



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel St.Hanshaugen
Postboks 6999 St. Olavs plass
0130 OSLO

Dato: 25.04.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201206241-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Espen Hofsvang

Arkivkode: 531

Byggeplass:	ST. OLAVS Plass 1	Eiendom:	208/491/0/0
Tiltakshaver:	St. Olavs plass 1 AS	Adresse:	Postboks 6760, 0130 OSLO
Søker:	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	Adresse:	Inkognitogata 36, 0256 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Påbygging

OVERSENDELSE TIL BYDELEN - ST. OLAVS Plass 1

Det vises til samarbeidsavtale og reguleringsbestemmelser. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om tillatelse for påbygg på Edderkoppen Teater.

Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.04.2013 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedlegg i sak 201206241-11				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Oversendt Bydelen - St. Olavs plass 1 (Dette dokument)			1_Oversendt Bydelen - St. Olavs plass 1
2	Søknad om rammetillatelse	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	2_Søknad om rammetillatelse
3	Opplysninger om tiltakets ytre rammer	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	3_Opplysninger om tiltakets ytre rammer
4	Redegjørelse	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	4_Redegjørelse
5	Redegjørelse for arealer	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	5_Redegjørelse for arealer
6	Dispensasjonssøknad	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	6_Dispensasjonssøknad
7	Nabovarsel 1	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	7_Nabovarsel 1
8	Nabovarsel 1 tegninger	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	8_Nabovarsel 1 tegninger
9	Protest 1 første nabovarsel	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	9_Protest 1 første nabovarsel
10	Protest 2 første nabovarsel	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	10_Protest 2 første nabovarsel
11	Protest 3 første nabovarsel	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	11_Protest 3 første nabovarsel
12	Nabovarsel 2	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	12_Nabovarsel 2
13	Nabovarsel 2 tegninger	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	13_Nabovarsel 2 tegninger
14	Protest andre nabovarsel	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	14_Protest andre nabovarsel
15	Tilsvaer til protester	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	15_Tilsvaer til protester
16	Fullmakt	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	16_Fullmakt
17	Reguleringskart	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	17_Reguleringskart
18	Situasjonsplan	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	18_Situasjonsplan
19	Reguleringsbestemmelser	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	19_Reguleringsbestemmelser
20	Eksisterende plan 1. etasje	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	20_Eksisterende plan 1. etasje

21	Eksisterende plan 5. etasje	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	21_Eksisterende plan 5. etasje
22	Eksisterende takplan teater	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	22_Eksisterende takplan teater
23	Eksisterende snitt	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	23_Eksisterende snitt
24	Eksisterende fasade nord	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	24_Eksisterende fasade nord
25	Eksisterende fasade syd	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	25_Eksisterende fasade syd
26	Eksisterende fasade vest	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	26_Eksisterende fasade vest
27	Eksisterende fasade øst	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	27_Eksisterende fasade øst
28	Plan 5. etasje	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	28_Plan 5. etasje
29	Plan 6. etasje	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	29_Plan 6. etasje
30	Plan 7. etasje	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	30_Plan 7. etasje
31	Plan takterrasse 8	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	31_Plan takterrasse 8
32	Snitt A	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	32_Snitt A
33	Fasade nord	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	33_Fasade nord
34	Fasade syd	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	34_Fasade syd
35	Fasade vest	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	35_Fasade vest
36	Fasade øst	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	36_Fasade øst
37	3D-illustrasjon	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	37_3D-illustrasjon
38	Solstudier mars	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	38_Solstudier mars
39	Solstudier juni	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	39_Solstudier juni
40	Solstudier september	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	40_Solstudier september
41	Solstudier desember	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	21.12.2012	41_Solstudier desember
42	Kommentarer til protester	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	25.03.2013	42_Kommentarer til protester

43	E-Postmelding	Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal	04.04.2013	43_E-Postmelding
44	Uttalelse	Byantikvaren	09.04.2013	44_Uttalelse

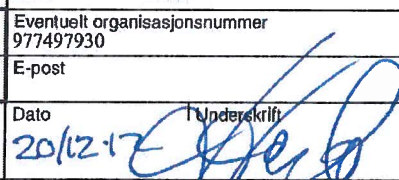
Kopi til:

Heggelund & Koxvold as arkitekter mnal, Inkognitogata 36, 0256 OSLO, hk@hkark.no
St. Olavs plass 1 AS, Postboks 6760, 0130 OSLO

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☒ Ja ☐ Nei
☒ Rammetillatelse		Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
☐ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei		
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal utførelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.		

Søknaden gjelder									
Eiendom/byggested	Gnr. 208	Bnr. 491	Festenr.	Seksjonsnr.	Byggningsnr.	Bollgnr.	Kommune OSLO KOMMUNE		
	Adresse St. Olavs Plass 1				Postnr. 0165	Poststed OSLO			
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Fritidsbolig	☐ Garasje	☒ Annet: Teater-kontorer	Beskriv			Bygn.typekode (jf. s. 2) 661/319	
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Nytt bygg *)	☐ Parkeringsplass *)	☐ Anlegg	☐ Veg	☐ Vesentlig terrenginngrep			
	Endring av bygg og anlegg	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg *)	☐ Fasade						
		☐ Konstruksjon	☐ Reparasjon	☐ Ombygging	☐ Anlegg				
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift						
	Riving	☐ Hele bygg *)	☐ Deler av bygg *)	☐ Anlegg					
	Bygn.tekn. installasj.**)	☐ Nyanlegg *)	☐ Endring	☐ Reparasjon					
	Endring av bruks-enhet i bolig	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning						
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, Innretning o.l.						
	Oppretting/ending av matrikkelenhet ***)	☐ Grunneiendom *)	☐ Anleggseiendom	☐ Feste grunn over 10 år	☐ Arealoverføring				
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ***) Unnlatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eller underskriver i feltet for tiltakshaver.								

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 1	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - Div	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D	1 - 1	☐
Tegninger	E	1 - 22	☐
Redegørelser/kart	F	1 - 1	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 3	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 - 1	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☐

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak HEGGELUND & KOXVOLD AS	Org.nr. 934387651	Navn St. Olavs Plass 1as	
Adresse Innkognitogata 36		Adresse St. Olavs Plass 1	
Postnr. 0256	Poststed OSLO	Postnr. 0165	Poststed OSLO
Kontaktperson Tore Koxvold	Telefon 22123600	Eventuelt organisasjonsnummer 977497930	
E-post hk@hkark.no		E-post	Telefon (dagtid)
Dato 20/12-12	Underskrift 	Dato 20/12-17	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver TORE KOXVOLD		Gjentas med blokkbokstaver FINN STRØM - TORE KOXVOLD	

Bygningstypekoder		
BOLIG		
Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges bygningstype kodet innen hovedgruppen "Bolig" (111-199). Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelløllighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus, tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede-/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3- boliger eller flere	Store boligbygg 141 Stort frilliggende boligbygg på 2 et. 142 Stort frilliggende boligbygg på 3 og 4 et. 143 Stort frilliggende boligbygg på 5 et. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 et. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 et. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 et. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap*	Fritidsbolig 161 Hytter, sommerhus ol. fritidsbygg 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig 163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig Kole, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarkscole, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
ANNET		
Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges bygningstype kodet innen "Annet" (211-840) ut fra hovedgruppen som samlet utgjør det største arealet. Ved valg av bygningstype velges den med størst andel av arealet innen hovedgruppen.		
INDUSTRI OG LAGER Industribygning 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for rensanlegg 216 Bygning for vannforsyning 219 Annen industribygning* Energiforsyningsbygning 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA) 229 Annen energiforsyning* Lagerbygning 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning* Fiskeri- og landbruksbygning 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/fredskapsstasjon for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning* KONTOR OG FORRETNING Kontorbygning 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediabygning 319 Annen kontorbygning* Forretningsbygning 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/forretningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning* 330 Messe- og kongressbygning SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON Ekspedisjonsbygning, terminal 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn 412 Jernbane- og T-banestasjon 415 Godsterminal 416 Postterminal 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning* Telekommunikasjonsbygning 429 Telekommunikasjonsbygning	Garasje- og hangarbygning 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning* Veg- og trafikktilsynsbygning 441 Trafikktilsynsbygning* 449 Annen veg- og biltilsynsbygning* HOTELL OG RESTAURANT Hotellbygning 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning* Bygning for overnatting 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-/feriehjem 523 Appartement 524 Camping/utleiehytte 529 Annen bygning for overnatting* Restaurantbygning 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning* KULTUR OG UNDERVISNING Skolebygning 611 Lekespark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning* Universitets-, høyskole og forskningsbygning 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning* Museums- og biblioteksbygning 641 Museum, kunstgalleri 642 Bibliotek/mediatek 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning) 649 Annen museums-/biblioteksbygning*	Idrettsbygning 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning* Kulturhus 661 Kino-/teater-/opera-/konserthallbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus* Bygning for religiøse aktiviteter 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter* HELSE Sykehus 719 Sykehus* Sykehjem 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem* Primærhelsebygning 731 Klinik, legekonsult-/senter-/vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning* FENGSEL, BEREDSKAP O.A. Fengselsbygning 819 Fengselsbygning* Beredskapsbygning 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tilfluktsrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning* 830 Monument 840 Offentlig toalett

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Vedlegg nr.

A - 1

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	208 491				OSLO KOMMUNE	
	Adresse				Postnr.	Poststed
	St. Olavs Plass 1				0165	OSLO

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
	☒ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☒ Kommunale vedtekter/forskrifter til pbl	B - 1
	☐ Arealplaner	☐ Vegloven	
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Vedlegg nr.
	Redegjørelse i eget vedlegg		B -

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Satt kryss for gjeldende plan					
	☒ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan					
	KDP for indre Oslo by. og Reguleringsplan medbestemmelser S-3750.					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv					
	Sentrumsområde. Spesialområde bevaring hotell, teater, forretning, kontor, restaurant.					
	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
	%	m ²	%	m ²		
Tomtearealet	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan					
	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²	m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= m ²		= m ²	= m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelser	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	2600 m ²	m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ 266 m ²	+ m ²
	i. Parkeringsareal	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Sum areal	= 0 m ²	= 0 m ²	= 0 m ²	= 2866 m ²	= 0 m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	0 m ²	%	2866 m ²	
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D - 4
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D - 4
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D - 4
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					
	Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen								
Oppgi alltid:	m² BYA	m² BRA			Antall bruksenheter			Antall etasjer
		Bolig *	Annet **	I alt	Bolig	Annet	I alt	
Eksisterende		0	2600	2600	0	2600	2600	7+k (Etter at tiltaket er gjennomført)
Ny	0	0	266	266	0	266	266	
Sum	3044R	0	2866	2866	0	2866	2866	

Regler for arealmåling, se føringsinstruks for matrikkelen.

* Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen.

** Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal areal alltid fylles ut.

Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
K	

Næringsgrupper – gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	H Hotell- og restaurantvirksomhet	N Helse- og sosialtjenester
B Flske	I Transport og kommunikasjon	O Andre sosiale og personlige tjenester
C Bergverksdrift og utvinning	J Finansiell tjenesteyting og forsikring	Q Internasjonale organ og organisasjoner
D Industri	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og ulleievirksomhet	X Boliger
E Kraft og vannforsyning	L Offentlig forvaltning	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Undervisning	
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)			
Skal byggverket plasseres i område med fare for:			
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område?	☒ Nei ☐ Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse:	☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg		

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riktsveg/fylkesveg ☒ Kommunal veg ☐ Privat veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei Er avkjøringsstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta	☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv Vedlegg nr. Q –
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta	☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng		

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?	Søkes det om slik innretning installert?	Hvis ja, sett X
☒ Ja ☐ Nei	☒ Ja ☐ Nei	☐ Heis ☒ Trappeheis eller løfteplattform ☐ Rulletrapp eller rullende fortau



arkitekter mnal

heggelund & koxvold as arkitekter mnal
inkognitogata. 36 – 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no – www.hkark.no

Til:
Plan.- og bygningsetaten
Vahlsgate 1
0187 Oslo

D4

Dato: 19. desember 2012
D4 Gnr.208, Bnr 491, Edderkoppen teater Påbygg. BRA Utnyttning

**G/Bnr. 208/491, Edderkoppen Teater. Påbygg.
Rammesøknad for kontorpåbygg. BRA Utnyttning.**

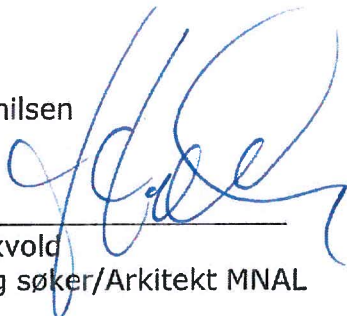
Tomten er oppmålt og uendret.

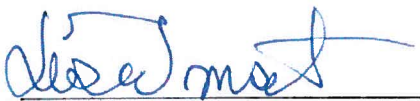
Det er ikke angitt noen begrensning på utnyttning i noen av de underlagsdokumentene vi har mottatt.

BYA er uendret.

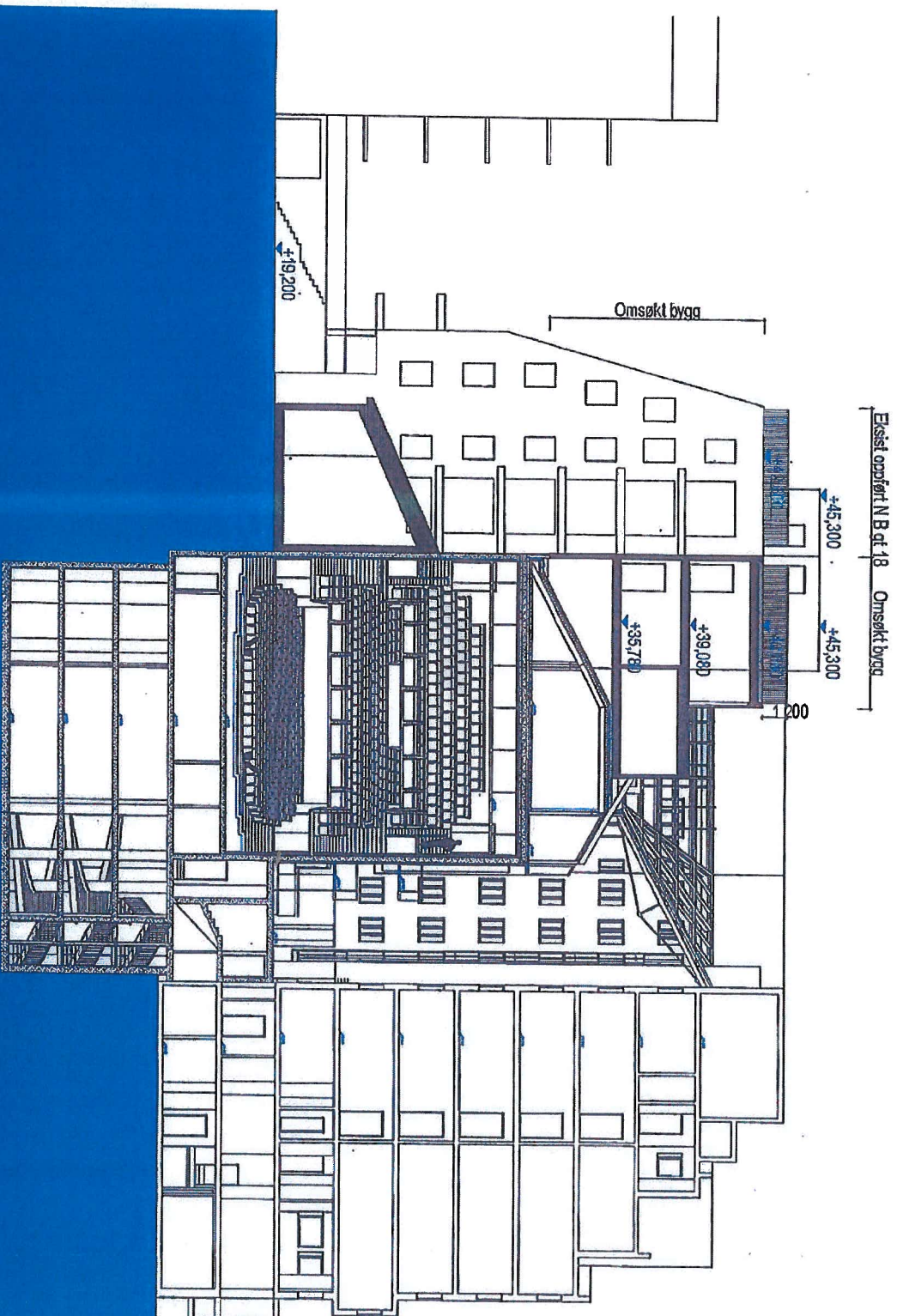
BRA er oppgitt i vedlegg A1.

Vennlig hilsen

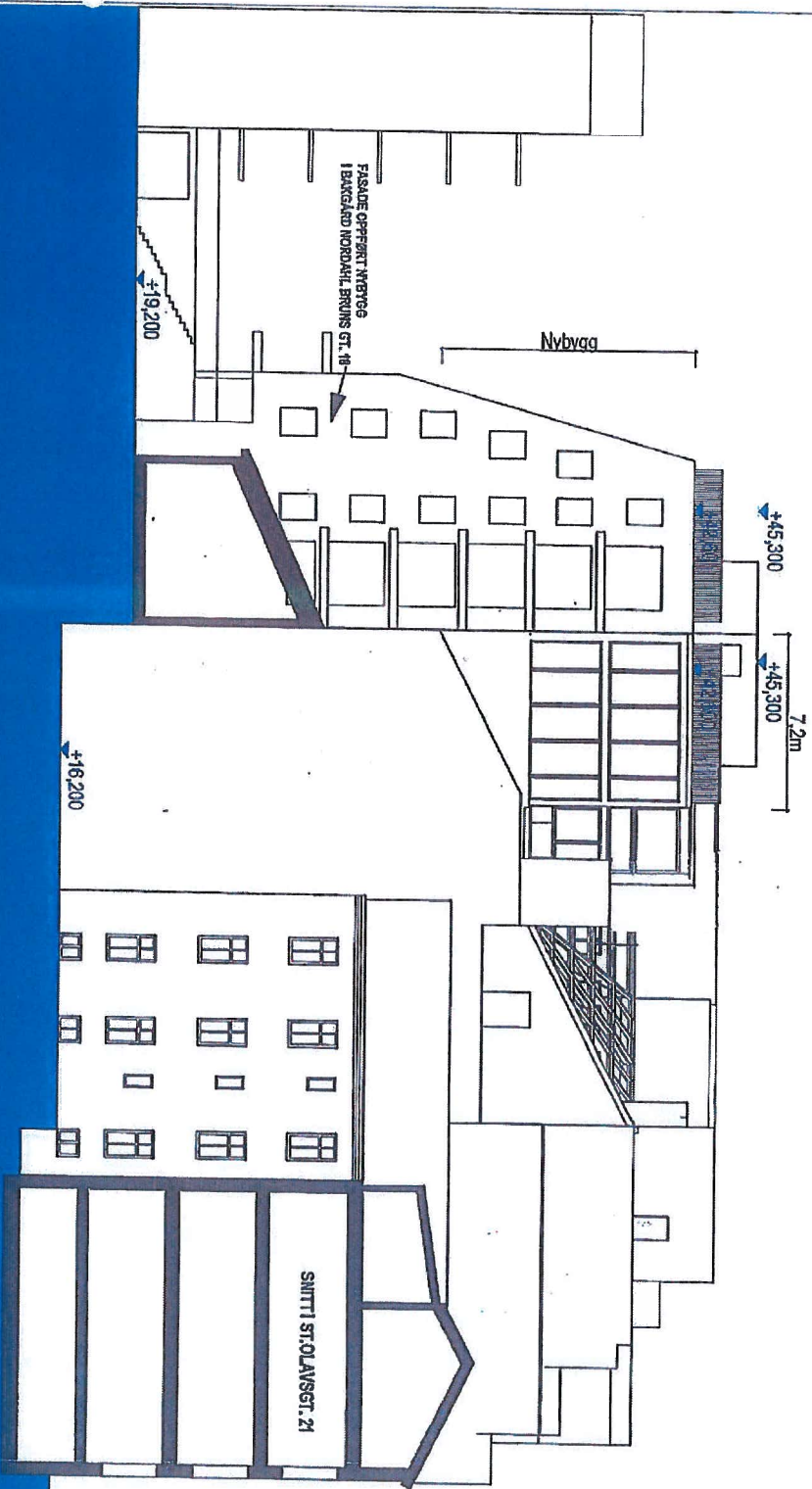

Tore Koxvold
Ansvarlig søker/Arkitekt MNAL


Lise Imset
Saksbehandler/Siv.Ark.





Article	Hergeland A. Kessel AG, Goldschmiedstr. 10, 42699 Solingen, Germany St 24 42 36 00 Fax 24 42 38 40 info@hergelandkessel.de				
Part	1200	2004-12	U	TK	107473
Category	Shirt A			Approx. AQX	107473
				A-22-X2-01	A



Titel: Fassade Vest
 Tegnet av: A-26-X2-02
 Prosjekt: A

For rammebrev	20.04.12	LI	TK	A
Ruttediagram	Dato	Sinn	Kont	Indeks

Rammesøknad

Tegning:

Fassade Vest

Prosjekt:

10M73

Edderkoppen påbygg kontor møterom takterasse

Prosjektansvarlig:

St Olavs plass 1 AS

Prosjekt nr. 1001 000

Arkitekt:

Høgskolen i Akershus
 Høgskoleveien 1
 0253 Oslo
 Tlf. 022 55 55 55

1:200

20.04.12

LI

TK

10M73

A-26-X2-02

A

1:200

Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL
Inkognitogata 36
0256 OSLO
hk@hkark.no

14. mai 2012

ST. OLAVS PLASS 1 – PROTEST TIL NABOVARSEL

Det vises til nabovarsel, sendt 24.04.2012, mottatt hos Investpartner AS den 07.05.2012. Det vises også til vår e-post til Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL av 09.05.2012, hvor vi opplyser om at protesten ville bli sendt innen 13.05.2012 samt ansvarlig søkers bekreftelse på at dette er o.k. av 10.05.2012. Videre vises det til telefonsamtale med ansvarlig søker den 10.05.2012, hvor det ble avklart at området, merket "c 39,08" på kartet foreslås endret til takterrasse uten påbygging forøvrig, samt at trappeoppbygg på denne terrassen (mot gnr/bnr 208/490) er påført feil kote "45,3" på kartet. Trappeoppbygget foreslås lavere slik det er vist på de vedlagte snitt- og fasadetegninger.

På vegne av Investpartner AS protesterer vi på tiltaket, da vi anser at det i betydelig grad vil redusere bokvalitetene til boligene i Nordahl Bruuns gate 18B samt de øvrige boligene i denne delen av kvartalet (Nordahl Bruns gate 18A, Nordahl bruns gate 20 og Langes gate 4).

Tiltaket vil gi redusert sol/lys for Nordahl Bruuns gate 18B og felles utearealer i bakgården til Nordahl bruks gate 18A/B og 20.

Vårt hovedankepunkt til tiltaket er at det foreslåtte påbygget vil redusere de allerede begrensede sol- og lysforholdene på eiendommen i Nordahl Bruuns gate 18 B. Selv om påbygget mot nabogrense oppføres i samme høyde som nybygget i Nordahl Bruns gate 18 B, vil utvidelsen strekke seg ut forbi boligbyggets hovedvolum mot sydvest og dermed ta lys og sol fra balkongene mot vest og selve bakgården til Nordahl Bruns gate 18A/B og 20. Dette har tidligere vært ansett som avslagshjemmel for tilsvarende tiltak i saksnr 200804417, dok 7, og selv om det er oppført et nybygg i Nordahl Bruuns gate 18 etter den tid, vil likevel lysforholdene være et viktig vurderingstema i saken, slik det også var i byggeprosessen på vår eiendom. En reduksjon av kvalitetene på utearealene for boliger vil være en alvorlig konsekvens ved foreslåtte utbygging, og være i strid med kommunens mål om gode boliger og utearealer i indre by.

Vi vil derfor anbefale at nybygget trekkes tilbake minst til det flukter med fasadelivet i Nordahl Bruns gate 18 B i vest. Soldiagrammer som viser hvordan tiltaket/påbygget påvirker solforholdene på balkonger i Nordahl Bruns gate 18 B og utearealer i bakgården må fremlegges i saken og danne grunnlag for fastsettelsen av påbyggets omfang og utstrekning. Vi utelukker ikke at disse solstudiene viser at det foreslåtte påbygget bør begrenses ytterligere i utstrekning.

Det samme gjelder oppbygg for trapp i vest (som er merket med kote 45,3 på mottatt kart, men i realiteten er ca 5 meter lavere). Konsekvenser av dette oppbygget for bakgården i 18A/B og 20 samt balkongene i Nordahl Bruns gate 18 A/B må belyses ved soldigrammer og hensyntas ved fastsettelse av hvilken høyde som er tilrådelig for ikke å svekke solforholdene i boligene og deres utearealer.

Vi antar også at det foreslåtte påbygget vil medføre reduserte sol- og lysforhold for Langes gate 4, uten at vi har studert dette inngående.

Innsyn til naboeiendom:

Videre vil foreslåtte takterrasser gi direkte innsyn til de nybygde leilighetene i Nordahl Bruns gate 18B, mens påbyggets to-tre nærmeste vinduer i begge etasjer vil gi direkte innsyn til leilighetenes balkonger. I henhold til rundskriv H-18/90 gir avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven i utgangspunktet ikke adgang til å stille vilkår om at en vegg ikke skal ha vindusåpninger når bygget ikke strider mot lovens hovedregel på 4 meter. I dette tilfellet strider bygget med avstandsreglene, og innsynsproblematikken vil derfor måtte være et vesentlig vurderingstema ved kommunens behandling av søknad. Det bør vurderes om vinduer mot vest i påbygget med fordel kan sløyfes helt av hensyn til innsynsproblematikken og derved også bokvaliteten for beboerne i nr 18B. Påbygget har en så smal bygningskropp at vinduer mot vest ikke er nødvendig for utnyttelse av påbygget til kontorer med gode dagslysforhold.

Når det gjelder takterrasser, så antas det at disse skal benyttes av byggets kontorbrukere og ikke hotellets gjester. Det kan være positivt at byggets takflater gis et kvalitetsløft, men utstrekning, møblering, beplantering og bruk må detaljeres på en slik måte at hensynet til utearealene på tak og balkonger i NB18B er ivaretatt. Nabovarselet forteller lite om hvordan takterrassene vil bli, og det bør utarbeides en plan som belyser dette og som sendes oss som nabo gjennom et nytt nabovarsel.

Dispensasjon fra avstandsbestemmelser

Slik vi ser det, er det ingen tvil om at det for dette prosjektet må søkes om dispensasjon fra avstand til nabogrenser mot nord, vest og øst. Selv om eksisterende bygg ligger i nabogrense, vil en utvidelse av bygget medføre at bygget kommer ytterligere i strid med avstandsbestemmelsene ("byggets halve høyde") og derfor være avhengig av dispensasjon. En slik dispensasjon må nabovarsles og begrunnes.

Det nevnes i nabovarselet at "påbygg vil også ligge inntil tomtegrensen, tilsvarende som oppført nybygg i NB 18". Forskjellen mellom reguleringsplanen for Nordahl Bruns gate 18 B og St Olavs plass 1 hva gjelder dette, er at byggegrensen i Nordahl Bruns gate 18 B går i tomtegrensen med St. Olavs plass 1. På eiendommen St. Olavs plass 1 er det derimot ingen regulert byggegrense mot naboene.

Dispensasjonssøknader fra høydebestemmelser:

Når det gjelder høyder, så er det viktig å påpeke at etablering av rekkverk på tak påvirker måling av gesimshøyde, jf TEK 97 (som var gjeldende når S-3750 ble vedtatt). Dette betyr at 8. etasje ligger ikke lenger innenfor maks kotehøydebestemmelser i gjeldende reguleringsplan, men 0,1 meter over det maks tillatte (kote 43,8 i stedet for kote 43,7). Hele trappeoppbygg (dvs 9. etasje) som ligger over 8. etasje er i strid med maks kotehøyder (avvik på 1,6 meter)

Begrunnelse for dispensasjonssøknader

Vi finner ikke dispensasjonssøknadene godt nok begrunnet, jf, § 19-1 i plan- og bygningsloven. Det er for det meste angitt årsak for hvorfor tiltaket ønskes, mens den reelle begrunnelsen som skal fortelle om hvorfor "avvikene" fra reguleringskrav skal tillates, ikke er beskrevet.

Det er ikke krav om utsendelse av plantegninger til nabovarsel, og vi har derfor ikke mottatt disse. Vi stiller imidlertid spørsmål ved påstanden om at trapperommet i 7.etasje vil gi bedrede rømningsforhold. En rømning ut på takterrassen vil ikke være å anse som rømning til sikkert sted, og det kan dermed virke som om hovedhensikten med omsøkte dispensasjon er å utnytte den kvaliteten som ligger i terrasse på takflaten. Dette vil være et positivt tilskudd til kontorbyggets kvaliteter, men ikke tilstrekkelig grunn til å gi dispensasjon all den tid dispensasjonen vil medføre mindre lys og økt innsyn til tilstøtende boligers uteareal.

Vi kan ikke se at er søkt om dispensasjon fra § 4 i reguleringsbestemmelser. Dette ble jo brukt som avslagshjemmel i forrige sak og er dermed bekreftet som "dispensasjonsforhold" i denne saken.

Tiltaket kan ikke behandles som en byggesak, og vil kreve omregulering

Det er viktig å presisere at alle utearealer på bakken i Nordahl Bruns gate 18A/B og 20 ligger i den trange bakgården omringet av høye bygninger, hvor solforholdene fra før av langt i fra er optimale. De solrike balkongene for Nordahl Bruks gate 18 B er derfor en stor kvalitet. For å vurdere om utbyggingen i Nordahl Bruns gate 18 og 20 var i det hele tatt mulig ble det gjennomført en omfattende planprosess med politisk behandling, hvor områdets egnethet til boliger og boligutvikling ble vurdert nøye før planen ble vedtatt.

Påbyggets er i strid med lovens avstandsbestemmelser, reguleringsformål (§ 3), bevaringsformål (§ 4) og maks kotehøyder i reguleringsplanen og får store konsekvenser for nabobebyggelse med hensikt til tap av sol og lys. Antall og omfanget av dispensasjonsforhold og manglende hensyn til naboene taler for at dette tiltaket ikke må gjennomføres med mindre det foretas en grundig vurdering av tiltaket gjennom en reguleringsprosess, hvor konsekvensene av et slikt prosjekt vil bli belyst og vurdert på en skikkelig måte.

Oppsummering:

- De tegningene som er vedlagt nabovarslet er til dels mangelfulle og inneholder flere feil som tilsier at tegningene bør rettes og suppleres og at det må sendes ut nytt nabovarsel.
- Flere dispensasjonsforhold er ikke nabovarslet og de dispensasjonsforhold som er nabovarslet mangler tilstrekkelige begrunnelser. Vi forventer at dette rettes/suppleres og at det sendes ut nye nabovarsler.
- Tiltaket må reduseres i utstrekning slik at ikke lys- og solforholdene for boligeiendommene i kvartalet reduseres.
- Omfanget av takterrasser må vurderes mer i detalj av hensyn til innsynsproblematikk og disse må opparbeides med et høyt kvalitetsnivå.
- Omfanget av vinduer på fasade vest i påbygget må reduseres betraktelig av hensyn til innsynsproblematikk.

- Ulempene for naboene synes å være klart større enn fordelene for tiltakshaver slik at dispensasjonssøknadene bør avslås.
- En eventuell ytterligere utbygging av eiendommen St. Olavs Plass 1 må hjemles gjennom en planprosess og ikke gjennom dispensasjoner på byggesaksnivå. Det må som et minimum utarbeides soldigrammer slik at det kan fastslås hvilket utbyggingsomfang som er tålelig for de tiliggende boligeiendommene

Med vennlig hilsen
SJ ARKITEKTER

Elena Jakobsen
Høgskoleingeniør

Kopi til: Investpartner AS, niels.bugge@fram.no
Plan- og bygningsetaten, postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Heggelund & Koxvold Arkitekter
Inkognitogata 36
0256 Oslo

Oslo 8.5.2012

GNR 208 BNR 491 ST. OLAVS Plass 1

Viser til brev av 20.4.2012 vedlagt nabovarsel av 23.4.2012 mottatt her 7. mai 2012. Hva forsinkelsen i oversendelsen skyldes er uklart. Det legges til grunn at denne protest blir behandlet som en del av rammesøknaden.

Undertegnede er ansatt i Reviva Realforvaltning AS som forvalter St. Olavs gate 21 A-C på vegne av St. Olavs gate 21 AS. Eiendommen er nabo til tiltakseiendommen.

På vegne av St. Olavs gate 21 AS protesteres med dette på det planlagte tiltaket. Påbygget vil medføre at bakgården i eiendommen St. Olavs gate 21 blir bygget fullstendig inne. Reguleringsformålet for eiendommen er i dag Spesialområde bevaring med formål bolig, forretning og kontor). Eiendommen er allerede kraftig innebygget av Entra Eiendoms nybygg i Pilestredet 28. En ytterligere innbygging av bakgården vil gjøre denne fullstendig uegnet til opphold.

Det bes om at søknaden om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser om kotehøyder avslås. Planen er relativt ny og det bør ikke dispenseres fra sentrale bestemmelser i denne uten at det underlegges den grundige behandling som en endring av reguleringsplaner gir anvisning på.

En byggehøyde på en annen eiendom – underlagt en annen reguleringsplan kan ikke anføres som særskilt grunn for dispensasjon.

Påbygget synes å være tenkt oppført i grensen til St. Olavs gate 21. Det protesteres også på slik plassering.

Fasadetegningene synes å være tenkt utført med en betydelig vindusflate samt en terrasse mot St. Olavs gate 21. Dette vil gi en uholdbar situasjon med innsyn. Hvilket behov det er for terrasse i de planlagte kontorlokalene er vanskelig å se.

Det oversendte tegningsgrunnlag gir et ufullstendig inntrykk av hvordan påbygget tenkes utført. Det tas forbehold om at det fra denne side vil fremkomme ytterligere protester på øvrige grunnlag på et senere tidspunkt.

Undertegnede bes om å bli holdt oppdatert om framdriften i saksbehandlingen.

Med hilsen



Mats Sæverud
juridisk direktør

Kopi: Plan og bygningsetaten: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-3750

Vedtaksdato: 17.11.1999

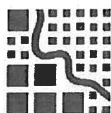
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Saken gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for St. Olavs gate 1, som omreguleres til spesialområde bevaring, hotell, teater, forretning, kontor, restaurant.

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:
733197

Saken består av 2 sider inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ST. OLAVS Plass 1 GNR. 208 BNR. 0491:

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til spesialområde bevaring med underformål:

- Hotell
- Teater
- Forretning, kontor.
- Restaurant.

§ 3. Det tillates hotell fra 1.etasje til og med 7. etasje.

Det tillates ny tilbaketrunket 8. etasje for kun tekniske rom.

Det tillates teater fra U.etasje til og med 3.etasje.

Det tillates forretning/kontor i kjeller 1 (underetasje) mot St. Olavs gate.

Virksomheten mot gate skal være publikumsrettet.

Det tillates restaurant i 1.etasje mot St. Olavs plass og Langes gate.

§ 4. Bygningen skal holdes i en slik stand at den ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omkringliggende bygninger, og slik at verneverdiene ikke settes i fare.

Bevaringshensynet begrenser seg til fasadenes utforming og bygningens høyde som del av gateløpet og byområdet. Bygningen tillates ombygget eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

Det tillates ny teknisk 8. etasje. Etasjen skal være tilbaketrunket min. 5 - 7 m fra forkant gesims i 7. etasje mot St. Olavs plass. Maksimal ny gesimshøyde for 8. etasje = c+ 41,45 - 43,70. Ny teknisk etasje kan være max. 289 m² BRA.

Dersom bygningen må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, skal den ved gjenoppbygging ha tilnærmet samme volum, form og utnyttelse som opprinnelig bygning.

Før bygningsmyndighetene gir tillatelse til melde- og søknadspliktige tiltak, skal de forelegges Byantikvaren til uttalelse.

§ 5. Varemottak skal skje på egen grunn innenfor planområdet.

Parkering skal skje i kjeller og det skal innpasses flest mulig parkeringsplasser, minimum 30 plasser.

Kjøreadkomst skal skje fra St. Olavs gate på sydvestre del av eiendommen.

§ 6. Ved nybygging eller hovedombygging skal krav til skjerming mot veltrafikkstøy tilfredsstille de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende krav.

Likeledes skal luftforholdene tilfredsstille krav i SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Helsedirektoratets skriv IK-39-91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Lise Imset

Fra: postmaster
Sendt: 2. mai 2012 11:39
Til: Tore Koxvold; Lise Imset
Kopi: Jon Heggelund
Emne: Fwd: Mottatt nabovarsel ad St. Olavs Plass 1

Mvh Bård Rutgeron Sendt fra min iPad

Videresendt melding:

Fra: Jon Gunnar Pedersen <Jon.Gunnar.Pedersen@arcticsec.no>
Dato: 11:12:25 CEST 2. mai 2012
Til: postmaster <hk@hkark.no>
Emne: Mottatt nabovarsel ad St. Olavs Plass 1

God formiddag!

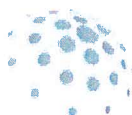
Jeg er daglig leder i og eier av Ormuz AS, som eier Nordahl Bruns gate 20 (villaen og uthuset), og mottok 30. april Deres nabovarsel.

Jeg har ikke noe imot den del av bygget som ligger bak nybygget bak Nordahl Bruns gate 18. Dette får en høyde som bare i liten grad avviker fra det som alt er bygget der. Jeg har imidlertid problemer med økningen av høyden som går utover bredden av nybygget i Nordahl Bruns gate. Allerede i dag fremstår veggen bak uthuset som massiv, og det foreslåtte påbygget vil mer enn doble høyden av veggen over høyeste takpunkt på uthuset, og skape en "skorsteinsvirkning" rundt utearealene. Det som skal bli et grøntareale for uteopphold vil miste veldig mye av friluftsfølelsen.

Det at tre av fem balkonger på nybygget vil miste utsikten mot sør er sikkert et poeng for dem, men ikke noe jeg legger meg oppi.

Med vennlig hilsen

Jon Gunnar Pedersen



ARCTIC SECURITIES

Jon Gunnar Pedersen
jon.gunnar.pedersen@arcticsec.no
Corporate Finance

Dir +47 21013220
Mob +47 48403220
Tel +47 21013100
Fax +47 21013137
www.arcticsec.no

Haakon VII's gt 5
P.O. Box 1833 Vika, NO-0123 Oslo



arkitekter mna1

heggelund & koxvold as arkitekter mna1
Inkognitogata. 36 – 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no – www.hkark.no

Til
Plan- og bygningsetaten
Vahlsgate 1
0187 Oslo

Dato: 26.12.2012

Fil: B1 Dispensasjønssøknader

**GBNR. 208/491 EDDERKOPPEN TEATER. PÅBYGG.
ENDRET SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR PÅBYGG KONTOR EDDERKOPPEN TEATER.**

Vi har, etter gjennomgang av nabokommentarer og andre forhold endret prosjektet før Innsending.
Det endrede materialet ligger ved her.

Prosjektet er blitt mindre.

Det overlapper nå nøyaktig nabobygget i NBgt 18b.

Tegningsmaterialet er fyldigere og inkluderer også en 3D-illustrasjon for bedre forståelse av volumene og utstrekningen av prosjektet.

Terrasser på teater-taket holder seg nå innenfor vegg mot vest og er av mindre størrelse. Terrasse i etasjen over vender inn mot eget bygg. Terrassen på tak av påbygget er som før.

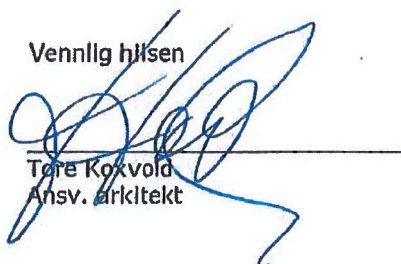
Denne vil til orientering kunne fungere som ekstra rømningsvei for NBgt. 18b, da det er planlagt leder på yttervegg med ekstern adkomst til teater-taket.

Påbygget er en utvidelse av kontorarealene for teaterets ansatte og vil bli brukt av disse.

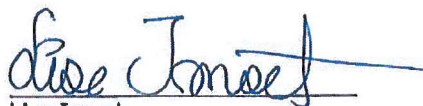
Det leveres solstudie i søknaden, som viser at skygge fra prosjektet utgjør en liten prosent av skyggen fra NBgt. 18b.

Vi håper at det vedlagte materialet gir forståelse for hva som er tenkt bygget og konsekvensene av dette for omgivelsene.

Vennlig hilsen



Tore Koxvold
Ansv. arkitekt



Lise Imset
Saksbehandler





arkitekter mna1

heggelund & koxvold as arkitekter mna1
Inkognitogata. 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no - www.hkark.no

Til
Plan- og bygningssetaten
Vahlsgate 1
0187 Oslo

Dato: 26.12.2012

Fil: B1 Dispensasjonssøknader

**GBNR. 208/491 EDDERKOPPEN TEATER. PÅBYGG.
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER.
PLAN S-3750, OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, I ANLEDNING SØKNAD OM TILTAK -
RAMMESØKNAD PÅBYGG KONTOR EDDERKOPPEN TEATER.**

1.

Dispensasjoner fra S-3750 §3.

Vi ber om dispensasjon fra bestemmelse om hotell fra 1. t.o.m 7. etasje og øvrige begrensende bestemmelser i denne paragraf. Dette for å kunne bygge kontorer for teateret oppå ventilasjonsanlegget, samt å få utvidet teaterets lager under dette påbygget.

Begrunnelse:

Ved forrige søknad ble man fra PBE anmodet om å finne kontor-muligheter innenfor eksisterende bygningsvolum. Dette har vist seg umulig å få til på grunn av allerede fullt utnyttede arealer. Da situasjonen i indre del av dette gårdsrommet har endret seg siden siste søknad ved at nytt nabobygg reiser seg 2 etasjer over taket på teateret, mener vi det er grunn til å håpe å få revurdert den samlede situasjonen.

Kontorene og lageret er en del av teaterets daglige drift og derfor er i samsvar med reguleringsplanens intensjoner for drift av elendommen.

Vi ber om dispensasjon fra bestemmelsen om 8. etasje for teknisk rom for å kunne ha trapperom på tak (dette blir i 8. etasje) for tilgang til takterrasse.

Begrunnelse:

Trapperom er for kommunikasjon og ikke for opphold og kan derfor sortere sammen med "teknisk rom". Trapperommet vil bidra til bedre rømningsforhold.

Trapperommet er plassert mot trapperom/hellssjakt for nabo i Nordahl Bruuns gate 18b, med samme høyde og lengde i felles nabogrense.

2.

Dispensasjon fra S-3750 §4.

For takterrasse og trapperom ber vi om dispensasjon fra bestemmelser om maksimale cotehøyder.

Begrunnelse: Cotehøyde for takterrasse er under 43,70 moh som er maksimal tillatt gesimshøyde for 8. etasje. Terrassen har cote 42,6 moh, samme cotehøyde som omtalte, tilstøtende nabobygg. Vi søker dispensasjon også for cotehøyde for trapperom. Gesims her vil ligge på 45,3 moh, slik som for trapperommet i Nordahl Bruuns gate 18b.

Begrunnelse: De to nabobyggene bør ses under ett, og det er nærliggende, og er fordelaktig rent formalt og estetisk sett å "rydde" og strukturere dette tak-landskapet. Omsøkt bygg er av begrenset utstrekning. NBgt. 18 og omsøkt prosjekt lokaliserer seg midt inne i felles gårdsrom.

3.

Dispensasjon spesialområde "bevaring".

Vi søker dispensasjon fra bestemmelsen.

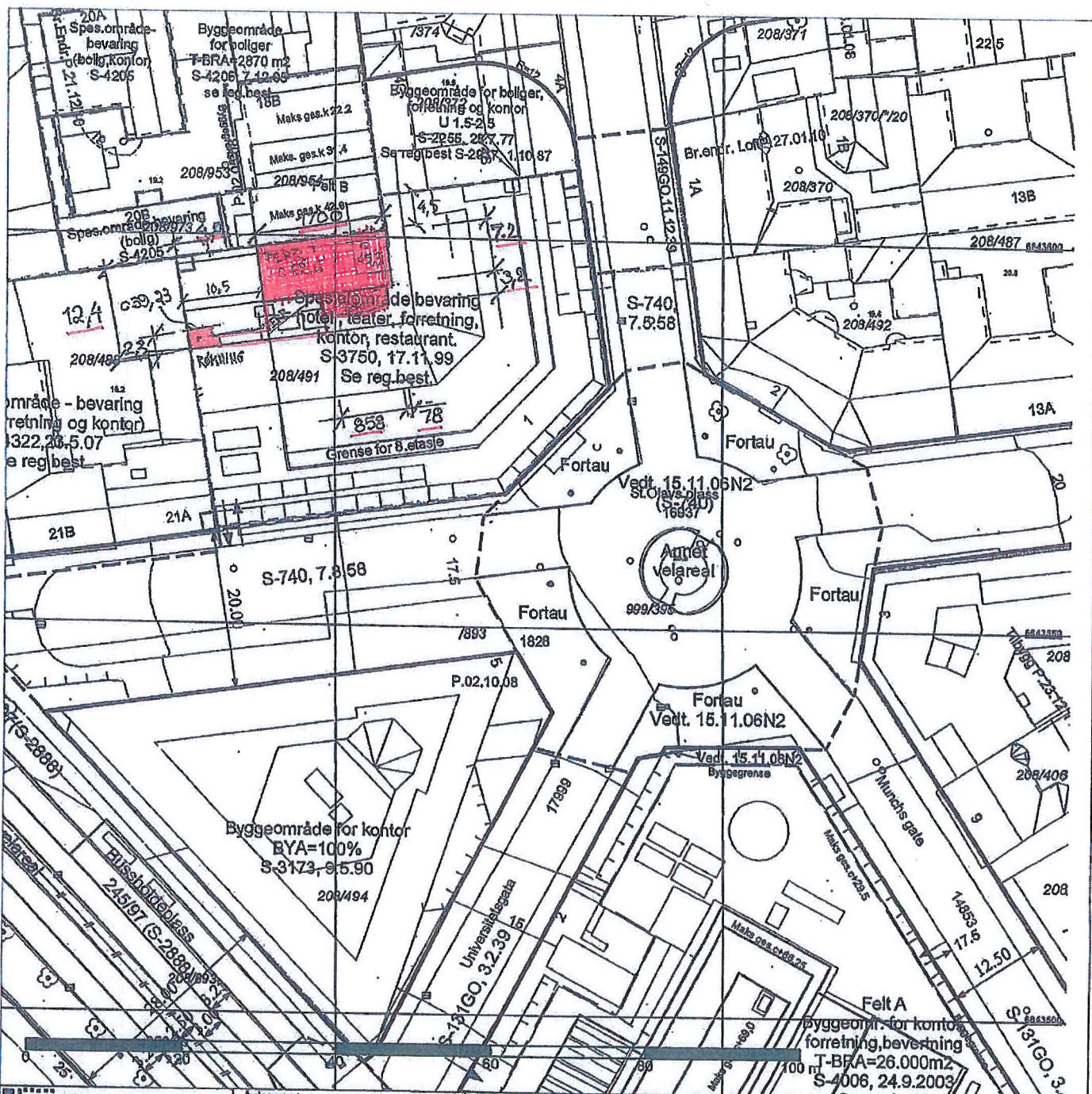
Vi påpeker at det står i §4 at bevaringshensynet begrenser seg til fasadenes utforming og bygningens høyde som del av gateløpet og byområdet.

Påbygget endrer ikke noe av bygget mot gateløp.

Påbygget sett i sammenheng med "byområdet" og gårdsrommet: Vi er av den oppfatning at gårdsrommet får et vennligere og frodigere midtområde ved at fasader med vinduer og grønt myker opp midtpartiet. Volummessig vil det også virke positivt å bygge seg inntil eksisterende brannvegg i NBgt. 18B med et lite takbygg som avrunder det hele.

Volumet er redusert, oppdelt og bearbejdet i forhold til kommentarer til forrige søknad.





Plan- og bygningsetaten

Adresse:
St. Olavs plass 1.

Best.nr. / PlottID:
/ 59995

Beskrivelse:

Dato
26.11.2012
Bruker: MATE

Gnr/Bnr:
Kartet er sammenstilt for:

Deres ref.

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-BB, KDP-13, KDP-5

NR:

Dato:

Revidert dato:

Målestokk
1:500

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Se tegnforklaring på eget ark.

Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12
	A-01-X2-01 B				

Arkitekt	St. Olavs plass 1 AS
Prosjektleder	St. Olavs plass 1 AS
Prosjektant	St. Olavs plass 1 AS

Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12
Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12

Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12
Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12

Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12
Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12

Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12
Stasjonsplan	1:500	20.04.12	U	TK	10.07.12



arkitekter mna1

heggelund & koxvold as arkitekter mna1
Inkognitogata, 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no - www.hkark.no

Til
Plan- og bygningsetaten
Vahlsgate 1
0187 Oslo

Dato: 26.12.2012

Fil: B1 Dispensasjonssøknader

**GBNR. 208/491 EDDERKOPPEN TEATER. PÅBYGG.
ENDRET SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR PÅBYGG KONTOR EDDERKOPPEN TEATER.**

Vi har, etter gjennomgang av nabokommentarer og andre forhold endret prosjektet før Innsending.
Det endrede materialet ligger ved her.

Prosjektet er blitt mindre.

Det overlapper nå nøyaktig nabobygget i NBgt 18b.

Tegningsmaterialet er fyldigere og inkluderer også en 3D-illustrasjon for bedre forståelse av volumene og utstrekningen av prosjektet.

Terrasser på teater-taket holder seg nå innenfor vegg mot vest og er av mindre størrelse. Terrasse i etasjen over vender inn mot eget bygg. Terrassen på tak av påbygget er som før.

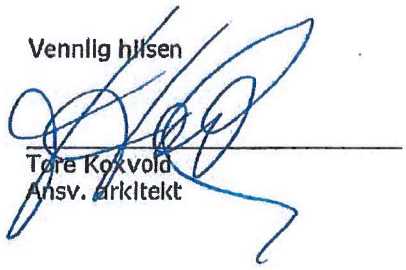
Denne vil til orientering kunne fungere som ekstra rømningsvei for NBgt. 18b, da det er planlagt leder på yttervegg med ekstern adkomst til teater-taket.

Påbygget er en utvidelse av kontorarealene for teaterets ansatte og vil bli brukt av disse.

Det leveres solstudie i søknaden, som viser at skygge fra prosjektet utgjør en liten prosent av skyggen fra NBgt. 18b.

Vi håper at det vedlagte materialet gir forståelse for hva som er tenkt bygget og konsekvensene av dette for omgivelsene.

Vennlig hilsen


Tore Koxvold
Ansv. arkitekt


Lise Imset
Saksbehandler



Ekstisloppført N B at 18 Omsett bbygg

+45,300 +45,300

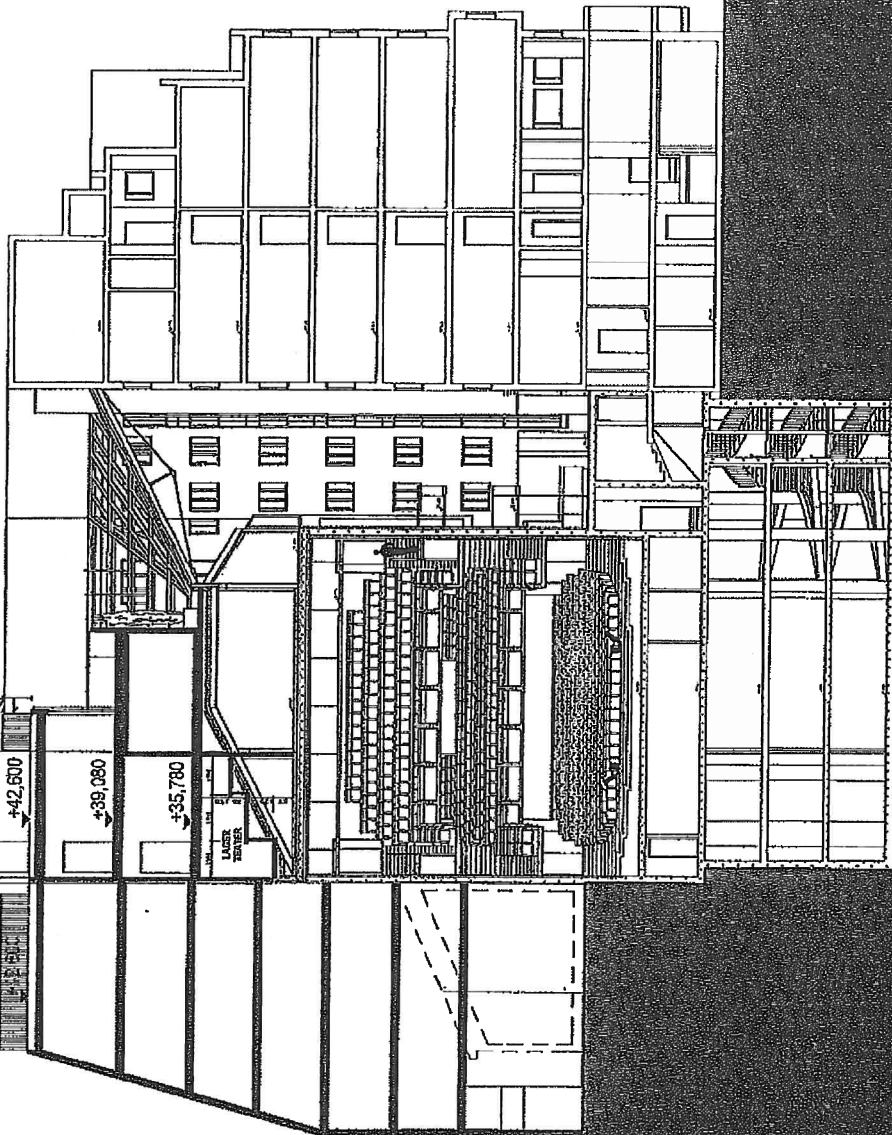
+42,500

+39,080

+35,780

Omsett bbygg

+19,200



Plan: Snitt A

Proj. nr: A-22-X2-01

Blad: B

E 12

BAUMGARTEN, DISPERSON, NARO, 25.11.12, L, TK, B
SKASSEFJØR, AS, 08.05.12, L, TK, A
Rettigheter: Dab, Sot, Kork, Hvide
Prosjektleder: Rammesøknad

Følgende: 10/1804

Prosjekt navn: Snitt A

Ederkoppen påbygg kontor møterom takterrasse

Tilgjengelighet: 10/1804

SLØYDAS plass 1 AS

10/1804, 10/1804, 10/1804

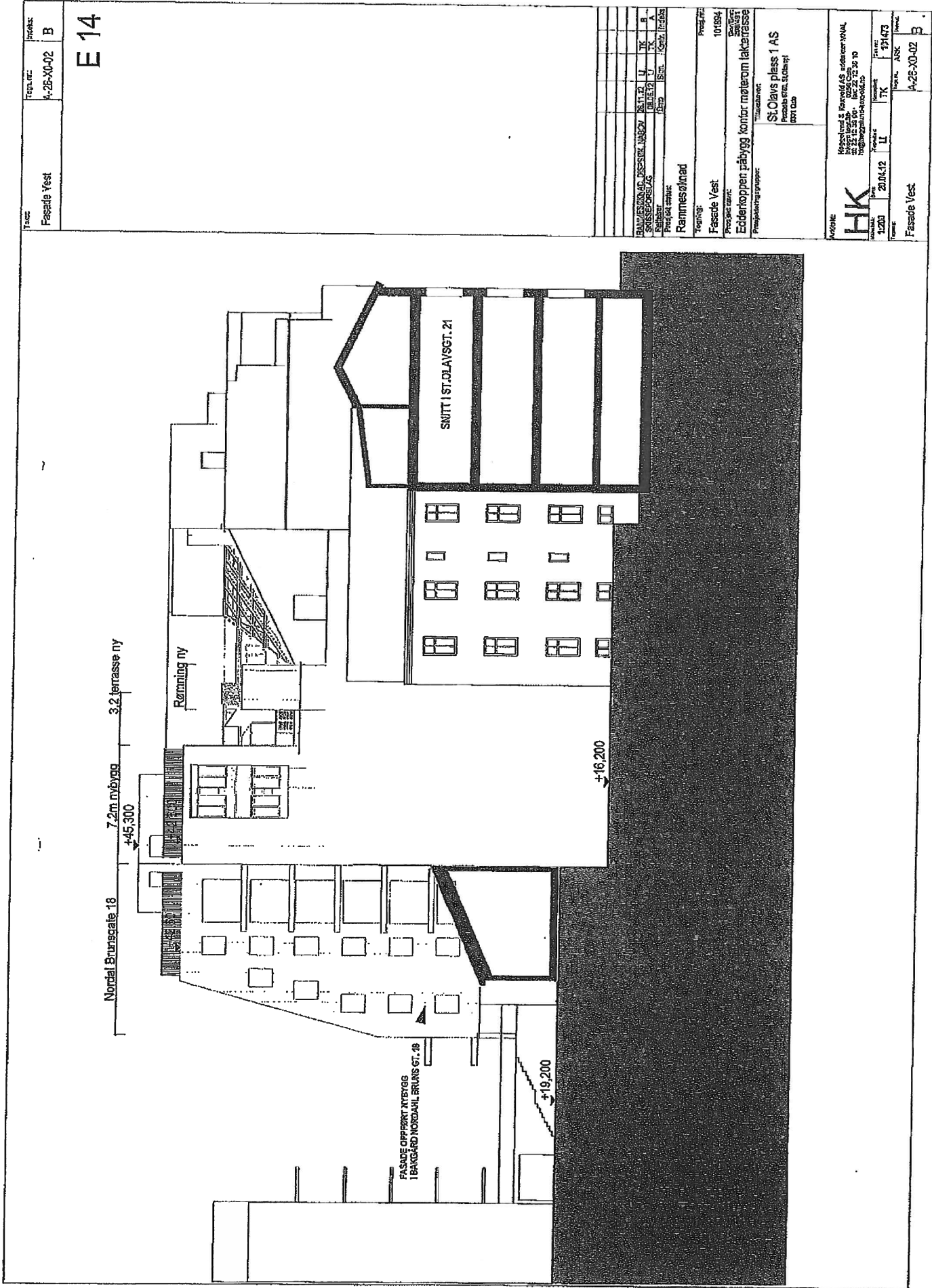
Adresser: HK

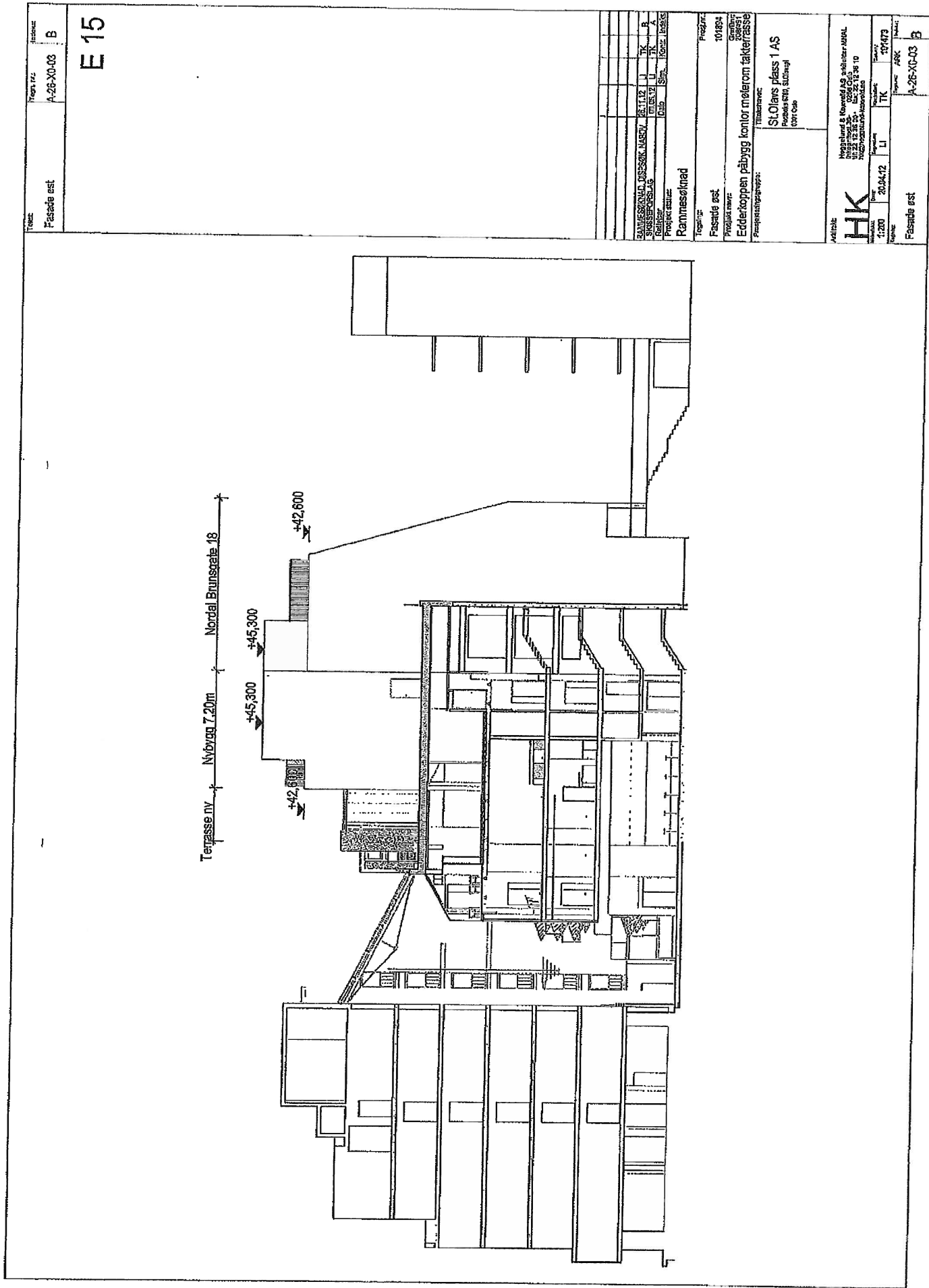
Høgskolen i Hordaland AS, Høgskolen i Hordaland AS, Høgskolen i Hordaland AS

1200, 20.04.12, L, TK, 10/1804

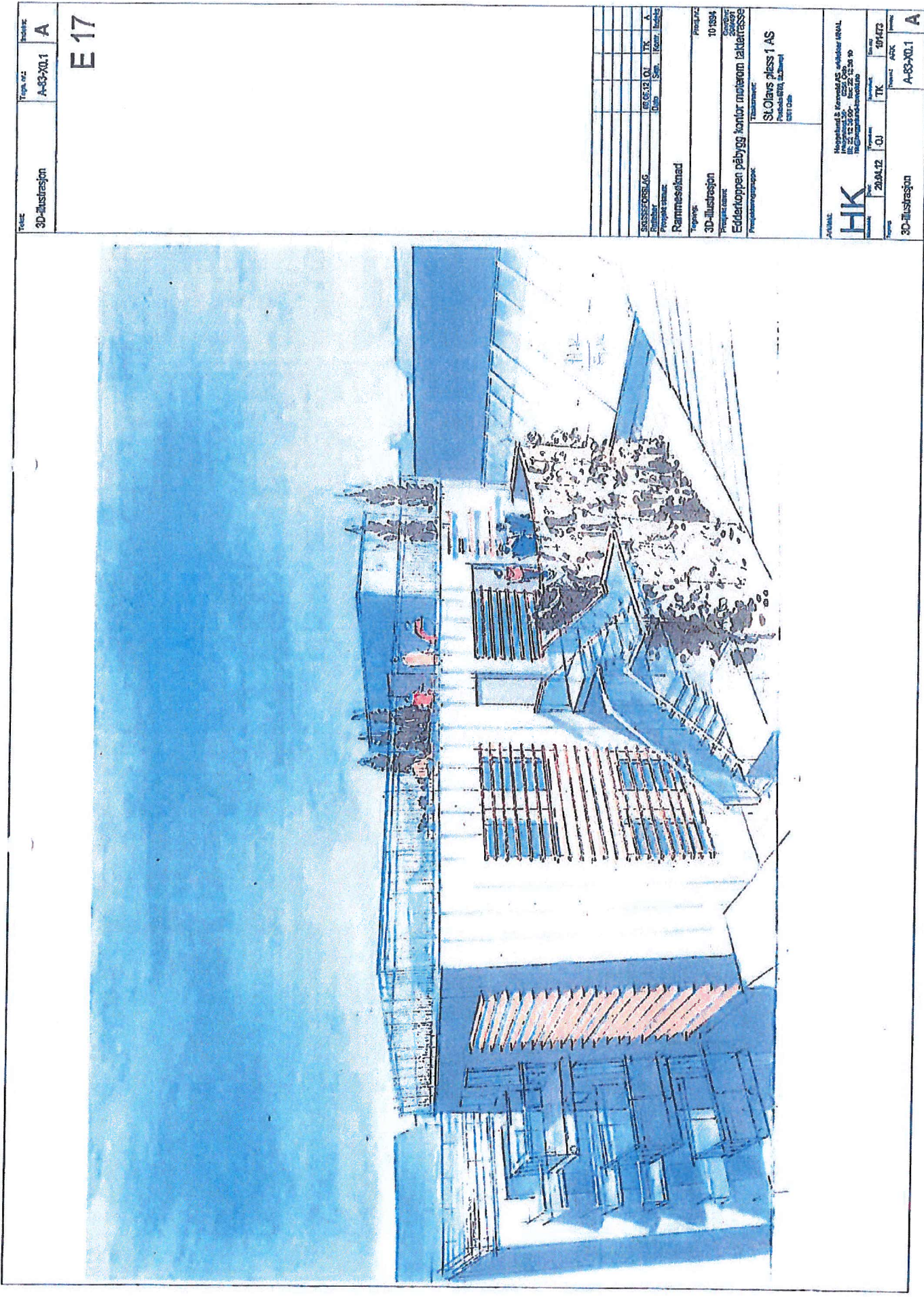
Prosjekt: Snitt A

Blad: B





Tegning		Fasade øst		Prosjekt nr.		A-26-XC-03		Blad nr.		B																																																	
E 15																																																											
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="4">Rammesøknad</td> <td colspan="4">Prosjekt nr.</td> <td colspan="4">101894</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Fasade øst</td> <td colspan="4">Prosjekt navn</td> <td colspan="4">Edderkoppen påbygg kontor møterom faktierasse</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Prosjekt status</td> <td colspan="4">Tilstand</td> <td colspan="4">St.Olavs plass 1 AS</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Prosjekt start</td> <td colspan="4">Prosjekt slut</td> <td colspan="4">Prosjekt dato</td> </tr> </table>												Rammesøknad				Prosjekt nr.				101894				Fasade øst				Prosjekt navn				Edderkoppen påbygg kontor møterom faktierasse				Prosjekt status				Tilstand				St.Olavs plass 1 AS				Prosjekt start				Prosjekt slut				Prosjekt dato			
Rammesøknad				Prosjekt nr.				101894																																																			
Fasade øst				Prosjekt navn				Edderkoppen påbygg kontor møterom faktierasse																																																			
Prosjekt status				Tilstand				St.Olavs plass 1 AS																																																			
Prosjekt start				Prosjekt slut				Prosjekt dato																																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> </table>												Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> <td colspan="4">Kontaktperson</td> </tr> </table>												Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			
Kontaktperson				Kontaktperson				Kontaktperson																																																			

[illegible]



Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL
Inkognitogata 36
0256 OSLO
hk@hkark.no

C6

19. desember 2012

ST. OLAVS Plass 1 – PROTEST TIL SØKNAD OM PÅBYGG

Det vises til nabovarsel, datert 26.11.2012, mottatt hos Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B den 03.12.2012. Det vises også til vår e-post til Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL av 07.12.2012, hvor vi opplyser om at protesten ville bli sendt innen 17.12.2012. Til slutt vises det til korrespondansen med Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL angående forlengelse av varslingsfristen til 19.12.2012 som følge av at vi fikk oversendt soldigrammer først den 17.12.2012.

På vegne av Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B protesterer vi på tiltaket. Tiltaket vil i betydelig grad redusere bokkvalitetene til boligene i Nordahl Bruns gate 18 B (NB18) samt de øvrige boligene i denne delen av kvartalet (NB18A, NB20 og Langes gate 4).

Tiltaket vil gi redusert sol/lys for NB18B og felles utearealer i bakgården til NB18A, B og 20. Innledningsvis vil vi si at det er positivt at utvikling av prosjektet går i positiv retning ved at påbygget ikke lenger stikker ut over bygget i NB18B. Imidlertid er dette ikke nok for å kunne overbevise sameiet om at fellesarealer på bakken og taket samt utearealer til enkelte beboere blir fortsatt tilstrekkelig ivaretatt. Dette beviser tilsendte solstudier datert 17.12.2012. Ettersom påbygget kommer syd for bygget i NB18B, er dette en reel bekymring som sameiet og beboere har. NB18B var et «inn-fit» prosjekt med vanskelige lys- og solforhold. Prosjektets kvaliteter er nemlig de begrensede utearealer på bakken (som deles med NB18A og 20), takterrassen og de vestvendte balkongene. Hver eneste centimeter med sol/lys er tellende for bokkvaliteten til beboere. Dette har tidligere vært ansett som avslagshjemmel for tilsvarende tiltak i saksnr 200804417, dok 7. Dette med sol- og lys er enda mer aktuelt nå etter oppføring av boliger i NB18B. Også ved behandling av søknad om nybygg i NB18B var lysforholdene et viktig vurderingstema. Det er knyttet krav til utearealer i § 3.1 i reguleringsplan for NB18. En reduksjon av kvalitetene på utearealene for boliger vil være en **alvorlig** konsekvens ved foreslåtte utbygging, og være i strid med kommunens mål om gode boliger og utearealer i indre by og gjeldende reguleringsplan for NB18B.

Soldigrammer som vi har fått oversendt er utarbeidet for eget prosjekt og viser primært sol- og skyggeforhold for sin egen tomt (merket med rød farge). Situasjonen fremstilles slik at det kan virke som at påbygget ikke endrer forhold for naboene. Dette stemmer ikke med realiteten. For den første så er det ikke tegnet all skygge på verken takterrassen eller balkongene i NB18B per 21 juni kl 12:00, 21 september kl 09:00, 21.mars kl 08:00 og kl 12:00. Linjer for skyggekastning viser hvor skyggene skulle vært vist med rødfarget flate. For den andre så vises skyggelinjer «halvkorrekt» 21. juni kl 12:00, hvor disse avbrytes/avsluttes

midt i bakgården uten å vise hva blir endringen i bakgården. Sol- og skyggediagrammer «før» og «etter» tiltaket vil nok synliggjøre endringene på en bedre måte enn det som er gjort per nå. Vår konklusjon er at ikke det er gjort godt nok arbeid og undersøkelser for å konstatere og vurdere endringene som tiltaket vil føre til utearealer i NB18 B.

Innsyn til naboeiendom:

Vi registrerer den positive utviklingen ved at vinduer mot vest er både blitt redusert og trukket lenger vekk fra NB18B. Det er også positivt at terrassen oppå teaterets tak er blitt redusert til å kun blir en gangbane til trappehuset.

I henhold til rundskriv H-18/90 gir avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven i utgangspunktet ikke adgang til å stille vilkår om at en vegg ikke skal ha vindusåpninger når bygget ikke strider mot lovens hovedregel på 4 meter. I dette tilfellet strider bygget med avstandsreglene, og innsynsproblematikken vil derfor måtte være et vesentlig vurderingstema ved kommunens behandling av søknad. Det bør vurderes om vinduer mot vest i påbygget med fordel kan sløyfes helt av hensyn til innsynsproblematikken og derved også bokvaliteten for beboerne i NB 18B. Påbygget har en så smal bygningskropp at vinduer mot vest ikke er nødvendig for utnyttelse av påbygget til kontorer med gode dagslysforhold.

Innsyn/støy takterrasse

Nabovarslet inneholder fotomontasje som viser felles takterrasse med NB18. Dette er ikke diskutert med Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B.

Det kan være positivt at byggets takflater gis et kvalitetsløft, men utstrekning, møblering, beplantning og bruk må detaljeres på en slik måte at hensynet til utearealene på tak og balkonger i NB18B er ivarettatt. Nabovarslet forteller lite om hvordan takterrassene vil bli, og det bør utarbeides en plan som belyser dette og som sendes oss som nabo gjennom et nytt nabovarsel.

Når det gjelder bruk av takterrasse, så forutsettes det at denne skal benyttes av byggets kontorbrukere innenfor normal kontortid 08.00 - 16.00, og således ikke av hotellets gjester eller til selskaper / kveldstilstelninger.

Dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i loven

Eksisterende bygg ligger i nabogrense og en utvidelse av bygget vil medføre at bygget kommer ytterligere i strid med avstandsbestemmelsene ("byggets halve høyde"). Det søkes derfor om dispensasjon. Den omsøkte dispensasjonen fra avstand til nabogrense gjelder i realiteten tre forhold som må vurderes konkret og hver for seg som følge av forskjellige konsekvenser for naboene. Dispensasjon fra avstand til nabogrenser gjelder mot nabo i nord (NB18), vest (St Olavs gate 21A) og nordøst (Langes gate 4). Begrunnelsen for denne dispensasjonen ser ut til å bestå i kun estetiske hensyn og henvisning til at NB18 har tilsvarende volumer mot felles eiendomsgrense. Forskjellen mellom reguleringsplanen for NB 18 B og St Olavs plass 1 hva gjelder dette, er at byggegrensen i NB 18 B går i tomtegrensen med St. Olavs plass 1. På eiendommen St. Olavs plass 1 er det derimot ingen regulert byggegrense mot naboene. Et annet argument er at NB18 vil kunne få en ekstra rømning som bonus. Sameiet vil ikke ha omtalt "bonus", da rømningsforholdene er tilfredsstillende i dag og er i tråd med i TEK97. Det som sameiet vil ha er "ikke forverrede sol- og lysforhold" på sine utearealer.

Dispensasjonssøknader fra etablering av kontorer fra 6-8 etasje og teknisk rom som 9 etasje:

I § 3 står det at det tillates hotell fra 1.-7. etasje og nytt teknisk rom i 8. etasje. Nå foreslås det kontorer i 6. -8. etasje og teknisk rom i 9. etasje. Hensynet med etasjetall er å begrense volum og høyder. Trapperom på taket (selv om dette er bare kommunikasjonsrom) vil danne et ekstra volum utover det som er fastsatt i reguleringsplanen. Vi klarer ikke helt å se behovet for trapperommet og argumentasjonen om at trapperommet vil forbedre rømningsforhold. En rømning ut på takterrassen vil ikke være å anse som rømning til sikkert sted, og det kan dermed virke som om hovedhensikten med omsøkte dispensasjon er å utnytte den kvaliteten som ligger i terrasse på takflaten. Dette vil være et positivt tilskudd til kontorbyggets kvaliteter, men ikke et lovpålagt krav. Det ser ut som er trapperommet er bare nødvendig for å rømme fra terrassen. Ved å fjerne terrassen, blir ikke det lenger behov for trapperommet. NB18 trenger ikke å bedre rømningsforholdene, da bygget er bygget i henhold til TEK97, herunder brannsikkerhet. Det blir også feil å sammenligne omsøkt situasjon med volumer i NB18, da sistnevnte har fått vurdert høyder/volumer via en bred prosess med politisk forankring.

Dispensasjon fra høydebestemmelser

Vi finner ikke dispensasjonssøknaden godt nok begrunnet, jf, § 19-1 i plan- og bygningsloven. Det er for det meste angitt årsak for hvorfor tiltaket ønskes, mens den reelle begrunnelsen som skal fortelle om hvorfor "avvikene" fra reguleringskrav skal tillates, ikke er beskrevet. Det kan se ut som at hele begrunnelsen består i henvisninger til bygg i NB18 som (vi vil nok en gang presisere) er bygget i henhold til nyvedtatt reguleringsplan, hvor medvirkningsprosessen har vært mye bredere enn ved en behandling av byggesak.

Dispensasjon fra formål spesialområde-bevaring

Vi har ingen konkrete kommentarer vedrørende denne dispensasjonssøknad. Det er primært Byantikvaren som bør være interessert i dette forholdet. Vi regner derfor med at Byantikvaren er/blir kjent med saken ved oversendelse av søknad fra ansvarlig søker eller Plan- og bygningsetaten, jf. samarbeidsrutine mellom Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

Tiltaket kan ikke behandles som en byggesak, og vil kreve omregulering

Det er viktig å presisere at alle utearealer på bakken i NB 18A/B og 20 ligger i den trange bakgården omringet av høye bygninger, hvor solforholdene fra før av langt i fra er optimale. De solrike balkongene og takterrassen for NB18B er derfor en stor kvalitet. For å vurdere om utbyggingen i NB18 og 20 var i det hele tatt mulig ble det gjennomført en omfattende planprosess med politisk behandling, hvor områdets egnethet til boliger og boligutvikling ble vurdert nøye før planen ble vedtatt.

Påbyggets er i strid med lovens avstandsbestemmelser (mot 3 naboer), etasjetall og fordeling av formål i etasjene (§ 3), bevaringsformål (§ 4) og maks kotehøyder i reguleringsplanen og får store konsekvenser for nabobebyggelse med hensikt til tap av sol og lys. Antall og omfanget av dispensasjonsforhold og manglende hensyn til naboene taler for at dette tiltaket ikke må gjennomføres med mindre det foretas en grundig vurdering av tiltaket gjennom en reguleringsprosess, hvor konsekvensene av et slikt prosjekt vil bli belyst og vurdert på en skikkelig måte.

Også av hensyn til likebehandling bør denne saken behandles som plansak og ikke som byggesøknad med mange dispensasjoner.

Oppsummering:

- Det må utarbeides soldigrammer som vil vise en troverdig situasjon før og etter endringer. Som følge av dette må tiltakets omfang vurderes og ev, reduseres i utstrekning slik at ikke lys- og solforholdene for boligeiendommene i kvartalet reduseres.
- Omfanget av takterrasser må vurderes mer i detalj av hensyn til innsynsproblematikk og disse må opparbeides med et høyt kvalitetsnivå.
- Omfanget av vinduer på fasade vest i påbygget må reduseres av hensyn til innsynsproblematikk.
- Ulempene for naboene synes å være klart større enn fordelene for tiltakshaver slik at dispensasjonssøknadene bør avslås.
- En eventuell ytterligere utbygging av eiendommen St. Olavs Plass 1 må hjemles gjennom en planprosess og ikke gjennom dispensasjoner på byggesaksnivå. Ved å innvilge alle omsøkte dispensasjoner vil reguleringsplanen for St. Olavs plass 1 uthullet.

Med vennlig hilsen
SJ ARKITEKTER AS

Elena Jakobsen
Høgskoleingeniør

Kopi til:

Sameiet Nordahl Bruns gate 18B, hei@kennethdreier.no
Plan- og bygningsetaten, postmottak@pbe.oslo.kommune.no



arkitekter mna

heggelund & koxvold as arkitekter mna
Inkognitogata. 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no - www.hkark.no

B1

Til
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

DATOFEL

RETT:

24.11.2012

Dato: 26.12.2012

Fil: B1 Dispensasjonssøknader

**GBNR. 208/491 EDDERKOPPEN TEATER. PÅBYGG.
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER.
PLAN S-3750, OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, I ANLEDNING SØKNAD OM TILTAK -
RAMMESØKNAD PÅBYGG KONTOR EDDERKOPPEN TEATER.**

1.

Dispensasjoner fra S-3750 §3.

Vi ber om dispensasjon fra bestemmelse om hotell fra 1. t.o.m 7. etasje og øvrige begrensende bestemmelser i denne paragraf. Dette for å kunne bygge kontorer for teateret oppå ventilasjonsanlegget, samt å få utvidet teaterets lager under dette påbygget.

Begrunnelse:

Ved forrige søknad ble man fra PBE anmodet om å finne kontor-muligheter innenfor eksisterende bygningsvolum. Dette har vist seg umulig å få til på grunn av allerede fullt utnyttede arealer. Da situasjonen i indre del av dette gårdsrommet har endret seg siden siste søknad ved at nytt nabobygg reiser seg 2 etasjer over taket på teateret, mener vi det er grunn til å håpe å få revurdert den samlede situasjonen.

Kontorene og lageret er en del av teaterets daglige drift og derfor er i samsvar med reguleringsplanens intensjoner for drift av eiendommen.

Vi ber om dispensasjon fra bestemmelsen om 8. etasje for teknisk rom for å kunne ha trapperom på tak (dette blir i 8. etasje) for tilgang til takterrasse.

Begrunnelse:

Trapperom er for kommunikasjon og ikke for opphold og kan derfor sortere sammen med "teknisk rom". Trapperommet vil bidra til bedre romningsforhold.

Trapperommet er plassert mot trapperom/helssjakt for habo i Nordahl Bruuns gate 18b, med samme høyde og lengde i felles nabogrense.

2.

Dispensasjon fra S-3750 §4.

For takterrasse og trapperom ber vi om dispensasjon fra bestemmelser om maksimale cotehøyder.

Begrunnelse: Cotehøyde for takterrasse er under 43,70 moh som er maksimal tillatt gesimshøyde for 8. etasje. Terrassen har cote 42,6 moh, samme cotehøyde som omtalte, tilstøtende nabobygg. Vi søker dispensasjon også for cotehøyde for trapperom. Gesims her vil ligge på 45,3 moh, slik som for trapperommet i Nordahl Bruuns gate 18b.

Begrunnelse: De to nabobyggene bør ses under ett, og det er nærliggende, og er fordelaktig rent formalt og estetisk sett å "rydde" og strukturere dette tak-landskapet. Omsøkt bygg er av begrenset utstrekning. NBgt. 18 og omsøkt prosjekt lokaliserer seg midt inne i felles gårdsrom.

3.

Dispensasjon spesialområde "bevaring".

Vi søker dispensasjon fra bestemmelsen.

Vi påpeker at det står i §4 at bevaringshensynet begrenser seg til fasadenes utforming og bygningens høyde som del av gateløpet og byrområdet.

Påbygget endrer ikke noe av bygget mot gateløp.

Påbygget sett i sammenheng med "byområdet" og gårdsrommet: Vi er av den oppfatning at gårdsrommet får et vennligere og frodigere midtområde ved at fasader med vinduer og grønt myker opp midtpartiet. Volummessig vil det også virke positivt å bygge seg inn til eksisterende brannvegg i NBgt. 18B med et lite takbygg som avrunder det hele.

Volumet er redusert, oppdelt og bearbeidet i forhold til kommentarer til forrige søknad.





Kontorene er ikke selvstendige kontorer, men del av den eksisterende teaterdriften.

4.

Dispensasjon fra § 29.4 Plan- og bygningsloven.

Vi ber om dispensasjon for fortsatt beliggenhet i felles grensen.

Begrunnelse:

Eksisterende teaterbygning er plassert inntil byggegrensen mot Nordahl Bruuns gate 18b, som også ligger i tomtegrensen. Beliggenheten for påbygget vil logisk nok være en fortsettelse av teaterets beliggenhet.

Siden forrige søknad er volumene redusert og tilpasset. Nordsiden av tiltaket overlappes nå fullstendig av NBgt. 18b.

Bonus for nabo er at en ekstra rømning fra NBgt. 18b blir tilgjengeliggjort ved leider og ekstern trapp ned til teater-taket. Med volumtilpasningene som er foretatt i denne omgangen er naboenes solforhold tatt bedre vare på. Skyggekastning mot nord og øst er hovedsakelig forårsaket av Nordahl Bruuns gate 18b, og det omsøkte bygget gir kun smale ekstra skygger ved bestemte solvinkler.

Ved sydlig sol er det kun NBgt 18b som står for skygge mot naboer. Ved sen sommersol faller det fra påbygget noe ekstra skygge på eget tak (teater og hotell).

Vi mener å ha etterkommet flest mulig av ankepunktene fra forrige runde. I dette urbane taklandskapet vil det bearbejdede prosjektet ikke utgjøre en belastning etter vår mening, men på en god måte avslutte det som i dag står opp av taket som en lukket, avvisende brannmur mot syd.

Vennlig hilsen

Tore Koxvold
Ansv. arkitekt

Lise Imset
Saksbehandler



arkitekter mna1

heggelund & koxvold as arkitekter mna1
Inkognitogata. 36 – 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no – www.hkark.no

Til:

Plan- og bygningsetaten
Vahlsgate 1
0187 Oslo

C7

G/Bnr. 208/491, St. Olavs Plass 1, Edderkoppen teater, kontor-påbygg.
Tiltakshaver St. Olavs Plass 1as.

Dato: 20. desember 2012

Fil: Kommentarer til naboprotester

Kommentar til naboprotester, første nabovarsling 24.04.12.

Protest 1:

Nabo St. Olavsgate 21a-c v/Reviva Forvaltning.

1. Det klages på at St. Olavsgate 21 "blir bygget fullstendig inn".
2. Det frarådes å gi dispensasjoner for overskridelse av cotehøyder.
3. Det klages på at prosjektet "synes å være tenkt oppført i grensen til St. Olavsgate 21".
4. Det klages over at de oversendte tegningene gir et ufullstendig inntrykk av hvordan bygget tenkes utført.

Våre kommentarer til disse:

1 og 4.

Vi kan se at oversendt materiale kanskje ikke er fyldig nok til å gi nok informasjon om prosjektet.

Dette er rettet opp og vi har lagt vekt på dette ved å oversende naboene fyldig informasjon som gir et tydeligere inntrykk av påbygget og plassering av dette.

Noe vi antar vil kunne redusere protestenes omfang.

St. Olavsgate 21 blir ikke bygget inne. Det som vil ses i tomtegrensen mot St. Olavsgate 21 er rømningstrappen fra taket. Denne har begrenset bredde og høyde, (1 etasje) og plasseringen er teknisk nødvendig da den forholder seg til teatersalen under, og til behovet for alternativ rømning i forhold til hovedtrappen, som befinner seg på den andre siden av arealet.

Kontorbygget er nå trukket helt inn til veggliv vest og øst med nybygget i Nordahl Bruuns gate 18B, i samme høyde. Vi mener at det derfor ikke være sjenerende mot vest/St. Olavsgt.21.

2.

Det frarådes å gi dispensasjoner for overskridelse av cotehøyder.

Vi søker dispensasjon fra cotehøyder gitt i bestemmelsene. Dispensasjon er allerede gitt for naboen i Nordahl Bruuns gate 18B. Vurderingen bak gitte dispensasjon anser vi bør gjelde for den sentrale delen av bakgårdsbebyggelsen





som omsøkt prosjekt er en del av. Argumentasjon for dette forefinnes i dispensasjonssøknad.

3.

Det klages på at prosjektet "synes å være tenkt oppført i grensen til St. Olavsgate 21".

Dette stemmer bare delvis og gjelder for rømningstrappen. Se beskrivelse i punkt "1 og 4".

Protest 2.

Nabo Nordahl Bruuns gate 18B, v/Investpartner as, ført i pennen av SJ Arkitekter.

NB: I denne protesten nevnes også Nordahl Bruuns gate 18A, Nordahl Bruuns gate 20 og Langes gate 4 og 1, som lidende under konsekvensene av omsøkte bygg.

Vi bemerker at vi *ikke* har mottatt klager fra disse, bortsett fra Nordahl Bruuns gate 20.

Protesten ovenfor heller etter vår mening mye i retning av å være "saksbehandling" av søknaden. Dette er interessant for oss, men går etter vår mening ut over formen som protest, og det er etter vår mening ikke nødvendig å imøtegå alle påstander/anmodninger.

Protest 2 og våre kommentarer til disse:

1. Tiltaket vil gi redusert sol/lys for Nordahl bruuns gate 18B og felles utearealer i bakgården til Nordahl Bruunsgate 18/A/B og 20.

Prosjektet påbygg på Edderkoppen Teater ligger syd for protesterende og vegg i vegg.

Det vil her være snakk om sol/lys fra øst, vest og syd som eventuelt blir redusert for NBgt. 18B.

(soldiagram før og etter bør lages for forhåpentligvis å underbygg hvor lite forskjell det blir her,. Soldiagram vil antakelig bli krevet).

Vi har revidert prosjektet for at det skal kaste minst mulig skygge på omgivelsene. Bygningen ligger nøyaktig i veggliv med klager, både på øst og på vestsiden.

Skyggekastning fra prosjektet ved sydvest og sydøst sol for de andre naboene som ikke har klaget, reduserer seg til en smal tilleggstripe til det som er hoved-skyggelegging fra klagers eget bygg.

Skyggekastning ved sydlig sol er det alene klager selv som står for.

Vi mener at skaden for miljøet i Langesgate/Nordahl Bruunsgate ble gjort da det ble bygget høyhus i Nordahl Bruunsgate 18B.

Vi kan ikke se at kontorpåbygget på Edderkoppen teater har stor betydning for bokvaliteten for øvrig bebyggelse i kvartalet. Mye av skyggen fra vestlig sol vil falle (og er der allerede p.g.a. NBgt 18B) på vår utbyggers egne arealer fra vestlig sol. Det er vanligvis vest-solen beboere har mest utbytte av.

2. Innsyn til naboeiendom/brukere av utearealer.

Det klages over innsyn fra takterrasse.

Ved revidert prosjekt er alt uteopphold på teater-taket trukket innenfor eksisterende veggliv i vest. Fra den øverste tak-terrassen vil det være samme innsyn til private balkonger som det er fra NBgt 18B sin egen takterrasse.

Dette kan tas hånd om av den øverste balkongen ved hjelp av markiser, som er det vanlige i liknende situasjoner. Underliggende balkonger vil være skjermet av overliggende balkong.

Vinduer mot vest er redusert og trukket unna klagers bygg.



Nærheten til balkonger er noe man kanskje må regne med i bykjernen, og som til en viss grad kan avhjelpest av balkongeier selv.
Beboere kan aldri forventes å ha full kontroll på utvikling av naboeiendommer.

Brukere av utearealene for Edderkoppen vil være kontorets brukere, inkludert eventuelle eksternt innkalte møtedeltakere, da det finnes et mindre møterom for kontoret i den nederste etasjen i nybygget.

3. Dispensasjon fra avstandsbestemmelser.

Det påpekes at det må søkes om dispensasjon fra avstandsregler for påbygget. Formålsgrensen går helt til tomtegrensen.

Vi har vurdert at det ikke er nødvendig i en urban sentrumssituasjon, hvor grunnen allerede er bebygget med et større bygg, å søke om tillatelse for beliggenhet i eget veggliv. Forholdet omtales i følgebrev/dispensasjonssøknaden fra oss.
I alle tilfelle vil dette bli det en rent formell sak.

4. Dispensasjon fra høydebestemmelser.

Det blir her vurdert en del rundt høydeberegninger.
Dette vil vi ikke kommentere, men overlater til saksbehandler å vurdere.

5. Begrunnelse for dispensasjonssøknader.

Det argumenteres med at takterrassen vil gi økt innsyn til boliger.

Fra takterrassen på Edderkoppen vil man ikke kunne se annet enn takterrassen til NBgt 18B når man ser nordover. Mot nord-øst ligger trappetårnet. Det er ikke sannsynlig at brukerne vil oppholde seg i "lommen" foran dette, selv om det er mulig. Kvaliteten på terrassen ligger mot vest.

Mot vest er det lang avstand til St. Olavsgt. 21. Det er ikke nær nok til at man kan kalle det for "innkikk". Det samme kan man vel si om mulig øyekontakt med resten av omgivelsene nord-vestover som man har fra takterrassen. Dekket på naboterrassen vil stenge utsynet ned. Innkikk til balkonger i NBgt 18B, se punkt 2. Det som blir sagt om nødvendige dispensasjoner fra §4, som vi har søkt disp. fra, omtaler vi ikke her. Ny dispensasjonssøknad følger, revidert på grunn av endringer i bygget.

Takterrassen bedrer rømning fra NBgt. 18B. Det er ekstern leder til etasjen under hvor man kan bruke ekstern trapp ned for evt. å skjerme seg bak kontorbygget. Dette er en konsekvens av vår brannprosjektering, og ikke ment for nabo, men er likevel en tilgjengelig løsning i nød.

6. Tiltaket kan ikke behandles som byggesak, og vil kreve omregulering.

"Påbygget er i strid med avstandsbestemmelser, reguleringsformål (§3) bevaringsformål (§4) og max cotehøyde i reguleringsplanen og får store konsekvenser for nabobebyggelse med hensyn til tap av lys og sol."

Her omtales dårlige solforhold i bakgård som etter vårt syn er forårsaket av NBgt. 18B. Kontorbygget bidrar lite her.

Vi søker dispensasjoner for ønskede overskridelser av bestemmelser.

Det blir påstått at det må reguleres om for å få bygge på taket av eksisterende teater.

Vi ser ikke tiltaket som så omfattende og avvikende fra dagens bruk at en omfattende omregulering skulle være nødvendig.

Dette er en utvidelse av eksisterende teaters lokaler på grunn av økende behov for større arealer for administrasjon. Noe som har vist seg å være umulige å løse innenfor eksisterende bygg.

I tillegg blir det plass til et etterlengtet ekstra lager for teateret under nederste kontorgulv. (Se snitt A).



At det på grunn av dette blir tilgang til taket annetsteds fra enn gjennom eksisterende ventilasjonsrom er ingen dårlig ekstra bonus.

Omregulering ville for øvrig ikke hjelpe naboer mye i det de mener er negative konsekvenser fra kontorbygget, så hvorfor ønske seg en slik unødig omfattende prosess i forkant?

7. SJ Arkitekters "oppsummering", våre kommentarer.

Vi sender ut et fyldigere materiale, som også er revidert, til naboer.

Dispensasjonssøknader revidert.

Tiltaket er redusert i utstrekning.

Omfanget av takterrasse er redusert som følge av redusert fotavtrykk bygg.

Omfanget av vinduer mot vest er redusert

Vi er ikke enig i at ulempene for naboer er så store som påstått.

Takoppbygg/teaterutvidelse bør ikke kreve en planprosess, men bør kunne ses inn under gjeldende regulerings rammer, med dispensasjonssøknader.

Dette særlig sett i lys av tilstedeværelsen av det nylig oppførte Nordahl bruens gate 18B.

Protest 3:

Nabo Nordahl Bruuns gate 20, Ormuz AS, v/Jon Gunnar Pedersen.

Det klages her, hvis vi forstår klageren rett, på den delen av bygget som skyter fram utover Nordahl Bruuns gate 18b's vegglinje mot vest.

Vi tror at klager har forstått prosjektet som mer omfattende enn det er tenkt.

I alle tilfelle vil vår revisjon gi begge bygg samme veggflate mot vest og det vil ikke stige nye vegger opp og skygge bak uthuset i nr. 20. Der vil det som før være en skrå takflate over teknisk rom i 5. etasje. Den nye rømningsveien har kun lite areal og vil være trukket helt mot syd, godt unna takkanten mot NBgt. 20.

Kommentar til naboprotester, andre nabovarsling 27.11. og 03.12 2012.

Protest 4.

Nabo Sameiet Nordahl Bruuns gate 18B, v/SJ Arkitekter.

Vi viser til vår kommentar (ovenfor) til forrige klage fra SJ Arkitekter.

Vi oversendte på forespørsel soldigrammer generert fra ArchiCad til klager.

Disse er tatt fra 4 forskjellige klokkeslett i 4 forskjellige måneder for å gi et bredest mulig inntrykk.

For å gjøre det enklere å oppfatte hva som er vårt prosjekts andel av skyggekastning er det trukket røde linjer for sol-retningen. Det er også stipulert hvor den ekstra skyggen vil falle. På vedlagte solstudier har vi nå gått over og lagt på ekstra rød markering overalt hvor vi mener det faller ny skygge. Når det gjelder verandaer er det ikke lett å vurdere hva som er egenskygge fra NBgt, 18B's vegg og fra overliggende verandaer. I juni kl 12-situasjonen er solen på vei rundt hjørnet og skyggen vil vare i kort tid.

Vi mener at diagrammene i det store og hele viser at det er NBgt 18B selv som i hovedsak kaster skygge, og at tillegget fra vårt prosjekt er av mindre betydning.

Vi mener at dette er tilstrekkelig redegjort for ved levert materiale.

Innsyn til naboeiendommen. Vi viser til kommentar i ovenfor stående.

Det er ikke en god idé å fjerne vinduer mot vest fra arbeidsplassene. Det er krav til kvaliteter for brukere, også i nybygg.

Innsyn til Takterrasse. Vi viser til kommentar i ovenfor stående.

Det er ikke på noe dokument vist felles takterrasse med NBgt. 18B. Denne oppfatningen beror på en feiltolkning.



Dispensasjon fra avstandsbestemmelser i loven.

Vi har søkt dispensasjon fra Plan- og bygningsloven §29.4. om beliggenhet i felles tomtegrense. Vi viser til kommentar i ovenfor stående. Vi har prosjektert et påbygg på eksisterende teater som er beliggende vegg i vegg med NBgt.18B, i tomtegrensen. Dette er en urban sentrumssituasjon med blindvegger. Prosjektene overlapper nøyaktig.

Dispensasjonssøknader fra etablering av kontorer fra 6-8 etasje og teknisk rom som 9 etasje. Vi ber ikke om 9. etasje, men om trapperom (ikke til opphold) i 8. etasje, nøyaktig som i NBgt. 18B.

Dispensasjon fra høydebestemmelser.

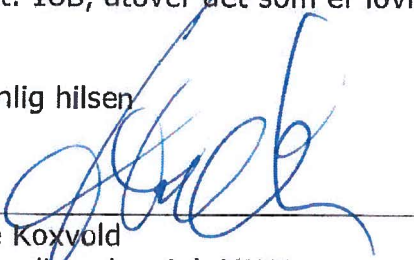
Vi ber om dispensasjoner for å holde de samme høyder som NBgt 18B. Argumentasjon i søknaden. Vi mener at det er en udiskutabel logikk i å tilpasse seg tilstøtende bygg hva angår bredder og høyder. Rømning over takterrasse er ikke et argument, men en positiv bieffekt av terrassen.

Oppsummering fra SJ Ark as:

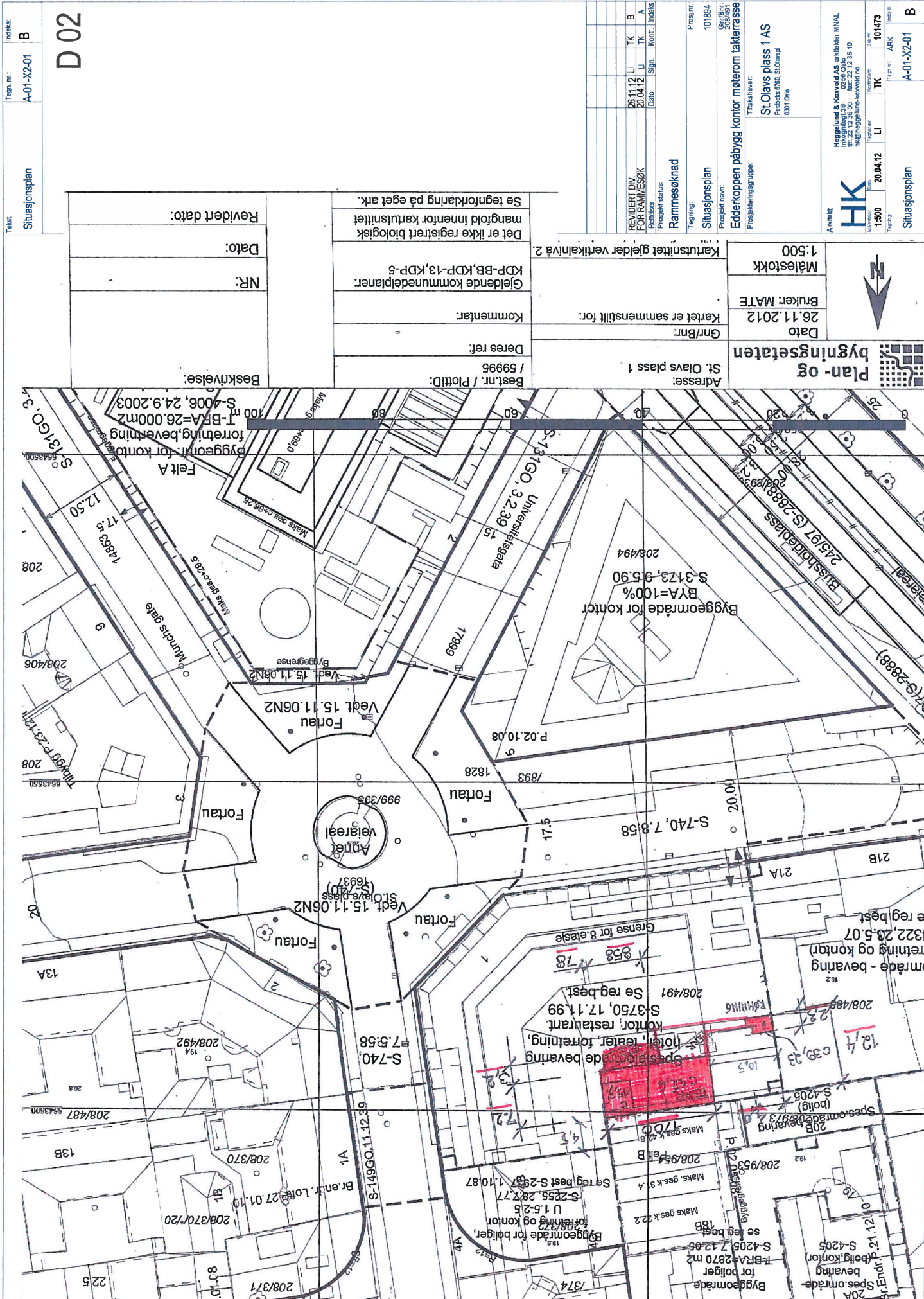
- Vi mener at innsendte, reviderte soldigrammer illustrerer andel skygge fra vårt prosjekt på en forståelig måte.
- Det er meningen å opparbeide terrasser av god kvalitet, som vist på tegninger. I vår revidering av prosjektet siden siste nabovarsling har vi nettopp hensyntatt bemerkninger om innsyn.
- Vi ser ingen grunn til å redusere kvaliteten i prosjektet ved å fjerne viktige vinduer mot vest. Det er krav til miljøet på arbeidsplasser og vinduene er flyttet unna nabo og vindusvegg er nå i liv med nabo. Innsyn på verandaer i en bysituasjon er ikke til å unngå.
- Fordelene for tiltakshaver er å få nok plass til eksisterende ansatte/ stedlige funksjoner innenfor det aktuelle bygget. Vi vurderer at påstanden om store ulemper for nabo ikke er helt riktige. Noen konsekvenser vil det alltid få å være nabo til nybygg. I dette tilfellet har vi tatt mange av de tidligere klagen til følge.
- Vi er helt uenige i vurderingen at det må en planprosess til for 8 kontorplasser og et møterom innenfor eksisterende funksjon. Den (den gang) reduserte høyden på teateret var på grunn av naboer i nord. Hadde høyde og beliggenhet for NBgt. 18B vært forutsett den gang, antar vi at teateret allerede hadde kunnet hatt høyde som NBgt. 18B i dag.

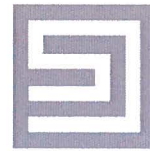
Vi bemerker at klager fra NBgt. 18B har vært ført i pennen av Arkitektkontoret SJ Arkitekter. Materialet deres (vedlegg C2 og C6) har vært omfattende og bærer preg av en slags saksbehandling. Vi formoder at kommunens behandling av rammesøknaden vil være etter gjeldende regler og ikke inspirert av synsvinkel fra NBgt. 18B, utover det som er lovhjemlet hensyntagen til naboer.

Vennlig hilsen


Tore Koxvold
Ansvarlig søker Ark MNAL


Lise Imset
Saksbehandler Siv.Ark





Plan- og bygningsetaten
v/Espen Hofsvang
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

22. mars 2013

Deres saksnr. 201206241

ST. OLAVS Plass 1 – PROTEST TIL SØKNAD OM PÅBYGG

Det vises til innsendte protester av 14.05.2012 og 19.12.2012 som opprettholdes samt innsendt byggesøknad av 20.12.2012.

På vegne av Sameiet Nordahl Bruns gate 18 B vil vi påpeke nok en gang viktighet av takterrassen for sameiets beboere. Vi har tidligere påpekt at omfanget av kontorets takterrasser må vurderes mer i detalj av hensyn til innsynsproblematikk og at ev. takterrasser må opparbeides med et høyt kvalitetsnivå. Vi registrerer at det fortsatt kun lett rekkverk i vanlig høyde som skiller beboernes terrasse fra kontorets terrasse. De få vekster i potter som er vist på illustrasjoner vil ikke gi en nødvendig skjerm for beboere. Det er ikke vanlig og heller ikke ønskelig å ha terrasser til boliger inntil terrasser til kontorer, uten at det etableres en tett skjermvegg. Men ettersom en tett skjermvegg vil skyggelegge store deler av terrassen (som er det eneste utearealet til beboere som har sol hele tiden) er dette ikke en løsning sameiet kan akseptere. Bolighensyn må gå foran og veie tyngre enn alt annet. Takterrassen er en bokvalitet for beboere som er med i uteoppholdsareal-regnskapet i henhold til reguleringsbestemmelser. For kontorene er dette bare en ekstra gode, ettersom det ikke står noen steder i regelverket at kontorer må ha terrasse.

Ved å bygge en etasje lavere (fortsatt i samme utstrekning som Nordahl Bruns gate 18 B) enn det som er omsøkt vil kontorets takterrasse ikke sjenere beboere med innsyn/ev. støy/skygge. Kontorets takterrasse vil uansett få mye sol, ettersom denne ligger sydvendt. Med en beplantning mot vest og/eller ev. tilbaketrekking av rekkverket på takterrassen vil også innsyn til balkongene blir redusert. På denne måten vil sameiet opprettholde side kvaliteter, mens kontorene til Edderkoppen vil fortsatt få takterrasse. Det at Edderkoppen vil miste 50 m² BRA kontorareal kan ikke anses som et stort tap, sett i forhold til bokvaliteter som beboerne vil miste ved gjennomføring av det varslede påbygget. Dessuten vil tiltaket bli mer i tråd med gjeldende regulering, hva gjelder høyder.

Plan- og bygningsloven er en «ja» lov så lenger tiltaket er i tråd med plan- og bygningslovgivningen, herunder reguleringsplanen. Så fort tiltaket ikke er i tråd med plan- og bygningslovgivningen og er avhengig av dispensasjoner (mange dispensasjoner i dette tilfellet), har tiltaket ikke lenger krav på å bli godkjent.

Vi registrerer at Plan- og bygningsetaten ikke har oversendt søknaden til bydelens uttalelse, jf samarbeidsavtalens punkt 4.2, litra a og b. Vi velger derfor å informere bydelen om saken på egen hånd.

Til slutt et par kommentarer til tilsvaret fra ansvarlig søker:

- Det er ikke gitt noen dispensasjoner for kotehøyder for Nordahl Bruns gate 18 B. Det er foretatt en omregulering av tomten hvor valgte høyder er blitt politisk vedtatt. Bygget er deretter bygget i henhold til vedtatte høyder.
- Når det gjelder innholdet i våre tidligere protester som går «*i retning av å være saksbehandling av søknaden*», så har vi gitt en grundig tilbakemelding, ettersom vi ikke kunne se at ansvarlig søker har tatt hensyn til alle dispensasjonsforhold.
- Ettersom soldigrammer er blitt justert etter vår protest nr. 2, er det grunn til å tro at soldigrammene som vi fikk oversendt i etterkant av nabovarsel nr. 2 ikke var korrekte.
- Nordahl Bruns gate 18 B er prosjektert etter TEK07. Brann- og redningsetaten har vært med i denne prosessen. Det ble også stilt krav om uavhengig kontroll for prosjektering av brannsikkerhet. Rømningsforhold er tilfredsstillende og dette med «*bedre rømning*» kan ikke brukes som argument i saken.

Med vennlig hilsen
SJ ARKITEKTER AS

Elena Jakobsen
Høgskoleingeniør

Kopi til: Sameiet Nordahl Bruns gate 18B, hei@kennethdreyer.no
Heggelund & Koxvold AS Arkitekter MNAL, hk@hkark.no

Fra: Lise Imset [lise@hkark.no]
Sendt: 2. april 2013 16:01
Til: PBE Postmottak
Kopi: Tore Koxvold; finn@seff.no; Rune@seff.no; Thomas@seff.no;
jonatle@seff.no; Tore Koxvold
Emne: 201206241. G/Bnr. 208/491 St. Olavs Plass 1. Rammesøknad for Edderkoppen
Teater, kontorpåbygg. Protest

Vi observerer en strøm av henvendelser fra SJ Arkitekter, på vegne av Sameiet Nordahl Bruuns gate 18B. Vi ønsker ikke å gå inn i dette mer enn vi allerede har gjort med våre tidligere kommentarer til naboklager, som vi mener er utfyllende.

Vi kan likevel bemerke at vår oppdragsgiver også har interesse av kvaliteter ved uteområder og innkikk/solforhold hos nabo vil bli behandlet på en måte som alle kan leve med, noe som muligens kan få form av et vilkår i en evt. tillatelse?

Teateret søker påbygg på sitt eget nybygg fra 2000. Siden forrige søknad om påbygg i 2008, har nettopp Nordahl Bruungate 18B reist seg med endelig høyde 42,6m.o.h + trapperom. Mot syd/hotellet står nå en blindvegg opp av tak-landskapet.

De omtalte dispensasjonssøknadene angår rent formelle forhold og ikke overskridelser som er urimelige i forhold til omgivelsene, eller som vil tillate at bygget skiller seg ut høyde- eller volummessig.

Sol-diagrammene skulle stemme overens. En rødfarge for skygge på tak er revidert etter en siste gjennomgang før innsending. Sol-diagrammene blir generert av tegnesystemet og er blitt pålagte farger er for å vise hva som er tilleggsskygge forårsaket av omsøkt prosjekt.

vennlig hilsen

hk arkitekter mna l
Lise Imset
sivilarkitekt

heggelund & koxvold as arkitekter mna l

Inkognitogaten 36 - 0256 Oslo tlf dir: 22 12 36 17 - fax: 22 12 36 10
www.hkark.no lise@hkark.no



Kontorene er ikke selvstendige kontorer, men del av den eksisterende teaterdriften.

4.

Dispensasjon fra § 29.4 Plan- og bygningsloven.

Vi ber om dispensasjon for fortsatt beliggenhet i felles grensen.

Begrunnelse:

Eksisterende teaterbygning er plassert inntil byggegrensen mot Nordahl Bruuns gate 18b, som også ligger i tomtegrensen. Beliggenheten for påbygget vil logisk nok være en fortsettelse av teaterets beliggenhet.

Siden forrige søknad er volumene redusert og tilpasset. Nordsiden av tiltaket overlappes nå fullstendig av NBgt. 18b.

Bonus for nabo er at en ekstra rømning fra NBgt. 18b blir tilgjengeliggjort ved leider og ekstern trapp ned til teater-taket. Med volumtilpasningene som er foretatt i denne omgangen er naboenes solforhold tatt bedre vare på. Skyggekastning mot nord og øst er hovedsakelig forårsaket av Nordahl Bruuns gate 18b, og det omsøkte bygget gir kun smale ekstra skygger ved bestemte solvinkler. Ved sydlig sol er det kun NBgt 18b som står for skygge mot naboer. Ved sen sommersol faller det fra påbygget noe ekstra skygge på eget tak (teater og hotell).

Vi mener å ha etterkommet flest mulig av ankepunktene fra forrige runde. I dette urbane taklandskapet vil det bearbejdede prosjektet ikke utgjøre en belastning etter vår mening, men på en god måte avslutte det som i dag står opp av taket som en lukket, avvisende brannmur mot syd.

Vennlig hilsen

Tore Koxvold
Ansv. arkitekt

Lise Imset
Saksbehandler



arkitekter mna1

heggelund & koxvold as arkitekter mna1
Inkognitogata, 36 - 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no - www.hkark.no

Til
Plan- og bygningssetaten
Vahls gate 1
0187 Oslo

Dato: 26.12.2012

Fil: B1 Dispensasjonssøknader

**GBNR. 208/491 EDDERKOPPEN TEATER. PÅBYGG.
SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE BESTEMMELSER.
PLAN S-3750, OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN, I ANLEDNING SØKNAD OM TILTAK -
RAMMESØKNAD PÅBYGG KONTOR EDDERKOPPEN TEATER.**

**1.
Dispensasjoner fra S-3750 §3.**

Vi ber om dispensasjon fra bestemmelse om hotell fra 1. t.o.m 7. etasje og øvrige begrensende bestemmelser i denne paragraf. Dette for å kunne bygge kontorer for teateret oppå ventilasjonsanlegget, samt å få utvidet teaterets lager under dette påbygget.

Begrunnelse:

Ved forrige søknad ble man fra PBE anmodet om å finne kontor-muligheter innenfor eksisterende bygningsvolum. Dette har vist seg umulig å få til på grunn av allerede fullt utnyttede arealer. Da situasjonen i indre del av dette gårdsrommet har endret seg siden siste søknad ved at nytt nabobygg reiser seg 2 etasjer over taket på teateret, mener vi det er grunn til å håpe å få revurdert den samlede situasjonen.

Kontorene og lageret er en del av teaterets daglige drift og derfor er i samsvar med reguleringsplanens intensjoner for drift av eiendommen.

Vi ber om dispensasjon fra bestemmelsen om 8. etasje for teknisk rom for å kunne ha trapperom på tak (dette blir i 8. etasje) for tilgang til takterrasse.

Begrunnelse:

Trapperom er for kommunikasjon og ikke for opphold og kan derfor sortere sammen med "teknisk rom". Trapperommet vil bidra til bedre romningsforhold.

Trapperommet er plassert mot trapperom/hellssjakt for nabo i Nordahl Bruuns gate 18b, med samme høyde og lengde i felles nabogrense.

**2.
Dispensasjon fra S-3750 §4.**

For takterrasse og trapperom ber vi om dispensasjon fra bestemmelser om maksimale cotehøyder.

Begrunnelse: Cotehøyde for takterrasse er under 43,70 moh som er maksimal tillatt gesimshøyde for 8. etasje. Terrassen har cote 42,6 moh, samme cotehøyde som omtalte, tilstøtende nabobygg. Vi søker dispensasjon også for cotehøyde for trapperom. Gesims her vil ligge på 45,3 moh, slik som for trapperommet i Nordahl Bruuns gate 18b.

Begrunnelse: De to nabobyggene bør ses under ett, og det er nærliggende, og er fordelaktig rent formelt og estetisk sett å "rydde" og strukturere dette tak-landskapet. Omsøkt bygg er av begrenset utstrekning. NBgt. 18 og omsøkt prosjekt lokaliserer seg midt inne i felles gårdsrom.

**3.
Dispensasjon spesialområde "bevaring".**

Vi søker dispensasjon fra bestemmelsen.

Vi påpeker at det står i §4 at bevaringshensynet begrenser seg til *fasadenes utforming og bygningens høyde som del av gateløpet og byområdet.*

Påbygget endrer ikke noe av bygget mot gateløp.

Påbygget sett i sammenheng med "byområdet" og gårdsrommet: Vi er av den oppfatning at gårdsrommet får et vennligere og frodigere midtområde ved at fasader med vinduer og grønt myker opp midtpartiet. Volummessig vil det også virke positivt å bygge seg inn til eksisterende brannvegg i NBgt. 18B med et lite takbygg som avrunder det hele.

Volumet er redusert, oppdelt og bearbeidet i forhold til kommentarer til forrige søknad.





arkitekter mna1

heggelund & koxvold as arkitekter mna1
Inkognitogata. 36 – 0256 Oslo
tlf: +47 22 12 36 00 faks: +47 22 12 36 10
hk@hkark.no – www.hkark.no

Til:

Plan.- og bygningsetaten
Vahlsgate 1
0187 Oslo

F1

Dato: 20.desember 2012

Fil: F G/Bnr208/491, Edderkoppen teater Påbygg.Følgebrev

**G/Bnr. 208/491, Edderkoppen Teater. Påbygg.
Rammesøknad for kontorpåbygg.**

Vedlagt er rammesøknad.

Orientering:

Vi sendte inn et liknende prosjekt i 2008, med avslag som resultat.

Saksnummer den gang var 200804417.

Tiltakshaver opplever vedtak og nybygg i Nordahl Bruuns gate 18B som uttrykk for at det kan være mulig å få tillatelse til et bedre tilpasset prosjekt.

Det omsøkte prosjektet er nå bearbeidet i forhold til tilbakemeldingen i avslaget, samt for å imøtekomme noe av innholdet i tre mottatte naboklager.

Nabovarslingen ble sendt ut før sommeren, se vedlegg C1, C2, C3 og C4.

Omarbeidet dispensasjonssøknad og reviderte tegninger er sendt til alle naboer, C5.

1. Avslaget i 2008 gikk på at tiltaket var i strid med bevaringsreguleringen og intensjonene i denne.

2. Tiltaket oppfylte etter PBE's oppfatning ikke krav til estetisk utforming.

3. Plasseringen hevdes å gjøre tiltaket dominerende og å forårsake dårlige lysforholden for naboer.

4. Alle søknader om dispensasjoner fra bestemmelser ble avslått.

Forskjellen på dagens situasjon og situasjonen i 2008 er at Nordahl Bruuns gate 18B er godkjent og bygget, høyere enn Byantikvarens anbefaling, og tillatte høyder.

Vedlagt prosjekt er nå noe omarbeidet og tilpasset tidligere reaksjoner og de innkomne naboklagene.

Naboer/klager for første nabovarsling.

Naboklager gikk på innsyn og skyggekastning. Klagene var på vegne av St. Olavsgate 21a b c, Nordahl Bruunsgate 18b og Nordahl Bruuns gate 20.

Prosjektet er revidert og vi har beskåret bygget til å passe rygg mot rygg med Nordahl Bruunsgate 18B. Dette vil redusere skyggekastning til en smal tilleggsstripe til det som i dag er skygging fra NBgt. 18b.

Terrasser er nå trukket tilbake til innenfor felles vegglinn mot vest, så problematikken med sjenerende innsyn er så langt som mulig ivare tatt innenfor de rammer den urbane situasjonen gir. Øvrige håndteringer er omtalt i vårt tilsvarende til naboklager, vedlegg C7.

Det er nabovarslet en ekstra gang for endringer og dispensasjonssøknader.



Estetikk, bygningsutforming og tilpasning til omgivelser.

I forrige avslag legger Plan- og Bygg vekt på at de mener Plan- og bygningslovens den gang §74,, nr.2 og §92 3.dje ledd ikke er etterkommet.

Disse omhandler

"rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene",

samt;

"Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart."

Det ble fra PBE hevdet at NBgt 18B har en stram komposisjon. De mente dette ville bli svekket av nybygget som er påstått "tilfeldig" komponert med store utvendige terrasser og trappetårn.

Det nye bygget er nå begrenset til samme lengde som NBgt.18b.

Hoved-bygningskroppen tilpasser seg volum- og formmessig til NBgt. 18b for å danne en avgrenset, enkel og samlet hovedform.

Den kritiserte terrassen i 7. etasje (beliggende inn mot glasstaket over teaterets foajé) framstår nå som underordnet hovedvolumet. Her tenker vi oss også

klatrende planter som et bidrag til heving av kvaliteten på tak-miljøet.

De eksisterende 3 tak-oppstikkene for ventilasjon benyttes delvis som repos for rømning fra 7.etg og tak. De forskyves noe i forhold til eksisterende plassering og vil ramme inn og avgrense terrassen på eksisterende tak.

Materialer/farger vil bli tilpasset øvrig tak-miljø for teateret og hotellet.

Nordahl Bruuns gate 18b er kledd i mørke metall-plater.

De øverste etasjene på hotell Scandic er kledd med falset sink-kledning.

Dette er også tenkt for hovedvolumet her for å binde dette sammen.

PBE uttalte også at det var tilrådelig å finne lokaler til teaterkontorer innenfor eksisterende bygningsvolum.

Det er et uttrykt behov for utvidelsen, sitat St.Olavs Plass 1 as:

"Administrasjonen med lager til Edderkoppen har tidligere delt kontorer med Seff Holding i nabobygget til teateret, dette bygget er solgt for flere år siden og Seff Holding har flyttet til andre lokaler. Edderkoppens driftspersonale har i de siste årene trengt seg sammen på det lille som er av kontorer (1 stk med plass til to). Dette er uholdbart, det er ikke ønskelig å ha kontorer i nabobygg grunnet mye flyging imellom og dertil lite oversikt på daglig drift.

Omsøkte kontorer vil kunne dekke behovet til drift og produksjons medarbeidere i teateret."

Dispensasjoner/forholder til gjeldende reguleringsbestemmelser S3750 og KDP 13.

I KDP 13 er området markert som sentrumsområde, med områdekode

"oppgraderingsområde bolig".

Tiltaket er avhengig av diverse dispensasjoner fra reguleringsbestemmelser og Plan- og bygningsloven for å kunne gjennomføres.

Se vårt vedlegg B1.

Universell Utforming. PBlov, § 29-3. Krav til universell utforming og forsvarlighet. Tiltak etter kapittel 20 skal innenfor sin funksjon være universelt utformet i samsvar med forskrifter gitt av departementet. Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.

Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.



Tiltaket vil være del av eksisterende arbeidsplass med HC-heis fra gatenivå og inn i felles vestibyle. Eksisterende heiser går opp til 5. etasje-nivå. Fra 5. etg. vil det bli en egen inngang til kontorene og teater-lageret. Gangen vil inneholde trapp og løfteplattform helt opp til taknivå øverst.

I hver ny etasje (6. og 7. etg.) er det 1 HC-toalett og 1 mindre toalett. Arbeidsplasser, fellesrom, garderobe og toalett oppfyller kravet om UU.

Andre etater/Arbeidstilsynet

Saken er oversendt arbeidstilsynet, se vedlegg I1.

Andre etater/bevaring/historikk.

Byantikvaren frarådet sterkt bygget ved forrige søknad.

Byantikvaren rådet NBgt 18 til å begrenses til kun 5 etg. også. Dette ble ikke etterkommet – det er bygget 7 etasjer.

Byantikvaren holder seg i regelverk som skal ta vare på eksisterende gatefasader og mener dette uthules ved at det bygges annerledes inne i bakgård.

Vi vil anta at hovedintensjonen bak bevaringsreguleringen er å bevare Scandic Hotell St. Olavs Plass 1 spesielt, og ikke nyere bygninger i bakgård.

Edderkoppen teatersal er et eksisterende bygg som erstattet et tidligere bakgårdsbygg for ABC-teateret. Det var allerede minimalt med bakgårdsareal den gang, ubrukelig for opphold, klemte mellom eksisterende hotell og den gamle teatersalen. Dette arealet var gjenbygget med tekniske anlegg for teateret, ventilasjonssjakter, rømningstrapper etc. Det er oppå teatersalen, bygget rundt år 2000, at det nå ønskes et nybygg, midt inne i kvartalet bak eksisterende hotell som er det bygget som har sine fasader mot gateløpet.

Det nye teateret er et eget bygg i bakgården og nybygget vil, sammen med Nordahl Bruunsgate 18b ses som ett bygningsvolum midt i indre gård.

Vi mener at prosjektet må ses på som en utvidelse av teateret, som kan gi et positivt bygningsmessig bidrag til indre gård/taklandskap! Det vil gi en bedre utforming i midten av gårdsrommet enn brannveggen til NBgt. 18b gjør, der den stikker avvisende opp av tak-landskapet mot syd.

Påbygget må ses isolert fra hotellbygningen.

Lys/høyder og naboer/protester.

Det klages fra flere naboer på at nabovarslet prosjekt kaster skygge over nabotomt og det klages over innsyn i leiligheter fra vinduer og fra takterrasse.

Dette er dels korrekt, men skyggekastning er minimal i forhold til det som er fra NB18. Dette vises i soldigrammer, tegn A-83-X02 og X03.

SJ Arkitekter (for NB 18) mener i sin klage bl. a. at søknaden heller må bli en plan-sak og ikke en byggesøknad med dispensasjoner til, for å kunne få gjennomført påbygget.

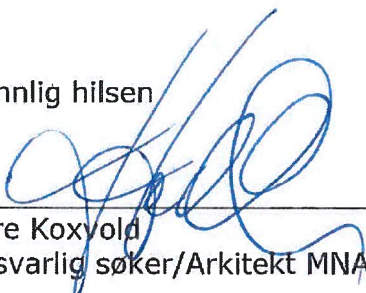
Det mener vi er et for omfattende grep for en mindre utvidelse av teaterets arealer. Når det gjelder høyden på teateret, som ble redusert og tilpasset hensyn til naboenes behov den gang dette ble oppført, så har den endringen skjedd at nybygget i Nordahl Bruuns gate 18b har overskredet den ideelle høyden i det avgrensede gårdsrom-området hvor det er aktuelt for oss å be om dispensasjon fra høydebestemmelser.



I ettertid kan det virke meningsløst at høyden på teateret ble redusert mot nabo. Teaterbygningen ligger i dag bak et høyere bygg som ligger nærmere naboen. Forholdende er altså ikke de samme lenger på grunn av endringer i tilstøtende bygningsmasse som ligger mellom teateret og de naboene som skulle hensyntas.

Vi tør håpe på en behandling hvor PBE ser med nye øyne på det omarbeidede/tilpassede prosjektet!

Vennlig hilsen



Tore Koxvold
Ansvarlig søker/Arkitekt MNAL



Lise Imset
Saksbehandler/Siv.Ark.



Oslo kommune
Byantikvaren

Plan og Bygningsetaten
INTERNPOST



Deres ref:
PBE-201206241

Vår ref (saksnr):
201301087-2

Saksbeh:
Grete Stokka, 23460277

Dato: 05.04.2013
Arkivkode:
A 208/491

208/491 ST. OLAVS Plass 1 – PÅBYGG - ANMODNING OM UTTALELSE

Vi viser til oversendelse datert 04.03.2013 vedlagt tegninger, kartutsnitt og beskrivelse.

Tiltak

Et påbygg på eksisterende bygning.

Berørte verneverdier

Forretningsgården og teaterbygningen St. Plass 1, er tegnet av arkitektene Jarle Berg og Antti Norrgrén, og sto ferdig i 1940. Den funksjonalistiske hjørnegården har en sentral beliggenhet på St. Olavs plass og viderefører plasstrukturen etablert i 1860-årene. Bygningen er rehabilitert etter at den ble sterkt skadet av en eksplosjon i 1999. St. Olavs plass 1 er regulert til spesialområde bevaring med tilhørende reguleringsbestemmelser S-3750, vedtatt 17.11.99.

Store deler av bakgården er regulert til spesialområde bevaring med formål bevaring. Deler av kvartalet består av den eldste murgårdsbebyggelsen i Kristiania.

Tidligere uttalelse

Vi har tidligere gitt uttalelse, datert 13.08.2008, til et tilsvarende prosjekt. Vi vurderte tiltaket til å være i konflikt med kulturminnene i kvartalet p.g.a. høyden. Forslaget ble sterkt frarådet av Byantikvaren.

Vurdering

Det prosjekterte påbygget, er plassert inntil nybygget Nordahl Bruuns gate 18B (NB 18B), med tilsvarende gesimshøyde. Dette nybygget, som er bygget i bakgården, er på sju etasjer, to etasjer høyere enn vårt råd. NB 18B er oppført i 2011, med brukstillatelse i mai 2012.

De eldste bygningene som ligger til gårdsrommet, er forholdsvis lave. All ytterligere nedbygging av dette gårdsrommet, kan medføre at det bevaringsverdige gårdsrommet blir mørkere og tettere.

Påbygget vil kaste minimalt med skygge mot gårdsrommet og være forholdsvis lite synlig p.g.a. NB 18B med sine sju etasjer.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094
Grünerløkka
0505 Oslo

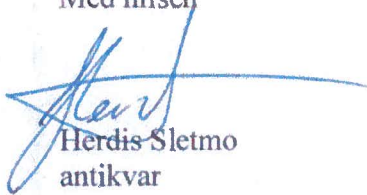
Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02180
Publikumsservice: 23460295
postmottak@bya.oslo.kommune.no

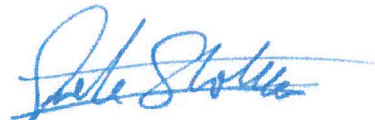
Konklusjon

Byantikvaren anser at påbygget vil være en forholdsvis liten faktor i den allerede pressede situasjonen, og vil derfor ikke motsette seg det prosjekterte påbygget.

Med hilsen



Herdis Sletmo
antikvar



Grete Stokka
antikvar

