



Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen



Plan- og bygningssetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:
PBE-201202659-7

Vår ref (saksnr):
201200525-3

Saksbeh:
Elin Løvseth, 23 47 56 52

Dato: 23.03.2012
Arkivkode:
512.1

**TORDENSKIOLDS GATE 3. Sak 201202659. PLANINITIATIV FOR
DETALJREGULERING, BYGGEOMRÅDE FOR
BEVERTNING, FORSAMLINGSLOKALE OG KONSERTSAL**

Planinitiativet er sendt bydelsutvalgets AU, som har fullmakt til å avgi uttalelse på vegne av BU.

Bydelens tilbakemelding i denne fasen blir:

Bydelen registrerer at Plan- og bygningssetaten 12.01.2012 gav tiltakshaver avslag på søknad om bruksendring, dvs. en regulering i tråd med dagens bruk. Bydelen registrerer også at dette vedtaket av tiltakshaver er påklaget Fylkesmannen, men at det ikke foreligger vedtak i saken. Bydelen ser at saken i 2010 ble opprettet som en ulovlighetssak og at det har vært mange klager på støy på stedet og aktivitetene og at både politi og brann- og redningsetaten ved flere anledninger har gitt bruksnektelse og også stengt virksomheten flere ganger. Byantikvaren hadde også sterke innsigelser til bruksendringen.


Plan- og bygningssetaten konkluderte i sitt avslag på bruksendringen med at det ikke forelå en klar overvekt av hensyn som talte for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at Pbe kunne ikke se at den omsøkte utvidede dispensasjonen fra formålet medførte fordeler som var klart større enn ulempene, og at vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 dermed ikke var oppfylt.

Bydelen er her enig med Plan- og bygningssetatens vurderinger i at den omsøkte bruksendring fra forretnings- og kontorbruk til restaurant over to etasjer og servering på to nivåer i gårdsrommet er et stort avvik fra regulert bruk, og som avgir for mye støy til omliggende virksomheter.

Bydelen vil dermed ikke anbefale en fremtidig omregulering eller bruksendring av disse lokaler i den størrelsesorden som tidligere omsøkt.

Med hilsen


Ellen Oldereid
bydelsdirektør


Kjersti Halvorsen
avdelingsdirektør



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:
Postboks 6790 St. Olavs
plass
0130 Oslo

02 180
23475270

Bankgiro: 1315 01 00109
Org.nr: 971 179 616

Bevaksadresse:
Akersbakken 27

Epost: postmottak@osh.oslo.kommune.no
Internett: www.bhd.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Brannforebyggende avdeling



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Vår saksbehandler: Linda Haugsand
Direkte tlf. 016 52 037
E-post: postmottak@fse.oslo.kommune.no

Deres ref:	Deres brev:	Saknr:	Dato:
Birgithe Bergsgard Haneseth	201202659	200300415-41	9.3.2012
		(oppgitt ved alle behandlinger)	

SVAR PÅ MOTTATT PLANINITIATIV – TORDENSKIOLDS GATE 3

Viser til mottatt planinitiativ for Tordenskiolds gate 3

Brann- og redningsetaten har følgende å bemerke:

Tordenskiolds gate 3 er et særskilt brannobjekt i henhold til brann- og eksplosjonsvernloven § 13. Brann- og redningsetaten har avdekket forhold ved dagens bruk som har medført flere vedtak om umiddelbar bruksnektelse de siste månedene.

Brann- og redningsetaten ønsker at det oversendes mer informasjon om omregulering og bruksendring når dette foreligger.

Med vennlig hilsen

Erik Lertald
seksjonsleder

Linda Haugsand
Linda Haugsand
tilsynsleder

SAMRÅDSINNSPILL

Vedlegg: 1
Samrådsinnspill – side 1 av 6



Barn og ungdomssaker

Postboks 4404 Sentrum
0403 Oslo

Tlf: 016 52 037
E-post: postmottak@fse.oslo.kommune.no

Fax: 016 52 037
E-post: postmottak@fse.oslo.kommune.no

Oslo kommune
Brann- og redningsetaten



Oslo kommune
Byantikvaren

2

Plan- og bygningssetaten Oslo kommune
INTERN POST

Deres ref.
201202659

Vår ref (saknr):
12/435

Saksbeh.
Vidar Trøedal, 23 46 02 80

Dato: 27.01.2012
Arkivkode:
209/370

209/370 TORDENSKIOLDS GATE 3 - UTTALELSE TIL PROSESSAVKLARING

Vi viser til brev av 09.03.2012 med invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring for et planinitiativ på eiendommen Tordenskioldsgate 3. Brevet var vedlagt planinitiativet og et plankart. På grunn av stor saksmengde ba Byantikvaren om forlenget svarfrist, og vi beklager forsinkelsen.

Tordenskiolds gate 3 er oppført i 1873. Eiendommen har et hovedvolum i tre etasjer med fasade mot gaten, og i tillegg to smale fløyer i bakgården. Gatefasaden har sju vindusfag med klassiserende detaljer i 2. og 3. etasje, mens første etasje har forretningsvinduer og dørpartier i funksis-stil, trolig fra 1930-årene. Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste over verneverdige bebyggelse. Som en del av Oslos murgårdsbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet omfattes eiendommen av Oslo kommuneplan 2008, kapittel 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier". Verneverdiene er også knyttet til gårdsrom og bakgårdsbebyggelse. Bakgårdens vestre vegg utgjøres av Stortingsgaten 16, *Filmteateret*, som nå er under fredning iht kulturminneloven.

Planinitiativet

Intensjonen med planforslaget er å tilpasse ny regulering til dagens bruk av eiendommen, og supplere med utvidet bruksformål som omfatter bakgård: Bevertning, samlingslokale og konsertareal. Det er i planinitiativet ikke skissert endringer eller inngrep i den bevaringsverdige bygningens fasader.

Byantikvaren har følgende bemerkning:

Byantikvaren vil ikke motsette seg bruksendring eller de skisserte bruksformål. Etersom Tordenskioldsgate 3 har høy kulturhistorisk verdi, ber vi om at bygningen i den videre planprosessen reguleres til *hensynssone – bevaring (kulturmiljø)* etter Plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen bør sikre at eiendommen og bygningens hovedstrukturer og eksterior bevares. Den foreslåtte bruksendringen vil ikke få konsekvenser for den bevaringsverdige bygningen. Dersom den videre planprosessen medfører andre tiltak som



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertokka
0505 Oslo

Revisjonsadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no


svelder kulturminneverdiene, vil Byantikvaren vurdere å utarbeide et alternativt planforslag, og/eller oversende plansaken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.


Vurdering av arkeologiske forhold

Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omrovet som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet, jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Med hilsen


Hogne Langset
avd.leder


Vidar Trædal
antikvar



Oslo kommune
Bymiljøetaten

3

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.: 201202659-4 Vår ref.: 12/01623-2

Saksbeh.: Natalia Kopsov
Org. enhet: Trafikkplan

Dato: 28.03.2012
Arkivkode: 512

UTTALELSE TIL REGULERINGSPLAN - TORDENSKIOLDS GATE 3

Vi viser til invitasjon til samråd for Tordenskiolds gate 3.

Aktuelle eiendom er regulert til byggeområde for forretning og kontor i følge reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.77, med endrete reg.best. S-2397, vedtatt 01.10.87. Eiendommen foreslås omregulert i tråd med dagens bruk. Planlagte fremtidige bruk omfatter klubbing, events, arrangementer, «live-band» og andre konserter, konferanser, filmpremierer, utested, restaurant osv.

Tiltaket må ikke føre til vesentlig økning av støynivået i området. Det bør foreligge en støyavklaring/-analyse.

Varelevering må anordnes på egen grunn og ikke skje ved inn- eller utrygging til kommunal vei. Tiltaket må ikke føre til økning av ulovlig parkering i området, og leting etter parkeringsplass skal ikke skape ekstra trafikk i plansone eller ta betydelig tid. Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune (dette gjelder også for sykkelparkering) og 5-10% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Areal til parkering må avsettes på egen tomt.

I planinitiativet er det vist en plangrense som tar med seg del av tilgrensende gate der det er etablert kommunal avgiftsparkering. Vi understreker at plangrensen må endres så den ikke berører offentlig gategrunn.

Dersom tiltaket kan medføre endrede trafikkforhold må dette framkomme i saken og eventuel behov for særskilte trafikale løsninger vurderes.

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Strømsveien 102
Postadresse:
Postboks 6703 Etterstad
0609 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 49 30 09

Bankgr. 1315 01 03376
Org.nr. NO 046 922 766

E-post: postsmottak@bym.oslo.kommune.no
Internett: www.bym.oslo.kommune.no

Med vennlig hilsen

Solveig W. Renestøl
seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør

Kopi til: Utredning / Astrid Elina Adnanes



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

4

Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Dato: 12.03.2012

Deres ref.:
201202659-4 -

Vår ref.:
12/658-
12/6283 (Oppgitt ved henv.)

Saksbeh:
Ivar Julsrud, 982 68 925

Arkivkode:
512

Invitasjon til samråd - Tordenskiolds gate 3 - Gnr/bnr 209/370

Det vises til Plan- og bygningsetatens oversendelse av 09.03.2012 med invitasjon til samråd for Tordenskiolds gate 3.

Eiendommen foreslås omregulert i tråd med dagens bruk. Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen bemerkninger til forslaget.

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser sannsynligvis ikke behov for utbyggingsavtale.

Med vennlig hilsen
Eierseksjonen

Allan Bøe
seksjonsleder

Ivar Julsrud
spesialarkitekt

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Livsdans- og
byfornyelsesetaten

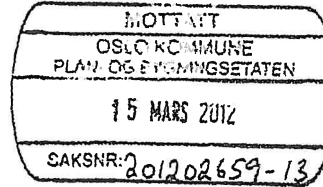
Besøksadresse
Christian Krabbe gate 16
Postadresse
Postboks 491 Sentrum
0103 OSLO

Fakturadresse
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune, Fakturasentral
Postboks 5532 Entreråd
0406 OSLO

Telefon: 02 180 Org.nr: 074 787
Telefax: 22 47 33 16 Gnr: 1315 01 0
E-post: postmottak@byo.oslo.kommune.no
www.by.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Renovasjonsetaten



Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

Deres ref:
201202659-4

Vår ref (saksnr):
201200477-2

Saksbeh:
Isabel Arntzen, 23 48 37 14

Dato: 12.03.2012
Arkivkode:
512.1

REGULERINGSSAK - TORDENSKIOLDS GATE 3 - INVITASJON TIL SAMRÅD - FRIST FOR TILBAKEMELDING 21032012

Renovasjonsetaten (REN) viser til deres brev av 09.03.2012, Saksnummer: 201202659 og har følgende bemerkning til Planinitiativet.

Renovasjonsetaten har et lovpålagt ansvar for å sørge for innsamling av husholdningsavfall. Næringslivet er imidlertid ikke omfattet av dette lovverket. Derfor vil REN presisere at husholdningsavfall og næringsavfall ikke må blandes sammen og at egen standplass må opprettes for næringsavfall i henhold til "Forskrift om renovasjon av husholdningsavfall i Oslo kommune", samt krav og anbefalinger i "Veileder for plassering av avfallsbeholdere".
<http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no>.

Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boligeiendommer både under og etter arbeid, slik at den lovpålagte avfallshåndteringen til RENs kunder kan utføres på forsvarlig vis.

Med hilsen

Siri T. Flømme-Larsen
Siri T. Flømme-Larsen
teamleder

Isabel Arntzen
Isabel Arntzen
saksbehandler

Sammen gjør vi Oslo's viktigste jobb



Renovasjonsetaten

Postadresse:
Postboks 4533 Nydalen
0407 OSLO

Besøksadresse:
Ojerdruusveg 10 B
E-post: javst-mottak@ren.oslo.kommune.no

Organisasjonnr:
770 976 820 088

Sentralbord: 02 150
Kundtorg: 23 48 36 99
Telefaks: 23 48 36 97

Fra: Bakke Anne Cathrine [anne.cathrine.bakke@ruter.no]
Sendt: 13. mars 2012 14:10
Til: PBE Postmottak
Emne: PBE sak nr 201202659-4 - Tordenskiolds gate 3 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0120 OSLO
Deres referanse: 201202659-4

Vår referanse: 13.03.2012 - 2012/298-1974/2012
PBE sak nr 201202659-4 - Tordenskiolds gate 3 - invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Ruter AS kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Med vennlig hilsen
Anne Cathrine Bakke
planlegger

Ruter AS
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus
Dronningens gate 40
Postboks 1030 Sentrum
NO-0104 Oslo

Telefon 454 09 310
Sentralbord +47 4000 6700
<http://www.ruter.no>

 **UNDERVISNINGSBYGG**



Plan- og bygningsseteren
Postboks 364 Sentrum

0102 OSLO

Deres ref:
201202659-4

Vår ref. (journal ID):
12/1258 (12/7099)

Saksbehandler:
Knut Magne Galta

Dato:
12.03.2012

Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring - Tordenskioldsgate 3

Undervisningsbygg viser til oversendelse av 09.03.2012, vedrørende planinitiativ for Tordenskioldsgate 3.

Undervisningsbygg kjenner ikke til forhold innenfor vårt ansvarsområde som har betydning for dette planinitiativet.

Med vennlig hilsen
Undervisningsbygg

Idunn Marie Husevåg
seksjonleder prosjektutvikling

Knut M. Galta
byplanlegger

Dette dokument er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke underskrift



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten



Plan- og bygningsetaten

Postboks 364, Sentrum
0102 OSLO

Deres ref.:
PBB-201202659-4

Vår ref. (saksnr.):
12/01642-2

Saksteh.:
Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Dato: 21.03.2012

Arkivkode:
512.1

GNR 269 BNR 370 - TORDENSKIOLDS GATE 3 - INVITASJON TIL SAMRÅD

Vi viser til Deres brev datert 09.03.2012 angående Tordenskiolds gate 3. Invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring.

Vann- og avløpsetaten har følgende merknader:

Som det går frem av vedlagte ledningskart går det en 230 mm spillvannsledning, en 150 mm vannledning og en 1400 mm overvannsledning som ligger i Tordenskiolds gate, disse vil ikke bli berørt av tiltaket.

Ved gjennomføring av utbyggingstiltaket på eiendommen vil det bli krevet at overvann skal håndteres lokalt. Vi ber derfor om at dette tas inn som en egen reguleringsbestemmelse. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder for overvannshåndtering som ligger tilgjengelig på etatens heimeside.

Spesielt om utbyggingsavtaler/gjennomføring:

Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling
Afdeling plan og prosjekt

Svein Oddvar korsvik
konsulent

Godkjent og ekspedert elektronisk

Vedlegg: 1

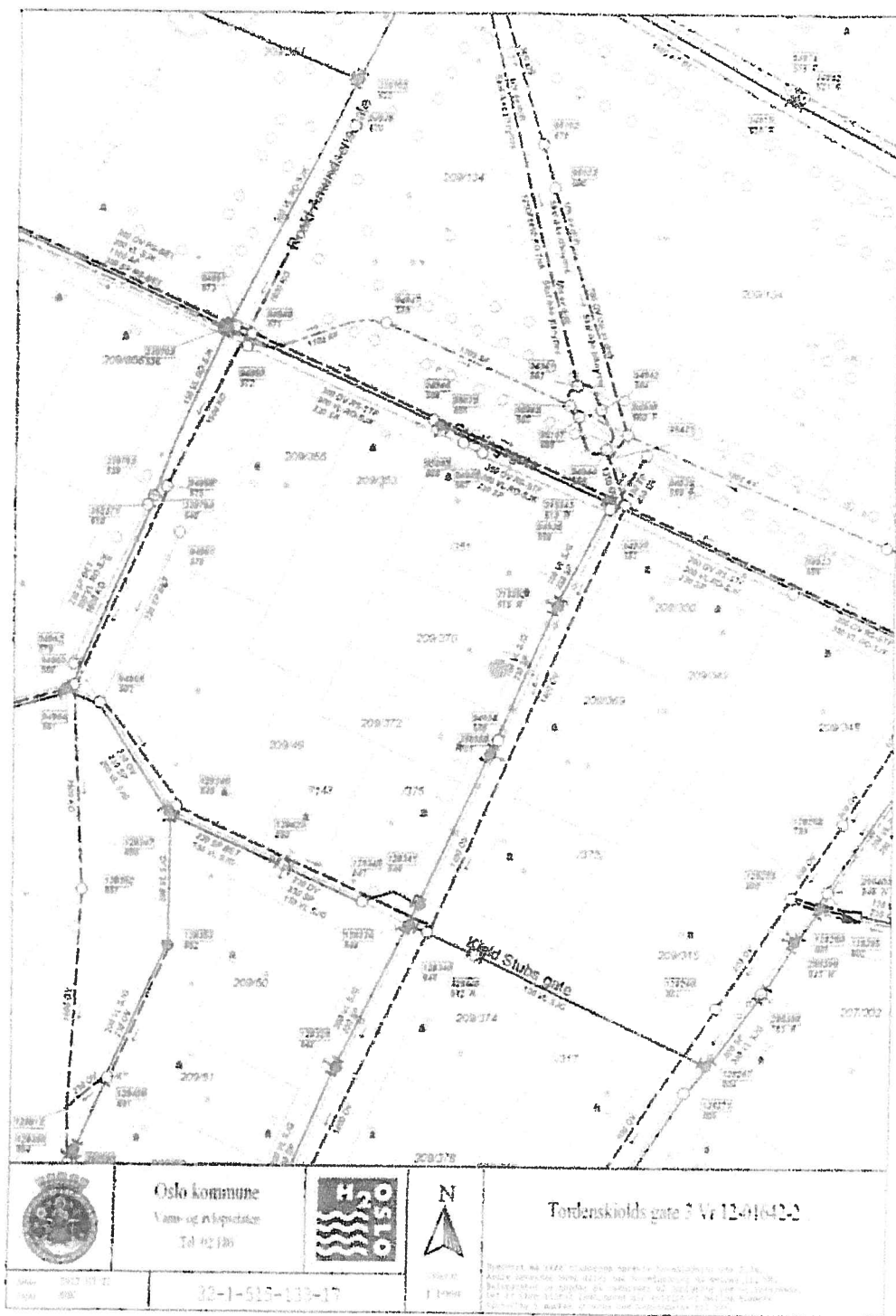


Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sjøfløberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebys gate 5

Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 79 80
E-post: planinstitutt@vav.oslo.kommune.no
Internett: vav.oslo.kommune.no

Bankgiro: 157 5 01 01462
Org.no: 971 185 589 MVA



Oslo kommune
Vann- og avløpsvesen
Tel: 02 136



Tordenskiolds gate 3 Nr 12-01642-3

Skala 1:1000
1:1000

22-1-515-133-17

Skjematisk plan 1:1000 er utarbejdet av Oslo kommune. Den er utarbejdet i henhold til bestemmelserne i kommunestyrets vedtak av 12. desember 2012 om kommunens plan- og byggesaker. Planen er utarbejdet av Oslo kommune. Den er utarbejdet i henhold til bestemmelserne i kommunestyrets vedtak av 12. desember 2012 om kommunens plan- og byggesaker.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslag Tordenskiolds gate 3 Oslo kommune

Utarbeidet av Hille Melbye Arkitekter AS
Dato: 22.11.2012

Denne sjekklisten er basert på følgende:

- DSB veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging - Kartlegging av risiko og sårbarhet" (revidert 2010)
- Veileder 58-0538 fra Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune (revidert 10.03.2010)
- Norges geologiske undersøkelse: Arealis og www.ngu.geofarer
- Notat vedrørende maksimalt persontall – Fugazi. Rambøll Norge AS, 29.05.2012.
- Støykart utarbeidet av Brekke og Strand Akustikk AS.

BAKGRUNN OG NØKKELOPPLYSNINGER

Eiendommen Tordenskiolds gate 3 er på 0,6 dekar og er beliggende i eldre kvartalsstruktur midt i Oslo sentrum. Bebyggelsen består av et hovedvolum mot Tordenskiolds gate samt to smale fløyer rundt en bakgård. Bygården er et murbygg fra 1873, og har høy kulturhistorisk verdi. Den er oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste. Hovedvolumet mot Tordenskiolds gate er i tre etasjer, der 1. og 2. etasje er i bruk til bevertning og 3. etasje benyttes til kontor. Gårdsrommet er delvis bebygget med en nyere plattform i 2. etasje. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for forretning og kontor.

Det søkes omregulert til forretning, samlingslokale, kontor, bevertning og konsertareal i tillegg til hensynssone bevaring. Hensikten med reguleringsforslaget er å tilrettelegge for utvidet bruk av dagens serveringslokale samt å utvide denne bruken til også å gjelde bakgård. Ny bebyggelse begrenser seg til nødvendige tekniske installasjoner samt et lett tak i bakgården. Det er ikke foretatt grunnundersøkelser da det ikke skal gjøres tiltak som krever fundamentering.

METODE

Analysen er gjennomført basert på veileder fra DSB¹. For selve sjekklister er eksempelsamling fra websiden til DSB brukt (www.dsb.no).

Analysen er basert på foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. De geologiske vurderingene er basert på opplysninger fra Norges geologiske undersøkelse. Vurderinger av risiko forbundet med brann er basert på notat vedrørende maksimalt persontall utarbeidet av Rambøll Norge AS. Vurderinger av støy er basert på støykart utarbeidet av Brekke og Strand Akustikk AS. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (hhv konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklister, men som ikke er til stede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen «Aktuelt?» og kun unntaksvis kommentert.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurderinger **konsekvenser** av uønskede hendelser er delt i:

1. Ubetydelig. Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén, mange skadd; langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell

¹ DSB veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging - Kartlegging av risiko og sårbarhet" (revidert 2010)

Tabell 1 Samlet risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut i fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: «Billige» tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

UØNSKEDE HENDELSER, KONSEKVENSER OG TILTAK

Tenkelige hendelser, risikovurderinger og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 2 Bruttoliste mulige uønskede hendelser

Hendelse/Situasjon	Ak- tuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flom/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred	Nei				
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elveflom	Nei				
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Nei				Ikke alunskifer i berggrunnen i området
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				Som området for øvrig
8. Nedbørutsatt	Nei				Som området for øvrig
<i>Natur- og kulturområder: Har området:</i>					
9. Sårbar flora	Nei				
10. Sårbar fauna/fisk	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (afk)	Nei				
14. Kulturminne/-miljø	Ja				Bebyggelse oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste. Det reguleres til hensynssone – bevaring (kulturmiljø)

Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
16. Havn, kaianlegg	Nei				
17. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
18. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				Uheldig ensidig tilgang til bygården for slokkemannskap – forhold blir uforandret. Anbefalinger i vurdering fra Rambøll Norge AS vedr personbegrensninger og organisatoriske rutiner må følges.
19. Kraftforsyning	Nei				
20. Vannforsyning	Nei				
21. Vindutsatt	Nei				
22. Forsvarsområde	Nei				
23. Område for idrett/lek	Nei				
24. Park; rekreasjonsområde	Nei				
25. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområde av:</i>					
26. Akutt forurensning	Nei				
27. Permanent forurensning	Nei				
28. Støv og støy; industri	Nei				
29. Støv og støy; trafikk	Nei				
30. Støy, andre kilder	Nei				
31. Forurenset grunn	Nei				
32. Forurensning i sjø	Nei				
33. Høyspentlinje (em stråling)	Nei				
34. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, olje/gass, radioaktivitet)	Nei				
35. Avfallsbehandling	Nei				
36. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
37. Fare for akutt forurensning	Nei				
38. Støv og støy fra trafikk	Nei				Som eksisterende situasjon.
39. Støv og støy fra andre kilder	Ja	4	1		Støybelastning fra musikk i bakgård vil ligge under angitte grenseverdier. Ingen tiltak anbefales.
40. Forurensning i sjøen	Nei				
41. Risikofylt industri mm (kjemikalier/eksplosiver, osv)	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
42. Ulykke med farlig gods	Nei				

43. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til område	Nei				
Trafikksikkerhet					
44. Ulykke i av-/påkjørslar	Nei				
45. Ulykke med gående/syklende	Ja	2	2		Uendret varelevering langs fortau kan gi en uoversiktlig situasjon. Det forventes noe økning av varelevering.
46. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
47. Andre ulykkespunkter	Nei				
Andre forhold					
48. Sabotasje og terrorhandlinger	Nei				
- Er tiltaket i seg selv et sabotasje- terrormål?	Nei				
- Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
49. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
50. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Nei				
51. Gruver åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
52. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf tabell 1.

Tabell 3 Oppsummering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig	39			
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		45		
1. Lite sannsynlig				

Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Omreguleringen i seg selv medfører få om noen endringer for omgivelsene. Trafikkbildet og derved ulykkesituasjonen er nær uendret. Det mest alvorlige forholdet er knyttet til varelevering langs fortau med den risiko dette medfører for ulykke med gående/syklende. Vareleveringssituasjonen er for øvrig tilsvarende som i dag, og kan ikke endres på grunn av verneverdig bebyggelse. Det foreslås derfor ingen spesielle tiltak.

Forslagsstillers planbeskrivelse

Tordenskiolds gate 3

Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering

Utarbeidet av: Hille Melbye Arkitekter AS for Tordenskiolds gate 3 AS

Dato: 22.11.12

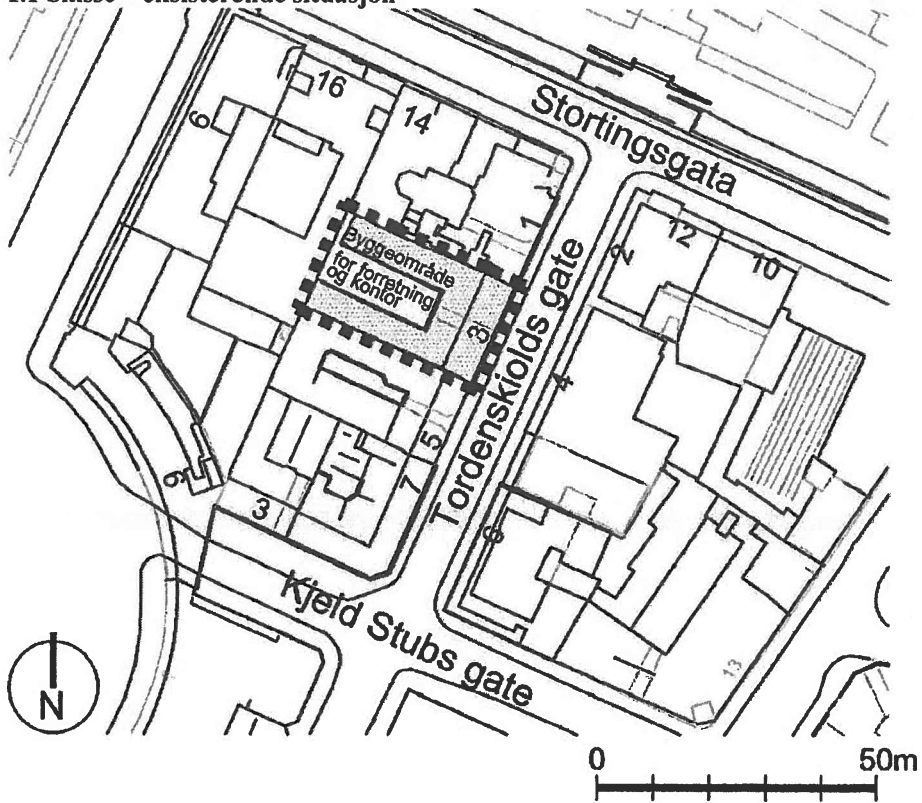
Rev: 05.02.13

Innhold

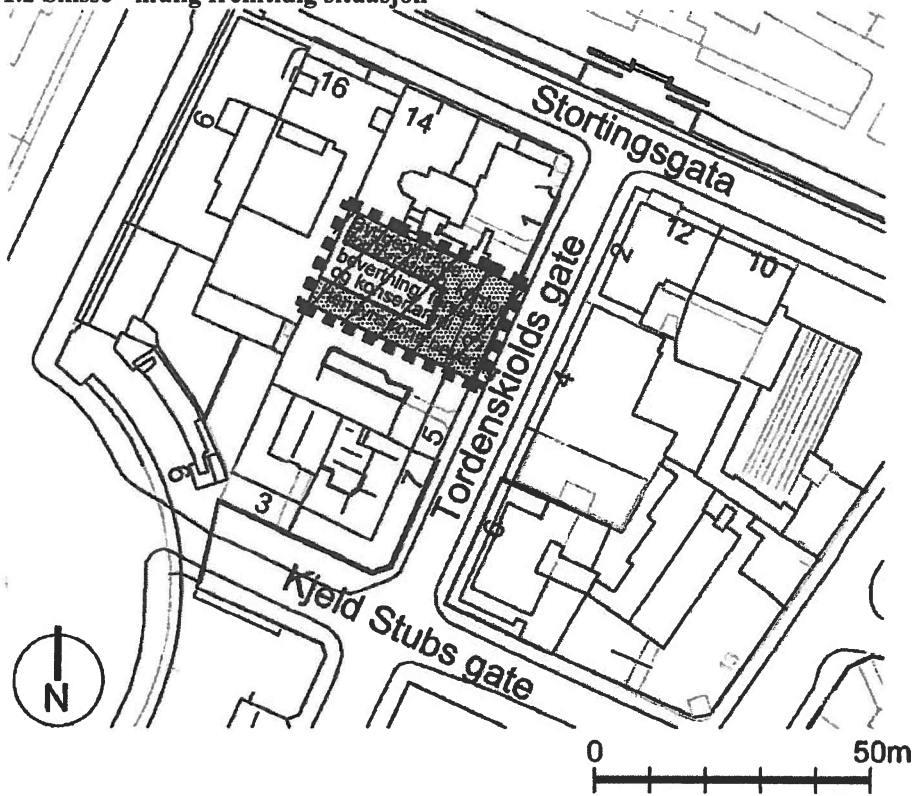
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	2
2. BAKGRUNN	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS	5
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	5
5. MEDVIRKNING	6
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	6
5.2 Forhåndsuttalelser	8
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	11
7. PLANSKISSEN	13
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	15
9. ILLUSTRASJONER.....	17

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

Tordenskiolds gate 3 er i dag regulert til byggeområde for forretning og kontor. Det er gitt dispensasjon fra regulert formål til serveringssted i lokaler i 1. og 2. etasje, samt dispensasjon fra byggegrense for oppføring av terrasse for uteservering i bakgård. I forbindelse med utestedet Fugazi ble uteserveringen kombinert med events, diskotek og konserter i bakgården. I august 2012 ble Fugazi nedlagt.

I løpet av våren 2012 ble innovasjonssenteret MESH etablert i Tordenskioldsgate 3. I dag samler det 120 innovatører innenfor alt fra mote- og kulturproduksjon til software og ekstremsport. MESH fungerer som en arbeidsplass og koblingsarena for innovatører, og som en plattform for et bredere innovasjonsmiljø. I løpet av de første seks månedene i drift er det blitt avholdt i overkant av 120 arrangementer. Noen av arrangementene er sosiale med nettverksbyggende formål, men hovedandelen består av kurs, workshops og foredrag som er relevante for innovatører i en oppstarts- og etableringsfase. I tillegg til tverrfaglig arbeidsmiljø og arrangementer, tilbyr MESH en rekke tjenester innen alt fra administrasjon og organisering til veiledning og mentortjenester.

Gjennom tett samarbeid med gårdeier, og med bakgrunn i egne erfaringer, har ønsket om å skape en arena for kultur, næring og innovasjon vokst frem. Tordenskioldsgate 3 ønskes omgjort til et samlingssted for kultur og innovasjonsmiljøet, og vil dermed kunne akselerere etablerings- og gjennomslagskraften til gründere og kulturinnovatører.

Det overordnede målet er at denne samlokaliseringen av kulturinnovatører, teknologigründere og klassiske innovatører vil fortsette å forsterke et kreativt og produserende miljø med stor gjensidig verdi og skaperkraft. Kombinasjonen av kontorlokaler, café, scener og produksjonslokaler, samt andre fysiske og virtuelle tjenester, gir ikke bare aktørene mulighet til å utvikle sine prosjekter og produsere store deler av dem «in house», men også til å presentere dem på husets ulike arenaer for potensielle investorer og samarbeidspartnere. Det skal skapes grobunn for samarbeid på flere plan, og aktørene vil ha muligheten til raskt å utvikle sitt nettverk med tverrfaglig kompetanse både nasjonalt og internasjonalt. Konseptet baserer seg på nær kontakt med og grundige studier av tilsvarende miljøer i større byer i Europa og USA, og vil muliggjøre etablering av en unik arena for kultur- og næringsvirksomhet som ikke tidligere har eksistert i Norge.

Prosjektet er belønnet med statstilskudd fra Kulturdepartementet på kr. 480.000,-. Av 94 søkere ble dette prosjektet utvalgt som ett av ti som fikk bevilget tilskudd, det eneste av 23 prosjekter i Oslo.

Forslagsstiller ønsker med denne omreguleringen å tilrettelegge for ønsket bruk av eiendommen.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Tordenskiolds gate 3 er beliggende midt i Oslo sentrum. Rådhuset, Stortinget og Nationaltheatret ligger innenfor en radius på 170 meter fra eiendommen. Planområdets avgrensning følger eiendomsgrensen, og størrelsen er på 0,6 dekar. På tre sider grenser eiendommen mot tiliggende bygg innenfor samme kvartal, den siste siden grenser mot det østre fortauet i Tordenskioldsgate.

Dagens bruk er forretning, kontor og serveringssted.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Naturmangfold

Planområdet består av bebyggelse og et gårdsrom belagt med heller. Det er ikke registrert prioriterte arter, utvalgte naturtyper, biologisk eller geologisk mangfold innenfor planområdet.

Kulturminner

Tordenskiolds gate 3 er en bygård i mur bygget i 1873, som har høy kulturhistorisk verdi. Den er oppført som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste, under kongelig resolusjon (Kgl.res murgård 31.08.2001). Byantikvaren fremhever bygningens hovedstruktur og eksteriør som spesielt viktig å bevare.

Miljøfaglige forhold

Luft- og støyforhold

Planområdet grenser til Tordenskiolds gate som genererer noe luftforurensning og støy. På støykart for Oslo fra 2006 er Tordenskiolds gate langs planområdet markert som gul støysone med middelvei for hele døgnet på 60-64 dB. Tidligere bruk av bakgården som konsertareal har medført noe musikkstøy.

Grunnforhold

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser da det ikke skal gjøres tiltak som vil kreve fundamentering.

Forurensningskilder

Det er ingen kjente kilder til forurensning på eiendommen.

Trafikkforhold

Varelevering

Varelevering skjer i dag fra Tordenskiolds gate. Østre side av gaten er forbeholdt varelevering mellom kl 08.00 og 16.00.

Parkering

Det er ingen parkeringsplasser på planområdet. Eventuell parkering for ansatte eller besøkende til bygningen skjer som gateparkering i området eller i parkeringshus i sentrum. Tordenskiolds gate er enveiskjørt med gateparkering langs vestre fortau.

Kollektivtrafikk

Eiendommen ligger i nærhet til T-banestasjoner ved Nationaltheatret og Stortinget samt buss og trikk i Stortingsgata.

Risiko- og sårbarhet

Se vedlagte ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Barnehage

Nærmeste barnehager er Victoria barnehage ved Victoria terrasse og Aker Brygge barnehage.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsesstruktur

Planområdet er del av et kvartal som avgrenses av Stortingsgata, Tordenskiolds gate, Kjeld Stubs gate, Roald Amundsens gate og Fridtjof Nansens plass. Bebyggelsen på planområdet består av et hovedvolum mot Tordenskiolds gate og to smale fløyer i bakgården. Gårdsrommet er delvis bebygget med en nyere plattform i 2. etasje.

Høyder og utnyttelse

Hovedvolumet mot Tordenskiolds gate er i tre etasjer hvor 1. og 2. etasje er i bruk til bevertning og 3. etasje benyttes til kontor.

Typologi

Bygården er oppført i 1873. 1. etasje har forretningsvinduer i funkisstil, trolig fra 30-tallet og nyere inngangsdører. Vinduene ble skiftet på 1980-tallet. Bygningen er oppført på byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Stedsutvikling

Planområdets egnethet til bolig

Tordenskiolds gate 3 er beliggende i en del av sentrum som hovedsakelig består av forretning, kontor, hoteller og utesteder, og med få boliger. Da den bevaringsverdige bygningen mangler balkonger og gode uteområder, anses den ikke som særlig egnet til bolig.

Barn og unges interesser

Det er i dag ingen interesser knyttet til barns lek og opphold på planområdet.

Universell utforming

Bygningen, som er fra 1873, tilfredsstillende i dag ikke kravene til universell utforming.

Interessemotsetninger

Det har vært interessemotsetninger knyttet til tidligere bruk av bakgården som konsertlokale. Det har forekommet klager fra et hotell i Stortingsgaten.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

T-5/93 Areal og transportplanlegging

Forslaget samsvarer. Transportbehovet begrenses og kollektivbetjeningen styrkes.

T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen

Planforslaget samsvarer da støytiltak vil etableres ved eventuell bruk av bakgården som konsertareal.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009 - juridisk bindende arealdel for Oslo.

Kommuneplanens foreløpige arealdel 2009 viser at planområdet inngår i «Soneplanen». I følge vedtak til kommuneplan 2009, gjelder arealstrategiene fra Kommuneplan 2008. Forslaget samsvarer, se neste punkt.

Kommuneplan 2008

Forslaget samsvarer med denne. Området er definert som sentrum med utvidelse øst- og vestover. Som del av Oslos murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet, omfattes eiendommen av kapittel 5.12 «Ta vare på nasjonale kulturminneverdier».

Et av målene i kommuneplanen er at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. Forslaget er i samsvar med dette målet, da utvidet bruk av eksisterende bebyggelse øker attraktiviteten til dette sentrumsområdet. Arealstrategien mot 2025 viser at planområdet ligger sentralt i Oslo sentrum i område for allsidig bymiljø med stor andel boliger. Forslaget åpner for en større allsidighet enn dagens regulering gjør.

Kdp 13 Indre Oslo

Planforslaget samsvarer i målet om å revitalisere sentrumsfunksjoner i den bevaringsverdige sentrumskjernen.

Andre overordnede bystyrevedtak

Prinsippplan for gatebruken i Oslo sentrum

Planforslaget samsvarer med målet om å redusere trafikkmengden inn til sentrum da det ikke legges opp til parkeringsplasser på eiendommen, og det for øvrig er svært vanskelig å gateparkere i området. Planområdet er dessuten beliggende i nærhet av flere kollektivholdeplasser.

Gjeldende regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for forretning og kontor i følge reg.plan S-2255, vedtatt 28.07.77, med endrede reg.best. S-2397, vedtatt 01.10.87. I henhold til § 7 anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter vedrørende eventuelle bevaringsinteresser. Dette er fulgt opp i pågående plansak.

Pågående plan- og byggesaker i området

Forslag til KDP for byutvikling og bevaring.

I forslag til kommunedelplan for bevaring og byutvikling er området klassifisert som område av nasjonal/viktig regional verneverdi. Innenfor delområde U1 Sentrum skal boligandelen utgjøre min. 10 % av enkeltprosjektets bruksareal. Forslaget samsvarer da det reguleres til hensynsområde – bevaring, men samsvarer ikke da det ikke reguleres til boliger.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Gjennom kommunalt samråd kan fagetater, bydelen(e) og barnas representant i bydelen(e) gi innspill til forslagsstiller i starten av planarbeidet i forbindelse med innsendelse av et planinitiativ.

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

0. Bydel St.Hanshaugen	23.03.12
1. Brann- og redningsetaten	09.03.12
2. Byantikvaren	27.03.12
3. Bymiljøetaten	28.03.12
4. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	12.03.12
5. Renovasjonsetaten	12.03.12
6. Ruter	13.03.12
7. Undervisningsbygg	12.03.12
8. Vann- og avløpsetaten	21.03.12

Sammendrag av samrådsinnspill

Bydel St.Hanshaugen

Bydelen refererer til Plan- og bygningsetatens tidligere avslag på søknad om bruksendring. Bydelen er enig i PBE's vurdering om at den omsøkte bruksendringen fra forretnings- og kontorbruk til restaurant over to etasjer og servering på to nivåer i gårdsrommet er et stort avvik fra regulert bruk, og som avgir for mye støy til omliggende virksomheter. Bydelen vil dermed ikke anbefale en fremtidig omregulering eller bruksendring av disse lokaler i den størrelsesorden som tidligere omsøkt.

Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten fremhever at Tordenskiolds gate 3 er et særskilt brannobjekt i hht brann- og eksplosjonsvernloven §13. Brann- og redningsetaten har avdekket forhold ved dagens bruk som har medført flere vedtak om umiddelbar bruksnektelse de siste månedene. De ønsker derfor at det oversendes mer informasjon om omregulering og bruksendring når dette foreligger.

Byantikvaren

Byantikvaren vil ikke motsette seg bruksendring eller de skisserte bruksformål. Ettersom Tordenskiolds gate 3 har høy kulturhistorisk verdi, ber vi om at bygningen i den videre planprosessen reguleres til hensynssone – bevaring (kulturmiljø) etter Plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen bør sikre at eiendommen og bygningens hovedstrukturer og eksteriør bevares. Den foreslåtte bruksendringen vil ikke få konsekvenser for den bevaringsverdige bygningen. Dersom den videre planprosessen medfører andre tiltak som svekker kulturminneverdiene, vil Byantikvaren vurdere å utarbeide et alternativt planforslag, og/eller oversende plansaken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet. Det minnes om at

kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Bymiljøetaten

Bymiljøetaten skriver at tiltaket ikke må føre til vesentlig økning av støynivået i området. Det bør foreligge en støyavklaring/-analyse. Varelevering må skje på egen grunn og ikke ved inn- eller utrygging til kommunal vei. Tiltaket må ikke føre til ulovlig parkering i området, og leting etter parkeringsplass skal ikke skape ekstra trafikk i plansone eller ta betydelig tid. Parkeringsdekning må være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune, og 5-10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede. Areal på parkering må avsettes på egen tomt. Plangrensen må endres så den ikke berører offentlig gategrunn. Dersom tiltaket medfører endrede trafikkforhold må dette fremkomme i saken og evt behov for særskilte trafikale løsninger vurderes.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har ingen bemerkninger til forslaget. Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser sannsynligvis ikke behov for utbyggingsavtale.

Renovasjonsetaten

Renovasjonsetaten presiserer at husholdningsavfall og næringsavfall ikke må blandes sammen, og at en egen standplass for næringsavfall må opprettes ihht forskrift. Det må sikres at renovasjonsbiler har tilgang til omkringliggende boligeiendommer både under og etter arbeid.

Ruter

Ruter kjenner ingen forhold som har betydning for planinitiativ i dette området.

Undervisningsbygg

Undervisningsbygg kjenner ikke til forhold innenfor eget ansvarsområde som har betydning for dette planinitiativet.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten har vedlagt ledningskart, og skriver at ledningene i Tordenskiolds gate ikke vil bli berørt av tiltaket. Ved gjennomføring av utbyggingstiltak på eiendommen vil det bli krevet at overvann håndteres lokalt. Det bes om at dette medtas som en egen reguleringsbestemmelse. Gjennomføring av tiltak i planinitiativet utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

Kommentar til innspill fra Bydel St. Hanshaugen

Kommentaren er imøtekommet ved at støy fra bakgården kontrolleres og begrenses slik at den ikke overskrider anbefalt grense. Vedlagte støyanalyse viser at lyden er tilfredsstillende for nabobebyggelse og omkringliggende uteområder. Bydelens uttalelser synes å være basert på erfaringer med tidligere bruk av eiendommen. Driftskonseptet er nå et annet enn tidligere. Forslagsstiller mener dette vil innebære en positiv bruk av eiendommen som bydelen bør ønske velkommen.

Kommentar til innspill fra Brann- og redningsetaten

Kommentaren er tatt til følge i planforslaget.

Kommentar til innspill fra Byantikvaren

Kommentaren er tatt til følge. Bebyggelsen foreslås regulert til hensynssone – bevaring (kulturmiljø) etter Plan- og bygningsloven.

Kommentar til innspill fra Bymiljøetaten

Kommentaren er imøtekommet når det gjelder støy. Se vedlagte støyanalyse.

Da bebyggelsen reguleres til hensynssone bevaring, vil varelevering forbli uforandret. Behov for varelevering vil også forbli uforandret. Tilsvarende gjelder for parkering.

Kommentaren er tatt til følge når det gjelder plangrensen. Den er nå endret slik at den ikke berører offentlig grunn.

Tiltaket medfører ikke endrede trafikkforhold.

Kommentar til innspill fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Ingen kommentar.

Kommentar til innspill fra Renovasjonsetaten

Kommentaren tas til følge i videre byggesak.

Kommentar til innspill fra Ruter

Ingen kommentar.

Kommentar til innspill fra Undervisningsbygg

Ingen kommentar.

Kommentar til innspill fra Vann- og avløpsetaten

Kommentaren er tatt til følge.

5.2 Forhåndsuttalelser

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

9. Bydel St.Hanshaugen	06.06.12
10. Brann- og redningsetaten	12.06.12
11. Byantikvaren	29.06.12
12. Bymiljøetaten	12.06.12
13. Vann- og avløpsetaten	13.06.12
14. Fylkesmannen i Oslo og Akershus	06.06.12
15. Ferner Jacobsen AS	19.06.12
16. Tordenskiolds gate 5 AS	18.06.12
17. Wikborg, Rein & co	18.06.12

Sammendrag av forhåndsuttalelsene

Bydel St.Hanshaugen

Bydel St.Hanshaugen viser til uttalelse til planinitiativet og gjentar sin tidligere uttalelse.

Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten refererer fra bygårdens historikk fra 1997 og fremover, bl.a. fra to delvise bruksnektelser fra Brann- og redningsetaten i 2011. De beskriver dagens rømningsveier som to uavhengige rømningsveier som går parallelt, med utgang ved siden av hverandre i fasaden. Brann- og redningsetaten mener at dette ikke er hensiktsmessig. De skriver at forslaget må ivareta Brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slokkevann. Dagens situasjon er ikke gunstig da rømning foregår kun via fasade som er etatens eneste angrepsvei. Etatens retningslinjer for atkomst for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper er under revidering og vil om kort tid være tilgjengelige. Brann- og redningsetaten anbefaler installering av automatisk slokkeanlegg. Med dagens rømningsforhold hvor det kun er utganger via fasade, anbefaler Brann- og redningsetaten at omregulering av eiendommen avslås og at bruken av bakgården opphører.

Området er regulert til byggeområde for forretning og kontor. I 1997 ble det gitt brukstillatelse til restaurant. I vedlegget til byggesøknaden er det beskrevet en bar og restaurant med plass til 140 gjester. I følge tall fra næringsmiddeltilsynet er det lagt til rette for 250 personer inne. I følge hjemmesiden til Fugazi benyttes bygningen som flerbrukslokale med persontall 500.

Den 04.01.2011 påla Plan- og bygningsetaten å fjerne ulovlig takkonstruksjon, rigger på fasaden samt en scene. Det ble krevet at bruk skulle tilbakeføres i henhold til tillatelsen. Pålegget ble anket fylkesmannen i Oslo og Akershus, som konkluderte med at pålegg om tilbakeføring av bruk innvendig i 1. og 2. etasje skulle oppheves mens pålegg om opphør av ulovlig bruk i bakgård skulle opprettholdes.

Brann- og redningsetaten støttet Plan- og bygningsetaten i at dagens bruk ikke samsvarer med godkjenningen som ble gitt i 1997, og var ikke enige i fylkesmannens vurdering. Det informeres om at Fugazi er et særskilt brannobjekt da det er risiko for tap av mange menneskeliv, jf brann- og eksplosjonsvernloven § 13.

Ombygging, endring av bruk og persontall samt kun én utgang var årsak til at Brann- og redningsetaten foretok to delvis bruksnektelser av objektet i 2011. I september 2011 ble det gitt bruksnektelse av 2. etasje og persontallet i 1. etasje ble satt til 150 personer på grunn av overhengende fare for tap av liv ved brann. I desember 2011 ble det gitt en ny bruksnektelse for 2. etasje, og det ble nok en gang spesifisert at persontallet ikke må overstige 150 personer i 1. etasje. Eier foretok tiltak som fjernet overhengende fare, og den delvise bruksnektelsen ble opphevet med godkjent persontall på 280. Det er ikke dokumentert at markisetaket innehar nødvendig bæreevne. Brann- og redningsetaten vurderer det som sannsynlig at markisetaket kan rase sammen ved en brann etter kort tid, noe som setter slokkemannskaper og andre i fare.

Forslaget må ivareta Brann- og redningsetatens muligheter for å utføre innsats i bygningen ved brann. Kfr. krav i teknisk forskrift § 11-17. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til slokkevann. Etatens retningslinjer for atkomst for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper er under revidering og vil om kort tid være tilgjengelige. Brann- og redningsetaten gir en sterk anbefaling om installering av automatisk slokkeanlegg.

De to uavhengige rømningsveiene ut av gården er plassert ved siden av hverandre i fasaden. Brann- og redningsetaten mener dette ikke er hensiktsmessig, og anbefaler derfor at omregulering av eiendommen avslås og at bruken av bakgården opphører.

I forskrift § 11-17 står det under punkt 1: *Byggverk skal plasseres og utformes slik at rednings- og slokkemannskap, med nødvendig utstyr, har brukbar tilgjengelighet til og i byggverket for rednings- og slokkeinnsats.*

Byantikvaren

Byantikvaren refererer til eget innspill ved samråd. De skriver videre at deres anmodning om regulering til hensynssone- bevaring (kulturmiljø) etter plan- og bygningsloven er tatt med som del av detaljreguleringen. Byantikvaren har ingen ytterligere kommentarer.

Bymiljøetaten

Viser til tidligere uttalelse ifm kommunalt samråd, område og prosessavklaring, og har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt.

Vann- og avløpsetaten

Vann- og avløpsetaten gjentar sine kommentarer fra kommunalt samråd.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer. Varslet planarbeid er vurdert ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor egne ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har de ingen konkrete bemerkninger. Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunen av 12.03.12 samt i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 24.06.11.

Ferner Jacobsen AS v/ daglig leder / styreleder Christian Ferner

Ferner Jacobsen AS gjør oppmerksom på at de synes det er svært uheldig om lokalene blir omregulert for å legge til rette for bevertning og konsertareal, med den støy, forsøpling og vold det vil medføre. Lignende omregulering er tidligere gjort i området. Konsekvensen har vært at ordinær handel og kontor har forlatt området.

Tordenskiolds gate 5 AS v/ Elisabeth Vik Forsberg

Tordenskiolds gate 5 AS stiller seg sterkt i mot en omregulering. Situasjonen i dag er slik at de utsettes for støy, bråk, vold, forsøpling, offentlig urinering, oppkast i gatene mv som følge av deler av utelivsvirksomheten i Tordenskiolds gate, særlig også Tordenskiolds gate 3. Det gjør det vanskelig å drive ordinær forretnings- og restaurantvirksomhet der. Det er betenkelig og beklagelig med ytterligere restaurantdrift, konsertdrift og utbygging av Tordenskiolds gate 3. En såpass stor konsentrasjon av sjenerende virksomhet i en så sentral gate i Oslo, har medført en forringelse av områdets attraktivitet.

ANS Tordenskiolds gate 8-10 og AS Rentef (deleier i Tordenskiolds gate 1/Stortingsgt 14) v/ Wikborg Rein & co

Ovenstående selskaper stiller seg sterkt i mot en omregulering av dette området. Forhåndsuttalelsen er for øvrig identisk med uttalelsen fra Tordenskiolds gate 5 AS.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Kommentar til innspill fra Bydel St.Hanshaugen

Se kommentar ved samrådsinnspill.

Kommentar til innspill fra Brann- og redningsetaten

Brann- og redningsetaten ga i brev datert 19.08.2002 en bekreftelse på at maksimalt persontall i dette § 22-objektet er satt til 500 personer i forbindelse med vurdering av brannsikkerhet. Det har siden vært mange kontroller og besøk der Brann- og redningsetaten i stor grad har vært veldig fornøyd med forholdene i gården. Etter en "nattaksjon" den 24.09.2011, reduserte imidlertid Brann- og redningsetaten tillatt personantall i lokalet fra 500 til 150 personer. I ettertid har både Rambøll og NEAS vært involvert slik at persontallet raskt ble oppjustert til 280 personer. Rambøll har siden dokumentert maksimalt forsvarlig personantall. I deres sammendrag og vurdering datert 29.05.2012, se vedlegg, konkluderes det med at evakuering av 500 personer vil foregå uten store kødannelser dersom det ikke er mer enn 200 personer i plan 2. Det anbefales derfor at maksimalt personantall settes til 500 med begrensninger i bruk av plan 2. Brann- og redningsetaten aksepterte dokumentasjonen i brev datert 21.06.2012, men ba eier om å bekrefte at de bygningstekniske utbedringene som var en forutsetning for persontallberegningen, er utført. I følge Rambølls og Brann- og redningsetatens vurdering, kan dermed bakgården benyttes i henhold til planforslaget.

Vedrørende slokkemannskapets tilgjengelighet, vil dette ikke kunne endres når bebyggelsen nå reguleres til bevaring. I henhold til Rambølls vurdering, vil det likevel være forsvarlig med bruk av bakgården som utested/konsertareal ved restriksjoner på antall gjester på plan 2 samt spesifikke organisatoriske rutiner. Se kapittel 6. I følge Rambølls rømningssimuleringer vil også bygget være tømt for mennesker i god tid før Brann- og redningsetaten ankommer stedet ved en reell brannsituasjon (basert på Brann- og redningsetatens utrykningstid i Oslo).

Tordenskiolds gate 3 vil fortsette å jobbe med Rambøll og andre som har spesialkompetanse innenfor området, og vil forholde seg til deres anbefalinger og vurderinger i forhold til brannsikkerhet og persontall.

Kommentar til innspill fra Byantikvaren

Se kommentar ved samrådsinnspill.

Kommentar til innspill fra Bymiljøetaten

Se kommentar ved samrådsinnspill.

Vann- og avløpsetaten
Kommentaren er tatt til følge.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Forslag til reguleringsplan er i samsvar med kommuneplan 2008, men delvis i strid med kommuneplanens foreløpige arealdel 2009 som viser dagens regulering som gjeldende for planområdet. Planforslaget strider delvis i mot dagens regulering, da det åpnes for flere formål. Øvrige aktuelle overordnede føringer er ivarettatt i planen.

Ferner Jacobsen AS v/ daglig leder / styreleder Christian Ferner
Se kommentar til Tordenskiolds gate 5.

Tordenskiolds gate 5 AS v/ Elisabeth Vik Forsberg
Innledningsvis bemerkes det at kommentarene i det vesentligste knytter seg til erfaringer med tidligere leietaker i gården. Det planlagte konseptet for bruk av gården har allerede vist at det vil tiltrekke seg personer, miljøer og aktiviteter som vil være et positivt bidrag til byen generelt, og området spesielt.

Tordenskiolds gate 3 har vært serveringssted siden 1997 med utvidelser i 2000 og 2002. Gården har aldri tidligere fått klager fra verken Tordenskiolds gate 5 AS, ANS Tordenskiolds gate 8-10 og AS Renref eller Ferner Jacobsen på anførte kommentarer.

Tiltakshaver er ikke kjent med at noen av de omkringliggende virksomheter har vært utsatt for vold og bråk som følge av virksomheten i Tordenskiolds gate 3. Vi er heller ikke kjent med ett eneste tilfelle av hærverk på de omliggende gårder som kan knyttes til tidligere drift. Ved aktivitet på kvelds- og nattetid i gården vil også øvre del av Tordenskiolds gate være overvåket av ordensvaktene tilknyttet virksomheten i Tordenskiolds gate 3, som igjen vil passe på at slik aktivitet som hærverk, offentlig urinering osv. ikke foregår i nærheten.

Kommentaren er imøtekommet ved støybegrensende tiltak i bakgården. Se kapittel 6.

ANS Tordenskiolds gate 8-10 og AS Rentef (deleier i Tordenskiolds gate 1/Stortingsgt 14) v/ Wikborg Rein & co

Se kommentar til Tordenskiolds gate 5.
ANS Tordenskiolds gate 8-10 viser også til tilsendte brev til næringssetaten og politiet der de påpeker hvilke problemer de har med omkringliggende virksomheter. Aktiviteten i Tordenskiolds gate 3 er ikke nevnt som en del av de påpekte problemer.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Hensikten med planforslaget er å kunne tilrettelegge for et flerbrukssted med forskjellige typer aktivitet gjennom døgnet. Dag og tidlig kveld skal fylles med kurs, møter, presentasjonsvirksomhet i kombinasjon med en innovasjonskafé. Utover kvelden vil det være flere sosiale sammenkomster f.eks. etter at offisielle deler av dagsprogrammet er avsluttet eller i form av mat / drikke / underholdningsbaserte sammenkomster for grupper, firmaer, privatpersoner o.l. Det skal også tilrettelegges for nattdrift i samarbeide med husets partnere samt norske og internasjonale arrangører, DJ's og produsenter. Det vil tilstrebes et tett samarbeide med kulturleverandører som utover å få gode avtaler på arrangørkvelder også kan få hjelp til videreutvikling, produksjon og mentortjenester ved behov. Målet er at Tordenskiolds gate 3 skal være et aktivt sted med forskjellige tilbud og aktiviteter gjennom døgnet. Det skal være nytenkende og innovativt i alle ledd, og tilby et bredt spekter av tjenester til et bredt spekter av firmaer og personer – både lokale, sentrale og internasjonale.

I tillegg til serveringssted i 1. og 2. etasje, ønskes det en utvidet bruk av bakgården. For å muliggjøre dette, må bakgården tidvis kunne tildekkes med et fleksibelt tak. Konseptet med å utnytte bakgården er med på å øke bevisstheten rundt og opplevelsen av det bevaringsverdige bygget. Bakgården, som tidligere var stengt for allmennheten, vil nå være tilgjengelig for publikum. Kontrasten mellom de

innvendige og det utvendige rommet vil gi en god forståelse av bygget. Bakgården vil oppleves som et unikt sted. Med markisetak og varmelamper kan den benyttes hele året.

Det er ønskelig å beholde kontorer i 3. etasje samt å ha mulighet for forretninger i 1. etasje.

Uavhengig av bruken som nå er etablert og som forslagsstiller har stor tro på at vil befinne seg på eiendommen i lang tid fremover, mener forslagsstiller at foreslåtte arealformål er godt egnet for denne eiendommen. Dette ut fra eiendommens sentrale beliggenhet i byen, en vurdering av hva slags aktivitet som kan passe inn i omgivelsene, og ut fra at byen trenger noen eiendommer som er regulert for den type virksomhet som det her åpnes opp for.

Brannsikkerhet

Rambøll Norge AS har gjort en vurdering og dokumentert maksimalt forsvarlig persontall i gården. Se vedlegg.

Rambølls simuleringer viser at med inntil 500 personer i 1. og 2. etasje, vil evakuering foregå uten store kø-dannelser dersom det ikke er mer enn 200 personer i plan 2. Det anbefales derfor at maksimalt persontall settes til 500 med begrensninger på bruk av plan 2.

Det må være organisatoriske rutiner og vakter må få særskilte oppgaver ved utløst brannalarm, disse må inneholde instruksjoner om:

- Varsle og møte brannvesenet
- Lukke/åpne dør mellom bar i plan 1 og bakgård, og lede publikum i riktig retning
- Lukke/åpne dør mellom bar i plan 1 og trapperom, og lede publikum i rett retning
- Åpne tak i bakgård dersom automatikken svikter.

Støy fra aktiviteter i bakgården

I Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring etter Planforum står bl.a. følgende i den samlede faglige vurderingen: «Plan – og bygningsetaten er positiv til å utvide formål til også å gjelde konsertlokale samt at bakgården benyttes til bevertning, men det forutsettes at bruken av bakgården ikke er til sjenanse for drift på naboeiendommer. Etaten viser til klager på støy fra hotellet på naboeiendommen og mener at aktiviteter utendørs som medfører støy må unngås. Bakgården tillates derfor ikke benyttet til konsertareal og dette må fremgå i reguleringsbestemmelsene.» Det er ikke medtatt noe forslag til reguleringsbestemmelse som begrenser bruk av bakgården, da krav til lyd er ivaretatt i gjeldende lover og forskrifter. Det er isteden gjort tiltak for å kunne kontrollere og begrense lydnivået i bakgården.

For å kunne vurdere og redusere støyproblematikk er Brekke og Strand Akustikk AS engasjert. De har utarbeidet støykart (se neste side) for støy fra musikkanlegg i bakgården. Støymålingene ble utarbeidet da utestedet Fugazi var i drift, og mens det var konsert i bakgården. Støykartene er ment som illustrasjon for å vise lydtbredelsen.

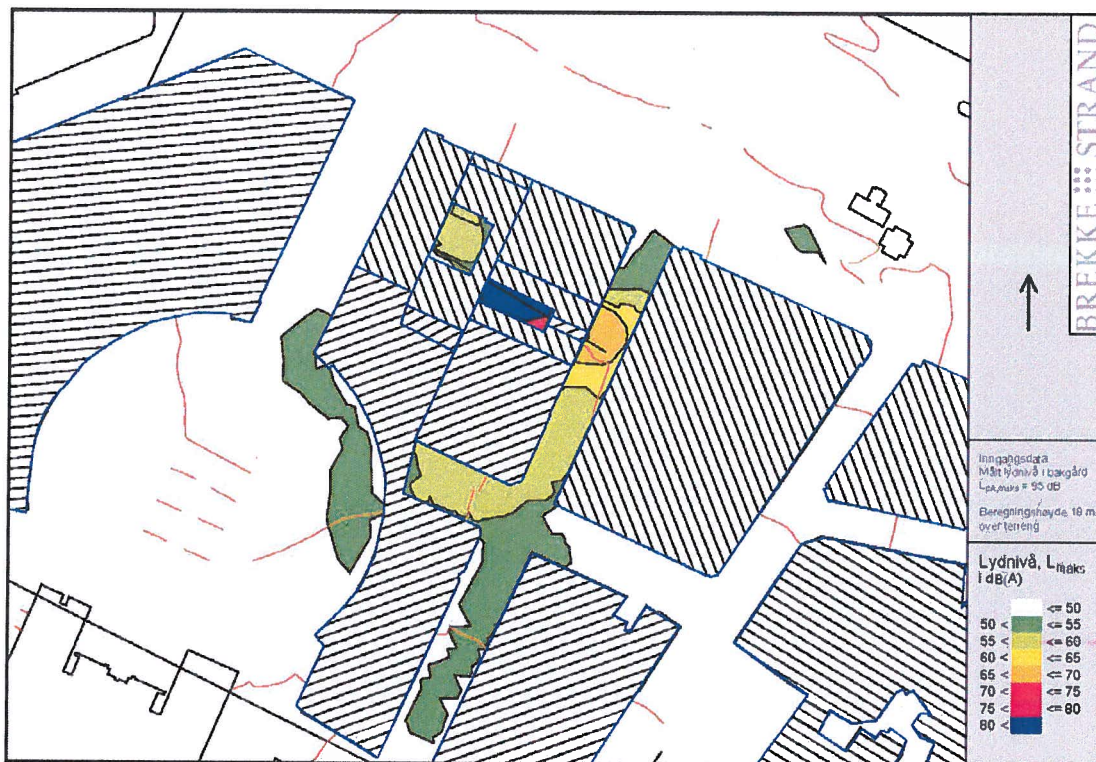
Beregninger viser utbredelsen på bakkeplan (2 meter over terreng) og i bebyggelsens øverste etasjer (18 meter over terreng). Det er valgt å vise støykartet med toppnivåer til enkelthendelser, såkalt maksimalnivå, siden et ekvivalent lydnivå vil være avhengig av type og lengde på arrangementer og derfor variere mye fra dag til dag.

Kartet for lydtbredelse 2 meter over terreng viser noe utbredelse av lyd opp til 75 dB(A) rett utenfor Tordenskiolds gate 3, mens lyden utenfor Tordenskiolds gate 1 viser en reduksjon til 50-55 dB(A). 18 meter over terreng ligger lyden på 65-70 dB(A) utenfor Tordenskiolds gate 3, mens en lyd på 50-60 dB(A) forplantes i større grad i nærområdet. Sammenlikner vi med støykart for Oslo fra 2006, er støynivået fra bakgården i Tordenskiolds gate 3 omtrent som middelverdien målt i Tordenskiolds gate for hele døgnet.

Det stilles ikke spesifikke krav til lydnivå fra musikkanlegg utenfor fasade for nærings- og hotellbygg som influensområdet er regulert til. (Ref: TEK 10, Miljøverndepartementets retningslinje for

behandling av støy i arealplanlegging, forskrift om begrensning av støy – tillegg til helseforskriftene i Oslo kommune, eller Helsedirektoratets veileder for musikkandlegg og helse.)

Brekke og Strand har utført stikkprøvemålinger i hotellrom i nabogården som verifiserer at plan og bygningslovens preaksepterte krav til innendørs støy kan oppfylles ved et lydnivå på $L_{pAmax} = 95$ dB. Som et resultat av disse målingene har drifter av utestedet gått til anskaffelse av en lydnivåbegrenser som kutter lyden ved det gitte nivået samt en kompressor som komprimerer lyden ned på de frekvensbånd som overstiges. På denne måten vil lovens krav om lyd kunne overholdes.



7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg

- Forretninger
- Offentlig eller privat tjenesteyting – forsamlingslokale
- Næringsvirksomhet – kontor, bevertning, konsertareal

Hensynssone

- Bevaring (kulturmiljø)

Grad av utnytting og høyder

Hvis bygningen eller deler av den må tas ned på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates den oppført på nytt med samme plassering og høyder som tidligere.

Kulturminner

Eksisterende bygning reguleres til hensynssone bevaring, og tillates ikke revet eller fjernet. I bakgård tillates etablert et permanent rammeverk med åpningsbart markisetak. Innfesting av rammeverket tillates utført til bakgårdsfasadene.

Trafikkforhold

Varelevering

Varelevering vil skje fra Tordenskiolds gate, tilsvarende som i dag.

Risiko- og sårbarhet

Se ROS-analyse.

Teknisk infrastruktur

Ved gjennomføring av utbyggingstiltak på eiendommen skal overvann håndteres lokalt.

Estetikk og byggeskikk

Ved utbedring og reparasjon av eksisterende bygning skal de gamle materialene i størst mulig grad bevares i sin sammenheng. Bygningens opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til former, materialer, utførelse, farger o.a. skal opprettholdes eller styrkes.

Eksisterende bygning skal i prinsippet ikke på- eller tilbygges. Unntak kan gis når tilføyelse ikke vil endre bygningens hovedfasade eller hovedform, og er forenelig med de verdier som planen skal sikre.

Hvis bygningen eller deler av den må tas ned på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates den oppført på nytt med artikuleringsgrad, materialer, farger o.a. som harmonerer med omkringliggende bebyggelse. Ved søknad om tiltak må det redegjøres for tiltak som skal forhindre skade på tilstøtende bygningsmiljø, for eksempel historiske fundamentkonstruksjoner.

Etablering av markisetak over bakgård samt tekniske anlegg, som antenneanlegg, kabelfester, belysningsarmaturer, koplingsbokser og lignende skal settes opp med behørig hensyn til bevaringsverdiene.

Universell utforming

Det vil være trinnløs adkomst til bakgården gjennom eksisterende portrom.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Planforslaget antas både å være i konflikt med og å samsvare med *Forslag til KDP for byutvikling og bevaring*. I forslag til kommunedelplan for bevaring og byutvikling er området klassifisert som område av nasjonal/viktig regional verneverdi. Innenfor delområde U1 Sentrum skal boligandelen utgjøre min. 10 % av enkeltprosjekters bruksareal. Forslaget samsvarer da det reguleres til hensynsområde – bevaring, men samsvarer ikke da det ikke reguleres til boliger.

Forslaget bidrar til måloppfyllelse av *Kommuneplan 2009 - juridisk bindende arealdel for Oslo* samt av *Kommuneplan 2008*. Et av målene i kommuneplanen er at Oslo skal være en internasjonalt attraktiv by og en drivkraft i Osloregionen. Forslaget er i samsvar med dette målet, da utvidet bruk av eksisterende bebyggelse øker attraktiviteten til dette sentrumsområdet. Arealstrategien mot 2025 viser at planområdet ligger sentralt i Oslo sentrum i område for allsidig bymiljø med stor andel boliger. Forslaget åpner for en større allsidighet enn dagens regulering gjør.

Naturmangfold

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for naturmangfoldet da det i dag ikke er områder med registrert biologisk eller geologisk mangfold innenfor planområdet.

Kulturminner

Planforslaget medfører at dagens bevaringsverdige bebyggelse blir bevart da det reguleres til hensynssone – bevaring.

Miljøfaglige forhold

Luft- og støyforhold

Planendringen medfører ikke økt luftforurensing eller økt støy fra trafikk. Støy fra musikk i bakgården vil kontrolleres slik at det vil være i henhold til gjeldende retningslinjer og forskrifter.

Grunnforhold

Tiltak i bakgården vil ikke få konsekvenser for grunnforholdene.

Forurensningskilder

Planforslaget vil ikke medføre økt forurensning.

Trafikkforhold

Varelevering og parkering vil ikke bli endret i forhold til dagens løsning.

Risiko- og sårbarhet

Se vedlagte ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikke øke etterspørselen etter barnehageplasser.

Teknisk infrastruktur

En positiv konsekvens av planforslaget, er at overvann vil bli håndtert lokalt ved gjennomføring av utbyggingstiltak på eiendommen.

Estetikk og byggeskikk

Planforslaget vil sikre bevaring av eksisterende bygg, samt sørge for at bygningens opprinnelige eller karakteristiske uttrykk opprettholdes eller styrkes. Dette er positivt for området.

Stedsutvikling

Planområdets egnethet til bolig

Bebyggelsen i Tordenskiolds gate 3 har i dag verken balkonger eller gode uteområder, og egner seg derfor dårlig til boliger. En regulering til bevaring vil medføre at det ikke kan ombygges slik at egnetheten til boliger blir bedre.

Barn og unges interesser

Reguleringsendringen medfører ikke konsekvenser for leke- og uteoppholdsarealer for barn eller andre konsekvenser for barn, da eiendommen ikke har uteoppholdsarealer eller andre funksjoner for barn.

Universell utforming

Ved reguleringsendring vil ikke eksisterende bygning bli mer tilgjengelig enn i dag. På grunn av verneverdien er det liten sannsynlighet for at det blir full tilgjengelighet i hele bygget. Bakgården vil som i dag kunne benyttes av bevegelseshemmede da det er trinnløs adkomst gjennom portrom.

Interesse motsetninger

En konsekvens av reguleringsendringen er at det vil ryddes opp i uklarheter om hva som er lovlig bruk av lokalene.

9. ILLUSTRASJONER

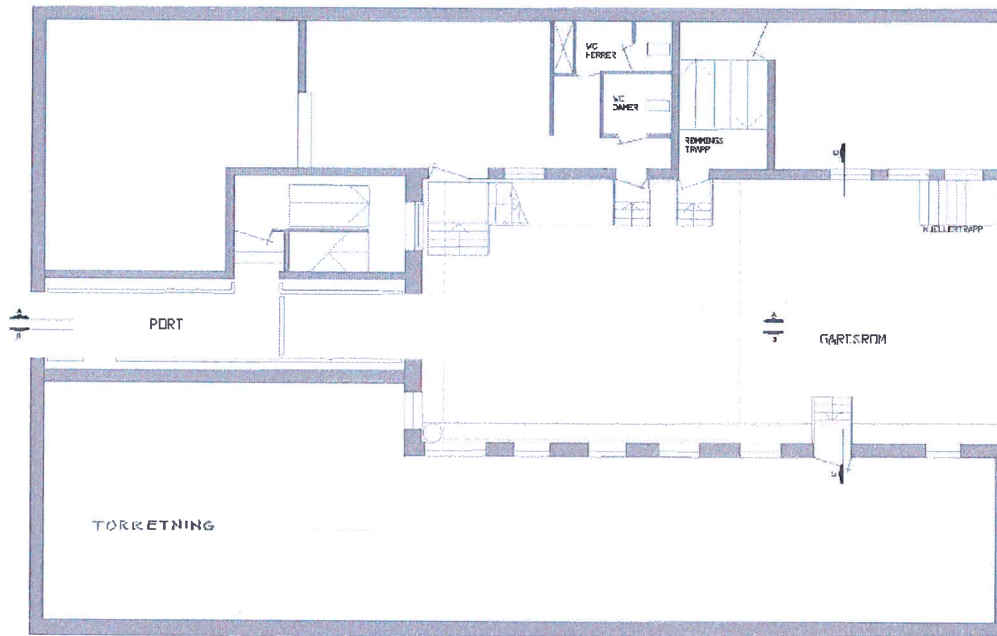
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget. Tegninger er ikke vist i målestokk.



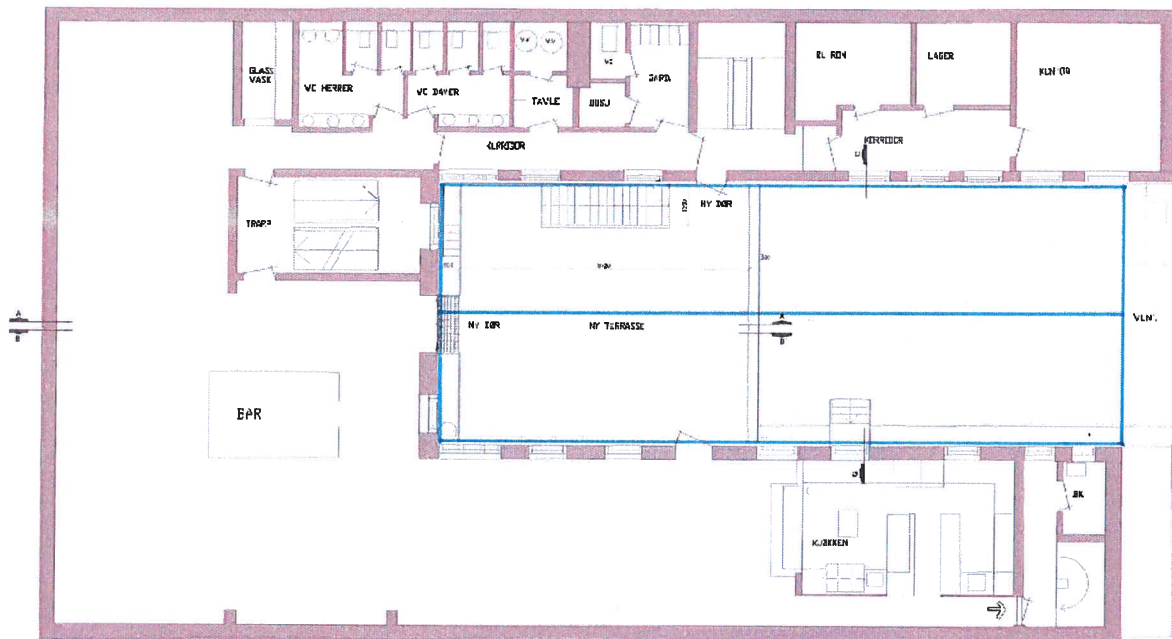
Fasade mot Tordenskiolds gate 3



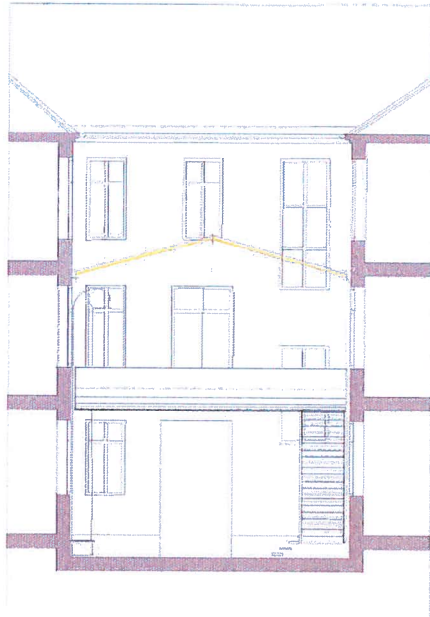
Markisetak over bakgård



Plan 1. etasje



Plan 2. etasje



Tverrsnitt gjennom gårdsrom



Langsnitt gjennom hovedvolum og gårdsrom



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 23.05.2013

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
200300415-49

Saksbeh:
Linda Haugsand, tlf 916 52 037

Arkivkode:

ANMODNING OM TILSYN I BYGGESAK


Brann- og redningsetaten viser til kopi av rammetillatelse for søknad om dispensasjon fra gjeldende regulering for Tordenskiolds gate 3, se saknummer 201103195-28. Den delen av søknaden som omhandler markisetaket er sendt Fylkesmannen til endelig avgjørelse, og rammetillatelse omfatter således kun bruksendringen av gårdsrommet. Det er ønske om å benytte gårdsrommet til events, arrangementer, klubbing, filmpremierer, konserter og liknende.

Brann- og redningsetaten har uttalt seg i plansaken for Tordenskiolds gate 3, saknummer 201202659. Brann- og redningsetaten fraråder omreguleringen.

Slik Brann- og redningsetaten ser det, er dette et objekt med høy risiko. Brann- og redningsetaten ved flere anledninger gitt delvis bruksnektelse på adressen.

Brann- og redningsetaten anmoder om at det blir gjennomført tilsyn i byggesaken med fokus på brannprosjekteringen. Brann- og redningsetaten anser det formålstjenlig at dette tilsynet gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse. Brann- og redningsetaten stiller gjerne med faglig bistand.

Med hilsen


Erik Lurfald
seksjonsleder


Linda Haugsand
tilsynsleder



Brann- og redningsetaten
www.bre.oslo.kommune.no
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Tlf: 02 180

Postadresse:
Arne Garborgs plass 1
0179 Oslo

Besøksadresse:
Arne Garborgs plass 1
Inngang fra Grubbegata

Organisasjonsnr.
876 820 102
Bankgiro
1315.01.01284



Tordenskiolds gate 3 Område- og prosessavklaring etter Planforum

Dato: 02.05.2012

Saksbehandler, team: Birgithe Haneseth, OP3T

Saksnr./dokumentnr: 201202659-19

Forslagsstiller: Tordenskiolds gate 3 AS

Sakstype: Detaljregulering (privat)

Konsulent: Hille Melby Arkitekter AS

Sak til: Behandling

Gnr./bnr.: 209/370

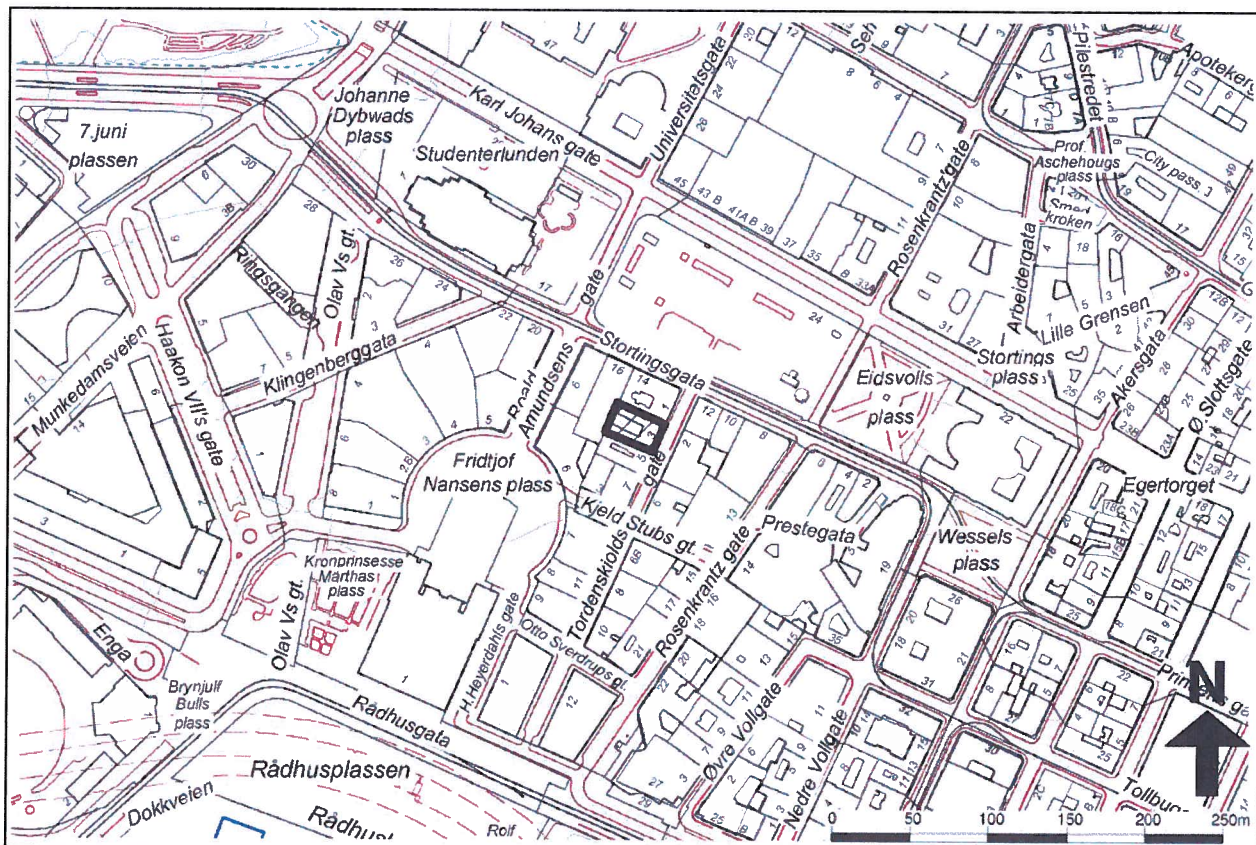
Kategori: Middels enkel

Bydel: St.Hanshaugen

1. Kjernen i saken

Vurdere formålsendring fra gjeldende forretning og kontor til også å omfatte bevertning, forsamlingslokale og konsertareal.

2. Oversiktskart



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

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

Bankgiro: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

3. Fakta om planinitiativets innhold

Hensikten med planinitiativet: Hensikten er å utvide formål tilpasset dagens bruk som blant annet omfatter serveringssted, konsert-/utested. Utvidet formål omfatter også bakgård.

Planområdets størrelse: 600m ²	Utnyttelse: Ikke oppgitt	Bolig = 0 m ²	Næringsareal: Ikke oppgitt	Andre formål: Ikke oppgitt
---	--------------------------	--------------------------	----------------------------	----------------------------

Arealformål og evt. hensynssoner: Forretning, kontor, bevertning, forsamlingslokale, konsertareal. Hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Tidligere saksgang/historikk: Det er gitt dispensasjon fra regulert formål til serveringssted i lokaler i 1.og 2.etasje, saksnr: 199702946 samt dispensasjon fra byggegrense for oppføring av terrasse i bakgård for uteservering, saksnr: 200713965. Varsel om pålegg om opphør av ulovlig bruk av bakgården til utested/konsertlokale/diskotek, ble sendt 13.12.2010. Som følge av varsel ble det blant annet søkt om utvidet bruk med events, arrangementer, klubbing, filmpremierer, utested, restaurant og konserter, saksnr: 201103195. Søknaden ble avslått. Etaten anbefalte i avslaget et planinitiativ dersom det fortsatt var ønske om omsøkt bruk. Avslaget er påklaget blant annet fordi klager mener dagens bruk er i samsvar med betegnelsen serveringssted. Det foreligger bruksnektelse fra Brann- og redningsetaten, av dato 24.09.2011. Bakgården ble stengt ved to anledninger på grunn av musikkstøy, ref. Politiet av dato 03.10.2011.

Fig. 3.1 Forslagsstillers kartskisse med planområdets avgrensning

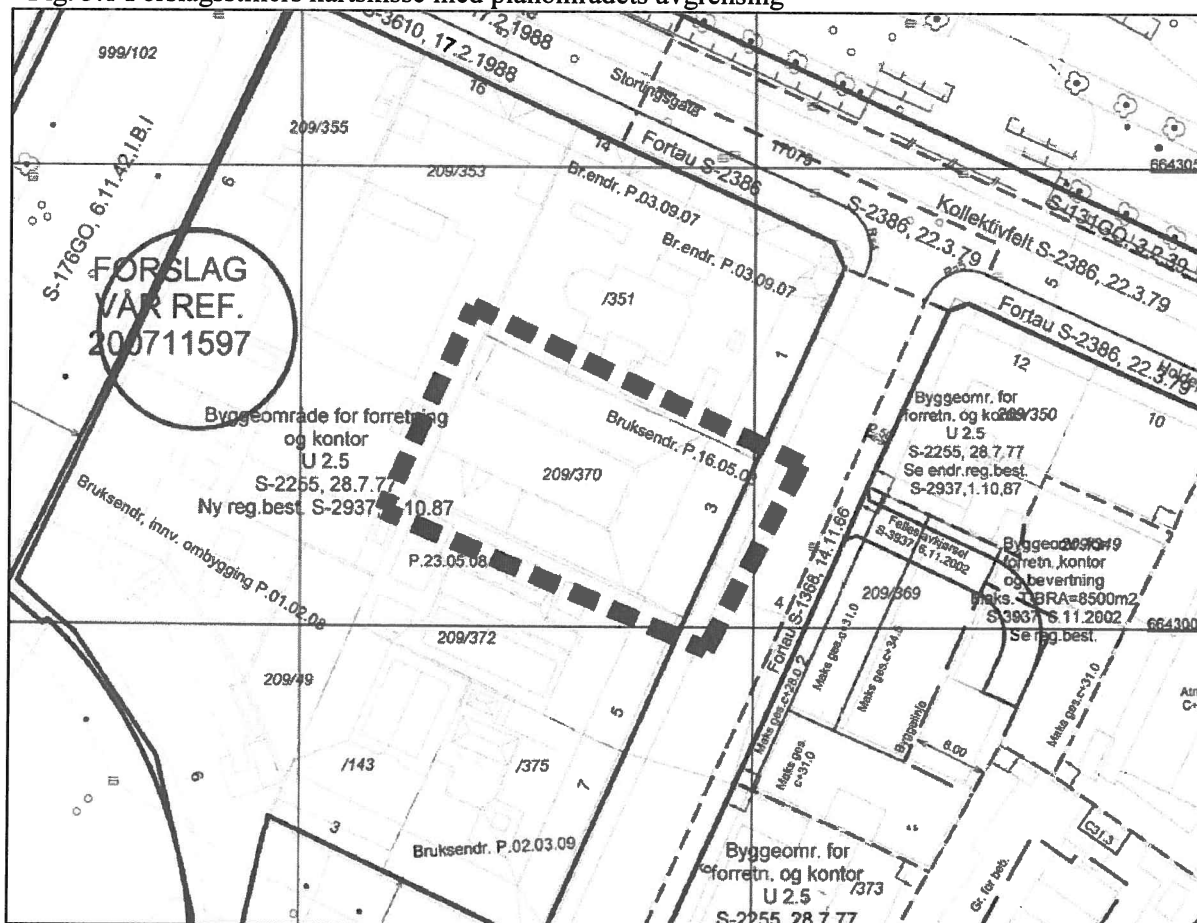


Fig. 3.2

Fig. 3.2 Gjeldende reguleringskart med planområdet markert

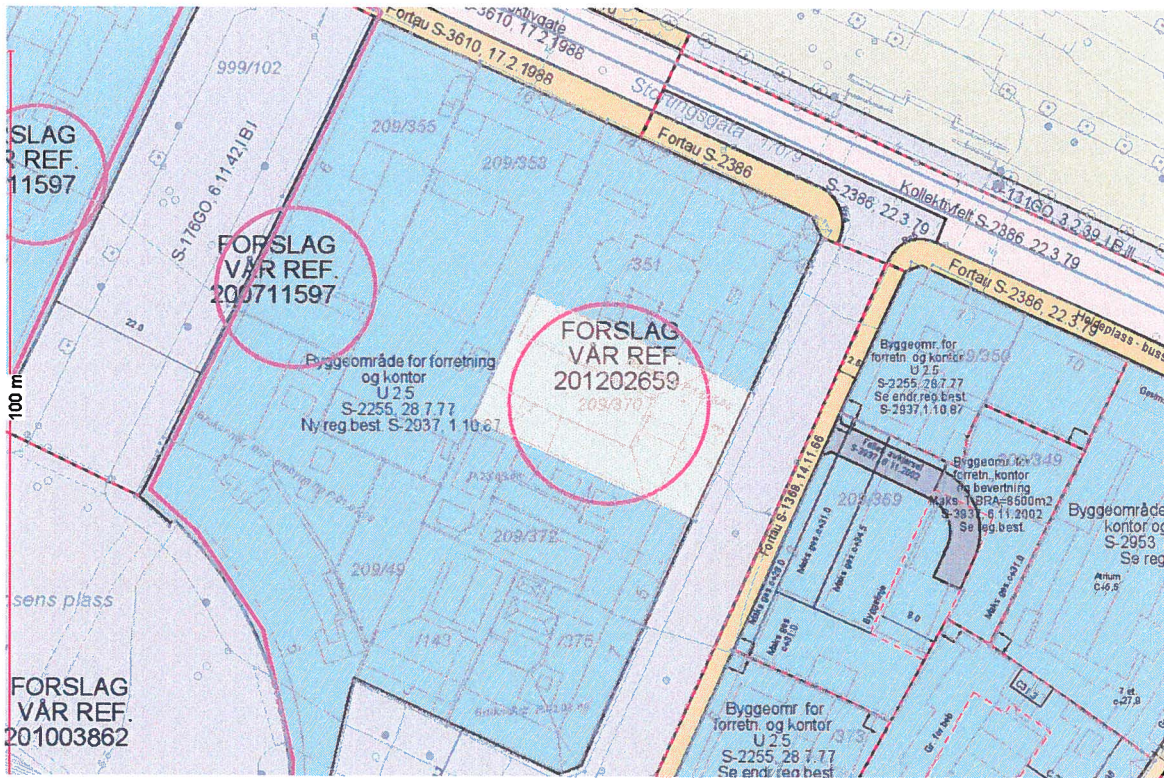


Fig. 3.3 Foto av planområdet



4. Planstatus og andre rammebetingelser				
Plan/vedtak/analyse	Samsvar	Strid	Ikke relevant	Premisser for videre planarbeid, jf. pkt. 4.8
4.1. Statlig planretningslinje/-bestemmelse, rundskriv (SPR/SPB¹)				
4.1.1 T-5/93 Areal og transportplanlegging	X			X
4.1.2 T-1442 Støy i arealplanlegging	X			
4.2. Kommune(del)plan (K(D)P)				
4.2.1 KP 2009 arealdel	X			X
4.2.2 KP 2008	X			X
4.2.3 KDP 13 Indre Oslo	X			X
4.3. Områderegulering				
4.4. Andre overordnede bystyrevedtak				
4.4.1 Prinsippplan for gatebruken i Oslo sentrum				X
4.5. Analyser				
4.6. Gjeldende regulering				
4.6.1 S-2255, 28.07.77, med endrete bestemmelser i S-2937, 01.10.87 – byggeområde for forretning og kontor		X		X
4.7. Pågående plan- og byggesaker i området				
4.7.1 Forslag til KDP for byutvikling og bevaring	X	X		X
4.8. Delsammendrag av viktige og konkrete premisser fra planer, vedtak og/eller analyser. 4.1.1 Transportbehovet skal begrenses og kollektivbetjeningen styrkes. 4.2.1 I følge vedtak til kommuneplan 2009 gjelder arealstrategiene fra Kommuneplan 2008. 4.2.2 Området er definert som sentrum med utvidelse øst og vestover. Som del av Oslos murgårdsbebyggelse fra 1800-tallet omfattes eiendommen av kapittel 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier". 4.2.3 Et mål er å revitalisere sentrumsfunksjoner i den bevaringsverdige sentrumskjernen. 4.4.1 Gatebruksplanens mål er blant annet å redusere trafikkmengden inn til sentrum. Gateparkering fører til mye uønsket kjøring og innvirker på miljøet i sentrumsgatene. 4.6.1 Gjeldende reguleringsplan er S-2255. I henhold til § 7 anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter vedrørende eventuelle bevaringsinteresser. 4.7.1 I forslag til kommunedelplan for bevaring og byutvikling er området klassifisert som område av nasjonal/viktig regional verneverdi. Innenfor delområde U1 Sentrum skal boligandelen utgjøre min. 10% av enkeltprosjekters bruksareal.				

¹ Rikspolitisk retningslinje/bestemmelse etter pbl85 (RPR/RPB)

5. Samrådsinnspill og annen faglig bistand

Forslagsstiller henter innspill fra "Saksinnsyn" på PBEs nettsider og må følge opp konkrete opplysninger i videre planarbeid.

5.1. Følgende bydel, barn og unges representant og fagetat(er) har uttalt seg:

Navn	Støtter	Støtter ikke	Premisser for videre planarbeid, jf. pkt. 5.3
Bydel St.Hanshaugen		X	
Brann- og redningsetaten			X
Byantikvaren	X		X
Bymiljøetaten	X		X
Eiendoms- og byfornyelsesetaten	X		
Renovasjonsetaten	X		X
Ruter	X		
Undervisningsbygg	X		
Vann- og avløpsetaten	X		X

5.3. Delsammendrag av viktige og konkrete føringer fra samrådsinnspill:

Bydel St.Hanshaugen viser til avslag på søknad om bruksendring 12.01.2012, saksnr: 201103195, og til klager på støy fra stedet. Bydelen anbefaler ikke omregulering eller bruksendring av lokalene.

Brann- og redningsetaten bemerker at det er avdekket forhold ved dagens bruk som har medført flere vedtak om umiddelbar bruksnektelse de siste månedene. Mer informasjon om omregulering og bruksendring ønskes når dette foreligger.

Byantikvaren vil ikke motsette seg omregulering. Foreslått bruksendring må ikke få konsekvenser for den bevaringsverdige bygningen. Ettersom eiendommen har høy kulturhistorisk verdi bes det om at bygningen i den videre planprosessen reguleres til hensynssone – bevaring (kulturmiljø) etter Plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen må sikre bevaring av bygningens hovedstruktur og eksteriør. Dersom tiltak svekker kulturminneverdiene vil det vurderes å utarbeide alternativ, og/eller innsigelse.

Bymiljøetaten uttaler at tiltaket ikke må føre til vesentlig økning av støynivået i området eller skape ekstra trafikk. Varelevering og areal til parkering må anordnes på egen tomt. Plangrensen må endres så den ikke berører offentlig gategrunn. Det bør foreligge støyanalyse.

Renovasjonsetaten viser til generelle krav og anbefalinger.

6. Vurderinger og konklusjon

6.1. Føringer for planområdet og planinitiativet:

6.1.1. Premisser for og virkninger av planinitiativet for byutviklingen.

Landskap og stedsutvikling Eiendommen er del av kvartalsstrukturen i et historisk strukturelt bymiljø. I forslag til kommunedelplan for bevaring og byutvikling er området klassifisert som område av nasjonal/viktig regional verneverdi. Området er avsatt til utviklingsområde hvor blant annet en viss andel boliger ønskes innpasset.

Offentlig og privat tjenesteyting Eiendommen ligger i sentrumskjernen med nærhet til de fleste servicetilbud.

Hovedinfrastruktur for samferdsel Eiendommen ligger i nær tilknytning til Nationalteatret stasjon og til Stortingsgata med kollektivfelt for buss og trikk. Tordenskiolds gate er enveiskjørt i retning syd.

Nærings situasjon/-behov Formålsendringen er i tråd med overordnede planer hvor det er en målsetting å opprettholde sentrum som arbeidssted, møtested og område for handel, kultur og opplevelser. Denne delen av sentrumskjernen er dominert av forretning og kontor. Det er flere bevertningssteder og kulturtilbud i umiddelbar nærhet.

Boligsituasjon/-behov Området er i KDP for byutvikling og bevaring avsatt til utviklingsområde sentrum. Andel boliger skal utgjøre min.10% av enkeltprosjektets bruksareal. Planområdet og nærområdene rundt er et utpreget kontor- og forretningsområde. Kvartalet for øvrig består blant annet av Christiania teater, Hotell Doubletree by Hilton og gallerier. Eiendommens to nedre etasjer er i bruk til bevertning og etaten er positiv til at gårdsrommet også benyttes til for eksempel uteservering. I forbindelse med uteservering må det påregnes noe støy. Dette kan bli konfliktyllet i forhold til etablering av boliger på eiendommen. Etaten mener at en innpassing av boliger på eiendommen ikke synes forenlig med bygningens øvrige bruk.

6.1.2 Premisser for og virkninger av planinitiativet i den bymessige sammenhengen det inngår i

Blågrønn infrastruktur Planområdet omfatter et lukket gårdsrom som ikke er beplantet.

Naturmangfold Det er ikke registrert biologisk mangfold i området.

Fellesskapsinteresser Lokalene på eiendommen benyttes i dag som bevertning og kontor. Dette er virksomheter i sentrumskjernen som ikke henvender seg til barn og ungdom men som bidrar til aktivitet i området på kveldstid.

Gate- og byromsstruktur Planområdet ligger i sentrumskjernen og er del av område med gate- og byromsstruktur dominert av tett kvartalsbebyggelse. Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste over bygninger med bevaringsverdi.

Historisk permanente strukturer/homogene områder I forslag til kommunedelplan for bevaring og byutvikling er området klassifisert som område av nasjonal/viktig regional verneverdi. Etaten anbefaler at planområdet reguleres med hensynssone bevaring.

Samferdsel og teknisk infrastruktur Eiendommen grenser til Tordenskiolds gate som er enveiskjørt med gateparkering langs fortau på begge sider. Tiltaket må ikke medføre økt trafikk i området, jf. 4.4.1. Det må redegjøres for parkering og varelevering.

6.1.3 Premisser for og virkninger av planinitiativets byplangrep/arkitektoniske form

Bebyggelsesstruktur Planområdet er del av et kvartal som avgrenses av Stortingsgata, Tordenskiolds gate, Kjeld Stubs gate, Roald Amundsens gate og Fridtjof Nansens plass. Bebyggelsen på planområdet består av et hovedvolum mot Tordenskiolds gate og to smale fløyer i bakgården.

Høyder og utnyttelse Hovedvolumet mot Tordenskiolds gate er i tre etasjer hvor 1. og 2.etasje er i bruk til bevertning og 3.etasje benyttes til kontor, jf. tidligere saksgang. To smale fløyer i bakgården benyttes til bevertning.

Typologi Bygården er oppført i 1873 og har klassiske detaljer i 2. og 3.etasje. 1.etasje har forretningsvinduer og dørpartier i funkis-stil, trolig fra 1930-tallet. Bygningen er bevaringsverdig.

Ubebygde del av tomt Gårdsrommet er delvis bebygget med en plattform i 2.etasje. Det er montert et mobilt tak som ikke er omsøkt. Det er gitt avslag til etablering av taket i og med at gårdsrommet har bevaringsverdi. Gårdsrommet er en kvalitet i seg selv og etaten er positiv til at dette benyttes men det forutsettes at bruken ikke er til sjenanse for naboeiendommene. Av hensyn til naboeiendommene tillates ikke konsertareal i gårdsrommet. Arealmessig fordeling av reguleringsformålene må tilpasses inne- og utendørs bruk. Dette må fremgå i reguleringsbestemmelsene.

Riving/rehabilitering/restaurering Planinitiativet medfører ingen endringer av den bevaringsverdige bygningens fasader.

Risiko- og sårbarhet Det skal utarbeides ROS-analyse.

Støy og forurensning Eiendommen ligger i sentrumskjernen innenfor gul støysone. I følge tidligere saksgang har deler av dagens bruk vært til ulempe for omgivelsene på grunn av støy. Etaten mener det ikke kan tilrettelegges for bruk av arealer på eiendommen som vil være til sjenanse for naboeiendommene. Det må redegjøres for eventuelle tiltak av støydemping.

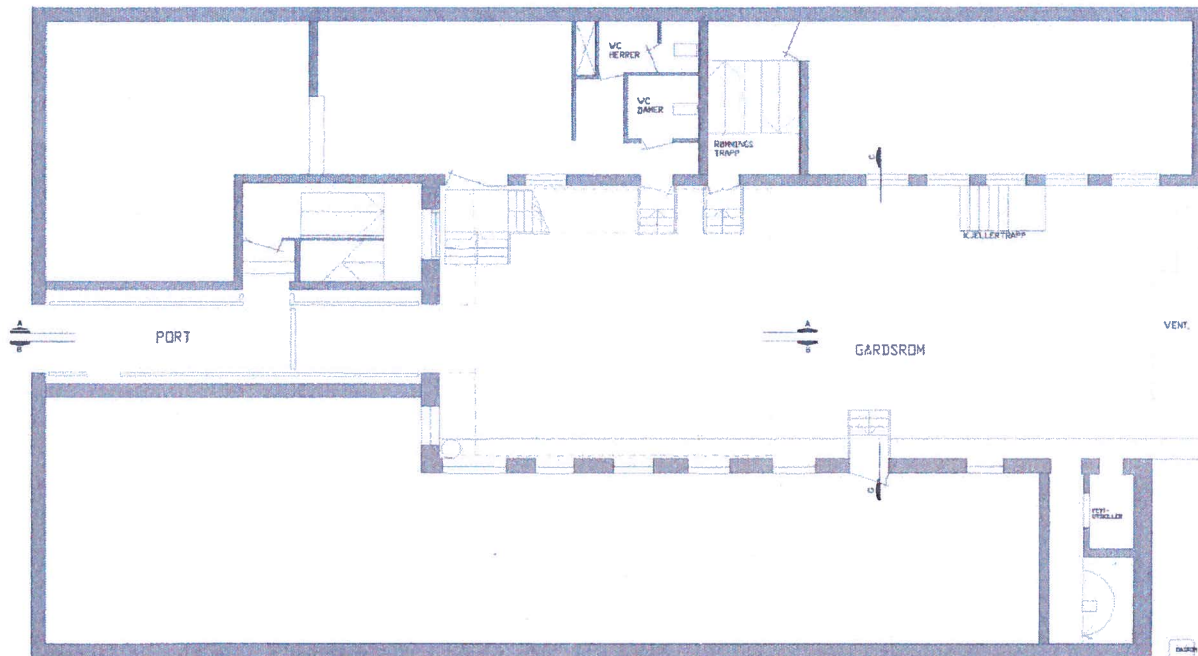
Universell utforming Det må redegjøres for universell utforming i det videre planarbeidet.

<p>6.2 Konklusjon: Samlet faglig vurdering</p> <ul style="list-style-type: none"> • Utvidelsen av formål anses å være i tråd med overordnede føringer. Det er et ønske at aktiviteter i sentrumskjernen også skal bidra til byliv på kveldstid. • Plan- og bygningsetaten er positiv til å utvide formål til også å gjelde konsertlokale samt at bakgården benyttes til bevertning, men det forutsettes at bruken av bakgården ikke er til sjenanse for drift på naboeiendommer. Etaten viser til klager på støy fra hotellet på naboeiendommen og mener at aktiviteter utendørs som medfører sjenerende støy må unngås. Bakgården tillates derfor ikke benyttet til konsertareal og dette må fremgå i reguleringsbestemmelsene. • Planområdet bør begrenses til eiendommen og ikke omfatte offentlig gategrunn. • Det er knyttet kulturhistoriske verdier til bygningen. Plan- og bygningsetaten anbefaler at planområdet avsettes som hensynssone bevaring.
<p>6.3. Føring for videre prosess, krav til dokumentasjon</p>
<p>6.3.1. Sakstype: Detaljregulering (privat)</p>
<p>6.3.2. Kategori: Middels enkel</p>
<p>6.3.3 Neste innsendelse: Dersom forslagstiller ønsker å gå videre med planarbeidet vil neste innsendelse være et planforslag.</p>
<p>6.3.4 Nivå for evt. senere avklaring: Team med enhetsleder</p>
<p>6.3.5 Utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredninger Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planinitiativet faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes. Planinitiativet omfatter formålsendring av eksisterende, bevaringsverdig bygning.</p>
<p>6.3.6 Andre utredningsbehov</p> <ul style="list-style-type: none"> • Støyanalyse
<p>6.3.7 Forhold som må belyses grundig i planbeskrivelsen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verneverdi • Arealmessig fordeling av reguleringsformålene • Trafikale forhold, blant annet parkering og varelevering • Tiltakets innvirkning på omgivelsene, blant annet med hensyn til støy • Brannsikkerhet • Universell utforming
<p>6.3.8 Samarbeids-/medvirkningsprosesser Brann- og redningsetaten bør involveres i det videre planarbeidet, jf.5.3 Byantikvaren må særskilt involveres i bevaringssspørsmål, jf.5.3 Bydelen v/Bydelsoverlegen bør involveres særskilt i spørsmål knyttet til aktiviteter som medfører støy.</p>
<p>6.3.9 Behov for egeninitiert planarbeid i PBE Dersom ovennevnte føringer ikke følges vil Plan- og bygningsetaten vurdere å utarbeide alternativ hvor det i reguleringsbestemmelsene fremgår at bakgården ikke kan benyttes til aktiviteter som medfører sjenerende støy.</p>

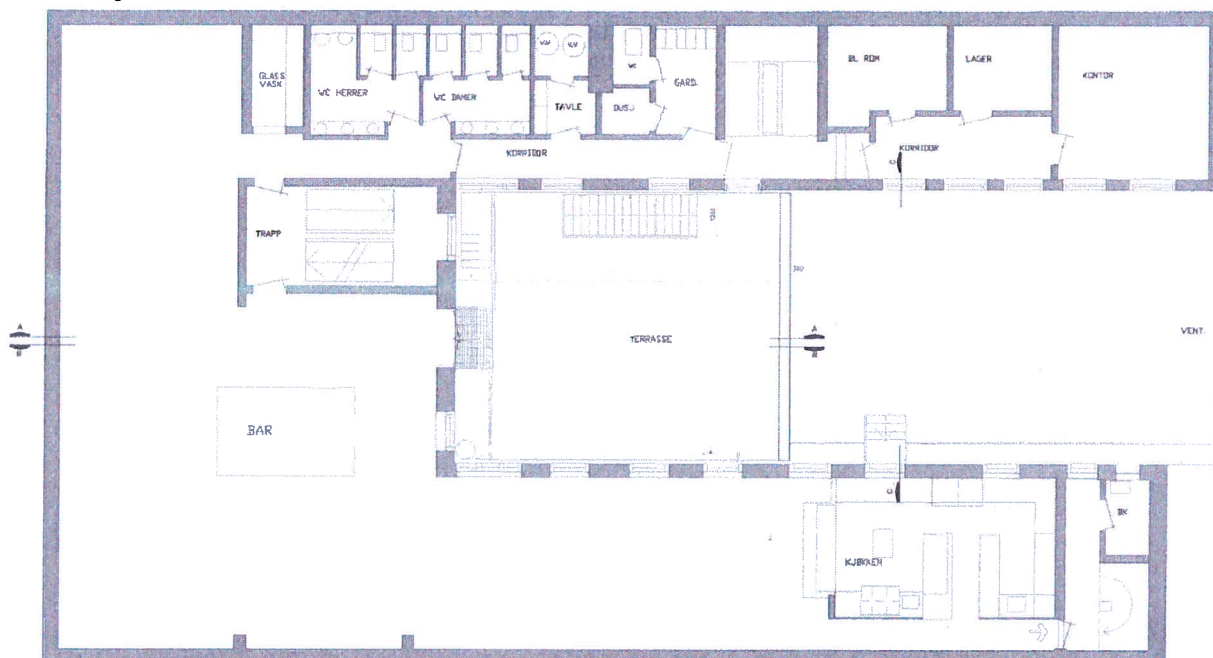
7. Vedlegg

Illustrasjoner fra saksnr: 201103195 - byggesak

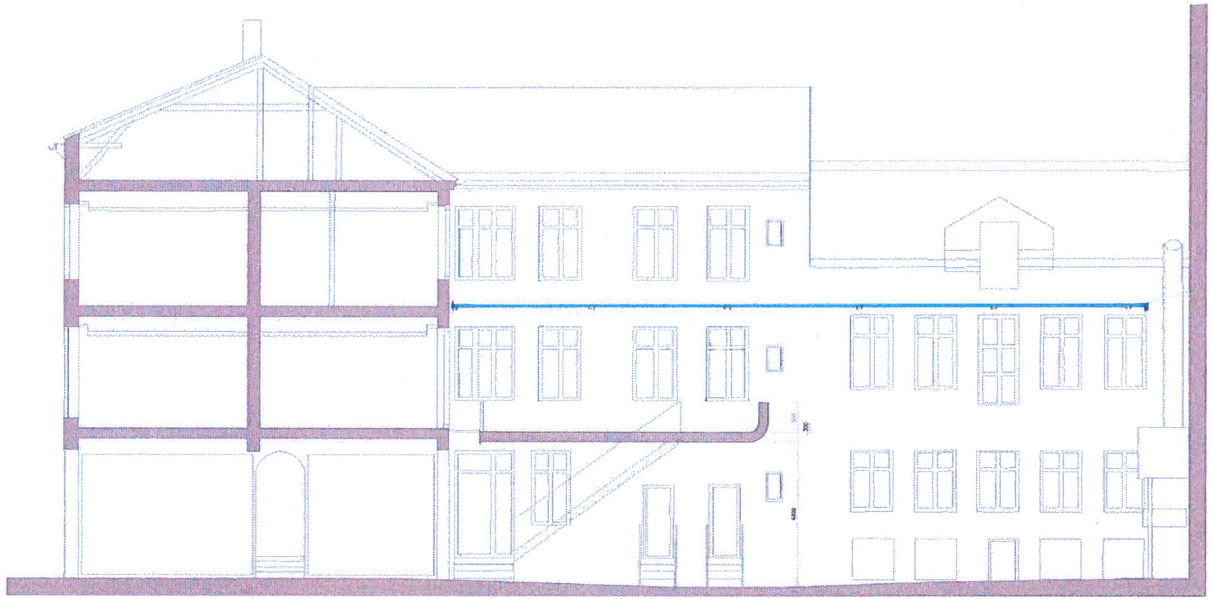
Plan 1.etasje



Plan 2.etasje



Langsnitt



Tversnitt



Bilder fra bakgården, saksnr: 201211394 - Ulovlighet

Fugazi Oslo's Photos - People/Place

Photo 10 of 57 [Back to Album](#) · [Fugazi Oslo's Photos](#) · [Fugazi Oslo's Profile](#)





Oslo kommune
Bydel St. Hanshaugen

- 8 JUNI 2012

3624

9

Hilje Melbye Arkitekter AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saknr):
201200525-6

Saksbeh:

Elin Løvseth, 23 47 56 52

Dato: 06.06.2012

Arkivkode:
512.1

VARSEL OM IGANGSATT DETALJREGULERING AV TORDENSKIOLDS GATE 3

Det vises til mottatt varsel om igangsetting av detaljregulering av Tordenskiolds gate 3. Bydelen viser til uttalelse til planinitiativet for detaljregulering datert 23.03.2012 og fastholder denne uttalelsen som fremgår under.

"Bydelen registrerer at Plan- og bygningssetaten 12.01.2012 gav tiltakshaver avslag på søknad om bruksendring, dvs. en regulering i tråd med dagens bruk. Bydelen registrerer også at dette vedtaket av tiltakshaver er påklaget Fylkesmannen, men at det ikke foreligger vedtak i saken. Bydelen ser at saken i 2010 ble opprettet som en ulovlighets sak og at det har vært mange klager på støy på stedet og aktivitetene og at både politi og brann- og redningsetaten ved flere anledninger har gitt bruksnektelse og også stengt virksomheten flere ganger. Byantikvaren hadde også sterke innsigelser til bruksendringen.

Plan- og bygningssetaten konkluderte i sitt avslag på bruksendringen med at det ikke forelå en klar overvekt av hensyn som talte for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at Pbe kunne ikke se at den omsøkte utvidede dispensasjonen fra formålet medførte fordeler som var klart større enn ulemperne, og at vilkårene etter plan- og bygningsloven § 19-2 dermed ikke var oppfylt.

Bydelen er her enig med Plan- og bygningssetatens vurderinger i at den omsøkte bruksendring fra forretnings- og kontorbruk til restaurant over to etasjer og servering på to nivåer i gårdsrommet er et stort avvik fra regulert bruk, og som avgir for mye støy til omliggende virksomheter.

Bydelen vil dermed ikke anbefale en fremtidig omregulering eller bruksendring av disse lokaler i den størrelsesorden som tidligere omsøkt."

Med hilsen

Ellen Oldereid
bydelsdirektør

Kjersti Halvorsen
Kjersti Halvorsen
avdelingsdirektør



Bydel St. Hanshaugen

Postadresse:
Postboks 6999 St. Olevs
plan
0130 Oslo

02 180
23475270

Bank giro: 1315 01 00199
Org. nr: 971 179 636

Besøksadresse:
Akersbakken 27

Epost: postmottak@sths.oslo.kommune.no
Internett: www.bst.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Brann- og redningsetaten

10

Hille Meiby Arkitekter AS
firmapost@hmark.no

Vår saksbehandler: Linda Haugsand
mob: 916 52 037
E-post: postmottak@bre.oslo.kommune.no

Deres ref.: Kristin Sande	Deres brev: 24.5.2012	Saksnr: 200300415-45 (oppgis ved alle henvendelser)	Dato: 12.6.2012
------------------------------	--------------------------	---	--------------------

BEMERKNINGER TIL DETALJREGULERINGEN – TORDENSKIOLDS GATE 3

Viser til varsel om detaljregulering vedrørende Tordenskiolds gate 3, gnr./bnr. 209/370.

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for bevertning, forsamlingslokale og konsertareal. I nabovarslet står det: "bruksendring av eksisterende restaurantlokale og bakgård til utvidet bruk: utested for inntil 500 personer. Demonterbart markisetak over bakgård med rammeverk festet i egne bakgårdsfasader." Saksnummer hos Plan- og bygningssetaten er 201202059

HISTORIKK

Området er i dag regulert til byggeområde for forretning og kontor. I 1997 ble det omsøkt en bruksendring fra kontor til restaurant og det ble gitt brukstillatelse til dette. I vedlegget til byggesøknaden fra 1997 står det "Fleischer restaurant AS er en eksklusiv bar og restaurant rettet mot et voksent publikum over 25 år. Den har plass til ca 60 gjester i restauranten og 80 gjester i baren". I følge tall fra næringsmiddeltilsynet er det lagt til rette for 250 personer inne, jf. 201011394-6.

I følge hjemmesidene til Fugazi benyttes bygningen som flerbrukslokale til blant annet klubbing, konserter, konferanser med persontall på 500. På bakgrunn av en naboklage vedrørende støy ble Plan- og bygningssetaten kjent med dagens bruk.

Plan- og bygningssetaten fatter vedtak om pålegg om retting og vedtak om tvangsmulkt datert 04.01.2011, jf. 201011394-8 hvor Plan- og bygningssetaten pålegger: "å fjerne ulovlig takkonstruksjon, rigger som er oppført på bygningens fasade samt en scene. Videre gis det kun tillatelse til restaurant/serveringssted og det kreves derfor at bruk tilbakeføres i henhold til tillatelsen."

Pålegget blir anket til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Konklusjonen fra Fylkesmannen er at pålegg om tilbakeføring av bruk innvendig av 1. og 2. etasje oppheves mens pålegg om opphør av ulovlig bruk i bakgård opprettholdes.

Et større personstall påvirker rømningen for personer som oppholder seg der. Det kan utløse for eksempel krav om brannalarmanlegg, flere og bredere rømningsveier, mer sløkkeutstyr etc. Ombygging og kun en utgang var årsaken til at Brann- og redningsetaten foretok to delvis



Direkte og telefonsjansetaten

Postadresse:
Oslo Lufthavn plass 7
0370 OSLO

Telefon: 02 180
Telefax: 21 40 96 61

Org. nr. 97421101 - MVA
Innsjette 6011 05 47666

Elektronisk postmottak til bre.oslo.kommune.no
Innsjette 6011 05 47666

bruksnektelser av objektet i 2011 da endringen berørte personsikkerheten, jf. brann- og eksplosjonsvernloven.

I dette konkrete tilfellet er det snakk om og mer en tredoble persontallet og å bruke lokalene som konsertlokaler/diskotek, jf. www.fugazi.no, se Figur 1.

PROGRAMM: 20.00 - 01.00

HVA SKJER -JUNI

- 1. Hverdagslivet
- 2. Musikken i musikken: Her er Ada, Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 3. Kulturen i Trondheim: Det er ikke nok å si det
- 4. Sammenheng: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 5. Politikk: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 6. Dagens
- 7. Kulturen i Trondheim: Her er Ada, Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 8. Sammenheng: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 9. Politikk: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 10. Dagens
- 11. Kulturen i Trondheim: Her er Ada, Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 12. Sammenheng: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 13. Politikk: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 14. Dagens
- 15. Kulturen i Trondheim: Her er Ada, Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 16. Sammenheng: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 17. Politikk: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 18. Dagens
- 19. Kulturen i Trondheim: Her er Ada, Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 20. Sammenheng: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 21. Politikk: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 22. Dagens
- 23. Kulturen i Trondheim: Her er Ada, Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 24. Sammenheng: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 25. Politikk: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 26. Dagens
- 27. Kulturen i Trondheim: Her er Ada, Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 28. Sammenheng: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 29. Politikk: Celine, Jens Juel og Finnssonen
- 30. Dagens

Figur 1 Planlagte aktiviteter på Fugazi i juni 2011.

Plan- og bygningsetaten gav godkjenningen i 1997 med en forutsetning om at persontallet skulle være 140. Brann- og redningsetaten støtter Plan- og bygningsetaten sin vurdering i at dagens bruk ikke samsvarer med godkjenningen som ble gitt i 1997 og er således ikke enige med fylkesmannen sin vurdering. Uavhengig av hva bruken der omtales som påvirker bruken de lover og forskrifter som Brann- og redningsetaten og Plan- og bygningsetaten forvalter.

Det informeres om at Fugazi er et særskilt brannobjekt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 13. Det er et særskilt brannobjekt fordi det er risiko for tap av mange menneskeliv.



Figur 2 Bilde hentet fra Fugazi sin facebookside som illustrerer dagens ruelle bruk

DELVISE BRUKSNEKTELSE FRA BRANN- OG REDNINGSETATEN

I september 2011 vedtok Brann- og redningsetaten en delvis bruksnektelse da det var overhengende fare for tap av menneskeliv ved en brann i lokalene. Brann- og redningsetaten vedtok en bruksnektelse av 2. etasje og satte persontallet i 1. etasje til 150 personer.

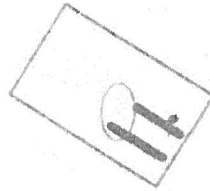
I desember 2011 foretok Brann- og redningsetaten en ny bruksnektelse for 2. etasje på grunn av overhengende fare for tap av liv ved en brann. Dette på bakgrunn av at det kun var tilrettelagt for en utgang og manglende organisatoriske tiltak. Brann- og redningsetaten foretok en ny delvis bruksnektelse og spesifiserte nok en gang at persontallet ikke skal overstige 150 personer.

Eier gjennomførte tiltak som fjernet overhengende fare og den delvise bruksnektelsen ble senere opphevet med personall på 280 vurdert av brannkonsulent. Til informasjon så oppheves en brukstillatelse når det ikke lenger er overhengende fare. Det kan fortsatt være avvik fra brann- og eksplosjonsvernloven med forskrift.

Vedrørende markisetaket, er det ikke dokumentert at markisetaket innehar nødvendig bæreevne. Brann- og redningsetaten vurderer det som sannsynlig at markisetaket kan rase sammen ved en brann etter kort tid, noe som setter våre redning- og sløkkemannskaper i fare i tillegg til at det utgjør en fare for de som oppholder seg der.

RØMNINGSVEIENE

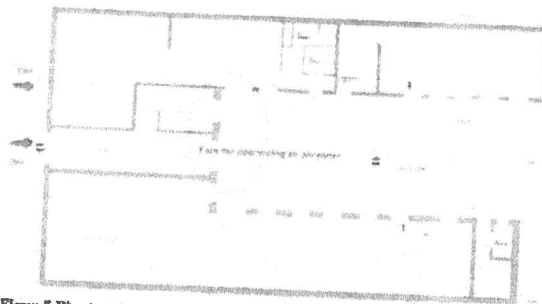
I dag er det to uavhengige rømningsveier ut av gårdens fasade; en via portrommet og en via 1. etasje og ut til gaten. Disse rømningsveiene er plassert ved siden av hverandre i fasaden. Det er altså kun rømningsveier på den ene siden av fasaden i objektet og Brann- og redningsetaten mener at dette ikke er hensiktsmessig.



Figur 3 Rømningsveiene er markert i blått. Objektet er markert med grønt.



Figur 4 Utgangene fra objektet er plassert rett ved siden av hverandre.



Figur 5 Plantegning som viser objektets rømningsveier. Brann- og redningsetaten vurderer plasseringen av rømningsveiene som uhensiktsmessig.

GENERELT

Forslaget må ivareta Brann- og redningsetaten sine muligheter for å utføre innsats i bygningene ved brann. Det vises til krav i teknisk forskrift § 11-17. Spesielt viktig er forhold knyttet til atkomst og tilgang til sløkkevann. Dagens situasjon er ikke gunstig da rømning foregår kun via fasade som er etatens eneste angrepsvei.

Etatens retningslinjer for atkomst for tilrettelegging for rednings- og sløkkemannskaper er under revidering og vil om kort tid legges ut på etaten sine hjemmesider, www.br.no.oslo.kommune.no. Ta kontakt på postmottak@br.no.oslo.kommune.no dersom det er spørsmål.

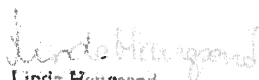
Brann- og redningsetaten gir en sterk anbefaling om installering av automatisk sløkkeanlegg, spesielt i eldre bygninger. Dette vil øke brannsikkerheten i dette objektet og Brann- og redningsetaten ønsker at dette velges som et av brannsikringskravene, også der det ikke er et forskriftsmessig krav.

OPPSUMMERING

Med dagens rømningsforhold hvor det kun er utganger via fasade, anbefaler Brann- og redningsetaten omregulering av eiendommen avslås og at bruken av bakgården opphører.

Med vennlig hilsen


Erik Lørfald
seksjonsleder


Linda Haugsand
tilsynsleder

Kopimottakere: Oslo Politidistrikt
Plan- og bygningsetaten, saksnummer 201011394 Ulovlighet, 201103195 Bruksendring,
201202659 Planinitiativ for detaljregulering



Oslo kommune
Byantikvaren

3 JULI 2012

3664

11

Hille Mølby arkitekter AS
v/ Kristin Sande
Hausmanns gate 16
0182 Oslo

Dato: 29.06.2012

Deres ref:
Kristin Sande

Vår ref (saknr):
12/435

Saksbeh:
Marie Muan Sæther, 23460271

Arkivkode:
512 209/370

209/370 - TORDENSKIOLDS GATE 3 - UTTALELSE TIL VARSEL OM IGANGSATT DETALJREGULERING

Byantikvaren viser til varsel om igangsatt regulering for Tordenskiolds gate 3. Eiendommen er i dag regulert til byggeområde for forretning og kontor. Hensikt med detaljreguleringen er å legge til rette for bevertning, forsamlingslokale og konsertareal i tillegg til forretning og kontor, med hensynssone bevaring.

Tordenskiolds gate 3 er oppført i 1873. Eiendommen har et hovedvolum i tre etasjer med fasade mot gaten, og i tillegg to smale fløyer i bakgården. Gatefasaden har sju vindusfag med klassiserende detaljer i 2. og 3. etasje, mens første etasje har forretningsvinduer og dørpartier i funkisstil, trolig fra 1930-årene. Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste over verneverdige bebyggelse. Som en del av Oslos murgårdsbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet omfattes eiendommen av Oslo kommuneplan 2008, kapittel 5.12 "Ta vare på nasjonale kulturminneverdier". Verneverdiene er også knyttet til gårdsrom og bakgårdsbebyggelse. Bakgårdens vestre vegg utgjøres av Stortingsgaten 16, *Filmteateret*, som nå er under fredning iht. kulturminneloven.

Byantikvaren har tidligere uttalt seg til planinitiativ for eiendommen. Her hadde vi følgende bemerkning:

Byantikvaren vil ikke motsette seg bruksendring eller de skisserte bruksformål. Entersom Tordenskioldsgate 3 har høy kulturhistorisk verdi, ber vi om at bygningen i den videre planprosessen reguleres til hensynssone – bevaring (kulturmiljø) etter Plan- og bygningsloven. Reguleringsplanen bør sikre at eiendommen og bygningens hovedstrukturer og eksterier bevares. Den foreslåtte bruksendringen vil ikke få konsekvenser for den bevaringsverdige bygningen. Dersom den videre planprosessen medfører andre tiltak som svekker kulturminneverdiene, vil Byantikvaren vurdere å utarbeide et alternativt planforslag, og/eller oversende plansaken til Riksantikvaren for vurdering av innslagselse.

Vurdering av arkeologiske forhold



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønnerloikka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefax: 23 46 02 51
postmotak@bya.oslo.kommune.no


Planområdet er bebygget og preget av moderne aktivitet. Opprinnelig undergrunn må antas fjernet og omroret som følge av dette. Byantikvaren krever ikke en arkeologisk registrering av planområdet. Jf lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr 50 § 9.

Vi minner samtidig om at kulturminnelovens § 8 annet ledd gjelder generelt. Dersom det blir gjort funn av automatisk fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren kontaktes.

Byantikvarens anmodning om regulering til hensynssone - bevaring (kulturmiljø) etter Plan- og bygningsloven er tatt med som del av detaljreguleringen. Byantikvaren har ingen ytterligere kommentarer.

Med hilsen


Høgne Langset
avdelingsleder


Marte Muan Sæther
antikvar



Oslo kommune
Bymiljøetaten

12

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref:

Vår ref: 12/01623-5

Saksbeh.: Natalia Kopsov

Date: 12.06.2012

Arkivkode: 512

Org. enhet: Trafikkplan
Tlf: 02180

VARSEL OM IGANGSATT DETALJREGULERING - TORDENSKIOLDS GATE 3

Vi viser til vår tidligere uttalelse N 12/01623-2 av 27.03.2012 ifm. kommunal samråd, område- og prosessavklaring og har ingen ytterligere kommentarer på nåværende tidspunkt.

Den videre saksgangen kan vise at det er behov for ytterligere avklaringer.

Med vennlig hilsen

Solveig W Renestøl
Seksjonssjef
Godkjent elektronisk

Natalia Kopsov
avdelingsingeniør

Bymiljøetaten

Besøksadresse:
Hollendergata 5
Postadresse:
Postboks 9336 Grønland
0135 OSLO

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 49 30 00

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

Bankgiro: 1315 01 03376
Org nr: NO-996 022 766

Forhåndsuttalelser – side 5 av 9



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

13 JUNI 2012

3645

13

Hille Melbye Arkitekter As

Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 13.06.2012

Deres ref.:

Vår ref. (saknr.):
12/01642-4

Saksbeh.:

Svein Oddvar Korsvik, 47354226

Arkivkode:

512.1

**GNR 209 BNR 370 - TORDENSKIOLDS GATE 3 - REGULERINGSPLAN - VARSEL
OM IGANGSATT DETALJREGULERING**

Vi viser til Deres brev datert 24.05.2012 angående varsel om igangsatt detaljregulering av Tordenskiolds gate 3 og til vårt vedlagte utsnitt av ledningskartet.

Det ligger 230 mm spillvannsledning, 150 mm vannledning og 1400 mm overvannsledning i Tordenskiolds gate. Disse ledningene vil ut fra den informasjonen vi har fått ikke bli berørt av tiltaket og vi har derfor ikke noen merknader i tilknytning til va-anlegg.

Ved gjennomføring av utbyggingstiltaket på eiendommen vil det bli krevet at overvann skal håndteres lokalt. Vi ber derfor om at dette tas inn som en egen reguleringsbestemmelse. Til orientering har Vann- og avløpsetaten laget en veileder for overvannshåndtering som ligger tilgjengelig på etatens hjemmeside.

Med hilsen

Ellen Dahl
prosjektutvikler byutvikling

Svein Oddvar Korsvik
konsulent

Godkjent elektronisk og ekspedert i papirform uten underskrift

Vedlegg: 1

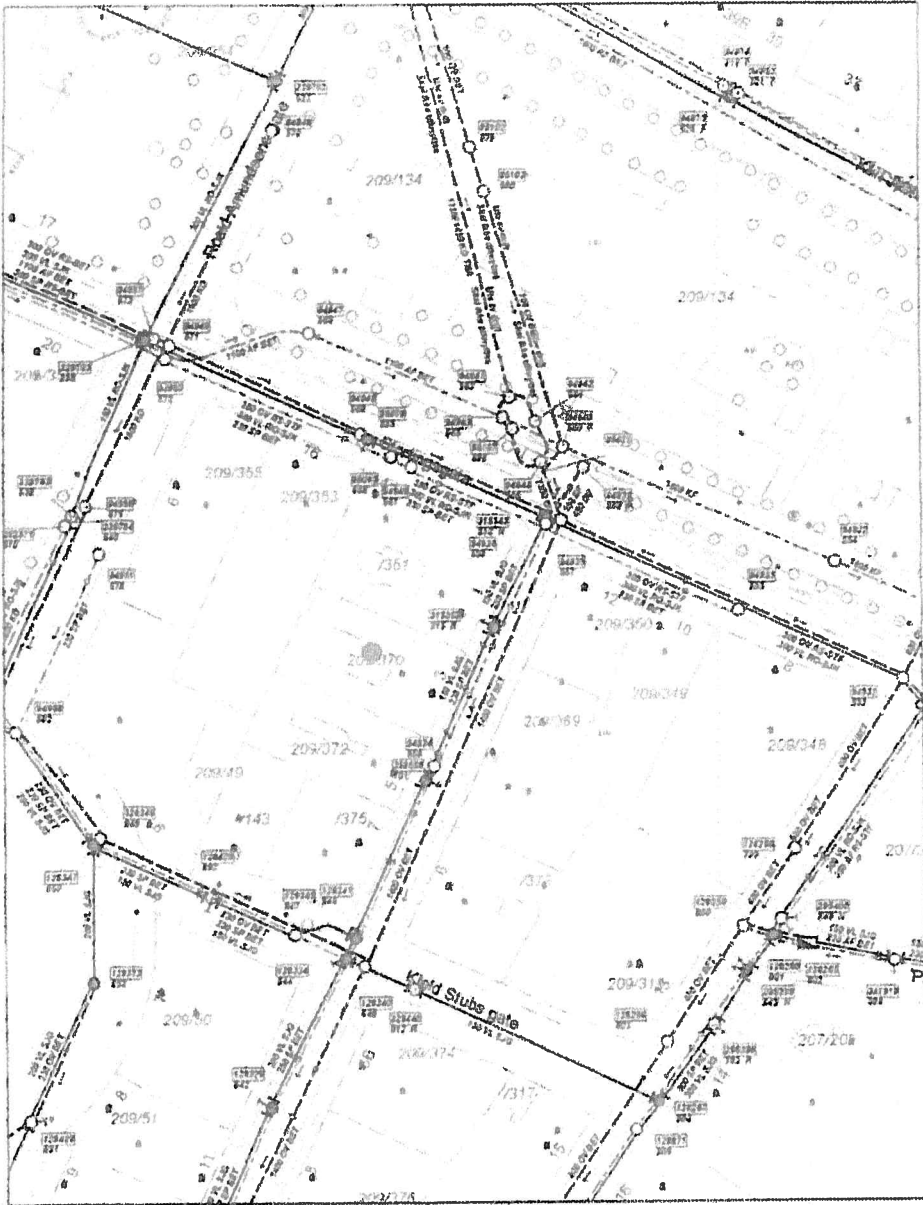





Vann- og avløpsetaten

Postadresse:
Postboks 4704 Sofienberg
0506 Oslo
Besøksadresse:
Herslebs gate 5

Telefon: 02 180
Telefaks: 22 43 70 30
E-post: postmottak@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315,01,01462
Org.nr: 971 183 589 MVA



	<p>Oslo kommune Vann- og avløpsvesen Tel: 02 180</p>			<p>Vedlegg Tordenskiolds gate 3 Vr 12-01642-4</p> <p><small>Oppsett og utarbeidelse av teknisk tegning og planer. Andre utkast og tegninger er utarbeidet av andre til 1:1000. Tegning og utkast er utarbeidet av oppdragskonstruktøren. Det er ikke tillatt å kopiere eller utnytte denne tegningen i annen form eller til annen bruk uten tillatelse fra H2O OSLO.</small></p>
<p>Tittel: 12-01642-4 Type: SIK</p>	<p>32-1-515-133-17</p>		<p>Skala: 1:1000</p>	



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

14

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
24.05.2012 2012/11369-2 Jostein Meisdalen 06.06.2012

Oslo kommune - Tordenskiolds gate 3 - gbnr 209/370 - Reguleringsplan - Varsel om igangsatt detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Hille Melbye Arkitekter AS av 24.05.2012.

Formålet med planen er omregulering av overnevnte eiendom. Vi forutsetter at reguleringsplanen vil bli utarbeidet i samsvar med overordnede planer.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 12. mars 2012 (www.fmoa.no, under "areal og bygg") samt i "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging" av 24.6.2011 (www.planlegging.no).

Med hilsen

Honorata Kaja Gajda
etter fullmakt

Jostein Meisdalen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Postadresse Postboks 8111 Dep 0032 OSLO	Heslousadresse Tordenskiolds gt 12 Inngang sjøviden	Telefon: 22 00 35 00 Telefaks: 22 00 36 58 Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus	Saksbehandler: Jostein Meisdalen Direkte telefon: 22003708 E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no Org.nummer: NO 974 761 319
---	---	---	---

15

Kristin Sande

Fra: Liz P. Eliassen
Sendt: 20. juni 2012 09:15
Til: Kristin Sande
Emne: VS: Regulering Tordenskioldsgate 3.

Fra: Christian Ferner [mailto:christian@ferner.no]
Sendt: 19. juni 2012 15:55
Til: firmapost
Emne: Regulering Tordenskioldsgate 3.

Til Kristin Sande.

Det vises til varsel om detaljregulering av Tordenskioldsgate 3 i Oslo.

Ferner Jacobsen AS gjør oppmerksom på at vi synes det er svært uheldig dersom lokalene blir omregulert for å legge til rette for bevertning og konsertareal med den støy, forspøling og vold det vil medføre.

Lignende omregulering er tidligere gjort i området. Konsekvensen har vært at ordinær handel og kontor har forlatt området.

Vi ber om at søknaden trekkes tilbake.

Med vennlig hilsen

Ferner Jacobsen AS

Christian Ferner

Daglig Leder/Styreleder

Denne e-post og evt. vedlegg er kontrollert av <http://garnesdata.no> sine sikkerhetssystemer og inneholder ikke virus

Forhåndsuttalelser—side 7 av 9

16

TORDENSKIOLDS GATE S AS
Tordenskiolds gate 5
0160 Oslo

Oslo, 18 juni 2013

Hillé Melbye Arkitekter AS
Att. Kristin Sande
Hausmanns gate 16
0182 Oslo

Varsel om igangsatt detaljregulering av Tordenskiolds gate 3, Oslo - Innsigelse

Vi viser til varsel om igangsatt detaljregulering av Tordenskiolds gate 3, Oslo, datert 24. mai 2013.
Undertegnede inngir svar på dette varselet på vegne av Tordenskiolds gate 5 AS. Selskapet stiller seg sterkt imot en omregulering av dette området.

Situasjonen i dag er slik at vi utsettes for støy, bråk, vold, forseøpling, offentlig urnering, oppkast i gatene, mv. som følge av deler av utelivsvirksomheten i Tordenskiolds gate, særlig herunder også Tordenskiolds gate 3. Vår leietager, Blomqvist Kunsthandel, finner det vanskelig å drive auksjoner på kveldstid, med fare for at deres kunder møter den støy og bråk som kommer fra Tordenskiolds gate 3. Det er også vanskelig å drive ordinær forretningsvirksomhet og restaurantvirksomhet i denne gaten uten å måtte bruke unødvendig mye tid og ressurser på å sørge for noenlunde normale forhold. Vi og andre gårdiere i nabolaget er bekymret over mye bråk på sene kvelder, ury og hærverk.

Nåværende regulering for dette området er, som nevnt i varselet, byggeområde for forretning og kontor. Det er åsynelbare gitt dispensasjoner fra denne reguleringen. Disse dispensasjonene medfører en betydelig ulenpe for den lovlige virksomheten som drives i området i dag. I våre øyne oppfatter vi dagens drift i Tordenskiolds gate 3 som en tilsnikelse av restaurantdrift og konsertdrift og utbygging av eiendommen som det ikke er gjort oppmerksom på.

Det er derfor meget betenkelig og beklagelig om den utvides ytterligere. Videre er det uforståelig at det til nå har vært offentlig godkjenning for en såpass stor konsentrasjon av sjenerende virksomhet, for evng også i en så sentral gate i Oslo. Utviklingen har medført en forringelse av områdets attraktivitet.

Vi ber, på denne bakgrunn, om at søknaden om omregulering trekkes tilbake.

Med vennlig hilsen
TORDENSKIOLDS GATE S AS


Elisabeth Vik Forsberg

17

WIKBORG|REIN

Hille Melbye Arkitekter AS
Att: Kristin Sande
Hausmannsgate 16
0182 Oslo

Vår ref.: 513478-002 jee
Ansvarlig partner Line Ravlo-Losvik

Oslo, 18. juni 2012

Varsel om igangsatt detaljregulering av Tordenskiolds gate 3, Oslo - Innsigelse

Vi viser til varsel om igangsatt detaljregulering av Tordenskiolds gate 3, Oslo, datert 24. mai 2012. Undertegnede inngir svar på dette varselet på vegne av ANS Tordenskiolds gate 8-10 (eier eiendommen Tordenskiolds gate 8-10) og AS Renref (eier av en av to seksjoner i Tordenskiolds gate 1/Stortingsaten 14).

Ovennevnte selskaper stiller seg sterkt imot en omregulering av dette området.

Situasjonen i dag er slik at leietakerne til ovennevnte selskaper utsettes for støy, bråk, vold, forsøpling, offentlig urinering, oppkast i gatene, mv., som følge av deler av utelivsvirksomheten i Tordenskiolds gate, herunder også Tordenskiolds gate 3. Med andre ord er det vanskelig å drive ordinær forretningsvirksomhet og restaurantvirksomhet i denne gaten uten å måtte bruke unødvendig mye tid og ressurser på å sørge for noenlunde normale forhold. Vi viser i så måte også til vedlagte kopi av brev til Oslo Politidistrikt og Næringssetaten i Oslo kommune vedrørende bråk utenfor Tordenskiolds gate 8-10. Gårdeierne er bekymret over mye bråk på sene kvelder, uro og hærverk.

Nåværende regulering for dette området er, som nevnt i varselet, byggeområde for forretning og kontor. Det er tilsynelatende gitt dispensasjoner fra denne reguleringen. Disse dispensasjonene medfører en betydelig ulempe for den lovlige virksomheten som drives i området i dag. Det er derfor meget betenkelig og beklagelig om den utvides ytterligere. Videre er det uforståelig at det til nå har vært offentlig godkjenning for en såpass stor konsentrasjon av sjenerende virksomhet, for øvrig også i en så sentral gate i Oslo. Utviklingen har medført en forringelse av områdets attraktivitet.

Vi ber, på denne bakgrunn, om at søknaden om omregulering trekkes tilbake.

Med vennlig hilsen
WIKBORG, REIN & CO.



Line Ravlo-Losvik

Kopi til: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Wikborg, Rein & Co.

Advokatfirma M.N.A. - International Law Firm

L_3126833_EV1 18.06.12 513478-002

Oslo

Kronprinsesse Märthas plass 1 · PO Box 7513 Vika, NO-0117 Oslo · Tel: +47 22 82 75 00 · Fax: +47 22 82 75 01 · Foretaksregisteret NO 947 360 779 · oslo@wr.no · www.wr.no

Bergen
Tel: +47 55 21 52 00
Fax: +47 55 21 52 01
bergen@wr.no

London
Tel: +44 20 7367 0300
Fax: +44 20 7367 0301
london@wr.no

Singapore
Tel: +65 6438 4498
Fax: +65 6438 4406
singapore@wr.no

Shanghai
Tel: +86 21 6339 0701
Fax: +86 21 6339 0606
shanghai@wr.no

Kobe
Tel: +81 78 272 1772
Fax: +81 78 272 1798
kobe@wr.no

Forhåndsuttalelser - side 8 av 9



Oslo Politidistrikt
Boks 8101 Dep

N-0032 OSLO

Oslo, 18.11.2011

ANMODNING OM STYRKET TILSTEDEVÆRELSE I TORDENSKIOLDSGATE

ANS Eiendomspart Tordenskiolds gate 8/10 eller Tordenskioldsgate 8 og 10 i Oslo sentrum.

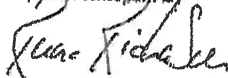
I den siste tiden har vi opplevd en betydelig forverring i fyllebråk og slagsmål fra utestedene Joe's Bar, Tempest Bar og Night Lite Bar rett over gaten for ovennevnte lokaler. Som følge av dette har vi ved flere anledninger opplevd grovt hærverk inne i våre lokaler samt trusler og vold rettet mot våre leietakeres ansatte. Blant annet har flere stoler og bord blitt fullstendig ødelagte, samtidig som ansatte blir fysisk angrepet og gjestene løper ut av lokalene i frykt. Videre ansamles det meget store mengder besøkende ute på gaten, noe som gjør det lite fristende for kunder å besøke den virksomhet som drives i våre lokaler.

Summen av ovennevnte gjør det vanskelig å drive virksomhet i våre lokaler, og leietakere og ansatte føler seg utrygge. Virksomheten som drives fra utestedene Joe's Bar, Tempest Bar og Night Lite Bar er unødvendig sjenerende på en måte som overstiger de normale tålegrenser. Slik situasjonen har utviklet seg er vi redd for at det kan oppstå svært alvorlige hendelser og kan være en trussel for liv og helse. Oslo skal være en by det er trygt å ferdes i. Derfor kan det ikke være slik at kunder ikke lengre tør å besøke våre lokaler som følge av at de er redd for tilfeldig å havne i slagsmål.

På denne bakgrunn anmoder vi Oslo politidistrikt om å styrke sin tilstedeværelse i området rundt våre lokaler for derved å forebygge ytterligere voldshendelser.

Vi gjør samtidig Oslo politidistrikt oppmerksom på at henvendelse også er sendt direkte til utestedenes gårdeler og Næringssetaten i Oslo kommune.

Med vennlig hilsen
for ANS Eiendomspart Tordenskiolds gate 8/10
v/Eiendomsspar AS


Rune Richardsen
Markedsdirektør

 EIENDOMSSPAR AS

Øvre Slottsgate 12B, Postboks 1350, Viken, 0123 OSLO. Telefon: 22 33 05 50 Telefaks: 22 33 05 51
Forretningsnr.: 932064308 NS-EN ISO 9001:2008



Oslo kommune
Att.: Næringssetaten
Postboks 745 Sentrum
N-0106 OSLO

Oslo, 18.11.2011

ANMODNING OM STYRKET KONTROLL PÅ UTESTEDER I TORDENSKIOLDSGATE

ANS Eiendomspart Tordenskioldsgate 8/10 eier bygget i Tordenskioldsgate 8 og 10 i Oslo sentrum.

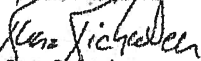
I den siste tiden har vi opplevd en betydelig forverring i fyllerbråk og slagsmål fra utestedene Joe's Bar, Tempest Bar og Night Lite Bar rett over gaten for ovennevnte lokaler. Som følge av dette har vi ved flere anledninger opplevd grovt hærverk inne i våre lokaler samt trusler og vold rettet mot våre leietakeres ansatte. Blant annet har flere stoler og bord blitt fullstendig ødelagte, samtidig som ansatte blir fysisk angrepet og gjestene løper ut av lokalene i frykt. Videre ansamles det meget store mengder besøkende ute på gaten, noe som gjør det lite fristende for kunder å besøke den virksomhet som drives i våre lokaler.

Slik vi oppfatter situasjonen foreligger det klare brudd på alkoholforskriften § 4-2 om skjenking av alkohol til åpenbart berusede personer samt § 4-1 om tilgang til lokalene for slike personer. Vi anmoder derfor Næringssetaten i Oslo kommune om å styrke skjenkekontrollen ved de ovennevnte utestedene, og om nødvendig tilbakekalle skjenkebevillingen i medhold av alkoholloven § 1-8 som følge av gjentatte brudd på alkoholforskriften.

Videre anmoder vi Næringssetaten om å vurdere tilbakekall av utestedenes serveringsbevilling i medhold av serveringsloven § 19. Dette ettersom vi er av den oppfatning at det foreligger slike "spesielle grunner" slik bestemmelsen nevner som grunnlag for å tilbakekalle serveringsbevillingen. Bestemmelsens forarbeider uttaler om dette at disse spesielle grunnene gjerne vil være til stede "dersom det f.eks. forekommer gjentatte voldsepisoder på stedet som tyder på at bevillingshaver har mistet kontrollen over hva gjestene eller de ansatte foretar seg." (Ot.prp. nr. 55 (1996-1997) side 85). Til dette viser vi til det som er sagt innledningsvis om at det til stadighet er voldsepisoder i tilknytning til de aktuelle utestedene.

Vi gjør samtidig Næringssetaten oppmerksom på at henvendelse også er sendt direkte til utestedenes gårdeler og Oslo politidistrikt.

Med vennlig hilsen
for ANS Eiendomspart Tordenskiolds gate 8/10
v/Eiendomsspar AS


Rune Richardsen
Markedsdirektør

 EIENDOMSSPAR AS

Beto Slottsgate 12B, Postboks 1350, Vika, 0113 OSLO. Telefon: 22 33 05 50 Telefax: 22 33 05 51
Foretaksnr.: 932064308 NS-EN ISO 9001:2008