



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

BYDEL GAMLE OSLO	
Saksnr.	14/389
Dato	11 MAR 2014
Saksbeh.	MADE
Arkivnr.	531.0
Avskr.måte	

KOPI

Dato: 10.03.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201303958-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Herman Hammer

Arkivkode: 531

Byggeplass: VAHLS GATE - LAKKEGATA Eiendom: 230/112, 230/112, 230/114, 230/181,
- HEIMDALSGATA 230/357, 230/384, 230/386, 230/388

Tiltakshaver: Skanska CDN Oslo 2 AS Adresse: Drammensveien 60, 0107 OSLO
Søker: Skanska Norge AS Adresse: Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Tiltakstype: Kontor-/administrasjonsbygg Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE
- VAHLS GATE - LAKKEGATA - HEIMDALSGATA

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av kontorbygg og flerbrukshall i Sundtkvartalet.

I medhold av plan- og bygningslovens (heretter pbl.) § 20-1 første ledd bokstav a) godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 22.03.2013. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I medhold av pbl. § 19-2 gis det dispensasjon for:

- 1. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende regulert maks bruksareal (BRA).
- 2. Regulert formål Friareal (gang/parker/plass) og overskridelse av regulerte byggegrenser og regulert gesimshøyde.
- 3. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende utkraging av bygningsdel.
- 4. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til utforming av bebyggelse.
- 5. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til maks gesimshøyde mot Lakkegata.
- 6. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til maks gesimshøyde på bebyggelsens tårnmarkeringer.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådens sak 08/2010 av 29.06.2010.



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

Søknaden

Søknaden omfatter oppføring av et kontorbygg innenfor samme kvartal, og omfatter eiendommene 230/112, 230/112, 230/114, 230/181, 230/357, 230/384, 230/386, 230/388. Eiendommene har adresse i Vahls gate, Lakkegata og Heimdalsgate og kvartalet går under navnet "Sundt-kvartalet". Eiendommen består av flere eksisterende bygninger og i kvartalet vil bygningene som er regulert til spesialområde bevaring bli bevart og nybygget oppføres rundt og i bakkant av disse. Nybygget er et kontorbygg med tilhørende funksjoner samt en flerbrukshall. Tiltaket er oppgitt med en total BRA på 33 797 m².

Tiltaket er prosjektert i henhold til Byggteknisk forskrift av 2010 (TEK10)

Tidligere saksbehandling av betydning for anliggende søknad:

Etatens saksnr. på Midlertidig forbud mot tiltak er 201310206.

Etatens saksnr. på rammetillatelse for riving er 201303094.

For utdypende beskrivelser, se nedenstående punkt; Spesiell historikk.

Byggetiltaket medfører følgende dispensasjoner:

- **1. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende regulert maks bruksareal (BRA).**
- **2. Regulert formål Friareal (gang/parker/plass) og overskridelse av regulerte byggegrenser og regulert gesimshøyde.**
- **3. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende utkraging av bygningsdel.**
- **4. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til utforming av bebyggelse.**
- **5. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til maks gesimshøyde mot Lakkegata.**
- **6. Reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til maks gesimshøyde på bebyggelsens tårnmarkeringer.**

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til "Felt A, byggeområde for kontor, forretning, allmennyttig formål (flerbrukshall), industri, bevertning, hotell". gjennom reguleringsplan, S- 3791, med endrede bestemmelser V121004, vedtatt 12.10.2004.

Spesiell historikk

Byantikvaren har deltatt i innledende møter i forkant av innsending av søknad om riving/ nyoppføring. Byantikvaren har vært opptatt av helheten av det bevaringsverdige området og spesielt bevaring av Br. Sundts Verktøimaskinfabrikk, murbygningen mot Heimdalsgata, bakgårdsmiljøet med mindre fabrikkbygninger og den teglsteinskledd vestre ytterveggen av fabrikkbygningen med shedtak. Byantikvaren ønsket at man skulle se hele den øvre delen av området som en del av et historisk sett viktig bevaringsverdig område og anbefalte at ny bebyggelse ble organisert i en mer oppdelt form i samspill med den eldre bebyggelsen og bebyggelsesstrukturen. I sin uttalelse datert 26.04.2013, se pkt. "*Uttalelser fra annen myndighet*", konkluderte Byantikvaren med en sterk frarådning mot riving av de bygningene som ikke var regulert til spesialområde bevaring i kvartalet og anmodet om midlertidig forbud mot tiltak (MFT). Byantikvaren anmodet om at også disse bygningene ble regulert til Spesialområde – bevaring.

Plan- og bygningsetaten støttet ikke Byantikvarens forslag om MFT da etaten anså tiltaket for å være i tråd med intensjonen bak reguleringen fra 2004. Etaten anså verneinteressene for å være grundig avveid og vurdert gjennom gjeldende regulering for dette kvartalet som rammesøknaden forholder seg til. I kvartalet vil bygningene som er regulert til spesialområde bevaring bli bevart og den foreslåtte nye bebyggelsen forholder seg til denne på en god måte. Etaten anser at en bevaring av ytterligere bygninger medfører at en utbygging av kvartalet strukturelt sett vil bli av lavere kvalitet da en fragmentering av

bygningssmassen vil svekke både funksjonaliteten og sammenhengen med de omkringliggende kvartalene. Plan- og bygningsetaten valgte derfor å se utviklingen av kvartalet i et større byutviklingsperspektiv og bemerket videre at det i det foreslåtte tiltaket er prosjektert en flerbrukshall for kommunen som vil være et viktig nærmiljøtiltak, men som samtidig er plasskrevende. Plan- og bygningsetaten konkluderte derfor med at man ikke støttet Byantikvarens forslag om Midlertidig forbud mot tiltak.

Forslag til Midlertidig forbud mot tiltak ble oversendt Byutviklingskomiteen som i vedtak av 19.11.2013, sak 232, vedtok at det ikke skulle nedlegges midlertidig forbud mot tiltak med sikte på omregulering av ytterligere bebyggelse i kvartalet.

Det ble fremmet et innbyggerinitiativ for bevaring av bebyggelsen som ble behandlet av bystyret i møte 11.12.2013, sak 389, som ikke tok fremsendt innbyggerinitiativ i saken til følge.

Etatens saksnr. på Midlertidig forbud mot tiltak er 201310206.
Etatens saksnr. på rammetillatelse for riving er 201303094.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren har deltatt i innledende møter i forkant av innsending av søknad om riving/ nyoppføring, samt uttalt seg i bla. brev datert 26.04.2013. Byantikvaren uttalte da angående oppføring av nybygg bla. følgende; *"Forslag til ny bebyggelse illustrert i situasjonsplanen datert 11.02.2013 fremstår som en svært tung og dominerende bebyggelse anlagt i en form for kvartalsstruktur. Byantikvaren anser utnyttelsen her som for høy, og fraråder sterkt dispensasjonen. Utover at bebyggelsen forutsetter riving av Sundts fabrikkbygninger, er bebyggelsen problematisk da de verneverdige husene mot Lakkegata vil fordverges og fremstå som en kulisserække eller fremmedgjorte artifakter uten samhandling med nybygget og karrekvartalet de opprinnelig var en del av. Videre er vi spørrende til det smale arealet som oppstår mellom de bevaringsverdige bygningene og den nye bebyggelsen. Slik dette er vist vil uteområdet ikke være en ressurs for de gamle husene, snarere tvert imot da det ikke har særlige romlige eller historiefortellende kvaliteter. Vi kan heller ikke helt se at dette vil fremstå som et brukervennlig uteområde for den nye bebyggelsen. Byantikvaren anbefaler derfor at nye volumer inne i kvartalet deles mer opp, og i større grad spiller sammen med og integrerer den eldre bebyggelsen. Hvis shedtakshallen rives bør nybygg med fordel trekkes fram til nabobygget til Frikirken (som har tett brannmur som bakvegg), og samtidig legge seg bak shedtakshallens nordvestvegg, slik at gårdsrommet bak Lakkegata 55 opprettholder sine eldre og gode romlige kvaliteter. Vi vurderer at en slik bebyggelse, gjerne i kombinasjon med portrom/ passasjer, også lettere kan legge til rette for gangtrafikk fra Akerselva til Rudolf Nilsens plass, samt til fellesområdet, i tråd med reguleringsbestemmelsene § 4. Byantikvaren vil ikke motsette seg nybygg på hjørnet mot nord og imøteser en dialog om utforming og tilpasning av nybygget til Lakkegata 55 og fabrikkbygningen som ligger ut mot Heimdalsgata." Byantikvaren konkluderer med følgende: "Foreslått ny utnyttelse er for høy, og dispensasjon frarådes. Byantikvaren anbefaler at ny bebyggelse organiseres som en mer oppdelt form i samspill med eldre bebyggelse og bebyggelsesstrukturer. Byantikvaren vil ikke motsette seg nybygg på hjørnet mot nord."*

Plan- og bygningsetaten henviser til pkt. "Spesiell historikk", samt sakens dokumenter for ytterligere utdyping og etatens tilsvarende svar til Byantikvarens kommentarer.

Bydel Gamle Oslo uttalte i vedtak datert 15.03.2013 at de bla. ønsket området regulert til bevaring og at eier ikke får gjøre inngrep i området før Byantikvaren har kommet med sin uttalelse.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Det planlegges oppføring av et kontorbygg på i hovedsak 5 etasjer. Bygget vil gi rom til ca. 1500 arbeidsplasser. I tråd med reguleringsbestemmelsene § 3 er 5.etasje tilbaketrukket bakenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims med kotehøyde +24,5 moh. og byggets hjørnepunkter er markert. I hjørnet Vahls gate/ Heimdalsgata og Lakkegata/Heimgalsgata er det «tårnmarkeringer» i form av påbygg i 6.etasje opp til en maks. høyde på +32,1 moh hvor det skal etableres tekniske rom. I tillegg til ren kontorfunksjon vil nybygget inneholde en kantine med kjøkken til byggets brukere. Videre er det planlagt en kafé i tilknytning til byggets hovedinngang på sørsiden. Både kantina og kaféen vil disponere deler av utearealet på egen tomt mot Lakkegata. Det kan være aktuelt at deler av 1. etasje leies ut til forretning /handel. Nybygget trekkes tilbake fra byggegrensen mot Lakkegata slik at det dannes et sammenhengende, tilgjengelig uterom mellom nybygg og bevaringsverdige, eksisterende bygg. Kontorbyggets hovedinngang og ovennevnte uteservering vil bidra til å skape aktivitet i dette området.

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 er det tillatt med «Mindre avvik fra indre grenser for bebyggelse... hvis det oppnås gode løsninger for bebyggelsen». Den planlagte utbyggingen avviker i et begrenset område fra regulert maks gesimshøyde. Det gjelder fasaden mot Lakkegata, bak eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse. Regulert maks gesimshøyde på denne siden av kvartalet ligger mellom k +18,40 og k +25,00. Reguleringsplanen tillater nybygg helt inntil eksisterende bebyggelse i Lakkegata 55. Nybygget i foreliggende prosjekt er planlagt med en gjennomgående hovedgesimshøyde på k +24,50 for alle fasader. Til gjengjeld er fasadelivet mot de bevaringsverdige byggene i Lakkegata tilbaketrukket, med god avstand til eksisterende bebyggelse. Punktvis avvik fra laveste maks gesimshøyde på k +18,40 ansees dermed å være i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det henvises til egen dispensasjonssøknad for ytterligere fravik fra planen.

Kvartalets avlange trekantform, begrenset av Vahls gate i sørøst, Lakkegata i vest og Heimdalsgata i nordøst har vært utgangspunkt for plassering og utforming av det nye bygget. Byggets organisering tar opp kvartalsstrukturen som er så karakteristisk for bebyggelsen i området. De to kontorfløyene som strekker seg langs Vahls gate og Heimdalsgata ligger parallelt med regulert byggegrense, og fungerer som en «rygg» for det nye kvartalet som på sørvestsiden åpner seg mot byen og parken langs elva. For å skape «Elveparken» langs Lakkegata har vi trukket fasaden godt inn i forhold til regulert fasadeliv. Dette skaper et forløp av forskjellige uterom mellom gammel og ny bebyggelse som vil gi brukerne av område en god opplevelse. Hovedinngangen ligger ved forplassen mellom Frikirken og kontorfløyen langs Vahls gate. Prosjektet består av 4 etasjer med en tilbaketrukket 5. etasje og markeringer på alle tre hjørnepunkter. Ved hovedinngangen i kvartalets hjørne mot sørvest får men et gavlmotiv med to volumer som overlapper hverandre. De to andre hjørnepunktene er markert med mindre takoppbygg i 6. etasje, hvorav det ene mot nord tar opp samme gavlmotiv som man finner ved inngangen.

Fasadeoppbyggingen følger et prinsipp som tar utgangspunkt i reguleringsbestemmelsenes § 5 «Maks fasadebredde mot gate uten oppdeling/variasjon i detaljering og/eller materialbruk skal være 30m.» I tillegg står nybygget i forhold til forskjellige bysituasjoner på hver side av kvartalet. Vahls gate er en svært trafikkert vei, der Plan- og bygningsetaten ligger på motstående side. Heimdalsgata har karakter som en boliggate, og er en mye brukt gangforbindelse mellom Grünerløkka og Grønland/Tøyen. Fasadene i disse to gaterommene er preget av et vekselspill av forskjellige fasadetyper. Varierende bruk av materialer og sprang i fasadelivet gir et inntrykk av sammensatte volumer. Fordelingen av åpne og lukkede partier i fasaden mot Heimdalsgata svarer til bebyggelsesstrukturen på motstående side. Fasaden som vender ut mot Lakkegata og Akerselva møter en åpen by-/parksituasjon, og må forholde seg til de bevaringsverdige byggene i kvartalet. Denne fasaden er uformet som en rolig glassfasade uten materialskifte eller fasadesprang. På denne måten fungerer den som en nøytral bakgrunn for den gamle bebyggelsen, og fremhever kvalitetene og detaljrikdommen i de historiske byggene. Samtidig signaliserer glassfasaden åpenhet, og skaper en relasjon mellom det nye bygget og omgivelsene. Alle inngangssituasjoner tilknyttet

kontorbygget er lagt til dette området. Selv om glassfasaden i seg selv ikke er brutt opp, vil man i samspill med de bevarte byggene i forgrunnen oppleve den fasadevariasjonen som er etterspurt i reguleringsbestemmelsene.

Bygget er organisert rundt et indre gårdsrom, et uklimatisert atrium med enklere geometri. Kontorbygget har fått to likestilte innganger, og kantinen er i nordvestre hjørne. Glassfasaden i kantinen er trukket rundt hjørnet mot Heimdalsgata, og kantinen har direkte utgang til utearealer mellom de bevaringsverdige bygningene og nybygget. Det legges opp til publikumsrettet virksomhet på hjørnet Lakkegata/Vahls gate. Dette vil bidra til å aktivisere byrommene mellom eksisterende bygg og nybygg i kvartalet. I tillegg er det uteleiearealer mellom byggets to hovedinnganger, og i den verneverdige bebyggelsen. I U1 ligger parkeringsanlegg for biler og sykler sammen med garderober og lagerarealer. Garderobearealene har direkte forbindelse til etasjene over via heis og trapp.

Det er lagt opp til tre mindre byrom rundt det nye bygget. Byrommene får forskjellig karakter, utfra hvordan de ligger plassert i bystrukturen. Elveparken blir en grønn og skjermet plass. Grøntdraget langs Akersevla utvides opp mot bygget, med frodige vegetasjonsfelt og trær. Forplassen skal bli et torg med urban karakter. Plassen leder opp til hovedinngangen og knytter bygget sammen med de bygde omgivelsene. Gatestubben er arealet foran hovedinngangen til flerbrukshallen som ligger i tilknytning til den grønne «aktivitetsparken» Rudolf Nilsens plass. Her er det en mulighet for å sette ut midlertidige installasjoner med beplantning og kanter, som kan benyttes til opphold og street-aktiviteter. Disse midlertidige elementene kan eventuelt lett demonteres dersom det besluttes å åpne Heimdalsgata for kjøring igjen. Det er lagt opp til opphold på alle de tre plassene. I Elveparken finnes et sentralt åpent areal med mulighet for at kantine og restaurant-servering trekkes ut. Langs vegetasjonsfeltene settes kanter med treavdekning som tilbyr varierte sittemuligheter. På forplassen anlegges benker i sola og plass til uteservering for cafe i bygget. I gatestubben kan man sitte, henge og slenge før og etter aktiviteter i idrettshallen. Det blir anlagt gangsoner på kryss og tvers av Elveparken mellom vegetasjonsfeltene. Hovedadkomsten skjer på Forplassen og markeres i belegget. For øvrig er det fortau rundt hele bygget. Det legges til rette for trinnfri adkomst til inngangene. I elveparken skal vegetasjonen være frodig og variert, ikke formklippet og streng. Se referansebilder som viser ønsket preg. Staudfeltene avgrenses av kanter som varierer i to høyder: en avgrensende lav kant omkring feltene og en ca.45 cm høy sittekant på steder hvor det er ønskelig å skjerme beplantningen. Noen steder kan plantefeltene fortsette inn i bygget og skape en sammenheng mellom inne og ute. På Forplassen skal vegetasjonen være noe mer 'styrt'. Her etableres en grønn vegg av klatreplanter på et wiresystem, langs kirkens endevegg. Den grønne veggen 'fortsetter' inne i bygget, i et system av plantekasser som innfelles i veggen. På Forplassen plantes også en kirsebærlund i forlengelsen av bygningskroppen. Trærne skal være høyt oppstammet og danne et svevende løvtak over plassen.

Avkjørsel til kvartalet er i reguleringsplanen lagt til Heimdalsgata. Både nedkjøring til parkeringskjeller, varemottak og avfallsrom er derfor plassert i 1.etasje mot Heimdalsgata. Området faller inn under Oslo kommunes parkeringsnorm for Sentrum. For næringsbygg skal det maksimalt være 1,6 bilparkeringsplasser per 1000m2 bruksareal. Det er ikke gitt en minimumsnorm for sentrum. Parkeringsnormen krever videre minimum 7 sykkelparkeringsplasser per 1000 m2. Det legges opp til 20 bilparkeringsplasser og 224 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for kontorbygget legges også til underetasjen med adkomst via nedkjøringsrampe og parkeringskjeller. På inngangssiden av bygget mot Lakkegata legges det til rette for utendørs sykkelparkering til besøkende og for flerbrukshallens brukere.

For ytterligere beskrivelser av tiltakets utforming og andre relevante forhold henviser Plan- og bygningsetaten til sakens dokumenter.

Plan- og bygningsetatens vurderingNaturgitte omgivelser, kulturminner, blågrønnstruktur, klimatilpasninger (f.eks flom/ras)

Naturmangfoldloven (nml) § 7 fastslår at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml §§ 8-12 anses dermed som ivaretatt i denne saken.

Tiltakets visuelle kvalitet i seg selv og i forhold til omgivelsene

I henhold til Plan- og bygningslovens §§ 29-2 og 31-1 skal et hvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og det bygde og naturlige omgivelser og plassering, samt ivareta byggverkets historiske, arkitektoniske og kulturelle verdi. Tomten avgrenses av Lakkegata mot syd og sydvest, Heimdalsgata mot nord og Vahls gate mot øst. Lakkegata 47 og 55 (randbebyggelsen mot Lakkegata) er regulert til spesialområde bevaring. Lakkegata 47 er en mindre kirke tilhørende Frikirken og er oppført i 1885, mens de to bygningene som deler adressen Lakkegata 55 er en del av det tidligere industrikomplekset som utgjorde Br. Sundts Verktøimaskinfabrikk.

Det omsøkte tiltaket er prosjektert med et ønske om samspill med de eksisterende bygningers karakter og historiske uttrykk. Det nye kontorbygget som tenkes oppført ligger godt tilbaketrunket fra de tre omtalte bygninger og skaper således både en passeringssone og brukbare byrom i mellomrommene som oppstår mellom bygningene. Grunnet de eksisterende bygningenes innbyrdes plassering, samt den omtalte tilbaketrekingen i forhold til de regulerte byggegrensene, oppnår man at den nye bebyggelsen bidrar til å skape tre forskjellige forplasser foran/ mellom den nye bygningen og det eksisterende. Gjennom dette grepet mener Plan- og bygningsetaten at prosjektet gir noe tilbake til sine omgivelser ved at det muliggjør samspill mellom byggets brukere og områdets brukere gjennom etablering og definering av flere mindre, intime byrom. Videre muliggjør dette at en kan oppleve eksisterende bevaringsverdige bygningene som frittstående enkeltobjekter og gjør at man kan bevege seg fritt rundt dem på alle kanter.

Hovedinngang, samt kafe i tilknytting til denne etableres i hjørnet Lakkegata/ Vahls gate. Byggets kantine med kjøkken etableres i det nordvestlige hjørnet og gjennom store glassflater skapes således en dialog mellom brukere av bygget og brukere av nærområdet også her, noe som aktiviserer gateplan. Mot Heimdalsgate fremstår fasaden på bakkeplan noe mer introvert, dette er grunnet behovet for visse administrative og infrastrukturelle funksjoner i bygningen, herunder innkjøring til garasje og avfallshåndtering.

Etaten anser allikevel at det fra søkers side er etterstrebet å også her etablere en viss samhandling og dialog mellom interiør og eksteriør og at utformingen av fasaden her fremstår som et godt kompromiss mellom de gitte forutsetninger til bygningens program og nærområdets forventninger.

Mot Vahls gate etableres det store glassflater med innsyn direkte ned i flerbrukshallen, noe som gjør at forbipasserende får direkte tilgang til aktiviteten som foregår i deler av bygget. Flerbrukshallen skal være åpen store deler av kvelden, og etaten finner dette for å være et godt byplangrep som vil inkludere og invitere både brukere av hallen og nærområdet til å ta del i aktivitetene her.

Samlet sett anser Plan- og bygningsetaten at de valgte løsninger både for planløsning, og fasadeutforming på gateplan, bidrar til å aktivisere området på en tilforlatelig og forventet måte.

Hvis en beveger blikket oppover i etasjene er fasaden på det nye bygget som vender ut mot de bevaringsverdige byggene utformet i et dempet formspråk i glass og stein med en rolig rytmikk mellom de vertikale og horisontale elementene. Videre er øverste etasje tilbaketrunket.

Disse grepene gjør at nybygget skaper et dempet bakteppe til de bevaringsverdige byggene og gjennom dette lar disse fremstå som viktige historiefortellende elementer i det store byrommet som strekker seg over Lakkegata og ned mot elverommet ved Akeselva/ Elgparken.

De øvrige fasadene til bygningen er noe mer oppbrutt i sin utforming og har en rytmikk i samspillet mellom glassflater/steinflater og de horisontale/vertikale elementene som bidrar til å aktivisere romforløpet. Gjennom dette forhindres det at de lange fasadene oppleves som monotone.

Bygningen reflekterer gjennom den velartikulerte oppbyggingen sin egenart i et ellers heterogent utformet område og Plan- og bygningsetaten anser dette for å være et grep som på den måten bidrar til å styrke kvartalsstrukturen og videre står seg godt i samspill med den øvrige bebyggelsen.

Øvrige drøftinger angående fasadeutforming, overskridelse av byggegrenser, avvik fra høyder og utkraging blir videre drøftet i de nedenstående dispensasjonsvurderingene.

Etaten anser at tiltaket som en helhet tilfredsstiller kravene i pbl. § 29-2 vedrørende visuelle kvaliteter.

Universell utforming

Prosjektet er i stor grad utformet for å ivareta en tilgjengelighet som er basert på like muligheter for alle. Gjennom utforming og materialer sikres tydelig gjenkjennelighet, visuell orienteringsevne og god kommunikasjon. Videre er det gjennom prosjektering sikret at den universelle utformingen er styrende prinsipp i utformingen av byggets infrastruktur. Hensikten bak bestemmelser i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift vedrørende tilrettelegging av bygninger for mennesker med nedsatt orienterings- og bevegelsesfunksjon, er å gjøre bygninger tilgjengelige uavhengig av fysisk tilstand. Planløsningene er utarbeidet i henhold til verifiserte standard løsninger.

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket for å tilfredsstille Plan- og bygningsloven § 29-3 vedrørende krav til universell utforming og forsvarlighet.

Planløsning

I henhold til pbl. § 29-5 vedrørende tekniske krav skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø og energi, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.

Planløsningen og utformingen av arealer er utarbeidet etter standard areal- og funksjonsprogram og er i samsvar med standardiserte og eksemplifiserte løsninger. Planløsningen er fleksibel og funksjonseffektiv. Etaten anfører at det ansees som positivt at søker har tilstrebet å tilpasse utformingen av bygningens gateplan for å skape et visst samspill med gateløpet og gjennom dette bidra til en aktivisering av nærområdet.

Plan- og bygningsetaten anser tiltaket for å tilfredsstille pbl. § 29-5 vedrørende tekniske krav.

1.Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende regulert maks bruksareal (BRA): "Innenfor kvartal A tillates totalt 31 200 m² BRA."

Søker/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon.

Etter vår oppfatning fremgår det tydelig av arkivmaterialet om reguleringssaken at hensikten med reguleringen var å fastsette tillatt areal og bygningsvolum over bakken. Areal under bakken er ikke problematisert i reguleringssaken, og tegningsvedlegg viser konsekvent ny bebyggelse kun over bakken. Se snitt A-A og B-B. Arealopplysninger for eksisterende bygninger er gitt kun for arealer over bakken. Dette til tross for at for eksempel Frikirken i Lakkegata 47 åpenbart har bruksareal i underetasjen. Vi argumenterer derfor for at kun bruksareal over bakken i foreliggende prosjekt skal jammeføres med regulert maksimalt bruksareal på 31.200m². Bruksareal over bakken i foreliggende rammesøknad ligger innenfor

reguleringsplanens arealbestemmelser med god margin. (For utfyllende beskrivelser av utregningsmetode henviser Plan- og bygningsetaten til sakens dokumenter og utførlig dispensasjonssøknad fra ansvarlig søker)Vi mener dermed at prosjektets størrelse og volum er helt i tråd med hensiktene i gjeldende plan, og at det foreligger gode grunner for å innvilge dispensasjon fra ordlyden i reguleringsbestemmelsene.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynet bak bestemmelsen om regulert maks bruksareal er å begrense bygningens fotavtrykk, volum og areal for å sikre brukbarhet, lys og luft mellom bygninger og videre hindre at miljøet og bybildet blir skadelidende. Videre er maks bruksareal fastsatt for å skape en viss forutsigbarhet i forhold til hva slags bygning som oppføres, samt at dette videre til en viss grad regulerer hvor mange brukere bygningen kan ha. Plan- og bygningsetaten har sett på forarbeidene til reguleringsplanen der det fremkommer at hensikten bak reguleringsbestemmelsens arealangivelse bør tolkes dit hen at det var utarbeidet som en fastsettelse av tillatt areal og bygningsvolum over bakken.
- En dispensasjon fra bestemmelsen om regulert maks bruksareal vil ikke vesentlig tilsidesette dette hensynet grunnet at overskridelsen i helhet skyldes etablering av arealer under bakken, samt at det grunnet kravspesifikasjonen til bla. takhøyde på flerbrukshallen medfører at det blir flere teoretiske plan i utregningen av arealet. Tiltaket er utformet med en BRA over bakken som sammen med BRA på eksisterende bygninger gir en total BRA over bakken på 29 198 m². Dette er således lavere enn maks tillatt BRA. Etter tiltaket er gjennomført vil eiendommens totale BRA bli på 35 029 m². Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak reguleringen som er å begrense volumet over bakken og være skånsom mot omgivelsene.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

- Fordelen ved å gi en dispensasjon er at eiendommen får en hensiktsmessig utnyttelse som er i tråd med intensjonen bak reguleringsbestemmelsen. Bruksareal over bakken ligger innenfor reguleringsplanens arealbestemmelser med god margin, og etaten finner derfor prosjektet som en helhet for å være mer skånsom i sin utnyttelse enn gjeldende regulering legger opp til. Ulemper kan være at det blir en noe tett bebyggelse på en begrenset tomt sentralt i byen.
- Plan- og bygningsetaten vurderer fordelene ved å gi en dispensasjon for å være vesentlig større enn ulempene. Dispensasjonen muliggjør en hensiktsmessig arealutnyttelse av eiendommen som er i tråd med intensjonen bak reguleringen. Videre kan man gjennom en dispensasjon gjøre at kravspesifikasjonene til bla. utformingen av høyden til flerbrukshallen blir fulgt uten at dette går på bekostning av resterende nyttbart areal i bygningen. Overskridelsen skjer grunnet etablering av arealer under bakken og teoretiske plan. Plan- og bygningsetaten kan dermed ikke se at overskridelsen medfører særlige ulemper for omgivelsene og etaten finner dermed fordelene for å være vesentlig større en ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

2.Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra regulert formål Friareal (gang/parker/plass) og overskridelse av regulerte byggegrenser og regulert gesimshøyde i hjørnet Vahlsgate/ Lakkegata, jf. reg. best. § 3.

Søker/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

I reguleringsplanen er det avsatt et areal på ca. 690 m² til Fellesområde (gang/parker/plass).

Formålet er lagt i en vinkel nord og øst for Frikirken, og omfatter eller berører følgende eiendommer:

230/384, 230/386 (eies av Skanska), 230/181 (eies av Entra), 230/176, 230/357 (eies av Frikirken).

På eiendommen 230/357 som ligger øst for kirken inntil kirkebyggets tette gavlvegg var det tidligere planlagt et tilbygg for å bedre inngangssituasjonen til kirken. Denne muligheten ble sikret gjennom bestemmelse i § 7 siste avsnitt. Foreliggende rammesøknadsprosjekt legger opp til at deler av regulert fellesområde bebygges mot at det opparbeides utomhusområder annet sted på utbyggers egen tomt innenfor Felt A (regulert byggeområde for kontor, forretning, mm.). Etter utbyggingen vil det være totalt ca. 1370 m² tilgjengelig fellesområde. Den foreslåtte utformingen av prosjektet åpner en offentlig gangpassasje mellom nybygg og eksisterende bevaringsverdige bygg i Lakkegata. Passasjen binder sammen flere uterom med gode solforhold. Foreliggende prosjekt legger til grunn at det ikke bygges inntil eksisterende bygg i Lakkegata 55, noe som ville vært mulig innenfor gjeldende regulering.

Frikirken vil fortsatt ha mulighet til å etablere en universell utformet inngang fra baksiden av bygget.

Planer om tilbygg til kirken på eiendom 230/357 har menigheten derimot lagt bort. Skanska er i dialog med Frikirken om kjøp av denne eiendommen, og en avtale er nært forestående. Denne eiendommen vil så i hovedsak brukes som fellesområde/forplass til nybyggets hovedinngang. Viser til tegning A-10-X-00-04 «Redegjørelsesplan areal regulert felles formål» som viser avgrensning av regulert fellesområde opp mot planlagte nye fellesområder på tomten. Det vises også til utomhusplanen. Vi mener at prosjektet skaper gode, allment tilgjengelige uterom i møtet mellom eksisterende og ny bebyggelse. Plassering av utadrettete funksjoner i 1. etasje – inngang, kafé og kantine med mulighet for uteservering – legger til rette for liv og aktivitet i disse arealene. Kvaliteten i, og størrelse av, disse uterommene veier etter vår oppfatning opp for delvis omlegging av regulert fellesområde.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynet bak bestemmelsen er å ivareta at deler av eiendommen ikke bebygges og at det gjennom dette sikres en mulighet for etablering av et offentlig byrom mellom bygningen og Frikirken, hjørnet Lakkegata/ Vahlsgate. Videre muliggjør dette etableringen av en passasje inn i området på baksiden av Frikirken for å sikre at man kan etablere en universelt utformet adkomst inn til Frikirken fra denne siden. Reguleringen legger videre opp til at Frikirken kan utvides mot krysset Lakkegata/ Vahlsgate og det er dermed regulert inn areal for å anpasse dette.
- Omsøkte prosjekt legger opp til en omdisponering av regulert fellesareal for kvartalet. I reguleringsplanen er det avsatt et areal på ca. 690 m². Foreliggende prosjekt legger opp til at deler av det regulerte arealet bebygges mot at det opparbeides fellesarealer annet sted innenfor eiendommen. Arealet utvides vesentlig til å omfatte 1370 m² og omdisponeringen bidrar videre til at det opprettes nye passasjer gjennom kvartalet. Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at en dispensasjon ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

- Fordelene ved å gi en dispensasjon er i dette tilfellet flere. For det første medfører en dispensasjon at området som avsettes til fellesområde utvides betraktelig. Omdisponering medfører at fellesarealet på eiendommen nesten doubles, fra 690 m² til 1370 m². Det nye kontorbygget som tenkes oppført ligger godt tilbaketrunket fra den regulerte byggegrensen mot Lakkegata og de tre bevaringsverdige bygningene. Dette skaper således både en passeringssone og brukbare byrom i mellomrommene som oppstår mellom de forskjellige bygningskroppene innad i kvartalet. Grunnet de eksisterende bygningenes innbyrdes plassering, samt den omtalte tilbaketrekingen, oppnår man at den nye bebyggelsen bidrar til å skape tre forskjellige forplasser foran/ mellom den nye bygningen og det eksisterende. Gjennom dette grepet mener Plan- og bygningsetaten at prosjektet gir noe tilbake til sine omgivelser ved at det bidrar til samspill

mellom byggets brukere og områdets brukere gjennom etablering og definering av flere mindre, intime byrom, fremfor kun ett. Videre gjør dette grepet at opplevelsen av de eksisterende bevaringsverdige bygningene som frittstående enkeltobjekter opprettholdes hvilket igjen muliggjør at man kan bevege seg fritt rundt dem på alle kanter. Hovedinngang, samt kafe i tilknytting til denne etableres i hjørnet Lakkegata/ Vahlsgate. Byggets kantine med kjøkken etableres i det nordvestlige hjørnet og gjennom store glassflater skapes således en dialog mellom brukere av bygget og brukere av nærområdet også her, noe som aktiviserer gateplan. Utover dette skal det etableres hovedinngang, samt kafe i tilknytting til denne i hjørnet Lakkegata/ Vahlsgate. Byggets kantine med kjøkken etableres i det nordvestlige hjørnet og gjennom store glassflater skapes således en dialog mellom brukere av bygget og brukere av nærområdet også her, noe som aktiviserer gateplan. Totalt sett gjør disse grepene at nybygget skaper et dempet bakteppe til de bevaringsverdige byggene og gjennom dette lar disse fremstå som viktige elementer i det store byrommet. Videre medfører det at eiendommen knytter seg opp mot grøntdraget som strekker seg over Lakkegata og ned mot elverommet ved Akerselva og slik knyttes prosjektet opp mot den større kontekst. Ulempen ansees for å være at bebyggelsen blir plassert utenfor regulert fellesareal, noe som medfører at fasadelengden mot Vahlsgate blir noe lengre og at byggets tyngdepunkt således flyttes nærmere krysset Lakkegata/Vahlsgate. Dette gjør at den tiltenkte plassdannelsen her forskyves til andre deler av eiendommen.

- Plan- og bygningsetaten anser i dette tilfellet fordelene for å være vesentlig større enn ulempene siden vesentlig større områder tilgjengeliggjøres for allmennheten og at den bevaringsverdige bebyggelsen gjennom valgt tilbaketrekking av byggegrenser her fremstår som vesentlig sterkere objekter enn de ville gjort hvis man hadde plassert den nye bebyggelsen vegg i vegg med disse. Videre anser etaten at det valgte grepet som gir tre stk. byrom fremfor et bidrar til å gi en diversitet i utformingen av eiendommen som er ønskelig. For øvrig bemerker etaten at byggets hovedinngang, samt kafe i tilknytting til denne etableres i hjørnet Lakkegata/ Vahlsgate. Byggets kantine med kjøkken etableres i det nordvestlige hjørnet og gjennom store glassflater skapes således en dialog mellom brukere av bygget og brukere av nærområdet også her, noe som aktiviserer gateplan. Det etableres passasjer som muliggjør variasjon i opphold og bevegelsemønster innenfor kvartalet og etaten mener dette veier vesentlig tyngre enn de eventuelle ulemper en forskyvning av den tiltenkte plassen i sørvestlige hjørnet medfører.

Plan- og bygningsetaten anfører at Frikirken har skriftlig gitt sitt samtykke til omdisponeringen av det omtalte arealet og er i tråd med deres ønsker. Plan- og bygningsetaten stiller som vilkår for å gi dispensasjonen at det på plantegning A-10-X00-04, markerte området fellesareal ikke privatiseres eller gjerdes inn men forblir et offentlig tilgjengelig område for allmennheten.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

3.Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende utkraging av bygningsdel; "Bebyggelse skal legges i reguleringslinje mot gate" og herunder avvik fra regulert byggegrense.

Søker/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

I en lengde på ca. 64m krager 3. og 4. etasje ca. 1,20m utover byggegrensen over fortau i Vahls gate. Fri høyde under utkragingen er ca. 7,20m. Denne utkragingen er et viktig arkitektonisk element som i vesentlig grad er med på å bryte opp fasaden mot Vahls gate. I samspill med en åpen 1. etasje, delvis tilbaketrekning av fasadeliv i toppetasjen og høydemarkering av byggets hjørner, inngår utkragingen i en fasadekomposisjon som ivaretar reguleringsbestemmelsernes krav om oppdeling og variasjon i fasaden (§5). Tiltakshaver er i en dialog med Bymiljøetaten for å avklare juridiske rammer for bruken av luftrommet over kommunalt fortau. Utkragingen ligger så høyt over fortauet og så langt fra kjørebane at den ikke vil legge begrensninger for trafikkavviklingen i gaten. Heller ikke i en unntaks- eller ulykkessituasjon der kjøretøy beveger seg inn på fortauet vil utkragingen være problematisk. Det vises til referat fra avklaringsmøte med EBY og BYM den 12.02.2013 som følger med søknaden.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynene bak bestemmelsen er todelt. En del er ment for å ivareta en viss bredde gangareal på fortauet. Et fortau i en sentrumsnær gate er den delen av gaten som er reservert fotgjengere og dens bredde skal ivareta en god forflytning av mennesker. Et fortau bør ha en viss bredde slik at det er mulig for minst to mennesker å passere hverandre, det bør være mulig for mennesker med nedsatt orienteringsevne å orientere seg og videre bør det være mulig å benytte fortauet med bla. barnevogn. Videre er det av en viss betydning at fortauet ikke har en overbygging som vanskeliggjør vedlikehold, snørydding, etc, samt at en slik overbygging er utformet på en slik måte at den ikke privatiserer det offentlige, allmenne området. Sekundært er reguleringsbestemmelsen og byggegrensen fastsatt for å sikre at det ved oppføring av nybygg ikke blir en ensartet og monoton fasade uten inndelinger, men heller en variert fasade som gjennom brudd og komposisjon gir noe tilbake til gatelivet og sikrer at det blir tilstrekkelig lys og åpenhet i gateløpet.
- En dispensasjon fra regulert formål vil ikke vesentlig tilsidesette dette hensynet da tiltaket ikke påvirker bredden på fortauet, veimyndighetene anbefaler en minimumsbredde på ferdselssone på fortau til å være 2 meter og tiltaket påvirker ikke dette. Videre ansees tiltaket for å ikke medføre noen ytterligere konsekvenser iht. vedlikehold, dette er videre avklart med Bymiljøetaten. Utkragingen gir ingen ytterligere forringelse av lys og solforhold i gaten og etaten anser utformingen for å være i tråd med intensjonene bak bestemmelsen om et variert fasadeliv. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at en dispensasjon ikke vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulemperne

- Fordelen ved å gi en dispensasjon er at hotellet får markert sin hovedinngang på en visuell god måte og således markerer dens posisjon i gateløpet. Videre vil det gi en viss beskyttelse fra vær fra forbipasserende og besøkende. En eventuell ulempe kan være at utkragingen kan vanskeliggjøre vedlikehold og videre i en viss grad privatiserer fortausområdet under baldakinen.
- Plan- og bygningsetaten vurderer fordelene for å være vesentlig større enn ulemperne. I et noe fragmentert bybilde kan en utkraging være en viktig markør for å skille en bygning fra en annen og videre fungere som en markør for ukjente. Utkragingen etableres i forbindelse med et flerbrukshallen, som gjennom sine store vindusflater knytter gatelivet sammen med interiøret av bygget og det ansees derfor som vesentlig at man kan orientere seg frem til bygget og at det således skapes et sammenhengende språk mellom flerbrukshallen, øvrige deler av bygningen og gatelivet. Etaten kan ikke se at tiltaket medfører noen særlige ulemper utover hva man kan forvente av variasjoner av fasader i den tette byen.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

4. Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til utforming av bebyggelse; "Bebyggelse skal legges i reguleringslinje mot gate... Mindre avvik fra indre grenser for bebyggelse kan tillates hvis det oppnås gode løsninger for bebyggelsen." og herunder avvik fra regulert byggegrense.

Søker/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

Nybyggets hjørne mot øst – Heimdalsgata/ Vahls gate foreslås utformet ortogonalt istedenfor avskåret i 45 graders vinkel slik reguleringsplanen legger opp til. Hjørnet opptar dermed ca. 5m² fortausareal utenfor utbyggerens egen tomt både på bakkeplan og under bakken. Reguleringsgrensen følger her eiendomsgrensen slik at det foreligger et avvik fra bestemmelse i § 3: «Bebyggelse skal legges i reguleringslinje mot gate.» Nybyggets arkitektur er vesentlig basert på artikulering av enkle, ortogonale volumer. Et skråskåret hjørne ville vært et svært fremmed element i byggets arkitektoniske utforming. Viser også til eksisterende bygg på motsatt side av Heimdalsgata, «Luser'n», som har tydelige ortogonale hjørner. En historisk, funksjonell begrunnelse for 45 graders hjørner på mange bygårder i Oslo var sannsynligvis frisiktlinjer for kjørende inn mot gatekryss. Så lenge Heimdalsgata er stengt for gjennomkjøring mot Vahls gate er ikke dette relevant. Om gaten skulle gjenåpnes i fremtiden mener vi at fortauet i dette hjørnet er såpass bredt at trafikksikkerheten ikke vil innskrenkes av et ortogonalt hjørne. I tillegg kan det nevnes at inngangen til flerbrukshallen er plassert i 1. etasje i dette hjørnet. Inngangen vil artikuleres med et glassvolum som gir innsyn inn i hallens foaje. Det er sannsynlig at midler fra Oslo kommunes utsmykkingsordning vil brukes til et kunstnerisk innslag nettopp i forbindelse med inngangen til flerbrukshallen. Det omtalte hjørnet inneholder altså en viktig, offentlig funksjon som skal artikuleres utad. Vi mener derfor at det er gode grunner for å prioritere en tydelig arkitektonisk utforming av dette punktet selv om det medfører behov for dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser i § 3. Tiltakshaver er i en dialog med Bymiljøetaten for å avklare juridiske rammer for bruk eller et eventuelt kjøp av fortausarealet. Det vises til referat fra avklaringsmøte med EBY og BYM den 12.02.2013 som følger med søknaden.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynene bak bestemmelsen har vært å etablere frisiktlinjer for kjørende inn mot gatekryss. Et avskåret, brutt hjørne er videre, i enkelte tilfeller, hensiktsmessig da det gir romsligere og åpnere gatekryss både funksjonelt og estetisk og er positivt for lysforholdene i en by med relativt smale gater.
- Heimdalsgate er en gate som er stengt for trafikk gjennomkjøring mot Vahls gate og således kun serverer adresser i Heimdalsgate. Gaten er relativt bred og er opparbeidet med et romslig fortau, ved en eventuell omlegging av gaten vil det således ikke medføre at sikten reduseres ved at man åpner opp for et ortogonalt hjørne som bryter noe med byggegrensen. Dette er en løsning som videre anbefales av Bymiljøetaten og vurderingene for eventuelle konsekvenser synes dermed ivaretatt. Utover dette utgjør det aktuelle hjørnet en overgang mot Rudolf Nilsens plass på andre siden av gaten og dette gjør således at hjørnet fremstår som åpent og lyst. En dispensasjon fra den regulerte 45 graders bebyggelsesgrensen mot hjørnet Vahls gate/ Heimdalsgate vil således ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

- Fordelen ved å gi en dispensasjon er at man får definert hjørnet i tråd med bygningens logikk og arkitektoniske utforming. Videre vil valgte planløsning gi en gevinst ved at inngangen til foajeen til flerbrukshallen vil komme fra Heimdalsgata og ikke bli liggende i 45 graders vinkel mot hjørnet, noe som vesentlig reduserer faren for at brukerne av flerbrukshallen går fra foajeen og direkte ut i trafikken. Plasseringen av inngangen vil videre skille brukere av flerbrukshallen fra de forbipasserende på gaten og således dempe konflikter som eventuelt kunne oppstått ved trengsel inn og ut av flerbrukshallen.
- Ved en dispensasjon sikrer man at bygningen som en helhet får en samlet artikulering av de enkle, ortogonale volumer som beskrevet av arkitekten og at man slik kan ivareta det overordnede konseptet vedrørende utformingen. Det gir en vesentlig bedre planløsning sett opp mot bruken av flerbrukshallen og adkomst situasjon forbedres betraktelig ved at sikkerhet i forhold til brukere/ passerende ivaretas bedre. Eventuelle ulemper at hjørnet blir noe mindre plassdefinerende i bybildet og at det ikke gir samme historiske vink til den tradisjonelle utformingen av gatehjørner i Oslo. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor fordelene i dette tilfellet for å være vesentlig større en ulempene da de samlet sett gir et bedre bygg og forholder seg bedre til både brukerne og tar større hensyn i forhold til de gitte konsekvenser i forhold til nærområdet.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

5.Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til maks gesimshøyde; "Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste maks gesimshøyder og grense for bebyggelse.... Mindre avvik fra indre grenser for bebyggelse kan tillates hvis det oppnås gode løsninger for bebyggelsen."

Søker/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

I henhold til reguleringsbestemmelsenes § 3 er det tillatt med «Mindre avvik fra indre grenser for bebyggelse... hvis det oppnås gode løsninger for bebyggelsen». Den planlagte utbyggingen avviker i et begrenset område fra regulert maks gesimshøyde. Det gjelder fasaden mot Lakkegata, bak eksisterende, bevaringsverdig bebyggelse. Regulert maks gesimshøyde på denne siden av kvartalet ligger mellom k +18,40 og k +25,00. Reguleringsplanen tillater nybygg helt inntil eksisterende bebyggelse i Lakkegata 55. I tillegg er det tillatt med 1 inntrukket overetasje som plasseres bakenfor en vinkel på 45 grader fra hovedgesims. Det er på reguleringskartet ikke tegnet inn hvor overgangen mellom k+25,00 mot Heimdalsgata og k+18,40 mot Lakkegata går. Det er i prosjektet dermed tatt en skjønnsmessig vurdering ved å trekke seg godt tilbake fra den bevaringsverdige bebyggelsen i front. Nybygget i foreliggende prosjekt er planlagt med en gjennomgående hovedgesimshøyde på k+24,50 for alle fasader og en inntrukket toppetasje utformet iht krav i bestemmelsene. Til gjengjeld er fasadelivet mot de bevaringsverdige byggene i Lakkegata tilbaketrasket, med god avstand til eksisterende bebyggelse. Dette skaper et forløp av forskjellige uterom mellom gammel og ny bebyggelse som vil gi brukerne av området en god opplevelse. Gjennomgående gesimshøyder i volumoppbyggingen og en rolig fasade mot Lakkegata fungerer som en nøytral bakgrunn for den gamle bebyggelsen, og fremhever kvalitetene og

detaljrikdommen i de historiske byggene. Med valgt utforming kan det oppnås gode løsninger for forholdet mellom den bevaringsverdige og den nye bebyggelsen samtidig som det skapes et nytt byrom for omgivelsene. Punktvis avvik fra laveste maks gesimshøyde på k +18,40 ansees dermed å være i tråd med reguleringsbestemmelsene.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynene bak bestemmelsen er å sikre at ny bebyggelse som oppføres er hensynsfull til den eksisterende, bevaringsverdige bebyggelsen som vender ut mot Lakkegata. Regulerte gesimshøyder er videre fastsatt for å skape en skånsom avtrapping mot Elgparken og Akerselva på andre siden av Lakkegata, slik at bebyggelsen ikke oppfattes som en mur men heller avtrapper balansert i høyde innover i kvartalsstrukturen.
- En dispensasjon fra de regulerte gesimshøyder på bebyggelsen som vender mot Lakkegata vil ikke vesentlig tilsidesette dette hensynet siden tiltaket legger opp til en løsning der bebyggelsen i sin helhet trekkes tilbake innover i kvartalet og bort fra regulert byggegrense. Det nye kontorbygget som tenkes oppført ligger godt tilbaketrunket fra den regulerte byggegrensen mot Lakkegata og de tre bevaringsverdige bygningene. Gjennom tilbaketrekkingen og fasadematerialiteten fremheves kvalitetene i de bevaringsverdige byggene og med valgt utforming kan det oppnås gode løsninger for forholdet mellom disse og den nye bebyggelsen samtidig som det kan skapes nye byrom for nærområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer dermed at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

- Fordelene ved å gi en dispensasjon er at man gjennom dette grepet kan skape både en passeringssone og brukbare byrom i mellomrommene som oppstår mellom bygningene, samtidig som gir en dempet bakgrunn for de bevaringsverdige bygg i forkant. Gjennom dette grepet mener Plan- og bygningsetaten at prosjektet gir noe tilbake til sine omgivelser ved at det muliggjør samspill mellom byggets brukere og områdets brukere gjennom etablering av flere mindre, intime byrom. Videre gjør dette grepet at opplevelsen av de eksisterende bevaringsverdige bygningene som frittstående enkeltobjekter opprettholdes og dette muliggjør at man kan bevege seg fritt rundt dem på alle kanter. Nybyggets gjennomgående gesimshøyde langs Lakkegata og fasaden mot Lakkegata fungerer som en nøytral bakgrunn for den bevaringsverdige bebyggelsen og fremstår som et samlet volum uten den fragmenteringen som gjeldende regulering legger opp til. Ulemper er at gjennom denne utformingen ikke får et volum som gradvis avtrapper seg oppover i høyde innover i kvartalet. Plan- og bygningsetaten mener at det valgte grepet gjennom sin tilbaketrekking og etablering av nye byrom følger intensjonene bak reguleringen som er å ivareta hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen og at fasadeutformingen er skånsom både mot denne og forholder seg til Akerselva og elvdraget på en tilforlatelig måte. Etaten finner samlet sett fordelene ved å gi en dispensasjon for å være større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

6.Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 vedrørende krav til maks gesimshøyde; "...I kvartal A tillates det bygget tårnmarkeringer i bebyggelsens hjørner og knutepunkter, maks gesimshøyde +28,8, maks mønehøyde +32,1."

Søker/tiltakshavers begrunnelse for dispensasjon:

I kvartal A tillates det bygget tårnmarkeringer i bebyggelsens hjørner og knutepunkter, maks gesimshøyde +28,8, maks mønehøyde + 32,1 (jfr reguleringsbestemmelser § 3). Prosjektet foreslår to påbygg i plan 6, i byggets hjørner henvendt mot nord og mot øst. Påbyggene er integrert i arkitekturen og inngår som elementer i fasadekomposisjonen. Begge har et tilnærmet likt areal på ca. 400 m² hver, og forholder seg til tillatt maks kote på $k + 32,10$. I reguleringsbestemmelsene er maks byggehøyde definert som mønehøyde, og angir akseptabel høyde for tårnoppbygg. Møne er høyeste punktet på et skrått tak. Prosjektet er utformet med flate tak, med firkantete volumer som tårnoppbygg. For å oppnå en markering av byggets hjørner, er tårnoppbyggne trukket opp til maks mønehøyde $k + 32,00$. Disse overskrider da maks gesimshøyde, men vil ikke være mer visuelt dominerende enn skråtak med tilsvarende mønehøyde. Høyden er også godt under flere av omkringliggende bygninger. Regulert maks gesimshøyde er $k + 24,50$ og delvis $k + 18,40$ pluss en inntrukket etasje i vinkel 45 grader fra hovedgesims. På hjørnet mot Vahls gate og Lakkegata er det foreslått en hjørnemarkering i forbindelse med fellesarealet foran en av byggets hovedinnganger. Hjørnemarkeringen her supplerer de to tårnmarkeringer i hjørnene mot nord og øst. Hovedfasadelivet trekkes opp til og med 5. etasje ($k + 28,40$) der byggets volum danner et gavlmotiv mot Lakkegata og et stykke inn på begge sider av gavlen. Hjørnet fremheves ved at regulert tilbaketrekning av toppetasjen unnlates bevisst. Sammen med påbyggene i de to andre hjørner inngår den som et synlig element i fasadekomposisjonen. Bygget får dermed en helhetlig utforming samtidig som markeringene bidrar til å strukturere kvartalet.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

- Hensynet bak bestemmelsen ved å angi en maksimal gesims- og mønehøyde på bebyggelsens tårnmarkeringer er å ivareta at de gjennom sin utforming ivaretar sin funksjon som markører for hjørnene på bygningen og slik definerer kvartalsstrukturen gjennom å synliggjøre hjørnene i bybildet. Høydebegrensningene er fastsatt ut i fra en intensjon om samspill med omkringliggende bygningshøyder. Bestemmelsen angir både gesimshøyde og mønehøyde og er utarbeidet med en forutsetning at tårnmarkeringene skal ha saltak/ pyramideformet tak. Likeledes er hensynet bak inntrukket toppetasje ment å fungere på samme måte gjennom å skape en bygningskropp som avtrappes oppover og slik skape en visuell illusjon om at bebyggelsen oppleves som noe lavere enn den reelt sett er. Videre vil et saltak/ pyramideformet tak henseile takutformingen til tårnmarkeringene for naboeiendommen, Heimdalsgate 14, det såkalte "Lusern" bygget, og gjennom dette forsøke å skape en historisk referanse.
- En dispensasjon fra regulert maksimal gesimshøyde er nødvendig grunnet et arkitektonisk grep som medfører at man har valgt å utforme tårnmarkeringene med flatt tak fremfor saltak/ pyramideformet tak, både for å ha funksjonelle innenforliggende rom, samt for at de visuelt sett skal oppfattes som tårn. Dette gjør at gesimshøyden blir lik mønehøyden, men den totale høyden på tårnmarkeringene forblir innenfor regulert mønehøyde. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at en dispensasjon ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen som er å fastsette en maksimal høydebegrensning for bygningen av hensyn til sine omgivelser.

Etatens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

- Fordelen ved å gi en dispensasjon er at man muliggjør at tårnmarkeringene i bygningens hjørner kan opprettholdes og fungere som markører i kvartalet samtidig som man kan velge å opprettholde et arkitektonisk konsept om firkantede volumer. Videre muliggjør dette grepet at man kan ha funksjonelle

rom i tårnene, noe som i dette tilfellet resulterer i et vesentlig bedre utformet taklandskap da to av tårnene i sin helhet skal brukes til ventilasjonsrom. Ulemper vil være at tårnene visuelt sett vil oppfattes som noe høyere og mer kompakte enn de ville hvis de skulle vært utformet med den spesifikt regulerte utformingen.

- Plan- og bygningsetaten vurderer fordelene ved å gi dispensasjonen for å være flere. For det første muliggjør man at bygningen kan opprettholde et sammenhengende arkitektonisk konsept gjennom hele kvartalet. Man muliggjør gjennom dette en opprettholdelse av intensjonen om innpassing av markører i hjørnene og utover dette muliggjør man at ventilasjonsrom kan innpasses i disse og slik integreres dette i bygningsmassen i størst mulig grad. De nærmeste, omkringliggende referansebyggene i nærområdet har videre en etasjehøyde som gjør at tårnene ikke vil fremstå som vertikale fremmedelementer i bybildet og Plan- og bygningsetaten finner dermed ulempene som en dispensasjon innebærer for å ikke medføre vesentlige ulemper for omgivelsene. Etaten finner samlet sett fordelene ved å gi en dispensasjon for å være større enn ulempene.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

For øvrig henviser Plan- og bygningsetaten til sakens dokumenter.

Godkjenning

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201303958			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 6	A-20-X-06-01	16.12.2013	7/10
Situasjonsplan	A-10-X-00-01	16.12.2013	12/5
Avkjørselsplan	A-10-X-00-02	16.12.2013	12/6
Fellesområde	A-10-X-00-04	16.12.2013	12/7
Plante- og materialplan bakkenivå	L3-01-1	10.01.2014	12/8
Høydeplan	L3-02	10.01.2014	12/9
Plan U1. etasje	A-20-X-U1-01-B	16.12.2013	12/10
Plan 1. etasje	A-20-X-01-01-B	16.12.2013	12/11
Plan 2. etasje	A-20-X-02-01	16.12.2013	12/12
Plan 3. og 4. etasje	A-20-X-03-01	16.12.2013	12/13
Plan 5. etasje	A-20-X-05-01	16.12.2013	12/14
Takplan	A-20-X-T-01	16.12.2013	12/15
Snitt A-A og B-B	A-40-X-00-01	16.12.2013	12/16
Snitt C-C og D-D	A-40-X-00-02	16.12.2013	12/17
Fasader nordøst, sørvest	A-50-X-00-01	16.12.2013	12/18

Fasader sørøst, nordvest gavl	A-50-X-00-02	16.12.2013	12/19
-------------------------------	--------------	------------	-------

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201303958	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
979497997 DYRVIK ARKITEKTER AS	PRO ARKITEKTUR: Design, beskrive og tegne bygget. Utarbeide funksjonsbeskrivelse for arkitektfagene. TILK. 3
964864861 HJELLNES CONSULT AS	PRO VENTILASJONSANLEGG: Dimensjonere sjaktstørrelser inkl. plassering av inn- og utluftanlegg. Dimensjonere tekniske rom inkl. hovedføringer for kanaler. TILK. 2 PRO UTVENDIG VA-ANLEGG: Avklare system/tiltak ifbm overflatevann TILK. 2
962392687 NORCONSULT AS	PRO BRANNKONSEPT: Utarbeide brannkonsept TILK.3
943049467 SKANSKA NORGE AS	PRO GEOTEKNIKK: Dimensjonere grunnstabilitet, Kc peling, spunting, og peling på grunnlag av grunnforutsetningene. TILK. 2
943049467 SKANSKA NORGE AS	PRO KONSTRUKSJONSSIKKERHET: Utarbeide statisk struktur, bæring, stabilitet, jordskjelv, for bygget. Beskrive, dimensjonere og tegne alle plassbygde betongkonstruksjoner. Global statisk struktur for hele bygget fram til ferdig forprosjekt. TILK. 3
943049467 SKANSKA NORGE AS	SØK
976582705 ØSTENGEN & BERGO AS	PRO TERRENGUTFORMING: Hovedprinsipp for utforming av utvendig areal TILK. 2

Krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Det er krav om obligatorisk uavhengig kontroll for PRO av
Konstruksjonssikkerhet Tilk. 3
Bygningsfysikk Tilk. 3
Brannsikkerhet Tilk. 3
Geoteknikk Tilk. 2

Gjennomføring av kontrollen skal skje slik ansvarlig kontrollerendes ansvar er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i forhold til planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

Avkjørselsplan

Avkjørselsplan er godkjent (kfr vegloven §§ 40 - 43). Med avkjørsel forstås enhver veiforbindelse mellom byggetomten og offentlig, regulert vei. Veilovgivningen har nærmere krav til utformingen av avkjørselen som stigningsforhold, siktlinjer, snuplass og bredde. Avkjørselens tilknytning til offentlig vei må derfor følge Plan- og bygningsetatens retningslinjer som er hjemlet i vegloven §§ 40-43:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes. Jfr. Vegloven § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre drenering ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Bymiljøetatens normer.

Igangsettingstillatelse

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Før igangsettingstillatelse kan gis må følgende dokumentasjon innsendes:

1. Resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse må være innsendt og godkjent.
2. Det er stilt krav om uavhengig kontroll i tiltaket. Søknader om ansvarsrett for uavhengig kontrollerende må være innsendt og godkjent.
3. Oppdatert gjennomføringsplan
4. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning
5. Igangsettingstillatelse for veibyggesaken må være gitt.
6. Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg for tiltaket, jf pbl § 27-5. Det må foreligge avtale om tilknytning med konsesjonæren før igangsettingstillatelse, eventuelt uttalelse om at det ikke er mulig teknisk sett å gjennomføre leveranse av fjernvarme. Dersom søker/tiltakshaver ønsker å benytte egen lokal og mer miljøvennlig løsning skal søker/tiltakshaver forelegge denne for konsesjonæren til uttalelse og plan- og bygningsetaten skal vurdere den før igangsettingstillatelse.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

En tillatelse gjelder i 3 år

Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Fristen begynner å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.03.2014 av:

Herman Hammer - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Skanska CDN Oslo 2 AS, Drammensveien 60, 0107 OSLO, rune.reiret@skanska.no

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Vedlegg

Orientering om klageadgang

Vedlegg i sak 201303958-8	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse (Dette dokument)
2	Vedlegg vann - Lakkegata 55 - Oppføring av kontorbygg - Sundtkvartalet
3	Veiledning - løfteinnretning



ORIENTERING OM KLAGEADGANG

KLAGEORGAN

Avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus som har fått delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten/Byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, Postboks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo

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

KLAGEFRIST

Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brev kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De begrunne hvorfor De ønsker det.

INNHALDET I KLAGEN

De må presisere:

- Hvilket vedtak De klager over, oppgi saksnummer
- Årsaken til at De klager
- Den eller de endringer som De ønsker
- Eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagers navn og adresse må oppgis. Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE GJENNOM SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se gjennom dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningslovens §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene om saksbehandlingen.

KOSTNADER VED OMGJØRING AV VEDTAK

Når et vedtak som følge av klage blir endret til gunst for en part, kan parten kreve dekning for vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få vedtaket endret. Forutsetningen er da vanligvis at det organet som traff det opprinnelige vedtaket har gjort en feil slik at vedtaket blir endret. Kravet må settes frem for Plan- og bygningsetaten senest 3 uker etter at De har mottatt det nye vedtaket.

De kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Det gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette.



Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:

Vahls gate 1, 0187 Oslo

Postadresse:

Boks 364 Sentrum,

0102 Oslo

Internett:

www.pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: [postmottak@](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:

6003.05.58920

Organisasjonsnummer:

971 040 823 MVA