










Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Dato: 14/05/2009 13:12
Til: <postmottak@bsh.oslo.kommune.no>
Kopi: <a38@marlow.ramfelt.no>
Emne: 200512343/35 - Anmodning om uttalelse - Thor Olsens gate 3 H

Vedlegg:  1_Anmodning om uttalelse - Thor Olsens gate 3 H.PDF (90 kB)
 2_Tilleggsdokumentasjon.pdf (789 kB)
 3_Situasjonsplan.pdf (970 kB)
 4_Plan 1. etasje.pdf (97 kB)
 5_Snitt B - Fasade nord.pdf (61 kB)
 6_Fasade vest.pdf (129 kB)
 7_Fasade syd.pdf (62 kB)
 8_Fasade øst.pdf (81 kB)
 9_Utomhusplan.pdf (677 kB)

Bydel St. Hanshaugen		
gate 3 H Sentralarkivet		
Uoff. §	15 MAI 2009	Avskv.
Sak: 09/1072	Dok. 1	
Arkivkode	512	

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

- 1_Anmodning om uttalelse - Thor Olsens gate 3 H.PDF (Hoveddokument)
- 2_Tilleggsdokumentasjon.pdf (Vedlegg)
- 3_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
- 4_Plan 1. etasje.pdf (Vedlegg)
- 5_Snitt B - Fasade nord.pdf (Vedlegg)
- 6_Fasade vest.pdf (Vedlegg)
- 7_Fasade syd.pdf (Vedlegg)
- 8_Fasade øst.pdf (Vedlegg)
- 9_Utomhusplan.pdf (Vedlegg)

Lukk vindu



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel St. Hanshaugen
PB 6999, St. Olav plass
0130 OSLO
postmottak@bsh.oslo.kommune.no

Dato: 14052009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200512343-35
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erlend Per Volden

Arkivkode: 531

Byggeplass: THOR OLSENS GATE 3H Eiendom: 208/909/0/0
Tiltakshaver: Brakkeinvest AS v/ Atle Almås Adresse: Ankerveien 28, 0785 OSLO
Søker: Marlow og Ramfelt - A38 Adresse: Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK
arkitektur og design AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

ANMODNING OM UTTALELSE - THOR OLSENS GATE 3 H

Det vises til samarbeidsavtalen av 14.05.1996. Herved oversendes byggesak med dispensasjonsforhold til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for ny boligbygning i 5 etasjer. Det er søkt dispensasjon fra reguleringsbestemmelser vedrørende formål og krav om bebyggelsesplan i regulering S-2255.

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Erlend Per Volden - Saksbehandler

Vedlagt elektronisk: Saksdokumenter

Kopi til: Marlow og Ramfelt - A38 arkitektur og design AS, Sarbuvollveien 38, 1363 HØVIK,
a38@marlow.ramfelt.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE			
PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
15 DES. 2008			
SAKSNR: 200512343-22			
AVD.	SBH	ANRO	MCLRwd
ABNT	ERV	531	

Deres ref.: 200512343

Vår ref.: 491/2008 KMN/ØKP

Oslo, 11. desember 2008

Vedr.: Kopi av nabovarsling.

Revidert rammesøknad for nytt leilighetsbygg.

Adresse: Thor Olsens gate 3H, 0177 Oslo. Gbnr 208/909.

Tiltakshaver: Brakkeinvest AS.

Vi viser til kommunens brev datert 09.12.08 vedrørende nabovarsling.

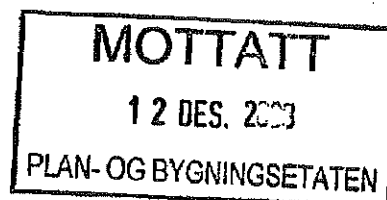
Ny nabovarsling er nå gjort, og det vedlegges kopi av det utsendte materiell.

Frist for uttalelse er satt til 09.01.09 grunnet juleferien.

Med vennlig hilsen
Eriksen & Marlow A/S
Arkitekter MNAL


Øystein Kyrre Pedersen

Kopi: Tiltakshaver



Nybygg Thor Olsens gate 3H, Oslo . Gnr 208, bnr. 909.

J.nr. hos PBE: 200512343 /200110320

Oslo 15. juli 2005; revisjon 2- 9.oktober 2008

Bakgrunn.

Rammetillatelse for nytt boligbygg er gitt av Plan- og bygningssetaten den 17.04.02 og I.G. tillatelse gitt i juni 08.

I forbindelse med eierskifte og endret situasjon ble saken videreført med søknad om endring, for deretter å bli gjort om til ny rammesøknad med senere tillegg. Denne søknaden er nå revidert og det søkes om endret tillatelse.

Det er allerede gitt dispensasjoner for formål, avstand til nabogrense og parkeringsdekning i godkjent rammetillatelse (jnr 200110320). Denne siste revideringen omfatter hovedsakelig fjerning av en etasje og omdisponering av leiligheter i forhold til forrige innsending, slik at antall leiligheter nå er redusert fra 43 til 28.

Dispensasjon:

I henhold til Pbl § 7 søkes det om dispensasjon fra følgende:

1. Reguleringsformålet – Byggeområde for forretning og kontor (gitt i tidligere tillatelse jnr 200110320).
2. Reguleringsbestemmelses §3 - Krav til bebyggelsesplan (gitt i tidligere tillatelse jnr 200110320).
3. Reguleringsbestemmelses §3 - Maksimalt 5 etasjer.
4. Pbl §70.2 - avstand til nabogrense (endret).
5. Oslo kommunes parkeringsnorm (endret).

Særlige grunner:

Forslag til ny kommunedelplan for byutvikling i indre Oslo 2005-2020, som det er referert til og begrunnet søknaden ut fra før, ble ikke vedtatt. Vår begrunnelse for søknaden blir derfor revidert og forholder seg nå til gjeldende planer.

1. Reguleringsformål: (gitt i tidligere tillatelse jnr. 200110320).
Tomten er delt i to reguleringsformål; boligformål og forretning og kontor.
Det nye bygget overlapper begge formålene.
Det er allerede godkjent et boligbygg med samme plassering på eiendommen.
Adkomsten er gjennom et boligbygg inn til et boligområde.
Eiendommen har felles tun med et gammelt bindingsverkshus som skal rehabiliteres til bolig.

Det er unaturlig med forretnings- kontordrift i indre gårdsrom i boligbebyggelse.
Eiendommen passer derfor best til boligbebyggelse.

2. Krav til bebyggelsesplan: (gitt i tidligere tillatelse jnr. 200110320).
Søknaden gjelder kun ett enkeltstående bygg i gitte omgivelser.
Rammesøknaden belyser detaljert forholdet til prosjektet og eiendommene rundt, og vil dermed gi en like god dokumentasjon som en bebyggelsesplan. I søknaden er det utarbeidet dokumentasjon for solforholdene for nabobyggene. Etter vår erfaring kan en detaljert rammesøknad erstatte dokumentasjonen til en bebyggelsesplan, en bebyggelsesplan vil derfor ikke belyse saken ytterligere.
3. Maksimalt 5 etasjer:
Det foreligger godkjenning for et nybygg i 5 etasjer + loftsetasje med et høyt saltak. Det søkes nå om et bygg i 5 etasjer med takterrasse. I den forbindelse føres trapp og heis opp på taket, og det foreslås også et fellesrom/ bod for terrasse møbler. Takoppbygget opptar bare en liten del av takflaten, er lavere enn godkjent saltaksløsning og er tilbaketrukket fra fasadelivet. Takterrassen er ønskelig for å skaffe beboerne felles uteareal med gode solforhold.
4. Avstand til nabogrense: (endret)
Gavlveggen mot nord ligger inntil gavlveggen i nabobygget. Dette er allerede godkjent i tidligere byggesak, som det er gitt igangsettingstillatelse til. En slik plassering med brannvegger er helt vanlig i kvartalsbebyggelse i indre by. Mot syd ligger bygget inntil nabobygget i 1. og 2. etasje og trapper seg deretter bort fra nabogrensen. Se samtykke til dette fra eier av Akersgata 64-68 vedlegg J-5. Mot øst slutter en liten del av bygget seg inntil eksisterende branngavl. Avstand til nabogrense i vest er mindre enn bygningens halve høyde. Avstanden her er mer enn 4m, og avstanden til regulert bebyggelse over bakkenivå er ca 11m. Avstanden brannteknisk er derfor sikret (Se snitt vedlegg E-12).
5. Parkeringsnormen: (endret)
Det er i alt 28 leiligheter som krever i 14 parkeringsplasser. Eksisterende bindingsverkshus rehabiliteres til 5 leiligheter som krever i alt 5 parkeringsplasser. Det opplyses om at unntak fra gjeldende parkeringsnorm er gitt i tidligere godkjent byggesak. Det er ikke ønskelig å kjøre inn i gårdsrommet for parkering. Tiltakshaver har inngått skriftlig avtale med naboeiendommen om leie av inntil 20 plasser for nattparkering i Akersgata 68; se vedlegg J-5.

Vi håper dispensasjonene kan innvilges på dette grunnlag.

**1204-THOR OLSENS GATE 3H, 0177 OSLO; VEDLEGG E-14.
REDEGJØRELSE FOR BEBYGGELSEN - DATO 25.08.05.
Revidert 09.10.08.**

BAKGRUNN:

Eiendommen i Thor Olsens gate 3H (tidligere 3B) er overtatt av Brakkeinvest AS. Tidligere eier var Hakon Hybelhus AS. Det er tidligere gitt rammetillatelse og igangsettingstillatelse til et boligbygg i 5 etasjer + loft på eiendommen (se byggesak jnr. 200110320), hvor det også er gitt igangsettingstillatelse. Eier ønsket opprinnelig å endre prosjektet slik at det ble mer i tråd med intensjonene i forslag til ny kommunedelplan for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2005-2010 for den nye bebyggelsen. Denne åpnet for en litt annen vurdering av byggehøyder og utforming enn gjeldende regulering (S-2255 fra 1977 og S-2937 fra 1987). Denne planen ble ikke vedtatt. Beskrivelsen i søknaden er derfor nå revidert slik at den i det følgende tar utgangspunkt i gjeldende lover og vedtekter.

EKSISTERENDE SITUASJON:

Netto tomt er lik brutto og er på ca 968m². Eiendommen ligger inne i et gårdsrom omgitt av eksisterende bebyggelse, og har tinglyst adkomst gjennom portrommet i Thor Olsens gate 3A. Eksisterende bebyggelse på tomten besto av et garasjebygg som det er gitt rivetillatelse til, (jnr. 200805396) og et verneverdig bingsverkshus som skal rehabiliteres til bolig (jnr. 200110595). I tillegg er det en rekke mindre skur samt et tilbygg på bindingsverkshuset som også skal rives.

Bindingsverkshuset er på 2 etasjer med loft og skal inneholde 5 vertikaldelte leiligheter med egen inngang. Dette bygget får et bebygd areal på 180m² og et brutto areal på 300m².

OMKRINGLIGGENDE BEBYGGELSE:

Området er preget av sammenhengende karrébebyggelse med boliger fra begynnelsen av 1900-tallet i 5 etasjer + loft mot nord og øst. Et moderne kontorbygg i 7 – 9 etasjer mot vest, og nyrenovert bebyggelse mot syd som er 8-9 meter høyere enn omsøkte byggs gesims.

PLASSERING OG UTFORMING AV NYTT PROSJEKT:

Tiltakshavers ønske er å utvikle eiendommen til et moderne boligprosjekt for utleie. Bygget har samme plassering som det godkjente, men har noe større bebygd areal; 333,0m² mot 213,5m² før. Bygget er i 5 etasjer med flatt tak og felles takterrasse. Trapperom og heis går opp på taket som sammen med en fellesbod utgjør 63 m². I tillegg kommer en pergola på 15m². På grunn av disse fellesarealene må det søkes om dispensasjon fra etasjetallet; vedlegg B-1. Bebyggelsen på taket er inntrukket slik at det for det meste ligger innenfor det tidligere godkjente skråtaket.

I kjelleren er det boder til hver leilighet og felles sykkelbod. Kjelleren har utgang til begge sider av bygget.

Mot nord ligger bygget inn mot en brannavl. Gesimsen ligger omtrent på nivå med mønet på nabobygget. Mot syd ligger bygget inn mot brannavlen til et næringsbygg i 2 etasjer med flatt tak. Bygget trapper seg vekk fra dette bygget i 3., 4. og 5. etasje. Denne avtrappingen er i henhold til avtale med eier av nabobygget; se vedlegg J-5. Mot øst ligger bygget inntil brannavlen til Fredensborgveien 2. Her føyer nybygget seg pent inn mot gesimsen på det gamle bygget; se vedlegg E-18.

Bygget vil ikke rage over noen av byggene i kvartalet. Det blir ikke høyere enn tidligere godkjent bygg med skråtak, med unntak av det lille heisoppbygget. Alle leilighetene unntatt ettroms leilighetene får egen balkong eller terrasse/uteplass på bakken. Byggets store fordel er den felles takterrassen med gode solforhold og utsyn.

ESTETISK REDEGJØRELSE:

Nybygget er tenkt som en moderne overgang mellom eksisterende 1900-talls bebyggelse i gårdsrommet mot øst og de lyse moderne kontorbyggene mot vest.

Veggene på nybygget er tenkt i lys puss med inntrukne partier i lektepanel. Vinduene og rekkverksdetaljene er tenkt i en lys grå farge. Bygget får et moderne, men likevel rolig preg som vil samspille godt med de gule pussede fasadene i gårdsrommene mot øst og de mer moderne betongfasadene i gårdsrommet mot vest.

UTNYTTelsesGRAD:

PBE's veileder 72-4000 sier at utnyttelsesgraden for reguleringsplan S-2255 "Soneplanen" beregnes som forholdet mellom brutto tomt og brutto gulvareal, og at ved innredning av loft og kjeller til varig opphold, skal dette bruttoarealet medtas. Kjeller er her ikke utnyttet til rom for varig opphold, og medregnes derfor ikke. Brutto gulvareal på nybygget er 1478m² eksklusiv kjelleretasjen, men medregnet bebyggelse på takterrassen. Bindingsverkshuset er på ca 300m². Samlet bruttoareal er 1778m². Brutto tomt er lik netto tomt 968m². Dette gir en utnyttelsesgrad på 1,84 - altså godt under tillatt utnyttelsesgrad (U 2,5).

Dersom man til sammenligning regner med arealet i kjeller (ihht veileder "Grad av utnyttning" som sier alt areal skal medtas, dersom det ikke annet er angitt i bestemmelsene), blir brutto gulvflate for nybygget 1795m². Samlet bruttoareal blir 2095m². Utnyttelsesgraden blir da 2,16; noe som fortsatt er godt under tillatt utnyttelsesgrad (U 2,5).

BEBYGD AREAL:

Netto tomt er på ca 968m². Bebygd areal er 333m² for nybygget og 180m² for det gamle bindingsverkshuset som bevares. Samlet bebygd areal er 513m². Dette gir et bebygd areal på 53% av netto tomt. Forslaget til kommuneplan vi refererte til før, åpnet for opptil 55%BYA.

HØYDER:

Gesimshøyden for hovedbygget (ikke medregnet rekkeverket) er 13,8m. Dette tilsvarer nøyaktig gesimshøyden på godkjent bygg med skråtak. Rekkeverket for takterrassen er i glass slik at det ikke skal skygge mer for omgivelsene enn det godkjente bygget. Felles bodareal på takterrassen er inntrukket og ligger der den tidligere godkjente takflaten lå. Høyden på øverste gesims (unntatt heisoppbygget) er 16,5 m. Ser man på bygget i forhold til omgivelsene som vist i vedlegg E-11 og E-12, ligger gesimsen lavere enn gesimsene både på nabobyggene mot Akersgaten og mot Thor Olsens gate. Bygget vil virke som en naturlig avtrapping av de større høydene mot vest inn mot de noe mer ensartede høydene i gårdsrommene mot øst. I tillegg vil bygget, med sin avtrapping, være en fin overgang mot den lavere høyden på næringsbyggets auditorium i to etasjer som ligger inn mot gårdsrommet rett i sør.

AVSTANDER:

Bygget ligger inntil branngavlen til bygget i Thor Olsens gate 1. Bygget ligger også inntil nytt auditorium i Akersgata 64 (her har naboen samtykket). Det søkes derfor om dispensasjon fra Pbl's §70.2 – avstand til nabogrense; Se vedlegg B-1. For øvrig ligger bygget mer enn 4,0m

fra de andre nabogrensene, men avstandene er tildels mindre enn bygningens halve høyde, slik at dispensasjonen gjelder dette punkt også. Avstanden til boligen som bevares, er 8,0m.

LEILIGHETSFORDELING:

Det er 8 stk ettroms leiligheter, 11 stk toroms leiligheter og 9 stk treromsleiligheter. Det er i alt 28 leiligheter i bygget. Ettroms leilighetene er på mellom 16 og 21m², og er beregnet som utleiehybler for studenter. Det er fra sentralt hold ytret ønske om at man bør ha med studentboliger i nye boligprosjekter. Dette er ikke permanente boliger, og plasseringen mot øst bør derfor være akseptabel, særlig på grunn av den store felles takterrassen som kan benyttes. Toromsleilighetene varierer fra 33 til 44m². Treroms leilighetene varierer fra 59 til 81m². Det er kun ettroms leilighetene som er ensidig orientert mot øst, resten er orientert også mot syd og vest.

BODER:

8 stk ettroms leiligheter har 5,0m² bod i kjelleren som inneholder 2 lm klesskap på 1,2m² og sportsbodsdel på 3,8m² (krav 2,5m²).

11 stk toroms leiligheter har 2 lm skap i leiligheten og 5,0m² sportsbod i kjelleren.

9 stk. treroms-leiligheter har innvendig bod på minst 3,0m² og 5,0m² sportsbod i kjelleren. (Byggeforskrift 1997 med veiledning 3.utgave følges.)

UTEOPPHOLDSAREAL:

Normen for uteoppholdsareal er 20% av boligens BRA. Nybyggets BRA er 1391m² eksklusiv kjeller og eksisterende bindingsverkshus har 273m² BRA. Totalt er dette 1664m² netto BRA. Dette betyr minst 333m² uteoppholdsareal hvorav 50% må ligge på bakken. Netto tomt når samlet bebyggelse på 513m² er trukket fra, er 455m². Alt er ikke like egnet som felles uteopphold, men minstekravet fylles uten problemer. Alle leilighetene i nybygget har adgang til felles takterrasse på i alt 155m² samt tilgang på felles uteoppholdsplass og lekearealer i gårdsrommet; se utomhusplan. I tillegg har de fleste leiligheter en egen veranda/terrasse. Leilighetene i bindingsverkshuset har egne uteplasser på ca 30m² mot øst og syd. Kravet til uteoppholdsareal fylles med god margin.

TILPASNING FOR BEVEGELSESEHEMMEDE:

Det er heis og trinnfri adkomst til inngangsnivået til alle leilighetene, også til bodkjeller. Private og felles uteoppholdsareal er også tilgjengelig med rullestol samt takterrassen i 6.etasje. Leilighetene er tilgjengelige for rullestol, men ikke spesielt tilpasset.

VEGETASJON:

Det er ingen vegetasjon på tomten i dag som går tapt som følge av utbyggingen. Gårdsrommet kan beplantes og felles takterrasse får plantekasser.

PARKERING:

Det er ingen parkering på egen grunn, og det er søkt om dispensasjon fra kravet i parkeringsnormen. Dette er innvilget tidligere i gitt rammetillatelse. Tiltakshaver har inngått avtale om leie av 20 nattplasser i et nabobygg; se vedlegg J-5. Ytterligere døgnparkering er tilgjengelig i parkeringshus i nærheten. For øvrig er det gateparkering i området. Det blir plass til i alt 10 sykler utendørs. Det er egen felles sykkelbod i kjelleren.

Krav til parkering:

8 stk 1-roms i nybygg à 0,25 bilplasser – krav 2,0 bilplasser.

11 stk 2-roms i nybygg à 0,50 bilplasser – krav 5,5 bilplasser.

9 stk 3-roms i nybygg à 0,70 bilplasser – krav 6,3 bilplasser.

5 stk 4-roms i nybygg à 0,90 bilplasser – krav 4,5 bilplasser.

Sum 19 bilplasser.

Krav til sykkelparkering:

8 stk 1-roms i nybygg à 1,0 sykler – krav 8,0 sykler.

11 stk 2-roms i nybygg à 1,3 sykler – krav 14,3 sykler.

9 stk 3-roms i nybygg à 1,6 sykler – krav 14,4 sykler.

Sum 37 sykler. Sykkelboden i kjeller på 32m² rommer 27 sykler. 10 sykler står ute.

ADKOMST:

Det er gangadkomst gjennom portrommet til Thor Olsens gate 3A. Rettigheten er tinglyst.

KONSEKVENSER FOR OMGIVELSENE:

Bygget holder seg innenfor de høydene det som det er gitt rammetillatelse for.

Solforholdene er på grunn av allerede eksisterende forhold av en slik art at det kun er formiddagssolen som er av betydning for nabobygget som har klaget. Det berøres ikke nevneverdig. Den lave solhøyden på ettermiddagen gjør imidlertid at eget og andres gårdsrom da ligger i skygge. Taktterrassen blir da et viktig supplement for byggets egne beboere.

KONSTRUKSJONSTEKNISK BESKRIVELSE:

Bygget er tenkt oppført med garasjekjeller, dekker og bærende skiver i betong. Yttervegger i pusset utførelse med bæring av stålsøyler og 20cm isolasjon. Taket bygges med bærende stål og 30cm isolasjon. Taktterrassen er isolert på oversiden.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Heis fra bodkjeller og opp til og med toppetasjen. Ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Elektrisk oppvarming. Brannalarmanlegg.

BRANNTEKNISK REDEGJØRELSE:

Bygget er i risikoklasse 4 og brannklasse 3. Bygget har i alt 5 etasjer samt kjeller.

Brannvegger mot nabobebyggelse: REI-M 120.

Brannceller: Hver leilighet, trapperom, garasje, sluse og bodanlegg.

Bærende hovedsystem: R90.

Sekundære bærende bygningsdeler: R60.

Etasjeskiller: REI 60.

Branncellebegrensende vegg: EI 60.

Trapp: 1 stk trapperom Tr 3, vegg EI60. Egen trapp ned i kjeller.

Dører ut fra leilighet: EI30, 10M bredde.

Dører i sluse mot trapperom: EI60-CS, 10M bredde.

Øvrige dører i branncellebegrensende vegg: Som veggen.

FORBEDRINGER I FORHOLD TIL BYGG MED GITT TILLATELSE:

- Større og bedre leiligheter med flere leilighetstyper (1- 2- og 3-roms).
- Bedre orientering og solforhold for leilighetene.
- Bedre uteoppholdsareal med terrasser til alle 2 og 3-roms leilighetene.
- Stor felles taktterrasse med meget gode solforhold for alle leilighetene.

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
Oslo kommune, Plan og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	909		
Eiendommens adresse			
Thor Olsens gt. 3H			
Postnr.	Poststed		
0177	OSLO		
Eier/fester			
Brakkeinvest AS			

Det varsles herved om	
<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.	
<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Anlegg
<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Skilt
<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Bruksendring
<input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Endring av fasade
	<input type="checkbox"/> Eiendomsdeling eller bortfeste
	<input checked="" type="checkbox"/> Dispensasjoner
-beskriv	
<input type="checkbox"/> Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven	
<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket pbl § 81	
<input type="checkbox"/> Mindre byggearbeid	
<input type="checkbox"/> Skilt	

Beskriv nærmere hva nabovarselen gjelder

Gjelder revidert søknad om rammetillatelse. Se tidligere innsendt søknad pr. 18.07.05. En etasje foreslås nå fjernet og leilighetstallet redusert fra 37 leiligheter til 28 leiligheter. Fasader og snitt/høyder er justert. Søknad om dispensasjon fra reguleringsformål, reg.bestemmelsens §3 - krav til bebyggelsesplan og antall etasjer, Pbl §70.2 - avstand til nabogrense samt unntak fra parkeringsnormen i Oslo. Se vedlagte redgjørelse og tegninger.

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	I -	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	I -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	Se - liste	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Adresser	
<input checked="" type="checkbox"/> Søknaden er lagt ut på besøksadresse:	Ansvarlig søkers postadresse
	Eriksen & Marlow Arkitekter MNAL AS, Rådhusgt. 30 A, OSLO
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).	
<input type="checkbox"/> Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:	Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.	

Underskrift
Sted

Dato

11.12.08

Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

Eriksen Nielsen

ARKITEKTER MNAL

RÅDHUSGT. 30A • PB. 320 SENTRUM • 0104 OSLO • TLF 22 47 92 77

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekrefteelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/b	sted		
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	909		

resse
Thor Olsens gt. 3H

Nabo-/enboer eiendom			
Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	15,19	0	

Nabo-/enboer eiendoms eiers/fester
Eiers/festers navn
EIENDOMMEN AKERSGATEN 64/68
Adresse
P.B. 2416 SOLLI

Postnr. Poststed
0177 OSLO

Postnr. Poststed
0201 OSLO
Dato Sign.

Denne del distribusjon på kvittering
RR 1259 7122 5 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Varsel er mottatt Sa kker i tiltaket

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	200, 202	0	

Eiers/festers navn
HANSEN FINN EIENDOM AS
adresse
FREDENSBORGVEIEN 4

Adresse
FREDENSBORGVEIEN 2, 4

Postnr. Poststed
0177 OSLO

Postnr. Poststed
0177 OSLO
Dato Sign.

Denne del distribusjon på kvittering
RR 1259 7123 9 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Varsel er mottatt Sa kker i tiltaket

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	22	0	

Eiers/festers navn
SYVENDE DAGS ADVENTISTSAMFUNN
Adresse
PB.124

Adresse
AKERSGATA 74

Postnr. Poststed
0177 OSLO

Postnr. Poststed
3529 RØYSE
Dato Sign.

Denne del distribusjon på kvittering
RR 1259 7124 2 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Varsel er mottatt Sa kker i tiltaket

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	690	0	

Eiers/festers navn
SAMEIET THOR OLSENS GT. 3A, B V/ADV. TOM FURULUND
Adresse
P.B. 1583 VIKA

Adresse
THOR OLSENS GT. 3B

Postnr. Poststed
0177 OSLO

Postnr. Poststed
0118 OSLO
Dato Sign.

Denne del distribusjon på kvittering
RR 1259 7125 8 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Varsel er mottatt Sa kker i tiltaket

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	692	0	

Eiers/festers navn
THOR OLSENSGATE 5B AS
resse
SKUTEVIKSODENE 22

resse
THOR OLSENS GATE 5B

Postnr. Poststed
177.00 OSLO

Postnr. Poststed
5035 BERGEN
Dato Sign.

Denne del distribusjon på kvittering
RR 1259 7128 0 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Varsel er mottatt Sa kker i tiltaket

Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
208	890	0	

Eiers/festers navn
SAMEIET THOR OLSENS GT. 5A V/HBRI AS
resse
P.B. 6666 HAMMERSBORG TORG

resse
THOR OLSENS GATE 5A

Postnr. Poststed
0177 OSLO

Postnr. Poststed
0129 OSLO
Dato Sign.

Denne del distribusjon på kvittering
RR 1259 7127 3 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

Varsel er mottatt Sa kker i tiltaket

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 6-5 eks Sign.

11.12.0 TRUM



ERIKSEN & MARLOW A/S
ARKITEKTER MNAL

RÅDHUSGT. 30A · PB. 920 SENTRUM · 0104 OSLO · FAX 22 41 15 44 · TLF 22 47 92 77

Berørte naboer til Thor Olsens gt. 3H.

Deres ref.: 200512343

Vår ref.: 492/2008 KMN/ØKP

Oslo, 11. desember 2008

Vedr.: Nabovarsling av revidert rammesøknad for nytt leilighetsbygg.
Adresse: Thor Olsens gate 3H, 0177 Oslo. Gbnr 208/909.
Tiltakshaver: Brakkeinvest AS.

Vi viser til tidligere utsendte nabovarsler for overnevnte prosjekt. Prosjektet har undergått en del forandringer underveis i søknadsprosessen hos plan- og bygningsetaten; bl.a. har høyder og leilighetstall blitt redusert. På grunn av disse endringene nabovarsles dette på nytt.

Se vedlagte tegninger og redegjørelser.

Eventuelle kommentarer eller protester til søknaden må være undertegnede, som er ansvarlig søker, i hende innen fristen for uttalelse som er utsatt til 09.01.09 grunnet juleferien. Merk vår postboksadresse. Det er ikke nødvendig å sende et slikt brev rekommandert.

Vi tar også imot på mail firmapost@eriksen-marlow.no.

Man kan eventuelt også sende kopi av sin kommentar til Oslo kommune.

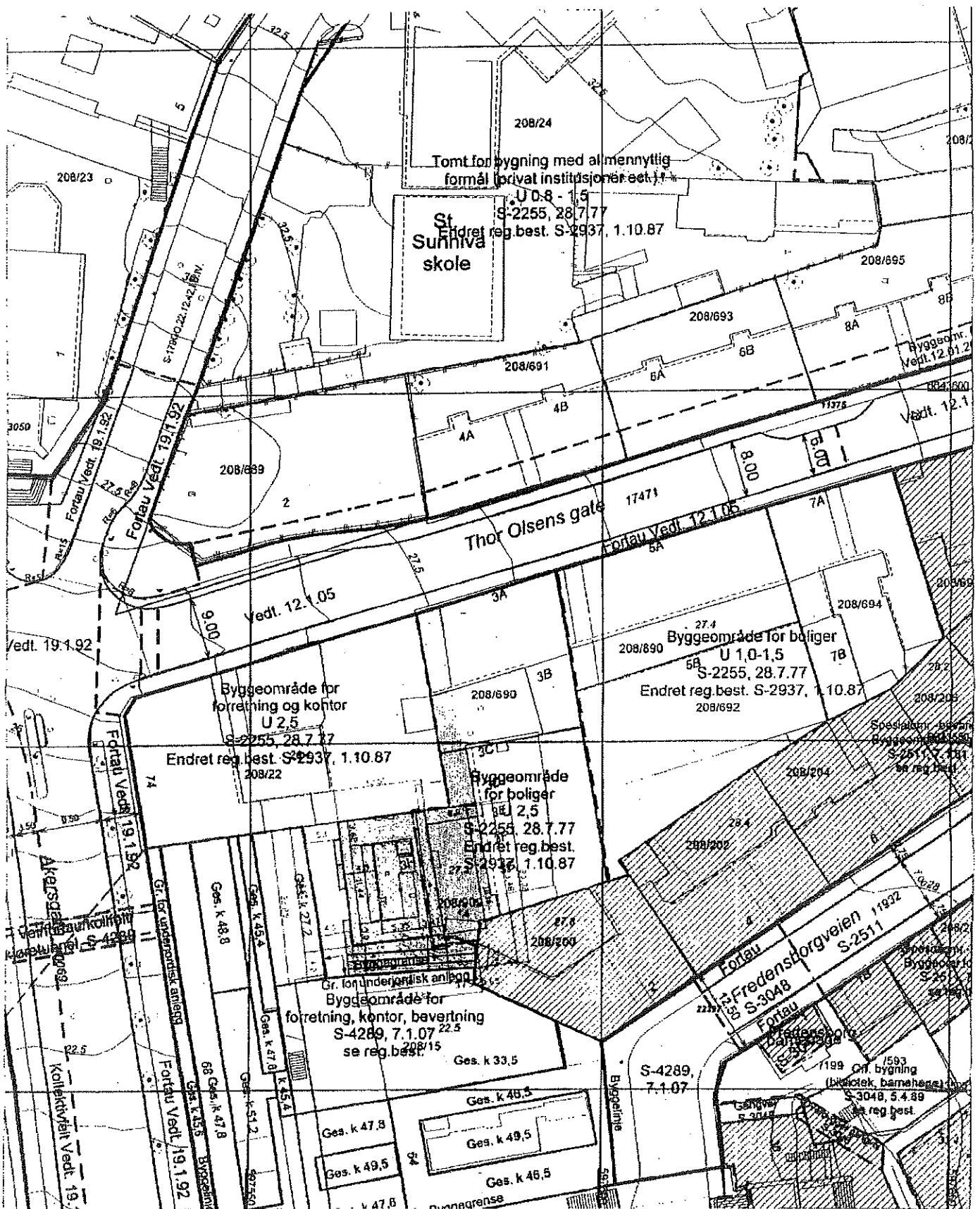
Med vennlig hilsen
Eriksen & Marlow A/S
Arkitekter MNAL


Øystein Kyrre Pedersen

Kopi: Tiltakshaver

Vedlegg:

B-1 Dispensasjonssøknad, D-1 Situasjonsskart, E-1 Plan 1.etasje, E-7 Snitt, E-8 Fasade vest, E-9 Fasade syd, E-10 Fasade øst, E-11 Snitt nord syd, E-12 Snitt øst vest, E-14 Redegjørelse, E-16 Plan 5.etasje, E-17 Plan 6.etasje, E-18 Snitt og fasade nord, E-20 Oversiktsperspektiv.



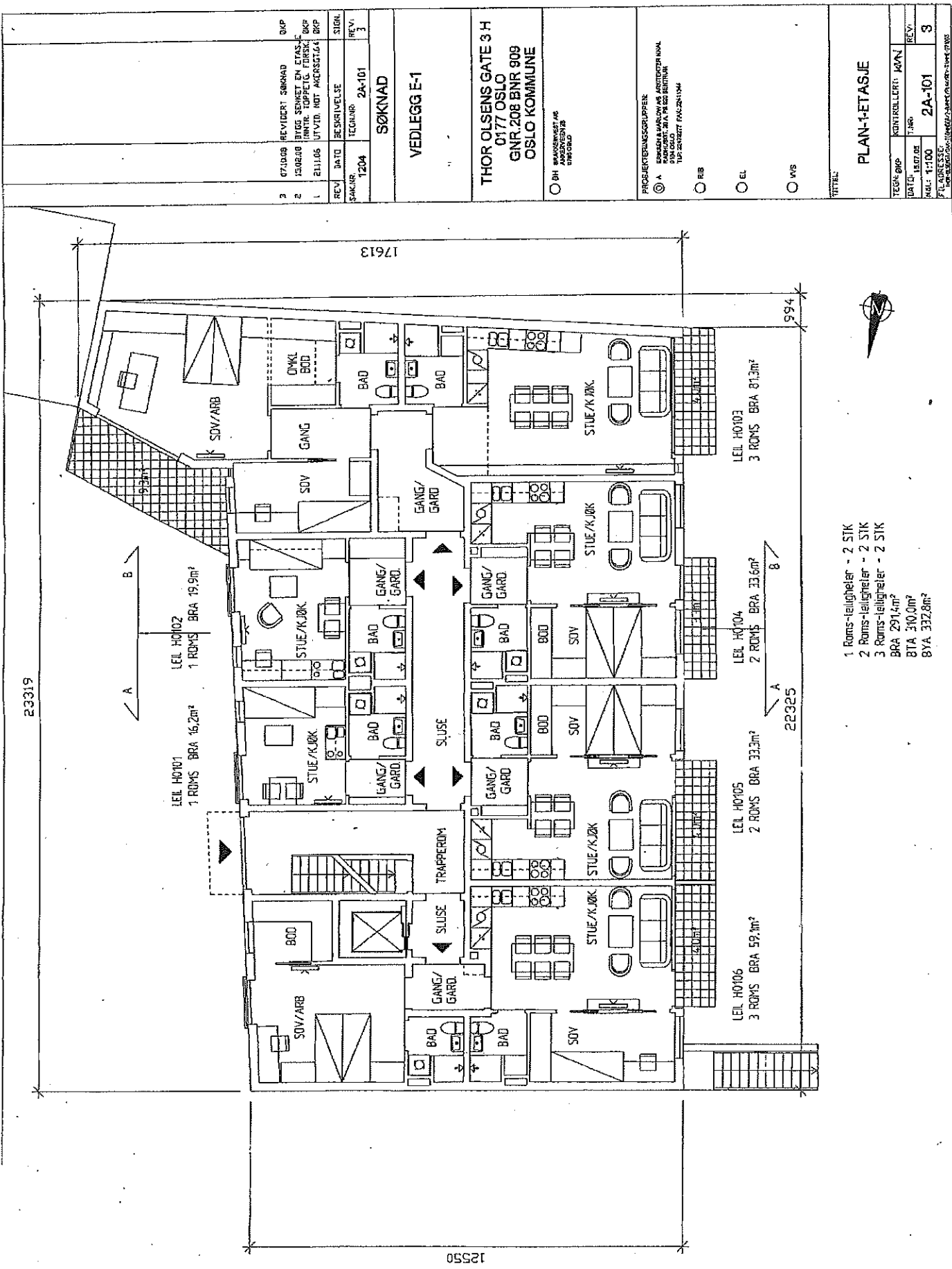
Plan- og bygningssetaten

Bestillingsnummer:
 Referanse: Thor Olsens gt 3B
 Objekt nummer:
 Bruker: AKL

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

SNR. 1204 - T.NR. 2A-117
 THOR OLSENS GATE 3H, OSLO
 GNR/BNR 208/909

Beskrivelse:
SITUASJONSPLAN
 Nr.: VEDLEGG D-1
 Dato: 18.07.05



- 1 Romms-leiligheter - 2 STK
- 2 Romms-leiligheter - 2 STK
- 3 Romms-leiligheter - 2 STK
- BRA 291,4m²
- BTA 310,0m²
- BYA 332,8m²

REV	DATE	BEKRIVELSE	SIKR.
2	07.10.08	REVIDERT SØKNAD	ØKP
2	15.02.08	TRÆG SØKNAD EN ETASJE	ØKP
1	21.11.05	UTV. TIL TOTT. FORSK. ØKP	ØKP
1		UTV. TIL TOTT. AKKREDIT. ØKP	ØKP

SAKNR.	1204
TEGN. NR.	2A-101
REV.	3

SØKNAD

VEDLEGG E-1

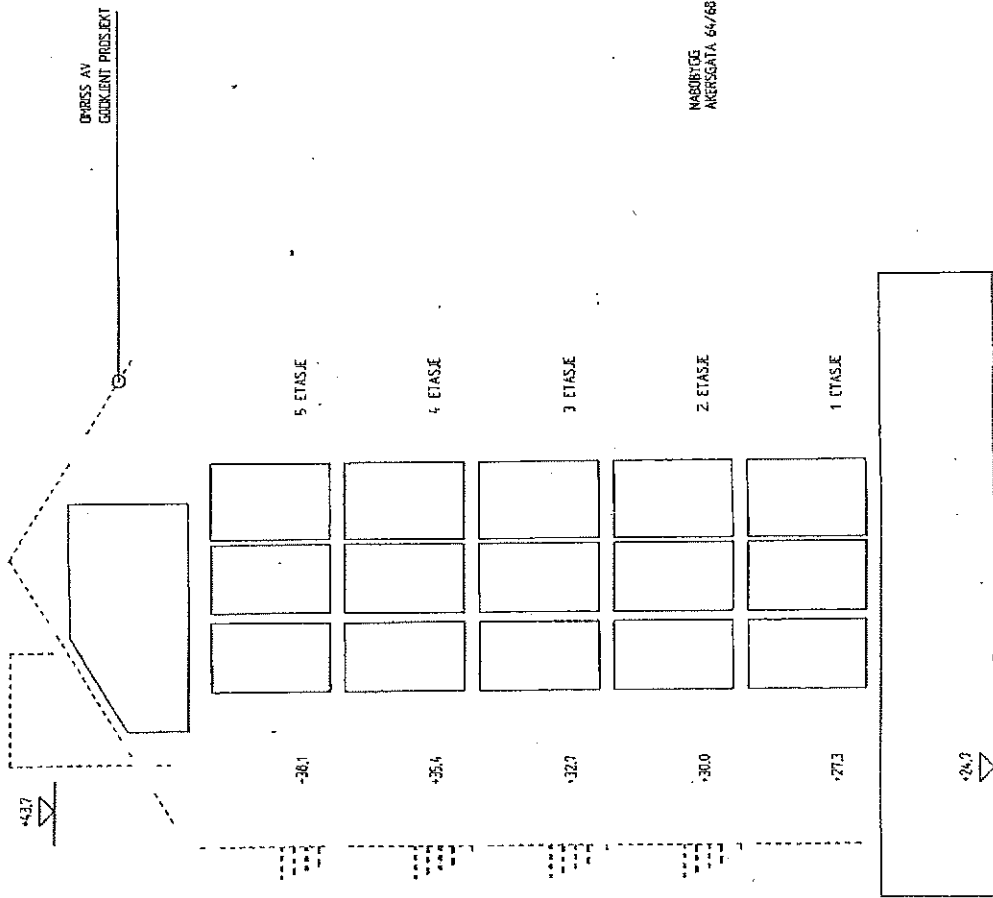
THOR OLSENS GATE 3 H
0177 OSLO
GNR. 208 BNR. 909
OSLO KOMMUNE

BH
 MAASJØSET AS
 ARKITEKBYRÅ
 THOR OLSEN

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
 A
 EDVIGSSON MARLOW AS
 ARKITEKTER KVAL
 PÅRULVST. 20 A, P.O. BOX
 BERTHESK
 112 200 OSLO
 TLF. 22 42 22 11 14

RIB
 EL
 MS

TITTEL		PLAN-ETASJE	
TEGN. ØKP	KONTROLLERT	KVNJ	REV.
DATE	TÆR.	2A-101	3
15.07.05			
ARK. 1:100			
F. L. ADRESSE: THOR OLSENS GATE 3 H 0177 OSLO			



DRIBSS AV
GODKJENT PROSJEKT

NABUSTOG
AKERSGATA 64/68

TAK PÅ NABUSTOG

NABUSTOG
FREDENSBORGVEI 2

MUR MOT NABUSTOG
FREDENSBORGVEI 2

+27,9 G RØRRI I NABUSTOG
+27,2

- 3 02.10.08 REVJERDET SØKNAD ØNP
 - 2 15.06.08 BYGGESAKKEMET EN ETASJE ØNP
 - 1 21.11.06 UTVID. MOT AKERSGATE ØNP
- REV DATO BESKRIVELSE SIGN.
- SAKUR. 1204 TEKN. NR. 2A-120 REV. 3

SØKNAD

VEDLEGG E-1B

THOR OLSENS GATE 3 H
0177 OSLO
GNR. 208 BNR 909
OSLO KOMMUNE

BH BRANNVEIET AS
ARBEIDSGIVER
OSLO
TIL: 220007

PROSJEKTERINGSGRUPPEN:
 A BUREAU HANSEN AS ARKITEKTER A/S
BYGGESAKKEMET EN ETASJE
0177 OSLO
TIL: 220007 PAK 2A1104

RB

EL

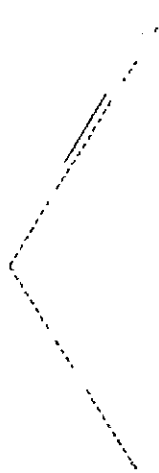
VIS

TITTEL:

SNITT-B-FASADE-NORD

TEGN. ØNP ENDRING. KAN
DA 02.11.08 T.A.P. REV.
MÅL 1:100 2A-120 3
FILADRESSE: www.byggedokument.no

ØRROSS AV
GODKJENT PROSJEKT



BRANNVEGG MOT NYTT BYGG
PÅ NABBEVEGEN

VEGGAV BRANNGAVL NABO FREDENSBEREVEN 2

+27.8 TERRENG GÅRDSROM FRIESENSBEREVEN 2

+33.5 NAKS GESPNS NABBEVEGG FORAN

+27.2 TERRENG GÅRDSROM OG HÅBE

4	07.10.08	REV. TILT. SØKNAD	BRP
3	15.02.08	BYGG SENJEL EN ETASJE UTVILB. MOT NABBEVEGEN	BRP
2	01.11.06	UTVILB. MOT NABBEVEGEN	BRP
1	10.06.06	REKONSTRUKSJON AV ETASJER	GE

REV	DATA	BESKRIVELSE	STOK
SACNR.	TEGNNR.	2A-109	REV. 4

SØKNAD

VEDLEGG E-9

THOR OLSSENS GATE 9 H
0177 OSLO
GNR.208 BNR 909
OSLO KOMMUNE

BH
KONSTRUKTIV
ANBEFALING
UTVILB. MOT NABBEVEGEN

PROSJEKTERINGSOPPLÆP
 A
SØKNADEN ER EN SAMLET
SØKNAD
FOR BYGG
UTVILB. MOT NABBEVEGEN

RB

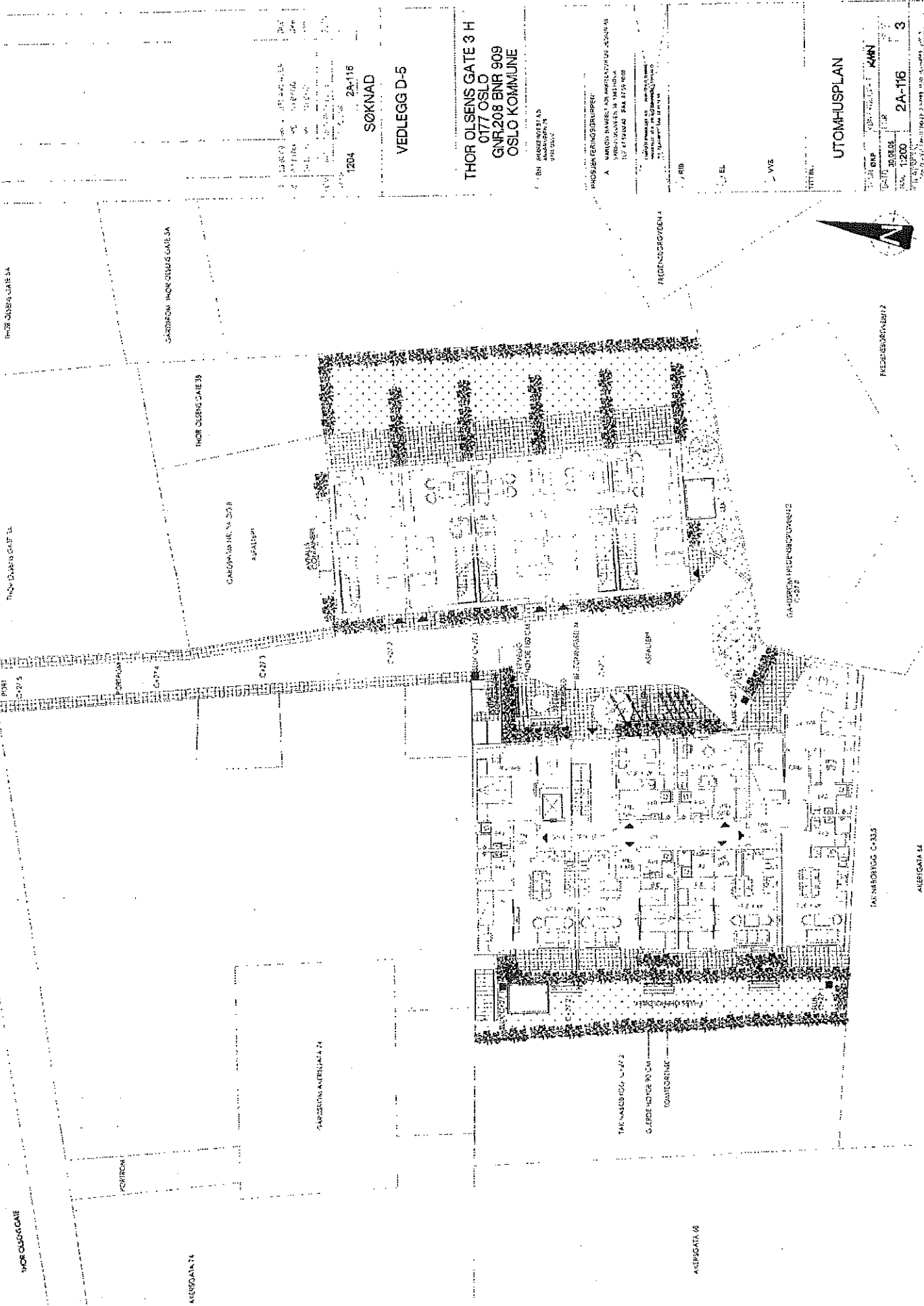
EL

VS

TITTEL

FASADE-SYD

TEGN. NR.	KONTROLLERT	KJNN	REV.
DATA	1:100	2A-109	4
DATE	15.07.06		
FILE	C:\PROG\DATA\150706\2A-109\2A-109.DWG		



UTOMHUSPLAN

PROSJEKTANT	KAN
DATE	20.08.06
SCALE	1:200
NO.	2A-116
PAGE	3

THOR OLSENS GATE 3 H
0177 OSLO
GNR.208 BNR 909
OSLO KOMMUNE

VEDLEGG D-5

SØKNAD

1204

1204 2A-116

PHOSFORKERINGSGRUPPE
A
MÅNEDS RANSET I OSLO KOMMUNE
SÅRBEHANDLET I 1980
I 1981
I 1982
I 1983
I 1984
I 1985
I 1986
I 1987
I 1988
I 1989
I 1990
I 1991
I 1992
I 1993
I 1994
I 1995
I 1996
I 1997
I 1998
I 1999
I 2000
I 2001
I 2002
I 2003
I 2004
I 2005
I 2006
I 2007
I 2008
I 2009
I 2010
I 2011
I 2012
I 2013
I 2014
I 2015
I 2016
I 2017
I 2018
I 2019
I 2020

ASFALT

ASFALT

ASFALT

ASFALT

TAKNINGSVEI 333

ALBERTSVEI 14

THOR OLSENS GATE 3A

THOR OLSENS GATE 3B

THOR OLSENS GATE 3C

THOR OLSENS GATE 3D

THOR OLSENS GATE 3E

THOR OLSENS GATE 3F

THOR OLSENS GATE 3G

THOR OLSENS GATE 3H

THOR OLSENS GATE 3I

THOR OLSENS GATE 3J

THOR OLSENS GATE 3K

THOR OLSENS GATE 3L

THOR OLSENS GATE 3M

THOR OLSENS GATE 3N

THOR OLSENS GATE 3O

THOR OLSENS GATE 3P

THOR OLSENS GATE 3Q

THOR OLSENS GATE 3R

THOR OLSENS GATE 3S

THOR OLSENS GATE 3T

THOR OLSENS GATE 3U

THOR OLSENS GATE 3V

THOR OLSENS GATE 3W

THOR OLSENS GATE 3X

THOR OLSENS GATE 3Y

THOR OLSENS GATE 3Z

THOR OLSENS GATE 3AA

THOR OLSENS GATE 3AB

THOR OLSENS GATE 3AC

THOR OLSENS GATE 3AD

THOR OLSENS GATE 3AE

THOR OLSENS GATE

THOR OLSENS GATE

THOR OLSENS GATE

THOR OLSENS GATE

THOR OLSENS GATE

THOR OLSENS GATE



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MOTTATT

30 MAIS 2009

MARLOW og RAMFELT
A38 arkitektur og design AS
Sarbuvollveien 38
1363 HØVIK

Dato: 25032009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200512343-27
Oppgås alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erlend Per Volden

Arkivkode: 531

Byggeplass: THOR OLSENS GATE 3H Eiendom: 208/909/0/0
Tiltakshaver: Brakkeinvest AS v/ Atle Almås Adresse: Ankerveien 28, 0785 OSLO
Søker: Eriksen & Marlow arkitekter Adresse: Postboks 920 Sentrum, 0104 OSLO
MNAL AS v/ Per Marlow
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

RAMMETILLATELSE - THOR OLSENS GATE 3 H

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av nytt boligbygg i 5 etasjer med 28 leiligheter. BRA for tiltaket er 1391 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 19.10.2005 og sist supplert den 29.01.2009. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart, utomhusplan og ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 31 vedrørende reguleringsformå, krav om bebyggelsesplan i reguleringsbestemmelsenes § 3, samt fra samme lovs § 70.2 avstand til nabogrense.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

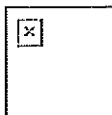


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



27/3-09

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden omfatter oppføring av nytt boligbygg i 5 etasjer med 28 leiligheter, 8 enroms, 11 toroms og 9 treroms. Bygningen plasseres inne i gårdsrom og inntil gavler på tre eksisterende bygninger. BRA for tiltaket er 1391 m².

Spesielle forhold:

Det er tillatt en tilsvarende boligbygning med tilsvarende plassering fra tidligere, ref. Plan- og bygningsetatens byggesak med saksnr.: 200110320. Det er gitt igangsettingstillatelse 30.05.2008. Eiendommen har to reguleringsformål, henholdsvis forretning og kontor samt kun bolig. Omsøkt bygning er i hovedsak plassert på den delen som er regulert til forretning og kontor.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200512343			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	07.10.2008	20/5
Plan kjeller	2A-106	07.10.2008	20/8
Plan 1	2A-101	07.10.2008	20/9
Plan 2	2A-102	07.10.2008	20/10
Plan 3	2A-103	07.10.2008	20/11
Plan 4	2A-117	07.10.2008	20/12
Plan 5	2A-118	07.10.2008	20/13
Plan 6	2A-119	07.10.2008	20/14
Takplan	2A-105	07.10.2008	20/15
Snitt A-A	2A-107	07.10.2008	20/16
Snitt B fasade nord	2A-120	07.10.2008	20/17
Snitt nord-syd	2A-111	10.10.2008	20/18
Snitt øst-vest	2A-112	10.10.2008	20/19
Fasade vest	2A-108	07.10.2008	20/20
Fasade syd	2A-109	07.10.2008	20/21
Fasade øst	2A-110	07.10.2008	20/22
Fasade nord	2A-121	07.10.2008	20/23
Utomhusplan	2A-116, rev. 3	13.01.2009	26/5

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200512343		
Organisasjonsnr	Navn	Beskrivelse
993312681	MARLOW RAMFELT A38 ARK. OG DESIGN AS	SØK, ttk. 3, PRO/KPR, ttk. 3, arkitektur

Krav om uavhengig kontroll:

Det kreves uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering og fundamentering, årsaken til kravet om uavhengig kontroll er dels at tiltaket er plassert inntil bevaringsverdig murgårdsbebyggelse og bygningens plassering og størrelse.

Gjeldende plangrunnlag:

Gjeldende reguleringsplan for området er S-2255 av 28.07.77 med endringer av 01.10.87 (S-2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og forretning og kontor med en U-grad på 2,5.

Estetiske og kulturhistoriske krav:

Tiltaket er i 5 etasjer med felles terrasse og tekniske oppbygg med mer på det flate taket over 5. etasje. Utvendige veggflater er i lys puss med inntrukne partier i lektepene. Det er balkonger mot vest, trappede terrasser mot sør.

I nord plasseres tiltaket inntil nabogrensen og 4 etasjers murgårdsbygning i Akersgaten 74, gesims i 5. etasje er på et noe lavere nivå enn mønet på denne saltaksbygningen. Øst på samme eiendom ligger en 2 etasjes bindingsverkbygning med 8 meters avstand, det er tidligere gitt tillatelse for boliger i denne bygningen. Enda lengre mot øst midt inne i kvartalets gårdsrom opptar en større to etasjers lager/garasjebygning største delen av gårdsrommet. I sør plasseres tiltaket inntil nabogrense og tett gavl på forretningsbebyggelsen i Akersgata 64, forretningsbebyggelsen er her med ca. 2,5 etasjer. Fra 3. etasje trekkes tiltaket tilbake med takterrasser mot sør. En mindre del av fasaden i 1. til 4. etasje plasseres inntil nabogrense og den tette gavlen på murgårdsbebyggelsen i Fredensborgveien 2. Gesims på Fredensborgveien 2 ligger noe høyere enn tiltakets høyeste avslutning mot gavlen. Tiltakets moderne form ved terrassene slutter seg altså inntil gavlen på et lavere nivå, gavlens opprinnelige form fremtrer tydelig.

Tiltakets flate tak, uteoppholdsareal på taket, fasadeutforming og til en viss grad bygningsformen ellers, medfører at tiltaket skiller seg i noen grad fra eksisterende boligbebyggelse på naboeiendommene. Dette er å forvente siden omgivelsene er bygd i en annen tid og delvis etter andre premisser. Men samtidig finner Plan- og bygningsetaten at tiltakets hovedform, skala og den pussede fasaden medfører en tilpasning og god overgang mellom næringsbebyggelsen i vest og den varierte bebyggelsen i kvartalets indre. Tiltaket ligger inne i et kvartal, kvartalets gårdsrom er i mindre grad del av det offentlige rom siden det ikke er særlig tilgjengelig for andre enn beboerne. Tiltaket er ellers i liten grad synlig fra det offentlige rom.

Med disse forutsetningene finner Plan- og bygningsetaten at tiltaket representerer en god og tilstrekkelig tilpasning. Det har en moderne form, og prosjekteringen anses i tilstrekkelig grad å ivareta krav satt i plan- og bygningslovens § 92, 3. ledd og 74.2 vedrørende god estetisk utforming og innpassning til de bygde omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som overkant gesims og overkant gulv i 1. etasje fastsettes til henholdsvis kote + 41,0 og 27,3.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret

prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Protester/bemerkninger:

Advokatfirmaet Ræder MNA på vegne av Finn Hansen Eiendom AS for eiendommen Fredensborgveien 2 protesterer 10.08.2005 på søknaden om dispensasjoner fra etasjetall, avstand til nabogrense og unntak fra parkeringsnormen.

Samme part protesterer på samme forhold 06.12.2006, og de protesterer igjen på det endrede tiltaket 22.12.2008. Denne tar for seg søknaden om dispensasjon fra regulerings etasjetall, avstand til nabogrense og unntak fra parkeringsnormen. Prosjektet er for stort og fratar naboene lys og luft. Det blir direkte innsyn fra terrasser til eiendommen. Det er svært uheldig at prosjektet kommer inntil den bevaringsverdige bygningskroppen til Fredensborgveien 2. Det foreslås at takterrassen utgår og at bygget reduseres med en etasje. Samme firma bemerket tilsvarende forhold i tidligere byggesak på eiendommen, henholdsvis 08.08.2001 og 18.03.2002.

Ole Christian Wiborg protesterer 11.08.2005, det er dispensasjonsforholdene vedrørende byggets høyde og krav til bebyggelsesplan som nevnes. Bygget vil ta for mye av lyset fra eksisterende bebyggelse i gårdsrommet, og flere leiligheter medfører mer trafikk gjennom inngangspartiet.

Garvin Bargus bor i Thor Olsens gate 3A og protesterer 18.12.2006 på at det dispenseres for flere boliger eller flere etasjer enn det som er godkjent tidligere, dvs. 21 leiligheter og 5 etasjer. Ellers nevnes de samme forholdene som Sameiet Thor Olsens gate 3A tar opp. Bargus protesterer igjen 07.01.2009 på at det dispenseres for flere boliger eller flere etasjer. Ellers nevnes de samme forholdene som Sameiet Thor Olsens gate 3A påpeker.

Elisabeth Wiik bor i Thor Olsensgate 3A og bemerker 20.07.2001 og 19.03.2002 til tidligere byggesak. I brev datert 06.07.2006 gjør hun oppmerksom på at protestene som kom inn i tidligere sak med Plan- og bygningsetatens saksnr. 200110320 må vurderes også i denne byggesaken.

Sameiet Thor Olsens gata 3A bemerker 11.08.2005 til dispensasjonssøknadene fra etasjetall og krav om bebyggelsesplan. Lys- og solforhold, innsyn og estetikken blir dårlige pga. tiltaket. Det blir økt fare for innbrudd, takterrasse vil medføre innsyn og bråk.

Sameiet protesterer igjen 11.12.2006 18.12.2006, forholdene som tas opp i tidligere protest gjentas. Sameiet protesterer igjen 06.01.2009 på økning av antall leiligheter og etasjer i forhold til prosjektet som er godkjent fra tidligere, dvs. 21 toroms leiligheter og 5 etasjer. Det vises til at alle omkringliggende bygninger er på 5 etasjer og mister for mye sollys, økningen av trafikk gjennom 3A, B blir for stor og estetikken i området ødelegges av byggets høyde. Takterrassen medfører uakseptabelt mye støy.

Videre bemerker Høegh Eiendom AS 23.09.2005 på vegne av Akersgaten 64 og 68, det blir for tett i kvartalet pga. tiltaket, lysforhold, innsyn og støy vil forverres. Videre vil parkeringsforholdene bli vanskelige.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Søker har kommentert protestene i flere omganger av naturlige grunner. Da forholdene som det protesteres på er sammenliknbare og delvis de samme, finner Plan- og bygningsetaten at det er tilstrekkelig å gjennomgå kommentarene i søkers brev datert 20.01.2009.

Det vises til at protestene til varslingen i 2006 kom inn for sent, at det reviderte nåværende tiltak er mindre. Dvs. at antall leiligheter er redusert, en etasje er fjernet og det er kun teknisk oppbygg på taket. Derfor er søker overrasket over at det er flere som protesterer nå enn til det mer omfattende og opprinnelig omsøkte tiltaket.

Om solforholdene vises det til at tiltaket ikke skygger mer for gårdsrommet og bygningene enn det tiltaket som tidligere ble godkjent med samme plassering. Dette kommer av at denne bygningen hadde saltak, mønet på dette er en del høyere enn gesims på det nå omsøkte tiltaket og taket kaster derfor mer skygge. Det tekniske oppbygget på taket er lite i omfang.

Om innsyn og støy fra terrassene vises det til at innsyn gjelder kun eventuelt for takterrassen, utgangen på takterrassen er mot vest og der vil også mesteparten av oppholdet være. Om støy vises det også til at hovedoppholdsarealet er mot vest, at husregler vil ivareta dette og at fordelene ved dette arealet oppveier eventuelle ulemper.

Vedrørende mulig økt trafikk så vises det til at leilighetsantallet nå er justert ned fra først omsøkte 37 stk. til 28 stk, ellers er økningen på 6 stk. fra det godkjente tiltaket.

Estetikken er ment å være en overgang mellom den moderne arkitekturen mot vest og den delvis verneverdige bebyggelsen mot øst. Bygget lukker gårdsrommet mot vest på en naturlig måte, dette bygget er en god tilpasning. Tilslutningen til gavlen i Fredensborgveien 2 er med moderne terrasser inntil gavlen, da fremtrer fremdeles gavlen med et tydelig omriss, dvs. at inntrykket av den eldre bebyggelsen ikke forstyrres.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Tiltaket har vært underveis i Plan- og bygningsetaten siden 2005, tiltaket som er godkjent med tilnærmet samme lokalisering kom inn som søknad i 2001. Bemerkninger og protester har kommet inn på begge sakene og i flere omganger, delvis henviser de nye protestene til tidligere protester.

I protestene protesteres det på dispensasjonsforhold, det vises til at tiltaket reduserer kvaliteten på opphold i gården, det nevnes; - reduserte lysforhold, - økt volum i gårdsrommet, - direkte innsyn og bråk fra takterrasse og økt gangetrafikk. Det blir for få biloppstillingsplasser, flere boliger og videre at tiltaket tilsluttes bevaringsregulert bebyggelse.

For dispensasjonsforholdene viser Plan- og bygningsetaten til at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon fra etasjetall eller unntak fra parkeringsnormen, se ellers under avsnittene "Dispensasjoner" og "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Tilsvarende tiltak med saltak er tidligere godkjent med tilnærmet identisk beliggenhet. Etasjetallet er likt for dette og det nå omsøkte tiltaket, men istedenfor saltaket er det flatt tak med teknisk oppbygg. Når konsekvensene av disse tiltakene for gårdsrommet sammenliknes, så viser det seg at lysforholdene i gårdsrommet berøres nokså likt, da totalhøyder og bygningsvolum er tilnærmet like. Ellers er tiltaket innenfor reguleringens maksimalverdier for etasjetall og volum.

Eventuelle innsyns- og støyforhold grunnet takterrassen vurderes opp mot den økte bokkvaliteten dette uteoppholdsarealet gir for de nye boligene. Generelt viser Plan- og bygningsetaten til at man i den tette byen må påregne noe innsyn og lydinntrykk, dette gjelder også i dette kvartalet. Takterrassen gir en betydelig økning av bokkvaliteten og Plan- og bygningsetaten vurderer at den ikke medfører innsyn eller lydinntrykk som er urimelige eller ikke er påregnelige.

Største delen av eiendommen tiltaket ligger på, er regulert til forretning og kontor, trolig vil en bruk i henhold til dette formålet medføre en trafikktype, trafikkmønster og eventuelt mengde som er ugunstig og forstyrrende for et boligområde. I dette perspektivet er det ikke videre sannsynlig at trafikkøkningen grunnet tiltaket vil være merkbar.

Sammenliknet med tiltaket som tidligere er godkjent medfører sannsynligvis de 7 ekstra boligene noe mer gang- og sykkeltrafikk inn i gårdsrommet, men dette finner ikke Plan- og bygningsetaten at kan være urimelig.

I protestene nevnes ugunstige parkeringsforhold pga. tiltaket, i reguleringsbestemmelsene for eiendommen er det ikke gitt noen premisser for biloppstillingsplasser. Dersom det skal bygges parkeringskjeller under tiltaket vil atkomsten måtte etableres gjennom eksisterende atkomst. Dette er ikke gunstig for kvaliteten på gårdsrommet og opphold, blant annet derfor er det ikke sannsynlig at dette kan godkjennes hvis det omsøkes.

Tiltaket bygges inntil eksisterende bebyggelse i nord og sør. Bygging inntil eiendomsgrense og mot gavl er en ønsket utvikling i den tette byen, dette gjelder også tette gavler på murgårdsbebyggelse. Når tiltaket legges inntil gavlene medfører dette en god skjerming av gårdsrommet mot forretnings-, kontor- og bevertningsformålet lengst vest i kvartalet.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren uttaler seg til tiltaket 05.05.2006. Antikvaren viser her til sin tidligere anbefaling 05.11.2001, dvs. til tiltaket som er godkjent med samme beliggenhet som tiltaket som her godkjennes.

Byantikvaren uttaler seg til en tidlig utgave av det nå omsøkte tiltaket med 7 etasjer. Tiltaket er bredere og oppfattes som dominerende i forhold til det godkjente tiltaket. Antikvaren er bekymret for hva dette betyr for opplevelsen av den toetasjers bindingsverkbygningen øst på eiendommen, og ellers tilliggende 2 etasjers bygning nord for tiltaket. Antikvaren viser til det godkjente tiltaket og oppfatter at dette er en bedre løsning grunnet at det er i 5 etasjer og saltak, det passer derfor bedre her. Det konkluderes at mer enn 5 etasjer ikke kan aksepteres, at et nybygg bør tilpasses den lavere murgårdsbebyggelsen i området, eventuelt utformes som et overgangsledd mellom bevaringsverdig bebyggelse og høyere kontorbebyggelse på eiendommen Akersgata 68. Dispensasjon for økt byggehøyde frarådes sterkt.

Antikvaren ber om at bygge- og deleforbud vedtas med sikte på omregulering dersom Plan- og bygningsetaten vurderer å godkjenne foreliggende prosjekt.

Byantikvaren uttaler seg igjen 01.04.2008, tiltaket er redusert ved at en etasje er fjernet og den inntrukne toppetasjen er forskjøvet mot Akersgaten. Byantikvaren viser i til den tidligere uttalelsen datert 05.11.2001. Her ble en maksimal høyde på 4 etasjer anbefalt, det tilsvarer gesims på den tilstøtende fløybygningen (nord for tiltaket). Her vises det til at tiltakets gesims med en femte etasje bryter gesimsen og taklinjen til fløybygningen. Dette oppfattes som påtagelig og lite miljø-harmonisk grunnet tiltakets takform som avviker fra 1800 talls bygningene. Det anmodes om at tiltaket reduseres i høyden slik at det ikke går over gesims- og taklinjen på fløybygningen.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Byantikvaren uttalte seg 05.05.2006 til tegninger som viste et tiltak med 7 boligetasjer, kotehøyde på øverste gesims var 46,6. Øverste etasje var inntrukket ca. 3 meter fra bygningens fasadeliv.

Uttalelsen fra 01.04.2008 er til et revidert tiltak med 5 etasjer og en inntrukket toppetasje med bolig. Denne uttalelsen ble ikke oversendt til Plan- og bygningsetaten, men den ble overlevert saksbehandler under en samtale med Truls Aslaksby 23.02.2008.

Den siste tegningsrevisjonen, som vedtaket nå baseres på, viser et ubetydelig endret tiltaket. Endringen er at oppbygget på taket av 5. etasje er redusert, boligen er erstattet med oppbygg for bod, heis- og trappehus. Høyder, etasjetall, gesims og fasadeutforming er uendret, dvs. at antikvarens uttalelse fra 01.04.2008 er like aktuell, og Plan- og bygningsetaten har derfor ikke funnet det nødvendig å innhente Byantikvarens uttalelse til den siste revisjonen.

Plan- og bygningsetaten finner at endringene med reduksjonen av høyde, ytterligere inntrekning av den inntrukne toppetasjen og kun felles oppholdsareal på taket, totalt sett bringer tiltaket innenfor en akseptabel ramme. Det vises også til avsnittet "Estetiske og kulturhistorisk krav" og "Plan- og bygningsetatens samlede vurdering".

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og plan- og bygningslovens § 70.2 og er avhengig av dispensasjoner for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, PBL § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilket "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan § 3 for krav om bebyggelsesplan og ellers fra reguleringsformål forretning/kontor.

Dispensasjon fra bebyggelsesplankravet i bestemmelsenes §3.

Ansvarlig søker oppgir at tiltaket kun er et enkeltstående bygg i gitte omgivelser, dokumentasjonen som er vedlagt rammesøknaden beskriver detaljert forholdet til prosjektet og eiendommene rundt. Det oppfattes at dette gir en like god dokumentasjon som en bebyggelsesplan kunne gitt, en bebyggelsesplan ville ikke belyst saken ytterligere.

Hensynet bak denne bestemmelsen er å sikre en hensiktsmessig utvikling av nærområdet gjennom utarbeiding av bebyggelsesplan.

Plan- og bygningsetaten finner at dokumentasjonen som er innsendt i søknaden er gjennomgående grundig og beskriver både tiltaket og virkningene for nærområdet på en god og tilstrekkelig måte. En begrensning ved reguleringsplanens krav om bebyggelsesplan er at det kun tar for seg den enkelte eiendommen som tiltaket plasseres på, dvs. at det ikke er hjemmel til å kreve en plan for hele kvartalet. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjon fra formål forretning/kontor til bolig.

Formålet forretning/kontor ivaretar en utvikling av nærområdet med dette formålet.

Ansvarlig søker viser til at det allerede er godkjent et boligbygg med samme plassering, at atkomsten er gjennom et boligbygg inn til et boligområde. Eiendommen har felles tun med det eldre bindingsverkhuset som er godkjent for rehabilitering til bolig.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en utvikling med forretning/kontor.

Noe av tiltaket ligger på en del av eiendommen som er regulert til bolig, mens størstedelen ligger inne på forretning/kontorformålet. Tidligere var det noe næring i denne delen av gårdsrommet/kvartalet, de siste årene har dette endret seg til mer bolig. Denne utviklingen er i henhold til en politisk målsetning for utvikling av indre by. Atkomsten til eiendommen er gjennom et opparbeidet boligområde. En utvikling med boliger vurderes som bedre for nærområdet enn næring med hensyn til blant annet trafikkforholdene. Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Dispensasjon fra minimumsavstand i plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 70.2 for bygging i nabogrensen mot eiendommen Akersgata 74 og Fredensborgveien 2, tiltaket er også nærmere annen nabobebyggelse enn tiltakets halve høyde; 6,9 meter.

Som særlige grunner oppgis av ansvarlig søker/tiltakshaver at plassering av bygninger i nabogrense med brannvegger er vanlig i kvartalsbebyggelsen i indre by. Hensynet bak denne bestemmelsen er brannvern hensyn, og å sikre lys og luft mellom bygninger samt en viss avstand mellom naboeiendommer.

I plan- og bygningslovens forarbeider, NOU 1982:13 side 28, heter det at bestemmelsen i § 70 er begrunnet bl.a. i brannvern hensyn og i behovet for å sikre lys og luft mellom bygninger og en viss avstand mellom naboeiendommer.

Tiltakets plassering er samtykket til av naboen i Akersgata 64. En mindre del av tiltaket ligger inntil den smale og tette gavlen på bakbygningen på Fredensborgveien 2, dette gjelder også for tilsvarende gavnl på bakbygningen på Akersgata 74. I kvartalsbebyggelsen i indre by er det som regel krav om at bebyggelsen bygges inntil nabogrensene langs gateløpet. Inne i etablerte kvartalet kan det være andre forhold som vektlegges, men her legges tiltaket på tvers i den smale enden av gårdsrommet, og begge fasadene tiltaket plasseres mot er tette og ligger selv inntil grensen. Derfor skjermes boligområdet fra forretning og kontoraktiviteten i vest. Tiltaket må ivareta kravene til brannvern hensyn, det kreves i dette vedtaket uavhengig kontroll av prosjekteringen av brannteknikk og fundamentering.

Etter Plan- og bygningsetatens vurdering er ikke plasseringen til urimelig sjenanse for de nevnte naboer med hensyn til lysforhold, innsyn og brukbarhet av bakgården. Videre er det en politisk ønsket utvikling med flere boliger i indre by.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

To omsøkte dispensasjonsforhold utgår, dette er for overskridelse av regulerings maksimale etasjetall og fra parkeringsnormen. Regulert maksimalt etasjetall er 5 etasjer og tiltaket er med 5 boligitasjer. Det er et teknisk oppbygg på taket med begrenset omfang, her plasseres boder for oppbevaring av terrassemøbler, heisoppbygg og hovedtrapp til takterrassen. Dvs. at det ikke er rom for varig opphold i 6.etasje og i medhold av regelverket som gjaldt på tidspunktet denne reguleringen ble stadfestet kan ikke denne etasjen regnes med i etasjetallet. Dermed utgår dispensasjonsforholdet.

Når det gjelder parkeringsnormen så viser ikke gjeldende regulering til denne, reguleringen gir heller ikke på annen måte premisser for biloppstillingsplasser. Da er ikke parkeringsnormen rettskraftig men veiledende for vurderinger i medhold av plan- og bygningslovens § 69.1, dvs. at dette ikke er et dispensasjonsforhold.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket ligger inne i et kvartal i en tett del av byen, vest for tiltaket er det en etablert kontorbebyggelse i 7. etasjer med flate tak.

Plan- og bygningsetaten har funnet at tiltaket avslutter kvartalets gårdsrom i vest på en god måte, dvs. at tiltaket skjermer boligområdet for næringsvirksomheten, og at boligfasaden i 5. etasjer gir et vennligere inntrykk enn forretningsbyggets 7. etasjer. Det er valgt høyder, volum, fasadematerialer og farger som bidrar til å dempe inntrykket av bygningen. Tiltaket ivaretar de hensyn som kan kreves i medhold av pbl §§ 74 nr 2 og 92, 3. ledd.

Det er ikke gode solforhold på terreng ved tiltaket grunnet de eksisterende forholdene, dette kompenseres ved at de fleste boligene får egen balkong eller terrasse. Den felles takterrassen tilbyr beboerne et relativt stort, lyst og hensiktsmessig uterom med god kvalitet, dette er viktig i den tette byen. Det toetasjers

bindingsverkhuset umiddelbart øst for tiltaket og på samme eiendom, har sitt uteareal øst for bindingsverkhuset, derfor påvirkes ikke kvaliteten på dette i urimelig grad av tiltaket. Samtykket som er gitt av Akersgata 64 medfører at tiltaket ikke utløser krav om dispensasjon for avstanden mot nabogrense mot denne eiendommen. Det er ellers dispensert fra reguleringsplanen og fra avstand til nabogrense. Det opparbeides ikke biloppstillingsplasser, dette kan godkjennes grunnet plasseringen inne i kvartalet og eneste mulige atkomst gjennom annen bebyggelse. Ellers vises det i redegjørelse til leieavtale for biloppstillingsplasser. Utbyggingen anses å være i tråd med ønsket utvikling for området og Plan- og bygningsetaten kan godkjenne tiltaket.

Løfteinnretninger/heis

Det gjøres oppmerksomt på at driftstillatelse for løfteinnretninger ikke vil bli gitt før det foreligger heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i veileder for løfteinnretninger nr 72-0573.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan/Miljøsaneringsrapport for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tiltaksplan for forurenset grunn må innsendes for godkjenning.
4. Det kreves uavhengig kontroll av brannteknisk prosjektering og fundamentering, årsaken til kravet om uavhengig kontroll er dels tiltakets plassering inntil bevaringsverdig murgårdsbebyggelse og bygningens størrelse.
5. Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Prosjekteringen skal basere seg på kvalitetssikret grunnlag som er utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.
6. Tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl § 66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Viken Fjernvarme før igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse fra Viken Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet

Klageadgang:

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

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal*

Vedlegg:

Informasjon om elektronisk saksbehandling
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Brakkeinvest AS v/ Aile Almås, Ankerveien 28, 0785 OSLO, med faktura uten vedlegg
Gavin Bargus, Thor Olsens gate 3 A, 0177 OSLO
Sameiet Thor Olsens gate 3 a, v/Alf-Jørgen Thorsrud, Thor Olsens gate 3 A, B, 0177 OSLO
Ræder Advokatfirma MNA, Postboks 1600 Vik, 0119 OSLO
Elisabeth Wiik, Thor Olsensgate 3A, 0177 Oslo
Byantikvaren, Pb 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byantikvaren

Eriksen & Marlow AS Arkitekter MNAL
v/Øystein Kyrre Pedersen
Pb 920 Sentrum,
0104 Oslo

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
ARKIVKOPPI			
MOTTATT		OSLO KOMMUNESNR: 2005 12 343-30	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN		ANR	MERKN
24 FEB. 2009		AB	ERV

SAKSNR:

Dato: 01.04.2008

Deres ref:
e-post 20.02.08

Vår ref (saksnr):
01/1163-13

Saksbeh:
Truls Aslaksby, 23 46 02 70

Arkivkode:
A 208/909

**208/909 THOR OLSENS GATE 3B - REVIDERT FORSLAG TIL NYBYGG
FORHÅNDSUTTALELSE - BYGGESAK**

Vi viser til Deres e-pøst av 20.02.08 med vedlagte tegninger u.d. og modellfotos. Vi viser også til påfølgende befaring på stedet 12.03.08.

De ønsker Byantikvarens forhånds vurdering av revidert forslag til nybygg på gårdsplassen til Thor Olsens gate 3B til erstatning av eksisterende verkstedbygning. Justeringen er gjort på bakgrunn av Byantikvarens tidligere uttalelser i saken, og senest på bakgrunn av møte 31.01.08, der vår etat var representert ved avdelingsleder Morten Stige. Hensikten var å få illustrert hvorvidt en senkning med en etasje og forskyvning av den inntrukne toppetasjen mot Akersgaten ville få Byantikvaren til å anbefale prosjektet.

Grunnlaget for Byantikvarens vurdering er først og fremst vårt brev av 05.11.01. Det vi er opptatt av, er at nybygget ikke i særlig grad skal forringe lys- og andre forhold ved den eksisterende en-etasjes bindingsverksbygning som ligger kun 8,5 m unna. Den tenkes ombygget til boliger, og vil uvegerlig bli liggende inneklemt av et større nybygg. Videre bør nybygget ikke bryte målestokken til de bevaringsverdige 1800-tallsmurgårdene som er karakterdannende i dette allerede høyt utnyttede bakgårdsmiljøet, for å unngå at uterom og lysforhold generelt blir ytterligere forringet. Med dette som utgangspunkt har vi anbefalt at nybyggets høyde blir på maksimalt fire etasjer. Dette tilsvarer gesimsen på den tre etasjer høye fløyen som nybygget skal bygges inntil.

Det reviderte nybygget har en høyde på fem etasjer pluss inntrukket 6. etasje med takterrasse oppå. At etasjeantallet overstiger det vi har angitt som det maksimalt akseptable, er imidlertid mindre avgjørende enn hvordan nybyggets høyde forholder seg til den tilstøtende fløybygningen. Særlig de oversendte modellfotoene viser at nybygget bryter både gesimsen og taklinjen til denne. Når nybygget har en takform som avviker så vidt markant fra 1800-tallsbygningene, blir disse bruddene ekstra påtagelige og lite miljø-harmoniske. Når hensynet til den nærliggende en-etasjes bindingsverksbygningen, som i alle tilfelle vil bli lys- og volummessig klemt av nybygget, har vært så viktig for våre vurderinger, finner vi ikke å kunne fire på den forutsatte maksimumshøyden samsvarende med gesims på tilstøtende fløybygning.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

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

MOTTATT

24 FEB. 2009


PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Konklusjon

Det foreslåtte nybygget bør reduseres i høyden slik at det ikke går over gesims- og taklinjen på fløybygningen som skal tilbygges.

Med hilsen


Solveig Ojaisen
antikvar


Truls Aslaksby
førsteantikvar