

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet St. Olav.

Torsdag 19.10.2023, kl. 18:00

Kantinen, mellom blokk A og B

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Utbygging av "Katedralen" - fasadeendring og omgjørelse av fellesareal

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet St. Olav

2. Utbygging av "Katedralen" - fasadeendring og omgjørelse av fellesareal

Årsmøtet ble 18.04.22 presentert for utbygningsplanene i St. Olav. Årsmøtet ga styret fullmakt til å omsøke og gjennomføre planlagte fasadeendringer. I forhold til de presenterte planene er det gjort visse justeringer som trenger sameiets godkjenning.

Endringene gjelder mindre justeringer av inngangspartiene mellom blokkene A-B-C og D. Utbygg i tidligere plan mellom blokk C og D tas ut. Arealet rundt inngangen til parkeringsanlegget og heisene åpnes opp. Søylegang foran blokk C beholdes som åpent areal som nå, mens arealet under søylegangene foran blokk A og D innlemmes i næringsarealet. Dette illustreres med de brune feltene i vedlegget Gateplan [siste illustrasjon i vedlegget].

En av foranledningene for å innkalle til ekstraordinært årsmøte, er at eier av lokalene i St. Olavsgate 7 allerede er i gang med ombygging av lokalene for å tilpasses ny leietaker. I de forelagte planen inngår innlemmelse av arealet av søylegangen utenfor eksisterende lokale. For at arbeidet skal kunne utføres iht. intensjonen, er eier avhengig av å få aksept fra sameiet til å gjennomføre denne innlemmelsen innenfor en korte tidsrammen.

Westco har i e-post til styret fremlagt sine synspunkter på hvorfor dette vil være positivt for sameiet:

Å gjøre en gågate smalere og fjerne deler av den langsgående arkaden kan være en klok beslutning av flere grunner;

For det første forbedrer det fotgjengeropplevelsen betydelig. En smalere gate gir fotgjengere prioritet i hovedtrasséen, noe som skaper en mer behagelig atmosfære for de som besøker området til fots. De få bilene som vil ha tilgang til gaten, samt syklistene vil på denne måten måtte ta hensyn til gående og senke tempoet i gateløpet.

Endringen fremmer også sosial interaksjon, da smalere gater oppfordrer folk til å stoppe opp, slå av en prat og samhandle med hverandre. Dette kan styrke samfunnsfølelsen og fellesskapet i området. Samtidig reduserer en smalere gate trafikk og støy. Begrenset biltrafikk fører til lavere støynivåer og et roligere, mer avslappende miljø. Trafikksikkerheten blir også forbedret, spesielt for fotgjengere som inkluderer barn og eldre.

Denne omleggingen gir også fordeler for lokale butikker og restauranter ved å gi dem muligheten til å utvide utendørsarealene sine og øke eksponeringen ut i gateløpet. Dette tiltrekker flere kunder, gir et økonomisk løft for næringsdrivende, samt gir følelsen av dynamisk og trygt bymiljø. En følelse av trygghet som ytterligere vil forsterkes av at man tar vekk deler av gaten som i dag ligger som bortgjemte og mørke arealer, og som revitaliseres av aktive fasader og forbedret belysning.

Ved å bruke eksisterende arkitektoniske detaljer eller historiske elementer, samt tilføre nye spennende variasjoner i bebyggelsen, får gaten automatisk et løft. Samlet sett skaper en smalere gågate unikt og attraktivt bymiljø. Dette gir fordeler for både lokalbefolkningen og besøkende, og fremmer et mer levende og bærekraftig byområde.

Rammetillatelse for tiltaket er gitt av Stavanger kommune 02.06.23.

Vedlagt følger tegninger og kopi av rammetillatelse. Representanter fra Westco vil være tilstede for å presentere prosjektet.

Da tiltaket gjelder fasadeendring og omgjørelse av fellesarealer til næringsarealer, krever dette vedtak med 2/3 flertall.

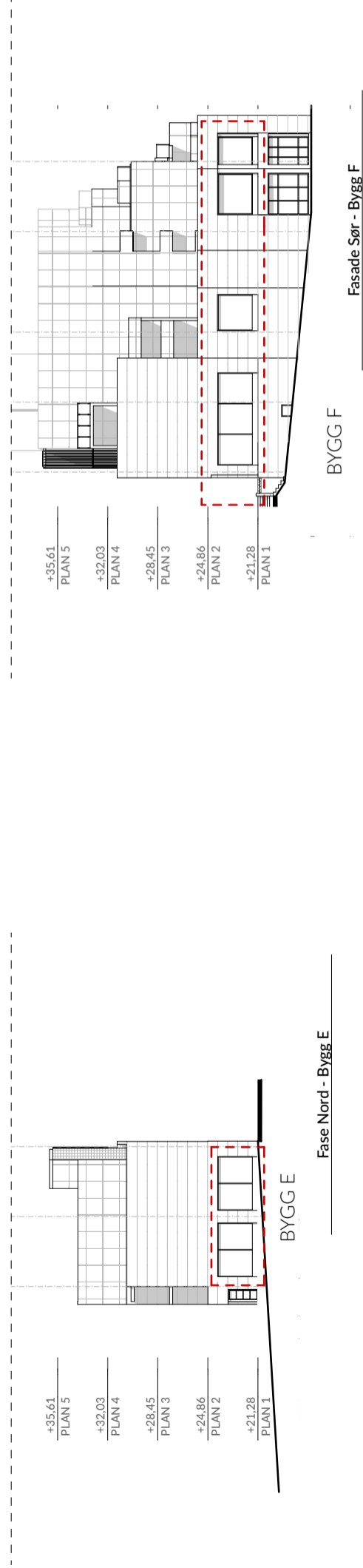
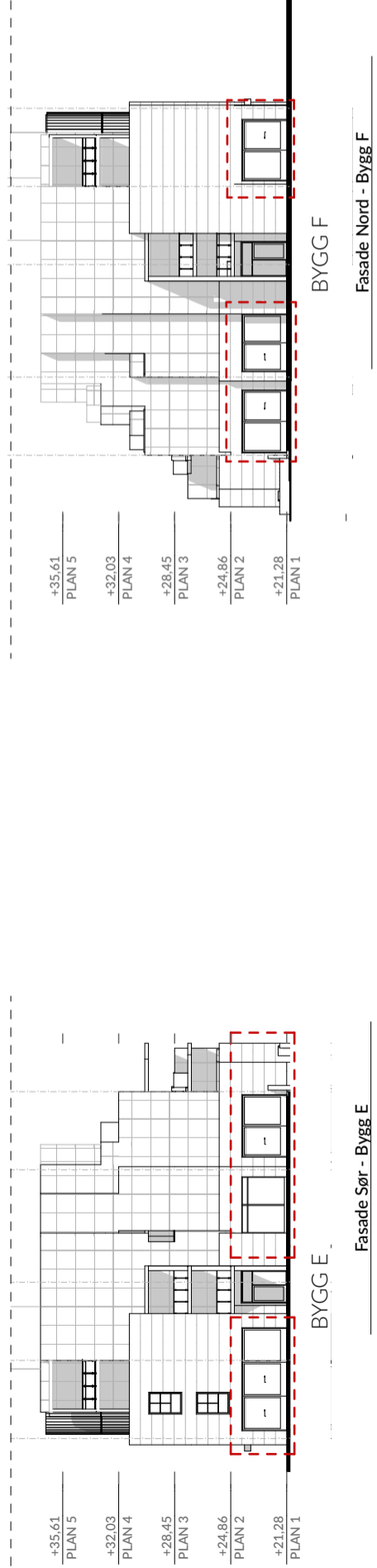
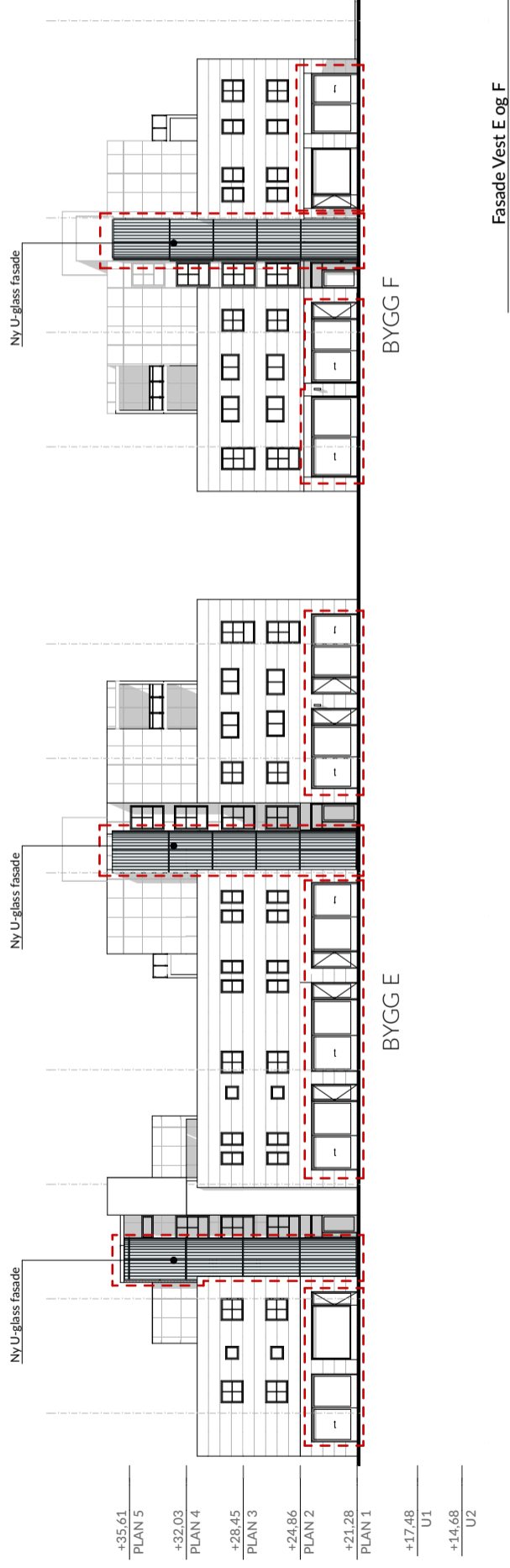
Forslag til vedtak på neste side.

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak 1:

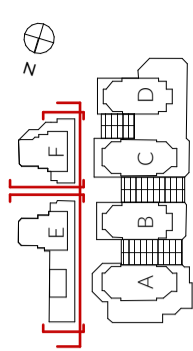
Styret anbefaler at sameiet godkjenner planene for oppgradering av nærings og boligarealene iht. foreliggende planer. Styret gis fullmakt til å godkjenne mindre vesentlige endringer av planene.

Forslag til vedtak 2:

Styret gis fullmakt til å fremforhandle en økonomisk kompensasjon for arealene som overføres fra fellesareal til næringsareal.



Tiltaksgrense Fasadendring



Rev	Nåboersrel	Dato	JRA	AG	Sign	Kontr
		10/03/2023	JRA	AG		
	Beskrivelse					

Tegning
Fasade Bygg E og F - Ny

Prosjekterende:
REBUILDING AS
Youngstorgat 2A, 0181 Oslo,
t: 995 42 760
e: post@rebuilding.no

Tiltakshaver:
Westco AS
Myrnesveien 6, Stavanger,
Postnr./Poststed:
St Olavs Kvartalet Stavanger 4005 Norge

Prosjektnr.
22005

Fase.
Rammesøknad

Dato opprettet
10.03.2023

Sign.
JRA

Gnr./Bnr./Festnr.
56/1683

Kontroll
AG

Mål A3:
1:400

Mål A1:
1:200

Tegningsnr.
A41-02

Rev. ID



ST. OLAV KVARTALET

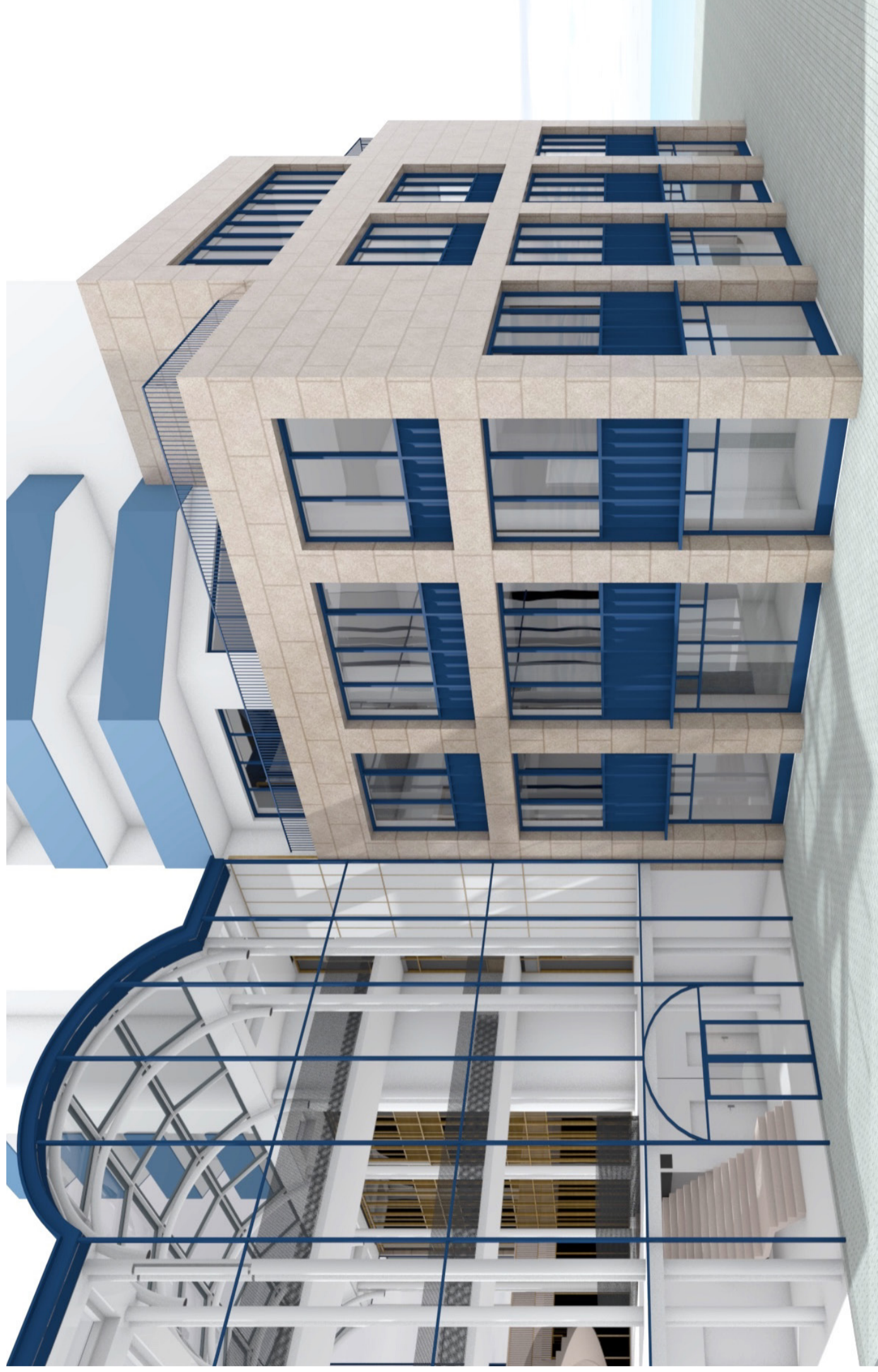
Nytt hovedgrep
for St. Olavs gate

September 2023

Dagens situasjon



Ny situasjon - blokk A



Ny situasjon - blokk A



Ny situasjon - blokk D



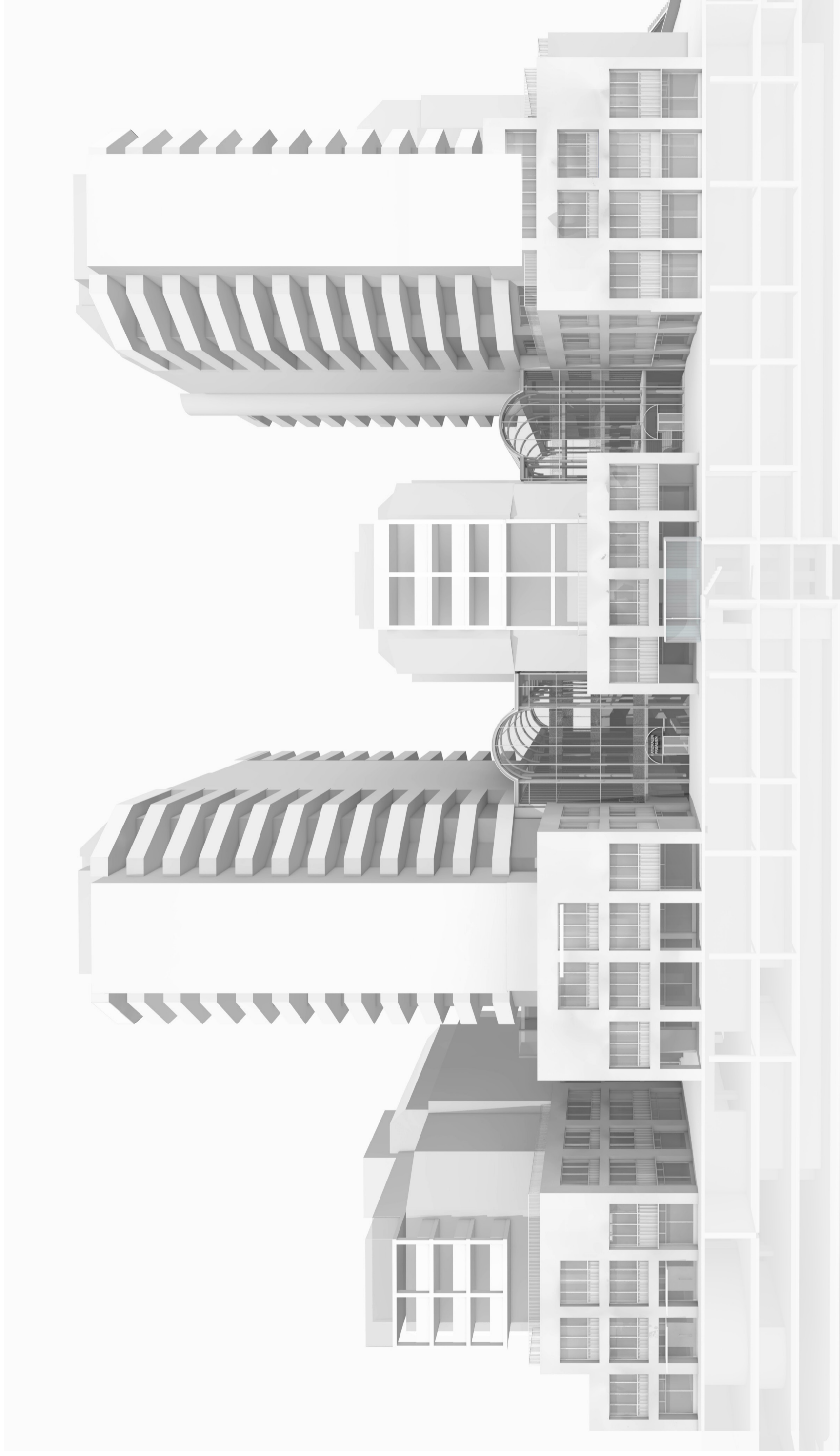
Ny situasjon - blokk D



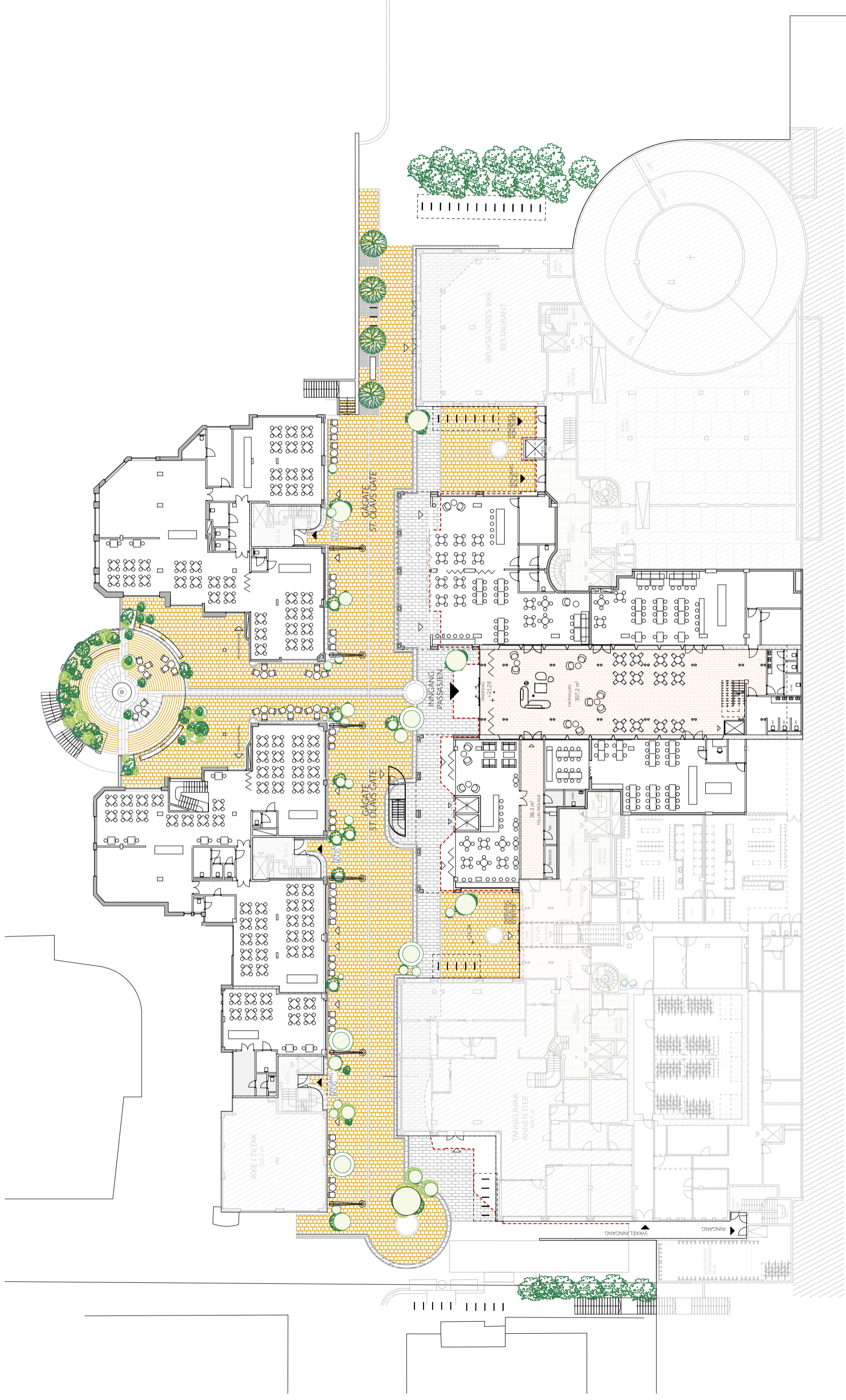
Inngangsparti "Oransjeriet"



St Olavs Gate med prosjekter fasader

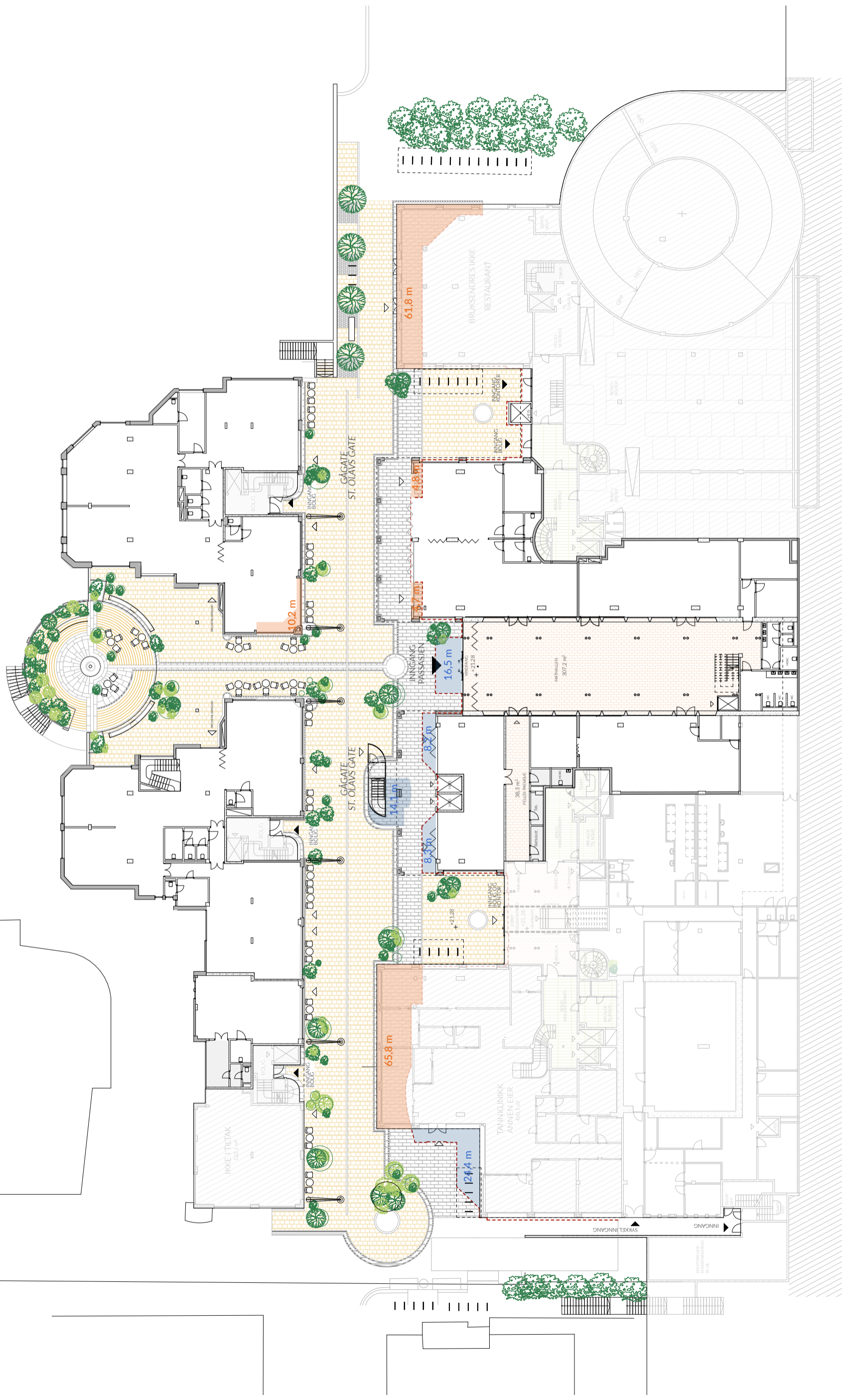


Utomhusplan - med eksisterende belegg



Illustrasjon - delvis utnyttelse av dagens arkader

- 147,3 kvm
- 71,5 kvm



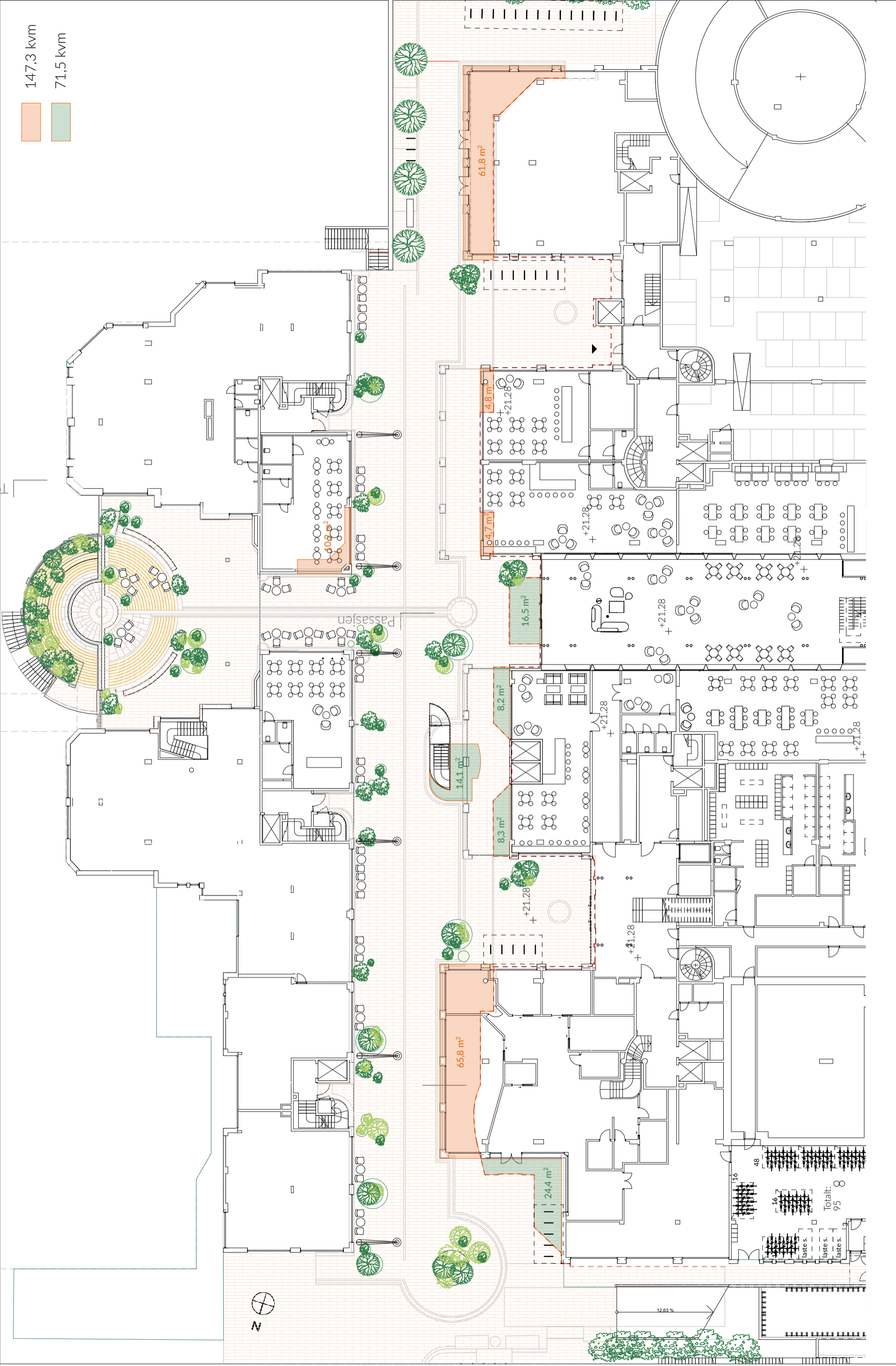


BAKERI

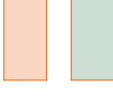
BOSS

BRASSERIE

COFFEE COFFEE COFFEE



147,3 kvm
71,5 kvm



Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Tegning	Gateplan - illustrasjon av tiltak i St-Olavs gate			
Prosjekterende:	Built AS Yngrestrøget 2A, 0181 Oslo, t: 995 42 790 e: hello@built.no			
Tiltakshaver:	Westco AS Myrangsveien 6, Stavanger, Postnr./Poststed: St Olavs Gate 9 Stavanger 4005 Norge			
Prosjektnr.	22005	Dato opprettet	06.09.2023	Gnr./Bnr./Festnr.
Fase:	FORPROSJEKT	Sign.		Kontroll
Mål A3:	1:300	Tegningsnr.	A602	Rev. ID
Mål A1:	1:			



Rebuilding AS
Youngstorget 2A
0181 Oslo

Dato: 02.06.2023
Saksnummer: 22/42758-13
Deres ref.:

Rammetillatelse - gnr/bnr 56/1683 - St. Olavs gate 9 m.fl. - bruksendring til serveringslokaler, forretning mm

Byggestedsadresse	St. Olavs gate 9
Ansvarlig søker	Rebuilding AS
Tiltakshaver	Westco Property AS
Tiltaksklasse	3

Vi viser til din søknad mottatt 01.04.2023.

Tiltaket omfatter bruksendring, endring av brannskille, lydskille, bærekonstruksjoner og fasader. Utvidelse av plan 1,2 og 3 under eksisterende tak.

Tiltaket krever planendring, behandles i sak 23/14844. Endring godkjent 23.05.2023.

Byantikvaren og helsesjefen har gitt uttale i forbindelse med endring av plan.

Det er kommet merknader på tiltaket.

Kommunens vedtak

Søknaden er godkjent. Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 20-3.

Følgende tiltak er godkjent:

- Fasadeendring blokk A, B, C og D sør/øst/nord/sør, blokk E og F fasade øst – ombygging av granittfasader, erstatning av glasstak og glassfasader i glassgårdene, ombygging av glassbyggestein i fasadene.
- Riving av eksisterende adkomstrampe og plantebed på fortau mot Løkkeveien, ombygging til en ny tilgjengelig adkomst til bygget.
- Etablering av takterrasse blokk B, plan 3, begrenset til areal under overliggende veranda
- Utvidelse av bygg plan 1-3, blokk A, B, C og D, totalt 275 m² BRA
- Riving 25 m², blokk A
- Bruksendring til privat tjenesteyting (helse), blokk A, plan 1 og 2 (464 m² + 987 m²) totalt 1451 m² BRA
- Bruksendring til servering, blokk B, C og glassgårder, deler av plan 1, 2 og 3 (1647 m² + 73 m² + 24 m²) totalt 1744 m² BRA
- Bruksendring til felles støttefunksjoner (garderobe, sykkelparkering) blokk A og B, plan 1 (615 m² BRA)
- endring av brannskille, lydskille, bærekonstruksjoner

- Skifting av en eksisterende heis til to nye bæreheiser
- Etablering av to nye innvendige trapper i glassgårdene, riving av galleriet og ombygging tilknyttet til dette.

Følgende tiltak er avslått:

- Taktterasse blokk C, plan 4
- Taktterasse blokk D, plan 3

Betingelsen for rammetillatelsen er at disse punktene blir oppfylt:

1. Plan- og bygningsloven (pbl) med forskrifter må følges.
2. Oppdaterte fasadetegninger med videre bearbeidelse og detaljering av vindusformater og farger, må sendes inn til Byggesak senest sammen med søknad om igangsettingstillatelse.
3. Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet før søknad om igangsettingstillatelse.
4. Arbeidet kan ikke starte før dere har søkt om – og vi har gitt – igangsettingstillatelse.
5. Hvis ikke arbeidet er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i mer enn to år.

Det er seksjon byggesak som har behandlet saken, jf. [kommuneloven § 13.1 sjette ledd](#) og delegeringsreglementet.

Saksprosess

Det er søkt om planendring og rammetillatelse parallelt. Planendringen er behandlet i sak 23/14844 og ble vedtatt 23.05.2023. I forbindelse med planendringen ga Byantikvaren og helsesjefen uttale.

Byantikvaren:

St. Olavs-anlegget er et ikonisk 80-talls-anlegg der formgivning og fargebruk er både svært tidstypisk og godt bevart. En oppgradering av innholdet er på alle måter positivt, og det må selvfølgelig kunne kommuniseres utad at noe nytt har skjedd i bygget. Men Illustrasjonene av "katedralen" i avisen viser store, åpne vinduer uten noen form for inndeling eller slektskap med vinduene i "lavbyggene" slik de er i dag. Selv om de blå rammene og fyllingene i vinduene ikke er trendy nå, er det viktig at ingen deler av fasadene endres i så stor grad at de ikke lenger er gjenkjennelige som en del av St. Olavs-anlegget. Blå vindusomramminger, noe inndeling av vindusåpningene med rammer, og gjerne noe blå brystning, må bevares.

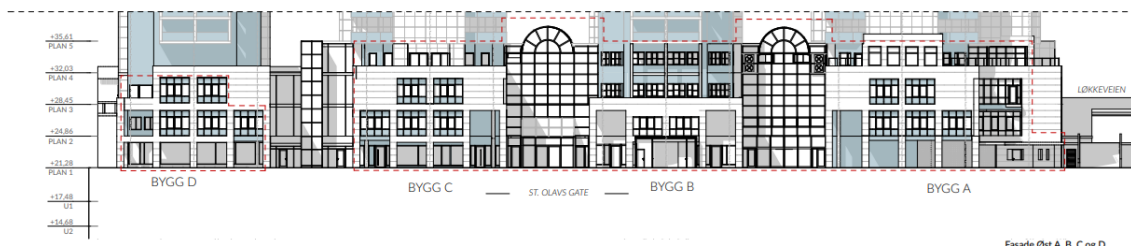
Helsesjefen:

- Det skal være universell adkomst.
- De sanitære anleggene i virksomheten skal ha en helsemessig forsvarlig utforming, kapasitet og standard. Det skal være toalett og håndvask tilpasset rullestolbrukere.
- Det skal være tilfredsstillende inneklima. Lufttilførsel, avtrekk, lyd, lys osv. skal planlegges og dimensjoneres i forhold til det virksomheten brukes til.
- Det skal være et forsvarlig og hygienisk renhold.
- Virksomheten skal ikke påføre omgivelsene ulempe i form av for eksempel forurensende utslipp, støy eller luktplager.
- Avfall skal håndteres og oppbevares på en helsemessig forsvarlig måte.
- Luftinntak og avtrekk, samt ventilasjonsaggregat, må plasseres slik at det er ren luft som tas inn, og det må ikke medføre plagsom støy og lukt for omgivelsene.

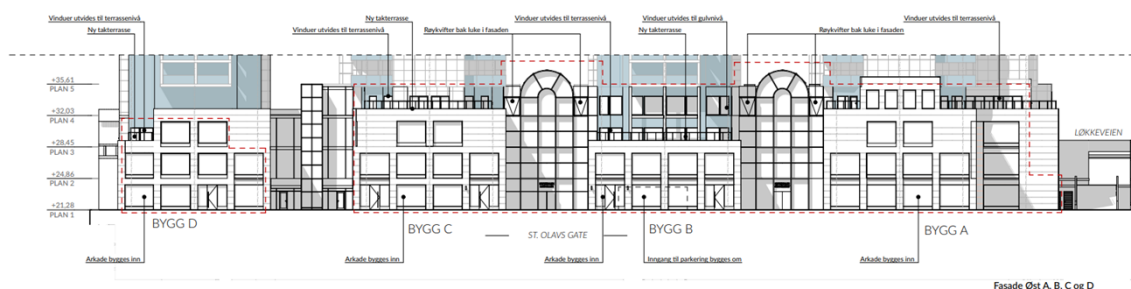
- Virksomheten skal planlegges, drives og avvikles slik at ulykker og skader forebygges.
- Virksomheten skal planlegges, drives og avvikles slik at smittsomme sykdommer forebygges.
- Retningslinjer for utforming av uteområde med uteservering etter tobakkskadelovens bestemmelser må følges.
- Kombinasjonen av næring og boligområde kan gi utfordringer i forhold til blant annet miljø, støy og lukt. Den videre planleggingen må legge til rette for best mulig kombinerings av ulike interesser.

Begrunnelse for vedtaket

Fasadeendring



Eksisterende fasade



Omsøkt fasadeendring

Som Byantikvaren skriver, er det viktig at ingen deler av fasadene endres i så stor grad at de ikke lenger er gjenkjennelige som en del av St. Olavs-anlegget. Blå vindusomramminger, noe inndeling av vindusåpningene med rammer, og gjerne noe blå brytning, må bevares. Arkitekt opplyser at dette er noe som de allerede har startet arbeid med. Dette arbeidet må ferdigstilles før søknad om igangsettingstillatelse.

Selv om vegglivet trekkes ut, er det viktig å beholde variasjon i fasadeuttrykket.

Takterrasser

I blokk D er det boliger i 4. etasje. En takterrasse på plan 3 vil være synlig fra boligen og vil kunne gi både en visuell støy og lyd. Det samme vil gjelde for terrasse i blokk C, plan 4. For blokk B vil takterrasse på plan 3 kunne begrenses til areal under overliggende balkong/veranda og dermed kan overliggende bolig skjermes for støy.

Ved bruksendring av arealer, er det viktig å ta hensyn til hvilke funksjoner som skal kunne fungere sammen. I planendringen ble det tatt stilling til hvor vi kan tillate uteservering. Av hensyn til boligene ble det begrenset til en stripe på 2 m på bakkeplan. Selv om omsøkte takterrasser er tilknyttet kontorer i dag og ikke uteservering, vil dette være en brukergruppe som er ulik bolig som har ulike interesser. For å ivareta kvalitetene til de eksisterende boligene, ønsker vi ikke å tillate takterrasser så tett opp mot bolig.



Eksisterende situasjon

Lukt/lyd

Helsesjefen har gitt innspill til plassering av funksjoner som avgir lukt og støy. Det er opplyst at det skal etableres nye storkjøkken og tekniske installasjoner. Det er ikke opplyst hvor avtrekk blir plassert. Innspill fra Helsesjefen på hva som må ivaretas med tanke på plassering må ivaretas i den videre prosjekteringen.

Vind

Det er vedlagt vindanalyser som viser at når vegglivet flyttes i 1. etasje, så øker det vinden i gata, samtidig sier rapporten at det kan settes inn kompenserende tiltak. Prosjekterende jobber videre med analyser og løsninger fram til søknad om igangsettingstillatelse.

Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du mottar dette brevet. Hvis du ønsker å klage, sender du en skriftlig klage på e-post til postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller per post til Stavanger kommune, By og samfunnsplanlegging, Byggesak og byantikvar, Postboks 8001, 4068 Stavanger. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

Vi sender faktura til tiltakshaveren for behandling av søknaden.

Bruk seriøse håndverkere

<https://www.stavanger.kommune.no/bolig-og-bygg/skal-du-bygge/bruk-seriose-handverkere/>

Har du spørsmål?

Kontakt Innbyggjerservice på tlf. 51507090 eller på innbyggjerservice@stavanger.kommune.no

For innsyn i byggesaken se vår internettside stavanger.kommune.no/innsynbyggesaker.

Med hilsen

Børge Kallestén
seksjonssjef byggesak

Ingrid Rossavik Valen
saksbehandler

Vedlegg

Kopi til:

Kjartan Alexander Svartsund Lunde, Løkkeveien 18A4008 STAVANGER
Westco Property AS, Myrvangveien 64016 STAVANGER

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

INFORMASJON OM KLAGERETT

Hvem kan klage?	Du har rett til å klage på et vedtak hvis du er part eller har rettslig klageinteresse i saken
Hvem sender du klagen til?	Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Stavanger kommune på postmottak.bos@stavanger.kommune.no eller Stavanger kommune, by og samfunnsplanlegging, byantikvar og byggesak postboks 8001, 4068 Stavanger. Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.
Klagefrist	Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.
Du har rett til å få en begrunnelse	Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.
Hva skal være med i klagen?	Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Du må skrive under på klagen.
Du kan be om utsetting av vedtaket	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan be om å få utsatt iverksettingen av vedtaket til klagefristen er utløpt, eller til klagen din er ferdigbehandlet. Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.
Du har rett til å se sakens dokumenter og få veiledning	Du har rett til å se dokumentene i saken, det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Innbyggerservice (innbyggerservice@stavanger.kommune.no) for å få mer informasjon om innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.
Du kan søke om å få dekket kostnader ved klagesaken	Som part skal du i utgangspunktet få dekket vesentlige og nødvendige kostnader hvis enkeltvedtaket gjøres om til din fordel, jf. forvaltningsloven § 36. Du kan også søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fri rettshjelp. Ved fri rettshjelp er det din inntekt og formue som avgjør om du har rett til å få dekket advokatutgiftene. Du kan ta kontakt med Statsforvalteren for å få mer informasjon om retten til å få dekket saksomkostninger.
Henvisninger	<u>Plan- og bygningsloven</u> §§ 1-9 og 21-8 <u>Forvaltningsloven</u> §§ 18, 24, 28, 29, 30, 32, 36 og 42

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den 2023.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato: 2023

.....
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet – eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

klipp her