

Rek. nr.

0212 13275



10.08.2016

Innskannet

Av I:

5480



Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

Sameiet Uranienborgveien 11 Nord
v/ OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 Vika 5332

Som eier/fester av:

| | | | |
|-------------------------------------------|----------|----------|-------------|
| Gnr. 214 | Bnr. 398 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Eiendommens adresse Uranienborgveien 11 G | | | |

Tiltak på eiendommen:

| | | | |
|----------------------------------------|---------------|----------|-------------|
| Gnr. 214 | Bnr. 90 | Festenr. | Seksjonsnr. |
| Eiendommens adresse Hegdehaugsveien 26 | | | |
| Postnr. 0352 | Poststed Oslo | | |
| Kommune Oslo | | | |
| Eier/fester Hegdehaugsveien 24-26 AS | | | |

Det varsles herved om

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Nybygg | <input type="checkbox"/> Anlegg | <input checked="" type="checkbox"/> Endring av fasade | <input type="checkbox"/> Riving |
| <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg | <input type="checkbox"/> Skilt/reklame | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg | <input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring |
| <input type="checkbox"/> Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg | <input type="checkbox"/> Antennesystem | <input type="checkbox"/> Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste | <input type="checkbox"/> Annet |

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

| | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter | <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter | <input type="checkbox"/> Arealplaner | <input type="checkbox"/> Vegloven | Vedlegg nr. B - 1 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

| | | |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan | <input type="checkbox"/> Reguleringsplan | <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan |
|--------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|

Navn på plan
Kommuneplan 2015, vedtatt 23.09.15

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Gjelder murgård mot Hegdehaugsveien.
Bruksendring og ombygging av 3 etg og loft til bolig, 5 stk leiligheter.
Se redegjørelse, vedlegg F1.

Vedlegg nr. Q -

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver Hegdehaugsveien 24-26 AS

| | | | |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|-------|
| Kontaktperson, navn Cato Hauge | E-post hauge@union.no | Telefon 23116949 | Mobil |
|--------------------------------|-----------------------|------------------|-------|

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

| | |
|------------------------------|------------------------------|
| Navn Grape Architects AS | Postadresse Ruseløkkveien 26 |
| Postnr. 0251 Poststed Oslo | E-post caroline@grape.no |

Vedlegg

| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant |
|----------------------------|--------|-----------------|-------------------------------------|
| Dispensasjonssøknad/vedtak | B | 1 | <input type="checkbox"/> |
| Situasjonsplan | D | 1-3 | <input type="checkbox"/> |
| Tegninger snitt, fasade | E | 15, 26, 27, 28, | <input type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg | Q | | <input checked="" type="checkbox"/> |

Underskrift

Sted Oslo 5/10-16 Dato [Signature] Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver

Gjentas med blokkbokstaver **HÅKON HILLAND**

G.

Naboer og gjenboere iht. Adresseliste

Prosjekt: Hegdehaugsveien 26

PBE's saksnr:

G.nr/ B.nr: 214/ 90

Vår ref: Caroline S Hjelseth

Prosjekt nr: 15-0021

Dato: 04.10.2016

NABOVARSEL

OMBYGGING, BRUKSENDRING, FASADEENDRING – 3 ETG OG LOFT, EKSISTERENDE MURGÅRD.
SØKNAD OM DISPENSASJON, FRAVIK.

På vegne av tiltakshaver Hegdehaugsveien 24-26 AS søkes det om tilatelse til tiltak, rammetillatelse. Søknaden gjelder nybygg for leiligheter og forretning samt bruksendring, ombygging og fasadeendring i Hegdehaugsveien 26. Det søkes om fravik og om dispensasjon.

Evt. merknader

Plan- og bygningsloven krever at naboer og gjenboere skal varsles hvis ikke disse skriftlig har sagt fra at de ikke har noe å merke til søknaden.

Det opplyses herved om at mulige merknader må være kommet til ansvarlig søker Grape Architects AS innen 2 uker etter at dette varslet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Eventuell merknad kan sendes kommunen i tillegg til ansvarlig søker.

Søknaden er lagt ut og kan sees hos ansvarlig søker:

Grape Architects AS
Ruseløkkveien 26, 0251 OSLO
Tlf: 97 16 80 06

Med vennlig hilsen
Grape Architects AS



Håkon Hilland
Sivilarkitekt MNAL
E-post: hh@grape.no
+47 97570098



Caroline Hjelseth
Master i arkitektur
E-post: caroline@grape.no
+47 97168006

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1

 Rammetillatelse **Ett-trinns søknadsbehandling**Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei**Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker**Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? Ja Nei

Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsettelse av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

| Søknaden gjelder | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Eiendom/ byggsted | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune |
| | 214 | 90 | | | | | |
| Planlagt bruk/formål | Adresse | | | | Postnr. | Poststed | |
| | Headehausveien 26 :3 eta- loft | | | | 0352 | Oslo | |
| Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig) | Beskriv | | | | | | Bygn.typekode (jf. s. 2) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet: | | | | | | 145 |
| | Nye bygg og anlegg | <input type="checkbox"/> Nytt bygg *) | | <input type="checkbox"/> Parkeringsplass *) | | <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Veg | <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep |
| | Endring av bygg og anlegg | <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) | | | | | <input checked="" type="checkbox"/> Fasadereparasjon |
| | | <input type="checkbox"/> Konstruksjon | | <input type="checkbox"/> Reparasjon | | <input checked="" type="checkbox"/> Ombygging | <input type="checkbox"/> Anlegg |
| | Endring av bruk | <input checked="" type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift | | | | | |
| | Riving | <input type="checkbox"/> Hele bygg *) | | <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) | | <input type="checkbox"/> Anlegg | |
| | Bygn.tekn. installasj.**) | <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) | | <input type="checkbox"/> Endring | | <input type="checkbox"/> Reparasjon | |
| | Endring av bruks-enhet i bolig | <input type="checkbox"/> Oppdeling | | <input type="checkbox"/> Sammenføyning | | | |
| | Innhegning, skilt | <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg | | <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l. | | | |
| *) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. | | | | | | | |

| Vedlegg | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Beskrivelse av vedlegg | Gruppe | Nr. fra - til | Ikke relevant | |
| Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175) | A | 1 - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19) | B | 1 - 2 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader) | C | 1 - 2 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Situasjonsplan, avkjørseisplan bygning/eiendom | D | 1 - 3 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Tegninger | E | 9-15, - 23-38 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Redegjørelser/kart | F | 1 - 6 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan | G | 1 - 6 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Boligspesifikasjon i Matrikkelen | H | - | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet | I | - | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg | Q | 1 - | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| Erklæring og underskrift | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. | | | |
| Anevarlig søker for tiltaket | | Tiltakshaver | |
| Foretak | Org.nr. | Navn | |
| Grape Architects | 915629814 | Headehausveien 24-26 AS | |
| Adresse | | Adresse | |
| Rusløkkveien 26 | | Postboks 1715 Vika | |
| Postnr. | Poststed | Postnr. | Poststed |
| 0251 | Oslo | 0121 | Oslo |
| Kontaktperson | | Eventuelt organisasjonsnummer | |
| Caroline S Hjelseth | | 814 949 192 | |
| E-post | | E-post | |
| caroline@grape.no | | hauge@union.no | |
| Telefon | | Telefon (dagtid) | |
| 97168006 | | 23116949 | |
| Dato | Underskrift | Dato | Underskrift |
| 5/10-16 | | 5/10-16 | |
| Gjentas med blokkbokstaver | | Gjentas med blokkbokstaver | |
| HÅKON HILLAND | | CATO HAUGE | |



Grape Architects AS Ruseløkkveien 26 0251 Oslo

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
 E-mail: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Prosjekt: Hegdehaugsveien 26

PBE's saksnr: 201600585

B.br/ B.nr: 214/90

Vår ref: Caroline S Hjelseth

Prosjektnr: 15-0021

Dato: 05.10.2016

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE.

OMBYGGING, BRUKSENDRING, FASADEENDRING – 3 ETG OG LOFT, EKSISTERENDE MURGÅRD.
 SØKNAD OM DISPENSASJON, FRAVIK.

På vegne av tiltakshaver Hegdehaugsveien 24-26 AS søkes det om tillatelse til tiltak, rammetillatelse. Søknaden gjelder ombygging av 3 etg og loft til boliger, bruksendring og fasadeendring i eksisterende murgård Hegdehaugsveien 26. Det søkes om fravik og om dispensasjon.

Gjeldende regulering

Eiendommen var tidligere regulert av S-2255, som er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015. Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn. Regulert atkomst er fortsatt gjeldende som formål, men øvrige bestemmelser er opphevet. Dette betyr at eiendommen er regulert til formål anlegg og bebyggelse og at det er føringene i kommuneplanen for høyder og utnyttelse som gjelder.

Forhåndskonferanse

Forhåndskonferanse er avholdt 11.02.2016 og 15.06.2016. Referat er utarbeidet, det vises til saksnr; 201600585-2 og 201606772-2.

Nabovarsel

Naboer og gjenboere er varslet i henhold til gjenpart av nabovarsel, se vedlegg C-01.

Liste over dokumenter

For komplett oversikt over innsendte dokumenter i byggesaken vises det til vedlegg Q-01.

Tegninger

Tegninger av ny og eksisterende situasjon er vedlagt, se vedlegg E-04-38.

Eksisterende bygg

Hegdehaugsveien 26, dvs den eldre murgården mot gaten er ikke formelt fredet eller vernet men listeført som bevaringsverdig, dvs oppført på Gul liste. Murgården skal bevares men ombygges.

Mot Hegdehaugsveien fremstår murgårdens fasade som godt bevart. Bygning antas oppført på slutten av 1800 - tallet (første registrerte byggesøknad er fra 1874) som våningshus i 3 etasjer og loft, med forretning i 1. etasje og uthus i bakgård. På 1930-tallet ble opprinnelige uthus erstattet med en bakbygning for bakeri, deretter på 70/80-tallet ble det oppført en ekstra etasje og et mellombygg som bandt sammen bygningene til en sammenhengende bygningsmasse.

Bygning mot Hegdehaugsveien har bærende yttervegger av pusset tegl og etasjeskiller av tre/stubbeloft. Opprinnelig interiør og fasade mot gårdsrom har gjennomgått mange endringer/ ombygninger. De innvendige bærende teglveggene i 1. og 2. etasje er erstattet med søyle/ bjelkekonstruksjon i stål og tilsvarende er store deler av den tidligere ytterveggen mot båkgård fjernet for å oppnå et sammenhengende forretningsareal ut i bakbygning.

Bygningens viktigste arkitektoniske elementer som er beholdt fra det opprinnelige er gesims, klassisistisk vindusomramming og den symmetriske plassering av vinduer i murfasaden mot Hegdehaugsveien. Bygget er et

typisk eksempel på sen-klassisisme (1840-1900), der vegglivet dominerer og de dekorative elementene er begrenset til gesimer og omramminger. Gesims ved takfot er utkraget. Eksisterende taktekking er profilerte overflatebelagte stålplater, sorte. Vinduer har kryssende midt- og tverrpost tilsvarende original utforming men er skiftet ut i nyere tid. Murfasaden mot gårdsrom er nøktern, dvs pusset slett fasade uten ornament.

Gårdsrommet

Svakt skrånenede fra portrom mot fortau i Hegdehaugsveien til gårdsrommets vestre ende. Nivåforskjellen utgjør 2,67 meter, dvs fra c+36,87– c+ 34,20. I bakkant av gårdsrommet er det oppført et tett plankegjerd/ forstøtningsmur med takoverbygg. Asfalt som belegning. Ingen vegetasjon i gårdsrommet, men flere store trær på naboeiendom mot vest.

Bakbygning

Oppført på 70-80 tallet. Fasader av pusset leca og profilerte stålplater, hvitmalt. Vinduer med liggende format, sorte og hvite vinduskarmer. Flatt tak. Dagen situasjon fremstår svært rotete med utenpåliggende ventilasjonskanaler på fasader og over gesims/tak. Mot «våningshusets» fasade er det oppført en åpen spiraltrapp i galvanisert stål som pt fungerer som rømningsvei fra takplan / 3 etasje til gårdsrom. Bakbygning ønskes revet, det vises til egen byggesak for riving.

BESKRIVELSE AV TILTAK

Det vises til forhåndskonferansen. I samråd med PBE deles planlagt tiltak i tre separate byggesaker:

- 1 Riving av eksisterende bakbygg.
- 2 Nybygg for næring/ forretning og boliger;
 - nytt sokkelbygg i bakgård pl U2-1 med nye kjellere inn under eksist bygård.
 - nytt bygg for leiligheter i bakgård pl 2-7, 24 stk leiligheter.

Bruksendring av plan 2 i eksisterende bygård fra kontor til forretning.
Fasadeendring på plan 1 i eksisterende bygård mot Hegdehaugsveien.
- 3 Ombygging og bruksendring av 3 etasje og loft i eksisterende bygård til bolig, 5 stk leiligheter.

Ombygging og bruksendring av 3 etasje og loft i eksisterende bygård til bolig

Kommuneplanen skal bidra til å realisere boligpotensiale og bidra til en videreutvikling også av indre by. Hegdehaugsveien 26 er bebygd og dagens bebyggelse er på gul liste. Prosjektet legger opp til en stor grad av konvertering til bolig. Dette betyr at eksisterende næringsareal reduseres til fordel for bolig; andel næring går her fra 100% til ca. 35% og boligandelen øker fra 0% i dag til ca. 60%. (resterende % er teknikk og felles avfallsrom etc).

I eksisterende bygg mot gaten blir tilnærmet alt det som er hensiktsmessig å endre til boligformål konvertert. Frontbygget konverteres til bolig i de to øverste etasjene, mens de nederste etasjene videreføres som handel. Dette er også i tråd med føringer om publikumsrettet virksomhet i første etasje mot strøkgate, og annen etasje anses å være mindre egnet for bolig blant annet på grunn av støy mot Hegdehaugsveien. Nybygg i bakgård over tilbygg er et rent boligbygg.

Bruksendring

Dagens 3. etasje blir i dag anvendt til kontorer og det søkes om å bruksendre dette arealet, 226 m² BTA, til boligformål. Råloftet i 4. etasje, 162 m² BTA, blir i dag anvendt som lager og søkes bruksendret til boligformål. På plan 3 etableres det 3 leiligheter, hvorav 2 er gjennomgående 3-roms leiligheter og 1 er 2-roms. I 4. etasje, loftet, etableres det 2 4-roms leiligheter. Leilighetene får adkomst fra lokket i bakgården, altså fra 2. etasje, med en ny trapp i det reetablerte trapperommet.

Ombygging loft

Det søkes om bygge ut eksisterende råloft til boligformål. Dette medfører plassering av to arker på tak og takvinduer som ikke blir dominerende i gatebildet eller endrer byggets karakter. De nye tiltakene innordner seg den eksisterende fasadens geometri. Tiltakene på tak mot bakgården endrer ikke lysforhold eller innsyn for naboeiendommer. Utbyggingen er i tråd med Loftsveileder, veiledning til plan og bygningsloven §§ 29-1,29-2, og 31-1.

Tiltak mot gate

Arker

Det søkes om etablering av to vertikale arker på tak. Arkene er utført i båndtekket sink, som taket forøvrig, og med en god detaljering slik at de fremstår med høy kvalitet. De fremstår som klare volum plassert på takflaten og plasseringen følger bygningens fasadeoppbygging og er ikke bredere enn vindusåpningene i fasaden. Arkene er plassert med en avstand fra gesims på 100cm og er trukket ned fra mønet og er omsluttet av tak på alle sider. Se vedlegg E-33.

Takvinduer

Det søkes om å etablere 4 takvinduer. Takvinduene er enkeltstående, ligger i plan med taktekkingen og har en vertikal form. Bredden er mindre enn vinduene i veggfasaden og er lagt i akse med underliggende vinduer i fasaden.

Tiltakene på tak utgjør 1/3 av fasadens lengde.



fig.1 fasade mot Hegdehaugsveien

Tiltak mot gårdsrom

Takoppbygg

Det søkes om etablering av to takoppbygg mot bakgård. Disse gir gode lys og utsynsforhold for oppholdsrommene på loft. De fremstår som frittstående elementer og som et klart volum plassert på takflaten. Plasseringen følger bygningens fasadeoppbygging og gesims beholdes. Takoppbyggene har inntrukne balkonger med foldedører slik at uterommet kan innlemmes i oppholdsrommet. Oppbyggene vil ikke være synlige fra gate. Takoppbyggene vil være utført i båndtekket sink og foldedører med aluminiumprofiler.

Takvinduer

Det søkes om å etablere to takvinduer i takflate mot bakgård. Takvinduene er enkeltstående, ligger i plan med taktekkingen og har en vertikal form. Bredden er mindre enn vinduene i veggfasaden og er lagt i akse med underliggende vinduer i fasaden.

Tiltakene på tak utgjør mindre enn 2/3 av fasadens lengde.

Nye tiltak på tak



fig.1 fasade mot gårdsrom

Utenpåliggende trapperom

Det søkes om ombygging av eksisterende utenpåliggende trapperom, som opprinnelig ble bygget som falldo. Den opprinnelige falldoen er ikke intakt, da den er revet fra 3. etasje. Dagens situasjon med trapp tilfredsstiller ikke krav til hovedtrapp i TEK 10 ved etablering av leiligheter. Rømning fra 3. etg og loft er i dag løst med en utenpåliggende spiraltrapp fra tilbygg og situasjonen fremstår som uryddig. Det søkes om å reetablere et utenpåliggende trapperom fra 2. etg, som tar utgangspunkt i den opprinnelige falldoens geometri, samt ny hovedtrapp i henhold til Tek 10 til leiligheter i 3.- og 4. etasje.

Ny port

Det søkes om å etablere en ny port fra Hegdehaugsveien og inn mot gårdsrom, i portrommet mellom H28 og H26. Porten vil bli utført i smijern og er tilpasset eksisterende ark mellom byggende.

Etablering av nytt tak

Takkonstruksjonen rives og det bygges ny. Ved utbygging av loft til bolig lar det seg vanskelig gjøre å beholde eksisterende tak. Innpassing av nye arker, som er en forutsetning for å opprettholde krav til utsyn og dagslys, lot seg vanskelig innpasse i eksisterende konstruksjon.

Hovedtaket vil få samme ytre utforming som det opprinnelige taket, men med ny båndtekkning i sink. Taket vil ha samme mønehøyde som i dag, og eksisterende gesims beholdes.

FasadeendringMot Hegdehaugsveien, plan 3 etg

Vinduer mot Hegdehaugsveien byttes, og erstattes med vinduer med likt uttrykk, men med bedre isoleringsevne og for å redusere varmetapet og som et støyreducerende tiltak for støy fra utendørs lydkilder (Vedr plan 1-2 etg, konfr egen byggesak).

Mot bakgård

Store deler av original fasade mot bakgård er ikke lenger intakt pga. åpninger som ble gjort da dagens tilbygg ble bygget på 80-tallet. Eksisterende tilbygg dekker i dag fasaden opp til plan 3. Nytt tilbygg (se egen byggesak) er én etasje lavere og korresponderer med dagens 2. etasje i H26. Det søkes om å reetablere den originale fasaden, med nye åpninger som korresponderer med fasadens geometri. De gjenværende vinduene byttes til nye vinduer med likt uttrykk, men med bedre isoleringsevne. Den delen av fasaden som i dag er revet ønskes å tilbakeføres, lik den øvrige bygningsmassen i pusset tegl. Det etableres to nye dører i fasaden i 2. etg som blir hovedinngang for leilighetene og rømning for forretning.

Det søkes om å etablere to franske balkonger ut fra oppholdsrom på plan 3. Disse vil ha støpt dekke med et åpent sortlakkert spilerekkverk i stål og en ny dobbeltdør. De franske balkongene gir kvaliteter til leilighetene og er vurdert som mer hensiktsmessig enn tradisjonelle balkonger mot et smalt gårdsrom.

Utforming og kvaliteter i uteareal

Iht. Kommuneplanens retningslinjer til § 6.4 "bør det dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tid gjeldende normer/retningslinjer." I forslag til norm for uteareal som er til politisk behandling er det satt arealkrav, med krav til MFUA (minste felles uteoppholdsareal) på min 12% av BRA bolig for dette området som er definert i områdetype 1 - den tetteste byen, strøksgate iht. kart i vedlegg 1.

Minimum 80 % av SFUA (samlet felles uteoppholdsareal) skal ligge på terreng eller lokk på/over gateplan og skal ha samlet areal på min 150m², og avstand mellom bygg skal være min 17 meter.

BRA bolig totalt i prosjektet, inkludert nybygg i bakgård (del av annen byggesak) er på 1957m², hvilket gir et krav om 235 m² MFUA, og SFUA krav på 188 m². Prosjektet har uteoppholdsareal på tak på 162 m² og på lokk/terreng/gateplan på 153 m². Det er noen utfordringer knytte til krav om solforhold og avstand mellom bygg for arealet på lokk som gjør at dette arealet ikke kan medregnes direkte, men oppgis som tilleggsareal. Det er i tillegg private hager i forkant av de nederste leilighetene. Se også dispensasjonssøknad, vedlegg B-01.

Det vises også til unntaksregelen i normens pkt. 2.3.4 som kan brukes «dersom tomta/prosjektet vurderes godt egnet til bolig og utearealnormen er særlig vanskelig å innfri. Det skal legges vekt på at utearealene blir størst mulig, opparbeides mest mulig samlet og lokaliseres gunstigst mulig i forhold til solforhold.» Dette gjelder særlig der det er bevaringshensyn og eksisterende bygningsstruktur som er førende for utformingen av uteareal.

Deler av normene for felles uteoppholdsareal kan dekkes i nærområdet, innenfor trafikktrygg gangavstand til boligene på maks. 250 meter. Tiltaket er i ca. 160 m gangavstand til slottsparken, hvor det er store og attraktive grøntareal.

I tillegg til god tilgjengelighet til grøntareal i nærområdet er det fokusert på gode kvalitetsmessige uterom som kompenserer for den gitte arealbegrensningen.

Alle leilighetene har privat balkong/fransk balkong mot syd-vest, med unntak av en. Det er også etablert et samlet felles uteareal på takterrassen til nybygget (se egen byggesak) som et sosialt møtested som har gode solforhold. Takterrassen er møblert med benker og plantekasser som deler terrassen inn i flere soner for ulike bruk i små grupper. Heisen går opp til tak slik at takterrassen er tilgjengelig for alle og heisen er plassert mot nord-vest for å unngå skyggelegging av terrassen. Sjakter for avkast er bygget inn og integrert i møbleringen. De skaper dermed vind og solavskjerming. Rekkverk på tak er inntrukket fra gesims, og plasseres i et bedd av siv/stauder slik at rekkverket ikke eksponeres, men at innramningen av taket heller fremstår med en frodig «grønn omkransning».

Overnevnte tilleggsareal – utomhus arealet på lokk, *gårdsrommet* mellom det eksisterende H26 og leilighetsbygget får en mer urban karakter, med skiferheller for å være slitesterkt over lang tid. Belegningen vil tåle snørydding og stor trafikk av mennesker. Dette vil fremstå som et aktivt sted, der beboere treffes når de går ut og inn av leilighetene. Det er også her planlagt plantekasser til trær som er integrert i benker. Det er avsatt areal for lek, sandkasser eller tilsvarende i den mest skjermede delen av gårdsrommet - samt plantekasser for klatreplanter og andre stauder. Dette gårdsrommet er på taket til tilbygget og hevet en etasje over fortau i Hegdehaugsveien, slik at det vil være et trygt sted å ferdes for barn, uten noe trafikk, sykler eller støy. Adkomst til gårdsrommet fra Hegdehaugsveien er via dagens originale portrom mellom Hegdehaugsveien 26-28, der man enten ankommer via en inntrukket nyetablert trapp, eller adkomst via egen heis opp til gårdsrommet.

Det finnes ingen vegetasjon på eiendommen i dag, og vi mener tiltaket vil fremstå som en opprydding av eiendommen og at det vil være positivt for naboer at det tilrettelegges for en høyere blågrønn faktor.

Leilighetsfordeling

Leilighetsnormen for indre by gjelder for Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka og St. Hanshaugen. Eiendommen ligger i bydel Frogner og er derfor ikke omfattet av normen. Leilighetsstørrelsene varierer fra ca 40-70 m², for å oppnå så stort spenn av størrelse/ type for et så bredt tilbud som mulig, innenfor de rammene som følger av at dette er en transformasjon av et eksisterende bygg.

Parkering

Iht. kommuneplanens §6.7 skal parkering tilfredsstille den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Dagens parkeringsnorm setter minimumskrav til antall biloppstillingsplasser for bolig. Utgangspunktet i den tette byen er iht. normens punkt 3.1 at det skal være hhv min 0,5/ 0,7 biloppstillingsplass per 2/ 3 roms leilighet i boligkompleks. I utgangspunktet skal parkering løses på egen eiendom.

Det er på grunn av begrensninger i form av innkjøringsbredde og areal på tomten søkt om dispensasjon fra parkeringsnormen, se redegjørelse i vedlegg B-01.

Det vises imidlertid også til Oslo kommunes dokument "det grønne skiftet" og definerte overordnede mål knyttet til hvordan fortetting og utvikling av byen skal skje langs banenettet og kollektivknutepunkter, for å sikre bærekraftige

transportformer: "Oslo kommune legger slik til rette for en utvikling der det etter hvert ikke lenger vil være nødvendig å eie egen bil i store deler av byen. For å bygge opp under dette vil Oslo kommune arbeide sammen med aktører for å få etablert gode bildelingsløsninger, og levende næringsmiljøer rundt knutepunktene og i sentrum" Dette underbygger også argumentasjonen om unntak fra parkeringskravet i et fremtidsrettet og bærekraftig perspektiv..

Normen sier videre at det skal tilrettelegges for sykkelparkering. Prosjektet disponerer 56 sykkelplasser innendørs i U2 (i dobbel høyde), med heisadkomst. Behovet, med normen lagt til grunn, er estimert til 35 plasser for nybygget (egen søknad) og 11 for leilighetene i ombyggingen av H26 og gir et totalt krav til 46 plasser.

| Sykkelparkering | Antall | Type | Faktor | Plasser |
|-----------------|--------|--------|--------|-----------|
| Nybygg, Bygg B | 12 | 2-roms | 1,3 | 16 |
| | 12 | 3 roms | 1,6 | 19 |
| | | | | 35 |
| Rehab, Bygg B | 1 | 2-roms | 1,3 | 1 |
| | 3 | 3-roms | 1,6 | 5 |
| | 2 | 4-roms | 2,5 | 5 |
| | | | | 11 |
| Totalt | | | | 46 |

Universell utforming

På vegne av tiltakshaver søkes om dispensasjon fra enkelte av bestemmelsene knytte til krav om tilgjengelig boenhet i TEK-10; heis og tilgjengelig boenhet. Se vedlegg B-01

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon angående 5 forhold, se vedlegg B-01

Miljø og energi, søknad om fravik.

Det søkes om fravik fra energikravene i TEK10. Det vises til søknad utarbeidet av Erichsen & Horgen AS, se B-02.

VVS (beskrivelse fra Erichsen & Horgen AS, RIV)

Det installeres et nytt separat ventilasjonsanlegg i teknisk rom i plan U2 (se egen byggesak) for betjening av leiligheter samt boder i plan U1. Anleggene vil ha felles inntak og avkast med inntaksrister plassert i gårdsrom og avkast/jethette ført opp langs vegg mot Hegdehaugsveien 24. Leilighetene får installert gasslukkeanlegg. Det etableres et fordrøyningsanlegg som forsinker regnvannet med tank plassert i plan U2.

For eksisterende bygg som skal rehabiliteres søkes det om unntak fra energikravene i TEK10. Viser til vedlagte notater og søknad om unntak fra energikrav utarbeidet av Erichsen & Horgen.

RIE (beskrivelse fra Sweco AS, RIE)

Dagens situasjon.

Hegdehaugsveien 24 og 26 har i dag felles hovedfordeling i etasje U2 i Hegdehaugsveien 24.

Eksisterende trafo er i etasje U1 i HH24 og hovedfordeling forsynes via strømskinner med 230V fra sekundær side av trafo.

Ny situasjon

Elkraft: I forbindelse med ombyggingen av HH26 skal byggene skilles til to uavhengige bygg med hver sin hovedfordeling. Transformatoren i HH24 vurderes skiftet til trevinkelstrafo med hhv. 230V og 400V på sekundær og tertiær-siden av trafo. Transformator i HH24 vil forsyne ny hovedfordeling i HH26, etasje U2, via kabler. Hovedfordeling bygges med stigeravganger og kabler ut til underfordelinger i HH26. Underfordelingene ivaretar all drift i næringsdel, fellesanlegg og leiligheter. Nytt leilighetsbygg vil få sentralt plassert målerfordeling i bod område i etasje U1. Leiligheter i eksisterende bygg får målerfordeling i bolig inngang i 2 etasje. Det legges kabelbroer i næringsdel og trekkerør i sjakt for svak- og sterkstrøms anlegg fra målerfordelingene til den enkelte leilighetsfordeling. Leilighetsfordelingene leveres med eget felt for svakstrøm. Anleggene utføres i overensstemmelse med gjeldene lover, forskrifter, bestemmelser og direktiver.

Nødløsanlegg:

Nytt nødløsanlegg etableres iht. føringer gitt i brannstrategi og gjeldende krav.

Brannalarmanlegg:

Nytt fulldekkende brannalarmanlegg kategori 2 etableres. Det benyttes multikriteriedetektor i eksisterende- og i nybygg. I næringsdel benyttes primært optiske røykdetektorer og kun multikriteriedetektor i utsatte områder. Brannalarmanlegget blir prosjektert i henhold til brannstrategi

Konstruksjon (beskrivelse fra Boro Bygg AS, RIB)

3. etasje skal ombygges fra dagens kontorlokaler til leiligheter. Loftet innredes til leiligheter. De originale bjelkelagene beholdes. Dagens bærevegg i 3. etasje fjernes og erstattes av to nye vegger som fundamenteres til fjell via de underliggende etasjene. En av bæreveggene i 3. etasje fortsetter opp til bæring av tak. Takkonstruksjonen rives og det bygges ny. Hovedtaket vil få samme ytre utforming som det opprinnelige taket (ny båndtekking i zink). I den nye takflaten kommer det takoppløft / arker.

Brannteknisk notat

Nokas BST AS (RIBR-1) har utarbeidet brannteknisk konsept for tiltaket; vedlegg F-02 oppbevares hos ansvarlig søker.

Avfallsplan

Avfallsplan og miljøsaneringsrapport vil bli utarbeidet før søknad om igangsettingstillatelse.

Areal

Arealplaner BRA og BTA er utarbeidet, se vedlegg E-35 og E-36.

Erklæring om ansvarsrett PRO

Vedlagt er erklæring om ansvarsrett PRO fra følgende foretak:

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Grape Architects AS (SØK, ARK) | vedlegg G-02 |
| Erichsen & Horgen AS (RIV) | vedlegg G-03 |
| Nokas SBT AS (RIBR-1) | vedlegg G-04 |
| Sweco AS (RIE) | vedlegg G-05 |
| Boro Bygg AS (RIB) | vedlegg G-06 |

Alle med sentral godkjenning for de aktuelle ansvarsområder.

Gjennomføringsplan

Gjennomføringsplan basert på mottatte samsvarserklæringer er vedlagt, se G-01.

Samsvarserklæringer

Følgende samsvarserklæringer oppbevares hos ansvarlig søker:

| | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Grape Architects AS (PRO Arkitekturprosjektering) | G-20 |
| Erichsen & Horgen AS (PRO Sanitær-, varme- og kuldeanlegg. Ventilasjon- og klimaanlegg) | G-21 |
| Nokas SBT AS (PRO Prosjektering av brannkonsept, gass-slukkeanlegg) | G-22 |
| Sweco AS (PRO Brannalarmanlegg, ledesystem) | G-23 |
| Boro Bygg AS (PRO Konstruksjonssikkerhet) | G-24 |

ANDRE MYNDIGHETER**Byantikvaren**

Bygningen står oppført på Gul liste som kommunalt listeført. Det antas at PBE vil innhente eventuelle kommentarer fra BYA basert på innsendt materiale.

Andre myndigheter

Uttalelse eller samtykke fra andre myndigheter er ikke nødvendig for denne søknaden.

AVSLUTNING

Vi mener at søknaden er komplett opplyst og håper på en positiv og rask behandling. Ved eventuelle spørsmål i saken kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Grape Architects AS

Caroline Stokkelund Hjelseth

Caroline Hjelseth
Master i arkitektur
caroline@grape.no
+47 97168006

Håkon Hilland

Håkon Hilland
Sivilarkitekt MNAL
hh@grape.no
+47 97570098

Kopi:

Realutvikling AS, v/ Tom Nygård, tn@realutvikling.no, Union Eiendomskapital AS v/ Cato Hauge, haug@union.no
Union Management AS v/ Pål Bolstad, bolstad@union.no



Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
 E-mail: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Prosjekt: Hegdehaugsveien 26

PBE's saksnr: 201600585

B.br/ g.nr: 214/90

Vår ref: Caroline S Hjelseth

Prosjektnr: 15-0021

Dato: 03.10.2016

VEDR SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK, RAMMETILLATELSE.
 OMBYGGING, BRUKSENDRING, FASADEENDRING – 3 ETG OG LOFT, EKSISTERENDE MURGÅRD.
 SØKNAD OM DISPENSASJONER (1-5)

Liste over dokumenter

For komplett oversikt over søknad og dokumenter i byggesaken vises det til vedlegg Q-01.

Gjeldende regulering

Eiendommen var tidligere regulert av S-2255, som er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015. Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn. Regulert atkomst er fortsatt gjeldende som formål, men øvrige bestemmelser er opphevet. Dette betyr at eiendommen er regulert til formål anlegg og bebyggelse og at det er føringene i kommuneplanen for høyder og utnyttelse som gjelder. Tiltaket anses å være i tråd med kommuneplanens intensjoner om fortetting i indre by, der ambisjonen er at økt utnyttelse bør kunne innpasses innenfor eksisterende bystruktur, uten å måtte gå om forutgående planprosesser dersom nødvendige vilkår er oppfylt. Tiltaket anses å ivareta historiske verdier, og bidrar samtidig til en ønsket fortetting. For å oppnå dette er det imidlertid forhold som særlig skyldes eiendommens begrensninger det søkes om dispensasjon fra.

På vegne av tiltakshaver Hegdehaugsveien 24-26 AS søkes herved om dispensasjon fra følgende:

1. avstandsbestemmelser i PBL
2. krav til parkering iht. parkeringsnorm
3. uteoppholdsareal iht. utearealsnorm
4. tilgjengelighet iht. TEK 10
5. krav til gjennomgående leilighet iht. Kommuneplanen

Nabovarsel

Naboer er varslet iht. vedlagte gjenpart av nabovarsel, C-01.

Søknad om dispensasjon (1)

På vegne av tiltakshaver søkes om dispensasjon fra avstandsbestemmelsen i Plan- og bygningsloven § 29-4 «Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.»

Bakgrunn

Plan- og bygningsloven § 29-4 gjelder for eiendommen da den ikke er regulert med byggegrensar. Tiltaket vil komme i strid med bestemmelsen, da nye arker ligger nærmere nabogrense enn 4 meter. Hensynet bak bestemmelsen om avstand fra nabogrense er å sikre brannvern hensyn og å sikre lys og luft mellom bygninger.

Særlige grunner

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

Eksisterende bebyggelse ligger i dag inntil nabogrense, og nabobygg ligger i samme liv som Hegdehaugsveien 26, slik at arkene ikke vil være synlige fra nabobygg, og verken påvirker estetiske forhold eller dagslys. Brannmessige forhold er ivare tatt.

Konklusjon

Omsøkt prosjekt anses å ikke være til ulempe for forholdene på nabotomter.

Søknad om dispensasjon (2)

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens §6.7 som viser til enhver tids gjeldende p-norm som retningsgivende.

Bakgrunn

Dagens parkeringsnorm setter minimumskrav til antall parkeringsplasser for bolig. Utgangspunktet i den tette byen er iht. normens punkt 3.1 at det skal være hhv min 0,5/ 0,7 biloppstillingsplass per 2/ 3 roms leilighet i boligkompleks. I utgangspunktet skal parkering løses på egen eiendom.

Det vises imidlertid også til Oslo kommunes dokument "det grønne skiftet" og definerte overordnede mål knyttet til hvordan foretting og utvikling av byen skal skje langs banenettet og kollektivknutepunkter, for å sikre bærekraftige transportformer: "Oslo kommune legger slik til rette for en utvikling der det etter hvert ikke lenger vil være nødvendig å eie egen bil i store deler av byen. For å bygge opp under dette vil Oslo kommune arbeide sammen med aktører for å få etablert gode bildelingsløsninger, og levende næringsmiljøer rundt knutepunktene og i sentrum"

Det anses å være i tråd med ambisjoner om en fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling å tilrettelegge for boligfortetting også der det ikke er egnet med parkering.

Det er i til gjengjeld fokusert på en god dekning av sykkelparkeringsplasser. Samlet krav for prosjektet, inkludert nybygg i bakgård, som er en egen byggesak, er iht parkeringsnormen 46 plasser for sykkel. Det er i omsøkt prosjekt vist en bedre dekning enn dette, med 56 sykkelplasser innendørs i U2 (i dobbel høyde), med heisadkomst.

Særlige grunner

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

- Eksisterende situasjon på eiendommen gjør at det ikke er mulig å innpasse parkeringsplasser på eiendommen. Dette skyldes både begrenset bredde på innkjøring som gjør at det ikke er mulig å kjøre inn via eksisterende portrom, og arealknapphet på eiendommen.
- Eiendommen ligger sentralt i byen med god kollektivdekning i nærheten.

Konklusjon

Samlet sett vil tomtens fysiske rammer, ønsket om fortetting i indre by, og et fremtidsrettet perspektiv, tilsa at det bør kunne gis unntak fra normen.

Søknad om dispensasjon (3)

På vegne av tiltakshaver søkes om dispensasjon fra utearealsnorm, normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i indre Oslo, 2012.

Bakgrunn

Iht Kommuneplanens retningslinjer til § 6.4 "bør det dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tid gjeldende normer/retningslinjer." I forslag til norm for uteareal som er til politisk behandling er det satt arealkrav, med krav til MFUA (minste felles uteoppholdsareal) på min 12% av BRA bolig for dette området som er definert i områdetype 1 - den tetteste byen, strøksgate iht kart i vedlegg 1.

Minimum 80 % av SFUA (samlet felles uteoppholdsareal) skal ligge på terreng eller lokk på/over gateplan og skal ha samlet areal på min 150m², og avstand mellom bygg skal være min 17 meter.

BRA bolig totalt i prosjektet, inkludert nybygg i bakgård (del av annen byggesak) er på 1 957 m², hvilket gir et krav om 235 m² MFUA, og SFUA krav på 188 m².

Prosjektet har uteoppholdsareal på tak på 162 m² og på lokk/terreng/gateplan på 153 m². Det er noen utfordringer knyttet til krav om solforhold og avstand mellom bygg for arealet på lokk som gjør at dette arealet ikke kan medregnes direkte, men oppgis som tilleggsareal. Det er i tillegg private hager i forkant av de nederste leilighetene.

Det vises også til unntaksregelen i pkt. 2.3.4 som kan brukes «dersom tomte/prosjektet vurderes godt egnet til bolig og utearealnormen er særlig vanskelig å innfri. Det skal legges vekt på at utearealene blir størst mulig, opparbeides mest mulig samlet og lokaliseres gunstigst mulig i forhold til solforhold.» Dette gjelder særlig der det er bevaringshensyn og eksisterende bygningsstruktur som er førende for utformingen av uteareal.

Kvaliteter og detaljer i utomhusarealene er redegjort for i selve rammesøknaden.

Deler av normene for felles uteoppholdsareal kan dekkes i nærområdet, innenfor trafikktrygg gangavstand til boligene på maks. 250 meter. Tiltaket er i ca. 160 m gangavstand til slottsparken, hvor det er store og attraktive grøntareal.

Særlige grunner

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

- Uteareal i prosjektet er maksimert innenfor de begrensningen som er på tomten
- Det fokuseres på kvalitet fremfor kvantitet i utearealene
- Boliger ligger i svært kort avstand til store grøntarealer i nærområdet

Konklusjon

Begrenset tomtestørrelse og eksisterende bebyggelse setter rammer som det er søkt å maksimere utearealene innenfor. Realisering av forfetting i indre by tilsier også at det bør gis unntak fra normen.

Søknad om dispensasjon (4)

På vegne av tiltakshaver søkes om dispensasjon fra enkelte av bestemmelsene knytte til krav om tilgjengelig boenhet i TEK-10; heis og tilgjengelig boenhet.

Bakgrunn

Eksisterende bygg søkes transformert til bolig i de to øverste etasjene, mens kjeller, 1. og 2. etasje er forretning (omfattet av egen søknad). Leilighetene har inngang via portrom og heis til lokk over 1. etasje, slik at inngang for boliger skjer via 2 etasje. Heisen går også ned til boder og sykkelparkering som ligger bakerst i kjeller.

Iht TEK § 12-3, krav om heis i byggverk, paragraf 10 (2) skal bygning med tre etasjer eller flere som har boenhet ha heis. Kravet gjelder ikke der atkomst fra inngangsparti til boenhet kun går over én etasje.

Leilighetene er på plan 3 og 4(loft) og det er derfor kun krav om heis i den øverste etasjen.

Planløsningene er søkt optimalisert innenfor byggets begrensninger. Iht § 12-2.krav om tilgjengelig boenhet Leiligheter i 3 etasje er for øvrig løst som tilgjengelig boenheter i tråd med krav i TEK 10. I 4 etasje (loft) er baderommene løst med snusirkel.

Særlige grunner

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

- Eksisterende bygg er på gul liste, og innpasing av heis vil være en dårlig løsning med tanke på det bevaringsverdige bygget, da heisoppbygget vil stikke opp fra eksisterende takflate og bryte dagens møne, det ville være et for stort inngrep.
- Leiligheter på loft har knappere areal som skyldes takvinkel. Loft ville vært svært vanskelig å utforme i tråd med UU krav, og det er derfor gjort en avveining av dette opp mot hensynet til å kunne muliggjøre et boligpotensiale med ellers gode boligkvaliteter.

Konklusjon

Omsøkt prosjekt anses å ikke vesentlig sette til side hensynet bak bestemmelsene for tilgjengelighet som er å bidra til gode og sikre byggverk som kan brukes av flest mulig. Siden tiltak på eiendommen samlet sett har såpass mange leiligheter av tilnærmet lik størrelse, mener vi at det bør kunne gis dispensasjon siden det tiltaket samlet sett derfor ikke er diskriminerende. Viktige hovedgrep for å gi tilgjengelighet så langt det er mulig i alle løsninger.

Søknad om dispensasjon (5)

På vegne av tiltakshaver søkes det om dispensasjon fra kommuneplanens § 7.1 som gjelder støykrav for én leilighet.

Bakgrunn

Det er iht temakart T1 for støy rød støysone mot fasaden mot Hegdehaugsveien. Eiendommen er innenfor avvikssone område B. Det kan her tillates bebyggelse med støyfølsomt bruksformål etableres også i gul og rød sone, dersom det kan dokumenteres at det er nødvendig for å oppnå gode utbyggingsløsninger, med hensiktsmessige planløsninger og god estetisk kvalitet. Boliger skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minimum et soverom skal vende mot stille side. Det skal tilbys bruksmessig egnede private eller felles private uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense.

For å få en god planløsning innenfor byggets eksisterende rammer er leilighetene relativt store, fra 60-70 m². Det er ønsket å gi en så stor variasjon som mulig i prosjektet, og også tilby én mindre leilighet på ca 40 m², som er mulig å få mellom adkomst og to andre leiligheter og kan derfor ikke løses som gjennomgående. Leiligheten vil få gode lysforhold og en god planløsning.

Særlige grunner

Særlige grunner for at dispensasjon bør kunne gis:

- Variasjon og så bredt tilbud til leilighetsstørrelse som mulig
- Utskiftning av vinduer som kompenserende tiltak

Konklusjon

Hensyn til realisering av boligpotensiale med en så stor variasjon som mulig taler for å gi dispensasjon for denne ene leiligheten.

Ved eventuelle spørsmål i saken kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Grape Architects AS

Caroline Stokkeland Hjelseth

Caroline Hjelseth
Master i arkitektur
caroline@grape.no
+47 97168006



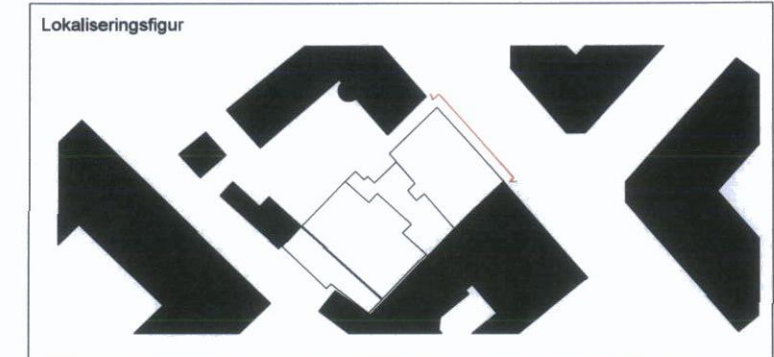
Håkon Hilland
Sivilarkitekt MNAL
hh@grape.no
+47 97570098

Kopi:

Realutvikling AS, v/ Tom Nygård, tn@realutvikling.no
Union Eiendomskapital AS v/ Cato Hauge, haug@union.no
Union Management AS v/ Pål Bolstad, bolstad@union.no



| | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------|-------------------|
| 1 | 03.10.2016 | Nabovarsel | Alle | HH |
| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
| Tegningsnr. A-40_3-1_A3_0 | | | | Index 1 |



ARK : Grape Architects AS
 RIB : Boro-Bygg AS
 RIE : Sweco AS
 RIV : Erichsen & Horgen AS
 RIBR : NOKAS AS

Totalentrepnør

Tiltakshaver
Hegdehaugsveien 24-26 AS
 Postboks 1715 Vik, 0121 Oslo

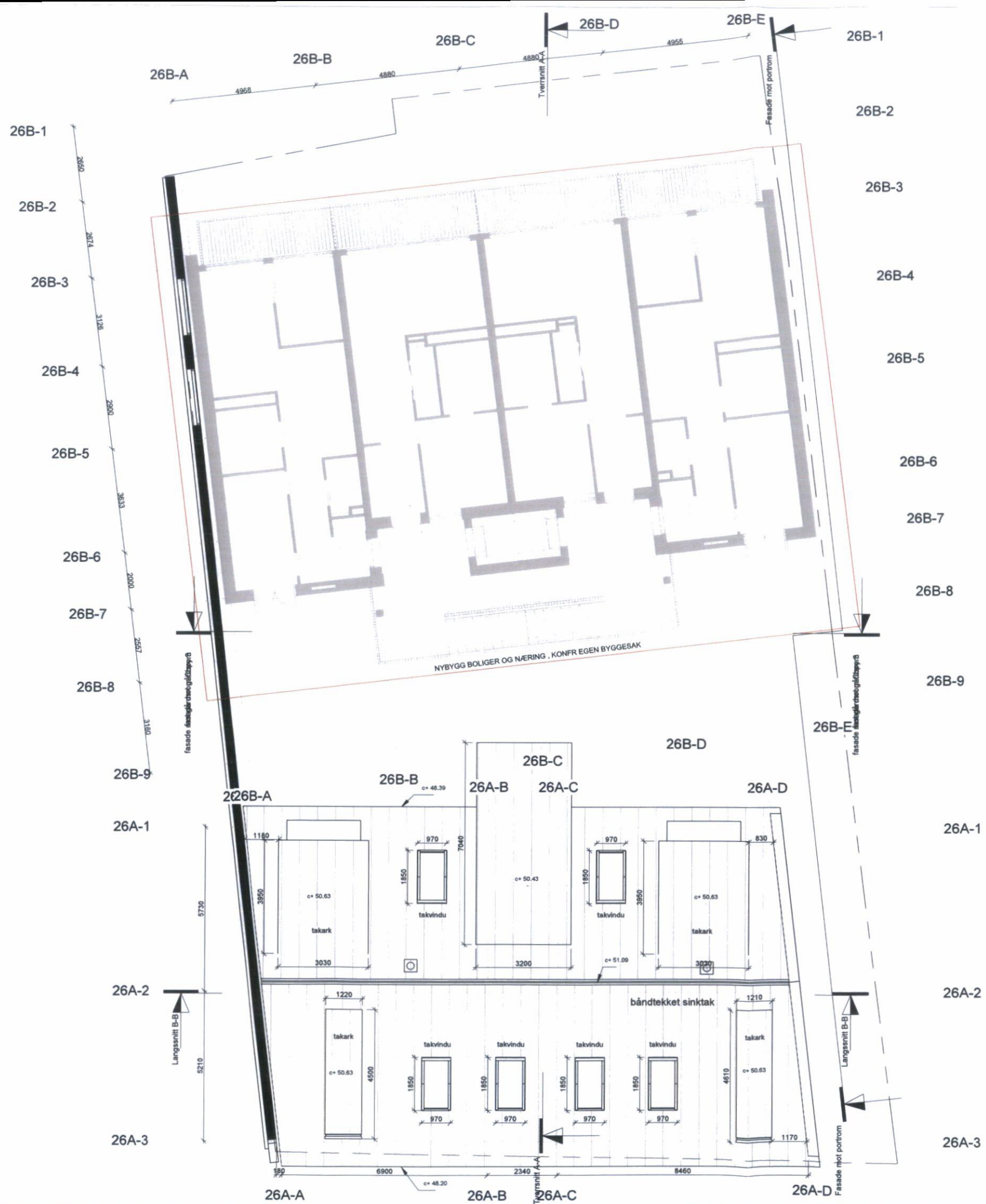
Grape Architects
 Ruseløkkveien 26
 0251 Oslo
 www.grape.no

Prosjekt
Hegdehaugsveien 26

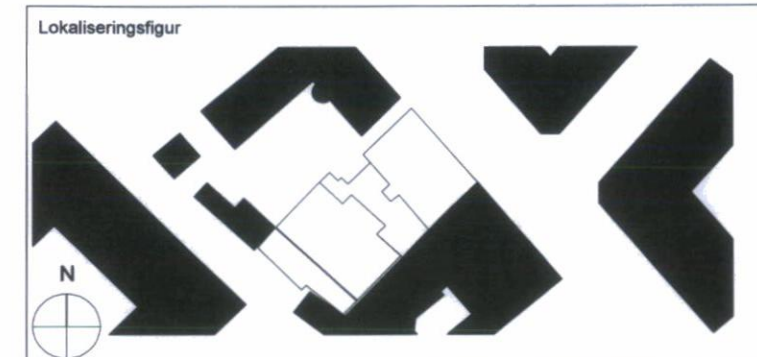
| | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|
| Prosjektnr. 15-0021 | Prosjekt adresse Hegdehaugsveien 26 | Gnr. / Bnr. 214 90 |
| Tegningstatus Søknad om rammetillatelse | Skala 1 : 100 | Vedleggsnr. E-26 |

Tittel
Fasade mot Hegdehaugsveien

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Tegningsnr. A-40_3-1_A3_0 | Index 1 |
|-------------------------------------|-------------------|



| 1 | 03.10.2016 | Nabovarsel | Alle | HH |
|---------------------------|------------|------------|------|---------|
| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
| Tegningsnr. A-20_3-1_05_0 | | | | Index 1 |



- ARK : Grape Architects AS
- RIB : Boro-Bygg AS
- RIE : Sweco AS
- RIV : Erichsen & Horgen AS
- RIBR : NOKAS AS

Totalentreprenør

Tiltakshaver
Hegdehaugsveien 24-26 AS
 Postboks 1715 Vikå, 0121 Oslo

Grape Architects

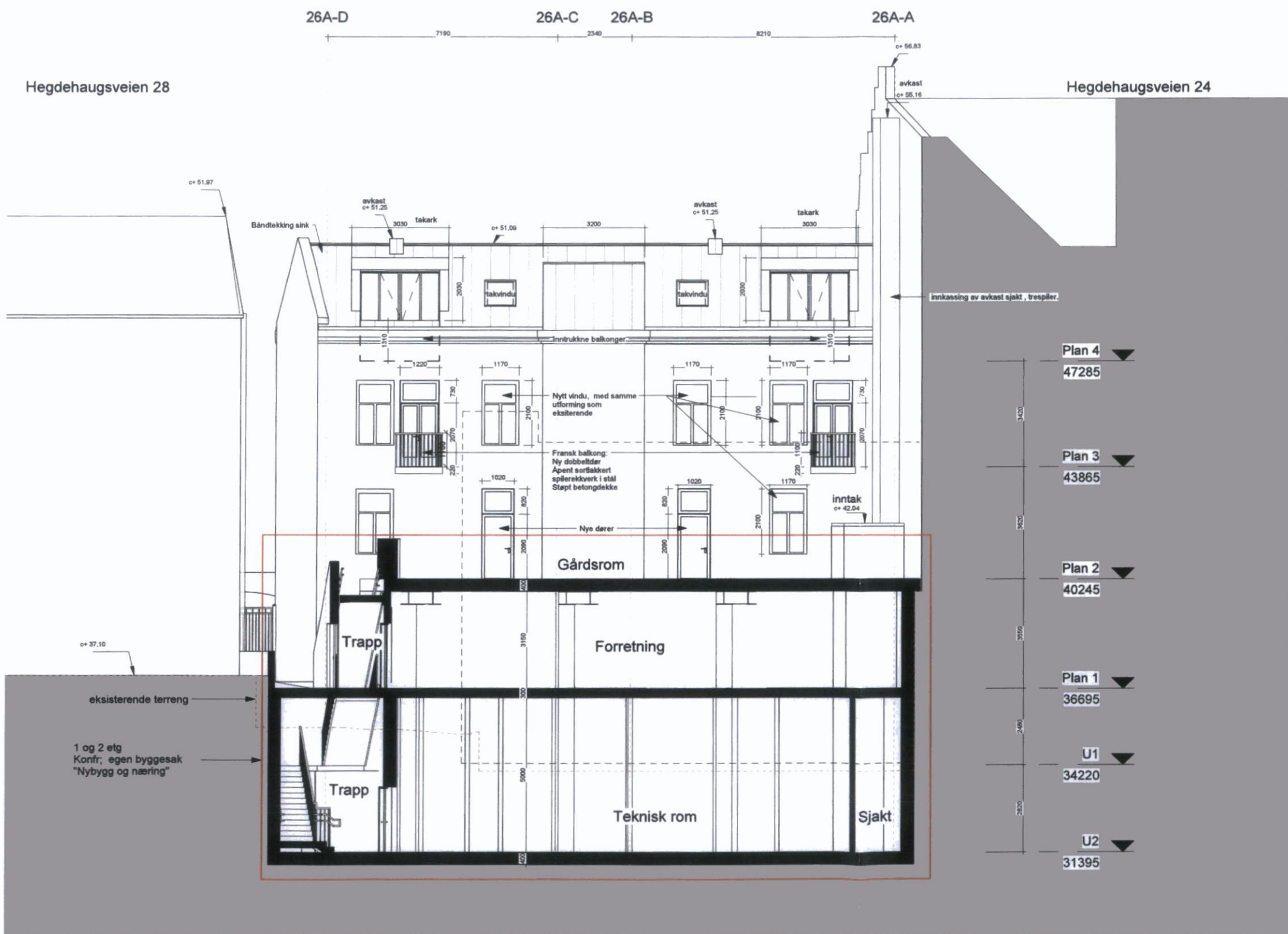
Ruseløkkveien 26
 0251 Oslo
 www.grape.no

Prosjekt
Hegdehaugsveien 26

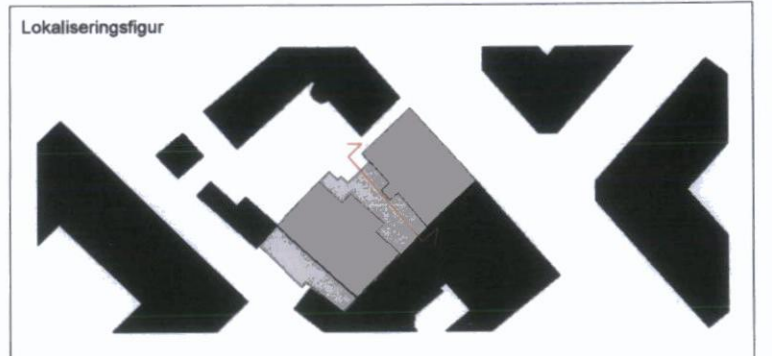
| | | |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------|
| Prosjektnr. 15-0021 | Prosjekt adresse Hegdehaugsveien 26 | Gnr. / Bnr. 214 90 |
| Tegningstatus Søknad om rammetillatelse | Skala 1 : 100 | A2 Vedleggsnr. E-15 |

Tittel
Takplan / Plan 5

| | |
|------------------------------|------------|
| Tegningsnr. A-20_3-1_05_0 | Index 1 |
|------------------------------|------------|



| | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------|-------------------|
| 1 | 03.10.2016 | Nabovarsel | Alle | HH |
| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
| Tegningsnr. A-40_3-1_A1_0 | | | | Index 1 |



- ARK : Grape Architects AS
- RIB : Boro-Bygg AS
- RIE : Sweco AS
- RIV : Erichsen & Horgen AS
- RIBR : NOKAS AS

Totalentreprenør

Tiltakshaver
Hegdehaugsveien 24-26 AS
 Postboks 1715 Vikå, 0121 Oslo

Grape Architects

Ruselsøkkveien 26
 0251 Oslo
 www.grape.no

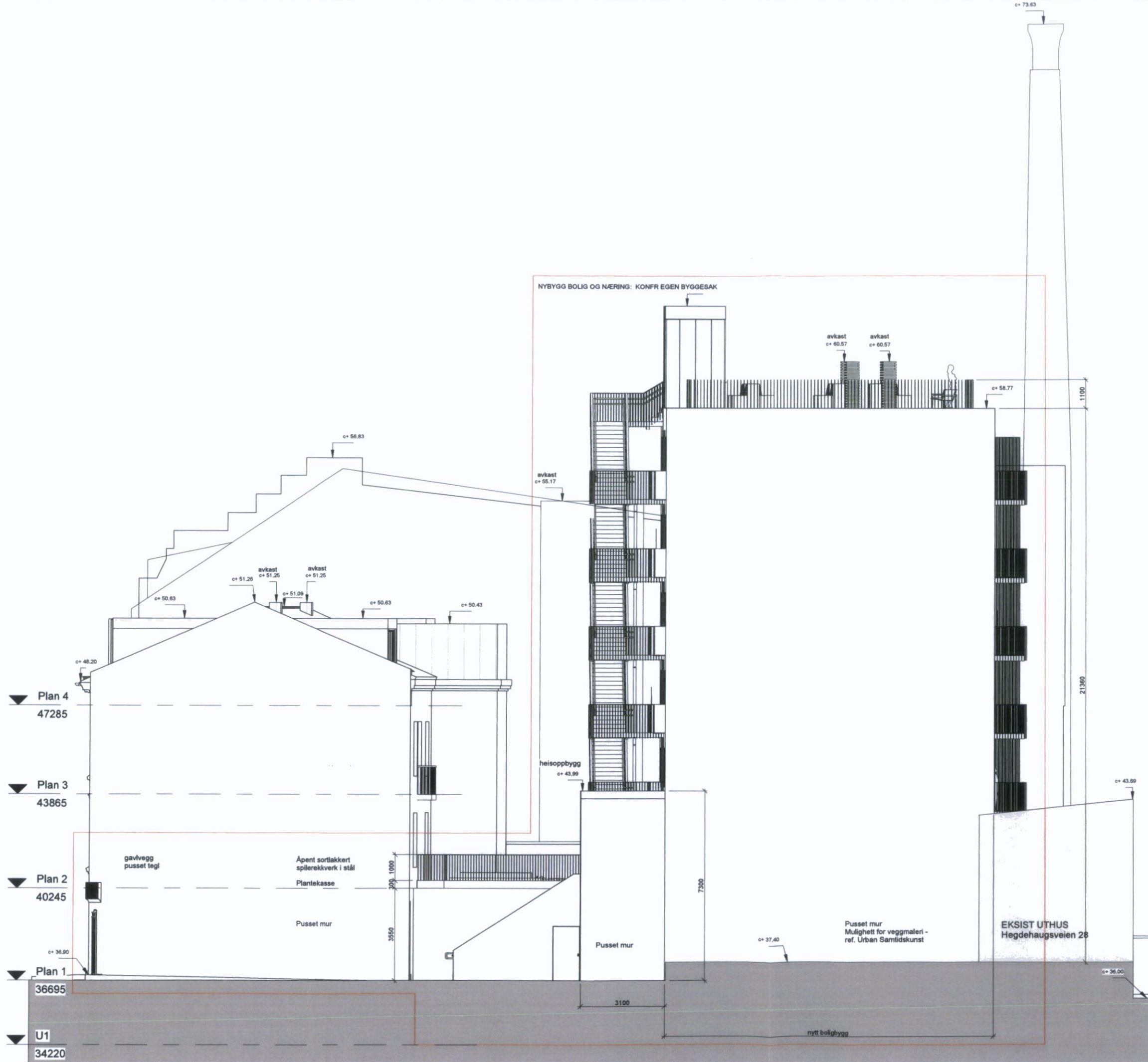
Prosjekt
Hegdehaugsveien 26

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|
| Prosjektnr. 15-0021 | Prosjekt adresse Hegdehaugsveien 26 | Gnr. / Bnr. 214 90 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|

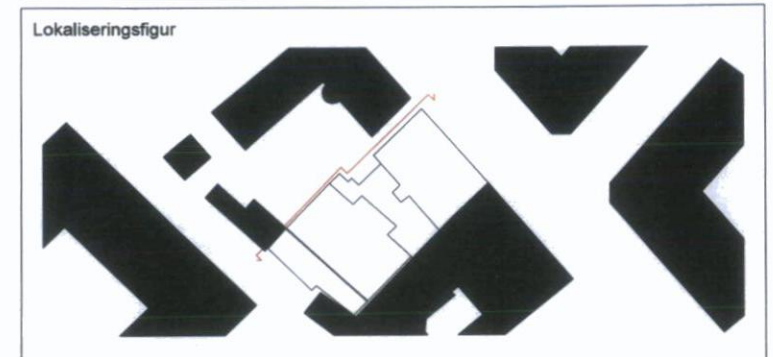
| | | | |
|---------------------------------------------------|-------------------------|----|----------------------------|
| Tegningstatus Søknad om rammetillatelse | Skala 1 : 100 | A2 | Vedleggsnr. E-27 |
|---------------------------------------------------|-------------------------|----|----------------------------|

Tittel
Fasade mot gårdsrom/ vest

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Tegningsnr. A-40_3-1_A1_0 | Index 1 |
|-------------------------------------|-------------------|



| | | | | |
|-------------------------------------|------------|------------|------|-------------------|
| 1 | 03.10.2016 | Nabovarsel | Alle | HH |
| Rev | Dato | Tekst | Tegn | Kontr |
| Tegningsnr. A-40_3-0_AD_0 | | | | Index 1 |



- ARK : Grape Architects AS
- RIB : Boro-Bbygg AS
- RIE : Sweco AS
- RIV : Erichsen & Horgen AS
- RIBR : NOKAS AS

Totalentreprenør

Tiltakshaver
Hegdehaugsveien 24-26 AS
 Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo

Grape Architects

Ruseløkkveien 26
 0251 Oslo
 www.grape.no

Prosjekt
Hegdehaugsveien 26

| | | |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|
| Prosjektnr. 15-0021 | Prosjekt adresse Hegdehaugsveien 26 | Gnr. / Bnr. 214 90 |
| Tegningstatus Søknad om rammetillatelse | Skala 1 : 100 | A2 Vedleggsnr. E-28 |

Tittel
Fasade mot portrom

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Tegningsnr. A-40_3-0_AD_0 | Index 1 |
|-------------------------------------|-------------------|

Nye takarker ombygging



Foto fra Hegdehaugsveien 29 FØR



Fotomontasje fra Hegdehaugsveien 29 ETTER



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

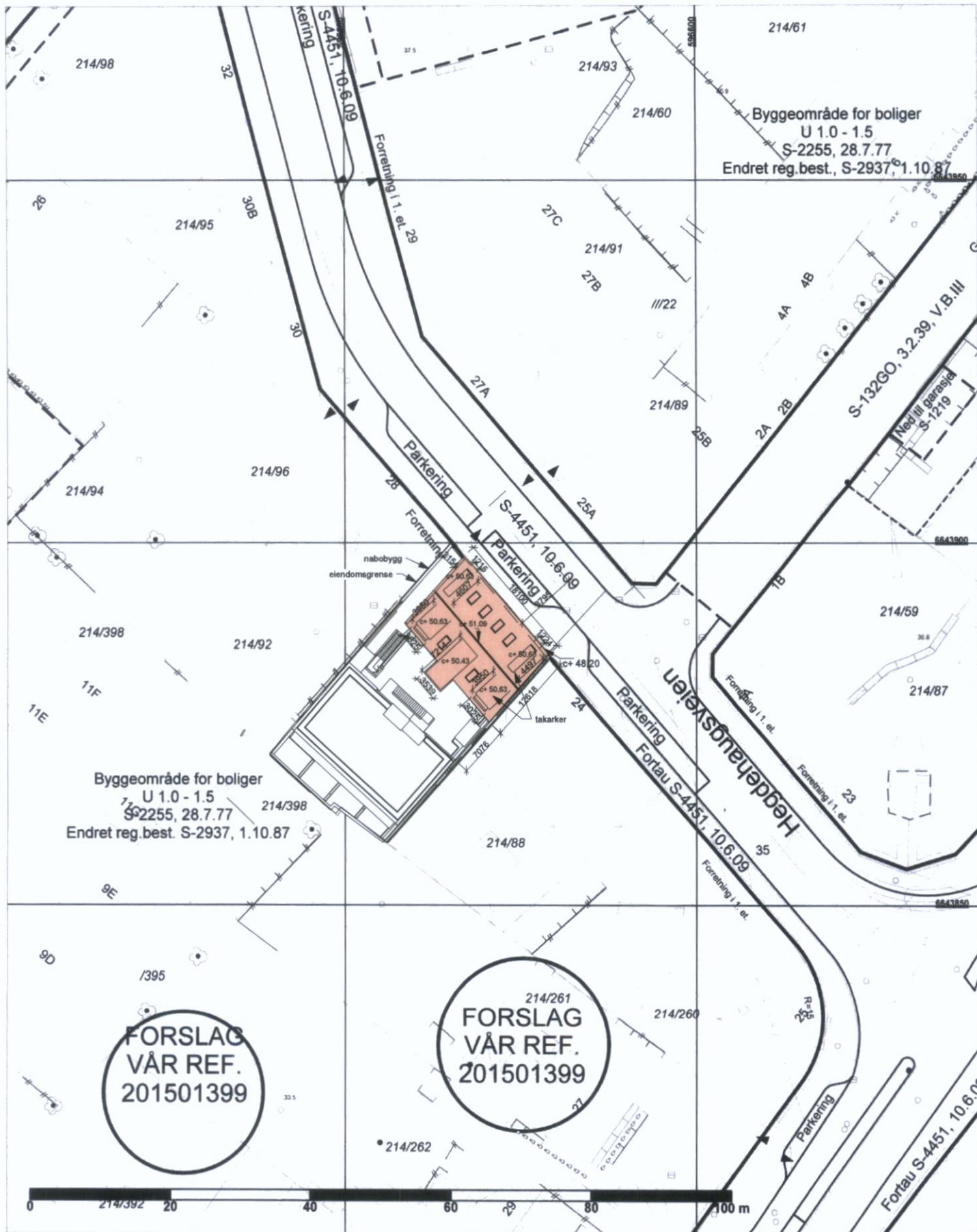
FORSLAG TIL ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1, jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringssspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringssspørsmålet alltid vurderes.



Plan- og bygningssetaten

Dato: 22.09.2015

Bruker: tas

Målestokk 1:500

Ekvidistanse 1m

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanse:

Reguleringsplan: Se reg.best.
Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat A3



Adresse:
HEGDEHAUGSVEIEN 26

Gnr/Bnr: 214/90

Kartet er sammenstilt for:
Byggesak.

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)

*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.

PlottID: / Best.nr.:
73683 / 86292272

Deres ref.: 15-0023

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner:

Naturmangfold ikke registrert innenfor kartutsnittet.

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterer da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse: Ombygging loft og kontorer i 3. etg til leiligheter, nye arker og takvinduer

NR: A-12-1-3_01_1 D-01

Dato: 03.10.2016

Revidert dato:

R

RA 0212 1327 5NO



SAMLET URAMEN BORG VEIEN 11 NORD
V/ OBOS EIENDOMS FORVALTNING

PR 6668 ~~ÅKA~~
St. Olavspl.

0129 Oslo