Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
arcasa@arcasa.no

Dato: 29.11.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201013774-3 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	IVAN BJØRNDALS GATE	Eiendom:	224/341
Tiltakshaver:	NCC Bolig AS	Adresse:	Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO
Søker:	Arcasa arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Oppføring

FORHÅNDSKONFERANSE - IVAN BJØRNDALS GATE

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen: 29.11.2010

Møtedeltakere:
Dorota Dawidowicz, ARCASA arkitekter AS
Kristian Ødegaard, ARCASA arkitekter AS
Ingrid Frohdal, NCC bolig AS
Morten Moe, Plan- og bygningsetaten
Jens Kristian Sørensen, Plan- og bygningsetaten

Beskrivelse av tiltaket:
Tiltaket gjelder oppføring av boligblokk, felt C1. Det ønskes Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhold som er beskrevet og begrunnet i redegjørelsen som er innsendt i forbindelse med anmodning om forhåndskonferansen.

Gjeldende plangrunnlaget for eiendommen:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger (felt C) i reguleringsplan vedtatt 26.08.1999, S-3727.

Pågående planarbeid for eiendommen:
Ingen kjente.

Dele- og byggeforbud:
Det er varslet forslag om midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen, felt A6.

Behov for planendring:
Det vises til varsel om midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen.

Dispensasjoner:
Det er i forbindelse med forhåndskonferansen er det redegjort for ønske om følgende dispensasjoner:

- Fasade mot sydøst er vist plassert delvis utenfor byggegrense.
- Det ønskes etablert "voll" med uteareal utenfor byggegrense mot sydvest.
- 1. etasje ønskes utført med etasjehøyde på 3,00 meter og øvrige etasjer med 2,85 meters høyde. Reguleringsbestemmelsen angir 2,80 meter som maksimal etasjehøyde. Samlet vil bygningens høyde bli 0,55 meter høyere enn tillatt i reguleringsplanen.
- Maksimalt tillatt bygningsdybde ønskes fraveket med 0,2 meter, økes fra maks. 13,5 til 13,7.
- Det ønskes ikke etablert barnehage i bygget.
- Det er ønskelig å erstatte reguleringsplanens krav om sti mellom felt C1 og C2 med eksisterende stiforbindelse til syd for C1 opp til platå ved Sagene brannstasjon.

Plan- og bygningsetaten kan ikke ta endelig stilling til dispensasjonene som det er redegjort for da denne vurderingen gjøres i byggesaken. I utgangspunktet ønskes det at reguleringsplanen legges til grunn for prosjektet, men mindre avvik kan aksepteres dersom hensynet bak bestemmelsene ikke blir tilsidesatt. Plan- og bygningsetaten mener foreløpig det kan være relevant grunn for en mindre økning av høyden for å oppnå mindre energibruk enn minstekravet i teknisk forskrift. Det må i forbindelse med søknaden vises hvilken konsekvenser dette får for området, f.eks siktforhold og lignende. Når det gjelder avvik fra byggegrenser er etaten skeptiske til om dette kan aksepteres. Det samme gjelder erstatning av sti mellom felt C1 og C2. Ut fra bydelens og byrådsavdelingens brev samt at barnehagen er liten mener etaten det kan være grunner for dispensasjon fra dette kravet.

Utforming av tiltaket:
Vil bli vektlagt ved en eventuell byggesaksbehandling. Det bør vises tilpasning til omgivelsene.

Veiopparbeidelse, byggeavstand til vei, avkjørsel:
Ikke aktuelt.

Uttalelse fra annen myndighet:
Vann- og avløpsetaten.

Det kan bli aktuelt å ta opp tiltaket med Byantikvaren og Friluftsetaten.

Søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:
Tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a. Søknaden skal forestås av en ansvarlig søker som skal sørge for at nødvendig dokumentasjon følger byggesøknaden.

Saksbehandlingstid:
Lovpålagt saksbehandlingstid for tiltak som er i henhold til plan er 12 uker. Tiltak som medfører dispensasjon fra reguleringsplanen er ikke omfattet av lovpålagte tidsfrister.

Plan- og bygningsetatens øvrige kommentarer:
Det er vist deler av 7. etasje noe utover sidefløy. Plan- og bygningsetaten mener forholdet ikke er i strid med reguleringsbestemmelsen.

Plassering av mindre tekniske konstruksjoner utenfor regulert byggegrense vil være avhengig av dispensasjon.

Understøttelse av balkonger er ikke i tråd med reguleringsplanen og medfører dispensasjon fra byggegrense.

Det kan bli aktuelt med uavhengig kontroll av viktige fagområder i tiltaket, f.eks geoteknikk, brann, statikk.

Gebyr:
Søknadspliktige tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Avfall:
Bygge- og anleggsavfall må sorteres og behandles etter Byggteknisk forskrift (TEK10) §§ 9-5 9-9.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.

Referatet skal vedlegges eventuell søknad som senere innsendes.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Underskrift tiltakshaver:.....

Underskrift ansvarlig søker:.....

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

Jens Kristian Sørensen
saksbehandler

Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
NCC Bolig AS, Postboks 93 Sentrum, 0101 OSLO, ingrid.frodahl@ncc.no