standard norge

Nabovarsel

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

MOTTATT
- 7 FEB. 2011
BD BRÆKHUS DIGI

Til
SAMEIET LILLEBORG DET LILLE GRØNNE
v/Pål Berg
Postboks 1369 Vika
0114 Oslo

Som eier/fester av:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
-	-	-	-

Eiendommens adresse
-

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
224	341	-	-

Eiendommens adresse
Ivan Bjørndals gate 1-3

Postnr.	Poststed
0472	Oslo

Kommune
Oslo

Eier/fester
NCC Bolig AS

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1

☒ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade ☐ Riving ☐ Annet
☐ Skilt ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste ☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring

Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2
☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg

Mindre tiltak til bebygd eiendom

☐ Tilbygg < 50 m² ☐ Antennesystem ☐ Skilt/reklame ☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d
☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m² ☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

☒ Dispensasjon

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

Nytt bygg med 55 leiligheter og mulighet for næring i 1.etg. Bygning har 8 etasjer. To toppetasjer er inntrukket. Bygget for øvrig krever dispensasjoner fra Reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 54 m. fl. (S-3727, 22.06.99 og 26.08.99) og TEK07 §8-35.
Se vedlegg B-01 og Q-01 for mer informasjon.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn ARCASA arkitekter AS		Navn Dorota Dawidowicz	
Besøksadresse Sagveien 23 C III		E-post dorota@arcasa.no	
Postadresse Sagveien 23 C III		Telefon 22 71 70 70	Mobil 45 20 79 55
Postnr. 0459	Poststed Oslo		

Søknaden kan ses på hjemmeside: www.

Merknader sendes:	Navn ARCASA arkitekter AS	Postadresse Sagveien 23 C III
	Postnr. 0459 / Poststed Oslo	E-post dorota@arcasa.no

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	01	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	01 - 02	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	01 - 06	☐
Andre vedlegg	Q	01	☐

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
Oslo	04.02.2011	
		Gjentas med blokkbokstaver DOROTA DAWIDOWICZ (ARCASA arkitekter AS)

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70 - Fax 22 71 70 80

© Standard Norge. Byggblankett 5154 juli 2010, utgave 1

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70
Fax 22 71 70 80

Vedlegg B-01

NABOVARSEL
Til naboer i h.t. liste over hjemmelshavere

Oslo, 4. februar 2011

Deres ref:

Vedr.: **Ivan Bjørndalsgt. bygg C1, Gnr 224. Bnr. 341.**
Søknad om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 54 m. fl. (S-3727, 22.06.99 og 26.08.99) og TEK 07 – § 8-35. *Lys*

På vegne av NCC Bolig AS søkes det om dispensasjon fra Reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 54 m. fl. (S-3727, 22.06.99 og 26.08.99) og TEK07 §8-35 for oppføring av ovennevnte bygg.

NCC Bolig AS arbeider med utvikling av en egen *Grønn Standard* for sine boligprosjekter. Denne setter krav m.h.t. miljø og energi, og for energiforbruk legges det opp til et nivå som ligger ca. 20 % under TEK 2010. Bygg C1 planlegges som et pilotprosjekt innenfor denne satsingen og ambisjonen er at de fleste leiligheter skal oppnå energimerke B. Dette medfører økte krav til tekniske anlegg og konstruksjoner og gjør det påkrevet med enkelte tillempninger /dispensasjoner i forhold til gjeldende regulering, se nedenfor. For prosjektet søkes det derfor om følgende dispensasjoner:

BARNEHAGE

Reguleringen setter krav om etablering av barnehage i felt C1. På grunn av svært ulike funksjonskrav og bruk er det utfordrende å få integrert en barnehage i et boligprosjekt på en fullgod måte. For situasjonen på Lilleborg kommer i tillegg at avsatt uteareal ligger i skrånende terreng mot nordøst, og dette er ikke optimalt. NCC Bolig AS har derfor rettet en henvendelse til Sagene bydel med spørsmål om status for barnehagekapasitet i området og om det strengt tatt er påkrevet med en utbygging i forbindelse med realiseringen av bygg C1. Det foreligger nå svar fra Byrådsavdeling for kultur og utdanning som ikke anbefaler etablering av barnehage på tomten.
Utbygger ønsker derfor å dispensere fra dette kravet, jf. reg. § 6.

ETASJEHØYDE

På grunn av ambisjonene for prosjektet som følger av Grønn Standard vil konstruksjoner og tekniske føringer bygge (til dels betydelig) mer en det som var standardløsninger da reguleringen ble vedtatt i 1999. Det legges bl.a. opp til balansert ventilasjon med det det medfører av installasjonssjakter og horisontalføringer i leiligheter. For å kunne opprettholde gode romhøyder på min 2,4 m og helst 2,45 m er det derfor påkrevet med en mindre økning av etasjehøyder til 2,85 m. Dette forutsetter dispensasjon fra reguleringens maks høyde på 2,8 m jf. reg. best. § 6.

Tekniske rom plasseres i mørke arealer i 1. etasje. Horisontalføringer fra teknisk rom til hovedsjakter må legges i himling på 1. etasje. For å opprettholde min høyde på ca. 2,1 m på kritiske steder må etasjehøyde økes fra 2,8 m til 3,0 m. Til sammen utgjør nødvendig økning av etasjehøyder ca. 55 cm. Dette er relativt marginalt og vil i liten grad påvirker oppfattelsen av

totalhøyden på bygget. Bygningens totalhøyde er ca. k +90,35moh., og dette ligger bare 15 cm høyere enn tidligere rammegodkjent høyde (i 1999). Det er gitt positivt uttalelse for økt etasjehøyde ifm. redusert energiforbruk i referat fra forhåndskonferanse.

BYGGEGRENSE

En mindre del av bygningshjørne mot syd ligger noe utenfor byggegrense (ca. 80 cm). Dette skyldes bygningens utforming, hvor den buete veggen er tegnet mot skrående terreng, ikke mot felt B som reguleringen foreslår. Løsningen etter vår oppfatning gir bedre visuelle kvaliteter (mykere avslutning mot terreng), og passer bedre med eksisterende bebyggelse i Felt B, som er heller ikke utformet med bue mot syd. Pga utforming av gavl er den andre delen av bygning trukket innfor byggegrense. Etter vår oppfatning avvik fra byggegrense er marginalt og har ingen negative konsekvenser for omgivelser, og derfor søkes det om dispensasjon.

Balkonger og karnapper er planlagt utkraget, og dette er i h.t. reg. best. § 6. Romslige balkonger gir gode bokvaliteter, men vurdert ut ifra konstruktive hensyn medfører bæring med søyler. Disse vil i så fall bli plassert utenfor byggegrenser og utløser etter PBEs vurdering krav om dispensasjon fra byggegrense. Balkonger er en viktig del av bygningens utforming og estetikken. Søyler vil ikke i noen særlig grad ha negative konsekvenser for visuelle kvaliteter.

Prosjektet planlegges med balansert ventilasjon, som medfører behøv for luftinntak og avkast. Det er snakk om kanal som er ca. 1600 mm diameter 4 m høy over terreng. Den planlegges plassert utenfor byggegrense i skråning mot øst. Med denne plasseringen klarer man å "skjule" kanalen mellom vegetasjon og ikke ødelegge kvaliteter av uteareal bak bygget. Plasseringer utløser krav om dispensasjon fra byggegrense.

Ivan Bjørndalsgate stiger med ca. en etasje langs fasade mot sydvest. Det er ønskelig å utforme denne stigningen og overgang mot bygget i form av oppbygget "voll" med variert utforming og innspill av grønt, slik at landskapet i området kan føres ned også på deler av fremsiden av bygget. Leiligheter i 2. etasje vil dermed få utearealer på "terreng" og man vil unngå løsninger med balkonger hvor avstand til bakke gradvis nærmer seg 0. I "vollen" er det tenkt etablert mulighet for parkering av sykler etc. Løsningen vil videre tilføre bygningen en større differensiering av fasader og bidra til å dempe inntrykket av høyden. Forslaget forutsetter dispensasjon fra byggergrense.

GANGFORBINDELSE MED SAGENE BRANNSTASJON

I reguleringen settes det krav om opparbeidelse av gangforbindelse mellom C1 og C2 (k+66,0 moh.) til blindvei ved Sagene brannstasjon (k+82,0 moh.). Terrenghøyde forskjellen mellom de stedene er 16 m og avstand ca. 64 m. Dette medfører gangsti med stigning på ca 1:4 delvis med trapp som er vanskelig å gå i. Løsningen oppfattes som uheldig og i strid med prinsipper for universell utforming. Den medfører også stor terrenginngrepp.
Det er ønskelig at det kan benyttes eksisterende stiforbindelse fra den øvre delen av Ivan Bjørndalsgate syd for C1 og det bakenforliggende platået mot Sagene brannstasjon til erstatning for den gangforbindelsen som er beskrevet i reg.best. § 6. (se vedlegg D-02 Utomhusplan)

TEK 07 – § 8-35. Lys

Veileder til TEK 2007 setter krav til gjennomsnittlig dagslysfaktor i rommet på minst 2 %. Soverommene og stue i leiligheter #205 og #305 tilfredsstiller ikke de kravene. Beregnet lysfaktor for de leilighetene er ca. 1,7%. Dette skyldes skjerming av horisonten p.g.a. bratt skråning og nabobebyggelse. Det er ikke teknisk mulig å sette inn større vinduer i de rommene. Det er heller ikke ønskelig å senke eksisterende terreng, og derfor søkes det om dispensasjon fra krav til dagslys for de leilighetene.

Yterliggere to punktene er tatt opp med PBE i forbindelse med forhåndskonferanse, hvor diskusjonen pekte retning at disse er ikke i strid med reguleringen. De foreligger vedlagt for ordens skyld:

BYGNINGSDYBDE

Reg. bestemmelsene inneholder imidlertid en begrensning for dybde på hovedvolum på 13,5 m., jf. § 6. Dette er ikke lenger fullt ut tilstrekkelig fordi krav til U-verdier og dermed isolasjonstykkelser økt betydelig siden 1999. På grunn av Grønn Standard vil det være nødvendig også med tilleggsisolasjon utover dette enkelte steder (antakelig opptil 300 mm isolasjon). Videre er det for enkelte leiligheter ønskelig å legge til rette for romslige inngangspartier med en gangbredde utover min forskriftskrav. Det ønskes dispensasjon for å øke bygningsdybde til 13,7 m. Dette vil gi økt romslighet og bedre brukbarhet for enkelte romsoner. Endringen er helt marginal for volumdannelsen og vil ikke influere på hvordan bygningskroppen oppleves.

SIDEFLØY

Videre tillates ikke toppetasjer etablert på evt. sidefløyer. I 7. etasje er det foreslått en liten utvidelse av hovedvolum mot nordøst, men den langt største delen av sidefløy er holdt fri. Løsningen gir gode leilighetsløsninger både for 7. og 8. etasje med takterrasser/balkonger både mot øst og vest. Etter vår og PBEs vurdering (se referat fra forhåndskonferanse) er utbygget såpass begrenset at det ikke berører reg. bestemmelse, og det vil dermed eller ikke utløse krav om dispensasjon.

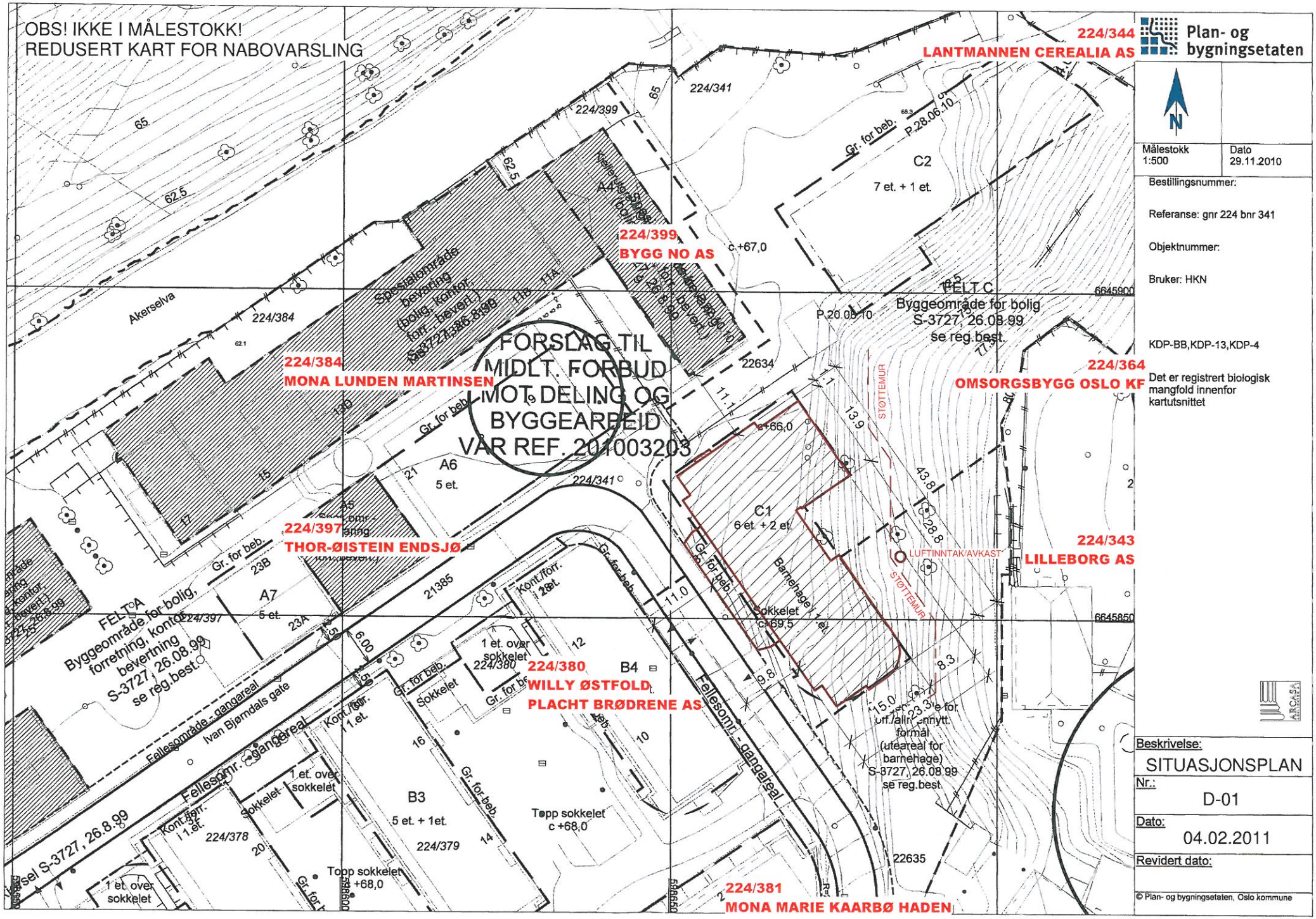
Med vennlig hilsen

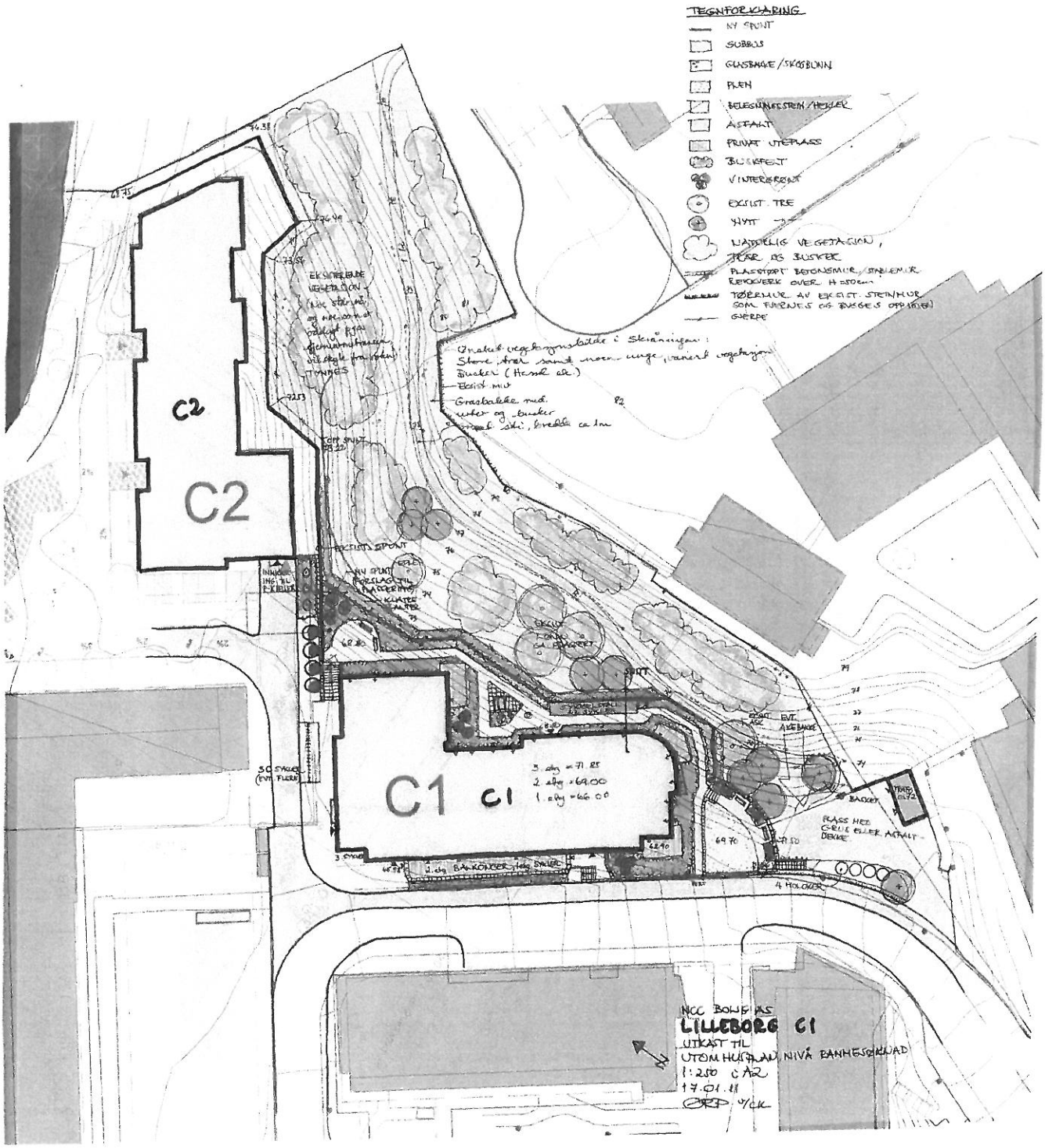
Dorota Dawidowicz

Arcasa Arkitekter AS

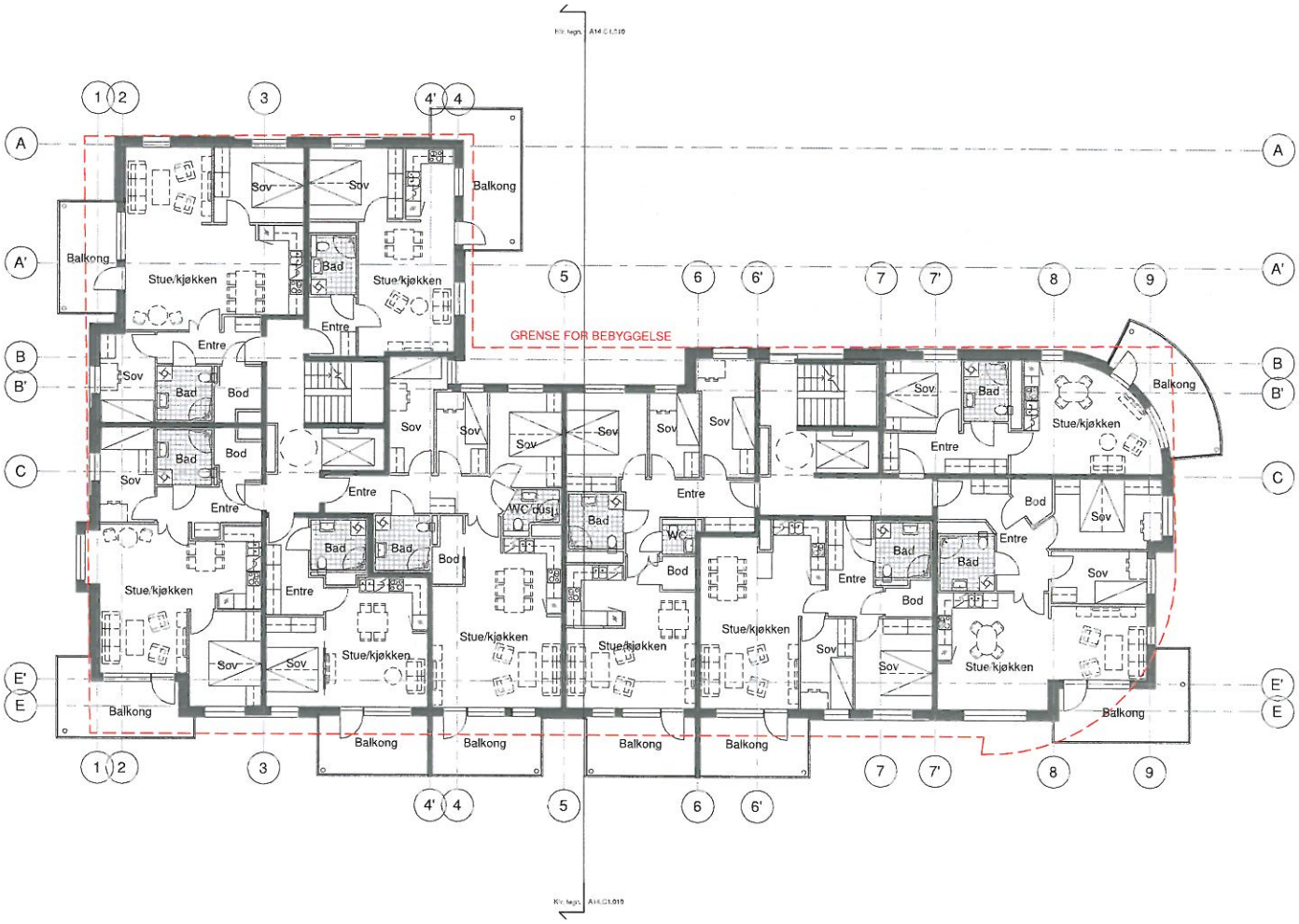
Kopi NCC Bolig v. Ingrid Frodahl

Vedlegg


OBS! IKKE I MÅLESTOKK!
REDUSERT KART FOR NABOVARSLING
224/344
LANTMANNEN CEREALIA AS
224/399
BYGG NO AS
224/384
MONA LUNDEN MARTINSEN
224/397
THOR-ØISTEIN ENDSJØ
224/380
WILLY ØSTFOLD
PLACHT BRØDRENE AS
224/381
MONA MARIE KAARBØ HADEN
224/364
OMSORGSBYGG OSLO KF
224/343
LILLEBORG AS
FORSLAG TIL
MIDLT. FORBUD
MOT DELING OG
BYGGEARBEID
VÅR REF. 201003203
FELT C
Byggeområde for bolig
S-3727, 26.08.99
se reg.best.
FELT A
Byggeområde for bolig,
forretning, kontor
bevertning
S-3727, 26.08.99
se reg.best.
C1
6 et. + 2 et.
C2
7 et. + 1 et.
A4
A5
A6
5 et.
A7
5 et.
B3
5 et. + 1et.
B4
Akerselva
Fellesområde - gangareal
Ivan Bjørndals gate
STØTTEMUR
LUFTINNTAK/AVKAST
Barnehage 1 et.
Sokkelet c+69.5
Topp sokkelet c +68,0
Gr. for beb.
Kont./forr. 1 et.
1 et. over sokkelet
Sokkelet
Spesialområde bevaring (bolig, kontor, forr., bevert.) S-3727, 26.08.99
c+67,0
c+66,0
22634
22635
6645900
6645850
Plan- og bygningsetaten
Målestokk 1:500
Dato 29.11.2010
Bestillingsnummer:
Referanse: gnr 224 bnr 341
Objektnummer:
Bruker: HKN
KDP-BB,KDP-13,KDP-4
Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet
Beskrivelse:
SITUASJONSPLAN
Nr.:
D-01
Dato:
04.02.2011
Revidert dato:
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune


TEGNFORKLARING
NY SPONT
SUBBOS
GLASBÅGE/SKOGBUNN
PLEN
BELEGNINGSSTEIN/HEKKER
ASFALT
PRIVAT UTEPLASS
BUSKFELT
VINTERGRØNT
EKSIST. TRE
HYTT
NATURLIG VEGETASJON, TRÆR OG BUSKER
PLASSTØPT BETONGMUR, STABLEMUR, RENDEVERK OVER HOVEDEN
TØRRMUR AV EKSIST. STEIN/HUR SOM FJERNES OG BRUKES OPP IGJEN
GJERDE
C2
C2
C1
C1
3. etg = 71.85
2. etg = 69.00
1. etg = 66.00
4 HOLDER
BASKET
NCC BOLIG AS
LILLEBORG C1
UTKAST TIL
UTOM HUSPLAN, NIVÅ BANNESKILLAD
1:250 CAR
17.01.11
ORD. Y/CK

OBS! IKKE I MÅLESTOKK. REDUSERT TEGNING FOR NABOVARSEL!



2 TYPISK ETASJE
1 : 100

VEDLEGG E-01

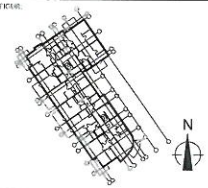
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNT

TEGNNR.
A11.C1.050

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
LILLEBORG C1
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

TEGNINGSSTATUS
NABOVARSEL

KOMMUNESENDING SØKNAD



BYGGHERRE
NCC Bolig AS
Postadresse: Postboks 1, 1411 Kolbotn
Besøksadresse: Strømsveien 344, 1081 Oslo
Tlf: 22 90 65 00 • Faks: 22 90 67 67
E-post: firmapost@ncc.no

ARKITEKT
ARCASA arkitekter AS
Sørkedalsveien 25 C III
0369 OSLO
Tlf: 22 71 78 70 • Faks: 22 71 78 71
E-post: arcasa@arcasa.no

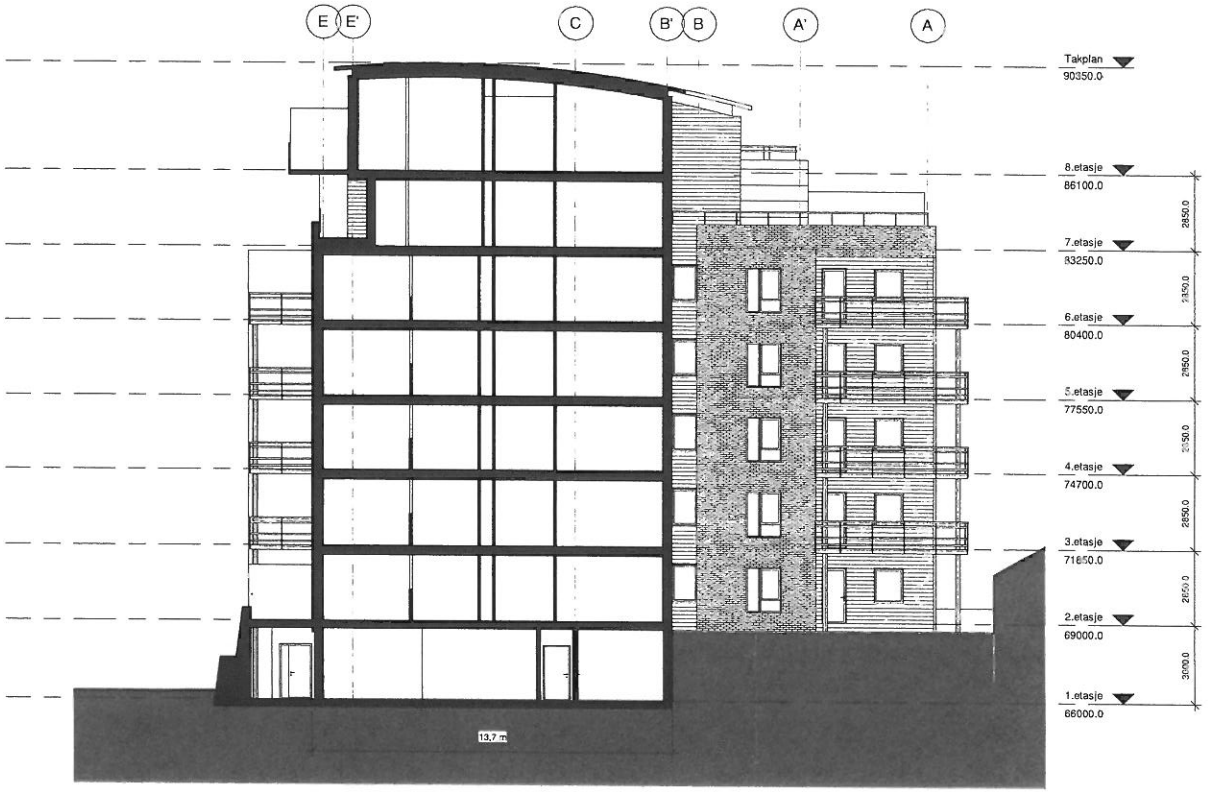
TEGNINGSNAVN/TITTEL
BYGG C1
Plan 5. etasje
BOLIG

PROSJEKTNR.	DATO	TEGNEANSVARL.	SKALA
1769	04.02.2011	DD / KØ	1 : 100

TEGNNR.
A11.C1.050

REV.

OBS! IKKE I MÅLESTOKK. REDUSERT TEGNING FOR NABOVARSEL!



1 Snitt akse 5
1 : 100

VEDLEGG E-02

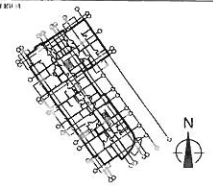
RE	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	ENH

TEGN.NR.
A14.C1.010

PROSJEKTBENEVNELSE
LILLEBORG C1
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

TEGNINGSTATUS
NABOVARSEL

LOKALISERINGSKART



ENGASJERT
NCC Bolig AS

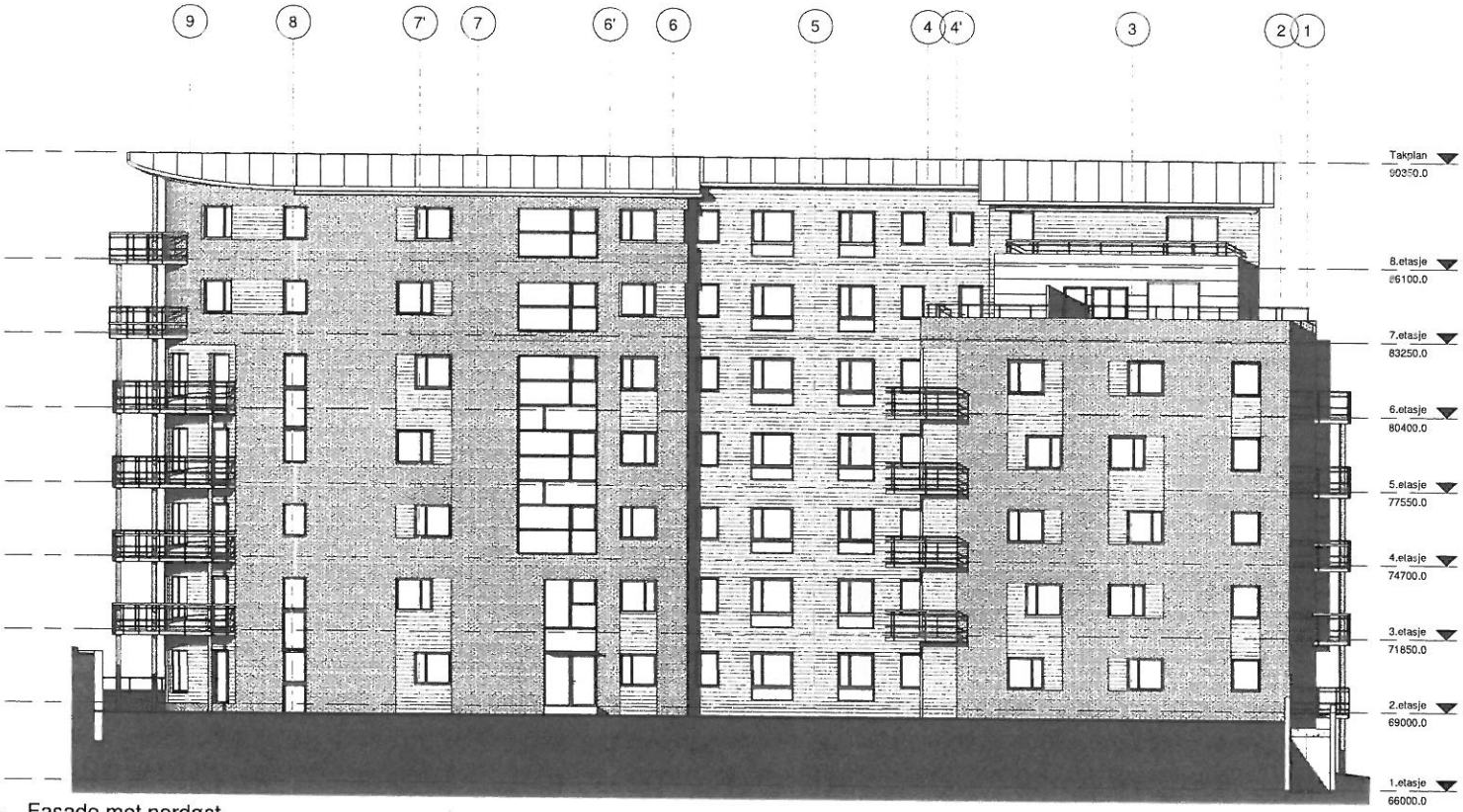
ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSNAVN/TITTEL
BYGG C1
Snitt A-A
BOLIG

PROSJEKTNR	DATO	TEGNET/KONTR.	SKALA
1769	04.02.2011	DD / KØ	1 : 100

TEGN.NR.
A14.C1.010

OBS! IKKE I MÅLESTOKK. REDUSERT TEGNING FOR NABOVARSEL!



1 _Fasade mot nordøst
1 : 100

VEDLEGG E-04

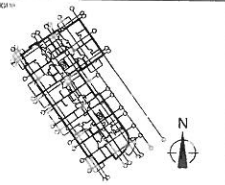
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

TEGNING
A15.C1.020

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
LILLEBORG C1
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

TEGNINGSSTATUS
NABOVARSEL

LOKALISERINGSSKISSE



BYGGHERRE
NCC Bolig AS

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSINNHOLD
BYGG C1
Fasade mot nordøst
BOLIG

PROSJEKT	DATO	TEGNET/KONTR.	SKALA
1763	04.02.2011	DD / KØ	1 : 100

TEGNING
A15.C1.020
REV

OBS! IKKE I MÅLESTOKK. REDUSERT TEGNING FOR NABOVARSEL!



2 _Fasade mot sydøst
1 : 100

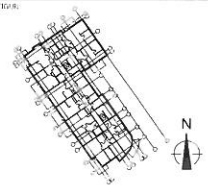
VEDLEGG E-03

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN

TEGNING
A15.C1.010

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
LILLEBORG C1
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

TEGNINGSTITTEL
NABOVARSEL



NCC Bolig AS

ARCASA arkitekter AS

BYGNINGSNR/TITTEL
BYGG C1
Fasade mot sydøst
BOLIG

PROSJEKT	DATO	TEGNKONTR.	SKALA
1769	04.02.2011	DD / KØ	1 : 100

TEGNING
A15.C1.010
REV

OBS! IKKE I MÅLESTOKK. REDUSERT TEGNING FOR NABOVARSEL!



1 _Fasade mot nordvest
1 : 100

VEDLEGG E-06

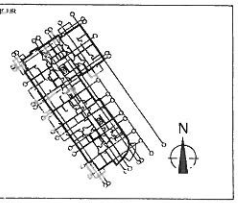
REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

NR.
A15.C1.040
REV

PROSJEKTNAVN/ADRESSE
LILLEBORG C1
Ivan Bjørndalsgate 1-3, 0472 Oslo

TEGNINGSINNHOLD
NABOVARSEL

LOKALISERINGSKART



ANSVARLIG
NCC Bolig AS
Postboks 1159 Sentrum, 0107 Oslo
Tlf: 22 70 47 00 - Faks: 22 70 47 47

ARCASA arkitekter AS
Wergelandsveien 21 C III
0552 OSLO
Tlf: 22 71 79 70 - Faks: 22 71 79 71

TEGNINGSINNHOLD
BYGG C1
Fasade mot nordvest
BOLIG

PROSJEKT	DATO	TEGN.INITIALER	SKALA
1769	04.02.2011	DD / KØ	1 : 100

NR.
A15.C1.040
REV

OBS! IKKE I MÅLESTOKK. REDUSERT TEGNING FOR NABOVARSEL!



1 _Fasade mot sydvest
1 : 100

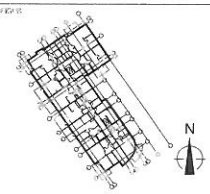
VEDLEGG E-05

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.

TEGN.NR
A15.C1.030

PROSJEKTBENEVNELSE
LILLEBORG C1
Ivan Bjorndalsgate 1-3, 0472 Oslo

TEGNINGSSTATUS
NABOVARSEL



NCC Bolig AS

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSINNHOLD
BYGG C1
Fasade mot sydvest
BOLIG

PROSJEKT	DATO	TEGNER/KONTR	SKALA
1769	04.02.2011	DD / KO	1 : 100

TEGN.NR
A15.C1.030

Tiltakets størrelse og grad av utnytting
Utnyttelsesgrad er regulert gjennom byggegrense og antall etasjer. Areal i hovedsak er plassert innfor byggegrense (for dispensasjoner se nedfor og egen redegjørelse). Antall etasjer er i tråd med gjeldene regulering.

Bruttoarealer (eks. balkonger) er ca. 744,3 m^2 for typisk-, 552 m^2 for 7.etasje og 538 m2 for 8. etasje. Prosjektet har til sammen et BTA areal på ca. 5549 m^2.

Toppetasjer kan utgjøre maks 85 % av areal i underliggende etasjer, jf. reg. best. § 6. Foreslått løsning gir ca. 74 % og ligger godt innenfor dette.

Forhold til plangrunnlaget
Eiendommen omfattes av Reguleringsbestemmelser for Sandakerveien 54 m.fl. S-3727 fra 28.06.99. Planlagt tiltak krever følgende dispensasjoner fra reguleringsbestemmelser og TEK07 (se vedlegg B-01 Søknad om dispensasjon):

- Fritak fra etablering av barnehage
- Økt etasjehøyder
- Overskridelser av byggegrense
- Endret plassering av gangforbindelse med Sagene brannstasjon
- Dispensasjon fra lyskrav (TEK 07 §8-35) for leiligheter #205 og #305

Universell utforming
Kravene til universell utforming av byggverk fra TEK07 legges til grunn. Hovedinngangen tilgjengelig for rullestoll bruker ligger mot nordøst. Det finnes forbindelse mellom hovedinngangen og begge trapperommene (med heis) i 1. etasje. Den andre inngangen som ligger langs Ivan Bjørndals gate er pga eksisterende terrengutforming ikke tilgjengelig for rullestolbrukere.

For sameiene på Lilleborg er nabovarsel kun sendt til styreleder, og det forutsettes at styreleder forestår nødvendig informasjon videre til styremedlemmer eller øvrige hjemmelshavere i den grad det er påkrevet. Opplysninger om prosjektet med teknisk dokumentasjon er for øvrig lagt ut til gjennomsyn hos Arcasa Arkitekter AS i Sagveien 23 C III. Dersom det ellers er spørsmål til saken kan undertegnede kontaktes.

Det tas sikte på innsendelse av søknad om rammetillatelse så snart periode for nabovarsling er utløpt.

Med vennlig hilsen

for Dorota Dawidowicz

Arcasa Arkitekter AS

Kopi NCC Bolig v. Ingrid Frodahl

ARCASA arkitekter AS
Sagveien 23 C III
0459 OSLO
Tlf. 22 71 70 70
Fax 22 71 70 80

Vedlegg Q-01

NABOVARSEL
Til naboer i h.t. liste over hjemmelshavere

Oslo, 4. februar 2011

Deres ref:

Vedr.: Ivan Bjørndalsgt. bygg C1, Gnr 224. Bnr. 341.
Redegjørelse for byggetiltak

På vegne av NCC Bolig AS er det igangsatt planlegging av byggetiltak på ovennevnte eiendom. Tiltaket gjelder kun bygning C1 som ligger innefor Felt C av reguleringsområdet, og utgjør med enkelte unntak i felt A siste byggetrinn i området. Felt B er i sin helhet ferdigstilt. Rammetillatelse for bygg C2 ble gitt 28.06.2010, og utbygging er igangsatt.

Arkitektonisk utforming og visuelle kvaliteter
Nybygget er planlagt realisert som et rent boligprosjekt med unntak av areal i 1.etasje mot nordvest (forretning). Bygget vil bli utført med 8 boligetasjer hvorav de to toppetasjene er inntrukket. Prosjektet har til sammen ca. 55 leiligheter med en fordeling av leilighetstyper i h.t. gjeldende regulering. Skråningen mot sydøst medfører at fasader mot denne siden vil være mørke i nederste etasje. I disse sonene vil det derfor bli plassert tekniske rom og boder. Det kreves imidlertid eksternt luftinntak, og dette er tenkt plassert i skråningen mot nordøst utenfor anviste byggegrenser. Parkeringsbehovet dekkes i parkeringskjeller i Felt B. TEK07 legges til grunn for planleggingen jf overgangsbestemmelser i TEK10 § 17-2.

Typisk etasje har 9 leiligheter mens inntrukne toppetasjer har 5. Leiligheter er i all hovedsak planlagt som gjennomgående eller med lys fasade mot 2 sider. Det er enkelte ensidig belyste leiligheter mot sydvest og mot nordvest (gavlfasade mot bygg A4). I tråd med reguleringsbestemmelsene er det ingen ensidige belyste leiligheter mot nord eller nordøst. Alle leiligheter har tilgang til balkonger/terrasser som har tilstrekkelig dybde for å sikre god funksjonalitet og brukbarhet, slik at beboerne kan ta del i kvalitetene utenfor.

Vi ser det som viktig å eksponere fasadene på en artikulert og variert måte i boligprosjektet. Hovedvolumet med mellomlys teglkledning deles opp av forkjellige partier av materialer og former. Materialmessig er det naturlig å ta utgangspunkt i teglutrykk som finnes i den eksisterende industrimassen i området. Det brukes mellommørk trepanelkledning på toppetasjene samt spilefelter for øvrig i bygningskroppen. Balkonger er viktige elementer for prosjektet og uttrykket. Fasade mot Ivan Bjørndalsgate på 1. etasje, som ligger delvis under terreng, planlegges utformet som voll med innslag av grønt. Dette vil redusere visuelt bygnings høyde. I henhold til reguleringen er det lagt spesiell vekt på utforming av tak. Taket er buet og gjenspeiler den øvrige bebyggelsen på Lilleborg.

Utearealene rund bygget er utformet med kjørbare gangveier, slik at blant brannbil, ambulanse og flyttebiler med letthet kan ta seg inn på området (Se egen beskrivelse vedlegg Q-02)