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

Vedlegg C-04

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 25. februar 2011

Deres ref: 201101821

Vedr.: Ivan Bjørndals gt. bygg C1, Eiendom 224/341
Søknad om rammetillatelse: Kommentar til nabomerkninger

På vegne av NCC Bolig AS er det igangsatt planlegging av byggetiltak på ovennevnte eiendom. Tiltaket gjelder kun bygning C1 innefor Felt C av reguleringsområdet og ble nabovarslet i perioden 04.02.- 21.02.11. Det er mottatt bemerkninger i saken, og nedenfor følger våre kommentarer. Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at innholdsmessig like bemerkninger kun blir kommentert en gang.

BEMERKNING FRA SAMEIET B4
Bemerkningen inneholder avsnitt ordnet etter ulike tema, og vi har i våre kommentarer bibeholdt samme inndeling. Felles for flere av de bemerkningene som fremmes er at disse bryter med forutsetningene i gjeldende regulering. Dette gjelder bl.a. plassering av bygg, utkraging av balkonger etc. Reguleringen var i sin tid gjenstand for en lang og grundig saksbehandling og de temaene som tas opp som bl.a. høyder og beliggenhet er av vesentlig karakter i den sammenheng. Det vil føre for langt for hvert enkelt tema å gå detaljert inn på de avveiningene som ble foretatt i plansaken, og vi vil i noen grad begrense oss til å henvise til gjeldende regulering.

Beliggenhet
Prosjektet er plassert i h.t. gjeldende regulering med noen mindre tilpasninger, se nedenfor. Vi nevner i den sammenheng:

- En forskyvning av bygget lenger opp i skråningen vil medføre større terrenginngrep i et verdifullt grøntareal.
- For å beholde etasjeantallet vil bygget ved en forskyvning mot nordøst klatre høyere og høyere opp i skråningen og vil fremstå som en ruvende borg løsrevet fra den øvrige bebyggelsen, og med mønehøyde langt utover godkjent høyde.
- Større nærhet til C2 vil gi mer skygge mot dette bygget ved sol fra syd og sydvest. På grunn av bygg C1's plassering mot nordøst vil sol og skyggeforhold for bygg B4 i svært liten grad bli påvirket av bygg C1 (og dette uavhengig av forskyvning eller ikke).
- I bygg B4 er det i all hovedsak kun soverom som er plassert på den siden av bygget som vender mot felt C. Plasseringen av bygg C1 influerer knappest på solforholdene (se ovenfor) mot nordøst, men også romfunksjonen i seg selv (altså soverom) anses for å være lite kritiske i forhold til den problemstillingen som tas opp.
- Bygg C1 og C2 er en del av "ryggen" mot det omkringliggende landskapet og viderefører i så måte høydene fra B5 og B6.

Ut i fra en helhetsbetraktning anses dagens løsning som den mest optimale, og det er ikke aktuelt å endre på den beliggenheten som er nedfelt i gjeldende regulering.

Avstand til B4
Avstand til B4 er gitt gjennom den plasseringen som er nedfelt i gjeldende reguleringsplan , se også ovenfor. Vi nevner for øvrig:

- Den innbyrdes avstanden mellom byggene i felt B veksler mellom smale og mer romslige gårdsrom. Oppholdsrommene i B4 ligger mot sydvest og avstanden til bygg B3 er ca. 22 m.
- Toppetasjene på bygg C1, altså 7. og 8. etasje er inntrukket, og det er vanskelig å se at situasjonen kvalifiserer til betegnelsen "tunneleffekt" og hva dette i så fall skulle innebære. Bygg B4 er for øvrig i likehet med øvrige bygg i felt B hevet opp på en gjennomgående sokkeletasje (primært for parkering). Første boligetasje tilsvarer dermed ca. 2.etasje i bygg C1.
- Utbyggingen i C1 vil medføre noe støy i selve byggefasen, men det er ikke planlagt støyende aktiviteter utover dette. For øvrig vil ikke støybildet i forbindelse med bolig-funksjon i C1 som sådan avvike fra det man må kunne forvente fra lignende boligbygg i tettbygde bystrøk.

Høyde på C1
I reguleringen er høyden på bygget definert gjennom antall etasjer (8) og fastlagt etasjehøyde 2,8 m). På grunn av de ambisjoner om energieffektivisering som er lagt til grunn for prosjekteringen av bygget er ikke regulert etasjehøyde tilstrekkelig. Vi viser i den sammenheng til tidligere redegjørelse. Vi nevner for orden skyld følgende:

- Totalhøyde på bygget er ca. drøye 25 m og ligger dermed betydelig under nevnte 30 m.
- I reguleringen er det lagt vekt på sammenhengen med bygg B5 og B6 og ikke B4. Prinsippet i reguleringen er med andre ord en noe høyere randbebyggelse med en lavere bebyggelse i midten og den laveste bebyggelsen ned mot Akerselva.
- Felt C åpner for utbygging av to bygg C1 og C2. Utformingen av disse spiller opp i mot hverandre både når det gjelder plassering og høyde som for begge bygg er 8. etasjer. Det er viktig å holde fast på denne sammenhengen.
- Utbygger ønsker imidlertid å komme bemerkning i noen grad i møte på dette punkt og foreslår at kote for topp tak blir redusert, og fastlagt i tråd med tidligere rammegodkjent løsning fra 27.10.1999 altså til kote K + 90,20 moh.

Utbygger vil for øvrig følge anvisning for etasjeantall i gjeldende regulering, og ønsker ikke å fravike fra dette.

Støy
Se ovenfor.

Barnehage
Reguleringen på Lilleborg ble vedtatt på et tidspunkt hvor den offentlige barnehagesatsingen var i en begynnelsesfase. Siden den gang har man også i Oslo gjennom sterkt utbygging kommet nærmere en situasjon med full barnehagedekning. Den regulerte barnehagen på Lilleborg har ikke en optimal plassering verken m.h.t. boligfunksjon i den øvrige bygningsmassen eller beskaffenheten av anviste uteareales.

For øvrig vil en barnehage kunne medføre en støykilde av et visst omfang knf. øvrige punkter vedr. støy i bemerkningen fra Sameiet B4. Dette gjelder om så mer ved de forslag til omrokeringer som er fremmet altså med forskyvning av bygget og plassering av uteareal mot B4.

Ut ifra en helhetsvurdering vil utbygger holde fast ved søknad om dispensasjon på dette punkt.

Mangler i nabovarsel
Det er flott at Sameiet opplevde å få god hjelp hos Arcasa; vi deler imidlertid ikke oppfatningen om mangler ved nabovarslingen. Vi vil gjøre enkelte suppleringer på tegninger i forbindelse med innsendelse av rammesøknaden deriblant angivelse av eksisterende bygg. Vi ber i den forbindelse om at Sameiet henvender seg direkte til Plan og bygningsetaten for å få innsyn i dette.

Byggegrense
Utkraging av balkonger er i h.t. gjeldende regulering, knf. § 6. Balkongene vil for øvrig få relativt gode solforhold både fra syd og vest. Det vil ikke være mulig med balkonger innenfor byggegrense med dagens plassering av bygget, se for øvrig avsnitt Beliggenhet ovenfor.

Vi har kanskje ikke vært presise nok når det gjelder den planlagte terrasseringen i 1. etasje mot Ivan Bjørndalsgate. Det vil uansett bli anbrakt balkonger mot gaten i 2. etasje i den dybden som allerede er vist. Problemstillingen dreier seg dermed i liten grad om selve plasseringen av bygningsmessige tiltak, men om utformingen av disse. Den løsningen som er foreslått åpner for å trekke landskapet ned langs bygget og tilføre dette innslag av vegetasjon/grønt. Etter vår oppfatning vil dette gi en mer tiltalende, myk og trivelig løsning også sett fra den andre siden av gaten altså fra B4 som har en helt lukket og avvisende sokkeletasje.

Alternativet er med andre ord ikke vesentlig større bredde i gateløpet, men kun en løsning hvor det arkitektoniske grepet som binder balkongene fast i en større helhet evt. faller bort. Det vil gi en løsning med balkonger med svær kort høyde over terreng og restvolumer under disse hvor det raskt kan samle seg allskens rusk og rask.

Ut ifra en helhetsvurdering holder utbygger fast ved søknad om dispensasjon på dette punkt.

Gangvei til Sagene brannstasjon
Gjeldene regulering fastlegger at det skal anlegges en "gangforbindelse", og det er flott at Sameiet er positiv til dette. Dispensasjonsforholdet gjelder trassevalg, se egen beskrivelse av dette.

Det er av mindre betydning om det allerede var etablert en stiforbindelse i den øvre delen av tomten. Hafslund har gjort arbeider i dette området som uansett gjør det påkrevet med utomhusarbeider i forbindelse med opparbeidelse av en gangforbindelse.

Vi er ikke kjent med trassevalg i forbindelse med Jerusalem bro, men antar at denne også vil få en forbindelse området ved Sagene brannstasjon på samme måte som gangforbindelsen fra Lilleborg.

Håndtering av søppel
Det vil bli etablert egen søppelhåndtering for bygg C1 (og C2). Det er forutsatt plassert et nødvendig antall moloker i terreng både på sydsiden og nordvestsiden av bygget. Dette vil fremgå av utomhusplan som skal innsendes i forbindelse med rammesøknaden, og innsyn i denne kan fås hos Plan- og bygningsetaten så snart saken er registrert.

Parkeringsplasser
Henvisning til forutsetning om benyttelse av eksisterende parkeringsplasser i felt B for utbyggingen i felt C er korrekt. Ved utbyggingen av felt B i sin tid ble parkeringskjelleren bygget med tilstrekkelig kapasitet for dette. Vi er kjent med at NCC Bolig har en dialog med DLG om parkeringsløsninger, men har fått bekreftet at det forefinnes et tilstrekkelig antall disponible parkeringsplasser for den samlede utbygging i felt C.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kravet til parkeringsplasser følger kommunens til enhver tid gjeldende norm slik det er vedtatt i reguleringsbestemmelsene, og parkeringsdekningen er ivaretatt i h.t. dette.

BEMERKNING FRA SAMEIET B5

De punktene som blir fremmet er dekkende med tilsvarende synspunkter fra Sameiet B4. vi henviser derfor til våre kommentarer i den sammenheng.

Søknad om rammetillatelse er planlagt innsendt i uke 8. Vanligvis blir saksdokumenter gjort tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens nettside (se saksinnsyn) så snart dokumentene er registrert. Vi ber om at evt. ytterligere spørsmål i første omgang søkes besvart ved å gå inn på dette materialet. Det vil innholde enkelte suppleringer i forhold til nabovarslet som ble sendt ut.

For øvrig vil vi i Arcasa Arkitekter sammen med utbygger NCC naturligvis tilstrebe å følge opp de henvendelser og spørsmål som blir rettet direkte til oss.

Med vennlig hilsen

Dorota Dawidowicz
Arcasa Arkitekter AS

Kopi: (kun som e-post)

Sameiet Lilleborg B4 v. styreleder Willy Østvold, Ivan Bjørndals g.12, 0472 Oslo

Sameiet Lilleborg B5 v. styreleder Tor H. Hauge, Ivan Bjørndals g. 4, 0472 Oslo

NCC Bolig v/Ingrid Frodahl