

Til naboer, berørte parter m.v.

Oslo, 5. februar 2010

Deres ref:

**Vedr.: Ivan Bjørndalsgt. bygg C2, Gnr 224. Bnr. 341.
Redegjørelse for nabovarsling av byggetiltak**

På vegne av NCC Bolig AS er det igangsatt planlegging av byggetiltak på ovennevnte eiendom. Tiltaket ligger innefor felt C og gjelder kun bygning C2. Det tas sikte på innsendelse av søknad om rammetillatelse så snart periode for nabovarsling er utløpt. Med enkelte mindre unntak (se nedenfor) legges det opp til at tiltaket utføres i h.t. gjeldende regulering, S-3727 fra 28.06.99.

Prosjektet vil inneholde ca. 55 leiligheter med en fordeling av leilighetstyper (2-r, 3-r, og 4-r) i.h.t. gjeldende regulering. Alle leiligheter vil innenfor sine kategorier ha romslige planløsninger og med tilgang til balkong. Toppetasje er inntrukket og alle leiligheter her har tilgang til store takterrasser. Hovedoppholdsrom er gjennomgående orientert mot Akerselva og grøntarealet mot vest og dette gir leilighetene et attraktivt utsyn uten direkte gjenboere.

Nybygget vil bli utført med 8. boligetasjer hvorav toppetasjen er inntrukket. I tillegg er det lagt opp til parkeringskjeller hvor også tekniske rom plasseres. På grunn av terrengfallet i skråningen mot øst ligger den nedre delen av ytterveggen på denne siden i eller under terreng (mørk fasade). Det er derfor planlagt lagt bl.a. boder til disse arealene i bygget. Hovedinnganger er planlagt mot vest og innkjøring til parkeringskjeller i forlengelsen av Ivan Bjørndals gate. For tekniske krav og lignende legges TEK 2007 til grunn for planleggingen.

Bygningsvolumet over terreng er plassert innefor byggegrenser med unntak av balkonger og karnapper. Disse *tillates* kraget utover byggegrense i h.t. gjeldende regulering. For balkonger vurderes det ut ifra konstruktive hensyn en løsning som medfører bæring med søyler. Disse vil i så fall bli plassert utenfor byggegrenser. I den grad det er påkrevet vil det bli innsendt søknad om dispensasjon for dette punkt. Balkonger og dermed søyler er i all hovedsak plassert på vestfasade altså på den siden av nybygget som vender bort i fra nabobebyggelsen. Verken balkonger eller søyler vil dermed i noen særlig grad bli synlig fra naboer.

Prosjektet er som nevnt ovenfor planlagt med parkeringskjeller. Byggegrenser har kun en avstand på ca. 15,5 meter, og det er ikke tilstrekkelig for å ivareta standard krav til dimensjonering av kjørebanebredde og parkeringsplasser. Dette krever ca. 17,5 meter, og det vil bli søkt om dispensasjon for overskridelse av byggegrenser for dette forhold. I dette inngår en mindre overskridelse av byggegrenser mot baksiden ved nedkjøringen til parkeringen. Selve parkeringskjelleren ligger i sin helhet under terreng og overskridelsen her vil dermed ikke være synlig for omgivelsene.

TEK 2007 setter strenge krav til energibruk, og ventilasjon av leiligheter. For å ivareta estetiske krav til taklandskapet er tekniske rom plassert i kjeller. Det krever imidlertid eksternt luftinntak, og dette er tenkt plassert i skråningen mot øst utenfor anviste byggegrenser. Dersom påkrevet vil det bli søkt om dispensasjon for dette forhold. Luftavkast vil hovedsakelig bli tilført garasjen og bl.a. bidra til å varme opp denne.

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. Nabovarsel med tegninger 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

Med vennlig hilsen



Preben Bie
Arcasa Arkitekter AS