

Til naboer, berørte parter m.v.

Oslo, 5. februar 2010

Deres ref:

**Vedr.: Ivan Bjørndalsgt. bygg C2, Gnr 224. Bnr. 341.  
Redegjørelse for dispensasjoner**

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.

På noen punkter inneholder prosjektet løsninger som evt. medfører søknad om dispensasjon. Punktene er beskrevet nedenfor, og disse ble diskutert med Plan- og bygningsetaten i forhåndskonferansen d. 03.02.2010. Det ble ikke entydig konkludert i møtet om alle forhold medfører dispensasjon eller ikke. For ordens skyld har tiltakshaver allikevel inntil videre valgt å betrakte berørte løsninger som dispensasjonsforhold, og varsle i h.t. dette. Alle punkter er vist på tegningsvedlegg og gjelder overskridelse av byggegrenser.

*Søylor for balkonger.* Balkonger tillates kraget utover byggegrense i h.t. gjeldende regulering. For balkonger vurderes det imidlertid ut ifra konstruktive hensyn en løsning som medfører bæring med søylor. Disse vil i så fall bli plassert utenfor byggegrenser og medfører en *overskridelse* av disse. Balkonger og dermed søylor er i all hovedsak plassert på vestfasade altså på den siden av nybygget som vender bort i fra nabobebyggelsen. Verken balkonger eller søylor vil dermed i noen særlig grad bli synlig fra naboer.

*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 parkeringskjeller er utvidet utover byggegrense under terreng mot vest. I dette inngår også en mindre overskridelse av byggegrenser mot øst ved nedkjøringen til parkeringen. Selve parkeringskjelleren ligger i sin helhet under terreng og overskridelsen her vil dermed ikke være synlig for omgivelsene.

*Ventilasjon.* 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/avkast, og disse er tenkt plassert i skråningen mot øst utenfor anviste byggegrenser.. Luftavkast vil hovedsakelig bli tilført garasjen og bl.a. bidra til å varme opp denne.

Etter tiltakshavers vurdering er det ingen av de nevnte forhold som vil berøre naboer i vesentlig grad eller være til sjenanse for disse. Endelig valg av løsning på de enkelte punkter som er beskrevet ovenfor vil imidlertid bli gjort etter avsluttet nabovarsling. I den grad disp.løsninger skulle utgå vil ikke dette bli varslet på nytt.

Vi viser for øvrig til generell prosjektbeskrivelse.



05.02.05 / Preben Bie  
Arcasa Arkitekter AS