

29.06.17

Redegjørelse for opplysninger til nabovarsel – fasadeendring og oppgradering av uteområde – Sofienberggata 7

Adresse: Sofienberggata 7 A-E
Gnr/bnr: 228/610, 228/617, 228/639

Tiltaksart: Fasadeendring, oppgradering av uteområde
Tiltakshaver: Boligbygg Oslo KF
Ansvarlig søker: tegn_3 AS

Beskrivelse av tiltaket

Fasadeprosjektet inngår som en del av et større rehabiliteringsprosjekt med oppussing av bad, nytt elektrisk anlegg, nytt sprinkel-, alarm- og nødlysanlegg, samt nytt ventilasjonsanlegg. Disse prosjektene behandles i separate entrepriser. Målsettingen for rehabiliteringen av fasaden er å redusere energiforbruket til bygget kraftig, samt skape bedre lys- og boforhold i leilighetene.

Fasaden

Deler av eksisterende fasade mot Markveien bevares. Bærekonstruksjon bevares, og vindusplassering forblir den samme, men utvendig kledning og vindspærre rives, og erstattes av ny påføring og isolering samt ny kledning. Vinduene skiftes ut med nye bedre isolerte vinduer. Synlige betongskiver som bærer balkonger, samt underside og forkant av balkongdekker etterisoleres og utføres med puss. Balkongene får nye rekkverk med stålspiler.

Fasade mot vest utføres med trekledning, større vinduer, franske balkonger med glassrekkverk og nye utenpåhengte balkonger med skråstag og spilerekkverk i stål/tre. Balkonger fra 4. etasje og oppover får høy solavskjermingen med spilerekkverk på sørsiden av balkongen. Enkelte balkonger får integrert plantekasse. Alle balkonger i oppgang E forblir inntrukne lik dagens løsning, men får nytt glassrekkverk. Inngangsdører utføres i ulike farger.

Gavlvegger mot nord får ny påføring og trekledning. Gavlvegger mot sør, med unntak av sørligste vegg mot Nordre gate, får ny påføring og trekledning.

Gavlvegg på oppgang D får to nye vinduer i henholdsvis 6. og 7. etasje med fransk balkong med glassrekkverk. Gavlvegg mot Nordre gate etterisoleres og utføres med puss og er foreslått malt med urban samtidskunst.

Tak på alle oppganger skiftes med nytt kompakt grønt tak. Utvidede tekniske rom på tak på oppgang A-D. Nytt teknisk rom på tak på oppgang E.

Uteområdet

Bakgården, som ligger mellom Sofienberggata 7 og nabobyggene Sofienberggata 3 og 5, blir oppgradert med nye leke- og treningsapparater og ny blå-/grønnstruktur for lokal overvannsbehandling. Tilgjengeligheten fra Nordre gate forbedres med ny trapp- og rampeløsning. Adkomstmulighetene for utrykningskjøretøy blir utbedret i tillegg til ny felles avfallsløsning med dypoppsamlere for Sofienberggata 3 og 7. Dimensjonering og plassering av ny avfallsløsning blir fastsatt i samarbeid med Renovasjonsetaten.

Dispensasjon

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i vegloven, avstandsbestemmelsen i plan- og bygningsloven § 29-4 og fra kommuneplanens § 3.2 og høydebestemmelsene i § 11.1.

Oppgradert forstøtningsmur langs gangveien i Nordre gate, samt ny trapp- og rampeløsning opp til uteområdet, er plassert nærmere Nordre gate enn hva avstandsbestemmelsene i vegloven tilsier.

Vi mener elementene ikke vil begrense sikten langs veien eller på annen måte medføre ulemper for veisikkerheten eller omgivelsene.

Nye balkonger lengst nord på fasaden mot bakgården i oppgang A er plassert nærmere enn 4 meter fra nabogrensen. Størrelse og plassering av nye balkonger er valgt av hensyn til eksisterende planløsning. Balkongene er forsøkt plassert så langt unna nabogrensen som mulig.

Vi anser at plasseringen av balkongene ikke er til betydelig sjenanse for naboene. Det er til en viss grad umulig å unngå innsyn og støy i tettbygde områder, og selv om enkelte kan oppleve bruken av planlagte balkonger som sjenerende, så er den ikke større enn hva som må påregnes i området.

Høyden på ombygde tekniske rom på taket i oppgang A til D øker med omtrent 1 meter av hensyn til nye ventilasjonsaggregater. Det er også behov for nytt teknisk rom på taket på oppgang E. De tekniske rommene er trukket tilbake fra takkanten. Vi anser derfor ikke at den økte høyden, samt nytt teknisk rom, vil medføre sjenerende visuelle virkninger mot omkringliggende gater og bygg.

Vi mener at fasade- og uteområdeoppgraderingen ikke er av en slik karakter, at krav om utarbeidelse av reguleringsplan utløses.

For tegn_3

Eirik Erstad

Arkitekt MNAL / Ansvarlig søker

+47 99 64 27 28

eirik.erstad@tegn3.no

–