

Til berørte parter

09.02.18

Redegjørelse for opplysninger til nabovarsel Ny transformatorstasjon – Sofienberggata 7E

Adresse: Sofienberggata 7E
Gnr/bnr: 228/639

Tiltaksart: Ny transformatorstasjon
Tiltakshaver: Boligbygg Oslo KF
Ansvarlig søker: tegn_3 AS

Vi viser til tidligere nabovarsel for ny transformatorstasjon sendt 1. desember 2017. Det ble tidligere varslet at det ville bli søkt om dispensasjon fra veglovens avstandsbestemmelser. Med dette varsles det om at det også vil bli søkt om dispensasjon fra arealformålene i reguleringsplan 37877. Dere mottar dette varselet fordi dere er nabo eller gjenboer til, eller forvalter av eiendom som blir berørt av tiltak på, ovennevnte eiendom.

For beskrivelse av tiltaket, tegninger og situasjonsplan, viser vi til tidligere utsendt nabovarsel eller rammesøknad i byggesak 201719261, tilgjengelig i Plan- og bygningsetatens saksinnsyn.

Dispensasjonsforhold

Eiendommen 228/639 er regulert til formålene *felles gangareal* og *felles gårdsplass* gjennom reguleringsplan 37877, som er helt eller delvis opphevet. Formålene er videreført i kommuneplanen, jf. kapittel 15.3 i juridisk arealdel. Formålene skal sikre tilstrekkelig tilgjengelig uteareal for beboerne i Sofienberggata 3, 5 og 7.

Det søkes dispensasjon fra arealformålene felles gangareal og felles gårdsplass. Ny transformatorstasjon er tenkt plassert delvis på disse arealene.

På grunn av krav med tanke på stråling og avstand til rom for varig opphold er det nødvendig å plassere ny transformatorstasjon utenfor Sofienberggata 7, der eksisterende stasjon står i dag. I tillegg har Hafslund krav til direkte adgang til transformatormaskinene i forbindelse med drift og vedlikehold. Den mest optimale plasseringen er derfor i uteområdet omtrent midt mellom Sofienberggata 3 og 7 og inntil Nordre gate.

tegn_3

Planlagt plassering vil sikre at Hafslund får direkte adgang til transformatorene fra Nordre gate, noe som er en forutsetning for sikker drift av maskinene samt et sikkert arbeidsmiljø for Hafslunds teknikere. Plasseringen vil også sikre størst mulig avstand til rom for varig opphold, både i Sofienberggata 3 og 7. Ved å legge stasjonen på nivå med Nordre gate vil det være lettere å tilpasse bygget til terrenget i prosjektert nytt uteområde slik at stasjonen ikke får samme ruvende effekt som den ville hatt om den sto oppe på fellesarealet. Stasjonen vil heller ikke legge like mye beslag på uteområdet når den har direkte adgang fra Nordre gate.

En mulig ulempe med tiltaket er at det tar litt av eksisterende uteområde der det i dag er en liten gressplen. Øvrig areal som erstattes av transformatorstasjonen består i dag av en støttemur og en trapp opp fra Nordre gate. Denne trappen vil bli erstattet av en rampeløsning som vil gjøre uteområdet universelt tilgjengelig fra Nordre gate. Resten av uteområdet vil også bli oppgradert og gjort mer tilgjengelig for beboerne. Vi anser at oppgraderingen av uteområdet som helhet langt på vei oppveier for arealet som beslaglegges av ny transformatorstasjon.

For øvrig vil taket på transformatorbygningen bli belagt med sedum for å opprettholde noe av den fordrøyende effekten som eksisterende gressplen har, og for å bidra til bedre lokal håndtering av overvann.

Vi mener at en dispensasjon ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak formålene i reguleringsplan 37877.

Dette er etter vår mening den mest hensiktsmessige plasseringen som både tilfredsstillende Hafslunds krav og som sikrer mest mulig tilgjengelig uteområde for beboerne. Samlet sett anser vi at fordelene vil være større enn ulempene ved valgt plassering.

Hvis dere har kommentarer til tiltaket, må dere sende en skriftlig merknad. Eventuelle merknader skal være mottatt innen 14 dager etter at dette varselet er sendt.

For tegn_3

Eirik Erstad
Arkitekt MNAL / Ansvarlig søker
+47 99 64 27 28
eirik.erstad@tegn3.no

–