

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3

Rek. nr.

0949 72292



Til

GRUNERHAGEN BORETTSLAG II AL
Postboks 6668 St. Olavsplass
0129 OSLO

Som eier/fester av

Gnr.	Bnr.	Eiendommens adresse
228	20	Sofienberggata 3

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/Bnr	Adresse
Oslo	228	610	228/617, 228/639	Sofienberggata 7A-E, 0551 OSLO

Eier/fester
Oslo kommune v/Boligbygg Oslo KF

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Formål
søknad om endring av gitt tillatelse	Fasadeendring Annet	X Bolig	bolig

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Komm. vedtekter til plan- og bygningsloven

Nabovarselet gjelder

Se vedlagt redegjørelse.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Kommuneplanens arealdel	Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
TEGN 3 AS - SØK

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Eirik Erstad	eirik.erstad@tegn3.no	41219449	41219449

Merknadene sendes:

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for eventuelle endringer.

Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

Ved riving skal kreditorer med pengeheftelser i eiendommen varsles, plan- og bygningsloven § 21-3



Navn	Postadresse	e-postadresse
TEGN 3 AS - SØK	Lilleakerveien 8, Postboks 18, 0216 OSLO	eirik.erstad@tegn3.no

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget
Beskrivelse	F	Følgerev
Situasjonskart	F	Situasjonskart
Tegning ny plan	E	Landskapsplan
Tegning ny fasade	E	Nye fasader mot nord, sør, øst og vest

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Oslo

Dato 03.12.18

Signatur Eirik Erstad

Gjentas med blokkbokstaver

EIRIK ERSTAD

Til berørte parter

03.12.18

Nabovarsel av endret fasade, økt gesims/parapet og omprosjektert uteområde i 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

Vi viser til rammetillatelse i byggesak 201714191 for Sofienberggata 7.

Rammetillatelse for tiltaket forelå 2.november 2017. Deler av tiltaket har blitt omprosjektert. Med dette varsles endringene som vil bli omsøkt. Dere mottar dette varselet fordi dere er nabo eller gjenboer til, eller forvalter av eiendom, som blir berørt av endringer i tiltak på ovennevnte eiendom.

Bakgrunn og beskrivelse av endringer

Fasade og tak

Tidligere omsøkt fasadetiltak med rammetillatelse opprettholdes, med unntak av følgende endringer:

1. Nye tekniske rom på oppgang A og D

Tidligere omsøkt løsning med utvidede tekniske rom på tak har blitt omprosjektert for å kunne ha tilstrekkelig kapasitet til å bære laster i henhold til dagens gjeldende forskrift.

Ventilasjonskanaler fra oppgang A og B samles og føres til to nye aggregater i nytt teknisk rom på oppgang A.
Kanaler fra oppgang C, D og E samles og føres til to nye aggregater i nytt teknisk rom på oppgang D.

Tidligere omsøkt teknisk rom på oppgang E er tatt bort. I stedet føres ventilasjonskanalene fra E i en innebygd sjakt opp langs gavlveggen på D og til nytt teknisk rom der.

Eksisterende tekniske rom på oppgang B og C beholdes slik de er i dag, men med oppusset kledning for å harmonere med øvrige nye tekniske rom. Funksjonen til disse to tekniske rommene vil kun bli som overbygg for heiskonsollene på oppgang B og C, samt adgang til tak for vedlikehold.

2. Vinduer og dører i gavlvegger mot sør på oppgang D og E. Solceller.

På grunn av at ventilasjonskanaler må føres opp langs gavlvegg på oppgang D, er omsøkte vinduer og franske balkonger i gavlveggen i 6. og 7. etasje fjernet. Gavlveggen har meget gode solforhold og egner seg derfor til strømproduksjon med fasadeintegreerte solcellepaneler. Dette er i tråd med prosjektets FutureBuilt-status.

Det er montert ny port til parkeringskjelleren, men uten integrert rømningsdør. Det er derfor nødvendig å etablere ny rømningsdør i veggen ved siden av porten. Døren kan males og bli en del av planlagt veggmaleri.

3. Ny fasade og innebygde balkonger mot øst

Balkongene i 4. til 8. etasje mellom akse 13 og 15 mot øst var i tidligere omsøkt løsning tenkt bygget inn og med ny utenpåhengt balkong, lik fasade mot vest. Etter vurderinger fra rådgivende ingeniører for geoteknikk og konstruksjonssikkerhet er fasadelivet flyttet tilbake til eksisterende plassering, og planlagt oppgradert på samme måte som øvrig fasade mot øst (ny isolasjon og kledning).

4. Balkonger med glassrekkverk

Etter anbefaling fra rådgivende ingeniør for akustikk vil eksisterende balkonger mot øst i oppgang C og D i 6. og 7. etasje få tett glassrekkverk i stedet for spilerekkverk.

Uteområdet

Siden forrige rammesøknad har det blitt gjort en del strukturelle endringer for landskapsplanen. Etter krav fra Hafslund om flytting av transformatorstasjon, har denne blitt plassert sør på tomten mot Nordre gate og arealet her tilpasset denne. Vi viser for øvrig til sak 201719261 om bakgrunnen for flyttingen og vurderingene rundt plasseringen.

Etter ønske fra, og i dialog med, naboene i Sofienberggata 3, Grünerhagen borettslag II AL, er det gjort mindre endringer i landskapsplanen: Grunnet mulig vedlikeholdsproblematikk ved vinterbrøyting har arealene med stabilisert grus blitt endret til permeable heller, med en opsjon på armerte

gresstriper for å bryte opp de grå flatene. Arealene for lek og opphold har blitt omprosjektert på bakgrunn av ønsker fra styret i Sofienberggata 3. Mulighetene for lek omfatter nå et område med sand- og vannlek, i tillegg til to vippedyr. De tilrettelagte sitteplassene består av en sitteløsning lik eksisterende situasjon, samt tre runde bord med stoler. Her er det også plassert et oppsett for juletreffot. Siden sist rammesøknad har også elementene ved inngangen til barnehagen blitt fjernet, og det er lagt til en ekstra dypoppsamler for å sikre riktig dimensjonering for restavfall.

Hvilke planer gjelder på eiendommen?

Eiendommene er regulert til hovedformål *bebyggelse og anlegg* og ligger innenfor indre by-sone i ny kommuneplan.

Tidligere reguleringsplan for eiendommen, «*Forslag til bebyggelsesplan for kvartalet Markveien, Nordre gate, Fossveien og Sofienberggaten på Grünerløkka*», 49073, vedtatt 07.11.1973 samt «*Forslag til endret reguleringsplan for tomt for off.bygning samt bebyggelsesplan for vestre del av kvartalet Sofienberggt.-Markvn.-Nordre gt. og Fossveien*», 37877, vedtatt 14.12.1977, er helt eller delvis opphevet som følge av ny kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015, jf. vedlegg 5. Formålene *felles gangareal* og *felles gårdsplass* er videreført i kommuneplanen, jf. kapittel 15.3 i juridisk arealdel.

Eiendommene er omfattet av hensynssone H570 med fokus på bevaring kulturmiljø, jf. kommuneplanens § 15.1 og tilhørende temakart T5 for kulturminnevern, samt hensynssone H190-2 med restriksjoner for anlegg i grunnen, jf. kommuneplanens § 14.2 og tilhørende plankart 2-2 for andre sikringssoner.

Uttalelse for de deler av tiltaket som berøres av retningslinjer for hensynssone H570 vil bli innhentet fra Byantikvaren.

Dispensasjonsforhold

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens høydebestemmelser i § 11.1.

Oppgradering av ventilasjonsanlegget er nødvendig for å sikre bedre luftkvalitet med hensyn til lukt og forurensning. Tidligere omsøkt løsning med nytt tak og nye tekniske rom på Sofienberggata 7 A-E har blitt omprosjektert for å kunne ha tilstrekkelig kapasitet til å bære egenlast, nyttelaster, snølast, vind- og skjevstillingslast, samt seismiske laster i henhold til dagens gjeldende forskrift.

Høyden på nye tekniske rom øker med omtrent 0,4m sammenlignet med dagens tekniske rom, men er 0,6m lavere enn tidligere omsøkt løsning. Parapeten på oppgang B og C økes for å flukte med gesims på nye tekniske rom og for å sikre tilstrekkelig tykkelse på nytt tak på B og C, og dermed tilstrekkelig fall til innvendig nedløp. Oppgang A og D får ny parapet i henhold

til anbefalinger fra gjeldende teknisk forskrift. Denne er omtrent 0,2m høyere enn dagens gesims. På oppgang E vil ny parapet ligge på samme høyde som dagens gesims.

Nye tekniske rom og økt gesims og parapet vil kunne påvirke sikt fra enkelte omkringliggende adresser, samt sol- og skyggeforhold. Vi mener dog at endringene er små sammenlignet med dagens situasjon. Høyde og omfang på tekniske rom er gjort så begrenset som mulig for å redusere visuell fjernvirkning, blant annet med skrå fasader og inntrukket fra parapet i nord og sør. Kledning i metall skal også bidra til å minske visuell fjernvirkning.

Til tross for at omfanget av tekniske rom på A og D nå er større, er den visuelle virkningen fra naboeiendommene og fra gateplan begrenset med tanke på at høyden er redusert med ca. 0,6m sammenlignet med tidligere omsøkt løsning. I tillegg er teknisk rom på oppgang E nå også tatt bort.

Det er nødvendig med nye aggregater og tekniske rom for å sikre god ventilasjon i byggene og dermed bedre bokvalitet for beboerne. Samlet sett anser vi at fordelene med nye tekniske rom vil være klart større enn ulempene, og hensynet bak høydebestemmelsen i kommuneplanen vil ikke bli tilsidesatt.

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

Vedlagte tegninger kan også lastes ned i PDF-format på denne adressen:

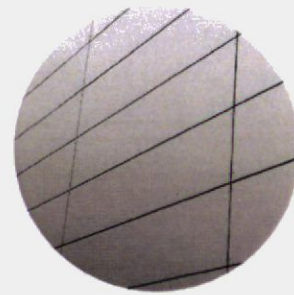
<https://bit.ly/2U9ITy9>

For tegn_3

Eirik Erstad
Arkitekt MNAL / Ansvarlig søker
+47 41 21 94 49
eirik.erstad@tegn3.no



 Plan- og bygningsetaten Dato: 30.11.2018 Bruker: thl Målestokk 1:500 Ekvidistanse 1m Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Adresse: Sofienberggata 7 Gnr/Bnr: 228/639 Kartet er sammenstilt for: Byggesak	PlottID/Best.nr: 98852 / 86370792 Deres ref.: Kommentar: Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune Beskrivelse: Ny fasade og nytt tak Oppgradert uteområde Ny trapp- og rampeløsning NB: Dato: Revidert dato:
---	---	---	--



SILVER WHITE METALLIC
447-0000

FASADE MOT VEST

Gesims teknisk etasje oppgang A: C+ 39.61 m
 Eksisterende gesims teknisk rom A: C+ 39.20 m

Ny parapet oppgang A: C+ 36.61 m
 Eksisterende gesims oppgang A og D: C+ 36.41 m

Eksisterende gesims teknisk rom B og C: C+ 41.70 m

Ny parapet C+ 39.61 m

Eksisterende teknisk rom oppgang B

Eksisterende teknisk rom oppgang C

Gesims teknisk etasje oppgang D: C+ 39.61 m
 Eksisterende gesims oppgang B og C: C+ 38.92 m
 Ny parapet oppgang D: C+ 36.61 m

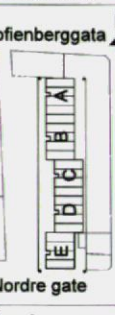
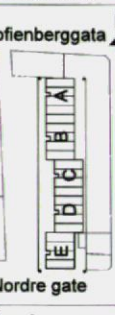
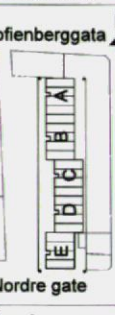
Ny gesims oppgang E: C+ 28.35 m
 Eksisterende gesims og ny parapet oppgang E: C+ 28.56 m

NORBERGATA
 C+ 17.3 m

NORDRE GATE
 C+ 17.2 m
 C+ 13.5 m

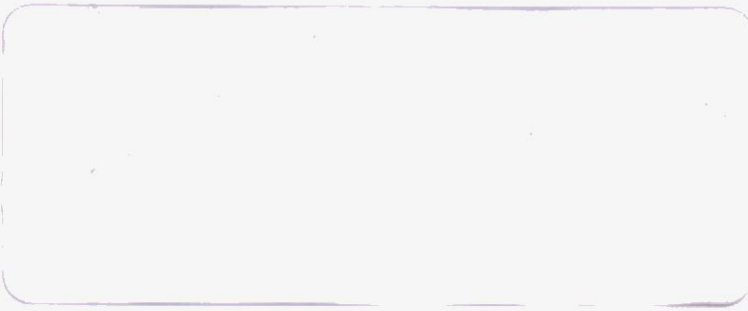
Oppgang A Oppgang B Oppgang C Oppgang D Oppgang E

KJØPESENTER MARKVEIEN 35

Arkivnummer Ny fasade mot øst og vest	Tegningsnummer A-F-01	Arkivkode 																				
HENVISNINGER:																						
MERKNADER:																						
Nye tegninger er basert på gamle PDFer og DWG-tegninger. Arkiv fra eksisterende situasjon kan forekomme. Alle mål må kontrolleres på stedet. Måling for nye utspatser i betong etter riving må kontrolleres. Måling utspatser etter vinduer og dører som rives må kontrolleres.																						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Byggherrens referanse</td> <td style="width: 33%;">Byggherrens referanse</td> <td style="width: 33%;">Byggherrens referanse</td> </tr> <tr> <td>Byggherrens referanse</td> <td>Byggherrens referanse</td> <td>Byggherrens referanse</td> </tr> </table>			Byggherrens referanse	Byggherrens referanse	Byggherrens referanse	Byggherrens referanse	Byggherrens referanse	Byggherrens referanse														
Byggherrens referanse	Byggherrens referanse	Byggherrens referanse																				
Byggherrens referanse	Byggherrens referanse	Byggherrens referanse																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> LOKALISERINGSFYR:  </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> PROSJEKTERINGSGRUPPEN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ARKITEKT</td> <td>tegn_3</td> </tr> <tr> <td>LANDSKAP</td> <td>tegn_3</td> </tr> <tr> <td>PGL</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>VVS</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>BYGG</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>MILJØ</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>BRANN</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>GEO</td> <td>AF Engineering</td> </tr> </table>  BOLIGBYGG </td> </tr> </table>			LOKALISERINGSFYR: 	PROSJEKTERINGSGRUPPEN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ARKITEKT</td> <td>tegn_3</td> </tr> <tr> <td>LANDSKAP</td> <td>tegn_3</td> </tr> <tr> <td>PGL</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>VVS</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>BYGG</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>MILJØ</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>BRANN</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>GEO</td> <td>AF Engineering</td> </tr> </table>  BOLIGBYGG	ARKITEKT	tegn_3	LANDSKAP	tegn_3	PGL	AF Engineering	VVS	AF Engineering	BYGG	AF Engineering	MILJØ	AF Engineering	BRANN	AF Engineering	VA	AF Engineering	GEO	AF Engineering
LOKALISERINGSFYR: 	PROSJEKTERINGSGRUPPEN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">ARKITEKT</td> <td>tegn_3</td> </tr> <tr> <td>LANDSKAP</td> <td>tegn_3</td> </tr> <tr> <td>PGL</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>VVS</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>BYGG</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>MILJØ</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>BRANN</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>VA</td> <td>AF Engineering</td> </tr> <tr> <td>GEO</td> <td>AF Engineering</td> </tr> </table>  BOLIGBYGG	ARKITEKT	tegn_3	LANDSKAP	tegn_3	PGL	AF Engineering	VVS	AF Engineering	BYGG	AF Engineering	MILJØ	AF Engineering	BRANN	AF Engineering	VA	AF Engineering	GEO	AF Engineering			
ARKITEKT	tegn_3																					
LANDSKAP	tegn_3																					
PGL	AF Engineering																					
VVS	AF Engineering																					
BYGG	AF Engineering																					
MILJØ	AF Engineering																					
BRANN	AF Engineering																					
VA	AF Engineering																					
GEO	AF Engineering																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Ny fasade mot øst og vest </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">  BOLIGBYGG tegn_3 </td> </tr> </table>			Ny fasade mot øst og vest	 BOLIGBYGG tegn_3																		
Ny fasade mot øst og vest	 BOLIGBYGG tegn_3																					
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Byggherrens referanse 1 200 </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> Byggherrens referanse 2011 </td> </tr> </table>			Byggherrens referanse 1 200	Byggherrens referanse 2011																		
Byggherrens referanse 1 200	Byggherrens referanse 2011																					

tegn_3

PostNord



R

RA 0149 7229 2NO

