

Nabovarsel

Rek. nr.
037501376



Sendes til berørte naboer og gjenboere

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

Til

GRUNERHAGEN BORETTSLAG II AL
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 OSLO

Som eier/fester av

Gnr.	Bnr.
228	20

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Andre Gnr/Bnr	Adresse	Eier/fester
Oslo	228	643	228/662, 228/206	Nordre gate 2, 0551 OSLO	BELLONAHUSET AS

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode
rammetillatelse	Nytt anlegg/konstruksjon	S Annen tjenesteyting

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon: Se eget følgeskriv.

Nabovarselet gjelder

Se følgebrev.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	Detaljregulering med reg.bestemmelser for Marselis gate 1B m.fl., Nedre Foss, Grønerløkka

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Ansvarlig søker

navn
ASPLAN VIAK AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Alf Haukeland	alf.haukeland@asplanviak.no	45499474	45499474

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 ASPLAN VIAK AS	Postadresse Postboks 24, 1301 SANDVIKA	e-postadresse alf.haukeland@asplanviak.no
------------------------	---	--

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Oslo,

Dato 7.6.2019

Før Alf Haukeland

Signatur Alf Haukeland

Gjentas med blokkbokstaver

ALF HAUKELAND

Asplan Viak AS

Kongens gate 1, 0153 Oslo
Postboks 337 Sentrum, 0101 Oslo
Tel. +47 417 99 417

Oppdragsnavn: 1606 - Renaissancehage Nedre Foss
Oppdragsnummer: 618210-01
Utarbeidet av: Andreas Nypan
Dato: 07.06.2019

Nabovarsling - Hageanlegget ved Nedre Foss gård

SAMMENDRAG

Formålet med tiltaket er å utarbeide en hage i forbindelse med Nedre Foss gård. Hagen er en rekonstruksjon av det vestligste av i alt tre parterrer av det som en gang var barokkhagen ved Nedre Foss gård. Hagen skal brukes til bevertning i forbindelse med restauranthuset Nedre Foss gård.

Det er rekonstruksjon av det korsdelte parterret sør for bygningen markert med sort i kartutsnittet under som er emne for denne søknaden.

Siden parterrehagen på Nedre Foss er så vidt godt dokumentert og så sjelden, har det helt fra arbeidet med Akerselva Miljøpark på 1980-tallet vært en uttalt ambisjon å få gjenskapt hagen som del av det samlede boliganlegget. Føringen om gjenoppbygging ble derfor også nedfelt i statlig reguleringsplan for området i 1993 (S-3365), og på ny i gjeldende reguleringsplan.



Utdrag av kart fra 1778 med tiltaksområdet avmerket



Illustrasjon av tiltak i henhold til søknaden.

Innrammingene av kvarterene foreslår stilpasset ved at de utformes av stein inne i parterret, mens det utformes med hekker av alperips ut mot ytterkantene. Resultatet bruken av gressflater og hekker er at dette blir en funksjonell hage som samtidig oppleves som grønn både inne i hagen og utad. Samtidig vil det komme tydelig frem at dette er en rekonstruksjon av en hage som en gang lå her.

Gangvegen mot øst legges om for å muliggjøre etableringen av hagens nedre kvarter.

Dispensasjon fra gjeldende regulering.

Som del av tiltaket søkes det om dispensasjon fra gjeldende regulering:

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i 7.4. Park P1 om at «Store trær skal bevares».

Begrunnelse for dispensasjon:

Tiltaket er i strid med følgende reguleringsplaner: S-4676, §7.4 «Store trær skal bevares»

Paragraf 7 er ikke forenelig med § 9 som sier at turvei kan tilpasses hagen: «Det tillates opparbeidet rekonstruert barokkhage i tråd med ansvarlig myndighets dokumentasjon og godkjennelse. Trasé for turvei øst for felt for undervisning/ institusjon(kultur)/forsamlingslokale/ kontor/bevertning, skal hensynta muligheten for rekonstruksjon av barokkhage.»

Tilpassing av turvei og rekonstruksjon for å etablere hagen vil måtte medføre felling av almetreet.

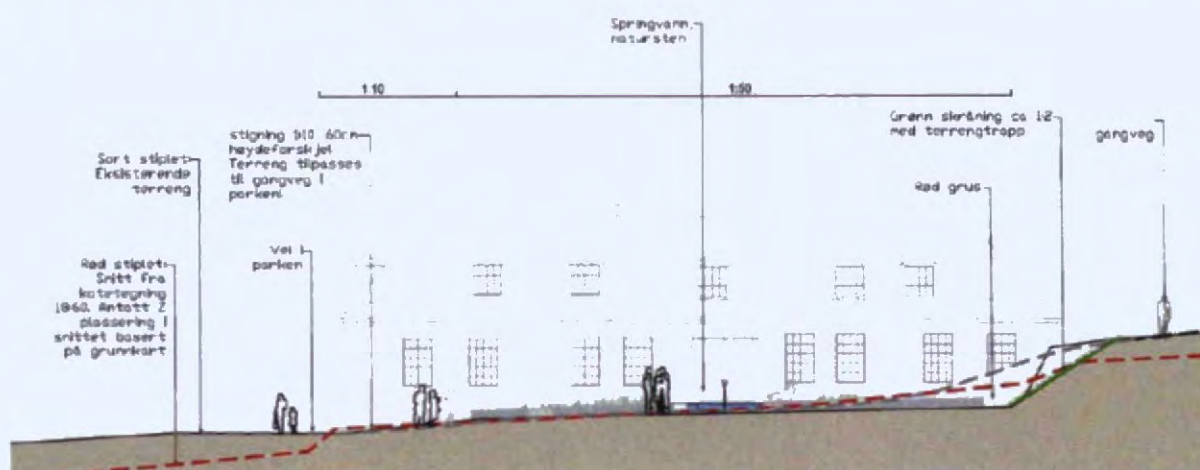
BYA uttaler i sin forhåndsuttalelse av 3.10.2018;

«Byantikvaren mener at en best mulig rekonstruksjon av hagen – også i denne første fasen – må overstyre andre hensyn, og anbefaler at sørøstre parterre blir lagt i riktig plan, og utformes lik de tre andre. Med samme begrunnelse anbefaler vi å fjerne almetreet som hindrer en full rekonstruksjon... når det gjelder rekonstruksjon av barokkhagen jf. § 9.4 er dette en kulturminnebestemmelse som viser til Byantikvaren som ansvarlig myndighet.»

Da gangvei tillates omlagt og BYA anbefaler felling av almetre for at sørøstre parterre legges i riktig plan, vurderes fordelene klart større enn ulempene, og at hensikten bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Linjeføringer, akse, inndeling og plassering av historiske elementer er plassert ut fra kartstudier foretatt fra kart på første siden i denne redegjørelsen.

Opp mot den historiske fasaden holdes fasaden fri for bed og ornamentikk slik at de antikvariske verdier tas hensyn til. Bassenget i midten av parken utstyres med et enkelt springvann som det antas har vært i dette anlegget opprinnelig.

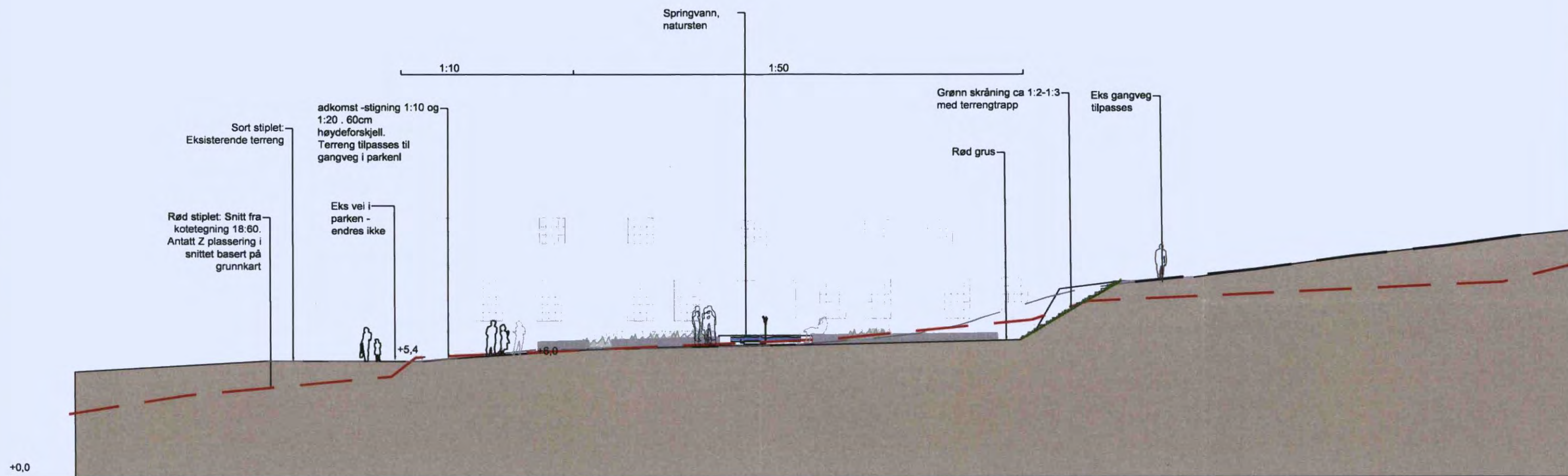


Snitt/oppriss som viser på innmåling av dagens terreng, kotekart fra 1860 og prosjektert hage



Illustrasjon: tiltaket tegnet inn på historisk kart fra 1778

Redegjørelse slutt



PROSJEKT:
NEDRE FOSS GÅRD

OPPDRAGSGIVER:
Eiendomsspar AS



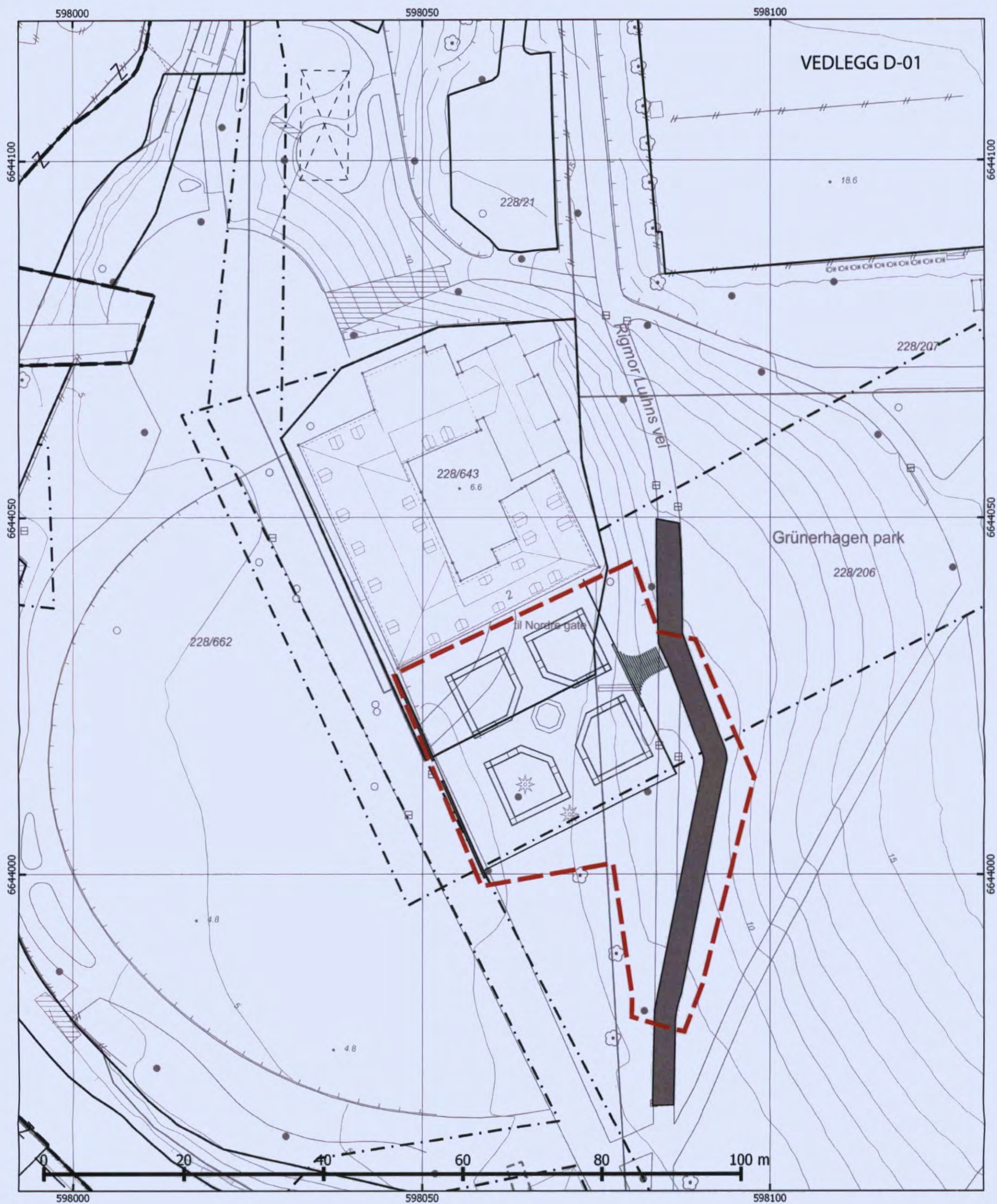
OPPDRAGSLEDER:
AN
OPPDRAGSNR.:
618210-01

TEGN: **GH**
KONTR.: **AN**
DATO: **07.06.19**

MÅLESTOKK: **1:200**
ARKFORMAT: **A3**
FASE: **Rammesøknad**

TEGNING:
Hagen
Snitt - Landskap

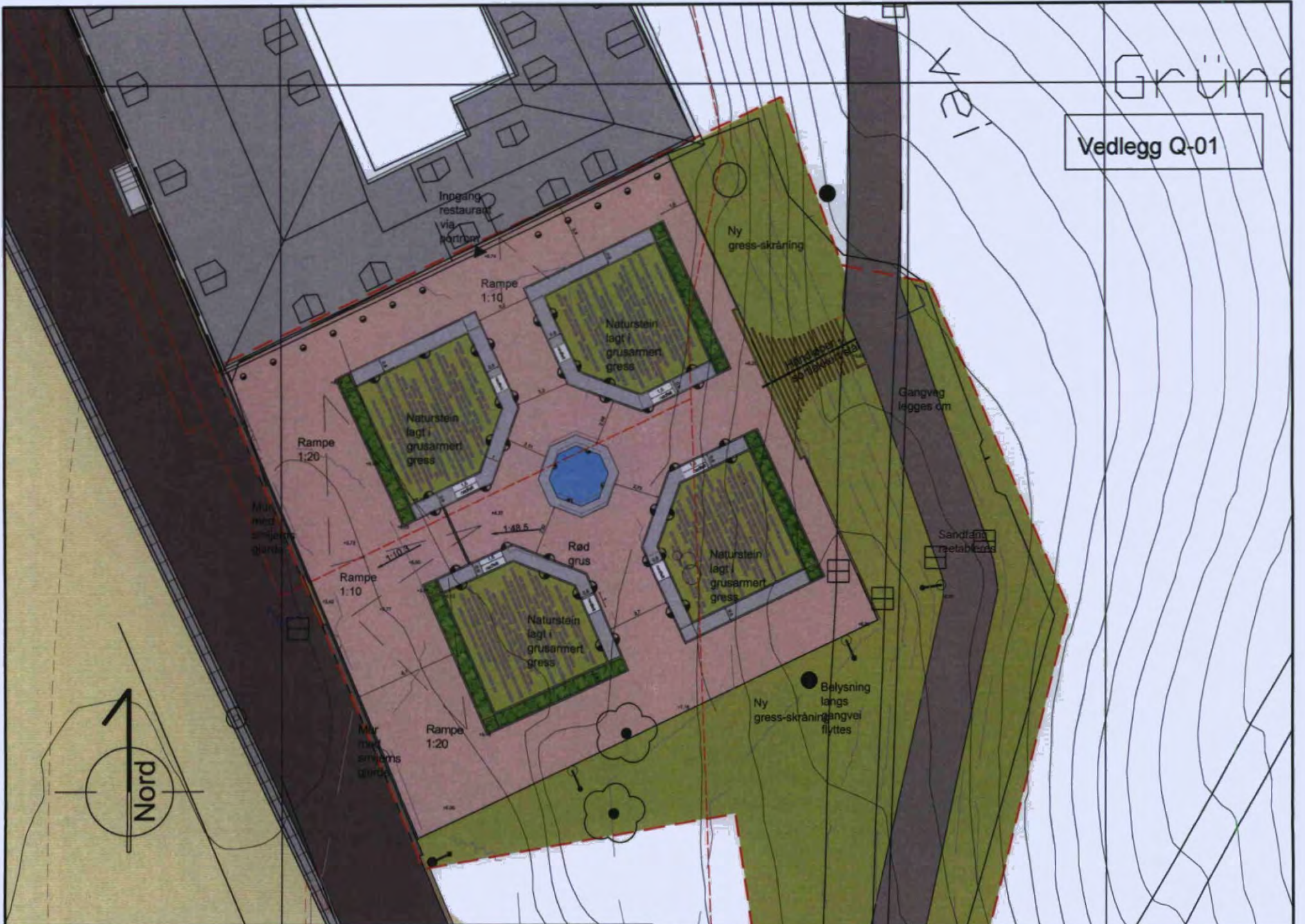
TEGN. NR.: **LS -- 001 0-00**
REV.:
FAG TYPE ETG. LØPENR.



VEDLEGG D-01

Grünerhagen park

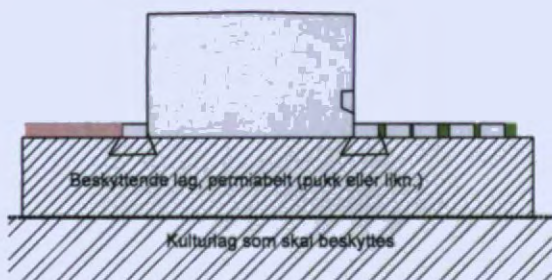
 Plan- og bygningssetaten	Adresse: NORDRE GATE 2		PlottID/Best.nr: 110964 / 86382479	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune
	Dato: 28.05.2019	Gnr/Bnr: 228/643	Deres ref.: 17869 / 17869BB	
Bruker: mibe	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Kommentar: RAMMESØKNAD	Beskrivelse: Nedre Foss gård hageanlegg, Situasjonsplan, 618210-01 NR: 618210-01 Dato: 07.06.2019 Revidert dato:	
Målestokk 1:500		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4		
Ekvidistanse 1m		Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.		
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32				
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000				
Originalformat: A3				



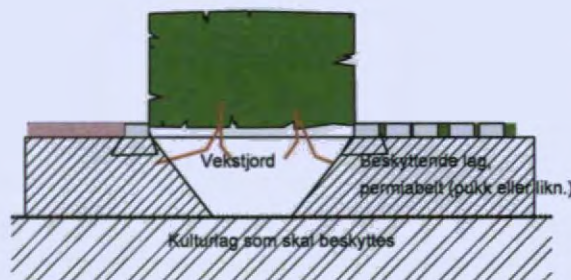
Tegnforklaring

- Trappetrinn av tre, grus i inntrinn
- Ny gress-skråning
- Grusdekke
- Grusarmert gress med tråkeheller
- Innramming av kvarter - hekk
- Innramming av kvarter - stein
- Kommunal gangveg
- Rist, linjedrenering for infiltrasjon i grunnen
- Ny innfelt belysning
- Ny parkbelysning
- Eksisterende fasadebelysning
- Eksisterende parkbelysning
- Almetre felles
- Eiendomsgrenser
- Eks gangveg
- Eks Koter
- Nye Koter
- Tiltaksgrense (1822 m2)

Innramming av kvarter: stein



Innramming av kvarter: hekk



O-01	Tegning opprettet	07.06.19	GH	AN
Rev:	Tekst:	Rev dato:	Tegn:	Kontr:

RAMMESØKNAD

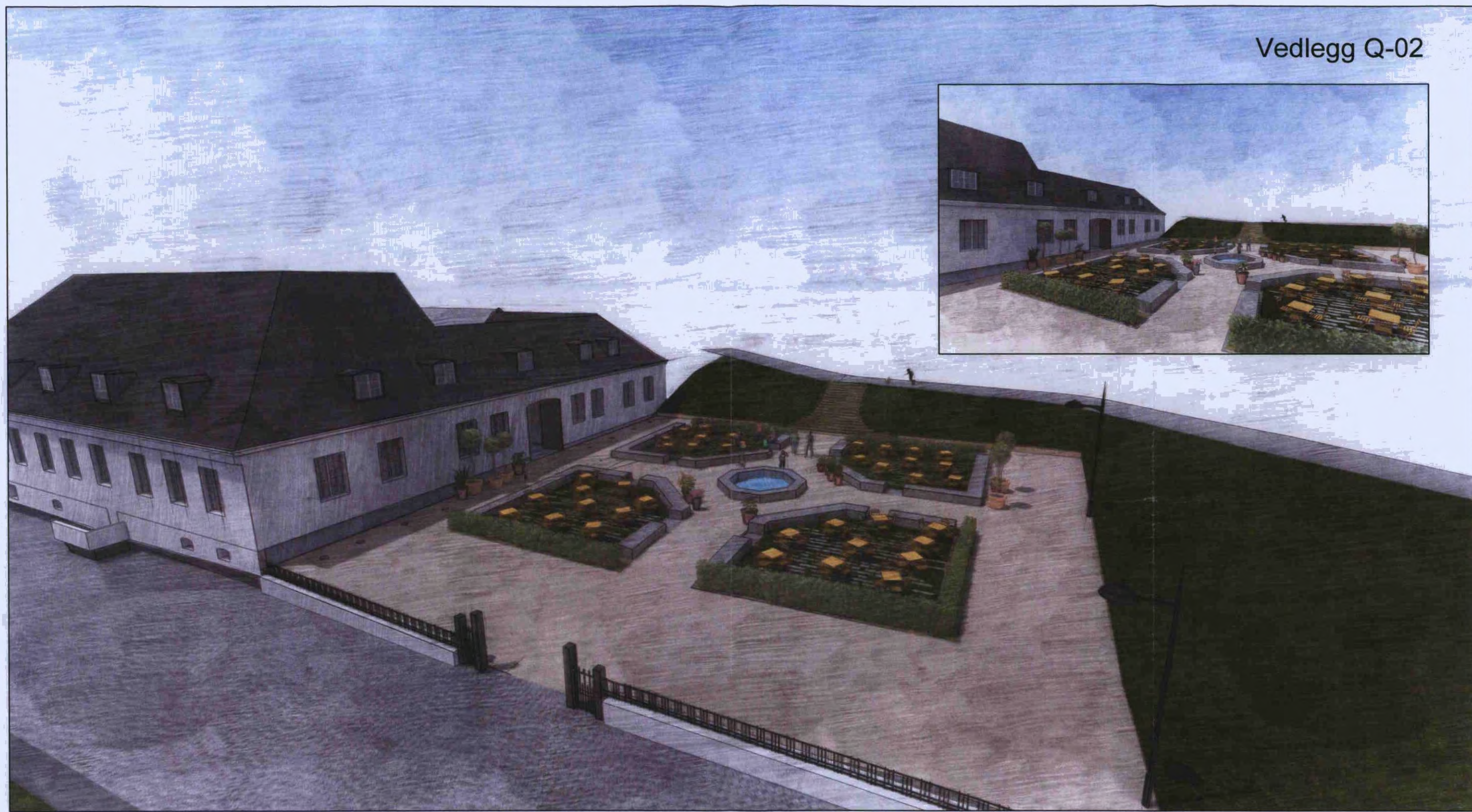


Prosjekt:
Hage, Nedre Foss gård
Oppdragsgiver:
Eiendomsspar AS

Landskapsplan
reetablering av hagen

Oppdragsleder: AN
Oppdragsnr.: 618210-01
Koordinatsystem: Eurf 89 ntm
Høydedatum: nn2000
Målestokk: 1:200
Arkformat: A2

Tegn. nr.: **LO -- 001**
Fig Type Etl. Løpnr.
Rev: **0-00**



PROSJEKT:
NEDRE FOSS GÅRD

OPPDRAGSGIVER:
Eiendomsspar AS



OPPDRAGSLEDER:
AN
OPPDRAGSNR.:
618210-01

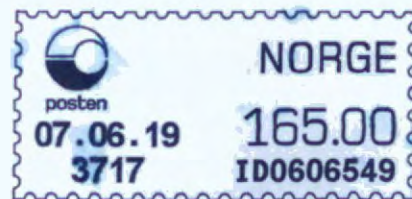
TEGN: **GH**
KONTR.: **AN**
DATO: **07.06.19**

MÅLESTOKK:
A3
ARKFORMAT:
Rammesøknad

TEGNING:
Hagen
Illustrasjon- Landskap

TEGN. NR. **L O -- 002 x-xx**
REV.:
FAG TYPE ETG. LØPENR.

 asplan viak



R RA 0375 0137 6NO

