

Gro Borgersrud

Fra: Mariann Dalseth <mariann@sj-arkitekter.no>
Sendt: 26. august 2013 10:38
Til: POSTMOTTAK BGA
Kopi: Gro Borgersrud; Bjorn.moen@dnb.no; Marianne Lommerud; Andreas Rosén
Emne: Anmodning om uttalelse - Brugata 19 - Uteareal mot Akerselva 208/82 og 999/1
Vedlegg: Anmodning om uttalelse.pdf; Sitplan med utkraget terrasse.pdf; Snitt utkraget terrasse.pdf; Sitplan med terrasse mot Akerselva.pdf; Snitt terrasse med eks terrenglinje.pdf; Bilde 043 Før.jpg; DSC_0032 Etter.jpg; MG_5496 Etter.JPG; Bilde 032 Før.jpg

Vedlagt følger brev med anmodning om uttalelse gjeldende uteareal mot Akerselva, foran eiendommen Brugata 19, gnr/bnr 208/82.

Forsendelsen inneholder følgende vedlegg (9 stk.):

Følgrebrev
Situasjonsplan (utsnitt) i to versjoner
Snitt i to versjoner
Fotos (4stk)

Vennlig hilsen | best regards

Mariann Dalseth | Ansvarlig søker
Direkte +47 910 04 952



Bryggegate 9 | 0250 Oslo | Tel +47 2310 3900
www.sj-arkitekter.no | Facebook

Tenk på miljøet før du printer ut denne eposten!



Bydel Grünerløkka
PB 2128 Grünerløkka
0505 Oslo
postmottak@bga.oslo.kommune.no

26. august 2013

Eiendom, gnr/bnr: Brugata 19, 208/82, 0301 Oslo
Tiltakshaver: Brugata 19 AS
Ansvarlig søker: SJ Arkitekter AS, Bryggegata 9, 0250 Oslo

ANMODNING OM UTTALELSE – BRUGATA 19

I forbindelse med en oppgradering av kontorbygget på ovennevnte adresse er det ønskelig å utrede mulighetene for også å oppgradere uteområdet uten for bygget, mot Akerselven.

Vi ser på muligheten til å etablere deler av gangveien, som er regulert foran bygget, mot Akerselven, med et dekke eller underlag som også tillater bruk av arealet som uteareal for kantinen i bygget.

Det aktuelle arealet har tidligere vært benyttet som uteplass for brukere av kantinen som ligger innenfor, men som følge av arbeidet med Midgardsormen har arealet vært delvis utilgjengelig. Arealet er svært viktig for brukerne av bygget, all den tid det ikke er balkonger eller andre luftemuligheter i bygget (foruten en mindre bakgård). Se for øvrig vedlagte illustrasjoner.

For å bedre kunne avklare handlingsrom og rammer for prosjektet anmoder vi om en uttalelse om Bydelens holdning til å ta i bruk det aktuelle området, som skissert.

Eiendommen

Eiendommen Brugata 19 ligger i Sentrum og grenser til Akerselva i øst. Mot sør ligger Vaterlandsparken. Området er bymessig med høy utnyttelse og relativt stor variasjon i bygningsuttrykk. Brugata 19 ble oppført 1997-2001, i 11 etasjer (10 + u.et.), i 1997. Bygget fremstår i all hovedsak som ved ferdigstilling i 2001, og i henhold til regulering (S-3334, vedtatt 16.12.1992). Byggetillatelsen gjelder for kontorer i 2. etasje til og med 10. etasje. 1. etasje er godkjent som møtesenter og underetasjen inneholder blant annet kantine. Underetasjen har utgang mot Akerselva.

I forbindelse med at bygget skal rehabiliteres og oppgraderes er det sendt inn søknad til Plan- og bygningsetaten, som omhandler mindre, innvendige endringer og fasadeendringer. Søknaden er under behandling og har saksnummer 201309674.

Uterommet utenfor Brugata 19, mot Akerselven, ligger delvis på eiendommen 208/82 (Brugata 19) og delvis på arealet til gnr/bnr 999/1. Dette er en del av et eiendomsareal som strekker seg noe opp i elven, og delvis ut i gangveiarealet foran Brugata 19, mot Brugata.

Mulig utforming

Terrasse ønskes planert i én høyde og belagd med brostein, betongstein el. lign. Eksisterende steinmur ned mot elven bygges på, med liknende steiner til planert nivå.

Det er ønskelig å krage terrassen/plattingen noe ut, slik at man oppnår bedre tilgjengelighet i området. Som det vises av de vedlagte fotoene var bredden på utearealet noe større før, men arealet har blitt noe redusert etter arbeidene med Midgardsormen. En utkraging vil dermed «gi tilbake» noe bruksareal.

Det er vedlagt skisser med og uten utkraging.

Gjeldende regulering

- Regulert til byggeområde for kontor, S-3334, 16.12.1992

Kan være forretning, bevertning og servicefunksjon i 1. etasje og underetasje mot Akerselva (1. etasje skal tilbaketrekkes for arkade)

- Regulert til gangvei, i S-3431, vedtatt 24.8.1994

Gangveiens bredde er gitt til 3 meter.

Dispensasjoner

Når det gjelder å benytte uteoppholdsareal mot Akerselva er det noe uklart hvorvidt utearealet foran bygget utløser dispensasjon fra formål eller ikke. Dette er ikke diskutert i byggesaken fra 1997, selv om det tydelig legges opp til at dette området benyttes til oppholds av byggets leietakere. I ny, ikke vedtatt regulering (sak 200912604 – «Midgardsormen – Gangvei langs Akerselvas bredd»), er det gitt bestemmelse om slik bruk (tillatt i inntil 1,5m bredde utenfor bygningene), mens gjeldende plan ikke har skrevne bestemmelser.

Vi antar at det ikke vil utløse dispensasjon å ta i bruk området som ligger innenfor boligreguleringen, for eksempel ved å sette ut bord og stoler for ansatte som benytter kantinen, men at det kan utløse dispensasjon fra formål dersom det skal etableres mer permanente sitteplasser ute. Formålet her er for øvrig å kunne benytte arealet for de ansatte i bygget, fortrinnsvis med møblement som flyttes inn, men for å kunne benytte arealet må det etableres et bedre underlag enn hva som er tilstede i dag.

Forholdet vil tas opp med Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten.

Tilgjengelighet

Terrassen er fortsatt tenkt tilgjengelig fra underetasje på Brugata 19, og via elvebredd nord for tomt. I syd, mot vaterlandsbrua, ønsker vi å oppgradere eksisterende løsning med trapp, rekkverk og låst port. I første omgang vil det være problematisk å etablere atkomst for alle fra gateplan og ned, i og med at arealet er såpass begrenset. Det ser heller ikke ut til at det skal etableres gangvei videre forbi Brugata 19 med det første, og en tilgjengelig løsning vil da bli svært ressurskrevende og dyr og etablere kun for det lille arealet som er aktuelt å ta i bruk i og med denne oppgradering. Her må man også måtte ta hensyn til den bevaringsverdige Vaterlandsbroa.

Dette vil allikevel ikke utelukke en senere tilpasset løsning, dersom en videreføring av gangveien igjen blir aktuell.

Vi tror det vil være en stor fordel for området at uterommet ved elven oppgraderes og tas i bruk til en annen type aktivitet enn hva som tidvis har foregått i området før, og kanskje en slik utvikling kan trigge interessen hos øvrige huseiere, for en videre utvikling av elvebredden nordover.

Dersom det er behov for ytterligere opplysninger vil vi sette pris på å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen
SJ ARKITEKTER AS

Mariann Dalseth (sign)
Ansvarlig søker

Vedlegg: Kartutsnitt, foreløpig skisse over aktuelt areal

Kopi m/vedlegg til: Bjørn Moen, Bjorn.Moen@dnb.no

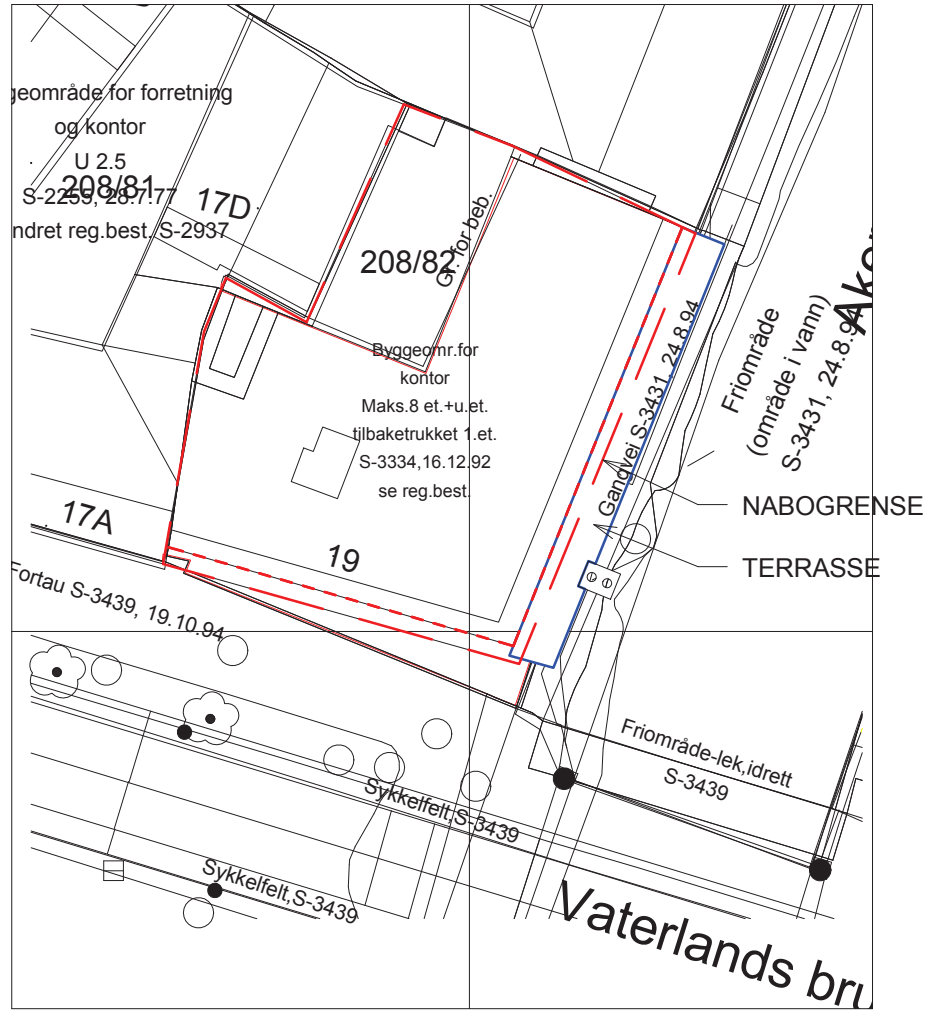


iHUS
EIENDOMSMEGLING









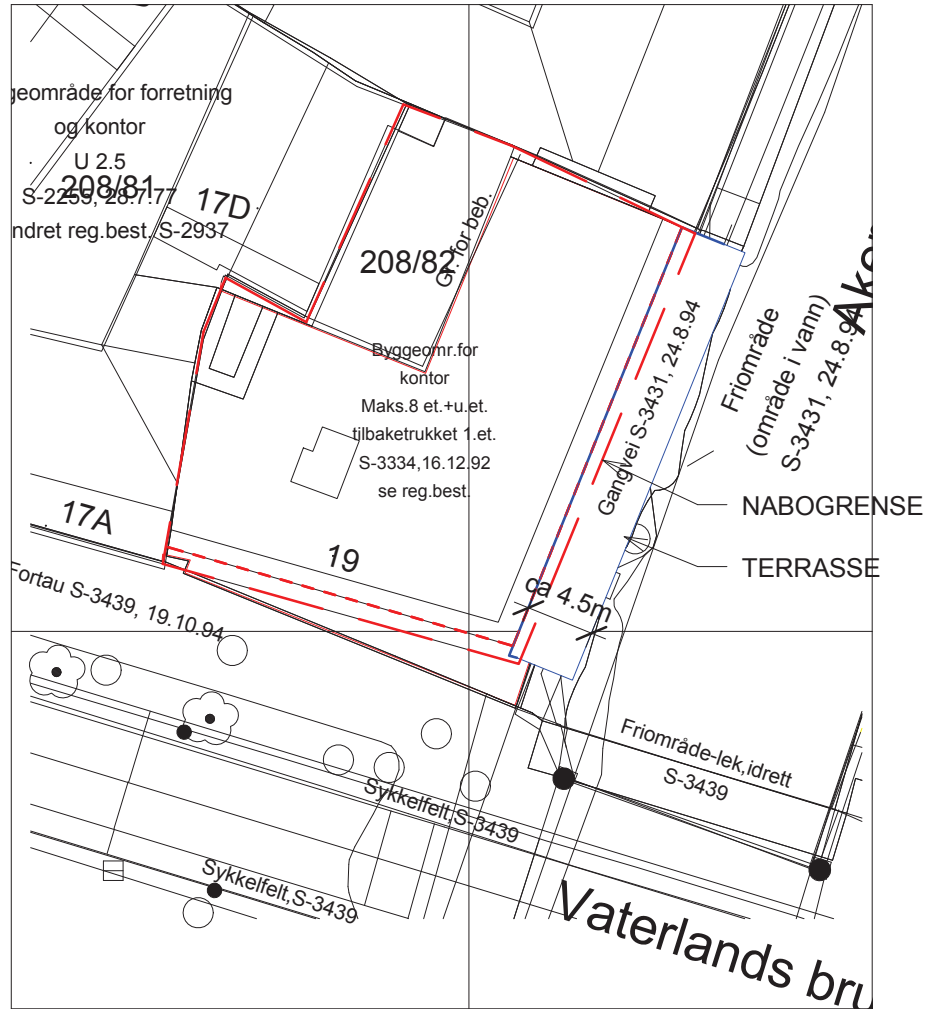
Brugata 19

Situasjonsplan med terrasse - M 1 : 500 - 20.08.2013



ARKITEKTER

Byggegate 9, 0250 Oslo | Tel +47 2310 3900
www.sjarkitekter.no | post@sjarkitekter.no



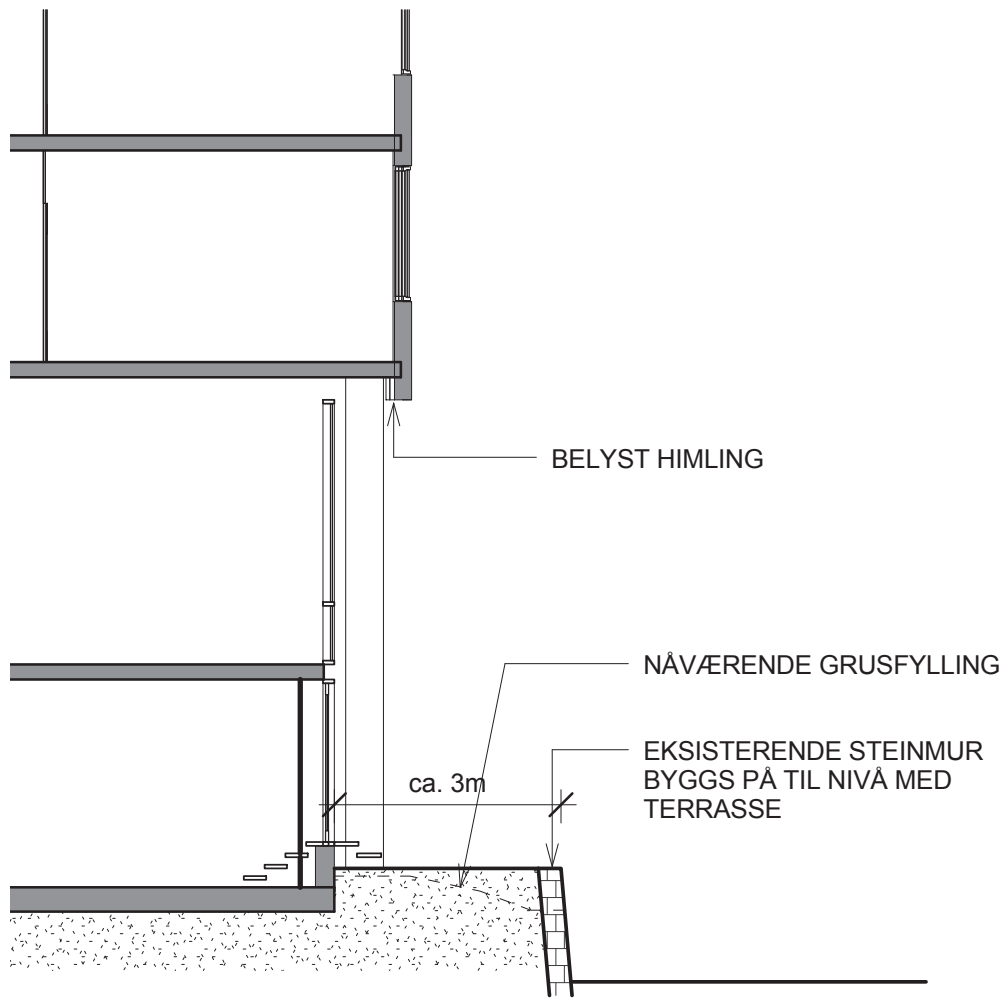
Brugata 19

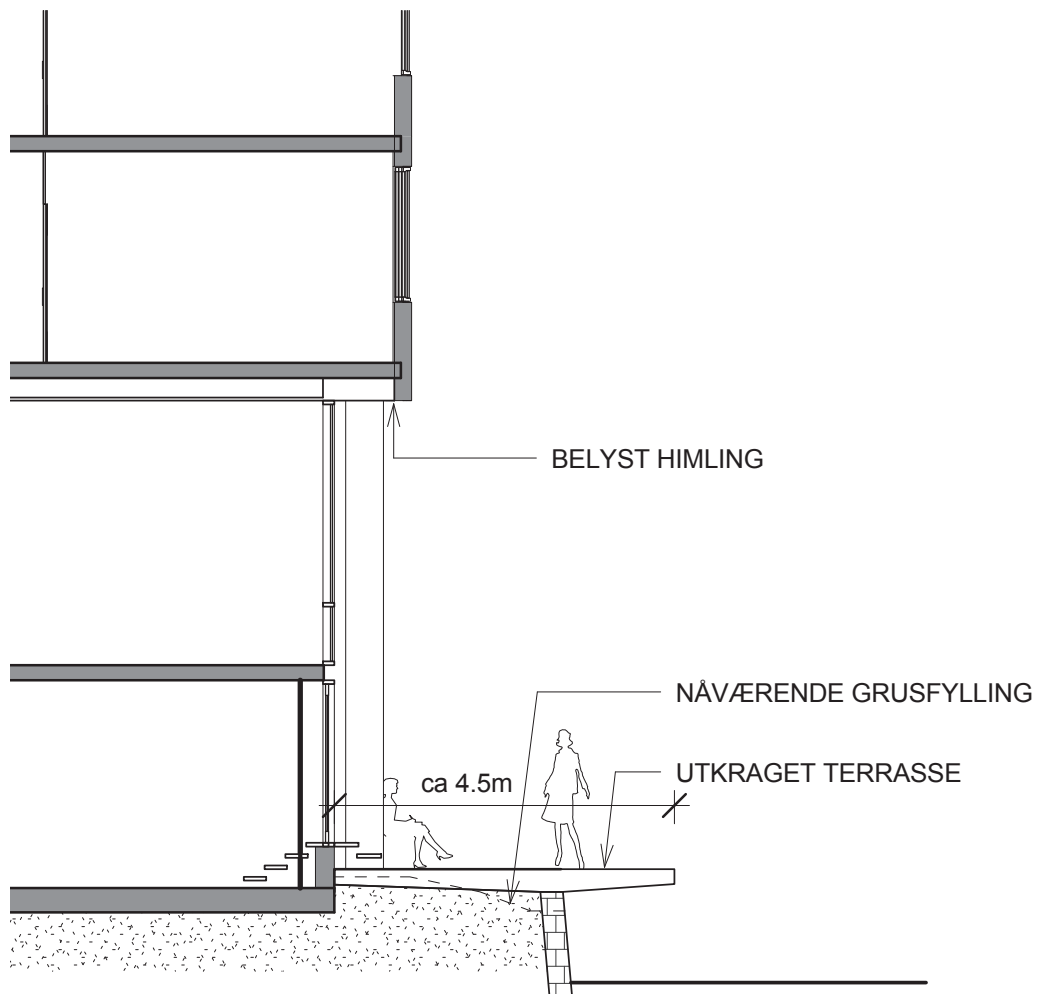
Situasjonsplan med utkraget terrasse - M 1 : 500 - 21.08.2013



ARKITEKTER

Bryggegate 9, 0250 Oslo | Tel +47 2310 3900
 www.sjarkitekter.no | post@sjarkitekter.no





Brugata 19

Snitt utkraget terrasse - M 1 : 100 - 21.08.2013



ARKITEKTER

Bryggegate 9, 0250 Oslo | Tel +47 2310 3900
www.sjarkitekter.no | post@sjarkitekter.no