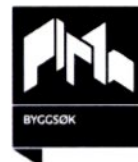


Nabovarsel

Sendes til berørte naboer og gjenboere

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3



Til

Oslo Kommune Bydel Gamle Oslo
Platous gate 16
0190 OSLO

BYDEL GAMLE OSLO			
Saksnr.	13/1473		
Dato	8 - OKT 2014		
Saksbeh.	MADE		
Arkivnr.	531.0	Dok.nr.	4
Avskr.måte		Sign.	

Som eier/fester av

Gnr. Bnr. Eiendommens adresse
0 0 -

Tiltak på eiendommen

Kommune	Gnr.	Bnr.	Adresse	Eier/fester
Oslo	207	454	Dronning Eufemias gate, 0191 OSLO	A9 PALEKAIA AS

Det varsles herved om

Søknadstype	Tiltakstype	Næringsgruppekode	Formål
rammetillatelse	Nytt bygg - Boligformål	X Bolig	bolig annet

Beskrivelse av bruk
Forretning/ bevertning i 1. etasje, kontor i 2. etasje og studentboliger f.o.m. 3. etasje.

Dispensasjonsøknad etter Plan-og bygningsloven Kapittel 19

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: Plan- og bygningsloven med forskrifter, Arealplaner
Begrunnelse for dispensasjon: Se egne vedlegg

Nabovarselet gjelder

Se eget vedlegg

Arealdisponering

Planstatus mv.

Gjeldende plan	Navn på plan
Reguleringsplan	S-4624

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel
--

Tiltakshaver

navn
A9 PALEKAIA AS

Kontaktperson

navn	e-postadresse	Telefon	Mobiltelefon
Bernt Nordby Skøien	bernt.skoien@haveiendom.no	22179100	99701312

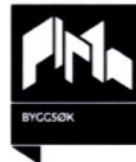
Merknadene sendes:

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

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3



Navn	Postadresse	e-postadresse
A9 PALEKAIA AS	Dronning Eufemias gate 16, 0191 OSLO	bernt.skoiien@haveiendom.no

Signering

Ansvarlig søker/Tiltakshaver

Sted Oslo

Dato 03/10/2014

Signatur Ane Forfang
ANE FORFANG

Gjentas med blokkbokstaver

LUND HAGEM ARKITEKTER
Filipstadveien 5, 0250 Oslo

Saksnr 201305424

Bjørvika felt A9a

Del av gnr. 207, bnr. 454

**NABOVARSEL – BJØRVIKA FELT A9a, STUDENTBOLIGER
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE**

Vedlagt oversendes tegninger som beskriver ovennevnte tiltak.

Søknaden omfatter felt A9a, Bjørvika, bygning over terreng.

Det søkes om å etablere lokaler for forretning/ bevertning i 1. etasje, kontorlokaler i 2. etasje og studentboliger f.o.m. 3. etasje, totalt ca 305 boenheter, som tilsvarer ca. 420 senger/ hybelenheter.

Søknad om bygning under terreng/ kjeller, samt utomhus, inngår i tidligere innsendt søknad om rammetillatelse for felt A9b.

Følgende dispensasjonssøknader vil følge søknad om rammetillatelse:

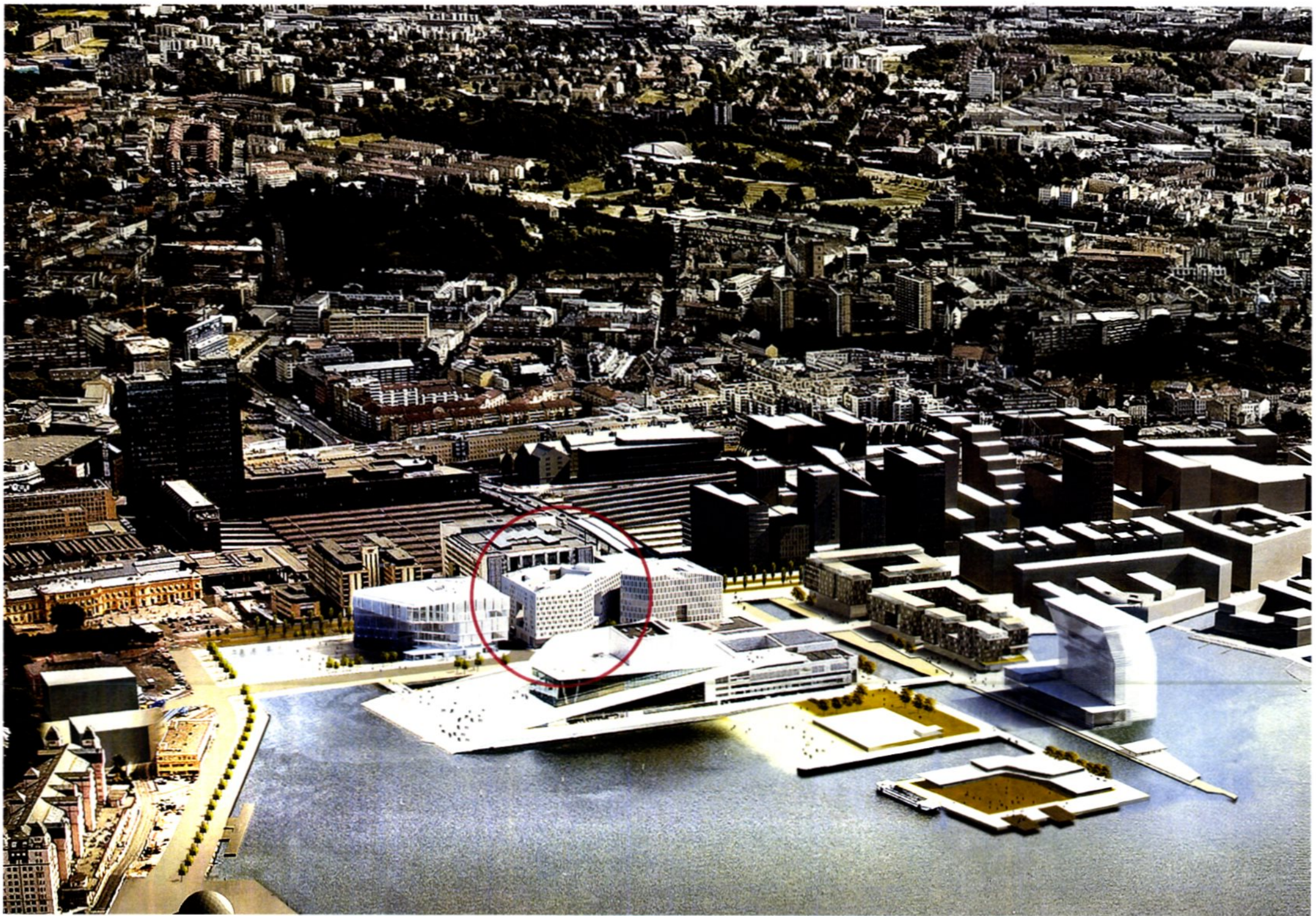
- Søknad om dispensasjon fra overtredelse av innvendig byggegrense og maks. kotehøyde i indre gårdsrom, som fremgår av situasjonskart.
Kort begrunnelse:
Den indre byggelinjen brytes for å få enklere bygningslogistikk, med konstruksjon og tekniske føringer som er like i alle etasjer, samt en mer arealeffektiv løsning, som gir rom for flere hybler. Et indre, lavtliggende uterom er erstattet av uteoppholdsareal på tak, med optimale sol- og utsynsforhold. En mindre takterrasse ligger på 7. etasje på C+23,5, 1,5 m over regulert høyde for indre gårdsrom. Endret bygningsgeometri ivaretar bokvaliteter. Studentboligenes dagslysforhold er ivare tatt og kontrollert av ekstern konsulent, og er tilfredsstillende iht. krav i TEK 10 for alle hybler.
- Søknad om dispensasjon fra regulert maks. gesimshøyde. Regulert maks. gesims c+33,0 overskrides med 0,3 m, og maks. gesimshøyde C+36,0, overskrides med 0,3 m langs Dronning Eufemias gate.
Kort begrunnelse: Det er utfordringer med å tilpasse det forutsatte antall etasjer til tillatt gesimshøyde, grunnet skjerpete krav siden områdereguleringen ble vedtatt, når det gjelder: energikrav og krav til tekniske installasjoner, økende krav til netto etasjehøyde, oppjustering av springflosikre terskelhøyder og strengere krav til universell utforming.
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 6 Utnyttelse, overskridelse av maks. tillatt BRA 17 000 m².
Kort begrunnelse: Det er for hvert av feltene, A9a og A9b, tillatt utnyttelse 17 000 m² BRA. Felt A9b er en mindre tomt, der det er omsøkt å bygge under 14 000 m² BRA. Felt A9a er en større tomt, og det søkes om å bygge ca. 18 100 m². Samlet areal for hele felt A9 er ca. 32 000 m², og ligger godt under tillatt totalareal for felt A9 som helhet, 34 000 m². Det søkes om overskridelse av maks tillatt BRA for A9a, for å ivareta byggets rasjonalitet og behov for funksjoner, samt utbyggers forutsatte utbygget areal og antall hybelenheter.

- Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.12.5 Avfall, fra krav om etablering av avfallssug, samt fra § 6 Bruk og adkomst, for lokalisering av rom for avfallshåndtering over terreng.
Kort begrunnelse: Det er ikke etablert noe sentralt anlegg for avfallssug som felt A9 kan benytte seg av. Det vil legges til rette for utstrakt bruk av kildesortering.
Avfallsrom for studentene er vist plassert i første etasje. Rommet er plassert i tilknytning til studentenes adkomst og nedkjøringsrampen, og ivaretar således krav om enkel tilkomst for både studenter og renovasjonsetaten. Plasseringen er i indre del av bygget, bak trafo, og utgjør en mindre attraktiv del av etasjen.
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.8 Forretningsformål, fra krav om tre publikumsinnganger fra hver kvartalside.
Kort begrunnelse:
Det er mot tverrgaten mot A8 kun plass til to publikumsinnganger, da mange andre funksjoner opptar fasaden; nedkjørsel til kjeller og sykkelrampe for A8 og A9, adkomst til studentboligene og utgang fra rømningstrapper, samt trafo. Fasaden mot Operagaten er relativt kort, og mulighetene for plassering av innganger er begrenset av gate og fortaus terrenghøyde, krav til laveste terskelhøyde og trinnfrie innganger.
- Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.12.2 Støy.
Pga. bygningens sentrale beliggenhet og nærhet til trafikkerte veier, samt at studentboligene hovedsakelig er ensidige ettromsleiligheter, vil ikke alle leiligheter kunne vende mot en stille side. Dette er en direkte følge av eiendommens plassering. Avbøtende tiltak vil bli gjennomført, som høy lydisolasjon i vegger og vinduer, samt at det er ventilasjonsanlegg som reduserer behov for lufting.
- Søknad om dispensasjon fra Byggteknisk forskrift (TEK 10), § 12-10. Bod og oppbevaringsplass.
Forskriftskravet angir krav til 1,5 m² innvendig bod eller 2 løpemeter skap for ett-roms leiligheter, i tillegg til oppbevaringsplass for klær, og 2,5 m² sportsbod.
Dispensasjonssøknaden gjelder krav til størrelse på innvendig oppbevaringsplass, samt størrelse på sportsbod for toroms-leiligheter (gjelder 15 hybler).
Kort begrunnelse:
Alle hybler har sportsbod i kjeller på 2,5 m² i tillegg til sykkelparkering. Det prosjekteres med totalt 2 lm skap i enkelthybler og 2,5-3 lm skap i dobbelthybler. Det kan i tillegg tilrettelegges for oppbevaringsplass under seng og hylle. Studentboliger er midlertidige boliger, der det er sannsynlig at lagringsbehovet er mindre enn i permanente boliger. SiO dimensjonerer bod- og skapbehov til totalt 1 løpemeter garderobeskap per HE/seng, og har erfaring med at det er tilstrekkelig, iht. «Studentsamskipnadens rapport knyttet til TEK 10».
Med dette som grunnlag, vurderes det derfor at planlagt oppbevaringsplass vil dekke studentenes behov.

Mvh
Lund Hagem Arkitekter AS



Vedlegg: 9 inkludert dette brev







REKUPERTIV
E. 1.000

1. ETASJE
E. 1.000

2. ETASJE
E. 1.000

3. ETASJE
E. 1.000

4. ETASJE
E. 1.000

5. ETASJE
E. 1.000

6. ETASJE
E. 1.000

7. ETASJE
E. 1.000

8. ETASJE
E. 1.000

9. ETASJE
E. 1.000

10. ETASJE
E. 1.000

11. ETASJE
E. 1.000

12. ETASJE
E. 1.000

13. ETASJE
E. 1.000

14. ETASJE
E. 1.000

15. ETASJE
E. 1.000

16. ETASJE
E. 1.000

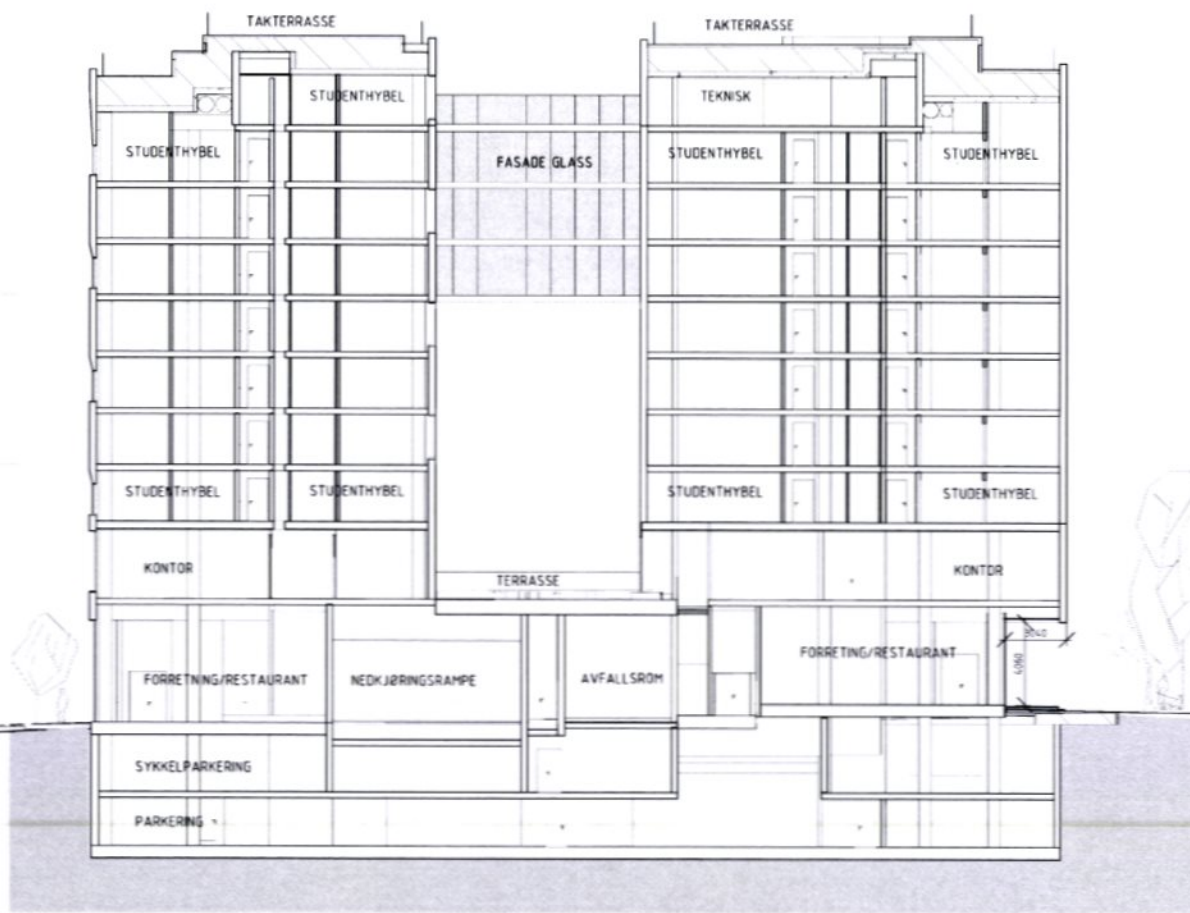
17. ETASJE
E. 1.000

18. ETASJE
E. 1.000

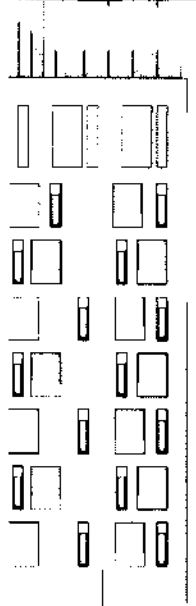
19. ETASJE
E. 1.000

20. ETASJE
E. 1.000

21. ETASJE
E. 1.000



FASADE GLASS



FASADE
GLASS&EDNING

A9 PALEKAIA AS

Atelier Oslo

FASADE GLASS



TRAPP/
HEIS

C + 40140

C + 36200

FASADE
GLASS&EDNING

INNGANG
FORRETNING

INNGANG
FORRETNING

RAMNINGSØRER

INNGANG
FORRETNING

3301A

