



Oslo kommune
Bydel Frogner
Bydelsadministrasjonen

Til bydelsutvalgets medlemmer og vara

TIL SAKSKARTET – BYDELSUTVALGETS MØTE 10. FEBRUAR 2015

Tillegg til sakskartet:

Sak 21/15 Døgnvill Bar & Burger Tjuvholmen, Lille Stranden 10 – ny bevilling
Sak 22/15 Middelthuns gate 17 m.fl. Majorstuen
Begrenset høring av endring av forslag til detaljregulering

Vennlig hilsen

Bjarne Ødegaard (H)
Bydelsutvalgets leder



Bydel Frogner
Besøksadresse:
Sommerrogt. 1, inngang
Henrik Ibsens gate

Postadresse:
Postboks 2400 Solli
0201 Oslo
E- post: postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Telefon: 02180
Telefaks: 23 42 49 01

Bankkonto: 1315.01.00032
Org. nr. 874 778 702



Møtedato: 10.02.2015

DØGNVILL BAR & BURGER TJUVHOMMEN, LILLE STRANDE 10 – NY BEVILLING

Bydelsutvalget skal behandle vedlagte søknad i kraft av å være helse- og sosialstyre i lovens forstand ved nye bevillinger og eierskifte. Det innebærer å vurdere følgende forhold: stedets karakter, beliggenhet, målgruppe, trafikk- og ordensmessige forhold, næringspolitiske hensyn og hensynet til lokalmiljøet for øvrig.

Bydelsutvalget skal på bakgrunn av denne vurderingen avgi sin høringsuttalelse. Hvis det har vært klager på støy og uro har disse klagen blitt oversendt Næringsetaten fortløpende.

Forhold som reguleres av plan- og bygningsloven er ikke relevant i forhold til Bydelsutvalgets høringsuttalelse.

Bydelsutvalget vil være høringsinstans som helse- og sosialutvalg knyttet til følgende områder: Innenfor ”skjenkeblekkspruten”, nåværende Sentrum slik Bystyret har definert området. Bydelsutvalget vil også være høringsinstans som helse- og sosialstyre på NYE saker som ellers faller inn under bydelsutvalgets områder som er forskriftsfestet vedrørende åpningstider.

Det vises til vedlagte detaljskjema fra Næringsetaten i forbindelse med søknad fra Små Gryter AS om ny serverings- og skjenkebevilling ved Døgnvill Bar & Burger Tjuvholmen, Lille Stranden 10.

Beskrivelse av området

Stedet ligger i et område som av byrådet er definert som *sentrum* og innenfor byrådets myndighetsområde.

Kommentar

Bydelsadministrasjonen er ikke kjent med forhold som tilsier at serverings- og skjenkebevilling ikke bør innvilges ved Døgnvill Bar & Burger Tjuvholmen, Lille Stranden 10.



Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Frogner bydelsutvalg anbefaler at Små Gryter AS gis serverings- og skjenkebevilling ved Døgnvill Bar & Burger Tjuvholmen, Lille Stranden 10.

Eiendommen, Lille Stranden 10 ligger i *sentrum*. Åpningstider reguleres av egen forskrift som forvaltes av Næringsetaten.

Frogner 02.02.2015

Kari Andreassen
bydelsdirektør



Møtedato: 10.02.2015 Bydelsutvalget

**MIDDELTHUNS GATE 17 M.FL. MAJORSTUEN
BEGRENSET HØRING AV ENDRING AV FORSLAG TIL
DETALJREGULERING**

Forslag fra Høyre og Venstre:

Det vises til orienteringssak 07/15 i Miljø- og byutviklingskomiteen 03.02.2015, Middelthuns gate 17 m.fl. Majorstuen, begrenset høring av endringer av forslag til detaljregulering.

Frogner bydelsutvalg fattet i sitt møte 26. august 2014 enstemmig vedtak i saken (210/14) om detaljregulering av Middelthuns gate 17 m.fl. på Majorstuen. Bydelsutvalget støtter omreguleringen av området til bolig, næring og barnehage. Bydelsutvalget gikk i mot at Fonteneplassen skulle bebygges fordi den er regulert til samlingsplass og torg og i tillegg skal kompensere for manglende uteplass for Majorstuen skole. Grunnet områdets utforming med tilliggende bebyggelse kunne bydelsutvalget heller ikke anbefale et høyhus med et fotavtrykk på 250m².

Et enstemmig bydelsutvalg gikk inn for PBEs forslag detaljregulering alternativ III.

Bydelsutvalget har nå fått seg forelagt resultatene av den offentlige høringsrunden.

På bakgrunn av innkomne bemerkninger er det foreslått endringer i planforslaget.

Disse forslagene følger saken videre til politiske behandling.

Bydelsutvalget ønsker å komme med kommentarer til de konkrete endringsforslagene.

Forslagsstiller øker avstanden mellom bygg C og A. Bygg C reduseres i lengden men økes i høyden. Dette øker avstanden mellom bygg A og B. Det vises til forslagsstilleres alt I oversikt endringer etter offentlig ettersyn.

Disse forslagene har til hensikt å imøtekomme hovedtyngden av de innkomne bemerkningene som omhandler innvirkningen på Fonteneplassen og skolegården knyttet til manglende romslighet og dårlige lys og solforhold.

Dokumenter i saken er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens nettsider

www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn med referansenummer 201306201 samt på bydelens nettsider under fane politikk BU-innkalling for 10.02.2015.



Uttalelse vedrørende begrenset høring for Middelthuns gate 17 merkes 201306201 og sendes Plan- og bygningsetaten postmottak@pbe.oslo.kommune.no samt saksbehandler marthe.stiansen@pbe.oslo.kommune.no senest 09.01.2015. Saksbehandler er orientert om at bydelsutvalget ønsker å avgi en uttalelse, og ber om at denne ettersendes til politisk behandling.

Forslag til vedtak:

Bydelsutvalget vil bemerke at det er vanskelig å se at forslagsstillers mindre justeringer og forslag til endringer bedrer på de forhold som er bemerket fra de berørte. Dette fordi forslagstiller opprettholder høyhusets fotavtrykk på 250 m² og de mindre justeringene som foreslås ikke kan veie opp for de negative konsekvensene av dette reguleringsforslaget for bomiljøet, Majorstuen skole og den tilliggende bebyggelse.

Bydelsutvalget støtter PBEs forslag til rekkefølgebestemmelser som forutsettes å følge PBEs forslag til detaljregulering alternativ III.

Bydelsutvalget vil i tillegg be om at Oslo kommune vurderer å kjøpe hele eller deler av denne tomten for senere bruk til skoleformål under henvisning til den planlagte utbyggingen av Majorstuen stasjon.

Vedlegg: Middelthuns gate 17 m.fl., Majorstuen – Begrenset høring av endring av forslag til detaljregulering



MIRW 07/15

Se adresseliste

Oslo kommune Bydel Frogner Bydelsadministrasjonen	
Dato: 22/12	Ark.nr.: 512.1
Saksbeh.: 1.42	Dok.nr.: 5
Saksnr.: 13/425	

Deres ref

Vår ref (saksnr): 201306201-
124
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marthe Stansen

Dato 18.12.2014

Arkivkode 5121

MIDDELTHUNS GATE 17 M.FL., MAJORSTUEN – BEGRENSET HØRING AV ENDRING AV FORSLAG TIL DETALJREGULERING

Ovennevnte planforslag lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.06.2014 til 11.08.2014. På bakgrunn av innkomne bemerkninger ved offentlig ettersyn foreslås endringer i planforslaget. Forslagsstillers endring av bygg C og Plan- og bygningssetatens forslag til rekkefølgebestemmelser er det som utløser krav om begrenset høring. Forslagsstillers endring av bygg C berører Sameiet Mariebo II og PBEs forslag til rekkefølgebestemmelser berører forslagsstiller. Det justerte forslaget sendes derfor på høring til dere som berøres direkte av endringene.

Endringer i planforslaget

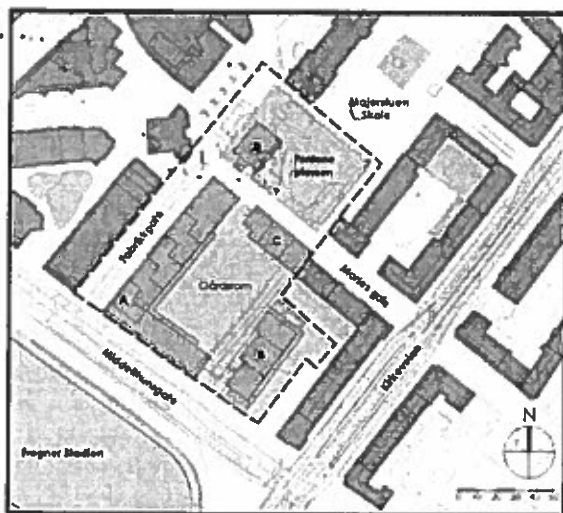
Forslagsstillers endringer av bygg C:

- Bebyggelsen mot Fonteneplassen (Bygg A i 1- 2.etg og bygg C) trekkes tilbake med 3 m slik at den ligger på linje med fasadeliv på tiliggende bygård i Maries gate 9. Bygg A krager ut fra 3 etasje og opp.
- Bygg C er vesentlig redusert i bredden og, i stedet for en langstrakt blokk, formet som et punktus på 13 etasjer. Høyden er økt med én etasje fra det som var foreslått i alternativ 1 til offentlig ettersyn, men er én etasje lavere enn alt.2 ved offentlig ettersyn.
- Endret form på bygg C øker avstanden mellom bygg A og C fra 8,0 meter, som ved offentlig ettersyn, til ca. 20,0 meter i revidert planforslag.
- Bygg C plasseres i en avstand på 8,0 meter fra nabobygget i Maries gate 9 B. Ved offentlig ettersyn var det foreslått en portalåpning her i byggets første og andre etasje.
- Forslagsstiller har illustrert vinduer på den fasaden som ligger mot Maries gate 9 B, og balkonger på hvert av hjørnene.
- Boliger erstattes med utadvendte funksjoner i første etasje. Avstanden på 20 m mellom bygg A og bygg C gir plass til uteservering i en sone langs fasadene og rundt hjørnene.
- Utearealet til den nye barnehagen flyttes fra Fonteneplassen til gårdsrom og er illustrert på tre sider av bygg C og sydøst for bygg B.

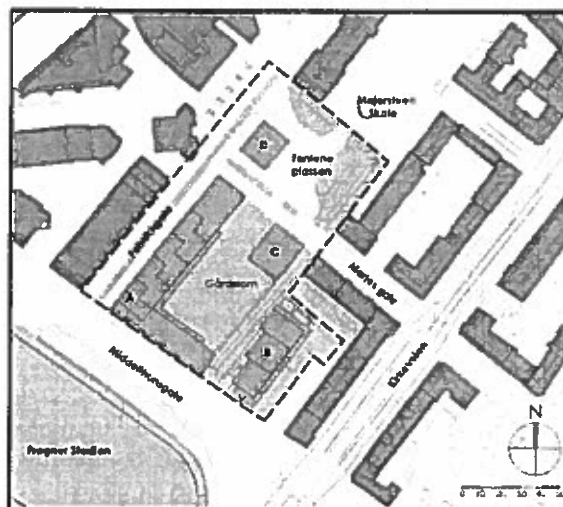
Forslagsstiller opplyser at endringene i bygg C er gjennomført for å legge til rette for bedre uteoppholds-kvaliteter på Fonteneplassen og i skolegården. Hovedtyngden av de innkomne bemerkningene



ved offentlig ettersyn omhandler planforslagets innvirkning på Fonteneplassen og skolegården, herunder knyttet til redusert romlighet og dårligere solforhold. Se eget vedlegg.



Alt.1 ved offentlig ettersyn



Alt.1 bearbeidet etter offentlig ettersyn

Nye rekkefølgebestemmelser:

Plan- og bygningsetaten forslår at følgende rekkefølgebestemmelse tas inn i planforslaget:

- Før igangsettingstillatelse gis, skal Colosseum torg være sikret opparbeidet.

Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering av endringene

Forslagsstillers endringer i bygg C:

PBE ser både fordeler og ulemper med forslagsstillers endring av bygg C i alt. 1. Det er positivt at avstanden mellom bygg C og bygg A er større enn ved offentlig ettersyn fordi dette vil gi bedre bokvalitet for boligene i prosjektet. Endringen innebærer også et mellomrom på 8 meter til Maries gate 9 B. Forslagsstiller plasserer deler av barnehagens uteareal på dette arealet mellom bygg C og Maries gate 9 B. PBE stiller spørsmål ved kvaliteten på et slikt lekeareal mellom to høye bygninger, og om det i det hele tatt kan regnes med som en del av barnehagens uteareal. PBE vurderer at endringen av bygg C til et frittstående punktthus gir en uklar bebyggelsesstruktur fordi ulike bygningstypologier blir blandet sammen. PBE vurderer at det er en bedre løsning å fortsette gateløpet i Maries gate. Det er derfor positivt at bygg C og bygg A ligger på linje med Maries gate 9 B. Høyden på bygg C er fremdeles et problem på grunn av skyggelegging av Fonteneplassen. På noen tidspunkt er solforholdene bedre enn alt. 1 ved offentlig ettersyn, på andre tidspunkt er det ikke merkbart forskjell. Det er bygg B som i all hovedsak har innvirkning på solforholdene til Maries gate 9 A og B, og ikke bygg C. Utstrekningen av bygg C inn i gårdsrommet gjør at det vil ligge noe foran Maries gate 9 B. Mellomrommet mellom bygg C og Maries gate 9 B gjør at den framskutte delen av bygg C blir liggende med noe avstand til Maries gate 9 B. PBE vurderer at mellomrommet er en forutsetning for dette fotavtrykket. Det er også kun ved en slik avstand at det er mulig med vinduer i fasaden mot Maries gate 9 B. Det er positivt for bokvaliteten i leilighetene i bygg C med vinduer mot sydøst, men det kan gi økt innsyn til Maries gate 9 B. PBE vurderer at de positive kvalitetene ved endringen av bygg C ikke veier opp for de negative konsekvensene.

PBEs forslag til rekkefølgebestemmelse:

I kommunedelplan for torg og møteplasser, er Colosseum torg markert som et eksisterende, overordnet torg/møteplass. PBE vurderer at alt. 1 og 2 svekker Fonteneplassen i svært stor grad, og mener derfor det er hensiktsmessig og rimelig å kreve at forslagsstiller må bidra til å oppgradere Colosseum torg som kompensasjon for dette. Planforslagets alternativ 1 og 2 innebærer bygging på og omdisponering av arealene til Fonteneplassen. Foreslått bebyggelse er høyere enn dagens bebyggelse og får konsekvenser for sol- og skyggeforholdene på plassen. Den store utbyggingen av boliger vil også gi økt bruk av omkringliggende offentlige arealer. Bebyggelsen i PBEs alt. 3 har også konsekvenser for Fonteneplassen og innebærer en merkbar boligutbygging, men i mindre grad enn alt. 1 og 2. PBE vurderer likevel at det er rimelig å ta inn et rekkefølgekrav om bidrag til opparbeidelse av Colosseum torg også i dette alternativet. Bestemmelsen tas derfor inn i PBEs alt. 3 før oversendelse til politisk behandling. PBE ber forslagsstiller også ta inn rekkefølgekravet i alt. 1 og 2.

I møte mellom PBE, Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Bymiljøetaten den 13.11.2014, var bygging av en underjordisk parkeringsgarasje for parkeringsplassene i Frognerparken ved Middelthuns gate og park på taket av denne også identifisert som et aktuelt tiltak å knytte rekkefølgekrav til. I videre vurdering av dette tiltaket, har PBE konkludert med at det ikke er hensiktsmessig med rekkefølgekrav for dette. Frognerelva ligger i kulvert under denne parkeringsplassen, og ved reetablering av park, vurderer PBE at elva bør gjenåpnes. En gjenåpning av elva vil antageligvis komme i konflikt med et underjordisk parkeringshus. Det er et mål i overordnede planer og føringer å gjenåpne elver og bekker i Oslo. PBE vurderer derfor at det er for mange uavklarte faktorer, til at etablering av underjordisk parkeringshus er et realiserbart tiltak, som det kan knyttes rekkefølgekrav til på nåværende tidspunkt.

Bestemmelse om snumulighet på regulert gang- og sykkelveg:

Forslagsstiller har tatt til følge Bymiljøetatens bemerkning om at sykkelveg fra Sørkedalsveien og fra Maries gate bør være sammenhengende. Koblingen skjer på et areal som var foreslått som gatetun ved offentlig ettersyn. I denne delen av gatetunet var det lagt opp til en vendehammer for trafikk inn i Fabrikkgata. Ved å regulere en sammenhengende gang- og sykkelveg gjennom planområdet, havner vendehammeren oppå gang- og sykkelvegen. Bestemmelsene tillater derfor snumulighet for biler og utrykningskjøretøy over gang- og sykkelvegen. Se § 8.3.

Eventuelle bemerkninger til endringene

Høringen gjelder bare endringene og vi ber om at eventuelle uttalelser omhandler disse. Vi ber om at Sameiet Mariebo II uttaler seg til endringene i bygg C og at forslagsstiller uttaler seg til PBEs forslag til rekkefølgebestemmelser. **Tidligere innkomne bemerkninger til forslaget vil følge forslaget til politisk behandling. Bydel Frogner, Bymiljøetaten og Eiendoms- og byfornyelsesetaten får denne begrensede høringen til orientering.**

Eventuelle bemerkninger til endringene må være Plan- og bygningsetaten i hende senest 09.01.2014.

Ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten om denne aktuelle saken ber vi om at saksnummeret oppgis som referanse. All henvendelse med e-post går gjennom vårt sentrale e-postmottak, og saksnummeret i emnefeltet forenkler fordelingen av innkommet e-post.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2014 av:

*Marthe Stiansen - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - fungerende enhetsleder*

Vedlegg:

- Forslagsstillers redegjørelse for endringer etter offentlig ettersyn
- Forslag til reviderte reguleringsbestemmelser for alt. 1
- Forslag til revidert plankart for alt. 1
- Illustrasjonshefte til begrenset høring
- Sol- og skyggestudie for alt. 1 og 2

Likelydende brev sendt til:

- Sameiet Mariebo II, Maries gate 9, 0368 OSLO, mariesgate9@hotmail.com
- M17 Utvikling AS, Skabos vei 4, 0179 OSLO, anders.gregersen@veidekke.no

Kopi til:

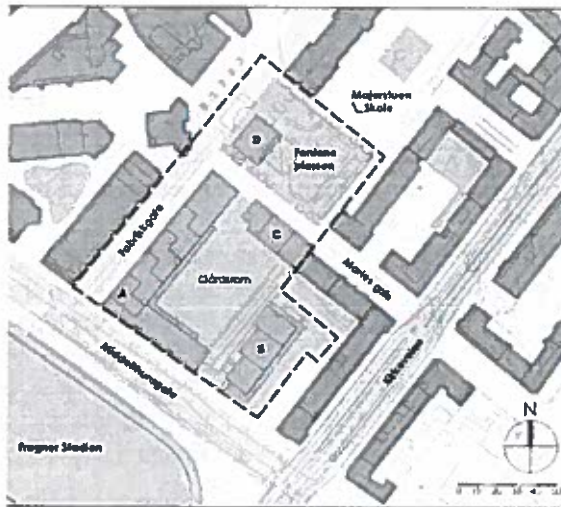
- Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no
- Eiendoms- og byfornyelsesetaten, Postboks 491 Sentrum, 0105 OSLO, postmottak@eby.oslo.kommune.no
- Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 OSLO, postmottak@bfr.oslo.kommune.no

Planforslag for Middelthunsgate 17 – alt.1.
Oversikt endringer etter offentlig ettersyn:

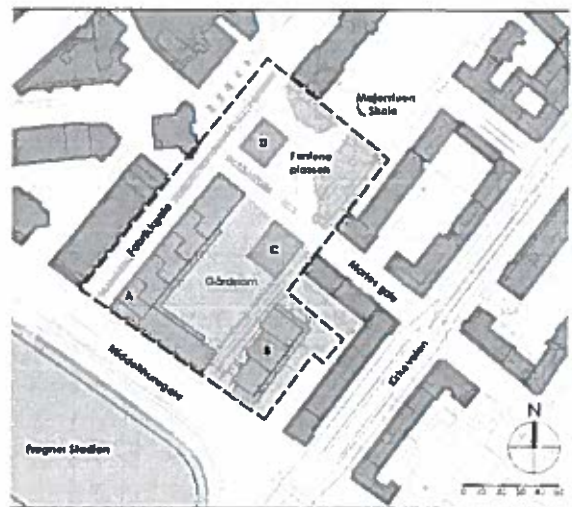
Hovedtyngden av de innkomne bemerkningene ved offentlig ettersyn omhandler planforslagets innvirkning på Fonteneplassen og skolegården, herunder knyttet til redusert romlighet og dårligere solforhold. For å legge til rette for bedre uteoppholdskvaliteter på Fonteneplassen og i skolegården, er planforslagets alternativ 1 revidert på følgende måte:

- Utearealet til den nye barnehagen flyttes fra Fonteneplassen til gårdsrom.
- Bebyggelsen mot Fonteneplassen (Bygg A i 1- 2.etg og bygg C) trekkes tilbake med 3 m slik at den flukter nå med fasadeliv på tiliggende bygård i Maries gate 9 (Bygg A krager ut fra 3 etasje og opp).
- Bygg C er vesentlig redusert i bredden og i stedet for en langstrakt blokk er formet som et punkthus på 13-etasjer. Høyden er øket med en etasje i forhold det som var foreslått i alternativ 1 til offentlig ettersyn, men er en etasjes mindre enn det som er foreslått i alt.2 til offentlig ettersyn.
- Endret form på bygg C øker avstanden mellom bygg A og C fra foreslåtte 8,0 m til ca. 20,0 m.
- Bygg C plasseres i en avstand på 8,0 m fra nabobygget i Maries gate 9 C. Grepet erstatter portalåpningen i byggets første og andre etasje som var foreslått til offentlig ettersyn.
- Den endrete utformingen av bygg C gir bedre lys- og solforhold på plassen; Punkthusets skygge blir smalere og bredere åpninger slipper lys og sol inn til plassen. For deler av plassen blir solforholdene bedre også sammenliknet med dagens situasjon, da sola vil slippe til der det ikke er sol i dag.
- Endringen gir bedre romlighet og en åpnere situasjon i forlengelsen av Fonteneplassen mot gårdsrommet i sørvest. En mer glidende overgang mellom Fonteneplassen og gårdsrommet til M17 bidrar til å tydeliggjøre muligheten for allmennheten til å bevege seg gjennom gårdsrommet.
- Boliger erstattes med utadvendte funksjoner i første etasje også i bygg C. Dette vil bidra ytterligere til å aktivisere plassen. Den brede avstanden på 20 m mellom bygg A og bygg C gir plass til uteservering i en sone langs fasadene og rundt hjørnene.
- Det legges opp til endringer i utformingen av plassrommet som gir mulighet for flere og mer varierte aktiviteter på Fonteneplassen og i Fabrikkgata. Lek, vann, variert møblering og mer vegetasjon vil gjøre Fonteneplassen mer attraktiv.
- Revidert alternativ gir en bedre kobling til skolegården med universell utformet adkomst (med stigning 1:20) der det i dag er en 70 cm lang kant som skal forseres. Opparbeidelsen legger til rette for skoleelevers bruk på lik linje med andre gruppers bruk.
- Regulert areal for høyhus gjøres mindre, slik at en større del av plassen blir fellesareal. Regulert felt er redusert fra 750 m² til 490 m². Høyhusets fotavtrykk på 250m² er uendret. Forslagsstiller mener at det er urimelig å stille krav om erstatningsareal utover byggets fotavtrykk, da alt areal utover dette fysisk og visuelt vil oppfattes som en del av Fonteneplassen. Feltavgrensningen er satt for å gi en viss robusthet for utformingen og plasseringen av bygget, da det ikke er ferdig prosjektert.
- Fonteneplassen utgjør til sammen ca. 4750 m². 250 m² av dette er arealet mellom bygg A og C som ligger i overgangen mellom Fonteneplassen og gårdsrommet, og 200 m² er arealet frigjort ved tilbaketreking av fasadeliv på bygg A og C.
- Antall p-plasser i Fabrikkgata knyttet til ny bebyggelse halveres fra 8 til 4 plasser.
- Som rekkefølgekrav foreslås følgende: Ferdigstillelse av barnehage innen det gis brukstillatelse for bygg C.

- Planforslagets alternativ 1 frigjør ca. 2.600 m² areal på terreng i en tett by-situasjon, og gir totalt sett økt romlighet og et bedre byrom enn i dag gjennom:
 - Rivning av eksisterende bebyggelse
 - Etablering av et nytt, stort og åpent gårdsrom på ca.3.000 m² inkl. uteareal til barnehage i bygg C.
 - Utvidelse av Fabrikkgata fra 14 til 18 m i bredden og opparbeidelse som gatetun
 - Utvidelse av Fonteneplassen med 3m mot sørøst og generell oppgradering av plassrommet mht. gatebelegning, møblering og beplantning.



Alt.1 ved offentlig ettersyn



Alt.1 bearbeidet etter offentlig ettersyn

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer [nummer] og datert [dato].

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1:

- Bolig/forretning/barnehage/kontor/hotell/bevertning

Vertikalnivå 2:

Kombinert bebyggelse og anlegg:

- Bolig/forretning/ kontor/ hotell/ bevertning/ offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage) – felt BB1
- Bolig/forretning/ kontor/ hotell/ bevertning – felt BB2
- Annet uteplasseringsareal (fellesareal, lck) – felt AUO1 og AUO2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Gatetun - GT
- Gatetun/bolig - GTB
- Gang- og sykkelvei – GS

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utvettelse

Innenfor planområdet kan det oppføres bebyggelse med maks. 40.500 m² BRA fordelt slik:

I felt BB1 tillates utbygget maks. 33.250 m² BRA og i felt BB2 maks. 7.250 m² BRA, ~~dog slik at inntil 1000 m² kan omfordeles mellom feltene.~~

Samlet for feltene BB1 og BB2 tillates inntil 5.000 m² benyttet som forretning/ kontor/ bevertning og inntil 6.000 m² til hotell. Forretning kan ikke utgjøre mer enn 3.000 m² BRA. Enkeltforretning kan ikke utgjøre mer enn 800 m² BRA. ~~Inntil 750 m² BRA kan avsettes til barnehage.~~

Arealer under terreng skal ikke medregnes i BRA.

3.2 Plassering

Bebyggelsen ~~mot Middelthuns gate skal plasseres i fastsat byggegrense mot gaten.~~ ~~Øvrige bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og i fastsatte byggegrenser~~ som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist på kartet, er byggegrense lik formålsgrense.

Bebyggelsen i første etasje langs Middelthuns gate tillates tilbaketrukket fra byggegrense byggegrense med inntil 2,5 meter.

Bebyggelsen i første og andre etasje i felt BB2 skal plasseres innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet og kan ikke utgjøre mer enn 250 m² BRA i hver etasje. ~~Den ubebyggede del av felt BB2 skal ikke inngjerdes og skal opparbeides slik at den funksjonelt oppfattes som en del av AUO1 (Fonteneplassen).~~

Balkonger og karnapper kan krages maksimum 2,0 meter ut over byggegrenser/ formålsgrenser. Dersom balkonger får en ikke-rektangulær utforming skal gjennomsnittlig utkraging utover byggegrenser ikke overstige 2,0 meter. Balkonger på fasaden mot Middelthuns gate skal i sin helhet være inntrukket. Alle utkrager skal være minimum 3,0 meter over terreng.

Sykkelparkering, avfallsstasjon, forstøtningsmurer, utvendige trinn og ramper, adkomst/ rømningsstrapp til/ fra parkeringskjeller og trafostasjon tillates oppført utenfor viste byggegrenser.

Parkeringskjeller under terreng tillates anlagt innenfor formålsgrense som vist på plankartetets vertikale nivå 1.

Det skal innpasses hovedsakelig publikumsrettete funksjoner i bebyggelsens første etasje mot Middelthuns gate, Fabrikkgata (GT), Fonteneplassen (AUO2), og i de to nederste etasjene i bebyggelsen i felt BB2.

3.3 Høyder

Bebyggelsen kan oppføres til maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Bebyggelsen skal ha flate tak og skal avtrappes innenfor bestemmelsesgrenser vist på plankartet.

Innenfor de øverste 3,5 meter av angitt gesimshøyder tillates kun takoppbygg for heis, trapp til takterrasser og tekniske installasjoner, samt legger og pergolaer. Dette gjelder ikke gesimshøyde c+65,0 for bygg A mot Middelthuns gate, c+68,0 for bygg B, c+50,0 for bygg A og C mot gårdsrom og c+113,0 for bygg D der byggets hovedvolum kan oppføres til angitte gesimshøyder. Samlet areal for heis, trapp og tekniske installasjoner skal ikke overskride 20% av underliggende etasjes areal.

De to øverste etasjene av bygg D skal hver utgjøre maksimalt 70% av underliggende typisk etasje.

For takoppbygg tillates det at trapperom, heismaskinrom og pergolaer bygges i flukt med fasadeliv i underliggende etasjer forutsatt at de integreres i den arkitektoniske utformingen. ~~Mot Middelthuns gate skal tekniske takoppbygg og faste installasjoner på takterrassen trekkes inn minimum 2 meter fra ytre fasadeliv.~~ Ved anleggelse av takterrasse tillates det oppført rekkverk på tak over maks. gesims. Rekkverk på felles takterrasse i bygg A mot Middelthuns gate skal være transparent eller tilbaketrukket.

3.4 Utforming

Det skal legges vekt på høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i utforming, detaljering og materialbruk for bebyggelse og utearealer. Lange fasader skal behandles slik at man unngår monotoni. Det skal være variasjon i utforming og plassering av balkonger som henvender seg mot bebyggelsens gårdsrom. ~~Ved utforming av bygg C skal det etableres gangpassasje fra Maries gate til gårdsrommet som vist med bestemmelsesgrense på plankartet og med minimum 5,0 meter høyde over terreng.~~

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Minimum 40% av samlet takflate skal beplantes med sedum eller lignende. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg m.m. samt pergolaer/ takoverbygg integreres i den arkitektoniske utformingen.

3.5 Boligbebyggelse

Det skal være en variert leilighetssammensetning. ~~Det tillates ikke leiligheter under 35 m². Maksimum 35% av leilighetene tillates i størrelse 35-50 m² BRA.~~ Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord eller nordøst.

3.6 Barnehage

Det skal etableres barnehage. Barnehagen skal plasseres enten i bygg C (felt BB1) eller utenfor planområdet i en avstand på maks. 750 meter fra planområdet.

3.7 Utearealer

Boligenes uteoppholdsareal skal tilrettelegges for lek og opphold og skal opparbeides med variert beplantning og belysning. Det skal etableres vegetasjonsdekke med dybde på minimum 0,8 meter på minst 20% av felles utearealet på terreng/lokk over terreng. Overflater, belysning, byromsmøbler og beplantning skal utformes med god arkitektonisk kvalitet.

Gangveier som leder til blokkinn ganger og gjennom gårdsrommet skal ha fast dekke dimensjonert iht. krav til kjørbare atkomst for brannvesenet og andre utrykningskjøretøy.

Det skal avsettes minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på 12 % av boligens BRA. MFUA kan beregnes samlet for feltene BB1 og BB2. Minimum 60% av MFUA skal etableres på terreng eller lokk over terreng. Det skal etableres felles takterrasse på del av bygg A ved Middelthuns gate og bygg C. Dersom barnehagen etableres i bygg C kan barnehagens uteareal regnes inn i MFUA.

Det skal avsettes minimum 14,5 m² uteareal per barnehageplass. Dersom barnehagen etableres i bygg C skal barnehagens uteareal etableres i bebyggelsens gårdsrom med direkte tilknytning til barnehagen. Arealet skal være tilgjengelig for beboere utenom barnehagens åpningstider.

§ 4 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:500. Utomhusplanen skal vise kotehøyder, kjøreveger, gangveger, biloppstillingsplasser, sykkelparkering, oppholdsarealer og lekearealer, areal for avfallshåndtering, forstøtningsmurer, beplantning og vegetasjon, jorddybde, materialvalg, møblering og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

§ 5 Avkjørsel og varelevering

Atkomst til parkeringsanlegget skal være fra Essendrops gate via tilleggende parkeringsanlegg. Adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy tillates over gatetun og gang- og sykkelvei. Varelevering tillates fra Middelthungate over gatetun og gang- og sykkelvei. Dersom det etableres hotell skal varemottak og avfallshåndtering anordnes via parkeringsanlegg under terreng.

§ 6 Parkering

Parkering for bil og sykkel til boligene skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for boliger for Oslo kommune. Bilparkering skal etableres i parkeringskjeller som vist på plankartets vertikalnivå 1. Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse. Det tillates etablert inntil 12 kantparkeringsplasser i Fabrikkgata.

§ 7 Annet uteoppholdsareal

Felt AU01 og AU02 skal være felles for bebyggelsen i planområdet (gnr.215/bnr.226 - Middelthungate 15 og gnr.215/bnr.228 - Middelthungate 17) samt eiendommene gnr.215/bnr.231 - mindre del av Middelthungate 21 A-C, 23 og 25 A-G, gnr. 215/bnr.56 - Essendrops gate nr.5 og 7, gnr.215/ bnr.380 - Essendrops gate 3 og 5, gnr.215/bnr.45, gnr.215/bnr.383 - Essendrops gate 9, gnr.215/bnr.74 - Fridtjof Nansens vei 2. Arealet skal være tilgjengelig for allmenhetens bruk.

Det tillates etablert areal for uteservering tilhørende bevertningsarealene i felt BB1 og BB2.

Inntil 350 m² kan benyttes til uteområde for barnehagen etablert i Colosseum Park (Middelthungate 21A). Arealet skal kunne brukes av allmenheten utenom barnehagens åpningstider.

Innenfor felt AU01 skal det anlegges fontene eller vannspeil. Det skal anlegges variert beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Opparbeidelsen av plassen skal tilstrebe at eksisterende trær i skolegården langs Fonteneplassen skal kunne bevares. Øvrige trær på Fonteneplassen som ikke kan bevares skal erstattes av nye trær. Det skal etableres en universell utformet gangforbindelse mellom Fonteneplassen og skolegården.

Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet. Til plassbelegg skal det benyttes stein, betong eller treverk.

§ 8 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

8.1 Gatetun

Gatetunet skal være felles for eiendommene Middelthungate 15-17 gnr.215/bnr.226 og gnr.215/228, Middelthungate 19-25 gnr. 215/ bnr.231, gnr.215/bnr.232, gnr. 215/bnr.382 samt Essendropsgate 5 gnr. 215/ bnr.56. Gatetunet skal være tilgjengelig for allmenheten. Arealet skal kunne brukes til gang- og sykkelveg, adkomst for renovasjonsbiler og utrykningskjøretøy, kantparkering begrenset til 12 p-plasser, sykkelparkering, dypavfallsanlegg, varelevering, av- og påstigning, nødvendig servicetransport og levering og henting i barnehagen. Det tillates etablert areal for uteservering.

Det skal etableres beplantning og møbleringssoner tilrettelagt for opphold og lek. Møbleringen av gaten skal fungere som strukturerende for gatens bruk. Eksisterende trær skal søkes bevart. Der hvor dette ikke er mulig, skal trærne erstattes av nye trær. Gatetunet skal utformes med robuste detaljer og materialer av høy kvalitet. Overflater, belysning og byromsmøbler skal ha høy kvalitet.

8.2 Gatetun/bolig

Området GTB reguleres til kombinert formål: gatetun/bolig. Boligformålet gjelder fra kote c+50,0 og opp. Boligformålet skal ha samme bestemmelser som tilleggende regulering (S-3723 felt 1.4.).

8.3 Gang- og sykkelvei

Gang- og sykkelvei GS er privat, men skal være tilgjengelig for allmenheten. Det tillates at biler og utrykningskjøretøy kan snu over gang- og sykkelvei. Utformingen av gang- og sykkelvei skal ikke være til hinder for snumuligheten for større kjøretøy.

§ 9 Miljøfaglige forhold

9.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Unntak tillates for fasader som vender mot Middelthuns gate dersom følgende tiltak er oppfylt:

- Boenheter i del av bygg A vendt mot Middelthuns gate skal være gjennomgående mot stille side. Minimum ett soverom skal vende mot stille side.

Unntak for krav om stille side kan gis til maksimum 3 leiligheter per etasje i del av bygg A vendt mot Middelthuns gate og 4 leiligheter per etasje i bygg B. Som avbøtende tiltak skal følgende oppfylles for planen:

- Boligene skal ha utvendig solavskjerming.

Private balkonger med støy over anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012 skal vurderes helt eller delvis innglasset.

Ved rammesøknad skal det fremlegges nødvendig dokumentasjon på at kravene i denne bestemmelsen er oppfylt. Alle støyskjermings tiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis.

9.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, drens vann og overflatevann ved søknad om rammetillatelse.

9.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rømtett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunkt.
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

§ 10 Rekkfølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for tilliggende bebyggelse skal gategut og gang- og sykkelvei være ferdig opparbeidet

Før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg C skal krav om barnehage være oppfylt.



Vertikalnåvå 1
1:2000

Henvisninger

- #1 - Bestemmelsesgrense for bebyggelse 1 og 2, egn 1095 D
- #2 - Bestemmelsesgrense for utareal for barmasse i Coliseum Park

ALT 1

TEGNFORKLARING

- BEBYGGELSE OG ANLEGG**
- Kombinert bebyggelse
 - Bebyggelse
 - Beskyttelse
 - Kombinert bebyggelse Beskyttelse
 - Bebyggelse Beskyttelse
 - Annet utareal
 - Annet utareal
- SAMFERDSELSANLEGG OG INFRASTRUKTUR**
- Gatelinje
 - Gatelinje
 - Gang-syklarveg

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

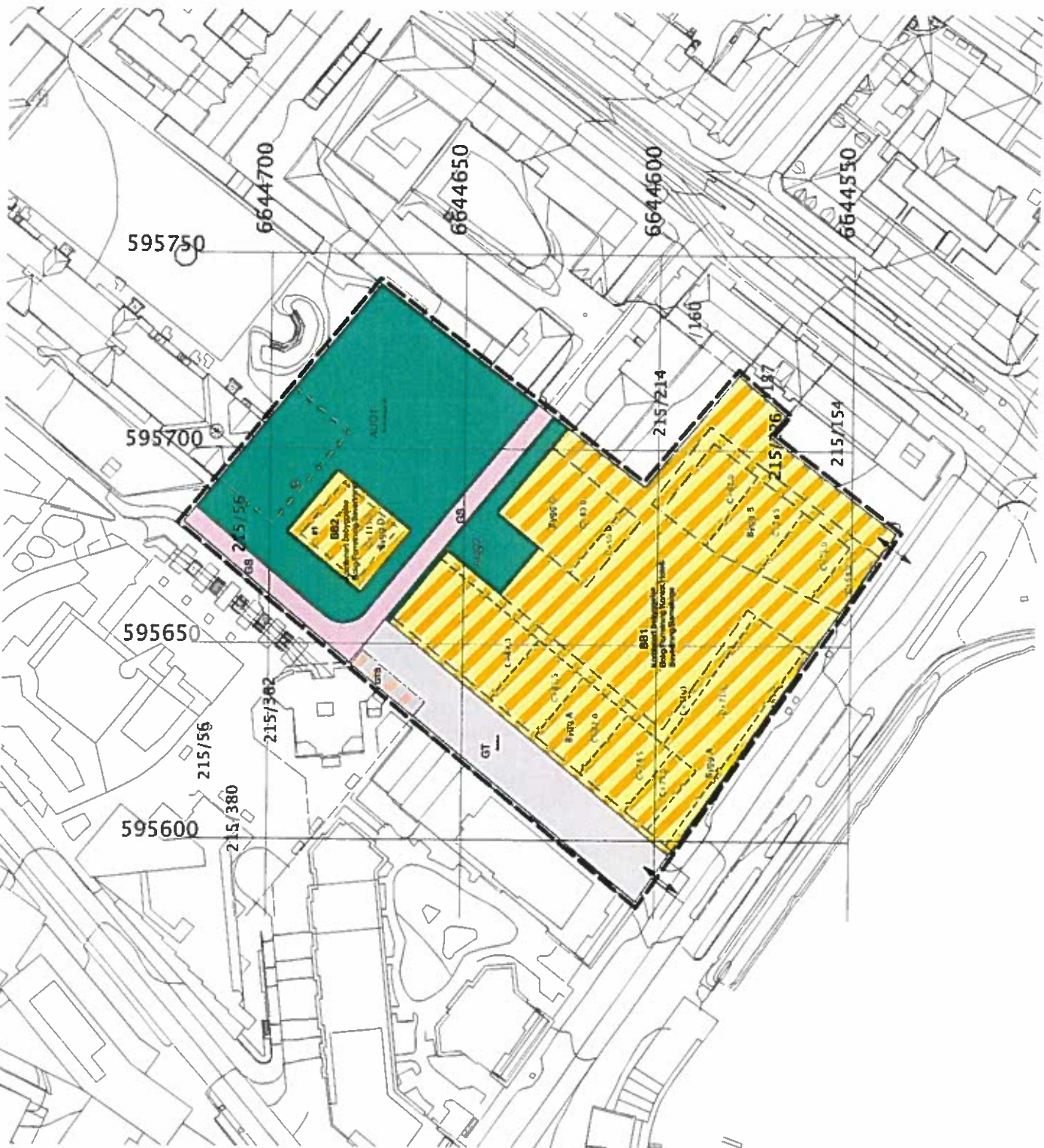
- Planens begrensning
- Fornidingsgrense
- Byggingsgrense
- Regulert høyde
- Bestemmelses grense
- Avtalens

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves

NB: Planområdet er liggende i OLH (Oslo lokal høyde)

Prosjekt	Plan-06
Byggingen	Byggingen
Utskrift	
Dato	
Utarbeidet av	
Godkjent av	
Revisjon	



Vertikalnåvå 2
1:2000

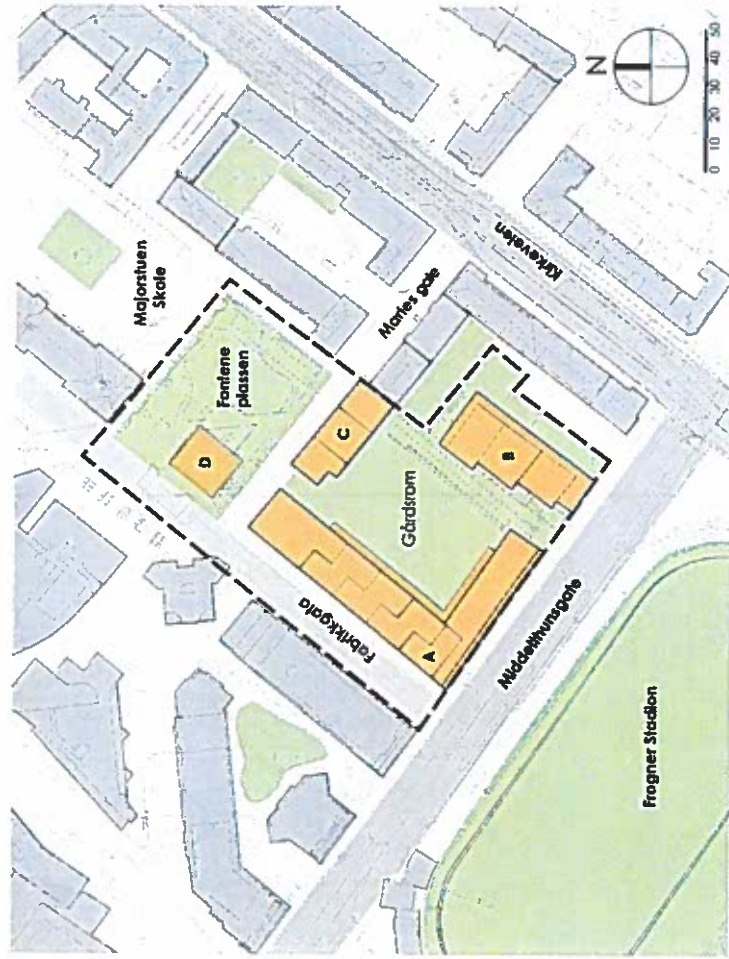


Middelthunsgate 17

Illustrasjonshefte til begrenset høring

- LOF Arkitekter AS -

Sammenligning alt.1 - Før og etter offentlig ettersyn

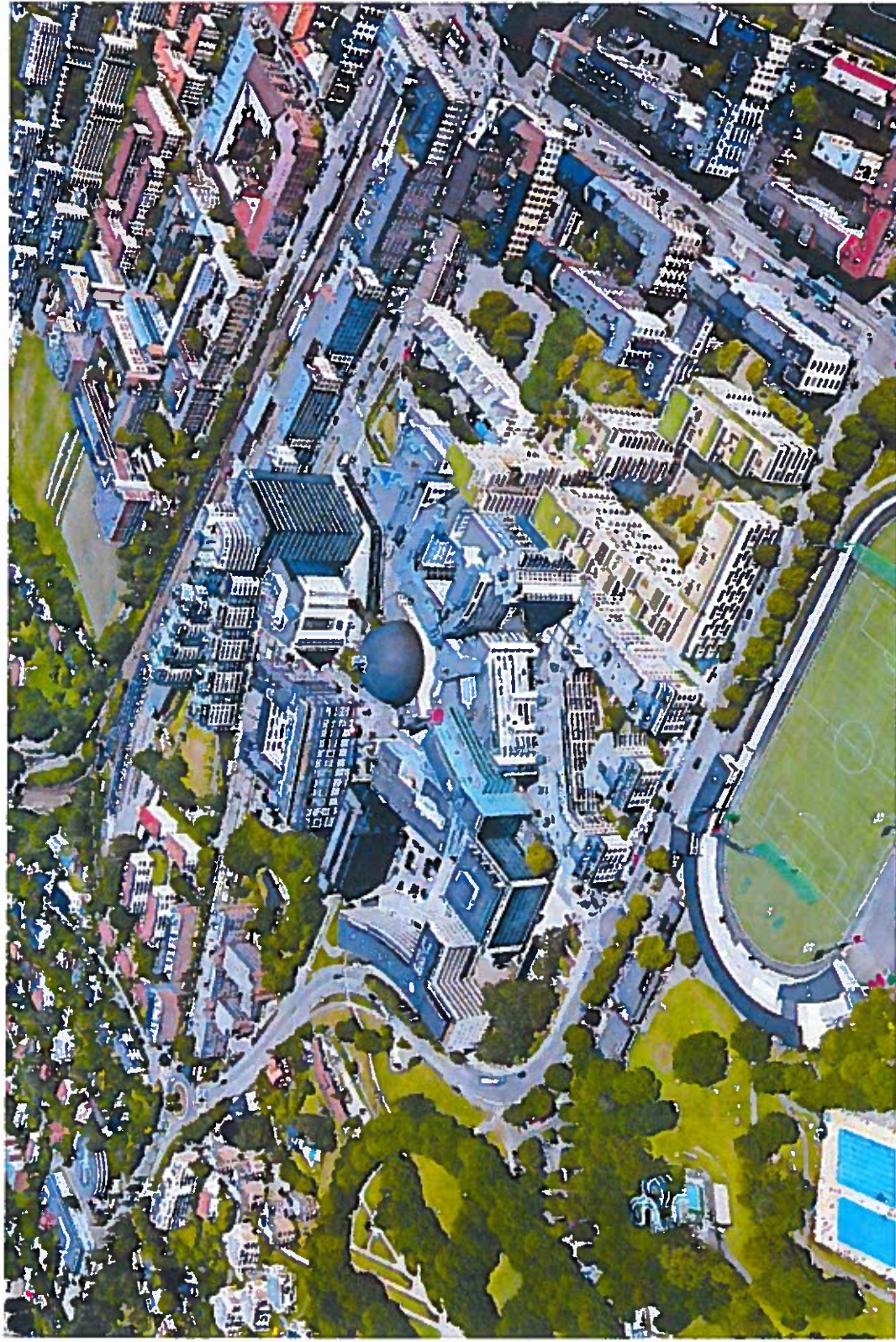


Alt.1 ved offentlig ettersyn



Alt.1 bearbejdet etter offentlig ettersyn

Oversiktsbilde



Illustrasjonsbilder



Planforslaget innebærer et betydelig grønt innslag i bybildet med beplantede takflater og sammenheng i parkrom.

Illustrasjoner av prosjektet - Utsikt fra nabobygg i Maries gate 9 mot gårdsrom



Illustrasjoner av prosjektet



Perspektiv fra gårdsrom

Middelthunsgate 17 – Illustrasjoner til begrenset høring

Oslo 2014



LOF ARKITEKTER AS
Vergetandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 92 70, www.lof.no

Illustrasjoner av prosjektet



Perspektiv fra gårdsrom

Høyhus og fonteneplassen



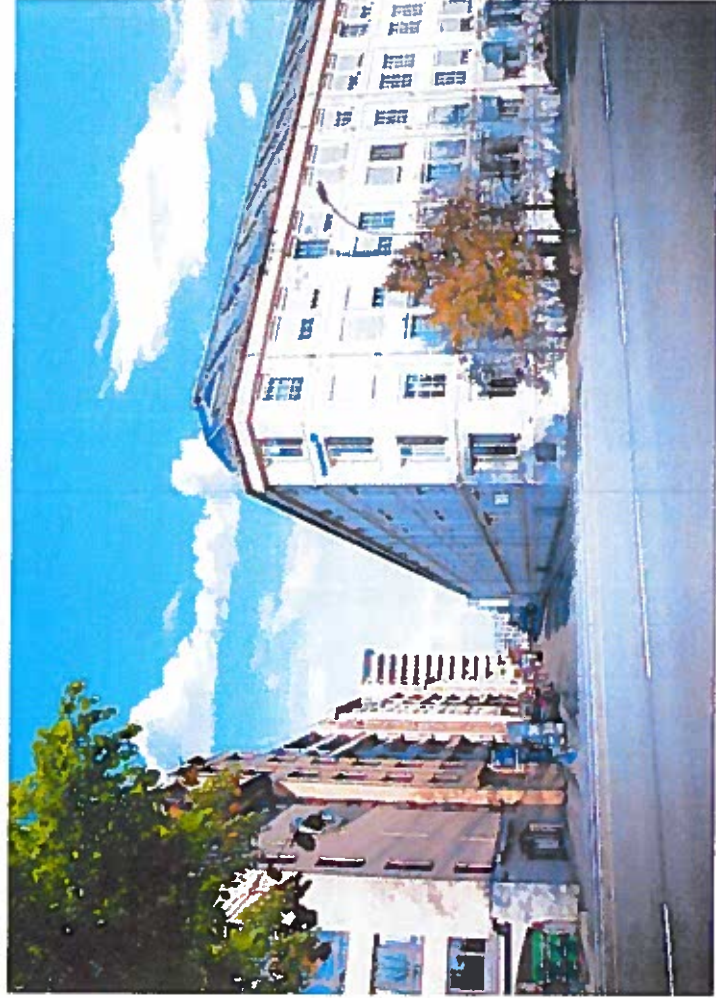
Utdvendte funksjoner i de nederste etasjene

Fonteneplassen har både en parkmessig opparbeidelse og et flott "bygghul" med fontenen integrert i dette

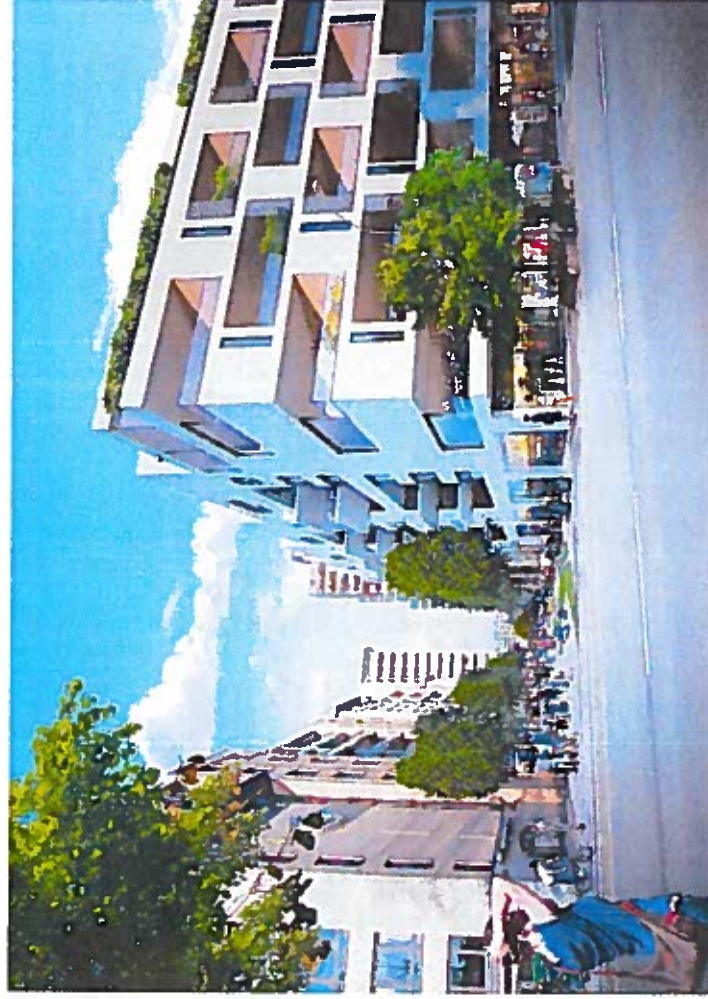
Høyhuset har et lite fotavtrykk. Rundt trapp/heis-kjerne ligger utadvendte funksjoner som aktiviserer plassen

3D illustrasjon av den revitaliserte Fonteneplassen

Utadrettet virksomhet i Middelthuns gate og Fabrikkgate

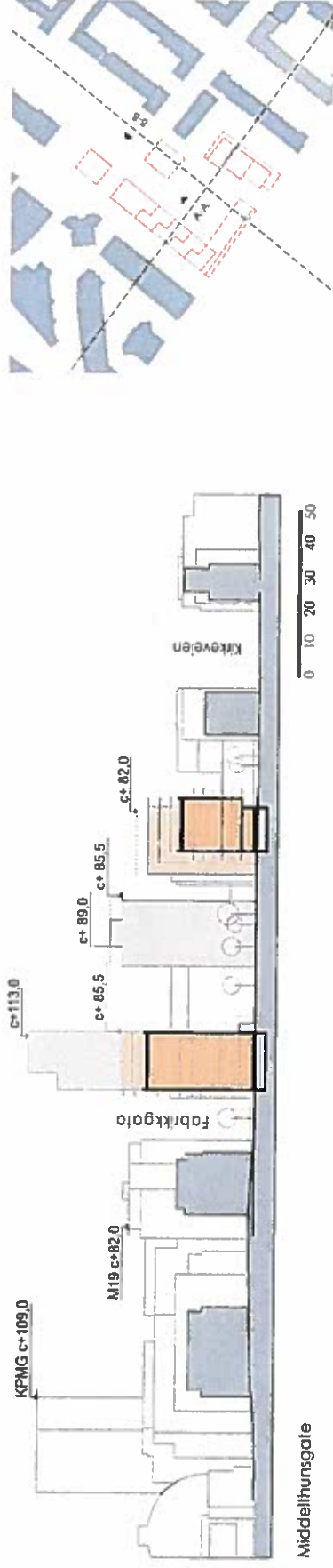


Eksisterende situasjon

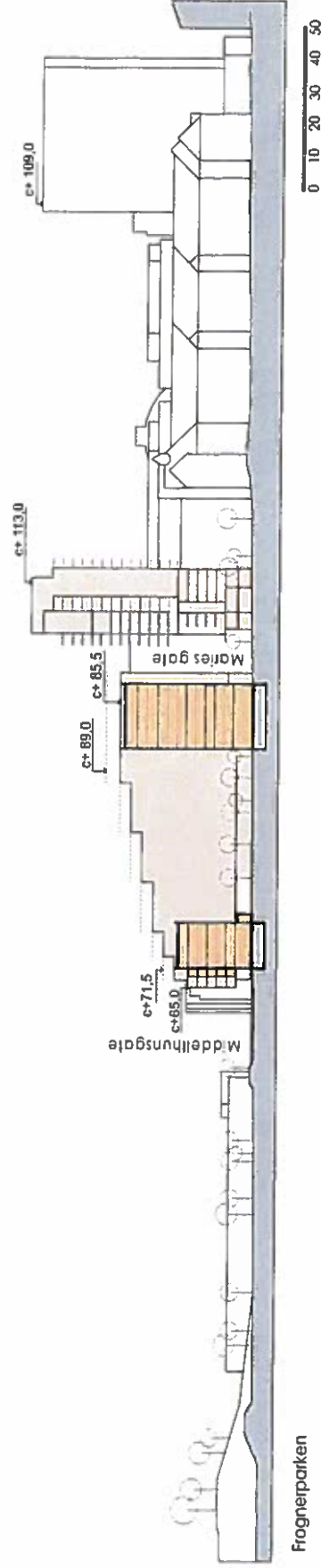


Frøntidig situasjon

Snitt

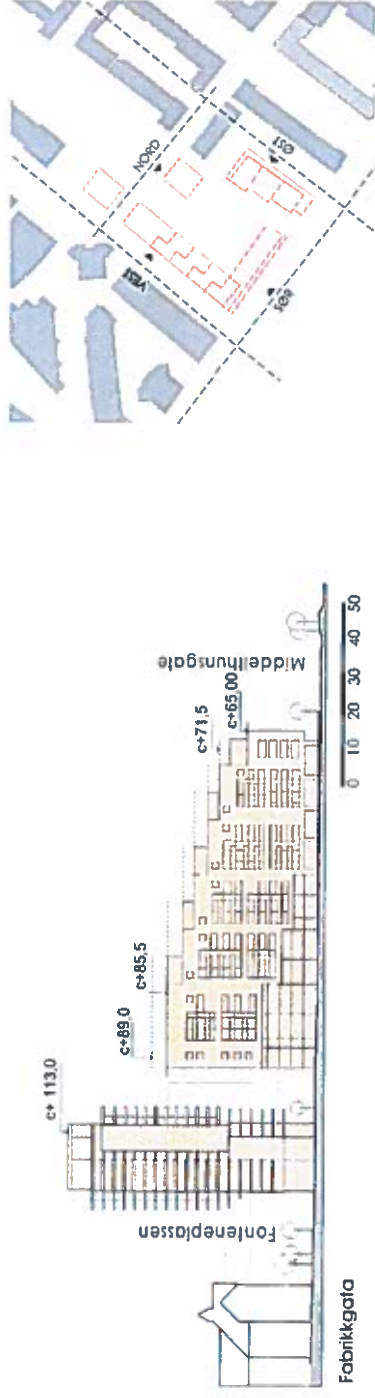


Snitt A-A 1:2000

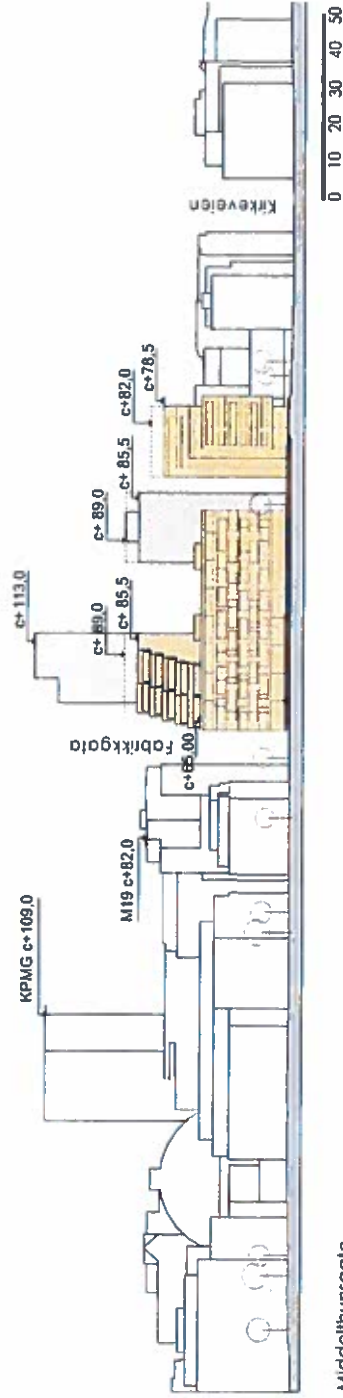


Snitt B-B 1:2000

Oppriss



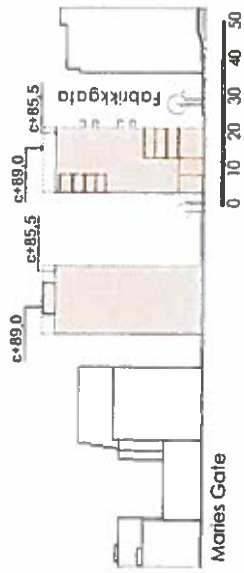
Oppriss Vest 1:2000



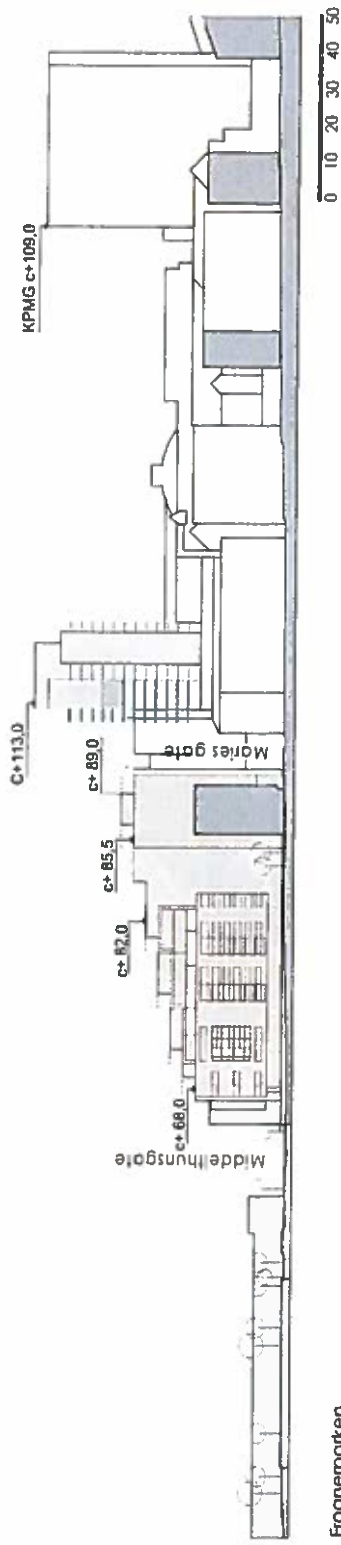
Middelthunsgate

Oppriss Sør 1:2000

Oppriss

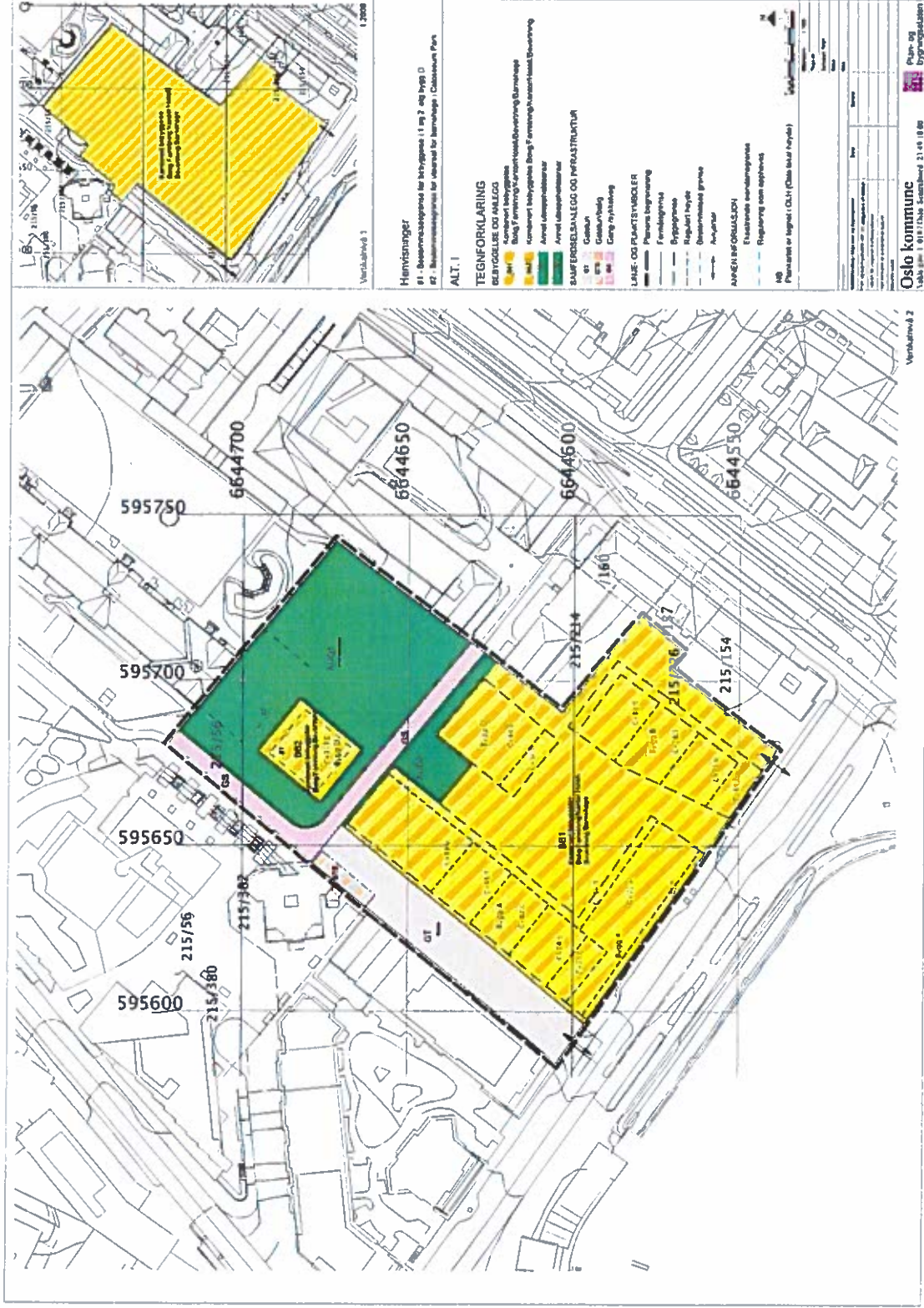


Maries Gate
Oppriss Nord 1:2000



Frognerparken
Oppriss Øst 1:2000

Forslag til plankart alternativ 1 - bearbejdet etter offentlig ettersyn

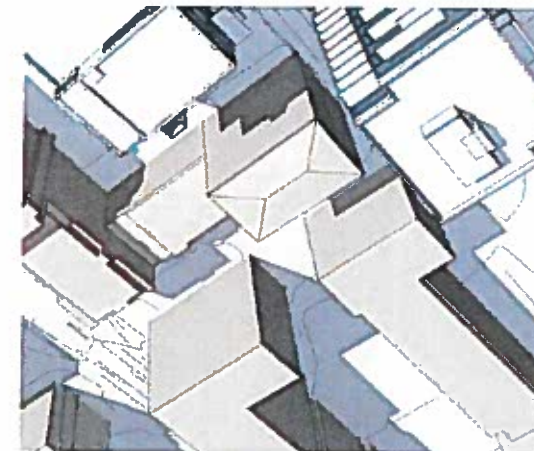




01 Mai kl 1000

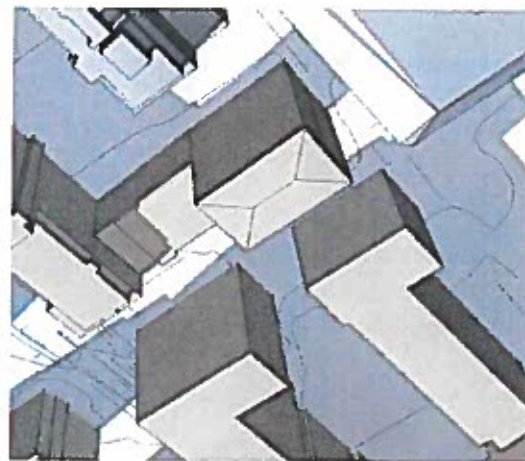


01 Mai kl 1200

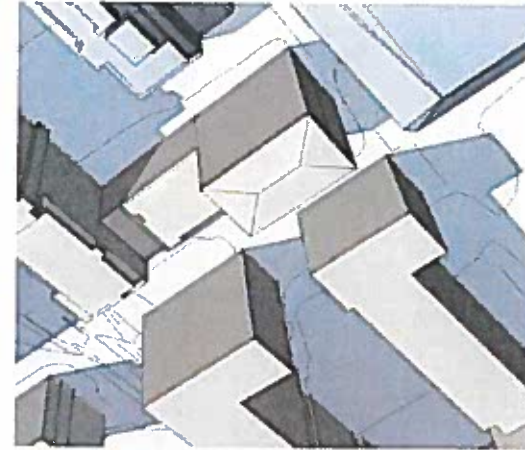


01 Mai kl 1400

Solforhold etter planlagt utbygging



01 Mai kl 1000



01 Mai kl 1200

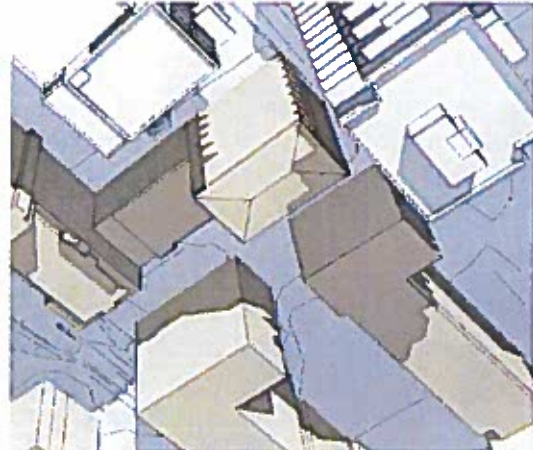


01 Mai kl 1400

Ekisterende solforhold



01 Mai kl 1600

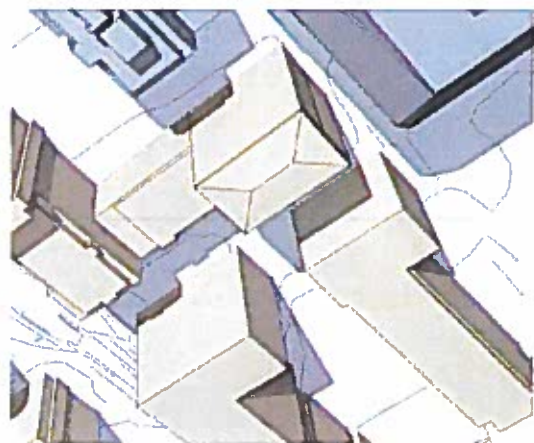


01 Mai kl 1800

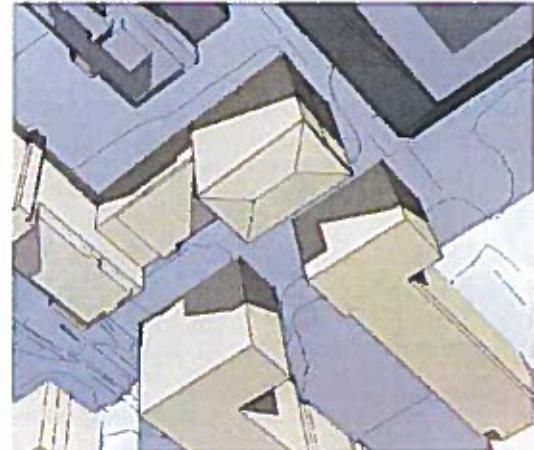


01 Mai kl 2000

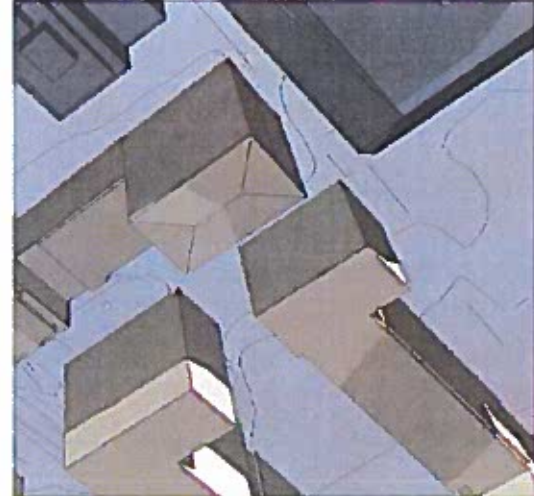
Solforhold etter planlagt utbygging



01 Mai kl 1600

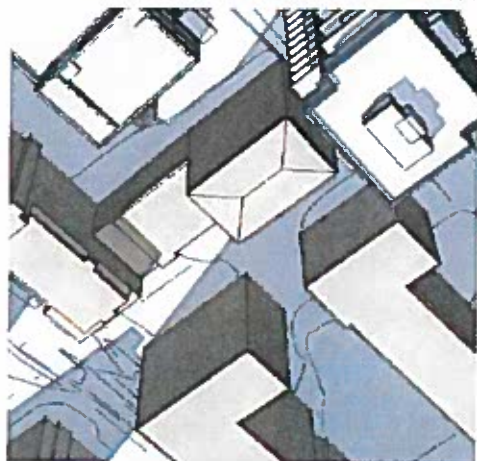


01 Mai kl 1800

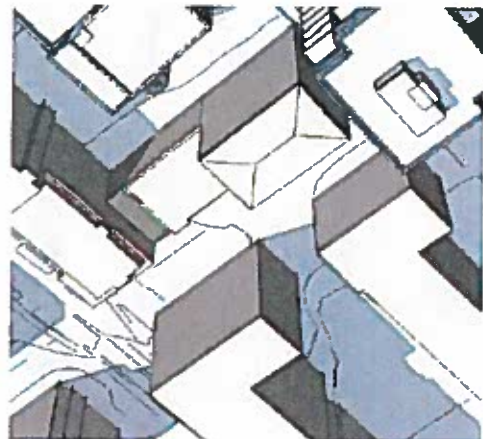


01 Mai kl 2000

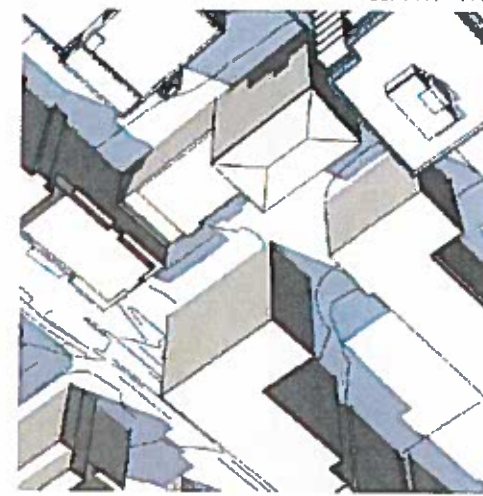
Ekstisterende solforhold



24 juni kl 1000



24 juni kl 1200

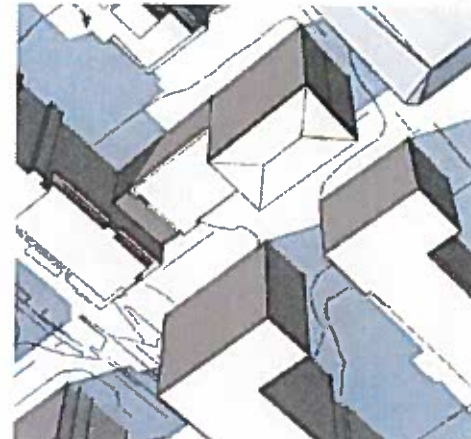


24 juni kl 1400

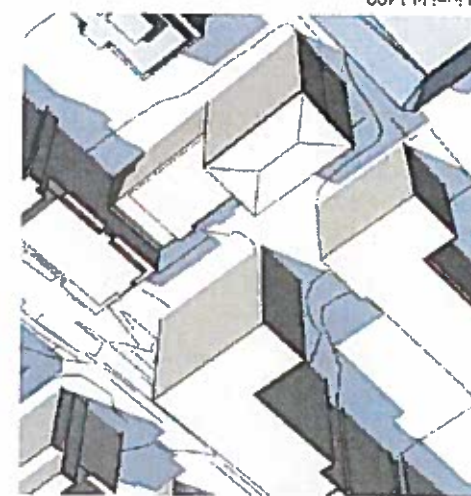
Solforhold etter planlagt utbygging



24 juni kl 1000



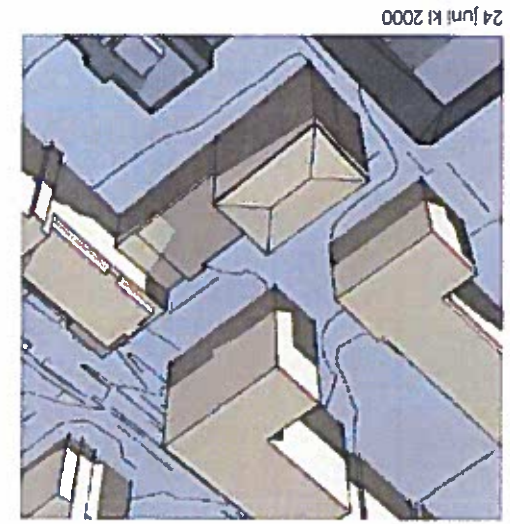
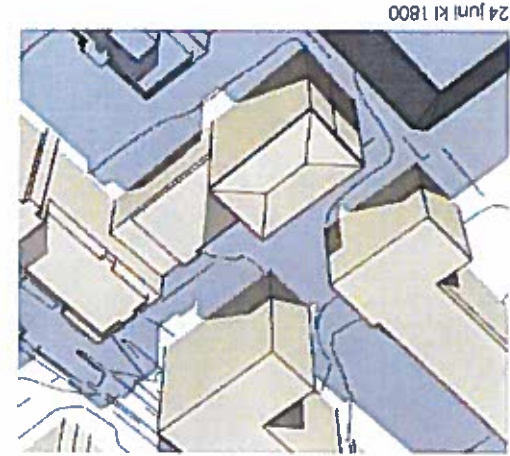
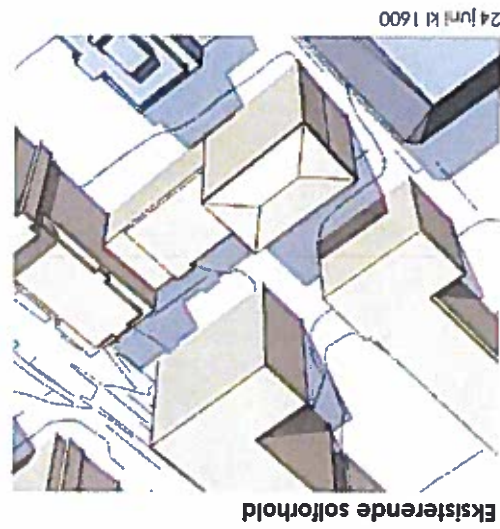
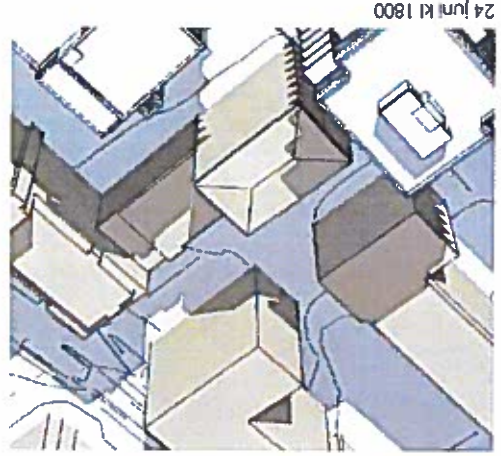
24 juni kl 1200

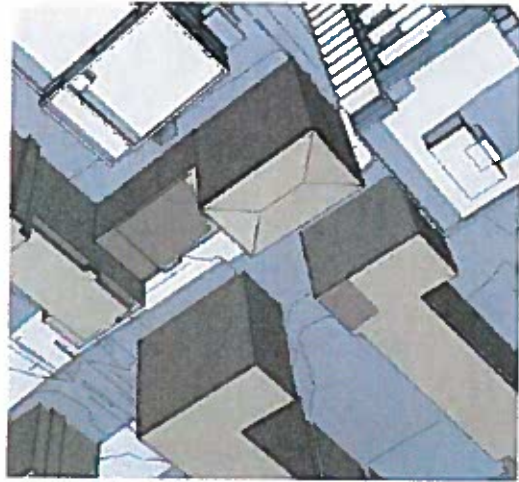


24 juni kl 1400

Eksisterende solforhold

Solforhold Maries Gate 9 og 12 - 24. juni

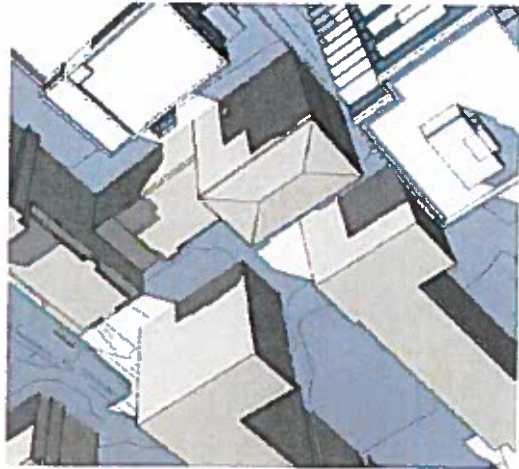




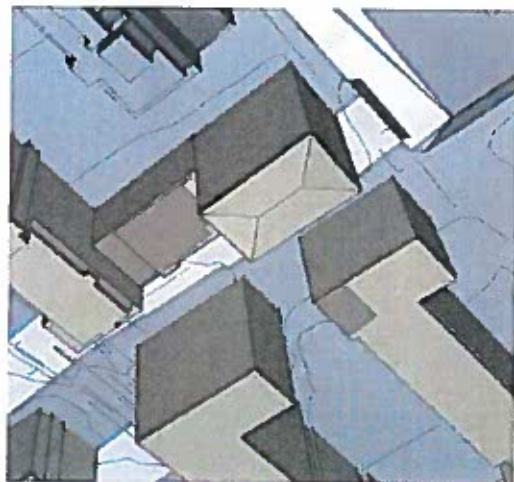
Solforhold etter planlagt utbygging



21 mars kl 1200



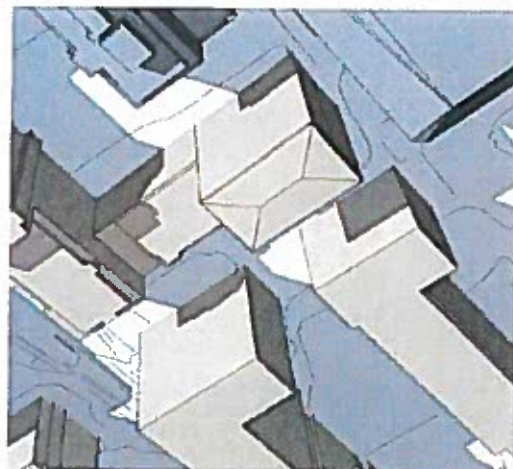
21 mars kl 1400



Ekisterende solforhold



21 mars kl 1200



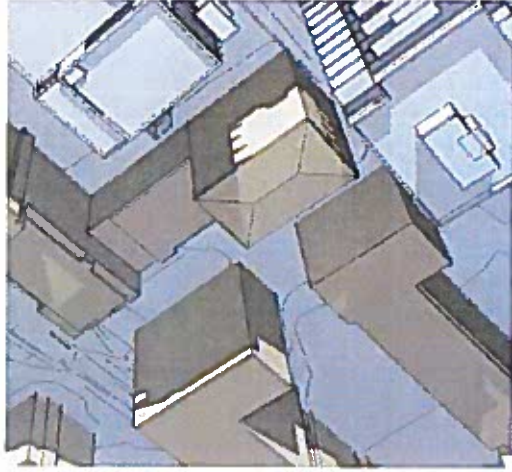
21 mars kl 1400

Solforhold Maries Gate 9 og 12 - Vår- og høstsoløvern

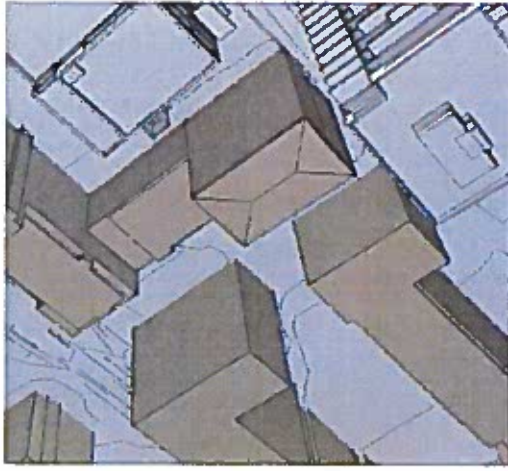
Solforhold etter planlagt utbygging



21 mars kl 1600

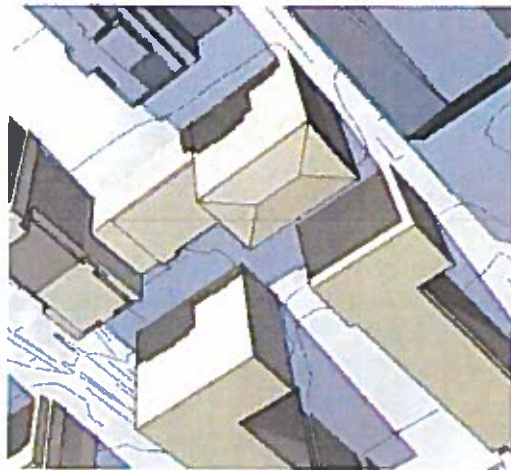


21 mars kl 1800

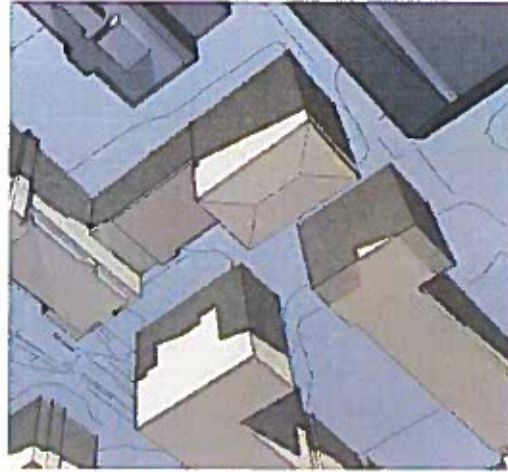


21 mars kl 2000

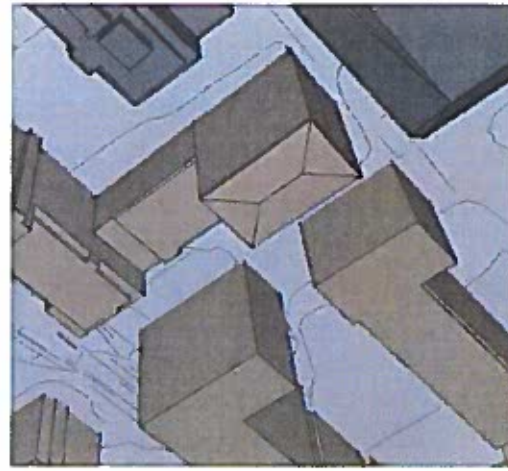
Ekstisterende solforhold



21 mars kl 1600



21 mars kl 1800



21 mars kl 2000

Middelthunsgate 17



1. Alternativ 1

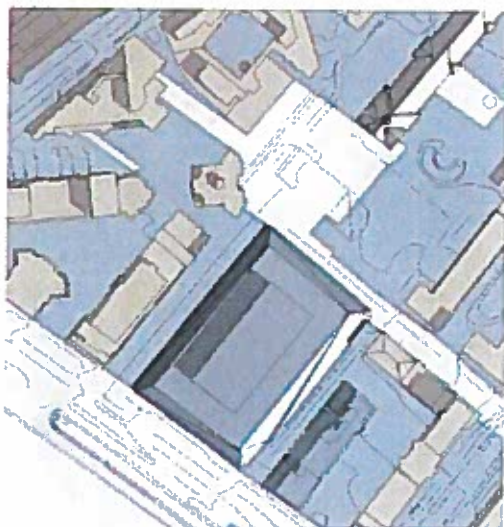
1.1	Solforhold høst-og vårjevdøgn	side 3
1.2	Solforhold 01.mai	side 5
1.3	Solforhold 24. juni	side 7
1.4	Solforhold 15. januar	side 9
1.5	Solforhold naboskap	side 11

2. Alternativ 2

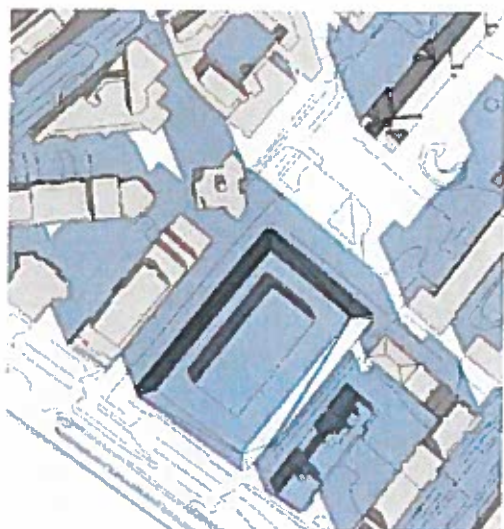
2.1	Solforhold 24.juni	side 20
2.2	Solforhold 01.mai	side 22
2.3	Solforhold høst-og vårjevdøgn	side 24
2.4	Solforhold naboskap	side 26

1.3 Solforhold vår- og høstjevndøgn

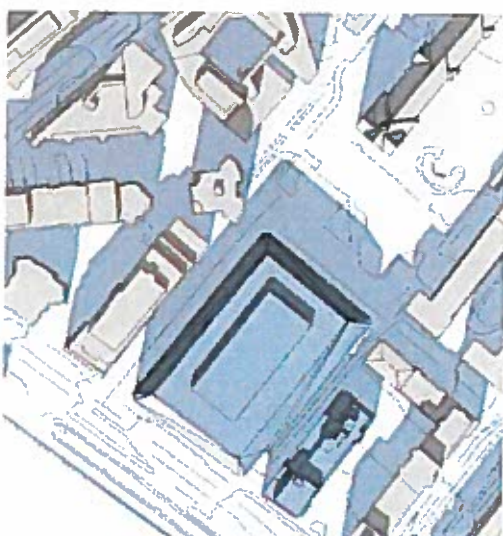
EKSISTERENDE SOLFORHOLD Vår- og høstjevndøgn



21 Mars kl.1000



21 Mars kl.1200



21 Mars kl.1400

ETTER UTBYGGING Vår- og høstjevndøgn



21 Mars kl.1000



21 Mars kl.1200



21 Mars kl.1400

01

1.3 Solforhold vår- og høstjevndøgn

EKSISTERENDE SOLFORHOLD Vår- og høstjevndøgn

ETTER UTBYGGING Vår- og høstjevndøgn

02



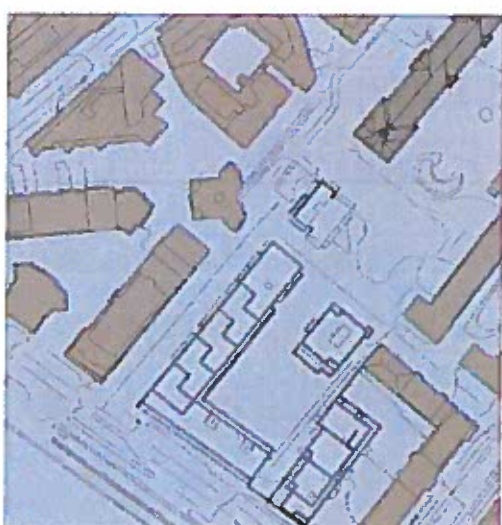
21 Mars kl.1600

21 Mars kl.1600



21 Mars kl.1800

21 Mars kl.1800



21 mars kl 2000

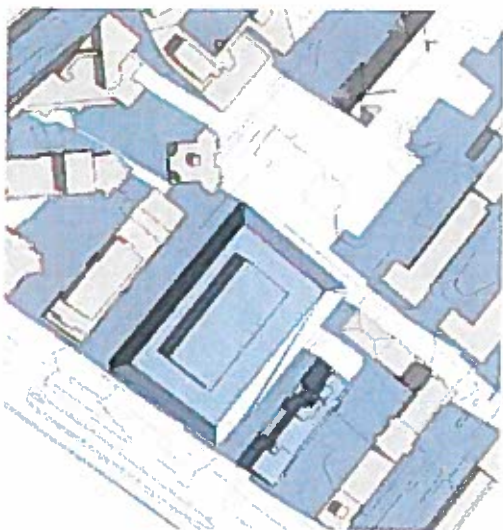
21 mars kl 2000

1.2 Solforhold 01.mai

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 01. mai

ETTER UTBYGGING 01. mai

01



01 Mai kl 1000

01 Mai kl 1000



01 Mai kl 1200

01 Mai kl 1200



01 Mai kl 1400

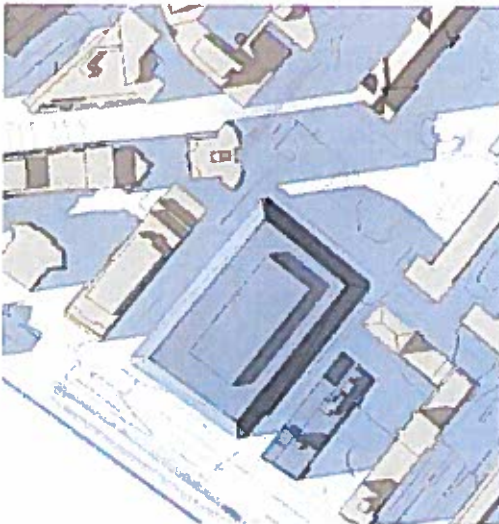
01 Mai kl 1400

1.2 Solforhold 01.mai

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 01. mai



01 Mai kl 1600



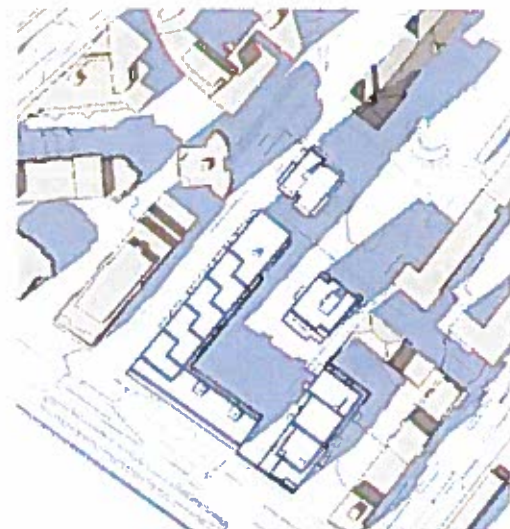
01 Mai kl 1800



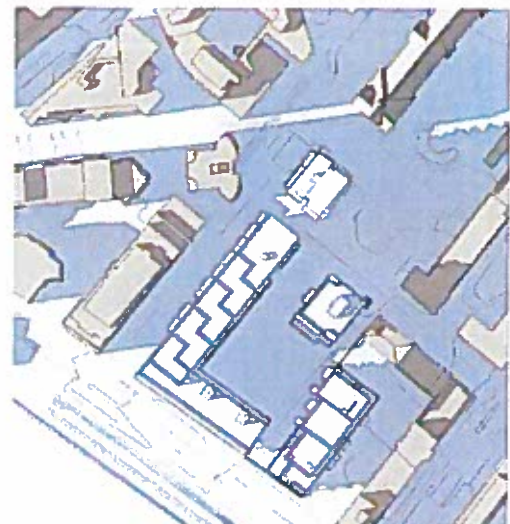
01 Mai kl 2000

ETTER UTBYGGING 01. mai

02



01 Mai kl 1600



01 Mai kl 1800



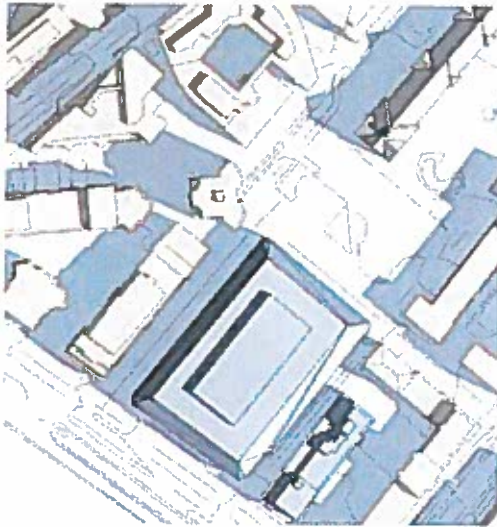
01 Mai kl 2000

1.1 Solforhold 24.juni

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 24. juni

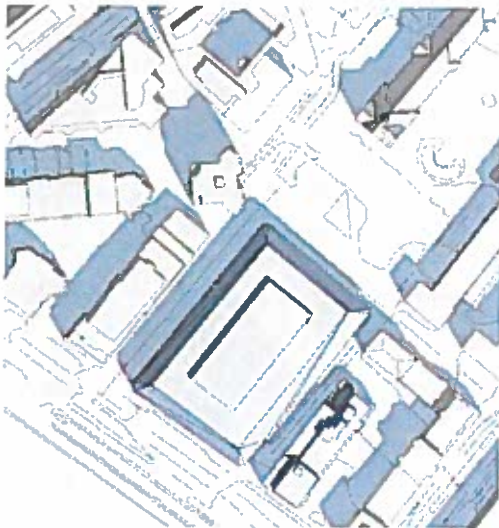
ETTER UTBYGGING 24. juni

01



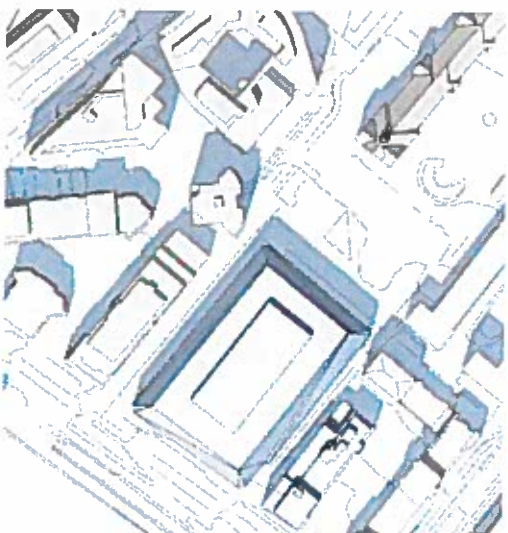
24 juni kl 1000

24 juni kl 1000



24 juni kl 1200

24 juni kl 1200



24 juni kl 1400

24 juni kl 1400

1.1 Solforhold 24.juni

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 24. juni

ETTER UTBYGGING 24. juni

02



24 juni kl 1600



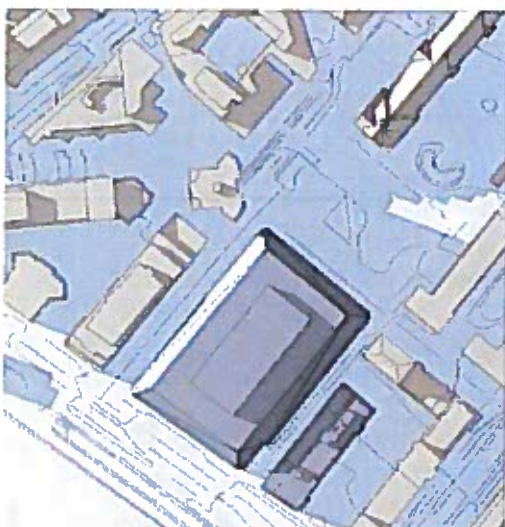
24 juni kl 1600



24 juni kl 1800



24 juni kl 1800



24 juni kl 2000



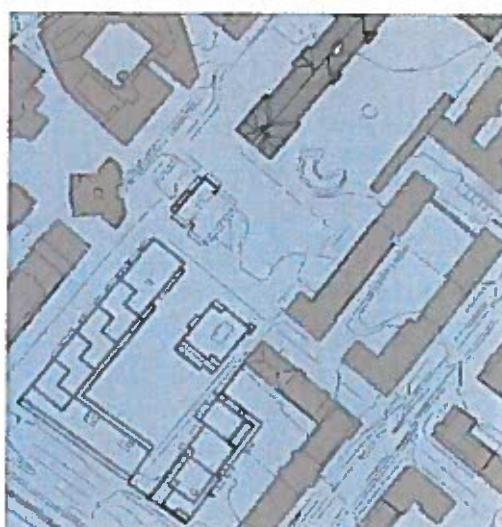
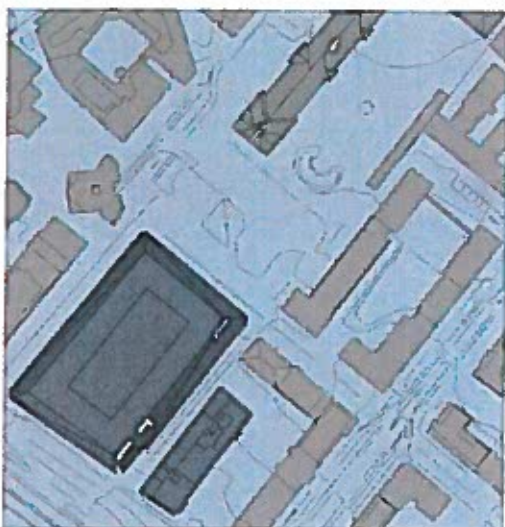
24 juni kl 2000

1.4 Solforhold 15. januar

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 15 Januar

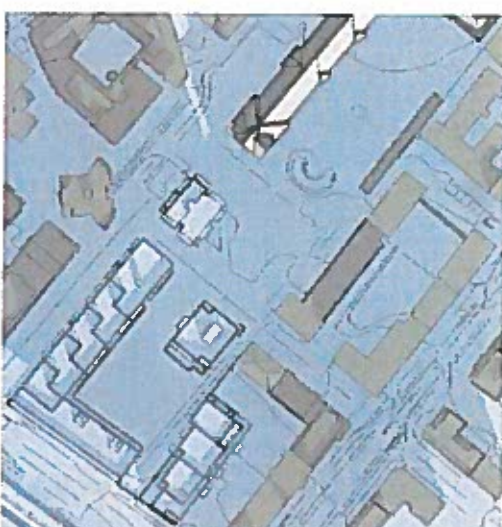
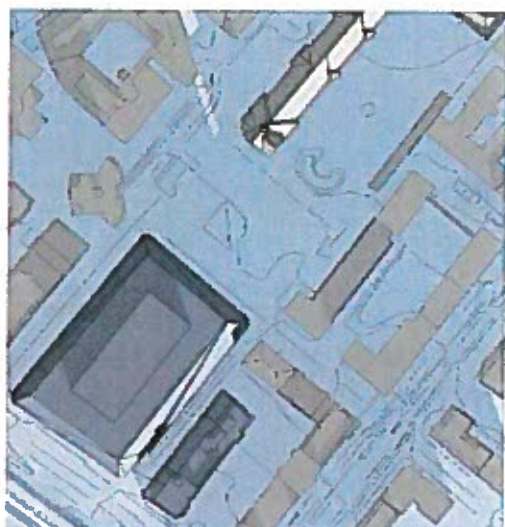
ETTER UTBYGGING 15 Januar

01



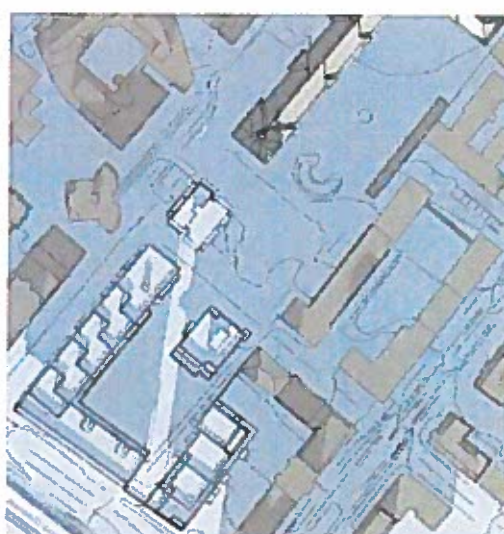
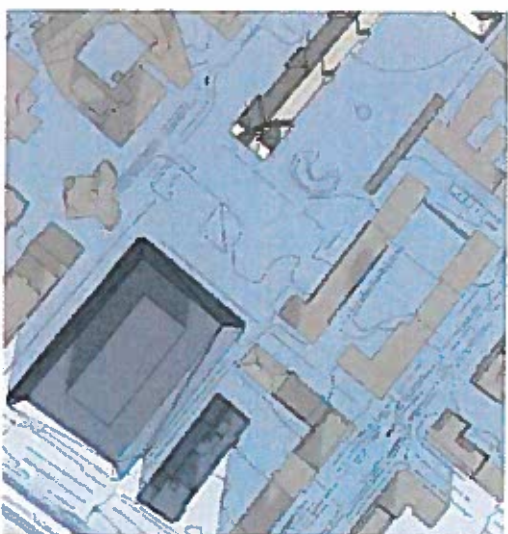
15 januar 0900

15 januar 0900



15 januar 1100

15 januar 1100



15 januar 1300

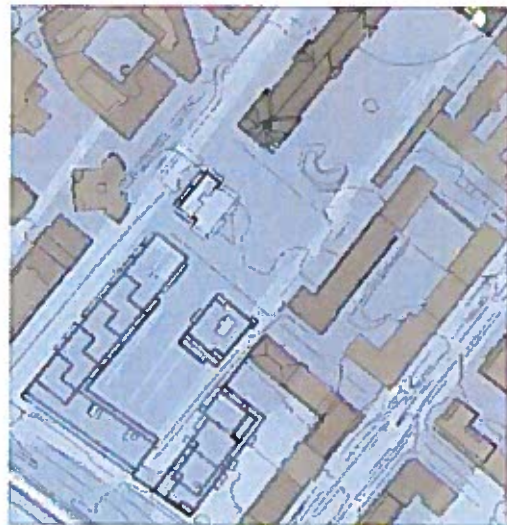
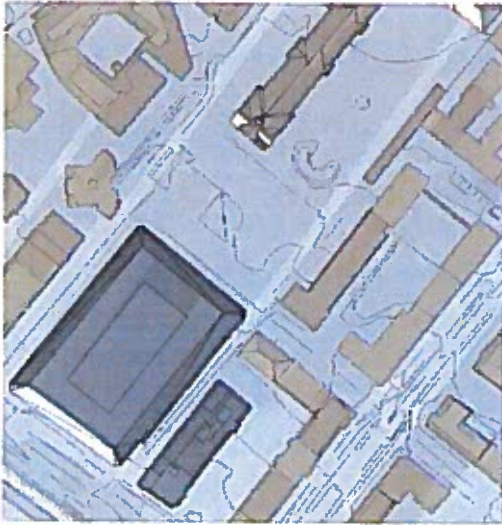
15 januar 1300

1.4 Solforhold 15. januar

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 15 Januar

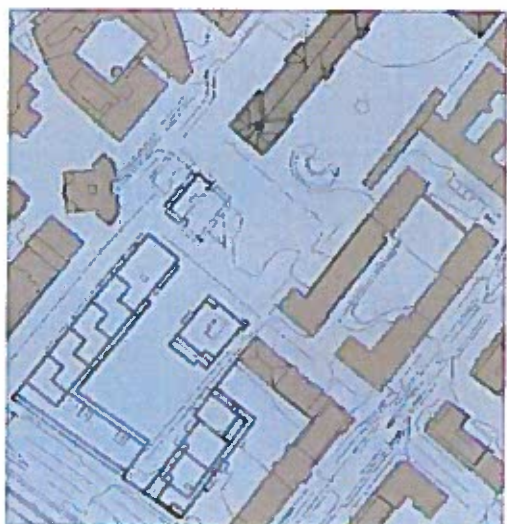
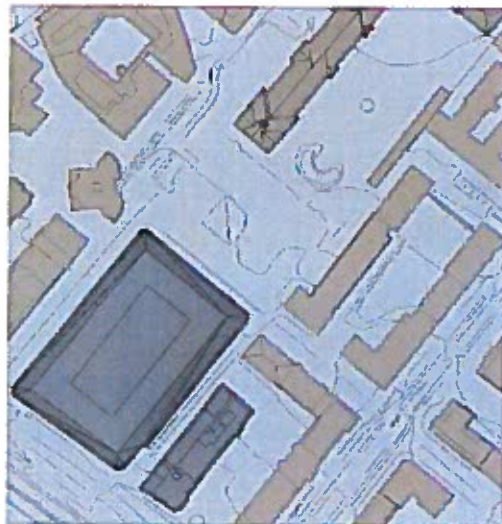
ETTER UTBYGGING 15 Januar

02



15 januar 1500

15 januar 1500



15 januar 1700

15 januar 1700

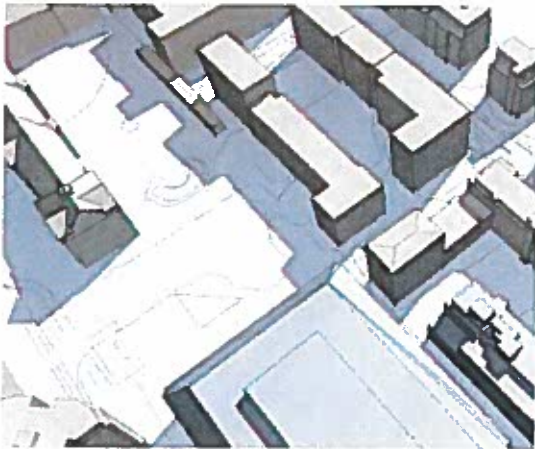
1.5 Solforhold naboskap 24. juni

Solforhold Majorstua skole, Maries gate og Kirkeveien 48

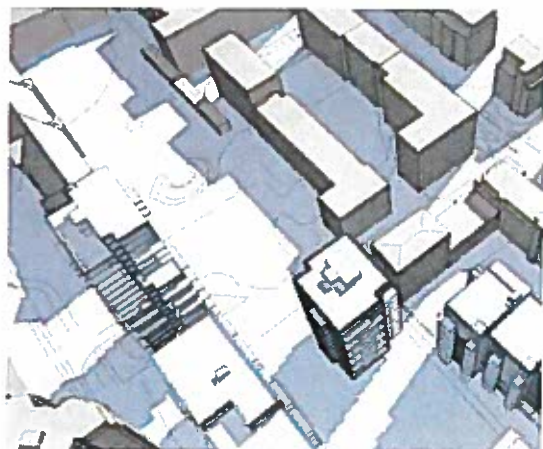
01

EKSISTERENDE.

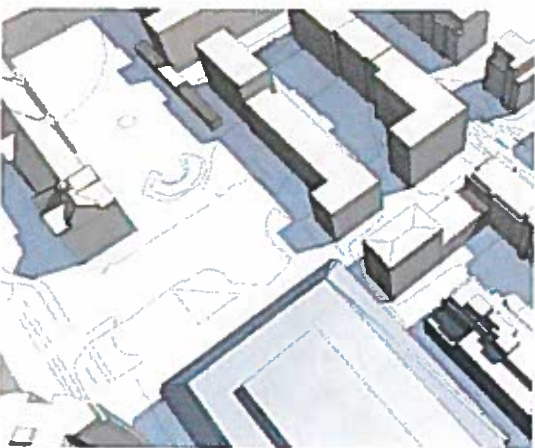
ETTER UTBYGGING.



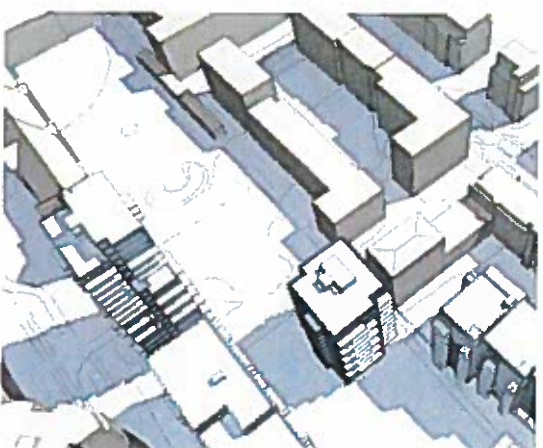
24 Juni kl 1000



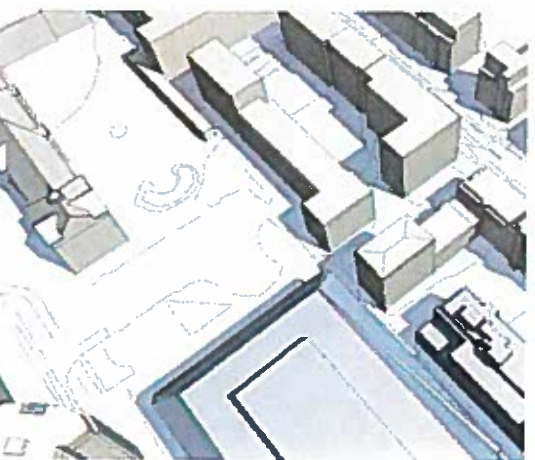
24 juni kl 1000



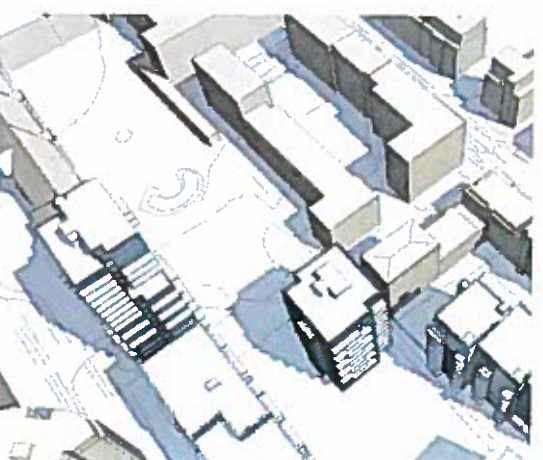
24 juni kl 1200



24 juni kl 1200



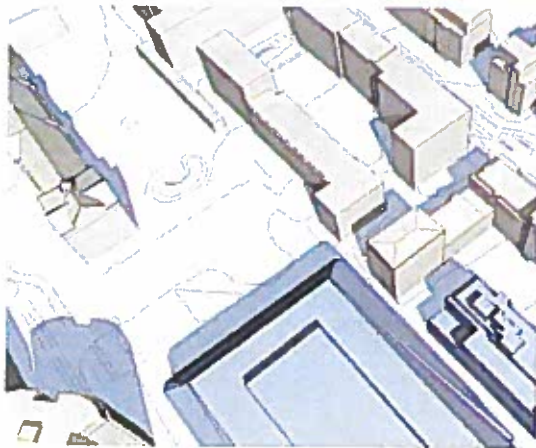
24 juni kl 1400



24 juni kl 1400

Solforhold Majorstua skole, Maries gate og Kirkeveien 48

EKSISTERENDE.

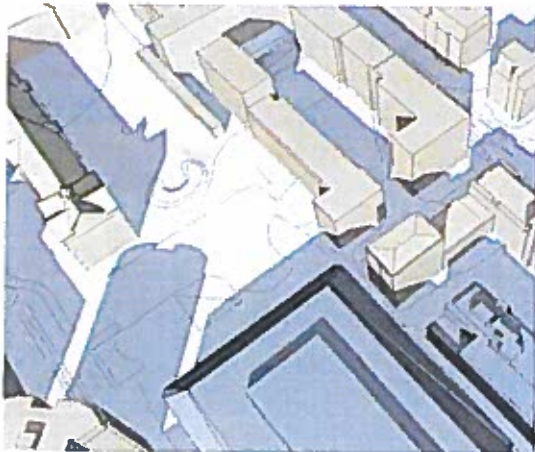


24 juni kl 1600

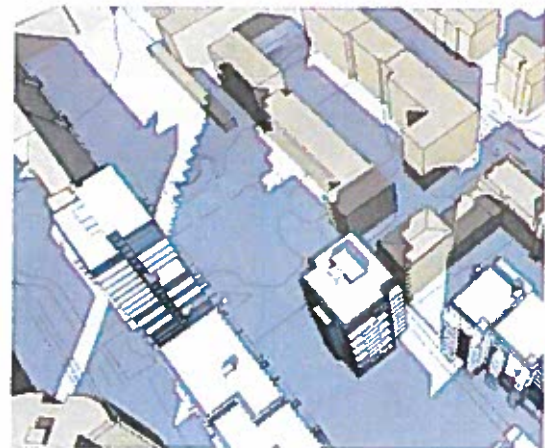
ETTER UTBYGGING.



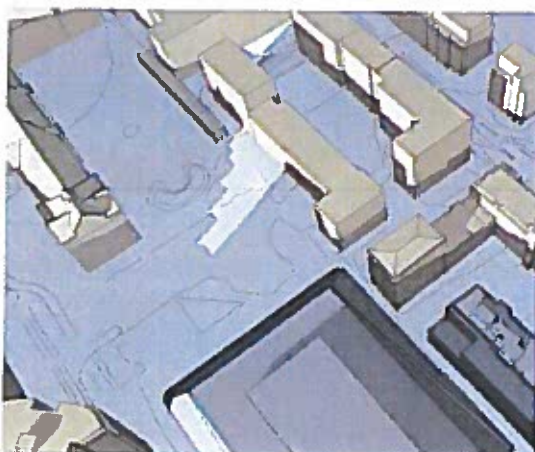
24 juni kl 1600



24 juni kl 1800



24 juni kl 1800



24 juni kl 2000



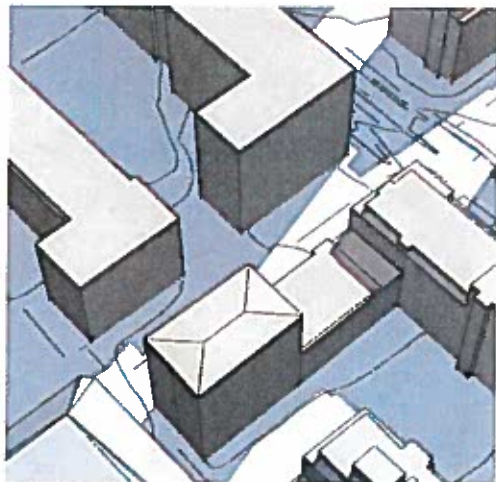
24 juni kl 2000

1.5 Solforhold naboskap 24. juni

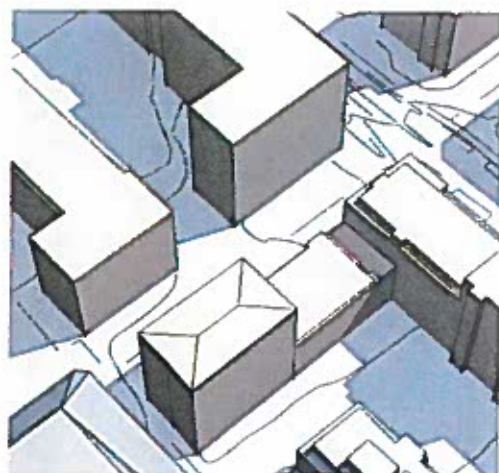
Solforhold Maries Gate 9 og 12

01

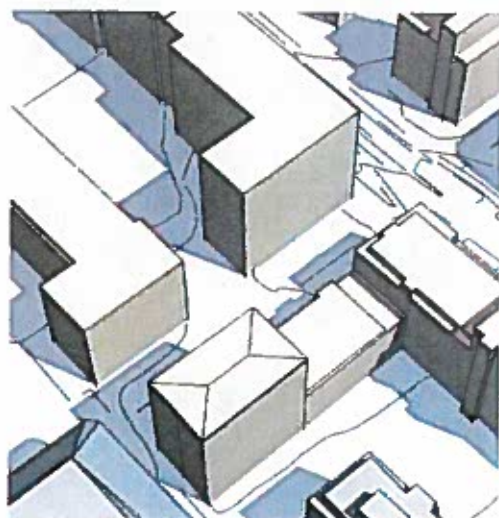
Eksisterende solforhold



24 Juni kl 1000

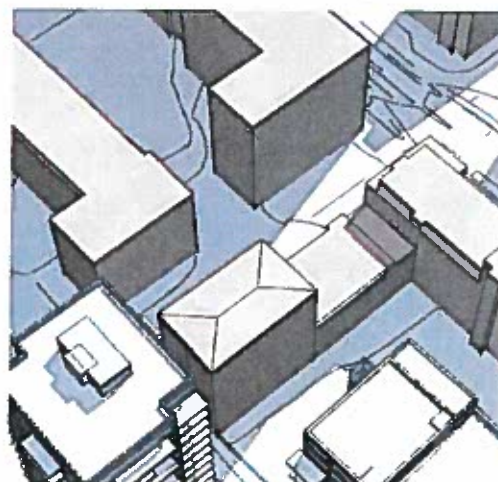


24 juni kl 1200

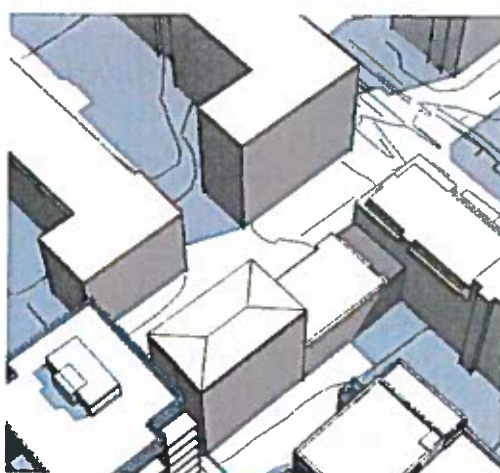


24 juni kl 1400

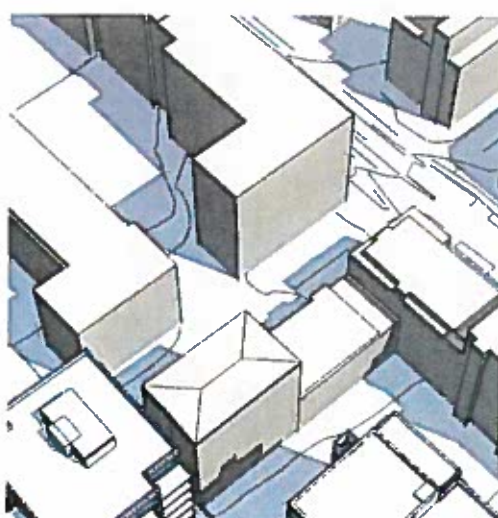
Solforhold etter planlagt utbygging



24 juni kl 1000



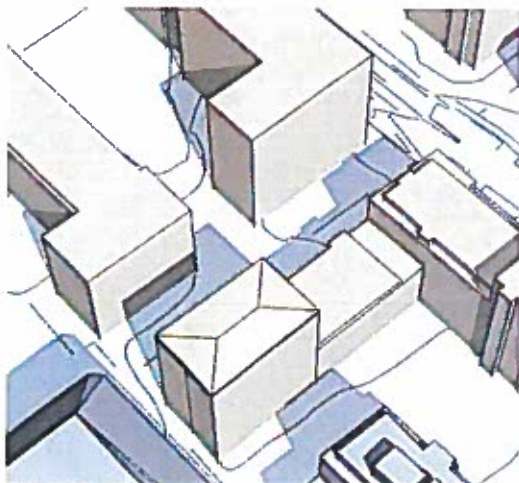
24 juni kl 1200



24 juni kl 1400

Solforhold Maries Gate 9 og 12

Eksisterende solforhold

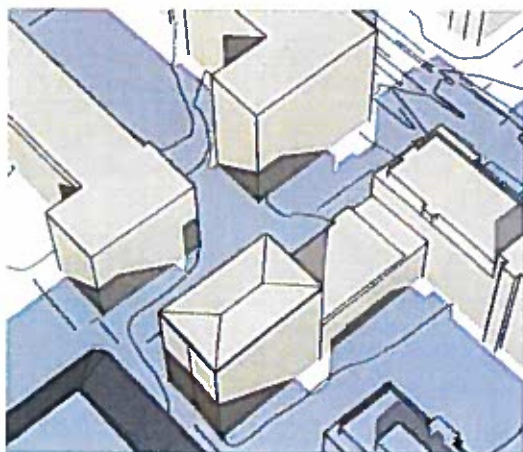


24 juni kl 1600

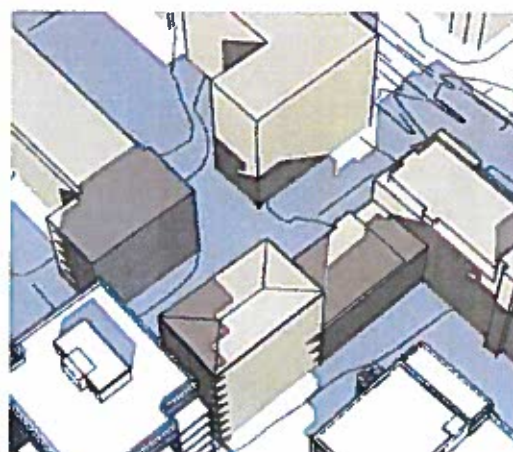
Solforhold etter planlagt utbygging



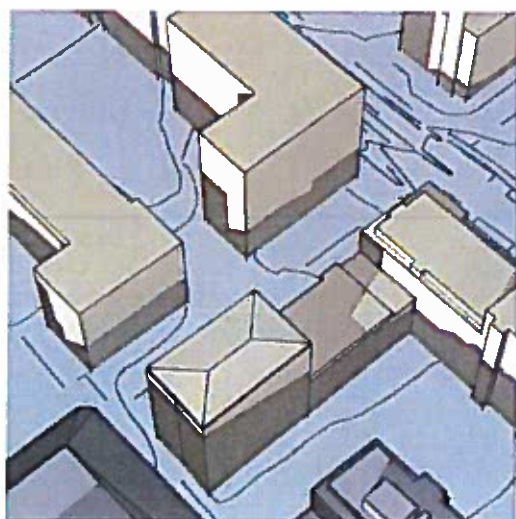
24 juni kl 1600



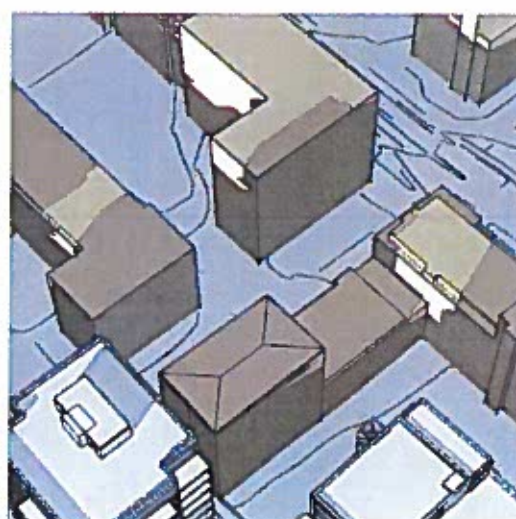
24 juni kl 1800



24 juni kl 1800



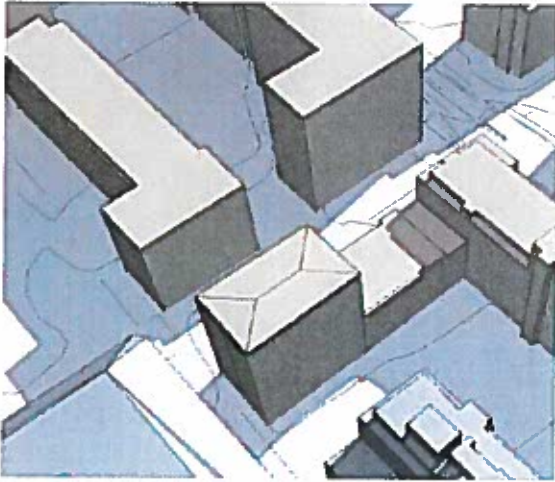
24 juni kl 2000



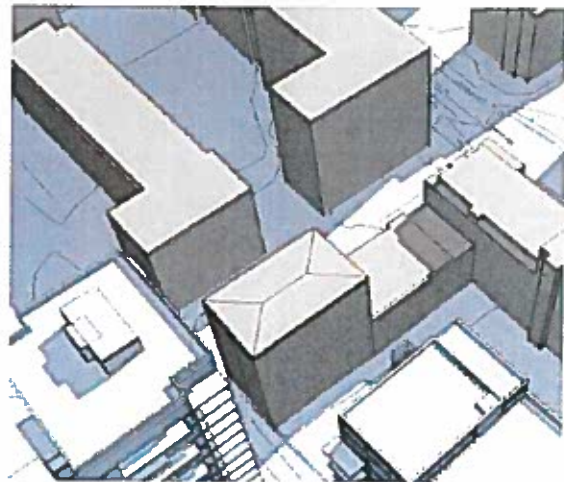
24 juni kl 2000

Eksisterende solforhold

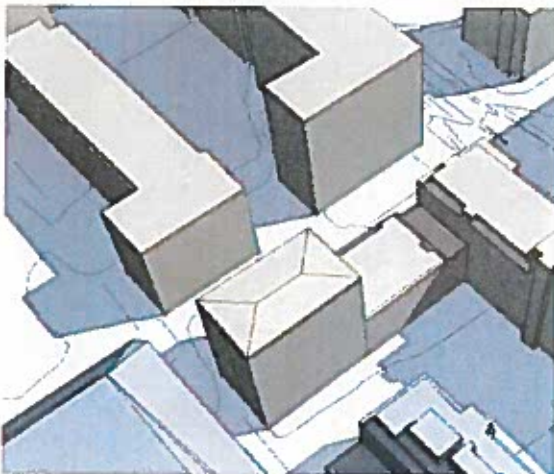
Solforhold etter planlagt utbygging



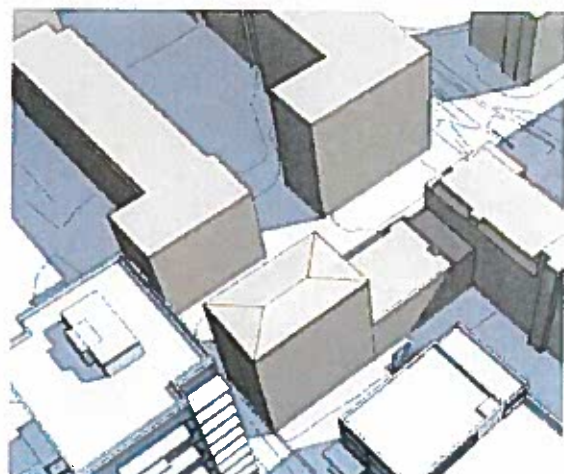
01 Mai kl 1000



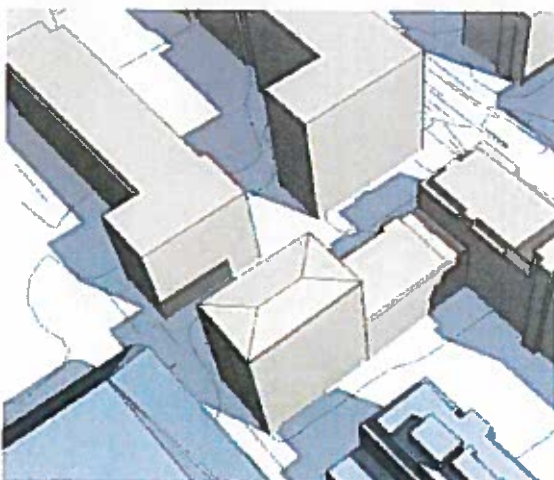
01 Mai kl 1000



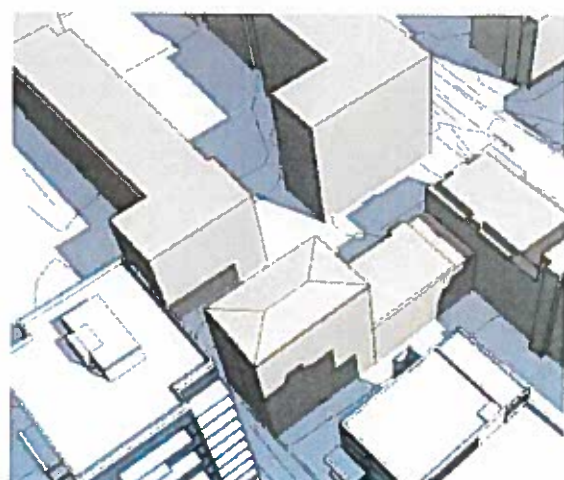
01 Mai kl 1200



01 Mai kl 1200



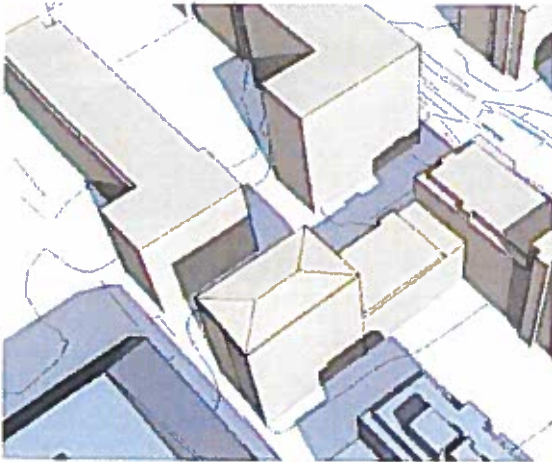
01 Mai kl 1400



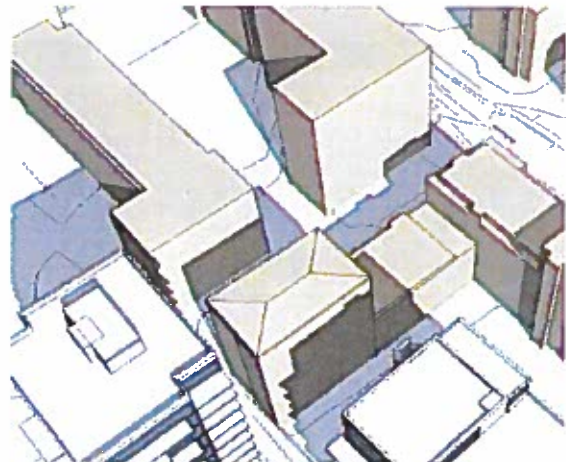
01 Mai kl 1400

Eksisterende solforhold

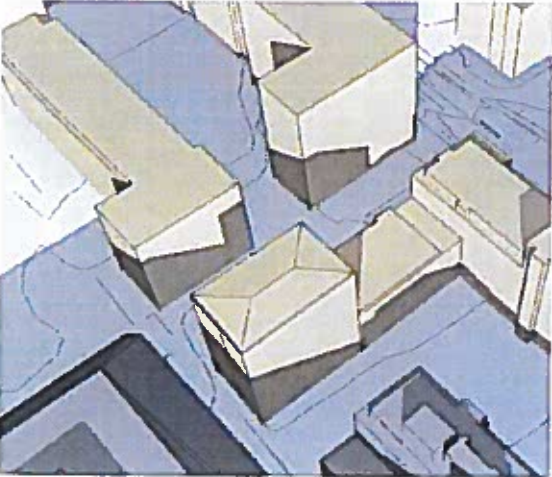
Solforhold etter planlagt utbygging



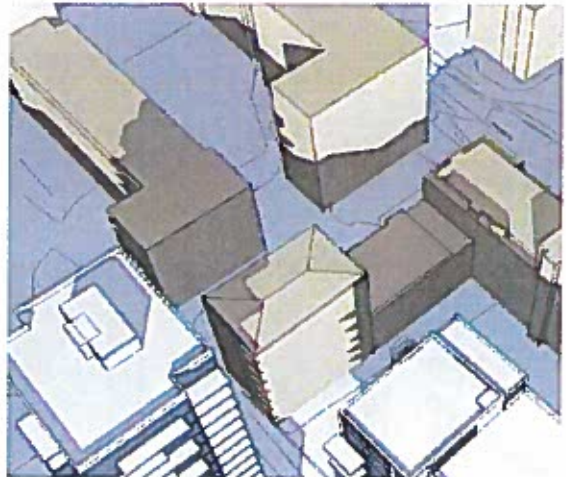
01 Mai kl 1600



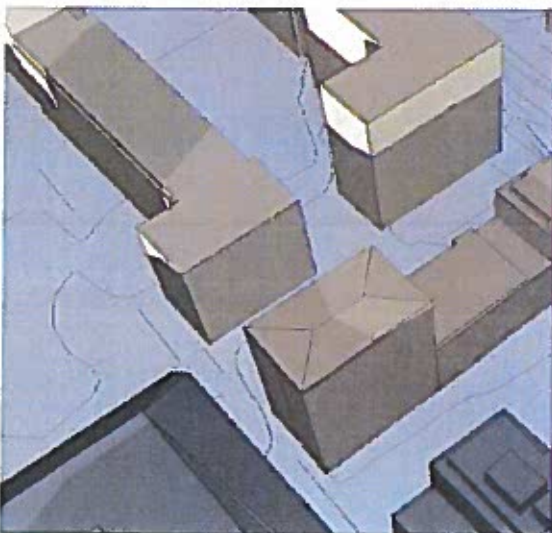
01 Mai kl 1600



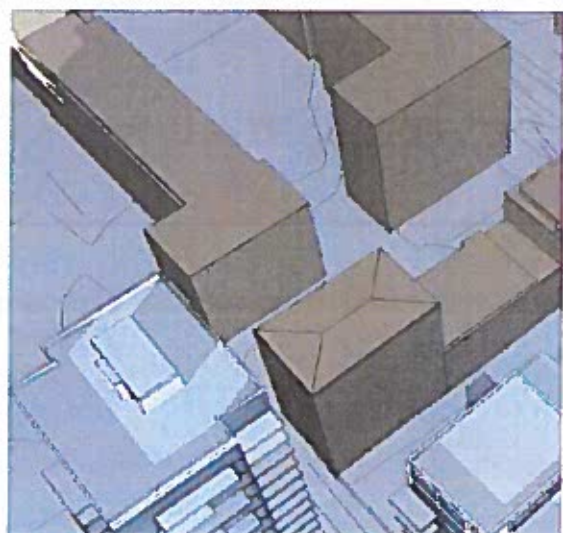
01 Mai kl 1800



01 Mai kl 1800



01 Mai kl 2000



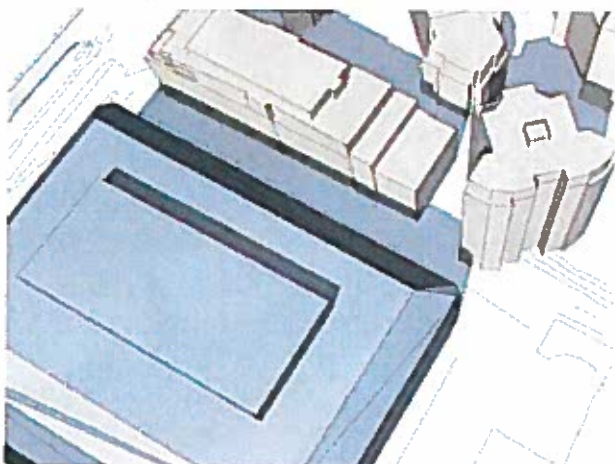
01 Mai kl 2000

1.5 Solforhold naboskap 24 juni

SOLFORHOLD M19

01

EKSISTERENDE.

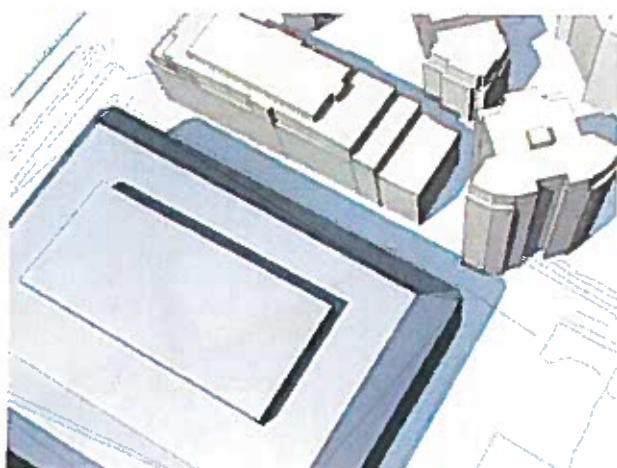


24 Juni kl 1000

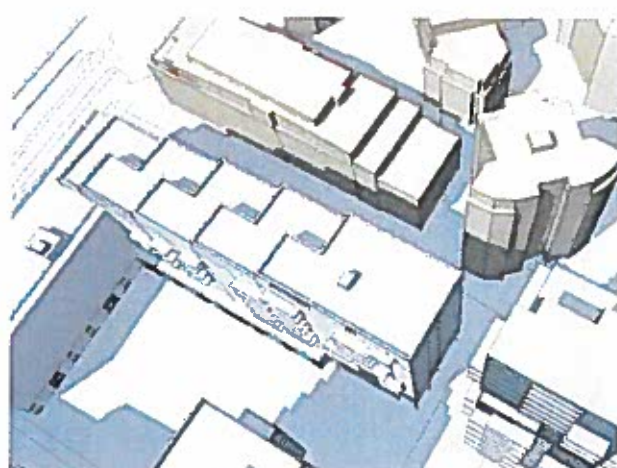
ETTER UTBYGGING.



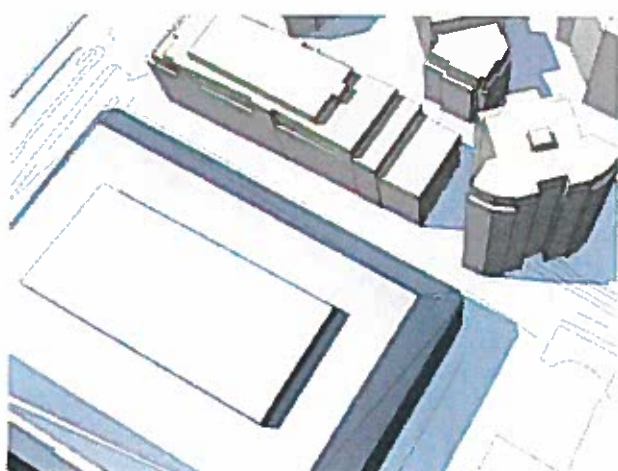
24 Juni kl 1000



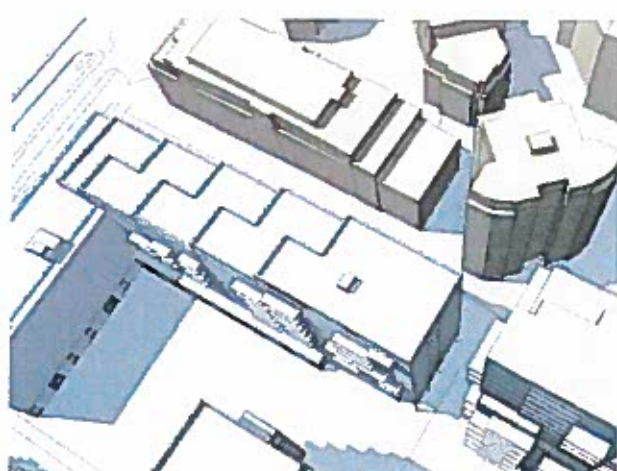
24 juni kl 1200



24 juni kl 1200



24 juni kl 1400

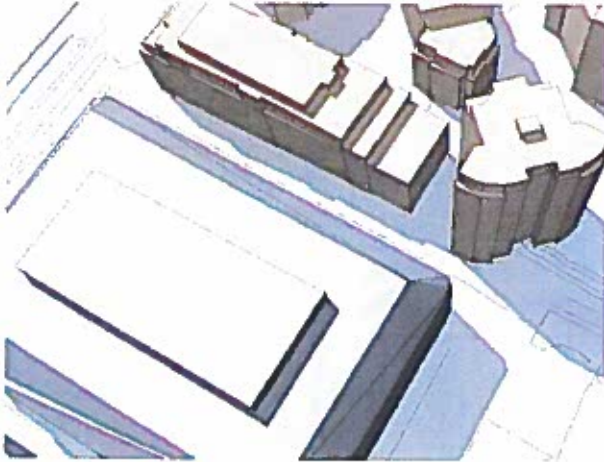


24 juni kl 1400

1.5 Solforhold naboskap

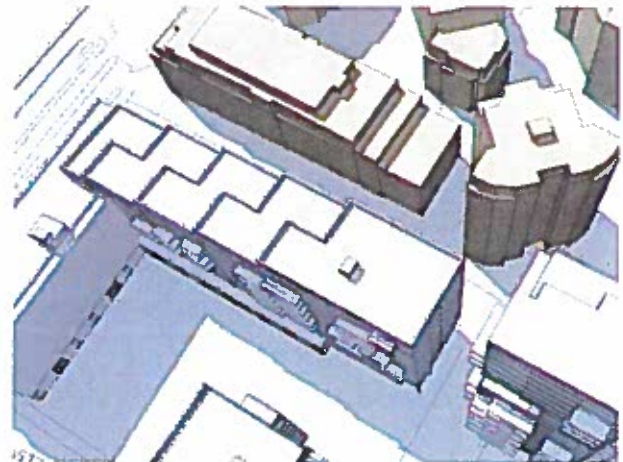
SOLFORHOLD M19

EKSISTERENDE.

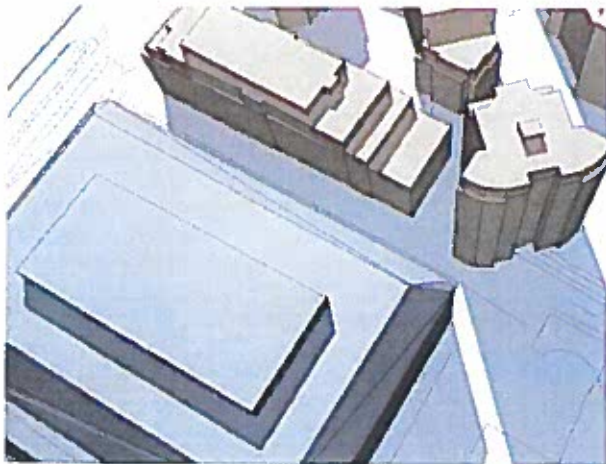


24 juni kl 1600

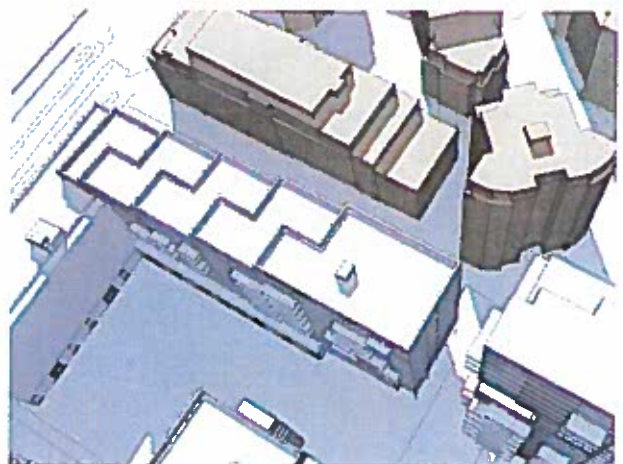
ETTER UTBYGGING.



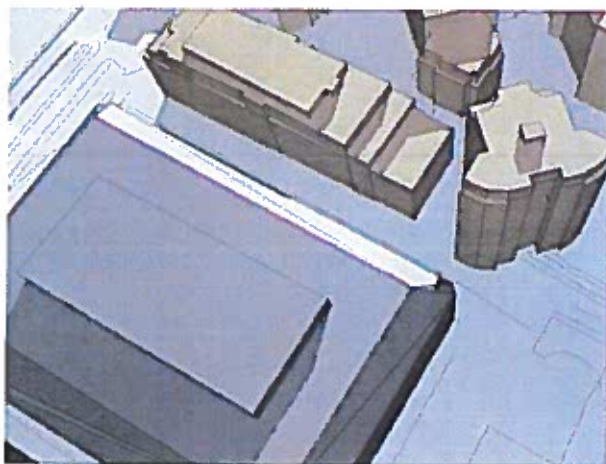
24 juni kl 1600



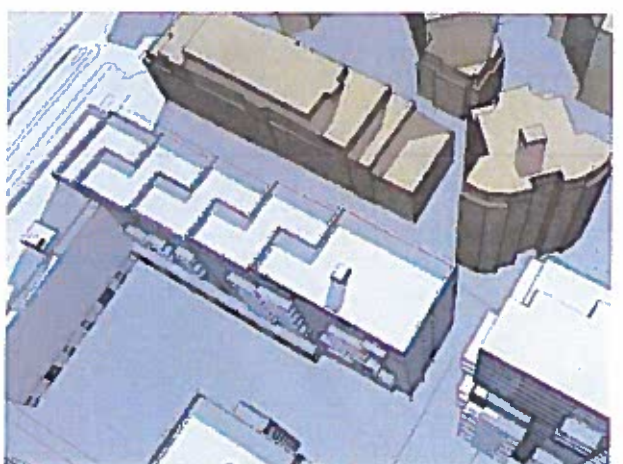
24 juni kl 1800



24 juni kl 1800



24 juni kl 2000



24 juni kl 2000



2.1 Solforhold 24.juni

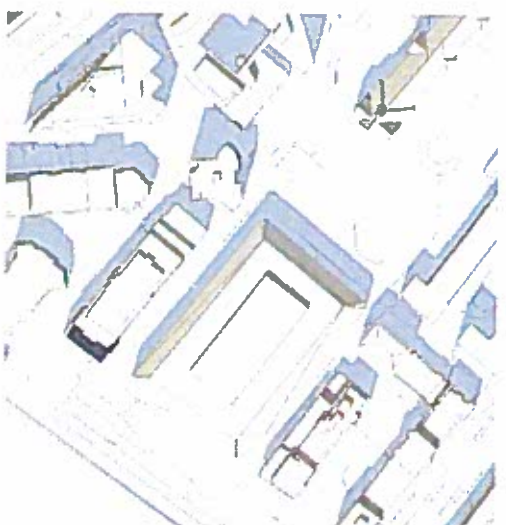
EKSISTERENDE SOLFORHOLD 24. juni



24 juni kl 1000



24 juni kl 1200



24 juni kl 1400

ETTER UTBYGGING 24. juni



24 juni kl 1000



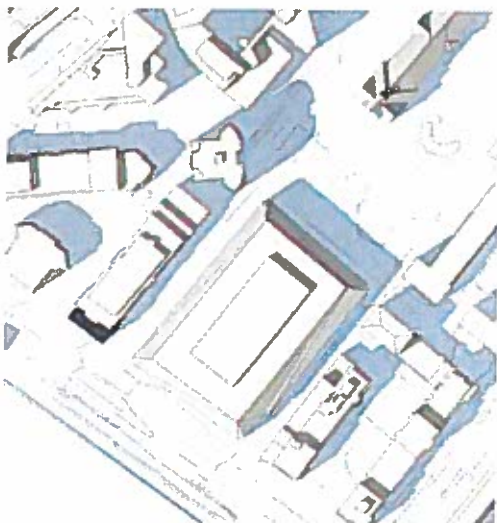
24 juni kl 1200



24 juni kl 1400

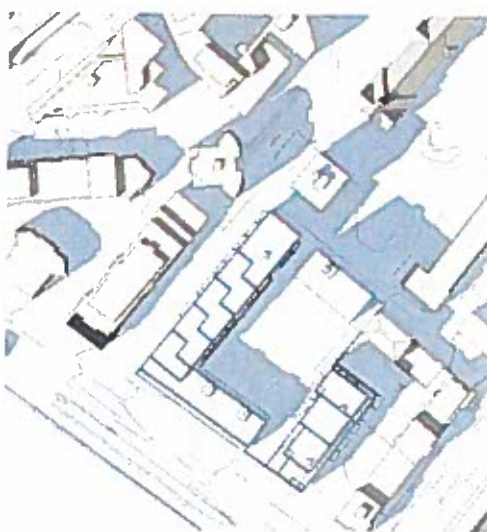
2.1 Solforhold 24.juni

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 24. juni

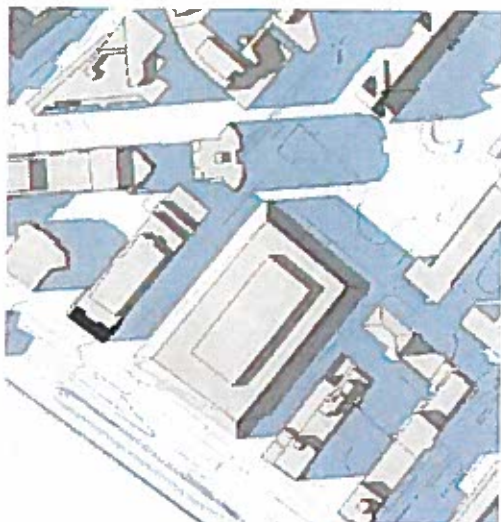


24 juni kl 1600

ETTER UTBYGGING 24. juni



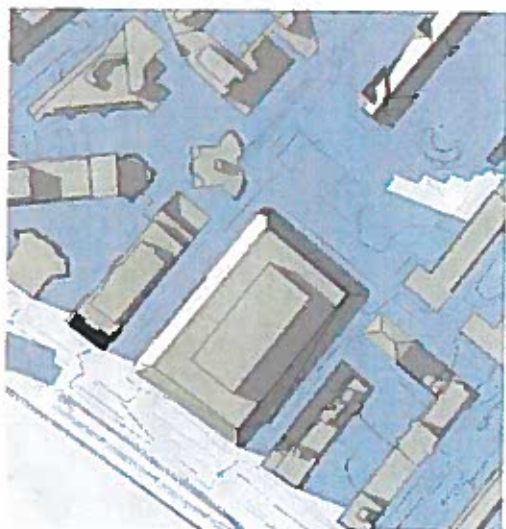
24 juni kl 1600



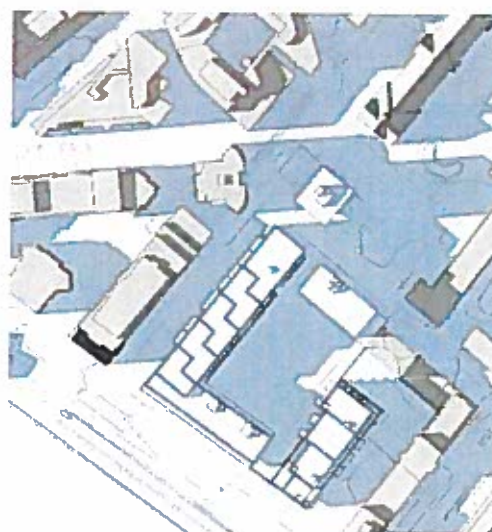
24 juni kl 1800



24 juni kl 1800



24 juni kl 2000



24 juni kl 2000

2.2 Solforhold 01.mai

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 01. mai



01 Mai kl 1000

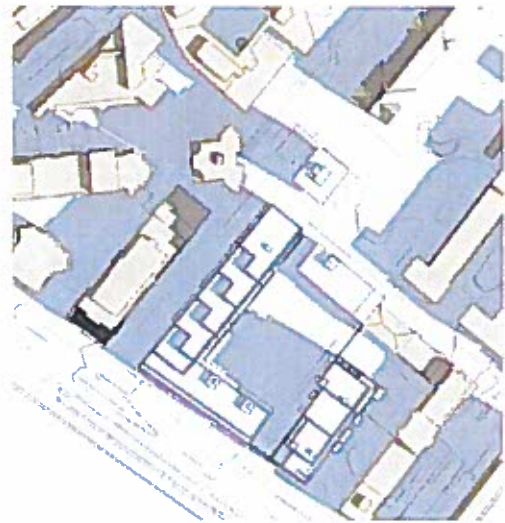


01 Mai kl 1200



01 Mai kl 1400

ETTER UTBYGGING 01. mai



01 Mai kl 1000



01 Mai kl 1200



01 Mai kl 1400

2.2 Solforhold 01.mai

EKSISTERENDE SOLFORHOLD 01. mai

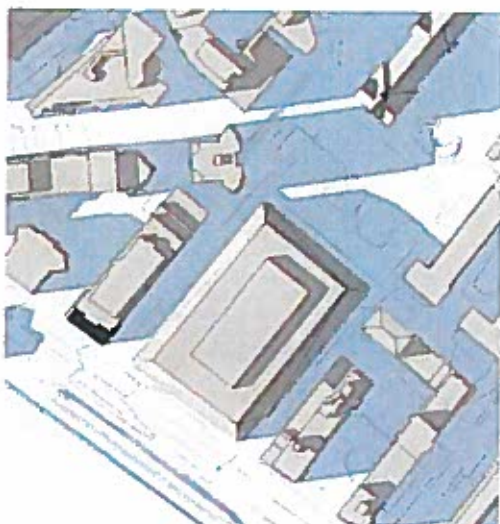


01 Mai kl 1600

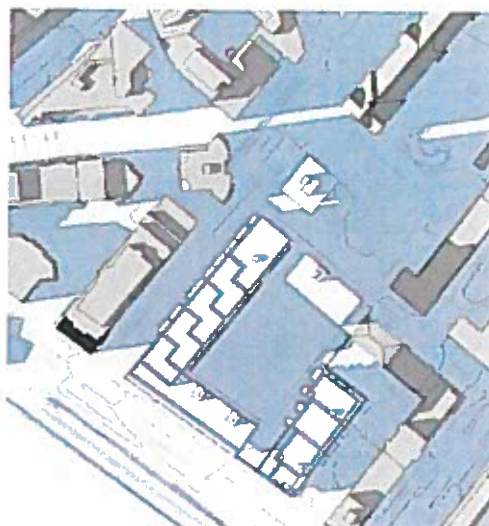
ETTER UTBYGGING 01. mai



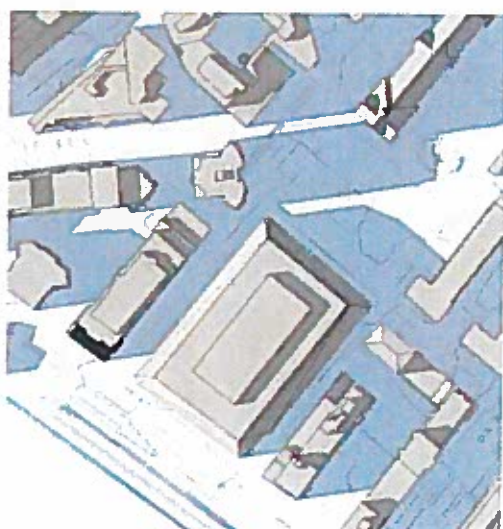
01 Mai kl 1600



01 Mai kl 1800



01 Mai kl 1800



01 Mai kl 2000



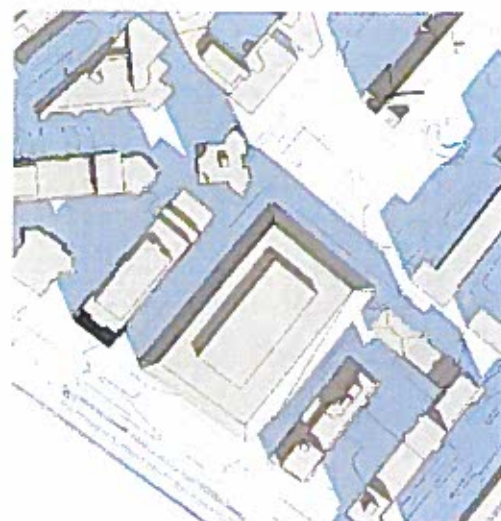
01 Mai kl 2000

2.3 Solforhold høst-vårjevndøgn

EKSISTERENDE SOLFORHOLD Vår- og høstjevndøgn



21 Mars kl.1000



21 Mars kl.1200



21 Mars kl.1400

ETTER UTBYGGING Vår- og høstjevndøgn



21 Mars kl.1000



21 Mars kl.1200



21 Mars kl.1400

2.3 Solforhold høst-vårjevndøgn

EKSISTERENDE SOLFORHOLD Vår- og høstjevndøgn



21 Mars kl.1600

ETTER UTBYGGING Vår- og høstjevndøgn



21 Mars kl.1600



21 Mars kl.1800



21 Mars kl.1800



21 mars kl 2000

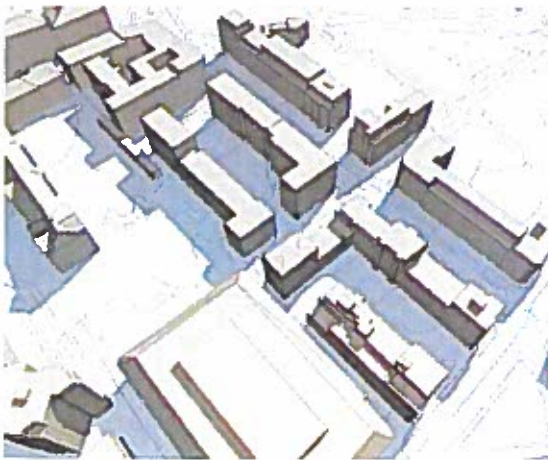


21 mars kl 2000

2.4 Solforhold naboskap

SOLFØRHOOLD MARIES GATE OG KIRKEVEIEN 48.

EKSISTERENDE.

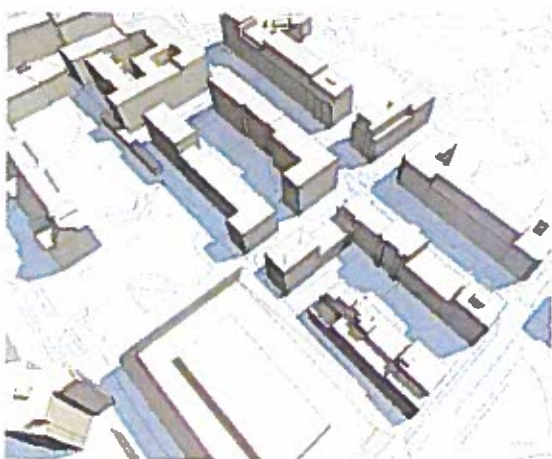


24 Juni kl 1000

ETTER UTBYGGING.



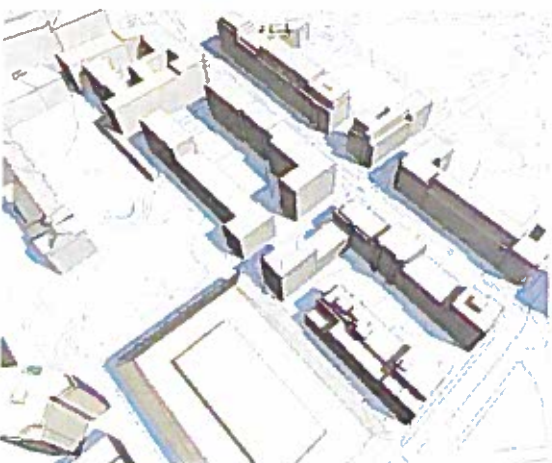
24 juni kl 1000



24 juni kl 1200



24 juni kl 1200



24 juni kl 1400

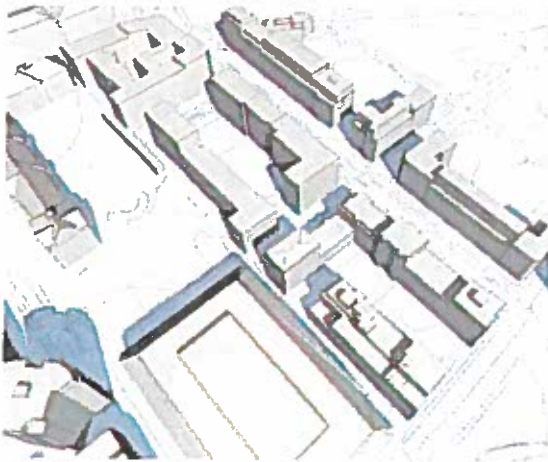


24 juni kl 1400

2.4 Solforhold naboskap

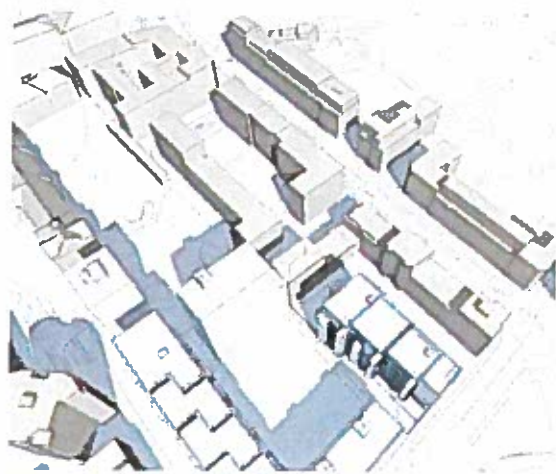
SOLFORHOLD MARIES GATE OG KIRKEVEIEN 48.

EKSISTERENDE.

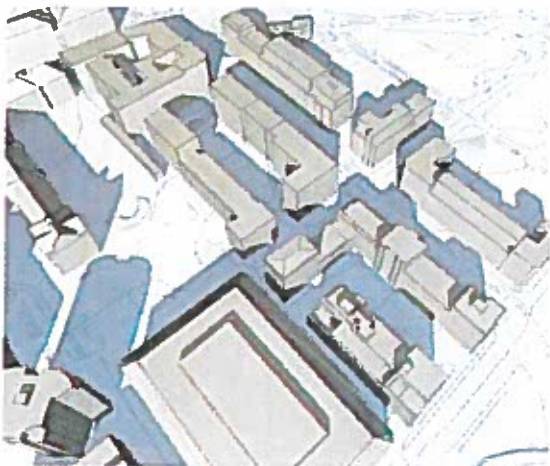


24 juni kl 1600

ETTER UTBYGGING.



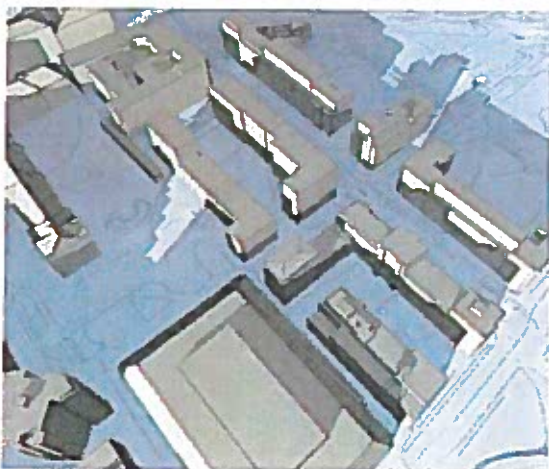
24 juni kl 1600



24 juni kl 1800



24 juni kl 1800



24 juni kl 2000

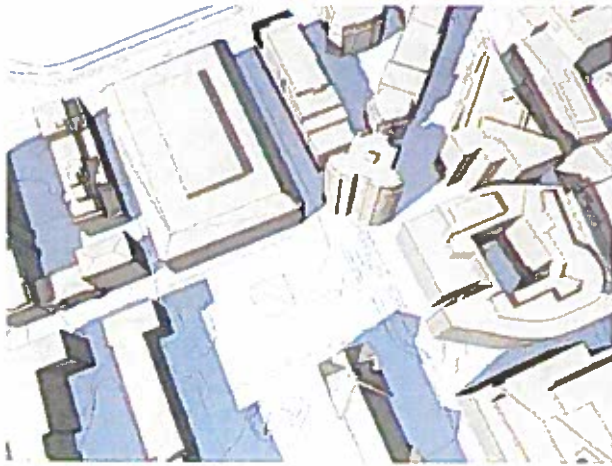


24 juni kl 2000

2.4 Solforhold naboskap

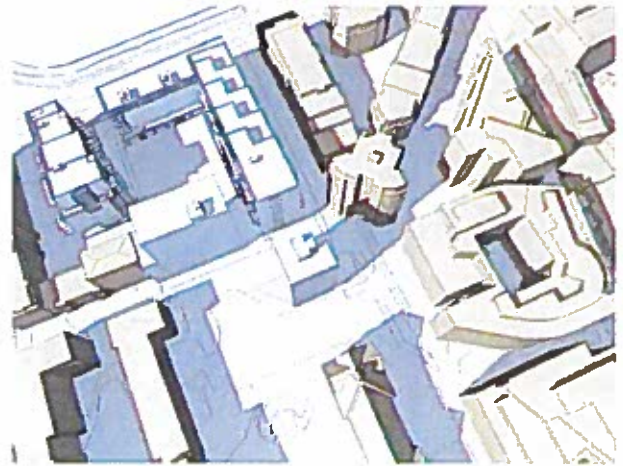
SOLFORHOLD M19

EKSISTERENDE.

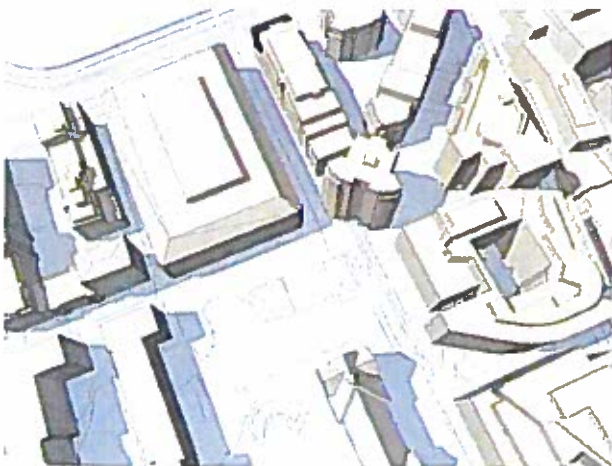


24 juni kl 1000

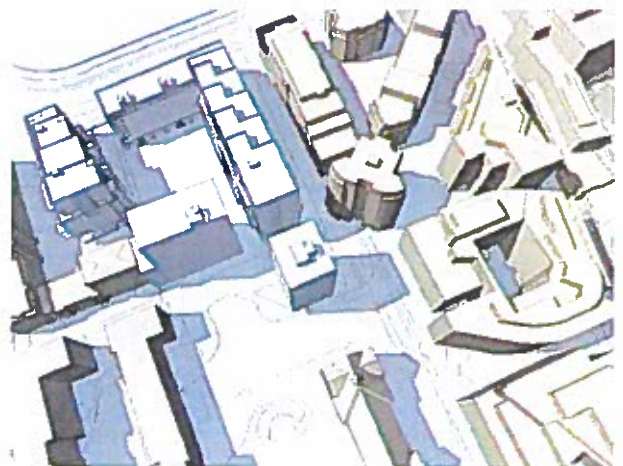
ETTER UTBYGGING.



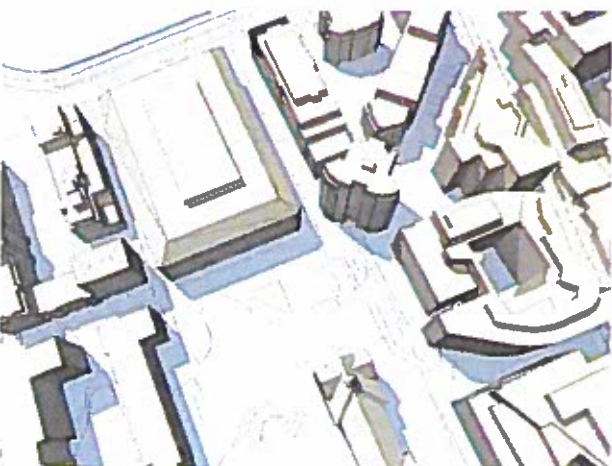
24 juni kl 1000



24 juni kl 1200



24 juni kl 1200



24 juni kl 1400

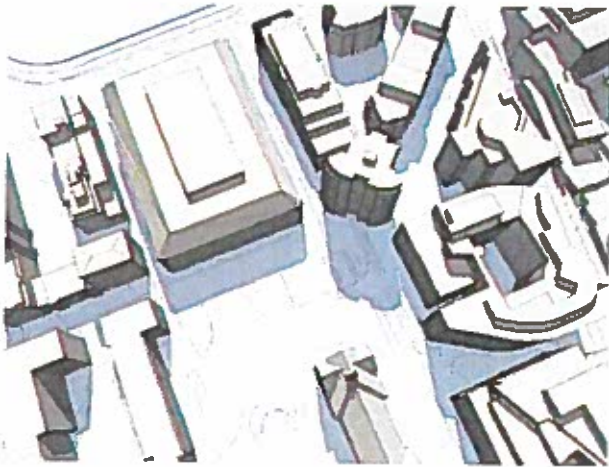


24 juni kl 1400

2.4 Solforhold naboskap

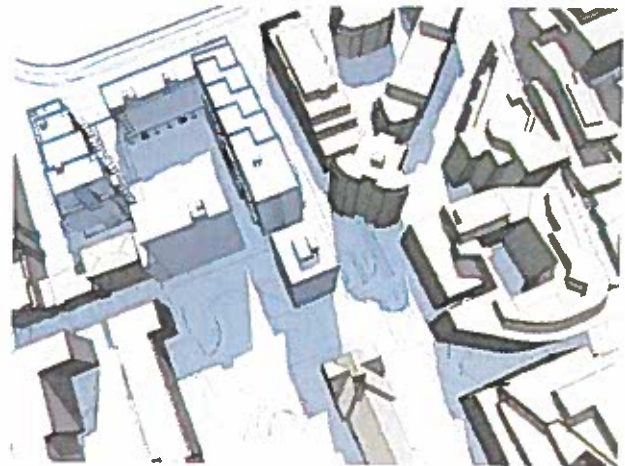
SOLFORHOLD M19

EKSISTERENDE.

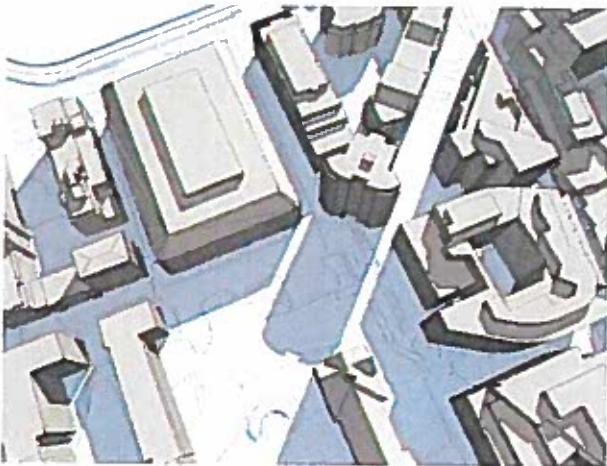


24 juni kl 1600

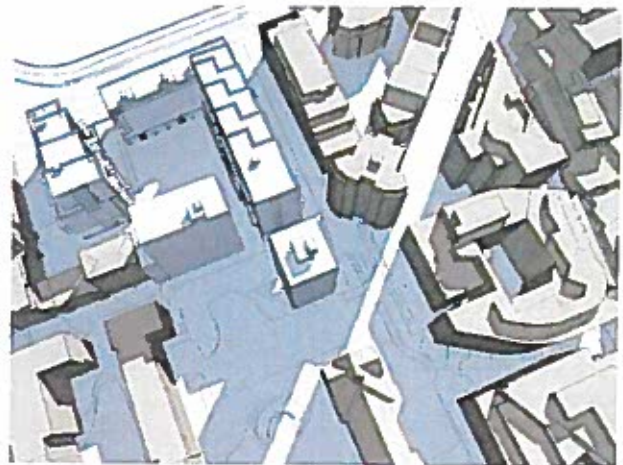
ETTER UTBYGGING.



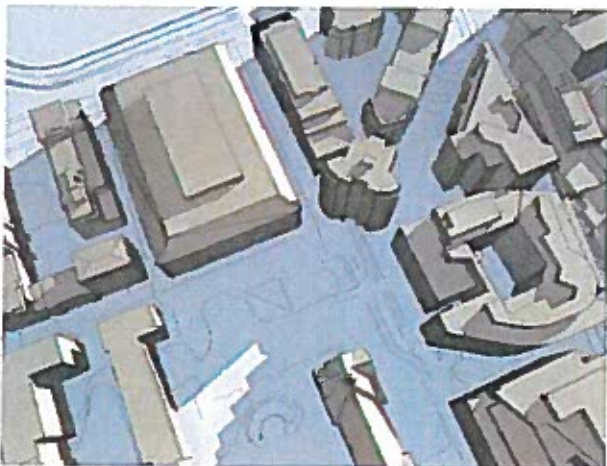
24 juni kl 1600



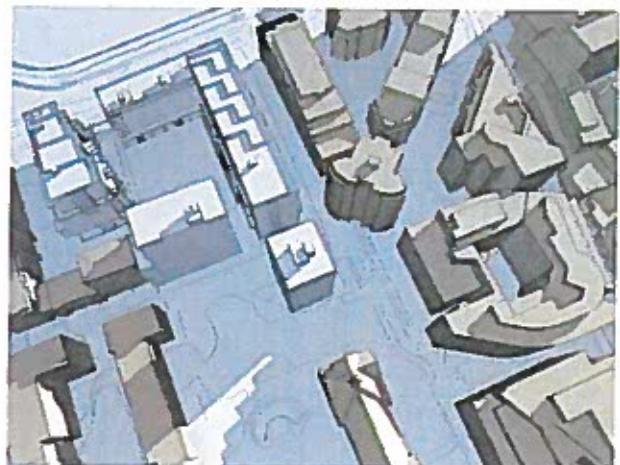
24 juni kl 1800



24 juni kl 1800



24 juni kl 2000



24 juni kl 2000