

Forslag til reguleringsbestemmelser for Gnr. 228 Bnr. 605 & 607 Øvre gate 5-7

(forslag utarbeidet av Byantikvaren mars 2009)

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. og datert dato.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

1. Byggeområde for boliger (felt B)
2. Spesialområde bevaring med underformål boliger/ næring (felt SBN).
3. Spesialområde bevaring med underformål næring (felt SN).
4. Spesialområde bevaring med underformål fellesområde – gårdsplass (felt SF).

§ 3 Grad av utnytting og byggehøyder.

Utnyttelsen av området får ikke overstige det som eksisterende bebyggelse utgjør i dag, med de unntak som fremgår av bestemmelsene for de enkelte delområder.

§ 4 Fellesbestemmelser.

Alt arbeid som er meldepliktig i henhold til Plan- og bygningslovens bestemmelser, skal forelegges Byantikvaren til uttalelse. Sammen med melding eller søknad skal så langt mulig foreligge dokumentasjon av eksisterende og opprinnelig situasjon, begrunnelse for tiltaket og en beskrivelse av hvordan vernehensynene er ivaretatt. Ved reparasjon av fasader gjelder at gamle elementer i størst mulig grad skal beholdes, og at nødvendige nye skal utføres i samme materialer og med samme uttrykk som de gamle.

Nybygg i bevaringsområdet tillates ikke. Ny bygning kan likevel oppføres dersom eksisterende bevaringsverdig bygning går tapt ved brann eller på annen måte blir skadet så mye at restaurering dokumenteres som urealiserbart. Det forutsettes at nybyggets volumer og byggehøyder blir lik eksisterende, og at arkitekturen harmonerer med gjenværende bebyggelse.

§ 5 Bestemmelser vedrørende felt B.

Felt B tillates bebygget opp til gesimshøyde C+21,00 og mønehøyde C+24,90.

§ 6 Bestemmelser vedrørende felt SBN.

Fasadeendringer tillates dersom de innebærer tilbakeføring til eldre dokumenterbart utseende. For huset i Øvre gate 7 tillates endring av fasade mot bakgård iht rammetillatelse av 18.07.2008, inkludert påbygg i form av ark mot bakgård i bredde maks 4,5meter opp til nivå med eksisterende møne. For huset i Øvre gate 5 tillates nye vindusåpninger i takflatene iht Byantikvarens generelle retningslinjer. For øvrig tillates ikke endringer av fasader eller takflater.

§ 7 Bestemmelser vedrørende felt SN.

For felt SN tillates tilbygg mot nord i tre etasjers høyde iht plankart. Slikt tilbygg forutsettes utnyttet til heisanlegg og eventuelt trapp for å bedre tilgjengeligheten til bygningen. Videre tillates to tilbygg mot øst i én etasje iht plankart. Tak på tilbyggene mot øst tillates utnyttet til takt Terrasse. Tilbygg mot øst forutsettes kledd med tegl mot syd og med panel tilsvarende eksisterende gjerde mot Øvre gate. Utover dette tillates ikke tilbygg eller påbygg. Fasadeendringer tillates dersom de innebærer tilbakeføring til eldre dokumenterbart utseende. For øvrig tillates ikke endringer av fasader eller takflater.

§ 8 Bestemmelser vedrørende felt SF.

På felt SF tillates ingen ny bebyggelse. Området skal fungere som felles uteområde for henholdsvis seksjonene i Øvre gate 5 (øvre plan) og Øvre gate 7 (nedre plan). Før eventuelle tiltak iverksettes, skal

det være utarbeidet og godkjent en plan for opparbeiding av hele feltet. Planen må redegjøre for parkeringsplasser for biler og sykler, plassering av avfallsbeholdere, arealer for lek og opphold mv., samt hvordan avvanning/ drenering skal løses. Tiltak for å fremme tilgjengelighet, så som etablering av rullestolsramper etc, tillates i den utstrekning de ikke er i konflikt med øvrige bestemmelser i denne plan. Planting av trær i gårdsrommet tillates ikke.

§ 9 Avkjørsel

Atkomst til eiendommene skal være som dagens situasjon. For felt B tillates etablert gangport mot Korsgata.

§ 10 Tiltak mot radon.

I sammenheng med nybygg eller ombygginger av etasjer som ligger direkte på grunn skal foretas undersøkelser for kartlegging av radonforekomster i grunnen. Dersom slike forekomster dokumenteres skal bygningsmessig utførelse sikre at mennesker som oppholder seg i bygningene ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader.

Byantikvaren mars 2009

**FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR ØVRE GATE 5-7 (GNR 228 BNR 605 & 607)
FAKTAARK (versjon pr 18.02.2009)**

Forslagsstiller: Byantikvaren
Maridalsveien 3, pb 2094 Grünerløkka
0505 Oslo

Konsulent: samme

Eieropplysninger

Gnr. 228 bnr. 605, Sameiet Øvre gate 5
Gnr. 228 bnr. 607, Sameiet Øvre gate 7

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 1288 m²
Areal for hvert formål:
Bygeområde for boliger 188 m²
Spesialområde bevaring 1100 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 930 m²
Under terreng: BRA= 00 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

All eksisterende bebyggelse skal opprettholdes. Det foreligger ingen oppmåling av dennes BRA-arealer. Samlet BYA for eksisterende bebyggelse er grovt beregnet til 664 m².

Utnyttelse m. m.

Bebygd areal BYA = 930 m²
Prosent bebygd areal %-BYA = 72 %,

Bebygd areal omfatter her alt bebygd areal, både den bevaringsverdige eksisterende bebyggelse, det nye boligbygget og de tilbyggene til eksisterende bebyggelse som planen åpner for.

Antatt antall boligenheter: 14 stk.
Antatt boligtype: 13 stk leiligheter i blokk, en enebolig
Antatt leilighetsfordeling: 11 ett- og toroms
2 treroms
1 større

Parkering

Parkering reguleres ikke.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling.

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 17.mars 2007 i Aftenposten og Dagsavisen
Grunneiere og andre rettighetshavere ble varslet ved brev datert 9.november 2006.