



Fra: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
 Dato: 16/11/2009 10:24
 Til: <postmottak@bsh.oslo.kommune.no>
 Kopi:
 Emne: 200912631/8 - Anmodning om uttalelse til byggesak - Lovisenberggata 5 Og 7

Vedlegg: ✓  1_Anmodning om uttalelse til byggesak - Lovisenberggata 5 Og 7.PDF (59 kB)
 ✓  2_Følgebrev.pdf (159 kB)
 ✓  3_Søknad.pdf (457 kB)
 ✓  4_Ytre rammer.pdf (432 kB)
 ✓  5_Redegjørelse.pdf (480 kB)
 ✓  6_Utnyttelse.pdf (72 kB)
 ✓  7_Reguleringskart.pdf (3866 kB)
 ✓  8_Situasjonskart.pdf (2556 kB)
 ✓  9_Plan.pdf (305 kB)
 ✓  10_Bemerkninger til nabovarsel - kommet på papir 02.11.2009 med signatur.pdf (34 kB)
 ✓  11_Bemerkninger.pdf (146 kB)
 12_Uttalelse_fra_Byantikvaren vedr. riving.pdf (204 kB)

St. Hanshaugen Sentralarkivet		
Uoff. §	17 NOV 2009	Avskv.
Sak: 09/2347	Dok. 1	
Arkivkode		531

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet sendes elektronisk, i de fleste tilfeller i PDF-format. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt. Oversendelsesbrevet er i PDF-format og for å lese dokumentet forutsettes det at Acrobat Reader 5.0 eller høyere er installert. Programmet kan lastes ned gratis fra www.adobe.no. Enkelte vedlegg kan være i andre formater.

Med vennlig hilsen
 Oslo kommune
 Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:
 1_Anmodning om uttalelse til byggesak - Lovisenberggata 5 Og 7.PDF
 (Hoveddokument)
 2_Følgebrev.pdf (Vedlegg)
 3_Søknad.pdf (Vedlegg)
 4_Ytre rammer.pdf (Vedlegg)
 5_Redegjørelse.pdf (Vedlegg)
 6_Utnyttelse.pdf (Vedlegg)
 7_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
 8_Situasjonskart.pdf (Vedlegg)
 9_Plan.pdf (Vedlegg)
 10_Bemerkninger til nabovarsel - kommet på papir 02.11.2009 med signatur.pdf (Vedlegg)
 11_Bemerkninger.pdf (Vedlegg)
 12_Uttalelse_fra_Byantikvaren vedr. riving.pdf (Vedlegg)

Lukk vindu



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel St.Hanshaugen

postmottak@bsh.oslo.kommune.no

Dato: 16-11-2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200912631-8
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass: LOVISENBERGGATA 5 OG 7 Eiendom: 220/64
Tiltakshaver: Stiftelsen Diakonihuset Adresse: Lovisenberggata 15 A, 0456 OSLO
Lovisenberg
Søker: LOF arkitekter AS Adresse: Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype: Parkeringshus-/kjeller/-anlegg Tiltaksart: Oppføring

**ANMODNING OM UTTALELSE TIL BYGGESAK –
LOVISENBERGGATA 5 OG 7**

Det vises til samarbeidsavtalen mellom bydelene og Plan- og bygningsetaten. Herved oversendes byggesaken til uttalelse.

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for underjordisk parkeringsanlegg.

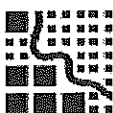
Det vises til vedlagte saksdokumenter. Plan- og bygningsetaten ber om tilbakemelding innen 4 uker.

Til orientering omfatter det samlede prosjektet av til sammen 5 søknader, hvorav 4 er mottatt Plan- og bygningsetaten pr dags dato. Disse er:

- Søknad om riving av bolig i Lovisenberggt. 5 – vårt saksnr. 200912327
- Søknad om riving av garasje i Lovisenberggt. 5 – vårt saksnr. 200912326
- Søknad om parkeringsanlegg i Lovisenberggt. 5/7 – vårt saksnr. 200912631
- Søknad om nybygg i Lovisenberggt. 7 – vårt saksnr. 200912625

Søknad om oppføring av nybygg i Lovisenberggt. 5 er planlagt innsendt Plan- og bygningsetaten uke 46/47 i følge mail av 11.11.2009 fra ansvarlig søker. Nybygget i Lovisenberggt. 5 fremkommer på tegninger i saken om nybygget i Lovisenberggt. 7, da bygningene er sammenhengende i 1. etasje/kjeller. Saken vil bli oversendt bydelen til uttalelse.

Rivesakene oversendes ikke bydelen, da Byantikvaren har uttalt at det er ingen kjente verneverdier tilknyttet bygningene. Se vedlegg.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler

Vedlegg:

Saksdokumenter

Mail fra Byantikvaren vedr. riving av eks. bygg

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 19 oktober 2009

VEDR: LOVISENBERGGATA 5 og 7, gnr. 220 bnr. 64 og 66
Søknad om rammetillatelse for parkeringskjeller

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for ny parkeringskjeller.

Bakgrunn/historikk

Parkeringskjelleren er felles for omsøkte nybygg i Lovisenberggata 7 Omsorg+ og nybygg i Lovisenberggata 5 boligbygg for seniorer.

Omsorg + (Lovisenberggata 7) er et ledd i Oslo kommunes satsning på eldreomsorgen. Bygget er et samarbeidsprosjekt mellom Oslo kommune ved Helse- og velferdsetaten og ideelle organisasjoner – i dette tilfellet Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. Bygget har direkte tilknytning til det eksisterende Cathinka Gulbergsenteret (sykehjem med mer). På nabotomten – Lovisenberggata 5 -søkes det om tillatelse til oppføring av et boligbygg for personer i alderen 55+. Disse boligene tilrettelegges for funksjonshemmede som også vil kunne motta tjenester fra Stiftelsen Diakonissehuset .

Parkeringskjelleren

Parkeringskjelleren vil betjene begge nybyggene, samt dekke behovet for parkering til det eksisterende Søsterhjemmet og delvis erstatte eksisterende parkeringstilbud på terreng. Foruten parkering inneholder kjelleren tekniske rom og sportsboder.

Forholdet til reguleringsplan

Garasjekjelleren er i sin helhet under bakken og inngår derfor ikke i U-gradsberegningen. Dette er iht. reguleringsbestemmelsene for eiendommene.

Andre tiltak

Det er samtidig søkt om følgende tiltak:

1. Oppføring av Omsorg + bygg i Lovisenberggata 7 (gnr. 220, bnr.66)
2. Oppføring av nytt boligbygg Lovisenberggata 5 (gnr.220 bnr.64)
2. Riving; det er søkt rivetillatelse for boligbygg og garasje i Lovisenberggata 5.

Nabovarsling

Nabovarsel ble sendt 22.09.2009. Det er ikke kommet protester vedrørende parkeringsanlegget.



LOF ARKITEKTER AS
SIV.ARK. MNAL NPA

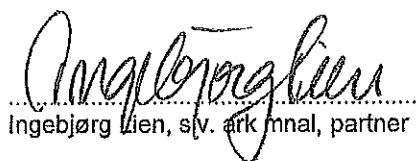
Wergelandsveien 7
0167 Oslo

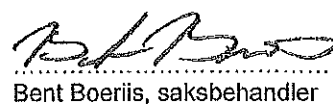
Tel: 22 98 97 70
Fax: 22 98 97 99

Web: www.lof.no
Orgnr: 987 260 823

Vi ber om snarlig beskjed dersom det er uklarheter eller mangler i det oversendte materialet.

Med vennlig hilsen
LOF Arkitekter as


Ingebjørg Lien, s/v. arkitekt, partner


Bent Boeriis, saksbehandler

Kopi sendt: Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg
 Bunde Eiendom as

BYGGBLANKETT 5174
Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

 Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

 Vedtaksdato
 (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

 Til kommune:
 (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
OSLO KOMMUNE, PLAN- OG BYGNINGSETATEN

 Vahlsgate 1
 0187 OSLO

 Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei
 Hvis ja, skal søknad (byggblankett 5177 med vedlegg) sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. : 220	Bnr. : 64/66	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse : Lovisenberggata 5 & 7			Postnr. : 0456	Poststed : OSLO	
Planlagt bruk/ formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:			Beskriv : Parkeringskjeller		Bygn. typekode (jf. s. 2) : 431
	Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)		<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende *) <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Konstruksjon <input type="checkbox"/> Bruksendring *) <input type="checkbox"/> Hele bygg *) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Deling *)			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Fasade <input type="checkbox"/> Deler av bygg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Deling *)		<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Reparasjon <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l. <input type="checkbox"/> Sammenføyning		
		*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)		**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.		***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter delingsloven. Hjemmelinneholder underskriver som tiltakshaver.



Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (byggblankett 5175)	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	- -	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan - bygning/eiendom	D	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollertøringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Bollgspeifikasjon i GAB (Matrikkelen)	H	- -	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser/samtykke fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 2	<input type="checkbox"/>

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. XVIII og XIX og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket Foretak : LOF ARKITEKTER AS Adresse : Wergelandsveien 7 Postnr. : 0167 Poststed : OSLO Kontaktperson : Ingebjørg Lien E-postadresse : il@lof.no Dato : 12.10.2009 Gjentas med blokkbokstaver : INGEBJØRG LIEN	Organisasjonsnr. : 987260823 Telefon : 22 98 97 70 Mobiltelefon : Telefaks : 22 98 97 99 Underskrift : 	Tiltakshaver Navn : Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg Adresse : Lovisenberggata 15A Postnr. : 0456 Poststed : OSLO Eventuelt organisasjonsnr. : 9771227769 E-postadresse : Telefon(dagtid) : Dato : 12.10.2009 Underskrift :  Gjentas med blokkbokstaver : INGEBJØRG LIEN v. fullmakt.
---	--	---

Bygningstypenkoder
BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus Tomannsbolig 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt Rekkehus, kjedehus, andre småhus 131 Rekkehus 133 Kjede/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger	Stor boligbygning 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer Bygning for bofellesskap 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *	Fritidsbygning 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning Koie, seterhus og lignende 171 Seterhus, sel, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle Garasje og uthus til bolig 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu Annen boligbygning 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
---	---	--

Annet

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER
Industribygning
 211 Fabrikbygning
 212 Verkstedsbygning
 214 Bygning for renseanlegg
 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
 219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning

 221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
 223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
 229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning

 231 Lagerhall
 232 Kjøle- og fryselager
 233 Silobygning
 239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning

 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
 243 Veksthus
 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
 245 Naust/redskapshus for fiske
 248 Annen fiskeri- og fangstbygning
 249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING
Kontorbygning

 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
 312 Bankbygning, posthus
 313 Mediebygning
 319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning

 321 Kjøpesenter, varehus
 322 Butikk/forretningsbygning
 323 Bensinstasjon
 329 Annen forretningsbygning *
 330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON
Ekspedisjonsbygning, terminal

 411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
 412 Jernbane- og T-banestasjon
 415 Godsterminal
 416 Postterminal
 419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning

429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning

 431 Parkeringshus
 439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning

 441 Trafikktilsynsbygning
 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT
Hotellbygning

 511 Hotellbygning
 512 Motellbygning
 519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting

 521 Hospits, pensjonat
 522 Vandrer-, ferlehjem
 523 Appartement
 524 Camping-/utleiehytte
 529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning

 531 Restaurantbygning, kafébygning
 532 Sentralkjøkken, kantinebygning
 533 Gatekjøkken, kioskbygning
 539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING
Skolebygning

 611 Lekeparks
 612 Barnehage
 613 Barneskole
 614 Ungdomsskole
 615 Kombinert barne- og ungdomsskole
 616 Videregående skole
 619 Annen skolebygning *

Universitets-, høyskole og forskning

 621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.
 623 Laboratoriebygning
 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning

 641 Museum, kunstgalleri
 642 Bibliotek/mediatek
 643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
 649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

Idrettsbygning

 651 Idrettshall
 652 Ishall
 653 Svømmehall
 654 Tribune og idrettsgarderobe
 655 Helsestudio
 659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus

 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
 662 Samfunnshus, grendehus
 663 Diskotek
 669 Annen kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter

 671 Kirke, kapell
 672 Bedehus, menighetshus
 673 Krematorium/gravkapell/bårehus
 674 Synagoge, moske
 675 Kloster
 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE
Sykehus

719 Sykehus *

Sykehjem

 721 Sykehjem
 722 Bo- og behandlingssenter
 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
 729 Annen sykehjem *

Primærhelsebygning

 731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt
 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
 739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.
Fengselsbygning

819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning

 821 Politistasjon
 822 Brannstasjon, ambulansesasjon
 823 Fyrstasjon, losstasjon
 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
 825 Tilfluktsrom/bunker
 829 Annen beredskapsbygning *
 830 Monument
 840 Offentlig toalett

BYGGBLANKETT 5175

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon		Vedlegg nr. A-1	Kommunens saksnr.				
Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder		Vedlegg til 5174					
Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr. 220	Bnr. 64/66	Festenr.				
	Adresse Lovisenberggata 5 & 7		Seksjonsnr.				
			Signering/ansvarlig søker <i>[Signature]</i>				
			Postnr. 0456				
			Poststed OSLO				
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: Y-koordinat:				
Forhåndskonferanse							
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Dersom ja, vedlegg referat E-1				
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)							
Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr. B-				
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl				
			<input type="checkbox"/> Arealplaner				
Estetik							
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr. E-1-2				
Arealdisponering							
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan						
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan				
	Navn på plan S 2255, 28.7.77 og S-2937 1.10.87						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Allmenntilleg formål (private institusjoner etc)						
	Velg kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*						
a. Grad av utnytting iht. gjeldende plan	% BYA	BYA	% BRA / % TJJ	BRA	U-grad		
	%	m ²	%	m ²	1.5		
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	0.00 m ²	0.00 m ²		5098.00 m ²		
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- 0.00 m ²	- 0.00 m ²				
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ 613.00 m ²		
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= 0.00 m ²	= 0.00 m ²		= 5711.00 m ²		
Grad av utnytting	Arealbenevnelse		m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)		0.00 m ²	m ²	0.00 m ²	0,0 m ²	8566.50 m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse 1)		0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	0.00 m ²	1150.00 m ²
	h. Areal ny bebyggelse		+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²
	i. Parkeringsareal		+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²	+ 0.00 m ²
	j. Sum areal		= 0.00 m ²	= 0.00 m ²	= 0.00 m ²	= 0.00 m ²	= 1150.00 m ²
	Beregnet grad av utnytting (jf. e. og j.)***		0.00 %	0.00 m ²	0.00 %	0.00 m ²	0.201
* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere						Vedlegg nr. D-	
1) <i>L.g. 5 er ikke medtatt da det søkes revet.</i>						Vedlegg nr. 1-2	
** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere						Vedlegg nr. 1-2	
*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnytting i vedlegg						Vedlegg nr. 1-	
Byggehøyde/ Avstander	<input checked="" type="checkbox"/> Byggehøyden ligger innenfor ev. bestemmelser gitt i gjeldende plan / subsidiært i pbl § 70, nr. 1						
	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 4m	Vegmidte 13m	Annen bygning 0m			
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere						Vedlegg nr. 1-	

Bygningsopplysninger								
Oppgi alltid:	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter		Antall etasjer	
		Bolig *	Annet **	I alt	Bolig		1 - Under terrang (Etter at tiltaket er gjennomført)	
Eksisterende bebyggelse	0		1150	1150				
Ny bebyggelse	2408		0	0	Annet	1		
Sum				1150	Sum	1		
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3. * Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen. - <i>Inne iht gjeldende Reg. Gustemmelser.</i> ** Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal areal alltid fylles ut.								
Næringsgruppekode	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skalkodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. N Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.							
Næringsgrupper - gyldige koder A Jordbruk og skogbruk B Fiske C Bergverksdrift og utvinning D Industri E Kraft og vannforsyning F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat H Hotell- og restaurantervirksomhet I Transport og kommunikasjon J Finansiell tjenesteyting og forsikring K Elendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet L Offentlig forvaltning M Undervisning N Helse- og sosialtjenester O Andre sosiale og personlige tjenester Q Internasjonale organ og organisasjoner X Boliger Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.								
Grunnforhold, rasfare, miljøforhold og forurenset grunn								
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:								
Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg					Vedlegg nr.	E-
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg					Vedlegg nr.	E-
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg					Vedlegg nr.	E-
Forurenset grunn Forurensningsforskr. Kap. 2	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg					Vedlegg nr.	E-
Tilknytning til veg og ledningsnett								
Adkomst vegloven pbl §§ 65, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?		Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:					
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
			<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
			<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta							
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv						
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta							
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse?					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?						<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Overvann	Takkvann/overvann føres til:		<input type="checkbox"/> Avløpssystem		<input checked="" type="checkbox"/> Terrang			
Løfteinnretninger								
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK?:		Planlegges det installert slik innretning?:			Hvis ja, sett X			
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			<input checked="" type="checkbox"/> Heis			
					<input type="checkbox"/> Trappeheis eller løfteplattform			
					<input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau			

Prosjektbeskrivelse
Lovisenberggata 5 og 7 -parkeringskjeller

Situasjonen

Parkeringskjelleren er felles for de to omsøkte nybyggene i Lovisenberggata 7 Omsorg+ bygget og boligbygget i Lovisenberggata 5 for seniorer 55 år +. For nærmere beskrivelse av disse to byggene vises til egne søknader om rammetillatelse

Parkeringskjelleren

Innkjøring til parkeringskjelleren blir via rampe fra Lovisenberggata 5. Kjelleren har 53 parkeringsplasser, rom for teknisk anlegg (ventilasjon for Omsorg+ bygget) samt areal for sportsboder for begge byggene.

Parkeringsbehov

Det vises til eget vedlegg J2 for beregning av parkeringsbehovet i følge norm. Oppsummert er parkeringsbehovet for Omsorg+ min. 14 og maks. 17 bilplasser og 34 sykkelplasser. Dette er inklusive krav til servicenæringsarealene.

I tillegg til disse plassene kommer behovet som utløses av boligene og butikken i Lovisenberggata 5 samt erstatning for eksisterende parkering til Søsterhjemmet. Normkravet for bygget i nr.5 og Søsterhjemmet blir samlet min 16 og maks 27 bilplasser og 34 sykkelplasser.

Totalt krav iht norm blir minimum 30 p.plasser og maksimum 44 p.plasser. Vi legger til grunn at 53 plasser er en rimelig dekning. Det dekker maksimum norm og erstatter opp til 9 av dagens utvendige terrengplasser. Dagens tomt er opparbeidet med ca 36 p.plasser på terreng.

Oslo 19.oktober 2009



Lovisenberg U-grad og parkering 15.10.09



U-gradsberegning		Lovisenbergsgata 7**	
Gnr./Bnr.	Bruttotomt*	BRA areal	U-grad
220/66	4 535 m ²	5 863 m ²	1,3

U-gradsberegning		Lovisenbergsgata 5 **	
Gnr./Bnr.	Bruttotomt*	BRA areal	U-grad
220/64	1 176 m ²	2 108 m ²	1,8

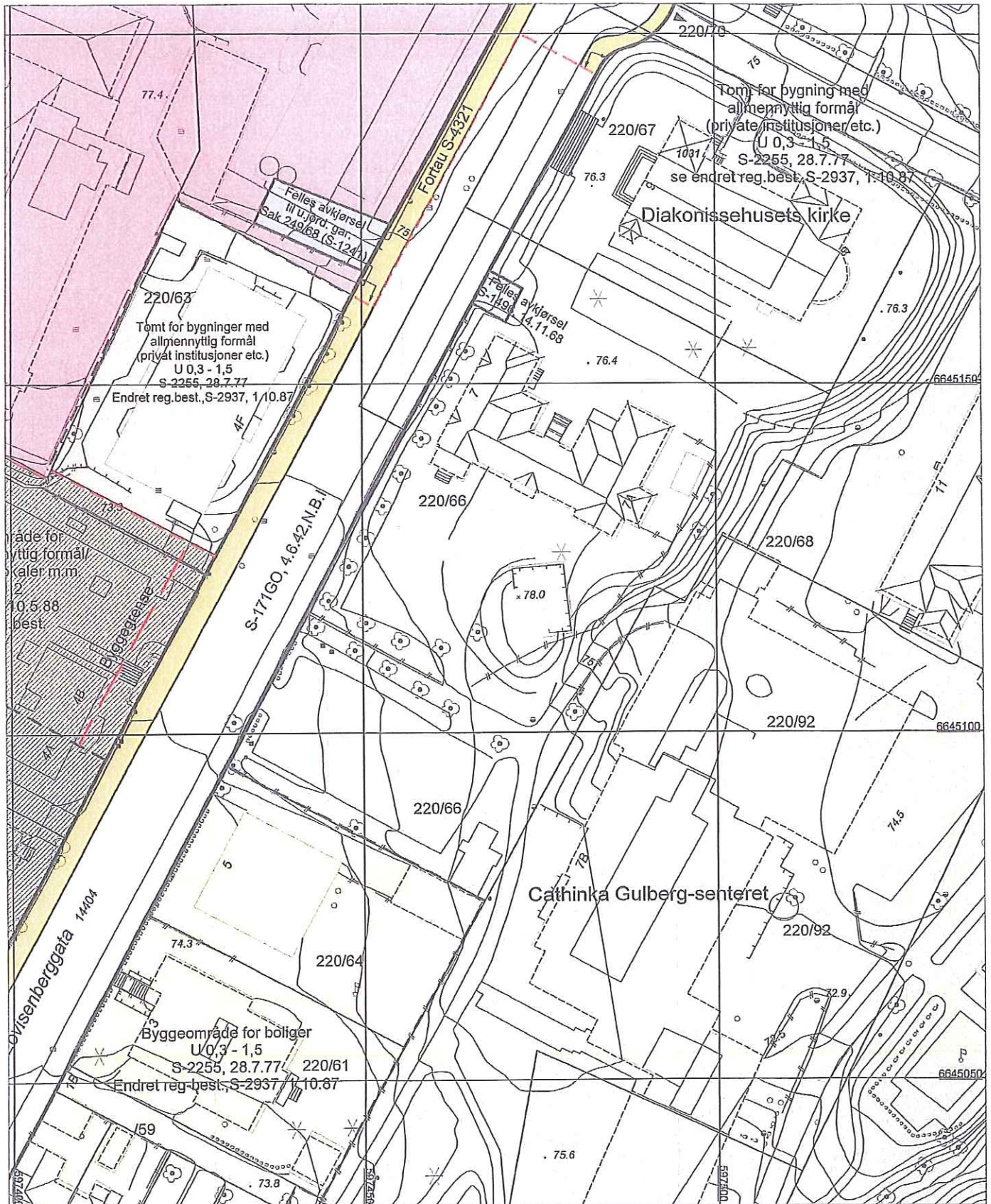
U-gradsberegning		Lovisenbergsgata 5 og 7 Samlet**	
Gnr./Bnr.	Bruttotomt*	BRA areal	U-grad
	5 711 m ²	7 971 m ²	1,4

*) Målt på digitalt kart - tillegg for brutto tomt er hhv 431m² og 182 m²

***) Parkeringskjeller i sin helhet under bakken - inngår ikke i U-gradsberegning

Parkeringskrav

	Sykkel	Bil		
		min	max	
Omsorg+	34 ppl	14 ppl	17 ppl	Lovisenberggata 7
Søstrehjem	7 ppl	2 ppl	8 ppl	Lovisenberggata 7
Bolig	23 ppl	8 ppl	8 ppl	Lovisenberggata 5
Butikk	4 ppl	6 ppl	11 ppl	Lovisenberggata 5
Totalt	68 ppl	30 ppl	44 ppl	



Plan- og bygningssetaten



Målestokk
1:500

Dato
11.09.2009

© Plan- og bygningssetaten, Oslo

Bestillingsnummer:

Referanse: 220/66

Objektnummer:

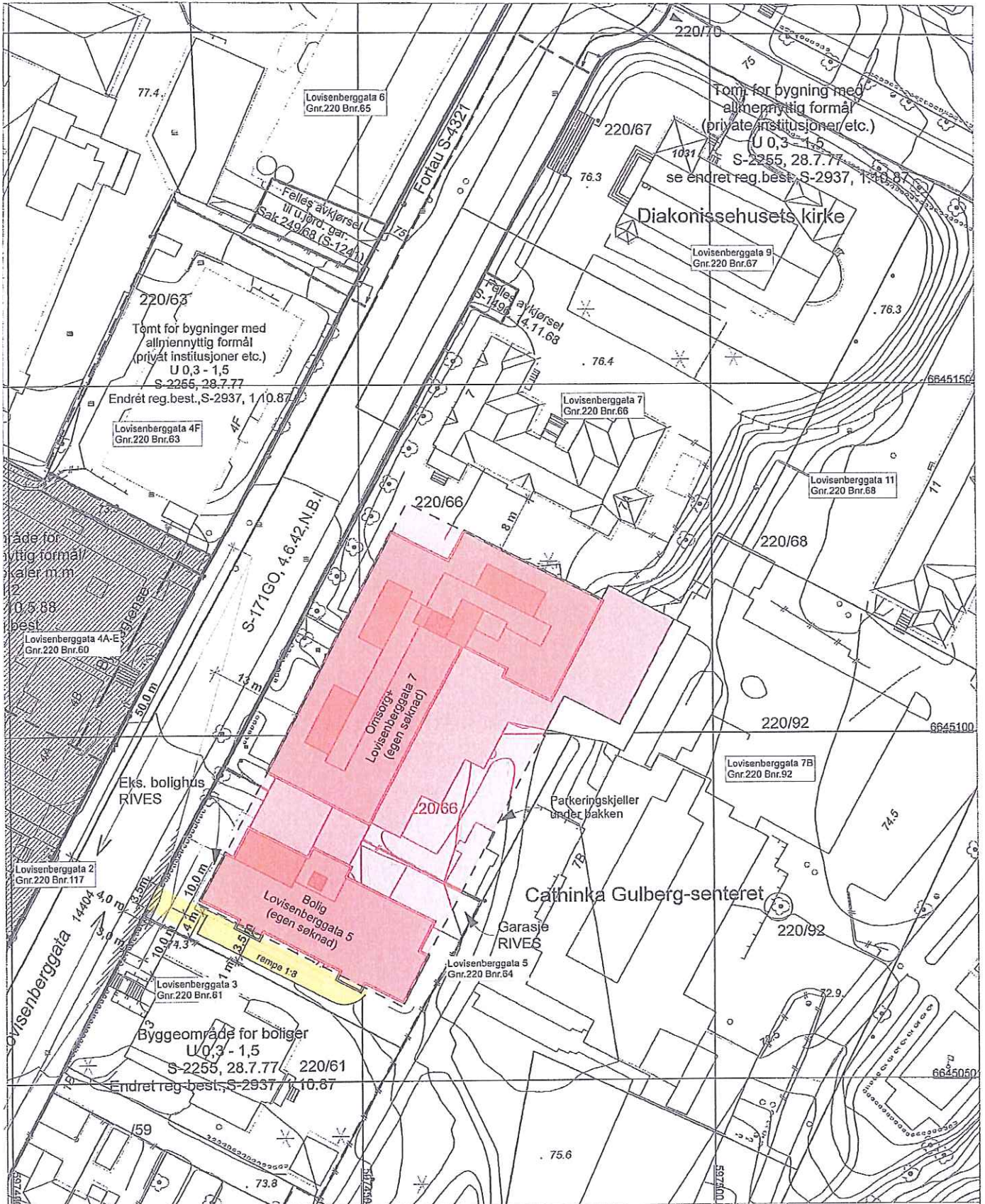
Bruker: MAAA

KDP-BB, KDP-13

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER	FAREOMRÅDER	FELESOMRÅDER
Boliger med utørende areal	Kjørefelt, parkering	Høyerepenningsskilt, rase- og flomfare	Felles avkjørsel
Mar eua to formål innen samme område	Annnet veiareal	SPEKULOMRÅDER	Felles areal (parkering)
Ferriering, kontor, kino, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Friluftsområde, parker, skole m.m.	Felles areal, leksplass, gårdsplass
Industri, lager, verksted	Sprøyt, jernbane, kollektivvei	Kommunale tekniske areal, grav- og umakund	Folios areal, gangvei
Offentlig bygning	FRONNOMRÅDER	LANDBRUKSOMRÅDER	Plan under behandling
Allmenntilg formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og akogbruk, gartert	
STREKESYMBOLER		Kommunefolplan-grens	
Byggegrense		Markagrens	
Planens begrensning			

Internett: <http://www.pba.oslo.kommune.no>

Bestilling@onesto: <http://www.byggesak.com/bostilling@onesto>



Plan- og bygningssetaten



Målestokk 1:500
Dato 11.09.2009

Bestillingsnummer:

Referanse: 220/66

Objektnummer:

Lovisenberggata 2
Gnr.220 Bnr.117

Bruker: MAAA

KDP-BB,KDP-13



Parkeringskjeller - Lovisenberggata 5 & 7 under bakken

Varslet nabo

LOF ARKITEKTER AS
Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tel: 22 98 97 70, www.lof.no

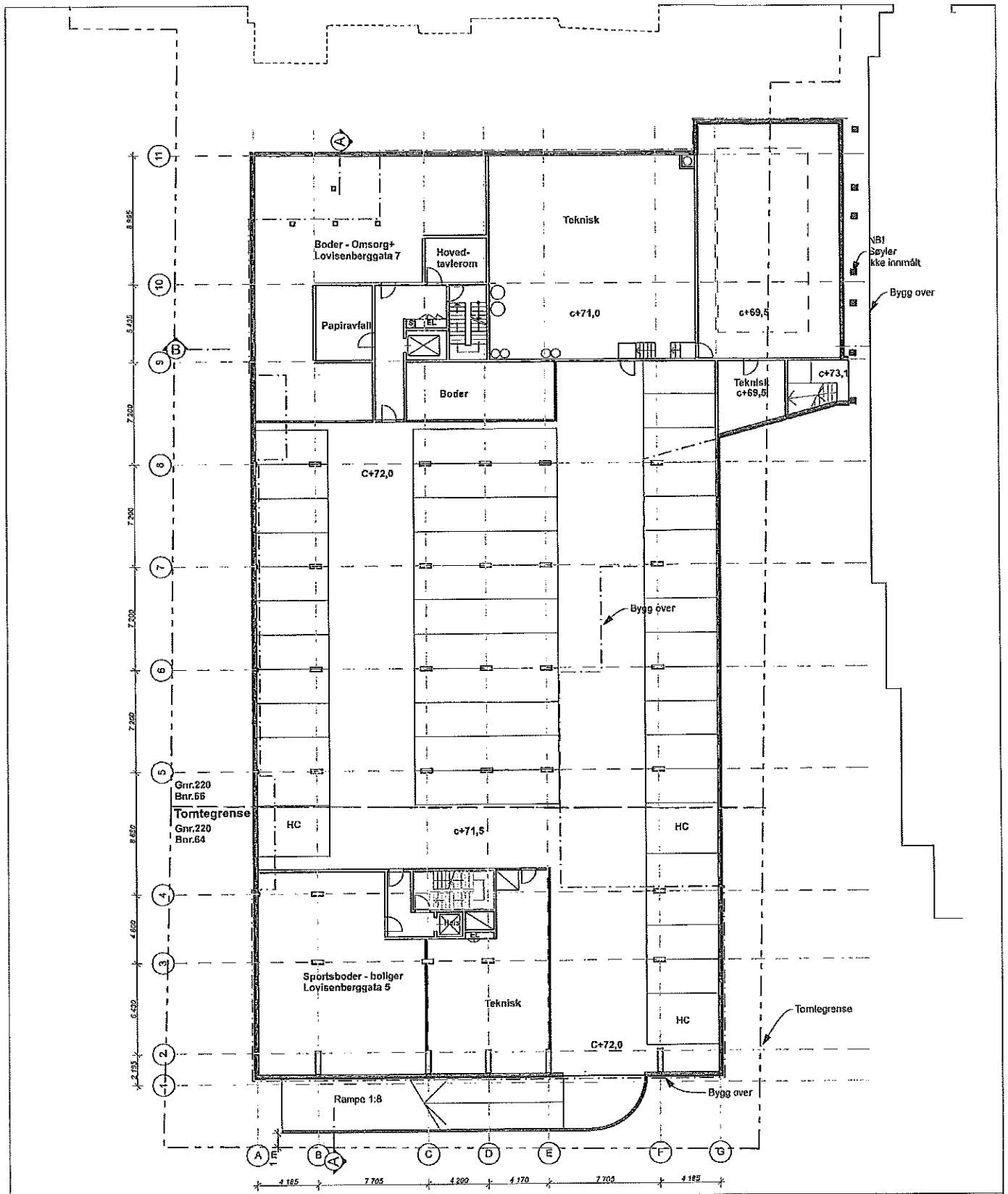
Beskrivelse:


Nr.:

Dato:

Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



rev korreksjoner				dato		kontr		sign			
Oppdragsgever: Bunde Eiendom AS				Prosjekt: Lovisenberggata 7 Omsorg +		 LOF ARKITEKTER AS Weigelandsgveien 7, 0167 OSLO Tel: 22 99 87 20, www.lof.no					
Prosjektadresse: Lovisenberggata 7, 0456 Oslo				Gnr./Bnr.: 220/66		Dato: 12.10.09		Skala: 1:250		Tegn. nr. HM BB0 IL	
Tegningsstokus: Rammesøknad				Prosjekt: 210_Hovedmodell_1510.pln		Tegn. nr. A-122		Rev. nr. R1		Parkeringsskjeller	

Merknad til søknad om nybygg i Lovisenberggata 5 Gnr.220 Bnr.64

Lovisenberggata 3 AS eier naboeiendommen gnr 220 bnr 61, og representant for Lovisenberggata 3 AS mottok nabovarsel fredag 16.10.2009.

Forutsatt at utbyggingen av 220/64 Lovisenberggata 5 skjer på slik måte at verken eier/eiere eller offentlig myndighet vil fremme innsigelser mot framtidig utbygging av 220/61 Lovisenberggata 3 har vi ingen innvending mot utbyggingen. Det må tillates lik utnyttelsesgrad for de to nabotomtene, selv om det på 220/61 ikke vil skje i nær framtid.

Denne merkningen er også sendt per e-post (henholdsvis postmottak@pbe.oslo.kommune.no og il@lof.no)

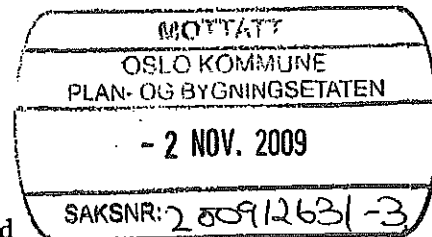
Styret i Lovisenberggata 3 AS, 29.10.2009

Håvar Valved

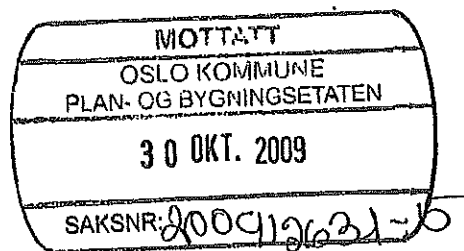
Jinjin Song

Sign.

Jostein Valved



Beboere i Lovisenberggata 3
v/ Lervåg/ Bjartvik/ Bandlien m.fl.
Lovisenberggata 3
0456 Oslo



29. oktober 2009

Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

Merknader til utbygging av Lovisenberggata 5 og 7, Gnr 220, Bnr 64 og 66

Undertegnede er beboere i Lovisenberggata 3 (heretter Lov3) blir nærmeste naboer til byggeprosjektet i Lovisenberggata 5 (heretter Lov5). I den forbindelse vil vi melde våre bekymringer for bokvaliteten både i byggeperioden og når bygget er ferdig.

1. Støydempende tiltak er nødvendige

16 måneders byggeperiode tett inntil husveggen innebærer mye støy. Sju av soverommene vender mot Lov5, og det bor flere småbarn i leilighetene, deriblant en baby som sammen med en forelder også er hjemme på dagtid. Det er også en voksen beboer som jobber nattevakter, og som må sove på dagtid i leiligheten som vender ut mot byggeplassen. Vi ønsker derfor et møte med utbygger for å høre nærmere hva slags støy som kan forventes, og hva man fra dette hold kan tenke seg å gjøre for å bøte på ulempene vi blir påført. Vi viser i denne forbindelse til retningslinje T-1442 av 26.01.2005 som setter støygrenser for bygg- og anleggsvirksomhet. Dersom disse grensene blir overtrådt, må tiltak treffes. En første løsning - tenker vi - er innsetting av nye og mer lydisolerende vinduer (dagens vinduer er gamle og enkle, og en tanke er at kommunen kan ha Enøk-midler å bidra med til dette). En annen løsning kan være å tilby alternativt oppholdssted i periodene der støyende arbeid pågår.

2. Innkjøringen til parkeringsanlegget må flyttes

Nedkjøringen til parkeringsanlegget i Lov5 er planlagt å være på sørsiden, det vil si få meter fra soveromsvinduene på nordsiden av Lov3. Biltrafikk langs siden av vår tomt vil også forringe bomiljøet på dagtid. Et parkeringsanlegg med plass til rundt 70 biler (forsiktig anslag beregnet ut fra antall leiligheter og arbeidsplasser) vil nødvendigvis medføre endel trafikk langs tomtegrensa. Vi har vondt for å forstå hvorfor innkjørselen ikke kan ligge på andre siden av den nye bygningen (nordsiden), og vil med dette benytte vår rett som naboer til å be om at det gjøres endringer i byggeplanene slik at innkjørselen blir flyttet.

3. Økt trafikk

Vi har av utbygger muntlig fått høre at utbyggingen i Lov5 ikke vil medføre mer trafikk. Det har vi vondt for å tro. Med 65 nye leiligheter, dagligvarehandel og flere ansatte og besøkende, vil trafikken øke enda mer i Lovisenberggata. Dette er betenkelig ettersom den er stor allerede. Så vidt vi kan se, er det heller ikke beregnet egen lasteplass til butikkene, slik at det er naturlig at å regne med enda flere hindringer i gata. Under byggeperioden blir det også svært mye tunge transportbiler. Vi ber byggherren redegjøre nærmere for hvorfor man eventuelt ikke forventer mer trafikk, og hvordan varelevering til butikken er tenkt løst.

4. Parkering - beboerparkering

Vi som har bil i Lov3 har i dag problemer med å få parkert. Med rundt 1500 arbeidsplasser og svært mange besøkende til institusjonene, er konkurransen om plassene stor. Problemene tiltok da det ble innledet forsøk med beboerparkering i tilstøtende gater. Nå kommer alle som ikke har beboerparkering til vår gate. Med de nye boligene og butikk, frykter vi enda større trengsel, og ber dere som utbyggere redegjøre nærmere for hvordan dette er tenkt kompensert. Vi ber dere også bidra i et fremstøt overfor kommunen for å sikre plasser til gatas fastboende, for eksempel ved at den kommer inn under ordningen med beboerparkering.

5. Estetikk – høyden på Lov5/Lov3

Lov5 er nå like høy som Lov3. Da Lov3 i sin tid ble bygget var det ikke lov til å bygge høyere. Om Lov5 skal bli så høyt som planlagt, vil Lov3 ligge svært lavt nede i forhold. Vi anmoder at Lov5 kun får to etasjer, så gata ikke blir så massiv. Nest beste alternativ er at den delen av nye Lov5 som ligger nærmest Lov3 får to etasjer slik at Lov3 ikke blir bygd inne, og slik at gatebildet får en mer estetisk opptrapping av bygningshøyden.

6. Kontaktperson

Om byggeprosjektet blir noe av, ber vi om en kontaktperson som vi kan ta kontakt med ved overtredelser av byggebestemmelser. Vi viser også til de ovennevnte retningslinjer pålegg om en plan over når støyende arbeid skal finne sted.

Sigrun Jørgensen

Egon Brandt

Gunnild Levåg

Stine Ørby

Roald Helge Sandvei

Til : Byantikvaren
 Fra : LOF Arkitekter AS v/ Ingebjørg Lien
 Emne : Riving av hovedhus og garasje i Lovisenberggata 5, Gnr/Bnr 220/64

1. **Bakgrunn**
 I forbindelse med rammesøknad av nytt anlegg med omsorg + boliger og ny boligblokk på Gnr/Bnr 220/66 og Gnr/Bnr 220/64, søkes om riving av to etasjes bolighus og garasje i Lovisenberggata 5; Gnr/Bnr 220/64.
2. **Byantikvarens kommentar/ uttalelse**
 På grunnlag av fremviste fotografier samtykker byantikvaren i riving av omtalte bygg.

Oslo

Byantikvaren 11-09-09 963
 ÷ jnr liste

15.09.2009

Det er ingen kjente verneverdier ved bygningen, og Byantikvaren har derfor ingen merknad til rivesøknaden.

Det opplyses videre om at rivesaken er del av en planlagt utbygging av eiendommen, som skal strekke seg mot søsterhyemmet på Cathinka Gulberg-sentret. Søsterhyemmet står på Byantikvarens Gule liste, og Byantikvaren ber derfor om å bli forelagt byggesaken for uttalelse.



LOF ARKITEKTER AS
 SIV.ARK. MNAL NPA

Wergelandsgate 7
 0167 Oslo

Tel: 22 98 97 70
 Fax: 22 98 97 99

Web: www.lof.no
 Orgnr: 987 260 823

mvh. Mathilde Sprøvm, antikvar
 - i samråd med M. Stige (adv.leder) og O. Steen (antikvar)

Stiftelsen Kirkens Bymisjon Oslo
St.Hans Haugens eldrecenter
Lovisenberggata 4E
0456 Oslo

12.oktober 2009

**VEDR: KOMMENTARER TIL RAMMESØKNADER FOR NYBYGG I
LOVISENBERGGATA 5 og 7 (gnr.220 bnr.64 og gnr.220 bnr.66) SAMT FELLES
PARKERINGKJELLER**

Vi viser til deres brev datert 5.oktober 2009 som utdyper synspunkter fremkommet i brev fra Sameiet. Vi viser til egen redegjørelse og svar til Sameiet. Vi ønsker på vegne av Diakonissehuset Lovisenberg å gi følgende tilbakemeldinger på de punktene Kirkens Bymisjon/ St.Hanshaugen Eldresenter særlig har omtalt:

Bakgrunn/historikk

Prosjektet Lovisenberggata 7 - Omsorg + er et ledd i Oslo kommunes satsning på eldreomsorgen. Bygget er et samarbeidsprosjekt mellom Oslo kommune ved Helse- og velferdsetaten og idéelle organisasjoner – i dette tilfellet Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. Nybygget får femti 2-roms leiligheter tilpasset eldre med behov for omsorg/ service av forskjellig grad. Hele 1.etasje benyttes til fellesfunksjoner og senteret blir betjent hele døgnet. Bygget har direkte tilknytning til det eksisterende Catinka Gulbergsenteret. Det etableres svømmebasseng med fasiliteter som vil være åpent også for nabolaget. Boligbygget som er omsøkt i nr. 5 erstatter leiligheter som Diakonissehuset eier i dag og det etableres 15 nye leiligheter som skal selges som seniorleiligheter til personer som er 55 år og eldre. De fleste leilighetene er utformet slik at de kan beboes av bevegelseshemmede og beboerne vil også kunne bestille service fra Diakonissehuset.

Matvarebutikken

Matvarebutikken skal kun være i 1.etasje i nr. 5. Arealet for selve butikken er ca 370 kvadratmeter, i tillegg kommer areal for personalet og et lite lager. Rom for varemottak og avfallsrom er plassert i 1.etasje mellom nr. 5 og nr.7 med adkomst direkte fra Lovisenberggata.

Parkering

Kjelleren rommer både areal for tekniske anlegg og parkering. Det er plass for 60 biler i kjelleren.

Deres kommentar om trafikkforhold mm

Kirkens Bymisjon driver en idéell virksomhet som delvis tar vare på de samme gruppene eldre som ved utbyggingen vil få et større tilbud. Det er stort behov for Omsorg + leiligheter i Oslo og ikke minst i sentrumsnære strøk. Trafikksituasjonen vil ikke bli vesentlig forverret av utbyggingen. De færreste av de nye beboerne vil disponere bil. Varetransport med mer vil i stor



LOF ARKITEKTER AS
SIV.ARK. MNAL NPA

Wergelandsveien 7
0167 Oslo

Tel: 22 98 97 70
Fax: 22 98 97 99

Web: www.lof.no
Orgnr: 987 260 823

grad være den samme som allerede er i strøket i dag. Antall ansatte vil øke, men det vil også bli lagt opp til sambruk med eksisterende virksomhet.

Trafikksikkerheten i byggeperioden vil bli særlig ivaretatt. Alle involverte er svært oppmerksomme på at det ferdes og bor utsatte grupper i Lovisenberggata. Men byggevirksomhet i sentrum vil det alltid være. Her vil byggevirksomheten komme de eldre til gode – når den er ferdig.

Vi tror de omsøkte tiltak vil bli til langt mindre sjenanse for nabobebyggelsen enn Kirkens Bymisjon frykter. Vi håper naboene også vil få glede av de tilbudene som nå kommer (kafe, aktiviteter, Omsorg+ leiligheter, leiligheter med mulighet for servise, nærbutikk og aktivitetsrom, rom for utleie, frisør, fotpleie og andre mulige leietakere som også nabolaget kan benytte. Først og fremst vil prosjektet gi 50 av Oslos eldre og 15 seniorer et kjærkommet bo- og servisetilbud.

Med vennlig hilsen
LOF ARKITEKTER AS



Ingebjørg Lien, siv. ark partner

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg
BundeEiendom AS

Styret i Sameiet Lovisenberggata 4 A-E
Ved styreleder Eli Moen
Lovisenberggt. 4D,
0456 Oslo

12.oktober 2009

**VEDR: KOMMENTARER TIL RAMMESØKNADER FOR NYBYGG I
LOVISENBERGGATA 5 og 7 (gnr.220 bnr.66 og bnr.64) SAMT FELLES
PARKERINGKJELLER**

Vi viser til deres brev datert 5.oktober 2009 som gir kommentarer og synspunkter på omsøkte utbygging av både nr. 5 og nr.7. Vi ønsker på vegne av Stiftelsen Diakonissehuset å gi følgende tilbakemeldinger på de punktene dere har omtalt:

Bakgrunn/historikk

Prosjektet Lovisenberggata 7 - Omsorg + er et ledd i Oslo kommunes satsning på eldreomsorgen. Bygget er et samarbeidsprosjekt mellom Oslo kommune og idéelle organisasjoner – i dette tilfellet Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg. Nybygget får femti 2-roms leiligheter tilpasset eldre med behov for omsorg/ service av forskjellig grad. Hele 1.etasje benyttes til fellesfunksjoner og senteret blir betjent hele døgnet. Bygget har direkte tilknytning til det eksisterende Catinka Gulbergsenteret. Boligbygget som er omsøkt i nr. 5 erstatter leiligheter som Diakonissehuset eier i dag og det etableres 15 leiligheter som skal selges som seniorleiligheter til personer som er 55 år og eldre. De fleste leilighetene er utformet slik at de kan beboes av bevegelseshemmede og beboerne vil også kunne bestille servise fra Diakonissehuset Lovisenberg.

Ad utsendelse nabovarsler

Vi forholder oss til den listen over naboer som vi får utlevert i Plan- og bygningsetaten. Men uansett så er jo varselet kommet til rette personer – om enn noe sent.

A. Forståelsen av tilsendt materiale

Tegninger

Det opplyses at tegning av fasader mot nordvest og sydøst av Lovisenberggata 7 mangler. I følge vårt oppsett skal de være sendt dere, men hvis det ikke er tilfellet beklager vi dette. For ordens skyld vedlegges tegningene her.

Matvarebutikk i nr.5

Matvarebutikken skal kun være i 1.etasje i nr. 5. Arealet for selve butikken er ca 370 kvadratmeter, i tillegg kommer areal for personalet og et lite lager. Rom for varemottak og avfallsrom er plassert i 1.etasje mellom nr. 5 og nr.7 med adkomst direkte fra Lovisenberggata. Det blir ikke avfallsrom eller varemottak i noen bakgård, men rommene betjenes direkte fra Lovisenberggata (som ellers i sentrum).



LOF ARKITEKTER AS

LOF ARKITEKTER AS

SIV.ARK. MNAL NPA

Wergelandsveien 7

0167 Oslo

Tel: 22 98 97 70

Fax: 22 98 97 99

Web: www.lof.no

Orgnr: 987 260 823

Parkering

Kjelleren rommer både areal for tekniske anlegg og parkering. I henhold til parkeringsnorm for Oslo er det vist plass for 60 biler i kjelleren. Deler av dette erstatter de plassene som forsvinner på terreng (byggetomten) .

B. Deres kommentarer

Utnyttelsesgrad

For Omsorg+ bygget på nr.7 er utnyttelsesgraden innenfor den som er tillatt i reguleringsplanen, antall etasjer også. Omsorg+ er en boform for eldre med pleie/ omsorgsbehov i forskjellig grad (lavere grad enn sykehjem). Det er planlagt en vel tilrettelagt, skjermet hage mellom Catinka Guldberg senteret og Omsorg+ bygget. Sammen med balkonger i alle etasjer og franske dører til alle leiligheter, mener vi (og Helse- og velferdsetaten) at det er tilstrekkelig uteareal til beboerne. Viktigere enn størrelsen er at arealet er hensiktsmessig, trygt, lunt, hyggelig og tilgjengelig for alle.

Det nye boligbygget i nr.5 kan også benytte felles hageanlegg. Alle leilighetene får balkong og det anlegges en større , felles takterrasse for leilighetene.

Strøkets karakter

Både vi og ikke minst tiltakshaver – Diakonissehuset – er opptatt av strøkets karakter. Nybyggene er tilbaketrukket fra gateliv, slik alle andre bygg på denne siden av gaten er. Vi har samarbeid med landskapsarkitekt og alléen langs Lovisenberggata vil bli reetablert. Det blir nye trær samt at enkelte av de eksisterende trærne vil bli gravd opp og replantet. Gata vil fremdeles få et grønt preg på denne siden. Det er også annet uteareal på andre siden av Catinka Guldberg senteret som beboerne kan benytte.

Høyder

Vi har forståelse for at man som nabo alltid vil ønske lavest mulig høyder på sine nabobygg. Men vi kan ikke se at de foreslåtte byggene bryter med strøkskarakteren. Det er mange 5 etasjes bygg i nærområdet (inklusive deres sameie) og flere svært høye bygg og anlegg. Vi mener gaten er så bred at den tåler den regulerte høyden. Det må tas hensyn til at vi er midt i byen hvor det normalt tillates å bygge høyere og tettere enn i byens utkant. Området er attraktivt og Omsorg + vil gi svært ettertraktede leiligheter til eldre som ikke har behov for sykehjem, men som gjerne vil bo i byen og gjerne i et hyggelig og sentralt strøk. Grunnet drift av anlegget (betjening etc) har Oslo kommune en standard som sier at det skal være 50 leiligheter samlet i ett bygg.

Sol

Nybyggene vil ta noe tidlig morgensol fra de nederste etasjene på andre siden , men vi kan ikke se at det vil bli i urimelig grad.

C Formål

Som omtalt i innledningen, så er det her en misforståelse. Det søkes om en nærbutikk på 370 kvadratmetre. Det legges ikke opp til parkeringsplasser i forbindelse med butikken, selv om det vil bli mulig å parkere i kjelleren. Butikken vil betjene nærområdet, nye og gamle beboere og den vil betjene kjøkkenet/ kafeen i 1.etasje på Omsorg + bygget (Lovisenberggata 7).

D Protest

Vi har følgende kommentarer til de 6 punktene:

1. Prosjektet og tiltakene må vurderes på samme måte som øvrige bygg som er tillatt i gata de senere årene. Nærliggende eiendommer har fått en høy utnyttelse og vi mener

- Diakonissehuset må få tilsvarende tillatelse innenfor gjeldende regulering. Leilighetsbygget går utover tillatt utnyttelsesgrad, dette er særlig redegjort for i egen dispensasjonssøknad. I tillegg kan vi nevne at nr. 5 vil få en stor, felles takterrasse for de 15 leilighetene i bygget.
2. Vi mener strøkskarakteren tåler den foreslåtte høyden. Prosjektene er ikke realiserbare dersom byggehøyden blir redusert.
 3. Det er ikke ønskelig med leiligheter i 1.etasje. Derfor søkes det om butikk både for mangfoldet og for nærservise til egne beboere og andre.
 4. Det blir en forhage mot gaten tilsvarende den som eksisterende bygg har i dag. Alleén med trær skal beholdes/ gjenopprettes og eksisterende byggelinje beholdes.
 5. Parkeringskapasiteten i gaten endres ikke som følge av utbyggingen. Parkeringen på egen grunn fjernes og erstattes med parkering i egen kjeller.
 6. Tiltakshaver har ingen mulighet for å påvirke antall offentlige parkeringsplasser i gaten. Tiltakshaver tar vare på behovet for plasser til egne ansatte, pårørende og beboere i henhold til byens parkeringsnorm.

Vi tror de omsøkte tiltak vil bli til langt mindre sjenanse for nabobebyggelsen enn sameiet frykter. Vi håper naboene også kan ha glede av de tilbudene som nå kommer.

Med vennlig hilsen
LOF ARKITEKTER AS

.....
Ingebjørg Lien, sivilarkitekt, partner

Vedlegg

Kopi sendt: Plan- og bygningsetaten
Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg
BundeEiendom AS



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LOF arkitekter AS
Wergelandsveien 7
0167 OSLO
firmapost@lof.no

Dato: 19 JUNI 2009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200906355-3 Saksbeh: Nina Ubisch
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	LOVISENBERGGATA 7	Eiendom:	220/66/0/0
Tiltakshaver:	Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg	Adresse:	Lovisenberggata 15 A, 0456 OSLO
Søker:	LOF arkitekter AS	Adresse:	Wergelandsveien 7, 0167 OSLO
Tiltakstype:	Sykehus	Tiltaksart:	Oppføring

FORHÅNDSKONFERANSE - LOVISENBERGGATA 5 OG 7

Referatet er basert på det underlag av materiale som er fremlagt i forhåndskonferansen

Dato for forhåndskonferansen: 17.06.2009

Møtedeltakere:

Ingebjørg Lien og Helge Myhra fra LOF Arkitekter
Per Aas for Diakonissehusets Eiendomsstiftelse
Ivar Bernseter, for BundeBygg AS
Mari Helene Slagsvold og Nina Ubisch for Plan- og bygningsetaten

Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket er delt i to trinn. Det første er en planlagt, ny omsorgsinstitusjon i Lovisenberggata 7. Omsorgshjemmet er planlagt med 50 leiligheter, for pleietrengende. Det andre trinnet er en fire-etasjers boligblokk i Lovisenberggata 5. Tiltaket medfører en matvarebutikk på 700 m2 i første etasje av boligblokken.

Gjeldende plangrunnlaget for eiendommen:

Eiendommen (220/66) er regulert til tomt for bygning med allmenntilgjengelig formål (privat institusjon etc) av reguleringsplan S-2255, stadfestet den 28.7.77, med endrede reguleringsbestemmelser i S-2937, datert 1.10.1987.

Søsterhjemmet er betegnet som bevaringsverdig på Byantikvarens Gule Liste.

Eiendommen (220/64) er regulert til bolig med tilhørende anlegg av reguleringsplan S-2255, stadfestet den 28.7.77, med endrede reguleringsbestemmelser i S-2937, datert 1.10.1987. U-graden er satt til 0,3 – 1,5 for begge eiendommene.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Pågående planarbeid for eiendommen: Ikke kjent

Dele- og byggeforbud: Ikke vurdert

Behov for planendring: Forholdet må vurderes nærmere, men det skal finnes en uttalelse fra Plan- og bygningsetaten der vi vurderer at tiltaket kan omsøkes som byggesak.

Dispensasjoner:

Det må søkes om dispensasjon for etablering av forretning, da den er i strid med reguleringsformålet.

Det må trolig søkes om dispensasjon fra regulert U-grad på både nr 5 og 7.

Det kan søkes om dispensasjon fra krav til bebyggelsesplan etter reguleringsbestemmelsenes § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer. Selv om dokumentasjonskravene til en bebyggelsesplan var mindre, etter byggeforskriften av 1969, vil behandlingen skje etter dagens regelverk.

En eventuell tilbaketrasket sjette etasje på nr 5 vil være avhengig av dispensasjon fra regulert etasjetall.

Estetisk utforming og hensyn til omgivelsene:

Vil bli vektlagt under behandlingen av byggesaken. Tilpassing til bevaringsverdig, eldre bebyggelse vil være et viktig forhold i saken.

Veiopparbeidelse, byggeavstand til vei, avkjørsel: Det må etableres nye avkjørsler til parkeringskjeller. Varelevering og avfall i forhold til forretningslokaler må løses.

Uttalelse fra annen myndighet:

Byantikvarens uttalelse må innhentes.

Bydelen må uttale seg i forbindelse med dispensasjoner fra reguleringsplanen.

Arbeidstilsynet må uttale seg i forhold til arbeidsplasser

Tilknytning til vann- og avløpsnett må avklares med Vann- og avløpsetaten.

Meldings- eller søknadsform for tiltaket med tilhørende dokumentasjonskrav:

Det anbefales i utgangspunktet at tiltaket omsøkes som en rammesøknad, men dette avhenger av hvor mange dispensasjonsforhold man støter på i saken. Byggesaker med mange eller store dispensasjoner bør behandles via omregulering av eiendommen.

Det bes om lengdesnitt og annen dokumentasjon som viser tiltaket i forhold til omkringliggende bebyggelsesstruktur.

Saksbehandlingstid:

Dersom tiltaket er avhengig av en dispensasjon fra reguleringsplan, gjelder ikke tidsfristene for saksbehandling. Søknader blir likevel behandlet fortløpende.

Plan- og bygningsetatens øvrige kommentarer:

Kvaliteter i prosjektet i seg selv vil kunne være et viktig vurderingsmoment i forhold til dispensasjonssøknadene.

Før tiltakene omsøkes, kan de oversendes Plan- og bygningsetaten for en uformell vurdering av dispensasjonsforhold i forbindelse med bebyggelsesplan osv.

Gebyr:

Meldings- og søknadspålagt tiltak gebyrlegges i henhold til kommunens gebyrregulativ

Avfall:

Bygge- og anleggsavfall må sorteres og behandles etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

Det gjøres oppmerksom på at forhåndskonferansen kun har karakter som gjensidig orientering og den gir ikke noen av partene rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, uttalelser fra offentlige myndigheter og politiske vedtak mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, forlenget saksbehandlingstid og endring av saksbehandlingsprosessen.


Referatet skal vedlegges eventuell melding eller byggesøknad som senere innsendes.

Referat godkjent og kopi mottatt:

Underskrift tiltakshaver:.....


Underskrift ansvarlig søker:.....


PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by


Mari Helene Slagsvold
saksbehandler


Nina Ubisch
saksbehandler

Kopi til:

Stiftelsen Diakonissehuset Lovisenberg, Lovisenberggata 15 A, 0456 OSLO, per.aas@lovisenberg.no