

Nabovarsel

sendes til berørte naboer og gjenboere
plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Til (nabo/gjenboer)

SAMEIET GRENSEVEIEN 8-26
c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Postboks 6668 St Olavs plass
0129 OSLO

Som eier/fester av:

Gnr. 226 | Bnr. 21 | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse Grenseveien 14, 0571 Oslo

Tiltak på eiendommen:

Gnr. 226 | Bnr. 69 | Festenr. | Seksjonsnr.

Eiendommens adresse Trondheimsveien 113

Postnr. 0565 | Poststed Oslo

Kommune Oslo

Eier/fester Trondheimsveien 113 AS

Det varsles herved om

Nybygg Anlegg Endring av fasade Riving

Påbygg/tilbygg Skilt/reklame Innhegning mot veg Bruksendring

Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg Antennesystem Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

Plan- og bygningsloven med forskrifter Kommunale vedtekter Arealplaner Vegloven

Vedlegg nr. B - se vedlegg

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

Arealdel av kommuneplan Reguleringsplan Bebyggelsesplan

Navn på plan
Endret reguleringsplan S-4719 av 05.06.2013

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Nybygg, boliger med 1/en etasje næring under.
-se eget vedlegg.

Vedlegg nr. Q - 1

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver LINK Arkitektur AS, Elveveien 81, 1366 Lysaker

Kontaktperson, navn Hege R. Myrvoll | E-post hrm@linkarkitektur.no | Telefon | Mobil 97749075

Søknaden kan ses på hjemmeside: (ikke obligatorisk)

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn LINK Arkitektur AS, | Postadresse Elveveien 81

Postnr. 1366 | Poststed Lysaker | E-post hrm@linkarkitektur.no

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B	Q1-Q1	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1-2	<input type="checkbox"/>
Tegninger snitt, fasade	E	1-3	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	1-1	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Sted Lysaker | Dato 9.12-2016 | Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver Hege R. Myrvoll

Gjentas med blokkbokstaver HEGE R. MYRVOLL

Til
Berørte naboer

Vår ref
62342 hrm

Deres ref

Dato
09.12.16

Vedr. nabovarsel i forbindelse med søknad om bygging av nye boliger med underliggende næring i Trondheimsveien 113

Tiltakets gnr/bnr.: Gnr. 226 bnr.69
Tiltakets art: Oppføring av boligblokker med til sammen ca 111 boenheter og underliggende næringsareal og parkering.
Tiltakshaver: Trondheimsveien 113 AS
Ansv. søker: LINK arkitektur AS

På vegne av tiltakshaver varsler vi herved om at det planlegges å sende inn søknad om rammetillatelse for ovenfor nevnte eiendom.

På eiendommen skal eksisterende bebyggelse rives som vist på situasjonskartet. Det planlegges ny bebyggelse som inneholder en sokkeletasje med næring under en hesteskoformet boligbebyggelse. Bebyggelsen varierer fra 4-8 etasjer i høyden. Parkeringskjeller er tenkt etablert under dette.

Det planlegges bygget ca 111 leiligheter i varierende størrelse, ca 3050 m2 (BRA) næring (bla forretning og cafe) og ca 960 m2 allmennyttig formål (treningscenter).

Bebyggelsen danner en lunt og solfylt gårdsrom som åpner seg mot syd, og er skjermet mot støy fra Trondheimsveien og Hasleveien.

Bebyggelsen flyttes lengere vekk fra Trondheimsveien en dagens bebyggelse, og det vil her etableres fortau ihht reguleringsplanen.

Bygningen består av tre fløyer som i volum og høyder er bygget opp for å tilpasse seg omgivelsene. Mot syd trappes høydene ned mot eksisterende, bevaringsverdig bygg og bebyggelse på nabotomt, og alle toppetasjene trekkes stedvis tilbake for visuell avtrapping av byggene i høyden.

Materialene er stedstilpasset, og vil bestå av tegl og puss med innslag av tre.

Nærområdets typiske utenpåliggende balkonger søkes videreført som elementer og bidrar til å berike fasaden med sprang.

All adkomst til både boliger og næring vil skje fra Hasleveien.

Det planlagte prosjektet vil ha en total utnyttelse på BRA (T-BRA) på ca 14 925 m², og vil forholde seg til ytre byggegrenser og høyder i gjeldende regulering for eiendommen, S-4719 reguleringsplan for Trondheimsveien 113.

Det vil søkes dispensasjon fra gjeldende regulering for forholdene:

- Innvendig byggegrense/gesimslinje mot gårdsrom overskrides noe grunnet dybde på bygningskroppen. Forslaget påvirker ikke bygningsmassens utstrekning sett fra omgivelsene og nabotomtene, og bryter ikke de ytre byggegrenser.
- Avtrapping av bygningsmassen avviker noe fra regulerte gesimslinjer. Forslaget ivaretar intensjonen om avtrapping og maksimale gesimshøyder, og vil på hjørnet mot sydvest og sydøst være lavere enn regulert høyde, mens for deler av hjørnet mot nordvest og en mindre fasadelengde mot øst søkes det om noe utvidelse i forhold til gesimslinjen for maksimal gesimshøyde.
- Det er foreslått mindre luftbalkonger, på ca 0,9 m dybde, mot Trondheimsveien og Hasleveien. Disse omsøkes ca 0,3 m utenfor byggegrense langs Trondheimsveien og tilsvarende ca 0,65 m utenfor byggegrense mot deler av Hasleveien. Forslaget vil bidra til å sikre videreføring av stedstypiske uttrykk med balkonger mot gate og også bidra til å skape liv i fasadene mot gate.
- Balkongene på den sydlige blokken er plassert delvis (ca 1,7 m) utenfor grense for bebyggelse, men ligger helt innenfor egen eiendom.
- Minste ute oppholdsareal (MUA) er fordelt mellom takterrasser, balkonger og gårdsrom. Arealet er større en minstekravet i gjeldende reguleringene, men søkes innbyrdes fordelt noe annerledes med mindre andel areal i gårdsrom til fordel for 2 store felles takterrasser. Areal for lek vil bli ivaretatt i gårdsrommet.
- Totalt areal for bygget, BRA, overskrides. BRA er beregnet til 14 925 m², og tillatt BRA i hht regulering for nybygg er 12 900 m². Dette omsøkes som dispensasjon med utgangspunkt i at det i beregnet BRA også er medregnet mer enn 2000 m² mørke arealer helt under terreng i U1, et areal som ikke utgjør en reell belastning i bebyggd volum for eiendommen.
- Totalt areal for forretning overskrides for nybygget med ca 45 m². Dette omsøkes som dispensasjon med utgangspunkt i at det totale arealet for eiendommen regulert til forretning er på 5700 m². Denne totale arealgrensen for forretning overskrides ikke.
- Reguleringens formål søkes justert noe ved at allmennyttige formål (treningscenter) vil søkes tillatt i nybygget. Treningscenter er i gjeldende regulering angitt i eksist bygget på tomte. Forslaget baseres på at nybygget vil egne seg bedre til dette formålet enn eksist. bygg som er regulert til spesialområde bevaring.

Mellom nybygg og eksist. bygg på eiendommen, vil det etableres et felles gangareal/torg som vist på den vedlagte utomhusplanen. Næringsdelen av prosjektet vil henvende seg til dette gaterommet og bidra til hyggelig gateaktivitet. Terreng i gaterommet stiger mot øst i en sittetrapp/ amfi, og det planlegges at terreng skal møte eksist. terreng i tomtегrensen mot øst. Vegetasjon fra parken i øst søkes videreført inn i prosjektet og den øvre delen av gate-torget. Gangareal/torg vil være tilgjengelig for nabolaget og allmennheten.

Dersom dere som naboer ev. skulle ha merknader til tiltaket, bes det om at dette sendes Link Arkitektur AS innen 05. januar 2017.

Med vennlig hilsen
LINK arkitektur AS

Ingrid Eltorkestøl
for **Geir Odd Målsnes**
Sivilarkitekt MNAL

Hege Rynning Myrvoll
Hege Rynning Myrvoll
Sivilarkitekt MNAL,
gruppeleder team Oslo

Vedlegg:

- Nabovarsel
- Situasjonsplan, vedlegg D1
- Snitt og fasadetegninger, vedlegg E1-3
- Utomhusplan, vedlegg D2