Kontraktsdokument for Clemenskvartalet



Kjøpekontraktens vedlegg:

4. Kontraktsdokumenter

4.1 Kjøpekontrakten.
4.2 Leveransebeskrivelse, datert 07.10.2020, siste rev 11.10.2022
4.3 Plantegning 1:100
4.4 Etasjeplan, datert 28.09.2021
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 15.03.2021
4.6 Foreløpig kjellerplan, datert 26.02.2020 / 04.05.2021
4.7 Salgsoppgave, datert 12.08.2020_siste rev 19.04.2022
4.8 Foreløpige sameievedtekter datert 10.08.2020
4.9 Situasjonsplan, datert 02.12.2019
4.10 Foreløpig utomhusplan gårdsrom og tak, datert 27.02.2020
4.11 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

5. Offentlige dokumenter

5.1 Reguleringsbestemmelser S-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 08.12.2020. Reguleringsbestemmelser S-4880
5.2 Rammetillatelse datert 11.05.2020 med tillatelse til endring datert 10.07.2020 og 01.07.2021
5.3 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 93 datert 28.09.2021

11. Heftelser

11.1 Tinglyste servitutter på gnr. 234, bnr. 93

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha mottat og satt seg inn i overnenvte dokumenter, samt hatt anledning til å stille spørsmål vedr. disse.

Mottatt: Dato:

LEVERANSEBESKRIVELSE FOR CLEMENSKVARTALET - B8a

Denne beskrivelsen er utarbeidet for å orientere om bygningens og leilighetenes viktigste bestanddeler og funksjoner, og hva som inngår i selgers leveranse.

Det kan forekomme avvik mellom denne leveransebeskrivelsen og plantegninger. I slike tilfeller er det alltid denne leveransebeskrivelsen som er retningsgivende.

FELT B8a - BYGNINGENS INNHOLD:

Bygningen som skal oppføres på gårdsnummer 234 bruksnummer 93, benevnt som område B8a i reguleringsplanen Bispevika Syd. B8a består av et større boligkvartal på totalt ca. 24 000 m2 BRA med næring i deler av 1. og 2. etasje. På taket av bygget blir det etablert flere felles takterrasser. I Bispevika Nord og Syd pågår det omfattende utvikling av bydelen på naboeiendommene. Det henvises til reguleringsplanen for ytterliggere opplysninger om disse tiltakene via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika og www.haveiendom.no.

Eiendommene gnr. 234, bnr. 60, 119 og 134 m.fl. og eventuelle senere sammenføyde/fradelte parseller av disse eiendommene vil dele kjellerareal, samt innkjøring og det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer. Felles innkjøring til kjeller for alle eiendommene blir på Clemenskvartalets sydside. På bakkeplan ved innkjøring til kjeller ligger traforommet som i tillegg til B8A skal betjene B6B samt energisentralen for varme-kjølesentralen under Rostockgata.

Fra utsiden vil Clemenskvartalet se ut som flere ulike bygg, fargene og fasadematerialitet varierer og er inspirert av den historiske bebyggelsen i Gamlebyen i Oslo. Selger forbeholder seg retten til å etablere et eller flere sameier.

Under bakkenivå etableres det kjeller med bl. annet parkering, næring, varemottak og tekniske rom i plan K1 og boder i plan K2.

Sportsboder til leilighetene er planlagt å ligge i plan K2. Sykkelparkering vil i hovedsak bli integrert i sportsbod. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller og/eller utendørs.

I eiendommens 1. etasje, samt i del av 2. etasje og plan K1, vil det bli etablert næringsvirksomhet. I enkelte oppganger kan det bli aktuelt at næringsseksjoner benytter disse i felleskap med boligeierne.

Bygget vil inneholde totalt 267 boliger med boliginngang fra byhagen eller fra passasjen inn til byhagen, dette for å gi en felles tilhørighet og et rolig, privat inngangsparti. Utformingen av inngangspartiene og byhagen gjør det lett å orientere seg. Byhagen er av halvprivat karakter, med soner for lek og avslapning.

Første etasje rundt hele kvartalet, samt i 2. etasje mot Kong Haakon 5.s gt. inneholder næringsarealer som henvender seg mot gaten for å skape en aktiv fasade. Den inntrukne arkaden mot Rostockgata danner et inviterende ute/inne rom med en utadvendt glassfasade. Inndeling og endelig utforming av glassfasader på bakkeplan vil detaljeres i samråd med Leonard Design Architects og Mad Arkitekter.

Prosjektet er rammesøkt 10.05.2019 og rammetillatelse og gitt 11.05.2020 med tillatelse til endring datert 10.07.2020 og 01.07.2021. Det er gitt 13 dispensasjoner fra reguleringsplanen i rammetillatelsen for Clemenskvartalet, rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Clemenskvartalet prosjekteres og bygges i henhold til: Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 2017.

Boligbygget skal miljøsertifiseres iht. BREEAM-NOR, hvilket innebærer at det stilles høye krav til blant annet inneklima, lydforhold, energiøkonomi og materialvalg. BREEAM er Europas ledende verktøy for miljøklassifisering av bygninger. BREEAM-NOR er tilpasset norske forhold.

BISPEVIKA B8a – CLEMENSKVARTALET: UTOMHUS

Offentlig vei:

Eiendommen og bygningen grenser mot offentlige arealer (gater og fortau), som Håkon 5.s gate mot øst, gaten mot syd har foreløpig ikke fått navn, Rostockgata mot vest og Bispekilen mot nord. Gårdsrommet er offentlig tilgjengelig, med innslag av private uteplasser tilknyttet enkelte leiligheter og næringsarealer. Kjøreadkomst til kjellerarealer skjer fra Clemenskvartalets sydside.

Bispekilen sammenføyer gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av Bispekilen, allmenninger og gater i dialog med selger. Selger forbeholder seg retten mot endringer. Rostockgata og flere allmenninger er ikke ferdig prosjektert og det vil bli endringer i forholdt til illustrasjoner vist da disse er laget før rammetillatelse er gitt.

Selger leverer utomhusarealer på bakken med ferdig belegg, snøsmeltingsanlegg på utvalgte områder, sykkelparkering og utvendig belysning i henhold til utomhusplan. Sameiet dekker driftsutgifter på utomhusarealer samt planlagt kajakkbrygge i Bispekilen. Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til det som er rammesøkt på utomhusarealene.

Balkonger og fellesterrasser:

Alle leiligheter får egne uteplasser, enten parsell i gårdsrommet, markterrasse, balkonger eller parsell på tak.

På de 4 nedsenkede takpartiene etableres det felles takterrasse med inndeling i skjermede soner. Taket skal være et tilbud som legger til rette for de aktivitetene som skjer i privatsfæren, som sosialt samvær med venner, familie og naboer, lek for små barn, kontemplasjon, samt tilgang til sol og luft.

Over 8. etasje etableres det takterrasser, i sørvest, nordvest og nordøst. Takterrasser inneholder fellesterrasser, private parseller og private takterrasser.
Takterrassene underdeles i soner og sjikt, ved hjelp av pergolaer, plantesjikt og andre vindskjermingstiltak.

Landskapsanlegget på taket består hovedsakelig av to landskapstypologier:
1) Arealer som er fysisk tilgjengelig og som legger til rette for opphold.
2) Vegeterte arealer som ikke er fysisk tilgjengelig for opphold.

Takterrassen er tilgjengelig via trappe- og heishus (fra noen oppganger), og er dermed utformet som et fellesareal. I tillegg er det satt av arealer til vegetasjon, som består hovedsakelig av sedum og andre typer beplantning som tåler grunt jordsmonn, og noen utvalgte arealer med dypere jordsmonn egnet til småtrær og busker.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer i forhold til det som er rammesøkt på utomhusarealene.

Prosjektet har tilstrekkelig med uteoppholdsarealer som ligger innenfor forskriftenes krav til støynivå. På grunn av eiendommens sentrale beliggenhet vil ikke alle uteoppholdsarealer (balkonger og terrasser) tilfredsstille byggeforskriftenes krav til støygrenser (maks $L_{den} \leq 55$ dBA).

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn og fundamenter:

Bygget fundamenteres til fjell med peler.

Bærekonstruksjoner:

Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål.

Dekker og himlinger:

Dekker i betong. Gulvoppbygging over betongdekket i noen leiligheter.

Yttervegger/fasadematerialer:

Fra utsiden vil Clemenskvartalet se ut som flere ulike bygg, fargene og fasadematerialitet varierer og er inspirert av den historiske bebyggelsen i Gamlebyen i Oslo

Byggene er i nordvestre del av kvartalet utføres med et solid uttrykk. Det midtre bygget i kvartalets nordlige del får en stram og rasjonell fasade med en rødlig farge. Det benyttes ulike dybder for å skape relieff og skyggevirkning på fasaden. Det sørligste bygget i nordvest utføres i et mørkere grålig uttrykk, med innslag av mønster og relieff i de vertikale feltene som understreker byggets vertikalitet. Hjørnebygget i nordvest utføres i et materiale som gir et solid uttrykk med fargeinnslag, utført med en markant geometri som gir et spennende tredimensjonalt uttrykk med skyggespill på fasaden.

Byggene i kvartalets nordøstre hjørne har ulik karakter. Hjørnebygget i nordøst får et stramt grid, med to ulike farger, med utkragede fasadeelementer for å gi fasaden dybde. Det ytre gridet får en rødlig nyanse, den inntrukne delen noe mørkere tone. Ved siden av dette bygget ligger et lavere in-fill i en lys utførelse i ulike nyanser. Et lyst ytre rammeverk rammer inn og avgrenser byggets fasade. Det indre sjiktet bak blir noe mørkere, for å skape dybdefølelse og relieff i fasaden.

Det sørligste bygget i det nordøstre hjørnet av kvartalet utføres i en gul fargetone, som benyttes helhetlig i byggets ulike fasadesjikt og bygningselementer. Et indre sjikt utgjør byggets klimavegg og bakteppe. Et ytre sjikt med vertikale elementer etableres, for å skape relieff og dybde i fasaden. Ved å variere dybden på sjiktet etasjevis etableres et markant og lekent tredimensjonalt uttrykk som kontrasterer nabobyggene i fasaderekken.

Byggene i kvartalets sørøstlige hjørne har ulik karakter. Det nordligste bygget er et lavere in-fill-bygg i en lys utførelse i ulike nyanser. Et lyst ytre rammeverk rammer inn og avgrenser byggets fasade. Det indre sjiktet bak blir noe mørkere, for å skape dybdefølelse og relieff i fasaden. Innslag av ulike geometriske former gir bygget karakter.

Sør for dette ligger et mørkere bygg i en mørk grønn farge, med slette fasader. En minimal utkraging av volumet i deler av fasadene danner et vertikalt uttrykk.

Hjørnebygget i sørøst er utføres i en dus farge, som knytter det fargemessig sammen med nabobygget. Uttrykket er noe strammere og mattere enn nabobygget, og har et mer horisontalt fasadeuttrykk.
Det sørligste bygget i kvartalet får en stram og rasjonell fasade med et taktilt uttrykk. Fasaden formes for å skape relieff og vertikalitet i for å etablere en tydelig kontrast til hjørnebygget.

De to byggene i kvartalets sørvestre hjørne har ulik karakter. Hjørnebygget har buede vinduer på gateplan, med en sokkel av naturstein og en platekledning med kobberuttrykk over. Nabobygget i nord, skal ha et tungt og solid uttrykk, med en matt materialitet i en dus rosafarge.
Hjørnebyggene flankeres av to lavere bygg i nord og syd. Disse utføres med et ytre rammeverk som rammer inn og avgrenser byggenes fasade. På gateplan har rammeverket innslag av naturstein, mens det oppover i etasjene er utført i en lys puss. Det indre bakenforliggende sjiktet bak som rammen danner, skaper dybdefølelse og relieff i fasaden.

Innervegger:

Innvendige vegger av stålstendere kledd med gipsplater. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull/porebetong. Betongvegger mot heis- og trappekjerne.

Balkonger:

Private balkonger og terrasser utføres som betongkonstruksjon med ubehandlet betongoverflate. På gulv vil det bli levert tremmegulv. Tak over balkonger og terrasser har himling i ubehandlet betong, eventuelt kombinert med trespiler eller andre materialer. Det kan bli synlige rustsikringer.
Balkonger og terrasser er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk. Øverste balkong har ikke tak over.

Rekkverkene tilpasses uttrykket for det enkelte hus. Hovedsakelig har man to hovedtyper, spilerekkverk eller glassrekkverk.
Spilerekkverkets farge og uttrykk tilpasses vindusrammer og fasademateriale, det samme gjelder topp og bæring av rekkverk i balkongene med glassfronter.

I leiligheter på plan 2 mot gateløp planlegges det med franske balkonger, i enten glass eller spiler.

Enkelte leiligheter har helt eller delvis innglassede bygningselementer. Dette gjelder i hovedsak leiligheter mot syd og øst. Omfang og endelig utførelse avklares i detaljprosjektering.

ROMBESKRIVELSE

FELLESAREALER

Generelt:

Selger vil i samarbeid med arkitekt og rådgivere, foreta en grundig prosess for å finne en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget, og den særegne beliggenheten.

Takterrasser:

Et av de viktigste konseptene for prosjektet er takterrassene. Det ligger nedsenkede takterrasser på sjette og syvende etasje langs alle gateløp i

kvartalet. Dette gir utsyn på kryss og tvers av kvartalet, og ut til omkringliggende områder. Disse gir god kontakt mot nærliggende områder, som vannrommet i kvartalet foran med gløtt mot fjorden, vannspeilet mot øst og Bispekilen i nord. Det planlegges også felles takterrasse over plan 8.

Takterrassene skal i hovedsak ha et dekke av tre. Det vil også være mulig å dyrke i plantekasser. Noen steder plantes vegetasjon i flere sjikt som skaper rom, demper vind og bidrar til biologisk mangfold. Det etableres vertikale vindskjermer, og pergolaer som gir romlige kvaliteter. I overgangssoner mot gesims etableres grønne tak, i form av sedum eller annen beplantning

På to av de nedsenkede takterrassene planlegges utover det nevnte å etablere to enkle glassbygg. Her vil det være mulighet for dyrking av grønt og planter. Disse utstyres med vask og benk til bruk for fellesskapet.

De enkelte takterrassene vil ferdigstilles i takt med utbyggingen og disposisjonsretten avhenger av hvordan sameiet ønsker å organisere tilgang og bruk.

Gjesteleiligheter:

I Clemenskvartalet vil det bli bygget 2 gjesteleiligheter i oppgang 4 som disponeres og organiseres av sameiet.

Kajakk:

Når du bor i Clemenskvartalet er du tett på fjorden. Det blir levert kajakkstativ med 9 kajakker som disponeres og organiseres av sameiet. Kajakkene er plassert i byhagen med enkel adkomst for sjøsetting i Bispekilen (kajakktraller og padleårer plasseres i hobbyrommet)

Felles hobbyrom:

I kjeller vil selger legge til rette for et hobbyrom for sameiet. Hobbyrommet vil innby til aktiv bruk og bl.a. være utstyrt med verktøyvegg, smørestativ for ski, oppbevaringsplass for kajakktraller og padleårer og sykkelstativ for mekking av sykkel. I K1 mot nordøst kan man vaske sykkel før mekking i hobbyrommet.
Deler av arealet vil ha lavere takhøyde pga nedkjøring til kjeller og tekniske føringer.

Gulv:

Hovedinngangspartiene får flis med vaskekant på gulv. Nedfelt entrématte og varmekabel innenfor inngangsdør. I trapper og boligkorridor leveres mykt gulvbelegg eller flis. Garasjegulv i støvbundet betong og polyuretan/epoxymaling eller tilsvarende.

Hovedtrapper:

Trapper i betong. Rekkverk i stål. Overflate trappetrinn med mykt gulvbelegg eller flis.

Vegger:

Innvendige vegger i inngangspartiene vil bli pusset eller malt, og kan få innslag av andre materialer. Innvendige vegger i hovedtrapp vil bli pusset eller malt. I felleskorridorer utenfor leilighetsinnganger blir det malte flater. Garasjevegger i kvistet, sårbehandlet og støvbundet betong med hvitfarge kombinert med malt porebetong.

Himlinger:

Malt direkte på betong, nedsenket himling ved akustiske behov og/eller for å skjule tekniske installasjoner. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov. Synlige tekniske føringer.

Post- og avfall:

Postkasser på vegg i inngangspartiet. Avfalls- og papirnedkast utendørs. Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for fem fraksjoner i tillegg til restavfall. De fem fraksjonene er papir, plast, matavfall, glass/metall og EE-avfall. Avfallsbeholdere vil fortrinnsvis plasseres i underskap i kjøkkeninnredningen, men for en del leiligheter vil deler av avfallsbeholderne plasseres i bod/garderobe.

Oslo kommune skal ifølge reguleringsplan, etablere sentralt søppelsuganlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. En midlertidig løsning for avfallshåndtering etableres, og benyttes til endelig anlegget er operativt. Det blir utendørs nedkastsøyler for avfall i tre fraksjoner. Nedkastsøyler plasseres på egnet sted i byhagen.

Heis:

Det er heis fra kjeller og opp til takterrasse 9. etasje fra oppgang 1, 2 og 4. Oppgang 1, 3, 4, 5, 7 og 8 vil også ha direkte adkomst til nedsenket takterrasse.

Overflater tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tal/hør vakttjeneste.

LEILIGHETENE

Generelt:

Interiørarkitekten har utviklet 3 interiørkonsepter for Clemenskvartalet.

Interiørkonseptet «Calm»:
Dempede toner i grå nyanser skaper et svalt og delikat fargeuttrykk som er rolig, harmonisk og avslappet.
Du får kjøkkeninnredning fra HTH modell EH Focus hvit eik/ koksgrå.
Benkeplate laminat 20 mm.
Ettgreps kjøkkenkran fra Grohe Eurosmart med buet tut og avstengningsventil i krom.
På gulv i oppholdsrom leveres enstavs parkettgulv i farge Eik sandgrå.

Interiørkonseptet «Nordic Warm»:
Konseptet preges av jordtoner som innbyr til hygge og ro.
Du får kjøkkeninnredning fra HTH modell ES Base Mørk sand. Benkeplate laminat 20 mm.
Ettgreps kjøkkenkran fra Grohe Eurosmart med buet tut og avstengningsventil i krom.
På gulv i oppholdsrom leveres enstavs parkettgulv i farge Eik sandgrå.

Interiørkonseptet «Minimalism»:
Konseptet er preget av nøytrale enkle naturfarger som hvit, sand, grått og beige.
Du får kjøkkeninnredning fra HTH modell EH Focus hvit eik/sort. Benkeplate laminat 20 mm.
Ettgreps kjøkkenkran fra Grohe Eurosmart med buet tut og avstengningsventil i krom.
På gulv i oppholdsrom leveres enstavs parkettgulv i farge Eik sandgrå.

Felles for alle de 3 konseptene:
Kjøkken: Det leveres benkeplate med underlimt servant.

9-H0201:
Leiligheten leveres med kjøkkeninnredning fra HTH modell ES Base Mørk

sand. Kompositt benkeplate type Raw Concrete. Ettgreps kjøkkenkran fra Grohe Eurosmart med buet tut og avstengningsventil i krom.

På badet kles vegger med grålig fliser i format 60x60. På gulv legges den samme flisen i format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk 5x5 cm. Baderomsinnredningen leveres med grepsløse skuffer i koksgrå farge med nedsenket servant i benkeplate eller heldekkende støpt servant. Størrelse baderomsinnredning/servant tilpasses de ulike baderomstypene. Det leveres utenpåliggende speil med innfelt LED sidebelysning. Det leveres toalettrullholder og knagger til bad fra Gala eller tilsvarende i krom.

Leiligheten leveres med Elko plus stikkkontakter.

9-H0601:
Leiligheten leveres med kjøkkeninnredning fra HTH modell ES Base Mørk sand. Kompositt benkeplate type Raw Concrete. Ettgreps kjøkkenkran fra Tapwell EVO184 med buet tut og avstengningsventil i sort.

Baderommene leveres med oppgradert standard. Vegger kles med fliser i format 60x60 fra Pavigres, kollesjon Gres Porcelainco Tecnico, i farge Uni Gelo Mate. På gulv legges flis fra Casalgrande Padana, kolleksjon Gre i farge Bianco, format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk 5x5. Dusjdører leveres i klart glass med matt sort innramning, matt sort dusjsett fra Tapwell. Sevantskap i sort eikefiner med sort servantarmatur fra Tapwell. Spylenapp til toalett i sort fra Geberit.

Leiligheten leveres med Elko plus stikkkontakter.

For leilighetene 9-H0304, 9-H0404, 9-H0504, 9-H0603, 10-H0202, 10-H0303 og 10-H0304 er baderommene satt i produksjon.
Bad: På badet kles vegger med grålig fliser i format 30x60. På gulv legges den samme flisen i format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk 5x5 cm. Baderomsinnredningen leveres med grepsløse skuffer i koksgrå farge med nedsenket servant i benkeplate eller heldekkende støpt servant. Størrelse baderomsinnredning/servant tilpasses de ulike baderomstypene. Det leveres utenpåliggende speil med innfelt LED sidebelysning. Det leveres toalettrullholder og knagger til bad fra Gala eller tilsvarende i krom.

For leilighetene 9-H0601, 9-H0701 og 9-H0801 er baderommene satt i produksjon.
Baderommene leveres med oppgradert standard. Vegger kles med fliser i format 60x60 fra Pavigres, kollesjon Gres Porcelainco Tecnico, i farge Uni Gelo Mate. På gulv legges flis fra Casalgrande Padana, kolleksjon Gre i farge Bianco, format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk 5x5. Dusjdører leveres i klart glass med matt sort innramning, matt sort dusjsett fra Tapwell. Sevantskap i sort eikefiner med sort servantarmatur fra Tapwell. Spylenapp til toalett i sort fra Geberit.

Dører/dørvridere: Alle innerdører leveres hvite NCS S0500-N med krom vridere og nøkkelskilt. Leilighetsinngangsdør leveres med hvit overflate NCS S0500-N mot innsiden med krom vrider. Nøkkelskilt leveres i krom stål.

Det leveres downlights i tak i entré på leiligheter større enn 80m2 BRA. Downlights gir fleksibel og dimbar belysning.

Tekniske rørføringer vil i høyest mulig grad bli skjult bak innkassinger. Det tas forbehold om endelig plassering og størrelse av sjakter, da dette kan måtte endres gjennom detaljprosjekteringen.

Romhøyde:

Netto romhøyde er i hovedsak ca. 260 cm. Det blir nedsenket glatt himling der det er tekniske installasjoner som må skjules. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områder i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner skal ha en høyde på min. 220 cm over ferdig gulv.

Gulv:

Gulv leveres med én-stavs eikeparkett i bredde ca. 180mm.
Overflatebehandlet fra fabrikk, kvister i parkett forekommer.
Parkett leveres behandlet med en matt lakk.

Gulv i bad leveres med fliser i henhold til beskrivelse ovenfor under generelt. Termostatstyrt vannbåren varme i gulv. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing.

Vegger:

Vegger i leiligheten sparkles og males. Ujevnheter ved slepelys i leiligheten vil kunne forekomme.

På bad leveres veggene med keramisk flis i formater og farge i henhold til beskrivelse ovenfor under generelt. Speil med LED-belysning på vegg over servant.

Synlige dyser for sprinkelanlegget (brannsikring) kan forekomme.
Inntrukkede og innglassede balkonger kan ha utvendig sprinkling. Det vil forekomme innkassing av rørføring til disse.
Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling.

Det vil forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

Tak/ himlinger:

Malt betong i rom med full høyde. Det blir synlige skjøter i betonghimlingen. Der det er nedforet fast gipshimling, vil denne bli sparklet og malt.
Sprinkelanlegg inne i leiligheten leveres. Synlige dyser vil forekomme i alle rom. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg.

I leiligheter der ventilasjonsaggregatet er plassert i tak, over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen.

Vinduer:

Vinduer og balkongdører leveres med lys farge innvendig, samme farge som dører og gerikter NCS S0500-N, farge utvendig avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning.

Inndeling faste/åpningsbare felt, avklares i detaljprosjekteringen. Det leveres åpningsbare vinduer for lufting på soverom. Vinduer mot svalgang vil ikke kunne leveres som åpningsbare grunnet brannkrav, dette gjelder også vinduer på soverom. Disse skal leveres med en brannklassifisert luke som skal fungere som en luftventil og blokkere for brannspredning. Vinduer som ikke er åpningsbare vil vaskes utvendig fra lift eller fra svalgang. Det forutsettes at felles vindus- og fasadevask administreres av Sameiet og kostnader inngår i fellesutgiftene.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag.

Inngangsdør:

Massiv laminert glatt dørblad med krom dørvrider og lås i stål farge hvit NCS S0500-N på innsiden, utsiden avklares i forbindelse med detaljprosjektering av fellesarealer.

Innerdører:

Kompakte hvite NCS S0500-N innerdører i tråd med interiørkonsepter. Vridere av krom stål. Skyvedører der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig. Spalte under dører.

Listverk:

Det monteres gerikter rundt innvendige dører. Gerikter sparkles og males på stedet i samme farge som dør NCS S0500-N. Fotlister leveres i eik i tilsvarende overflate som parketten. Alle gerikter og fotlister gjæres. For å fremheve stilen i leiligheten, leveres det ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, som er vanlig i nye bygg.

Garderobeskap:

Det er satt av plass til garderobeskap på soverom. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

Baderoms-
innredning:

Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning. Innredning blir med fronter i MDF eller laminert i henhold til beskrivelse ovenfor under generelt. Heldekkende servant eller nedfelt servant i benkeplate. Ettgreps blandebatteri. Speil og lys over vask. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Dusjvegger i glass som kan slås inn mot hjørnet når dusjen ikke er i bruk. Termostatstyrt blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang med egen håndholdt dusj. Veggmontert WC.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Maskiner leveres ikke. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler. Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til krav i NEK 400 Bolig:2016. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Badene vil i hovedsak bli levert som prefabrikkerte baderomskabiner.

Kjøkkeninnredning:

Det leveres kjøkkeninnredning fra HTH med omfang iht. kontraktstegning. Type fronter og farger iht. konsept, kfr. generelt. Endelig kjøkkentegning for den enkelte leilighet fåes ved henvendelse til megler. Det gjøres oppmerksom på at volumet ovenfor overskap vil måtte bli benyttet til fremføring av ventilasjonskanaler og derfor ikke kan benyttes som skapplass.

Lys under overskap, stikkontakt på vegg. Alle skuffer og dører har soft-lukk system, håndtak og benkeplate iht. valgt konsept. Det leveres laminat benkeplate med underlimt vaskekum. Kjøkkenventilator av typen «slimline» i stål. For leiligheter som har fritthengende ventilator i oppgang 10 leveres Røroshetta eller tilsvarende, type Hera FRH 60 cm i stål.

Leiligheter over 80 m2 BRA leveres med 20mm tykk kompositt benkeplate.

Omfanget av hvitevareleveransen fremgår av kontraktstegningen.
Følgende hvitevarer fra AEG, eller tilsvarende, leveres integrert og som en del av innredningen.

- Stekeovn
- Induksjonstopp 60cm fasettslipt med Maxi Sense flexsoner
- Oppvaskmaskin Lydsvak 42dB helintegrert modell med bestikkskuff (bredde iht. tegning)
- Kombiskap Helintegrert modell AntiFreeze

Det tas forbehold om bytte av leverandører og modeller som i så fall skal ligge på samme kvalitet som her angitt.

Ventilasjon:

Leilighetene planlegges med balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod eller over himling. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk fra bad, boder og kjøkken.

Oppvarming:

Vannbåren varme med viftekonvektorer i tak i leiligheten. Omfang og plassering vil avklares i detaljprosjekteringsfase.

Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA, eller på måling. I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og for Oppvarming med konvektorer.

På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme i gulv som komfortvarme.

Townhouse:

6-H0101 og 6-H0102 får takhøyde i 1. etasje med opptil 4 meter og opptil 2,9 meter i 2. etasje. Vinduer i 1. etasje har spesialutforming, der det er behov vil solskjerming bli montert, type solavskjeming avklares i detaljprosjektering. Direkte utgang til privat markterrasse med tredekke, beplantning og avgrenset med hekk mot byhagen.

Trappen mellom 1. og 2. etasje leveres som heltretrapp med trinn som harmonerer med parkettgulvet og hvitmalt rekkverk med spiler.

Baderommene leveres med oppgradert standard. Vegger kles med fliser i format 60x60 fra Pavigres, kollesjon Gres Porcelainco Tecnico, i farge Uni Gelo Mate. På gulv legges flis fra Casalgrande Padana, kolleksjon Gre i farge Bianco, format 30x30. I nedsenket dusjsone leveres flis mosaikk 5x5. Dusjdører leveres i klart glass med matt sort innramning, matt sort dusjsett fra Tapwell. Sevantskap i sort eikefiner med sort servantarmatur fra Tapwell. Spylenapp til toalett i sort fra Geberit. Tilvalgsfristen for badene på de to townhousene er utgått, men det vil være mulig å påvirke flis og innredningen for badene i 2. etasje, konferer megler. Nedsenkede himlinger i baderom vil ha en høyde på min. 220 cm over ferdig gulv.

Det tas forbehold om endelig løsning for rømning fra 2. etasje, dette kan påvirke balkongrekkverk eller utforming av vinduer.

Kabel-/ Bredbånd/Telefon:

Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med varighet inntil 3 år.

Porttelefon:

Det installeres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang. Videocalling og mulighet for fjernåpning av hovedinngangsdør. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten. Forskjellig signal fra ringeknapp ved dør og utvendig tablå.

Låssystem:

Det installeres et digitalt adgangssystem som gjør det mulig for boligeierne å gi tilgang til sin bolig for ulike servicefunksjoner, f.eks. renhold og varelevering direkte til boligen. Type system vil bli avklart i detaljprosjekteringen.

Elektro:

Hovedbryter og måler for hver leilighet samt kurssikringer for lys i fellesareal, installeres ute i byggets fellesareal i hver etasje. Sikringsskap for hver enkelt leilighet plasseres i leiligheten. Plassering avklares i detaljprosjekteringen. Alle sikringer leveres som kombinert sikring og jordfeilbryter.

Varmtvann:

Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på leilighetsareal BRA eller måling.

Solskjerming:

Energi og inneklimavurderinger ligger til grunn for hvilke vindusarealer som er solutsatt. Der det er behov vil utenpåliggende screen bli montert på vindusfelt i fasaden. Hvilke vindusarealer dette gjelder kan fås ved henvendelse til megler.

Brannsikring:

Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg i alle fellesarealer, i alle leilighetene, og utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinkelhoder vil være synlige i alle rom, noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg – avstillingsmulighet ved feilutløsning i hver etasje.

Energiattest:

Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimmensjonert iht Tekniske forskrifter til plan og bygningsloven 1997 med ajourførte endringer i 2017 (TEK17). Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik kan forekomme spesielt i boliger med mye vindusflate.

Inspeksjonsluker/-dører:

Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap, fjernvarme, ventilasjonsanlegg, klosett og sikringsskap. Slike dører og luker vil i størst mulig grad bli plassert i bod, gang og bad. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Sportsboder/boder:

Sportsboder (à ca. 6 kvm. pr. stk.) vil ligge i kjeller (K2). Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i sportsbod og størrelse bod er økt tilsvarende plass til én sykkel. I tillegg etableres et antall felles sykkelplasser i kjeller, og/eller utendørs under tak. Avhengig av endelig arrondering og organisering, vil sportsboder og sykkelplassering være plassert innenfor sameiet eller på annen manns eiendom. Ved plassering på annen manns eiendom, vil det bli etablert/sikret bruksrettigheter samt avtale om fordeling av drifts- og vedlikeholdskostnader mellom eiendommene for det arealet som ikke vil bli sammenføyd med hovedeiendommen. Fri takhøyde kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

Kameraovervåkning:

De vil bli tilrettelagt for at sameiet innenfor regelverket om personopplysninger, kan installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og parkeringskjeller.

Toppetasjer/frontleiligheter:

Standarden for leiligheter større enn 80m2 har noe høyere kvalitet på deler av innredningen. Leilighetene får oppgradert standard med:

- kompositt benkeplate på kjøkken.
- downlights i entré.

Konfigurerbare leiligheter:

Noen leiligheter i Clemenskvartalet har denne muligheten. På kontraktstegning er veggen betegnet som «mobilvegg».
Som tilvalg kan det tilbys levert en takopphengt veggseksjon som kan skyves på skinner. Løsningen innebærer at et soverom kan fjernes slik at stue/kjøkken utvides for økt fleksibilitet.
Løsningen inkluderer levering av en oppfellbar seng, enten en vertikalt plassert dobbeltseng eller en horisontal smalere seng, avhengig av planløsning.
Rundt innfelt sengeløsning er det plassert skap som delvis er tilgjengelig når flyttbar vegg er plassert inntil skap og helt tilgjengelig når vegg er plassert ut i rommet.
Løsningen krever 2 ekstra utfellbare sprinklerhoder for at beboer ikke skal ha begrensninger på plasseringen av veggen.

Parkering:

Tomten (felt B8A) Clemenskvartalet er ikke ferdig arrondert og organisert. Parkeringsplasser blir plassert i kjeller, under bygget og gater, kjelleren vil også betjene andre eiendommer i Bispevika Syd (felt B8B, B6B og B9) samt besøkende. Foreløpig plassering av p-plasser for Clemenskvartalet er under gaten mellom felt B8A og B8B (syd for Clemenskvartalet).
For leiligheter i oppgang 9 og 10 med mulighet til å kjøpe parkering vil disse ligge i et flåteparkeringssystem eller som faste plasser på innsiden av flåtesystemet. Det er 6 parkeringsplasser i flåteparkeringssystem og 7 bakenforliggende. Flåtene er tilpasset biler med lengde inntil 5,2 meter. Mål bredde på flåter er 2,3 meter og flåtene beveger seg horisontalt. Maksimal belastning på plattform er 2600 kg. P-plassene på innsiden av flåtesystemet har et mål på 5x2,30 meter. Det må påregnes tid til å hente og plassere biler.

I garasje vil høyde i kjørebane og normale P-plasser være 2,25 meter, maksimal høyde på flåter er 2,10 meter. Noe lavere takhøyde ved vegger kan forekomme.

TILVALG

Tilvalgsfristen er utløpt. Se beskrivelse under Leilighetene for leveranse til leilighetene.

FORBEHOLD

Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i denne leveransebeskrivelsen gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis på grunn av offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på

sjakter og veggtykkelse bli justert. Plassering og endelig størrelse på konvektorer er ikke endelig bestemt. Også omfanget av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Selger skal ikke levere; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av denne leveransebeskrivelsen. Illustrasjoner er ikke retningsgivende for detaljer rundt leveransen.

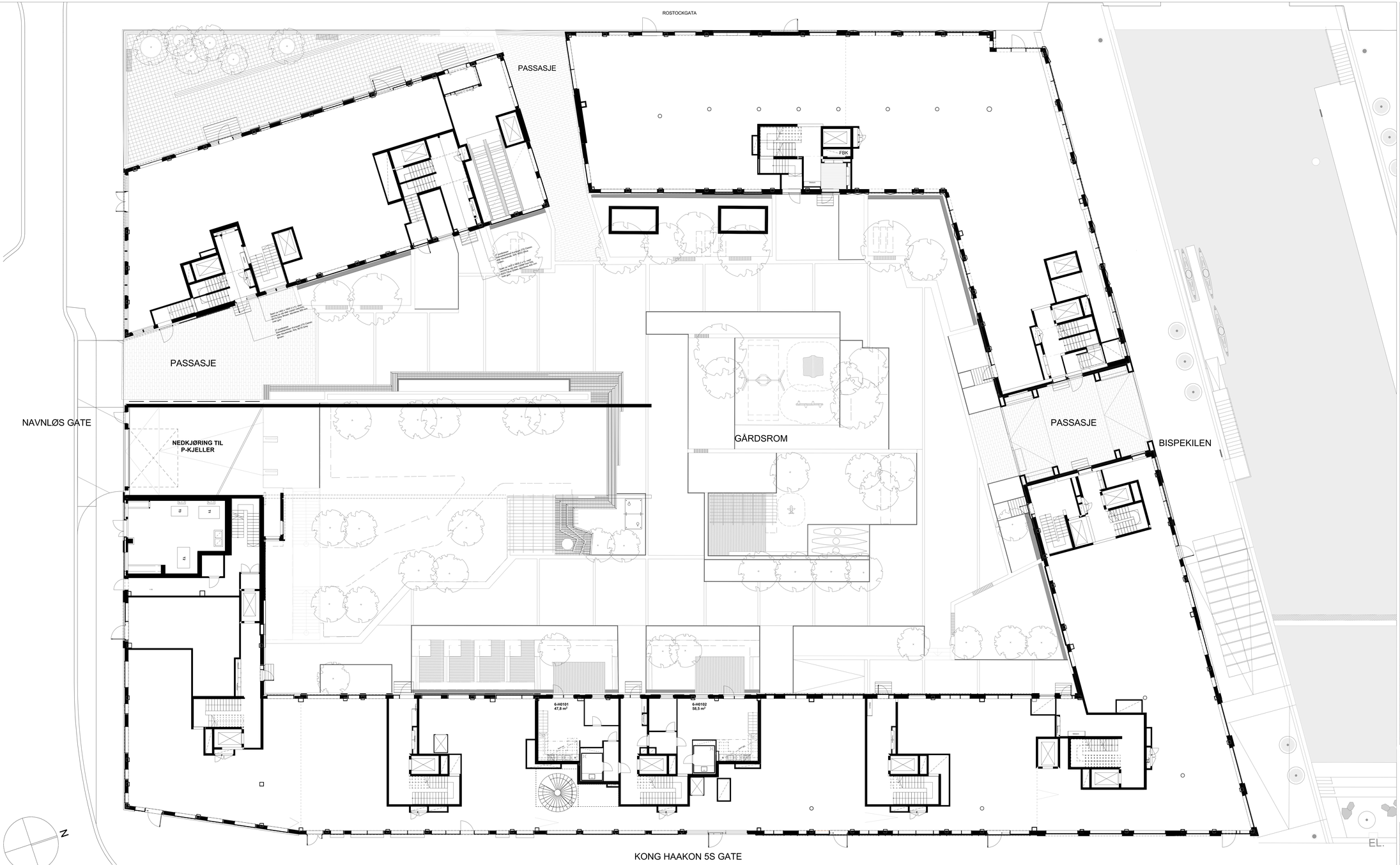
Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen /plasseringen av sportsboder/boder.

For komplett informasjon og kjøpsbetingelser må kjøpekontrakt med alle vedlegg være gjennomgått. Det tas forbehold om eventuelle feil i beskrivelsen.

SELGER

Selger er Clemenskvartalet Bolig AS som er 100 % eiet av Clemenskvartalet Holding AS. Clemenskvartalet Holding AS er eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU) med 72,33 % og HAV Eiendom AS (HAV E) med 27,67 %. OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord. HAV E er eid av Oslo Havnevesen og utvikler/utbygger av store deler av Bjørvika.

Oslo, 07.10.2020, rev 11.10.2022
Clemenskvartalet Bolig AS



C12	28.09.21	LML	MK	TE	Oppdatert underlag salgstegninger
C11	11.06.21	LH	LML	TE	Oppdatert underlag salgstegninger
C10	19.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C09	01.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C08	26.11.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C07	06.10.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C06	29.05.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C05	15.03.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C04	29.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C03	10.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C02	28.10.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C01	28.08.19	LML	LH	JK	Utgave for nabovarsling/egen side-nabolar (oppdatert 28.08.19)
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	DK.	TEKST

Tittel
Fett Bilia, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Arkitekt/rådgiver / ARK
PDM
Med Oslo AS
Pilestredet 27 0164 Oslo
Telefon: 22 40 46 36
E-post: post@med.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Salgsunderlag
Arkitektmål/ark	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19

Tegningsnr.
A 11 01

Rev.
C12

Tegning
Plan 1



C13	28.08.21	LML	NK	TE	Oppdatert underlag salgstegninger
C12	11.06.21	LH	LML	TE	Oppdatert underlag salgstegninger
C11	16.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C10	01.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C09	26.11.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C08	08.10.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C07	07.09.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C06	29.05.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C05	15.03.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C04	29.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C03	10.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C02	28.10.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C01	28.08.19	LML	LH	JK	Underlag for visningsrom uten møbler oppdatert 28.08.19
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK	TEKST

Tittel
Felt BBa, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Arkitektfirma: ARK
PPM
Maal Oslo AS
Pilestredet 21 0164 Oslo
Telefon: 22 40 40 30
E-post: post@maal.no

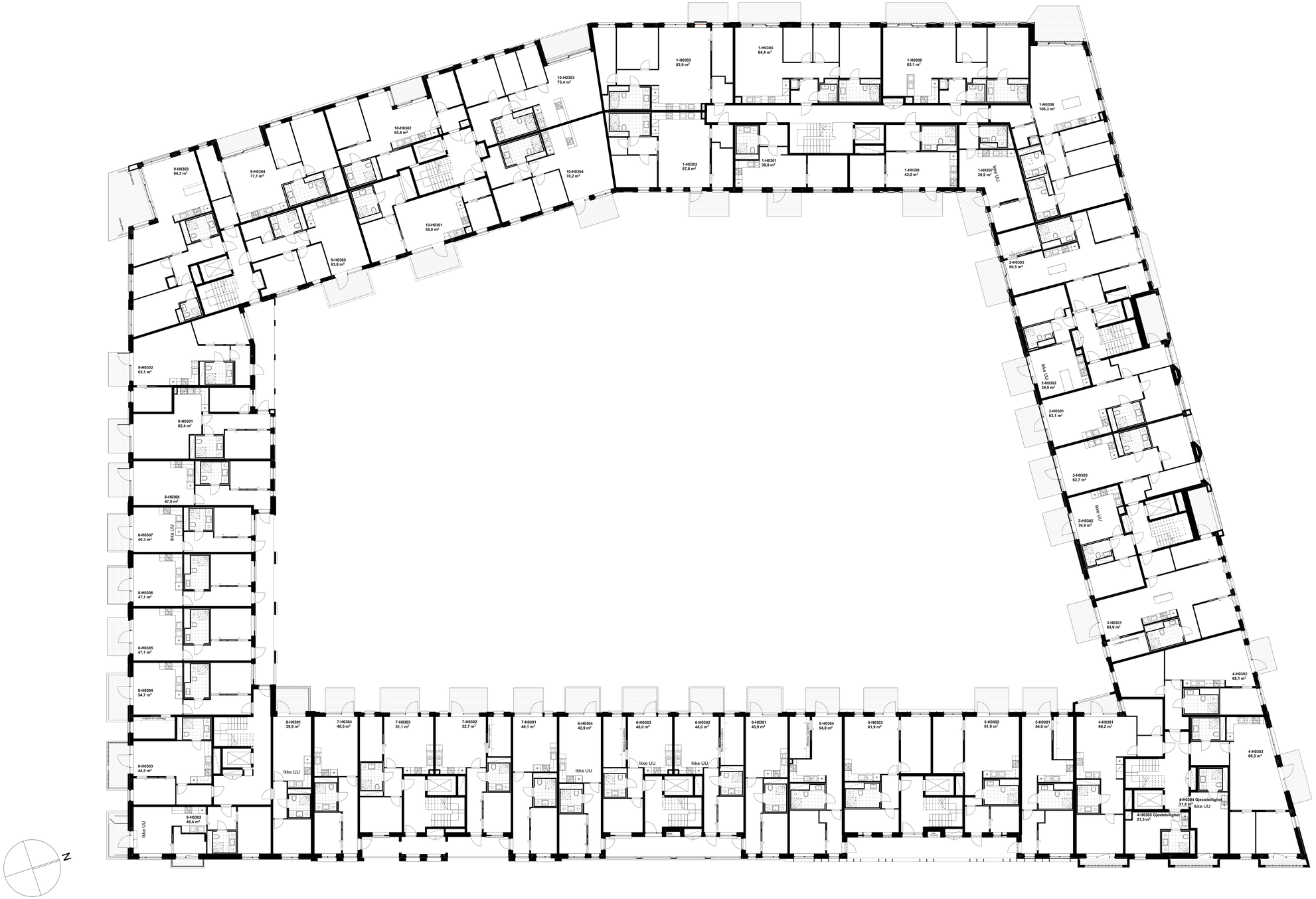
Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Salgsunderlag
Arkitektformat	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19



Tegningsnr.
A11102

Rev.
C13

Tegning
Plan 2



NODEN	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C12	28.09.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C11	16.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C10	01.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C09	26.11.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C08	04.10.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C07	07.09.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C06	26.05.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C05	10.03.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C04	26.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C03	10.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C02	09.10.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgelegninger
C01	28.08.19	LML	LH	JK	Underlag selgelegninger uten nedlse oppdatert 28.08.19

Titlak
Felt Bite, Blapevika Syd

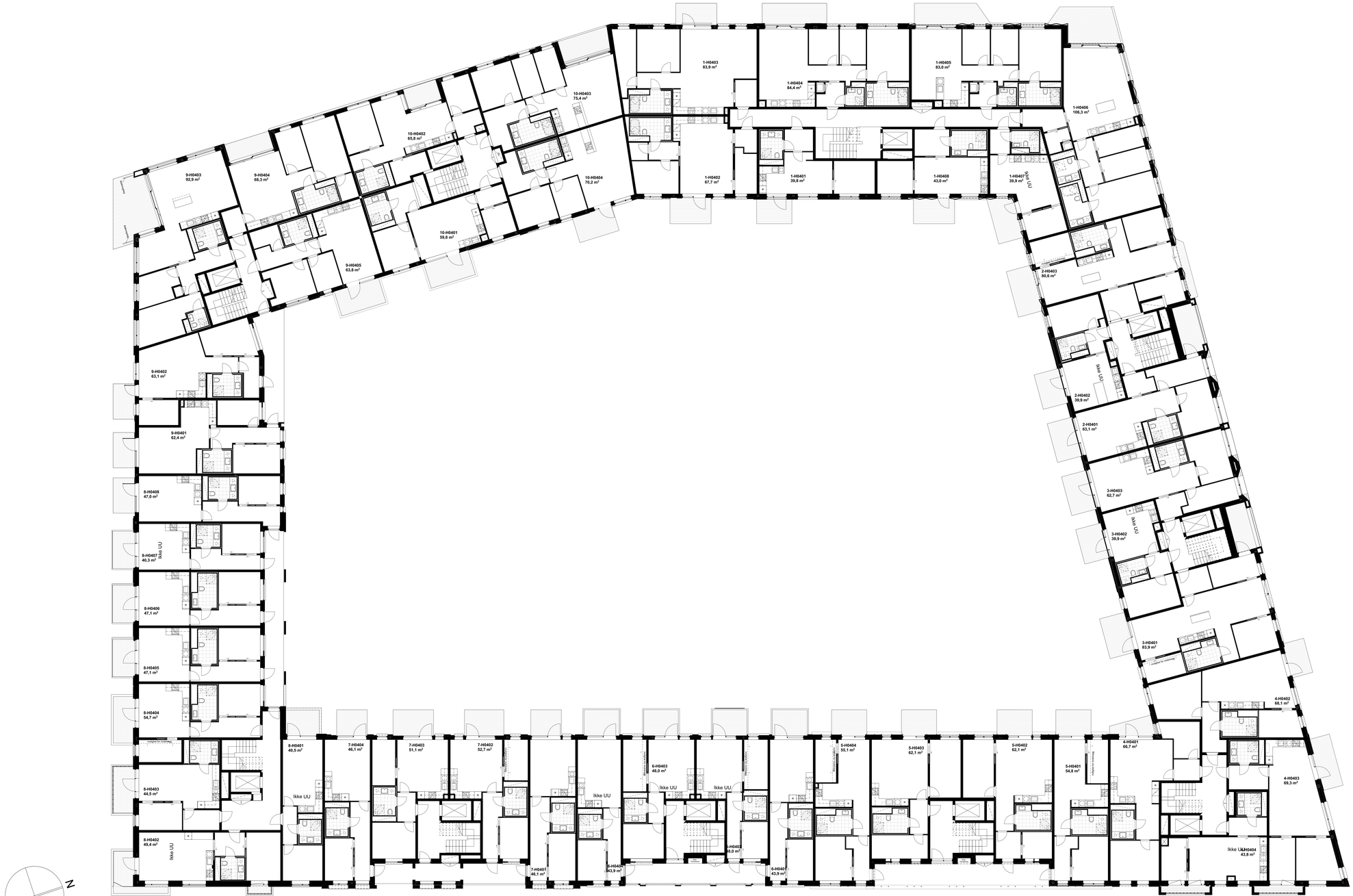
Titlakshaver
CLEMENS KVARTALET
BJORVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Prostboka 1325 Vika 0112 Oslo

Arkitekt/ansvar: ARK
PRIN
Med Oslo AS
Plesstedet 27 0164 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Selgsunderlag
Arkitarmelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19



Tegningsnr.	Rev.	Tegning
A 11 03	C12	Plan 3



C12	28.09.21	LML	NK	TE	Oppdatert underlag salgstegninger
C11	19.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C10	01.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C09	26.11.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C08	06.10.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C07	07.09.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C06	29.05.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C05	15.03.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C04	29.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C03	10.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C02	28.10.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C01	28.08.19	LML	LH	JK	Utsnitt og nåstegninger uten nabobr (oppdatert 28.08.19)
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

Tittel
Fett Bitta, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

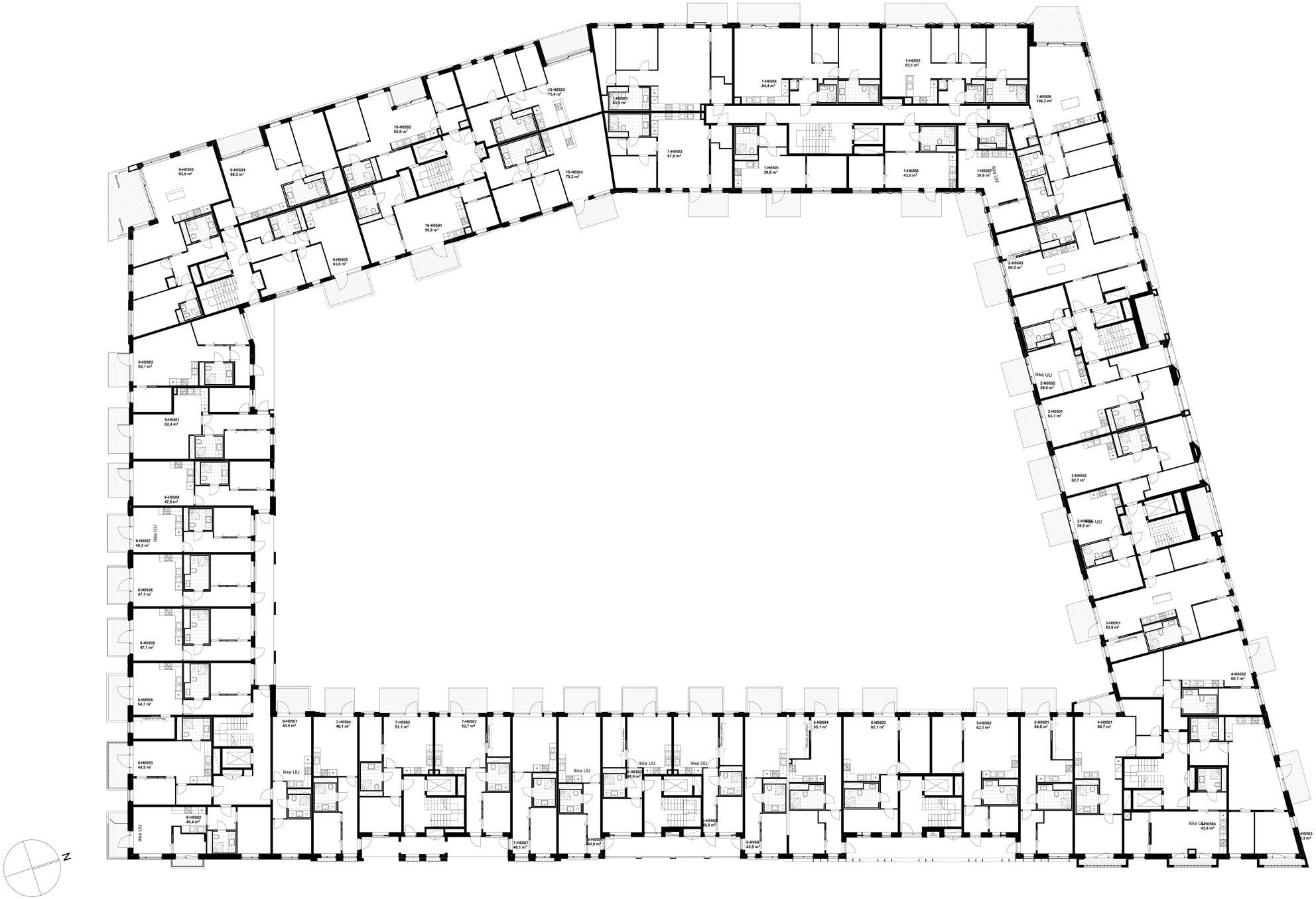
Arkitekter / ARK
PDW
Wed Oslo AS
Pilestredet 27 0164 Oslo
Telefon: 22 40 46 36
E-post: post@pdw.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Salgsunderlag
Arkitektmål/ss	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19

Tegningsnr.
A 11 04

Rev.
C12

Tegning
Plan 4



C12	28.09.21	LML	NK	TE	Oppdatert underlag selgingsmegler
C11	19.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C10	01.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C09	26.11.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C08	06.10.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C07	01.09.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C06	29.05.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C05	15.03.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C04	29.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C03	10.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C02	28.10.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag selgingsmegler
C01	28.08.19	LML	LH	JK	Utsalg og visningsrom side-hatter oppdatert 28.08.19
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

Tittel
Fett Blås, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

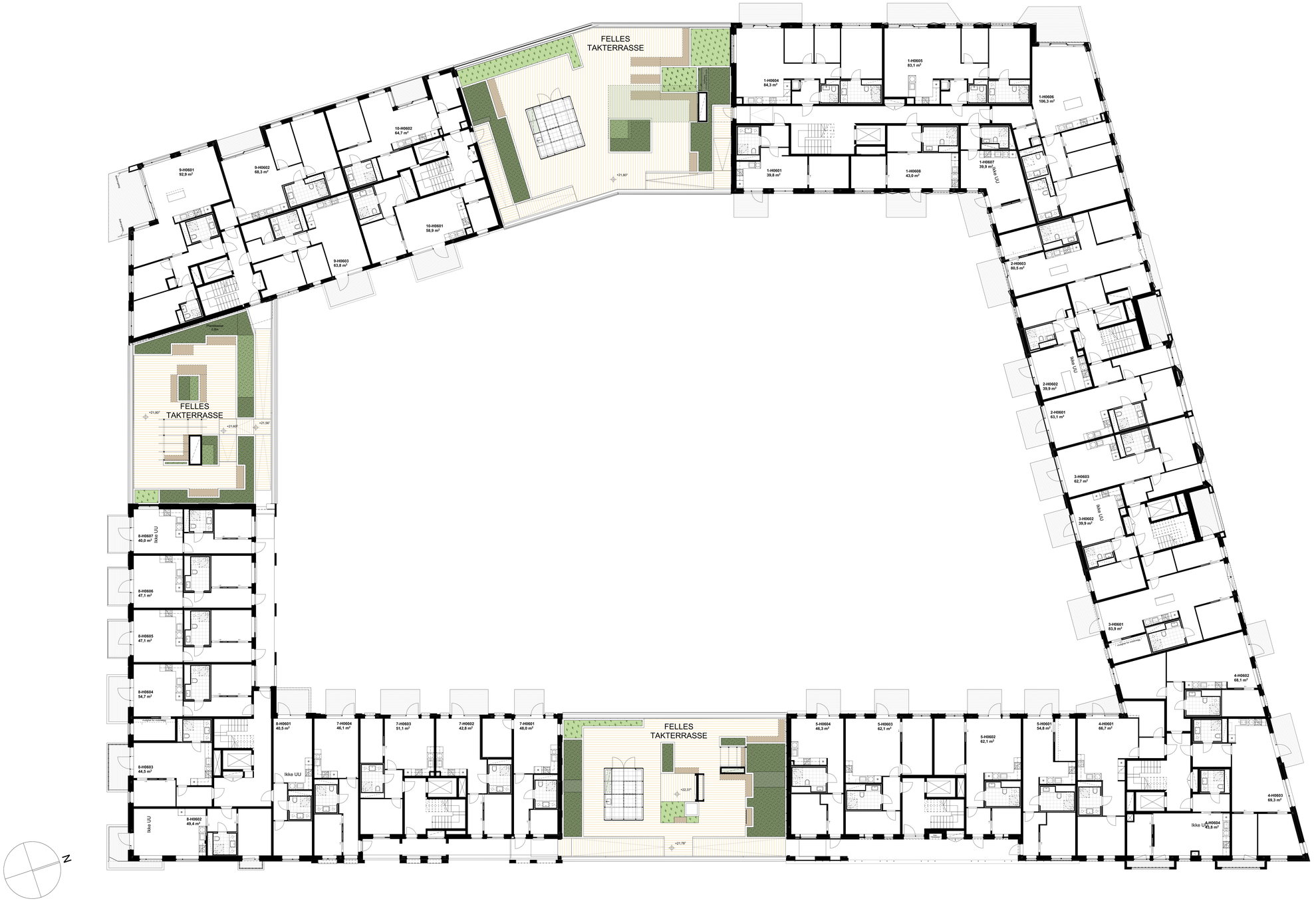
Arkitekter / ARK
PDM
Med Oslo AS
Pilestredet 27 0164 Oslo
Telefon: 22 40 46 36
E-post: post@med.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Salgsunderlag
Arkitektmål/ee	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19

Tegningsnr.
A 11 05

Rev.
C11

Tegning
Plan 5



C11	28.09.21	LML	MK	TE	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C10	19.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C09	01.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C08	26.11.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C07	06.10.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C06	07.09.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C05	15.03.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C04	29.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C03	10.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt, diverse justeringer og tilpasninger leilighet
C02	28.10.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag søknadsprosjekt
C01	28.08.19	LML	LH	JK	Justering vedr. nødutgang over vaktrom (oppdatert 30.08.19)
NODI	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

Tittel
Fett Bilia, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

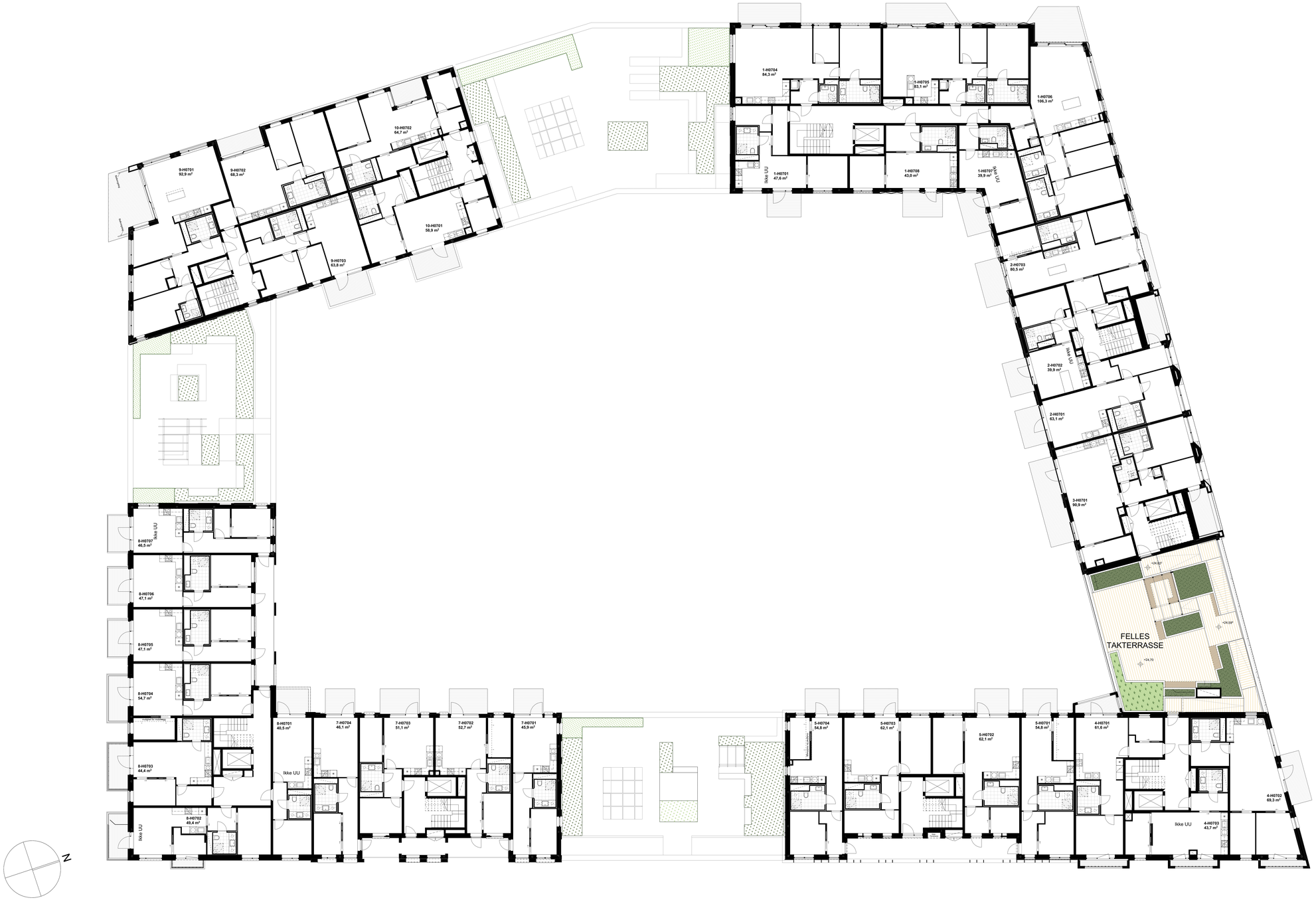
Arkitekter sidan 1909
PDW
Mad Dog AS
Pilestredet 27 0164 Oslo
Telefon: 22 40 46 36
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Søknadsnivå
Arkitektmål	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19

Tegningsnr.
A 11 06

Rev.
C11

Tegning
Plan 6



NODE	DATO	TEGN.	SK.	TEKST
C12	28.09.21	LML	NK	TE
C11	19.03.21	LML	TE	JK
C10	01.03.21	LML	TE	JK
C09	26.11.20	LML	TE	JK
C08	06.10.20	LML	TE	JK
C07	07.09.20	LML	LH	JK
C06	29.05.20	LML	LH	JK
C05	15.03.20	LML	LH	JK
C04	29.01.20	LML	LH	JK
C03	10.01.20	LML	LH	JK
C02	28.10.19	LML	LH	JK
C01	28.08.19	LML	LH	JK

Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger, diverse
Oppdatert underlag salgstegninger, diverse
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger
Oppdatert underlag salgstegninger, uten nabolar (oppdatert 30.08.19)

Tittel
Fett Bilia, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

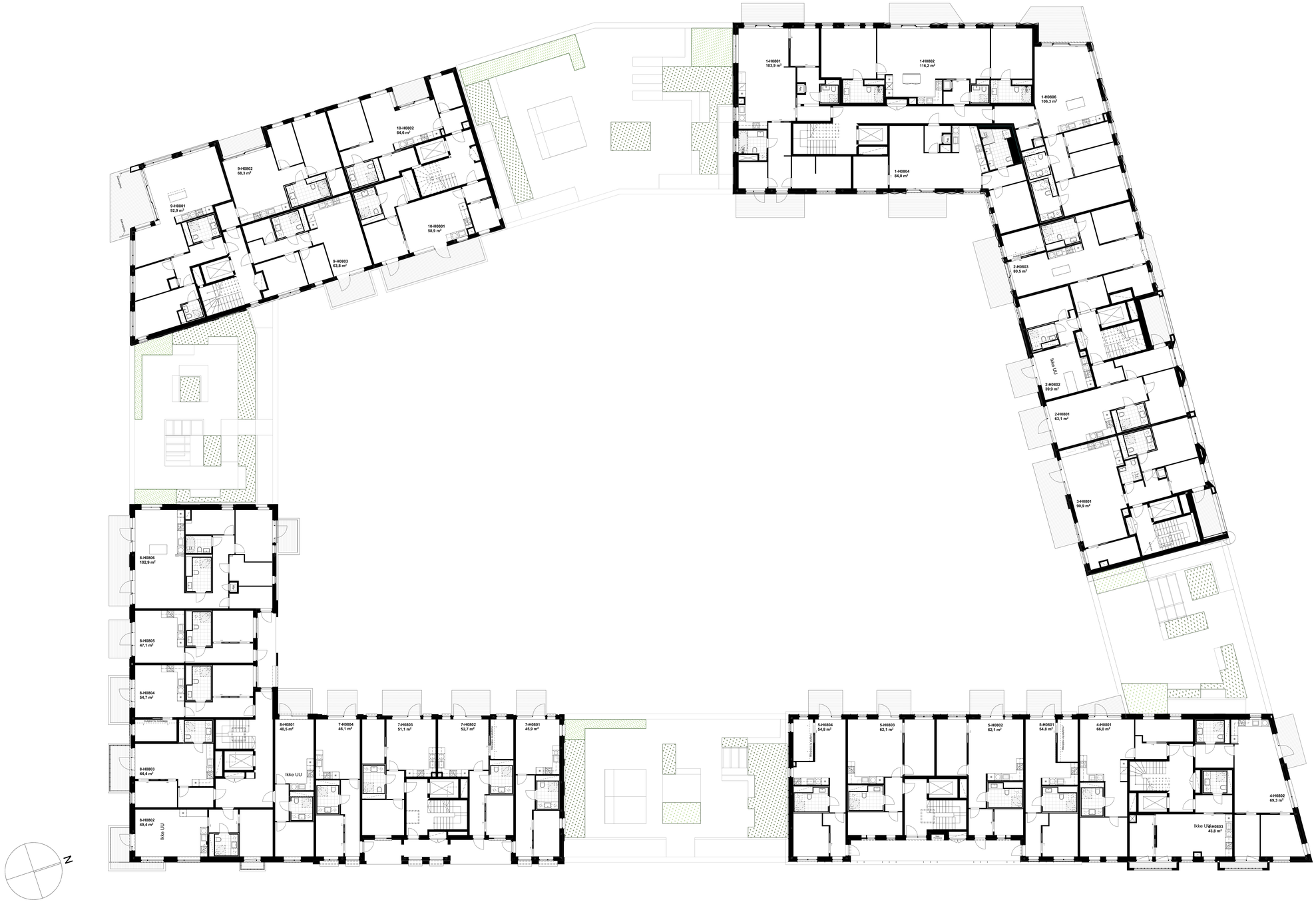
Arkitekter / ARK
PDM
Mail Oslo AS
Pilestredet 27 0154 Oslo
Telefon: 22 40 40 36
E-post: post@mail.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Salgsunderlag
Arkitektmål/ss	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19

Tegningsnr.
A 11 07

Rev.
C12

Tegning
Plan 7



C12	28.09.21	LML	NK	TE	Oppdatert underlag salgstegninger
C11	24.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C10	19.03.21	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C09	30.11.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C08	06.10.20	LML	TE	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C07	07.09.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C06	29.05.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C05	15.03.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C04	29.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger, diverse
C03	19.01.20	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger, diverse
C02	28.10.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger
C01	28.08.19	LML	LH	JK	Oppdatert underlag salgstegninger iolm nabolar oppdatert 30.08
NODE	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST

Tiltak
Fett Bilia, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Arkitekter / ARK
PDW
Med Oslo AS
Pilestredet 27 0164 Oslo
Telefon: 22 40 46 36
E-post: post@med.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Salgsunderlag
Arkitektmål	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	28.08.19

Tegningsnr.
A 11 08

Rev.
C12

Tegning
Plan 8



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
5	15.03.21				204_FASADEKLEDNING - NATURSTEIN
4	09.03.21				208_FASADEKLEDNING - PUSS
3	05.03.21				205_FASADEKLEDNING - TEGL
2	05.03.21				216_BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_TILBUDSUNDERLAG STILLAS

Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
SIEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Siemenskvartalet Bolig AS
c/o Ab 9 Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

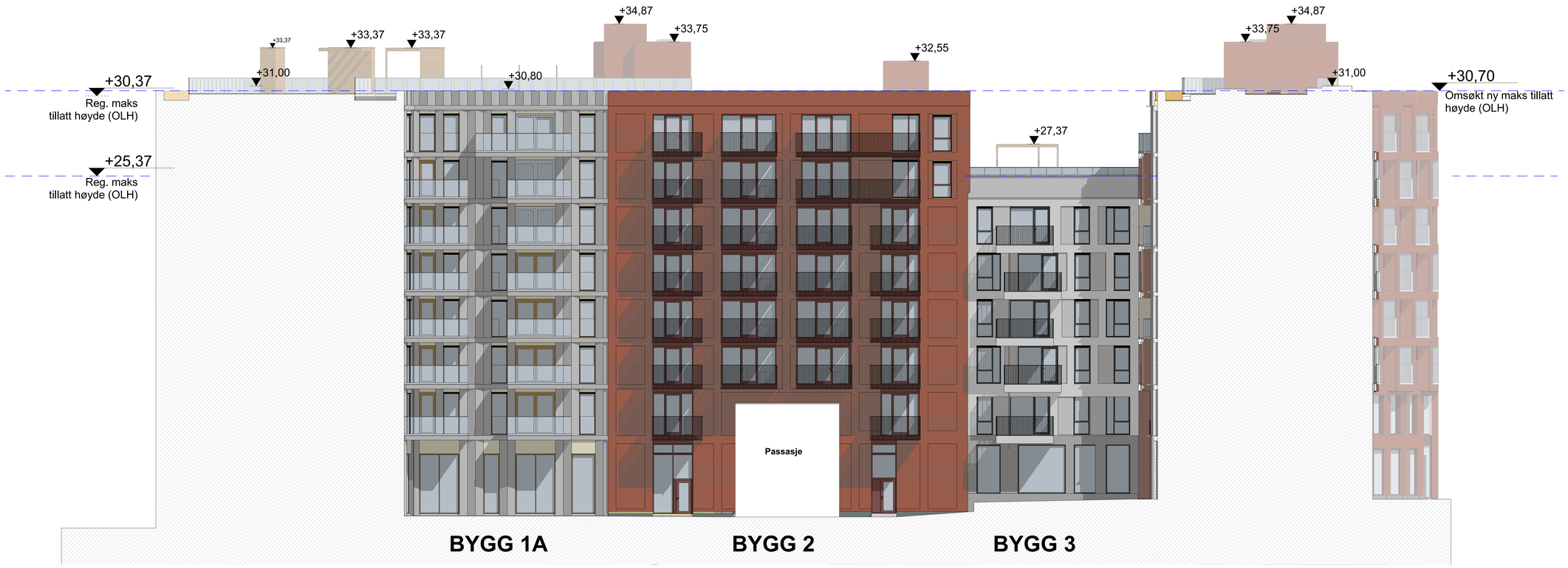
Ansvarlig søker / ARK
MAD Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

TILBUDSUNDERLAG

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	03.02.2021

Tegningsnr.: A-ÅA-31-01-NS
Rev.: 5

Tegning
Fasade Sør



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
5	20.04.21				204_FASADEKLEDNING - FIBERBETONG
4	15.03.21				204_FASADEKLEDNING - NATURSTEIN
3	09.03.21				209_FASADEKLEDNING - PUSS
2	05.03.21				216_ BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_ TILBUDSUNDERLAG STILLAS

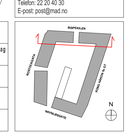
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
SIEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Siemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Bjørvika 1325 Vika 0112 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

TILBUDSUNDERLAG

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	03.02.2021



Tegningsnr.	Rev.
A-RA-31-02-NS	5

Tegning
Fasade Sør Gårdsrom



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
5	15.03.21				204_ FASADEKLEDNING - NATURSTEIN
4	09.03.21				208_ FASADEKLEDNING - PUSS
3	05.03.21				205_ FASADEKLEDNING - TEGL
2	05.03.21				216_ BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_ TILBUDSUNDERLAG STILLAS

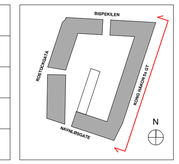
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

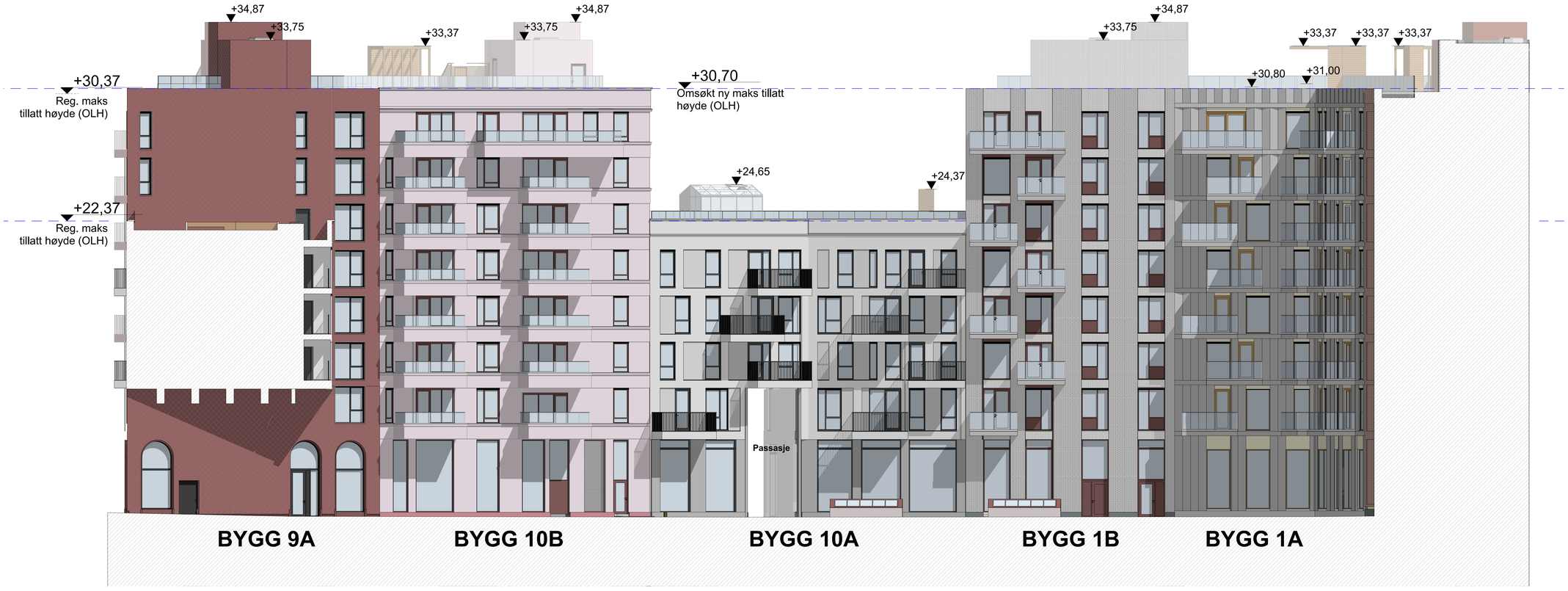
TILBUDSUNDERLAG

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A1 (A3)
Målestokk	1:200 (A1)
Dato	03.02.2021



Tegningsnr.	Rev.
A-8A-32-01-NS	5

Tegning
Fasade Øst



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
6	20.04.21				204_FASADEKLEDNING - FIBERBETONG
5	15.03.21				204_FASADEKLEDNING - NATURSTEIN
4	09.03.21				208_FASADEKLEDNING - PUSS
3	05.03.21				205_FASADEKLEDNING - TEGL
2	05.03.21				216_BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_TILBUDSUNDERLAG STILLAS

Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
SIEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Siemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

TILBUDSUNDERLAG

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	03.02.2021



Tegningsnr.	Rev.
A-ÅÅ-32-02-NS	6

Tegning
Fasade Øst Gårdsrom



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
6	20.04.21				204_FASADEKLEDNING - FIBERBETONG
5	15.03.21				204_FASADEKLEDNING - NATURSTEIN
4	09.03.21				209_FASADEKLEDNING - PUSS
3	05.03.21				205_FASADEKLEDNING - TEGL
2	05.03.21				216_BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_TILBUDSUNDERLAG STILLAS

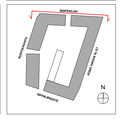
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
SIEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Siemenskvartalet Bolig AS
Selvaag S Utvikling AS
Dokka 1325 Vika 0112 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

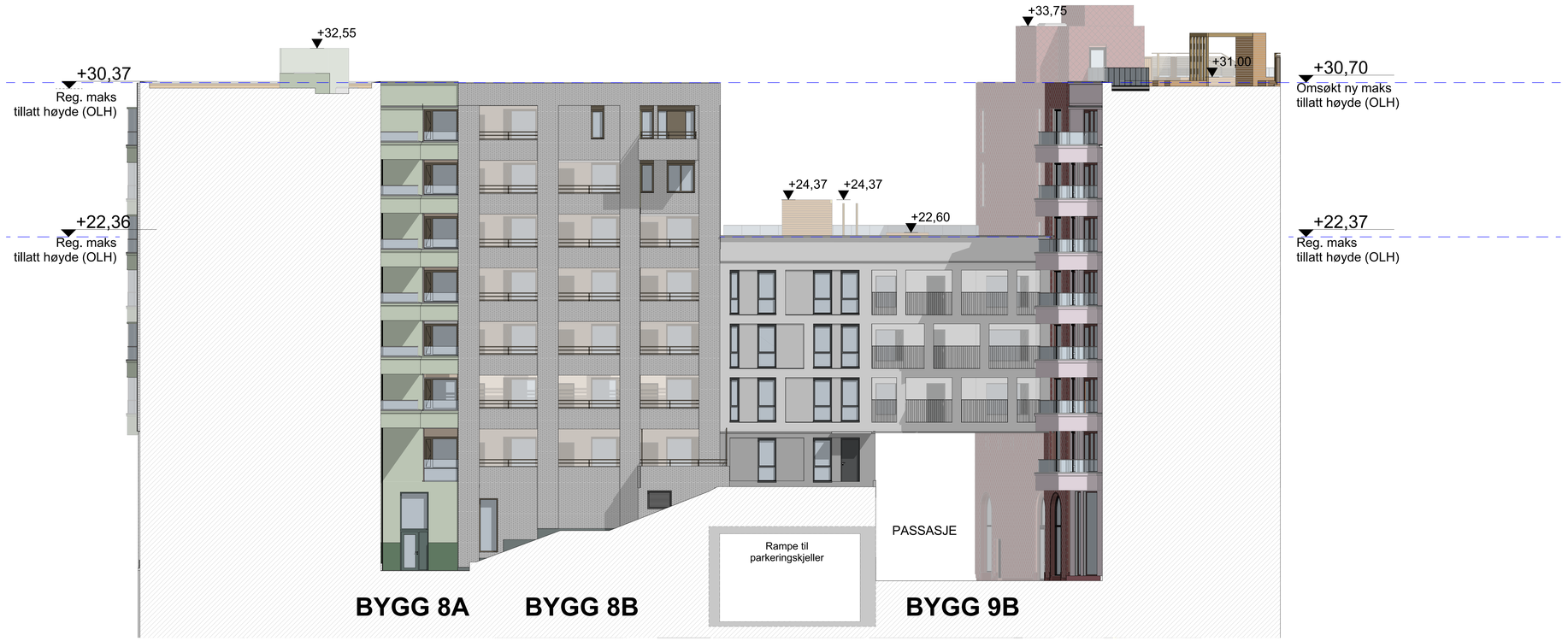
TILBUDSUNDERLAG

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A0 (A3)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	03.02.2021



Tegningsnr.	Rev.
A-ÅÅ-33-01-NS	6

Tegning
Fasade Nord



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
5	15.03.21				204_FASADEKLEDNING - NATURSTEN
4	09.03.21				208_FASADEKLEDNING - FUGE
3	05.03.21				209_FASADEKLEDNING - TEGL
2	05.03.21				216_ BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_TILBUDSUNDERLAG STILLAS

Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
SIEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Siemenskvartalet Bolig AS
c/o Obos S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

TILBUDSUNDERLAG

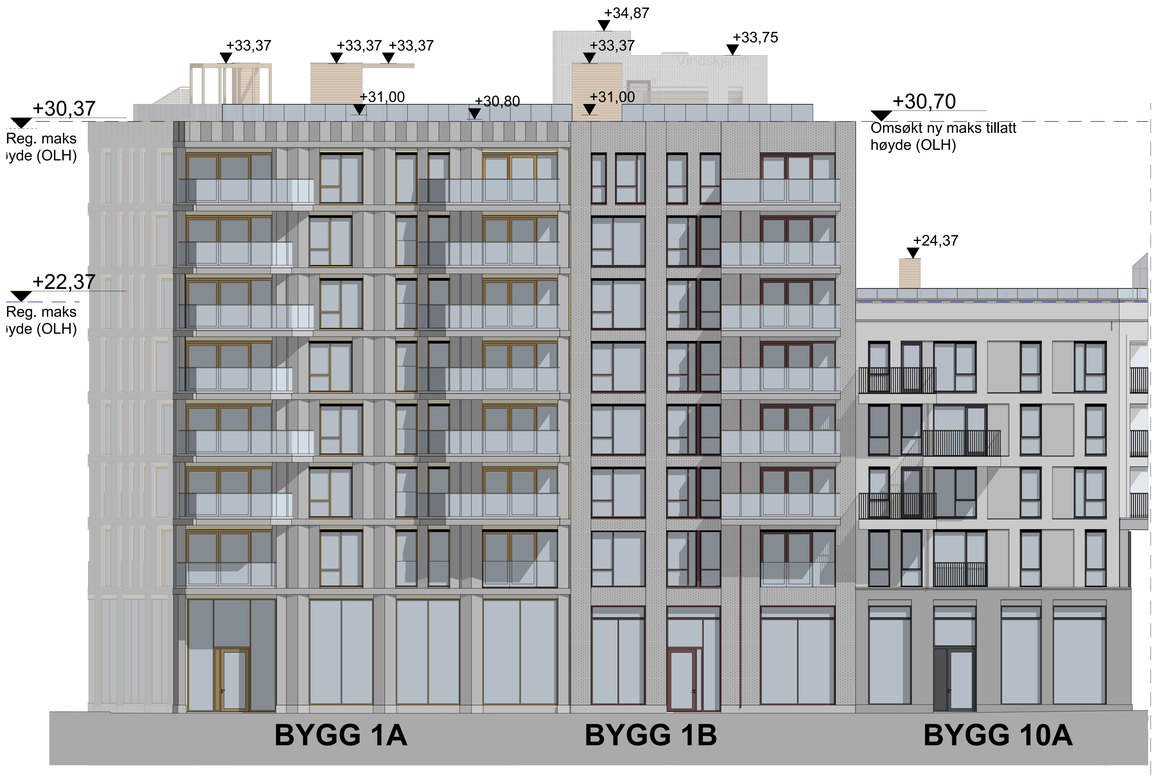
Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	03.02.2021



Tegningsnr.	Rev.
A-ØA-33-02-NS	5

Tegning
Fasade Nord Gårdsrom





A



B

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
6	20.04.21				204_FASADEKLEDNING - FIBERBETONG
5	15.03.21				204_FASADEKLEDNING - NATURSTEIN
4	09.03.21				208_FASADEKLEDNING - PUSS
3	05.03.21				205_FASADEKLEDNING - TEGL
2	05.03.21				216_BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_TILBUDSUNDERLAG STILLAS

Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
SIEMENS KVARTALET
BJØRVIKA
Siemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

TILBUDSUNDERLAG

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:200, 1:100 (A0)
Dato	03.02.2021

Tegningsnr.	Rev.
A-BA-34-01-NS	6

Tegning
Fasade Vest



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
5	15.03.21				204_ FASADEKLEDNING - NATURSTEIN
4	09.03.21				208_ FASADEKLEDNING - PUSS
3	05.03.21				205_ FASADEKLEDNING - TEGL
2	05.03.21				216_ BLIKKENSLAGARBEIDER
1	03.02.21				225_ TILBUDSUNDERLAG STILLAS

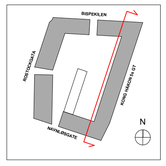
TILBUDSUNDERLAG

Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

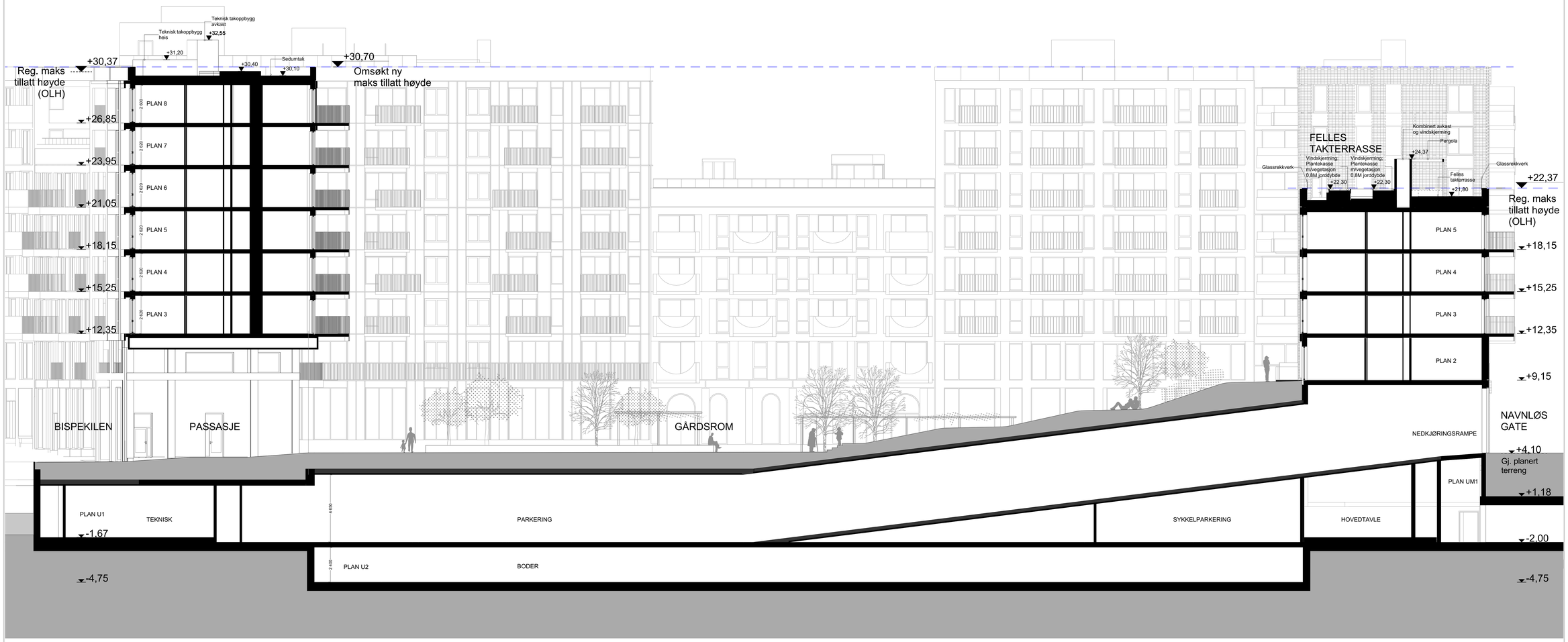
Ansvarlig søker / ARK
Mad
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Tilbudsunderlag
Arkstørrelse	A1 (A3)
Målestokk	1:200 (A1)
Dato	03.02.2021



Tegningsnr.	Rev.
A-8A-34-02-NS	5

Tegning
Fasade Vest Gårdsrom



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C03	02.12.19	LH	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C02	05.09.19	VA	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C01	10.05.19	VA	LML	JK	RAMMESØKNAD

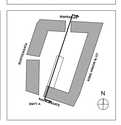
Tiltak
Felt B9a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
OSU
Oslo S Utvikling AS (OSU)
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Entreprenør
AF Gruppen AS
Innspurten 15, Postboks 6272
Etterstad, N-0603 Oslo

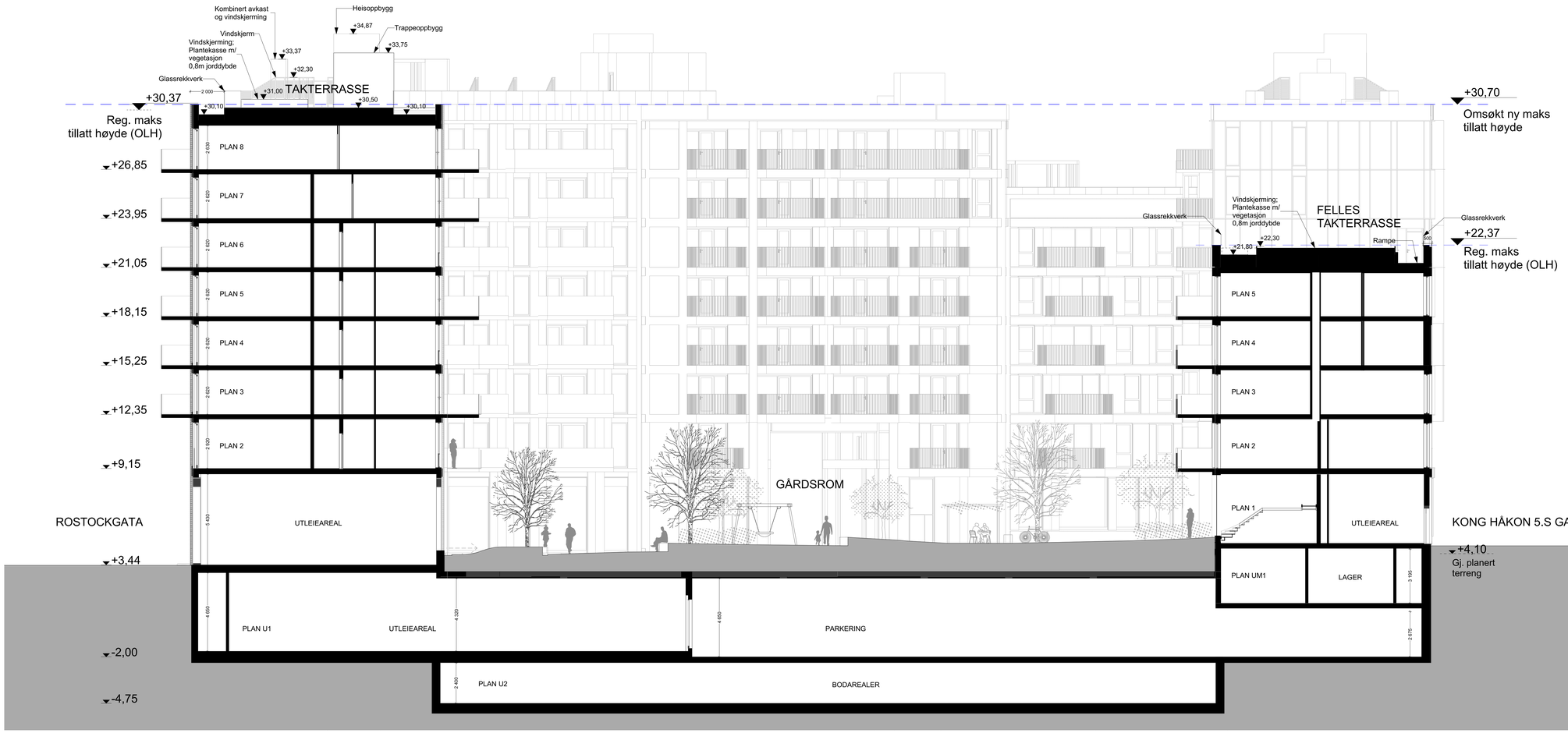
Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	RAMMESØKNAD
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	02.12.19



Tegningsnr.	Rev.
A 20 01	C03

Tegning
Snitt A



INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C04	02.12.19	LH	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD I NABOVARSEL
C03	05.09.19	VA	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C02	10.05.19	VA	LML	JK	RAMMESØKNAD. Gj.planert terreng lagt inn.
C01	26.04.19	VA	LML	JK	NABOVARSEL

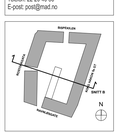
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
OSU
Oslo S Utvikling AS (OSU)
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Entreprenør
AF Gruppen AS
Inneparten 15, Postboks 6272
Etterstad, N-0603 Oslo

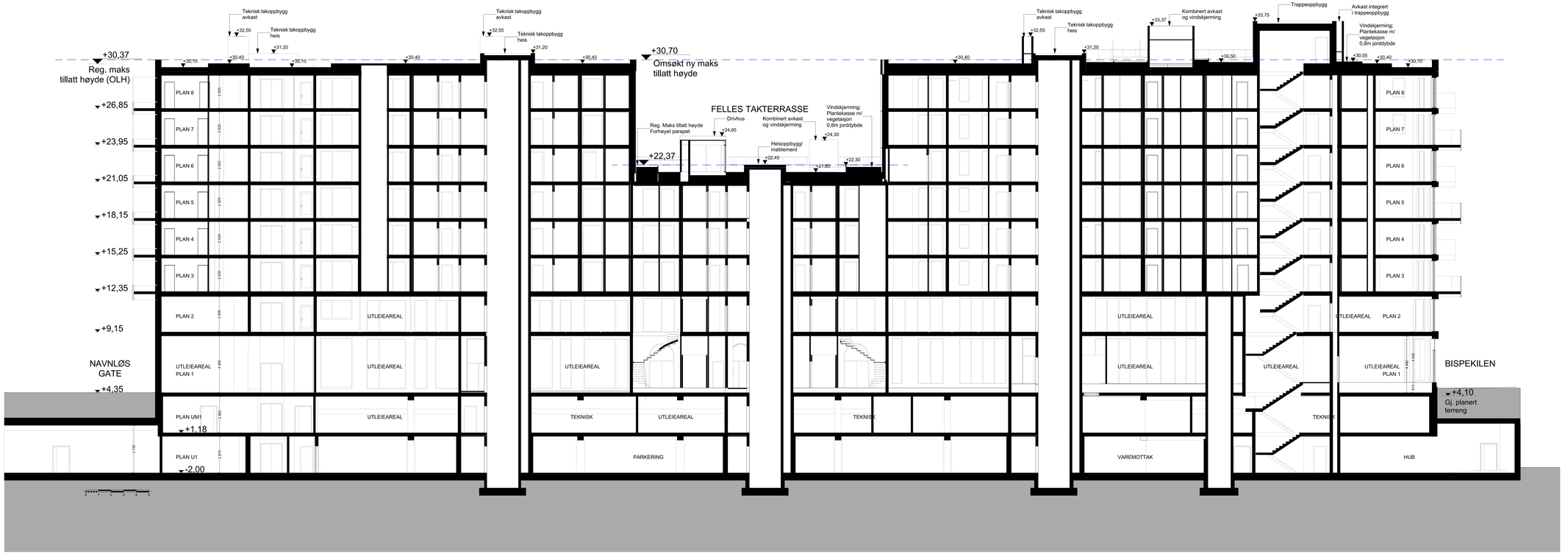
Ansvarlig søker / ARK
MAD
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	RAMMESØKNAD
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	02.12.19



Tegningsnr.	Rev.
A 20 02	C04

Tegning
Snitt B



C02	02.12.19	LH	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C02	05.09.19	VA	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C01	10.05.19	TJS	LML	JK	RAMMESØKNAD
INDEX	DATO	TEGN.	SJK.	OK	TEKST

Tittel
Felt Bilia, Bispevika Syd

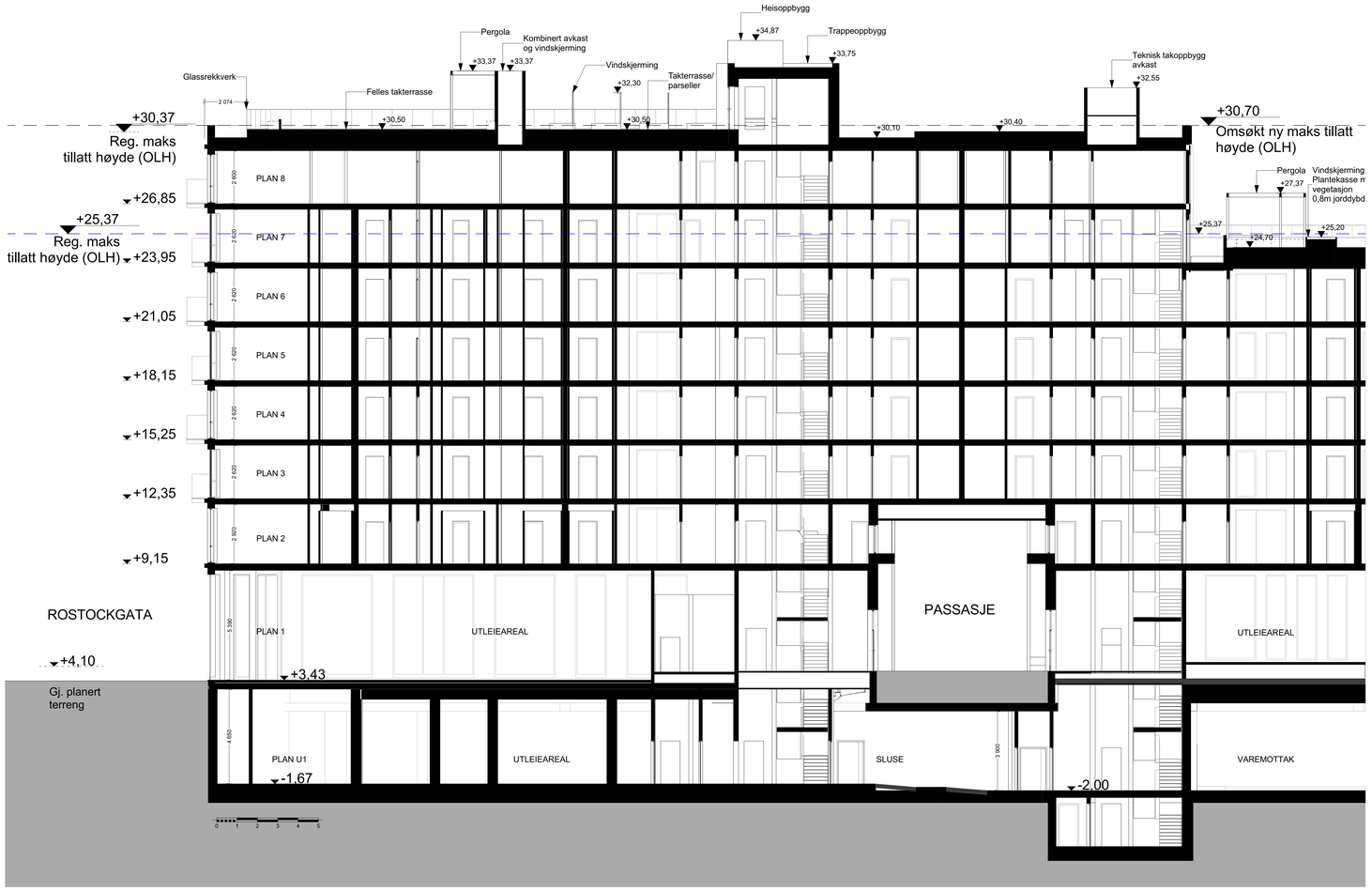
Tiltakshaver
OSU
Oslo S Utvikling AS (OSU)
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Entreprenør
AF Gruppen AS
Postadresse 15, Postboks 6272
Etterstad, N-0603 Oslo

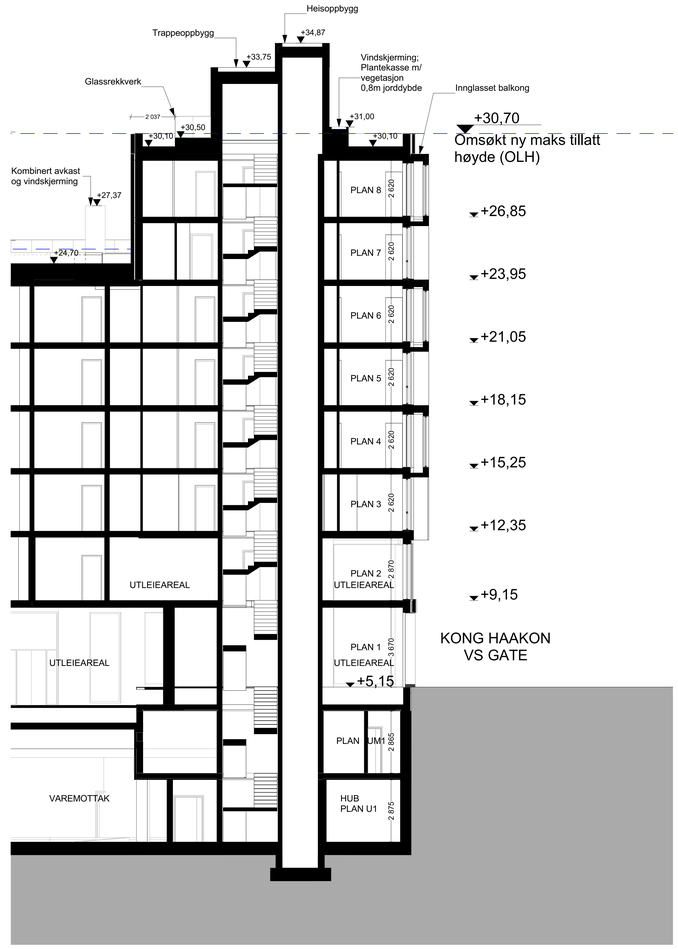
Arkitektfirma / ARK
MAD
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	RAMMESØKNAD
Arkformatnr.	A0 (lang) (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	02.12.2019

Tegningsnr.: A 20 03
Rev.: C03
Tegning: Snitt C



D1



D2

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C03	02.12.19	LH	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C01	06.09.19	VA	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD

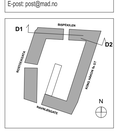
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
OSU
Oslo S Utvikling AS (OSU)
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Entreprenør
AF Gruppen AS
Innspurten 15, Postboks 6272
Etterstad, N-0603 Oslo

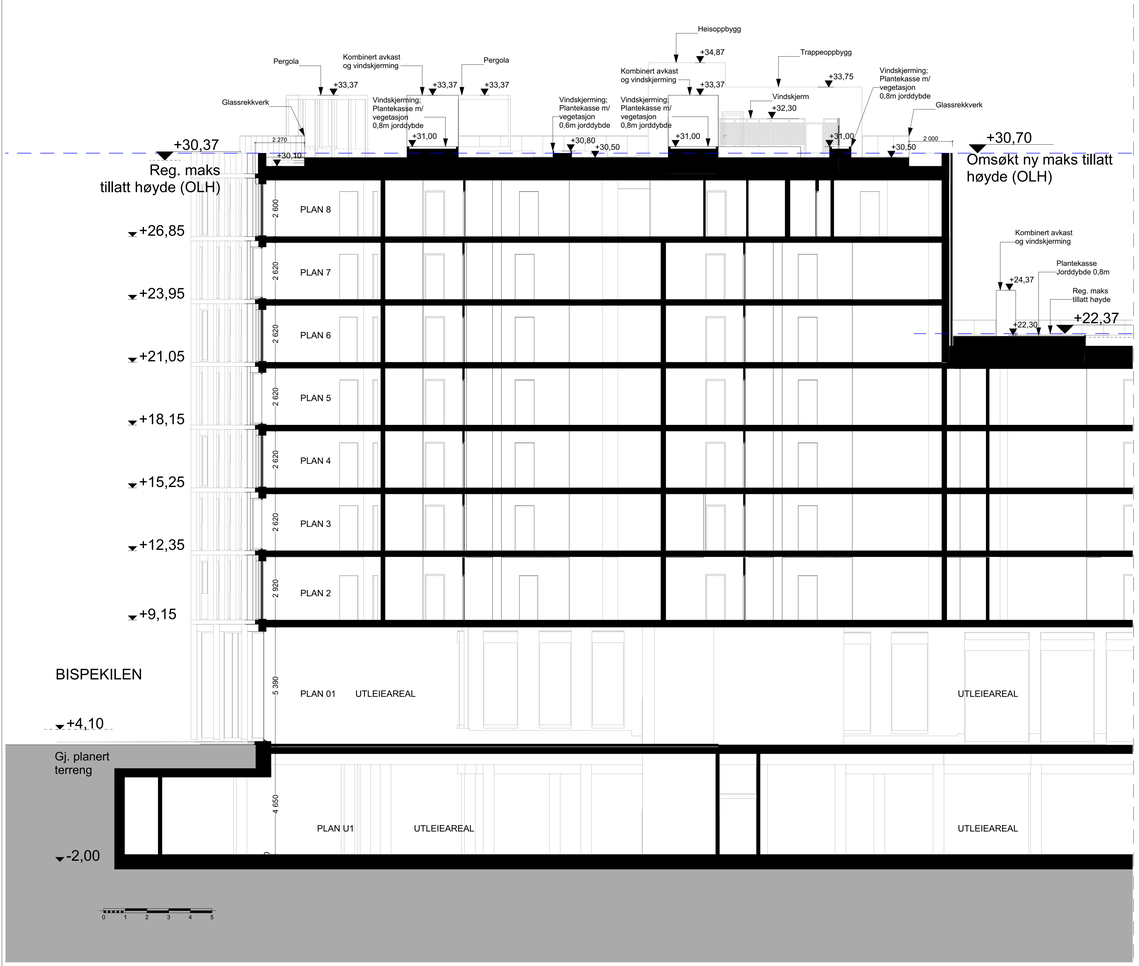
Ansvarlig søker / ARK
Mad
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	RAMMESØKNAD
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	02.12.19

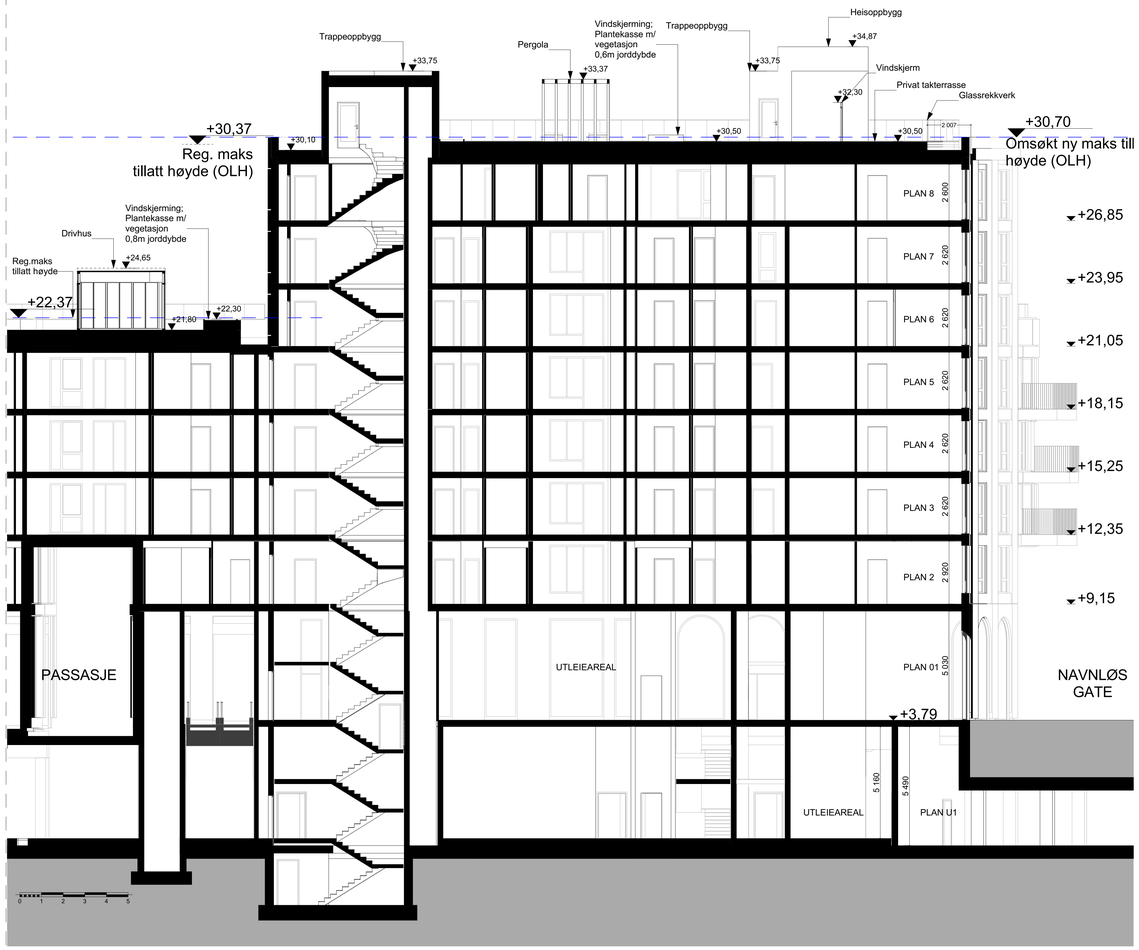


Tegningsnr.	Rev.
A 20 04	C02

Tegning
Snitt D1 og D2



E1



E2

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C02	02.12.19	LH	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C01	06.09.19	VA	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD

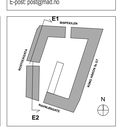
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
OSU
Oslo S Utvikling AS (OSU)
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Entreprenør
AF Gruppen AS
Innspurten 15, Postboks 6272
Etterstad, N-0603 Oslo

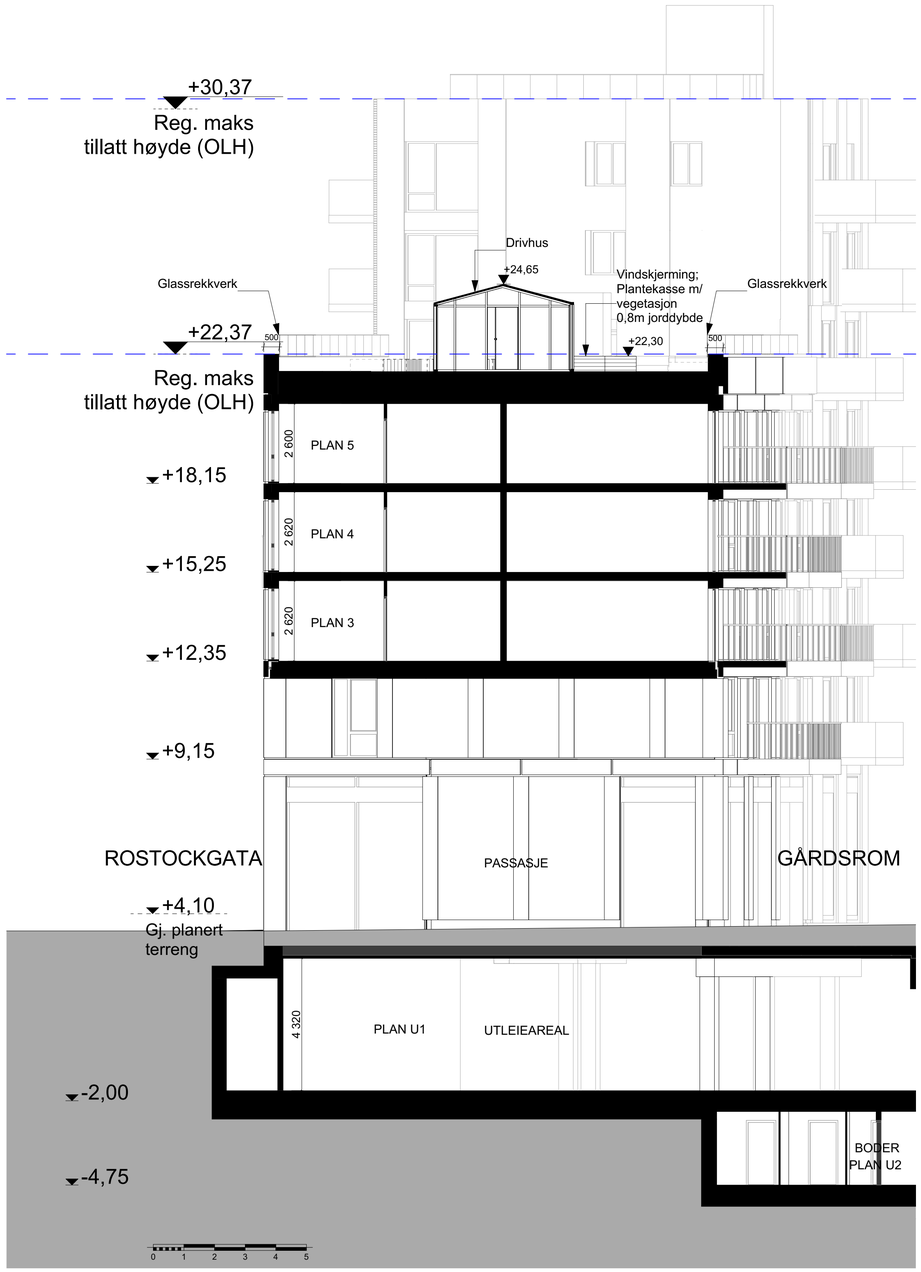
Ansvarlig søker / ARK
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	RAMMESØKNAD
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	02.12.19

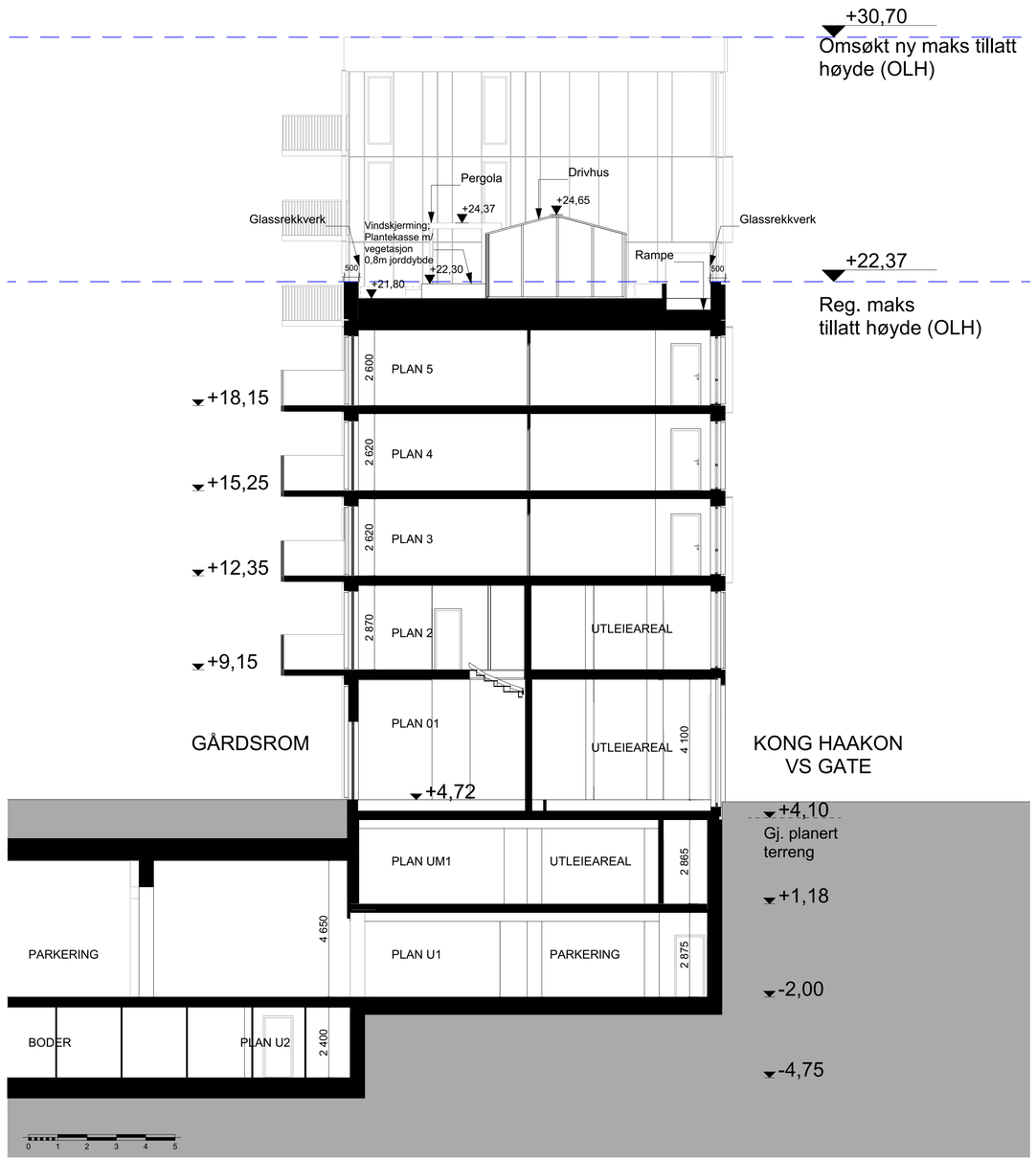


Tegningsnr.	Rev.
A 20 05	C02

Tegning
Snitt E1 og E2



G



H

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C02	02.12.19	LH	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C01	05.09.19	VA	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD

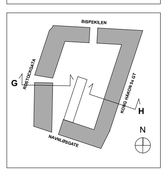
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
OSU
Oslo S Utvikling AS (OSU)
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Entreprenør
AF GRUPPEN
AF Gruppen AS
Innspurten 15, Postboks 6272
Etterstad, N-0603 Oslo

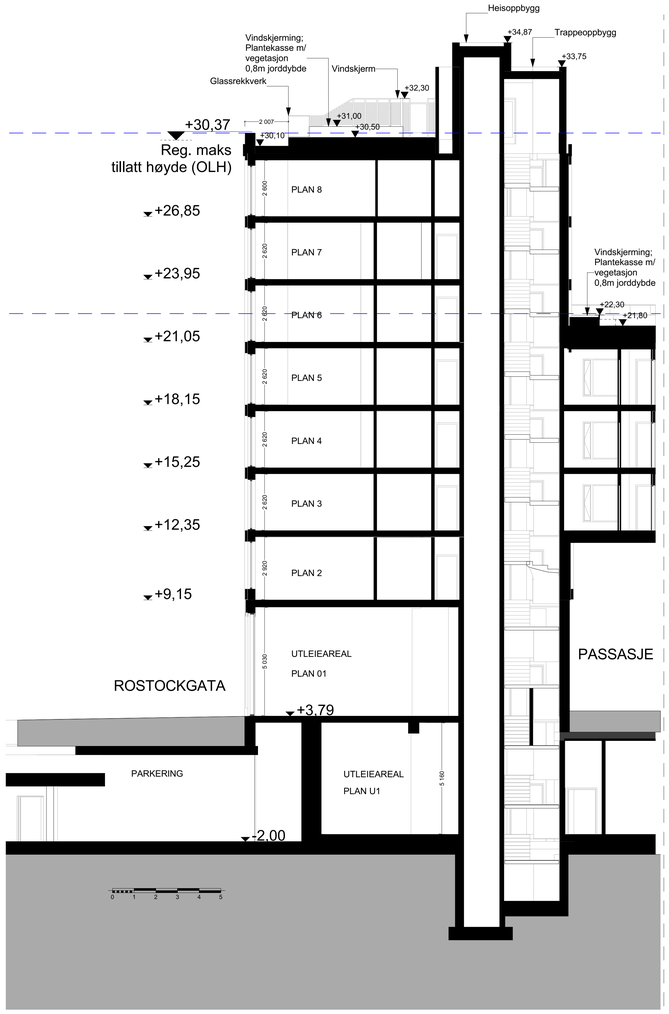
Ansvarlig søker / ARK
Mad
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Rammesøknad
Arkstørrelse	A1 (A3)
Målestokk	1:100 (A1)
Dato	02.12.19

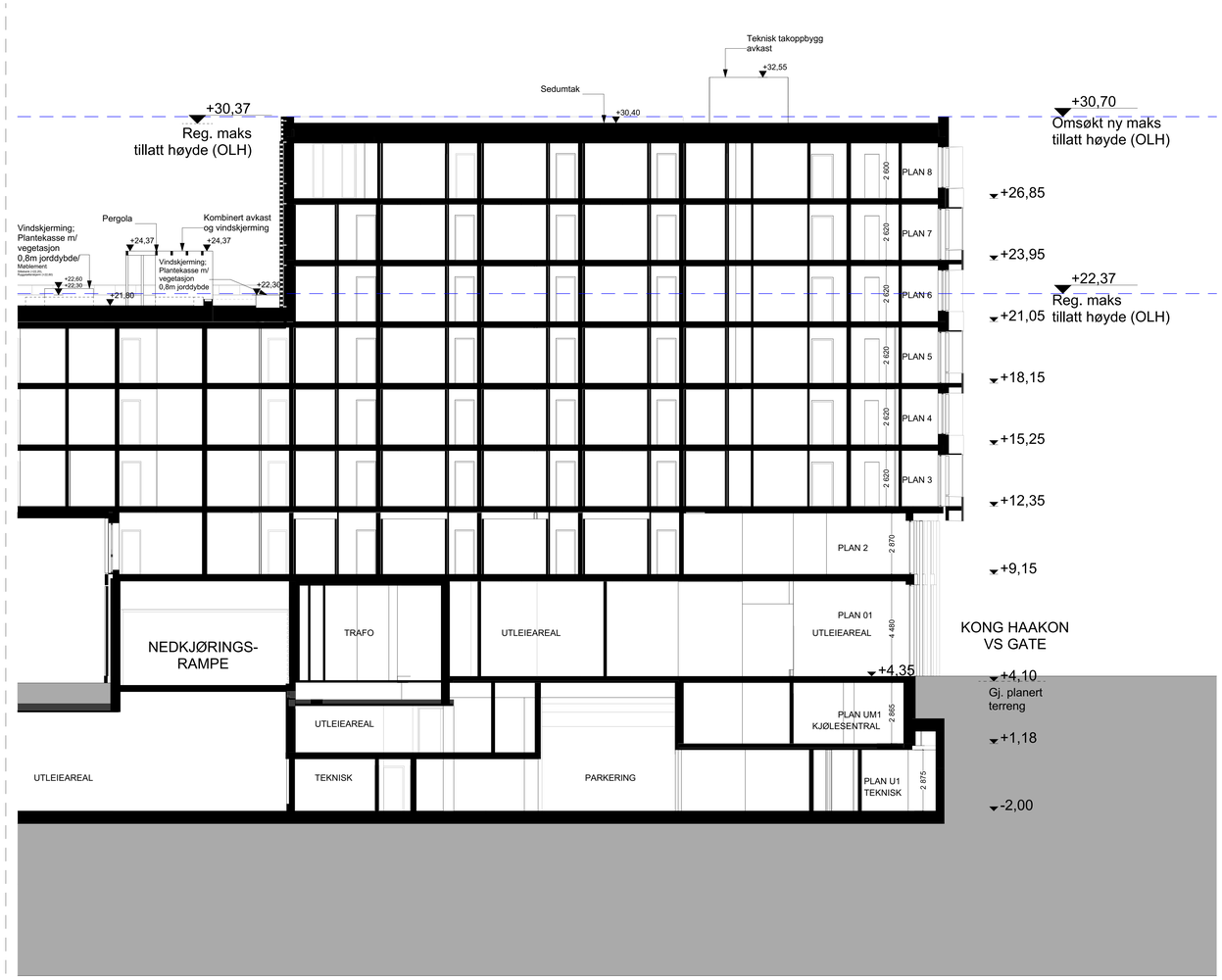


Tegningsnr.	Rev.
A 20 07	C02

Tegning
Snitt G og H



F1



F2

INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
C02	02.12.19	LH	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD
C01	05.09.19	VA	LML	JK	SUPPLERING RAMMESØKNAD

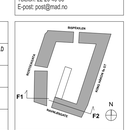
Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
OSU
Oslo S Utvikling AS (OSU)
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Entreprenør
AF Gruppen AS
Inngruben 15, Postboks 6272
Etterstad, N-0603 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
MAD
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	RAMMESØKNAD
Arkstørrelse	A0 (A2)
Målestokk	1:100 (A0)
Dato	02.12.19



Tegningsnr.	Rev.
A 20 06	C02

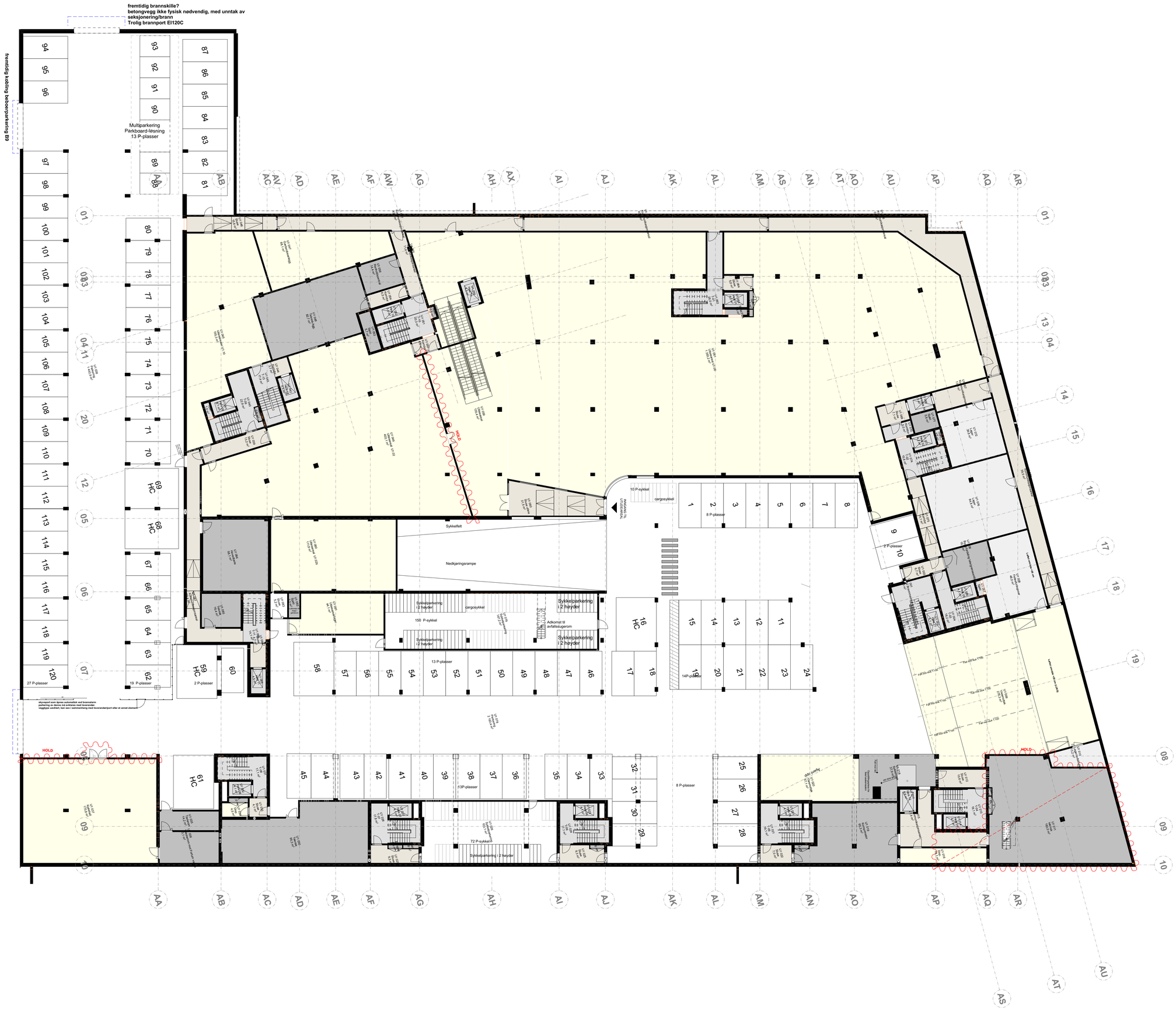
Tegning
Snitt F1 og F2

26.02.2020 Plan UM1.etg ARK 1:100

B8A

Apent ned

Mad



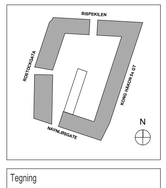
INDEX	DATO	TEGN.	SK.	OK.	TEKST
A	04.05.21	LML	AB	TE	OVERSIKTSTEGNING

Tiltak
Felt B8a, Bispevika Syd

Tiltakshaver
CLEMENS KVARTALET BJØRVIKA
Clemenskvartalet Bolig AS
c/o Oslo S Utvikling AS
Postboks 1325 Vika 0112 Oslo

Ansvarlig søker / ARK
Mad
Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

Prosjekterende	ARK
Tegningsstatus	Arbeidstegning
Arkstørrelse	A1 (A3)
Målestokk	1:200 (A1)
Dato	04.05.2021



Tegningsnr.	Rev.
A-8A-12-U1-NS	A

Tegning
Plan U1

Mad

BODAREALER

B8A

26.02.2020 Plan U2.etg ARK 1:100

Salgsoppgave – Clemenskvartalet

Adresse og matrikkelnummer
Endelig adresse tildeles senere.
Gnr. 234, bnr. 93, i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

Eier/ selger
Selger er Clemenskvartalet Bolig AS som er 100 % eiet av Clemenskvartalet Holding AS. Clemenskvartalet Holding AS er eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU) med 72,33 % og HAV Eiendom AS (HAV E) med 27,67 %. OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord. HAV E er eid av Oslo Havnevesen og er utvikler/utbygger av store deler av Bjørvika.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 234, bnr. 93 er Clemenskvartalet FBK AS.

Tomt og grunnareal
Felt B8A har et areal på ca. 6 725 kvm.

Bebyggelse
Planlagt bebyggelse for Clemenskvartalet er på til sammen ca. 265 leiligheter i et kvartal rundt et stort indre gårdsrom. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller.

Parkeringsplasser / Kjellerbod
Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av eiendommen Clemenskvartalet eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd. Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Clemenskvartalet. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten eller kjellereiendommen som selger anser mest hensiktsmessig. Innkjøring til kjeller blir fra gate, som ikke har fått navn enda, på Clemenskvartalets sydside (med innkjøring fra Kong Haakon V s gate) med nedkjøring til parkeringsanlegg under bakkenivå. Nedkjøringen vil også bli benyttet for adkomst til parkeringsanlegg for feltene B6B, B8B, B9, gjesteparkering, samt for øvrige med rettigheter til kjellereiendommen. Gjesteparkering for området blir avgiftsbelagt. Det blir tilrettelagt for bildelingsordning for beboerne. Vilkår og driftsordning er ikke avklart.

Alle leilighetene har bruksrett til en sportsbod på ca. 6 kvm. Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i sportsbod og størrelse på bod er økt tilsvarende plass til én sykkel.

Selger forbeholder seg retten til å foreta fordelingen av bod- og parkeringsplasser.

Takhager/ Private takterrasser
Flere av takene vil ha felles takhager. I tillegg blir det etablert to private takterrasser/takhager i enden på den syd-vestre delen av taket i oppgang 1, samt 3 private takterrasser/takhager mot syd-vest på taket over oppgang 9 og 10. «Takterrasse 4» på 19,6 kvm tilhører leilighet 9-H0601 og er inkludert i leilighetsprisen. Tegninger av de private takterrassene i kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 234, bnr. 93:

- Bestemmelse om allmennhetens tilgang til ferdsel og opphold på felt T4. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 924904, tinglyst 07.10.2015.

Det gjøres oppmerksom på at det på eiendommen vil bli tinglyst:

- Grunneiererklæring vedrørende utbedring av skade på vei som følge av garasjeanlegg som vil strekke seg under Rostockgata mot vest og gaten mellom Clemenskvartalet og naboeiendommen B8B mot syd.
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for hage-/tak- parseller bolig på sameiets tomt.
- Vedlikeholdsplikt for brygge på Bispekilens sydside.
- Skilting på fasaden til fordel for en eventuell anleggseiendom i kjelleretasjene.
- Drift og installasjon av antenner/teknisk anlegg på tak.

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 234, bnr. 93 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

Utinglyste forpliktelser
Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering på Eiendommens grunnbokblad.

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i felt B8A (Clemenskvartalet) og eventuelt øvrige eiendommer i området.

Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo Kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med leverandør(er) om levering av fjernvarme og fjernkjøling (kun næringsarealer) med varighet på 20 år.

Det kan bli aktuelt å tinglyse avtale med Oslo kommune om rett til å etablere, drifte og vedlikeholde gatevarmeanlegg.

Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve prisavslag/erstatning for tinglysing av nødvendige erklæringer knyttet til gjennomføringen av prosjektet. Kjøper aksepterer videre at eiendommen kan påheftes nye private og offentlige rådighetsinnskrenkninger dersom offentlige myndigheter krever det.

Byggemåte
Bygget fundamenteres til fjell med peler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål. Yttervegger er kledd i en variasjon av materialer i forskjellige farger og nyanser. Hovedmaterialet er tegl, med innslag av mønster enkelte steder. Det tas forbehold om valg av produkter. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull/porebetong. Betongvegger mot heis- og trappekjerne. Etasjedekker i betong.

Reguleringsplan og -bestemmelser
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Clemenskvartalet ligger på felt B8A som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B8A i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014, samt for Torg på Clemenskvartalets syd-vestre hjørne iht S-4880, vedtatt 03.02.2016. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B8A består av ett boligbygg i kvartalsstruktur og har en maks reguleringshøyde på kote + 30.

Bebyggelse mot nord på felt B7 har en reguleringshøyde på kote + 33. Fremtidig bebyggelse mot vest på felt B6B vil ha en reguleringshøyde på maks kote + 24. På felt B6B vil det bli søkt dispensasjon for reguleringshøyde B6B-1 til samme høyde + 24 det vil videre søkt om vridning av B6B -3. Det kan bli søkt endring for møneretning for felt B6B. Fremtidig bebyggelse mot syd på felt B8B har reguleringshøyde på kote +30. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B8B, antall etasjer blir maks 8. Fremtidig bebyggelse mot syd-vest på felt B9 har reguleringshøyde på kote + 22. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9, antall etasjer blir maks 6. Da de ubebygde feltene ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for disse. Ved Munchmuseet er det regulert inn gondolbane til Ekeberg. Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

1. januar 2016 skiftet Oslo kommune måleregler for kotehøyde. Faktisk høyde vil dermed bli +37 cm høyere enn reguleringskart datert før nevnte dato.

Andre offentlige planer
Bjørvika er et område under utvikling og det understrekes at endringer vil skje. Selger (Oslo S. Utvikling AS) vil videreutvikle eiendommene rundt Clemenskvartalet. Selger har intet ansvar for eventuelle ulemper som følger av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no og www.haveiendom.no. Bispekilen sammenføyer gater, fortau og bygninger og får en god landskapsmessig utforming. Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av Bispekilen i dialog med selger. Prosjekteringen er per dags dato ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg retten til endringer.

Videresalg/endring av eierskap
Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 25 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

Eventuell endring av eierskap eller navnendring fra kjøpers side etter bud/aksept vil kreve selgers forutgående samtykke. I den forbindelse vi det påløpe et honorar på kr 7 500,- inkl. mva. til megler, som innbetales i forbindelse med endringen.

Overtagelse
Leilighetene i Clemenskvartalets byggetrinn I (oppgang 1-5) forventes ferdigstilt 1. kvartal i 2023 og 2./3. kvartal 2023 for byggetrinn II (oppgang 6-10), uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil selger skriftlig varsle kjøper om endelig overtagelsestidspunkt (overtakelse).

Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor selgers kontroll har selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger skal informere kjøper dersom det kan påregnes endringer i forhold til den planlagte perioden for overtagelse.

Avbestilling
Kjøper kan avbestille boligen inntil overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i Bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. Ved avbestilling gjelder bestemmelsene i buofl. § 53. I et slikt tilfelle skal kjøper dekke hele selgers økonomiske tap.

Konsesjon
Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse
Rammetillatelse datert 11.05.2020 med tillatelse til endring datert 10.07.2020 og 01.07.2021. Det er gitt 13 dispensasjoner fra reguleringsplanen i rammetillatelsen for Clemenskvartalet, rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Dispensasjon 12 gjelder boligkvalitet og støy i nordøst og sydøst hjørnene på Clemenskvartalet. I Nordøst er det gitt dispensasjon for leilighetene 4-H0303, 4-H0403, 4-H0404, 4-H0503, 4-H0504, 4-H0603, 4-H0604, 4-H0702, 4-H0703, 4-H0802 og 4-H0803. I sydøst er dispensasjonen gitt for leilighetene 8-H0302, 8-H0402, 8-H0502, 8-H0602, 8-H0702 og 8-H0802. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

Etter pålegg fra Finanstilsynet rettet mot samtlige meglerforetak (ref. rundskriv 21 / 2011) informeres ved dette om at det per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon ikke vil foreligge ferdigattest, samt at ferdigattest først vil foreligge lang tid etter overtakelse. Bakgrunnen er at deler av de arbeider som er påkrevet for å få ferdigattest, ikke vil være ferdig per dato for overtakelse av den enkelte boligseksjon.

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Oslo S. Utvikling AS (et selskap som igjen er 2/3-deler eiet av den norske stat) og Hav Eiendom AS, vurderer megler risikoen for manglende ferdigstillelse av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

Det presiseres at fremstillingen over ikke har noen innvirkning på selgers forpliktelse til å fremskaffe ferdigattest eller konsekvensene av at ferdigattest ikke foreligger pr. overtakelse.

Kjøper oppfordres til å kontakte megler dersom det skulle foreligge spørsmål til ovennevnte.

Eier- og organisasjonsform
Leilighetene vil bli solgt som eierleiligheter og organisert som sameie og følger eierseksjonsloven av 16 .juni 2017, nr. 65. Bygget er et kombinasjonsbygg med næring og bolig hvor man bl.a. har stemmerett etter eierbrøk. Næringsarealene vil hovedsakelig ligge i 1. og 2. etasje. Eierseksjonsloven kan i sin helhet, fås ved henvendelse til megler. Loven finnes også på www.lovdata.no.

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg til å dele opp felt B8A (Clemenskvartalet) i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B8A slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Vedtekter
Kjøper plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet. Vedlagt salgsoppgaven følger foreløpige vedtekter som gjelder for sameiet. Likeledes plikter kjøper å betale sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene for eiendommene fra overtakelsestidspunktet. Budsjett over driftsutgiftene samt vedtektene stadfestes av sameiet i ekstraordinært sameiermøte.
Regler for styring og drift av boligsameiet følger av Eierseksjonsloven.

Fellesutgifter
Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved overtakelse vil ligge på ca. kr. 40,- - 43,- per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann på kr. 12,- per kvm

BRA pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

Avhengig av valgt organisering av kjellereiendommen kan sameiet få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i kjellereiendommen.

Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser. Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

Betalingsbetingelser
1) Det forutsettes at 10 % av kjøpesummen innbetales til meglers klientkonto ved signatur av kjøpekontrakt samt Buofl. § 12 garantien er stilt. Kontantinnbetaling må være fri egenkapital. Påløpte renter tilfaller kjøper frem til skjøte er tinglyst på kjøper, med mindre selger får disposisjonsretten over beløpet som en følge av at det stilles garanti i medhold av buofl. § 47.
2) Eventuelle endringsbestillinger betales etter nærmere avtale med selger.
3) Resterende del av kjøpesummen betales 3 dager før overtagelse.
4) Det anbefales at betaling overføres fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, vil selger kreve 20% innbetaling ved kontraktsignatur.

Omkostninger
I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 565,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 585,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

Kommunal eiendomsskatt
Det er innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Det settes et bunnfradrag på 4 millioner kroner for boliger og fritidsboliger. Skattesatsen i 2021 er på 3 promille.

Arealer definisjoner
Arealene i prislisten er oppgitt i BTA bolig, bruksareal (BRA) og primærrom (P-rom). Arealene er beregnet ut fra Norsk Standard 3940. BTA bolig er målt med yttervegg og til midt i vegg mot nabo og gang. Bruksarealet angir leilighetens areal innenfor omsluttende vegger. Primærrom er BRA fratrukket innvendig bod. Innvendig sjakter er medregnet i P-rom, men ikke i de oppgitte romarealene på tegningene. De oppgitte arealer er å betrakte som cirka-arealer. Partene har ingen krav mot hverandre dersom arealet skulle vise seg å være 5 % mindre / større enn det oppgitte areal.

Bustadoppføringslova / garantier
Kjøpet følger bustadoppføringslova av 13. juni 1997 nr. 43. Loven regulerer forhold hvor selger er profesjonell og kjøper er forbruker. Iht. loven plikter selger å stille garanti som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter kjøpekontrakt senest ved forbehold frafalt. Garantien utgjør 3 % av kjøpesum frem til overtakelse. Beløpet økes til 5 % av kjøpesum og står 5 -fem-år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Loven kan i sin helhet fås ved henvendelse til megler. Loven finner du også på www.lovdata.no.

I tilfeller hvor kjøper er profesjonell iht. bustadoppføringslova, dvs. gjør kjøpet som ledd i næringsvirksomhet, kan selger kreve at avtalen reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova).

Forbehold

Selgers forbehold om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.
Da prosjektet fortsatt er i en prosjekteringsfase, er alle opplysninger i leveransebeskrivelse gitt med forbehold om rett til, uten forutgående varsel, å gjøre endringer som er hensiktsmessige og nødvendige, eksempelvis pga. offentlige pålegg, byggesakskrav og lignende, uten at den planlagte generelle standard forringes i nevneverdig grad. Videre kan størrelse på sjakter og veggtykkelse bli justert. Omfang av nedforete himlinger eller innkassinger kan justeres ettersom detaljprosjekteringen gjennomføres. Plassering av vinduer og dører, samt form på disse, kan avvike noe fra plantegninger og fasadetegninger i den enkelte leilighet. Dette som følge av valg av leverandør, behov for tilpasninger og arkitektoniske utforminger av bygget.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B8A (Clemenskvartalet) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B8A eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B8A i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B8A slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

Selger forbeholder seg retten til å selge deler av prosjektet/enkelte oppganger, blir et slikt salg gjennomført vil det bli eget/egne sameie/r med mulige sambruksarealer mellom sameiene. Dersom et slikt salg gjennomføres vil deler av det som er rammesøkt kunne endre karakter.

Det tas også forbehold om at hele eller deler av kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameiet vil deler av fellesarealet være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene, hvilket i tilfelle vil beskrives nærmere i eierseksjonssameiets vedtekter.

Kjelleren i Bispevika Syd vil i tillegg til Clemenskvartalet (B8A) betjene feltene B8B, B6B og B9. Ved innflytting av Clemenskvartalet vil deler av kjeller under Clemenskvartalet (B8A) være ferdigstilt, mens Kjelleren i sin helhet vil ferdigstilles i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene.

Selger forbeholder seg retten til å legge deler av utomhusarealet på bakkeplan i tilknytning til næringsarealer som tilleggsdel for uteservering.

Kjøper aksepterer ved signering av kjøpekontrakt at selger fritt kan transportere kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i selgers konsern.

Det tas forbehold om at seksjoneringen kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre.

Selger forbeholder seg retten til å forestå fordelingen / plasseringen av sportsboder og eventuelle parkeringsplasser.

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

Tegninger og bilder i markedsføringsmateriell er kun illustrasjoner og kan avvike noe i forhold til plan – og fasadetegninger som vedlegges. Selger leverer ikke; innredninger, lamper, øvrig belysningsutstyr, markiser / solavskjerming, tepper, møbler og annet tilbehør, med mindre det fremgår av leveransebeskrivelse samt kontraktstegninger. 3D og VR-modellen er basert på skisser og regulert volum og kun ment som en illustrasjon. Endringer vil skje.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan
- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

Energiattest
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå. Det tas forbehold for at avvik fra dette vil forekomme, dette spesielt for boliger med mye vindusflate.

Formuesverdi
Formuesverdi for boligen vil være avhengig av om den er primærbolig eller sekundærbolig. Disse satsene vil i 2020 utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger og 90 prosent for sekundærboliger. Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå sine årlige kvadratmetersatser. For beregning av formuesverdi, gå inn på: https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

Eiendomsmegler
Røisland & Co Eiendomsmegling AS, org. 994 194 410
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,70% + mva av kjøpesum.

Ansvarlig og utførende eiendomsmegler:
Ansvarlig megler i forbindelse med salget er Eiendomsmegler Andreas Øvsthus. Han vil i selve salget bli assistert av Eiendomsmegler Lars Bratseth, Eiendomsmegler Per Henrik Rolfsen, Eiendomsmegler Lars Petter Hansrud, Eiendomsmegler Ingrid Anne Fossli og Eiendomsmeglerfullmektig Renate Rønninghaug Markussen

Oslo, 12.10.2021

DISSE VEDTEKTER ER Å BETRAKTE SOM FORELØPIGE, OG DET TAS FORBEHOLD OM ENDRINGER I FORBINDELSE MED INNSENDELSE AV SEKSJONERINGSBEGJÆRING MV. DE FORELØPIGE VEDTEKTENE ER MENT Å SKISSERE ET BILDE AV DE FORPLIKTELSENE OG RETTIGHETENE DEN ENKELTE SEKSJONSEIER HAR, MEN ER IKKE MENT Å VÆRE FULLSTENDIG UTTØMMENDE.

DA ALLE OFFENTLIGE VEDTAK IKKE ER FATTET, TAS DET SPESIELT FORBEHOLD OM AT PROSJEKTET/DELER AV PROSJEKTET KAN FÅ EN ANNEN ORGANISERING. ENDRINGER I ORGANSIERINGEN KAN PÅVIRKE SAMEIETS STØRRELSE OG STØRRELSEN PÅ FELLESKOSTNADENE.

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

”Clemenskvartalet”

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Eierseksjonssameie ”Clemenskvartalet ” består av […] boligseksjoner og […] næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. XX bnr. XX i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art. Ved utarbeidelsen av disse vedtekter er organisering av tomtene ikke endelig, og fradelinger/sammenføyinger må påregnes. Endelig gårds- og bruksnummer vil foreligge senest ved innsending av seksjoneringsbegjæring.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøte og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan kun benyttes til formålet de er regulert for.

Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

For enkelte deler av fellesarealene skal det etableres enerett til bruk for næringsseksjon [ ] og for enkelte andre deler av fellesarealet skal det etableres enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap, begge deler i samsvar med reglene i eierseksjonsloven § 25, 6. ledd.

[*Konkrete områder for enerett til bruk av fellesarealer vil defineres etter at detaljprosjekteringen er gjennomført og endelig organisering av kjellereiendom mv. er besluttet. Takterrasser/parseller som ikke er tilknyttet en boligseksjon er et eksempel på fellesareal hvor det etableres enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap. Det kan også være tale om å etablere enerett*

til bruk av enkelte inngangspartier, heiser, trappehus, takterrasser og annet fellesareal. Dette vil reguleres i de endelige vedtektene.]

Allmennheten er sikret tilgang til ferdsel og opphold på felt T4. Doknr. 924904, tinglyst 07.10.2015.

Hafslund har rett til å etablere og ha liggende transformator-stasjon plassert i plan 1, rett øst for innkjøring til garasje. Transformatorstasjonen dekker strømbehovet for Clemenskvartalet, felt B6B (gnr. [=] bnr. [=]) og energisentral beliggende under Rostockgata. Rettigheter og plikter for Hafslund og naboeiendommen i tilknytning til transformatorstasjonen (atkomst, bruksrett, vedlikehold og drift mv.) vil det kunne bli aktuelt å tinglyse på eiendommen.

Det kan bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger, mv. samt øvrige fellestiltak over sameiets eiendom til fordel for øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørvika, samt tilsvarende rettigheter og plikter for sameiet på øvrige sameier/eiendommer beliggende i Bispevika/Bjørvika.

Det kan bli aktuelt å tinglyse vedlikeholdsplikt for brygge på Bispekilens sydside. Sameiet vil være eier av bryggen og trapp og må ta ansvar for alt vedlikehold og nødvendig sikring av disse arealene. Allmenheten skal ha full tilgang og rett til å bruke bryggen på lik linje med eierne.

Det kan bli aktuelt å tinglyse rett til skilting på fasaden til fordel for en eventuell anleggseiendom i kjelleretasjen.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den sameier dette gjelder.

I byggets kjelleretasje vil det bli etablert diverse fellesarealer, boder og parkeringsplasser. Kjelleren vil i tillegg til Clemenskvartalet betjene feltene B8B, B6B, B9 og besøkene. Ved utarbeidelsen av disse vedtekter er uavklart om kjelleretasje vil inngå som en del av Clemenskvartalets eiendom eller om arealene vil fradeles som en egen matrikkelenhet (anleggseiendom). I den utstrekning kjelleretasjene helt eller delvis etableres som en egen anleggseiendom vil det inntas bestemmelser i vedtektene om sameiets rettigheter/plikter i forbindelse med bruk av arealer i anleggseiendommen, atkomstrettigheter mv., og også eventuelt rettigheter/plikter i favør av anleggseiendommen i forbindelse med bruk av sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold mv. og andre relevante reguleringer Før seksjoneringsbegjæring innsendes og organisering av kjelleretasjen er endelig, vil det også bli inntatt bestemmelser i disse vedtekter om blant annet atkomst og kostnadsfordeling knyttet til kjelleretasjen. Det er aktuelt å tinglyse erklæringer på eiendommene i forbindelse med bruk av kjelleretasjen.

Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. esl. § 24 siste ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan endres av årsmøtet med to tredjedels flertall, til mellom 60 og 120 døgn. Det er ikke tillatt å leie ut den enkelte boligseksjon til tredjepart som driver korttidsutleie av boliger som ledd i næringsvirksomhet.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv. er undergitt sameiets felles ansvar.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonseierne slik det fremgår av disse vedtektene. Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipp.

Fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøk (som angitt i seksjoneringsbegjæringen), men med følgende unntak:
[Det vil komme ytterligere unntak fra deling etter sameierbrøk i endelige vedtekter. Dette vil defineres i forbindelse med detaljprosjektering og avklaring av tjenestetilbud til eiendommen]

- Boligseksjonene betaler alene for utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk.

- Den enkelte næringsseksjonen betaler alene for utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dette gjelder blant annet utgifter til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger i fellesarealer som kun tjener den enkelte næringsseksjons bruk.
- For næringsseksjoner som driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen, enn boligbruk eller andre næringsseksjoner, betales den forhøyede premien av den aktuelle næringsseksjonen.
- Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig.
- Den enkelte næringsseksjon betaler for sin egen avfallsfjerning så langt det er mulig.
- Kostnader til drift og vedlikehold (herunder renhold) samt utskiftninger av fellesarealer som kun tjener to eller flere (evt alle) næringsseksjoner i fellesskap, betales alene av de aktuelle næringsseksjoner.

Kostnadsansvaret for arealer som enten boligseksjonene i fellesskap eller næringsseksjonene i fellesskap skal ha enerett til å bruke i henhold til eierseksjonslovens § 25, 6. ledd, omfatter alle tekniske installasjoner og nødvendig vedlikehold /fornyelse av overflater og innredning som hører til de aktuelle arealene. Som eksempel omfatter kostnadsansvaret for heissjakter selve heisen og andre tekniske installasjoner i sjakten, kostnadsansvaret for trappehus omfatter trapper, belysning og andre installasjoner i trappehusene, og kostnadsansvaret for inngangspartier omfatter også inngangsdører, calling-anlegg og andre tekniske anlegg knyttet til inngangspartiet.

Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 29 første ledd. En slik fordeling etter nytte eller forbruk kan innebære en fordeling etter en annen brøk enn sameiebrøken.

Kostnader til fjernkjøling for næringsseksjonene, samt til fjernvarme [og varmtvann] for samtlige seksjoner, belastes etter forbruk basert på [ ] målere.

I den grad styret beslutter eller offentlige myndigheter pålegger gjennomført vedlikehold eller andre tiltak som i all hovedsak kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonene til gode, evt. kun noen av næringsseksjonene, skal kostnadene knyttet til sådant vedlikehold/tiltak alene bæres av den seksjonstype evt. de næringsseksjoner dette kommer til gode. Som sådanne utgifter omfattes, men ikke begrenset til, ansettelse av vaktmester til en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon mv.

De andre seksjonseierne har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonsloven § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For næringsseksjonene etableres i tillegg i forbindelse med overskjøting et ordinært pant i den enkelte næringsseksjon på kr 75.000 pr 100 m2 BRA utover de første 100 m2 til sikkerhet for de øvrige seksjonseiernes krav mot den enkelte seksjonseier på grunn av sameieforholdet.

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. À-akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i henhold til sin sameiebrøk.

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter i egen bruksenhet.

Hvis utvendig solavskjerming blir etablert skal vedlikehold av disse regnes som innvendig vedlikehold for den respektive seksjon.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder også for eventuelt manglende vedlikehold av tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Innvendig vedlikehold av bruksenheten (hoveddel og tilleggsdeler) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Bruksenheten skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

§5
SAMEIETS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§6
KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA
Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og parkeringskjeller. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene

for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke bruke til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger.

§ 7
VEDLIKEHOLDSFOND
Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Innbetalt beløp kan ikke kreves tilbakebetalt av seksjonseier.

§ 8
REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE
Overdragelse og utleie av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

Dersom en seksjonseier leier ut sin seksjon, skal vedkommende påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøter og styret.

§ 9
STYRET
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 andre styremedlemmer, samt inntil to varamedlemmer (det siste etter årsmøtets beslutning hvert enkelt år). Næringsseksjonene bør ha minimum én og boligseksjonene bør ha minst to representanter i styret. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene velges for to år, og eventuelle varamedlemmer for ett år, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrerepresentanter fra boligseksjonene skal håndtere ordensrelaterte spørsmål knyttet til boligseksjonene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet utad.

§ 10
OM STYREMØTER
Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11
ÅRSMØTET
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det. Det skal alltid oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 12
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE
På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Eventuelt budsjett for inneværende år
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller elektronisk (pr. e-post) til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de av gitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i esl. § 20 annet ledd annet punktum
- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- Hvis tiltak som nevnt over fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like ut over det som fremgår av disse vedtekter,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen (hoveddel og tilleggsareal),
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av fellesutgifter enn den som er bestemt i § 3,
- endring av reseksjoneringsbestemmelsen i § 2,
- endring av enerettsbestemmelsene i § 2,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere
- vedtak om endring av (pliktig medlemskap etter) § 22 krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- tiltak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter,
- oppløsning av sameiet,
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

§ 14
OM ÅRSMØTET

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjonene gjelder følgende regel:

- Seksjon x har x stemmer
- Seksjon x har x stemmer

Næringsseksjonenes antall stemmer er basert på arealet til den enkelte seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Styremedlemmer, revisor, leier av boligseksjon og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

§ 16
MINDRETALLSVERN
Årsmøtet, styret, forretningsfører eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 17
MISLIGHOLD
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal opplyse om at vedvarende vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18
FRAVIKELSE
Medfører seksjonseierens/brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens/brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

Eierne av næringsseksjonene har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene for å profilere bygget. Skilting skal kun skje på fasade utenfor seksjonen i lik stil som øvrig skilting. Skilting på andre deler av næringsdelens eller boligdelens fasade, krever samtykke fra berørte seksjonseiere og styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET
Ingen kan delta i en avstemming om

a) Et søksmål mot seg selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet
d) Pålegg eller krav etter esl. §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Disse regler gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Styremedlem eller forretningsfører kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller hvis vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, eventuelt senere lovgivning som måtte erstatte denne lov.

§ 22
VELFORENING
Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/seksjonseiere som er eller blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Seksjonseierne i sameiet har plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

Velforeningens medlemmer er pliktig å godta vedtekter som utarbeides for velforeningen.

Den enkelte eiendom/seksjonseier er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent og en forholdsmessig andel av drifts – og vedlikeholdsutgiftene, fastsatt av styret i velforeningen. Inntil velforeningen er etablert, fordeles drifts- og vedlikeholdsutgifter som i fremtiden kan forvaltes av velforeningen mellom seksjonseierne etter prinsippene i § 3-1 over.

Vedtektsbestemmelsen i denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra velforeningen.

§ 23
OVERGANGSBESTEMMELSE
Clemenskvartalet AS og øvrige utbyggingsselskap, har vederlagsfri rett til å benytte sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på felt B8A. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er rettighetshaver ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23 bortfaller når felt B8A er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.

D-01

598300 598400 598500

6642300 6642200 6642100

Eksisterende spunt for B6a

Bispekilen

Utstrekning kjeller (vertikalnivå 1)

B8a

B6b

B9

B8b

Overbygget nedkjøringsrampe (terreng)

Torg

Passasje

Formålsgrense vertikalnivå 1

Grense Middelalderbyen

Bispegata

Bispevika

Rostockgata

Kong Håkon 5.s gate

Kong Håkon Vs gate

Sørenga

0 20 40 60 80 100 m

Legende

- Ny bebyggelse +k 30,70
- Ny bebyggelse +k 22,37 / +k 25,37
- Overbygget nedkjøringsrampe (terreng)
- Torg
- Passasje
- Vertikalnivå 1, tiltaksgrense

Vindskjermingstiltak:

- Avkast/Kombinert avkast og vindskjerming
- Pergola
- Plantekasse m/ flersjiktet vegetasjon, jorddybde 0,8m
  * Topp kasse k+31 (jord 30,9) over plan 8, vegetasjonshøyde varierer, se planteplan for mer informasjon
- Plantekasse m/ flersjiktet vegetasjon, jorddybde 0,6m
  * Topp kasse k+30,8 (jord 30,7) over plan 8, vegetasjonshøyde varierer, se planteplan for mer informasjon

Heis- og takoppbygg

- Tak- og heisoppbygg plan 09
- Takoppbygg på nedsenket takterrasse
  Drivhus plan 06 mønehøyde: k+24,65
  Pergola plan 6: k+24,37
  Pergola plan 7: k+27,37

Teknisk oppygging heis/ avkast

- Teknisk takoppbygg heis k+31,20
- Teknisk takoppbygg avkast k+32,55

Mad Oslo AS
Nydalsveien 28 0484 Oslo
Telefon: 22 20 40 30
E-post: post@mad.no

598300 598400 598500

Plan- og bygningsetaten	Adresse: Bispegata 34		
Dato: 29.10.2018	Gnr/Bnr: 234/93	PlottID/Best.nr: 97067 / 86369071	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene som eksisterte da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Ta kontakt med vårt kundesenter om du har behov for vedtatt reguleringsplankart for å prosjektere i tråd med reguleringsplanens krav.
Bruker: svgr	Kartet er sammenstilt for: Byggesak	Deres ref.: 14541 / 14541INFOLAND	
Målestokk 1:1000		Kommentar:	© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Ekvidistanse 1m			
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17	Beskrivelse: Situasjonsplan med inntegnet tiltak
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000		Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.	NR: A 00 06 Dato: 02.12.2019 Revidert dato:
Originalformat: A3			

Bispekilen

Rostockgata

Clemens' gate

Kong Håkon 5s gate

Rullestol stoppelist

Rullestol stoppelist

Felles takterrasse plan 09

Private parseller

Felles takterrasse

Sedumtak

Felles takterrasse plan 07

Felles takterrasse

Privat takterrasse

Privat takterrasse

Felles takterrasse plan 06

Felles drivhus

Felles takterrasse plan 09

Privat takterrasse

Privat parsell

Felles parsell

Felles takterrasse plan 09

Privat takterrasse

Privat takterrasse

Felles takterrasse plan 06

Opphold, piknik, lese bok

Lek

Regnbed

Regnbed

Regnbed

Bordtennis

Hage townhouse

Hage townhouse

Felles takterrasse plan 06

Felles drivhus

Åke, opphold, lek

Parsellhager

Parsellhager

Felles takterrasse plan 06

Sedumtak

Sedumtak

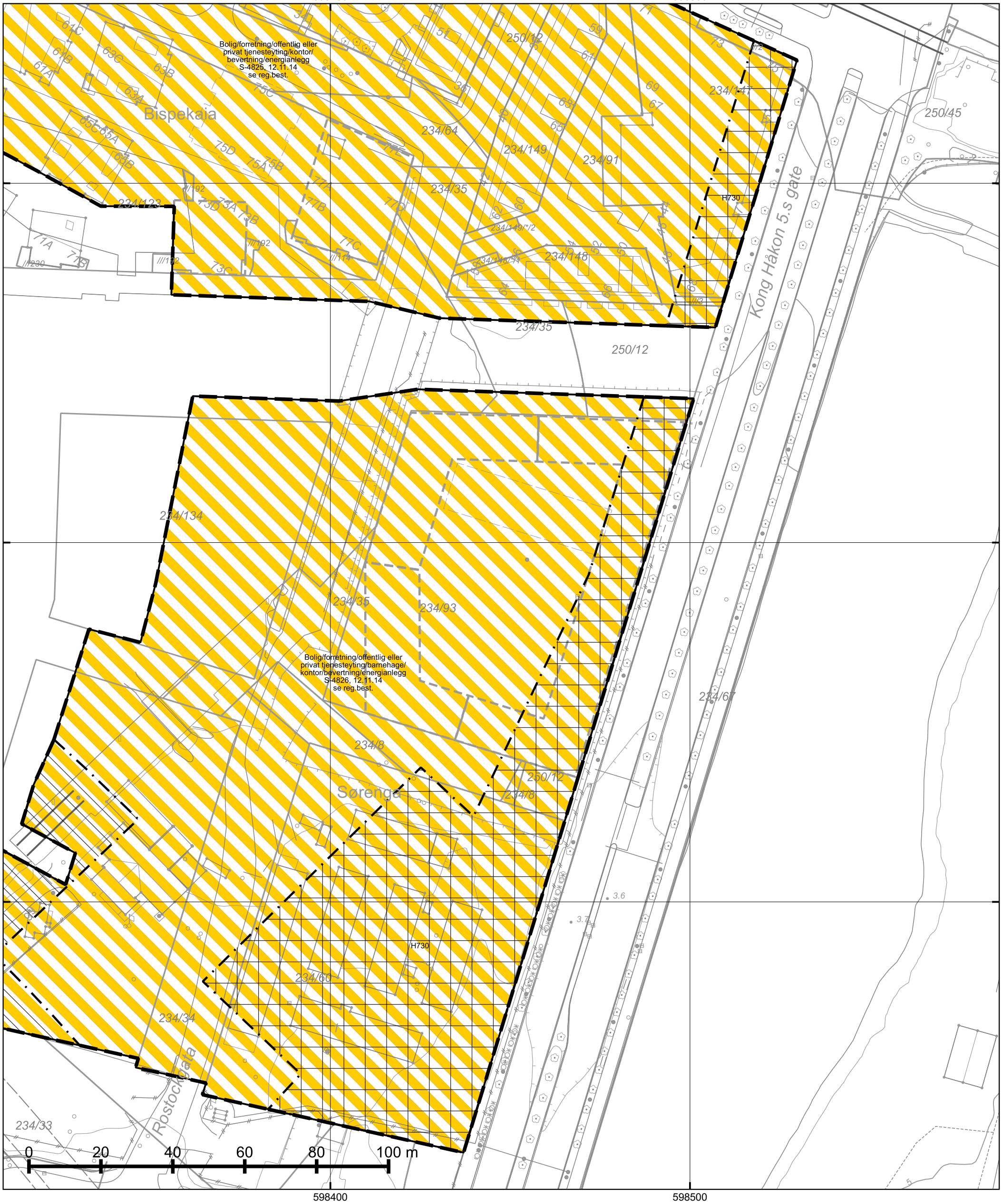
Sedumtak

Sedumtak

Sykkelparkering

Sykkelparkering

Sykkelparkering



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2020
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

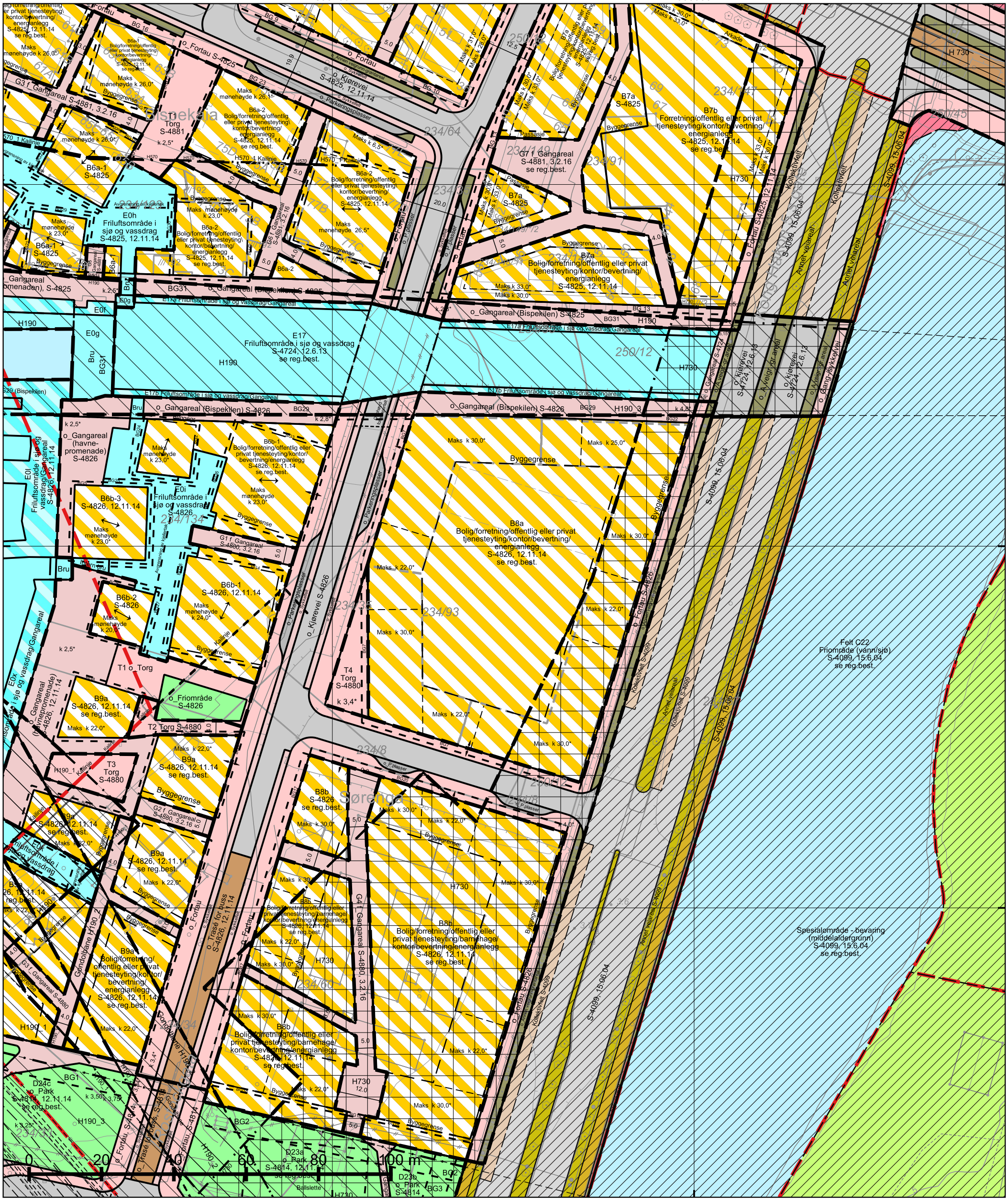
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 201019/ 86417016
Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/93

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2020

Bruker: svgr

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 201019/ 86417016

Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND

Adresse:

Kommentar:

Gnr/Bnr: 234/93

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

598400 598500

6642300 6642300

6642200 6642200

6642100 6642100

Bispekaia

Rostockgata

Kong Håkon 5.s gate

Sørenga

234/64 234/91 234/147 250/45 234/35 234/123 234/148 250/12 234/134 234/93 234/67 234/8 234/60 234/34 234/33

234/149 B7a-1 Bolig mm S-4825 Maks k 33.0 Maks k 30.0

f_Gangareal Intern bru S-4881, 13.3.16

S-4724

H190

o_Gangareal S-4825, 12.11.14

o_Gangareal o_Kjørevei S-4724, 12.6.13 o_Gangareal

B1 f_Gangareal Intern bru S-4880

o_Gang-areal S-4826

o_Gangar. B2 intern bru

Bbb-1 Bolig mm S-4826 Maks k 30.0

Bbb-2 Bolig mm S-4826 Maks k 30.0

Bttr-3 Bolig mm S-4826 Maks k 30.0

Bbb-4 Maks k 30.0 Bolig mm S-4826

Bbb-2 Bolig mm S-4826 Maks k 22.5 Maks k 30.0 Byggegrense

0 20 40 60 80 100 m

598400 598500

*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2020
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-18, KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 201019/ 86417016
Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND
Adresse:
Kommentar:
Gnr/Bnr: 234/93

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6700 - Friluftsområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

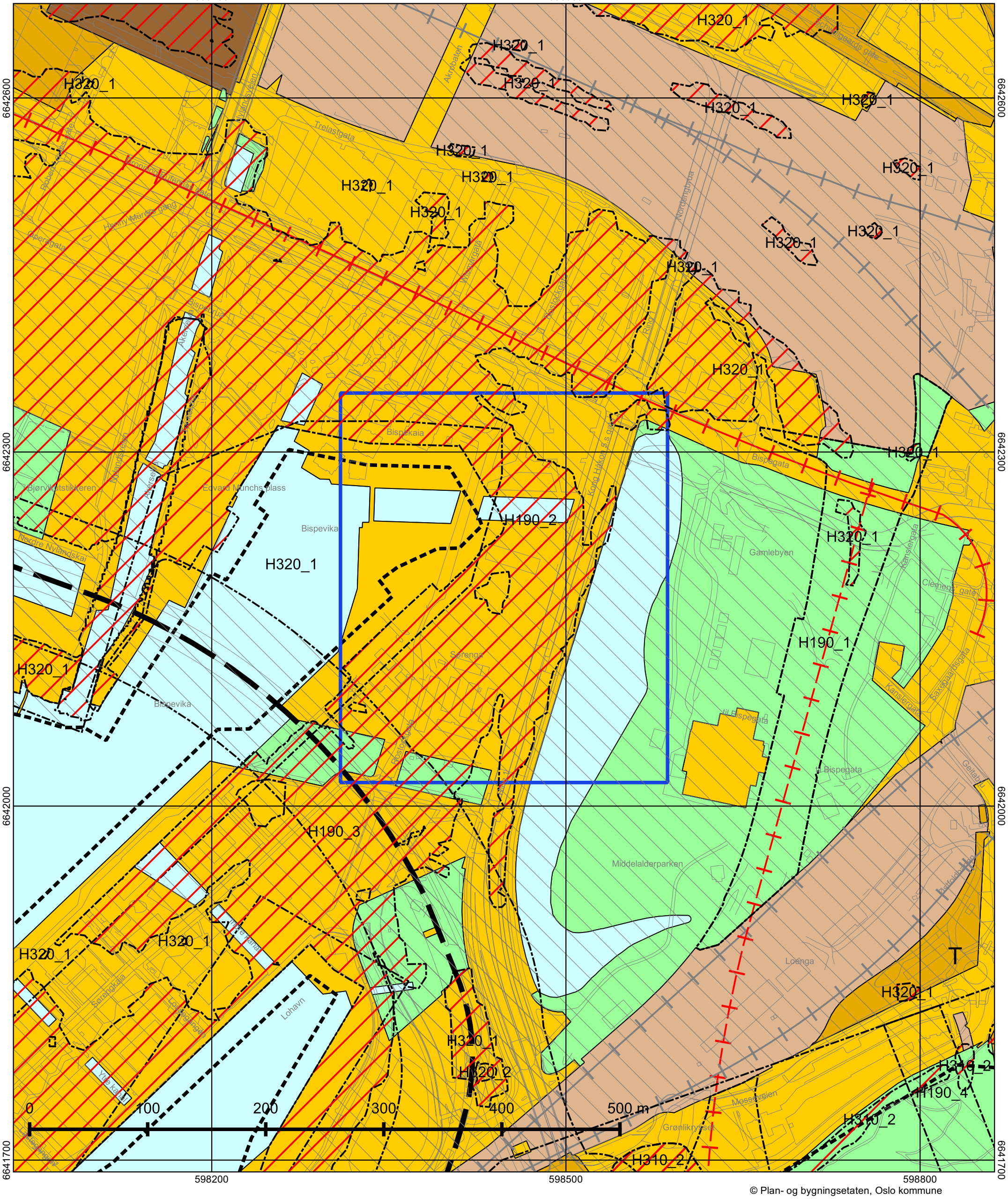
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt - kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Avkjørsel
- Brukar
- Regulert møneretning



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 08.12.2020
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 201019/86417016
Deres ref.: 19281 / 19281INFOLAND

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4826

Saken

gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Forslag

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201201119

Saken består av 15 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BISPEVIKA SYD GNR./BNR. 234/35, 39, 93, 95, 64, 33, 11 MED FLERE

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201201119-2 datert 13.06.2013, sist revidert 11.11.2014.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for kombinert bebyggelse og anlegg:
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg (felt B6b-l, B6b-2, B6b-3, B8a, B9a og B9b)
  - bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - kjørevei, fortau, torg (felt T1), gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen), sykkelfelt, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser, trasé for buss
- Grønnstruktur: friområde
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone: friluftsområde i sjø og vassdrag (felt E0i, E0k og E0u)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: friluftsområde i sjø og vassdrag / Gangareal (felt E01, E0m, E0w og E0x)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H190_3: Andre sikringssoner (historisk siktakse)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)
- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: gangareal (broer i Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

§ 3 Fellesbestemmelser

3. 1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Reguleringsbestemmelser for Bjørvika -Bispevika -Lohavn (vedtatt 15.06.2004)

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Kulturoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Bispekilen (datert november 2007)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Byromsprogram for Havnepromenaden (datert mars 2006)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009)

Ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges eget Miljøoppfølgingsplan (MOP) for det enkelte prosjektet. MOP skal synliggjøre mål og retningslinjer, i forhold til relevante miljøtema og inkludere forslag til tiltak.
Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller og annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:
- Fjernvirkning, sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Sikt-/solforhold og skyggevirkninger i forhold til eksisterende og ny bebyggelse samt byrom/gater.
- Virkninger på og innvirkning fra lokalklima, herunder hvordan volum-og fasadeutforming og beplantning brukes til lokalklimatisk forbedring av vindforhold.
- Utearealets overgang til tilliggende fortau-, torg-og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt for å sikre helhetlig terrengtilpasning og universell utforming.
- Redegjørelse for fare for skipspåstøt.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. For den delen av planområdet som utgjør en del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, slik denne er avgrenset med byggegrense i felt B8b og B9a, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen.

For den delen av planområdet som utgjør en del av Bispekilen, som vist med bestemmelsesgrense BG29 på plankart, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming, herunder materialbruk, belegg, vegetasjon, møblering og belysning, skal sikres i forhold til den delen av Bispekilen-allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Bispekilen og Bispevika Nord. Det skal utarbeides belysningsplan for Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd og Havnepromenaden med en uttalelse fra Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann-og avløpsetaten. Begge etatene skal godkjenne byggeplan for offentlige arealer før det gis igangsettingstillatelse. Det skal også foreligge tinglyste ansvarsavtaler før det gis igangsettingstillatelse.

3.2 Plassering av bebyggelsen

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Der byggegrense ikke er vist, er byggegrense lik formålsgrense. Ut over dette kan tillates bebyggelse utkraget der dette er markert på kartet med bestemmelsesgrense og omtalt ibestemmelser for de

aktuelle feltene. Det tillates utkraging av fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner ut over byggegrense mot gårdsrom med dybde på maksimum 2,5 meter og inntil 50 prosent av hver enkelte fasadeflate.

Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt på plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefeltbeliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates anlagt undertilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0i og E0k som beskrevet i § 8.2. Dette forutsetter at volumer under gate kan dokumenteres å være i overensstemmelse med en samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote + 2,5 (beregnet ut fra Oslonull) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrenging av terskler opp til samme høyde. Det skal i søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at lokale tiltak kan iverksettes på stedet for sikring opp til kote + 2,6 ved varsel om slik ekstremflo. Transformatorstasjoner skal integreres i bebyggelsen. Teknisk infrastruktur skal legges i samsvar med "Hovedplan for infrastruktur i Bjørvika".

3.3 Utnyttelse

Grad av utnyttelse er angitt med maksimum bruksareal = m^2 BRA for de ulike feltene. Bruksareal under terreng regnes ikke med i BRA der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter. Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan.

3.4 Høyder og utforming

Maksimal tillatt høyde er angitt med kote på plankart. Området skal ha høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse, samferdsels- og utearealer. Dette inkluderer også vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjons-anlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen. 1. etasje skal ha en brutto etasjehøyde på minimum 4,0 meter mot Havnepromenaden, Bispekilen, Kongsbakken og Kong Håkon 5s gate. Parkeringskjellere tillates ikke eksponert som fasade mot offentlige eller felles og allment tilgjengelige gater, allmenninger, torg, gangareal og gårdsrom. Eksisterende kailinje skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng i byggefeltene B6b-1, B9a og B9b samt i tilstøtende gateløp og byrom som vist på plankartet med bestemmelsesgrense.

3.5 Bruk

Minimum 86 prosent av bruksarealet i hvert felt skal være bolig. Boliger tillates ikke i 1. og 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate. Boliger tillates ikke i 1. etasje mot Rostockgata, Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen. Boligene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Mot Havnepromenaden og Kongsbakkeallmenningen tillates ikke kontor i 1.etasje, unntatt i Kong Håkon 5s gate i hjørnet mot Kongsbakkeallmenningen. Kontorene kan ha atkomstfunksjoner i 1. etasje. Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 prosent være kultur og minimum 35 prosent være bevertning. Mot Havnepromenaden, Kongsbakkeallmenningen, Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate, Kong Håkon 5s gate og tilliggende torg-og gangareal, skal 1. etasje ha forretninger, bevertning, og kulturaktiviteter og/ eller andre publikumsrettede funksjoner. Parkering og kjøreatkomst skal etableres under terreng eventuelt under navnløs gate og / eller Rostockgata.

3.6 Boligkvalitet

Følgende fordeling av leilighetsstørrelser/-typer skal legges til grunn:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet samt B9a og B9b samlet skal ha maksimum 30 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter på 50 -80 m^2 BRA og minimum 30 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Felt B8a og B8b skal ha maksimum 70 prosent leiligheter på 40-50 m^2 BRA, minimum 20 prosent leiligheter på 50 - 80 m^2 BRA og minimum 10 prosent leiligheter på 80 m^2 BRA og større.
- Det tillates ikke leiligheter under 40 m^2 BRA.

Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier. Flest mulig leiligheter skal ha utsikt til fjorden eller til vann- og grøntareal. Det skal være solinnfall i oppholdsrom i alle leiligheter. Alle leiligheter skal ha gode lysforhold. For ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Avvik kan unntaksvis vurderes dersom særskilte tiltak, som for eksempel store vindusflater eller økt etasjehøyde, gjennomføres for å optimalisere lysforhold. Der leilighetsdybden overstiger 12 meter må det dokumenteres tiltak som optimaliserer lysforhold, som for eksempel store vindusflater og økt etasjehøyde.

Alle leiligheter skal ha uteareal som skal tilrettelegges for og være egnet til lek og opphold. Uteareal skal utgjøre 20 prosent av boligenes bruksareal i hvert felt. Uterealkravet gjelder samlet for felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3. Uteareal skal hovedsakelig omfatte felles uteareal på terreng-/gårdsromnivå og takterrasser, mens mindre deler kan omfatte privat uteareal på balkonger/terrasser. Alle leiligheter skal ha tilgang tiluteoppholdsareal som skal kunne være solbelyst 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer etter kl 15.00. Sol på ulike deler av felles uteareal kan bidra til å oppfylle kravet. Private balkonger og/eller terrasser skal etableres for alle boenheter. For leiligheter i første etasje, med direkte utgang til internt vannrom i felt E0i og E0k, tillates etablert flytende terrasse på vannflaten, jamfør § 8. Uteoppholdsarealer skal skjermes fra støy og luftforurensning.

3.7 Forretningsformål

Forretningsarealer tillates kun i underetasje, 1. og 2. etasje. Forretning i 1. etasje skal plasseres mot gate og/eller allmenning og ha minimum en inngang for hver forretningsenhet mot offentlig tilgjengelig areal. I 1.etasje mot gate, offentlig eller felles/privat uterom tillates ikke lagring eller lagerfunksjoner tilknyttet næringsvirksomhet. Det tillates maksimum m^2 BRA forretning som følger:

- Felt B6b-1, B6b-2 og B6b-3 samlet 750 m^2
- Felt B8a: 1 200 m^2
- Felt B8b: 1 000 m^2
- Felt B9a og B9b samlet 750 m^2

Hver forretningsenhet kan ha en maksimal størrelse på 400 m^2 BRA.

3.8 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for områder for bebyggelse og anlegg skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 som viser opparbeidelse av de ubebygde arealene av angjeldende gruppe av felt, inkludert uteoppholdsareal på takterrasser. Planen skal vise oppholdsarealer, lekearealer, sykkelparkering, gangveier/-forbindelser, parkering for forflytningshemmede på terreng samt eventuelle støyskjermings- og vinddempende tiltak. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Planen skal også vise sammenheng mellom terrengoverganger og grensesnitt mot tilgrensende

utearealer/samferdselsanlegg, herunder allmenninger og havnepromenade. Det skal i utomhusplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Utomhusplan skal suppleres av egen beskrivelse av sikringstiltak. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal væreferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis.

3.9 Parkering

Bilparkering for bebyggelsen skal innpasses i underjordiske eller skjulte parkeringsanleggpå egen tomt eller i fellesanlegg. Besøksparkering og av-/påstigning for forflytningshemmede tillates innpasset i Rostockgata og/ eller navnløs gate mellom feltB8a og B8b. Bilparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: maksimum 0,6 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: maksimum 2 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: maksimum 1,6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: maksimum 3 plasser pr. 1 000 m^2 BRA

Minimum 5 prosent av plassene skal avsettes for forflytningshemmede. Minimum 10 prosent av det totale antall parkeringsplasser skal etableres med strømuttak. Avvik fra parkeringsnormen innen et enkelt felt kan vurderes dersom det kan dokumenteres at maksimalantallet for parkeringsplasser som angitt ovenfor ikke overskrides innenfor planområdet.

Sykkelparkering for bebyggelsen skal ordnes på egen tomt i tilknytning til innganger, parkeringskjellere og/eller utomhusarealer. Sykkelparkering skal innpasses etter følgende norm:

- Boliger: minimum 2 plasser pr. 100 m^2 BRA
- Forretninger: minimum 6 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Kontorer: minimum 7 plasser pr. 1 000 m^2 BRA
- Bevertning: minimum 2 plasser pr. 10 seter

Der normen ved bolig- og kontorutbygging gir minst 20 sykkelplasser, skal minimum 50 prosent av sykkelplassene være overbygd / under tak.

3.10 Varelevering

Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.12.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.12.2 Støy: Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille Klima-og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2012, tabell 3 eller senere

retningslinjer som erstatter denne. Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas:

- alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side
- minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side
- støykrav for uteoppholdsarealer skal være tilfredsstilt
- alle boenheter, hvor ett eller flere rom til sove- og oppholdsrom kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon.

3.12.3 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.12.4 Overvann: Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljprosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for håndtering/ behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse til tiltak. Vann- og avløpsetaten skal uttale seg til de valgte løsningene for håndtering/behandling av overvann i tråd med målene gitt i overordnet miljøoppfølgingsplan (OMOP).

3.12.5 Varme- og kjøleenergi og produksjonsanlegg for dette: Alle bygninger skal ha vannbåren varme som muliggjør tilknytning til fjernvarmeanlegg eller annen oppvarming, basert på alternative og mer miljøvennlige energikilder. Anlegg og installasjoner for bruk av fossile brensler som medfører utslipp av klimagasser tillates ikke. Energianlegg for vannbåren kjøling og varme tillates etablert under terreng i alle felt. Anlegget tillates etablert over terreng dersom dette integreres som en del av bebyggelsens arkitektoniske utforming og trekkes tilbake fra fasadeliv.

3.12.6 Avfall og massehåndtering: Det stilles krav om etablering av avfallssug for bebyggelse. Anlegget skal godkjennes av Energigjenvinningsetaten. Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099. På alle eiendommer hvor det er mistanke om forurenset grunn skal det undersøkes forgrunnforurensning etter veileder for undersøkelse av jordforurensning utgitt av Miljødirektoratet.

3.12.7 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn):Utenfor hensynssone H730 -bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes førforholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 12.4.

3.12.8 Anleggsperioden: Under utbygging av nye områder skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Det skal likeledes sikres god fremkommelighet for den kollektivtrafikken som berøres av det aktuelle anlegget. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning. Tekniskløsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning før byggearbeider igangsettes.

Vertikalnivå 1 (under terreng)
§ 4 Områder for bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, barnehage, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning, energianlegg
Det tillates anlagt sentralløsninger for varme- og kjølesentral som skjult, underjordisk anlegg.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 5 Områder for bebyggelse og anlegg og kombinert bebyggelse og anlegg
5.1 Felt B6b-1, B6b-2, B6b-3
5.1.1 Utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 10 800 m² BRA for de tre feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.1.2 Utforming: Bebyggelsen skal varieres med tre ulike størrelser/volumer i henhold til byggegrenser. Bebyggelsen skal ha saltak og hver av de tre hustypene skal ha ulik takvinkel med en vinkel på minimum 18 grader. Møneretning skal følge anvisning på plankart. Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde på minimum 0,8 meter som muliggjør vekst av busker og trær på deler av landfast uteareal. Maksimum 80 prosent av vannareal i felt E0i kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.1.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser som vist på kart, BG2, BG3, BG4, BG5 og BG6 med dybde på 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer, sombalkonger, karnapper og baldakiner, fra og med 3. etasje. Innen byggeområdene og over friluftsområde i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen.

5.2 Felles for felt B8a og B8b
5.2.1 Utforming: Kvartalet skal vertikalinndeles i 4 - 6 enheter med eget fasadeuttrykk mot alle tilliggende gater og byrom. Det skal etableres en markant variasjon i byggevolumenes fulle høyde, slik de fremstår sett fra Kong Håkon 5s gate, Middelalderparken og Kongsbakkeallmenningen. Variasjon og relieffvirkning i fasadene skal etableres med

devirkemidler som er beskrevet under § 5.3.4 og 5.4.4. Kvartalet skal ha variert materialbruk, som samtidig ivaretar et helhetlig uttrykk opplevd fra Middelalderparken. Heis- og trappehus til felles takterrasser for boliger kan maksimalt bygge 4,5 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over tillatt kotehøyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt kotehøyde og skal trekkes inn 2 meter frafasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Krav til leilighetsdybde kan fravikes med opptil 25 prosent, dersom gode lysforhold sikres. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Utomhusarealet skal opparbeides med terrengformer som tilrettelegges for opphold og lek. Det skal etableres vegetasjonsdekke med gressflater og jorddybde som muliggjør vekst av busker og trær på deler av uteareal et, hvor av minimum 15 prosent av uteareal skal ha vekstlag på minimum 0,8 meter dybde.

5.3 Felt B8a

5.3.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 24 000 m² BRA inkludertutkraging over tilliggende fortau, torg og gangareal.

5.3.2 Utforming: Det skal etableres minimum en passasje mellom bakgård og Bispekilen, som skal ha minimum høyde på to etasjer. Det skal etableres minimum to passasjer med minimum høyde på to etasjer mellom bakgård og Rostockgata. Minst en av disse skal korrespondere med fri sikt gjennom felt G1 regulert til offentlig gangareal som er plassert på andre siden av Rostockgata i tilliggende detaljreguleringsplan. Det skal etableres minimum én passasje som tillater atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård. Det skal etableres balkonger mot Bispekilen innenfor byggegrense og bestemmelsesgrense BG22.

5.3.3 Bruk og atkomst: Lokaler for kajakklubb eller andre aktiviteter som bidrar til åaktivisere Bispekilen tillates under terreng og trukket inn under gangarealene i Bispekilen.

5.3.4 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG21, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Innenfor bestemmelsesgrense BG22 tillates det etablert utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.4 Felt B8b

5.4.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 23 000 m² BRA, inkludert utkraging over tilliggende fortau.

5.4.2 Bruk og atkomst: Det skal etableres en 4-avdelings barnehage med tilhørendeuteoppholdsareal innenfor feltet. Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstider.

5.4.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG17 og BG20, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3.etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG18, innenfor formål byggeområde, med

dybde på inntil 1,0 meter, tillates utkraget fasadeelementer sombalkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrense BG19, innenfor formål byggeområde, med dybde på inntil 0,7 meter, skal det etableres fasade og/eller fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner, utkraget fra og med 3. etasje. Utkragede fasader og/eller fasadeelementer skal skape relieffer som understreker vertikalinndelingen av gatefasaden mot Kong Håkon 5s gate. Fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 prosent av den enkelte fasades areal.

5.5 Felt B9a og B9b

5.5.1 Grad av utnyttelse: Bruksareal skal ikke overstige 15 100 m^2 for de to feltene samlet, inkludert utkraging over tilliggende fortau, torg, gang- og vannareal.

5.5.2 Utforming: Bebyggelsen skal ha enten tre, pusset fasade eller tegl i lys farge somgjennomgående. Mot vannrommet i felt E0k skal det i nordvendte fasader etableres franske balkonger i alle etasjer fra og med 2. etasje, dersom det ikke etableres vanlige balkonger innenfor bestemmelsesgrense BG12. Takoppbygg tillates for heis og trapp til takterrasse for boliger. Takoppbyggene kan maksimalt bygges 4,5 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Det tillates etablert vindavskjermingstiltak på tak. Tiltakene kan maksimalt bygge 3,0 meter over maksimum tillatt høyde og skal trekkes minimum 3,0 meter inn fra fasadeliv. Rekkverk for takterrasse boliger kan bygges over maksimum tillatt høyde og må trekkes inn 2 meter fra fasadeliv. Rekkverk skal utføres i glass eller annen transparent konstruksjon. Bebyggelsen skal ha minimum 50 prosent grønne tak i form av gress og/eller annen vegetasjon. Minimum 30 prosent av de grønne takflatene skal være felles. Grønne tak kan regnes som privat/felles uteoppholdsareal. Bebyggelsen skal utformes med sprang i fasaden, slik at det oppstår variasjon i lange fasadeløp. Maksimum 40 prosent vannareal i felt E0k kan regnes som uteareal. Vindskjerming skal ivaretas ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

5.5.3 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10, BG11, BG12, BG13 og BG16, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor friområder i sjø tillates utkraging fra og med 2. etasje innenfor bestemmelsesgrensene. Innenfor bestemmelsesgrense BG14, med dybde på 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal.

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Bruk og utforming

Det skal etableres sykkelparkering og vegetasjonssoner med trær på regulerte torg, fortau og gangareal. Det forutsettes at disse utformes slik at det kan sikres en sammenhengendefri ferdselssone med minimum bredde på 2,0 meter på fortau. Det tillates utplassert stativ for sykkelparkering samt bysykler på fortau. Fortau og sykkelfelt skal føres uhindret forbi avkjørsler til parkeringsanlegg. På gangareal langs sjøen skal det anlegges havnepromenade i hele planområdets lengde. Detaljutforming og materialbruk skal tilpasses promenadens tilkoblingspunkter i nord (Bispekilen) og syd (Kongsbakken).Vindskjerming skal ivaretas ved

bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 2,4 meter tillates ikke og maksimale, kontinuerlige lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. seksjon. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Tiltakene må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer vesentlig for utsikt. Tiltakene tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av samferdselsanlegg/Havnepromenaden. Mot sjøen tillates fortøyning av båter og mindre flytende elementer, forutsatt at dette ikke begrenser eller vanskeliggjør den rekreative bruken av arealene. De mest solfylte områdene skal opparbeides og benyttes til uteopphold for allmennheten.

6.1.1 Torg (T1): Arealene skal være offentlige og opparbeides som vist på plankart. TorgT1 skal opparbeides med vegetasjon som busker og trær, samt sittemøbler.

6.1.2 Gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen): Arealene skal være offentlige. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk estetisk standard og materialkvalitet. De deler av gangarealet som romlig tilhører Bispekilen og Kongsbakken skal inngå i den enkelte allmennings stedegne identitet og skal behandles helhetlig med en samlende formal utforming løst gjennom et felles formspråk for disse. Der Havnepromenaden krysser gjennom allmenningene, skal denne underordne seg den utforming og de materialer allmenningene har, samtidig som enkeltematerialer og bymøbler er gjennomgående. Ved etappevis utbygging skal det redegjøres for hvordan allmenningens helhetlige utforming sikres. Allmenningenes belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjørevei. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

Havnepromenaden skal ha en gjennomsnittlig bredde på 20 meter i hele sin lengde. Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal væreallment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre. Langs den tilgrensende bebyggelsens fasader skal det legges til rette for områder med publikumstilbud. Arealer skal sikres for allment tilgjengelig opphold, møblering og sykkelparkering i tillegg til publikumstilbud og bevertningssteder. Belegg og overflater skal bestå av en kombinasjon av hovedsakelig naturstein i tillegg til noe betong og tre. Betong skal gis en overflatebehandling som gir visuell variasjon. Belegg av høy kvalitet skal benyttes på Havnepromenaden innenfor felt regulert til gangareal. Naturstein skal være primærbelegget på Havnepromenaden. Havnepromenadens belysning skal utformes etter et felles program for Bjørvika. Havnepromenadens ferdselsbelysning skal være nedadrettet og ensartet. Det skal ikke plasseres belysningsmaster på de ytterste 3 - 5 meter av Havnepromenaden. Dette området skal belyses med spredt belysning fra Havnepromenadens ferdselsbelysning. Det kan benyttes markeringslys både på kaikantens indre og ytre side som lyser ned mot kaikantens belegning og ned mot vannflaten. Det skal tilrettelegges for offentlig fortøyning av småbåter, kajakk, kano og lignende der det er mulig langs Havnepromenaden.

6.1.3 Kjørevei i Rostockgata med fortau og trasé for buss: Rostockgata skal være offentlig. Trasé for buss skal etableres som vist på plankart. Rostockgata skal inngå som del av hovedsykkelveinettet for Oslo. Gatens tosidige fortau skal beplantes med allétrær langs hele gatens strekning. Der Bispekilen krysser Rostockgata skal det etableres opphøyd fotgjengerkrysning i betong i Rostockgata som vist på plankart. Fargen i betong skal være

tilnærmet fargen på allmenningens mørke steinbelegg. Allmenningens belegg skal trekkes inntil fortauskantene mot kjøreveg i Rostockgata. Det skal tilrettelegges for nødkjøring, drift og vedlikehold av Bispekilen fra Rostockgata.

6.1.4 Parkeringsplasser: Arealene skal være offentlige. Det tillates parkering for bil samt bussholdeplass.

6.1.5. Bestemmelsesgrense: Samlet område for Bispekilen inngår i vedtatte reguleringsplaner for Bispekilen, Bispevika Nord og Bispevika Syd, og den delen av Bispekilen-området som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd er markert med bestemmelsesgrense BG29. Bispekilen-området skal ses i sammenheng med alle tre ovennevnte reguleringsplaner. Innenfor bestemmelsesgrense BG29 for Bispekilen-området skal det etableres følgende: Det skal legges til rette for soner for ikke kommersielle uteoppholdsarealer, inkludert sittemuligheter innenfor gangareal som ikke er tilknyttet til aktiviteter i bebyggelsen. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal soner for opphold på vertikalnivå 2 og 3 utgjøre minst 100 m^2 og plasseres langs bro i Rostockgata, langs kaikanter og husfasader. Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer og større skulpturale sittemøbler som en del av Bispekilens formale grep. Samlet innenfor hele Bispekilen-området skal det avsettes 140 m^2 til sykkelparkering. Plasseringen fastsettes i samråd med Bymiljøetaten. Hovedmengden av sykkelparkering skal plasseres i den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Syd. Plassering av sykkelparkering skal helst ikke beslaglegge solfylte og attraktive arealer for opphold og aktiviteter. Det skal etableres en trerekke på gangareal i Bispekilen langs fjordkanalen øst for Rostockgata og frem til Kong Håkon 5s gate. Tilsvarende trerekke skal etableres innenfor den delen av Bispekilen som inngår i reguleringsplanen for Bispevika Nord slik at disse to trerekkene danner en allé. Trerekkene skal bestå av trær som ivaretar siktaksen som vist på plankart. Plantebed/-kar i Bispekilen skal etableres og må sees i sammenheng med byromsmøblene og fremtidig tilliggende bebyggelse. Så langt det er mulig skal trær plantes i sammenhengende jordvolumer. Jorddybden skal være på minimum 1 meter, både i sammenhengende jordvolumer og i plantekar. Plantekar skal ha åpninger slik at røttene kan vokse ut i tilstøtende masser. Plantekar i Bispekilen skal utformes slik at det dannes naturlige sitteplasser. Generelt skal det legges til rette for naturlige sitteplasser på kanter og i forskyvninger mellom ulike flater som for eksempel store sittetrinn/tretrapper som dannes i overgangen fra et nivå til et annet, eller kanter som er forskjøvet mellom to nivåer eller mellom to materialer. Nødvendig etablering av rekkverk i Bispekilen skal følge en helhetlig design for henholdsvis kjørebroer, gangbroer og kaikanter i allmenningene og Havnepromenaden. Terrenget i Bispekilen skal utformes med små jevne fall slik at det understreker og formidler overgangen fra Kong Håkon 5s gate til fjorden. De på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter. En viktig forutsetning vil være at planens helhetsgrep ivaretas.

§ 7 Grønnstruktur - friområde

Arealene skal være offentlige og ha utstrekning som vist på plankartet. Arealene skal opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Arealene skal heves med 40 cm i forhold til tilliggende regulerte torg.

§ 8 Bruk og vern av sjø og vassdrag - friluftsområde felt E0i, E0k og E0u

8.1 Felt E0u

Arealet skal være offentlig. Det tillates kortere stopp for fritidsbåter.

8.2 Felt E0i og E0k

Arealene skal være offentlige. Felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Minimum 75 prosent av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0u og Bispekilen.

8.2.1 Bestemmelsesgrenser: Innenfor bestemmelsesgrense vertikalnivå 1 som vist i felt E0i og E0k tillates etablert parkeringskjeller. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i østlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge på maksimum kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet. Innen feltene tillates det innenfor bestemmelsesgrenser BG10, BG12, BG24, BG25, BG26, BG27 og BG28 mindre flytende brygger/ flytende hager på maksimum 4 m^2 pr. enhet som gir privat uteopphold for de tilliggende boligene i første etasje. Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag kombinert med samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur -felt E0l, E0m, E0w og E0x

9.1 Felt E0l, E0m, E0w og E0x

Arealene skal være offentlige. Innenfor felt E0l, E0m og E0x skal etableres anlegg og konstruksjon på inntil 1 115 m^2, hvorav 917 m^2 er nedtrappet anlegg og 198 m^2 er flytende konstruksjoner som pirer, utstikkere, brygger og lignende, og hvor det skal tilrettelegges for allment tilgjengelig opphold og korte båtstopp. Nedtrappet anlegg skal utformes som en del av tilliggende havnepromenade og opparbeides i treverk. Innenfor felt E0w kan etableres mindre badehus og/eller sauna. Bygget tillates oppført med maksimalt én etasje og en grunnflate på inntil 40 m^2. Arealene skal være felles dersom det etableres badehus i feltet.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 10 Områder for kombinert bebyggelse og anlegg: bolig, forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, barnehage, kontor, bevertning, energianlegg (felt B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4)

Det tillates bebyggelse fra og med 3. etasje og oppover opp til kote som vist på plankart. For øvrig gjelder reguleringsbestemmelsene som angitt for felt B8b i vertikalnivå 2.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - gangareal (broer langs Havnepromenaden og Bispekilen samt intern bro B2)

Arealene skal være offentlige. Gangbroene langs Havnepromenaden og Bispekilen skal ha en minimum bredde på 6,0 meter og skal trekkes tilbake fra kaikanten. Intern bro i felt B2 skal opparbeides som vist på plankart.

§ 12 Hensynssoner

12.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunellanlegg for E18) H190_1

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunellanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunellene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunellen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenteringsmetode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

12.2 Andre sikringssoner -restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsbelastning for den underliggende bebyggelse og utomhusarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende bebyggelse og byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en

fremtidig gondolbane.

12.3 Historisk siktakse - H190_3
For siktakse mellom Oslo Torg og Akershus festning som angitt med hensynssone på plankartet skal det ved søknad om tillatelse til tiltak dokumenteres at siktsektoren ivaretas. Utkragede fasadeelementer tillates ikke innenfor sonen for historisk siktakse (H190_3) i Bispekilen. I sikringssone som vist på plankart tillates ikke vegetasjon over kote 18.0. Trærne skal ha en begrenset stammeomkrets og må stammes opp etter hvert som de vokser til, slik at det blir mulig å se innunder dem fra de nedre delene av Middelalderparken som ligger innenfor siktsektoren ned mot vannspeilet.

12.4 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) - H730
Innenfor hensynssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig åbevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser
13.1 Sjøbunn
Før midlertidig brukstillatelse gis for bebyggelse mot sjøområdene skal de mudrings- og tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

13.2 Bebyggelse og anlegg
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan førmidlertidig brukstillatelse gis. Ved etappevis utbygging skal det være etablert etmidlertidig opparbeidet og sikret uteareal før midlertidig brukstillatelse gis. Før ferdigattest skal uteareal være ferdig opparbeidet.

13.3 Kjøreveier/-gater, parker, torg og fortau
Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og Havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen. Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i feltE0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidigbrukstillatelse gis for det første av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak 12.11.2014 sak 319. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4880

Saken gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd-området i Bjørvika.

Vedtaksdato: 03.02.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201416731

Saken består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OFFENTLIGE GANGAREAL, TORG OG BRO I BISPEVIKA SYD-OMRÅDET GNR. 234, BNR. 60, 93, 96, 97, 99, 120, 121 OG 122

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP5-201416731-2 datert 21.05.2015.

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - torg (felt T2, T3 og T4), gangareal (felt G1, G2, G3 og G4)
- Hensynssone H190_1: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)
- Hensynssone H190_2: Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg under gondolbane)
- Hensynssone H730: Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

- Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - gangareal (intern bro i felt B1)

§ 3 Fellesbestemmelser

3. 1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det redegjøres for hvordan relevante tema i følgende dokumenter er fulgt:

- Overordnet miljøoppfølgingsprogram (vedtatt 27.08.2003, oppdatert 01.03.2012)
- Designhåndbok (vedtatt 27.08.2003)
- Byromsprogram for Kongsbakken (datert juni 2008)
- Temahefter for Bjørvika: Byrom og gaterom, Byromsmøbler og utstyr, Belysning, Bygninger (alle datert 2007) Kunst (datert 2009)
- Belysningsplan for Oslo sentrum (datert juli 2009).

Ved søknad om tillatelse til tiltak må det gjennom snitt, digitale 3d-modeller eller annet hensiktsmessig illustrasjonsmateriale vises og redegjøres for:

- Sammenheng med og tilknytning til tilstøtende byrom, bebyggelse og andre arealer.
- Gang-, torg- og broarealens overgang til tilliggende fortau-, gang-, torg- og gatearealer, innganger til tilliggende bebyggelse og atkomster til tilliggende felt, for å sikre helhetlig utforming, terrengtilpasning og universell utforming.

Ved søknad om tillatelse til tiltak for arealer regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det fremmes landskapsplan. Landskapsplan skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer med atkomster, overflater og materialvalg, samt eventuell vindskjerming, sykkelparkering, beplantning, belysning, byromsmøbler og -utstyr og kunst. Det skal i landskapsplan vises tiltak som bidrar til økt sikkerhet knyttet til fall i sjø og indre vannareal. Landskapsplan skal suppleres med egen beskrivelse av sikringstiltak.

For den delen av planområdet som utgjør del av den utvidede Kongsbakkeallmenningen, skal det spesielt redegjøres for hvordan kontinuitet i utforming og materialbruk skal sikres i forhold til den delen av allmenningen som inngår i detaljreguleringsplanen for Kongsbakkeallmenningen. Ved etappevis utbygging skal det ved søknad om tillatelse

redegjøres for hvordan helhetlige utforming for arealer i denne planen og i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014) sikres.

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten.

3.2 Plassering av balkonger, karnapper og baldakiner og teknisk infrastruktur
Innenfor bestemmelsesgrense markert på plankartet og omtalt i bestemmelsenes § 4.2 tillates det etablert balkonger, karnapper og baldakiner over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som er del av bebyggelsen i tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Det tillates også utkraging av forannevnte fasadeelementer ut over byggegrense mot gårdsrom og over arealer for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med dybde på maksimum *2,5* meter, og disse tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyre 12.11.2014). Alle forannevnte fasadeelementer må beregnes som del av maksimal tillatt utnyttelse for de aktuelle byggefeltene i reguleringsplanen for Bispevika Syd (vedtatt i Oslo bystyret 12.11.2014).

3.3 Utforming
Tiltak og overflater skal ha materialvalg, byromsmøbler og belysning med høy arkitektonisk/ landskapsarkitektonisk kvalitet. Dette inkluderer også eventuelle vindskjermingstiltak, markiser, belysning og andre installasjoner knyttet til uteservering. Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper, unntatt på torg T3. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Oppsetting av gjerder tillates ikke.

3.4 Varelevering
Det tillates varelevering fra gangarealer og torg, forutsatt at dette begrenses til gitte tider av døgnet i henhold til gjeldende skiltforskrift.

3.5 Miljøhensyn
Ved utbygging skal det utarbeides tiltaksplan for å sikre og dokumentere oppfølging av krav i eller i medhold av forurensningsloven for håndtering av forurensede masser. Tiltaksplanen skal blant annet omfatte beredskap ved funn av forurensede masser og rutiner for håndtering av disse. Ved utbygging som berører sjøbunn skal det utarbeides plan som viser hvilke tiltak som skal iverksettes for å unngå spredning av forurensning fra underliggende forurensede sedimenter.

3.5.1 Generelt: Alle søknadspliktige tiltak innen planområdet skal ha høy miljøkvalitet og lav miljøbelastning.

3.5.2 Vannkvalitet: Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt.

3.5.3 Overvann: Håndtering av overflatevann skal koordineres med håndteringen på tilgrensende arealer.

3.5.4 Massehåndtering: Gravemasser fra planområdet skal inngå i felles massehåndteringsplan for Bjørvika, i henhold til S-4099.

3.5.5 Forholdet til automatiske fredete kulturminner (utenfor Middelaldergrunn): Utenfor hensynssone H730 - bygrunn fra middelalder, kan ikke tiltak iverksettes før forholdet til automatisk fredete kulturminner og skipsfunn er avklart, jamfør

kulturminneloven §§ 8, 9 og 14. Dette innebærer at automatisk fredete og vernede kulturminner må registreres. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette. Planen må endres med hensyn til bestemmelser i tråd med kulturminnemyndighetens avgjørelse, jamfør kulturminneloven § 8. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver, jamfør kulturminneloven § 10. I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas innledende undersøkelser etter kulturminnelovens § 9 for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og datering. Som en del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel for overvåking av funn. Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet. Områdene innenfor Middelalderbyen er regulert med hensynssone og er behandlet i § 6.3.

3.5.6 Anleggsperioden: Under utbygging av tiltakene skal atkomst til etablerte utbyggingsområder sikres. Ved anleggsvirksomhet skal det gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg fremkommelighet for fotgjengere og syklister. Drensvann og spillvann fra anlegget som fører til offentlige ledninger eller resipient (havnebassenget), skal ha en vannkvalitet som ikke medfører forurensning.

3.6 Allmennhetens tilgang
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

Vertikalnivå 2 (på terreng)
§ 4 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
4.1 Torg og gangareal
Torg T2 og T3 skal være felles for felt B9a og B9b
Torg T4 skal være felles for delfeltene innenfor B8a
Gangareal G1 skal være felles for delfeltene innenfor B6b-1
Gangareal G2 og G3 skal være felles for delfeltene innenfor B9a
Gangareal G4 skal være felles for B8b-1, B8b-2, B8b-3 og B8b-4
Feltbetegnelsene viser til tilliggende reguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014).

4.2 Utforming
Arealene skal opparbeides som lokalisert og målsatt på plankart. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein, unntatt på torg T3. I tillegg kan det benyttes betong og tre. På torg og langs gangarealets regulerte ytterkant skal det etableres vegetasjon med trær og gatemøbler, som også ivaretar barns behov for lek, på mindre strekninger/soner. Torg T3 skal inngå som en del av Havnepromenaden og opparbeides med gress, busker og trær og med variasjon i terreng. Det skal etableres sykkelparkering på torg T2 og T4. Oppsetting av vindskjerming tillates kun på Torg T4. Vindskjerming skal utformes ved bruk av flersjiktet vegetasjon, pergolaer og/eller glassfelt. Høyder over 1,3 meter tillates ikke og maksimale, sammenhengende lengder skal ikke overstige 4,0 meter pr. lengde og 2,5 meter i dybde. Maksimum en side skal skjermes og fronter mot fast møblering langs bevegelsessonen skal ikke skjermes/glasses inn i noen form. Vindskjerming må tilpasses slik at de ikke gir unødig skyggevirkning eller hindrer utsikt mot fjorden. Vindskjerming tillates ikke å bygge inn eller privatisere deler av viktige bevegelsessoner og oppholdsarealer på torget. Det kan etter kommunens vurdering foretas mindre justering av linjeføring av torg og gangarealer. Det skal i gjennomsnitt etableres gangarealer med fri bredde som vist på plankart, med maksimalt en meter smalere enn arealet som vist på

plankart, unntatt for gangarealer med en bredde på 3 meter vist på plankart. Gangarealene på 3 meter skal uansett ha en fri ferdselsbredde på minimum 2,5 meter. Etter kommunens vurdering kan det i felt G4 i diagonalpassasjen gjennom gårdsrommet i felt B8b etableres fartsdempende tiltak i enkle strekninger i belegg. I felt G4 skal minimum en av de fire passasjeåpninger gjennom bebyggelsen i tilliggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014) være dimensjonert for atkomst for utrykningskjøretøy til bakgård.

4.3 Bestemmelsesgrenser

Innenfor bestemmelsesgrense BG7, med dybde på inntil 1,8 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Innenfor bestemmelsesgrenser BG8, BG9, BG10 og BG18, med dybde på 1,0 meter, tillates utkragede fasadeelementer som balkonger, karnapper og baldakiner fra og med 3. etasje. Forannevnte utkragede fasadeelementer tillates å utgjøre inntil 50 % av den enkelte fasades areal innenfor tilleggende detaljreguleringsplan for Bispevika Syd (vedtatt 12.11.2014). Eksisterende kailinje som vist på plankartet med bestemmelsesgrense skal materialmessig gjøres leselig på bygulv/terreng.

Vertikalnivå 3 (over terreng)

§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro i felt B1)

Intern bro i felt B1 skal være felles for B6b-1, B6b-2 og B6b-3 og ha en fri bredde for bevegelse på minimum 4 meter der plankart viser 5,4 meter. Felt B1 skal knytte seg til offentlig gangareal i felt G1 og B1 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre.

§ 6 Hensynssoner

6.1 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg i grunnen (tunnelanlegg for E18) H190_1

Grense for byggerestriksjoner over og nær tunnelanlegget er angitt på plankartet. Nye bygg eller anlegg over tunnelene eller innenfor denne sonen skal generelt fundamenteres uavhengig av tunnelen. Statens vegvesen Region øst skal godkjenne fundamenterings-metode. Søknad om tillatelse til tiltak skal forelegges Statens vegvesen Region øst før tillatelse etter plan- og bygningslov kan gis.

6.2 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

Grense for gondolbane er angitt på plankartet. Eventuell gondolbane som kommer innenfor denne sonen må planlegges og prosjekteres på en slik måte at det ikke medfører en sikkerhetsrisiko for underliggende samferdselsarealer. Eventuelle master for gondolbanen kan fundamenteres innenfor sonen. Fundamentering av tilgrensende byrom/plass skal skje på en måte som ikke vanskeliggjør fundamentering av en fremtidig gondolbane**.**

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) – H730

Innenfor hensynssone H730 – båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn), gjelder bevaringsformålet automatisk fredete kulturlag og skipsfunn som det er mulig å bevare helt eller delvis med de utbyggingstiltakene som er hjemlet i planen. Vilkår om arkeologisk granskning av tiltaksberørte kulturminner vil bli stilt ved iverksettelse av planen og kostnader skal dekkes av tiltakshaver jamfør kulturminneloven § 10. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges Riksantikvaren via Byantikvaren til uttalelse. Uttalelse fra Riksantikvaren skal vedlegges søknad til tiltak.

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sjøbunn

Før midlertidig brukstillatelse gis for tiltak mot sjøområdene skal de mudrings- og

tildekkingstiltakene som er gjennomført i sjøområdene være restaurert etter eventuelle skader.

7.2 Torg, gangarealer og bro

Gangarealene skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse. Torgenes halve bredde skal opparbeides samtidig med tilgrensede bebyggelse slik at hele torget er ferdig opparbeidet når motstående bygg ferdigstilles. Bro skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelse av det siste byggetrinnet innenfor felt B6b-1 og B6b-2.

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.02.2016, sak 24. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Dato: 11.05.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201907503-19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Frank Arvid Hofsøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BISPEVIKA SYD - FELT B8A	Eiendom:	234/93/0/0
Tiltakshaver:	BISPEVIKA SYD TOMTER AS	Adresse:	Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	MAD OSLO AS	Adresse:	Postboks 4814 Nydalen, 0484 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Clemenskvartalet: felt B8a i Bispevika syd, Bjørvika

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppføring av et nytt kvartal i felt B8a i Bjørvika med hovedsakelig boliger med næring på gateplan og i deler av kjeller, som vi mottok 10.05.2019 med senere revideringer og suppleringer. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan:

1. **Maksimum tillatt kvm BRA - § 5.3.1 Grad av utnyttelse: Fra regulert maks. tillatt 24 000 kvm BRA til 24 077,5 kvm BRA.**
2. **Plassering av rampe - § 3.2 Plassering av bebyggelsen: Ca. 200 kvm BRA av rampe for nedkjøring til kjeller går ut i gårdsrommet utenfor byggegrense for bebyggelse over terreng.**
3. **Plassering av passasjer - § 5.3.2 Utforming: Fra krav om minimum to passasjer mellom bakgård og Rostockgata, til en mot Rostockgata og en mot navnløs gate i sør.**
4. **Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Fra regulert k 30,37 til k 30,70 for hovedvolumene (parapet).**
5. **Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: To lave glassbygg (takoppbygg), med funksjon som drivhus, på henholdsvis den vestre og den østre felles nedsenkede takterrassen. Hver av de er knappe 15 kvm BRA. Fra regulert maks. tillatt høyde k 22,37 til k 24,65 for møne og k 23,99 for gesims.**
6. **Takoppbygg for trapp og heis for nær gesims - § 5.2 Utforming: Fra krav om plassering av slike takoppbygg (opp til felles takterrasser) minimum 3,0 m fra fasadeliv, til at:**
   - **Takoppbygg for trapp og heis (oppgang 2) i nordre del av kvartalet, ligger 2,1 m fra ytre fasadeliv mot Bispekilen.**
   - **Takoppbygg for trapp og heis (oppgang 9) i sørvestre hjørnet**

- **plasseres i fasadelivet til sidefasaden mellom to bygninger, mot nedsenket takterrasse i sør.**
- **plasseres 1,9 m fra indre hjørne / fasadeliv mot gårdsrom.**

▪ **Takoppbygg for trapp og heis (oppgang 10) i vest ligger 2,6 m fra fasadelivet til sidefasaden mellom to bygninger, mot nedsenket takterrasse i vest.**

7. **Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Pergola: I alt 6 stk.**
   - **3 pergolaer opp til k 33,37 på areal med maks. k 30,37**
   - **1 pergola på k 27,37 på areal regulert til maks. k 25,37**
   - **2 pergolaer på k 24,37 på areal regulert til maks. k 22,37**
8. **Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Tekniske takoppbygg, heis: Takoppbygg for 4 av heisene (oppgangene 3, 5, 7 og 8) som ikke går opp til takterrasser, går opp til k 31,20 på areal regulert til maks. tillatt høyde på k 30,37. Det vil si 0,83 m over tillatt høyde.**
9. **Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Tekniske takoppbygg, luftavkast:**
   - **9 (egentlig 14) avkast plasseres inntil / integreres med trappe- og heisoppbygg, derav 4 med k. 32,55 på areal maks. k 30,37 (inntil takoppbygg på k 31,20 for heis som stopper på plan 8) og 5 (egentlig 2 x 5 deler) i takoppbygg med k 33,75 (trappedel) / k 34,87 (heisdel).**
   - **2 avkast integreres med drivhus på nedsenkede takterrasser, dvs. fra regulert maks. tillatt høyde k 22,37 til k 24,65 for møne og k 23,99.**
   - **10 frittstående avkast:**
     - **5 i tilknytning til en pergola med hhv. 2 med k 24,37 (regulert k 22,37) på nedsenkede takterrasser og 3 med k 33,37 (reg. k 30,37).**
     - **5 helt frittstående eller i tilknytning til andre møbleringselementer (beplantning, sittebenker, mm), med 4 på øvre takterrasser med k 33,37 (reg. 30,37) og 1 på nedsenket takterrasse med k 24,37 (reg. 22,0).**
10. **Rekkverk på nedsenkede takterrasser - § 5.2.1 Utforming: Plassering av transparent glassrekkverk på nedsenkede takterrasser fra påkrevd min. 2,0 m inntrukket fra fasadeliv til å plasseres på innside av parapet som blir 0,5 m fra ytre fasadeliv.**
11. **Leilighetsstørrelse - § 3.6 Boligkvalitet: En 2-roms leilighet splittes i 2 stk. gjesteleiligheter for beboerne i kvartalet. Fra krav om at leilighetene ikke kan være mindre enn 40 kvm til hhv. 21,4 og 21,8 kvm, beliggende i 3. etasje i nordøstre hjørnet av kvartalet. Vilkår om kun bruk som gjesteleiligheter for beboerne i kvartalet.**
12. **Boligkvalitet og støy: § 3.6 Boligkvalitet og § 3.12.2 Støy:**
    - **Fra krav om ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støyforurensning over gjeldende grenseverdier.**
    - **Fra krav til gjennomgående leilighet eller hjørneleilighet med stille side med min. 50 % av oppholdsrom med vindu mot stille side for leiligheter mot rød støysone.**

    23 leiligheter i det nordøstlige og det sørøstlige hjørnet oppfyller ikke krav for ensidige leiligheter men oppnår stille side for min. 50 % av oppholdsrommene gjennom tiltak i fasaden.

13. **Forretningsstørrelse - § 3.7 Forretningsformål: Fra krav om maks. 1 200 kvm forretning i kvartalet og maks. 400 kvm BRA pr. forretningsenhet, til inntil 2 600 kvm BRA forretning totalt i kvartalet og for en dagligvarebutikk i kjelleretasje på inntil 2 000 kvm BRA.**

Det er rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som stiller krav til opparbeidelse av utomhusplanen og tilstøtende gater og byrom, jf. § 13.2 og § 13.3.

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Tiltaket omfatter oppføring av nybygg i 5, 6 og 8 etasjer, med totalt 265 leiligheter samt 2 små gjesteleiligheter. Nybygget vil ligge i søndre del av Bispevika, plassert sør for Bispekilen, vest for Kong Håkon 5s gate, øst for Rostockgata og nord for navnløs gate. Mot tre gateløp er det næringslokaler på bakkeplan og i Kong Håkon V's gate over 2 plan. Det etableres passasjer inn til felles gårdsrom. Under hele feltet, og i tilstøtende gate, bygges felles kjeller. Det søkes om i alt 13 dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Kvartalet er vertikalinndelt i 14 ulike bygg mot tilliggende gater og byrom. De ulike bygningsvolumene er atskilt gjennom materialbruk, variasjon i uttrykk og relieff, samt variasjon i antall etasjer.

Torg (T4) mot Rostockgata er inkludert i søknaden, med natursteinsdekke tilsvarende fortau i Rostockgata, en liten trelund med trær og sykkelparkering. Adkomst til parkering / kjeller / varelevering er fra innkjøringsrampe med innkjøring fra navnløs gate i sør. Hovedatkomst til alle leiligheter er gjennom gårdsrom. Gårdsrommet nås gjennom tre passasjer i to etasjes høyde. En mot Bispekilen, en mot Rostockgata og en mot navnløs gate. Næringslokalene har adkomst fra tilstøtende gater og byrom, som vist på plantegning for 1 .etasje. Publikumsrettet virksomhet i 1. og delvis i underetasje, og kontor i 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate.

Uteoppholdsarealene etableres i gårdsrom, på takterrasser i plan 6, 7 og 8, samt balkonger i forbindelse med leilighetene. Det er balkonger mot Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate i sør og gårdsrom. Mot Kong Håkon V's gate er det innglassede luftebalkonger som skjermer for støy. Boliger som ikke har egen balkong har private utearealer på tak, eller som parseller i gårdsrom. Pergolaene på tak er tenkt utformet i enkelt stenderverk i tre, uten tak. En del luftavkast på tak integreres i andre takoppbygg. En del avkast på tak er frittstående som man bygger vegger i tre rundt, og knytter dem opp mot andre skjermingstiltak som beplantning, sittebenker og pergolaer.

Det vises ellers til beskrivelse for det enkelte bygg i tabell under og i søknaden for øvrig.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

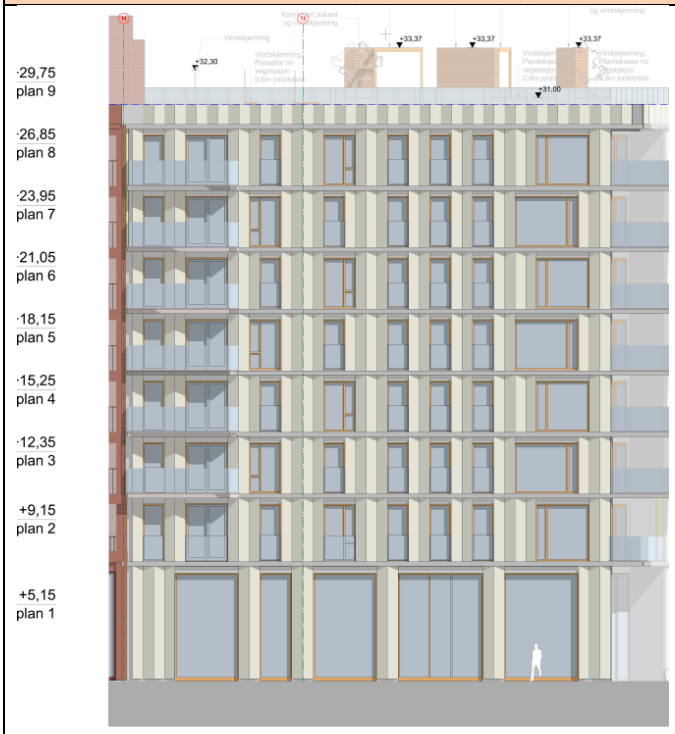
Tomtens areal	Felt B8a: 6 725,8 m² Trekanttorget felt T4: 256 m² Areal i gate under terreng: 1 612,2 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	24 077,5 m²

Grad av utnytting	24 077,5 m² BRA
Tiltakets høyde	Hovedvolum (parapet) maks. høyde kote 30,70. Høyeste deler: Takoppbygg heis, der noen går opp til kote 34,87.
Antall boenheter	265 boenheter (samt 2 gjesteleiligheter): 106 boenheter 40-50 kvm: 40 % 114 boenheter 50-80 kvm: 43 % 45 boenheter over 80 kvm: 17 %
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	135 parkeringsplasser (inkl. HC-pl.) 559 sykkelplasser 7 HC-plasser
Uteoppholdsareal	5 445,9 m² (min. 20 % av bruksareal bolig: 4 144,6 m²)
Grønne tak	1 970,5 kvm (57 % av takareal) Derav 1 734,8 kvm sedum



Oversikt over plasseringen av de 14 byggene som foreslås i kvartalet. Søker har benevnt det som 10 bygg med noen oppdelt i to (A og B).

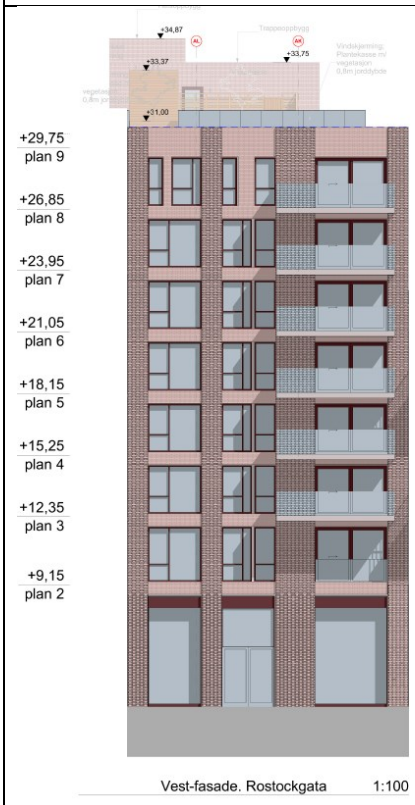
Den enkelte bygningen som beskrevet og illustrert i søknaden



Nord-fasade. Bispekilen

Bygg 1A : Materialbeskrivelse

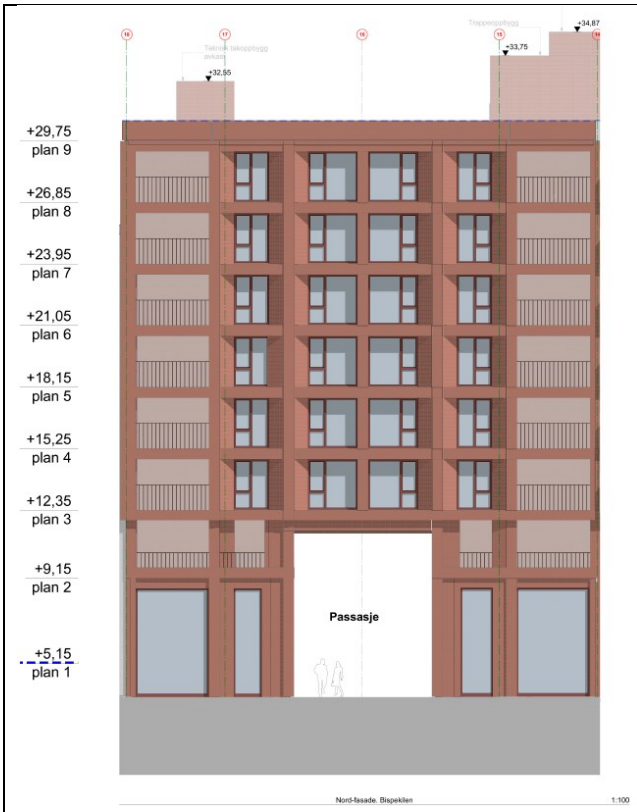
Byggene er i nordvestre del av kvartalet tenkes utført med et tungt uttrykk. Hjørnebygget tenkes utført i et materiale som gir et tungt uttrykk med forsiktig innslag av farge, utført i en markant geometri. Fasaden er planlagt utført med prefabrikerte fiberbetongelementer i en trekantet form, i en lys farge. Disse spenner mellom etasjene hvor horisontale bånd, i samme materialitet, knytter etasjene sammen. Balkongenes dekkeforkant forblendes til å få et uttrykk som ligner de horisontale båndene. Rekkverket er av glass. Det er ingen av de høyere tak- og heisopppbyggene som ligger direkte over dette byggets fasadestrekk. Takoppbyggene over dette bygget er avkast/teknisk og plantefelter, som bygges i tre.



Vest-fasade. Rostockgata 1:100

Bygg 1B : Materialbeskrivelse

Byggene er i nordvestre del av kvartalet tenkes utført med et tungt uttrykk. Det sørlige bygget (1 B) i en mørkere grålig teglforblending, med innslag av mønster/relieff i de vertikale feltene/søylene som understreker byggets vertikalitet. Teglfargen planlegges relativt homogen, for et enhetlig uttrykk hvor relieff og skygger er de viktigste effektene. Balkongene planlegges utført i betong, med glassrekkverk. Takoppbygget med heis og trapp er planlagt utført i en enkel teglforblending i samme farge som resten av bygget. De andre elementene på taket er tenkt utført i tre.



Bygg 2: Materialbeskrivelse

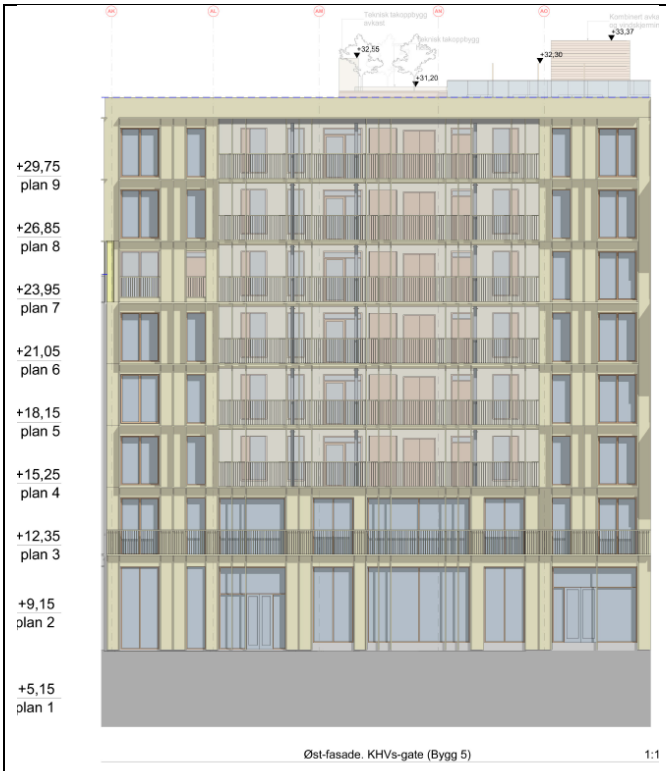
Byggene er i nordvestre del av kvartalet tenkes utført med et tungt uttrykk. Dette planlegges som et grid-bygg, med en stram og rasjonell fasade med en rødlig teglfarge. De vertikale søylene og mellompartiene har ulik dybde for å skape relieff. I deler av gridet er smygene skråstilt, for å gi fasaden et ekstra skyggespill. Bygget er planlagt med en teglforblending. Balkongene er inntrukne, og planlegges med et spilerekkverk i stål, som lakkeres i en rødlig farge, som spiller opp mot teglen. De to takoppbyggene, et lavt og et heis- og trappehus, planlegges utført i en enkel teglforblending i samme farge som bygget. Vegger i passasje mellom Bispekilen og gårdsrommet er planlagt utført med teglforblending i samme farge som resten av bygget.



Bygg 3: Materialbeskrivelse

De lave mellombyggene, infillene (3, 6, 9B, 10A) tenkes alle utført i samme materialitet, for å binde sammen kvartalet mot de ulike gateløpene. De er utført med et ytre "rammeverk" og et indre bakenforliggende sjikt for å gi en relieffvirkning. På gateplan, og i det horisontale båndet mellom første og andre etasje planlegger man å benytte en lys naturstein i rammeverket. Det bakenforliggende sjiktet er i denne hovedetasjen hovedsaklig glass, med unntak av noen tette felter hvor man tenker å benytte en platekledning med skjult innfesting. I etasjene over planlegger vi å bruke lys puss i begge sjiktene, og skape relieff på denne måten. Noen steder i det bakenforliggende sjiktet benytter man en noe mørkere puss for variasjon. Men prinsipielt ganske lys for å sikre skyggespillet. Balkongene planlegges med en pusset dekkeforkant for å harmonisere med bygget. Rekkverket er et spilerekkverk

	i stål lakkert i en mørkere farge. Takoppbyggene i bygg 3 er i forbindelse med nedsenket takterrasse og tilhørende elementer, og planlegges utført i tre.
 Nord-fasade. Bispekilen	**Bygg 4: Materialbeskrivelse** I nordøst jobber vi med to kontrasterende bygg. På hjørnet (bygg 4) ligger et bygg med et stramt grid i to sjikt, med to ulike teglfarger og utkragede fasadeelementer. Disse fremstår som enkle bokser som er ekstrudert fra gridet. Bygget planlegges i en teglforblending. Materialbruken knytter hjørnet sammen med nabobygget over Bispekilen. Det ytre gridet er planlagt med en rødlig farge, den inntrukne delen mørkere og mer brun. Dekkeforkantene på balkongene er planlagt med en teglforblending, og rekkverkene utføres i glass. Takoppbygget som står på taket er planlagt med utført med enkel teglforblending, i den brune teglen, som er brukt i de indre sjiktene. De andre takoppbyggene tilknyttet bruk av terrassene, er utført i tre.



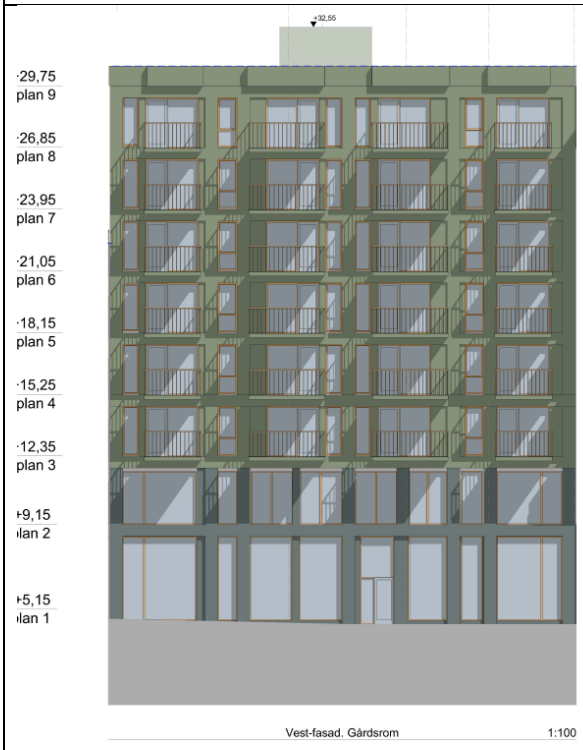
Bygg 5: Materialbeskrivelse

Det østlige bygget (5) er tenkt utført med et indre sjikt i med en lakkert platekledning i en støvete gul fargetone. Utenpå denne monteres en aluminiumsprofil med vertikale og horisontale riller som legges utenpå for å skape relieff og skyggevirkning. Ved å variere dybden på denne opp gjennom etasjene får man et markant og lekent uttrykk som kontrasterer naboene i "rekken". Mot gårdsrom og sidefasade er rillene grunnere enn mot KHs gate. De horisontale rillene planlegges med en mindre dybde, slik at den åpner seg mot det indre sjikt for å sikre en bedre teknisk løsning for snø/vann og lignende.
Svalganger kles med tilsvarende materiale som det indre sjiktet, det samme gjelder dekkeforkantene. Mot gårdsrom planlegges balkongene utført som betong, og spilerekkverket, som er i samme gule farge som resterende bygg trekkes ned til UK dekkeforkant for å sikre en tilsvarende opplevelse av sjikt også mot gårdsrom.
Et lavt takoppbygg kles med platekledning, i tilsvarende farge som indre sjikt. Noen brukselementer på tak utføres i tre.
Vinduskarmer, i samme farge som fasade.



Bygg 6: Materialbeskrivelse

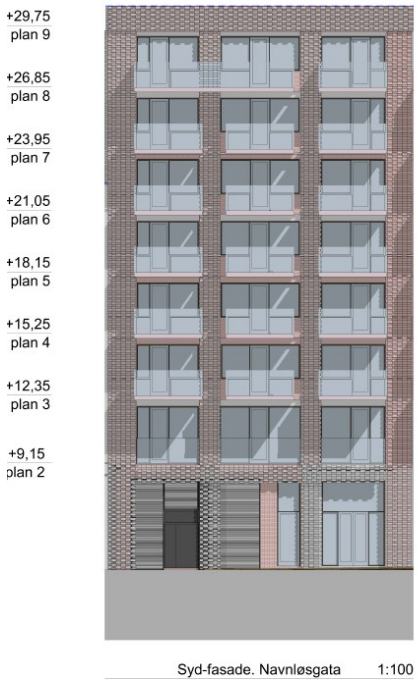
De lave mellombyggene, infillene (3, 6, 9B, 10A) tenkes alle utført i samme materialitet, for å binde sammen kvartalet mot de ulike gateløpene. De er utført med et ytre "rammeverk" og et indre bakenforliggende sjikt for å gi en relieffvirkning. På gateplan, og i det horisontale båndet mellom første og andre etasje planlegger man å benytte en lys naturstein i rammeverket. Det bakenforliggende sjiktet er i denne hovedetasjen hovedsaklig glass, med unntak av noen tette felter hvor man tenker å benytte en platekledning med skjult innfesting. I etasjene over planlegger vi å bruke lys puss i begge sjiktene, og skape

	relieff på denne måten. Noen steder i det bakenforliggende sjiktet benytter man en noe mørkere puss for variasjon. Men prinsipielt ganske lys for å sikre skyggespillet. Balkongene planlegges med en pusset dekkeforkant for å harmonisere med bygget. Rekkverket er tett på sidene med en pusset overflate. I fronten har man et glassrekkverk, hvorav noen har et tettfelt med en buet form. Takoppbyggene i bygg 3 er i forbindelse med nedsenket takterrasse og tilhørende elementer, og planlegges utført i tre og glass (drivhus).
	**Bygg 7: Materialbeskrivelse** Materialmessig er det planlagt være en pussfasade malt i en mellomgrønn farge, med innslag av granitt i sokkelen. Grønnfargen er tenkt varmere og mørkere enn nabobygget. Sokkelens stein skal ha et grønnskjær som er beslektet med fargen over. Vi har sett på finsk granitt fra Lundhs, men endelig stein ikke avklart. Svalgang planlegges i samme pussutførelse. Rekkverk planlegges som spilerekkverk i stål, malt i tilsvarende farge som vinduskarmer. Denne er planlagt å spille opp mot den grønne fargen, i en gyllen nyanse. Dekkeforkanter på balkonger og svalganger i puss. lavt takoppbygg planlegges med puss.



Bygg 8A: Materialbeskrivelse

Hjørnebygget (8A), skal ha et tungt og solid uttrykk. Det planlegges utført i en fiberbetong i en dus og kjølig grønnfarge. Balkongene får også denne materialiteten og gir bygget tyngde. Balkongene er enten innglassede i hel etasjehøyde eller, så avsluttes denne med et glassfelt som festes på innsiden av balkongen, slik at bygget fremstår mest mulig ensartet materialitetsmessig. Fiberbetongen trekkes hele veien ned til bakken. Et lavt takoppbygg på toppen kles med samme materialitet som fasaden ellers.



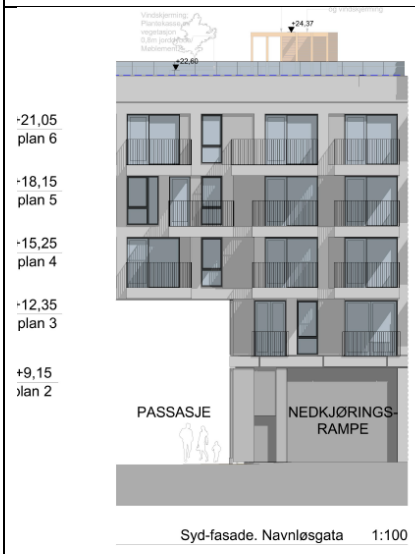
Bygg 8B: Materialbeskrivelse

Det sørlige bygget (8B), mot navnløs gater er beslektet med bygg 1 B. Den planlegges med i en sandfarget/gyllen teglforblending, med innslag av mønster/relieff i de vertikale feltene/søylene som understreker byggets vertikalitet. Teglfargen planlegges relativt homogen, for et enhetlig uttrykk hvor relieff og skygger er de viktigste effektene. Balkongene planlegges utført i betong, med glassrekkverk. Svalgang kles med samme teglforblending som resterende bygg. Det er ingen oppbygg som går over parapet her, ei heller bruksfunksjoner på tak.



Bygg 9A: Materialbeskrivelse

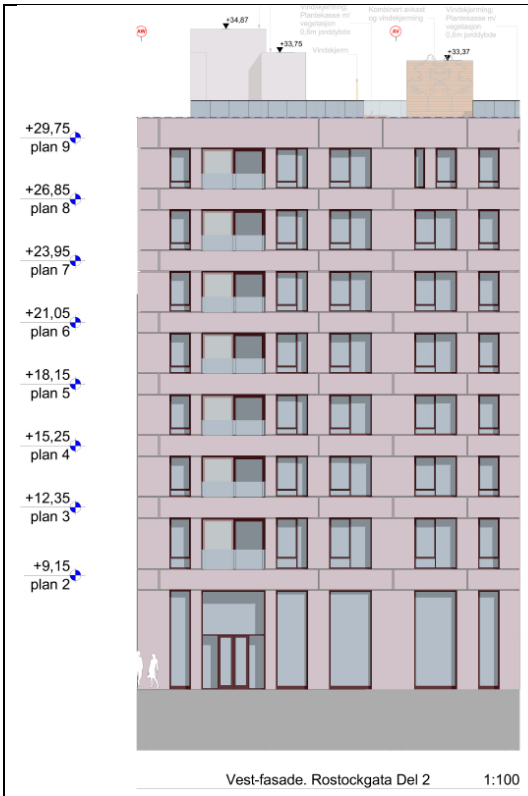
I sørvest er de to byggene tenkt som to kontrasterende bygg. Hjørnebygget med sine buede arker på gateplan kontrasterer med en materialitet med reflekterende / "levende" flater. Kledningen er planlagt som en platekledning med kobberuttrykk. Plateinndeling er ikke endelig avklart, men den tenkes i utgangspunktet med mindre formater, den enhetlige materialbruken er den viktigste delen av konseptet. Rekkverk er planlagt som spilerekkverk malt i en farge som er beslektet med platekledningen. Vinduer tenkes med samme farge. Dekkeforkantene på balkongen kles med samme kledning som bygget ellers. Takoppbygget likeså. Noen elementer i tilknytning til bruksfunksjoner på tak er planlagt utført i tre. På første etasje, i en høyde på ca 2,4 meter planlegges innslag av stein i smyg og i områdene mellom vinduene. Steinen skal ha et uttrykk som knytter den til platekledningen. På denne måten lander bygget, og man får aksentuert gateplanet.



Bygg 9B: Materialbeskrivelse

De lave mellombyggene, infillene (3, 6, 9B, 10A) tenkes alle utført i samme materialitet, for å binde sammen kvartalet mot de ulike gateløpene. De er utført med et ytre "rammeverk" og et indre bakenforliggende sjikt for å gi en relieffvirkning. På gateplan, og i det horisontale båndet mellom første og andre etasje planlegger man å benytte en lys naturstein i rammeverket. Det bakenforliggende sjiktet er i denne hovedetasjen hovedsaklig glass, med unntak av noen tette felter hvor man tenker å benytte en platekledning med skjult innfesting. I etasjene over planlegger vi å bruke lys puss i begge sjiktene, og skape relieff på denne måten. Noen steder i det bakenforliggende sjiktet benytter man en noe mørkere puss for variasjon. Men

	prinsipielt ganske lys for å sikre skyggespillet. Balkongene planlegges med en pusset dekkeforkant for å harmonisere med bygget. Rekkverket er et spilerekkverk i stål lakkert i en mørkere farge. Takoppbyggene i bygg 3 er i forbindelse med nedsenket takterrasse og tilhørende elementer, og planlegges utført i tre. Passasjen planlegges med en materialitet som harmoniserer med materialitet for bygget ellers, med hjørner i lys naturstein. Den ene veggen i passasjen vil ha en materialitet som er tilknyttet tilstøtende bygg (9A).
 Vest-fasade. Rostockgata 1:100	**Bygg 10A: Materialbeskrivelse** De lave mellombyggene, infillene (3, 6, 9B, 10A) tenkes alle utført i samme materialitet, for å binde sammen kvartalet mot de ulike gateløpene. De er utført med et ytre "rammeverk" og et indre bakenforliggende sjikt for å gi en relieffvirkning. På gateplan, og i det horisontale båndet mellom første og andre etasje planlegger man å benytte en lys naturstein i rammeverket. Det bakenforliggende sjiktet er i denne hovedetasjen hovedsaklig glass, med unntak av noen tette felter hvor man tenker å benytte en platekledning med skjult innfesting. I etasjene over planlegger vi å bruke lys puss i begge sjiktene, og skape relieff på denne måten. Noen steder i det bakenforliggende sjiktet benytter man en noe mørkere puss for variasjon. Men prinsipielt ganske lys for å sikre skyggespillet. Balkongene planlegges med en pusset dekkeforkant for å harmonisere med bygget. Rekkverket er et spilerekkverk i stål lakkert i en mørkere farge. Takoppbyggene i bygg 3 er i forbindelse med nedsenket takterrasse og tilhørende elementer, og planlegges utført i tre, eller glass (drivhus).



Bygg 10B: Materialbeskrivelse

I sørvest er de to byggene tenkt som to kontrasterende bygg. Bygg 10B skal fremstå solid og tungt, med en matt materialitet. Det planlegges utført i en fiberbetong i en dus rosafarge. Balkongene får også denne materialiteten og gir bygget tyngde. Balkongene er inntrukne med et glassfelt som festes på innsiden av balkongen, slik at bygget fremstår mest mulig ensartet materialitetsmessig. Fiberbetongen trekkes hele veien ned til bakken. Trapp- og heisoppbygget på toppen kles med samme materialitet som fasaden ellers.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bebyggelse og anlegg - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/energianlegg i reguleringsplan Bispevika syd, S-4826, vedtatt 12.11.2014. Østre del er innenfor hensynssone H730 båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn). Areal sør for feltet, som bebygges under terreng, er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg og fortau i S-4826, mot nord (Bispekilen) til gangareal i samme plan, og mot sørvest til torg (T4) i S-4880 (vedtatt 03.02.2016).

Hoveddelen av arealet er omfattet av hensynssone H-190_2 – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), jf. kommuneplanen § 14.2.

Hoveddelen av arealet er omfattet av hensynssone H-320_1 – flomfare (stormflo), jf. kommuneplanen § 14.4.

Eiendommen befinner seg i et område med støy i rød sone (veg) unntatt i vest, i gul sone (bane) unntatt i nordvest, gul sone (veg) mot sørvest og er i avvikssone (regionkjerne – regionalkorridor). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med rød sone (årsmiddel 40-45 µ/m³) for luftforurensning av nitrogendioksid (NO2). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for luftforurensning (nitrogendioksid) (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med gul sone (årsmiddel 45-49 µ/m³) for luftforurensning av svevestøv (PM10). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T3 for luftforurensning (svevestøv) (datert 04.03.2015).

Eiendommens østre del befinner seg innenfor areal for avklarte nasjonale kulturminner og områder regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Det er gitt tillatelse til tiltak i 3 byggesaker:

- for byggegrop, graving ned til kote 0,0 samt spunting, i saksnr. 201816797, tillatelse til tiltak gitt 24.01.2019
- for byggegrop, spunt og graving videre ned fra kote 0 og ned i to ulike områder og to ulike høyder til kote – 2.65 meter og – 6 meter, tillatelse til tiltak gitt 25.03.2019
- for peling og betongarbeider til kjelleretasjer for plan U2, U1 og UM1 (mesanin), tillatelse til tiltak gitt 01.11.2019

Uttalelser fra andre myndigheter og etater til søknaden

Vann- og avløpsetaten:

- I brev av 07.03.2019 kan rammetillatelse anbefales.

Tiltakets plassering i forhold til kommunens hovedledninger: Eksisterende hovedledningsanlegg som kommer i konflikt skal fjernes.

Overvannshåndtering:
VAV er ledningseier og avgjør om overvann kan tillates ført til våre hovedledninger.
VAV kan tillate at det føres samlet maksimalt 32 l/s overvannsmengde, fra 0,68 ha, til offentlig Ø 250 mm overvann/avløp fellesledning. Det resterende må håndteres lokalt. Anlegg for infiltrasjon- og fordrøyning skal plasseres på egen eiendom. Det er et krav fra VAV at det monteres virvelkammer/mengdebegrenser for kontroll.

VAV minner om at avløpsnettet har begrenset kapasitet til å håndtere store og intensive nedbørshendelser. I tillegg er klimaet i endring slik at avløpsnettet oftere vil være overbelastet. VAV garanterer derfor ikke at nettet kan håndtere tillatt påslippsmengde til enhver tid. Overskytende vann vil renne i flomveier. Flomveier skal ikke endres som følge av tiltaket.

- I brev av 19.11.2019 kan rammetillatelse anbefales.

Tiltakets plassering i forhold til kommunens hovedledninger: Eksisterende hovedledningsanlegg som kommer i konflikt skal fjernes.

Overvannshåndtering:
VAV tillater et påslipp på maksimalt 32 l/s overvannsmengde fra 0,68 ha til nye Ø 250 mm overvannsledninger i Clemensgate og Rostocksgate, det settes ikke krav om at det skal monteres virvelkammer/mengdebegrenser for kontroll. En forutsetting for fritak for montering av virvelkammer/mengdebegrenser er at alle overvannstilltak som er beskrevet i søknad blir bygget som planlagt. Det resterende må håndteres lokalt. Anlegg for infiltrasjon- og fordrøyning skal plasseres på egen eiendom. VAV minner om at avløpsnettet har begrenset kapasitet til å håndtere store og intensive nedbørshendelser. I tillegg er klimaet i endring slik at avløpsnettet oftere vil være overbelastet. VAV garanterer derfor ikke at nettet kan håndtere tillatt påslippsmengde til enhver tid. Overskytende vann vil renne i flomveier. Flomveier skal ikke endres som følge av tiltaket.

Det er viktig å presisere at denne tillatelsen kun er gitt av Vann- og avløpsetaten som ledningseier. Plan- og bygningsetaten skal videre vurdere om påslippet kan tillates etter gjeldende regler og planer. Dersom overvannshåndteringen ikke ivaretar gjeldene krav i planer og regler kan Plan- og bygningsetaten kreve at tiltaket omprosjekteres.

Bymiljøetaten:
I brev av 26.09.2019 uttaler de at de foreløpig ikke har bemerkninger til oversendt landskapsplan, snitt og fasader. For en uttalelse for igangsettingstillatelse, forutsettes at det oversendes en komplett byggeplan for det nye feltet for en ny gjennomgang og uttalelse.

I brev av 02.12.2019 svarer de på anmodning om uttalelse angående utslipp av overvann til Bispekilen. Det opplyses om at overvann vil fordrøyes på egen tomt før det er ønskelig å lede 16 l/s via sandfang og tilkobles eksisterende overvannsledning i Rostockgate. I oversendt informasjon står det videre at det ikke er kapasitetsproblemer på denne ledningen. Det er ønskelig å ha et annet tilknytningspunkt i Clemensgate. Det er beskrevet at overvannet fordrøyes på egen tomt før 16 l/s også her ønskes ført ut til planlagt overvannsledning.

Bymiljøetaten har flere kommentarer til foreslått overvannsløsning. Når det gjelder overvannet som skal føres via Clemensgate stiller vi spørsmål rundt løsningen der overvann fra østlig del av gårdsrommet vil ledes i rør gjennom bygget til en sandfangskum og videre til overvannsnettet. Overvann skal så langt det lar seg gjøre håndteres åpent og lokalt, og flomveier vil være mer robuste dersom disse ledes åpent på terreng. Vi stiller også spørsmål om de planlagte innvendige taknedløpene, og mener at utvendige taknedløp vil være en mer robust løsning. Bymiljøetaten vil ikke overta overvannsledningene dersom det påkobles privat overvann på denne. Bymiljøetaten godkjenner kun påkobling av overvann fra våre egne installasjoner. Dette pga mulig erstatningssaker på sikt.

BYM minner om at det er grunneiers ansvar å sikre egen tomt, og forutsetter derfor at endelig overvannsløsning ikke vil føre til overvannsskader ved store nedbørshendelser og stormflo.

Bymiljøetaten både antar og forutsetter at overvannet som skal føres ut til sjøen ikke er forurenset. Det er positivt at det legges opp til grønne tak og fordrøyning på egen tomt. Overvannsløsningen og eventuelle utslippspunkter skal ikke komme i konflikt med vegetasjon.

Statens vegvesen: I e-post av 10.01.2020 opplyser de at de er eier av flere riksveger i området, deriblant Kong Haakon 5s gate og Operatunnelen med luftesjakt ved Loenga. Vegvesenet

forventer at kommunen ikke gir dispensasjon til oppføring av leiligheter med ensidig side mot riksveg – i tråd med gjeldende regelverk for støy.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Fravik fra krav om bruk av virvelkammer
Etter avtale og tilbakemelding fra VAV er krav om virvelkammer fjernet. Dette gjøres på bakgrunn av flerfunksjonell løsning og at man ikke har behov for å begrense påslippsmengden da det ikke er kapasitetsmessige årsaker for å gjøre dette. Å strupe påslippsmengden vil ikke ha samme effekt som om tiltaket hadde befunnet seg lengre opp i sentrale deler av Oslo med gamle ledningsanlegg. Tiltaket skal likevel etablere lokale overvannstiltak. Som tillegg til tidligere overvannstiltak skal det også etableres et regnbed inne i gårdsrommet. Flerfunksjonelle løsninger er dermed ivaretatt ifm. regnbed, åpen vannrenne, tilføring av vann til Bispekilen (visuell vannstrøm), vanning av vegetasjon og små overvannsdammer. Overvannet vil gå via sandfang før påslipp til offentlig ledning. Overvann fra tiltaksområdet er å anse som rent.

Snødeponi
Snødeponi er vist på siste plantegning. Fremgår også av utomhusplan. Det er tatt høyde for snøsmelting i overvannshåndteringen. [Snødeponi vises på godkjent Diagram overvann]

Redegjørelse for konflikt med urban drenslinje (flomvei)
ROS-analyse Bjørvika Infrastruktur har gjort en overordnet vurdering av flomveier for området. Tiltaksområdet ligger i konflikt med flomveien slik området er før utbygging av området, men etter utbyggingen er det ingen konflikt med planlagt flomvei for området. Bjørvika Infrastruktur har gjort en overordnet vurdering av flomveier i området som tiltaksområdet forholder seg til. Se illustrasjon under for flomveier. Inne på tiltaksområdet vil vannet ved et flomscenario renne ut portalen mot vest og til sjøen via Rostockgate. Høyden på dekket i gårdsrommet er slik at det heller mot portalen i vest. Store nedbørmengder og ekstremtilfeller av nedbør vil gå på overflaten i vegarealer og dels i allmenninger med plantefelt.

Vedrørende forhåndsuttalelse fra Bymiljøetaten (BYM) knyttet til overvannshåndtering og utslipp til resipient
I forhåndsuttalelsen skriv er BYM at de ikke vil godkjenne at det tilkobles private anlegg på deres fremtidige anlegg. Dette betyr at B8a ikke vil kunne koble seg til ledning som opprinnelig prosjektert. Dette begrunnes med risiko for erstatningsansvar på sikt. Deler av overvannshåndteringen er også kommentert i forhåndsuttalelsen. BYM presiserer at overvann skal håndteres åpent og lokalt så langt det lar seg gjøre, samt at det er grunneiers ansvar å sikre egen tomt og forutsetter at løsning ikke vil føre til skader v ed store nedbørhendelser og stormflo. Det er stilt spørsmål ved bruk av innvendig taknedløp og begrunnes med at det er høyere konsekvens ved lekkasje enn ved utvendig taknedløp. Ved utslipp av overvann til sjø/resipient forutsettes det også at overvannet ikke er forurenset.

Etter å ha mottatt forhåndsuttalelse fra BYM er det valgt å omprosjektere deler av anlegget. Ny løsning vil inneholde private overvannsledninger for å lede overvann til sjøen. Ledningene blir i deler av området liggende parallelt med BYM sine ledninger. Det etableres en ledning like vest for nytt bygg med utslipp til Bispekilen i tråd med ønsker fra Bjørvika Infrastruktur. Fra Clemensgate/sørenden av bygget ledes overvannet til ledning som etableres langs sørsiden av

Clemensgate før utslipp til sjøen mot vest. Nye private ledninger vil også kunne tilrettelegge for tilkobling av overvann fra andre fremtidige tiltak i området. Løsningen er- og blir koordinert med Bjørvika Infrastruktur. Lokal overvannshåndtering inne på tiltaksområdet opprettholdes som tidligere prosjektert. Overvann håndteres lokalt og åpent i så stor grad man hensiktsmessig vil få til. Løsning er godkjent av VAV og BYM (jf. Forhåndsuttalelse fra VAV og BYM). Når det gjelder kommentar vedrørende bruk av innvendig taknedløp, er det omforent i prosjektet at det etableres innvendige taknedløp. Det vil også være uheldig å bruke energi på smelteanlegg i utvendige taknedløp vinterstid. Kommentaren fra BYM oppfattes som innspill og ikke en løsning man må etterkomme. Basert på dette ses det bort fra kommentaren som gjelder taknedløp i forhåndsuttalelsen fra BYM. Basert på kommentarer i forhåndsuttalelsen kommer vi til å gjøre om på løsningen slik at kommentarer fra BYM blir ivaretatt.

Vedrørende uttalelse fra Statens vegvesen om å ikke gi dispensasjon for ensidige leiligheter mot riksveg med henvisning til regelverk for støy
Søker viser til søknad om dispensasjon, pkt. 1.2 (boligkvalitet og støy), hvor utforming og tiltak for å sikre en stille side for å kompensere for lokalisering beskrives. Søker viser videre til at det bare er en av leilighetstypene som det er gjort tiltak på som ligger mot riksveg, samt kvartalets sentrale plassering i byen. Med bakgrunn i ovenfor nevnte mener søker at løsningen sikrer god boligkvalitet og intensjonen i reguleringsbestemmelsene.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, andre vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), eller vesentlig negative virkninger for nasjonale og vesentlige regionale kulturminneverdier som angitt på temakart for kulturminnevern T5.

Tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplanen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

Når tiltaket berører spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold), fastslår naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer for vår vurdering.

På nettsidene til Miljødirektoratet (https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm) fremkommer det registrering av fremmede plantearter innenfor byggefeltet; kanadagullris, hvitsteinkløver og hagepastinakk. Ved forekomst av fremmede arter skal det ved søknadspliktig masseforflytning foreligge en miljørisikovurdering. Ved forekomst av fremmede arter skal det ved etablering eller utvidelse av parkanlegg og transport- og næringsutbyggingsområder foreligge en miljørisikovurdering.

Miljørisikovurdering skal vurdere de aktuelle plantenes spredningsevne og den risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold utsettingen medfører, der eventuelle forebyggende tiltak etter § 18 (i Forskrift om fremmede organismer) inngår. Se også Forskrift om fremmede organismer § 23-24. Det forutsettes at dette er fulgt opp i parallellsaker for byggegropen.

Det er ikke registrert andre spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket.

Tiltaket berører kulturminner

Det vises til parallellsak for byggegropen og betongarbeider for kjeller, saksnr. 201915961:

«*Det vises til søknadens vedlagte tillatelse til inngrep på vilkår fra Riksantikvaren datert 07.12.2018. Tiltaket vil medføre inngrep i skipsfunn med registreringsbetegnelse 115037, og inngrep i middelaldergrunn. Norsk maritimt museum skal før anleggsstart foreta en arkeologisk gransking av det nevnte skipsfunnet. Norsk Institutt for kulturminneforskning skal før anleggsstart foreta en arkeologisk gransking av deler av det middelalderske byanlegget som ligger innenfor planområdet. Tiltakshaver skal bekoste det arkeologiske arbeidet jf. kml § 10.*

Vedlagt søknad er notat fra AF Gruppen datert 24.09.2019 som redegjør for utgravingsplanene som skal utføres parallelt med utføring av omsøkte tiltak. Møte med Riksantikvaren den 25.09.2019 ble satt opp for å avklare omfanget av arkeologisk utgraving gjeldende kjelleretasje U2.»

Håndtering av skipsfunn håndteres i nevnte sak.

Tiltakets utforming – utearealer (torg T4, gårdsrom og takterasser)

Tiltaket følger opp regulert kvartalsstruktur som en karré og fyller hele felt B8a. Bebyggelsen skaper et avskjermet større gårdsrom. Det skapes et godt utformet torg (T4) i sørvest mot Rostockgata, med trær, sykkelparkeringsplasser og mulighet for uteservering langs fasaden. Vi forutsetter at det sikres tilstrekkelig gangbredde når endelig utforming av og plassering av uteservering avklares, og om nødvendig omsøkes gjennom en endringssøknad. PBE er positiv til at både gårdsrommet og deler av takene tilrettelegges som uteoppholdsarealer for beboerne, for forskjellig type bruk og forskjellige brukere. Utearealene har fått en god utforming med variert og god andel vegetasjon. En god jorddybde på deler av utearealer som sikrer gode vekstbetingelser for større trær. Hoveddelene av utearealene i gårdsrom og på tak sikres til felles uteareal i henhold til kravene i reguleringsplanen.

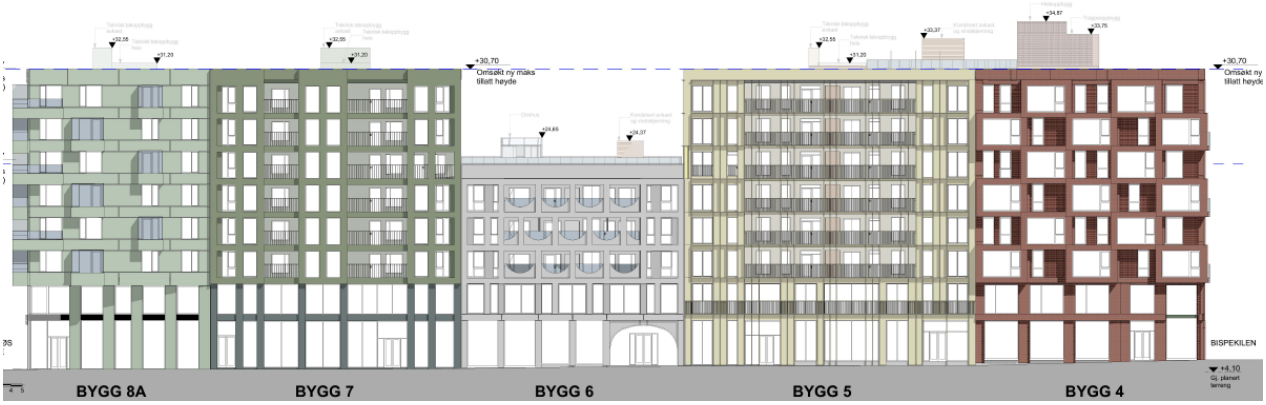
I gårdsrommet er hoveddelene felles, mens det avsettes areal til noen mindre private terrasser og parsellhager langs fasaden i øst. Dette kan gi en god miks totalt sett med hensyn til å skape et godt og sosialt bomiljø og aktiv bruk av utearealene, inkludert en viss sosial kontroll. Det avsettes blant annet areal til lekeapparater, pergolaer og sittegrupper, landskap med mulighet for aking på vinteren, sykkel- og kajakkparkering, samt avfallshåndtering. Avfallsinstallasjonene er hensiktsmessig plassert og gjort mindre dominerende visuelt gjennom blant annet omkringliggende vegetasjon og pergola. Det er grønne plenflater som kan brukes til blant annet piknik. Det legges opp til et biologisk mangfold som også skaper en god visuell variasjon og bidrar til en åpen og lokal overvannshåndtering med blant annet regnbed. Plassering av snødeponi fremkommer ikke på utomhusplan, som opplyst av konsulent (dokument nr. 14), men fremkommer på tegningen Diagram overvann som er en av de godkjente tegningene i vedtaket.



PBE er positiv til at en god del av takene tilrettelegges for uteoppholdsarealer for beboerne, med en hovedvekt av felles arealer, men også noen private arealer, som totalt sett gir en god variasjon. Det etableres blant annet sittegrupper med og uten pergolaer, sittebenker, vegetasjonsfelt, vindskjermende elementer, noen private parsellhager og to felles drivhus (se dispensasjon). Vi støtter at det tilrettelegges for å dyrke ved å etablere plantekasser og ellers forslag til beplantning i flere sjikt for å skape rom, dempe vind og bidra til det biologiske mangfoldet, som opplyst i søknaden. Drivhusene plasseres på den vestre og den østre nedsenkede takterrassen, og kan gi et godt bidrag til et godt bomiljø som en fritidsaktivitet og en sosial møteplass.



Tiltakets utforming - bebyggelsen



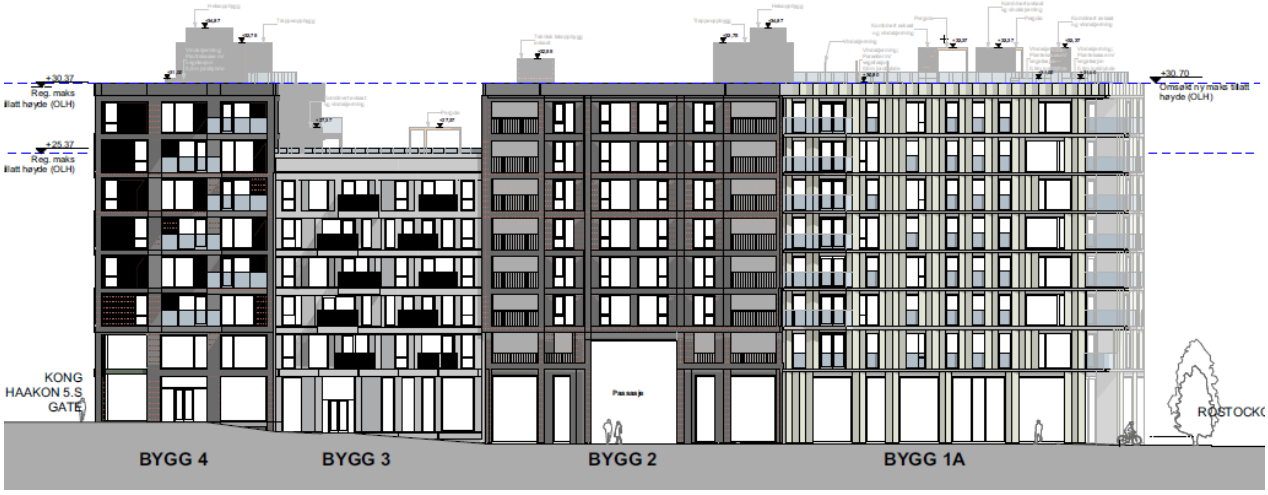
Vi er positiv til søknadens forslag til oppdeling av dette store kvartalet i en rekke mindre bygninger som får sine egne uttrykk gjennom blant annet farge- og materialbruk. Planens krav og intensjon om å bryte opp lange fasaderekker med en vertikalinndeling i 4-6 enheter med eget fasadeuttrykk mot alle gater og byrom, samt variasjon i høydene, oppfylles etter vår mening på en god måte. Krav til variasjon og relieffvirkning er også fulgt opp i forslag til fasadeutforming av bygningene. Vi støtter forslag til en variert fargebruk, som kan gi en mer mangfoldig utformet bydel og bidrar til en bedre og mer variert arkitektur. Der det oppgis glassrekkverk forutsettes det å være transparent glass.



Vi godkjenner den foreslåtte utformingen for bebyggelsen på et overordnet nivå slik den foreligger pr. i dag. Vi vil stille vilkår til igangsettingstillatelse for fasadene for ytterligere detaljering av fasadene i form av materialprøver, bilder av konkret forslag til materialbruk fra referanse-/eksempelbygg og prøveflater med påførte omsøkte ekte fargeprøver, for godkjenning i en endringstillatelse, med eventuelle akseptable endringer fra rammetillatelsen.

Det sikres 3 gangpassasjer mellom gårdsrommet og omkringliggende gate- og byrom, med justert plassering av en av de med hensyn til kravene i reguleringsplanen (se dispensasjon). Dette skaper en god kontakt mellom det offentlige og det mer halvprivate og private, med mulighet for å kunne gå gjennom gårdsrommet om man ønsker det. Vi mener dette er en god kvalitet for området og beboerne i kvartalet. Beboerne har ellers også andre valgmuligheter med felles uteareal for

beboerne på takterrasser og private utearealer på balkonger og i noen grad på tak og i gårdsrommet.



Vi har vært noe kritisk til omfanget av og til dels utforming og plassering av takoppbygg og andre elementer på tak i opprinnelig søknad. I revidert søknad mener vi at dette er løst tilfredsstillende, og at takoppbyggene ikke i vesentlig grad blir mer synlig enn det som reguleringsplanen åpner for. Se ellers egen vurdering av søknadene om dispensasjon under. Takoppbygg og elementer er ofte søkt løst med en flerfunksjonalitet og integrert i byggets utforming for øvrig. Uteoppholdsarealene på tak får en god soneoppdeling, vindskjerming og tilrettelegging for en god og til dels variert bruk gjennom plassering og utformingen av elementene på taket. Rekkverkene på tak følger kravene i reguleringsbestemmelsene om å utføres i transparent glass.



På gateplan legges det til rette for publikumsrettede funksjoner. Disse er imidlertid ikke på plass pr. i dag, jf. tekstet som utleieareal på plantegninger, og godkjennes foreløpig som rålokaler. Dette innebærer at endelig avklaring av formål og detaljert planløsning må omsøkes senere gjennom endringssøknader og godkjennes i påfølgende endringstillatelser. I tillegg til 1. etasje, gjelder dette for 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate og deler av kjelleretasjene U1 og U1M (mesaninetasje). I beskrivelsen fremkommer det at 2. etasje mot øst er beregnet for kontorformål.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tilgang for brann- og redningsbil

Gangpassasjen mot gata i sør er tilrettelagt for adkomst til brann- og redningsbil inn til gårdsrommet, der oppstillingsplasser sikres i utomhusplanen.

Avfallssug

Det etableres søppelsug med innkast fra gårdsrommet i tillegg til eget avfallsrom inne i bebyggelsen. Vi krever samtykke/godkjenning fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten av detaljert løsning før det kan gis igangsettingstillatelse, jf. krav i reguleringsbestemmelsene.

Energibruk

Søker opplyser om at boligdelen tilfredsstiller kravene i Overordnet miljøoppfølgingsprogram for Bjørvika (OMOP), men det er små marginer. Boligdelen oppnår 6 poeng iht. BREEAM ENE1. Næringsarealene (forretning, bevertning, kultur, kontor) opplyses å tilfredsstille energirammekrav i TEK17. Det er ikke lagt inn solskjerming, men konsulent Norconsult anbefaler at dette vurderes. Særlig for fasade i Co-work mot Kong Haakon 5s gate hvor det er stort glassareal og lite skjerming fra nabobygg og terreng. Dette vil føre til en betydelig reduksjon av kjølebehovet. Dersom plan 2 i arealet avsatt til Co-work blir leid ut som kontor med faste arbeidsplasser tilhørende en leietaker blir arealet å regne som kontor iht. NS3031. For å ivareta energikrav i TEK17 forutsettes det da at lokalet må ha solskjerming og unngå bruk av lokal kjøling. PBE forutsetter at dette følges opp slik at TEK og OMOP følges.

Tiltaket skal være tilknyttet et fjernvarmeanlegg

Reguleringsplanen utløser krav om fjernvarmeanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 27-5.

Du må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Inneluft

Det sikres en best mulig inneluft gjennom plassering av luftinntak for ventilasjonsaggregater ved at de i størst mulig grad vender mot gårdsrom eller mot Rostockgata, og ikke mot trafikkerte Kong Håkon 5s gate. Fokus på god filterkvalitet for luftinntaket og hyppige skift av filter (minst 2 pr. år) vil også bidra til best mulig inneluft.

Universell utforming og tilgjengelig boenhet

Alle hovedfunksjoner synes å ha god tilgjengelighet og trinnfri adkomst til alle hovedinnganger. Utearealer i gårdsrom og på tak er tilgjengelig trinnfritt i stor grad, med unntak av landskapet som skapes i gårdsrommet over nedkjøringsrampen.

Tiltaket følger kravene i teknisk forskrift § 12-2, det vil si at over 50 % av boenhetene på inntil 50 m² oppfyller krav om tilgjengelig boenhet og krav til utforming av bad og toalett. 54 av 106 leiligheter med størrelse på 40-50 m² er tilgjengelige boenheter.

Tiltaksplan for forurenset grunn er godkjent

Tiltaksplan for forurenset grunn er godkjent med vilkår, og gjelder for både saksnr. 201816797 og 201903727. Se eget vedtak. Sluttrapport for forurenset grunn skal sendes inn når arbeidene er ferdige.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

1. Maksimum tillatt kvm BRA - § 5.3.1 Grad av utnyttelse: Fra regulert maks. tillatt 24 000 kvm BRA til 24 077,5 kvm BRA.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Avgrense arealbruk på tomt, for å sikre et byggeri med riktige volum og dimensjoner for området.

Total T-BRA for kvartalet ligger 77,5 m2 over totalt tillatt T-BRA. Den delen av rampen som er regnet inn i T-BRA som går innenfor bygningslivet i sør utgjør ca 200 m2.

Man planlegger kjeller og tilhørende trafikk for Bispevika Syd samlet. Det er innregulert fire nedkjøringer, et til hvert kvartal her. Man planlegger å samle disse til en felles atkomst, og denne plasseres i kvartal B8a. Siden man bare har én nedkjøring, er det viktig å sikre fleksibilitet. For å sikre dette for ulike typer vareleveringer, søppelhåndtering og næringsbruk er det planlagt med god høyde for nedkjøringen. Det gjør at nedkjøringen bygger mer enn man antok i reguleringsfasen.

Nedkjøringens tak og volum planlegges til å skape et spennende og romgivende element i gårdsrommet, og gis en aktivt bruk, med gode estetiske kvaliteter.

Man får samlet fire nedkjøringer til en, og på den måten skaper et mye bedre trafikkbilde for hele Bispevika Syd. Gårdsrommet er av betydelig størrelse, og med den planlagte estetiske utforming og funksjon mener vi at dette bygningselementet vil berike opplevelsen av gårdsrommet. Fra utsiden av kvartalet er det ingen som vil oppleve et større areal. Søker ser ingen betydelig ulempe.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra maksimum tillatt utnyttelse

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å gi rammer for hvor mye areal og dermed volum som kan bygges innenfor begrensningene som byggegrenser og maks. tillatt høyder gir. I reguleringsplanen ble ikke en større rampe for felles nedkjøring til kjeller hele Bispevika syd vurdert, da man regulerte en adkomst til hvert av de 4 feltene i Bispevika syd. Nødvendig rampe går utenfor byggegrenser mot gårdsrom og innebærer noe mer areal over terreng enn intensjonene i planen, for å sikre fleksibilitet for forskjellig bruk med hensyn til blant annet varelevering og søppelhåndtering. Avviket utgjør 77,5 kvm BRA. Arealet over og rundt rampens tak inne i gårdsrommet utformes på en god og integrert del av gårdsrommets uteoppholdsareal for beboerne.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Ved å gi dispensasjon sikres en rampe ned til kjelleren med akseptabel stigning samtidig som tiltaket sikrer et bolig- og næringsareal i kvartalet som regulert. Vi unngår å få adkomster med nedkjøring til kjeller i de 3 andre feltene i Bispevika syd (feltene B6b, B8b og B9). Nedkjøringen ligger nær hovedveien Kong Håkon 5s gate, slik at med å legge kun en felles adkomst her unngår man mye kjøring inn i området for øvrig. Det sikres et uteoppholdsareal på og rundt rampens tak med en god utforming. Ulempene kan sies å være at rampen begrenser noe hvilken bruk uteoppholdsarealet på og inntil kan ha. Situasjonen utnyttes på en god måte med blant annet klatreplanter på vegg, annen vegetasjon, mulighet for aking i skråning på vinteren og det skapes en variasjon i gårdsrommet med utformingen av en form for et landskap.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

2. Plassering av rampe - § 3.2 Plassering av bebyggelsen: Ca. 200 kvm BRA av rampe for nedkjøring til kjeller går ut i gårdsrommet utenfor byggegrense for bebyggelse over terreng.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Begrense bebyggelse og sikre gode romlige opplevelser og godt byliv.

I Bispevika Syd som helhet er det regulert inn 4 nedkjørsler/tilkomster til parkeringsanlegg. I forbindelse med arbeidet med B8a har man jobbet videre med kjelleren som helhet, og kommet frem til at man ønsker å dimensjonere opp størrelse og dimensjoner for denne nedkjøringen, og gjøre denne til eneste nedkjøring i Bispevika Syd. På denne måten begrenser man antall nedkjøringer i området, bedrer gateliv og forenkler trafikksituasjonen. Ved å gi den greie høyder og bredder, gir den også fleksibilitet til et spekter av ulike servicefunksjoner med høye krav til tilgjengelighet. Rampen går dog ikke høyere enn tilstøtende etasje i sør, og det har blitt jobbet mye med landskapet på og ved denne nedkjøringen. Her har man både hager, grønt, og akebakker.

Søker begrenser antall nedkjøringer i området som helhet og begrenser med det trafikk og bedrer bylivet for myke trafikanter og beboere. Gårdsrommet i kvartalet er av en unik størrelse i en så tett bysituasjon som vi arbeider i her. Søker mener at løsningen vist i utomhusplan og illustrasjoner beriker og differensierer utearealet i gårdsrommet. Søker ser ingen nevneverdige ulemper med løsningen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon for plassering av rampe utenfor regulert byggegrense mot gårdsrommet

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre god og riktig plassering av bebyggelse og tilsvarende sikre gode og tilstrekkelige utearealer. Vurderingen blir i stor grad den samme som for dispensasjon fra regulert maks. tillatt utnyttelse. I reguleringsplanen ble ikke en større rampe for felles nedkjøring

til kjeller hele Bispevika syd vurdert, da man regulerte en adkomst til hvert av de 4 feltene i Bispevika syd. Nødvendig rampe går utenfor byggegrenser mot gårdsrom og innebærer noe mer areal over terreng enn intensjonene i planen, for å sikre fleksibilitet for forskjellig bruk med hensyn til blant annet varelevering og søppelhåndtering. Avviket utgjør 77,5 kvm BRA. Arealet over og rundt rampens tak inne i gårdsrommet utformes på en god og integrert del av gårdsrommets uteoppholdsareal for beboerne.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Vurderingen blir i stor grad den samme som for dispensasjon fra regulert maks. tillatt utnyttelse. Ved å gi dispensasjon sikres en rampe ned til kjelleren med akseptabel stigning samtidig som tiltaket sikrer et bolig- og næringsareal i kvartalet som regulert. Vi unngår å få adkomster med nedkjøring til kjeller i de 3 andre feltene i Bispevika syd (feltene B6b, B8b og B9). Nedkjøringen ligger nær hovedveien Kong Håkon 5s gate, slik at med å legge kun en felles adkomst her unngår man mye kjøring inn i området for øvrig. Det sikres et uteoppholdsareal på og rundt rampens tak med en god utforming. Ulempene kan sies å være at rampen begrenser noe hvilken bruk uteoppholdsarealet på og inntil kan ha. Situasjonen utnyttes på en god måte med blant annet klatreplanter på vegg, annen vegetasjon, mulighet for aking i skråning på vinteren og det skapes en variasjon i gårdsrommet med utformingen av en form for et landskap.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

3. Plassering av passasjer - § 5.3.2 Utforming: Fra krav om minimum to passasjer mellom bakgård og Rostockgata, til en mot Rostockgata og en mot navnløs gate i sør.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse
Koble kvartalet og gårdsrommet sammen med nærområdet og nabobebyggelsen på en god måte.

Det planlegges med tre passasjer inn til gårdsrommet i B8a. En ligger mot Bispekilen, og en korresponderer mot felt G1 vest for Rostockgata. Denne ligger omtrent midt i kvartalet på Rostocksiden. I illustrasjonsprosjektet til reguleringssaken var prosjektet regulert med to passasjer mot Rostockgata, men disse lå sør og nord i kvartalet.

I reguleringsfasen kom kravet til korrespondanse med felt G1 inn. Siden man nå har en passasje midt på vestsiden av kvartalet har prosjektet vurdert det hensiktsmessig å flytte denne passasjen til sørsiden av kvartalet. På denne måten får man aktivisert navnløs gate, koblet sammen B8a med B8b i syd og får mer fleksible lokaler på gateplan, som vist på skissen til høyre under. I tillegg får man frilagt torget for gjennomgangstrafikk, noe som gjør at bruken av torget får økt fleksibilitet.

Søker aktiviserer gateplanet i navnløs gate, og gir større fleksibilitet til torg T4, og kobler sammen kvartal B8a og B8b. Søker ser ingen ulemper med løsningen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om to gangpassasjer mellom gårdsrom og Rostockgata, til bare en og den andre flyttes til mot gata i sør

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre kontakt og gangforbindelser mellom gårdsrom og omkringliggende gate- og byrom. Det synes å ha vært en inkurie i plansaken med hensyn til at det er krav til at en av disse to passasjene skulle korrespondere med felt G1 mens illustrasjoner i saken viste de to påkrevde gangpassasjene hhv. i nordre del og søndre del av kvartalet mot Rostockgata. det vil si at det var ikke samsvar mellom de to kravene. Dispensasjonen ivaretar kravet om fri sikt gjennom felt G1 og intensjonen om minst to gangpassasjer i tillegg til påkrevd og omsøkt passasje mot Bispekilen. At en av passasjene flyttes til gata i sør gir samlet sett en minst like god løsning totalt sett.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at gangpassasjene mellom gårdsrommet og omkringliggende gater og byrom får mer hensiktsmessige plasseringer, med en i nord mot Bispekilen (som påkrevd), en mot Rostockgata med sikt gjennom felt G1 og en mot gata i sør. Ulempene anses å være marginale.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

4. Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Fra regulert k 30,37 til k 30,70 for hovedvolumene (parapet).

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen bak bestemmelsen er å begrense byggets høyde mot tilstøtende gater, og spesielt å begrense barrierevirkningen av bygningsrekken langs Håkon 5s gate mot fjorden sett fra Middelalderparken.

Søker viser til gitt dispensasjon for høyder for tilstøtende felt B7, og tilsvarende behov for felt B8a.

Maksimal høyde i henhold til plankart er k 30,00. I tiden mellom byggesaken og reguleringstidspunkt, er nye Oslo Lokal regulert med 37 cm. Gjeldende høyde ville da vært 30,37. I opprinnelig plansak hadde man tatt utgangspunkt i en noe lavere høyde på næringsetasjene enn de minimumskrav til høyde i 1.etasje, som beskrevet i § 3.4. Videre har energikravene i byggesaker blitt skjerpet i denne perioden. For å sikre at disse hensynene ivaretas, uten at det går på bekostning av høyden på boligetasjene, (som er planlagt med brutto høyde (OK dekke -OK dekke) 2,9 m.) og næringsarealer plan (planlagt med brutto høyde 3,2 m), ser vi behov for å søke om en dispensasjon fra høydebestemmelsen på 33 cm, slik at maks kote er k 30,70. Visuelt sett vil denne økningen bety lite for fjernvirkningen fra Middelalderparken.

En dispensasjon vil kunne sikre god boligkvalitet med gode boligetasjehøyder, aktivt gateplan, og næringsarealer som vil kunne fungere på plan 2 da man ikke vil måtte redusere høyden i disse ytterligere. Man vil også kunne løse energitekniske krav bedre. Høyden på bygget vil økes noe. Søker mener likevel at siden den ekstra høyden er meget begrenset, er intensjonen bak bestemmelsen fortsatt ivaretatt.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra maksimalt tillatt høyde

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en passende avgrensning av høyden på ny bebyggelse både i forhold til prosjektet i seg selv og i forhold til omkringliggende områder, med hensyn til sol, skygge, sikt, landskap, mm. Overskridelsen for hovedvolumene er på 0,33 m. Avviket er relativt lavt og sikrer gode løsninger og påkrevde nye energikrav, uten at det går på bekostning av sikt og andre hensyn bak bestemmelsen.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at det sikres gode helhetlige løsninger for næringsarealene med god takhøyde på gateplan og leilighetene sikres tilsvarende med en god takhøyde. Nye energikrav kan oppfylles uten at det går på bekostning av de forannevnte løsningene. Ulempene er at hovedvolumene vil bli litt høyere, men økningen er så pass liten at ulempene må anses å være tilnærmet marginale.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

5. Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: To lave glassbygg (takoppbygg), med funksjon som drivhus, på henholdsvis den vestre og den østre felles nedsenkede takterrassen. Hver av de er knappe 15 kvm BRA. Fra regulert maks. tillatt høyde k 22,37 til k 24,65 for møne og k 23,99 for gesims.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Begrense omfang av takoppbygg og sikre at de plasseres inne på takflaten, for å gi mindre skyggevirkning i gaten og bli mindre synlig fra bygulvet. Bestemmelsen [§ 5.2.1] skal samtidig sikre nødvendige vindskjermingstiltak, samt adkomst til takterrasse ved at heis og trapperom tillates etablert.

I utviklingen av prosjektet har søker jobbet mye med å skape god bokvalitet for beboerne. Allerede i reguleringsfasen har de nedsenkede takterrassene på hver av kvartalets sider vært planlagt som en kvalitet. I all hovedsak er prosjektet utformet av en rekke hus, satt sammen til et kvartal. I utgangspunktet ligger det derfor ett «hus» under hver takterrasse, og reguleringen gir mulighet for trappehus/ takoppbygg for adkomst gjennom hvert hus. Men et slikt konsept gir tilgang til takterrassen kun gjennom dette huset. Så; for å heve bokvaliteten har vi organisert prosjektet på en slik måte at det alltid er to tilstøtende hus som har tilgang til hver takterrasse. På

denne måten får enda flere leiligheter lett tilgang til utearealer av god kvalitet. Dette går utover arealeffektiviteten på byggeriet, da vi bygger større fellesområder enn vi kunne ha gjort. For å ytterligere forsterke kvalitet og fellesskap ønsker vi å etablere to enkle byggkonstruksjoner på henholdsvis den vestre og den østre felles takterrassen, der det ellers kunne vært tak- og heisoppbygg. Disse tenkes som to enkle, lave glassbygg, med funksjon som drivhus, og med kun servant som fast innredning. Én av veggene utføres i glass foliert med et reflekterende materiale, og denne tette delen inneholder rørføringer samt sjakt for avkast slik at dette integreres i utformingen av takterrassen på en god måte. Sjaktdelen plasseres inn mot gårdsrommet, slik at fasadene ut mot byen blir i transparent glass.

Med drivhusene kan man aktivisere takterrassene utover bare sommerhalvåret, og gi liv til taket gjennom alle årstider. Vi erstatter altså et tradisjonelt takoppbygg med disse enkle drivhusene. Det gir et godt tilbud for beboere og økt bokvalitet. Det er gjort et poeng ut av at disse to drivhusene skal være mindre enn det et takoppbygg ville ha vært. Drivhusene er rett under 15 m2 innvendig BRA, inkludert sjakten (BTA ca 17,2 m2). Til sammenligning har eksempelvis takoppbygget i nordøstre hjørne et areal på 35,5 m2 BTA. Drivhusene er plassert på de to største takterrassene: Det vestlige oppbygget utgjør 6,2 % av totalarealet på terrassen, fratrukket andre oppbygg og ramper. Det østlige utgjør 8,7 %. Høyden på drivhusene er også betraktelig lavere enn reguleringen tillater for takoppbygg. Mønehøyden ligger 0,7 meter under regulert maks høyde for vindavskjerming på disse stedene, og to meter lavere enn et trapp- og heisoppbygg.

I forhold til fjernvirkning er et av temaene som har vært diskutert at disse drivhusene ikke bør redusere opplevelsen av sprangene i byggehøyden, og da spesielt mot Middelalderparken. Opplevelsen av oppbygget er dokumentert i illustrasjonene for prosjektet. Fjernvirkningsstudiene viser at opplevelsen av sprang i byggehøyder fortsatt er ivaretatt.

Drivhusene vil bidra til økt kvalitet på takterrassene, og de gir og økt felles bokvalitet for beboerne. De vil utgjøre hyggelige møteplasser som underbygger fellesdelen av prosjektet, og ivaretar intensjonen i reguleringsplanen. Søker ser ingen større ulemper i å erstatte takoppbygg med felles drivhus.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra maksimum tillatt byggehøyde for 2 drivhus på nedsenkede takterrasser

Søker har søkt om dispensasjon fra § 5.2.1 som tillater takoppbygg for trapp og heis til felles takterrasser inntil 4,5 m over maks. tillatt høyde samt vindskjermingstiltak inntil 3,0 m over maks. høyde. PBE mener at det riktige er at omsøkte drivhus skal vurderes mot § 3.4 og maks. tillatt høyde. § 5.2.1 omhandler hvilke unntak som tillates, og drivhus er ikke ett av de.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en passende avgrensning av høyden på ny bebyggelse både i forhold til prosjektet i seg selv og i forhold til omkringliggende områder, med hensyn til sol, skygge, sikt, landskap, mm. Kvartalet er også regulert med noen lavere partier i karréen for å sikre en variasjon i høydene generelt og unngå at bebyggelsen fremstår som en mur spesielt mot Middelalderparken. Drivhusene plasseres på den vestre og den østre nedsenkede takterrassen og får et møne som er 2,28 m over maks. tillatt høyde og en gesims som blir 1,62 m over maks. tillatt høyde. De er relativt små, på 15 kvm BRA inkludert føringer. De to nedsenkede takterrassene er 3 etasjer lavere enn hovedhøyden. De to drivhusene vil synes noe men vil totalt sett ikke endre vesentlig intensjonen med høydene i reguleringsplanen. Vi viser også til § 5.2.1, som åpner for takoppbygg for trapp og heis for adkomst til felles takterrasser, selv om vi her mener at

takterrassen ikke trenger takoppbygg for adkomst da den kan nås fra de to tilliggende fasadene, som omsøkt.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene er å sikre en ekstra bokvalitet på to av de felles nedsenkede takterrassene med drivhus, for både det sosiale og muligheten for dyrke frukt og grønnsaker. Takoppbyggene er tilbaketrukket fra gesims slik at de blir mindre synlig. Ulempene er at den nedre delen av de to nedsenkede takterrassene fylles litt igjen, men det utifra størrelse, plassering og form anses å være mindre vesentlig. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

6. **Takoppbygg for trapp og heis for nær gesims - § 5.2 Utforming: Fra krav om plassering av slike takoppbygg (opp til felles takterrasser) minimum 3,0 m fra fasadeliv, til at:**
    - **Takoppbygg for trapp og heis (oppgang 2) i nordre del av kvartalet, ligger 2,1 m fra ytre fasadeliv mot Bispekilen.**
    - **Takoppbygg for trapp og heis (oppgang 9) i sørvestre hjørnet**
        - **plasseres i fasadelivet til sidefasaden mellom to bygninger, mot nedsenket takterrasse i sør.**
        - **plasseres 1,9 m fra indre hjørne / fasadeliv mot gårdsrom.**
    - **Takoppbygg for trapp og heis (oppgang 10) i vest ligger 2,6 m fra fasadelivet til sidefasaden mellom to bygninger, mot nedsenket takterrasse i vest.**

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen bak bestemmelsen er å begrense byggets høyde mot tilstøtende gater, samt i forhold til fjernvirkning fra nærliggende områder, som Middelalderparken.

Det sydvestlige hjørnet av kvartalet har et meget lite fotavtrykk. Det er et ønske å begrense bruken av lange korridorer i boligplanene, for å gi en god bokvalitet. Dette hjørnet har spesielt gode kvaliteter i forhold til både bokvalitet, og i forhold til Forretning Bevertning Kultur-areal i tilknytning til tilstøtende torg på gateplan. Det er ønske om å begrense balkonger over Torg T1, slik at disse er utformet inntrukket. Ved å trekke inn trapperommet i østlig retning kan man frigjøre boligareal med bokvalitet, og åpne opp FBK-arealene plan 1 som får større sammenhengende areal mot fasaden mot torget.

For å optimalisere både boligkvalitetene og hjørnelokalet på gateplan, er derfor trappehuset til oppgang 9, plassert i veggen mot sørlig felles takterrasse. Den ligger tilbaketrukket mer enn 3 meter fra offentlig gateliv, og til innvendig hjørne i gårdsrommet, i forhold til det prosjektet i utgangspunktet har vurdert som fasadeliv i reguleringsplanens intensjoner. Takoppbygget er plassert i et av «husskillene», og byggets materialitet tas videre og integreres i byggets materialitet og uttrykk, og er dermed med på å forsterke det vertikale skillet med inndeling av ulike bygg mot gårdsrommet i tråd med reguleringen. Mot torget er den ikke synlig.

Som en videre følge av leilighetsløsning, samt å kunne innpasse leiligheter i tilstrekkelig størrelse i forbindelse med passasjene på gateplan lenger nede i bygget er trappehus 10 plassert noe nærmere sidefasaden enn 3 meter, nærmere bestemt 2,6 meter. Denne ligger i betydelig avstand fra både gateløp og gårdsrom, slik at denne differansen ikke vil oppfattes fra disse sidene.

En dispensasjon vil sikre at man kan få utnyttet mest mulig av arealet med god boligkvalitet, unngår lange korridorer, og får et fleksibelt lokale på gateplan som ikke splittes opp unødig av et trappeareal. Dette sikrer et godt byliv og aktivt gateplan. Kvartalet/karreen som byform har både ulemper og fordeler, og dersom de nedsenkede takterrassenes avgrensinger regnes som fasadeliv på lik linje med gateløp og gårdsrom kan det forringe både boligkvalitet og FBK-arealets kvaliteter, om man ikke kan gjøre justeringer på spesielt kvalitative områder som her. Søker ser ikke noen store ulemper med dette og eventuelle ulemper ansees som minimale i denne sammenhengen.

En dispensasjon vil sikre at man kan få utnyttet mest mulig av arealet med god boligkvalitet, samt at man kan unngå lange svalganger. Disse faktorene muliggjør et mer variert fasadeuttrykk mot Bispekilen, dessuten at denne trappeoppgangen, på lik linje med de andre, kan få direkte tilgang til en felles takterrasse. Forskjellen i synligheten av å trekke trapperommet 0,9 m nærmere fasadeliv/gesims enn reguleringsplanen tilsier, er meget begrenset. Søker ser ikke noen store ulemper med dette og eventuelle ulemper ansees som minimale i denne sammenhengen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav til plassering av takoppbygg for trapp og heis til takterrasser minimum 3,0 m fra fasadeliv

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å avgrense plassering av takoppbygg for trapp og heis til takterrasser, slik at de blir minst mulig synlig for omgivelsene og eventuelle skyggevirkninger blir begrenset, ved at de trekkes inn minimum 3,0 m fra alle fasadeliv. Takoppbygget for oppgang 2 mot Bispekilen blir liggende 2,1 m fra fasadelivet, og vil bli noe synlig men anses akseptabelt. Takoppbygg for oppgang 9 i sørvestre hjørnet av kvartalet ligger godt tilbaketrukket fra gata i henhold til bestemmelsene, men vil synes noe fra østlige del av gata sør for kvartalet med sin plassering mot sidefasade og nedsenket takterrasse mot sør. Takoppbygget vil være litt synlig også fra gårdsrommet men ut i fra kvartalet og gårdsrommets størrelse anses dette å være akseptabelt. Takoppbygg for oppgang 10 mot vest ligger godt tilbaketrukket fra gata, men vil med en plassering på 2,6 m fra sidefasade mot nedsenket takterrasse i vest kunne bli litt mer synlig fra avstand, men vi mener dette avviket vil være tilnærmet marginalt forskjellig fra en plassering innenfor kravet på min. 3,0 m fra fasadeliv.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene med å gi dispensasjon for oppgang 2 er at man sikrer en bedre planløsning med en

ensidig leilighet mot sør/gårdsrom med tilstrekkelig dybde og to gjennomgående leiligheter på sidene, der en av de får balkong mot Bispekilen utenfor trappe-/heisrommet. Det unngås lengre korridorer og eventuell svalgang. For trapperom 9 sikres en bedre planløsning både for næringsarealet på gateplan mot det tilliggende torget i sørvest, og for boligene oppover i etasjene der det sørvestre hjørnet utnyttes bedre til reelle boligareal med gode sol- og utsiktsforhold. For oppgang sikres leiligheter med tilstrekkelig størrelse i forbindelse med passasjene på gateplan. Ulempene for alle disse tre takoppbyggene er at de i forskjellig grad vil bli noe mer synlige men vi mener at de ikke vil skape vesentlig ulempe med sin plassering og størrelse.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

7. Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Pergola: I alt 6 stk.

- **3 pergolaer opp til k 33,37 på areal med maks. k 30,37**
- **1 pergola på k 27,37 på areal regulert til maks. k 25,37**
- **2 pergolaer på k 24,37 på areal regulert til maks. k 22,37**

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen bak høydeangivelsener å begrense byggets høyde mot tilstøtende gater, samt i forhold til fjernvirkning fra nærliggende områder, som Middelalderparken. Vindavskjermingstiltakene er ment for å kunne øke komfort og trivsel for opphold på takflatene.

Prosjektet har 7 takterrasser, med hovedsakelig felles uteareal. Utearealer på tak er spesielt utsatt for vær og vind. Man ønsker derfor å skjerme utearealene.

Det tillates vindskjermingstiltak i henhold til reguleringsbestemmelsene. Bestemmelsen i § 5.2 angir ikke noen eksempler på utforming av vindskjermingstiltak, men i to av de tilstøtende delfeltene, B6b (§5.1.2) og B9a og b (§5.5.2), samt i områdene regulert for samferdselsanlegg og infrastruktur (§6.1) i Bispevika Syd er pergolaer beskrevet som et foreslått vindskjermingstiltak.

I kvartal B8a er vindskjermingstiltakene tenkt å kunne bestå av glassrekkverk, plantekasser med flersjiktet vegetasjon, skjermvegger ved avkast for ventilasjon, frittstående skjermvegger og pergolaer. Søker planlegger pergolaer på tre av de nedsenkede takterrassene, samt tre steder på øverste takterrasse.

Pergolaene er tenkt utformet i enkelt stenderverk i tre, uten tak. De etableres i tilknytning til vegetasjonsfelt, med god jorddybdes lik at man på sikt kan få integrert beplantning på disse elementene. De trekkes minimum tre meter tilbake fra fasaden og begrenses i høyden i henhold til begrensinger gitt til vindskjermingstiltak, altså i tråd med reguleringsplanens øvrige høyde- og avstandskrav. Plassering og omfang av pergolaer er angitt og målsatt på tegning.

En dispensasjon vil sikre at man skape gode elementer for vindskjerming på de aktuelle terrassene. Når man i tillegg kan knytte dem opp mot plantefelter, vil det kunne være med på å skape en frodig og hyggelig opplevelse. Søker viser også til at pergolaer er benyttet som

eksempler på skjermingstiltak i andre deler av reguleringsplanen. De prosjekterte pergolaene hindrer ikke vesentlig for utsikt eller gir unødige skyggevirkninger. Søker ser ikke noen store ulemper ved en dispensasjon, og eventuelle ulemper ansees som minimale i denne sammenhengen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra for 6 pergolaer med 2,0 - 3,0 m høyde over maksimum tillatt høyde

Søker har søkt om dispensasjon fra § 5.2.1 som tillater takoppbygg for trapp og heis til felles takterrasser inntil 4,5 m over maks. tillatt høyde samt vindskjermingstiltak inntil 3,0 m over maks. høyde. PBE mener at det riktige er at omsøkte pergolaer krever en dispensasjon fra § 3.4 og maks. tillatt høyde. § 5.2.1 omhandler hvilke unntak som tillates, og pergolaer er ikke ett av dem.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre en passende avgrensning av høyden på ny bebyggelse både i forhold til prosjektet i seg selv og i forhold til omkringliggende områder, med hensyn til sol, skygge, sikt, landskap, mm. De omsøkte pergolaene er vist med beplantning slik at de vil fremstå som grønne og samtidig luftige og transparente i sommerhalvåret. De er tilbaketrukket fra fasadelivene med minimum 3,0 m slik at synligheten vil være liten og tilsvarende som for et rent vindskjermingstiltak. En pergola vil kunne ha en viss vindskjermingseffekt, spesielt med en del vegetasjon. Vi mener derfor at pergolaene delvis dekker vilkårene for tillatt vindskjermingstiltak i § 5.2.1 som taler for at hensynet bak bestemmelsen for maks. tillatt høyde (§ 3.4) ikke vesentlig tilsidesettes.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at det vil øke oppholdskvalitetene for beboerne både med hensyn til komfort og trivsel med vegetasjon som vil gi de et grønt preg i sommerhalvåret både på nært og fjernt hold. Det antas å ha en viss vindskjermingsfunksjon, som det åpnes for i § 5.2.1, men kunne da ha en mindre dybde dersom det kun var vindskjerming som var hensikten. Med å tilrettelegge for klatreplanter kan dette bidra til det biologiske mangfoldet og lokal overvannshåndtering på tak. Ulempene er at det vil ha en viss synlighet, men det vil være lite ut over hva vindskjermingstiltak som er tillatt i § 5.2.1 vil være, og de vil få et grønt preg i sommerhalvåret, som del av vegetasjonen på takene.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

8. Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Tekniske takoppbygg, heis: Takoppbygg for 4 av heisene (oppgangene 3, 5, 7 og 8) som ikke går opp til takterrasser, går opp til k 31,20 på areal regulert til maks. tillatt høyde på k 30,37. Det vil si 0,83 m over tillatt høyde.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen bak bestemmelsen er å begrense byggets høyde mot tilstøtende gater, samt i forhold til fjernvirkning fra nærliggende områder, som Middelalderparken.

Prosjektet har 10 trappe/ heiskjerner som gir adkomst til boligene. 9 av disse gir direkte tilgang til en eller to takterrasser, i enten 6., 7., eller 9. etasje. Fire av kjernene (nærmere bestemt nummer 3, 5, 7 og 8) stopper på plan 8. Disse fire kjernene gir altså ikke adkomst til det aller øverste takplanetover seg, - fordi det ikke er takterrasser der oppe, og fordi de også gir god adkomst til uteplasser på nedsenkede takterrasser. Derimot har de noen helt minimale takoppbygg, akkurat over heiskjernen, som stikker noe opp over takflaten. Grunnen til dette er at heiser med moderne funksjonskrav til fart og komfort trenger en viss teknisk og sikkerhetsmessig overhøyde, som bygger mer enn høyden i den øverste boligetasjen. Med nødvendig isolasjon bygger derfor heisoppbyggene noe over maks tillatt høyde. Kotehøyde + 31,20, altså 0,5 m over omsøkt maksimal kotehøyde.

Reguleringsplanen åpner jo for at takoppbygg kan være opptil 4,5 meter høyere enn maks tillatt kotehøyde, dersom de fører trapp og heis helt opp på det øverste takplanet. Når disse fire kjernene har sitt øverste stopp i etasjen under, er det fordi søker generelt ønsker å begrense antall takoppbygg, og fordi søker har muliggjort tilgang til takterrasser lenger ned i etasjene. Siden disse takoppbyggene ikke går under kategorien« heis og trappehus til felles takterrasser», søkes det om dispensasjon for at de bygges 0,5 meter over tillatt maks høyde.

Generelt har søker som nevnt ønsket å begrense antall takoppbygg på taket, både for å lage gode og sammenhengende uteoppholdsarealer på taket, og av hensyn til arkitektonisk utforming. De to høyere delene av kvartalet mot vest anses å være de optimale stedene å samle felles utearealer. Arealet i nordøst er planlagt med en mindre felles terrasse, samt private parseller for å kunne sikre privat uteareal for leiligheter i indre hjørne av gårdsrom, samt for hjørneleilighetene mot nord/øst, i henhold til reguleringskrav.

I § 3.4 heter det: *Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser, integreres i den arkitektoniske utformingen.* Takoppbyggene kles i samme materialitet, som «bygget» de tilhører, se egen beskrivelse per bygg. Taket kles med sedum tilsvarende løsninger for de grønne takene, og integreres med dette i den arkitektoniske utformingen.

Søker mener at alle takoppbyggene, inkludert de som kun inneholder teknisk overbygg over heiskjerne, er godt integrert i den arkitektoniske uttrykket i henhold til § 3.4, og således i tråd med reguleringen.

En dispensasjon vil sikre at man vil kunne bygge færre tak- og heisoppbygg over tak, og med det redusere bygningsvolum og bedre sikt fra tilliggende områder. Søker ser ikke noen ulemper med en dispensasjon, og eventuelle ulemper ansees som minimale i denne sammenhengen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra maks. tillatt høyde

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om maks. tillatt høyde er å sikre en passende avgrensning av høyden på ny bebyggelse både i forhold til prosjektet i seg selv og i forhold til omkringliggende områder, med hensyn til sol, skygge, sikt, landskap, mm. Takoppbyggene går 0,83 m over maks. tillatt høyde k 30,37, og vil bli 0,5 m over høyden på hovedvolumet som gis egen dispensasjon, se foran. 3 av de 4 er godt tilbaketrukket fra fasadeliv og med de lave høydene over det som blir høyden på hovedvolumene, vil disse 4 takoppbyggene bli lite synlig for omgivelsene. Det vises også til at det i henhold til § 5.2.1 kunne bygges takoppbygg for trapp- og heis til felles takterrasse på inntil 4,5 m over maks. tillatt høyde. Da ville man fått mer uteoppholdsareal men også mer synlige takoppbygg.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelen med å innvilge dispensasjonen er at det sikres heiser med moderne funksjonskrav til fart og komfort som krever en viss teknisk og sikkerhetsmessig overhøyde. Det sikres tilgang til takterrasser på lavere plan fra disse 4 oppgangene. Det er mulighet for høyere takoppbygg dersom de inneholdt trapp og heis opp til takterrasse, slik at de berørte takoppbyggene kunne isolert sett blitt høyere. Takoppbyggene vil kunne få en viss synlighet fra bebyggelse rundt, men ulempene må anses å være relativt små gitt den lave høyden over det som blir godkjent som høyde på hovedvolumene og tilbaketrukket fra fasadelivet, og vurdert opp mot at de kunne vært vesentlig høyere dersom de betjente takterassene.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

9. **Maksimalt tillatt kotehøyde - § 3.4 Høyder og utforming: Tekniske takoppbygg, luftavkast:**
    - **9 (egentlig 14) avkast plasseres inntil / integreres med trappe- og heisoppbygg, derav 4 med k. 32,55 på areal maks. k 30,37 (inntil takoppbygg på k 31,20 for heis som stopper på plan 8) og 5 (egentlig 2 x 5 deler) i takoppbygg med k 33,75 (trappedel) / k 34,87 (heisdel).**
    - **2 avkast integreres med drivhus på nedsenkede takterrasser, dvs. fra regulert maks. tillatt høyde k 22,37 til k 24,65 for møne og k 23,99.**
    - **10 frittstående avkast:**
        - **5 i tilknytning til en pergola med hhv. 2 med k 24,37 (regulert k 22,37) på nedsenkede takterrasser og 3 med k 33,37 (reg. k 30,37).**

- **5 helt frittstående eller i tilknytning til andre møbleringselementer (beplantning, sittebenker, mm), med 4 på øvre takterrasser med k 33,37 (reg. 30,37) og 1 på nedsenket takterrasse med k 24,37 (reg. 22,0).**

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen bak bestemmelsen er å begrense byggets høyde mot tilstøtende gater, samt i forhold til fjernvirkning fra nærliggende områder, som Middelalderparken. I tillegg er det viktig med en omtenksom utforming for å øke komfort og trivsel for opphold på takflatene.

Prosjektet består av 10 oppganger, med et varierende antall leiligheter i hver oppgang. Ved siden av trapp- og heiskjerner i hvert bygg ligger det ulike sjakter, som har funksjoner tilknyttet enten generelle bolig eller generelle og spesifikke FBK-formål [forretning, bevertning, kultur]. Disse varierer litt i forhold til lokalisering og fleksibilitet i programmering for gateplan. Utover sjaktene i forbindelse med vertikale trappe- og heiskjerner har alle leilighetene en eller flere sjakter i tilknytning til seg. Dette være seg i forbindelse med kjøkken og/eller bad.

De førstnevnte sjaktene ligger alle i tilknytning til trappe- og heiskjernene, og føres med disse opp og over tak etter behov. Høydene på disse vil variere etter hvorvidt heis- og trappehus går over tak, eller de stopper på plan 8 som beskrevet i søknad om dispensasjon nr 2.2a). Sjakter og avkast i forbindelse med boligene samles og integreres i takflaten, for å kunne begrense antall takoppbygg.

I §3.4 heter det: *Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg, ventilasjonsanlegg og vindavskjermingstiltak med mer, samt rekkverk for takterrasser integreres i den arkitektoniske utformingen.* Sjakter og avkast fra boliger føres opp over takflaten av følgende årsaker; Det er ønskelig å skjerme takterrassene godt mot lukt og støy fra avkastene, og samtidig er det viktig å unngå at avkastene ligger for lavt i forhold til snønivå om vinteren. Når man samler flere avkast er det også behov for vifter, som lager noe støy; disse vil bli godt skjermet, dog krever dette at de bygges inn med noe høyde rundt. Dagens krav til lavt energibruk krever også minimal luftmotstand i ventilasjonskanaler - som igjen krever større dimensjoner og færre retningsendringer, noe som begrenser mulighetene for å dra luften langt. For å kunne utnytte større deler av takterrassene til opphold, ser søker derfor et behov for å kunne kombinere avkast med vindskjermingstiltak.

På øverste takplan plasseres disse samlede avkastene hovedsakelig i forbindelse med de 9 takoppbyggene som planlegges for heisene. Disse er i to høyder, enten med kotehøyde k+34,87 eller k+31,20. (se dispensasjonssøknad 2.2 a)) I forbindelse med førstnevnte legges avkastene inn til tak-og heisoppbygg, og integreres i den arkitektoniske utformingen gjennom materialbruk og høyder. På de lavereliggende takterrassene bygges to av avkastene inn i drivhusene for å integrere dem arkitektonisk.

I arealer som ikke er tenkt brukt som oppholdsareal, er det ikke de samme utfordringene med tanke på lukt og støy, og man kan derfor bygge avkastene noe lavere her. Her etableres de også i forbindelse med nødvendige oppbygg for heis. Dette gjelder 4 tilfeller. Disse behandles i tråd med oppbygget arkitektonisk og materialmessig. Det er fortsatt behov for en viss høydeavstand til ferdig tak, for å kunne skape tilstrekkelig avstand til snønivå om vinteren og for tekniske

installasjoner for avkast/vifter og støyskjerming. Dette gir et behov for en kotehøyde på +32,55 for disse oppbyggene.

Man vil dermed ikke kunne bygge disse under maksimalt tillatt høyde, med mindre denne økes betraktelig, noe vi ikke ser som ønskelig. Takterrasser på bygg av denne typen trenger en viss soneinndeling. Noen steder sammenfaller plassering av avkast fint med behov for skjerming og møblering på takterrassene. Her har vi tegnet avkast som er frittstående, som man bygger vegger i tre rundt, og knytter dem opp mot andre skjermingstiltak som beplantning, sittebenker og pergolaer. På øverste takterrasse gjelder dette i 5 tilfeller. På de nedsenkede terrassene gjelder dette 4 tilfeller.

En dispensasjon vil sikre at man får integrert avkastene, begrenser føringsveier- og med det byggehøyder- og får avkast som fungerer teknisk gjennom hele året. I tillegg kan man ivareta støy- og luktproblematikk fra tekniske anlegg, og dermed sikre god kvalitet på uteoppholdsarealene på tak. Søker ser ikke noen ulemper med dette, og eventuelle ulemper ansees som minimale i denne sammenhengen

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra maks. tillatt høyde for takoppbygg for luftavkast

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om maks. tillatt høyde er å sikre en passende avgrensning av høyden på ny bebyggelse både i forhold til prosjektet i seg selv og i forhold til omkringliggende områder, med hensyn til sol, skygge, sikt, landskap, mm. Drøyt halvparten av luftavkastene integreres i takoppbygg for trapp og heis til takterrasser eller i de to drivhusene som godkjennes på nedsenkede takterrasser. Disse gir litt større volum på de omtalte takoppbyggene men integreres også på den måten. Det skaper ikke ekstra antall takoppbygg for disse. Resterende knappe halvpart integreres med andre møbleringselementer som pergola, sittebenker, beplantningskasser, mm., slik at de blir mindre synlig. Selv om det er mange delelementer for luftavkast, blir de integrert og gir en akseptabel helhet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene med å gi dispensasjon er at lukt- og støyproblemer på takterrassene minimeres. Luftavkastene blir sikrere med hensyn til avstand til snønivå på vinteren. I noen tilfeller vil avkastene også gi vindskjerming og dele opp takterrassene i flere soner for bedre og mer fleksibel bruk. Ulempene er at de i forskjellig grad vil være synlig lokalt og til en viss grad fra omkringliggende områder som for eksempel Middelalderparken. Like fullt blir det ikke flere elementer ved at de i forskjellig grad integreres med andre elementer og skaper et bedre helhetlig taklandskap. Den foreslåtte løsningen vil med andre ord se bedre ut fra blant annet Middelalderparken enn en løsning med flere og frittstående nye elementer på taket.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

10. Rekkverk på nedsenkede takterrasser - § 5.2.1 Utforming: Plassering av transparent glassrekkverk på nedsenkede takterrasser fra påkrevd min. 2,0 m inntrukket fra fasadeliv til å plasseres på innside av parapet som blir 0,5 m fra ytre fasadeliv.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Begrense opplevd høyde av rekkverk.

I forbindelse med tilkomst fra svalgangene på endene av takterrassene, ser søker behov for ekstra glassrekkverk for å sikre mot fall. Dette planlegges montert på innsiden av planlagt parapet som ligger på regulert makshøyde, med en minimumsavstand fra ytre fasadeliv til glassrekkverk på 50 cm. Åpent/ transparent rekkverk kan iht til § 5.2 tillates over maksimum kotehøyde. Søker søker altså kun om dispensasjon fra kravet om at rekkverk skal trekkes inn 2 meter. Søkers prosjekterte løsning er at glassrekkverket på disse stedene trekkes 0,5 meter inn fra ytre fasadeliv.

Plasseringen av rekkverk bidrar til ekstra kvalitet til takterrassene, og økt bokvalitet for beboerne. Plasseringen sikrer tilkomst for flere beboere direkte til terrassen, og i tillegg større sammenhengende felles utearealer. Alternativet ville være å bygge tette takoppbygg oppe på takterrassene, med adkomst til takterrassen for tilstøtende tak fra gårdsrom. Søker ser ingen ulemper med denne dispensasjonen.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plassering av transparent glassrekkverk fra min. 2,0 m til 0,5 m fra fasadeliv

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsene er at rekkverk for takterrasser skal være lite synlig for omgivelsene. Den omsøkte plasseringen er 0,5 m fra fasadeliv, mot påkrevd 2,0 m. Dette gjelder rekkverk på de nedsenkede takterrassene. Glassrekkverket plasseres på innsiden av parapetene og det er kun den lave høyden over parapetene som utgjør dispensasjonsforholdet. På de nedsenkede takterrassene i vest, syd og øst er høyden på glassrekkverket 635 mm over parapeten og opp til kote 23,0. På den nedsenkede takterrassen i nord med to nivåer, er høyden på glassrekkverket over parapeten på 420 mm mot nord og 530 mm mot sør/gårdsrom. Det generelle kravet til et rekkverks høyde i teknisk forskrift på 1,2 m oppfylles ved at parapeten utgjør resten av høyden på rekkverket. Virkningen for omgivelsene blir ikke så stor da høyden på glassrekkverket vs inntrekningen ikke gir vesentlig mer negativ virkning enn et glassrekkverk i full høyde inntrukket 2,0 m fra fasadelivet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at de nedsenkede takterrassene får en god utforming og der man kan utnytte hele takflaten. Ulempene anses å være av mindre karakter, da høyde over maks. tillatt høyde / parapet sammen med omsøkte inntrekning ikke gir vesentlig større synlighet enn et rekkverk som hadde vært i henhold til bestemmelsene.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

11. Leilighetsstørrelse - § 3.6 Boligkvalitet: En 2-roms leilighet splittes i 2 stk. gjesteleiligheter for beboerne i kvartalet. Fra krav om at leilighetene ikke kan være mindre enn 40 kvm til hhv. 21,4 og 21,8 kvm, beliggende i 3. etasje i nordøstre hjørnet av kvartalet. Vilkår om kun bruk som gjesteleiligheter for beboerne i kvartalet.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen er å skape et godt bomiljø, med leiligheter som har god boligkvalitet for fast bolig.

Boligkvartalet B8a kjennetegnes av en leilighetsmiks med en del kompakte boliger, Moderne byliv gjør at man gjerne vil prioritere sitt boligareal. Delingsøkonomi, og fleksible boformer er viktige elementer for mange av dagens boligkjøpere. I dette prosjektet, har man derfor et ønske om å kunne etablere et par gjesteleiligheter som man kan få tilgang til som boligeier. Disse etableres ved å splitte en 2-roms leilighet, i to mindre enheter som i utforming blir kompakte 1-roms. Leiligheter på plan 3, 4-H0305 og 4-H-0304. Det planlegges å etablere et minikjøkken i leilighetene.

En dispensasjon her vil øke bokvaliteten for beboere i kvartalet som kan få tilgang til en gjestebolig for gjester i nærhet til egen bolig, og være med på å styrke fellesskapet i kvartalet. Dedikerte gjesteleiligheter forbehold besøkende til beboere i kvartalet er i tråd med prinsipper for fellesløsninger og delingsøkonomi og tilfører sørlig de mindre leilighetene en viktig tilleggskvalitet. Søker ser ikke noen store ulemper med dette. Boligene er ikke planlagt for varig bruk eller som fast bolig men som supplerende fellesfunksjoner.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om at leiligheter må være 40 m² eller større

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at alle leiligheter har en minimum størrelse og dermed god bokvalitet, som igjen sammen med kravet til leilighetsfordeling kan bidra til å sikre et godt bomiljø. En leilighet søkes delt i to små leiligheter på hhv. 21,4 m² og 21,8 m² som kan brukes som gjesteleiligheter for beboerne i kvartalet, vil ikke rokke ved en ellers god leilighetsfordeling og leilighetsstørrelser for det som vil bli totalt 266 leiligheter inkl. disse to små leilighetene.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene med å gi dispensasjonen er at beboerne får en mulighet til å bruke en gjesteleilighet dersom de får besøk som har behov for det. De slipper å ha en egen større leilighet som sparer de for penger og det sparer arealer totalt sett dersom flere ellers ville ha kjøpt en større leilighet for å ha et gjesterom i sin egen leilighet. Ulempene vil være små da det er kun 2 av 266 leiligheter som får denne lille størrelsen, og antas å i mindre grad kunne berøre tilliggende leiligheter.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

12. Boligkvalitet og støy: § 3.6 Boligkvalitet og § 3.12.2 Støy:

a. **Fra krav om ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst eller mot gater med støyforurensning over gjeldende grenseverdier**
b. **Fra krav til gjennomgående leilighet eller hjørneleilighet med stille side med min. 50 % av oppholdsrom med vindu mot stille side for leiligheter mot rød støysone**

23 leiligheter i det nordøstlige og det sørøstlige hjørnet oppfyller ikke krav for ensidige leiligheter men oppnår stille side for min. 50 % av oppholdsrommene gjennom tiltak i fasaden.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen bak bestemmelsene er å sikre god boligkvalitet.

Kvartal B8a ligger ved en støyutsatt vei. Dette påvirker også forholdene i tilstøtende gater og byrom. Navnløsgate og Bispekilen. Kvartalsstrukturen som er valgt for tomten, er fordelaktig på mange vis. Blant annet er den viktig for å skape et stort skjermet gårdsrom, og klart definert gateløp. En utfordring er at man får en oppsamling av areal i hjørner som vanskeliggjør oppfyllelse av nevnte krav. Det ligger også som et viktig premiss i reguleringen at det skal være et gitt areal av kvartalet som skal være bolig. Videre ligger det også begrensinger i hvor man kan plassere boliger i kvartalet.

Denne utfordringen er størst i det nordøstlige og sørøstlige hjørnet av kvartalet, der man har lang fasade, og støyutsatte arealer på begge sider av hjørnet. Dette gjelder følgende leiligheter:

I det nordøstlige hjørnet leilighetene: Oppgang 4 H0X-03 & H0X-04 (11 stk) I det sørøstlige hjørnet: Oppgang 8 H0X-02 , H0X-03 (12 stk).

I oppgang 4 er situasjonen løst som følger: Leilighet 03 er en hjørneleilighet med gode boligkvaliteter med mye lys og luft. Denne er vendt sørøst og nordvest. På annenhver etasje er det lagt en innglasset luftebalkong på hvert av soverommene for å skape en stillere side på halvparten av rommene. Leilighet 04 er mot sørøst, men er ensidig mot støyutsatt side. Det etableres en innglasset luftebalkong for å skape stillere side på halvparten av oppholdsrommene, på henholdsvis stue og soverom i annenhver etasje. Uteoppholdsareal for disse leilighetene er løst med parseller på tak over 8 etasje.

I oppgang 8 har man følgende situasjon: Leilighet 02- er en kompakt treroms hjørneleilighet. På annenhver etasje er det lagt en innglasset luftebalkong på hvert av soverommene for å skape en stillere side på halvparten av rommene. I tillegg er leilighetens balkong innglasset.

Revidert søknad etter PBE sine tilbakemeldinger: Med bakgrunn i å beholde fasadeløsningen med innglasset element på fasaden har man likevel vurdert planløsningen for leilighet 8 H0X-02. Søker har kommet til at de vil gjøre en justering i planløsningen for halvparten av de seks

leilighetene. Disse gjøres om fra 3-roms til 2-roms leiligheter. På denne måten reduseres antall soverom mot KH5s gate.

Leilighet 03- er en to-roms. Denne ligger i navnløs gate, inntrukket fra Kong Håkon den 5s gate. Leilighetens balkong/stuevindu er innglasset for å skjerme mot støy. Leiligheten har rause vindusarealer som sikrer god tilgang på dagslys og utsyn. I andre etasje ligger disse leilighetenes uteareal som parseller i gårdsrom. Generelt har disse leilighetene god tilgang til andre uteoppholdsarealer. Herunder felles balkong på plan 4, i tillegg til tilkomst til gårdsrom og felles takterrasse på plan 6 sin sørlige del.

Akustikers uttalelse: «*Det er i reguleringsbestemmelsene gitt krav om at alle leiligheter som ligger mot rød støysone skal være gjennomgående eller ligge mot stille side. For leilighetene mot Kong Håkon 5. gate på hjørnene mot henholdsvis Bispekilen og navnløs gate tilfredsstilles ikke dette kravet for tilsammen 23 leiligheter. Bakgrunnen for kravet om stille side er normalt forankret i at man ønsker at det skal være mulig å lufte og evt. sove med vinduet oppe ut mot et sted hvor støynivået ikke er for høyt, definert som nedre grenseverdi for gul støysone, dvs. Lden 55 dB. Mot Kong Håkons 5. gate planlegges det med små innglassede luftebalkonger ut for et rom i alle leilighetene som ikke har en stille side. Disse vil bidra til å skjerme støyen utfor det innenforliggende soverommet.*

Basert på tilbakemelding har akustiker gjort en videre vurdering av oppnådde dB-tall og vurderinger ift. konstruert stille side. Egne skisser for planlagt løsning er lagt ved supplering av søknaden, se vedlegg E-67 og E-68.

Innglassing av balkonger er en metode for å sikre at ellers støyutsatte boliger får en stille side. I byggforskblad 726.608 "Innglassingssystemer for balkong" er det angitt at det kan oppnås en lydreduksjon på 15 - 20 dB med en relativt åpen variant med spalter mellom glassene og børstetetting. For tettere varianter kan man forvente en reduksjon på 20 - 25 dB.

Utformingen [av] balkongene mot Kong Håkon 5. gate er jo forskjellig. De nærmest Bispekilen, bygg 4, har en utforming med en "tett ramme" med et stort glassfelt i front. Med en slik løsning vil man kunne oppnå en forholdsvis god lydskjerming ved å sette krav til monteringen av glasset samtidig som lufting av balkongen kan skje ved hjelp av lyddempende ventiler eller lignende i sidene. Hvis man i tillegg monterer en lydabsorberende himling bør det være mulig å oppnå en demping på min 20 dB. Støynivået inne i innglassingen vil da bli lavere enn en 55 dB som er kravet for en "stille side".

For innglassingen i bygg 8a har denne en løsning med glass på tre sider med en liten brystning nederst. I tillegg er det et tett tak. For disse balkongene kan man også få montert en lydabsorberende himling samtidig som lufting av kan skje ved hjelp av ventiler plasser henholdsvis i den lave brystningen og i forbindelse med overgang tak og glassvegg. Med denne utformingen vil man kunne sikre en lyddemping inne på balkongen opp mot 20 dB slik at man oppnår et støynivå på under 55 dB slik som er kravet for «stille side».

Utformingen av ventilene må være slik at det gir noe lyddemping utover vanlige spalteventiler.

I forhold til boligkvalitet/ boforhold vil man støymessig med planlagte innglassinger oppnå støynivå utenfor vindu på soverom tilsvarende det man kan forvente i de tilfeller kravene til stille

side er tilfredsstilt i form av tradisjonelle støyskjermer o.l. Forholdene vurderes derfor å være tilfredsstillende med hensyn til utendørs støy.»

Begge de utsatte hjørnene har meget gode bokvaliteter. De ligger fra 3 etasje og oppover. Det er rikelig med lys, og et flott åpent utsyn over vannspeilet/Middelalderparken, Ekeberg og Gamlebyen. En kvalitet man ikke nødvendigvis har så sentralt i Oslo sentrum. Ved å gi denne dispensasjonen sikres det at man kan utnytte disse kvalitetene til boligformål. Søker kan også oppfylle reguleringskravet til boligandel i prosjektet. Søker ser ingen stor ulempe med denne dispensasjonen, utover redusert mulighet for å lufte leiligheten på varme dager uten endret støybilde.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om ingen ensidige leiligheter mot nord, nordøst og rød støysone, samt krav til gjennomgående leilighet eller hjørneleilighet med stille side for leiligheter mot rød støysone

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
I reguleringsbestemmelsenes § 3.6 Boligkvalitet heter det blant annet følgende: «*Leiligheter, med unntak av hjørneleiligheter, skal i hovedsak være gjennomgående. Det tillates ingen ensidige leiligheter mot nord og nordøst, eller mot gater med støy og luftforurensning over gjeldende grenseverdier*». I reguleringsbestemmelsenes § 3.12.2 Støy heter det blant annet følgende: «*Der det etableres boliger inntil rød støysone må følgende kriterier ivaretas: alle boenheter skal være gjennomgående eller være hjørneleilighet med en fasade mot stille side, og minimum 50 prosent av antall rom til sove- og oppholdsrom i hver boenhet skal ha vindu mot stille side*». Intensjonen med disse bestemmelsene er å sikre at alle leilighetene får en stille side med mulighet for lufting fra min. 50 % av oppholdsrommene i hver av leilighetene. PBE har generelt åpnet for at man i siste instans i spesielle tilfeller kan oppnå stille side gjennom tiltak i fasaden, men dette har ikke vært intensjonen i gjeldende reguleringsplan for dette kvartalet og fremgår heller ikke av bestemmelsene. Foreliggende søknad innebærer derfor behov for dispensasjon også fra § 3.12.2 i reguleringsbestemmelsene, i tillegg til fra § 3.6.

Feltet er regulert som en karré som sikrer et stille gårdsrom og dermed stille side for et stort flertall av leilighetene. Det blir imidlertid en utfordring på hjørnene mot Kong Håkon 5s gate med å få arealene til å gå opp med hensyn til at det i hovedsak skal være gjennomgående leiligheter eller hjørneleilighet, og ikke ensidige leiligheter mot nord, nordøst eller rød støysone. Og tilsvarende at det mot rød støysone skal være gjennomgående leilighet eller hjørneleilighet med stille side, og minimum 50 % av oppholdsrom i hver leilighet skal ha vindu mot stille side. I det nordøstre og det sørøstre hjørnet av kvartalet er det totalt 23 leiligheter som ikke oppfyller alle kravene.

Søknaden om dispensasjon redegjør for forskjellige tiltak i fasaden som vil sikre en konstruert stille side med et støynivå lavere enn nedre grenseverdi for gul støysone, dvs. 55 dB. Vi forutsetter at de nevnte tiltakene blir fulgt slik at nevnte stille side oppnås. Det forutsettes også at krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.2 Støy om balansert mekanisk ventilasjon for boenheter mot rød støysone følges. Uteoppholdsareal sikres ellers på tak og i gårdsrommet med akseptable støyforhold.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med å gi dispensasjon er at kvartalet kan bygges med boliger oppover i etasjene, som forutsatt i reguleringsplanen. Alle leiligheter vil få gode lys- og utsiktsforhold, og sikres en stille side gjennom innglassede luftebalkonger. Ulempene for de berørte 23 leilighetene er at man ikke kan lufte fra alle vanlige vinduer uten risiko for støy over grenseverdiene, men må lufte mot konstruert stille side i form av små innglassede luftebalkonger.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

13. Forretningsstørrelse - § 3.7 Forretningsformål: Fra krav om maks. 1 200 kvm forretning i kvartalet og maks. 400 kvm BRA pr. forretningsenhet, til inntil 2 600 kvm BRA forretning totalt i kvartalet og for en dagligvarebutikk i kjelleretasje på inntil 2 000 kvm BRA.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Intensjonen er å begrense forretningsstørrelsene.

Søker ønsker å etablere en fullsortiments dagligvarebutikk med ferskvarelinje i B8a, slik at bydelen blir selvforsynt med dagligvarer. Et slikt tilbud reduserer unødig trafikk i området. Dagligvareforretningen vil ved plassering i B8a ligge sentralt i Bjørvika og vil være et tilbud til beboerne og andre i Bispevika syd- og nord, Sørenga og Barcode.

Søker ønsker å overføre og bruke den uutnyttede muligheten i planområdet som beskrevet i reguleringsplanen S-4812 felt B1, 3.8 forretningsformål hvor det står: *«med unntak av én dagligvarebutikk som kan være opp til 2 500 m2 BRA. Denne skal plasseres i underetasje i felt B1 og skal ha atkomst fra Dronning Eufemias gate.»*

Søker ønsker i B8a å etablere én dagligvarebutikk på inntil 2 000 m2 BRA. Denne skal plasseres i underetasje i felt B8a og skal ha atkomst fra Rostockgata. Som det har vært diskutert i møter med PBE kan dette eventuelt løses ved at det utarbeides en tinglyst heftelse på B1 Tomtebrygga og at det tinglyses en tilsvarende rettighet på B8a tomten. Total BRA for gateplan i B8a er 3317,58 m2. Næringsdelen utgjør 2296,35 m2.

Av 1 etasje skal det, i henhold til reguleringen være 15 % kultur og 35 % bevertning, og for denne tomten skal den da teoretisk være 1658 m2. Det er da cirka 640 m2 igjen av næringsarealet på gateplanet. Når man ser dette opp mot arealbehovet for en fullsortiments dagligvarebutikk har man da ikke tilstrekkelig plass på gateplan. Butikken må derfor ligge i underetasjen.

Søker ser at det vil være en kvalitet for aktivitet på gateplan at det gjenstående arealet på gateplan å kunne være en miks av ulike FBK-formål, vi ser derfor at det er behov for å kunne ha mulighet for noe forretning også på dette planet. Søker ser dermed et behov for å omsøke en maksimumsgrense BRA forretning på dette kvartalet på 2600 m2 BRA, med maks. størrelse for en enhet på inntil 2000 m2 BRA. B8a er det eneste kvartalet i området som har mulighet til å skape et så stort sammenhengende og fleksibelt areal som en fullsortiments dagligvare har behov

for. B8b er knyttet opp mot en del barnehagefunksjoner, og passasjene gjennom kvartalet er meget detaljert regulert og splitter lokalene opp i flere mindre enheter. B6b og B9 med sin punkthusstruktur lager små arealer på gateplan, og kjellerarealene vil også påvirkes av bærestrukturen av disse. Som ellers vist i denne rammetillatelsen planlegges også B8a med områdets eneste parkering-/vareleveringsnedkjøring, med dertil gode logistikkforhold.

Beboere i Bispevika får tilgang til dagligvarebutikk med godt sortiment til å kunne være selvforsynt med varer til daglig bruk. På denne måten begrenser man unødig transportbehov for beboerne i området. Ved å legge denne type næring i underetasjen frigjør man også plass til annen virksomhet som vil skape mer aktivitet og variasjon på gateplan enn en dagligvareenhet vanligvis vil gjøre. Søker ser ingen ulempe med en slik løsning, eventuelle ulemper ansees som neglisjerbare. Med bakgrunn i argumentasjonen over anmoder vi om at man gir dispensasjon om å øke forretningsarealet i B8a fra 1200 m2 totalt, til 2600 m2, og med en enhet på inntil 2000 m2 BRA.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om maks. 400 kvm pr. forretningsenhet og maks. 1 200 kvm forretning totalt, for en forretningsenhet på inntil 2 000 kvm og inntil 2 600 kvm forretning totalt i kvartalet

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen er å sikre et mangfoldig byliv og tilbud på gateplan og unngå et kjøpesenter og tilhørende biltrafikk. Denne bestemmelsen har også inne krav om min. 15 % kultur og min. 35 % bevertning på gateplan som skal bidra til nevnte hensikt med bestemmelsen. Dispensasjonen innebærer at det kan etableres en større dagligvarebutikk med fersvarelinje i kjeller som kan betjene den nye bydelen som vokser frem. Som søker redegjør for, er det regulert inn mulighet for en større dagligvarebutikk på 2 500 kvm i underetasje i felt B1 lenger vest i Bjørvika, som ikke er etablert. Den omsøkte dispensasjonen inkluderer ikke bilparkeringsplasser for det arealet som overstiger kvartalets totale forretningsareal på 1 200 kvm, slik at den vil ikke utløse mer personbiltrafikk, men litt mer varelevering må påregnes. Adkomst til varelevering i kjeller er mot gata i sør med kort avstand til Kong Håkon 5s gate. Kundene til det økte forretningsarealet vil således antas å komme til fots og med sykkel fra nærområdet eller med kollektivtransport. Krav og intensjon om et variert byliv med flere mindre enheter på gateplan opprettholdes.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
Fordelene ved å gi dispensasjonen er at området får en større dagligvarebutikk med ferskvarelinje, som vil bidra til et godt og variert tilbud for nærområdet, og kan således bidra til at beboere og arbeidstakere i området handler mest mulig lokalt. Ulempene må anses å være av mindre karakter, med litt mer varebiltransport som kun vil berøre gata mot sør og tilliggende bebyggelse.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan (1:500)	A 00 08	02.12.2019	14/20
Plan U2. underetasje	A 01 U2 rev. C01	10.05.2019	1/40
Plan U1. underetasje	A 01 U1 rev. C4	10.02.2020	20/6
Plan UM1. underetasje mesanin 1	A 01 UM1 rev. C01	10.05.2019	1/42
Plan 1.etasje	A 01 01 rev. C02	02.12.2019	14/28
Plan 2. etasje	A 01 02 rev. C01	10.05.2019	1/44
Plan 3. etasje	A 01 03 rev. C02	17.02.2020	20/7
Plan 4. etasje	A 01 04 rev. C02	17.02.2020	20/8
Plan 5. etasje	A 01 05 rev. C02	17.02.2020	20/9
Plan 6. etasje	A 01 06 rev. C04	17.02.2020	20/10
Plan 7. etasje	A 01 07 rev. C04	17.02.2020	20/11
Plan 8. etasje	A 01 08 rev. C03	17.02.2020	20/12
Plan 9 tak	A 01 09 rev. C3	02.12.2019	14/32
Oversikt fordeling uteoppholdsareal	A 40 03 rev. C03	02.12.2019	14/23
Utomhusplan - takterrasser	L 18086 103 rev. C02	27.11.2019	14/33
Utomhusplan - gårdsrom	L 18086 101 rev. C04	27.11.2019	14/25
Oversikt areal med jorddybde 0,80 m	E-31 L	27.11.2019	14/21
Planteplan	L 18086 401 rev. C02	27.11.2019	14/26
Diagram overvann	F-07L	27.11.2019	14/92
Overganger til tilstøtende byrom (snitt)	502 rev. C01	29.08.2019	7/31
Snitt A	A 20 01 rev. C03	02.12.2019	14/34
Snitt B	A 20 02 rev. C04	02.12.2019	14/35
Snitt C	A 20 03 rev. C03	02.12.2019	14/36
Snitt D1 og D2	A 20 04 rev. C02	02.12.2019	14/37
Snitt E1 og E2	A 20 05 rev. C02	02.12.2019	14/38
Snitt F1 og F2	A 20 06 rev. C02	02.12.2019	14/39
Snitt G og H	A 20 07 rev. C02	02.12.2019	14/40
Fasade nord	A 31 01 rev. C03	02.12.2019	14/68
Fasade vest	A 31 04 rev. C03	02.12.2019	14/71
Fasade sør	A 31 03 rev. C03	02.12.2019	14/69
Fasade øst	A 31 02 rev. C04	17.02.2020	20/13
Fasade nord - farget	A 31 01 rev. C04	02.12.2019	14/41
Fasade vest - farget	A 31 04 rev. C04	02.12.2019	14/43
Fasade sør - farget	A 31 03 rev. C04	02.12.2019	14/44
Fasade øst farget	A 31 02 rev. C05	17.02.2020	20/14
Fasade nord - gårdsrom	A 31 05 rev. C01	02.12.2019	14/65
Fasade vest - gårdsrom	A 31 08 rev. C01	02.12.2019	14/66
Fasade sør - gårdsrom	A 31 07 rev. C01	02.12.2019	14/49
Fasade øst - gårdsrom	A 31 06 rev. C01	02.12.2019	14/67

Fasade nord - gårdsrom - farget	A 31 09 rev. C01	02.12.2019	14/47
Fasade vest - gårdsrom - farget	A 31 11 rev. C01	02.12.2019	14/46
Fasade sør - gårdsrom - farget	A 31 12 rev. C01	02.12.2019	14/45
Fasade øst - gårdsrom - farget	A 31 10 rev. C01	02.12.2019	14/48
Fasade bygg 1A	A 47 01 rev. C01	02.12.2019	14/72
Fasade bygg 1 B	A 47 02 rev. C01	02.12.2019	14/73
Fasade bygg 2	A 47 03 rev. C01	02.12.2019	14/74
Fasade bygg 3	A 47 04 rev. C01	02.12.2019	14/75
Fasade bygg 4	A 47 05 rev. C01	02.12.2019	14/76
Fasade bygg 5	A 47 06 rev. C01	02.12.2019	14/77
Fasade Bygg 6	A 47 07 rev. C02	10.02.2020	20/15
Fasade bygg 7	A 47 08 rev. C01	02.12.2019	14/79
Fasade Bygg 8A	A 47 09 rev. C02	17.02.2020	20/16
Fasade bygg 8 B	A 47 10 rev. C01	02.12.2019	14/81
Fasade bygg 9 A	A 47 11 rev. C01	02.12.2019	14/82
Fasade bygg 9 B	A 47 12 rev. C01	02.12.2019	14/83
Fasade bygg 10 A	A 47 14 rev. C01	02.12.2019	14/84
Fasade bygg 10 B	A 47 13 rev. C01	02.12.2019	14/85
Prinsippskjema innglasset element - Bygg 4	A 43 02 rev. C01	17.02.2020	20/17
Prinsippskjema innglasset element - Bygg 8A	A 43 01 rev. C01	17.02.2020	20/18
Nedsenkede takterrasser plan 6 og 7 (i 3D)	A 51 02	02.12.2019	14/87
Takterrasser Plan 9 (i 3D)	A 51 03	02.12.2019	17/2
Takoppbygg elementoversikt	A 51 04	02.12.2019	14/89
Takoppbygg prinsipp detaljer	A 51 01 rev. C01	02.12.2019	14/86
Sportsboder med sykkelplass	F-09	10.02.2020	20/19

Krav til plassering av tiltaket

Før dere kan sette i gang tiltaket, må et kvalifisert foretak beregne hvor tiltaket skal ligge i plan og høyde. Dette skal sikre at byggverket får riktig plassering på eiendommen slik det er vist på situasjonsplanen og tegningene som ligger til grunn for tillatelsen.

Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal være basert på kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og reguleringslinjer.

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel

Plan- og bygningsetaten stiller krav om avkjørselsplan, jf. veglova §§ 40–43. Denne må sendes inn som søknad om endring og godkjennes i en endringstillatelse før det kan gis igangsettingstillatelse.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Vi forutsetter at avkjørselsplan kan løses innenfor godkjent løsning, inkludert at brann- og redningsbil kan snu.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201907503	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
983480535 AF Energi & Miljøteknikk AS	PRO Prosjektering av ventilasjons- og klimainstallasjoner. PRO Prosjektering av sanitærinstallasjoner. PRO Prosjektering av kulde- og varmeinstallasjoner. PRO Prosjektering av manuelle slukkeinstallasjoner., tkl.3
981124626 Dr. techn. Olav Olsen AS	PRO Prosjektering av konstruksjonssikkerhet kjeller og fundament. PRO Prosjektering av global stabilitet., tkl.3
944389407 Grindaker as Landskapsarkitekter	PRO Prosjektering av utearealer og landskapsutforming i gårdsrom og torg. Beplantning på takterrasser., tkl.2
916087578 Mad Oslo AS	SØK Ansvarlig søker PRO Prosjektering av arkitektur., tkl.3
962392687 Norconsult AS	PRO Prosjektering av konstruksjonssikkerhet for bygg over kjeller. PRO Prosjektering av vann og avløp, samt overvannshåndtering. PRO Prosjektering av akustikk. PRO Prosjektering av bygningsfysikk. PRO Prosjektering av brannkonsept., tkl.3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av innvendig luftkvalitet / inneklima samt for lydforhold og vibrasjoner. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5. Bebyggelsen planlegges i et område med utfordringer med hensyn til både støy- og luftforurensning, med henvisning til søknad om dispensasjon for støy og til foreliggende rapporter om luftforurensning i pågående plansaker for felt D2 og felt C6.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
    - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg tiltaksklasse 3
    - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg har ansvar for flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg, og inkludert godkjent byggeplan jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1.
    - avklaring rundt omlegging/forsterking etc. av kommunens hovedledninger
    - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
    - bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
    - håndtering av oljeholdig avløpsvann
    - håndtering av fettholdig avløpsvann
    - påslipp av ikke sanitært avløpsvann som for eksempel lensevann/prosessvann/produksjonsvann
    - utslipp av lensevann til vann og vassdrag
- Bymiljøetaten må ha godkjent byggeplan som etterspurt og jf. reguleringsbestemmelsenes § 3.1 i S-4826, vedrørende koblinger til omkringliggende offentlige gater og byrom.
- Samtykke fra Renovasjons- og gjenvinningsetaten av detaljert løsning for avfallssug
    - Det vises til krav i reguleringsbestemmelsenes § 3.12.6 om etablering av

avfallssug og godkjenning av Energigjenvinningsetaten. Riktig navn på etaten i dag er Renovasjons- og gjenvinningsetaten.

- Uttalelse og godkjenning fra Statens vegvesen
  - Teknisk løsning og arbeidsprosedyre for eventuell stagsetting for bebyggelse inntil Kong Håkon 5s gate må forelegges Statens vegvesen for uttalelse og godkjenning, jf. reguleringsbetemmelsenes § 3.12.8.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet - før IG for innredning av næringsarealer
  - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.
- Avkjørselsplan
  - Avkjørselsplanen skal vise siktlinjer fra avkjørsel mot offentlig vei, og parkering og snuplass på egen grunn (inkludert for brann- og redningsbil). Det vises til etatens veiledere på våre nettsider.
- Beregning av blågrønn faktor (BGF)
  - Det vises til retningslinje i kommuneplan til bestemmelsenes § 4.2: «Oslo kommunes til enhver tid gjeldende norm for Blågrønn faktor (BGF), Grønn arealfaktor (GAF) eller tilsvarende metode, er retningsgivende for å sikre tilstrekkelige arealer og opparbeiding av disse for vannhåndtering og vegetasjon». Bystyret behandlet norm for blågrønn faktor 11.12.2019. Normen for tett by er 0,7. I byggesøknaden skal det redegjøres for hvordan tiltaket ivaretar norm. Her inngår minste total blågrønn faktor for tiltaket og en utomhusplan, landskapsplan eller tilsvarende plan som viser de blågrønne tiltakene på uteoppholdsområdene, samt på tak og vegger.
- Balkonger og andre utkragende elementer må vises på situasjonsplanen (reguleringskart i sorthvitt med tiltaket vist transparent i rødt)
- Avklaring av formål og detaljering av planløsning for næringsarealer i underetasje, 1. etasje og 2. etasje - vilkår til IG for utførelse av innredning av næringsarealene
  - Før det kan gis igangsettingstillatelse for utførelse av innredning av næringsarealene i underetasje, 1. etasje og 2. etasje, må det sendes inn endringssøknad med avklart formål og detaljert planløsning for disse arealene og godkjennes i endringstillatelse.
- Plantegninger med teksting av rommene
  - Plantegninger (boligdelen) mangler teksting av de enkelte rom med hensyn til bruk (stue, kjøkken, soverom, etc.).
- Detaljering av fasadene - vilkår til IG for fasadene
  - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn:
    - - materialprøver
    - - bilder av konkret forslag til materialbruk fra referanse-/eksempelbygg
    - - prøveflater med påførte omsøkte ekte fargeprøver
    - Dersom det er gjort endringer utover det som ligger i omsøkt rammesøknad og påfølgende rammetillatelse:
    - - reviderte fasade- og detaljtegninger i henhold til endelig utforming (fargebruk, materialbruk, mm.), for godkjenning i en endringstillatelse

- Skiltplan
    - I henhold til Skilt- og reklameplan for Oslo (punkt 6.12) kreves det utarbeidet en samlet skiltplan for nybygg der skilting/reklame er aktuelt, som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Opparbeidede tilstøtende gater og byrom i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 13.3
- uteareale ne skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201907503

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Bruk byggesakens prosjektside for å sende inn opplysninger

Alle byggesaker har en egen prosjektside. Der kan dere sende inn opplysninger eller søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/.

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Frank Arvid Hofsøy - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
BISPEVIKA SYD TOMTER AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Vedlegg: Vedlegg vann

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Dato: 10.07.2020

Deres ref.:	Vår ref.: 201907503-35 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Frank Arvid Hofsøy	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BISPEVIKA SYD - FELT B8A	Eiendom:	234/93/0/0
Tiltakshaver:	Clemenskvartalet Bolig AS	Adresse:	Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO
Søker:	MAD OSLO AS	Adresse:	Postboks 4814 Nydalen, 0484 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Tillatelse til endring - Clemenskvartalet, felt B8a i Bispevika syd, Bjørvika

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 29.05.2020 (avkjørselsplan) og 25.05.2020 (revidert situasjonskart).

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 11.05.2020. Endringssøknaden omfatter vilkår for igangsettingstillatelse som stilt i rammetillatelsen:

- **Avkjørselsplan**
- **Revidert situasjonskart (reguleringskart i sorthvitt med tiltaket inntegnet i rødt): supplert med balkonger og andre utkragende elementer**

Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden om rammetillatelse

Tiltaket omfatter oppføring av nybygg i 5, 6 og 8 etasjer, med totalt 265 leiligheter samt 2 små gjesteleiligheter. Nybygget vil ligge i søndre del av Bispevika, plassert sør for Bispekilen, vest for Kong Håkon 5s gate, øst for Rostockgata og nord for navnløs gate. Mot tre gateløp er det næringslokaler på bakkeplan og i Kong Håkon V's gate over 2 plan. Det etableres passasjer inn til felles gårdsrom. Under hele feltet, og i tilstøtende gate, bygges felles kjeller. Det søkes om i alt 13 dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Kvartalet er vertikalinndelt i 14 ulike bygg mot tilliggende gater og byrom. De ulike bygningsvolumene er atskilt gjennom materialbruk, variasjon i uttrykk og relieff, samt variasjon i antall etasjer.

Torg (T4) mot Rostockgata er inkludert i søknaden, med natursteinsdekke tilsvarende fortau i Rostockgata, en liten trelund med trær og sykkelparkering. Adkomst til parkering / kjeller / varelevering er fra innkjøringsrampe med innkjøring fra navnløs gate i sør. Hovedatkomst til alle leiligheter er gjennom gårdsrom. Gårdsrommet nås gjennom tre passasjer i to etasjes høyde. En mot Bispekilen, en mot Rostockgata og en mot navnløs gate. Næringslokalene har adkomst fra tilstøtende gater og byrom, som vist på plantegning for 1 .etasje. Publikumsrettet virksomhet i 1. og delvis i underetasje, og kontor i 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate.

Uteoppholdsarealene etableres i gårdsrom, på takterrasser i plan 6, 7 og 8, samt balkonger i forbindelse med leilighetene. Det er balkonger mot Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate i sør og gårdsrom. Mot Kong Håkon V's gate er det innglassede luftebalkonger som skjermer for støy. Boliger som ikke har egen balkong har private utearealer på tak, eller som parseller i gårdsrom. Pergolaene på tak er tenkt utformet i enkelt stenderverk i tre, uten tak. En del luftavkast på tak integreres i andre takoppbygg. En del avkast på tak er frittstående som man bygger vegger i tre rundt, og knytter dem opp mot andre skjermingstiltak som beplantning, sittebenker og pergolaer.

Det vises ellers til beskrivelse for det enkelte bygg i tabell under og i søknaden for øvrig.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden om rammetillatelse

Tomtens areal	Felt B8a: 6 725,8 m² Trekanttorget felt T4: 256 m² Areal i gate under terreng: 1 612,2 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	24 077,5 m²
Grad av utnytting	24 077,5 m² BRA
Tiltakets høyde	Hovedvolum (parapet) maks. høyde kote 30,70. Høyeste deler: Takoppbygg heis, der noen går opp til kote 34,87.
Antall boenheter	265 boenheter (samt 2 gjesteleiligheter): 106 boenheter 40-50 kvm: 40 % 114 boenheter 50-80 kvm: 43 % 45 boenheter over 80 kvm: 17 %
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	135 parkeringsplasser (inkl. HC-pl.) 559 sykkelplasser 7 HC-plasser
Uteoppholdsareal	5 445,9 m² (min. 20 % av bruksareal bolig: 4 144,6 m²)
Grønne tak	1 970,5 kvm (57 % av takareal) Derav 1 734,8 kvm sedum

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bebyggelse og anlegg - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/energianlegg i reguleringsplan Bispevika syd, S-4826, vedtatt 12.11.2014. Østre del er innenfor hensynssone H730 båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn). Areal sør for feltet, som bebygges under terreng, er regulert til

samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg og fortau i S-4826, mot nord (Bispekilen) til gangareal i samme plan, og mot sørvest til torg (T4) i S-4880 (vedtatt 03.02.2016).

Hoveddelen av arealet er omfattet av hensynssone H-190_2 – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), jf. kommuneplanen § 14.2.

Hoveddelen av arealet er omfattet av hensynssone H-320_1 – flomfare (stormflo), jf. kommuneplanen § 14.4.

Eiendommen befinner seg i et område med støy i rød sone (veg) unntatt i vest, i gul sone (bane) unntatt i nordvest, gul sone (veg) mot sørvest og er i avvikssone (regionkjerne – regionalkorridor). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med rød sone (årsmiddel 40-45 µ/m³) for luftforurensning av nitrogendioksid (NO2). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for luftforurensning (nitrogendioksid) (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med gul sone (årsmiddel 45-49 µ/m³) for luftforurensning av svevestøv (PM10). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T3 for luftforurensning (svevestøv) (datert 04.03.2015).

Eiendommens østre del befinner seg innenfor areal for avklarte nasjonale kulturminner og områder regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Det er gitt tillatelse til tiltak i 3 byggesaker:

- for byggegrop, graving ned til kote 0,0 samt spunting, i saksnr. 201816797, tillatelse til tiltak gitt 24.01.2019
- for byggegrop, spunt og graving videre ned fra kote 0 og ned i to ulike områder og to ulike høyder til kote – 2.65 meter og – 6 meter, tillatelse til tiltak gitt 25.03.2019
- for peling og betongarbeider til kjelleretasjer for plan U2, U1 og UM1 (mesanin), tillatelse til tiltak gitt 01.11.2019

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Vi godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i samsvar med godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.

- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom du skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Søknaden dokumenterer også hvordan brann- og redningsbil kan manøvrere og snu i gårdsrommet, og viser snuplass i kjeller for varebil. Vi legger dette til grunn i vår tillatelse.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan (1:500)	A 00 08	25.05.2020	28/17
Avkjørselplan	A 00 00	02.07.2020	42/3
Avkjørselsplan - snitt og lengdeprofiler	B8A	06.07.2020	45/2

Tegninger som utgår i sak 201907503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan (1:500)	A 00 08	02.12.2019	14/20

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201907503	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
983480535 AF Energi & Miljøteknikk AS	PRO Prosjektering av ventilasjons- og klimainstallasjoner. PRO Prosjektering av sanitærinstallasjoner. PRO Prosjektering av kulde- og varmeinstallasjoner. PRO Prosjektering av manuelle slukkeinstallasjoner., tkl.3
938333572 AF Gruppen AS	UTF, Utførelse av overvannsanlegg UTF, Utførelse av utvendig vann- og avløpsledninger, tkl.3
960007247 C. M. Mathiesen & CO AS	UTF Utførelse av sanitærinstallasjoner, tkl.3
981124626 Dr. techn. Olav Olsen AS	PRO Prosjektering av konstruksjonssikkerhet kjeller og fundament. PRO Prosjektering av global stabilitet., tkl.3
981124626 Dr. techn. Olav Olsen AS	Kontroll av UTF pelehatt og fundamenter Kontroll av UTF DoU1, DoU2 Kontroll av UTF innervegger U1 og U2 Kontroll av søyler i U1 og U2 Kontroll av UTF vanntettingsdetaljer, tkl.3
916739192 Eiqon Betongbygg AS	UTF Utførelse av plasstøpte betongkonstruksjoner UTF Utførelse av montering av bærende metall eller betongkonstruksjon, tkl.3
944389407 Grindaker as Landskapsarkitekter	PRO Prosjektering av uteareraler og landskapsutforming i gårdsrom og torg. Beplantning på takterrasser., tkl.2
993130931 Hallingdal Bergboring AS	UTF Utførelse av pelearbeider, tkl.3

916087578 Mad Oslo AS	SØK Ansvarlig søker PRO Prosjektering av arkitektur., tkl.3
992426829 Moe Rådgivende Ingeniører AS	PRO Prosjektering av sanitærinstallasjoner, tkl.3
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering. Kontroll av utførelse av fundamentering / pelearbeider PRO Prosjektering av geoteknikk, begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, rapport 10206618-RIGm-RAP-001, tkl.3
962392687 Norconsult AS	PRO Prosjektering av bygningsfysikk ekskl. lyd, tkl.3
962392687 Norconsult AS	PRO Prosjektering av konstruksjonssikkerhet for bygg over kjeller. PRO Prosjektering av vann og avløp, samt overvannshåndtering. PRO Prosjektering av akustikk. PRO Prosjektering av bygningsfysikk. PRO Prosjektering av brannkonsept., tkl.3
915251293 Rambøll Norge AS	Kontroll brannkonsept (kontroll av prosjektering) Kontroll av prosjektering (PRO) av konstruksjonssikkerhet Kontroll av prosjektering av geoteknikk (PRO RIG), tkl.3
820857062 Solli & Hoff Oppmåling AS	PRO Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF Utføre utstikking av tiltak i høyde/plan, tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg tiltaksklasse 3
  - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg har ansvar for flere overvannsanlegg som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Samtykke fra Arbeidstilsynet - før IG for innredning av næringsarealer
  - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.
- Avklaring av formål og detaljering av planløsning for næringsarealer i underetasje, 1. etasje og 2. etasje - vilkår til IG for utførelse av innredning av næringsarealene
  - Før det kan gis igangsettingstillatelse for utførelse av innredning av næringsarealene i underetasje, 1. etasje og 2. etasje, må det sendes inn endringssøknad med avklart formål og detaljert planløsning for disse arealene og godkjennes i endringstillatelse.
- Plantegninger med teksting av rommene
  - Plantegninger (boligdelen) mangler teksting av de enkelte rom med hensyn til bruk (stue, kjøkken, soverom, etc.).
- Detaljering av fasadene - vilkår til IG for fasadene
  - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn:
    - - materialprøver
    - - bilder av konkret forslag til materialbruk fra referanse-/eksempelbygg
    - - prøveflater med påførte omsøkte ekte fargeprøver
    - Dersom det er gjort endringer utover det som ligger i omsøkt rammesøknad og påfølgende rammetillatelse:
    - - reviderte fasade- og detaljtegninger i henhold til endelig utforming (fargebruk, materialbruk, mm.), for godkjenning i en endringstillatelse
- Skiltplan
  - I henhold til Skilt- og reklameplan for Oslo (punkt 6.12) kreves det utarbeidet en samlet skiltplan for nybygg der skilting/reklame er aktuelt, som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Opparbeidede tilstøtende gater og byrom i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 13.3
- utearealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201907503

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Frank Arvid Hofsøy - saksbehandler
Fredrik Løkting Hasselberg - for prosjektleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:
CLEMENSKVARTALET BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

MAD OSLO AS
Postboks 4814 Nydalen
0484 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.07.2021
	201907503 - 63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Frank Arvid Hofsøy	

Adresse:	BISPEVIKA SYD - FELT B8A	Eiendom:	234/93/0/0
Tiltakshaver:	CLEMENSKVARTALET BOLIG AS	Søker:	MAD OSLO AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Tillatelse til endring - Clemenskvartalet, felt B8a i Bispevika Syd, Bjørvika

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 09.02.2021 og 12.02.2021 med senere suppleringer.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 11.05.2020. Endringssøknaden omfatter:

- **teksting av romfunksjon på plantegninger (vilkår i rammetillatelse til igangsettingstillatelse)**
- **endring av planløsning for leilighet H0806 i oppgang 8, 8. etasje**
- **endring av planløsning i 8. etasje: 3 store leiligheter i oppgang 9 og 10, 9-H0801, 9-H0802 og 10-H0801, endres til 5 mindre leiligheter, og dermed justert leilighetsfordeling**

Det er ikke merknader til søknaden. Vi har akseptert å gi fritak for nabovarsling da endringen ikke berører naboer.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Kort beskrivelse av søknaden om rammetillatelse

Tiltaket omfatter oppføring av nybygg i 5, 6 og 8 etasjer, med totalt 265 leiligheter samt 2 små gjesteleiligheter. Nybygget vil ligge i søndre del av Bispevika, plassert sør for Bispekilen, vest for Kong Håkon 5s gate, øst for Rostockgata og nord for navnløs gate. Mot tre gateløp er det næringslokaler på bakkeplan og i Kong Håkon V's gate over 2 plan. Det etableres passasjer inn til felles gårdsrom. Under hele feltet, og i tilstøtende gate, bygges felles kjeller. Det søkes om i alt 13 dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Kvartalet er vertikalinndelt i 14 ulike bygg mot tilliggende gater og byrom. De ulike bygningsvolumene er atskilt gjennom materialbruk, variasjon i uttrykk og relieff, samt variasjon i antall etasjer.

Torg (T4) mot Rostockgata er inkludert i søknaden, med natursteinsdekke tilsvarende fortau i Rostockgata, en liten trelund med trær og sykkelparkering. Adkomst til parkering / kjeller / varelevering er fra innkjøringsrampe med innkjøring fra navnløs gate i sør. Hovedatkomst til alle leiligheter er gjennom gårdsrom. Gårdsrommet nås gjennom tre passasjer i to etasjes høyde. En mot Bispekilen, en mot Rostockgata og en mot navnløs gate. Næringslokalene har adkomst fra tilstøtende gater og byrom, som vist på plantegning for 1. etasje. Publikumsrettet virksomhet i 1. og delvis i underetasje, og kontor i 2. etasje mot Kong Håkon 5s gate.

Uteoppholdsarealene etableres i gårdsrom, på takterrasser i plan 6, 7 og 8, samt balkonger i forbindelse med leilighetene. Det er balkonger mot Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate i sør og gårdsrom. Mot Kong Håkon V's gate er det innglassede luftebalkonger som skjermer for støy. Boliger som ikke har egen balkong har private utearealer på tak, eller som parseller i gårdsrom. Pergolaene på tak er tenkt utformet i enkelt stenderverk i tre, uten tak. En del luftavkast på tak integreres i andre takoppbygg. En del avkast på tak er frittstående som man bygger vegger i tre rundt, og knytter dem opp mot andre skjermingstiltak som beplantning, sittebenker og pergolaer.

Endringssøknaden

- teksting av romfunksjon på plantegninger (vilkår i rammetillatelse til igangsettingstillatelse)
- endring av planløsning for leilighet H0806 i oppgang 8, 8. etasje
- endring av planløsning i 8. etasje: 3 store leiligheter i oppgang 9 og 10, 9-H0801, 9-H0802 og 10-H0801, endres til 5 mindre leiligheter, og dermed justert leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen opplyses å endres fra tidligere godkjent

< 50 m2- 106 stk - 40%
50-80 m2 114 stk - 43%

>80 m2 45 stk -17%

Til følgende fordeling:

< 50 m2- 106 stk - 40%
50-80 m2 118 stk -44%
>80 m2 43 stk -16%

Reguleringsbestemmelsene tillater maksimum 70 % av den minste boligstørrelsen og minimum 20 og 10 % av de påfølgende størrelseskategoriene.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden om rammetillatelse, med endring av antall boenheter iht. denne endringssøknaden

Tomtens areal	Felt B8a: 6 725,8 m² Trekanttorget felt T4: 256 m² Areal i gate under terreng: 1 612,2 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	24 077,5 m²
Grad av utnytting	24 077,5 m² BRA
Tiltakets høyde	Hovedvolum (parapet) maks. høyde kote 30,70. Høyeste deler: Takoppbygg heis, der noen går opp til kote 34,87.
Antall boenheter	267 boenheter (samt 2 gjesteleiligheter): 106 boenheter 40-50 kvm: 40 % 118 boenheter 50-80 kvm: 44 % 43 boenheter over 80 kvm: 17 %
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser Antall HC-plasser	135 parkeringsplasser (inkl. HC-pl.) 559 sykkelplasser 7 HC-plasser
Uteoppholdsareal	5 445,9 m² (min. 20 % av bruksareal bolig: 4 144,6 m²)
Grønne tak	1 970,5 kvm (57 % av takareal) Derav 1 734,8 kvm sedum

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg, nåværende i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål bebyggelse og anlegg - bolig/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/bevertning/energianlegg i reguleringsplan Bispevika syd, S-4826, vedtatt

12.11.2014. Østre del er innenfor hensynssone H730 båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn). Areal sør for feltet, som bebygges under terreng, er regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg og fortau i S-4826, mot nord (Bispekilen) til gangareal i samme plan, og mot sørvest til torg (T4) i S-4880 (vedtatt 03.02.2016).

Hoveddelen av arealet er omfattet av hensynssone H-190_2 – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen), jf. kommuneplanen § 14.2.

Hoveddelen av arealet er omfattet av hensynssone H-320_1 – flomfare (stormflo), jf. kommuneplanen § 14.4.

Eiendommen befinner seg i et område med støy i rød sone (veg) unntatt i vest, i gul sone (bane) unntatt i nordvest, gul sone (veg) mot sørvest og er i avvikssone (regionkjerne – regionalkorridor). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med rød sone (årsmiddel 40-45 μ/m^3) for luftforurensning av nitrogendioksid (NO2). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T2 for luftforurensning (nitrogendioksid) (datert 04.03.2015).

Eiendommen befinner seg i et område med gul sone (årsmiddel 45-49 μ/m^3) for luftforurensning av svevestøv (PM10). Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T3 for luftforurensning (svevestøv) (datert 04.03.2015).

Eiendommens østre del befinner seg innenfor areal for avklarte nasjonale kulturminner og områder regulert til bevaring. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Tidligere saksbehandling

Det er gitt tillatelse til tiltak i 3 byggesaker:

- for byggegrop, graving ned til kote 0,0 samt spunting, i saksnr. 201816797, tillatelse til tiltak gitt 24.01.2019
- for byggegrop, spunt og graving videre ned fra kote 0 og ned i to ulike områder og to ulike høyder til kote – 2.65 meter og – 6 meter, i saksnr. 201903727, tillatelse til tiltak gitt 25.03.2019
- for peling og betongarbeider til kjelleretasjer for plan U2, U1 og UM1 (mesanin), i saksnr. 201915961, tillatelse til tiltak gitt 01.11.2019

Plan- og bygningsetatens vurdering

Den omsøkte endringen opprettholder en god leilighetsfordeling innenfor rammene i reguleringsplanen. Tiltaket har også en god planløsning med omsøkte endringer.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201907503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan (1:500)	A 00 08	25.05.2020	28/17
Plan U2. underetasje	A 01 U2 rev. C01	10.05.2019	1/40
Plan UM1. underetasje mesanin 1	A 01 UM1 rev. C01	10.05.2019	1/42
Plan U1. underetasje	A 01 U1 rev. C4	10.02.2020	20/6
Overganger til tilstøtende byrom (snitt)	502 rev. C01	29.08.2019	7/31
Oversikt areal med jorddybde 0,80 m	E-31 L	27.11.2019	14/21
Oversikt fordeling uteoppholdsareal	A 40 03 rev. C03	02.12.2019	14/23
Utomhusplan - gårdsrom	L 18086 101 rev. C04	27.11.2019	14/25
Planteplan	L 18086 401 rev. C02	27.11.2019	14/26
Plan 1. etasje	A 01 01 rev. C03	08.02.2021	49/5
Plan 2. etasje	A 01 02 rev. C02	08.02.2021	49/6
Plan 3. etasje	A 01 03 rev. C02	08.02.2021	49/7
Plan 4. etasje	A 01 04 rev. C02	08.02.2021	49/8
Plan 5. etasje	A01 05 rev. C02	08.02.2021	49/9
Plan 6. etasje	A 01 06 rev. C05	27.05.2021	67/2
Plan 7. etasje	A 01 07 rev. C06	27.05.2021	67/3
Plan 8. etasje	A 01 08 rev. C03	08.02.2021	49/12
Plan 9 tak	A 01 09 rev. C3	02.12.2019	14/32
Utomhusplan - takterrasser	L 18086 103 rev. C02	27.11.2019	14/33
Snitt A	A 20 01 rev. C03	02.12.2019	14/34
Snitt B	A 20 02 rev. C04	02.12.2019	14/35
Snitt C	A 20 03 rev. C03	02.12.2019	14/36
Snitt D1 og D2	A 20 04 rev. C02	02.12.2019	14/37
Snitt E1 og E2	A 20 05 rev. C02	02.12.2019	14/38
Snitt F1 og F2	A 20 06 rev. C02	02.12.2019	14/39
Snitt G og H	A 20 07 rev. C02	02.12.2019	14/40
Fasade nord - farget	A 31 01 rev. C04	02.12.2019	14/41
Fasade vest - farget	A 31 04 rev. C04	02.12.2019	14/43
Fasade sør - farget	A 31 03 rev. C04	02.12.2019	14/44
Fasade øst - farget	A 31 02 rev. C05	17.02.2020	20/14
Fasade sør - gårdsrom - farget	A 31 12 rev. C01	02.12.2019	14/45
Fasade vest - gårdsrom - farget	A 31 11 rev. C01	02.12.2019	14/46
Fasade nord - gårdsrom - farget	A 31 09 rev. C01	02.12.2019	14/47
Fasade øst - gårdsrom - farget	A 31 10 rev. C01	02.12.2019	14/48
Fasade sør - gårdsrom	A 31 07 rev. C01	02.12.2019	14/49
Fasade nord - gårdsrom	A 31 05 rev. C01	02.12.2019	14/65

Fasade vest - gårdsrom	A 31 08 rev. C01	02.12.2019	14/66
Fasade øst - gårdsrom	A 31 06 rev. C01	02.12.2019	14/67
Fasade nord	A 31 01 rev. C03	02.12.2019	14/68
Fasade sør	A 31 03 rev. C03	02.12.2019	14/69
Fasade vest	A 31 04 rev. C03	02.12.2019	14/71
Fasade øst	A 31 02 rev. C04	17.02.2020	20/13
Fasade bygg 1A	A 47 01 rev. C01	02.12.2019	14/72
Fasade bygg 1 B	A 47 02 rev. C01	02.12.2019	14/73
Fasade bygg 2	A 47 03 rev. C01	02.12.2019	14/74
Fasade bygg 3	A 47 04 rev. C01	02.12.2019	14/75
Fasade bygg 4	A 47 05 rev. C01	02.12.2019	14/76
Fasade bygg 5	A 47 06 rev. C01	02.12.2019	14/77
Fasade Bygg 6	A 47 07 rev. C02	10.02.2020	20/15
Fasade bygg 7	A 47 08 rev. C01	02.12.2019	14/79
Fasade Bygg 8A	A 47 09 rev. C02	17.02.2020	20/16
Fasade bygg 8 B	A 47 10 rev. C01	02.12.2019	14/81
Fasade bygg 9 A	A 47 11 rev. C01	02.12.2019	14/82
Fasade bygg 9 B	A 47 12 rev. C01	02.12.2019	14/83
Fasade bygg 10 A	A 47 14 rev. C01	02.12.2019	14/84
Fasade bygg 10 B	A 47 13 rev. C01	02.12.2019	14/85
Takoppbygg prinsipp detaljer	A 51 01 rev. C01	02.12.2019	14/86
Nedsenkede takterrasser plan 6 og 7 (i 3D)	A 51 02	02.12.2019	14/87
Takoppbygg elementoversikt	A 51 04	02.12.2019	14/89
Diagram overvann	F-07L	27.11.2019	14/92
Takterrasser Plan 9 (i 3D)	A 51 03	02.12.2019	17/2
Prinsippskjema innglasset element - Bygg 4	A 43 02 rev. C01	17.02.2020	20/17
Prinsippskjema innglasset element - Bygg 8A	A 43 01 rev. C01	17.02.2020	20/18
Sportsboder med sykkelplass	F-09	10.02.2020	20/19
Avkjørselplan	A 00 00	02.07.2020	42/3
Avkjørselsplan - snitt og lengdeprofiler	B8A	06.07.2020	45/2

Tegninger som utgår i sak 201907503			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 1.etasje	A 01 01 rev. C02	02.12.2019	14/28
Plan 2. etasje	A 01 02 rev. C01	10.05.2019	1/44
Plan 3. etasje	A 01 03 rev. C02	17.02.2020	20/7
Plan 4. etasje	A 01 04 rev. C02	17.02.2020	20/8
Plan 5. etasje	A 01 05 rev. C02	17.02.2020	20/9

Plan 6. etasje	A 01 06 rev. C04	17.02.2020	20/10
Plan 7. etasje	A 01 07 rev. C04	17.02.2020	20/11
Plan 8. etasje	A 01 08 rev. C03	17.02.2020	20/12

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201907503	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
983480535 AF Energi & Miljøteknikk AS	PRO Prosjektering av ventilasjons- og klimainstallasjoner. PRO Prosjektering av sanitærinstallasjoner. PRO Prosjektering av kulde- og varmeinstallasjoner. PRO Prosjektering av manuelle slukkeinstallasjoner., tkl.3
965808752 Assemblin AS	UTF, Utførelse av utvendig vann- og avløpsledninger, tkl.3
965808752 Assemblin AS	UTF Utførelse av sanitærinstallasjoner. UTF Utførelse av kulde- og varmeinstallasjoner. UTF Utførelse av slukkeinstallasjoner., tkl.3
960007247 C. M. Mathiesen & CO AS	UTF Utførelse av sanitærinstallasjoner, tkl.3
971507837 Contiga AS	PRO Konstruksjonssikkehet prefabelementer (balkonger, svalganger og trapper). , tkl.2
981124626 Dr. techn. Olav Olsen AS	Kontroll av UTF pelehatt og fundamenter Kontroll av UTF DoU1, DoU2 Kontroll av UTF innervegger U1 og U2 Kontroll av søyler i U1 og U2 Kontroll av UTF vanntettingsdetaljer, tkl.3
981124626 Dr. techn. Olav Olsen AS	PRO Prosjektering av konstruksjonssikkerhet kjeller og fundament. PRO Prosjektering av global stabilitet., tkl.3
981124626 Dr.techn. Olav Olsen AS	PRO Konstruksjonssikkerhet bygg over kjeller (gjelder hovedbæresystem plasstøpt betong)., tkl.2
916739192 Eiqon Betongbygg AS	UTF Utførelse av plasstøpte betongkonstruksjoner UTF Utførelse av montering av bærende metall eller betongkonstruksjon, tkl.3
985896925 Energima AS	UTF Utførelse av ventilasjon og klimainstallasjoner., tkl.3
988534749 Engenius AS	PRO Sanitærinstallasjoner PRO Ventilasjons- og klimainstallasjoner (ansv. 01.12.2019) PRO Kulde- og varmeinstallasjoner (ansv. 01.12.2019) PRO Manuelle slokkeinstallasjoner (ansv. 01.12.2019) KUT Kontroll av utførelse av ventilasjons- og klimainstallasjoner, tkl.3
944389407 Grindaker as Landskapsarkitekter	PRO Prosjektering av utearealer og landskapsutforming i gårdsrom og torg. Beplantning på takterrasser., tkl.2
993130931 Hallingdal Bergboring AS	UTF Utførelse av pelearbeider, tkl.3
819156832 Hesselberg Tak AS	UTF, Utførelse av tekkearbeider for Bispekilen og navnløs gate., tkl.3
916796498 Irby Elektro	UTF Utførelse av brannalarm og nødlys., tkl.3

AS	
947185039 Isotak Bygg AS	UTF Utførelse av isolering og tekking av tak., tkl.3
947185039 Isotak Bygg AS	UTF Taktekking av dekket, med unntak av områder mot Bispekilen og navnløs gate i sør., tkl.3
999649718 LuxFire as	PRO Prosjektering av brannalarmanlegg og ledesystem. , tkl.3
916087578 Mad Oslo AS	SØK Ansvarlig søker PRO Prosjektering av arkitektur., tkl.3
973197207 Mjøndalen Mur & Puss as	UTF Utførelse av murarbeider dvs. lecamuring i kjeller.
992426829 Moe Rådgivende Ingeniører AS	PRO Prosjektering av sanitærinstallasjoner, tkl.3
992426829 Moe Rådgivende Ingeniører AS	Kontroll av prosjektering av innvendig luftkvalitet / inneklima., tkl.3
918836519 Multiconsult Norge AS	Kontroll av prosjektering av lydforhold., tkl.3
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO Geoteknisk prosjektering knyttet til fundamentering. Kontroll av utførelse av fundamentering / pelearbeider PRO Prosjektering av geoteknikk, begrenset til tiltaksplan for forurenset grunn, rapport 10206618-RIGm-RAP-001, tkl.3
983976956 Nils Løff as	UTF Montering av bærende stålkonstruksjon. , tkl.3
962392687 Norconsult AS	PRO Prosjektering av bygningsfysikk ekskl. lyd, tkl.3
962392687 Norconsult AS	Kontroll, Uavhengig kontroll av bygningsfysikk utførelse iht. SAK § 14-2., tkl.3
962392687 Norconsult AS	PRO Konstruksjonssikkehet (gjelder hovedbæresystemet i stål i overbygg)., tkl.2
962392687 Norconsult AS	Kontroll av brannteknisk utførelse., tkl.3
962392687 Norconsult AS	PRO Prosjektering av konstruksjonssikkerhet for bygg over kjeller. PRO Prosjektering av vann og avløp, samt overvannshåndtering. PRO Prosjektering av akustikk. PRO Prosjektering av bygningsfysikk. PRO Prosjektering av brannkonsept., tkl.3
964069565 Noveta AS	UTF Utførelse av utvendige tømrerarbeider., tkl.2
915251293 Rambøll Norge AS	Kontroll av bygningsfysisk prosjektering. , tkl.3
915251293 Rambøll Norge AS	Kontroll brannkonsept (kontroll av prosjektering) Kontroll av prosjektering (PRO) av konstruksjonssikkerhet Kontroll av prosjektering av geoteknikk (PRO RIG), tkl.3
850397252 Scan Survey AS	PRO Oppmålingsteknisk prosjektering av tiltak. UTF Kontrollmåling og utstikning av tiltak., tkl.3

820857062 Solli & Hoff Oppmåling AS	PRO Oppmålingsteknisk prosjektering for plassering av tiltak UTF Utføre utstikking av tiltak i høyde/plan, tkl.3
985210632 Stenseth & RS Entreprenør AS	UTF Plasstøpte betongkonstruksjoner. UTF Montering av bærende betongkonstruksjoner., tkl.3

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2
  - Fagområdet landskapsutforming har ansvar for virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse
Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Samtykke fra Arbeidstilsynet - før IG for innredning av næringsarealer
  - Det må foreligge samtykke fra Arbeidstilsynet for næringsarealet før det kan gis igangsettingstillatelse for det aktuelle næringsarealet.
- Avklaring av formål og detaljering av planløsning for næringsarealer i underetasje, 1. etasje og 2. etasje - vilkår til IG for utførelse av innredning av næringsarealene
  - Før det kan gis igangsettingstillatelse for utførelse av innredning av næringsarealene i underetasje, 1. etasje og 2. etasje, må det sendes inn endringssøknad med avklart formål og detaljert planløsning for disse arealene og godkjennes i endringstillatelse.
- Detaljering av fasadene - vilkår til IG for fasadene
  - Vi krever ytterligere detaljering av fasadene utover det overordnede nivået i rammetillatelsen. Det må sendes inn:
    - - materialprøver

- - bilder av konkret forslag til materialbruk fra referanse-/eksempelbygg
- - prøveflater med påførte omsøkte ekte fargeprøver
-
- Dersom det er gjort endringer utover det som ligger i omsøkt rammesøknad og påfølgende rammetillatelse:
- - reviderte fasade- og detaljtegninger i henhold til endelig utforming (fargebruk, materialbruk, mm.), for godkjenning i en endringstillatelse

- Skiltplan
  - I henhold til Skilt- og reklameplan for Oslo (punkt 6.12) kreves det utarbeidet en samlet skiltplan for nybygg der skilting/reklame er aktuelt, som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse
Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjonen er sendt til Vann- og avløpsetaten
- bekreftelse fra fjernvarmeleverandøren på at byggverket er tilknyttet fjernvarmeanlegget

Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Opparbeidede tilstøtende gater og byrom i henhold til reguleringsbestemmelsenes § 13.3
- uteareale ne skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse kan gis
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.

Søk via byggesakens prosjektside
Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201907503

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det

klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Frank Arvid Hofsøy - saksbehandler
Silvia Jørgensen - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling Fjordbyen

Kopi til:
CLEMENSKVARTALET BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 234, Bruksnummer 93 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	28.09.2021 kl. 10.56
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	28.09.2021 kl. 10.54

Adresse(r):

Gateadresse: **Rostockgata 70**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 72**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 74**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 76**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 78**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 80**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 82**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 84**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 86**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 88**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 90**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 92**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 94**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 96**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 98**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 100**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 102**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 104**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 106**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 108**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 110**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 112**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 114**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 116**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 118**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 120**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 122**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 124**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 126**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**

Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 128**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 130**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 132**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

Gateadresse: **Rostockgata 134**
Gatenr: **21506**
Kommune: **OSLO**
Postkrets: **0194 OSLO**
Bydel: **1 GAMLE OSLO**

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/321449-1/200 18.03.2019 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Fusjon/Fisjon
CLEMENSKVARTALET FBK AS
ORG.NR: 918 274 804

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2020/2281124-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2015/924904-1/200 07.10.2015 **BEST. OM ADKOMSTRETT**
Allmenheten har rett til ferdsel og opphold på felt T4
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

2020/2281124-1/200 30.03.2020 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 500 000 000
Panthaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

2021/467434-1/200 22.04.2021 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/325881-1

2020/2281124-2/200 30.03.2020 21:00 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
Rettighetshaver: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410

2021/467434-1/200 22.04.2021 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2021/325881-1

2021/325881-1/200 17.03.2021 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 2 000 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

2011/626515-1/200 10.08.2011 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 35

2020/3286636-1/200 05.11.2020 21:00 **SAMMENSLÅING**

Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 94
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0301 GNR: 250 BNR: 53

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.