PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

HOLLENDERGATA 2A
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Leilighet
Hollendergata 2 A, 0191 OSLO
OSLO kommune
gnr. 230, bnr. 279, snr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 **Rapportdato:** 07.03.2025 **Oppdragsnr.:** 14158-2263 **Referansenummer:** MD1466

Autorisert foretak: OP Arnesen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms eierseksjon fra 2018 med sentral og attraktiv beliggenhet.

Boligen er en hjørneleilighet i 4. etasje med vinduer på 2 sider.

Overbygget balkong på 11 m². Innglasset balkong på 3 m².

Felles takterrasse, sykkelbod, sykkelverksted, smørebod og trimrom.

Boligen består av entrè/gang, bod/teknisk rom, bad/wc, stue/kjøkken, bad en suite og 3 soverom.

I tillegg kommer kjellerbod på 6 m².

Varmtvann og vannbåren gulvvarme fra fjernvarmeanlegg. Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Det er opplyst at leiligheten ble levert med flere tilvalg fra utbygger i forhold til standard leveranse.

Boligen har kun hatt en eier siden den var ny og bærer preg av forsiktig bruk.

Tilstandsregistreringen har kun registrert normal bruksslitasje angitt som tilstandsgrad 1.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

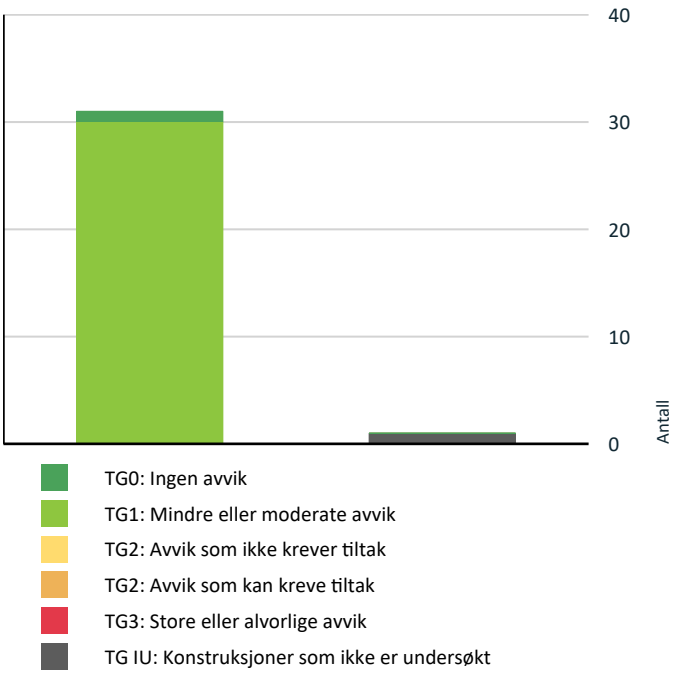
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2018

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Moderne boligblokk fra 2018 over 6 etasjer og kjeller med heisadkomst mellom etasjene.
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.
Fasader består av panel og plater. Flatt tak tekket med papp/membran.
Deler av taket benyttes til felles takterrasse.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering EI-30 og lydisolering 38 dB.

Balkongdør og heve/skyvedør med 3-lags isolerglass.
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 11 m² og innglasset balkong på 3 m².
Utstyrt med utelys og stikkontakter.

TG 1 Utvendig solavskjerming

Screens med fjernbetjening på 3 vinduer i stue/kjøkken og på vinduer i 2 soverom.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

1-stav hvitlakkert eikeparkett.
Vegger og himlinger består av malt betong og malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong.
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet.

TG 1 Innvendige dører

Malte trefyllingsdører. Glassdør mellom gang og stue/kjøkken.

TG 1 Innvendig solavskjerming

Måltilpassede lameller og plissègardiner i vinduer og balkongdører.
Lystette plissègardiner på hovedsoverommet.

TG 1 Garderober

Skyvedørsgarderobe med innredning og speilfronter i entrè.
HTH garderobeskap med innredning på 2 soverom.
Skyvedørsgarderobe med innredning på hovedsoverommet.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK-10.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 40 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

4. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende kompositttvask.
- Høyskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

Generell

Aktuell byggeforskrift: TEK-10.
Dokumentasjon: Kontrollerklæringer.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling med innfelte LED-downlights.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med vannbåren gulvvarme. Nedsenket gulv i dusjen.
Det er målt tilstrekkelig fall på badegulvet og 35 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel.
Funksjonskravet er 25 mm.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og fuktsikring med smøremembran.
Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:
- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Høyskap.
- Speil med lys.
- Vegghengt wc.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD EN SUITE

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Undersøkelsen er derfor ikke nødvendig etter standardens krav.
Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

HTH kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater.
Planlimt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri.
Kjøkkenøy med spiseplass. Komfyrvakt.
Integrerte hvitevarer som består av:
- Stekeovn.
- Mikrobølgeovn.
- Nedfelt Induksjonstopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøl og frys.

Det er montert automatisk vannstoppventil i kjøkkenbenken som stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje og gjør røropplegg i rom uten sluk til en lekkasjesikker installasjon.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Røros Hetta kjøkkenventilator med avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Vannforsyning med rør i rør system. Felles varmtvann.
Rørfordelingsskap med hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert i veggen mellom gang og bad.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
Ventilasjonsaggregatet er plassert i bod/teknisk rom.
Eier opplyser at filtre leveres via sameiet, er skiftet 2 ganger årlig og senest i februar 2025.

TG 1 Porttelefonanlegg

Porttelefon med video.

TG 1 Bredbåndstilknytning

Bredbåndstilknytning via fibernett.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i hele leiligheten fra fjernvarmeanlegg.
Fordselerskapet er plassert i veggen mellom gang og bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Hovedsikringer og overspenningsvern på 63 A.
Det er 9 fordelingskurser.
Fjernavlest måler er plassert i felles tavle.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Tilstandsrapport





TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Sprinkleranlegg og felles brannvarslingsanlegg.
Brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

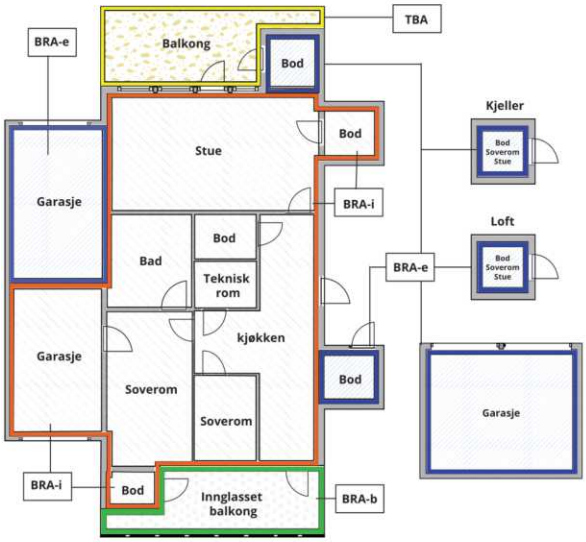
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	98		3	101	11
Kjeller		6		6	
SUM	**98**	**6**	**3**		**11**
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Bod/teknisk rom, Stue/kjøkken, Bad en suite, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet	95	6

Kommentar

Leilighet	S-rom gjelder bod/teknisk rom og innglasset balkong.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Julio Balbastre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	230	279		24	1837 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse
Hollendergata 2 B, 0191 OSLO

Hjemmelshaver
Julio Balbastre og Elena Ness

Kommentar
Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Sentral og attraktiv beliggenhet.

Adkomstvei
Offentlig vei.

Tilknytning vann
Offentlig vann.

Tilknytning avløp
Offentlig avløp.

Om tomten
Eiet tomt på 1837 m² som tilhører Sameiet.

Parkering
Beboerparkering i området.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.03.2025	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	04.03.2025	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.02.2025	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/MD1466

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306240411

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Julio Victor Balbastre	Elena Ness

Gateadresse
Hollendergata 2A

Poststed	Postnr
OSLO	0191

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Sparebank 1 forsikring

Polise/avtalenr.: 9020998

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306240411

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Byggeprosjekt Landbrukskvartalet

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306240411

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Observert i boder og sannsynligvis blitt med opp i leilighetene. Sameiet via forsikring så ble det lagt ut gift i leilighetene + fellesområder, mars 2022. Vi har ikke selv observert skjeggkre i vår leilighet.

Document reference: 306240411

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306240411

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julio Balbastre	3c18908ff395f43875f7c60a72719cc71b649534	10.03.2025 10:49:45 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

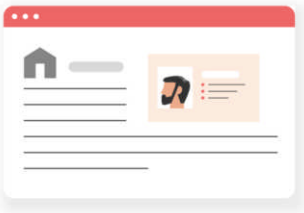
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elena Ness	ecaa0509597d0adec31b4a5b1ad2b322e27a751b	10.03.2025 16:59:03 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306240411

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

SAMMENDRAG

Boligmappenummer:	BHJ2254
Matrikkel:	301-230/279/0/24
Bruksenhet:	H0402
Andelsnr:	0





Hjemmelshavere:
ELENA NESS,Julio Victor Balbastre

Adresse:
Hollendergata 2 A,
0191 OSLO

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 0 dokumenter)

Det er ikke lastet opp dokumenter av kvalifiserte håndverkere. Har du hatt håndverkere på besøk kan du be dem legge inn dokumentasjon på utført arbeid i din boligmappe.

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

Boligopplysninger:

Sameiet Hollenderkvartalet	V³ r ref.:	1607/24	Fŋdselsdato eier: 23.07.1958
Hollendergata 2 A	Type:	Boligsameie	Fŋdselsdato medeier: 09.02.1964
0191 OSLO	Eiere:	Julio Victor Balbastre, Elena Ness	
Organisasjonsnr: 921 251 319	Seksjonsnr:	24	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 311

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 754
	Ξ konto fjernvarme	1 457
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³ n:		Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: SŋRskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Tea Oftedal
Adresse:	Hollendergata 2 B
Postnr/-sted:	0191 OSLO
Telefon:	Mob.: 91386369
E-post:	teaoftedal@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.03.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 268
Annen formue:	26 298	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	2018
G³ rds/bruksnr:	230/279 - seksjon:24
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Codan Forsikring	Polisenr:	1102549

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	27.08.2018	Fŋrste innflytting:	27.08.2018	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4		

Boligopplysninger:

Sameiet Hollenderkvartalet	V³r ref.:	1607/24	Fødselsdato eier:	23.07.1958
Hollendergata 2 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	09.02.1964
0191 OSLO	Eiere:	Julio Victor Balbastre, Elena Ness		
Organisasjonsnr: 921 251 319				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

Felleskostnader: 30 % av utgiftene fordeles med like store beløp p³ hver boligseksjon, mens øvrige 70 % av utgiftene fordeles p³ hver boligseksjon etter sameiebrøken.

Alle henvendelser til styret skal rettes til hollenderkvartalet@mittusbl.no.

NÆringsseksjonene 63,64 og 65 er unntatt dugnad og dermed dugnadstillegg. Resten betaler inn et dugnadstillegg p³ 100 kr pr mnd.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Frihet S

200 poeng

Frihet S gir deg 200 poeng og bredbånd 1000 inkludert. Du kan velge om du vil ha T-We og/eller bredbånd i fellesavtalen.

Bredbåndshastigheter

50 Mbps	100 Mbps	250 Mbps	500 Mbps	750 Mbps	1000 Mbps
0 poeng	120 poeng	140 poeng	160 poeng	180 poeng	200 poeng

Forhåndsvalgt

T-We Basis

200 poeng

NRK 1 · NRK 2 · NRK 3 · NRK Super · 2 Direkte · 2 Zebra · 2 Nyheter · TV 3 · TV 3+ · N · FEM · MAX

Valgfritt innhold

Strømmetjenester



20 poeng



60 poeng



90 poeng



50 poeng



35 poeng



10 poeng



Kommer

Bytt når du vil

Kanalpakker og strømmeinnhold

sport+ sport1 sport2 sport3	Eurosport 1 Eurosport N	Disney Channel Disney Junior Extra Disney Channels	nickelodeon nick jr. nicktoons	Discovery	National Geographic Wild	National Geographic Now	CN
30 poeng	15 poeng	6 poeng	6 poeng	2 poeng	4 poeng	2 poeng	3 poeng
	2 Sport 1 · 2 Sport 2			BBC Nordic		Love Nature 4K	Boomerang
	12 poeng			4 poeng		5 poeng	2 poeng

Valgfrie kanaler

1–3 poeng per kanal

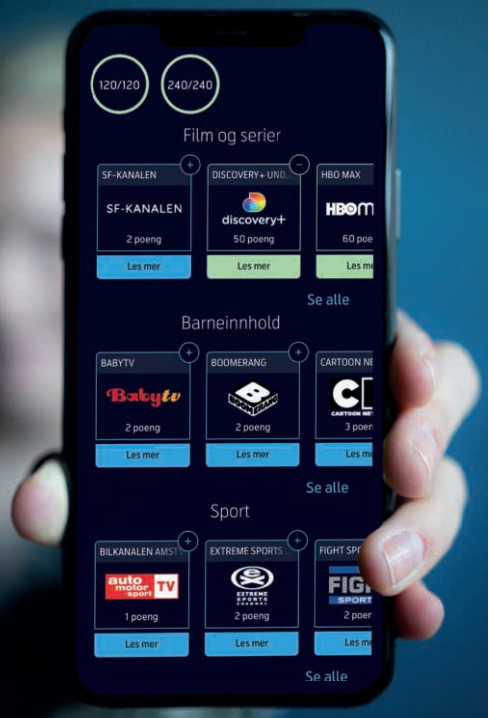
svt1 · svt2 · DR1 · MAT · History · BBC News · VOX · Bilkanalen · TLC · 2 Livsstil · Heim · Animal Planet · ID · Science · 4 · sport Ultra HD · DR2 · svt Barn · svt24 · TV2 · SF-kanalen · Kunnskapskanalen · CNN · CNBC Europe · Sky News · DW Deutsche Welle · National Geographic HD · Explore HD · History HD · Bloomberg · Das Erste · Baby tv · France 24 · CBS Reality · H2 History · TV5 · Natur Kanal 1 · 3sat · tve · Rai 1 HD · TRT Türk · Aljazeera · Utsav Bharat · Utsav Plus · Utsav Gold · Vijay TV · DR Ramasjang · fashion tv · mezzo Live · MTV · MTV Live HD · MTV Hits · MTV 90s · Club MTV · MTV 80s · MTV 00s · TVP Polonia · RTL · YLE 1 · UK adult channel · Hustler · Extreme Sports Channel · GINX Esports TV · Trace Sport Stars · Fight Sports · Vision Norge · Kanal 10 · Gospel Channel Europe

PRODUKTTILBUDET KAN BLI ENDRET. ENKELTE STRØMMETJENESTER HAR BINDINGSTID DE FØRSTE 30 DAGENE

Slik fungerer poengsystemet

Frihet-produktene inkluderer ulike antall poeng som hver enkelt kan bruke til å velge hvor mye bredbånd, TV- og strømmeinnhold man ønsker og man kan endre innholdet så ofte man vil uten ekstra kostnad.

Har man behov for mer poeng enn det som er inkludert, har man mulighet til å kjøpe ekstra poengpakker á 20 poeng til 29 kronter per måned.



80 %

av all datatrafikk i Norge går gjennom Telenors nett

40 000

falske nettsider blokkeres av Telenor hver eneste måned

2 av 3

nordmenn har vært utsatt for datakriminalitet

Din digitale sikkerhet

Sikrere hjemmenett med WiFi-ruter fra Telenor

Vårt WiFi-utstyr oppdateres automatisk mot nye sikkerhetstrusler. Dette reduserer risikoen for at uvedkommende får tilgang til hjemmenettet ditt.

Telenor sikrer hele nettet

Vi er i en unik posisjon der vi eier, drifter og beskytter hele bredbåndsnettet, fra kjernenettet hos oss til hjemmenettet hos deg.

Sikkerhetstjenesten Nettvern+

Nettvern+ er et forsterket sikkerhetsfilter som hindrer deg i å gå inn på utrygge nettsider, for eksempel nettsider som potensielt kan inneholde svindelforsøk, phishing, skadelig programvare og andre digitale trusler. Med Nettvern+ aktivert, er du og dine enda tryggere i den digitale hverdagen.

Telenor beskytter samfunnskritisk infrastruktur

Vårt ledende sikkerhetsmiljø jobber kontinuerlig for å trygge landets digitale infrastruktur, og sikre ditt hjemmenett.

ESPERVIK DESIGN/MAI 2023/STRÅLFORS/1600004036



INNKALLING 2024

Sameiet Hollenderkvartalet

Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00
Hos Intility - Schweigaards gate 46

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet

Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtektsendring for å tilrettelegge utleie av parkeringsplass
- 5.2 Utleie av parkeringsplass: Vilkår i leieavtalen og tildeling av bruksrett
- 5.3 Endring av husordensregler
- 5.4 Etablere El-billader på biloppstillingsplass
- 5.5 Sikring av dører
- 5.6 Orienteringssak: Heisstans
- 5.7 Orienteringssak: Vedlikehold av bygning på fellesområde "Stallen"
- 5.8 Orienteringssak: Felleshage

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Alternativ 1:
Budsjettert Styrehonorar på kr 140.000,- godkjennes.

Alternativ 2:
Oppjustert Styrehonorar til kr 170.000 ,- godkjennes, tall er basert på SSB sin KPI kalkulator hvor kr 140.000,- i 2020 utgjør kr 167.573,- i 2024. Styrehonorar er ikke prisjustert siden 2020.

Alternativ 3:
Oppjustert Styrehonorar til kr 200.000,- godkjennes, tall er basert på punkt 2 samt ekstra betaling ca kr 30.000,- grunnet ekstraordinært år med mye styrearbeid.

Styrets innstilling: Styret innstiller på alternativ 3.

Det vurderes naturlig å inflasjonsjustere styrehonoraret samtidig vurderes det både økonomisk forsvarlig og hensiktsmessig å gjøre en ekstraordinær økning grunnet særdeles mye arbeid gjennomført ila året. Årsresultatet 2023 endte på NOK 442.972,- mot kr 351.039,- i 2022 med kr 140.000,- i styrehonorar. Videre har Styret har hatt sterkt fokus på å kutte kostnader og har sørget for en årlig besparelse på kr 250.264,- ved å ordnet eget innkjøp av ventilasjonsfilter, reforhandlet avtale med Telenor samt oppsigelse av Hertz avtalen. Videre søkte Styre om Støtte fra USBL sitt Bomiljøfond og fikk innvilget totalt 42.849,- støtte for hagemøbler og gymmen. I tillegg har Styret lagt til rette for fremtidig leieinntekter fra parkeringsplasser og utleie ekstra boder i kjelleroppgang som kan gi est. årlig inntekt på kr 66.600,-.

Dette har vært tiltak som har vært tidkrevende og styret har likevel ikke latt det gå på bekostning av andre viktige oppgaver

eller redusert initiativ og arbeidsmengde på andre områder. Styret har forhørt seg med sin kontaktperson i USBL om økning av styrehonoraret, som støttes.

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring for å tilrettelegge utleie av parkeringsplass

Det er vedtektsfestet at de *to parkeringsplassene i gårdsrommet til sameiet skal benyttes til bildeling via eksternt selskap (car-pool avtale), det foreslås å gjennomføre en vedtektsendring for å tilrettelegge for utleie.*

Styret har avklart med Kommunen og USBL at utleie er godkjent, Sameiet må ikke skatte av leieinntektene.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Dagens vedtekter punkt 3-2 *Bil pool*
"De to parkeringsplassene i gårdsrommet disponeres av et selskap som driver med bilutleie eller såkalt bil pool. Sameiet er forpliktet til å ha en slik avtale med et bilselskap og seksjonseierne er deltagende i ordningen. De faste kostnadene med dette dekkes gjennom felleskostnadene"

Endres til følgende:
3-2 Biloppstillingsplass: De to parkeringsplassene i gårdsrommet skal organiseres som fellesareal, med mulighet for Styret til å gi midlertidig bruksrett for én eller flere seksjonseiere, til leietaker i Sameiet, eller andre privatpersoner eller næring, ved signering av leiekontrakt. Kostnad for etablering av leieavtale og forvaltning av denne dekkes av leietager iht. signert leiekontrakt av parkeringsplassen. Fremleie av leid parkeringsplass er ikke tillatt".

Styrets innstilling: Styre anbefaler å gjennomføre vedtektsendringen

Eksisterende avtale om bildeling med Hertz ble avsluttet januar 2023 av Hertz. Avtalen kostet sameiet kr 6.200,- per måned å opprettholde som ble dekkes via felleskostnadene. Det har vært utfordringer for Styret å finne en samarbeidspartner for bildeling i lukket bakgård til god pris. I tillegg har løsningen vært lite brukt av beboere i sameiet. Det vurderes derfor ikke fordelaktig at alle beboere i sameiet betaler for en løsning de ikke benytter. Videre har parkeringsnormen i Oslo har endret seg siste år og det er mange andre gode alternativer i område for bildeling og kortidsleie av bil som feks Hyre og Nabobil. Ved å leie ut parkeringsplassene vil sameie kutte en kostnad for bildeling, samt få inntekter fra utleie.

5.2 Utleie av parkeringsplass: Vilkår i leieavtalen og tildeling av bruksrett

Dersom punkt 5.2 i årsmøte godkjennes, vil det være Styret som beslutter vilkår for utleie. Det informeres at på nåværende tidspunkt ønsker Styret å ta utgangspunkt i følgende som styrende rutine:

- Forvaltning av utleie vil gjøres gjennom USBL
- Utleie settes i utgangspunktet til Markedsleie
- Kontraktinngåelse vil ha etableringskostnad, pt antatt ca kr 1.000,-

Styret ønsker å gi mulighet til seksjonseiere i fellesskap å stemme over praksisen som er ønskelig at følges for tildeling av parkeringsplass og hva som er ønsket løpetidvilkår. Styret vil ta flertallet til etterretning ved etablering av leieforhold.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

1) Tildeling av parkeringsplass:

a) Ansiennitetprinsippet skal råde:
- For beboer, leietid iht folkeregistrert adresse
- For seksjonseier, eiertid

b1) Loddtrekning ved tildeling av ny leiekontrakt: seksjonseier har førsterett over leietaker, leietaker over ekstern beboer eller

b2) Loddtrekning ved tildeling av ny leiekontrakt: uten prioritet

c) Budrunde leiepris

2) Avstemning standard vilkår (løpetid) på leiekontrakt:

a) Tidsbegrenset leiekontrakt 1 – 2 år, deretter ny tildeling

b) Ubegrenset leietid, 3 mnd oppsigelsesfrist leietaker, 3 mnd oppsigelsesfrist for Styret dersom annet formål enn utleie skal tillegges parkeringsplassen

Styrets innstilling: 1a (Ansiennitetprinsippet skal råde): vi mener dette er den mest rettferdige løsningen hvor alle har likt utgangspunkt samt det er enkelt å forvalte for styret.

2: Styret ønsker ikke å anbefale en innstilling, vi mener at etterspørselen bør råde beslutningen. En tidsbegrenset kontrakt virker mer rettferdig, men vil kreve mer forvaltning og oppfølgning av Styret.

5.3 Endring av husordensregler

Eksisterende "ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET HOLLENDERKVARTALET (HOLLENDERGATA 2A-C)" foreslås å inkl. mulighet for utleie av parkeringsplass samt at "regler i Stallen" som forvaltes av Styret også omfattes av husordensreglene.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Punkt 5 Trapper, fellesareal, kjeller etc:

Eksisterende setning:
"Det er ikke lov til å bruke bakgården som parkeringsplass".

Endres til følgende:
"Det er ikke lov til å bruke bakgården som parkeringsplass dersom ikke annet er skriftlig avtalt med Styret".

Følgende avsnitt legges til:
Vedr. fellesområde Stallen i bakgården og felleseid eiendeler til utlån i Stallen gjelder særskilte regler som forvaltes av Styret. Eier er ansvarlig for at bruk skjer i samsvar med gjeldene regelverk, av seg selv, sin husstand eller sine leietakere. Gjeldende regelverk vil til enhver tid være tilgjengelig på Usbl.no. Evt. endringer varsles på registrert e-post adresse hos Usbl.

Styrets innstilling: Ja til endring husordensregler.

5.4 Etablere El-billader på biloppstillingsplass

Sameiet har mulighet til å montere elbilladere ved biloppstillingsplassen i bakgården slik at vi kan ta en høyere pris for plassene ved utleie, i tillegg til å tilby en forsvarlig måte å lade elbiler. Med tanke på at bygget er miljøsertifisert vil installering av elbilladere passe med profilen til sameiet.

Det er i dag kun en vanlig stikkontakt tilgjengelig biloppstillingsplassen og strømfobruk blir fakturert sameiet i fellesskap. Ved etablering av e-billader vil kostnad relatert til strømforbruk kunne viderefaktureres til den bruker som faktisk trekker strøm og ikke bli dekket via felleskostnader.

Styret har søkt om støtte til etableringen av USBL sitt Bolmiljøfond, ved godkjennelse vil de dekke halvparten av etableringskostanden. En parkeringsplass med el-billader antas av Styret å kunne leies ut for anslagsvis kr 500 kr mer i måneden enn uten. En investering på kr 10.000,. vil da være tjent inn etter 20 måneder.

Vi har innhentet tilbud om montering av el-billader på eksisterende kurser, og med trekking av nye kabler.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

1) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billadere og trekker nye kabler for bedre effekt. Tiltaket har en kostnadsramme på 60 000kr, der vi forventer å få halvparten dekket av USBLs bomiljøfond.

2) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billader på ekisiterende kurser. Tiltaket har en kostnadsramme på 30 000kr der vi forventer å få halvparten dekket av USBLs bomiljøfond.

3) Sameiet oppgraderer ikke biloppstillingsplassene.

Styrets innstilling: Alternativ 2) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billader på ekisiterende kurser. Ettersom planlagt utleie av parkeringsplassen er langtidskontrakter vurderes dette å være tilfredsstillende lading når bil er parkert over nattet og parkeringsplassen ikke er tiltenkt hurtiglading.

5.5 Sikring av dører

Styret har jobbet med innbruddene vi har hatt i kjellerområdet i oppgang C. Vi har vurdert ulike tiltak, men vi har per nå ikke gjort en større investering i sikring.

Beslag/dørsikring:
I forbindelse med de siste innbruddene har det ikke vært merker etter innbrudd på beslagene på kjellerdørene. Disse er nylig montert, og man ville sett merker at de hadde vært brutt opp. Dette tilsier at det ikke er for dårlig sikring av dørene som er der, men at det er en annen måte uvedkommende har kommet seg inn. I forbindelse med tidligere innbrudd er det montert nye beslag på kjellerdørene i C. Disse skal være mer innbruddssikre enn de vi har i A og B.

Styret har motatt tilbud å innstallere tilsvarende beslag på kjellerdørene i oppgang A og B samt beslag på styredører til kr 24.340,- fra Firesafe. Vi har også undersøkt muligheten for å bytte beslag på dørene inn til oppgangene, men per nå har vi ikke funnet et selskap som kan levere dette.

Nøkler:
Låssystemet kan overvåke bruk av chip og kort, men ikke fysiske nøkler. Dersom der er en nøkkel på avveie vil ikke økt sikring av selve døren hindre noen i å ta seg inn. Det meldes i liten grad fra om tapte nøkler. Tap av nøkler, chip og kort skal meldes til styret. Styret kan sperre tilgangen til tapte chiper og kort hvis vi får beskjed om hvilket som er mistet.

Evakueringsdør i C:
Styret var ikke klar over at denne døren kunne åpnes fra utsiden med nøkkel ettersom både oppgangsnøkkel i A og B eller styrenøkkel kunne åpne døren. Vi ble i mai 2024 informert av beboer i C at døren kan åpnes fra utsiden med inngangsnøkkel til C. Vi har bestilt ny låssylinder til denne rømningsdøren i C slik at den ikke kan åpnes med nøkkel tilhørende beboer fra utsiden.

Pipelyd hvis døren ikke går i lås:
I låsesystemet vi har i dag er det mulig å skru på piping når døren ikke lukker seg ordentlig etter åpning. Dette vil kunne hjelpe beboere med å få med seg at døren ikke går i lås slik at de kan lukke ordentlig. Dette vil kunne hjelpe i tilfeller som da det ble funnet stein i døråpningen, eller dersom noen hindrer døren i å lukke seg bak beboer. Dette forutsetter likevel at vi følger med å sørger for at døren blir lukket, og det går ikke varsling til alarmsentral.

Andre tiltak:
Vi har også vurdert alarm, kameraovervåkning og belysning. Vi har ikke innhentet tilbud på dette per nå.

Forslag til vedtak: **Sak til avstemming:**

Alternativ 1)
Styret iverksetter tiltak som ikke medfører økte kostnader.

Alternativ 2)
Styret avsetter inntil kr 50.000,- til tiltak som kan redusere sannsynligheten for innbrudd.

Alternativ 3)
Styret avsetter inntil kr 100.000,- til tiltak som kan redusere sannsynligheten for innbrudd.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er å ikke tildele en stor sum til dette, fordi vi har sett at tiltak i liten grad har effekt. Erfaringsmessig har vi sett skadeverk på låser og dører og automatisk døråpnere, og

vi ønsker ikke at en større investering skal benyttes til flere ting som blir ødelagt, uten å forhindre nye innbrudd.

5.6 Orienteringssak: Heisstans

Vi har hatt mange tilfeller av heisstans. Styret har forsøkt å få tydelige tilbakemeldinger på hva stansene kommer av for å eventuelt forberede en samlet reklamasjon. Servicebesøk fra Schindler er en stor utgiftspost, og reduksjon i antall heisstans ville spart oss mye penger.

Tilbakemeldingene er som regel at dørene har kilt seg som følge av stein i "renna", metallisten som døren beveger seg frem og tilbake i. Dette er informert om til beboere ved flere av tilfellene.

Iverksatte tiltak:

- Styret har forsøkt å bestille strø-materiale som ikke kiler seg fast. Dette leverer ikke USBL, så her kan det vurderes å bestille mindre grus/sand til neste vinter. Vi undersøkte hos andre leverandører direkte, men det eneste som var tilgjengelig av mindre størrelse en steingrusen vi har i dag var sand.
- Styret har kjøpt matter til inngangene for å redusere mengden småstein som blir med inn.
- Styret har bedt vaskepersonellet om å rense rennene som en del av sitt arbeid hos oss.
- Styret har kjøpt inn håndholdt støvsuger for å bedre kunne fjerne småstein selv.
- Informert beboere om årsak til stans for at de skal ha mulighet til å bidra til at det ikke skjer.

5.7 Orienteringssak: Vedlikehold av bygning på fellesområde "Stallen"

Stallen i bakgården er verneverdig.

Styret har arrangert befaring med murer for kostnadsoverslag på impregnering av yttervegg (for å hindre vannskade) og reparasjon av vegg på innsiden etter tidligere fuktskade. Vedlikehold av bygningen kan bli kostbart, det kan være at deler av kostnaden kan bli dekket av Riksantikvaren og evt. overføres til BaneNOR. Dette blir en oppgave som overleveres neste års styre å arbeide med og evt. om rehabilitering eller kostnadsramme blir en sak å stemme over på neste årsmøte.

5.8 Orienteringssak: Felleshage

Styret i Hollenderkvartalet ønsker at et varamedlem påtar seg et styreverv i Styre for felleshagen.

Hagen i bakgården er et fellesareal for boligsameiene i Hollenderkvartalet, etablert som et eget sameie med navn "Sameiet Hollenderkvartalet Fellesareal" for eiendommen gnr. 230 bnr. 283 i Oslo kommune. Det har ikke vært gjennomført en formell overtagelse (tinglysning av ideel andel i sameiet), formell eier i Kartverket av eiendommen er Bne Schweigaardsgate 40-46 As.

Det er heller ikke etablert et Styret for Felleshagen. Hagesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen.

Det er etablert vedtekter og pt har Sameiet Hollenderkvartalet est. ca 20 % eierandel (sameiebrøk 65/315). Hagesameiet sitt formål er å forvalte felles uteoppholdsareal, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for deler av eiendommen samt ha en dialog med barnehagen som disponerer Barnehagearealet.

Hagesameiet skal ha eget driftsregnskap hvor utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. **Det er derfor viktig at ideell andel blir tinglyst og det kommer på plass et Styret for Hagesameiet slik at vedlikehold og kostnader blir fordelt korrekt.**

Styret i Sammeiet Hollenderkvartalet har mai 2024 hatt befaring av Bravida i skuret i hagen og det er bekreftet å være en mindre vannlekkasje på vannrøret samt opplegg til stikkontakt i nærheten av vannkranen oppfyller ikke gjeldende lovverk. Kostnader relatert til dette er viktig for oss at blir fakturert korrekt eier/sameie.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tea Oftedal (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Jon Holth Egeberg (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Eirik Fonnum (Fra 2022 - 2024)
Styremedlem, Sara Helene Bergheim (Fra 2023 - 2025)
Styremedlem, Kristoffer Haugestad Thorkelsen (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Rolf Jarle Johansen (Fra 2023 - 2024)
Varamedlem, Hamzeh Saleem Alsheikho (Fra 2023 - 2024)

6.1 Valg av leder

Styreleder, Tea Oftedal er på valg.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Jon Holth Egeberg, Eirik Fonnum og Kristoffer Haugestad Thorkelsen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Rolf Jarle Johansen og Hamzeh Saleem Alsheikho er på valg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	640 845	289 806
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	442 972	351 039
B. Endring arbeidskapital	442 972	351 039
C. Arbeidskapital	1 083 817	640 845
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	2 144 551	2 149 129
Kortsiktiggjeld	-1 060 733	-1 508 285
C Arbeidskapital	1 083 817	640 845

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 927 424	2 715 228	2 741 000	2 954 588
Sum leieinntekt		2 927 424	2 715 228	2 741 000	2 954 588
Andre inntekter					
Tilskudd	2	44 335	0	0	0
Diverse inntekt	3	58 490	0	0	0
Sum annen inntekt		102 825	0	0	0
Sum inntekt		3 030 249	2 715 228	2 741 000	2 954 588
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	4	19 740	19 740	20 000	20 000
Styrehonorar	4	140 000	140 000	140 000	140 000
Driftskostnad					
Energikostnad		151 282	179 906	100 000	272 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	350 796	397 014	418 000	341 000
Kommunale avgifter/renovasjon		731 669	619 374	709 000	848 630
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	80 437	74 400	85 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	38 411	13 280	21 000	147 000
Reparasjon og vedlikehold	8	566 307	361 672	584 000	402 000
Revisjonshonorar		6 743	6 310	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		94 258	91 602	94 000	99 000
Andre honorar		35 295	11 736	12 000	0
Kontorkostnad		322	450	0	1 000
TV/bredb³ nd		258 168	305 599	329 000	190 000
Kontingenter og gaver		1 000	2 000	0	0
Forsikringer		142 568	134 307	131 000	162 000
Andre kostnader		2 910	11 208	3 000	3 000
Sum kostnad		2 619 904	2 368 596	2 652 000	2 638 630
Driftsresultat		410 344	346 632	89 000	315 958
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 760	4 407	0	0
Rentekostnad		2 132	0	0	0
Netto finansposter		-32 628	-4 407	0	0
Årsresultat		442 972	351 039	89 000	315 958
Overført sameiekapital		442 972	351 039	0	0
SUM OVERFØRINGER		442 972	351 039	0	0

Balanse 2023 Sameiet Hollenderkvartalet

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 660	3 851
Kostnader til avregning		692 742	1 636 294
Andre kortsiktige fordringer		248	13 718
Forskuddsbetalte kostnader		49 948	12 688
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		1 391 953	482 579
Sum omløpsmidler		2 144 551	2 149 129
SUM EIENDELER		2 144 551	2 149 129

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 083 817	640 845
Sum opptjent egenkapital		1 083 817	640 845
Sum egenkapital	9	1 083 817	640 845
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	8 294
Leverandørgjeld		75 073	128 499
A konto til avregning		865 002	1 305 229
Annen kortsiktig gjeld		120 658	66 262
Sum kortsiktig gjeld		1 060 733	1 508 285
Sum gjeld		1 060 733	1 508 285
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 144 551	2 149 129

Sted:_____ Dato:_____

Tea Oftedal
Styreleder

Kristoffer Haugestad Thorkelsen
Styremedlem

Sara Helene Bergheim
Styremedlem

Jon Holth Egeberg
Styremedlem

Eirik Fonnum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
2018 er fŋrste ³ ret selskapet har vŊrt i drift
Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet best³ r av 62 boigseksjoner og 3 nŊringsseksjoner og er oppfŋrt p³ Gnr 62 Bnr 279 i Oslo Kommune.
Sameiet er forsikret i Codan Forsikring polisenr. 478512

M³ lingsbaserte utgifter.

Boligselskapet avregner fjernvarme og eier betaler kun for eget forbruk.
I balansen er kostnadene som gjelder dette behandlet som en kortsiktig fordring og st³ r p³ rapportlinjen ĭ Kostnader til avregningŏ.
Innbetalt a konto fra eierne er behandlet som kortsiktig gjeld og st³ r p³ rapportlinjen ĭ A konto til avregningŏ.
Avregning gjŋres p³ avtalt tidspunkt for boligselskapet."

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 880 624	2 667 228
3619 Dugnadstillegg	46 800	48 000
Sum	2 927 424	2 715 228

Note 2 - Tilskudd

Boligsameiet har mottatt tilskudd fra USBL Bomiljŋfond

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	58 490	0
Sum	58 490	0

Konto 3990 er rydding etter avregning

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	19 740	19 740
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	140 000	140 000
Sum	159 740	159 740

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	0	2 000
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	83 819	83 507
6340 Heisalarm	0	50 450
6341 Brannalarm	110 360	103 036
6343 Serviceavtaler	13 950	13 950
6361 Fast renhold	121 389	117 000
6362 Skadedyrutryddelse	537	5 911
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	2 825	0
6392 Containerleie/tŋmming	14 199	15 234
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 716	5 925
Sum	350 796	397 014

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Hertz Bil Pool	74 400	74 400
6420 Lisens Bevar HMS	6 037	0
Sum	80 437	74 400

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	38 087	13 280
6552 Driftsmateriell	324	0
Sum	38 411	13 280

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	29 049
6603 Vedlikehold elektro	0	4 831
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	244 317
6611 Vedlikehold heiser	169 742	42 745
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområ³de	106 497	7 095
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	6 435	24 595
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	259 726	0
6630 Egenandel forsikring	9 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	14 906	9 040
Sum	566 307	361 672

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	640 845	442 972	1 083 817
Sum opptjent egenkapital	640 845	442 972	1 083 817
Sum egenkapital	640 845	442 972	1 083 817

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hollenderkvartalet.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hollenderkvartalet

Styreleder	Tea Oftedal (sign.)	15.04.2024
Styremedlem	Sara Helene Bergheim (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Eirik Fonnum (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Kristoffer Haugestad Thorkelsen (sign.)	05.04.2024
Styremedlem	Jon Holth Egeberg (sign.)	15.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Hollenderkvartalet

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hollenderkvartalets årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

Penneo document key: 087G5-IOZ43-BVA0D-NT22I-MKB3A-G1XBB

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 087G5-IOZ43-BVA0D-NT22I-MKB3A-G1XBB

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-17 07:41:48 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 087G5-IOZ43-BVA0D-NT22I-MKB3A-G1XBB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Sameiet Hollenderkvartalet

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tea Oftedal
Styremedlem, Jon Holth Egeberg
Styremedlem, Eirik Fonnum
Styremedlem, Sara Helene Bergheim
Styremedlem, Kristoffer Haugestad Thorkelsen
Varamedlem, Rolf Jarle Johansen
Varamedlem, Hamzeh Saleem Alsheikho

Styret i Sameiet Hollenderkvartalet består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Hollenderkvartalet er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Hollenderkvartalet ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921251319 Sameiet Hollenderkvartalet består av 62 boliger og 3 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Hollenderkvartalet er fullverdiforsikret i Codan Forsikring, avtalenr 1102549. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Hollenderkvartalet bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- 25. August 2023 gjennomførte Styret byggfaglig befaring med OPAK med utarbeidelse av rapport på eiendommen for å forsikre oss om at våre rettigheter ble ivaretatt på 5.års-befaringen med utbygger og entreprenør. Dette var en større kostnad på kr 34.650, men dette mente styret var en viktig investering.
- 31. August 2023 ble det gjennomført 5. års berfaring med utbygger og entreprenør. Vi hadde også med oss kompetanse fra Intility på befaringen med utbygger.
- 21. desember 2023 ble et gjennomført Årskontroll av røykventilasjonsystemer, anleggene ble konrollert og testet iht avtale og konkludert godkjent.
- 4.januar 2024 ble det gjennomført Årskontroll av brannanlegg og en test av brannalarm.
- 23. April 2024 ble det gjennomført 5.års kontroll av brannslukningsapparat inne i hver enkelt leilighet. Dette utgjorde en mindre kostnad kr 6.496,- og ble dekket av sameiet, av 63 enheter ble det kontrollert 53 antall brannslokningsapparat.
- 5.mai 2024 signerte Styre ny Service og vedlikeholdsavtale med Bravida, gjelder sanitær, varme og brannsloking. De vil fortløpende gjennomføre kontrollere på

tilknyttet anlegg, kontroll av sprinkel annlegg er oppgitt planlagt mai 2024.

Styrets arbeid

Styret hatt et stort fokus på kostnadsreduserende tiltak i året som har vært, samt tilrettelegge for tiltak som kan øke sameiets inntekter fremover, uten å øke husleien.

- Vi valgte å ikke øke husleien januar 2024.
- Reforhandlet avtale med Telenor som utgjorde årlig besparelse kr 148.165,-
- Avtale med Hertz om bildeling er avsluttet, hadde årlig kostnad kr 74.400,-
- Bestilt egne ventilasjonsfilter til kr 39.661,- mot årlig kostnad kr 67.360,- i 2023 gir en årlig besparelse på kr 27.699,-. Ettersom under 20 beboere har hentet filter i år bør det vurderes av neste års styre å videreselge gjenværende filter for neste sesonger og deretter vurdere å fratrer ansvar med å kjøpe filter. Vi går også bort ifra serviceavtalen på ventilasjonsaggregat inne i hver leilighet, kostnadsbesparelsen er pt ukjent.

- Tilrettelagt for utleie av to bilparkeringsplasser i bakgården, ved utleie ca kr 2.400,- per måned per plass kan det gi årlig inntekt på kr ca 60.000,-
- Tilrettelagt for utleie av disponible boder til beboere i sameiet ved å lage standard kontrakt og avklart med USBL. Ved fult utleie av alle bodene kan det bringe inn en årlig inntekt på kr ca 9.000,-
- For investeringer til hagemøbler og bygging av gym ble det innvilget støtte fra USBL sitt Bomiljøfond for totalt kr 42.849,-

<u>Når det gjelder eiendommen og vedlikehold er det gjort mye siste år</u>

Styret har på vegne av hele sameiet sendt inn uttalelse om endret planforslag som var på begrenset høring April 2024 for nytt kontorbygg i Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1. I hovedsak har vi påpekt at foreslått bygg er for høy og tett opp mot Schweigaards gate.

Det har dessverre vært mange Forsikringssaker siste året, hele 6 stykker.
Dette er svært tidskrevende arbeid for Styret og det blir dyrt i lengden med egenandel på kr 10.000,- på hvert skadetilfelle.

Vannskade i kjelleroppgang A og B i februar 2024 var svært omfattende. Årsaken til lekkasjen og rørbrudd i flere vannrør ble konkludert av både brannvesen og Bravida å være en følge av kraftig mottrykk fra det kommunale ledningsnettet. Arbeid tilknyttet reparasjon av skadesaken ble sluttført i mai 2024 og vi venter på tilbakebetaling av krav fra forsikringsselskapet.

Det har vært påkjørsel av kjøreporten som også var en omfattende og svært uheldig skadesak. Det mekaniske, det elektriske samt dørpumpen er reparert mai 2024, og vi venter på endelig sluttrapport fra forsikringsselskapet. Det vil bli kjørt regress mot forsikringsselskapet til firmaet som påførte skaden.

I tillegg er en skillevegg på takterassen knust (befaring gjennomføres mai 2024).

Det har også vært to innbruddsaker i kjelleroppgang C hvor både styreromsdører og bodgitterdører er blitt ødelagt og flere hengelåser klippet. Sameiet har fått alle skadene dekket på forsikringen og fått installert nye dører med innbruddssikringsbeslag. Dessverre har det i etterkant vært ytterlige to innbrudd våren 2024. Disse ble ikke meldt inn til forsikringsselskapet da skadene på fellesområde var mindre, og skader på bodgitterdør ble reparert utenfor forsikringen med lavere kostnad enn egenandel. Styret tror at disse innbruddene stammer fra en mistet nøkkel tilhørende beboer i oppgang C, som blir benyttet via rømningsveien i C, ettersom det ikke er noen skader på ytterdører som tyder på innbrudd. Det er kun husnøkkel tilhørende C-oppgangen som virker til denne døren. Styret har bestilt ny låsesylinder som ikke skal kunne låse opp fra utsiden med husnøkkel. Sikring av dører vil være en oppgave som videreføres til neste års styre.

Vi har også gjennomført befaring av murer av stallen, ettersom yttervegger ikke er

impregnert. Dette vil trolig ha en større kostnad og er noe som neste års styre vil se nærmere på. Stallen er verneverdig og det er viktig å ha i bakhode når man oppholder seg der.

Vi har ryddet bort forlatte eiendeler på eiendommen, bla. 12 stk sykler som stod i sykkelparkeringen ble levert til hittegods.

Styret har også i løpet av året innredet gym og etablert utlånsordning på leker og turutstyr i Stallen. Vi budsjetterte ca kr 20.000,- og fikk 50 % dekket av USBL Bomiljøfond. Vi brukte også resterende støtte for møbler til takterrassen på treningsbenker til gymmen. Dette er mindre tiltak som vi mener kan skape bedre samhold og verdi. Det er gøy å se at meglere har med egne bilder av gymmen vår og markedsfører det som et salgspunkt på leilighetene våre.

Vi har plantet nye planter på takterrassen og ifm. 5-års befaring fikk vi utbygger til å reparere alle blomsterkassene som tidligere var festet med rusten stift som revnet plantekassene. Det er også plantet påskeliljer ifm. dugnaden ved inngangspartiet og vi håper disse kommer igjen til neste år. Det ble også kjøpt inn to solsenger på gjenværende budsjett for møbler til takterassen. Vi har kjøpt inn høytrykksspyler og vil fremover kunne spyle takterrassen og glassgelender som del av dugnadsarbeid.

Vi har samarbeidet med Intility og BaneNOR og nabotomtene rundt oss for etablering av julegatelys i Schweigaardgate. Opprinnelig budsjettert andel av kostnad for vårt sameie var kr 46.089,- over 3 år, men vi fikk redusert til totalt kr 15.877,-. Vi betalte kr 10.138,- for 2023 og har gjenværende forpliktelse på kr 6.865,- i både 2024 og 2025.

Vi har gjennomført befaring for bygging av gjerde ved biloppstillingsplassen for å skille vår tomt til nabotomten. Dette blir en vurdering for overtagende styre, og håper det også er mulig å kunne plante litt ekstra fint her når det er på plass.

Vi har også bestilt nye postkasseskilt som vi håper er på plass i løpet av sommeren. Minner om at dette er del av ordensreglene og at fremtidig postkasseskilt betales og bestilles av hver enkelt seksjonseier.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Hollenderkvartalet Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Hollenderkvartalet onsdag 29.05.2024 kl. 18:00 - Hos Intility - Schweigaards gate 46.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Tea Oftedal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen.

Det ble telt opp 31 stemmer.

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 200.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring for å tilrettelegge utleie av parkeringsplass

Det er vedtektsfestet at d*e to parkeringsplassene i gårdsrommet til sameiet skal benyttes til bildeling via eksternt selskap (car-pool avtale), det foreslås å gjennomføre en vedtektsendring for å tilrettelegge for utleie.*

Styret har avklart med Kommunen og USBL at utleie er godkjent, Sameiet må ikke skatte av leieinntektene.

Vedtak:
Sak vedtatt med 2/3-flertall.

Dagens vedtekter punkt 3-2 Bil pool
"De to parkeringsplassene i gårdsrommet disponeres av et selskap som driver med bilutleie eller såkalt bil pool. Sameiet er forpliktet til å ha en slik avtale med et bilselskap og seksjonseierne er deltagende i ordningen. De faste kostnadene med dette dekkes gjennom felleskostnadene"

Endres til følgende:
3-2 Biloppstillingsplass: De to parkeringsplassene i gårdsrommet skal organiseres som fellesareal, med mulighet for Styret til å gi midlertidig bruksrett for én eller flere seksjonseiere, til leietaker i Sameiet, eller andre privatpersoner eller næring, ved signering av leiekontrakt. Kostnad for etablering av leieavtale og forvaltning av denne dekkes av leietager iht. signert leiekontrakt av parkeringsplassen. Fremleie av leid parkeringsplass er ikke tillatt".

5.2 Utleie av parkeringsplass: Vilkår i leieavtalen og tildeling av bruksrett

Dersom punkt 5.2 i årsmøte godkjennes, vil det være Styret som beslutter vilkår for utleie. Det informeres at på nåværende tidspunkt ønsker Styret å ta utgangspunkt i følgende som styrende rutine:

- Forvaltning av utleie vil gjøres gjennom USBL
- Utleie settes i utgangspunktet til Markedsleie
- Kontraktinngåelse vil ha etableringskostnad, pt antatt ca kr 1.000,-

Styret ønsker å gi mulighet til seksjonseiere i fellesskap å stemme over praksisen som er

ønskelig at følges for tildeling av parkeringsplass og hva som er ønsket løpetidvilkår. Styret vil ta flertallet til etterretning ved etablering av leieforhold.

Vedtak:

1a) Ansiennitetprinsippet skal råde:
- For beboer, leietid iht folkeregistrert adresse
- For seksjonseier, eiertid

2a) Tidsbegrenset leiekontrakt 1 – 2 år, deretter ny tildeling

5.3 Endring av husordensregler

Eksisterende "ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET HOLLENDERKVARTALET (HOLLENDERGATA 2A-C)" foreslås å inkl. mulighet for utleie av parkeringsplass samt at "regler i Stallen" som forvaltes av Styret også omfattes av husordensreglene.

Vedtak:

Endring vedr. parkeringsplass ble trukket.

Endring vedr fellesområdet stallen ble vedtatt, følgende avsnitt legges til:

"Vedr. fellesområde Stallen i bakgården og felleseid eiendeler til utlån i Stallen gjelder særskilte regler som forvaltes av Styret. Eier er ansvarlig for at bruk skjer i samsvar med gjeldene regelverk, av seg selv, sin husstand eller sine leietakere. Gjeldende regelverk vil til enhver tid være tilgjengelig på Usbl.no. Evt. endringer varsles på registrert e-post adresse hos Usbl."

5.4 Etablere El-billader på biloppstillingsplass

Sameiet har mulighet til å montere elbilladere ved biloppstillingsplassen i bakgården slik at vi kan ta en høyere pris for plassene ved utleie, i tillegg til å tilby en forsvarlig måte å lade elbiler. Med tanke på at bygget er miljøsertifisert vil installering av elbilladere passe med profilen til sameiet.

Det er i dag kun en vanlig stikkontakt tilgjengelig biloppstillingsplassen og strømfobruk blir fakturert sameiet i fellesskap. Ved etablering av e-billader vil kostnad relatert til strømforbruk kunne viderefaktureres til den bruker som faktisk trekker strøm og ikke bli dekket via felleskostnader.

Styret har søkt om støtte til etableringen av USBL sitt Bolmiljøfond, ved godkjennelse vil de dekke halvparten av etableringskostanden. En parkeringsplass med el-billader antas av Styret å kunne leies ut for anslagsvis kr 500 kr mer i måneden enn uten. En investering på kr 10.000,. vil da være tjent inn etter 20 måneder.

Vi har innhentet tilbud om montering av el-billader på eksisterende kurser, og med trekking av nye kabler.

Vedtak:

2) Sameiet oppgraderer biloppstillingsplassene med el-billader på ekisiterende kurser. Tiltaket har en kostnadsramme på 30 000kr der vi forventer å få halvparten dekket av USBLs bomiljøfond.

5.5 Sikring av dører

Styret har jobbet med innbruddene vi har hatt i kjellerområdet i oppgang C. Vi har vurdert ulike tiltak, men vi har per nå ikke gjort en større investering i sikring.

<u>Beslag/dørsikring:</u>
I forbindelse med de siste innbruddene har det ikke vært merker etter innbrudd på

beslagene på kjellerdørene. Disse er nylig montert, og man ville sett merker at de hadde vært brutt opp. Dette tilsier at det ikke er for dårlig sikring av dørene som er der, men at det er en annen måte uvedkommende har kommet seg inn. I forbindelse med tidligere innbrudd er det montert nye beslag på kjellerdørene i C. Disse skal være mer innbruddssikre enn de vi har i A og B.

Styret har motatt tilbud å innstallere tilsvarende beslag på kjellerdørene i oppgang A og B samt beslag på styredører til kr 24.340,- fra Firesafe. Vi har også undersøkt muligheten for å bytte beslag på dørene inn til oppgangene, men per nå har vi ikke funnet et selskap som kan levere dette.

Nøkler:
Låssystemet kan overvåke bruk av chip og kort, men ikke fysiske nøkler. Dersom der er en nøkkel på avveie vil ikke økt sikring av selve døren hindre noen i å ta seg inn. Det meldes i liten grad fra om tapte nøkler. Tap av nøkler, chip og kort skal meldes til styret. Styret kan sperre tilgangen til tapte chiper og kort hvis vi får beskjed om hvilket som er mistet.

Evakueringsdør i C:
Styret var ikke klar over at denne døren kunne åpnes fra utsiden med nøkkel ettersom både oppgangsnøkkel i A og B eller styrenøkkel kunne åpne døren. Vi ble i mai 2024 informert av beboer i C at døren kan åpnes fra utsiden med inngangsnøkkel til C. Vi har bestilt ny låssylinder til denne rømningsdøren i C slik at den ikke kan åpnes med nøkkel tilhørende beboer fra utsiden.

Pipelyd hvis døren ikke går i lås:
I låsesystemet vi har i dag er det mulig å skru på piping når døren ikke lukker seg ordentlig etter åpning. Dette vil kunne hjelpe beboere med å få med seg at døren ikke går i lås slik at de kan lukke ordentlig. Dette vil kunne hjelpe i tilfeller som da det ble funnet stein i døråpningen, eller dersom noen hindrer døren i å lukke seg bak beboer. Dette forutsetter likevel at vi følger med å sørger for at døren blir lukket, og det går ikke varsling til alarmsentral.

Andre tiltak:
Vi har også vurdert alarm, kameraovervåkning og belysning. Vi har ikke innhentet tilbud på dette per nå.

Vedtak:

Alternativ 2) Styret avsetter inntil kr 50.000,- til tiltak som kan redusere sannsynligheten for innbrudd.

5.6 Orienteringssak: Heisstans

Vi har hatt mange tilfeller av heisstans. Styret har forsøkt å få tydelige tilbakemeldinger på hva stansene kommer av for å eventuelt forberede en samlet reklamasjon. Servicebesøk fra Schindler er en stor utgiftspost, og reduksjon i antall heisstans ville spart oss mye penger.

Tilbakemeldingene er som regel at dørene har kilt seg som følge av stein i "renna", metallisten som døren beveger seg frem og tilbake i. Dette er informert om til beboere ved flere av tilfellene.

Iverksatte tiltak:

- Styret har forsøkt å bestille strø-materiale som ikke kiler seg fast. Dette leverer ikke USBL, så her kan det vurderes å bestille mindre grus/sand til neste vinter. Vi undersøkte hos andre leverandører direkte, men det eneste som var tilgjengelig av mindre størrelse en steingrusen vi har i dag var sand.
- Styret har kjøpt matter til inngangene for å redusere mengden småstein som blir med inn.
- Styret har bedt vaskepersonellet om å rense rennene som en del av sitt arbeid hos oss.
- Styret har kjøpt inn håndholdt støvsuger for å bedre kunne fjerne småstein selv.

- Informert beboere om årsak til stans for at de skal ha mulighet til å bidra til at det ikke skjer.

Vedtak:

Sak tatt til orientering

5.7 Orienteringssak: Vedlikehold av bygning på fellesområde "Stallen"

Stallen i bakgården er verneverdig.

Styret har arrangert befaring med murer for kostnadsoverslag på impregnering av yttervegg (for å hindre vannskade) og reparasjon av vegg på innsiden etter tidligere fuktskade. Vedlikehold av bygningen kan bli kostbart, det kan være at deler av kostnaden kan bli dekket av Riksantikvaren og evt. overføres til BaneNOR. Dette blir en oppgave som overleveres neste års styre å arbeide med og evt. om rehabilitering eller kostnadsramme blir en sak å stemme over på neste årsmøte.

Vedtak:

Sak tatt til orientering

5.8 Orienteringssak: Felleshage

Styret i Hollenderkvartalet ønsker at et varamedlem påtar seg et styreverv i Styre for felleshagen.

Hagen i bakgården er et fellesareal for boligsameiene i Hollenderkvartalet, etablert som et eget sameie med navn "Sameiet Hollenderkvartalet Fellesareal" for eiendommen gnr. 230 bnr. 283 i Oslo kommune. Det har ikke vært gjennomført en formell overtagelse (tinglysning av ideel andel i sameiet), formell eier i Kartverket av eiendommen er Bne Schweigaardsgate 40-46 As.

Det er heller ikke etablert et Styret for Felleshagen. Hagesameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2-6 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som fortrinnsvis skal utgå fra styrene i sameiene som ligger tilhørende til eiendommen.

Det er etablert vedtekter og pt har Sameiet Hollenderkvartalet est. ca 20 % eierandel (sameiebrøk 65/315). Hagesameiet sitt formål er å forvalte felles uteoppholdsareal, adkomstarealer, felles utomhus belysning og andre fellesfunksjoner for deler av eiendommen samt ha en dialog med barnehagen som disponerer Barnehagearealet.

Hagesameiet skal ha eget driftsregnskap hvor utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. **Det er derfor viktig at ideell andel blir tinglyst og det kommer på plass et Styret for Hagesameiet slik at vedlikehold og kostnader blir fordelt korrekt.**

Styret i Sammeiet Hollenderkvartalet har mai 2024 hatt befaring av Bravida i skuret i hagen og det er bekreftet å være en mindre vannlekkasje på vannrøret samt opplegg til stikkontakt i nærheten av vannkranen oppfyller ikke gjeldende lovverk. Kostnader relatert til dette er viktig for oss at blir fakturert korrekt eier/sameie.

Vedtak:

Sak tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder, Tea Oftedal er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Tea Oftedal for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Jon Holth Egeberg, Eirik Fonnum og Kristoffer Haugestad Thorkelsen er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Rolf Jarle Johansen for 2 år.

Valgt ble: Jon Holth Egeberg for 1 år.

Valgt ble: Kristoffer Haugestad Thorkelsen for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Rolf Jarle Johansen og Hamzeh Saleem Alsheikho er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Hamzeh Saleem Alsheikho for 1 år.

Valgt ble: Christer Fager Fagan for 1 år.

Protokoll for Sameiet Hollenderkvartalet

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	31.05.2024
Protokollvitne	Tea Oftedal (sign.)	31.05.2024

ORDENSREGLEMENT FOR SAMEIET HOLLENDERKVARTALET (HOLLENDERGATA 2A-C)

1. GENERELT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr. Eierne plikter å følge bestemmelsene i dette ordensreglement. De er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandens medlemmer, eventuelle leietakere og andre som gis adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Ordensreglementet skal sikre beboerne orden, ro og trivsel i hjemmene og på sameiets område. Alle beboerne skal aktivt medvirke til at sameiets eiendom eller rykte ikke ødelegges. Eierne er ansvarlige for de skader de, husstandens medlemmer eller eventuelle leietakere måtte påføre selskapets eiendom. Henvendelse til styret vedrørende ordensreglementet skal skje skriftlig.

Overtredelse av ordensreglene anses som mislighold i henhold til sameiets vedtekter.

Sameiet har en egen Facebook-gruppe hvor det legges ut informasjon, og som sameiere og leietakere skal følge.

2. LEILIGHETENE

Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Vi må ta hensyn til hverandre.

Det skal være ro i leilighetene og fellesområdene fra kl. 23.00 til kl. 08.00. Husk nabovarsel om du vet det kan bli støy. Etter klokken 01.00 må det, også i helgen, være stille.

Nødvendig oppussing av leilighet og fellesområder (banking, boring, snekring etc) er tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og fra kl. 10.00 til kl. 18.00 på lørdager. All boring, banking og liknende er forbudt utenom disse tider. Ved større støyvoldende arbeid skal naboer varsles. I størst mulig grad skal det alltid vises hensyn til andre beboere.

3. DYREHOLD

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne. Det innebær også at det ikke er bjeffing på dagtid og at den enkelte hundeeier plukker opp etter hunden.

4. SØPPEL, RENHOLD

Avfall skal sorteres og kastes i riktig søppelbeholder, og søppel skal være forsvarlig innpakket. Søppel av noe slag skal ikke etterlates i fellesområdene. Heller ikke ved siden av søppelbrønnene. Det er metall- og glassemballasje og klescontainer i Grønlandsleiret.

5. TRAPPER, FELLESAREAL, KJELLER ETC.

Fellesområdene er for alle. Hagen, kjeller og fellesrom skal ikke brukes som oppbevaring av private eiendeler.

Det er ikke lov til å bruke bakgården som parkeringsplass. Det er lov til å lesse av og på, men da må telefonnummer ligge tilgjengelig og bilen må kunne flyttes på kort varsel.

Utrykningsbiler skal alltid ha fri ferdsel. Styret vil bestille borttauing av biler som blir stående for eiers regning.

Også på takterrassen er det stille etter klokken 23, og den må forlates ryddig og uten sneiper.

Eier er ansvarlig for skader på trapper, i trapperom, fellesarealer og kjeller forvoldt av seg selv, sin husstand eller sine leietakere, også ved flytting. Slike skader skal meldes til styret som vil følge opp reparasjon.

På postkassen skal det brukes postkasseskilt i størrelse 58x94mm og i farge hvit. Eier er ansvarlig at leietakere overholder dette.

Det er forbudt å røyke i ganger, trapper, fellesrom, kjeller etc. Det må nøye påses at ting som oppbevares i kjellerbodene ikke påfører gården eller øvrige leietagere skade eller sjenanse ved fuktighet, lukt eller på annen måte. Kjellerbod skal ikke brukes til oppbevaring av fuktig treverk, papp eller annet som kan øke faren for utvikling av sopp, mugg og lignende. Hvis dette ikke overholdes, og det blir påvist sopp eller muggskader på eiendommen, kan eier som har påført skadene bli holdt økonomisk ansvarlig.

All søppel og mat skal fjernes. Alle kjellerdører skal holdes låst.

Eventuelle feil ved fellesanlegg meddeles styret så snart som mulig.

Vedr. fellesområde Stallen i bakgården og felleseid eiendeler til utlån i Stallen gjelder særskilte regler som forvaltes av Styret. Eier er ansvarlig for at bruk skjer i samsvar med gjeldene regelverk, av seg selv, sin husstand eller sine leietakere. Gjeldende regelverk vil til enhver tid være tilgjengelig på Usbl.no. Evt. endringer varsles på registrert e-post adresse hos Usbl."

6. UTLEIE

Styret skal varsles ved utleie. Navn og kontaktinformasjon på leietakere må oppgis. Utleier må selv besørge nøkler, nøkkelkort osv.

Ved utleie skal avtale mellom eier og leietaker alltid referere til dette ordensreglement. Eier er ansvarlig for at leietaker overholder husreglene.

8. DUGNAD

Alle sameiere plikter å delta på sameiets dugnader. Hver sameier betaler a konto beløp fastsatt av styret til dugnad. Innbetalt a konto beløp tilbakebetales etter deltakelse på dugnad i henhold til fremmøteliste.

9. KONTAKTPERSONER

Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig til hollenderkvartalet@mittusbl.no. En eventuell klage overfor en nabo for brudd på husordensreglene eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden bør først rettes direkte til naboen selv.

10. GYLDIGHET
Disse ordensreglene gjelder fra og med vedtaksdato til evt. nytt ordensreglement vedtas på årsmøte.

Oslo, mai 2024
Styret

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hollenderkvartalet
(org. nr. 921 251 319)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 29.05.2024.

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er sameiet Hollenderkvartalet. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 21.06.2018.

1-2 Hva sameiet omfatter og forretningsførsel
Sameiet består av 62 boligseksjoner med adresse Hollendergata 2 A, B og C, 0191 Oslo samt 3 næringsseksjoner med adresse Schweigaards gate 40, 42 og 46, 0191 Oslo. Alle på eiendommen gnr. 230 bnr. 279 i Oslo kommune.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger på BRA for bruksenhetens hoveddel.

Hver boligseksjon har bruksrett til én bod som befinner seg på sameiets fellesareal.

1-3 Formål
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næring.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn. Samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen, næringslokalet og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. Næringsseksjonene kan brukes til den virksomhet som til enhver tid er tillatt iht. reguleringen. Næringsseksjonene har rett til bruk av nødvendige fellesarealer. Næringsseksjonene har rett til å etablere inntaksrister mot

bakgård/gate. Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til å benytte arealene i bakgården. Næringsseksjonene har likevel rett til å benytte fellesareal herunder bakgård, bl.a. for persontransport, levering av varer og tjenester. Eierne av boligseksjonene er kjent med at virksomheten i næringsseksjonene kan medføre noe ekstra støy, matlukt og lignende i forbindelse med drift i bruksenhetene. Herunder har næringsseksjon seksjon 63 til og med seksjon 65 vederlagsfri rett til å ha og etablere kjøleaggregat på eiendommen og føre kanaler for ventilasjon gjennom eiendommens fellesarealer og frem til egen seksjon.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Verken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vil vanskeliggjøre lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

Virksomheten i næringsseksjonene kan ha åpningstid i henhold de til enhver tid gjeldende regler for åpning som gjelder for virksomheten i Oslo Kommune.

(4) Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv. bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 3-1 (5) og 3-1 (6)

(5) Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal ha midlertidig eksklusiv bruksrett til å bruke innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene, felles bodareal, felles takterrasse samt innvendig gårdsrom som utelukkende er beregnet for boligene. Eierne/brukerne av seksjonene for næring skal likevel ha tilgang til disse arealene dersom det er nødvendig for å få tilgang til næringsseksjonens hoveddel eller tilleggsdel.

(6) Næringsseksjonene på bakkeplan skal ha midlertidig eksklusiv rett til å bruke fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1. etasje.

(7) For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

(8) Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp markiser, og andre innretninger som er vanlige for den bruk som skal drives. Iverksettelse av disse tiltakene krever ikke godkjennelse fra sameiets styre, men seksjonseier er ansvarlig for innhenting av eventuelle tillatelser fra myndigheter.

Oppsett av faste skilt og andre reklame/profileringsanordninger på byggets næringsfasade skal skje innenfor det tillatte etter offentlig regulering og oppsettet er ikke avhengig av godkjenning fra styret. Medfølgende denne retten følger også en vedlikeholdsplikt for slike skilt o.l. som i sin helhet skal besørges og bekostes av næringsseksjonene. Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenerende. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

(9) Renovasjon for boligene ivaretas av nedgravd avfallsbeholdere lokalisert ved carport i bakgården på sameiets eiendom. Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres separat innen næringsseksjonene eller deres tilleggsdeler.

(10) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(11) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenner i sameiet.

3-2 Bil pool
De to parkeringsplassene i gårdsrommet skal organiseres som fellesareal, med mulighet for Styret til å gi midlertidig bruksrett for én eller flere seksjonseiere, til leietaker i Sameiet, eller andre privatpersoner eller næring, ved signering av leiekontrakt. Kostnad for etablering av leieavtale og forvaltning av denne dekkes av leietager iht. signert leiekontrakt av parkeringsplassen. Fremleie av leid parkeringsplass er ikke tillatt

3-3 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler som kun skal gjelde for boligseksjonene. Selv om det i ordensreglene skulle vedtas forbud mot dyrehold, kan bruker av boligseksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til unødig ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte seksjonseier skal holde seksjonen, og andre rom og annet areal som hører seksjonen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseierne skal også rense eventuelle sluk på terrasser, balkonger o.l.

(4) Næringsseksjonenes vedlikeholdsplikt omfatter også vedlikehold og utskifting av vinduer til seksjonen, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdør(er) til seksjonen, samt vedlikehold av fasade som i det vesentlige benyttes eller har tilknytning til næringsseksjonene.

(5) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(6) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(7) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(8) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig, inkludert alle grøntarealer og parkinstallasjoner, i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonene dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter videre utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer til boligseksjonene, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligseksjonene.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter i tillegg reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(5) Seksjonseieren skal gi adgang til seksjonen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av seksjonen.

(6) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

4-3 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken sameiet, styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendige endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjennelse fra bygningsmyndighetene.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder 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 seksjonene slik det fremgår av dette punktet i vedtektene.

Felleskostnadene er ikke uttømmende oppregnet, og eventuelle andre felleskostnader vil bli fordelt etter samme prinsipper som fremgår av dette punkt 5-1. Dette innebærer at kostnad som kan tilbakeføres til en bestemt seksjonstype (næring eller bolig) skal belastes der, mens andre kostnader fordeles på begge seksjonstyper etter fordelingsnøkkel slik som angitt nedenfor. Hvis en kostnad bare eller i det vesentligste betjener den ene næringsseksjonen, skal eieren av denne seksjonen belastes for kostnaden. Hvor det er hensiktsmessig skal næringsseksjonene og boligseksjonene inngå egne driftsavtaler.

"Næringsseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som næringsdelen.

"Boligseksjonene" med de installasjoner og fellesarealer som naturlig hører til seksjonene, betegnes i det følgende som boligdelen.

(1) **<u>Hver av eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnader knyttet til egen seksjon</u>**
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel,
- Håndtering av avfall tilhørende sin næringsdel (dersom hver seksjon ikke har etablert et eget system)
- Drift- og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg som bare eller i det vesentligste betjener sin næringsdel
- Vedlikehold og drift av inngangsparti og trapperom som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Kommunale avgifter som gjelder sin næringsdel.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder sin næringsdel.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av sin næringsdel.

Hvis kostnaden ikke kan tilbakeføres til en bestemt næringsseksjon, men til flere næringsseksjoner, skal kostnaden fordeles mellom eierne av næringsseksjonene ut fra sameiebrøken til næringsseksjonene.

(2) **<u>Eierne av boligseksjonene skal sammen dekke følgende kostnader</u>**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen, herunder ventilasjonsanlegg som omtalt i punkt 4.2 (3).
- Vedlikehold av heiser og elektriske anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Snøbrøyting, strøing og grønt vedlikehold som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer (isolerglass) ytterdører og fasade som gjelder boligdelen, herunder balkonger og takterrasser.
- Håndtering av avfall i boligseksjonene.
- Drift og vedlikehold av nød- og ledelys samt brannalarmanlegg i boligseksjonene.
- Vaktmestertjenester for fellesarealene som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Drift og vedlikehold av bod arealene som gjelder boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealene og anlegg som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Kostnader i tilknytning til utgifter forbundet med etablering av felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV, o.l. til boligdelen.
- Drift og vedlikeholdskostnader til porttelefon, låser og portsystem som gjelder boligdelen.
- Kommunale avgifter som gjelder boligdelen.
- Vedlikehold og drift av inngangsparti, trapperom, innvendig og utvendig gårdsrom som bare eller i det vesentligste gjelder boligdelen.
- Tillegg til forretningsførerhonoraret som direkte knytter seg til administrasjon av boligdelen.

Fordelingen mellom eierne av boligseksjonene skal skje ut fra sameiebrøken til boligseksjonene likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver boligseksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver boligseksjon etter sameiebrøken.

(3) **Følgende kostnadselementer fordeles mellom alle seksjonseierne**

- Byggforsikring
- Styrehonorar
- Kostnader til daglig drift og renhold av gatearealer
- Kostnader for elektronisk forvaltning-, drift- og vedlikeholds perm (FDV)
- Kostnader til strøm i sameiets fellesarealer som ikke tilordnes bolig- eller næringsseksjonene, jf dog avsnitt (4) nedenfor
- Kostnader til drift og vedlikehold av felles elektrisk hovedtavle, felles sprinklersentral og hovedinntak for fjernvarme, fjernkjøling, felles vann/avløpssystem samt andre fellesanlegg.
- Kostnader til det ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, tekniske anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdene ute og inngangspartiene skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Forretningsførsel som ikke er særskilt omtalt under punkt (1) og (2), revisjon og andre administrasjonskostnader for sameiet.
- Kostnader til felles drift av felles utearealer, jf punkt 10.
- Andre kostnader som ikke kan henføres enten til boligdelen eller næringsdelen.

Fordelingen skal skje ut fra sameiebrøken likevel slik at fordelingen skal skje ved at 30 prosent av utgiftene fordeles med like store beløp på hver seksjon, mens øvrige 70 prosent av utgiftene fordeles på hver seksjon etter sameiebrøken.

(4) **Følgende kostnadselementer fordeles etter faktisk forbruk/nytte**

- Forutsatt at det er etablert egne målere pr. seksjon fordeles følgende på den enkelte seksjon: kostnader til fjernvarme, forbruk av vann, oppvarming varmt vann og fjernkjøling.

(5) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp til dekning av felleskostnader fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Andel felleskostnader for næringsseksjonene skal avregnes årlig. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for mye a-konto felleskostnader skal differansen refunderes. Dersom næringsseksjonene har innbetalt for lite a-konto felleskostnader skal differansen innbetales. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder myndighet til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte
(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. For næringsseksjon gjelder følgende regel: Seksjon 63 har 2 stemmer, seksjon 64 og seksjon 65 har 4 stemmer hver.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Seksjonseierne har rett til å ha med én rådgiver på årsmøte.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum, g) endring av vedtektene.

8-8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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. Dersom tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltaket etter (1) 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.

8-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne da beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlige endringer av sameiets karakter
d) 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 seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Drift av fellesarealer for parkarealer mm

Felleseiendom med gnr. 230 bnr. 283 er i felles eie eller bruk for Hollenderkvartalet mm. og organiseres i et fellessameie eller huseierforening. Samtlige eierseksjonsseksjonseier i Hollenderkvartalet er forpliktet til å være medeier i dette fellessameiet eller huseierforening med dets vedtekter. Styret i Sameiet Hollenderkvartalet skal representere sameiet i fellessameiet eller huseierforeningen, og sørge for at rettigheter og forpliktelser knyttet til fellesareal forvaltes til det beste for sameiet og med sikte på å opprettholde en god standard på disse arealene.

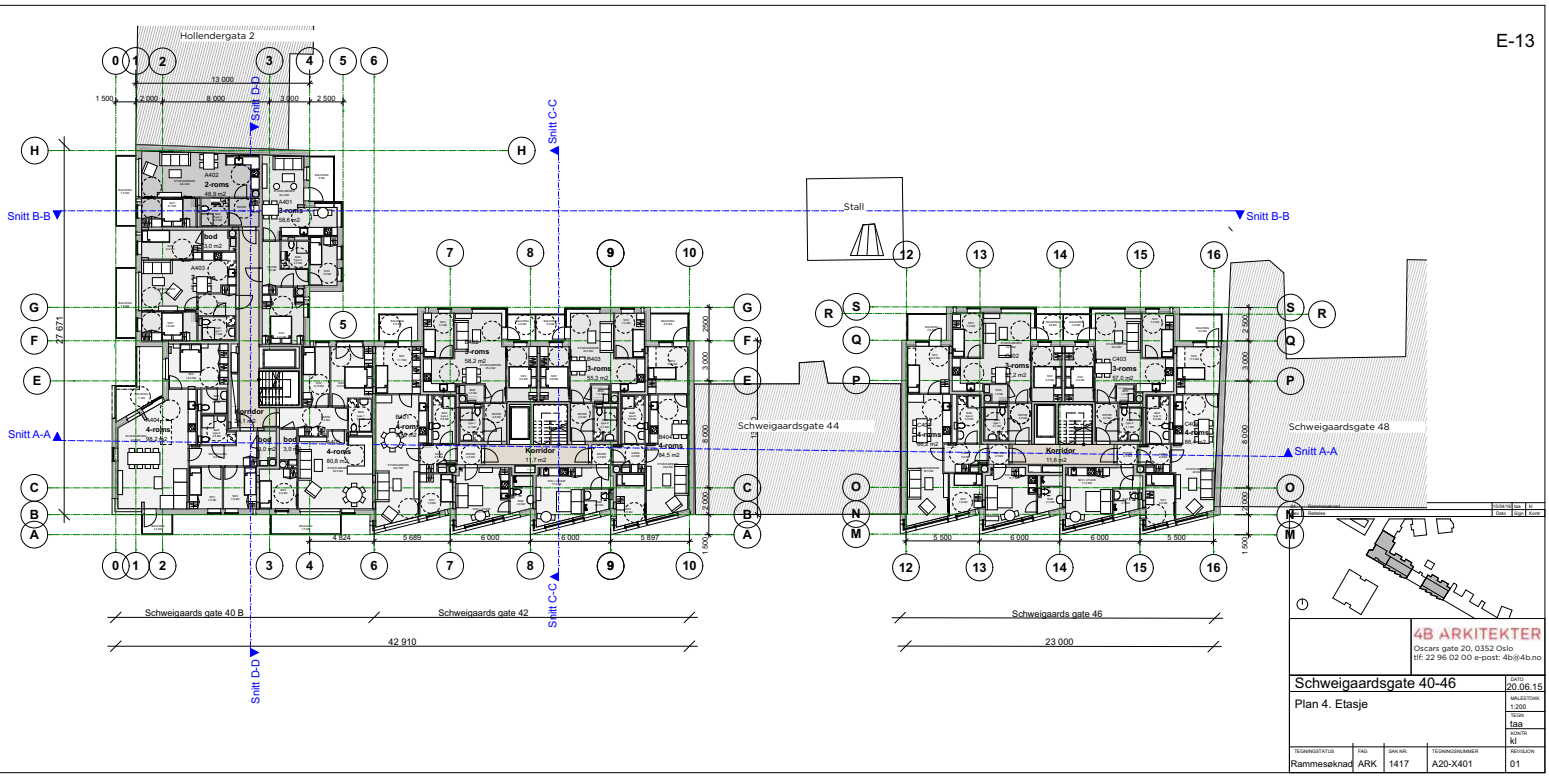
12. Forsikring

Styret skal sørge for å påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

13. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så framt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.


E-13
Hollendergata 2
Snitt B-B
Snitt A-A
Snitt C-C
Snitt D-D
Stall
Schweigaardsgate 44
Schweigaardsgate 48
Schweigaards gate 40 B
Schweigaards gate 42
Schweigaards gate 46
42 910
23 000
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Schweigaardsgate 40-46
Plan 4. Etasje
20.06.15
1:200
taa
kl
Rammesøknad
ARK
1417
A20-X401
01

Plan- og bygningsetaten

Oslo

4B ARKITEKTER AS
Oscars gate 20
0352 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.07.2021
Kari Linderud	201606334 - 92 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Hildegunn Ohren	

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 40, 42, 46, HOLLENDERG
Eiendom: 230/279/0/0
Tiltakshaver: ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS
Søker: 4B ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest – Schweigaards gate 40, 42, 46, Hollenderg

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligbygg med næringsareal i første etasje, mottatt 27.04.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201606334			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10-X01	15.04.2016	1/38
Utomhusplan	L-LP-01	12.04.2016	1/39
Avkjørselsplan	D-2	14.04.2016	1/40
Plan underetasje	E-9	15.04.2016	1/41
Plan 2. Etasje	E-11	15.04.2016	1/43
Plan 3. Etasje	E-12	15.04.2016	1/44
Plan 4. Etasje	E-13	15.04.2016	1/45

Plan 5. Etasje	E-14	15.04.2016	1/46
Plan 6. Etasje	E-15	15.04.2016	1/47
Plan 7. Etasje	E-16	15.04.2016	1/48
Plan 8. Etasje, rev 02	A20-X801	06.07.2016	5/14
Lengdesnitt A-A, rev 02	A41-X01	06.07.2016	5/15
Lengdesnitt B-B, rev 02	A41-X02	06.07.2016	5/16
Tverrsnitt C-C, rev 02	A41-X04	06.07.2016	5/17
Tverrsnitt D-D, rev 02	A41-X03	06.07.2016	5/18
Fasade Nord-Øst Bakgård, rev 02	A42-X01	06.07.2016	5/19
Fasade Sør-Øst Bakgård, rev 02	A42-X02	06.07.2016	5/20
Fasade sørvest	A42-X03	09.05.2018	46/5
Fasade nordvest	A42-X04	09.05.2018	46/6
Plan 1 etasje			77/7

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Dere må sende inn sluttrapport for forurenset grunn til oss så snart som mulig.

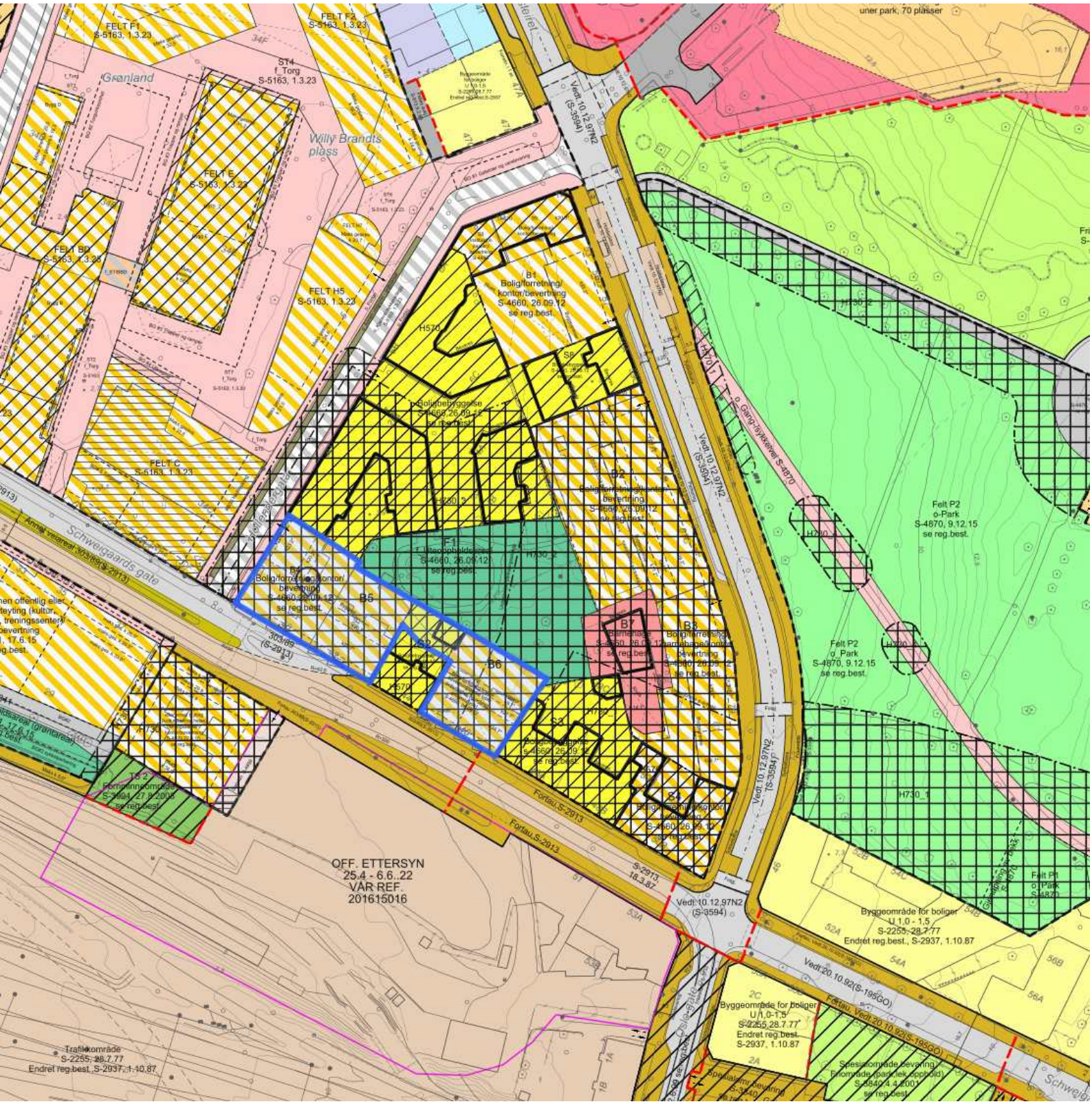
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Hildegunn Ohren - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS, c/o ROM Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO


FELT F1
S-5163, 1.3.23
FELT F2
S-5163, 1.3.23
ST4
Torg
S-5163, 1.3.23
Grønland
Willy Brandts plass
FELT E
S-5163, 1.3.23
FELT BD
S-5163, 1.3.23
FELT H5
S-5163, 1.3.23
FELT C
S-5163, 1.3.23
B1
Bolig/forretning/
kontor/bevertning
S-4660, 26.09.12
se reg.best.
H570
Schweigaards gate
Fortau,S-2913
Vedt.10.12.97N2
(S-3594)
Felt P2
o-Park
S-4870, 9.12.15
se reg.best.
H730_1
B5
B6
B7
B8
F1
S6
S7
S8
TS 3
Bomiinneområde
S-3994, 27.8.2008
se reg.best.
OFF. ETTERSYN
25.4 - 6.6..22
VAR REF.
201615016
Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Vedt.20.10.92(S-185GO)
Trafikkområde
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Felt P1
o-Park
S-4870

Oslo

S-4660

HOLLENDERKVARTALET, GRØNLAND SCHWEIGAARDS GATE 40 b m.fl. Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 106 - 110, 129, 127, 147, 279 - 286, 427.

Vedtaksdato: 26.09.2012
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200515022
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200515022

Dokumentet består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SCHWEIGAARDS GATE 40 B - 50 MED FLERE/GRØNLANDSLEIRET 53-73, HOLLENDERKVARTALET

§ 1. *Avgrensing*

Det regulerte området er vist på plankart merket alternativ 4, og kartnummer OP1T-200515022-4, datert 09.05.2012.

§ 2. *Formål*

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse	S1-S3, S8
- Barnehage	B7
- Uteoppholdsareal	F1
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning	B1, B2, B4, B5
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning//barnehage/ kontor/bevertning	B3
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/ bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon)	B6
- Kombinert bebyggelse- og anleggsformål -bolig/forretning/kontor/bevertning	S4-S5
- Kombinert bebyggelse-og anleggsformål- institusjon (teater)/bevertning	S6

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau

Hensynssoner:

- Båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)	H730_1-3
- Bevaring kulturmiljø (bebyggelse og anlegg)	H 570

§ 3. *Bebyggelse og anlegg*

3.1. Fellesbestemmelser for planområdet

3.1.1. Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for tiltak skal det redegjøres for hvordan tilstand på tilstøtende eksisterende bebyggelse er dokumentert, hvordan fundamenter på eksisterende bebyggelse blir ivaretatt, og hvilke avbøtende tiltak som iverksettes, både under anleggsperioden og på permanent basis.

3.1.2. Leilighetsfordeling

Leilighetsfordeling skal være: maksimum 20 % leiligheter med 40 - 50 m^2 BRA; minimum 30 % leieligheter med 50 - 80 m^2 BRA; minimum 50 % leiligheter med over 80 m^2 BRA. Leiligheter mindre enn 40 m^2 og ensidige nord- eller østvendte leiligheter tillates ikke. Hoveddelen av leiligheter skal være gjennomgående eller belyst på to sider. Alle leiligheter skal ha en stille side. Maksimal leilighetsdybde eksklusive balkonger og yttervegger skal ikke overstige 13 meter eller andre grenser på plankartet.

3.1.3. Krav til utearealer

Materialer og utførelse skal være robuste med god estetisk kvalitet. Det skal sikres trafikktrygg gangatkomst fra boligenes utearealer i gårdsrommene til regulert uteoppholdsareal i felt F1. Det tillates ikke kjøreatkomst til feltene over utearealer eller Felt F1. For hvert byggefelt skal det settes av felles uteoppholdsareal tilsvarende minimum 16 % av samlet brutto boligareal. Felles takterrasser med atkomst for alle leiligheter på eiendommen inngår som grunnlag for beregning av uteoppholdsarealet. Alle leiligheter skal ha en privat uteplass som balkong eller terrasse. Det skal være et samlet aktivitetsareal på minimum 1000 m^2 med trafikktrygg atkomst fra alle boliger i kvartalet.

3.1.4. Uomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes byggeplan for utomhusarealer i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta, for utareal på tak og for felt F1. Planen skal vise atkomst, areal for barnehage, arealer for lek/opphold, interne gangatkomster, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, oppstillingsplass for søppelkasser, beplanting, terrengbehandling og gjerder/murer og eventuelle tiltak mot trafikkstøy. Byggeplanen skal redegjøre for hvordan utearealskvaliteter og etablering

av grønne tak er ivaretatt. Byggeplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent byggeplan, før brukstillatelse til boliger gis innenfor planområdet.

3.1.5. Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres i formålsgrensen mot gate og innenfor byggegrenser og kotehøyder som vist på kartet.

3.1.6. Utforming av ny bebyggelse

Bygningene skal gis et variert arkitektonisk uttrykk innenfor rammen av regulerte byggevolumer på hvert felt. Bygningene skal gjennom fasadeutforming, materialbruk, farger, fasadestruktur, høyder og voluminndeling mot gateløpene tilpasse seg tilstøtende bevaringsverdig bebyggelse. Balkonger/karnapper kan utkrages inntil 1,5 meter ut over formålsgrense til gate med minimum 3,5 meter fri høyde, og inntil 2,5 meter utover veggliv mot fellesområder og gårdsrom. Inntrukne etasje skal ha en inntrekning på minimum 2,0 meter fra underliggende gatefasade, samt minimum 3,0 meter fra underliggende fasade mot gårdsrom med unntak av ny bebyggelse i felt B3. Næringslokaler skal kun ha inngang og vinduer mot gate og gatefasadene må gis en publikumsåpen utforming. Innganger til boliger skal være atskilt fra næringslokalene.

Både mot gate og bakgård skal fasader over tilstøtende gesimslinjer for eksisterende bebyggelse gis en bevisst utforming som del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Det kan oppføres mindre takoppbygg for teknisk anlegg med maksimum 1,5 meter over tillatt gesimshøyde. Heissjakt og trapperom kan godkjennes med inntil 3,6 meter over tillatt gesimshøyde. Størrelse på slike takoppbygg skal samlet ikke overstige 10 % av takflaten. Alle takoppbygg over gesimshøyde skal utformes som en integrert del av byggets arkitektur. Takoppbygg skal som hovedregel trekkes tilbake fra fasaden. Der forholdene ligger til rette for det skal bebyggelsen utformes med grønne tak i form av takhager eller terrasser. Rekkverk i forbindelse med takterrasser skal være transparente/åpne og kan overskride maksimal gesimshøyde med inntil 1,5 meter. Nybygg og parkeringskjellere skal ikke svekke eksisterende bebyggelse ved rystelser og grunnvannsdrenasje.

3.1.7. Utnyttelse

Bruksareal under terreng, herunder parkering regnes ikke med i grad av utnyttelse. Forretnings-, kontor- og bevertning tillates i underetasje og første etasje mot gate.

3.2. Boligbebyggelse S1- S3 og S8

S1. Hollendergata 2, 4 og 6a

Det tillates parkering på terreng.

S2. Schweigaards gate 44

Utearealet tillates underbygget med parkeringskjeller.

S3. Schweigaards gate 48, 48B

Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4.

S8. Grønlandsleiret 59A og B

Det skal sikres minimum 2 meter bred gangadkomst på terreng som skal tjene som gjennomgang til F1 via B2. Plassering skal vises på byggplan for utomhusarealer

3.3. Offentlig eller privat tjenesteyting - barnehage, B7

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 750 m^2. Det tillates anlagt takterrasse til uteoppholdsarealer for barnehagen på nybygg. Deler av nybygg tillates benyttet til boder med mer for boligene i ny bebyggelse i felt B3. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for underjordisk parkering og innenfor grense for hensynssone H 730-2 angitt på plankart.

Bygning avmerket på kart med symbolet ”Bygg, kulturminner, med mer som skal bevares” tillates ikke revet. Verneverdig bygning tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Det tillates imidlertid inngrep i

fasade mot vest for utgang til barnehagens utearealer.
Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Alle søknadspliktige tiltak på B7 skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det gis tillatelse til tiltak.

3.4. Uteoppholdsareal - Felt F1
Området skal være felles for boligene i alle eiendommer regulert til boligformål innenfor reguleringsplanens områdeavgrensning. Området tillates ikke brukt til kjøring, parkering eller lagring. Minimum 700 m^2 av uteoppholdsarealet i F1 skal være forbeholdt barnehagen i åpningstiden, og skal gjerdes inn. Nøyaktig plassering av barnehagens uteareal skal bestemmes i utomhusplan. Materialer og utførelse skal være robuste og av god estetisk kvalitet. F1 skal avskjermes og avgrenses med porter, nivåforskjeller, murer, beplanting og lignende som bidrar til å gi uteoppholdsarealet helhet og kvalitet. Eksisterende trær bør sikres.

3.5. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning, B1, B2, B4, B5

B1. Grønlandsleiret 55
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2100 m^2. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet, minimum 2 meter bred, som skal tjene som gjennomgang for S5 via S8 og B2 til F1. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B2. Grønlandsleiret 61
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 5200 m^2. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B1, S5 og S8. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

B4. Schweigaards gate 40b
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 3400 m^2. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres kjøreadkomst til felt B5 og B6 gjennom parkeringskjeller.

B5. Schweigaards gate 42
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 1600 m^2. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg. Det skal etableres en gangadkomst til felt F1 for felt B4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.6. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/ forretning/kontor/bevertning/ barnehage, B3
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 4500 m^2.
Bygning skal utformes med åpning mellom gårdsrom og gaten over areal med hensynssone H730-1. Åpning skal gå over minimum 2 etasjer. Det tillates underjordisk parkering innenfor grense for hensynssone H 730-2 som angitt på plankartet. Det skal etableres en gangadkomst på utearealet som skal tjene som gjennomgang til F1 fra B3 og S4. Plassering skal vises på byggeplan for utomhusarealer.

3.7. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning/andre typer bebyggelse og anlegg (miljøstasjon) B6
Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA= 2000 m^2. Miljøstasjon tillates i første etasje med atkomst mot gate for publikum. Det tillates underjordisk parkeringsanlegg.

3.8. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bolig/forretning/kontor/bevertning S4-S5
Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

3.9. Kombinert bebyggelses- og anleggsformål - bevertning/institusjon (teater) S6
Kun generelle bestemmelser for bevaring. Se § 10.2

§ 4. Samferdselsområder og teknisk infrastruktur - Veg og fortau
Kjøreveg med fortau reguleres med dagens utforming.

§ 5. *Avkjørsel*
Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet

§ 6. Parkering
Parkering for bil og sykkel skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo.

§ 7. *Overvannshåndtering*
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og utforming av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse. Overvann skal håndteres på egen grunn og føres til felles fordrøyningsbasseng på felt F1. I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

§ 8. *Støy og forurensing*
Anbefalte støygrenser for utendørs oppholdsareal i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal overholdes ved gjennomføring av tiltaket. Før det gis brukstillatelse skal det innhentes støymåling på uteareralene. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse for boligene gis.

§ 9. Tilknytning til fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kapittel 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig minst er likeverdige med fjernvarme.

§ 10.

10.1. Hensynssoner H730_1-3 Område med vist grense for sone med båndlegging etter lov om kulturminner (middelaldergrunn)
H730_1 (Felt S4 og del av feltene B3, B7, F1, S3). Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er ikke tillatt uten etter søknad og dispensasjon fra kulturminneloven § 8, 1. ledd. Riksantikvaren vurderer en eventuell dispensasjon og vilkår for slik. Unntatt er maksimum 4 pælepunkter innen felt B3. før pæling kan gjennomføres, skal det tas ut borekjerner etter nærmere avtaler med Riksantikvaren. Kostnadene knyttet til uttaket av og analyse av borekjerner fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver, jf. kml § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

H730_2 (Felt B2, og del av feltene B3, B6, B7, F1, S1, S3) Inngrep i bakken dypere enn 0,5 meter er tillatt for regulerte tiltak innenfor sonen på vilkår av arkeologisk overvåking. Omfanget av overvåking/ gransking fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver jf. kml. § 10. Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.
H730_3 (Feltene B4, B5, S2 og del av feltene B6, F1, S1). Inngrep i bakken innenfor sonen er tillatt uten vilkår. Tiltakshaver plikter å varsle om det skulle dukke opp mulige automatisk fredete kulturminner under gravingen.

10.2. Hensynssone - bevaring av kulturmiljø (bebyggelse og anlegg), H570: S1, S2, S3, S4, S5, S6, S8
Hele kulturmiljøet med eldre bygninger, uterom og struktur skal bevares. Eldre bygninger tillates ikke revet, med unntak av bygg innen felt B4 og B6 og sydligste bygg innen B7.
Bygninger tillates bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering og eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører med mer søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Gater gårdsrom og andre uterom innen S-områdene og B7 skal opprettholde sin hovedkarakter med form og bruk som sikrer dem som historieformidlende byrom i samspill med bygningsmassen på egen eiendom. Eldre vegetasjon skal søkes bevart. Alle søknadspliktige tiltak på S-områder og B7, samt rammesøknad for utbygging av øvrige områder skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før vedtak. Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder, og for øvrig etter de samme retningslinjer som for påbygg etc.

§ 11. *Rekkefølgebestemmelser*

Uteoppholdsareal F1 skal være sikret opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan før det gis igangsettingstillatelse for nybygg på felt B1, B2, B3.

Felt F1 skal være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg på felt B4, B5 og B6.

Del av Felt F1 avsatt til uteareal for barnehage skal være opparbeidet til barnehageformål før midlertidig brukstillatelse gis for ny barnehage i felt B7.

Felt B7 skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse for nybygg for felt B3.

Kjøreadkomst til felt B5 og B6 skal være sikret før det gis igangsettingstillatelse til felt B4.

Verneverdig bakbygning på felt S2 skal ha sin opprinnelige utforming før midlertidig brukstillatelse gis for felt B6.

Gangadkomster til felt F1 skal være sikret før det gis rammetillatelse for felt B1 - B3, og felt B5.

Før det gis igangsettingstillatelse til nybygg mot Grønlandsleiret i felt B1, skal eksisterende bakbygning på Grønlandsleiret 55 være revet.

Schweigaards gate 41-53, Grønland
Planforslag til offentlig ettersyn
Detaljregulering med konsekvensutredning

Bane Nor Eiendom (BNE) foreslår å omregulere Schweigaards gate 41-51 til kontor/forretning og Schweigaards gate 53 til bolig/forretning, begge med utadrettede førsteetasjer. BNE foreslår å bygge ett nytt kontorbygg på 23 800 m^2 over 7 etasjer på den i dag ubebygde busstomten, hvor de 2 øverste etasjene er trukket inn fra gaten. Schweigaards gate 51 foreslås innlemmet i det nye kontorbygget og eksisterende boliger fjernet. De gamle bygårdene reguleres også til bevaring, og det sikres en offentlig park på ca. 125 m^2 mot Oslo gate. Foreslått kontorbygning gjør at eksisterende underjordiske kulvert for Hovinbekken må flyttes, og bekken kan ikke gjenåpnes i resten av Schweigaards gate hvis planforslaget realiseres. Hele planområdet er i dag detaljregulert til jernbaneformål.

Foreslått utbygging er for lite tilpasset bevaringsverdig nabobebyggelse og bydelens behov. Planforslaget er videre ikke i tråd med retningslinjen om 20 meter byggefrie belter langs Oslos åpne- og lukkede hovedvassdrag, jf. § 13.3 i kommuneplanens arealdel. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke planforslaget og stiller med eget planalternativ 2 hvor planområdet reguleres til park. Planalternativ 2 skal sikre flere lokale møteplasser og grønne byrom, og øke overvanns- og flomhåndteringen i området ved at Hovinbekken kan gjenåpnes over planområdet og videre ned Schweigaards gate.



Bydel: Gamle Oslo **Saksnummer:** 201615016
Gnr./bnr.: 234/16 **Dokumentnummer:** 132
Dato: 07.04.2022
Basert på innsendt dokument med dato: 22.11.2021 og 09.02.2022.
Husk alltid å oppgi saksnummer ved henvendelse til Plan- og bygningsetaten.

Innhold

1 Hovedtrekk i planforslaget 4
1.1 Sammendrag 4
1.2 Plan- og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding om fra følgende instanser 5
1.3 Eksisterende og framtidig byplangrep 6
2 Premisser 7
2.1 Konkrete føringer fra overordnede planer 7
2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse 16
2.3 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen 17
3 Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget 26
3.1 Forslagets nøkkelopplysninger 26
3.2 Eieropplysninger 27
3.3 Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva forslaget sikrer 28
3.4 Konsekvenser av planforslaget 37
3.5 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen 66
4 Beskrivelse av Plan- og bygningsetatens alternativ 69
4.1 Forslagets nøkkelopplysninger 69
4.2 Beskrivelse av planalternativets byplangrep og hva forslaget sikrer 69
4.3 Konsekvenser av planalternativet 75
5 Medvirknings- og samarbeidsprosesser 76
5.1 Forhåndsuttalelser til varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn for planprogrammet 20.04.2017 76
5.2 Endringer i planforslaget underveis i planprosessen 78
5.3 Bemerkninger til nytt offentlig ettersyn for revidert planprogram 05.02.2020 78
6 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og konklusjon 82
6.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget i forhold til overordnede føringer 82
6.2 Foreløpig vurdering av planforslaget 88
6.3 Foreløpig konklusjon 101
7 Kart og bestemmelser 103
7.1 Nedskalert plankart – alternativ 1 103
7.2 Reguleringsbestemmelser – alternativ 1 104
7.3 Nedskalert plankart – alternativ 2 112
7.4 Reguleringsbestemmelser – alternativ 2 113
8 Beslutning om offentlig ettersyn 118

Hva er et planforslag til offentlig ettersyn?

Hvis noen ønsker å bygge eller verne noe som bryter med det kommunen har bestemt før, må kommunen vedta en ny reguleringsplan først. Planer for mindre områder heter detaljreguleringer. Både kommunen, privatpersoner, utbyggere, organisasjoner og andre myndigheter kan komme med forslag til detaljreguleringer, men det er fagkyndige som byplanleggere og arkitekter som utarbeider planforslaget.

Plan- og bygningsetaten gir råd til de fagkyndige om hva planforslaget må inneholde, og noen ganger lager vi egne alternative forslag.

En viktig del av arbeidet med reguleringsplanen er å få innspill fra innbyggerne. Alle kan komme med innspill i to runder i planarbeidet: Når planarbeidet starter (ved varsel om oppstart) og når forslaget er utarbeidet (ved offentlig ettersyn). Alle planforslag som sendes på offentlig ettersyn skal vise konsekvensene av forslaget, inneholde en vurdering av om forslaget følger opp overordnede planer, og få fram hvilke interesser som står mot hverandre og hvilke som er prioritert. For eksempel kan en interessekonflikt være om vi skal ta mer hensyn til historiske bygninger enn ønsket om flere boliger i byen. Vi i Plan- og bygningsetaten gjør også en vurdering av forslaget og konsekvensene av det.

Både Plan- og bygningsetaten og den som har laget planforslaget, vurderer hvordan uttalelsene skal påvirke planforslaget. Forslagsstilleren oppdaterer planforslaget, og vi sender det til politisk behandling i bystyret. Det er Oslo Bystyre som vedtar den endelige bruken og byggene for området, og den faglige anbefalingen fra Plan- og bygningsetaten er en del av saken de får presentert.

Hvordan lese dokumentet?

Dette er ett felles dokument som består av forslagsstillers beskrivelse av og argumentasjon for planforslaget, og Plan- og bygningsetatens vurdering. Plan- og bygningsetaten er juridisk eier av dokumentet, men der det står "Forslagsstillers tekst" (hovedsakelig del 4), har forslagsstiller skrevet denne. Plan- og bygningsetatens kommentarer til forslagsstillers tekst finnes i separate, tydelig merkede bokser.

Avsnitt skrevet av Plan- og bygningsetaten har gul/oransje overskrifter, mens avsnitt hvor forslagsstiller er avsender, har blå overskrifter. Sorte overskrifter er brukt på avsnitt som inneholder fakta.

Saksgang

Forslagsstiller bestilte oppstartsmøte 06.10.2016, og kunngjorde både oppstart av detaljreguleringsarbeid og la ut planprogrammet på offentlig ettersyn 20.04.2017. Et revidert planprogram ble lagt ut på nytt offentlig ettersyn 05.02.2020. Planprogrammet ble så fastsatt 02.12.2020.

Endringer i planinitiativet underveis i planprosessen

Planinitiativet ble endret mellom varsel om oppstart av planarbeid i 2017 og nytt offentlig ettersyn av revidert planprogram i 2020. Endringene er blant annet:

- Søndre del av planområdet i planalternativ 2 endres fra grønnstruktur til driftsområde for jernbane pga. Bane Nors behov for hall til beredskapstog.
- Nytt planalternativ 3: nabolagspark med gjenåpning av Hovinbekken (tilsvarer dagens planalternativ 2) på bakgrunn av brev fra byrådsavdelingen 26.11.2019 (vedlagt).

1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Sammendrag

Hensikten med forslaget
Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et nytt kontorbygg over 7 etasjer i tråd med kommuneplanens prinsipp om byutvikling innenfra- og ut, hvor arbeidsplasser legges til områder med god kollektivdekning.

Planforslaget
Planforslaget åpner for ny bebyggelse i tråd med formål *Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, service og velvære)/kontor/bevertning/annen næring (konferansesenter)*. Planforslaget foreslår bebyggelse på maks 23 800 m^2 BRA over 7 etasjer, hvor de 2 øverste etasjene er trukket inn fra gata. Det foreslås også en ny lommepark mot Oslo gate, et inngangstorg mot Schweigaards gate og utadrettet virksomhet på gateplan. Schweigaards gate 51 og 53 foreslås regulert til bevaring, og Hovinbekkens lagt i ny trasé under bakken.

Konsekvenser
Planforslaget får konsekvenser for planområdet og nærområdet på følgende måte:

- Ny bebyggelse vil få negative konsekvenser for et kulturhistorisk viktig murgårdsmiljø.
- Ny bebyggelse overholder ikke retningslinjen om byggefritt belte for hovedvassdrag i kommuneplanens arealdel (2015) § 13.3.
- Hovinbekken vil ikke kunne åpnes i vestlig del av Schweigaards gate som følge av foreslått bebyggelses plassering og utnyttelse.
- Planforslaget sikrer sentralt plasserte arbeidsplasser med god kollektivdekning i tråd med byutviklingsstrategien i kommuneplanens samfunnsdel (2018).
- Planforslaget vil bidra til at Schweigaards gate får mer utadrettet virksomhet på gateplan.
- Planforslaget vil bidra til grønn mobilitet og mindre bilavhengighet, i tråd med kommunens klimamål.

Plan- og bygningsetatens alternativ
Plan- og bygningsetaten (PBE) fremmer eget planalternativ hvor planområdet foreslås regulert til park. Planalternativet er utarbeidet på bakgrunn av kommuneplanens og byrådsavdeling for byutviklings tydelige føringer om å gjenåpne byens elver og bekker, og sikre mer grønnstruktur i byen. Planalternativet legger til rette for at Hovinbekken kan gjenåpnes i Schweigaards gate, i tråd med VPKL, KVU og TOR Oslo-S (se kapittel 2.1.5). Nærområdet har videre et stort behov for flere lokale, gratis møteplasser, særlig for barn- og unge.

PBEs planalternativ vil ikke sikre sentrale arbeidsplasser med god kollektivdekning, eller mer utadrettet virksomhet i Schweigaards gate. Planalternativet får heller ikke negative konsekvenser for kulturminneverdiene i området, men ivaretar og bygger opp under dem.

Plan- og bygningsetatens vurdering og foreløpige konklusjon
Planområdet ligger i et kulturhistorisk viktig bygningsmiljø og er møtet mellom to områder med markant forskjellige typologier og bruk: Nye høyere kontorbygg og eldre lavere

murgårdsbebyggelse (bolig). Planområdet ligger ellers i et nærområde med stort behov for flere lokale, grønne byrom, møteplasser og bedre overvanns- og flomhåndtering. Hovinbekken går i underjordisk kulvert under planområdet.

Det er videre et helt sentralt mål i både kommuneplanens arealdel (2015) og samfunnsdel (2018) at Oslo skal være en klimarobust, grønn by. Dette skal oppnås gjennom blant annet gjenåpning av bekker, flere grønne byrom og høyt fokus på overvannshåndtering. Byrådets presisering om streng praktisering av det byggefrie beltet langs Oslos åpne- og lukkede vassdrag jf. § 13.3 i kommuneplanen, understreker viktigheten av dette. Kommuneplanen legger også opp til byutvikling innenfra- og ut, og arbeidsplasser nært kollektivknutepunkt.

Foreslåtte bygningsvolumer vurderes som for lite tilpasset eksisterende bebyggelse, og planområdet- og nærområdets behov for økt overvannshåndtering og mer blågrønn struktur som for lite ivaretatt. PBE mener derfor at utnyttelsen bør reduseres for å både ta hensyn til det viktige murgårdsmiljøet i Schweigaards gate, og gi rom til åpen og lokal overvannshåndtering, i tråd med målene i kommuneplanen og klimastrategien.

Det er positivt at det legges til rette til flere sentrale arbeidsplasser med god kollektivdekning og at det satses på grønn mobilitet i tråd med byutviklingsstrategien. Utadrettet virksomhet er sikret i førsteetasje og det vil bidra til å fremme byliv i gaten. PBE vurderer likevel at overordnede forhold som nærområdets behov for flere lokale gratis møteplasser, mer blågrønn struktur og bedre overvanns- og flomhåndtering, er viktigere enn flere sentralt plasserte arbeidsplasser.

PBE anbefaler derfor ikke planforslaget og stiller med eget planalternativ 2 hvor planområdet reguleres til park med mulighet for gjenåpning av Hovinbekken, som en forlengelse av Klosterenga park. Planalternativ 2 baserer seg på de faglige vurderingene og anbefalingene som er gjort i VPKL, KVU og TOR Oslo-S arbeidene, § 13.3 i KP2015 om byggefritt belte langs byens vassdrag for å sikre gjenåpning av lukkede elver/bekker og målet i KP2018 om at Oslo skal bli en grønnere og mer klimarobust by.

1.2 Plan- og bygningsetaten ber særlig om tilbakemelding om fra følgende instanser

Bydel Gamle Oslo, lokale idrettslag/foreninger og lokalmiljøet generelt
Vi ber om innspill på hva nabolagsparken i planalternativ 2 bør inneholde i form av generelt innhold, aktiviteter, utstyr eller lignende. Vi minner om at det ikke plass til bygninger over ca. 200 m^2 pga. byggefritt belte langs vassdrag, jf. § 13.3 i kommuneplanen.

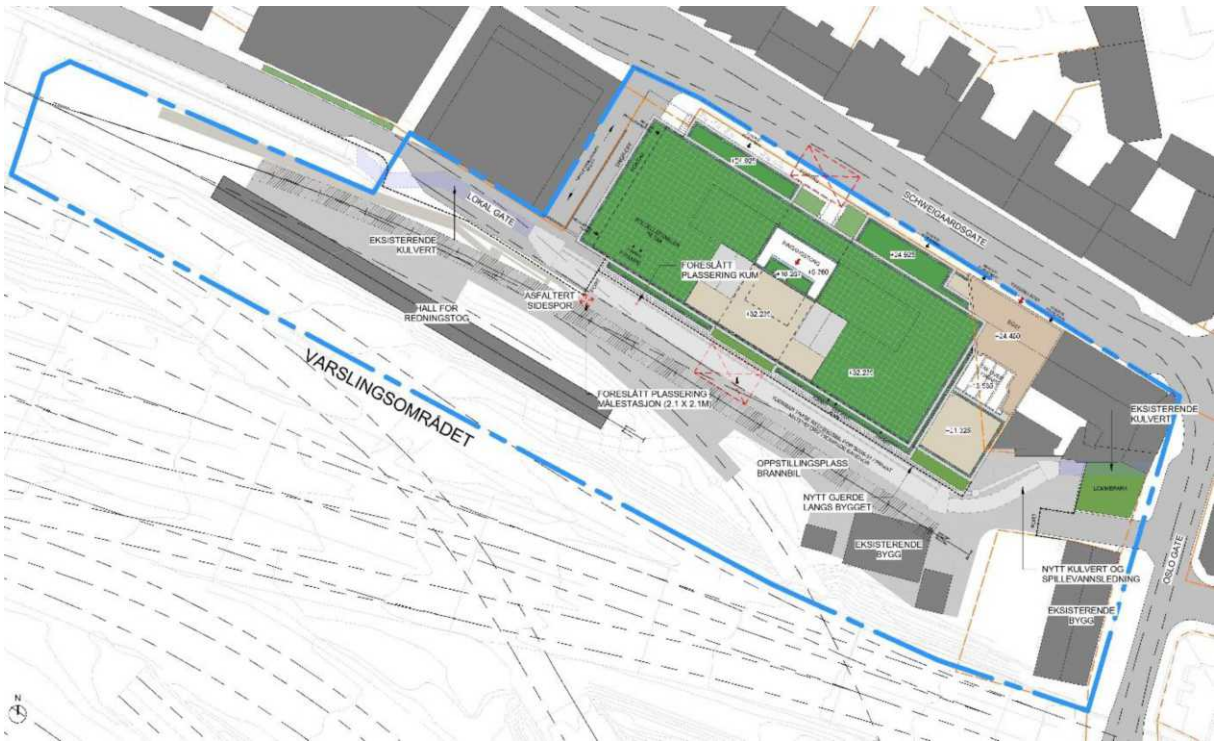
Vann- og avløpsetaten, Bymiljøetaten og Norges vassdrags og energidirektorat
Vi ber om særlig tilbakemelding på og vurdering av overvanns- og flomhåndteringen i BaneNors planalternativ.

1.3 Eksisterende og framtidig byplangrep

1.3.1 Oversiktsbilde av eksisterende situasjon



1.3.2 Skisse av framtidig byplangrep



2 Premisser

2.1 Konkrete føringer fra overordnede planer

2.1.1 Kommuneplan 2018: Vår by, vår framtid (30.01.2019)

Kommuneplanens samfunnsdel med byutviklingsstrategi inneholder visjon, mål og strategier for Oslo mot 2040. Det første hovedmålet i samfunnsdelen er at Oslo skal bli en grønnere by.

Byutviklingsstrategien viser videre hvordan byen skal utvikles slik at målene i samfunnsdelen nås. Utvikling og fortetting skal skje i områder med god kollektivdekning og hvor det tilrettelegges for gående og syklende. Byutvikling innenfra og ut skal prioriteres. Samtidig fremheves følgende:

> *«Siden byen skal vokse gjennom fortetting og transformasjon er det viktig å styrke byens blågrønne struktur ved å gjenåpne bekker og elver, og etablere nye allment tilgjengelige grøntområder, parker, turveier, torg og møteplasser».*
>
> *«Byutviklingen skal ta høyde for klimaendringene. Overvannshåndtering er et prioritert klimatilpasningstiltak. Åpning av bekker og elver, kartlegging av flomsoner, arbeid med grønne tak, sikring av kritisk infrastruktur og bevaring av verdifull vegetasjon er viktige tiltak».*

2.1.2 Kommuneplan 2015 (arealdel): Smart, trygg, grønn (23.09.15)

Nesten hele planområdet er oppført med arealformål *bane, eksisterende* (brun farge) og delvis *bebyggelse og anlegg* (gul farge) – se figur 1.



Figur 1: Planområdet (rød markering) i kommuneplanens arealdel.

Relevante bestemmelser (utdrag):
«7.3 Estetikk, byforming og landskapstilpasning (jf. pbl § 11-9 nr. 6)

«2. Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas».

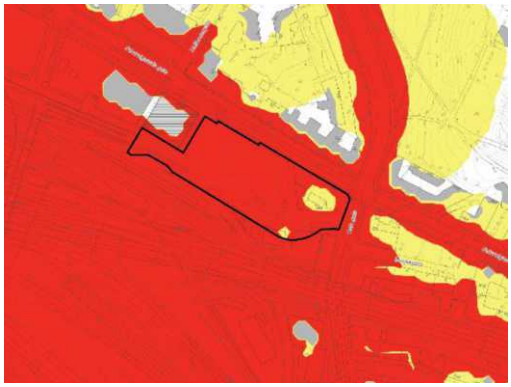
«§ 13.3 Vassdrag (jf. pbl. §§ 11-11 nr. 3 og 6, og 11-9 nr. 6.
1. Temakart blågrønn struktur T7, skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen».

Retningslinjer til § 13.3:

- *«Innenfor en sone på 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep. (..).»*
- *«Lukkede elvestrekninger og sidebekker angitt som fremtidig elv/bekk på temakart T7 bør gjenåpnes».*

Temakart T1 Støy

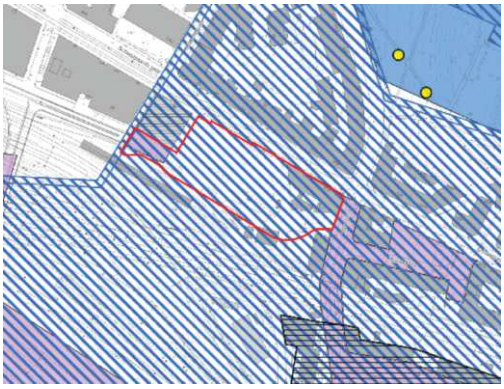
Planområdet ligger støyutsatt til med hensyn til støy fra veg og bane. Planområdet er innenfor avvikssonen for støy i kommuneplanen, som åpner for mer lempelige støykrav i utviklingsområdene.



Figur 2: Støy.

Temakart T5 Kulturminnevern

Planområdet ligger innenfor det automatisk fredete kulturminnet id 88460 «Middelalderbyen Oslo».



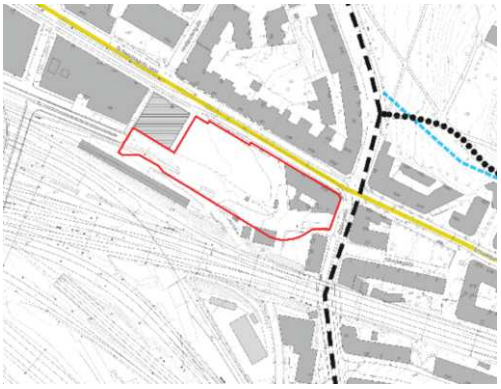
Figur 3: Kulturminnevern.

Temakart T7 Blågrønn struktur

Schweigaards gate er angitt som en viktig kommunikasjonsåre (gul stripe). I slike gater skal det etableres nye trær.

I tillegg er Oslo gate og Grønlandsleiret markert som en viktig forbindelse (svart stiplet strek).

Hovinbekken (blå stiplet linje) er vist som fremtidig elv/bekk (prinsipplassering), som ifølge § 13.3 bør gjenåpnes – se kapittel 2.1.2.



Figur 4: Blågrønn struktur.

Hensynssoner

H190_2 (fremtidig trasé for t-bane/jernbane): Hele planområdet omfattes av denne hensynsonen (skrå striper). Innenfor denne hensynsonen tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-bane-/jernbaneanlegg. Det er i store områder av byen betydelige infrastrukturprosjekter under planlegging, som vil kunne føre til konflikter.



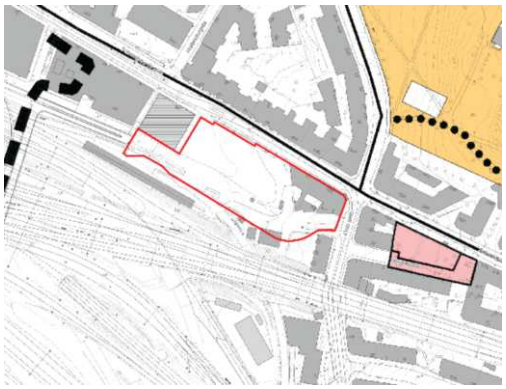
Figur 5: Hensynssoner.

H320_1 Stormflo: Planområdet omfattes delvis av Hensynssone for flomfare H320_1 Stormflo (rød skrå striper). Innenfor denne sonen tillates ikke tiltak som kan påvirke/bli påvirket av stormflo.

2.1.3 Kommunedelplan 17: Torg- og møteplasser

KDP17 angir Schweigaards gate som strøksgate, og Nordenga bru, vest for planområdet, som «overordnet forbindelse».

KDP 17 angir også at utbygging over 20.000 m^2 BRA over terreng utløser krav om offentlig torg/møteplass på min.1 daa (min. 5 % av BRA). For tiltak inntil 20.000 m^2 BRA over terreng stilles det også krav til torg/møteplass, men "størrelsen på arealet vurderes nærmere".

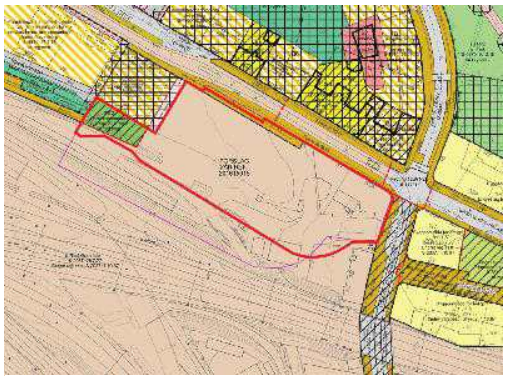


Figur 6: Kommunedelplan 17.

2.1.4 Gjeldende regulering

S-2255

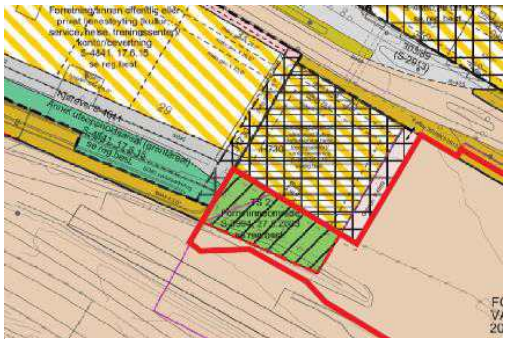
Tomten er regulert til *Jernbaneformål* (lysebrun farge). Planen er delvis opphevet av kommuneplanen, men jernbaneformålet gjelder på tross av opphevingen.



Figur 7: S-2255 (gjeldende regulering).

S-3994

Deler av planområdets vestre del er regulert til Spesialområde bevaring annet (TS 2 Fornminneområde) og Offentlig gang/sykkelveg.



Figur 8: S-3994.

2.1.5 Andre relevante føringer

Tildelingsbrev 2022

Byrådsavdelingens tildelingsbrev presiserer politikernes forventninger for de forskjellige sektorene og etatene i 2022. Brevet inneholder føringer og mål som er høyt prioritert av byrådet, og som etatene bes fokusere spesielt på i 2022:

Utdrag fra føringer for flere etater og sektorer:

- «Byrådet vil øke andelen regulert til grøntområder, ruste opp flere av byens parker og byrom, åpne bekker og etablere flere turtraseer, restaurere og øke mengden natur

i byen. Byrådet ser viktigheten av å benytte veier, parker og andre offentlig arealer til håndtering av overvann, både som ressurs i bylandskapet og til å redusere skader ved overvannsflom».

- «Plan- og bygningsetaten bes om å fortsette samhandlingen med Klimaetaten for å se på hvordan etaten kan bidra til reduserte utslipp og økt klimarobusthet».
- «Byrådet ønsker å legge til rette for bygging av flere nye boliger (..)».

Utdrag fra føringer spesifikt for plan- og bygningsetaten:

- «Plan- og bygningsetaten skal sørge for at areal til parker, blågrønn struktur inklusive overvannshåndtering, bekker, fuktdrag og andre vannveier, samt stier og sykkelveier blir ivaretatt i all arealplanlegging».
- «Plan- og bygningsetatens planlegging tar utgangspunkt i at et klima- og miljøvennlig transportsystem skal fremmes. Det skal tas hensyn til sambruk og blandende formål, som en viktig strategi både av klimahensyn, økonomi og for å bygge gode byområder».
- «Klimatilpasning av byen er også en prioritert oppgave. Det skal i større grad legges vekt på (..) god overvannshåndtering og flomsikring basert på Handlingsplan for overvannshåndtering».
- «Byrådsavdelingen forventer at plan- og bygningsetaten fortsetter arbeidet med å implementere overvannsproblematikken i saksbehandlingen».
- «Det skal tas hensyn til sambruk og blandede formål, som en viktig strategi både av klimahensyn, økonomiske hensyn og for å bygge gode byområder».

Mål for plan- og bygningsetaten 2022:

1. «Utvikle en inkluderende og grønn nullutslippsby, sikre Oslos blågrønne struktur og omgivelser, kulturminner og gode steds-, klima- og miljøkvaliteter
2. Tilrettelegge for økt boligbygging.
3. Sikre at områder har gode nærmiljø og oppleves som gode og trygge steder å bo og vokse opp».

Byrådsavdeling for byutviklings brev 26.11.2019 om byggefritt belte langs vassdrag

Byrådsavdeling for byutvikling sendte den 26.11.2019 et brev (vedlagt) til PBE hvor de presiserte viktigheten av følgende punkt i byrådserklæringen:

> *«Byrådet vil ikke tillate nye bygg i de byggefrie beltene på 20 meter langs hovedvassdrag og 12 meter lang sidevassdrag. Plan- og bygningsetaten bes om å følge opp nevnte punkt».*

Byrådsavdelingen har altså spesifikt bedt PBE om å sørge for at føringene om byggefritt belte i § 13.3 følges opp.

Handlingsprogram for økt byliv på Grønland og Tøyen (på høring)

Handlingsprogrammet er en nylig utarbeidet plan og strategi for økt byliv, som del av Bilfritt byliv-satsningen (vedtatt av Oslo bystyre i 2008). Programmet har vurdert flere delområder på Grønland og Tøyen og identifisert styrker og svakheter i hvert delområde. Planen foreslår forskjellige tiltak som skal stimulere til økt byliv i hvert delområde:

Delområdets svakheter

Planområdet ligger i delområde 5: Grønlands park. Delområdets største relevante svakheter er:

- Krysset Schweigaards/Oslo gate er svært trafikkert.

- Schweigaards gate vest for Grønlandleirer er lite attraktiv.

Grønland og Tøyens svakheter (utdrag)

Grønland og Tøyen har få grønne forbindelser i gatenettet, men store grønne parker i utkanten av områdene. Videre har området store problemer med flom og oversvømte kjellere ved større regnskyll, og stor mangel på møteplasser, særlig for barn- og unge:



Figur 9: Strategikart for delområde 5: Grønlands park.

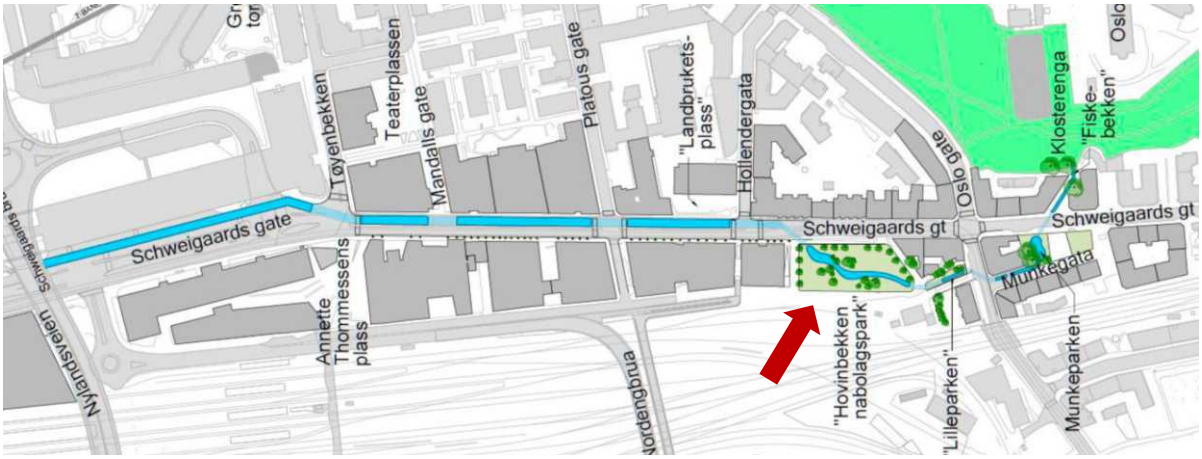
> *«Det er behov for flere gode fysiske møteplasser på Grønland og Tøyen, spesielt med tanke på levekårsutfordringer og trangboddhet. Grønland og Tøyens beboere trekker ofte ut i gårdsrom, parker og gatene for å møtes».*

Anbefalinger og strategier

Handlingsprogrammet anbefaler å sikre mer bynatur internt på Grønland og Tøyen, med åpne overvannsløsninger. I tillegg må det sikres flere offentlige gratis møteplasser.

Strategikartet for delområde 5 viser at Schweigaards gate i fremtiden bør tilrettelegges for syklister/gående og biologisk mangfold, og at Hovinbekken gjenåpnes diagonalt over planområdet.

Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) for Oslo S-området



Figur 10: Anbefalt trasé for gjenåpning av Hovinbekken (VPKL: Asplan Viak, 2021). Planområdet markert med rød pil.

VPKLen er et overordnet plandokument/rapport som avklarer hensynet som må tas for kabler og ledninger (vannforsyning, spillvann, overvann, fjernvarme, bekk, elektrisitet etc.) i byutviklingsprosesser rundt Oslo sentralstasjon, basert på Oslo kommunes mål for fremtidens Oslo. VPKLen anbefaler at fremtidens Schweigaards gate får et blågrønt fokus med overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosiale møteplasser og byrom for barn og unge, og at Hovinbekken gjenåpnes diagonalt over planområdet:

«Schweigaards gate fremstår som det beste alternativet for oppfylling av Oslo kommunes målsettinger for gjenåpning av bekker og elver. Gaten har et stort potensial for utvikling av byrom, og gjenåpning av bekk vil kunne bidra positivt til visjonene som beskrives for Schweigaards gate i TOR. Det er heller ingen tekniske utfordringer som umuliggjør bekkeåpning i denne traseen».
VPKL: Teknisk utredning, s. 15).

Rapporten konkluderer med at dersom Hovinbekken ikke åpnes diagonalt over planområdet, er det ikke mulig å gjenåpne bekken i vestlig del av Schweigaards gate, pga. for smal veibredde i området rundt veikrysset Schweigaards gate/Oslo gate (s. 19 i Teknisk utredning).

Konseptvalgutredning (KVU) Schweigaards gate og Nylandsveien

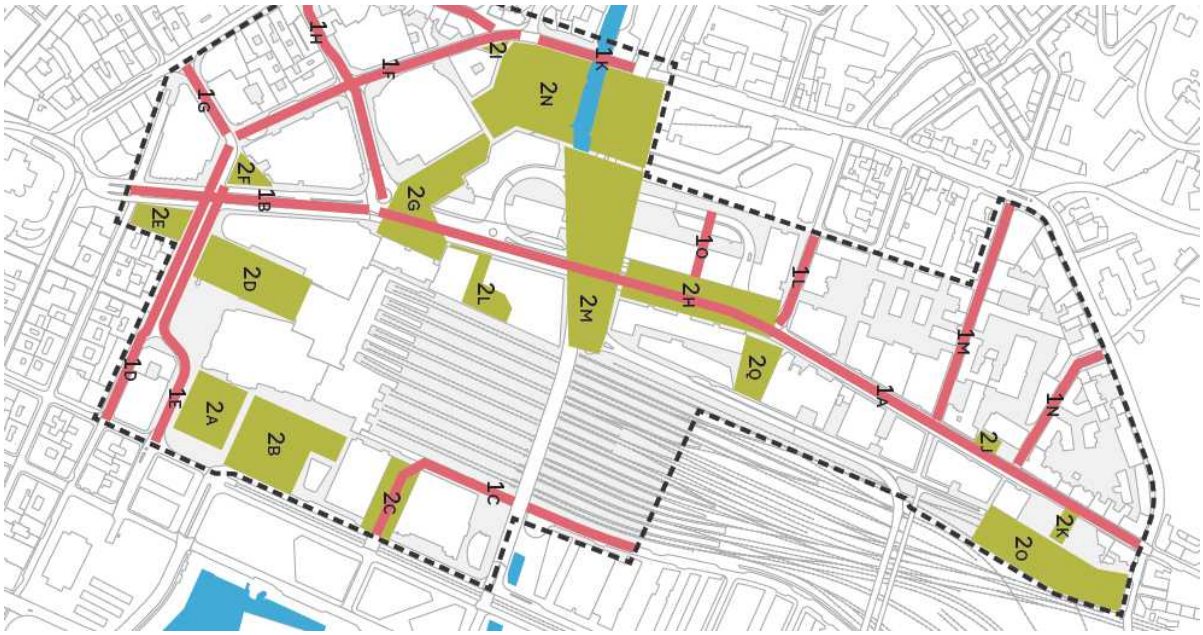
På bestilling fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel gjennomførte Bymiljøetaten en konseptvalgutredning (utredning av alternative konsepter) for fremtidens Schweigaards gate og Nylandsveien. Bestillingen ble utløst av at trikken ble flyttet fra Schweigaards gate til Dronning Eufemias gate i 2020, som åpnet opp for nye utviklingsmuligheter i Schweigaards gate.

Utfordringene i området er hovedsakelig begrenset fremkommelig/trafikksikkerhet for gående/syklende, gatekriminalitet og lav sosial kontroll, begrenset busskapasitet og sårbarhet for flom/oversvømmelser.

KVUen anbefaler gjenåpning av Hovinbekken diagonalt over planområdet

Basert på områdets utfordringer, vurderte KVUen 4 forskjellige konsepter som best løser utfordringene. Konseptet som best svarer ut utfordringene var «K1 Byliv». Dette konseptet anbefaler at «Akerselva og Hovinbekken gjenåpnes basert på anbefalingene i VPKLen», altså diagonalt over planområdet (figur 10).

Tiltaksliste for offentlige rom Oslo S-området (TOR Oslo S)



Figur 11: Kartet viser anbefalte tiltak for området. Planområdet nede til høyre (2K og 2O).

Som et resultat av området rundt Oslo S sine utfordringer og store utvikling – og koordinert med KVUen og – har Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og PBE utarbeidet TOR Oslo S. TOR Oslo S identifiserer og konkretiserer både Schweigaards gates behov for bedre

overvannshåndtering, gjenåpning av Hovinbekken mellom Oslo gate og Akerselva og Grønlands store behov for en nabolagspark og møteplass for barn- og unge.

TOR Oslo S anbefaler følgende tiltak (se kart forrige side):

- Tiltak 1A: Schweigaards gate skal bli en levende og aktiv strøksgate tilrettelagt for syklister, gående, kollektivtrafikk og fortauskafeer, med mulig gjenåpning av Hovinbekken.
- Tiltak 2K (Nonneparken): Nonneparken utformes som en grønn og intim lommepark imellom fremtidig bebyggelse på planområdet og holdes åpent helt ned til bakkenivå.
- 2O(nabolagspark/overvannstiltak): «Parken skal ha en tydelig offentlig karakter med god håndtering av overvann og flomvann». (..) «Hovinbekken skal ha en tydelig rolle i parkens utforming» (..). «Byrommet skal dekke et stort behov for en nabolagspark og møteplass for barn og unge i området».

Klimastrategi for Oslo mot 2030 (vedtatt av Oslo bystyre 06.05.2020)

Klimastrategien er en samlet strategi for Oslos klimaarbeid. Strategien består av 5 overordnede klimamål og 16 satsningsområder for å nå målene.

Relevante utdrag:

Mål 4 i klimastrategien er *Klimatilpasning*: «Oslo skal møte klimaendringene ved å utvikle en klimarobust by, og overvannshåndtering er det viktigste satsningsområdet».

Satsningsområde 2 er *«Oslo skal bevare og restaurere vassdrag, fjord, parker og friområder. Oslo skal utvikle byen innenfra- og ut, og fortette ved kollektivknutepunkter:*

- *«Byens arealer må utnyttes godt. Vellykket fortetting forutsetter at naturmangfold i nærmiljøet ivaretas og styrkes».*
- *«Fortetting, blant annet ved utbygging tett inntil et vassdrag, er eksempel på tiltak som ikke tar hensyn til konsekvensene av klimaendringer og som øker byens sårbarhet».*
- *«For å redusere transportbehov og legge til rette for klimavennlig mobilitet, er fortetting en bærebjelke i Oslos areal- og transportpolitikk».*
- *«Nettverket av grønne vandringskorridorer mellom grøntområder, parker og friområder i Oslo bidrar til klimatilpasning ved at arter kan flytte seg med endret klima. De sammen områdene bidrar til å fange opp, lagre og lede unna nedbør, slik at risiko for overvann og flom reduseres. Oslo kommune jobber målrettet for å sikre grønne områder, gjenåpne elver og bekker, etablere regnbed og øke omfanget av grønne tak og fasader».*
- *«Videreutvikle Oslos nettverk av grøntområder og vandringskorridorer. Unngå omdisponering og nedbygging av eksisterende grønne arealer».*

Byøkologisk program (vedtatt av Oslo bystyre 23.03.2011)

Byøkologisk program har som målsetting at Oslo skal være et bærekraftig bysamfunn der alle har rett til ren luft, rent vann og tilgang på gode friområder. Programmet er et styringsverktøy for å lettere kunne arbeide for å realisere visjoner om en miljøvennlig og bærekraftig byutvikling. Dette gjøres ved å prioritere innsatsen innenfor en rekke innsatsområder innen klima og miljø.

Særlig relevante innsatsområder er bl.a.:

Delmål	Strategier og tiltak
1.5 Oslo skal tilpasse seg klimaendringene	• åpning av vassdrag • etablere flere grønne områder og grønne tak
3.1 Oslo skal fremme en miljøeffektiv byutvikling	• fortetting bør ikke gå på bekostning av grønnstruktur • øke antall kvadratmeter kjøpt til utvikling av grønnstruktur • kjøp av eiendom skal brukes som et virkemiddel for å oppnå målsetninger om sammenhengende grønnstruktur og åpning av vassdrag
5.3 Oslo skal gjenåpne elver og bekker og skape blågrønne korridorer	• Systematisk arbeide for å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger, og opparbeide turveier langs Oslos syv elver der dette er mulig og hensiktsmessig • Gjenåpnet trase skal om mulig følge vassdragets historiske løp • Bygge grøntkorridorer og grønne byrom langs elvene.

Plan for sykkelveinettet (vedtatt 23.05.2018)

Byens sykkelveinett utvides til å omfatte sykkelveinett i umiddelbar nærhet til der mange mennesker bor, jobber og ferdes. Planen er utarbeidet av Statens Vegvesen og Oslo kommune.

Planen angir at Schweigaards gate skal ha eget sykkelanlegg i 2025, altså toveis dedikert sykkelvei adskilt fra fortau og kjørevei.

På sporet av det nye Grønland: Sosiokulturell stedsanalyse av Grønland (AFI, 2017)

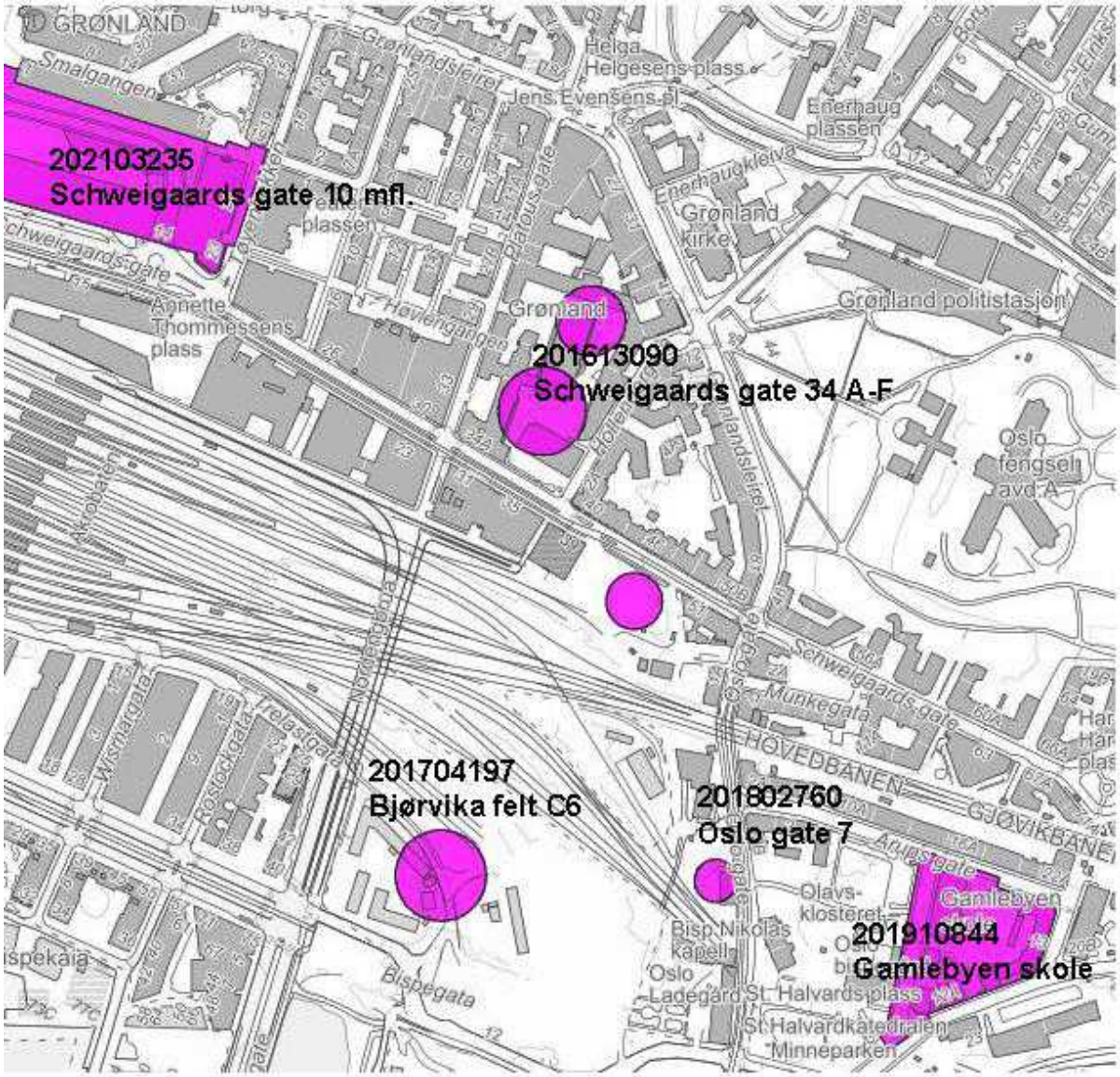
Bydel Gamle Oslo og Grønland er et flerkulturelt område med høy andel små leiligheter, trangboddhet, barnefattigdom og stor mangel på fritidstilbud til barn- og unge. Dette gjør at de offentlige byrommene blir ekstra viktige, og det er behov for flere steder hvor beboerne kan oppholde seg gratis. (På sporet av det nye Grønland, 2017: s. 13).

Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021)

Strategien er utarbeidet som følge av ny stortingsmelding (Meld. St. 16 2019-2020) med tittelen «Nye mål i kulturmiljøpolitikken». Strategien gir faglige råd for hvordan kulturmiljø kan ivaretas i byutviklingen, blant annet gjennom følgende mål (totalt 8 mål):

> *«Mål 1: Kulturmiljø brukes som ressurs i bærekraftig by- og stedsutvikling.*
>
> *Mål 2: Kulturmiljøets verdi og betydning er lagt til grunn for valg av bevaringsløsning og handlingsrommet for utvikling.*
>
> - *Målestokk og volumer er svært viktig når nye bygninger skal oppføres i historiske by- og gatemiljøer.*
>
> *Mål 3: Byenes mangfold og kulturhistoriske særpreg er bevart og videreført ved nye tiltak.*
>
> *Mål 4: Historiske bylandskap ivaretas ved nye planer og tiltak».*

2.1.6 Relevante pågående planarbeid i området

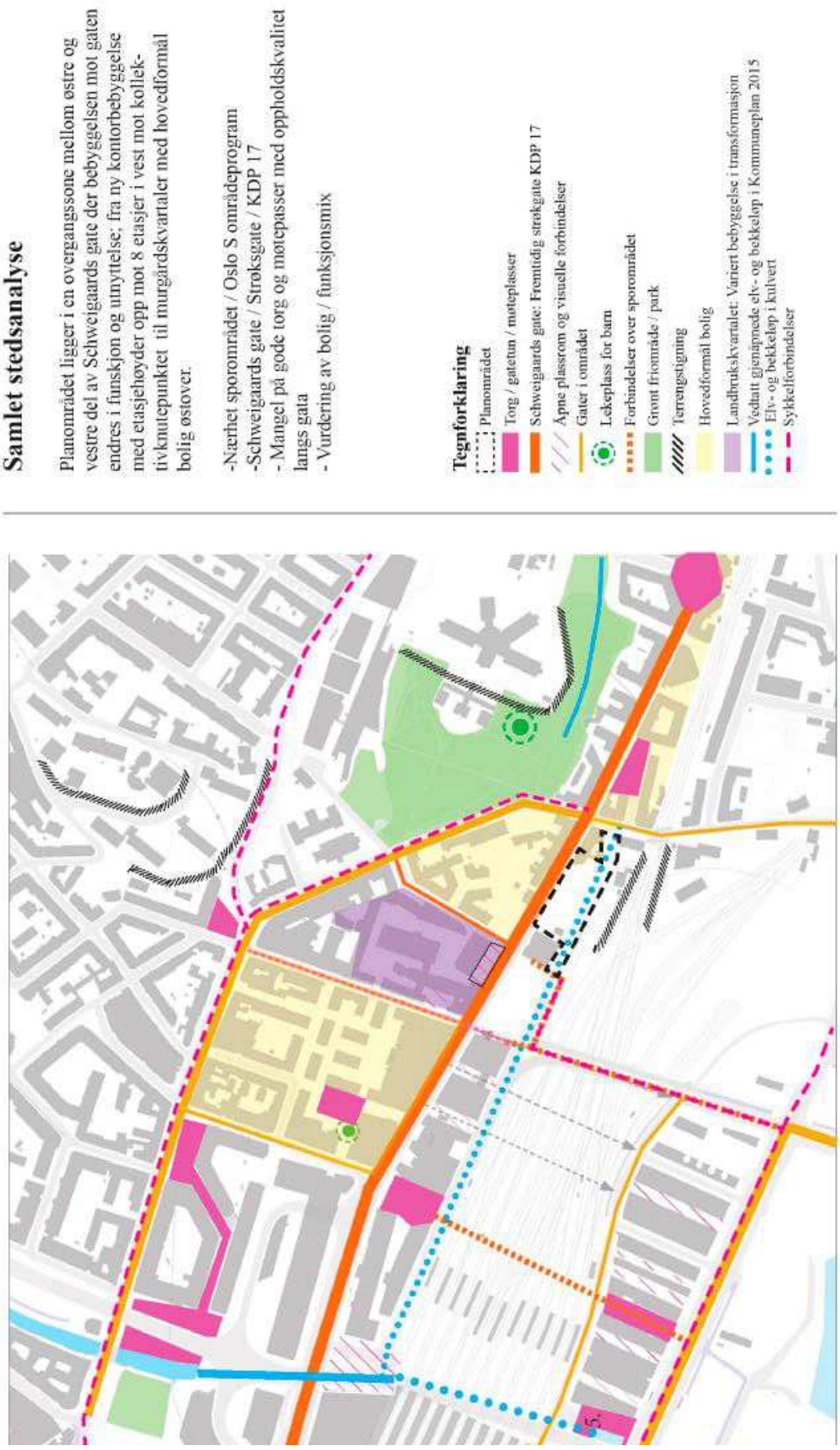


Figur 12: Kart over pågående plansaker i området.

De nærmeste plansakene er:

- 202103235 Schweigaards gate 10 – ombygging av bussterminalen på Grønland
- 201613090 Schweigaards gate 34 A-F – transformasjon av Landbrukskvartalet
- 201802760 Oslo gate 7 – utbygging av boliger
- 201704197 Bjørvika felt C6 – næring og bolig
- 201910844 Gamlebyen skole – regulering av Egedes gate til skole

2.2 Plan- og bygningsetatens stedsanalyse



Figur 13: Plan- og bygningsetatens stedsanalyse fra 2016.

2.3 Tabell for temaer som alltid skal undersøkes som del av detaljreguleringen

Tema	Oppstarts-møte	Offentlig ettersyn	Politisk behandling	Kort utkvittering eller henvisning til hvor temaet omtales
Blågrønn struktur Eksisterende blågrønnstruktur er av betydning for lagring og binding av CO2, biomangfold, håndtering av ekstremnedbør, erosjon, tørke, hetebølger	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet er i dag ubebygd og har ingen blågrønne kvaliteter. Hovinbekken går i kulvert innenfor planområdet. **Planalternativ 1:** I planforslaget legges det opp til et inngangstorg med to grønne fordrøyningsanlegg og grønne tak for overvannshåndtering. Det er også planlagt infiltrasjonsgrøfter for oppsamling av overvann langs bygget. Lommeparken mot Oslo gate er planlagt som en grønn park med regnbed for overvannshåndtering og overløp fra regnbed til flomvei. **Planalternativ 2:** Nabolagsparken vil forbedre områdets blågrønne struktur i stor grad, både gjennom et nytt grønt byrom/park, men også gjennom gjenåpningen av Hovinbekken. Gjenåpningen vil sikre biomangfold og bedre flom- og overvannshåndtering. I tillegg vil nabolagsparken forbedre blågrønne forbindelser ved at parken og bekkeåpningen forlenger den pågående gjenåpningen av Hovinbekken fra Klosterenga. Planalternativ 2 er dermed i tråd med ambisjonen i kommuneplanen om sammenhengende bekker og grøntarealer.
Energi-løsninger* I et områdeperspektiv, f.eks. samspillsløsninger med nærliggende bygg og	Gir premisser	Gir premisser		**Planalternativ 1:** Foreslått ny bebyggelse er planlagt tilknyttet fjernvarmeanlegg som hovedenergikilde. I tillegg planlegges det for solcelleanlegg på tak og/eller i fasader til lokal strømproduksjon innad i bygget. Foreslått ny bebyggelse har en målsetning om å oppnå BREEAM Excellent.

anlegg, og produksjon av elektrisitet lokalt fra fornybare kilder				**Planalternativ 2:** Ikke aktuelt.
Flom f.eks. erosjon og stormflo, elve- og bekkeflom, erosjon	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet er flomutsatt: Kommuneplanens plankart 2-2 (hensynsoner) viser at området er utsatt for stormflo. Dette gjelder dog et lite område. **Planalternativ 1:** Stormflo er omtalt i ROS-analysen og videre i rapporten «VA og overvannshåndtering» (Multiconsult, 2021), hvor faren for stormflo vurderes til å kun være aktuell for bygningsmassen under bakken. Bygningsmassen under bakken må derfor hensynta variasjon i grunnvannstand som følge av stormflo, og dette er sikret i reguleringsbestemmelsene. Flomrapportens vurderer ellers at de forskjellige planalternativene vil påvirke flomsituasjonen i området på følgende måter: • Planalternativ 1: «middels positivt (+)» • Planalternativ 1 med bekkeåpning i Schweigaards gate: «stor positiv (++)» • Planalternativ 2 (nabolagspark med bekkeåpning): «middels positiv (+)». *Planalternativ 1 med bekkeåpning» er ikke gjennomførbart – se kapittel 6.1.5 om «Nye faglige anbefalinger for fremtidens Schweigaards gate: VPKL, KVU og TOR Oslo-S».* Se ellers rapporten «KU Flomrapport» (vedlagt). **Planalternativ 2:** Det er ikke planlagt bygninger under bakken, slik at naturlig avrenning til grunnen sikres.

				Videre foreslår planalternativet en grønn park med åpen overvanns- og flomhåndtering i fokus: Flomvei sikres både i gjenåpnet Hovinbekk og i dagens kulvert for Hovinbekken som beholdes.
Overvann	Gir premisser	Gir premisser		Hovinbekkens historiske løp gikk gjennom området og ligger i dag i kulvert innenfor planområdet, langs jernbaneområdet. Det er ellers lokale utfordringer i området knyttet til overvannshåndtering ved nedbørshendelser, med det resultat av gater og kjellere blir oversvømt. Planområdet er idag hovedsakelig ubebygd. **Planalternativ 1:** Planforslaget legger opp til overvannshåndtering på tak og i fordrøyningsanlegg under bakken, og er avhengig av et påslipp til kommunalt ledningsnett på ca. 16 l/s. Vannet fra fordrøyningsanlegget må pumpes ved hjelp av en pumpestasjon i kjeller (pga. plassmangel på tomta) og til kulverten for Hovinbekken. Dette er ikke i tråd med overvannstrategien og føringene til Oslo kommune om åpen og lokal overvannshåndtering på egen eiendom. Takvann bør generelt ledes ut på terreng. Påslipp til offentlig ledningsnett tillates først og fremst kun dersom det kan dokumenteres at åpne og lokale løsninger ikke lar seg gjennomføre. Se ellers overvannsrapporten (Multiconsult, 2021). **Planalternativ 2:** Nabolagsparken vil forbedre områdets evne til å håndtere overvann: Parken vil bestå av utelukkende permeable flater og det etableres åpen overvannshåndtering ved at Hovinbekken som i dag går i kulvert, åpnes. Kulverten har ved

				tidligere flomhendelser gått full, og gjenåpningen vil fjerne dette problemet og øke bekkens kapasitet til å håndtere flom og overvann. Kulverten skal også beholdes og fungere som ekstra vannvei ved større nedbørshendelser.
Geotekniske forhold f.eks. kvikkleire, ras, skred/masseut glidning, steinsprang	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet ligger innenfor marin grense. Geoteknisk rapport konkluderer med at grunnforholdene ikke er homogene og at det er usikkerhet knyttet til hvor store eventuelle setninger knyttet til utbygging kan bli. Rapporten konkluderer også med at det ikke er fare for områdeskred på tomten, da områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende. Samtidig viser kommunens grunnforholdskart at området har høy risiko for setninger, men dette er kun beregninger. **Planalternativ 1:** Rapporten konkluderer med at geoteknisk detaljprosjektering må gjennomføres når flere detaljer i utbyggingen er avklart. Det må også vurderes behov for refundamentering av nærliggende bygg, hovedsakelig Schweigaards gate 51. Geoteknisk detaljprosjektering med vurdering av behov for refundamentering og setninger er sikret i reguleringsbestemmelsene. Se ellers den geotekniske rapporten (Multiconsult, 2021) for mer info. **Planalternativ 2:** Det er ikke planlagt større bygninger i nabolagsparken. Gjenåpning av Hovinbekken krever gravearbeider og er i ROS-analysen vurdert til middels risiko. Se også «ROS-analyse planalternativ 2» (vedlagt).

Kulturminner f.eks.: bevaringsverdig bebyggelse, arkeologisk registrering	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet er innenfor det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Oslo». Innenfor planområdet ligger Schweigaards gate 51 og 53 (begge på gul liste). Disse bygårdene utgjør sammen med resten av bygårdene i gaten ett av de viktigste murgårdsmiljøene i byen. Flere av disse er vernet gjennom plan- og bygningsloven, og på Byantikvarens gule liste. Nonneseter kloster lå på 1600-tallet i området og dets eiendomsgrenser har skapt de karakteristiske skjeve gavlveggene på Schweigaards gate 51 og 53. **Planalternativ 1:** Riksantikvaren uttalte 07.04.2020 at de vil vurdere om planforslaget kan få dispensasjon fra kulturminnelovens § 8 når planforslaget legges ut på offentlig ettersyn. Planforslaget legger opp til å rive deler av bakgårdsbygningen til Schweigaards gate 51. Ellers reguleres begge bygårdene med hensynssone H570 i planforslaget. Planalternativ 1 er vurdert av konsulenter som det alternativet som vil påvirke kulturminneverdiene mest negativt (av totalt 4 vurderte alternativer), med middels negativ konsekvens. **Planalternativ 2:** Nabolagsparken vil ikke påvirke kulturminneverdiene i området negativt. Se ellers rapporten «KU kulturarv» (vedlagt).
Gjenbruk* f.eks. teknisk infrastruktur, bygninger, bygningsmasse, -komponenter	Gir premisser	Gir premisser		**Planalternativ 1:** Planforslaget legger opp til at bæresystem og yttervegger i Schweigaards gate 51 skal bevares, og at deler av bakgårdsbygning rives. Planforslaget har ambisjoner om å bruke modulbaserte prefabrikkerte

og/eller byggematerialer. Benytte materialer som er egnet for gjenbruk i fremtiden.				elementer som bæresystem (betong og stål) som har lang levetid, og teglstein som fasademateriale. Disse kan potensielt gjenbrukes ved demontering i fremtiden. Se ellers rapporten «Gjenbruk og materialvalg» (vedlagt) for mer info. **Planalternativ 2:** Nabolagsparken vil bevare hele bakgårdsbygningen og dagens bruk av Schweigaards gate 51 og 53 videreføres. De skrå gavlveggene endres ikke.
Miljøforhold f.eks. støy, luftforhold, forurenset grunn, alunskifer, radon, annen forurensing	Gir premisser	Gir premisser		Støy: Planområdet ligger i gul og rød støysone fra vei og jernbane. BaneNor benytter jernbaneområdet like sør for eiendommen som driftsområde for jernbanen, med støybelastning også om natten. Forurenset grunn: Gjennom grunnundersøkelser er det konstatert forurensede masser av varierende grad innenfor planområdet. Luftkvalitet: Beregninger viser at planområdet i all hovedsak ligger utenfor gul sone for svevestøv (PM_{10}). For nitrogendioksid (NO_2), se under. **Planalternativ 1:** Planområdet er lite egnet til nye boliger pga. støykrav, mens kravene for næringsbygg er lavere og vil kunne tilfredsstilles. Planforslagets fasader mot gata vil ligge i gul sone for svevestøv, mens uteareale ne og fasadene mot gata vil ligge i gul og rød sone for nitrogendioksid. **Planalternativ 2:** Det er planlagt å bruke vegetasjon (trær, busker) som naturlig støyskjerm mot jernbaneområdet. Det må ellers vurderes å sette opp dedikert støyskjerm. Schweigaards gate er planlagt opprustet og tilrettelagt for gående/syklende i fremtiden, og støyen fra veitrafikk vil derfor sannsynligvis gå ned.

				Luftkvaliteten for nabolagsparken vil ifølge beregninger ligge utenfor gul og rød sone for både svevestøv og nitrogendioksid. Se rapporten «Luftkvalitet» (vedlagt) for mer info.
Naturmang-fold	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Ikke registrert naturmangfold i eller i nærheten av planområdet. Etter Plan- og bygningsetatens vurdering, vil ikke gjennomføring av planen medføre at forvaltningsmålene i nml §§ 4 og 5 fravikes.
Teknisk infrastruktur f.eks.: høyspentledninger, store vannledninger, tuneller	Gir premisser	Gir premisser		Planområdet ligger i nærhet til sporområdet til Oslo S og er innenfor kommuneplanens temakart 2-2 (hensynssoner) som viser sone med forbud mot anlegg i grunnen. Kulvert for Hovinbekken går over planområdet i sør. **Planalternativ 1:** Hovinbekkens kulvert er planlagt omlagt i ny trasé. **Planalternativ 2:** Hovinbekken planlegges gjenåpnet over planområdet. Dagens kulvert for Hovinbekken videreføres, for å sikre ekstra kapasitet ved større nedbørshendelser.
Barn og unges interesser f.eks.: erstatningsareal	Gir premisser	Gir premisser		**Planalternativ 1:** Lommeparken vil bidra til en mindre møteplass som kan være egnet for barn- og unge, hovedsakelig ungdom. **Planalternativ 2:** Bydelen har mangel på gode, trygge og gratis møteplasser for ungdom. Nabolagsparken er planlagt utformet og programmert for å møte dette behovet og slik tilrettelegge for barn- og unges behov og interesser.
Virksomhets-fare f.eks.: eksplosjonsfar	Gir premisser	Gir premisser		**Planalternativ 1:** Nærhet til sporområdet og driftsområdet legger begrensninger på formål, f. eks er dagens støykrav for bolig vanskelig å

e, terrormål, farlige stoffer				tilfredsstille ifølge «Boligutredningen» (vedlagt). **Planalternativ 2:** Nabolagsparken må utformes slik at det ikke blir mulig å ta seg inn på jernbaneområdet.
Vurdering av egnethet for bolig	Gir premisser	Gir premisser		Tomten er overgangen mellom næringsbebyggelse og boligbebyggelse i Schweigaards gate. På motsatt side av gaten er det utelukkende boliger, og planområdet er på bakgrunn av dette egnet til en viss andel boliger, i tråd med kommuneplan om blandede funksjoner i nye bygninger. Samtidig er støyforholdene fra særlig jernbanen utfordrende. **Planalternativ 1 og 2:** Forslagsstiller har undersøkt, i tråd med føringene fra planprogrammet, om det kan innpasses minst 50 % boliger på tomten. Konklusjonen deres er at utnyttelsen av tomten må begrenses betraktelig for å ivareta krav til dagslys, utearealer og støy- og luftforurensning. Forslagsstillers konklusjon er derfor at det ikke er mulig å oppnå en boligandel på 50 %, som ivaretar dagens krav til støy- og dagslys.
Vurdering av egnethet og behov for barnehage	Gir ikke premisser	Gir ikke premisser		Ikke egnet grunnet nærhet til sporområde og trafikkert vei.
Fjernvarme	Gir premisser	Gir premisser		**Planalternativ 1:** Planområdet er innenfor Fortums konsesjonsområde for fjernvarme. Tilknytning er sikret juridisk i reguleringsbestemmelsene. **Planalternativ 2**: Ikke aktuelt.
Vurdering av egnethet og behov for idrettsanlegg	Gir premisser	Gir premisser		Bydelen har behov for nye anlegg for idrett og friluftsliv. Primærbehovet i lokalområdet er arealer som tilbyr utendørsaktiviteter til ballspill, f. eks street-fotball, basketball og klatring. I tillegg er det stor mangel på arealer

				tilrettelagt for jenters aktivitetsbehov. Planområdet vurderes i midlertidig som for lite til å innpasse et større anlegg/idrettshall på tomten. **Planalternativ 1**: Ikke aktuelt. **Planalternativ 2:** I programmeringen av parken vil særlig ungdommer og jenters behov for aktivitetsarealer og møteplasser vektes høyt.

3 Forslagsstillers beskrivelse av planforslaget

3.1 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:
BNE Schweigaards gate 41-53 AS (Bane NOR Eiendom) v/Rune Breivik: rune.breivik@banenor.no)

Fagkyndig:
Kristin Jarmund Arkitekter v/Line Hellum Fomenko: lhf@kj-a.no

3.1.1 Arealformål og ev. hensynssoner

Reguleringsformål	**Feltnavn**	**Areal**
Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, service, helse og velvære)/kontor/ bevertning/annen næring (konferansesenter)	BKB1	3 534 m²
Bolig/forretning	BKB2	578 m²
Veg	f_Veg	375 m²
Park	f_Park	125 m²
Bane (nærmere angitt jernbaneformål)	Bane	1 855 m²
Totalt		**6 467 m²**
Hensynssone: Andre sikringssoner (kulvert for Hovinbekken)	H190	3 273 m²
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø	H570	814 m²
Hensynssone: Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	6 467 m²

3.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse	**Arealstørrelser**	**Utnyttelse**	**Uteareal**
6 467 m²	Ny bebyggelse: 23 800 m² BRA Eksisterende bebyggelse som bevares: Over terreng: 2 365 m² BRA Under terreng: 465 m² BRA	Felt BKB1: Maks 24 850 m² BRA (inkluderer Schweigaards gate 51 på 1 050 m²) Felt BKB2: Maks 1 780 m² BRA (tilsvarer eksisterende bebyggelse i Schweigaards gate 53).	Ikke relevant. Eksisterende bebyggelse har en mindre bakgård og takterrasse.

Parkering

Planalternativ 1

Parkering skal være i henhold til parkeringsnormen som gjelder for Oslo kommune. Etter gjeldende norm innebærer dette anslagsvis:

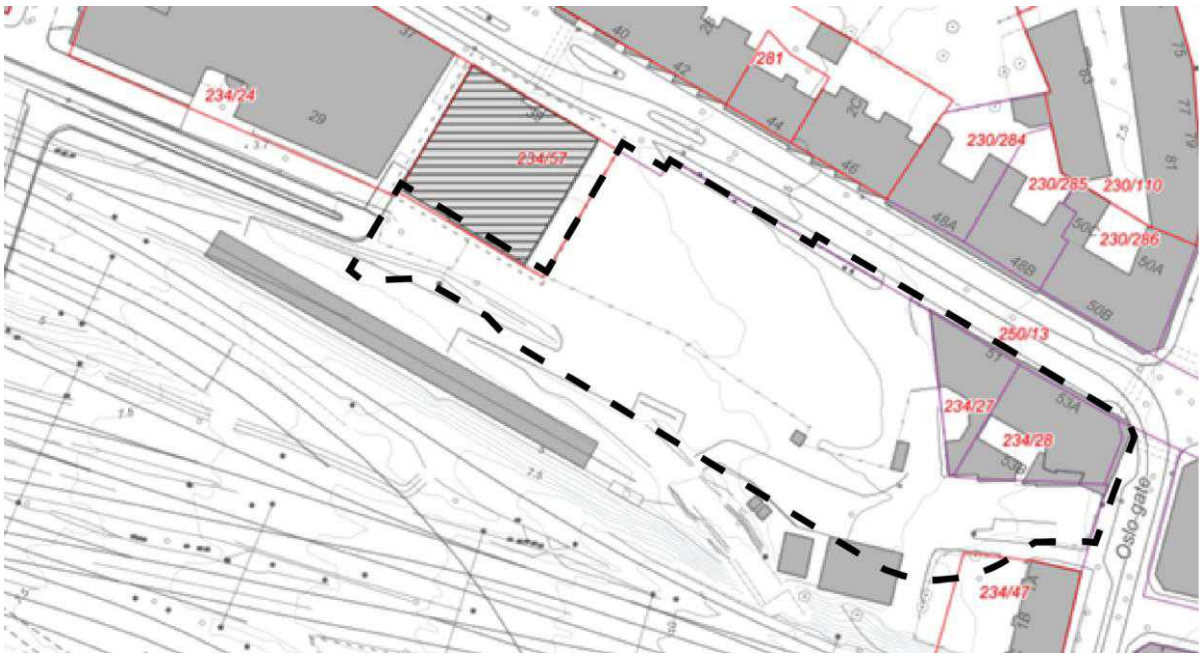
Plasser under terreng (parkeringskjeller): 20 stk.
Plasser på terreng: 0 stk.
Plasser for sykkelparkering (parkeringskjeller): 330 stk.
Plasser for sykkelparkering på terreng: 10 stk

3.1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten har vurdert planforslaget i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 først ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Prosjektet har et planlagt bruksareal som overskrider 15 000 m^2. BRA og er i strid med kommuneplanen. Forslaget faller derfor innenfor forskriftens § 2 f. jf., vedlegg I pkt. a), som innebærer et absolutt krav til konsekvensutredning. Forslaget er også i strid med § 3 b), i og med at det innebærer endringer av kommuneplanen. Etter dette oppfangskriteriet skal forslaget vurderes etter kriteriene i forskriftens vedlegg II, dvs. om det er sannsynlig at planen vil kunne komme i konflikt med, i dette tilfellet, punkt b) kulturminner. Byantikvaren mener at forslaget er konfliktfylt med hensyn til høye bevaringsverdier, både nasjonalt og regionalt. Konklusjonen er at forslaget skal konsekvensutredes.

3.2 Eieropplysninger



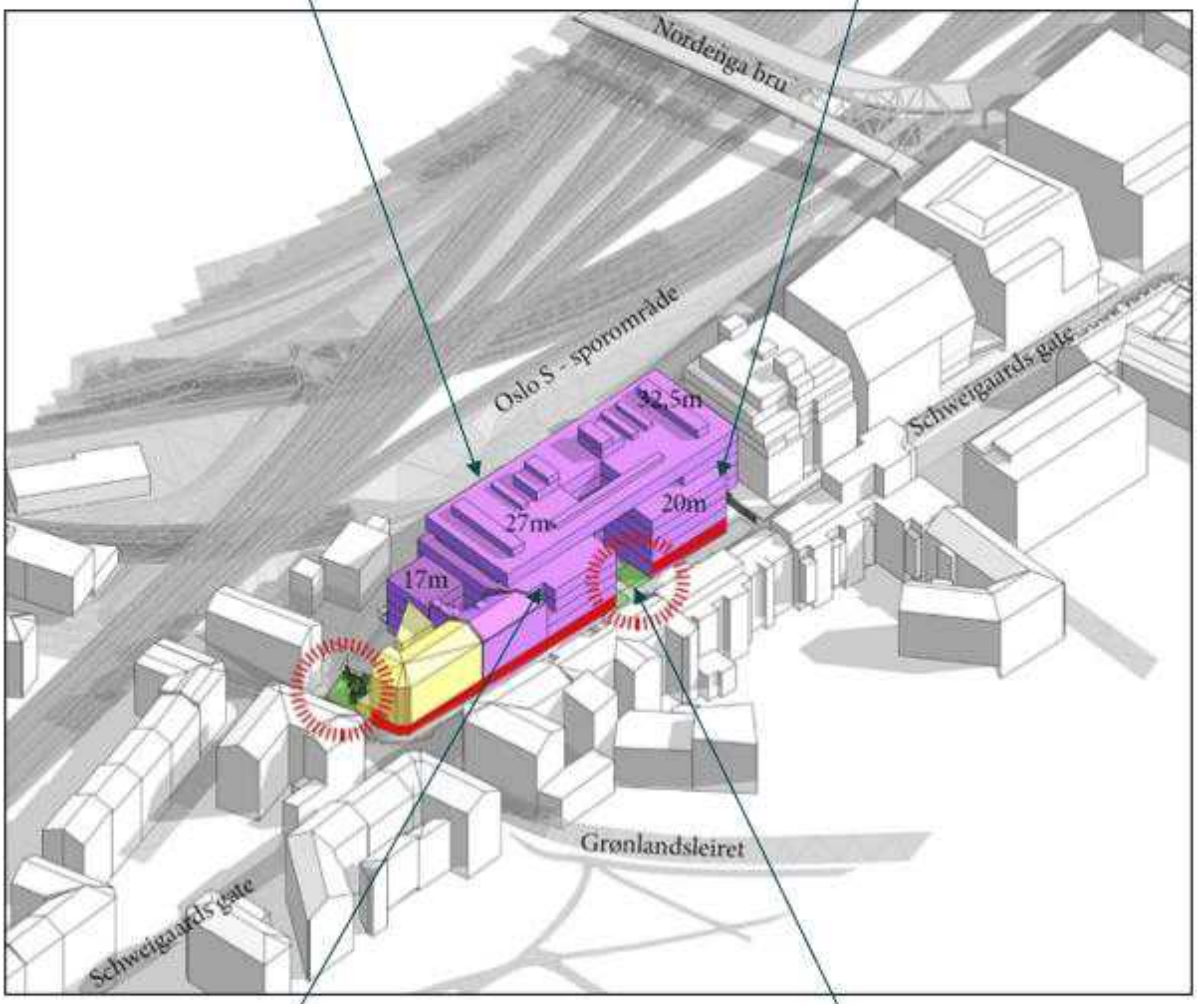
234/16 (planområdet): Schweigaards gate 41-49 eies av Bane NOR SF
234/24: Schweigaards gate 31-37 eies av Swg33 Invest AS
234/27: Schweigaards gate 51 eies av Schweigaards gate 51 AS v/Bane NOR Eiendom
234/28: Schweigaards gate 53 eies av Sameiet Schweigaards gate 53
234/47: Oslo gate 1 eies av Bane Nor Eiendom
234/57: Schweigaards gate 39 eies av Schweigaards gate 39 AS v/Intility
250/13: Riksveggrunn som del av Schweigaards gate eies av Statens Vegvesen

3.3 Beskrivelse av planforslagets byplangrep og hva forslaget sikrer

3.3.1 Reguleringsplanen gir følgende rammer for utvikling av planområdet:

Reguleringsplanen åpner for å fortette og komplettere Schweigaards gate med et moderne kontorbygg i inntil 7 etasjer med en aktiv førsteetasje og to nye byrom. Tomten i Schweigaards gate 41-49 er den siste ubebygde tomten før gaten skifter karakter med en overvekt av eldre bygårder oppover mot Gamlebyen.

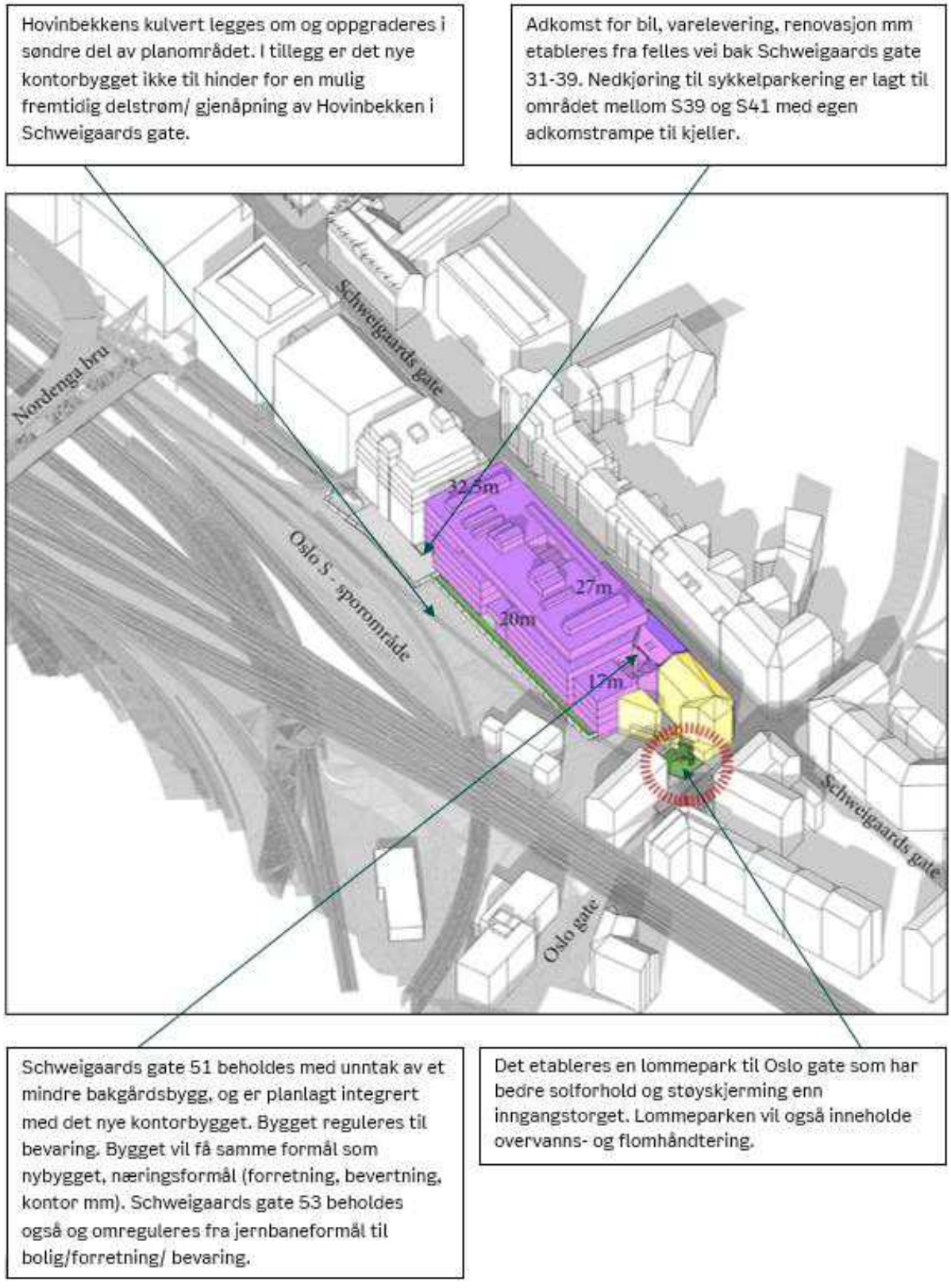
Kontorbygget følger i hovedsak nabobebyggelsen i Schweigaards gate 39 sitt fasadeliv vest for inngangstorget, mens øst for inngangstorget forholder fasaden seg til Schweigaards gate 51 (eksisterende bebyggelse som beholdes tilnærmet uendret).



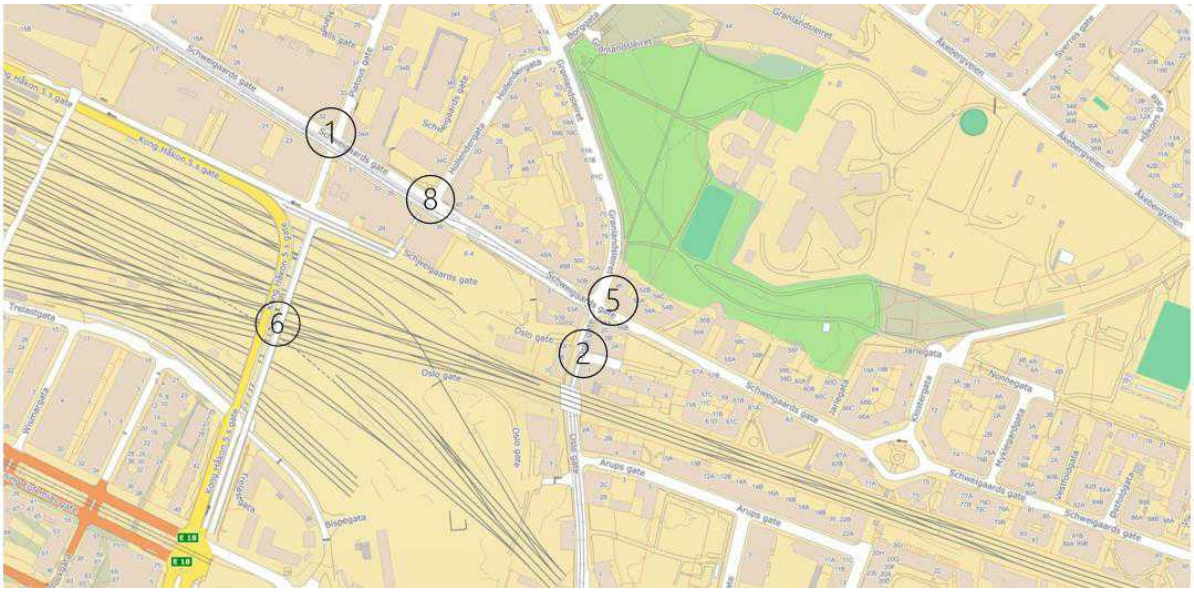
De to øverste etasjene (6. og 7.et.) er trukket tilbake fra fasadelivet, og løper i hele planområdets lengde for å samle de to bygningsvolumene til én enhet.

Tilbaketrekkingen gjør at byggets gatefasade knytter seg til bygårdsmiljøet i øst, mens fasaden som dannes av toppetasjene knytter bygget til de høyere kontorbyggene i vest. På den måten skapes et bygg som på en og samme tid kommuniserer med to ulike skalaer og strukturer.

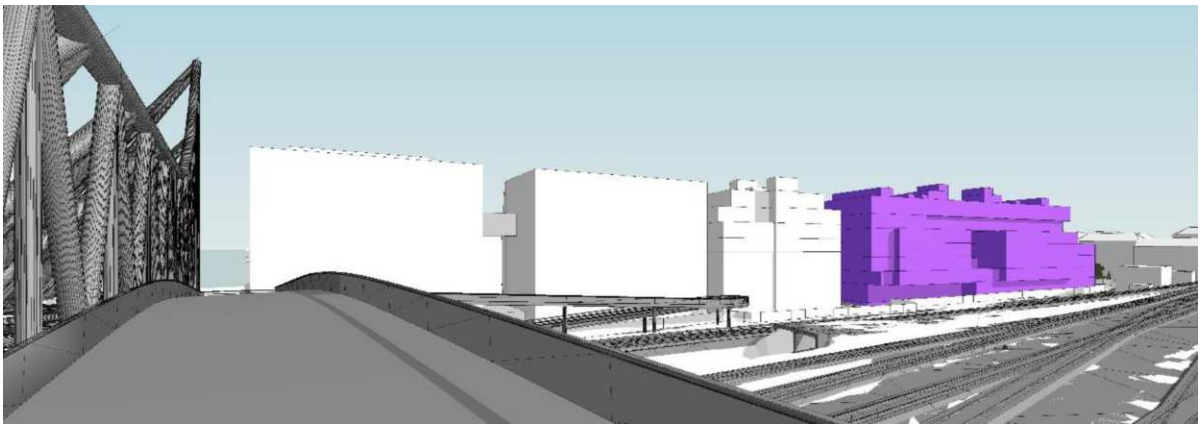
Kontorbygget deles i to mot Schweigaards gate i de nederste 5 etasjene, av et romslig inngangstorg med muligheter for overvannshåndtering, sykkelparkering og møblering.

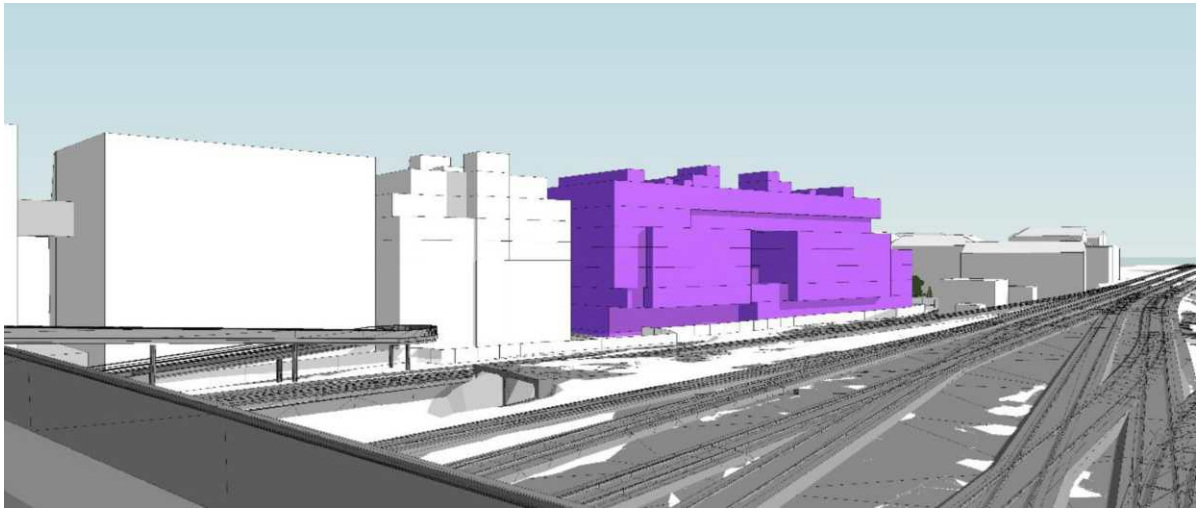


Tomten ligger innenfor området Oslo middelalderby som er automatisk fredet. Planen sikrer at alle tiltak som måler mer enn 0,6 m dybde fra stedlig terreng skal avklares med kulturminnemyndighet før det gis tillatelse. Planen sikrer også at det skal utarbeides en plan for arkeologisk overvåkning av gravearbeider til rammetillatelse.



Figur 14: Oversiktskart som viser standpunkter.


Figur 15: Planområdet sett fra Nordenga bro – punkt 6A.


Figur 16: Planområdet sett fra Nordenga bro – punkt 6B.



Figur 17: Planområdet sett fra Munkegata – punkt 2.

Perspektivstudiene som er gjort i forbindelse med konsekvensutredningen viser også at grepet fungerer; i nærvirkningen skjules toppetasjene bak gatefasaden, og bygget oppfattes som en fortsettelse av murgårdsbebyggelsens skala, mens den i fjernvirkningen kan ses som en klar fortsettelse og avslutning av kontorrekken i vest. Forslagsstiller mener dette gir et bygg som på en god måte formidler overgangen i skala, og balanserer hensynet til bevaring mot hensynet til effektiv utnyttelse av en svært sentral tomt.



Figur 18: Planområdet sett fra Oslo gate/ Schweigaards gate– punkt 5.

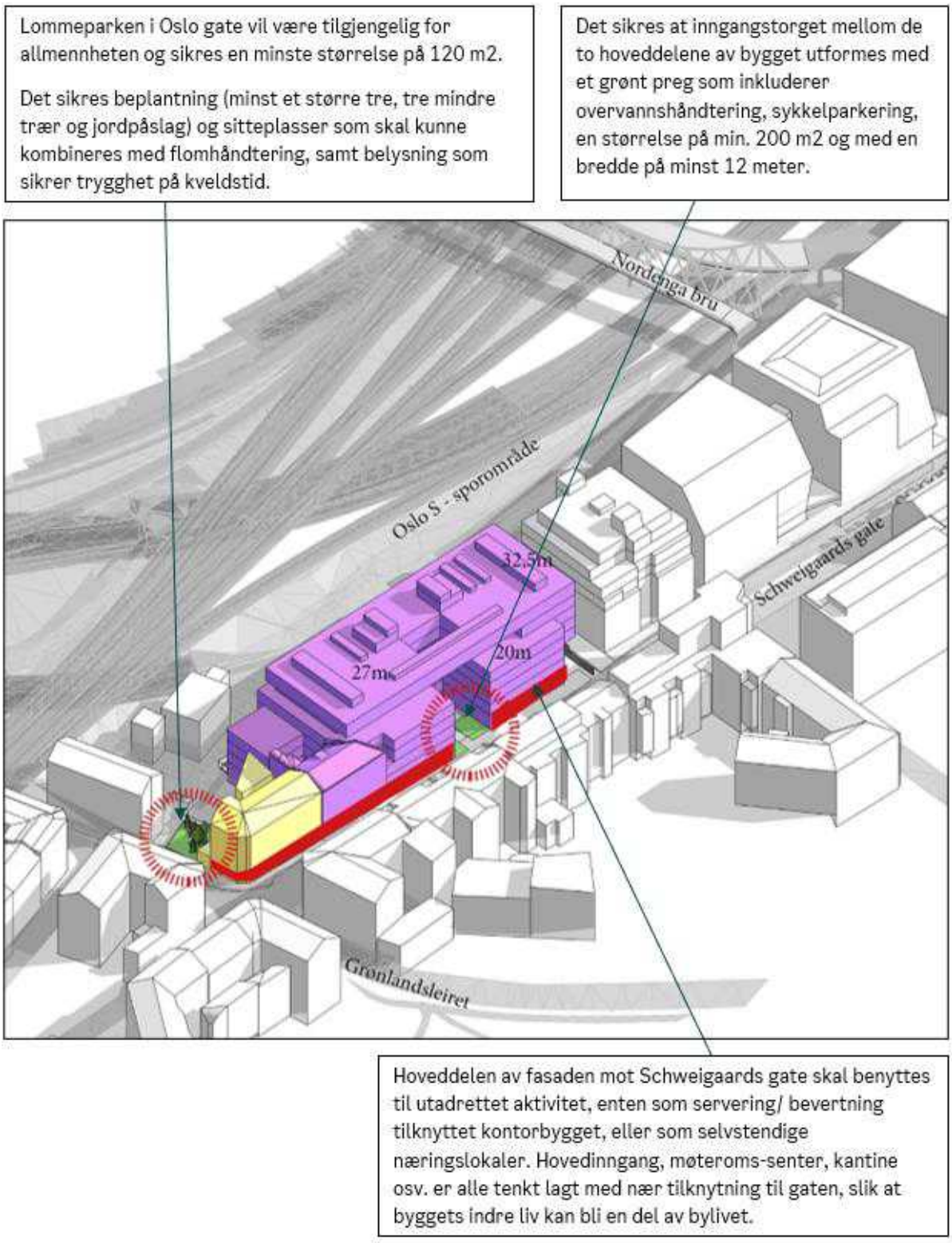


Figur 19: Planområdet sett fra Platous gate/ Schweigaards gate – punkt 1.



Figur 20: Planområdet sett fra Hollendergata/ Schweigaards gate – punkt 8.

3.3.2 Reguleringsplanen tilfører følgende nye kvaliteter til nabolaget, og styrker og viderefører følgende kvaliteter:

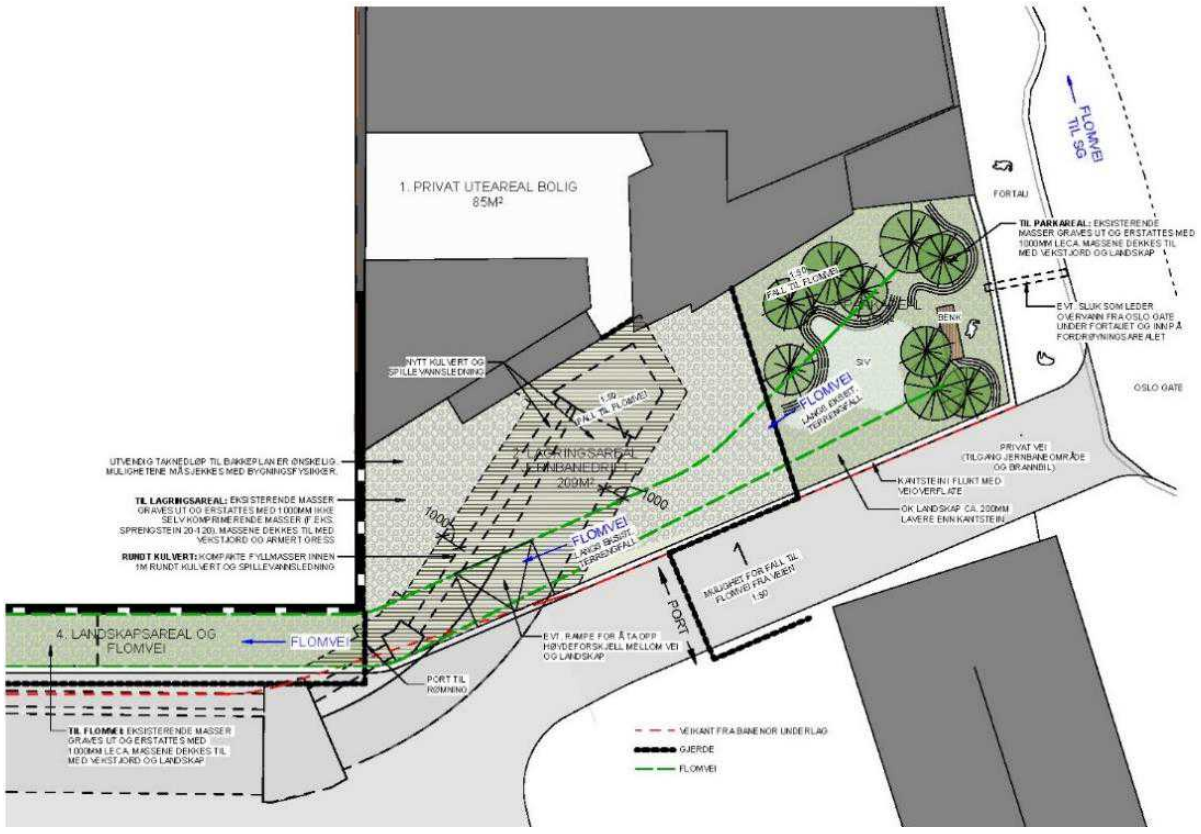


Overvannshåndteringen løses med blå/grønne tak, regnbed/ vegetasjon i inngangstorget, en ny lommepark i Oslo gate og ellers på tomtens ubebygde arealer. Det vil være behov for noen nye magasiner på tak/ i bakken på grunn av store utfordringer med overvann og flom som hovedsakelig kommer av utbyggingstiltak høyere opp langs Hovinbekken.

Det sikres at ny bebyggelse skal utformes med høy bruksmessig og estetisk kvalitet, noe som vil bidra til at denne delen av Schweigaards gate får et kvalitetsmessig løft.



Figur 21: Fasade mot Schweigaards gate som viser inngangstorget.



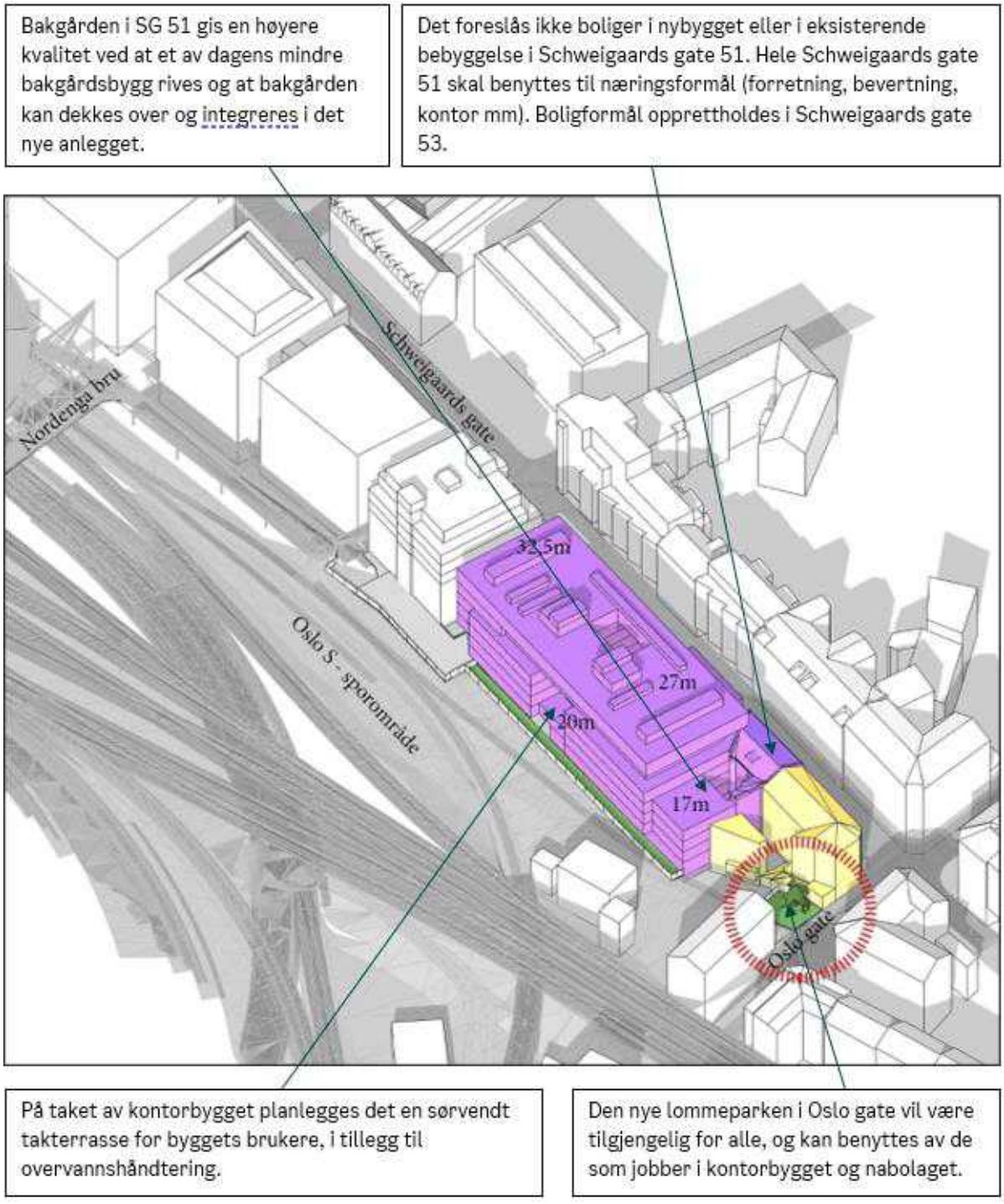
Figur 22: Beskrivelse av flomvei langs planområdet.



Figur 23: Lommepark i Oslo gate.

PBEs kommentar
Lommepark PBE har anbefalt forslagsstiller å sikre at parken er ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse, noe forslagsstiller ikke har etterkommet. Lommeparken er nå kun sikret opparbeidet før ferdigattest, noe som ofte ikke søkes om før lenge etter av bygningen er tatt i bruk. Dette vurderes negativt. **Overvannshåndtering** Overvannshåndteringen baserer seg blant annet på lukkede løsninger i form av kasettmagasiner under bakken. Disse må kobles til en pumpe som pumper vannet videre til kommunalt ledningsnett ved større nedbørshendelser. Dette er ikke i tråd med Oslo kommunes tretrinns-strategi om åpen og lokal overvannshåndtering på egen tomt – se kapittel 6.3.1.

3.3.3 Reguleringsplanen sikrer følgende bokvaliteter og andre kvaliteter for framtidige beboere og brukere:



3.3.4 Rekkefølgekrav

- *Før det kan gis rammetillatelse til tiltak over terreng innenfor planområdet, skal Schweigaardsgate og Biskop Gunnerus gate, fra Oslo gate til Skippergata, være sikret opparbeidet.*
- *Før det kan gis rammetillatelse til tiltak over terreng innenfor planområdet skal gateopprustning med bedre tilrettelegging for gående og syklende i Oslo gate, mellom Schweigaards gate og Kongsveien, være sikret opparbeidet.*

- *Før det kan gis igangsettingstillatelse for nytt kontorbygg innenfor planområdet, skal underjordisk kulvert for Hovinbekken og AF-ledning være lagt i ny trase. Omleggingen tillates søkt og gjennomført som et eget tiltak. Eventuell faseplan for tiltak godkjent av Vann- og avløpsetaten skal legges til grunn.*
- *Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til kontorbygg innenfor planområdet, skal fortau langs hele planområdet, være tilbakeført.*
- *Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til kontorbygg innenfor planområdet, skal f_Veg være opparbeidet som vist på plankartet.*
- *Før det gis ferdigattest for kontorbygg innenfor planområdet, skal park mot Oslo gate være ferdig opparbeidet.*

3.4 Konsekvenser av planforslaget

3.4.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget

Datagrunnlag og metoder

Datagrunnlag for planbeskrivelsen og utredningene er beskrevet i detalj i planprogrammet og konsekvensutredningen. Benyttede metoder framgår av planprogrammet og det enkelte tema i konsekvensutredningen.

Planprogrammet definerer tre alternativer som skal konsekvensutredes i tillegg til 0-alternativet:

- 0-alternativet:
  Et referansealternativ som viser konsekvensene av å opprettholde dagens regulering.

- Alternativ 1:
  Forslagsstillers alternativ. Dagens bussparkering bebygges med et nytt næringsbygg med høyder opp til 8 etasjer. Arealet sør for bussparkeringen beholdes som driftsareal for jernbanen.

- Alternativ 2:
  Plan- og bygningsetatens forslag. Vestre del av bussparkeringen bebygges med næringsbebyggelse i inntil 8 etasjer. Østre del av bussparkeringen utvikles til boligbebyggelse med maks høyde 5 etasjer. Det etableres en åpen lommepark mellom østre og vestre bebyggelse. Søndre del av planområdet utvikles som landskapsrom/park.

- Alternativ 3:
  Bymiljøetatens forslag på bakgrunn av føringer fra byrådet. Alternativet «Nabolagspark» medfører at Hovinbekken åpnes over tomten og at det etableres en nabolagspark på dagens bussparkering. Grensesnittet mot jernbanen er lik det i alternativ 1.

PBEs kommentar
Planprogrammets 0-alternativ og tre utredningsalternativer er definert følgende: • 0-alternativet: Opprettholdelse av dagens situasjon i planområdet • Planalternativ 1: Basert på BaneNors innsendte planalternativ med næringsbygg opptil 8 etasjer, og hvor driftsområde sør på planområdet opprettholdes.

- Utredningsalternativ 2: Planalternativ 1 men med PBEs anbefalinger på oppstartsmøtetidspunktet.
- Utredningsalternativ 3 (dagens planalternativ 2): Basert på retningslinje i kommuneplanens juridiske arealdel § 13.3 om byggefritt belte på 20 meter fra hovedvassdrag, samt byrådets spesifikke brev (vedlagt) om å praktisere nevnte retningslinje strengt.

Planprogrammet ble fastsatt 2.12.2020.

Planinitiativet er bearbeidet etter fastsettelse av planprogrammet. Høydene er i planalternativ 1 redusert fra 8 til 7 etasjer, og Schweigaards gate 51 vist bevart i sin helhet, med unntak av en mindre bakgårdsbygning. Nybyggets utkraging over Schweigaards gate 51 er også vesentlig redusert. I det følgende beskrives konsekvensene av å gjennomføre planforslagets alternativ 1, med de justeringer som er beskrevet ovenfor. Alternativ 2 *(PBE: Alternativ 2 med både bolig og næring er ikke lenger en del av plansaken)* er også redusert fra 8 til 7 etasjer for næringsbygget. For en full beskrivelse av konsekvensene av de tre utredningsalternativene, henvises det til konsekvensutredningen, som ligger som vedlegg til dette dokumentet.

Om oppbyggingen av dette kapittelet

Dette kapittelet om konsekvenser er bygget opp slik at de temaene det er krav til konsekvensutredning av kommer først. Deretter kommer tema som er beskrevet i fastsatt planprogram at skal undersøkes. Til slutt kommer øvrige temaer som skal belyses i plansak. De temaene som både skal konsekvensutredes og undersøkes står samlet. Full sammenstilling av konsekvenser ligger i vedlegg 5 og 6 jf. krav i planprogrammet.

Temaer som er konsekvensutredet

Kulturminner og kulturmiljø	Forholdet til middelaldergrunn og evt. arkeologiske funn Murgårdsbebyggelse på planområdet og i influensområdet til planområdet Risiko for flomskade og tap av kulturminneverdi
Grunnforhold	Fundamentering og utstrekning byggegrop Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og områder ved gjennomføring av tiltak
Miljøforhold	Forurensning av jordbunn og massehåndtering Støy
Håndtering av vann	Flytting av eksisterende kulvert Flom, overvann. Kollaps av kulvert, ivareta sikker flomvei

Temaer som er undersøkt

Overordnede føringer	
Stedsutvikling	

Kulturminner og kulturmiljø	Forholdet til middelaldergrunn og evt. arkeologiske funn Murgårdsbebyggelse på planområdet og i influensområdet til planområdet Avbøtende tiltak på kulturminner Risiko for flomskade og tap av kulturminneverdi
Arealbruk, formål, inkludert boliger	Boligformål Aktiv publikumshenvendt førsteetasje
Grunnforhold	Fundamentering og utstrekning byggegrop Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og områder ved gjennomføring av tiltak
Miljøforhold	Energibruk og løsninger Luftkvalitet Forurensning av jordbunn og massehåndtering Støy
Håndtering av vann	Evt. bekkeåpning Flytting av eksisterende kulvert Flom, overvann. Kollaps av kulvert, ivareta sikker flomvei

Øvrige tema

Grønnstruktur
Adkomst og trafikk
Barn- og unge
Klimagassutslipp og klimatilpasning
Sol- / skygge
Naturmangfold
Universell utforming og konsekvenser for mennesker med funksjonsnedsettelser

Kulturminner og kulturmiljø – KU tema

Forholdet til middelaldergrunn og evt. arkeologiske funn

Planområdet innebærer bygging innenfor fredet middelaldergrunn. Forholdet til automatisk fredede kulturminner i bakken skal derfor konsekvensutredes, se vedlegg 5.

Historiske lag er i hovedsak marine avsetninger dypt under bakkenivå. Det er gjennomført arkeologisk overvåkning i forbindelse med grunnundersøkelser på tomten. Det ble i den sammenheng ikke avdekket sikre automatisk fredede kulturminner, men det kan ikke utelukkes at det kan forekomme gjenværende lommer av kulturlag fra førreformatorisk tid. Reguleringsplanen sikrer at ytterligere arkeologisk registrering gjennomføres i forbindelse

med alle inngrep i grunnen dypere enn 0,6 meter. Dersom undersøkelser i tidlig byggefase avdekker automatisk fredede kulturminner, vil gjennomføring av planen være avhengig av at det innvilges dispensasjon fra Kulturminneloven.

Verneverdig murgårdsbebyggelse i planområdet og i influensområdet

Planforslaget sikrer bevaring av Schweigaards gate 51 og 53. Planforslaget vil derfor ha positive konsekvenser for muligheten til å bevare disse bygningene, sammenlignet med 0-alternativet hvor byggene opprettholdes regulert til baneformål. Planforslaget åpner for at en liten del av Schweigaards gate 51 (bakbygning mot sporområdet) kan rives.

Planforslaget vil ikke få vesentlige konsekvenser for opplevelsen av murgårdsbyen i Gamlebyen. Studier i fjernperspektiv viser at en reduksjon fra 8 til 7 etasjer gir god effekt mht. å redusere planforslagets fjernvirkning sett fra øst. Hoveddelen av de to øverste etasjene vil i fjern- og nærvirkning skjules bak eksisterende bebyggelse. Øverste gesims vil ligge på nivå med bygningsrekken vestover langs Schweigaards gate, og i fjernvirkningen vil planforslaget fremstå som en fortsettelse av og avslutning på denne rekken. Hovedgesims vil ligge omtrent på nivå med eksisterende murgårdsbebyggelse, og vil både i nær og fjernvirkning slutte seg til denne.

Av kulturarv som blir påvirket, er Oslos typiske murgårdsbebyggelse, men også den fredede middelalderbygrunnen med sporene etter Nonneseter kloster.

Størst påvirkning på kulturarven i området har alt. 1 og denne rangeres til liten negativ konsekvens (-).

Nest størst påvirkning på kulturarven i området har alt. 2 da dette alternativet har et noe mindre utbyggingsvolum og denne rangeres til liten negativ konsekvens (-), men med marginalt svakere forringelse.

Konsekvens for alternativ 0 og 3 blir ubetydelig.



Figur 24: Illustrasjon av nærvirkning (fra konsekvensutredningen). Hovedgesims tilslutter seg murgårdsbebyggelsens gesims. Inntrukne toppetasjer skjules bak hovedgesims mot gate.



Figur 25: Illustrasjon av fjernvirkning (fra konsekvensutredningen). Øverste etasje er synlig, men slutter seg til høydene på kontorbebyggelsen i vestre del av Schweigaards gate.

Tiltaket utløser ikke samlede skadevirkninger (sumvirkninger) for kulturarv.

Iht. planprogrammet skal forholdet til eksisterende verneverdig murgårdsbebyggelse undersøkes. Følgende hovedpunkter skal belyses:

- Grad av bevaring av Schweigaards gate 51.
- Utforming og volumoppbygging av ny bebyggelse ift. eksisterende, verneverdig bebyggelse i planområdet og influensområdet

Iht. planprogrammet skal alternativ 1 og 2 utredes med 8 etasjer og en utredningsvariant som er én etasje lavere. Etter avklaring fra PBE er det lagt til grunn at det er tilstrekkelig at begge alternativer illustreres med en makshøyde på 7 etg.

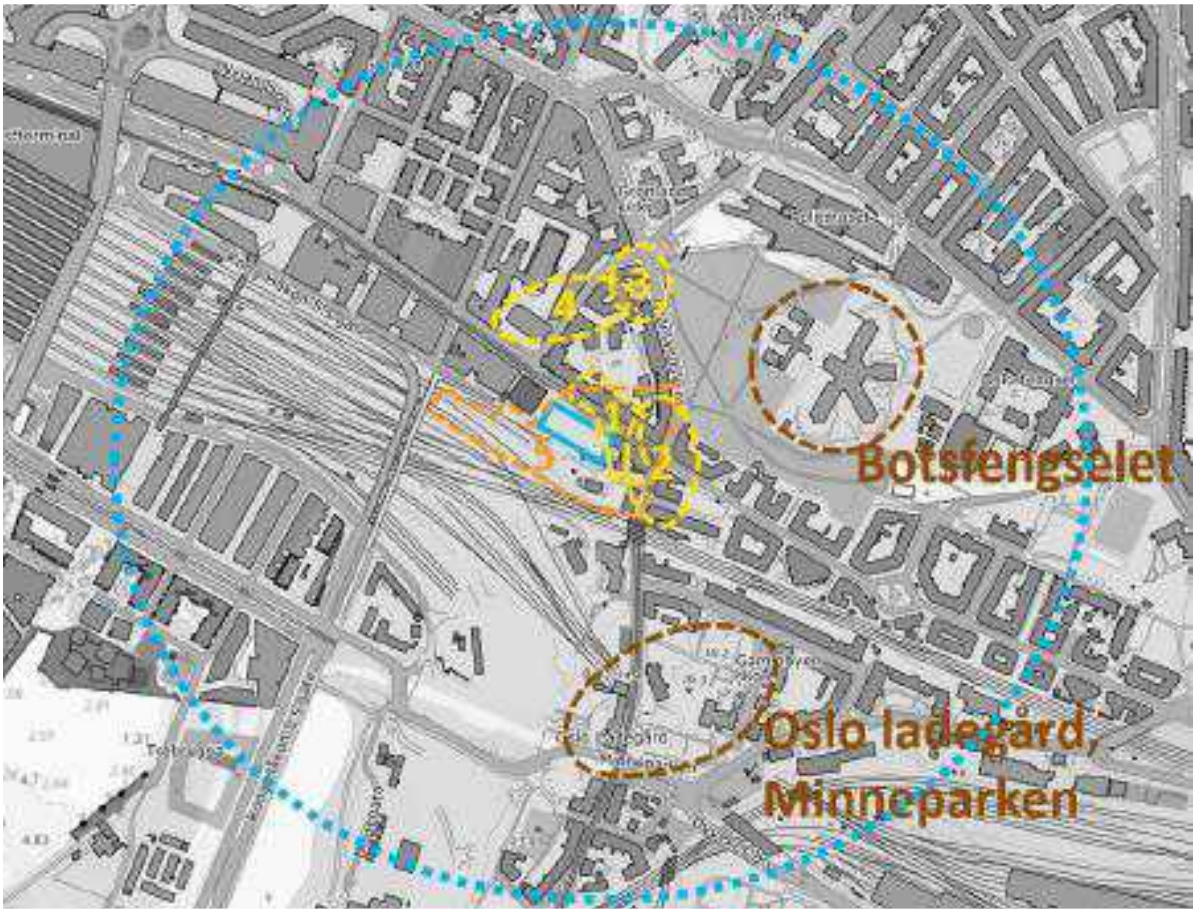
Planforslaget sikrer bevaring av murgårdene innenfor planområdet. Det åpner for at Schweigaards gate 51 kan bygges sammen med nytt næringsbygg, at et mindre bakgårdsbygg kan rives, samt at det kan etableres glasstak over byggets bakgård, og gjøres innvendig ombygging av bygget for å tilpasse det kontorformål. Dette vil medføre noe forringelse for Schweigaards gate 51.

Verneverdig bebyggelse i influensområdet

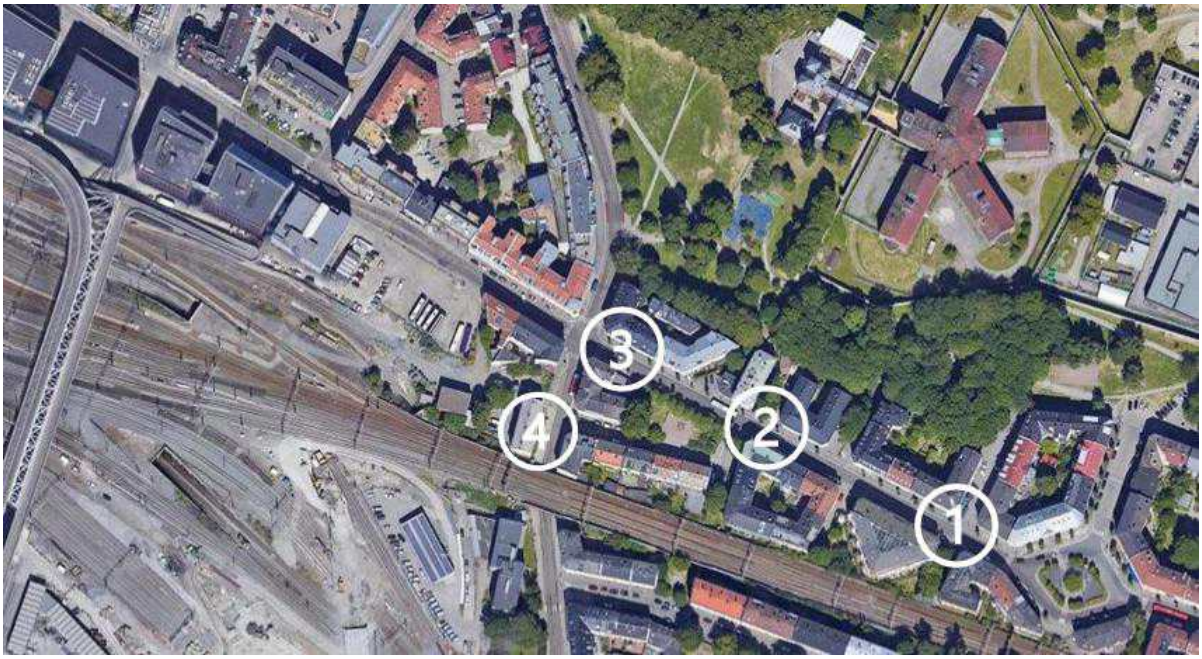
Forholdet er utredet i kulturminnefaglig rapport, se vedlegg 12a. I rapporten er influensområdet delt i tre distinkte kulturmiljøer; det umiddelbare nærområdet (KM1), samt tre områder i influensområdet – krysset Grønlandsleiret/Schweigaards gate/Oslo gate (KM2), Grønlandsleiret (KM3), og Hollendergata (KM4). I tillegg er det, i tråd med føringene i planprogrammet, utarbeidet fjernperspektiver hvor fjernvirkningen av alternativ 0, 1 og 2 sammenlignes. Mht. fjernvirkning vil planalternativ 2 ha tilsvarende konsekvenser som dagens situasjon/alternativ 0, og det er ikke utarbeidet egne fjernperspektiver for dette.

For planforslaget vil det ikke være konsekvenser av betydning for kulturmiljøene 2 – 4. Prosjektet vil knapt synes fra disse områdene, ikke i gateperspektiv og til nød kun fra visse vinduer i øverste- eller loftsetasjer.

Når det gjelder kulturmiljø 1 vil miljøet knyttet til krysset Grønlandsleiret/Oslogate og Schweigaards gate bli opplevd i sammenheng med den nye bebyggelsen på eiendommen.



Figur 26: Kart som viser influensområde og kulturmiljøer.



Figur 27: Oversikt over standpunkter. 1: Schweigaards gate / Platous gate, 2: Oslo gate 2B, 3: Schweigaards gate / Jarlegata, 4: Schweigaards gate / Munkegata, 5: Schweigaards gate / Oslo gate, 6: Nordenga bru.



Figur 28: Alternativ 1, sett fra standpunkt 1 - Schweigaards gate v/ Jarlegata (Harald Hårdrådes plass).



Figur 29: Alternativ 1 sett fra standpunkt 2 - Schweigaards gate (ved Munkegata).



Figur 30: Alternativ 1 sett fra standpunkt 3 - Schweigaards gate (mellom Munkegata og Oslo gate).



Figur 31: Alternativ 1 sett fra standpunkt 4 – Oslo gate 2B.

Avbøtende tiltak på kulturminner

De fleste av konsekvensene for kulturminnene nær det foreslåtte byggetiltaket dreier seg om visuell påvirkning, og kan vanskelig unngås eller avbøtes uten store økonomiske følger (omlegging i landskapet, ny volumdisponering og/eller lignende).

I delområde KM1 vil foreslått tiltak komme i direkte berøring med verneverdig bygning Schweigaards gate nummer 51. Skadereduserende tiltak vil her typisk være overvåkning av

den eksisterende bygningen for å kunne avdekke eventuelle oppstående setnings-skader. Det vil også regnes som skadereduserende at bygningen, som er av noe dårlig teknisk standard i overflatene, vil kunne bli renovert og fremstå som et restaurert objekt rent fasademessig.

Andre skadereduserende tiltak som vil kunne anbefales her er overvåkning av mulige setningsskader som vil kunne oppstå i de verneverdige bygningene som ligger nærmest tiltaket.

PBEs kommentar

Volumtilpasning er en naturlig del av en planprosess

At volumdisponering eventuelt må endres som et avbøtende tiltak for å ivareta viktige kulturminneverdier, i dette tilfelle et av Oslos viktigste murgårdsmiljøer, er en helt naturlig del av en planprosess. Eventuelle økonomiske konsekvenser som følge av dette, er forslagsstillers risiko og ikke en planfaglig vurdering det tas hensyn til i en planprosess. Tilpasning til viktige kulturminneverdier i form av eksisterende bygninger er ellers en klar forutsetning i kommuneplanens juridiske arealdel:

> «Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og **volummessige gode overganger** til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas».
>
> (§ 7.3 annet ledd i KP2015).

PBE anbefaler at foreslått bygningsvolum tilpasses eksisterende bebyggelse i større grad – se kapittel 6.2.2.

Vedlikehold av bygninger er ikke et avbøtende eller skadereduserende tiltak

Forslagsstiller argumenterer med at vedlikehold og/eller fasaderenovasjon av Schweigaards gate 51, som ifølge forslagsstiller er i dårlig teknisk stand, kan regnes som et avbøtende tiltak på kulturminnene.

PBE vil her bemerke at nødvendig vedlikehold av både bygning inkl. fasade må anses som en naturlig del av gårdeier- og samfunnsansvaret, og ikke som et avbøtende tiltak. Gårdeier plikter å utføre nødvendig vedlikehold, og særlig på bevaringsverdig eller vernet bebyggelse, som Schweigaards gate 51 jo er, jf. pbl. § 31-4.

Overvåking av mulige setningsskader

Planforslaget foreslår å integrere Schweigaards gate 51 i det foreslåtte nye kontorbygget, og foreslått overvannshåndtering sikrer ikke naturlig avrenning til grunnen pga. større kjellerarealer. Dette kan påvirke grunnvannstanden i området, og videre fundamentet til de gamle bygårdene i området. PBE anbefaler derfor at forslagsstiller sikrer overvåking av eventuelle setningsskader som kan oppstå, både under og etter anleggsfasen.

Risiko for flomskade og tap av kulturminneverdi

Vann kommer opp av kummer tilhørende overvannskulverten når den går full. Vann som renner inn i planområdet fra Oslo gate eller Schweigaards gate. Det er fare for at en leder vann ned i kjellere på de verneverdige bygningene Schweigaards gate 51, 53A og B samt Oslo gate 1A, B og C.

Største nominelle årlige sannsynlighet er middels - 1/200.

Det har vært tidligere flomhendelser og vi er ikke gjort kjent med at dette har medført skade på jernbanen eller i verneverdige bygg. Skade på jernbanen eller verneverdier anses derfor som lite sannsynlig.

Forslag til tiltak:

- Stenge dagens adkomst til planområdet mot Schweigaards gate ved å heve kantsteinen. Vannet vil da fortsette å renne nedover gaten pga. terrengfallet.
- Driftsrutiner for å pumpe ut vann fra kjellere bistått av profesjonell kompetanse (vann pumpes ut over tid for å forhindre ny inntrenging gjennom omkringliggende jordmasser for tidlig) samt påfølgende tørking av bygningsmasse ved hjelp av industriell tørketeknikk.

Driftsrutiner er den enkelte gårdeiers ansvar. Området er flomutsatt i dag og alle eiere av kulturminner bør ha rutiner for å begrense skade. Ved en omlegging av Hovinbekk-kulverten og økning av kapasitet, som foreslått i alternativ 1, samt en eventuell åpning av bekk i gaten vil flomsituasjonen forbedres. Hvis alternativ 0 opprettholdes eller alt. 2 gjennomføres vil flomsituasjonen forbli som i dag eller forverres.

PBES kommentar
«Alternativ 0» er dagens situasjon (bussparkering) og «alternativ 2» med både bolig og næring er ikke lenger en del av plansaken. Flomsituasjonen vil for øvrig kun forverres pga. klimaendringer.

Grunnforhold – KU tema

Fundamentering og utstrekning byggegrop

Områdestabilitet for det aktuelle området er utredet i henhold til NVEs veileder 1/2019 [17]. Det konkluderes med at det ikke er fare for områdeskred på tomten i Schweigaardsgate 41-51. Det presiseres at det vil være nødvendig å vurdere/ivareta lokalstabilitet i prosjektets senere faser.

Etablering av byggegrop for kjeller vil medføre behov for støttekonstruksjoner (spunt) for både alternativ 1 og 2. Det legges til grunn at spunten avstives innvendig i flere nivåer. På grunn av bløt siltig leire, vil det også være behov for grunnforsterkning med kalksement-peler. Videre forutsettes det at bygget fundamenteres på peler til berg.

På grunn av bløt siltig leire, vil det også være behov for grunnforsterkning med kalk-sementpeler. Dekningsgrad og dybde for kalksementstabilisering må vurderes nærmere i senere fase.

Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse og områder ved gjennomføring av tiltak

For utredningsalternativ 1 og 2 forventes det størst setning direkte bak spunten, og setningene vil avta med avstand fra byggegropen. Influensområdet er estimert til å strekke seg ca. 25-30 m ut fra byggegropen. Det vil si at det forventes ingen setning i denne avstanden fra byggegropen.

For å unngå setninger, kan direktefundamentert nabobebyggelse refundamenteres på spissbærende peler til berg. Dette vil vurderes i senere fase av prosjektet og anses som særlig aktuelt for SG 51 siden bygget ligger tett inntil planlagt byggegrop.

Etablering av ny kulvert, tett på eksisterende sidespor i sør, vil kreve sikring med innvendig avstivet spunt.

For utredningsalternativ 3 forventes det at grunnarbeider i forbindelse med ny infrastruktur i bakken (bekken må legges i nye kulvertløsninger under gater) vil ha behov for sikringsløsninger, eksempelvis innvendig avstivet spunt. Graving og etablering av spunt vil være krevende på grunn av mye eksisterende infrastruktur i bakken. Det må forventes setninger på omgivelsene omkring grøftene. Basert på byggeår, antas nabobygg i området hvor bekken skal ligge i kulvert under Oslo gate å være direktefundamentert på løsmasser, og det må tas spesielt hensyn til disse i prosjektering og utførelse.

Miljøforhold – KU tema

Forurensning av jordbunn og massehåndtering

Planområdet ligger innenfor kommunens aktsomhetsområde for forurenset grunn. Det er utført grunnundersøkelser og konstatert forurensede masser i 1-2 m dybde. Massene er sannsynligvis jevnt fordelt over planområdet, men tilstandsklasse på prøvene varierer. Ved gjennomføring av tiltak må det utarbeides tiltaksplan for håndtering av forurensede masser.

Undersøkelsen har påvist at fyllmassene på tomten er diffust forurenset med konsentrasjoner av metaller, olje og PAH forbindelser (såkalte tjærestoffer) som overskrider Miljødirektorates normverdier. Det er påvist tungmetaller i tilstandsklasse 2 til 4 og olje og PAH i tilstandsklasse 2 til 5. Kun to av 25 fyllmasseprøver er rene. Prøver tatt i antatt naturlig siltlag, over stedlig blåleire, er påvist rent med unntak av en siltprøve med arsen innhold noe over normverdi (grenseverdi for forurenset grunn).

Tiltaket skal følges opp igjennom en kvalitetsoppfølgingsplan (KOP). Dette er sikret i bestemmelsene og i miljøprogrammet.

PBEs kommentar
Tiltaket skal følges opp gjennom KOP, og dette er sikret i bestemmelsene og i *Kvalitetsprogram for energi og miljø*.

Støy

Eiendommen er støyutsatt fra alle kanter, og støyfølsom bruk vil være utfordrende å innpasse på eiendommen slik at gode boligkvaliteter med tanke på støy oppnås.

Beregningene viser at planlagt bebyggelse for både alternativ 1 og 2 vil ha overskridelser av grenseverdier for støy på alle fasader, enten fra jernbane, trikk eller vei, eller flere av disse. For fasadene mot Schweigaards gate vil i tillegg nedre grenseverdi for rød sone for støy fra veitrafikk overskrides. Det vil ikke være mulig å oppnå stille side for noen av de utadvendte fasadene, kun mot gårdsrom.

Bane NOR benytter området rett sør for planlagt bebyggelse som til drift av jernbanen. Dette vil normalt medføre en støybelastning på fasadene som er lite forenlig med boligformål. Støybelastningen er normalt størst på nattestid for denne type virksomhet.

Bebyggelse på eiendommen vil kunne bidra noe til at støy reflekteres fra trafikk i Schweigaards gate, men bebyggelsen vil samtidig skjerme bebyggelse på nordsiden av gaten mot jernbanestøy.

For utredningsalternativ 1 vil krav til innendørs støynivå i kontorer i den nye bebyggelsen vil kunne la seg tilfredsstille med korrekt dimensjonering av fasadens lydisolerende egenskaper.

For utredningsalternativ 2 vil det være utfordrende å tilfredsstille gjeldende krav til utendørs støynivå for boliger. Stille side vil ikke være mulig å oppnå på utadvendte fasader, og alle boligene må dermed sikres halvparten av sine oppholdsrom, hvorav minimum ett soverom, vendt mot gårdsrommet (atrium).

For å oppnå tilfredsstillende lydforhold utendørs må det bygges svært omfattende støyskjermer langs bane og vei. Jernbanen ligger på en vold flere meter over planområdet.

Utredningsalternativ 3 innebærer ikke bebyggelse, men en park på tomten vil bli svært støyutsatt. Det foreligger ikke juridisk bindende myndighets-krav til støynivå i park ved regulering/anleggelse av dette, men T-1442 anbefaler tilsvarende støygrenser for slik bruk som for utendørs oppholdsarealer for boliger.

Teknisk infrastruktur – håndtering av vann – KU-tema

Flom og overvann, kollaps av kulvert, ivareta flomvei

Hvis byggeprosjektet realiseres som foreslått av Bane NOR Eiendom og Hovinkulverten legges om med større kapasitet, blir det på den ene siden en økning av vanndybden i Schweigaardsgate ved prosjektbygget på 3 cm i forhold til nullalternativet, som et gjennomsnitt langs hele bygget. Gjennomsnittet på 3 cm økning er et beskjedent tall, men dekker over lokale variasjoner fra null til 11 cm, altså stedvis en betydelig økning.

Dersom utredningsalternativ 1 «utvides» med en bekkeåpning (i Schweigaards gate) er den ene konsekvensen en betydelig reduksjon av vanndybden i Schweigaardsgate i rundt 7 cm i forhold til nullalternativet, som gjennomsnitt langs bygget.

PBEs kommentar
«Utredningsalternativ 1 med bekkeåpning i Schweigaards gate» er ikke mulig ifølge VPKL– se kapittel 6.1.5.

Dersom alternativ 2 bygges uten omlegging av Hovinkulverten, er konsekvensen en økning av vanndybden i Schweigaardsgate i størrelsesorden 2 cm i forhold til nullalternativet.

Dersom tomten brukes til anlegg av en nabolagspark med bekkeåpning gjennom er den lokale konsekvensen en reduksjon av vanndybden i Schweigaardsgate i størrelsesorden 2 cm i forhold til nullalternativet.

Konsekvensene av et eventuelt kulvertbrudd under graving avhenger av størrelsen på byggegropa når bruddet inntreffer. Det er forutsatt en kraftig, men ikke ekstrem regnhendelse (T=2 år). Dersom bruddet skjer tidlig i graveprosessen, før byggegropa har rukket å få noe særlig volum, kan oversvømmelsen bli i samme størrelsesorden som fra en ekstremværhendelse T=200 år. Dersom byggegropa har full dybde tilsvarende 3 kjellere vil det ikke bli oversvømmelse utenfor gropa i det hele tatt.

Ved full bruddvannføring blir det dybder på opp til 1,4 m ved Tøyenbekken-krysset.

Generelt kan man altså si at desto tidligere i graveprosessen et eventuelt kulvertbrudd skjer, desto verre blir konsekvensene med tanke på flom utenfor gropa. Tilsvarende er det også verre å ha kulvertbrudd i alternativ 3 (utgravning i forbindelse med bekkeåpning) enn etter mye utgravning i alternativ 1 eller 2. Merk at det er forutsatt avløp fra en moderat stor regnhendelse, hvilket naturligvis ikke trenger på være tilfellet.

Gjenåpning av Hovinbekken

Med «gjenåpning» i denne sammenheng menes å gjenskape en delstrøm av bekken i åpent løp. I kommunens egne utredninger er det forutsatt at Hovinbekk-kulverten beholdes uavhengig av gjenåpningsscenario, og dette er derfor lagt til grunn for vurderingene her. Gjenåpning vil heller ikke gjenskape bekkens historiske trasé. Hovinbekken har historisk sett hatt utløp til fjorden nær/i planområdet. Dette utløpet er blokkert bl.a. av sporområdet og suksessive utfyllinger av havneområdet (dagens Bjørvika). Alle vurderte alternativ innebærer derfor at bekken legges om i en trasé tilpasset mulighetsrommet som dagens infrastruktur og bystruktur i området gir, og som i større eller mindre grad innebærer at bekken får en historisk sett ny trasé gjennom området.

PBEs kommentar



Figur 32: Historisk kart over området. "Munkebækken" (Hovinbekken) markert med rød pil.

Hovinbekken kan ses komme inn mellom Oslo gate 1 og Schweigaards gate 53, og videre inn på planområdet parallelt med Schweigaards gate.

Gjenåpning av bekken i det siste stykket mellom Klosterenga og Akerselva vil ikke gjenskape den *eksakte* historiske trasé, men så likt som teknisk mulig.

Tre ulike traséer for gjenåpning er vurdert i rapporten «Opsjon 1: Gjenåpning av Hovinbekken» som er utarbeidet som vedlegg til VPKL for Oslo S med deler av Vaterland og Grønland av Asplan Viak:

- Grønlandsleiret
- «Munkegata» (navn brukt for interngate langs sporområdet)
- Schweigaards gate

I rapporten konkluderes det med at gjenåpning langs Grønlandsleiret og Munkegata ikke er gjennomførbare alternativer.

Trasé langs Grønlandsleiret vurderes i utgangspunktet som godt egnet, bl.a. fordi traséen delvis kan legges i parkområder. Alternativet er forkastet pga. konflikt med T-banekulvert, som ligger under gaten. Dette vurderes i rapporten som et uoverstigelig hinder for gjenåpning.

Trasé langs «Munkegata» (interngate langs sporområdet) er i tråd med tiltakslisten for Oslo S-området, hvor gjenåpning er foreslått lagt langs dagens spor 0. Forslaget i tiltakslisten tok imidlertid ikke hensyn til at sporet er i bruk, og arealet vurderes i rapporten som uaktuelt som føringsvei for bekken.

Vurdering av traséer i Schweigaards gate

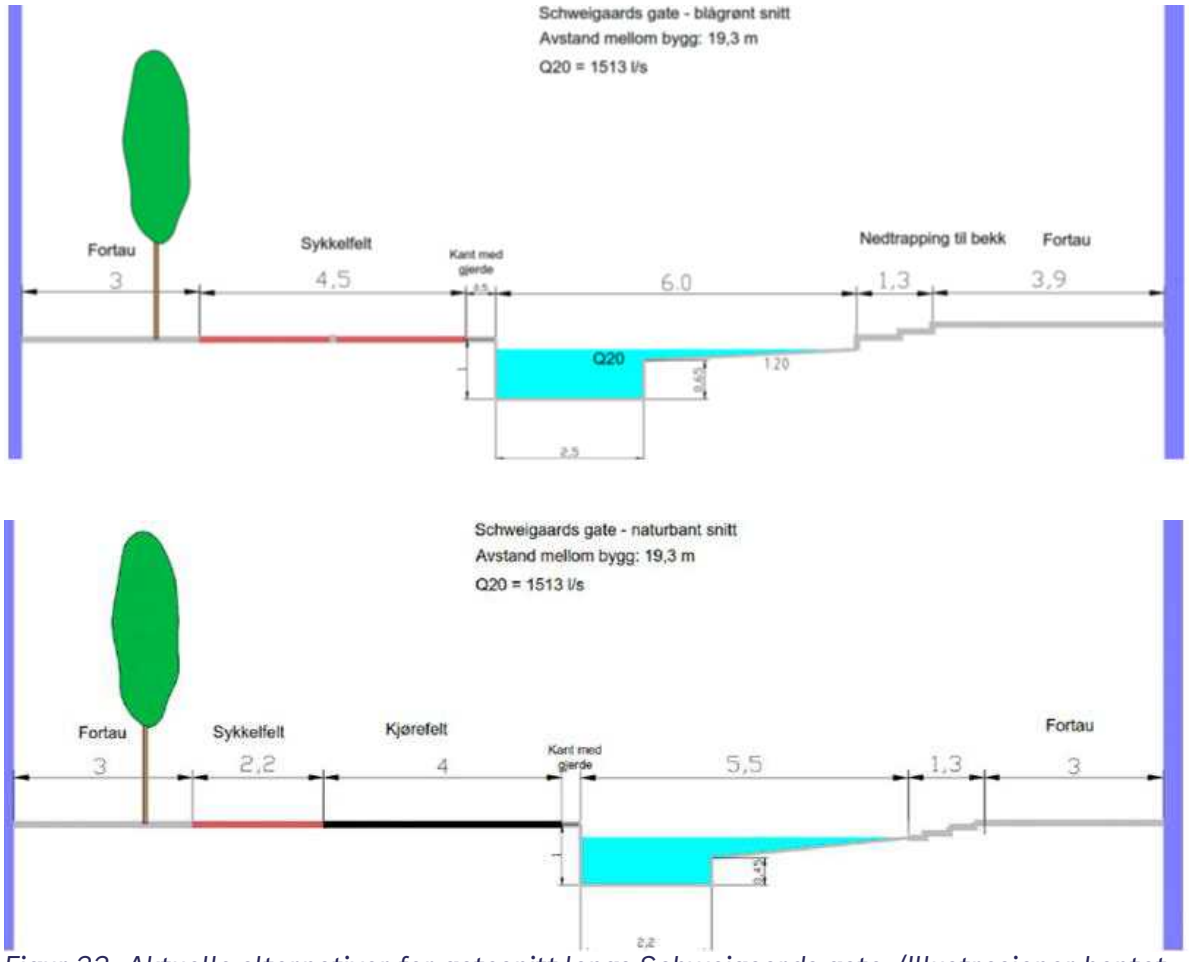
Rapporten konkluderer med å anbefale Schweigaards gate for videre utredning. Det fremheves i rapporten at gaten løper sammenhengende fra Klosterenga til Akerselva, og derfor fremstår som en naturlig trasé.

Traséen undersøkt i rapporten legger til grunn to ulike prinsipper;

- På strekningen Klosterenga-Platous gate legges bekken primært utenfor gateløpet.
- På strekningen Platous gate – Akerselva legges bekken i gateløpet.

Anbefalt løsning for delstrekning Platous gate – Akerselva vil gi betydelige konsekvenser for biltrafikk og bussruter i hele Grønlandsområdet. Bl.a. foreslås enveiskjøring eller stenging for biltrafikk på deler av strekningen. Konsekvensene av dette må vurderes helhetlig for området, og håndteres best gjennom det pågående KVU-arbeidet. I vurderingen her er det derfor tatt utgangspunkt i BYMs forslag til prinsipper, men sett nærmere på delstrekningen Klosterenga – Platous gate, som er den delstrekningen som berører planforslaget.

Rapporten har ikke utredet alternative traseføringer langs Schweigaards gate. Rapporten tar i stedet utgangspunkt i en trasé der bekken ledes fra passasjen mellom Schweigaards gate 56-58, i krysning under Schweigaards gate til park ved Munkegata, videre ned Munkegata, krysning under Oslo gate, og i åpen trasé gjennom planområdet. Fra planområdets nordvestre hjørne ledes bekken videre i et lengre strekk under Schweigaards gate frem til den dukker opp igjen vest for Platous gate. Dette trasévalget er ikke begrunnet i rapporten, og innebærer flere vesentlige utfordringer mht. gjennomføring.



Figur 33: Aktuelle alternativer for gatesnitt langs Schweigaards gate. (Illustrasjoner hentet fra Asplan Viaks rapport "Gjenåpning av Hovinbekken").

Rapporten har avdekket betydelige utfordringer med gjennomføring av anbefalt trasé langs Schweigaards gate, men har ikke utredet alternative trasémuligheter langs gaten. Forslaget er heller ikke forenelig med forslag til utbygging i alternativ 1 og 2.

I flomrapporten (vedlegg 16) er derfor følgende scenarier vurdert:

- Scenario 1B – gjenåpning langs Schweigaards gate,
- Scenario 3 – gjenåpning over planområdet i tråd med BYMs utredede trasé

Scenario 1B innebærer at Hovinbekken ledes direkte ned Schweigaards gate, med kryssing under gatekrysset Schweigaards gate – Oslo gate/Grønlandsleiret. Løsningen innebærer at antall krysningspunkter med gater og annen kritisk infrastruktur minimeres. Løsningen gir en tydelig lesbar trasé hele veien fra Akerselva til Klosterenga. Løsningen er forenelig med samtlige utredningsalternativer i planprogrammet, men er i denne sammenheng kun vist i sammenheng med alternativ 1 og 2.

PBEs kommentar
VPKLens tekniske utredning (se kapittel *2.1.5 Andre føringer*) konkluderer med at dersom Hovinbekken ikke åpnes diagonalt over planområdet, er det ikke mulig å gjenåpne bekken i vestlig del av Schweigaards gate, pga. for smal veibredde i området rundt gatekrysset Schweigaards gate/Oslo gate (s. 19 i Teknisk utredning). Forslagsstillers alternative gjenåpningstrasé langs Schweigaards gate («scenario 1B») er derfor ikke mulig. Forslagsstiller skriver at «*Forslaget er heller ikke forenelig med forslag til utbygging i alternativ 1 og 2*». Det refereres her til et utredningsalternativ 2 med bolig og næring (som ikke lenger er en del av planforslaget) og ikke PBEs planalternativ 2 med nabolagspark.

Schweigaards gate har et smalere snitt på strekningen Schweigaards gate 55 – Schweigaards gate 51 enn videre løp vest for Schweigaards gate 51. En gjennomgang av gatesnittet viser likevel at det er tilstrekkelig areal til å åpne bekken, dersom BYMs egne forslag til løsning legges til grunn. I tillegg har strekningen en begrenset lengde, og et alternativ til åpning kan være at bekken legges under veien på hele eller deler av det smale strekket – totalt ca. 90 – 100 m.

De to scenariene gir svært ulike muligheter for utvikling av planområdet, se neste avsnitt. I Asplan Viaks rapport er det ikke tatt stilling til konsekvenser knyttet til grunnerverv. Dette fremstår som en klar mangel ved utredningen.

I scenario 1 vil mesteparten av bekken kunne legges i gategrunn, uten erverv av privat grunn. I dette scenariet vil det kun være passasjen mellom Schweigaards gate 54 og 56 hvor erverv av privat grunn vil være nødvendig for gjennomføring. Dette arealet er lite, og uten reell utbyggingsmulighet. Erverv eller innløsning må anses gjennomførbart forutsatt at praktiske forhold som tilkomst til eksisterende bygg kan ivaretas.

Scenario 3 forutsetter - i tillegg til innløsning av passasjen mellom Schweigaards gate 56-58 - at store deler av planområdet innløses av kommunen. Dersom dette skal gjøres etter gjeldende regler for verdifastsettelse ved innløsning/ekspropriasjon vil innløsningskostnaden innebære et betydelig hinder for gjennomføring av bekkeåpning i tråd med scenariet.

Alternativ 1 og 2 gir i prinsippet samme konsekvenser for mulig gjenåpning av Hovinbekken. Begge alternativer innebærer at tomten bebygges, og gir tilnærmet like forutsetninger for en gjenåpning i tråd med scenario 1B. Alternativene gir ikke rom for en gjenåpning i tråd med scenario 3. Alternativ 1 som har høyest utnyttelse gir størst potensiale for anleggsbidrag fra utbygger til å rute opp-/åpne en delstrøm av Hovinbekken i Schweigaards gate. Alternativ 3 vil ikke gi mulighet til anleggsbidrag.

Alternativ 3 innebærer at hele planområdet avsettes til park. Dette gir mulighet for å realisere bekkeåpning både i Schweigaards gate, i tråd med scenario 1B, og gjennom planområdet, i tråd med scenario 3.

Overvannshåndtering

Iht. planprogrammet skal overvannshåndtering undersøkes. I dette avsnittet omtales kun håndtering av overvann fra tak og andre overflater i planområdet. Håndtering av overvann er vurdert i egen rapport, se vedlegg 15.

Planalternativet innebærer at planområdet bebygges. I overvannsberegningene er det lagt til grunn at nytt bygg etableres med grønne tak, og at det kan tillates inntil 9 l/s påslipp. Dette reduserer nødvendig fordrøyningsvolum til 38 m3, som kan etableres som kassettmagasin mellom grunnmur og spunt. Magasinene kobles til Hovinbekk-kulvert med pumpesystem, som begrenser videreført vannmengde. Langs Schweigaardsgate er det foreslått å etablere infiltrasjonssandfang og infiltrasjonsgrøfter for oppsamling av overvann og infiltrasjon langs bygg. Infiltrasjonsgrøftene føres innenfor spuntgropa lang bygg og minst 0,5 m over grunnvannstand. I planalternativet foreslås det etablert en lommepark mot Oslo gate, som kan benyttes til å fordrøye vann fra nærområdet.

PBEs kommentar
Overvannsstrategien til Oslo kommune angir at overvann i all hovedsak skal håndteres på egen tomt og i åpne løsninger. Planforslaget sikrer ikke dette: Ifølge overvannsrapporten må ca. 30 % av overvannet (38 m^3) ledes ned i et fordrøyningsanlegg hvor vannet så må via en pumpestasjon plassert innenfor bygningen pga. plassmangel utenfor bygget. Herfra må vannet pumpes videre til det kommunale ledningsnettet. Påslipp til kommunalt ledningsnett er i ikke i tråd med prinsippene i overvannstrategien, og ifølge overvannsrapporten må det søkes om påslipp av 16 l/s og ikke 9 l/s som nevnt ovenfor.

Flytting av eksisterende kulvert

Iht. planprogrammet skal behov for flytting av kulverten, inkl. fremgangsmåte samordnet med krav og retningslinjer fra Oslo Kommune, undersøkes.

Vannet fra Hovinbekken er lagt i rør og ført i kulvert inn til Akerselvkulverten. De senere årene er det lagt nye rør på det nedre partier av Hovinbekken for å tilpasse traseen til utbygginger i området. Endringene er utført etappevis og er til nå gjennomført opp til forbi Schweigaards gate 33. Dagens kulvert langs planområdet er trolig den eldste delen av kulverten, og i dag den delen av kulverten som har lavest kapasitet. Kapasitet både oppstrøms og nedstrøms er større. Tilbakemelding fra VAV peker på at kulvertens kapasitet overskrides ved store regnhendelser, med trykksetting og oversvømmelser som resultat. Konsekvensutredningen av flomscenarier (vedlegg 5 og 16) viser at utskiftning av kulverten har en betydelig positiv effekt for flomsituasjonen i området.

Planalternativet innebærer at bygg plasseres delvis i dagens kulverttrasé, og forutsetter flytting av kulverten. Alternativ 0, 2 og 3 åpner for at dagens kulvert kan opprettholdes. I utredningen er det lagt til grunn at kulverten kun legges om i alternativ 1.

Pga. behov for å opprettholde drift på infrastruktur knyttet til sporområdet, foreslås kulverten lagt så nær bygget som mulig. Omlegging av AF-ledning forholder seg til byggeavstander gitt av VAV, og er lagt slik at ledningen kan graves opp uavhengig av kulvert.

Eksisterende målestasjon innenfor planområdet foreslås lagt om, og etablert på rettstrekk langs bygningens sørfasade. Dagens målestasjon inneholder en mengdemåling med overløpsterskel, som gir flaskehals og kapasitetsbegrensning. Denne foreslås erstattet med andre måleprinsipper med målesonder i vannstrømmen. I alternativ 1 ivaretas tilkomst til målestasjonen ved at VAV får tilgang til samme internvei som benyttes av Bane NOR for tilkomst til sporene og av Brann- og redningsetaten for tilkomst til redningstog.

Den nye kulverten må bygges ut i faser. Der ny kulvert kommer i kontakt med eksisterende kulvert må vannet ledes forbi anleggs-stedene i provisoriske anlegg som f.eks. rør eller kanaler. Vannføringen i Hovinbekken varierer mye og kan stige raskt i perioder med stor nedbør. Provisoriene må ha stor nok kapasitet også for de største vannføringene.

Flomveier

Overordnet prinsipp for flomveier i Oslo S-området er utredet av BYM gjennom VPKL-arbeidet for Oslo S og Grønland. Overvannsplan for Oslo S med deler av Vaterland og Grønland angir at planområdet prinsipielt skal lede flomvann til flomvei i Schweigaards gate. Denne flomveien har i dag motfall og utfordringer på strekningen Rubina Ranas gate – Akerselva. Overvannsplanen forutsetter derfor at det gjøres tiltak i dette området.

I planalternativet vil flomvei i hovedsak ledes langs Schweigaards gate. Takvann vil ha avrenning til magasiner langs sørsiden av nytt bygg. Arealet mellom bygg og sporområdet vil fungere som flomvei. Vann langs denne flomveien vil kunne ledes ut mot Schweigaards gate enten via spalten mot Schweigaards gate 39 eller langs interngaten langs sporområdet frem til tverrforbindelse ved krysset Schweigaards gate – Platous gate. Hvor store vannmengder som ledes mot de to respektive traséene vil avhenge av detaljutforming av terreng rundt bygget.

I planalternativet er det lagt opp til at det etableres en lommepark mot Oslo gate som kan brukes som fordrøyningskapasitet med kontrollert påslipp av vann fra Oslo gate ved store nedbørshendelser. Drenslinje fra dette arealet er lagt langs sørfasade for Schweigaards gate 51-53 ned til flomvei langs nytt bygg, men det forutsettes at Oslo gate og lommeparken utformes slik at hovedflomvei for vann langs Oslo gate ikke ledes inn på dette arealet.

Planalternativ 2 innebærer mulighet for gjenåpning av Hovinbekken. Dersom dette realiseres, vil Hovinbekken være naturlig flomvei for området.

Overordnede planer og mål

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal-, og transportplanlegging

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdet ligger i gangavstand fra Oslo S, og utbygging av området med høy tetthet vurderes å være i tråd med målsetningene. Planforslaget innebærer økt utnyttelse av planområdet, og bidrar dermed til fortetting rundt knutepunkt, i tråd med retningslinjen. Planforslaget som tilrettelegger for størst antall daglige brukere, vil være det alternativet som best påvirker andelen i Osloregionen som har mulighet for å bruke grønn mobilitet på sine hverdagsreiser.

Kommuneplan 2018: Vår by, vår fremtid – Samfunnsdel med byutviklingsstrategi, vedtatt 30.01.2019

Kommuneplanens samfunnsdel omhandler blant annet hvordan Oslo kommune skal utvikle tjenestene, legge til rette for samfunnsutvikling og løse oppgavene best mulig fram mot 2040. Planen omtaler føring for gjenåpning av Akerselva ned til sporområdet og videreføring av turdraget langs elva over sporområdet.

Det er også omtalt særskilt hvordan man skal gjennomføre byutvikling for et klimavennlig og allsidig næringsliv. For å nå målet om nullutslippsbyen er vi avhengig av rett lokalisering av bedrifter og arbeidsplasser i et areal- og transportperspektiv.

Byutviklingsstrategien viderefører og presiserer føringene fra Kommuneplan 2015 om at Oslo skal følge en banebasert fortettingsstrategi der sentrum prioriteres. I tillegg under-strekes det at for å nå målet om nullutslippsbyen må arealene nær knutepunktene og i sentrum prioriteres for næring med mange arbeidsplasser og/eller fortettes med formål som har mange besøkende. Planforslaget følger opp denne målsetningen ved å bidra med mange arbeidsplasser og andre formål som kan tiltrekke seg besøkende.

Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015

Den store befolkningsveksten i hovedstadsområdet fram mot 2030 er utgangspunktet for Oslos kommuneplan. Arealdelen viderefører i hovedtrekk Kommuneplan 2008 med utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportutvikling. Byutviklingsstrategien er basert på banebasert fortetting, med prioritet «innenfra og ut», dvs. at sentrumsnære fortettingsprosjekt skal prioriteres. Store områder rundt planområdet er avsatt til utviklingsområde hvor høyere utnyttelse kan vurderes, men planområdet inngår ikke i disse.

Fortetting og arealeffektivisering av områdene nær Oslo S vurderes som i tråd med kommuneplanens overordnede mål om en banebasert fortettingsstrategi med prioritering av sentrumsnær fortetting. Planområder er i gjeldende kommuneplan regulert til «bane, eksisterende». Alternativ 1, 2 og 3 er dermed i strid med arealformålet i gjeldende kommuneplan, mens alternativ 0 er i tråd med arealformålet. Opprettholdelse av store banearealer nær kollektivknutepunkt vurderes imidlertid ikke å være i samsvar med planens overordnede målsetninger.

Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP 17)

Kommunedelplanen skal sikre at alle deler av byggesonen utenfor sentrumsområdet har et allsidig, velfungerende og lett tilgjengelig tilbud av torg og møteplasser med høy estetisk kvalitet. Schweigaards gate er angitt som strøksgate. Planområdet ligger ikke i «område for etablering av nytt torg/møteplass ved byutvikling», eller «område med behov for torg/møteplass», hvor retningslinjene tilsier at det skal sikres nye torg/møteplasser i forbindelse med større reguleringsplaner.

Planforslaget innebærer at det oppføres ny bebyggelse langs gaten som bidrar til å definere gatelivet, og skjerme gaten mot banearealet i sør. Utadrettet virksomhet i 1. etasje, samt ny hovedinngang til et større næringsbygg, vil bidra positivt til bylivet i gaten. Ny allment tilgjengelig inngangsplass foran hovedinngang og nytt allment tilgjengelig park mot Oslo gate vil bidra med nye oppholdsarealer langs gaten.

Handlingsplan for økt byliv på Grønland og Tøyen, o.e. 25.5.-6.7.21

Handlingsprogrammet er et redskap for å stimulere til økt byliv i gater, på torg og plasser i sentrum og sentrumsnære områder. Handlingsprogrammet kombinerer tiltak med langsiktige, overgripende strategier, og identifiserer prioriterte satsingsområder i form av fysiske grep som i sum bidrar til å fremme et økt og mer variert byliv. Planområdet ligger i delområde 5 – Grønlands park. Krysset Schweigaards gate og Oslo gate preges av kafeer og lokalt drevet handel, som delikatessebutikk, kaffebar og platebutikk og trekkes fram under «Bylivsfaktorer». Områdets største utfordringer er knyttet til det trafikale bildet og barrierer.

Planområdet ligger innenfor avgrensningen til handlingsplanen, men helt i utkanten av det som er planens mest sentrale fokusområder og det som er definert som bylivssonen på Tøyen og Grønland. Schweigaards gate er imidlertid en viktig strøksgate som oppleves som lite attraktiv vest for Grønlandsleiret. Krysset Oslo gate/ Schweigaards gate trekkes fram som et levende handelssentrum i området og ett nytt bygg i Schweigaards gate en lommepark mot Oslo gate vil kunne bidra til å styrke området og gjøre det mere attraktivt.

Oslo kommunes strategi for overvannshåndtering i Oslo (med handlingsplan for overvann 2016), vedtatt 05.02.2014 og Oslo kommunes klimastrategi, vedtatt 09.08.2019

Strategien fastsetter åpen og lokal overvannshåndtering som hovedprinsipp. Overvann skal håndteres etter en tre-trinns-strategi, med infiltrering av den lille nedbøren, fordrøyning ved store nedbørshendelser, og etablering av trygge flomveier for ekstremhendelser.

Oslo kommune skal ha en overvannshåndtering som ved hjelp av åpne og lokale løsninger skal:

- Møte klimautfordringene og minimerer skader og ulemper på mennesker, bygninger og miljø.
- Ivareta miljøet og sikre god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomstene.
- Bruker overvann som ressurs i bylandskapet.

Oslo må tilpasse seg et klima i endring. Høyere temperaturer, mer vind og kraftigere nedbør utgjør en trussel mot Oslos infrastruktur og arealer, innbyggernes helse og byens biologiske mangfold. Følgende områder er identifisert som hovedsatsningsområder for kommunens klimastrategi: vann, arealbruk, infrastruktur, helse, naturmiljø og beredskap. Overvannshåndtering er prioritert.

Planforslaget vil sikre at det samtidig med ny bebyggelse etableres anlegg for overvannshåndtering, og at flomveier ivaretas. Planforslaget bidrar også til styrket flom-sikring gjennom omlegging av Hovinbekk-kulverten. Planforslaget hindrer ikke en mulig fremtidig delstrøm av Hovinbekken kan gå i Schweigaards gate.

Retningslinje for å behandle støy i planleggingen, T-1442/2012 og Retningslinje for å behandle luftkvalitet i planleggingen, T-1220/2012

Retningslinjen har til formål å forebygge støyplager og ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder. Støybelastning skal kartlegges ved en inndeling av tre soner:

- Rød sone er områder som ikke anses egnet til støyfølsomme formål, og etablering av ny støyfølsom bebyggelse skal unngås
- Gul sone er en vurderingssone hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold
- Hvit sone er områder med tilfredsstillende støynivå

Retningslinjen åpner for at det kan gjøres avvik for å ivareta hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging, unngå byspredning m.m. Bolig regnes som støyfølsomt formål.

Retningslinjen er statlige anbefalinger om hvordan luftkvalitet bør håndteres i kommunenes arealplanlegging. Hensikten er å forebygge helseeffekter av luftforurensinger gjennom god arealplanlegging. Luftforurensing skal kartlegges og beregnes ved en inndeling i tre soner:

- Rød sone er områder som ikke anses egnet til formål som er følsomme for luftforurensing. Etablering av ny bebyggelse med slikt formål bør unngås
- Gul sone er en vurderingssone hvor det kan etableres ny forurensingsfølsom bebyggelse dersom andre forhold taler for det. Eventuell ny bebyggelse som er følsom for luftforurensing må sikres så god luftkvalitet som mulig
- Hvit sone er områder med tilfredsstillende luftkvalitet

Eiendommen er støyutsatt fra alle kanter, og støyfølsom bruk vil være utfordrende å innpasse på eiendommen slik at gode boligkvaliteter med tanke på støy oppnås.

Plan for sykkelveinettet i Oslo

Schweigaards gate er vist som gate med eget sykkelanlegg. For gater med stor trafikk og fartsgrense opp til 30 km/t kan sykkelfelt benyttes. Oslostandarden for sykkelløsninger tilsier en standard feltbredde på 2,2 m, som kan reduseres til 2,0 m.

Planforslaget ivaretar mulighet for å etablere sykkelløsninger i Schweigaards gate.

Normer for uteoppholdsareal

Fastsetter krav til størrelse på uteoppholdsareal, samt krav til plassering, utforming, og kvalitetskrav. Eventuelle boliger innenfor planområdet skal planlegges etter kravene for områdetype 2. Uteareal skal tilsvare minst 16 % av boligenes BRA, og minst 60 % av dette skal ligge på terreng/lokk. Etablering av boliger vil forutsette at det kan gjøres vesentlige avvik fra krav i norm.

KVU for Schweigaards gate og Nylandsveien, oppstart 2020

Konseptvalgutredning som omhandler Schweigaards gate, Biskop Gunnerus gate og Nylandsveien. Gatenettet i området har mangelfull tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk. Videre er det blant annet behov for etablering av byrom, klimatilpasning gjennom bedret overvannshåndtering, etablering av trær og annen vegetasjon. KVUen legger opp til at det skal utarbeides egen detaljregulering for Schweigaards gate/Biskop Gunnerus gate/Nylandsveien. Beslutning av KVU og videre prosess er ikke fattet enda.

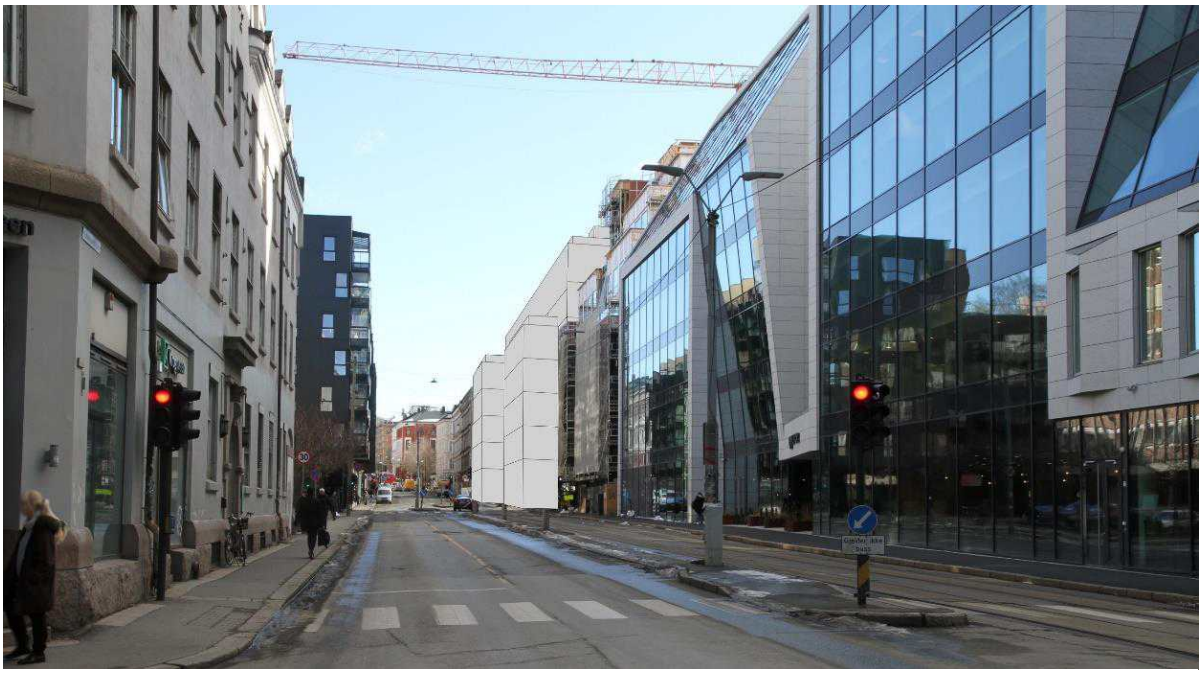
Planforslaget legger til rette for at Schweigaards gate kan opparbeides med ønsket gatesnitt og en mulig fremtidig gjenåpning av Hovinbekken i gaten. Planforslaget utelukker at Hovinbekken kan åpnes over tomten.

Stedsutvikling

Schweigaards gate som strøksgate

Planalternativet inneholder ny bebyggelse som vil komplettere gateløpet og gi både visuell og fysisk skjerming mot drifts- og banearealene rundt Oslo S. Planalternativet sikrer ny utadrettet virksomhet mot gate og fasadene utformes med god kontakt mot gaterommet.

Det legges opp til en hovedhenvendelse mot, og gangadkomst fra Schweigaards gate. Planen legger til rette for at gangstrømmer mellom Gamlebyen og Oslo S-området primært vil benytte Schweigaards gate. Dette er i tråd med ambisjonene om å bygge opp Schweigaards gate som strøksgate.



Figur 34: Gatebilde – planforslaget sett fra krysset Schweigaards gate / Hollendergata mot Gamlebyen.

Etablering av lommepark

I henhold til planprogrammet skal muligheten for etablering av lommepark utredes. Etablering av lommepark er ikke innarbeidet i overordnede planer, og følger ikke som et krav i henhold til KDP 17. I PBEs vurdering og anbefaling ved oppstartsmøtet er det angitt at en lommepark bør utformes uten bebyggelse over for å tilføre Schweigaards gate grønne kvaliteter.

Planforslaget innebærer ikke at det settes av plass til et nytt offentlig torg/møteplass, eller større lommepark (1 daa.) i Schweigaards gate. Dette er i tråd med de juridisk bindende bestemmelsene og retningslinjene i Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP17). Planområdet ligger utenfor de definerte sonene hvor det skal vurderes nye torg- møteplasser ved utvikling, og det er kort avstand til eksisterende park (Botsparken) og lokale møteplasser.

Det legges i stedet til rette for etablering av to mindre plassdannelser; et inngangstorg i forbindelse med hovedinngang og en mindre lommepark i Oslo gate.

Plassen og lommeparken vil være allment tilgjengelige og møbleres for opphold og bylivsaktiviteter.



Figur 35: Perspektiv fra Oslo gate som viser lommeparken.

Arealbruk – Undersøkelse av arealformål

Boligformål

I henhold til planprogrammet skal det utredes hvorvidt deler av planområdet er egnet til boligformål, samt redegjøres for forholdet til overordnet målsetning om 50 % boligandel i planområdet.

Fordi utnyttelsen i et boligalternativ må begrenses vesentlig for å ivareta lysforhold, utearealer, samt krav til støy- og luftforurensing, er det ikke mulig å oppnå 50 % boligandel innenfor planområdet med de forutsetningene som ligger i planprogrammet. Inkludert Schweigaards gate 51 oppnås det en boligandel på omkring 26 %.

Det vil høyst sannsynligvis ikke være mulig å oppfylle dagslyskrav i alle leilighetene da de får fasade mot atrium/svalgang.

Boligene får gjennomgående høye støynivåer mot ytterfasade (sør, vest og nord), med sumstøynivåer opp mot 75 dBA. For å ivareta krav til innendørs støynivå i TEK må det ved disse nivåene regnes med tiltak i fasade som f.eks. bruk av tunge fasadematerialer, reduksjon av vindusstørrelse, og spesialvinduer konstruert for støydemping.

For å oppnå stille side må alle leiligheter gjøres gjennomgående. Dette innebærer i praksis at leilighetene må etableres med svalgangsadkomst. Krav i Kommuneplan 2015 om at min. 50 % av oppholdsrom skal vende mot stille side kan ivaretas for de fleste leilighetene, men stille side vil for alle leiligheter sammenfalle med svalgangssiden, noe som erfaringsmessig kan gi støyplage i form av støy fra andre beboere. Ved hjørner vil ikke kravet om stille side kunne ivaretas fullt ut.

Plasseringen øst i planområdet innebærer at boligene lokaliseres i den del av planområdet som har dårligst luftkvalitet. Leiligheter som vender ut mot Schweigaards gate vil derfor være utsatt for høye nivåer av både støy- og luftforurensing, noe som i henhold til T-1520 kan medføre økt helseplage.

Det vises for øvrig til eget vedlegg 8 om boligformål, samt til planutredningen i vedlegg 6.

Aktiv og publikumshenvendt førsteetasje

I henhold til planprogrammet skal egnethet for publikumshenvendelse og mulig kobling mot aktivt uteareal, særlig mot sør, undersøkes. I tillegg skal høyde på 1. etasje undersøkes.

Planforslaget sikrer utadrettet virksomhet i 1. etasje. Schweigaards gate stiger svakt fra vest mot øst, med en total høydeforskjell på ca. 1,2 m. Oppdelingen i to volumer gjør at det vil være mulig å tilpasse høydenivå på innganger slik at det i begge alternativer kan oppnås innganger langs hele fasadelengden. I planforslaget sikres det ekstra høyde i første etasje slik at utadrettet virksomhet kan etableres.

I planforslaget vil all utadrettet virksomhet i utgangspunktet rette seg mot Schweigaards gate. Varemottak og kjøreadkomst etableres fra sørsiden. Dette gir mulighet til å ta imot større vareleveranser enn varelevering fra gate, og gir dermed større fleksibilitet mht. hvilke virksomheter som kan innpasses. Da det er usikkert hvordan det framtidige gatesnittet for Schweigaards gate vil bli er det en usikkerhet i å basere seg på varelevering fra gaten.

Det er ikke mulig å oppnå kobling mot uteareal sør pga. sikkerhetsmessige grunner. Området mellom bygget og jernbanesporene er avstengt med gjerde og kun beredskaps- og driftskjøretøy har tilgang til denne sonen. I tillegg benyttes en sone mellom bygget og beredskapsveien til overvannshåndtering og flomvei.

Miljøforhold

Luftkvalitet

Luftforurensingen i området overskrider grenseverdier for luftforurensing, og det vil innebære et avvik fra hovedprinsippene i retningslinjen å etablere formål som er følsomme for luftforurensning som bolig og parkformål.

Grønnstruktur

Alternativ 1 medfører at det etableres to mindre, grønne områder; inngangstorget med overvannshåndtering og lommeparken i Oslo gate. Dette er en forbedring fra dagens situasjon der det ikke er noe grønnstruktur på planområdet, kun en grusplass og jernbaneområde.

Adkomst og trafikk

Trafikksikkerhet og fremkommelighet for gående, syklister, og kollektivtransport

Alternativ 1 vil innebære en forbedring av trafikksikkerhetssituasjonen, og et ryddigere trafikkbilde, sammenlignet med dagens situasjon. Avkjørsel og varelevering løses ved å forlenge interngaten mellom planområdet og sporområdet, og dagens avkjørselspunkt i Schweigaards gate stenges. Det åpnes for en begrenset mulighet til utkjøring i Schweigaards gate for taxier el. Dette vil bedre sikkerheten for gående og gjøre det enklere å etablere tryggere løsninger for syklister.

En egen sykkelrampe til sykkelparkering i kontorbygget er foreslått. Dette er en god løsning, som separerer syklister fra motorkjøretøy.

Kjøreadkomst for utrykningskjøretøy sør for bygget vil enten være fra Oslo gate eller fra regulert felles atkomst, samt direkte fra Schweigaards gate. Utrykningskjøretøy kan stå inne på jernbaneområdet sør for bygget.

Alternativ adkomst fra Oslo gate for biler, varelevering og renovasjon er ikke mulig på grunn av arealbehov til jernbanen og tilhørende restriksjoner.

Trikketraséen i Schweigaards gate ble flyttet til Bispegata i oktober 2020. Det vurderes til at kollektivtilbudet i nærheten av planområdet fortsatt er godt. Å fjerne trikketraséen i gaten har sannsynligvis bidratt til økt trafikksikkerhet, da konfliktpunkter mellom trikk og andre trafikanter fjernes. Utbyggingen av Schweigaards gate 41-51 medfører ikke behov for flytting av bussholdeplasser.

Schweigaards gate inngår ikke som hovedsykkelrute i Oslo, men gaten er tiltenkt å ha eget sykkelanlegg i 2025. Dersom dagens situasjon uten trikketrasé videreføres, kan det være mulig å legge bedre rette for sykkel i Schweigaards gate, for eksempel ved å etablere sykkelfelt. Siden det legges opp til at en av hovedsykkelrutene i Oslo går gjennom gaten, kan det forventes at ruten via Schweigaards gate vil bli attraktiv for syklister, noe som kan bidra til at flere velger å sykle til og fra planområdet. Bedre tilrettelegging for syklister i gaten vil gi gode forbindelser til Bjørvika, Grønland og Oslo S. At trikketraséen er flyttet, gir også muligheter for å tilrettelegge bedre for en gate hvor også fotgjengere oppfatter det som attraktivt å ferdes.

Adkomsten via lokalvei i alternativ 1 vurderes som en trafikksikker løsning, da motorkjøretøy i stor grad holdes adskilt fra myke trafikanter.

Trafikkmengde

Ved utbygging av alternativ 1, kan en nyskapt trafikk til/fra planområdet på omtrent 100 kjøretøy per døgn forventes. Alternativ 2 medfører en forventet nyskapt trafikk til/fra planområdet på omtrent 130 kjøretøy per døgn. Beregnet forventet trafikkmengde til/fra planområdet vil ikke medføre store konsekvenser for trafikkavviklingen i Schweigaards gate.

Barn og unge

Hoveddelen av planområdet er i dag avsperret og ikke tilgjengelig for, eller egnet for barns lek. Alternativ 1 innebærer en opprydding av arealbruken, og en forbedring av trafikksikkerhet og forhold for gående, og forventes derfor å ha en svak positiv konsekvens for barn og unges bruk og ferdsel i området. Forslaget utløser ikke krav om erstatningsareal.

Klimagassutslipp og klimatilpasning

Grønn mobilitet

Statlige planretningslinjer tilsier at det bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Dette er viktig blant annet fordi både empiri og teori tilsier at det påvirker andelen som kan bruke grønn mobilitet på sine hverdagsreiser. Byer med høy tetthet genererer mindre motorisert transport per person enn spredte byer. Boliger, arbeidsplasser, handel og andre funksjoner genererer mindre biltrafikk jo nærmere de er lokalisert sentrum (TØI, 2017).

Det vurderes at en prioritering av grønn mobilitet må legge mest vekt andelen som kan bruke grønn mobilitet på hverdagsreiser, og mindre vekt på hvordan lokalmiljøet påvirkes, ved en så sentral plassering i forhold til kollektivtilbudet.

Alternativet som tilrettelegger for størst antall daglige brukere, vil være det alternativet som best påvirker andelen i Osloregionen som har mulighet for å bruke grønn mobilitet på sine hverdagsreiser. Det kan forventes at både brukere av kontorer og boliger vil kunne bruke grønn mobilitet på sine hverdagsreiser, men siden kontorer vil ha det høyeste antallet daglige brukere, vil dette best hensyntas ved å tilrettelegge for kontorer. BRA kan også være en indikator på hvor mange daglige brukere bygget vil få. I forskningen kalles dette ABC-prinsippet, der de funksjonene som tiltrekkes flest mennesker (ansatte og besøkende) lokaliseres mest mulig sentralt (TØI, 2017). Dette er for eksempel kontorbedrifter, forretnings- og servicevirksomhet og utdannings- og helseinstitusjoner. Det vurderes at alternativ 1, med høy BRA og høyest andel kontorer, best bidrar til å løse mobilitetsutfordringene i Oslo.

Blågrønn struktur

Det er foreslått å håndtere mest mulig overvann på egen grunn ved etablering av grønne tak, fordrøyningsanlegg og regnbed.

Det er planlagt å fordrøye regnvann med 'grønne/blå' løsninger på taket. Det finnes flere gode tekniske løsninger for kombinasjon av solceller og sedum på markedet. I tillegg vil vann fordrøyes i regnbed og fordrøyningsanlegg på inngangstorget og resterende arealer rundt bygget.

Det foreslås å etablere en lommepark med adkomst fra Oslo gate. Lommeparken sikres beplantning og jordpåslag slik at den i tillegg til å være et møtested, også kan bidra til overvannshåndtering.

Retningsgivende kvalitetsprogram for miljø og energi (MOP)

Utkast til kvalitetsprogram for miljø og energi er utarbeidet som eget vedlegg (se vedlegg 7). Dokumentet svarer ut kommuneplanens krav om kvalitetsprogram ved regulering av utbyggingsprosjekter med mer enn 15 000 m². Kvalitetsprogrammet angir at det skal etableres en kvalitetsoppfølgingsplan (KOP) for oppfølging av programmet. Programmet legger opp til at en utbygging iht. planforslaget BREEAM-sertifiseres.

Energiløsninger

Anbefalt løsning er tilknytning til fjernvarme for å dekke romoppvarming og varmt tappevann. Kjølebehovet dekkes av en konvensjonell kjølemaskin med dumping av varme over tak

(tørrkjølere). Denne løsningen gir vesentlig lavere klimagassutslipp til praktisk talt samme energikostnad som referansealternativet. Fjernvarmealternativet slår best ut når det gjelder årskostnader, drift- og vedlikeholdsbehov, støy, arealbehov, forhold til kommunale planer og leveringssikkerhet. Tilknytning til fjernvarme er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Tomtens beliggenhet med 'åpent lende' mot sporområdet i sør gir gode innstrålingsforhold mot taket og sørfasaden uten skygge fra nærliggende bygg. Dette spesielle fortrinnet anbefales utnyttet maksimalt ved å utnytte taket til strømproduksjon med solceller. Det bør også vurderes å etablere solceller på sørfasaden.

Gjenbruk og materialvalg

Ombruk av materialer vurderes som de mest klimaeffektive tiltakene. For dette prosjektet, er det i begge alternativt vurdert ulike ombrukspotensialer i SG51, hvor alternativ 1 forutsetter at byggets bæresystem og yttervegger bevares, og for alternativ 2 bevares bygget som helhet. Begge alternativene bidrar positivt i å redusere klimagassutslippene i prosjektet.

Innvendig rehabilitering av eksisterende boligbygg for alternativ 1 tilsvarer 72 tonn CO2-ekv. mer utslipp sammenlignet med alternativ 2. For begge alternativene utgjør klimagassutslipp knyttet til eksisterende boligbygg utgjør under 2 % av det totale utslippet.

- Alternativ 1 har et totalt klimagassutslipp på 7 787 tonn CO2-ekv. som gir 317 kg CO2-ekv./m^2 BTA.
- Alternativ 2 har et totalt klimagassutslipp på 4 493 tonn CO2-ekv. som gir 322 kg CO2-ekv./m^2 BTA.

I beregningene er det benyttet generiske materialvalg og mengder basert på et standard bygg av samme bygningskategori. Bæresystemet består av betong, hulldekker og søyler og bjelker av stål. Materialene har lang levetid og ikke behov for utskiftning i løpet av byggets levetid.

En annen viktig oppgave for prosjekter er å tilrettelegge for fremtidig ombruk av materialer. Modulbaserte løsninger eller prefabrikkerte elementer egner seg for gjenbruk, da disse lar seg demontere. For stål, er det viktig å unngå løsninger som involverer sveisede elementer, da bruk av eksempelvis bolter lar seg demontere.

Prosjektets bæresystem og dekker kan ved bevisst prosjektering og utførelse potensielt gjenbrukes. I tillegg, er det mulig å gjenbruke byggets teglfasade på et senere tidspunkt.

Teglkledning eller tilsvarende og glassfasader har lang teknisk levetid, og reduserer behov for utskiftning av kledning og yttervegg gjennom hele livsløpet.

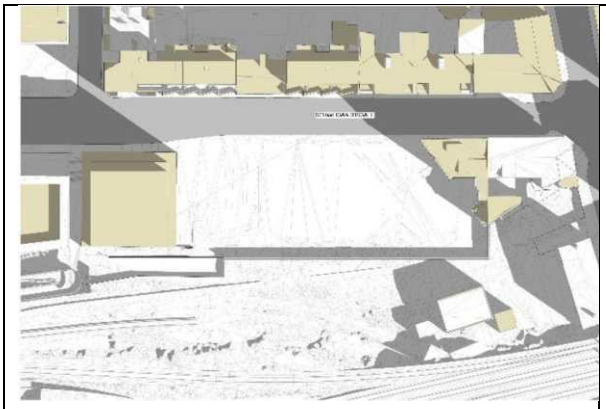
Et bæresystem av stål og betong med hulldekker er robust og har lang levetid. Bæresystemet vil kunne tåle fremtidige endringer i klima. Det planlegges å benytte prefabrikkerte hulldekker i begge alternativene, disse kan senere gjenbrukes gitt at de monteres på riktig måte. Konstruksjonsstål i bygget kan også etter endt livsløp demonteres og gjenbrukes i andre prosjekter.

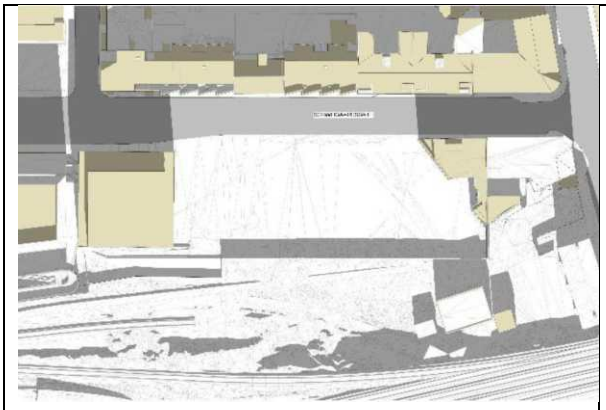
Fossilfri byggefase

Det er inkludert utslipp fra byggeplass i klimagassberegningene, men ikke utslipp fra maskinene fra byggeplassdrift. Utslippene fra byggeplassdrift er knyttet til kapp og svinn fra materialer. Det er stilt krav til fossilfri byggeplass i reguleringsbestemmelsene.

Sol/skygge

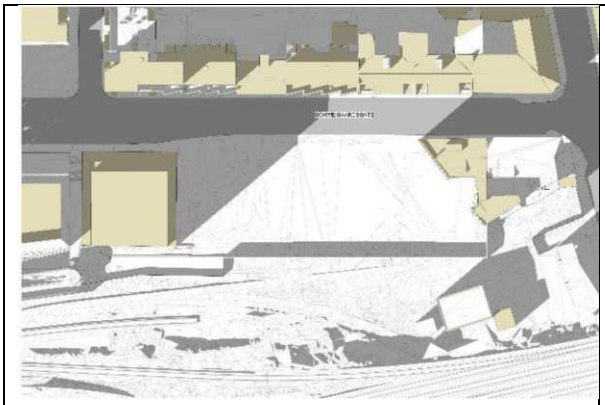
Sol- og skyggestudier i format tilsvarende minimum A4 og for alle de avtalte tidspunktene er vedlagt planforslaget, men de mest relevante tidspunktene for konsekvenser gjengis også her i planbeskrivelsen.

	
Eksisterende situasjon 21.mars 2021, kl. 12.00	**Ny situasjon** 21.mars 2021, kl. 12.00

	
Eksisterende situasjon 21.mars 2021, kl. 15.00	**Ny situasjon** 21.mars 2021, kl. 15.00

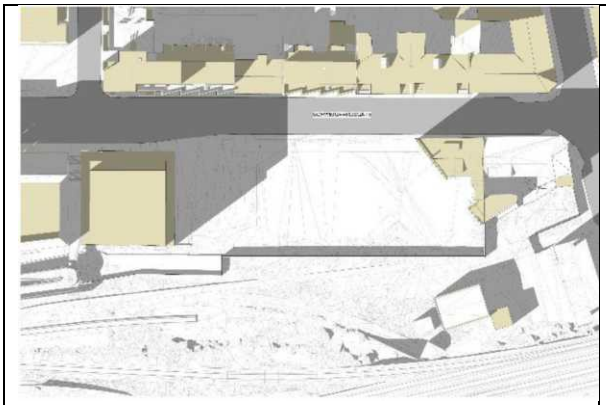
	
Eksisterende situasjon 1.mai 2021, kl. 12.00	**Ny situasjon** 1.mai 2021, kl. 12.00

	
Eksisterende situasjon 1.mai 2021, kl. 15.00	**Ny situasjon** 1.mai 2021, kl. 15.00

	
Eksisterende situasjon 1.mai 2021, kl. 18.00	**Ny situasjon** 1.mai 2021, kl. 18.00

	
Eksisterende situasjon 21.juni 2021, kl. 12.00	**Ny situasjon** 21.juni 2021, kl. 12.00

	
Eksisterende situasjon 21.juni 2021, kl. 15.00	**Ny situasjon** 21.juni 2021, kl. 15.00

	
Eksisterende situasjon 21.juni 2021, kl.18.00	**Ny situasjon** 21.juni 2021, kl. 18.00

Naturmangfold

Planområdet er i hovedsak nedbygget, og har lavt potensiale for funn av utvalgte eller truede naturtyper. Det er ingen registrerte forekomster i relevante kommunale eller statlige kartdatabaser. Utbygging av planområdet forventes derfor ikke å medføre negative konsekvenser for naturmangfoldet i området.

Universell utforming og konsekvenser for mennesker med funksjonsnedsettelser

Ny bebyggelse i henhold til planforslaget skal utformes universelt etter reglene i den til enhver tid gjeldende Byggeteknisk forskrift. Planområdet er i hovedsak slakt skrånende, og det legges opp til at alle offentlig tilgjengelige uteareal rundt bygget utformes etter prinsippene om universell utforming, og gjøres tilgjengelige med ramper eller andre trinnfrie løsninger.

3.5 Forslagsstillers faglige begrunnelse for den valgte løsningen

Forslagsstillers faglige begrunnelse ligger som eget vedlegg til plansaken
Dette er en oppsummering av innholdet i dette vedlegget.

Statlige planretningslinjer tilsier at det bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon, i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter. Planområdet har gangavstand til Oslo S som har Norges beste kollektivbetjening og med kollektivtilgjengeligheten fra et stort omland med høy befolkningstetthet. Derfor bør det etableres et nytt næringsbygg med høy arealutnyttelse på denne tomten.

Forslag til ny bebyggelse er derfor bygget opp for å formidle denne overgangen. I stedet for å etablere en langstrakt fasade i hele planområdets lengde, er gatefasaden delt opp i to enheter som både i lengde og høyde relaterer seg til bygårdsbebyggelsen videre mot øst. De to øverste etasjene er trukket tilbake fra fasadelivet, og løper i hele planområdets lengde for å samle de to bygningsvolumene til én enhet. Tilbaketrekkingen gjør at byggets gatefasade knytter seg til bygårdsmiljøet i øst med sine 4-5 etasjer, mens fasaden som dannes av toppetasjene knytter bygget til de høyere kontorbyggene i vest som gjennomgående har 8 etasjer. På den måten skapes et bygg som på en og samme tid kommuniserer med to ulike skalaer og strukturer



Figur 36: Illustrasjon av foreslått bebyggelse.

Planen gir en god tilpasning til omgivelsene, ivaretar hensynet til drift av Oslo S, og bidrar gjennom god og effektiv utnyttelse av en sentral tomt til å fremme miljøriktige transportvalg.

Forslagsstiller har en klar ambisjon om å skape et bygg som bidrar positivt til bymiljøet i området.

I det innsendte planforslaget legges det opp til at Hovinbekk-kulverten flyttes, oppgraderes og får økt kapasitet i søndre del av planområdet. Dette vil avhjelpe den utfordrende situasjonen med flom og overvann i nedre del av Schweigaardsgate, en situasjon som hovedsakelig er skapt av utbygging høyere opp langs bekken. Planforslaget er imidlertid ikke til hinder for at det i fremtiden kan åpnes en delstrøm av Hovinbekken i Schweigaards gate i en urban trasé kombinert med øvrig veisnitt.

Pågående utredning av bekkeåpning utført av Bymiljøetaten konkluderer med at Schweigaards gate er eneste mulige trasé for bekkeåpning.

Kommunen tar utgangspunkt i en trasé der bekken ledes fra passasjen mellom Schweigaards gate 56-58, i krysning under Schweigaards gate til park ved Munkegata, videre ned Munkegata, krysning under Oslo gate, og i åpen trasé gjennom planområdet.

Forslagsstiller har i tillegg til kommunens pågående utredningsarbeid sett på en mulig trasé der bekken ledes direkte ned mot Schweigaards gate uten å gå via Munkegata og Oslo gate. Løsningen innebærer at antall krysningspunkter med gater og annen kritisk infrastruktur minimeres. Den gir en tydelig lesbar trasé hele veien fra Akerselva til Klosterenga.

Mot Oslo gate foreslås det en lommepark som vil bidra til lokal overvannshåndtering i Oslo gate, ved at det tillates at vann fra gaten kan fordrøye i parken eller renne videre i en flomvei langs bygges søndre fasade. Parken vil hovedsakelig håndtere overvann fra nærliggende bebyggelse pga. størrelsen.

Vi mener at det er viktig for Schweigaards gate som strøksgate at den i dag ubebygde tomten fylles med et næringsbygg av høy kvalitet med en åpen og inviterende første etasje. Sammen med nye aktiviteter i Landbrukskvartalet og handelskonsentrasjonen i krysset ved Oslo gate vil det planlagte prosjektet bidra til å løfte kvaliteten i denne delen av Schweigaards gate. Framtidig gatesnitt er ikke avklart, men planforslaget sørger for at det er mulig å legge om å utvide fortauet tilpasset ønsket opparbeidelse.

Prosjektet er bygget rundt ideen om et torg/adkomstrom som en sentral ingrediens i den arkitektoniske utformingen.

Med prosjektet Schweigaardsgate 41 – 51, som i fotavtrykk har en utvidet lengde i forhold til nabo-eiendommene, har vi anledning til å gjøre et arkitektonisk «grep» som kan tilføre gateløpet en ny opplevelse og øke det visuelle mangfoldet langs gata.

Med en raus utsparing i bygningsmassen mot syd innfører vi en ny type arkitektonisk typologi som alternativ til spaltene mot syd.

Innganger for fotgjengere legges til Schweigaards gate for å støtte opp under ambisjonen om en aktiv strøksgate som forbinder Gamlebyen og Oslo S. Inngangstorget deler fasaden og inneholder hovedinnganger til kontordelen av bygget, mens de mer utadrettede funksjonene i 1. etasje har mulighet til inngang direkte fra gaten.

Lommeparken nås via Oslo gate, rundt hjørnet fra Schweigaards gate. Av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker for jernbanedriften er det ikke mulig å gå fra bygget til parken på baksiden av SG 53.

Sykkelparkeringen i bygget har egen inngang fra passasjen mellom SG 39 og SG 41. Denne løsningen er valgt for å sikre en mest mulig trafikksikker adkomst for syklistene. Hoveddelen av biltrafikk kommer via adkomstgaten og det er kun i sjeldne tilfeller (taxi mm) at utkjøring til Schweigaards gate benyttes.

Driften av Oslo S er avhengig av at tilgang til sidespor og sporområdet opprettholdes, både for driftskjøretøy og beredskapskjøretøy. Planforslaget legger til rette for at det etableres en beredskapsvei i hele tomtens lengde inne på planområdet, men som er stengt med port i begge ender. Veien vil også være tilgjengelig for brannbil ved brann og for VAV's kjøretøy ved behov for tilgang til målestasjon og kulverten.



Figur 37: Illustrasjon oppover Schweigaards gate mot Oslo gate.

Det foreslåtte nye bygget på eiendommen tilfører kvaliteter til nærområdet, både igjennom utvendig utforming og innvendig bruk. Bygningsmassen draperer seg rundt et raust inngangstorg. Torget aktiviserer gateløpet med utadvendte funksjoner langs fortauet. Utadrettet virksomhet mot Schweigaards gate gjenspeiles i åpne fasader og innganger. Gulvet i første etasje tilpasses kotehøyden på fortauet utenfor slik at det ikke oppstår store høydeforskjeller som kan virke avvisende.

Bygget skal gis en attraktiv og moderne arkitektonisk utforming, samtidig som det gjennom skala, proporsjonering og detaljering evner å møte det verneverdige nabomiljøet i Gamlebyen med sin rike ornamentikk og plastisitet i fasadene.

Det er jobbet med å tilføre planforslaget kvaliteter som bidrar til nærområdet og Schweigaards gate spesielt. Den nye lommeparken i Oslo gate vil bli et tilbud som kan brukes av hele nærområdet og det nye inngangstorget vil i tillegg til å tilby fasiliteter til byggets brukere bli et avbrekk i gateløpet, både fysisk og visuelt. Utadrettet virksomhet og åpne førsteetasjer bidrar til gatens liv.

4 Beskrivelse av Plan- og bygningsetatens alternativ

4.1 Forslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:
Plan- og bygningsetaten

Fagkyndig:
Plan- og bygningsetaten

4.1.1 Arealformål og ev. hensynssoner

Reguleringsformål	**Feltnavn**	**Areal**
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, service)/bevertning		892 m²
Park	o_Park	3 864 m ²
Totalt		**4 756 m²**
Hensynssone: Andre sikringssoner (kulvert for Hovinbekken)	H190	1 740 m²
Hensynssone: Bevaring kulturmiljø	H570	1 158 m²
Hensynssone: Båndlegging etter lov om kulturminner	H730	4 756 m²

4.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse	**Arealstørrelser**	**Utnyttelse**	**Uteareal**
3 864 m ²	Ny bebyggelse: 200 m² BRA All eksisterende bebyggelse videreføres og bevares	Felt o_Park: Maks 200 m² BRA	Ikke relevant. Eksisterende bebyggelse har en mindre bakgård og takterrasse.

Parkering

Plasser for sykkelparkering: minimum 40 stk.

4.2 Beskrivelse av planalternativets byplangrep og hva forslaget sikrer

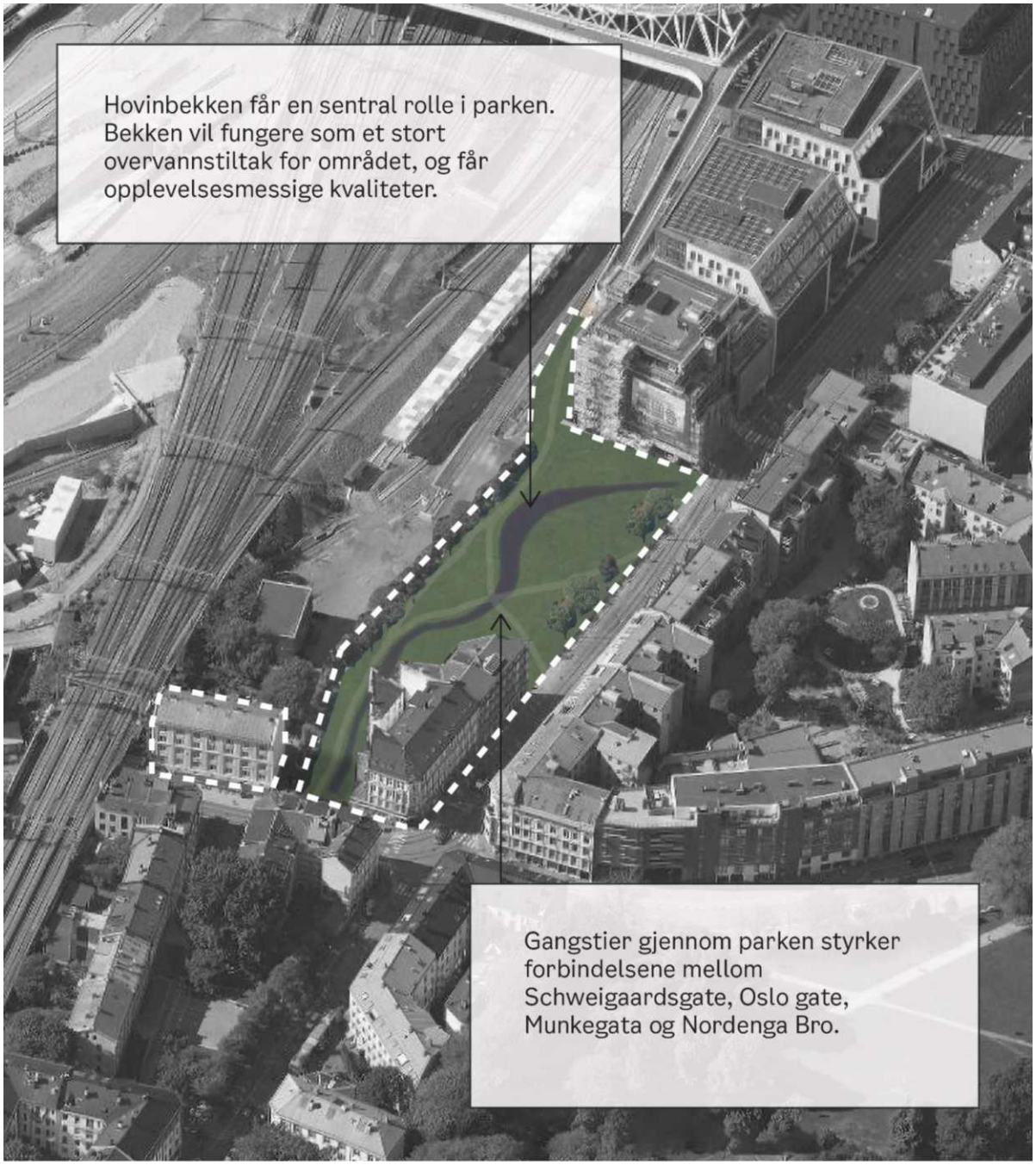
Illustrasjonene på de neste sidene viser mulig trasé av Hovinbekken, turveier og generell parkutforming. Endelig utforming av parken vil utarbeides i byggesak.

4.2.1 Planalternativet gir følgende rammer for utvikling av planområdet:



Tegnforklaring

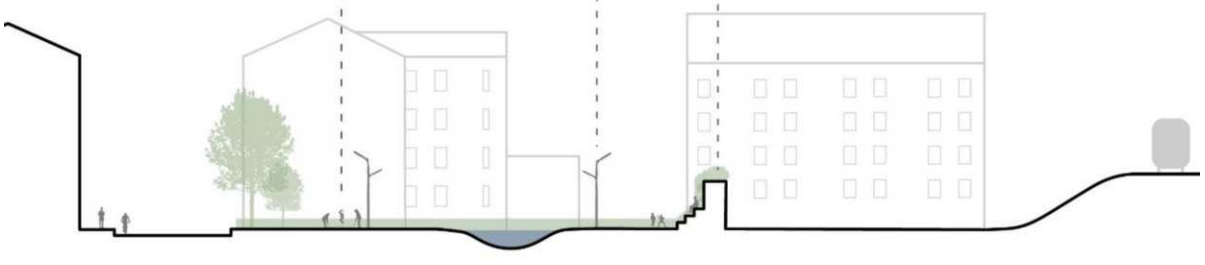
- Planområdet
- Åpent løp av Hovinbekken
- Nabolagspark
- Vegetasjon som støyskjerming
- Regulert til bevaring
- Eksisterende gang- og sykkel forbindelser
- Styrking av gang- og sykkel forbindelser
- Schweigaards gate: Fotgjengerprioritert strøkgate
- Adkomst til jernbane- og driftsområde
- Jernbane- og driftsområde



Parken skal legge spesielt til rette for ungdom med arealer og tilbud for lek og idrett.

Parken skal være opplyst på kvelds- og nattestid for trygg ferdsel, bruk og opphold.

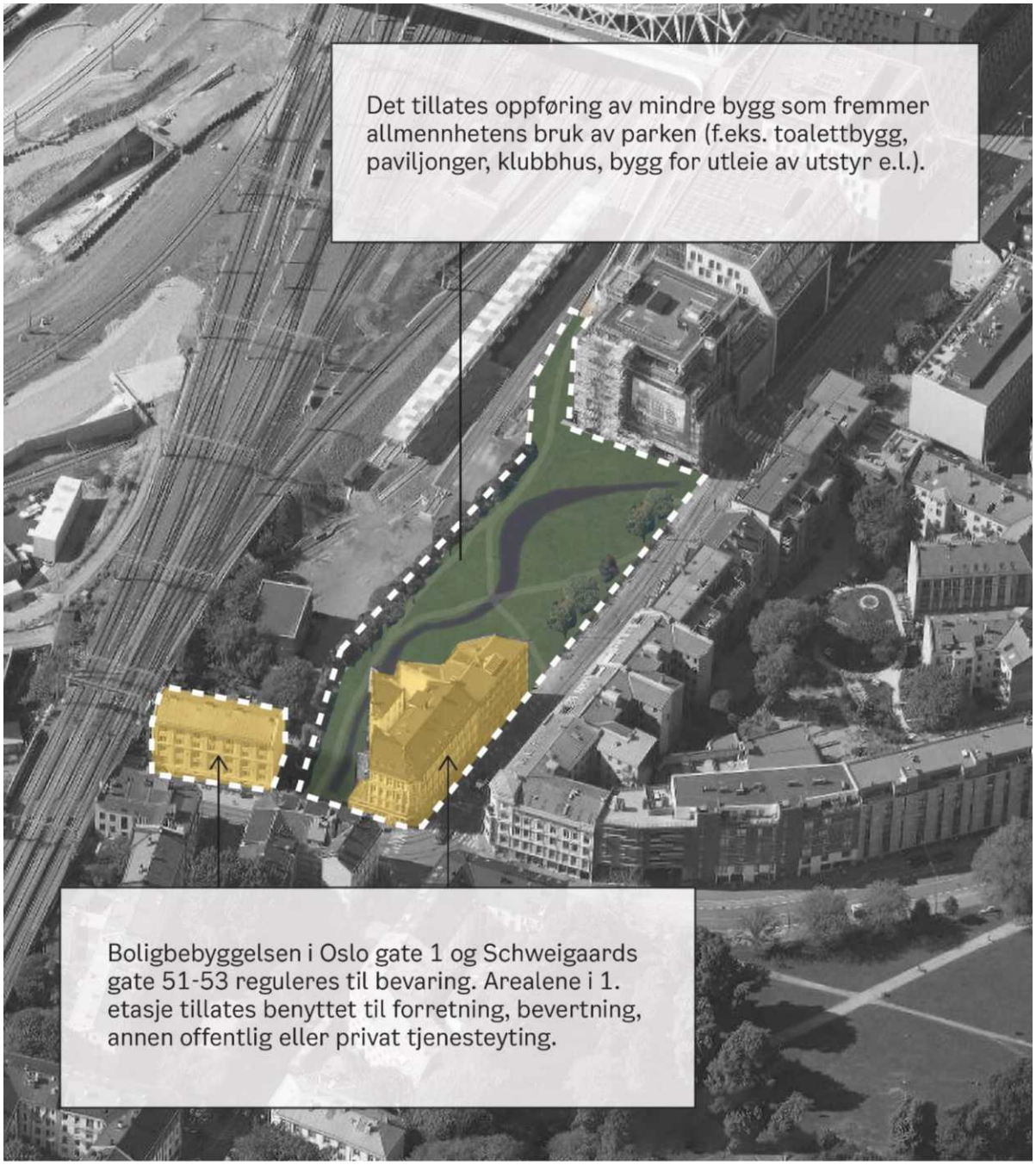
Parken skal skjermes mot støy fra sporområdet. Støyskjermen skal utformes som en del av parkens helhet som f.eks. vegetasjon, tribune eller klatrevegg.



Schweigaards gate

nabolagspark

drifts- og sporområde



4.2.2 Planalternativet tilfører følgende nye kvaliteter til nabolaget, og styrker og viderefører følgende kvaliteter:

God tilpasning til klimaendringer
Gjenåpningen av Hovinbekken bidrar til å bedre overvannshåndteringen i området og redusere tilførselen av overvann til kommunalt avløpsnett.

Bedre vannmiljø og styrket byøkologi
Gjenåpningen av Hovinbekken skal bidra til å gjenskape viktige biotoper. Gjenåpningen bidrar også til å bedre forholdene for fisk ved å fjerne vandringshindre.

Økt mulighet for friluftsliv og bedre folkehelse
Nabolagsparken inngår som en del av et større nettverk av grøntområder og øker turveikvalitetene for området. Gangforbindelser gjennom planområdet er med på å knytte Bjørvikas havnepromenade bedre sammen med turveiene gjennom Klosterenga.

Aktivitetstilbud for ungdom

Nabolagsparken skal bidra til å dekke et stort behov for flere møteplasser for ungdom fra Grønland, Gamle Oslo og Bjørvika. Parken skal ha aktivitetstilbud med arealer til lek, uorganisert idrett og selvprogrammering for å gi ungdom utfordringer og utløp for utforskertrang innenfor trygge rammer.

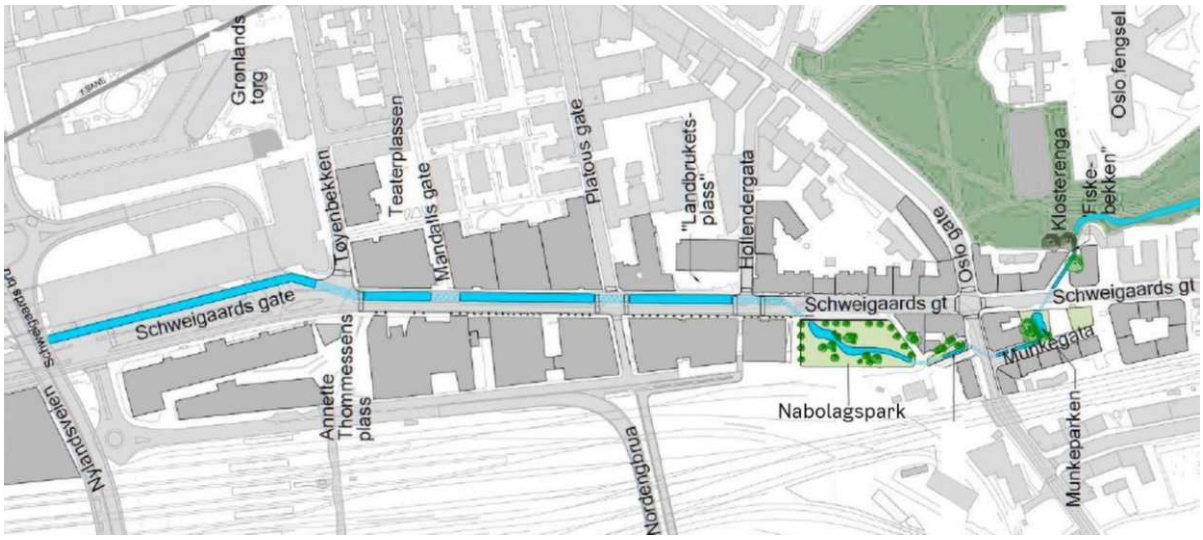


Figur 38: PBEs illustrasjon av parken med forslagsstillers illustrasjon som underlag (se figur 37).

4.2.3 Planalternativet sikrer følgende bokvaliteter og andre kvaliteter for beboere og brukere:

Muliggjør åpning av Hovinbekken videre i Schweigaards gate
Planforslaget er i tråd med *Konseptvalgs utredning for Schweigaards gate og Nylandsveien* (KVU) og teknisk utredning for åpning av Hovinbekken fra *Veiledende plan for kabler og ledninger for Oslo S med deler av Vaterland og Grønland* (VPKL) hvor det anbefales at Hovinbekken gjenåpnes hele veien fra Klosterenga til Akerselva.

Planforslaget sikrer også nødvendige bredder til viktige funksjoner i Schweigaards gate, slik som brede fortau, sykkelfelt og møbleringsfelt.



Figur 39: Teknisk utredning av anbefalt trase av Hovinbekken. Åpning av bekken over planområdet er avgjørende for videre åpning ned Schweigaards gate. Kilde: VPKL Teknisk utredning (Asplan Viak).

Lys og liv i Schweigaards gate
Parken blir et pusterom mellom Schweigaardsgates næringsbygg og de eldre bygårder oppover mot Gamlebyen. Parken viderefører de gode lysforholdene for eksisterende tilliggende boliger og øker bokvalitetene med både utsyn- og umiddelbar tilgang til grøntområder.

Styrker forbindelsen mellom Gamlebyen og Bjørvika
Det legges opp til direkte adkomst til Nordenga Bru, som er et viktig bindeledd for syklister og gående mellom Grønland og Bjørvika. Parken styrker også den visuelle forbindelsen mellom Gamlebyen og Bjørvika ved å ivareta sikten fra Schweigaards gate til Nordenga Bru og Barcode. Bekkeåpningen vil øke kvaliteten ytterligere ved å tilby vann som en del av opplevelsen.

4.2.4 Rekkefølgekrav

- *«Før det kan gis midlertidig brukstillatelse, skal støyskjerm og belysning i parken være ferdig opparbeidet».*

Rekkefølgekravet sikrer at parken støyskjermes mot jernbaneområdet, og at belysningen er ferdig etablert, før parken kan tas i bruk.

4.3 Konsekvenser av planalternativet

Overordnede planer og mål
Arbeidet med gjenåpning av lukkede bekker og elver i Oslo kommune er forankret i Byøkologisk program fra 2011, Strategi for overvannshåndtering 2013, Klimastrategi for Oslo mot 2030 (2020), og Kommuneplan for Oslo, 2015 og 2018, samt nasjonale og internasjonale føringer slik som NOU Overvann i byer og tettsteder (2016) og FN's bærekraftsmål. Planforslaget bidrar til måloppfyllelse i både rikspolitiske retningslinjer om barn og unge i planlegging, og til Oslo kommunes overordnede planer.

Naturmangfold
Bekkåpningen med tilhørende kantvegetasjon vil bidra til et større artsmangfold og gi flere levesteder for arter som lever i- og ved vann. Vegetasjon som etableres i parken vil også bidra til økt biologisk mangfold, fungere som en grønn lunge og være en spredningskorridor for arter.

Kulturminner
Eksisterende bebyggelse, herunder Schweigaards gate 51 og 53 samt Oslo gate 1, sikres bevart gjennom regulering til *hensynssone bevaring*. Planområdet ligger på Middelaldergrunn som sikres gjennom *hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner*.
Planalternativ 2 vil også sikre at den skrå gavlveggen på Schweigaards gate 51, som stammer fra Nonneseter Klosters eiendomsgrenser, er synlig ut mot parken.

I konsekvensutredningsrapporten om kulturarv, vurderes parkalternativet til å ha minst negativ konsekvens for kulturminnene i området. Konsekvens vurderes som «Ubetydelig konsekvens».

Risiko- og sårbarhet
Det er gjennomført en ROS-analyse (vedlagt) i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. Det er identifisert ett tema av høy risiko/konsekvens: «Ulykke under lek/fritid». I tillegg er flom fra nedbørshendelser og støy fra trafikk vurdert til middels risiko/konsekvens.

Utover dette er det ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig.

Barn og unges interesser
Dersom parken realiseres, vil barn og unges interesser styrkes gjennom flere grønne byrom tilrettelagt for gratis lek og opphold.

Økonomiske konsekvenser
Eiendommen er eid av Bane NOR og må ekspropriereres for at planalternativet skal realiseres som offentlig park. Eiendommen er detaljregulert til *jernbaneformål* og avsatt til *bane eksisterende* i kommuneplanens arealdel. Oslo kommune må også bidra økonomisk til gjenåpning av Hovinbekken og generell opparbeidelse av parken i henhold til reguleringsbestemmelsene. Det forventes at deler av dette kan finansieres via grunneierbidrag fra pågående plansaker i området. Kommunen må ellers drifte og vedlikeholde parken, på lik linje med andre offentlige parker i byen.

5 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

Gjennomførte medvirkningstiltak utover det loven krever

I tråd med kravene i planprogrammet har forslagsstiller gjennomført en interessentkartlegging og digital medvirkningsprosess opp mot nabolaget. Medvirkningen ble gjennomført i 2021. Resultatene er presentert i vedlegget «Oppsummering av medvirkning».

5.1 Forhåndsuttalelser til varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn for planprogrammet 20.04.2017

Kunngjøring og varsling

Forslagsstiller kunngjorde både igangsetting av *planforslaget* og *offentlig ettersyn for planprogrammet* 20.04.2017 i Aftenpostens papirutgave og digitalt på Plan- og bygningsetatens hjemmeside under «Si din mening». Fristen for å uttale seg var 01.06.2017.

Det kom inn totalt 20 uttalelser, men det er kun de uttalelsene som omhandler *planforslaget* (ikke *planprogrammet*) og som ikke er behandlet tidligere i forbindelse med fastsettelse av planprogrammet, som gjengis her (totalt 18).

1. Bydel Gamle Oslo	15.06.2017
2. Byantikvaren	06.06.2017 og 26.06.2017
3. Bymiljøetaten	23.06.2017
4. Brann- og redningsetaten	03.05.2017
5. Eiendoms- og byfornyelsesetaten	10.05.2017
6. Hafslund	26.05.2017
7. Vann- og avløpsetaten	31.05.2017
8. Bane Nor SF	30.05.2017
9. Fylkesmannen/Statsforvalteren	23.05.2017
10. Norges Vassdrags- og energidirektorat	21.04.2017
11. Riksantikvaren	26.05.2017
12. Sporveien	29.05.2017
13. Fortidsminneforeningen	01.06.2017
14. Oslo Elveforum	05.06.2017
15. Naboer, beboerforeninger, sameier*	30.05.2017
16. Simen Nystumo Stensland (nabo)	04.05.2017
17. Louise Larsen Dahl (nabo)	31.05.2017

**Schweigaards gate 48A og ca. 40 andre sameier samt Gamlebyen beboerforening, Grønland beboerforening, FAU Gamlebyen skole, og Gamlebyen og Grønland menighetsråd.*

Forslagsstillers oppsummering av forhåndsuttalelsene med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer følger som et eget vedlegg til saken. Der ligger også de originale forhåndsuttalelsene.

Bydel Gamle Oslo v/Byutviklingskomiteen 15.06.2017

Bydel Gamle Oslo er enig i omfanget av konsekvensutredningen, men mener ulike løsninger for «etablering av et Middelaldervannspeil ved Hovinbekkens os» også bør konsekvensutredes. Bydelen mener at planprogrammet bør utrede løsninger for at ny bebyggelse ikke overstiger 15 000 m^2 over terreng, og at områdeløft Grønland må involveres i planprosessen. Bydelen mener at det må vurderes rekkefølgebestemmelser for blå, grå og

grønne infrastrukturtiltak i nærområdet, f. eks på Klosterenga, mellom Klosterenga og Oslo gate, i Schweigaards gate og på Grønland torg. Til slutt mener bydelen at Hovinbekken må åpnes fra Klosterenga til Bispevika.

Hovedtema fra uttalelsene

Gjenåpning Hovinbekken (blå og grønne kvaliteter)

Bydel Gamle Oslo v/byutviklingskomiteen mener Hovinbekken må åpnes fra Klosterenga til Bispevika, at områdeløft Grønland må involveres i planarbeidet og det må vurderes rekkefølgekrav som sikrer blå, grå og grønne infrastrukturtiltak både i og utenfor planområdet. Bymiljøetaten bemerker at det må redegjøres for en mulig gjenåpning av Hovinbekken og at en slik åpning må ses i sammenheng med det overordnede turveisystemet i området. Vann- og avløpsetaten bemerker at Hovinbekk-kulverten har for liten kapasitet og ofte går full, at Oslos blågrønne strukturer og biologisk mangfold bør forsterkes og at de støttet PBEs anbefalingskart. Oslo Elveforum mener at Hovinbekken bør gjenåpnes i sin historiske trasé og at det bør etablerers et vannspeil ved Middelalderparken og at det bør bygges et bredt landskapsrom og vannspeil fremfor store bygninger. Naboer, beboerforeninger, sameier* støtter gjenåpning av Hovinbekken og ønsker at planområdet reguleres utelukkende til boliger og grøntområder for å slik bedre bydelens utfordringer med trangboddhet, barnefattigdom og sosial ulikhet. Grøntområder og boliger kan hjelpe mot disse utfordringene, noe et nytt kontorbygg som både stjeler dagslys og ikke bidrar til byliv utenfor kontortid ikke vil gjøre, mener naboene.

Kulturminner, hensyn til nabobebyggelse, utforming (bygningshøyder, lengder og volum)

Byantikvaren bemerker at planområdet ligger innenfor det automatisk fredete kulturminnet «Middelalderbyen Oslo», og krever derfor arkeologisk registrering jf. kulturminneloven § 9. Videre bemerker Byantikvaren at de er kritiske til foreslått bebyggelses høyder, og at Schweigaards gate 51 ikke overbygges, rives eller får et nabobygg som bryter med de gamle murgårdenes skala. Riksantikvaren bemerker at det etter kulturminneloven § 8 fjerde ledd må søkes om dispensasjon til å gjøre inngrep i automatisk fredete kulturminner («Middelalderbyen Oslo»), og at de ved offentlig ettersyn vil vurdere om slik dispensasjon kan gis. Fortidsminneforeningen bemerker at Schweigaards gate 51 og 53 er viktige representanter for murgårdsbebyggelsen fra Kristianias voldsomme ekspansjon før krakket i 1899, at bygårdene bør bevares og ikke overbygges slik de er vist. Murgårdene har rik utsmykking som er godt bevart over 1. etg, mens fasaden i øvrige etasjer bør istandsettes og bygårdene må hensyntas når ny bebyggelse skal utformes, slik at bygårdene fortsetter å være visuelt dominerende fra alle fire hjørner. Borettslaget Munkegata 11 (nabo) bemerker at de er negative til planforslaget fordi foreslått ny bebyggelse er for høy, at det tas for lite hensyn til nabobebyggelsen og at eventuell ny bebyggelse ikke bør være høyere enn eksisterende bygårder. Louise Larsen Dahl (nabo) bemerker at Schweigaards gate oppleves som mørk uten gode solforhold og at forplassene i de nye bygningene i Schweigaards gate ikke fungerer som tenkt da ingen bruker dem og det ikke er nok sollys. Dahl er derfor kritisk til forplassen som er foreslås mot gaten, kritisk til høyden på foreslått bebyggelse som vil redusere solforholdene i store deler av Schweigaards gate, anmoder om at det bygges 50 % boliger på tomta for å skape aktivitet utenfor kontortid og at det sikres god belysning og beplantning i nærområdet. Naboer, beboerforeninger, sameier* mener at Schweigaards gate 51 må bevares i sin helhet, at byggets 8. etasjer er for høyt, at erfaringsmessig er jernbanestøyen forenlig med boliger, at sosiale behov må veie tyngre enn utnyttelsesgrad og kommersielle behov samt at områdeløft Grønland må inkluderes i planprosessen.

Brann, renovasjon, teknisk infrastruktur (gater, sykkelvei, forbindelser)

Bymiljøetaten poengterer at det må sikres gode forbindelser til Nordenga bru. Brann- og redningsetaten bemerker at planforslaget ikke må forhindre atkomst for brann- og utrykningskjøretøy, også i anleggsperioden. Hafslund bemerket at de har elektriske anlegg (høyspenningskabler) i området og at dette må hensyntas, at det er behov for ny nettstasjon i området og at det er utbygger som normalt må betale for eventuelle utbedringer/endringer på strømnettet som følge av utbyggingen. Fortum bemerker at planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme og anbefaler krav om at eventuelt nytt bygg kobles til fjernvarmeanlegget. Vann- og avløpsetaten minner om at det er utbygger som har ansvar for å sikre egen bygningsmasse og tomt mot eventuell flom, og at overvann skal håndteres i henhold til kommuneplan og kommunens strategi for overvannshåndtering. Sporveien bemerker at deres behov er opprettholdelse av kontaktledningsnett for trikk, at det er utbygger som har ansvaret for nødvendige støyreduserende tiltak for ny bebyggelse, og at Sporveiens interesser må avklares i god tid før anleggsperioden. Oslo Elveforum mener det bør bygges gang- og sykkelforbindelse fra Klosterenga til Akerselva via planområdet og at eksisterende bilrampe fra Schweigaards gate bør benyttes som kjøreadkomst.

Rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler

Eiendoms- og byfornyelsesetaten sier planforslaget nødvendiggjør utbyggingsavtale for ny infrastruktur og rekreasjon/byrom, og at dette må koordineres med tiltakslista for offentlig rom (TOR Oslo S) og Sykkelprosjektet i Bymiljøetaten.

Diverse

Fylkesmannen har ingen merknader til planforslaget. Simen Nyustumo Stensland mener at planforslaget er uønsket i nærområdet.

5.2 Endringer i planforslaget underveis i planprosessen

Planinitiativet ble endret mellom varsel om oppstart av planarbeid i 2017 og nytt offentlig ettersyn av revidert planprogram i 2020. Endringene er blant annet:

- Søndre del av planområdet endres fra grønnstruktur til driftsområde for jernbane pga. Bane Nors behov for hall til beredskapstog.
- Nytt planalternativ 3 (tilsvarer dagens planalternativ 2): nabolagspark med gjenåpning av Hovinbekken på bakgrunn av føringer fra byrådet i eget brev (vedlagt).

5.3 Bemerkninger til nytt offentlig ettersyn for revidert planprogram 05.02.2020

Det reviderte planprogrammet ble lagt ut på nytt offentlig ettersyn i perioden 5.2.2020 til 13.3.2020. Det kom da inn 21 uttalelser, hvorav 19 omhandlet planforslaget. Det er kun uttalelsene som omhandler planforslaget som gjengis her.

1.	Bydel Gamle Oslo	19.03.2020
2.	Byantikvaren	03.04.2020
3.	Bymiljøetaten	15.04.2020
4.	Eiendoms- og byfornyelsesetaten	24.04.2020
5.	Fortum Oslo Varme	05.02.2020
6.	Hafslund	03.03.2020
7.	Renovasjons- og gjenvinningsetaten	20.03.2020
8.	Vann- og avløpsetaten	24.04.2020

9.	Bane Nor SF	05.03.2020
10.	Fylkesmannen/Statsforvalteren	05.03.2020
11.	Norges Vassdrags- og energidirektorat	06.02.2020
12.	Riksantikvaren	07.04.2020
13.	Sporveien	13.03.2020
14.	Oslo Elveforum	13.03.2020
15.	Borettslaget Munkegata 11 (nabo)	28.02.2020
16.	Insenti AS (nabo)	26.02.2020
17.	Sameiet Hollenderkvartalet (nabo)	03.03.2020
18.	Schweigaards gate 48A (nabo)	12.03.2020
19.	Schweigaards gate 48B (nabo)	13.03.2020

Forslagsstillers oppsummering av forhåndsuttalelsene med forslagsstillers og Plan- og bygningsetatens kommentarer følger som et eget vedlegg til saken. Der ligger også de originale forhåndsuttalelsene.

Bydel Gamle Oslo v/Bydelsutvalget 19.03.2020

Bydelen er positiv til alternativet med park og gjenåpning av Hovinbekken, og mener bekken bør gjenåpnes helt fra Klosterenga og gjennom planområdet. Utvalget ber derfor om at planområdet utvides slik at dette kan sikres. Videre mener de at deler av den vernede Hylla-bebyggelsen (Brynsbakken) kan utredes plassert innenfor planområdet, og ellers at det må stilles strenge krav til støyutredning pga. tidligere klager på støy fra beboere. Videre ber utvalget om at eventuell ny bebyggelse har utadrettede førsteetasjer, at verneverdig bebyggelse bevares, vertikale brudd i fasaden og god arkitektur sikres, at ny bebyggelse trappes ned mot Schweigaards gate 51 og 53 og at området mellom ny bebyggelse og jernbanen gjøres offentlig tilgjengelig og tilrettelagt for lek/opphold.

Hovedtema fra uttalelser

Gjenåpning Hovinbekken (blå og grønne kvaliteter), overvannshåndtering

Byantikvaren er positive til endringene som er gjort i planforslaget, og mener planalternativ 2 (nabolagspark med gjenåpning Hovinbekken) og forslaget om å flytte deler av gammel Hylla-bebyggelsen ned på tomta er interessant. Bymiljøetaten minner om flomhendelsen sommeren 2019 der Schweigaards- og Oslo gate måtte stenges pga. store vannmengder, at det er forventet mer ekstremvær, mer vann og større regntopper. Overvannshåndtering må derfor være en av de viktigste premissgiverne i denne plansaken. Videre minner Bymiljøetaten om at eiendommen i dag har store permeable flater som håndterer overvann godt, og at fremtidige grønne tak kun gir en begrenset effekt for overvannshåndtering siden det ikke bare er regnvannet som treffer egen eiendom man må ta hensyn til, men også områdene rundt. De bemerker også at kommuneplanen angir at i de byggetiltak som berører lukkede vassdrag, skal gjenåpning alltid vurderes. Eiendoms- og byfornyelsesetaten støtter byrådets ønske om å gjenåpne Hovinbekken. Vann- og avløpsetaten støtter planalternativ 3 (nabolagspark med gjenåpning Hovinbekken) og minner om at det er store utfordringer med lokale oversvømmelser i området pga. mye tette flater og fordi Tøyenbekken og Hovinbekken ligger i rør. Hovinbekken må derfor gjenåpnes sammenhengende fra Klosterenga til Akerselva, og at dette er i tråd med kommunens overvannsstrategi. Etaten minner også om byrådets brev med spesifisering om at kravet om byggefritt belte på 20 meter fra hovedvassdrag nettopp skal følges, og at en alternativ, men ikke-historisk trasé, for Hovinbekken er i Schweigaards gate, som også er eneste kjente flomvei i området. Bane Nor som grunneier mener at både

boligformål og nabolagspark med gjenåpning Hovinbekken er urealistisk, i strid med nasjonale føringer og må utgå som del av planarbeidet. Fylkesmannen er positive til fokuset på gjenåpning av Hovinbekken og poengterer viktigheten av at overvannshåndtering og urban flom vurderes grundig i videre planarbeid. Norges vassdrags- og energidirektorat er positive til planalternativ 3 (nabolagspark og gjenåpning av Hovinbekken) og byggefritt belte på 20 meter fra vassdrag, og mener et parkområde langs gjenåpnet bekk vil være en ressurs for nærmiljøet og overvannshåndtering. Oslo Elveforum mener at det er svært uheldig at søndre del av planområdet nå avsettes til driftsområde for jernbanen og ikke grønnstruktur, at det ikke er et dokumentert behov for hall for redningstog på søndre del, og at planalternativ 1 og 2 bør utredes med grønnstruktur på søndre del. Videre mener de det bør lages et planalternativ 4 med grønnstruktur på planområdet sørøstre del, og at de ellers støtter planalternativ 3. Insenti (naboeiendom) opplyser om at deres kjeller/nedkjøringsrampe har vært berørt av flom ved flere anledninger og ber om at de lokale overvannsproblemene forbedres og ikke forverres. Insenti støtter derfor planalternativ 3 (nabolagspark med gjenåpning Hovinbekken), både som overvannstiltak og tiltak for nærmiljøet og byliv, og er meget positive til at området får en ny møteplass i parken. Sameiet Hollenderkvartalet (nabo) er svært positive til planalternativ 3, og ellers til alle nye torg, møteplasser og utadrettet virksomhet i lave etasjer som vil bidra til hyggeligere nabolag. Sameiet Schweigaards gate 48A (nabo) er positive til planalternativ 3. Sameiet Schweigaards gate 48 B (nabo)mener planalternativ 3 er det som best ivaretar interessene og øker livskvaliteten til de som allerede bor i området, og er sterkt imot Bane Nor sine planer om kontorbygg. Nabolagspark og gjenåpning av Hovinbekken er et godt tiltak for å forhindre flom i gate og kloakk i kjeller, som sameiet har opplevd tidligere, og ellers i tråd med byrådserklæringen. Gata har opplevd stor utbygging de siste årene, og en nabolagspark med gjenåpning av Hovinbekken vil tilføre området et sårt tiltrengt løft og møteplass, som vil øke livskvalitet i et område med mye økonomiske forskjeller.

Kulturminneverdier, hensyn til nabobebyggelse, utforming (bygningshøyder, lengder og volum)

Byantikvaren anbefaler at Oslo gate 1 tas med i planområdet og reguleres til bevaring, samt at hele «Middelalderbyen Oslo» legges inn i planen som hensynssone H730. Ellers stiller Byantikvaren krav om arkeologisk registrering, restriktive reguleringsbestemmelser eller utsatt undersøkelse jf. kulturminneloven § 9. Riksantikvaren bemerker at planområdet ligger innenfor «Middelalderbyen Oslo» (automatisk fredet kulturminne), at minnet må markeres i plankartet med hensynssone og at det kan ligge gamle bryggekonstruksjoner i området ved Hollendergata fordi Hovinbekken mest sannsynlig hadde sitt historiske utløp her. Riksantikvaren vil vurdere mulighet for dispensasjon etter kulturminneloven § 8 under offentlig ettersyn. Borettslaget Munkegata 11 (nabo) er negative til kontorbygget og mener det er for høyt og tar for lite hensyn til nabobebyggelse. Sameiet Hollenderkvartalet (nabo) mener illustrert nytt kontorbygg ser svært ruvende og stort ut, at det vil kvele de gamle nabobygningene og at eksisterende leiligheter i gata vil miste sollys. Sameiet Schweigaards gate 48A (nabo) er svært negative til foreslått bebyggelse, som de kaller en «dystopi» som vil ta sollys fra eksisterende leiligheter i gata og skape problematiske vindforhold. Kontorarealer vil gjøre gata mer folketom på ettermiddag og kveldstid, mener de, og etterlyser heller tiltak for barnefamilier i området fremfor skissert kontorbygg som vil «senke livskvaliteten» til beboerne i området. Sameiet Schweigaards gate 48 B (nabo) er kritiske til høydene i planlagt kontorbygg, som vil ta alt sollys og utsikt fra alle sameiets leiligheter vis-a-vis planområdet. Kontorbygget vil forringe bokvaliteten til eksisterende

beboere kraftig og ikke gi noe tilbake til nabolaget, og er heller ikke i tråd med områdeløft Grønlands formål om å skape bedre bomiljøer, mener de.

Teknisk infrastruktur (brann, renovasjon, trafikkavvikling etc.)

Bymiljøetaten ber om at ny bussparkering må undersøkes som del av planen. Bymiljøetaten bemerker at ny bebyggelse må trekkes tilbake fra Schweigaards gate for å gi plass til overvannshåndtering og håndtere generell trafikkavvikling, og at planarbeidet ikke må legge begrensninger for KVU-arbeidet. Renovasjons- og gjenvinningsetaten minner om at avfallshåndtering skal løses på egen eiendom, og at hensikts- og forskriftsmessig løsning må utredes i videre planprosess. Vann- og avløpsetaten ber om at planarbeidet settes på vent til VPKL og KVU-arbeidet er ferdig, og så koordineres med disse planene, da området er svært komplekst. Bane Nor som jernbanemyndighet er fornøyd med endringene som nå gjør at planområdet i mindre grad berører deres driftsområde, og påpeker at det er uaktuelt å omdisponere driftsarealene, og at planalternativ 2 (bolig og næring) og 3 (nabolagspark) er i strid med driftsbehovet og støyen fra denne driften. Norges vassdrags- og energidirektorat bemerker at planområdet regnes som aktsomhetsområde for kvikkleireskred og sikkerhet mot dette må ivaretas. Fortum skriver at nye bygg over 1000 m^2 innenfor planområdet må bygges med vannbåren varme og tilknyttes fjernvarmeanlegget, og anbefaler krav om fossilfri byggvarme. Hafslund Nett bemerker at de har elektriske anlegg innenfor planområdet, at byggeprosjekt må tas hensyn til disse anleggene og at området kan ha behov for ny nettstasjon. Ruter ønsker at dagens oppstillingsplasser for buss skal beholdes, da det er vanskelig å finne nye arealer til slik bruk.

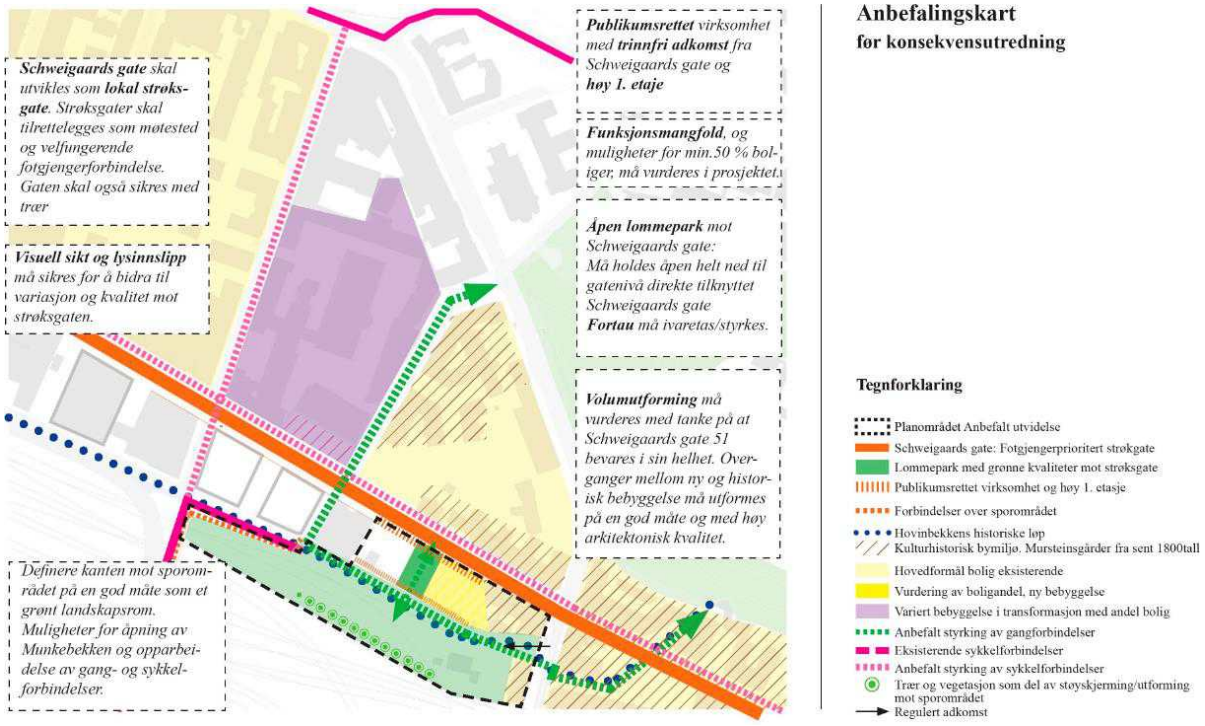
Rekkefølgekrav, utbyggingsavtaler

Eiendoms- og byfornyelsesetaten bemerker at gjenåpning av Hovinbekken samt andre tiltak fra tiltakslisten for Oslo S, kan være et aktuelle rekkefølgekrav.

Diverse

Bane Nor som grunneier mener «planalternativene» må erstattes av «utredningsalternativer», at planprogrammets krav til koordinering med VPKL ikke er i tråd med byrådens føringer, og at det er urealistisk at kommunen skal kjøpe eiendommen for å anlegge nabolagspark. Sporveien har ingen kommentar, men ber om å bli holdt oppdatert i videre planprosess.

6 Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering og konklusjon



Figur 40: PBEs anbefalingskart fra stedsanalysen i 2016.

6.1 Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget i forhold til overordnede føringer

6.1.1 Kommuneplanen og Byrådet vil ikke tillate nye bygg i de byggefrie beltene langs byens vassdrag

Hovinbekken går i dag i rør under bakken langs sporområdet i sør. Retningslinjene i *Kommuneplanens juridiske arealdel* (KP2015) § 13.3 og *Temakart T7* angir at Hovinbekken er en av ti hovedvassdrag i Oslo som bør gjenåpnes i sitt historiske bekkeløp. Retningslinjene angir videre at det ikke bør bygges ny bebyggelse nærmere enn 20 meter fra slike hovedvassdrag, for å nettopp sikre at bekkene kan gjenåpnes. Intensjonen er å styrke Oslos blågrønne struktur og å øke urbane områders evne til å håndtere overvann og flom samt styrke det biologiske mangfoldet i byen.


Oppføring av nye bygg nær vassdrag - oppfølging av byrådsplattformen 2019-2023

I Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023 inngår:

«Byrådet vil ikke tillate nye bygg i de byggefrie beltene på 20 meter langs hovedvassdrag og 12 meter langs sidevassdrag.»

Plan- og bygningsetaten bes om å følge opp nevnte punkt. Spørsmål om eventuell bruk av midlertidig forbud mot tiltak i kommende enkeltsaker og videre håndtering av planinitiativ/forslag hvor problemstillingen aktualiseres, bes tatt opp med byrådsavdelingen.

Med vennlig hilsen

Geir B. Aga
kommunaldirektør

Elisabeth Eidså Dale
plan- og utbyggingssjef

Figur 41: Brev fra Byrådsavdeling for byutvikling til PBE.

Byrådsavdeling for byutvikling sendte den 26.11.2019 et brev (vedlagt) til PBE hvor de presiserte viktigheten av følgende punkt i byrådserklæringen:

> *«Byrådet vil ikke tillate nye bygg i de byggefrie beltene på 20 meter langs hovedvassdrag og 12 meter lang sidevassdrag. Plan- og bygningsetaten bes om å følge opp nevnte punkt».*

Byrådsavdelingen har altså spesifikt bedt PBE om å sørge for at føringene i § 13.3 følges opp. Utredningene som er gjort i VPKL, KVU og TOR (se kapittel 2.15 og 6.1.5) er blant annet en oppfølging av byrådets presisering. Presiseringen resulterte også i at utredningsalternativ 3 i planprogrammet ble til. Utredningsalternativ 3 tilsvarer nå planalternativ 2 i denne plansaken – se kapittel 6.1.5.

Planforslaget er i strid med byrådets presisering om byggefritt belte, jf. § 13.3

Planforslagets foreslåtte bebyggelse er plassert oppå dagens kulvert for Hovinbekken. Planforslaget er derfor avhengig av å flytte kulverten for å få plass til foreslått ny bebyggelse, noe planforslaget foreslår å gjøre. Det byggefrie beltet ivaretas altså ikke, og det er heller ikke gjort forsøk på å åpne deler av bekken over planområdet. Dette anbefaler vi forslagsstiller å undersøke mulighetene for – se kapittel 6.2.5.

Planforslaget slik det foreligger nå, er altså i ikke i tråd med ovennevnte § 13.3 og de klare politiske instruksene fra byrådsavdelingen om streng praktisering av byggefritt belte samt gjenåpning av lukkede hovedvassdrag.

6.1.2 Planområdet er ikke et utviklingsområde

Planområdet ligger i indre by, er ubebygd og detaljregulert til jernbaneformål gjennom S-2255. I KP2015 er planområdet av historiske grunner avsatt til *eksisterende jernbaneområde*. Tilgrensende eiendommer i øst, vest og rett over gaten er i KP2015 avsatt til *eksisterende bebyggelse og anlegg*, og i et byutviklingsøyemed er det naturlig å vurdere planområdet som et slikt område. KP2015 har derimot ingen klare føringer for slike områder, men de tilgrensende eiendommene utgjør et av Oslos viktigste murgårdsmiljøer. KP2015 omtaler på et generelt grunnlag byutviklingstiltak i slike områder i § 7.3, og planforslaget må altså forholde seg til disse retningslinjene:

> *«Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas».*
> (§ 7.3 annet ledd i KP2015).

I KP2015s «Temakart T5 Kulturminnevern» ligger også hele planområdet innenfor sonen *avklarte nasjonale kulturminner*, som er automatisk fredet gjennom kulturminneloven. Området er en del av Oslos middelalderby, og utviklingen av planområdet må derfor særlig ta hensyn til de kulturminneverdiene som er innenfor og i nærheten av planområdet. Ifølge KP2015 er planområdet altså ikke et utviklingsområde hvor det skal vurderes høyere utnyttelse og høyder, jf. § 11.1 i KP2015.

Kommuneplanens samfunnsdel (KP2018) og byutviklingsstrategien i denne planen, viser til de visjonene, målene og strategiene som skal være styrende for hvordan Oslo skal utvikles. Et viktig prinsipp at det skal tilrettelegges for bærekraftig fortetting, og at arbeidsplasser skal legges nært knutepunkter, hovedsakelig i utpekte *utviklingsområder*, men også i områder avsatt til *eksisterende bebyggelse og anlegg*. Samtidig er byutviklingsstrategien tydelig på at Oslo skal «(..) ivareta og styrke våre nasjonale og lokale kulturminner og kulturmiljøer», i tråd med KP2015s § 7.3. Det skal altså vurderes høyere tetthet i hele byggesonen, dersom forholdene ligger til rette for det. Dette innebærer at det må gjøres en helhetlig vurdering av hvordan planområdet kan bidra til en ønsket utvikling og tilpasse seg nærområdet. Med andre ord skal hensynet til omgivelsene, herunder f. eks kulturminner, eksisterende bebyggelse, blågrønne verdier etc., særlig vektlegges.

Basert på ovenstående må utviklingen av planområdet ta særlig hensyn til sine omgivelser og eksisterende kulturminneverdier, herunder det viktige murgårdsmiljøet i gata. Dette omtales grundigere i kapittel 6.2.1 og 6.2.2.

6.1.3 Boligformålet i Schweigaards gate 51 bør videreføres

Planforslaget ønsker å fjerne dagens boliger i Schweigaards gate 51 (SG51) og innlemme bygningen i det nye kontorbygget. Å *redusere* boliger i indre by er ikke i tråd med politiske føringer om å nettopp sikre *flere* boliger i indre by. Bydelen har også opplevd en av de høyeste boligprisvekstene i byen de siste årene, som kan tyde på en mangel på boliger i området.

Det er allerede flere rene kontorbygninger i vestlig del av Schweigaards gate, som bidrar til lite byliv etter arbeidstid. Det er også nettopp denne delen av Schweigaards gate som har størst utfordringer med gatekriminalitet, lav sosial kontroll og som oppleves minst hyggelig å oppholde seg i. Flere boliger i området kan bidra til mer byliv døgnet rundt.

PBE mener helt prinsipielt og på bakgrunn av nevnte politiske mål samt gatens behov for vitalisering, at boligene i SG51 må videreføres. Bygården har siden den ble bygd i 1896 vært en boliggård, noe som har en by- og nabolagsmessig verdi i seg selv. Den ligger også bedre plassert støymessig enn evt. ny bebyggelse. PBE ser altså ingen grunner til at boligene skal reguleres bort og erstattes av kontorarealer, når det allerede sikres store mengder kontorareal i planforslaget.

> *«For å sikre en god byutvikling på lokalt nivå, er det særlig viktig at nybygging skjer med omsorg for det stedet byggingen skjer i, og de mange nabolag som allerede eksisterer. Ved planlegging og utbygging i utviklingsområder, stasjonsnære områder og områder for øvrig skal hensyn til omgivelser vektlegges. Virkningene av forslag skal utredes i tilstrekkelig grad, særlig for tilliggende nabolag og boligområder.* ***Eksisterende nabolagsverdier og stedskvaliteter skal være førende premiss for utviklingen****, samtidig som nye verdier skal tilføres området».* (KP2018, s. 70).

I KP2018 er det også et tydelig premiss at eksisterende nabolagsverdier, herunder bomiljøer, og hensyn til omgivelser, skal vektlegges når byen utvikles. PBE stiller derfor spørsmål til hvor hensiktsmessig det er – både for nabolagsverdier og gateliv – å fjerne eksisterende historiske boliger fra et veletablert og sammenknyttet nabolagsmiljø, som Gamlebyen utgjør.

Boligutredningen viser at planområdet er lite egnet til nye boliger

PBE har siden planprosessen startet i 2017 bedt forslagsstiller utrede mulighetene for å bygge en viss andel nye boliger på planområdet. Utredningene de har gjort viser at det er vanskelig å tilfredsstille dagens krav til dagslys og støynivåer på eiendommen (se vedlegg om Boligutredning), noe PBE har forståelse for. Samtidig understreker vi at det meste kan løses gjennom arkitektur og nye tekniske løsninger, og at en viss andel boliger i nye prosjekter, særlig i indre by, er et uttalt politisk mål for å bygge gode byområder. Dette ble trukket frem senest i tildelingsbrevet 2022 og ellers i KP2018.

6.1.4 Nærområdet trenge flere grønne byrom, lokale møteplasser og bedre overvanns- og flomhåndtering

Bydel Gamle Oslo og Grønland er et flerkulturelt område med høy andel små leiligheter, trangboddhet, barnefattigdom og stor mangel på fritidstilbud til barn- og unge. Det er få grønne rom internt i bydelene, som resulterer i mangel på dedikerte lokale møteplasser. Generelt er de få byrommene som finnes, lite tilrettelagt for barn- og unge. Grønland har

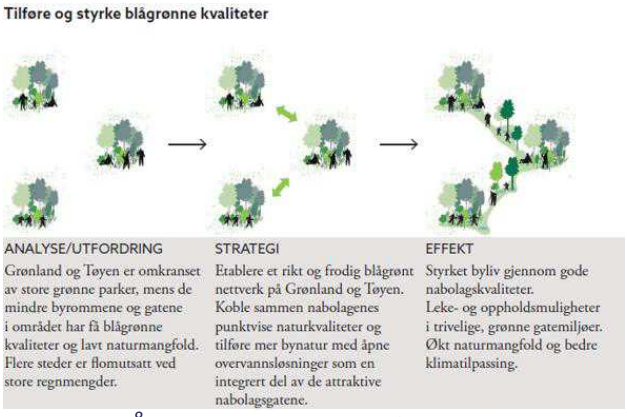
også store utfordringer med å håndtere større regnskyll, som ofte resulterer i oversvømte gater og kjellere. Vestlig del av Schweigaards gate er ellers lite tilrettelagt for opphold, og har mangel på dedikerte byrom for byliv, sollys og tilbud som stimulerer til økt byliv.

Bydel Gamle Oslo har i møte med Bymiljøetaten bekreftet en stor mangel på møteplasser for ungdom, og spesielt jenter. Dette bekreftes også av kartleggingen gjort i *Sosiokulturell stedsanalyse av Grønland* (AFI, 2017), samt i *Handlingsprogrammet for økt byliv på Grønland og Tøyen* (se kapittel 2.1.6).

6.1.5 Den blågrønne byen skal styrkes, spesielt i Schweigaards gate

Byrådsavdeling for byutvikling har i sitt tildelingsbrev for PBE 2022 angitt at mål 1 er at Oslo skal bli en grønnere og mer klimatilpasset by:

> *«Mål 1: Utvikle en inkluderende og grønn nullutslippsby, sikre Oslos blågrønne struktur og omgivelser, kulturminner og gode steds-, klima- og miljøkvaliteter».*
> (fra Tildelingsbrev 2022).



Figur 42: Å tilføre og styrke blågrønne kvaliteter er én av fire hovedanbefalinger i handlingsplanen for å øke bylivet på Grønland og Tøyen.

Tildelingsbrevet angir også spesifikt at byutviklingen skal være i tråd med *Klimastrategien* (vedtatt av Oslo bystyre 6. mai 2020) og *Strategi for overvannshåndtering* (vedtatt av Oslo bystyre 5. februar 2014). Disse tydelige føringene kommer som et resultat av de klimamessige utfordringene verden og Oslo opplever i dag, og som vil øke i fremtiden. Dette gjelder særlig i form av endrede vær- og nedbørsmønstre. Oslo skal altså være en klimatilpasset by, og ifølge Klimastrategien er overvannshåndteringen det viktigste satsningsområdet for å oppnå dette:

> *«Strategiens hovedmål er at Oslo skal møte klimaendringene ved å utvikle en klimarobust by, og overvannshåndtering er det viktigste satsningsområdet».*
> (Klimastrategi for Oslo, s. 19).

> *«Hyppigere og mer intens nedbør, med påfølgende risiko for overvann og flom, er den klimautfordringen som er ventet å ramme Oslo hardest. Fortetting, blant annet ved å bygge tett inntil et vassdrag, er eksempel på tiltak som ikke tar hensyn til konsekvensene av klimaendringer og som øker byens sårbarhet».*
> (Klimastrategi for Oslo, s. 25).

Lokal og åpen overvannshåndtering gjennom flere allment tilgjengelige grøntområder, gjenåpning av elver og bekker, etablering av sammenhengende blågrønne korridorer gjennom byen og tilrettelegging for biologisk mangfold er verdier og kvaliteter som står helt sentralt i samtlige overordnede føringer:

> *«5.3.1: Systematisk arbeide for å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger, og opparbeide turveier langs Oslos syv elver det dette er mulig og hensiktsmessig».*
> (Byøkologisk program, s. 15).

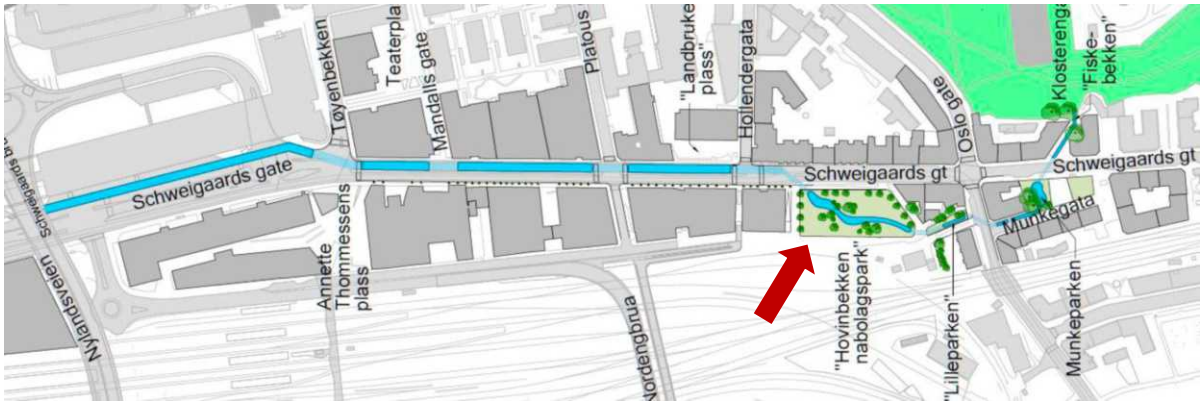
> *«Siden byen skal vokse gjennom fortetting og transformasjon er det viktig å styrke byens blågrønne struktur ved å gjenåpne elver og bekker, og etablere nye allment tilgjengelige*

grøntområder, parker, turveier, torg og møteplasser».
(KP2018, s. 47).

Nye faglige anbefalinger for fremtidens Schweigaards gate: VPKL, KVU og TOR Oslo-S

I 2021 kom det enda mer stedspesifikke anbefalinger for Schweigaards gate gjennom *Veiledende plan for kabler og ledninger for Oslo S-området* (VPKL), *Konseptvalgutredning for Schweigaards gate og Nylandsveien (KVU)*, og *Tiltaksliste for Oslo S-området (TOR Oslo S)*. Disse føringene anbefaler at fremtidens Schweigaards gate utformes med et blågrønt fokus på overvannshåndtering, biologisk mangfold, sosiale møteplasser og byrom for barn og unge:

> *«Schweigaards gate fremstår som det beste alternativet for oppfylling av Oslo kommunes målsettinger for gjenåpning av bekker og elver. Gaten har et stort potensial for utvikling av byrom, og gjenåpning av bekk vil kunne bidra positivt til visjonene som beskrives for Schweigaards gate i TOR».*
> (VPKL: Teknisk utredning, s. 15)

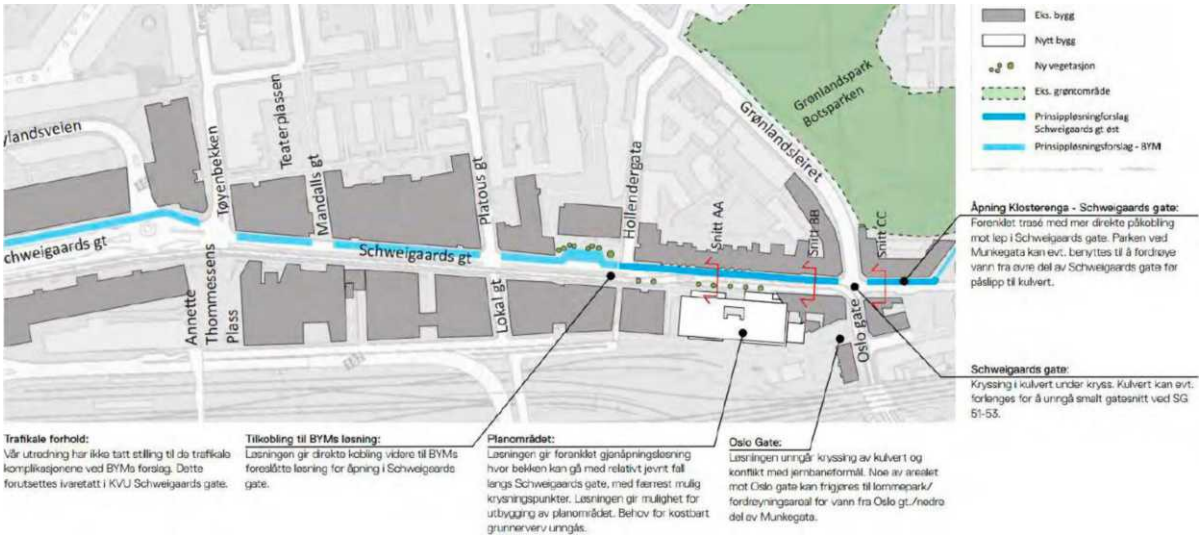


Figur 43: Anbefalt trasé for gjenåpning av Hovinbekken (VPKL: Asplan Viak, 2021).

VPKLens tekniske utredning anbefaler altså at Hovinbekken gjenåpnes i en trasé som går diagonalt over planområdet (rød pil i figuren over. **Utredningen konkluderer også med at dersom bekken ikke gjenåpnes diagonalt over planområdet, er det ikke mulig å gjenåpne bekken i Schweigaards gate vest for krysset Oslo gate/Schweigaards gate (s. 19).** Forslagsstillers forslag til bekkeåpning er altså ikke mulig (figur neste side). Dette fordi krysset Oslo gate/Schweigaards gate og Schweigaards gates bredde langs planområdet er for smalt til å romme en bekkeåpning samtidig som de trafikale behovene i form av blant annet kjørefelt, sykkelanlegg, fortau og HC-parkering ivaretas (Schweigaards gate er bredere vest for Hollendergata).

Et viktig prinsipp i gjenåpningen av Hovinbekken er også tilrettelegging for fisk gjennom fisketrapper og gyteområder i bekken. Dette krever større arealer som nødvendiggjør at bekken får bredere svinger, blant annet over planområdet. Også de ovennevnte utredningene som er gjort i forbindelse med KVU og TOR Oslo-S (se kapittel 2.1.5) anbefaler at Hovinbekken gjenåpnes diagonalt over planområdet.

I sum er VPKL, KVU og TOR Oslo-S samkjørte, koordinerte og tydelige i sin anbefaling: For å svare på områdets behov for sosiale møteplasser og behov for bedre overvanns- og flomhåndtering, bør det på eiendommen Schweigaards gate 41-53 etableres en nabolagspark med gjenåpning av Hovinbekken.



Figur 44: BaneNors forslag til bekkeåpning er ikke aktuell fordi veibredden i krysset Oslo gate/Schweigaards gate og langs planområdet er for smal.

PBE er klar over planområdets sentralitet og gode kollektivdekning, og at nye arbeidsplasser i planområdet vil være i tråd med deler av kommuneplanen. Resten av gateløpet har i senere tid blitt utbygd med nettopp større kontorbygg og sentrale arbeidsplasser. Derfor vurderer vi at det lokale behovet for en grønn nabolagspark som et sosialt tiltak for beboere på Grønland, og særlig barn- og unge, med gjenåpning av Hovinbekken som et overvann- og flomhåndteringstiltak med byromskvaliteter og biologisk mangfold, er viktigere enn enda flere sentrale arbeidsplasser. **PBE stiller derfor med eget planalternativ 2 hvor planområdet reguleres til nabolagspark med bekkeåpning, og anbefaler dette planalternativet – se kapittel 4.**

Medvirkning

Gjennom planprosessen har det kommet inn mange bemerkninger fra naboer i området, og det er et stort engasjement for hva Schweigaards gate trenger og hva «busstomten» skal være i fremtiden. Flere borettslag har engasjert seg, og blant annet står over 40 borettslag samlet bak én felles uttalelse. Gjennomgående for bemerkningene er at naboene er negativt innstilt til flere kontorbygg og det skisserte kontorbyggets utforming. Samtlige peker særlig på vestlig del av Schweigaards gates som en folketom gate uten byliv. Luft, sollys, flere grønne byrom og lokale møteplasser er kvalitetene beboerne etterlyser.

Av bemerkninger til selve kontorbygningens utforming, er flere negative til høydene, volumene, bygningens manglende tilpasning til eksisterende bebyggelse i gaten. De viser også til at de mellomrommene/inngangstorgene som er forsøkt etablert i de andre nye kontorbygningene i gata, ikke blir brukt og altså ikke oppfyller sin intensjon som lokale møteplasser. Naboene er derfor skeptiske til nok et slikt inngangstorg.

6.2 Foreløpig vurdering av planforslaget

6.2.1 Fremtidig bebyggelse på planområdet må bli en megler mellom et viktig 1890-talls bygårdsmiljø og de nye kontorbyggene



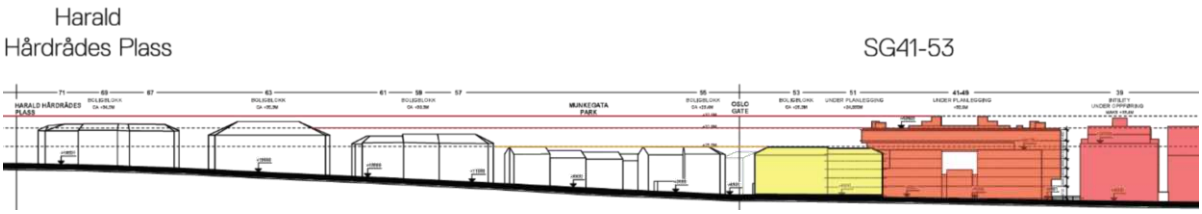
Figur 45: Nonneseter klosters gamle eiendomsgrenser. (Multiconsult).



Figur 46: Schweigaards gate mot Oslo gate. Anders Beer Wilse, 1904.

PBE vurderer det som positivt at planforslaget regulerer Schweigaards gate 51 og 53 (SG51 og SG53) til bevaring. Bygårdene utgjør et godt bevart 1890-talls murgårdsmiljø over 4 etasjer i pusset tegl, med rik fasadeornamentikk og et høyt detaljeringsnivå. Bygningene ble oppført i Oslos store byvekst i 2. halvdel av 1800-tallet og frem mot 1. verdenskrig, og har en spesiell plass i nasjonal kulturminneforvaltning. Bygårdene utgjør i tillegg ytterkanten av et av de viktigste murgårdsmiljøene i Oslo. SG51 kjennetegnes blant annet av sin karakteristiske skrå gavlvegg, som er et tydelig bilde på den gamle tomtegrensen til det middelalderske Nonneseter kloster som en gang lå i området. SG53 har den samme skrå gavlveggen mot sør/Oslo gate.

Helt opp til Munkegata park ligger mønehøyden (toppen av skråtaket) på de gamle bygårdene på ca. kote +25,5 meter. Nærmere Oslo S og langs jernbanelinjene har det de siste 20 årene blitt oppført en rekke kontorbygninger med flatt tak på ca. kote +33,0 meter. Kontorbygningene ligger altså ca. 7,5 meter høyere enn det gamle murgårdsmiljøet, og er i tillegg mer massive i sine volumer og fotavtrykk.



Figur 47: Gatesnitt mot jernbaneområdet. SG51 og SG53 i gult, foreslått nytt kontorbygg i rødt. PBEs illustrasjon oppå forslagsstillers illustrasjon.



Figur 48: Nyere kontorbebyggelse på 7-8 etasjer (rød) og eldre murgårder på 4 etasjer (gul). Planområdet er møtet mellom disse tydelig forskjellige bygningsmiljøene.

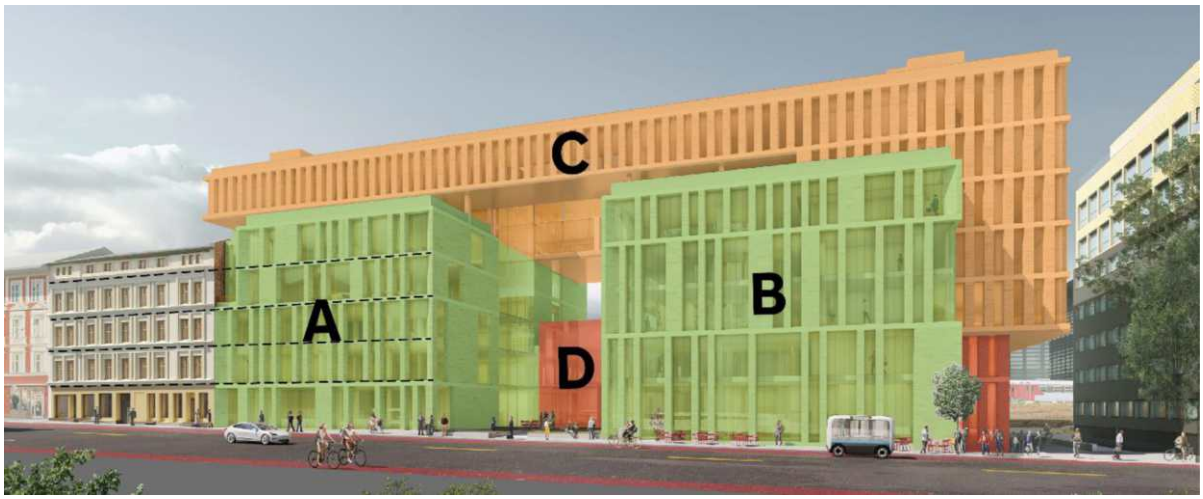
Planområdet blir altså møtet mellom disse to bygningsmiljøene, som er markant forskjellige i både skala, materialbruk og formål (bolig/kontor). PBE vurderer derfor at det er meget viktig at den nye bebyggelsen utformes skånsomt i møte med de eldre mindre bygårdene. Slik kan et eventuelt nytt kontorbygg bli en megler mellom nytt og gammelt, og kulturminneverdiene i murgårdsmiljøet i Schweigaards gate brukes som en ressurs.

6.2.2 Foreslått kontorbygg har gode kvaliteter, men må tilpasses eksisterende bebyggelse i større grad: Utnyttelsen må reduseres



Figur 49: Forslag til nytt kontorbygg (Kristin Jarmund Arkitekter).

Foreslått kontorbygg består av to volumer ut mot gata (A og B), ett overliggende og tilbaketrukket volum (C) og ett godt inntrukket inngangsparti (D). Det formmessige grepet er ifølge arkitekten at A og B viderefører den eksisterende murgårdsbebyggelsens (Schweigaards gate 51 og 53) skala og formspråk, mens C viderefører kontorbebyggelsen i vest. Intensjonen bak grepet er at toppetasjene (C) vil skjules fra gateplan og at A og B oppfattes som en fortsettelse/nyfortolkning av den gamle murgårdsbebyggelsen, og på avstand skal C oppleves som en fortsettelse av kontorrekken i vest. Slik skal bygningen snakke til to forskjellige bygningstyper og volumer samtidig.



Figur 50: Volumoppbygging av foreslått kontorbygg. PBEs markeringer.

Volum A og B vurderes som godt utformet og tilpasset vernet nabobebyggelse

PBE vurderer at A og B har gode kvaliteter og er tilpasset murgårdsbebyggelsens særtrekk, arkitektur og historie på en god måte. De horisontale båndene (sort stiplet strek i tegningen

over) fra SG51 er tydelig videreført i A og dels i B, og skaper både en respektfull overgang og tydelig historisk relasjon mellom de klassiske 1890-talls bygårdene og den moderne samtidsarkitekturen. Også de vertikale inndelingene er videreført, dog med noe mer uregelmessig repetisjon. Sammen med naturlige materialer av høy kvalitet (tegl, naturstein etc.) vurderes A og B likevel som godt utformet og tilpasset de historiske nabobygårdene.

Samtidig har bygårdene i Schweigaards gate saltak på samme høyde, og gata har et tydelig omforent gesimsbånd og særtrekk. Volum A og B har slik de er skissert, flatt tak med gesimshøyde tilsvarende bygårdenes mønehøyder. Til tross for den ovennevnte kvaliteten med de horisontale båndene, vurderer PBE at gesimshøyden bryter noe med gatas tydelig etablerte linjer og særtrekk. PBE anbefaler derfor at gesimshøyden på A senkes noe slik at den tilsvarer gesimshøyden og ikke mønehøyden på SG51. På samme måte kan Bs gesimshøyde økes noe opp mot sitt nabobygg (Intilitybygningen).

Dersom høydene på A og B endres, vurderer vi det som en fordel at A ikke blir en «liten versjon av B». Dette kan sikres ved å f. eks la A bli noe bredere enn B, mens B blir høyere.



Figur 51: Gesimshøyden på A bør senkes til samme høyde som SG51, mens høyden på B kan økes noe mot kontorbebyggelsen i vest (rød stiplet strek).

Volum C som et sammenhengende rektangulært volum anbefales fjernet

Grepet med C liggende tilbaketrukket over A og B er en variant av de andre kontorbyggenes inntrukne toppetasjer. I de eksisterende kontorbyggene fungerer inntrekningen bedre fordi de ikke grenser direkte til en lavere og mindre nabobebyggelse. Inntrekningene og mellomrommene mellom kontorbygningene sikrer også at direkte sollys mellom bygningene treffer Schweigaards gate (figur 52), noe gaten har et stort behov for. Den samme positive lyseffekten får man ikke i planforslaget, fordi C strekker seg i hele planområdets lengde og slik blokkerer sollyset i gata langs hele planområdet.



Figur 52: Sol mellom kontorbygningene i Schweigaards gate.

Det rektangulære volumet C, som krager ut over taket på SG51, vurderes til å ikke være trukket langt nok inn til at grepet fungerer tilstrekkelig: C vil fortsatt være godt synlig fra f. eks krysset Oslo gate/Schweigaards gate, og særlig fra lenger opp i

Schweigaards gate mot Harald Hårdrådes plass, som er en vinkel svært mange vil oppleve bygningen fra. C vil videreføre gesimshøyden fra kontorbyggene videre inn over de gamle bygårdene, og slik motvirke den skånsomme overgangen som trengs mellom de to bygningstypologiene.

Til tross for at C er helt sentral i det arkitektoniske grepet, vurderer PBE at volum C må utgå helt. Samtidig, og dersom gesimsen på volum A senkes tilsvarende SG51, vurderer vi at gateløpet kan tåle at både volum A og B kan ha høyere gesims mot sporområdet i sør. Dette forutsetter at øverste etasje trekkes godt inn og ikke blir synlig fra øyehøyde i Schweigaards gate.

> *«Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessige gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas».*
> (§ 7.3 annet ledd i KP2015).



Figur 53: Volum C er godt synlig fra flere vinkler. Kontorbygget må også avtrappes bedre mot Oslo gate.



Figur 54: Planforslaget uten volum C. PBEs forenklede illustrasjon av forslagsstillers illustrasjon.

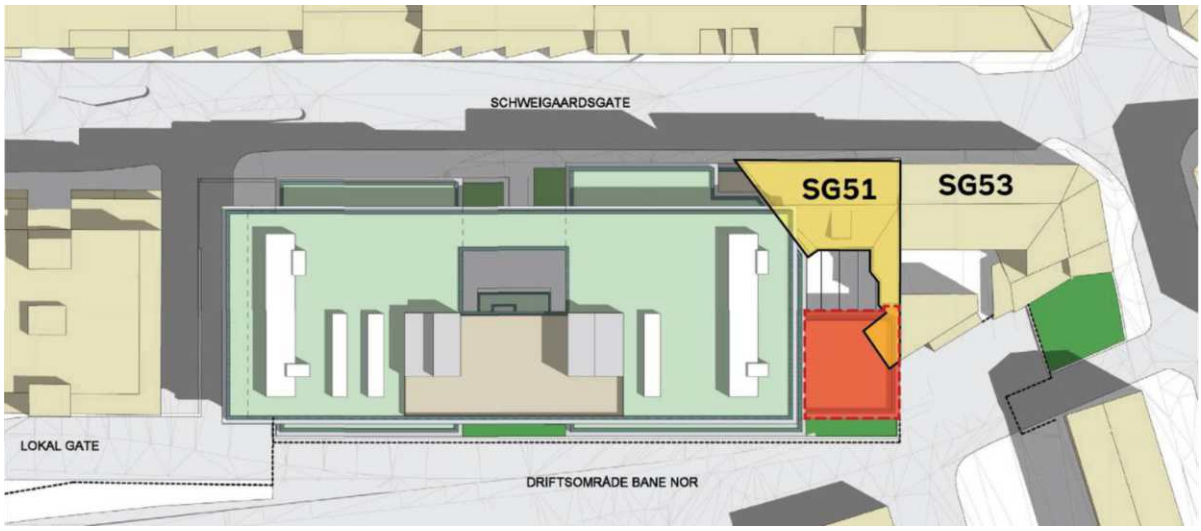
Å bygge helt inntil den skrå gavlveggen på SG51 er ellers en arkitektonisk utfordring med et interessant historiefortellende potensiale, som vi oppfordrer til å løse på en bedre måte enn at gavlveggen bygges helt inn under en utkraget toppetasje. På illustrasjonene (figurer over) er gavlveggen eksponert i de øverste etasjene mot gaten, men denne eksponeringen er ikke sikret i bestemmelsene. Uavhengig av dette, må volumet som ligger inntil SG51 avtrappes og tilpasses saltaket og gavlveggen på SG51 på en mer skånsom måte enn volum C utgjør, og også sikre en avtrapping mot Oslo gate (figur 53).

Schweigaards gate 51 anbefales bevart og foreslått volum i bakgård fjernet/endret

Planforslaget legger opp til å innlemme SG51 i det nye kontorbygget ved å overbygge bakgården fra plan 3 og koble denne sammen med ett nytt 5 etasjers rektangulært volum i bakgården (rød farge på figuren under). Dette nye volumet krever at deler av den originale bakgårdbygningen rives. Bakgårdsbygningen er et originalt bryggerhus fra 1896 og på Byantikvarens gule liste.

Vi vurderer det rektangulære volumet til å ha liten sammenheng med resten av det foreslåtte kontorbygget, og at det skaper et bilde av at det nye kontorbygget «flyter ut» og tetter igjen de tydelige karakteristiske mellomrommene og bygningsvinklene som bygningene SG51 og

SG53 utgjør. Nettopp disse karakteristiske bakgårdsbygningene og skråvinklene danner det som ser ut som et tilfeldig, «rotete» og sjeldent bygningsmotiv/miljø, men som egentlig er et historisk bilde på Nonneseter klosters eiendomsgrenser (se figur 45).



Figur 55: Nytt bakgårdsvolum (rød farge) forutsetter riving av en bakgårdsbygning (gul farge) fra 1896.

Det rektangulære volumet forholder seg heller ikke til tydelige bygningslinjer mot Oslo gate, eller til å skape gode volummessige overganger, slik § 7.3 i KP2015 krever. Ved å fjerne det foreslåtte rektangulære volumet, sikres det altså bedre volummessige overganger og ikke minst viktige siktlinjer fra Oslo gate/lommeparken og mot sporområdet, Nordenga bru og Barcode. Dette er et viktig historisk motiv som både er et bilde på jernbanens sterke posisjon i Oslo sentrum, og et viktig tidslinjemotiv fra Gamlebyens historiske murgårdsmiljø mot Nordenga bru med Barcodes samtidsarkitektur i bakgrunnen. Slike motiver bør ikke uten videre bygges bort, men forsøkes bevart.

De små bakgårdsbygningene, bakgården og det miljøet dette til sammen utgjør, vurderes som et sjeldent motiv i Oslo som ikke bør rives, men bevares og videreutvikles: Kombinert med f. eks en gangpassasje fra Oslo gate via lommeparken og videre ut i Schweigaards gate, og kafeer/restauranter langs gangpassasjen, kan dette skape interessante historiefortellende byrom i en menneskelig skala. Vi anbefaler derfor at forslagsstiller prøver å bevare bakgårdsbygningene og gjøre dem til en integrert del av planforslaget.

6.2.3 Bidrag til nærmiljøet: lommepark, økt byliv og opparbeidelse av Schweigaards gate

Forslagsstiller har sikret at førsteetasjene mot Schweigaards gate får utadrettede funksjoner som bidrar til økt byliv. Dette vurderes som positivt, og i tråd med hva området og gaten trenger. Kombinert med å fjerne volum C åpner det seg da flere muligheter for at inngangstorget kan bli et vellykket byrom som faktisk blir brukt, dersom det settes av nok areal og sikres gode nok kvaliteter. Forholdet mellom høydene på A og B, avstanden imellom dem, rommets utforming og utadrettede tilbud må derfor vurderes nøye for å sikre at byrommet kan bidra til økt byliv i gaten og dermed vellykket.

Forslagsstiller har kun sikret at inngangstorget får «opphøyde beplantningsområder», ref. reguleringsbestemmelsene, og mindre trær og busker. Vi anbefaler at det sikres at de grønne arealene i forplassen flukter med dekke, og altså ikke er opphøyde.

Lommeparken er ellers et positivt bidrag til nærmiljøet, men vi vurderer den som for liten (125 m^2) til å dekke bydelens store behov for flere grønne byrom, møteplasser og overvannshåndtering.

Forslagsstiller har sikret rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av Schweigaards gate. Det innebærer at grunneier vil bidra med finansiering av opparbeidelsen av gaten, som forventes gjort på et senere tidspunkt i kommunal regi.

6.2.4 Planforslaget legger til rette for klimavennlige arbeidsplasser nært kollektivknutepunkt og gateopprustning av Oslo gate

Planområdet ligger sentralt til langs sporområdet på Oslo S. Schweigaards gate er en del av fremtidig sykkelveinett i Oslo og er planlagt oppgradert og tilrettelagt for gående/syklende i fremtiden.

For å nå de nylig vedtatte klimamålene kommunen har satt seg, er det et sentralt mål at arbeidsplasser skal plasseres nært kollektivknutepunkter. Sammen med utbygging av sykkelveinettet, er det tydelig mål i kommuneplanen og statlige planretningslinjer at sykkel-, gange- og kollektivtransport skal bli den foretrukne reisemåten for Oslos innbyggere.

Planforslaget legger til rette for arbeidsplasser med god kollektivdekning, i tråd med Oslos ambisjoner om redusert bilbruk innen 2030, og dette vurderes som positivt.

Stopp	**Avstand**	**Gange/sykkel**
Oslo S	1100 m	13 min/5 min
Oslo gate (buss)	150 meter	2 min/1 min
Munkegata (buss/trikk)	100 meter	1 min/1 min
Middelalderparken (buss/trikk)	600 meter	6 min/3 min

Planforslaget sikrer gateopprustning av deler av Oslo gate, men ikke Kongsveien

Mange av reisende til/fra planområdet vil komme fra sentrumssiden, men flere vil også komme fra Ekeberg og Nordstrandsområdet og følgelig benytte Kongsveien til/fra jobb. Den tekniske infrastrukturen i Kongsveien mellom Kongshavn videregående skole og Bjørvika er i dag ikke tilrettelagt for at verken fotgjengere eller syklister kan ferdes trygt: Fortauet er ensidig og meget smalt, det mangler sykkelanlegg i veien og strekningen er trafikkert. Trikketraseen langs Ekebergbanen har videre behov for oppgradering for å øke kapasiteten.

Videre er Oslo gate fra Kongsveien og frem til Schweigaards gate, den naturlige og korteste strekningen for gående/syklende som kommer fra Ekeberg/Nordstrand. I likhet med Kongsveien, er denne strekningen av Oslo gate lite tilrettelagt for gående/syklende: Veien mangler sykkelanlegg og har smale fortau på deler av strekningen.

Forslagsstiller har innarbeidet rekkefølgebestemmelser som sikrer gateopprustning med tilrettelegging for gående og syklende i Oslo gate, i tråd med kommuneplanens mål om økt grønn mobilitet. Forslagsstiller bidrar dermed til et sammenhengende sykkelveinett som vil øke trafikksikkerheten og tilretteleggingen for grønn mobilitet, både for planområdets brukere og andre brukere.

Forslagsstiller har ikke sikret ny sykkelvei og trikketrasè i Kongsveien, som PBE anbefalte for å sikre et sammenhengende sykkelveinett.

6.2.5 Det bør settes av mer areal til overvannshåndtering slik at overvannsstrategien følges

Trinn 1 i Oslo kommunes tretrinnsstrategi for overvannshåndtering er at mindre nedbørsmengder skal infiltreres i grunnen. I trinn 2 skal større mengder overvann fordrøyes og forsinkes, og i trinn 3 skal ekstreme nedbørsmengder ledes trygt videre i åpne flomveier. Tretrinnstrategien er sikret i bestemmelsene, og dette vurderes positivt.

Planforslagets overvannshåndtering er planlagt løst med grønne tak, fordrøyningsanlegg og delvis regnbed. Ca. 95 m^3 av nedbøren fordrøyes på tak, og ca 38 m^3 i grunnen med kassetter eller tett løsning. Herfra foreslås nødvendig mengde vann (overvannsrapporten anslår 16 l/s) pumpet videre til kommunalt ledningsnett. Langs Schweigaards gate er det planlagt infiltrasjonssandfang og grøft for oppsamling av overvann, og infiltrasjon langs bygget. Det er også planlagt en lommepark på 125 m^2 mot Oslo gate. Parken vil kunne fordrøye noe overvann, men kun fra nærliggende bebyggelse pga. sin størrelse. Videre er planlagt flomvei rundt bygningens sørside og ut i Schweigaards gate.

PBE vurderer at det bør settes av mer areal til åpen og lokal overvannshåndtering etter tretrinnsstrategien, slik at tretrinnsstrategien som er sikret i bestemmelsene faktisk kan følges. Da vil f. eks pumpeløsning eller nedgravde, lukkede løsninger som kasettmagasiner ikke være nødvendig. Påslipp til kommunalt ledningsnett bør unngås, da eksisterende Hovinbekk-kulverten har for lav kapasitet og går full. Påslipp til offentlig ledningsnett tillates først og fremst kun dersom det kan dokumenteres at åpne og lokale løsninger ikke lar seg gjennomføre. PBE vurderer generelt at dersom bygningens fotavtrykk reduseres, så kan tilstrekkelig overvannshåndtering sikres. PBE anmoder videre om at det ses på utfordringen som overvannsrapporten peker på der flomveien går forbi nedkjøringsrampen til kjelleren.

Planforslaget legger også opp til store kjellerarealer under bakken, og dette vil påvirke hvor mye av overvannet som faktisk infiltreres ned i grunnen (trinn 1). Dette kan videre påvirke grunnvannstanden i området. Endring i grunnvannstand kan ha store konsekvenser for tilliggende verneverdige murgårdsbebyggelse dersom disse står fundamentert på treflåter på løsmasser, som er en vanlig fundamenteringsmetode for slike bygårder. Endring i grunnvannstand kan da føre til store setningsskader.

Helt overordnet vurderer PBE at overvannsløsningene er for svake. Området har allerede problemer med overvann- og flom ved større nedbørshendelser, og eventuelt ny bygningsmasse i planområdet skal etter overvannsstrategien kunne håndtere overvann på egen tomt, og ikke basere seg på pumping videre til kommunalt nett.

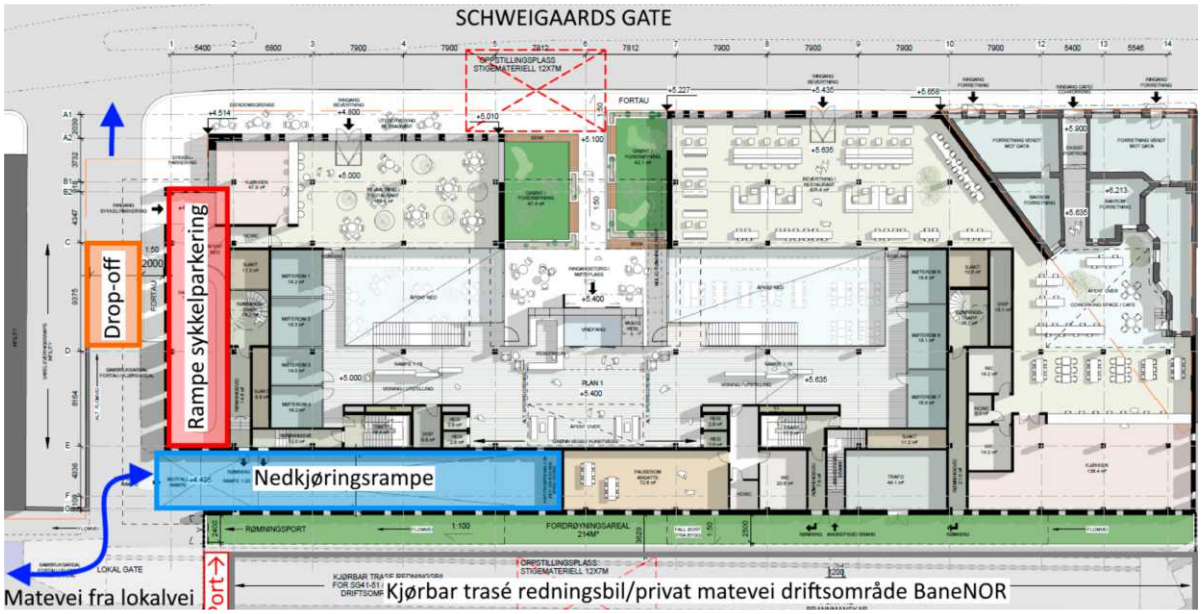
Gjenåpning av Hovinbekken over planområdet kombinert med ny bebyggelse bør undersøkes

Kombinert med anbefalingene om redusert utnyttelse i kapittel 6.2.2, bør forslagsstiller undersøke mulighetene for å sikre en viss gjenåpning av Hovinbekken over planområdet. Teknisk sett burde dette være mulig, også med underjordisk parkeringskjeller. Alternative traséer kan være mellom volum A og B, langs den skrå gavlveggen til SG51 eller andre løsninger. En gjenåpnet bekk er en stor kvalitet for uteområdene, samtidig som planforslagets overvannshåndtering økes betraktelig. I tillegg imøtekommes nærområdets behov for mer blågrønn struktur og lokale møteplasser i større grad, og bekken kan gjenåpnes lenger ned i Schweigaards gate mot Oslo S.

En slik løsning vil ikke tilfredsstille retningslinjene i KP2015 § 13.3 om et byggefritt belte på 20 meter fullt ut, fordi planområdet er for smalt. Likevel mener PBE at intensjonen bak retningslinjene kan bli ivaretatt selv med en smalere bekkeåpning, noe retningslinjene faktisk åpner for i urbane strøk med begrenset areal:

> *«Der vassdragets omgivelser har en bymessig karakter og hvor tilgangen til ubebygde arealer er begrenset, bør det vurderes en mer bymessig utforming med høy materialstandard for det gjenåpnede vassdraget».*
> (fra retningslinjene til § 13.3 i KP2015).

6.2.6 Trafikkavvikling, varelevering, parkering og renovasjon



Figur 56: Illustrasjon av planlagt kjøremønster (Multiconsult: Trafikkanalyse).

Ifølge trafikkanalysen vil planforslaget bidra til en trafikkøkning i området på ca. 100 kjøretøy per døgn. All biltrafikk til planområdet inkl. varelevering og renovasjon er tenkt ledet via lokalveien mellom planområdet og sporområdet, for å minimere antall utkjørsler i Schweigaards gate (se figur neste side). Både varelevering og renovasjonsbiler skal benytte nedkjøringsrampen. Det legges opp til en drop off-sone for taxier etc., med utkjøring i Schweigaards gate. Det planlegges ellers en egen nedkjøringsrampe for syklister, med direkte adkomst fra Schweigaards gate. Biler som er lengre enn 10m må benytte drop off-sonens utkjørsel.

Grepet med å separere sykkeltrafikk og biltrafikk, varelevering og renovasjon, med forskjellige ramper, og at innkjørsel til sykkelparkeringen og sykkelrampen kobles direkte til Schweigaards gate, vitner om en satsing på grønn mobilitet og trafikksikkerhet, som vurderes som positivt. At antall avkjørselspunkter til Schweigaards gate søkes minimert, vurderes også som positivt, særlig for fremtidens oppgraderte gateløp. Samtidig stiller dette krav til utforming og skilting for å forhindre at trafikk fra p-kjeller faktisk benytter samme utkjørsel som taxier etc, og for å forhindre at trafikk kjører inn direkte fra Schweigaards gate.

Ifølge trafikkanalysen er nedkjøringsrampen for bil/varelevering/renovasjon planlagt noe smal, slik at det kun er plass til ett kjøretøy i rampen av gangen. Dette kan løses med lysregulering, men dette kan bidra til kø i lokalveien i rushtider. Trafikkanalysen anbefaler ellers at det gjennomføres sporingsanalyser av plan U2 for å vurdere generell

framkommelighet, og foreslår å redusere antall p-plasser for bil for å redusere trafikkbelastningen på nærområdet.

Vi ber derfor forslagsstiller forsikre at det er avsatt nok areal for en sikker og velfungerende trafikkavvikling.

Parkering

Forslag til ny parkeringsnorm er sendt til politisk behandling, men ikke vedtatt per april 2022. Frem til normen vedtas, gjelder midlertidig parkeringsnorm for Oslo. Den nye normen har et økt fokus på grønn mobilitet, altså å redusere bilbruk og øke andel sykkelreiser. Normen skal sikre dette gjennom både maksbegrensninger på bilparkering og minimumsbegrensninger på sykkelparkering samt strengere krav til antall p-plasser for de to transportformene.

Planforslaget har i reguleringsbestemmelsene sikret at den nye normen skal følges når denne blir vedtatt, og inntil da skal midlertidig norm gjelde. Oppsummert sikrer planforslaget noe mer bilparkering og noe mindre sykkelparkering enn den nye normen angir. Dette vurderes uansett ikke som problematisk ettersom bestemmelsene sikrer de nye normkravene senere.

PBE minner uansett om at det må settes av nok areal i U1 til at normkravene kan innfris. Dette gjelder også f. eks areal til sykkelverksted osv. Generelt vurderes ellers planforslagets bidrag til grønn mobilitet som god.

6.2.7 Klimagassutslipp og klimatilpasning

For å oppnå Oslo kommunes vedtatte klimamål om 95 % utslippsreduksjon og økt klimarobusthet i 2030, skal alle planforslag legge til rette for kommende utbyggingsprosjekter. Planforslag skal

1. ha så lave direkte klimagassutslipp som mulig, samt bidrar til reduserte indirekte utslipp.
2. skal være robuste mot klimaendringer og ikke øke klimasårbarheten i området.

Klimagassutslipp

Blågrønn struktur

Planområdet består i all hovedsak av en ubebygd grusplass. Planforslaget har altså verken negativ eller positiv effekt på eksisterende blågrønn struktur.

Grønn mobilitet

Oslo skal fortettes innenfra og ut, langs banenettet og ved kollektivknutepunkt, på en robust og klimatilpasset måte.

Planforslaget legger til rette for sentrale arbeidsplasser med god kollektivdekning og høy andel sykkelparkering. Slik planforslaget foreligger nå, legger det opp til ca. 30 bilparkeringsplasser. Dette vurderes som noe høyt, særlig i forhold til de skjerpede kravene i forslag til ny parkeringsnorm (ikke vedtatt), og vil bidra til økte indirekte utslipp av CO2. Samtidig er det sikret i bestemmelsene at den nye normen skal følges når denne blir vedtatt. Dette vurderes som positivt, og til å bidra til å redusere personbilbruken i Oslo. Ellers bidrar planforslaget gjennom rekkefølgebestemmelser til opparbeidelse av fremtidens Schweigaards gate, som planlegges med sykkelanlegg.

Planforslaget vil bidra til grønn mobilitet i Oslo.

Energiløsninger

Planforslaget er planlagt tilknyttet fjernvarmeanlegg som hovedenergikilde. I tillegg planlegges det for solcelleanlegg på tak og/eller i fasader til lokal strømproduksjon innad i bygget. Foreslått nytt bygg har en målsetning om å oppnå BREEAM Excellent, som er positivt. Energiberegningene anslår at foreslått kontorbygg vil få et netto energibehov på ca. 106 kWh/m^2/år, som ifølge energiforsyningsrapporten tilsvarer lavenergibygg.

Planforslaget sikrer bærekraftige energiløsninger.

Gjenbruk- og materialvalg

Forslagsstiller har ambisjoner om å sikre gjenbruk av bæresystem (stål og hulldekker i betong) og teglkledning, jf. kapittel 3.4.1. Dette krever dog at dette tas høyde for i detaljprosjektering gjennom å bruke bæresystemer som kan demonteres (ikke sveises, men boltes) og at det benyttes kalkmørtel i teglfasaden. Dette er i midlertidig ikke sikret i bestemmelsene.

Reguleringsbestemmelsene sikrer at fasadematerialer skal være naturstein, tegl eller andre materialer med tilsvarende kvalitet og materialitet. Dette er bestandige materialer med lang levetid og lavt vedlikeholdsbehov. For å redusere planforslagets klimagassutslipp kan det sikres bruk av f. eks gjenbruksstein i teglfasaden. Videre er det sikret i bestemmelsene at materialer fra bygg og anlegg som rives skal vurderes for ombruk.

Det er i planbeskrivelsen høye ambisjoner knyttet til gjenbruk og ombruk, og dette bør sikres i bestemmelsene i høyere grad.

Fossilfri bygge- og anleggsfase er sikret i reguleringsbestemmelsene

Forslagsstiller har sikret at bygge- og anleggsfasen blir fossilfri. Reguleringsbestemmelsene har likevel unntak for transport av anleggsmaskiner, bygningsmaterialer, løsmasser og lignende, til byggeplassen.

Klimatilpasning

Blågrønn struktur

Planforslaget sikrer opparbeidelsen av en liten lommepark inkl. 4 trær mot Oslo gate, en grønn forplass med mindre trær og ellers grønne tak. Dette vil bidra til noe lagring av CO2.

Ettersom planområdet i dag har tilnærmet ikke-eksisterende blågrønne strukturer, vurderes planforslaget til å ha en liten positiv effekt på områdets blågrønne struktur, som igjen vil binde og lagre CO2. Dette vil altså bidra til Oslo blir litt bedre klimatilpasset.

Overvannshåndtering – tretrinnsstrategien er sikret i bestemmelsene

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse hvor store deler av planområdet bygges ned, med full kjeller i U1 og delvis kjeller i U2. Overvannshåndteringen er avhengig av pumpeløsning hvor overvann forsinkes og ca. 16 l/s pumpes videre til kommunalt ledningsnett. Påslipp til kommunalt nett tillates kun dersom ikke åpne og lokale løsninger er gjennomførbare.

Planforslaget klarer altså ikke å håndtere eget overvann innenfor planområdet og er avhengig av påslipp til kommunalt ledningsnett. Planforslaget bidrar ikke til å styrke områdets overvannshåndtering. Ifølge overvannsrapporten vil heller ikke planlagte overvannstiltak klare å håndtere vannmengdene i en større flomsituasjon.

Nærområdet har et stort behov for bedre overvanns- og flomhåndtering, og planforslaget til bidrar ikke nok til dette behovet, spesielt i form av overvannshåndtering og blågrønn struktur. Blant annet er Hovinbekken anbefalt gjenåpnet over planområdet og det er et generelt byggeforbud langs byens hovedvassdrag i KP2015s § 13.3 for å sikre nettopp åpen og lokal overvannshåndtering. Planforslaget forholder seg ikke til dette – se kapittel 6.1.6 og 6.3.1.

PBE oppfordrer til at det settes av mer areal til overvanns- og flomhåndtering gjennom åpne og lokale overvannstiltak. Oppsummert bidrar planforslaget til at Oslo blir mindre klimatilpasset i forhold til overvanns- og flomhåndtering.

Grønn mobilitet

Planforslaget viser høye ambisjoner om grønn mobilitet i form av god sykkeltilrettelegging, særlig dersom antall bilparkeringsplasser reduseres når ny parkeringsnorm vedtas. Kombinert med en sentral beliggenhet i nærheten av Oslo S og generelt god kollektivdekning, vurderes planforslaget til å gjøre Oslo mer klimatilpasset i forhold til grønn mobilitet.

Materialvalg

Planforslagets fasadematerialer (tegl, naturstein el. og glass) er robuste materialer med høy tåleevne og egnethet for fremtidig klima. Det bør dog vurderes å både sikre bruk av gjenbruksmaterialer f. eks i fasaden, samt legge til rette for fremtidig ombruk av fasadematerialer.

6.2.8 Rekkefølgekrav

Rekkefølgebestemmelser skal sikre at nødvendig teknisk infrastruktur er på plass før utbygging gjennomføres, jf. pbl § 12-7 nr. 10. I henhold til kommuneplanens § 5.1 skal det i reguleringsplan vurderes å stille rekkefølgekrav blant annet for nødvendig teknisk infrastruktur, blågrønn struktur, sosial infrastruktur, offentlige rom (gater og plasser) og uteoppholdsareal. Rekkefølgekrav må bygge på et saklig begrunnet behov, som betyr at rekkefølgekravet må være nødvendig etter reguleringsmessige hensyn. I tillegg må rekkefølgekravet ha saklig sammenheng med innholdet i reguleringsplanen.

Rekkefølgebestemmelser forslagsstiller har sikret i planforslaget

Opparbeidelse av Schweigaards gate og Biskop Gunnerus gate

«Før det kan gis rammetillatelse til tiltak over terreng innenfor planområdet, skal Schweigaards gate og Biskop Gunnerus gate, fra Oslo gate til Skippergata, være sikret opparbeidet».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen

Planområdet grenser til Schweigaards gate, som i dag har behov for oppgradering av gatetverrsnitt for å øke blant annet trafikksikkerheten i gata. Realisering av planforslaget vil medføre et økt antall arbeidsplasser i området. Dette vil øke bruken av gata hovedsakelig i form av økt trafikk til/fra planområdet og økt antall myke trafikanter. Planforslaget vil forsterke dette oppgraderingsbehovet.

PBE vurderer derfor at det er en saklig sammenheng mellom planforslaget og utbedringsbehovet av Schweigaards gate, jf. pbl § 12-7 nr. 10. PBE anbefaler derfor opparbeidelse av Schweigaards gate som rekkefølgebestemmelse.

Rekkefølgebestemmelsen er planlagt som et økonomisk bidrag (grunneierbidrag) og ikke som en opparbeidelsesplikt.

Flytting av Hovinbekk-kulverten

«Før det kan gis igangsettingstillatelse for nytt kontorbygg innenfor planområdet, skal underjordisk kulvert for Hovinbekken og AF-ledning være lagt i ny trase. Omleggingen tillates søkt og gjennomført som et eget tiltak. Eventuell faseplan for tiltak godkjent av Vann- og avløpsetaten skal legges til grunn».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen

Forslag til plassering av ny bebyggelse i planforslaget fordrer at kulverten for Hovinbekken flyttes. Planforslaget er altså ikke realiserbart uten å flytte kulverten.
Rekkefølgebestemmelsen er foreslått av forslagsstiller og sikrer at kulverten flyttes og erstattes av en ny kulvert. Ny kulvert utforming og plassering må godkjennes av Vann- og avløpsetaten (sikret i reguleringsbestemmelsene, men ikke i rekkefølgebestemmelsen).

Gateopprustning for gående/syklende i Oslo gate

«Før det kan gis igangsettingstillatelse til nytt kontorbygg innenfor planområdet skal gateopprustning med bedre tilrettelegging for gående og syklende i Oslo gate, mellom Schweigaards gate og Kongsveien, være sikret opparbeidet».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen

Mange av reisende til/fra planområdet vil komme fra sentrumssiden, men flere vil også komme fra Ekeberg og Nordstrandsområdet. Den korteste og mest naturlige reisestrekningen fra dette området og til planområdet, er via Oslo gate frem til krysset Oslo gate/Schweigaards gate. Denne biten av Oslo gate lite tilrettelagt for gående/syklende: Veien mangler sykkelanlegg og har smale fortau på deler av strekningen.

Ettersom planforslaget bygger på kommuneplanens føring om sentralt plasserte arbeidsplasser hvor arbeidsreisene skal tas i form av grønn mobilitet (sykkel/gange/kollektivtransport), må den tekniske infrastrukturen for slike reiser sikres, og særlig der slik infrastruktur mangler. I Oslo gate mangler denne tekniske infrastrukturen for gående/syklende. Et sammenhengende sykkelveinett er en forutsetning for økt grønn mobilitet.

Realisering av planforslaget vil etablere flere arbeidsplasser i et område som gjør at enda flere vil sykle/gå/ta kollektivtransport langs Oslo gate. Denne økte trafikkbelastningen vil øke oppgraderingsbehovet av strekningen for å øke trafikksikkerheten.

PBE vurderer derfor at det er en saklig sammenheng mellom planforslaget og utbedringsbehovet av Oslo gate på ovennevnte strekning, jf. pbl § 12-7 nr. 10. PBE anbefaler derfor opparbeidelse av Oslo gate som rekkefølgebestemmelse.

Rekkefølgebestemmelsen er planlagt som et økonomisk bidrag (grunneierbidrag) og ikke som en opparbeidelsesplikt.

Tilbakeføring av fortau langs Schweigaards gate

«Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til kontorbygg innenfor planområdet, skal fortau langs hele planområdet, være tilbakeført».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen
Realiseringen av planforslaget vil gjennom bygge- og anleggsfasen fjerne dagens fortau langs planområdet. Rekkefølgebestemmelsen sikrer at fortauet tilbakeføres til den stand det var i før bygge- og anleggsfasen. På lengre sikt må fortauet gjøres bredere, men dette forventes gjort i forbindelse med omregulering og opparbeidelse av hele Schweigaards gate. Det er derfor sikret «tilbakeført», og ikke «opparbeidet», for å unngå at fortauet må bygges to ganger.

Opparbeidelse av Veg f_Veg
«Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til kontorbygg innenfor planområdet, skal veg f_Veg være opparbeidet som vist på plankartet».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen
Planforslaget legger opp til at trafikkavviklingen som følger av planforslaget (kjøring til/fra planområdet, varelevering og renovasjon), går via en felles kjøreveg langs jernbaneområdet i sør. Rekkefølgebestemmelsen er foreslått av forslagsstiller og sikrer at veien må være ferdig opparbeidet før bygningen tas i bruk.

Opparbeidelse av lommepark mot Oslo gate før ferdigattest
«Før det gis ferdigattest for kontorbygg innenfor planområdet, skal park mot Oslo gate være ferdig opparbeidet».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen
Planforslaget foreslår å bygge en mindre lommepark mot Oslo gate.
Rekkefølgebestemmelsen er foreslått av forslagsstiller og sikrer at parken er ferdig opparbeidet før ferdigattest.

Rekkefølgebestemmelser forslagsstiller ikke har sikret i planforslaget

Opparbeidelse av lommepark mot Oslo gate før midlertidig brukstillatelse
«Før det gis midlertidig brukstillatelse for kontorbygg innenfor planområdet, skal park mot Oslo gate være ferdig opparbeidet».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen
PBE har anbefalt at lommeparken mot Oslo gate sikres opparbeidet før midlertidig brukstillatelse, men forslagsstiller vil sikre opparbeidelsen før ferdigattest. PBE vurderer dette som negativt, da det erfaringsmessig kan ta lang tid før ferdigattest på nye bygninger søkes og gis. Dette kan i verste fall resultere i at ny bebyggelse tas i bruk, og at parken ferdigstilles på et senere tidspunkt. PBE minner også om at det på nåværende tidspunkt ikke er juridisk sikret hvem som faktisk skal bygge/realisere planforslaget.

Forslagsstillers begrunnelse for å ikke sikre rekkefølgebestemmelsen
«Det kan være forsinkelser i opparbeidelse av parken som vi ikke har kontroll over, teknisk infrastruktur i bakken, årstid mm. Dette kan ikke stoppe innflytting i et helt kontorbygg. Det er krav om ferdigattest for alle bygg etter ny pbl og PBE har sanksjonsmuligheter ovenfor de som ikke søker ferdigattest. Det er derfor liten risiko for å knytte parken til ferdigattest».

Gateopprustning for syklende og ny trikketrasé i Kongsveien
«Før det kan gis igangsettingstillatelse til kontorbygg innenfor planområdet skal ny trikketrase og sykkelvei mellom Kongshavn videregående skole og Bjørvika være sikret opparbeidet».

PBEs faglige begrunnelse for rekkefølgebestemmelsen
Mange av reisende til/fra planområdet vil komme fra sentrumssiden, men flere vil også komme fra Ekeberg og Nordstrandsområdet og følgelig benytte Kongsveien til/fra jobb. Den tekniske infrastrukturen i Kongsveien mellom Kongshavn videregående skole og Bjørvika er i dag ikke tilrettelagt for at verken fotgjengere eller syklister kan ferdes trygt: Fortauet er ensidig og meget smalt, det mangler sykkelanlegg i veien og strekningen er trafikkert. Trikketraseen langs Ekebergbanen har videre behov for oppgradering for å øke kapasiteten.

Ettersom planforslaget bygger på kommuneplanens føring om sentralt plasserte arbeidsplasser hvor arbeidsreisene helst skal tas i form av grønn mobilitet (sykkel/gange/kollektivtransport), må den tekniske infrastrukturen for slike reiser sikres, og særlig der slik infrastruktur mangler. Et sammenhengende sykkelveinett er en forutsetning for økt grønn mobilitet.

Realisering av planforslaget vil etablere flere arbeidsplasser i et område som gjør at enda flere vil sykle/gå/ta kollektivtransport langs Kongsveien. Denne økte trafikkbelastningen vil både øke oppgraderingsbehovet av strekningen for gående/syklende for å øke trafikksikkerheten, og bidra til ytterligere til dagens behov for å øke trikkens kapasitet.

PBE vurderer derfor at det er en saklig sammenheng mellom planforslaget og utbedringsbehovet av Kongsveien på ovennevnte strekning, jf. pbl § 12-7 nr. 10. PBE anbefaler derfor opparbeidelse av Kongsveien som rekkefølgebestemmelse.

Rekkefølgebestemmelsen er planlagt som et økonomisk bidrag (grunneierbidrag) og ikke som en opparbeidelsesplikt.

Forslagsstillers begrunnelse for å ikke sikre rekkefølgebestemmelsen
«Prosjektet utløser ikke behovet. Får ikke særlig nytte av tiltaket som er beskrevet i rekkefølgekravet. Lang avstand mellom prosjekt og tiltak, derfor ingen sammenheng mellom prosjekt og rekkefølgekrav. Andre utviklere i området (f. eks Landbrukskvartalet) har ikke dette kravet.

Hvis en slik logikk som PBE argumenterer for her skal fullføres, må alle gater i hele sentrum være med som rekkefølgekrav for dette prosjektet. Fordi det er jo en sannsynlighet at folk kan komme seg hit på mange mulige måter, ikke bare fra Kongeveien.

Utdrag fra Høyesterettsdom Selvaagsaken: «det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i en slik sammenheng med det nye prosjektet»

Vi kan ikke akseptere dette rekkefølgetiltaket».

6.3 Foreløpig konklusjon

Planområdet ligger i et kulturhistorisk viktig bygningsmiljø og er møtet mellom to områder med markant forskjellige typologier og bruk: Nye høyere kontorbygg og eldre lavere murgårdsbebyggelse (bolig). Planområdet ligger ellers i et nærområde med stort behov for flere lokale, grønne byrom, møteplasser og bedre overvanns- og flomhåndtering. Hovinbekken går i underjordisk kulvert under planområdet.

Det er videre et helt sentralt mål i både kommuneplanens arealdel (2015) og samfunnsdel (2018) at Oslo skal være en klimarobust, grønn by. Dette skal oppnås gjennom blant annet gjenåpning av bekker, flere grønne byrom og høyt fokus på overvannshåndtering. Byrådets presisering om streng praktisering av det byggefrie beltet langs Oslos åpne- og lukkede vassdrag jf. § 13.3 i kommuneplanen, understreker viktigheten av dette. Kommuneplanen legger også opp til byutvikling innenfra- og ut, og arbeidsplasser nært kollektivknutepunkt.

Foreslåtte bygningsvolumer vurderes som for lite tilpasset eksisterende bebyggelse, og planområdet- og nærområdets behov for økt overvannshåndtering og mer blågrønn struktur som for lite ivaretatt. PBE mener derfor at utnyttelsen bør reduseres for å både ta hensyn til det viktige murgårdsmiljøet i Schweigaards gate, og gi rom til åpen og lokal overvannshåndtering, i tråd med målene i kommuneplanen og klimastrategien.

Det er positivt at det legges til rette til flere sentrale arbeidsplasser med god kollektivdekning og at det satses på grønn mobilitet i tråd med byutviklingsstrategien. Utadrettet virksomhet er sikret i førsteetasje og det vil bidra til å fremme byliv i gaten. PBE vurderer likevel at overordnede forhold som nærområdets behov for flere lokale gratis møteplasser, mer blågrønn struktur og bedre overvanns- og flomhåndtering, er viktigere enn flere sentralt plasserte arbeidsplasser.

PBE anbefaler derfor ikke planforslaget og stiller med eget planalternativ 2 hvor planområdet reguleres til park med mulighet for gjenåpning av Hovinbekken, som en forlengelse av Klosterenga park. Planalternativ 2 baserer seg på de faglige vurderingene og anbefalingene som er gjort i VPKL, KVU og TOR Oslo-S arbeidene, § 13.3 i KP2015 om byggefritt belte langs byens vassdrag for å sikre gjenåpning av lukkede elver/bekker og målet i KP2018 om at Oslo skal bli en grønnere og mer klimarobust by.

7 Kart og bestemmelser

7.1 Nedskalert plankart – alternativ 1



7.2 Reguleringsbestemmelser – alternativ 1

Reguleringsplan for Schweigaards gate 41-53

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 234 16 m.fl.

Kartnummer OFB-201615016-1, 06.04.2022

Planens hensikt

Hensikten med planen er å

- legge til rette for oppføring av kontorbygg med utadrettet virksomhet på gateplan
- integrere eksisterende bebyggelse i Schweigaards gate 51 i kontorbygget
- regulere Schweigaards gate 51 og 53 til bevaring
- legge til rette for omlegging og utvidelse av kulvert for Hovinbekken
- legge til rette for en ny lommepark mot Oslo gate
- legge til rette for nødvendig adkomst til kontorbygget
- ivareta hensynet til fredet middelalder-grunn.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.2 Overvann og flom

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

- Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
- Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

- Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Bygg og terreng skal gis en utforming som reduserer flomskader. Bygg, inkludert kjeller, må tåle flomhøyder jf. vedlegg 16, figur 3-11 Flomkart 200 års flom, som er inkludert et påslag på 10 cm sikkerhetsmargin.

1.3 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.4 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

1.5 Stormflo

All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote +3,0 (NN2000) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning 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 + 3,0 ved varsel om flom.

1.6 Dokumentasjonskrav

1.6.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de av de ubebygde delene av tomten skal opparbeides, herunder forplassen. Planen skal dokumentere: utforming og materialbruk, møblering, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater. For park mot Oslo gate gjelder 1.6.2.

Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse til byggetiltaket kan gis.

1.6.2 Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn landskapsplan i målestokk 1:200 for park mot Oslo gate. Planen skal vise hvordan parken skal opparbeides og angi sitteplasser, vegetasjon, overvannstiltak, materialbruk, trær og belysning. Parken skal være opparbeidet i samsvar med landskapsplanen før det gis ferdigattest for byggetiltaket.

1.6.3 Takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt felt hvor det etableres felles takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg, solenergianlegg, vindskjermingselement og soneinndelinger.

Takplan skal godkjennes samtidig med at tillatelse til tiltak gis for feltet.

1.6.4 Geoteknisk tiltaksplan og sikkerhet overfor jernbanen

Før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet, skal det utarbeides en geoteknisk tiltaksplan for å unngå skader på jernbanen i anleggsfasen. Tiltaksplanen skal inneholde

- Overvåkingsprogram for jernbanen i anleggsfasen
- Geoteknisk vurdering av forholdet til de nærmeste jernbanesporene
- Redegjørelse for eventuelle nødvendige risikoreduserende tiltak og sikringstiltak ovenfor jernbaneinfrastrukturen.
- Vurdere behov for å forberede fundamenteringen til nærliggende bygg innenfor planområdet (refundamentering).
- Vise konsekvensene av de forventede setningene for bygg og infrastruktur i influenssonen til byggegropa.

Bane Nor Infrastruktur skal uttale seg til- og godkjenne tiltaksplanen før igangsettingstillatelse kan gis, og uttalelsen skal sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Tiltakshaver skal gjennomføre de eventuelle risikoreduserende tiltak og sikringstiltak som tiltaksplanen angir som nødvendige.

1.6.5 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det gjennom en kvalitetsoppfølgingsplan redegjøres for hvordan byggearbeidene sikrer målene og ambisjonene som er angitt i kvalitetsprogram for miljø og energi, datert 24.06.2021.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, service, helse og velvære)/kontor/bevertning/annen næring (konferansesenter) – BKB1

2.1.1 Utnyttelse og bruk

Bruksareal for bebyggelse skal ikke overstige 24 850 m^2 BRA. Dette inkluderer Schweigaards gate 51. Regulert bruksareal omfatter areal over og under terreng. Bruksareal regnes uten tillegg for tenkte plan.

Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, service, helse, velvære) og bevertning tillates kun i 1. etg. og underetasjer, samt i øverste etasje mot gater/ plassrom. Arealene i 1. etasje mot Schweigaards gate skal ha utadrettede funksjoner som bidrar til økt byliv i gata, f. eks forretning, bevertning eller kulturvirksomhet.

I 1. etasje mot Schweigaards gate tillates ikke kontorvirksomhet med unntak av adkomst (inngang, resepsjon) og kantine.

2.1.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og regulerte høyder som angitt på plankartet. Mot Schweigaards gate skal hoveddelen av fasadeliv for ny bebyggelse ligge i byggegrense. Mindre fasadeelementer slik som takutspring, relieff og andre fasadedetaljer tillates kraget inntil 0,3 m ut over byggegrensen mot Schweigaards gate. Bebyggelse under terreng kan plasseres frem til formålsgrensen ned til U2. Under dette nivået kan bebyggelse under terreng plasseres innenfor bestemmelsesområde #2.

Innenfor de øverste 4,7 meter av regulert makshøyde, og på maksimum 25 % av underliggende takflate tillates kun oppbygg for heis, trapp, overbygg takterrasse og tekniske installasjoner. Oppbygg på tak skal plasseres min. 4,0 m fra fasadeliv mot Schweigaards gate, og min. 2,0 m fra fasadeliv mot Schweigaards gate 33 og f_Veg.

Anlegg for solceller, antenner, planter og annen vegetasjon inkludert vekstlag tillates over gesims på underliggende takflate og kommer i tillegg til installasjoner som nevnt i avsnittet over. Rekkverk på tak skal ha en maks høyde på 1,2 m og skal være trukket inn slik at det oppnås en vinkel på 60 grader fra gesims til topp rekkverk. Solceller skal ha en maks høyde på 1,2 m og skal være trukket inn minst 2 meter fra fasadeliv.

Eksisterende bakgårdsbebyggelse utenfor hensynssone H570_1 tillates revet.

2.1.3 Utforming av bebyggelsen

Ny bebyggelse skal utformes med høy bruksmessig og estetisk kvalitet og ta hensyn til omkringliggende bevaringsverdig bygningsmiljø. Hovedmateriale i fasaden skal være naturstein, tegl eller ha tilsvarende kvalitet og materialitet.

Ny bebyggelse kan etableres som ett sammenhengende bygg, men skal mot Schweigaards gate utformes slik at bygget fremstår med to adskilte hovedvolum som bindes sammen i de øverste etasjene. Fasaden på de to hovedvolumene skal videreføre de horisontale båndene i Schweigaards gate 51.

Fasade på gateplan mot Schweigaards gate skal være åpen og transparent, slik at aktiviteten i bygget eksponeres mot gaten. Øvrige fasader skal utformes med en vertikal inndeling og tydelig relieff.

Hovedinngang skal plasseres i tilknytning til bestemmelsesområde #1 «Forplass», og utformes slik at den er godt synlig fra Schweigaards gate. Selvstendige næringslokaler i 1. etasje skal ha inngang direkte fra Schweigaards gate.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap, og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Takoppbygg og tekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Det tillates etablert takterrasser på alle takflater. Rekkverk skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Min. 50 % av takflatene skal etableres med grønne biotoptak og/eller solenergianlegg.

Materialer fra bebyggelse og anlegg som rives i planområdet skal vurderes for ombruk i eller utenfor planområdet.

2.1.4 Krav til utearealer

Uterom som vender mot Schweigaards gate skal gis høy estetisk og bruksmessig kvalitet, og utformes som en fortsettelse av gaterommet frem til byggets fasadeliv. Overgangen mellom offentlig og privateid areal kan markeres med skifte av belegningsmateriale eller annen detaljering. Utearealene skal gis belysning som sikrer trygghet på kveldstid, med særlig fokus på lommeparken og forplassen.

2.1.5 Varelevering

Varelevering skal skje på egen grunn.

2.1.6 Parkering

Frem til ny parkeringsnorm er vedtatt av bystyret, skal parkering for bil og sykkel opparbeides etter følgende beregning:

- Bilparkering, forretning: Maks 2,0 plasser pr 1000 m^2 BRA
- Bilparkering, kontor: Maks 1,6 plasser per 1000 m^2 BRA
- Sykkelparkering med minimum 21 plasser pr 1000 m^2 BRA

Deretter skal den til enhver tids gjeldende norm gjelde.

Minimum 20 % av alle p-plasser for bil skal ha tilgang til ladestasjon, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for ladning av elbiler på et senere tidspunkt. Minimum 5 % av alle p-plasser for bil skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

Minimum 60 % av normens krav til sykkelparkering skal etableres i overdekket, låsbart anlegg. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykkel og avsettes arealer til service for sykkel i eget sykkelparkeringsrom, samt arealer til garderobe og dusjfasiliteter.

Parkering for bil skal etableres i parkeringskjeller under bebyggelsen.

2.2 Bolig/forretning – BKB2

Innenfor feltet skal eksisterende bygg videreføres, jf. § 5.1, inkludert dagens utnyttelse på 1780 m^2 BRA.

Arealer i 1. etasje tillates benyttet til forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære og service). Øvrige plan skal benyttes til boligformål.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr. 2)

3.1 Veg – f_Veg

Vegen skal være felles for eiendommen 234/16, samt senere fradelte parseller av disse. Vegen skal opparbeides med min. 3,5 m fri kjørebredde. Resterende veiareal skal opparbeides med god overgang til tilliggende arealer, f.eks. som grøntrabatt.

3.2 Bane (nærmere angitt jernbaneformål) – Bane

Området skal brukes til jernbane.

4 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

4.1 Park – f_Park

Innenfor arealet skal det etableres en allment tilgjengelig park på min. 120 m^2.

Parken skal opparbeides med sitteplasser, vegetasjon og et grønt preg. Parken skal bidra til lokal overvannshåndtering. Det skal plantes minst et tre som kan vokse seg stort og 3 mindre trær, og det skal sikres en jorddybde på minst 0,8 m på min. 25 % av arealet. Parken skal ha belysning som gjør den trygg å bruke på kveldstid.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Andre sikringssoner (kulvert for Hovinbekken) – H190

Innenfor hensynssone H190 tillates ny trase for underjordisk kulvert for Hovinbekken og AF-ledning. Sammen med søknad om omlegging av kulvert i ny trasé, skal det foreligge godkjennelse fra Vann- og avløpsetatens knyttet til både plassering og utforming av kulverten.

5.1.1 Sikring av kulvert

Tiltak som kan medføre skade på, eller risiko for kollaps i, kulvert for Hovinbekken, tillates ikke.

Før tillatelse til byggetiltak innenfor en avstand av 4 m fra kulverts ytterkant kan gis, skal tiltaket forelegges Vann- og avløpsetaten til uttalelse. Ved gjennomføring av tiltak nær kulverten skal Vann- og avløpsetatens eventuelle retningslinjer for varsling, overvåkning, og sikring av kulverten følges.

5.1.2 Plassering av målestasjon

Innenfor hensynssonen tillates det oppført en målestasjon for overvåkning av kulverten. Målestasjonen kan oppføres som frittliggende bygg uavhengig av byggegrenser. Høyde skal ikke overstige 4 m og areal skal være maks. 15 m^2 BRA. Målestasjonen skal tilpasses den nye

redningstoghallen i sitt arkitektoniske uttrykk. Plasseringen skal ikke hindre fremføring av og frisikt langs offentlig eller privat kjøreveg.

5.2 Bevaring kulturmiljø – H570_1 og H570_2

Eksisterende bygninger innenfor hensynssonen tillates ikke revet eller fjernet. Med unntak for tiltak beskrevet under, tillates bygninger bare ombygd eller utbedret under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret eller føres tilbake til det opprinnelige utseendet. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige materialer og fasadeelementer søkes bevart. Søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren til uttalelse før det fattes vedtak.

Innenfor H570_1 kan følgende tiltak tillates:

- Etablering av glasstak i plan 3 over hele bakgården
- Mindre endringer av fasade mot bakgård, som f.eks. utvidelse/endring av åpning for vinduer og dører, samt konstruksjon/fester til glasstaket.

Ved søknad om tiltak som innebærer stabilisering/refundamentering av eksisterende bygning innenfor H570_1, skal det foreligge dokumentasjon på at dette ikke medfører risiko for vesentlig skade eller kollaps i bygningen.

Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

6 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

For alle tiltak som innebærer graving, pæling, eller andre inngrep mer enn 0,6 m dybde målt fra stedlig terreng gjelder følgende:

- Tiltak i henhold til planen kan ikke iverksettes før forholdet til skipsfunn m.m. er avklart, jf. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14. Norsk Maritimt Museum er ansvarlig for å gjennomføre disse undersøkelsene. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelle vilkår for dette, jf. kulturminneloven § 14 annet ledd.
- Som del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretakelse 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 automatisk fredete kulturminner inkludert skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling og boring. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av kulturminnemyndigheten

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 («Forplass»)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en forplass med en bredde min. 12 m og areal min. 200 m^2. Forplassen kan overbygges fra plan 6.

I forlengelsen av forplassen skal det etableres en åpning i bebyggelsen som gir lysinnslipp mot sør. Åpningens størrelse målt i vertikalplanet skal være minimum 90 m^2.

Forplassen skal utformes slik at den får et grønt preg med bruk av mindre trær og busker, og slik bidrar til fordrøyning av vann. Jorddybden skal være minimum 50 centimeter. Det tillates etablert opphøyde beplantningsområder. Det skal etableres minimum 10 parkeringsplasser for sykler for besøkende med låsemuligheter.

8 Bestemmelsesområde #2 («Plan U3»)

Bestemmelsesområdet gjelder for plan U3. Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres kjeller med funksjoner som tekniske rom, lager mm.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

9 Før rammetillatelse

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak over terreng innenfor planområdet, skal Schweigaardsgate og Biskop Gunnerus gate, fra Oslo gate til Skippergata, være sikret opparbeidet.

Før det kan gis rammetillatelse til tiltak over terreng innenfor planområdet skal gateopprustning med bedre tilrettelegging for gående og syklende i Oslo gate, mellom Schweigaards gate og Kongsveien, være sikret opparbeidet.

10 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nytt kontorbygg innenfor planområdet, skal underjordisk kulvert for Hovinbekken og AF-ledning være lagt i ny trase. Omleggingen tillates søkt og gjennomført som et eget tiltak. Eventuell faseplan for tiltak godkjent av Vann- og avløpsetaten skal legges til grunn.

11 Før midlertidig brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til kontorbygg innenfor planområdet, skal fortau langs hele planområdet, være tilbakeført.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til kontorbygg innenfor planområdet, skal f_Veg være opparbeidet som vist på plankartet.

12 Før ferdigattest

Før det gis ferdigattest for kontorbygg innenfor planområdet, skal park mot Oslo gate være ferdig opparbeidet.

7.3 Nedskalert plankart – alternativ 2



7.4 Reguleringsbestemmelser – alternativ 2

Reguleringsplan for Schweigaards gate 41-53

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 234 16 m.fl.

Kartnummer OFB-201615016-2, 06.04.2022

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre gjenåpning av Hovinbekken i åpent løp over planområdet. Planen skal også legge til rette for en allsidig flerbrukspark. Eksisterende bygårder reguleres til bevaring.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, og terrenget tilpasses slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.2 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av fremtidig t-baneanlegg/jernbaneanlegg. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges berørte samferdselsmyndigheter for uttalelse før rammetillatelse kan gis.

1.3 Stormflo

All bebyggelse og alle konstruksjoner opp til kote +3,0 (Oslo-null) skal tåle springflo eller være beskyttet mot vanninntrengning 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 + 3,0 ved varsel om flom.

1.4 Massehåndtering

Massene skal i så stor grad som mulig gjenbrukes innenfor planområdet. Masser som skal gjenbrukes i plantefelt eller til revegetering av blottstilte områder skal håndteres slik at kvaliteten på massene som vekstmedium bevares og frøbanken holdes intakt. Det må

kartlegges om det er fremmede plantearter i området. Dersom dette er tilfelle, så må massene håndteres etter prosedyre for å unngå videre spredning.

1.5 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8

1.6 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, service)/bevertning

Eksisterende boligbebyggelse videreføres. Arealer i 1. etasje tillates benyttet til forretning, bevertning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære og service). Øvrige plan skal benyttes til boligformål.

3 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr. 3)

3.1 Park

Parken skal være offentlig

3.1.1 Krav til utforming

Planområdet skal utformes som et parklandskap for rekreasjon der Hovinbekkens løp skal ha en sentral rolle. Det skal opparbeides soner for opphold, lek og rekreasjon med særlig fokus på ungdom, som legger til rette at ulike brukere kan benytte parken samtidig. Siktlinjer skal ivaretas. Det tillates ikke asfalt eller gummiasfalt.

Bekkeåpning

Bekkeåpningen skal utføres i tråd med gjeldende styringsdokument for gjenåpning av elver og bekker i Oslo Kommune. Sikkerhetsforhold må være en del av beslutningsgrunnlaget for utforming av bekken. Elveløpet skal utformes mest mulig naturlikt. Dersom veivann ledes til bekken, skal dette renses.

Beplantning
Parken beplantes med et artsmangfold av trær, busker, gress og/eller staudegressarter. Ved beplantning skal det brukes stedegne arter som er allergivennlige, og som gir gode forhold for pollinerende insekter. Det skal velges tre- og planteslag som skaper årstidsvariasjon og opplevelsesverdi.

Byromsmøbler og utstyr
Oppholdsmuligheter skal etableres som enkeltsitteplasser, sittebenker, romskapende elementer eller større skulpturale sittemøbler som en del av parkens formale grep. Det skal være sitteplasser til både lengre, rekreativt opphold og korte stopp. Elementene skal utformes og fremstå som en naturlig del av parkens arkitektoniske uttrykk. Møblering må ikke være til hinder for fremkommelighet for besøkende i parken. Eventuelle terrengsprang skal utformes bevisst for opphold, aktivitet, eller andre funksjoner som kan aktivisere parken. Parken skal ha innslag av kunst/utsmykning**.**

Gangstier
Parken skal ha gangstier som forbinder Oslo gate med Nordengabrua, Nordengabrua med Schweigaardsgate og Schweigaardsgate med Oslo gate. Det skal være mulig å sykle gjennom parken. Gangstiene skal fremstå som en integrert del av parken og være universelt utformet. Det tillates ikke asfalt eller gummiasfalt.

Belysning
Ny belysning skal gi tilstrekkelig opplevd trygghet ved ferdsel på kvelds- og nattestid, og samtidig hensynta omkringliggende bebyggelse. Belysingen skal opplyse gangstier og aktivitetsflater. Belysning må rettes vekk fra selve bekkeløpet, slik at det ikke forstyrrer dyrelivet i, og langs, Hovinbekken. Belysning skal følge gjeldene Gate- og veilysnormer for Oslo kommune.

Støyskjerm
Parken skal støyskjermes mot jernbaneområdet i sør. Støyskjermen skal utformes som en del av parkens helhet, enten som vegetasjon (trær, busker, hekk, e.l.), aktivitetselementer (bakke, amfi, tribune, klatrevegg e.l.) eller begge deler. Parken skal ved hjelp av støyskjermen oppfylle gjeldende krav for støy i parkanlegg.

Bebyggelse
Det tillates oppføring av mindre bygg som fremmer allmennhetens bruk av parken (f.eks. toalettbygg, paviljonger, klubbhus eller bygg for utleie av utstyr e.l.). Disse må ta hensyn til bekkeåpningen og flomsonen. Maksimalt tillatt høyde er 4 meter målt fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygget. Maksimalt tillatt BYA er 200 m².

Rampe/trapp
Det tillates forlengelse av Nordenga bru som rampe og/eller med trapp på planområdet.

3.1.2 Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 40 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering skal oppføres ved parkens adkomster, f.eks. langs Schweigaards gate, Oslo gate eller Nordenga bru.

3.1.3 Dokumentasjonskrav

Landskapsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for grønnstruktur- park skal det innsendes landskapsplan i målestokk 1:200/ 1:500. Planen skal vise Hovinbekkens elveløp og flomsone, gangstier, anlegg for aktivitet, møblering, sykkelparkering, belysning, beplantning, snøopplag, støyskjerm og eventuelle forstøtningsmurer. Planen skal også vise gammelt terreng og nytt terreng og overvannshåndtering. Planen skal vise sammenheng med og avgrensning mot tilliggende felt for bebyggelse og tilliggende samferdselsstruktur. Landskapsplan skal oversendes Bymiljøetaen for uttalelse ved søknad om rammetillatelse.

Belysningsplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en belysningsplan i målestokk 1:500. Planen skal bestå av en helhetlig løsning for belysning av parken. Det må vises hvordan gangforbindelser, parkanlegg og ny parkbebyggelse lyssettes. Belysningsplanen skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse og sendes inn sammen med rammesøknaden.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner H190

Tiltak innenfor hensynssonen må ikke påføre kulverten skader inkl. senskader. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge uttalelse fra Vann- og avløpsetaten.

4.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

Bebyggelsen som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget. Ved utskifting av taktekke tillates etablering av grønne takflater.

Bygningens eksteriør skal bevares uendret. Andre mindre endringer av eksteriør eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse videreføres.

Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, høyder, utvendig uttrykk, materialbruk og detaljering.

Alle søknadspliktige tiltak skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse, før det fattes vedtak.

Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

5 Båndlegging etter lov om kulturminner – H730

For alle tiltak som innebærer graving, pæling, eller andre inngrep mer enn 0,6 m dybde målt fra stedlig terreng gjelder følgende:

- Tiltak i henhold til planen kan ikke iverksettes før forholdet til skipsfunn m.m. er avklart, jf. kulturminneloven §§ 9, 10 og 14. Norsk Maritimt Museum er ansvarlig for å gjennomføre disse undersøkelsene. Kulturminnemyndigheten må deretter vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelle vilkår for dette, jf. kulturminneloven § 14 annet ledd.
- Som del av søknad om rammetillatelse skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåking av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretakelse 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 automatisk fredete kulturminner inkludert skipsfunn i influensområdet. Med inngrep menes også pæling og boring. Det kan stilles krav til undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av kulturminnemyndigheten

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før midlertidig brukstillatelse

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse, skal støyskjerm og belysning i parken være ferdig opparbeidet.

8 Beslutning om offentlig ettersyn

Plan- og bygningsetaten beslutter å legge følgende forslag ut til offentlig ettersyn:

Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Schweigaards gate 41-53. Planområdet omreguleres fra jernbaneformål (S-2255) og fornminneområde (S-3994) til:

Alternativ 1

- Bebyggelse og anlegg
    - BKB1: Forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter, service, helse og velvære)/kontor/bevertning/annen næring (konferansesenter)
    - BKB2: Bolig/forretning
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
    - f_Veg: Veg
    - Bane: Bane (nærmere angitt jernbaneformål)
- Grønnstruktur
    - f_Park: Park
- Hensynssoner
    - H190: Andre sikringssoner (kulvert for Hovinbekken)
    - H570_1 og H570_2: Bevaring kulturmiljø
    - H730: Båndlegging etter lov om kulturminner

Planforslaget er fremmet av Bane Nor Eiendom og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OFB-201615016-1, datert 06.04.2022.

Planforslaget er i strid med kommuneplanen på følgende punkter:

- Hoveddelen av planområdet er avsatt til *eksisterende bane* i kommuneplanens arealdel. Planforslaget er ikke i tråd med dette arealformålet.
- Planforslaget er ikke i tråd med retningslinjene til § 13.3 i kommuneplanens arealdel om byggefritt belte langs byens vassdrag (Hovinbekken).

Alternativ 2

- Bebyggelse og anlegg
    - Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, velvære, service)/bevertning
- Grønnstruktur
    - Park
- Hensynssoner
    - H190: Andre sikringssoner (kulvert for Hovinbekken)
    - H570: Bevaring kulturmiljø
    - H730: Båndlegging etter lov om kulturminner

Planforslaget er fremmet av Plan- og bygningsetaten og vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OFB-201615016-2, datert dato 06.04.2022.

Beslutning fattes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 og i samsvar med bystyrevedtaket 17.06.2009.

Lars Kristian Stramrud - saksbehandler

Silvia Jørgensen - enhetsleder

Saksgang

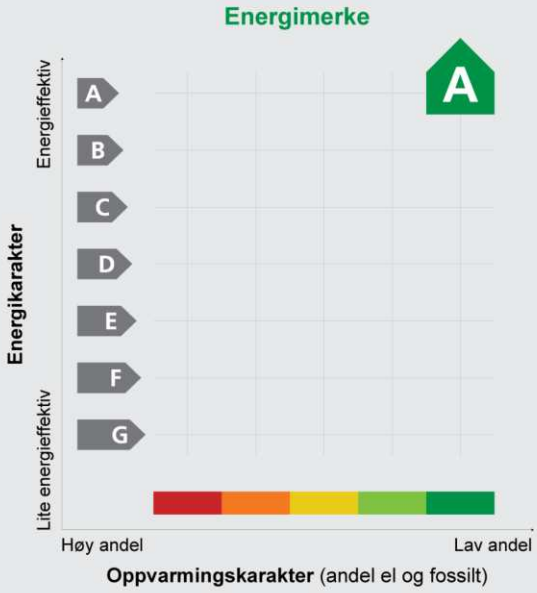
Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert og kommentert, og eventuelle endringer vil bli innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling før 2023.

Vedlegg

1. Planforslag til offentlig ettersyn
2. Forhåndsuttalelser samledokument 2017 og 2020
3. Forhåndsuttalelser sammendrag 2017 og 2020 med kommentarer
4. ROS-analyse planalternativ 1
5. ROS-analyse planalternativ 2
6. Fastsatt planprogram
7. Boligutredning
8. Brev byrådsavdelingen byggefritt belte 26.11.2019
9. Dagslysrapport
10. Energiforsyning med lavt klimagassutslipp
11. Fjernvirkningsstudier
12. Flytting av Hovinbekken - rapport
13. Flytting av Hovinbekken - tegninger
14. Forslagsstillers faglige begrunnelse
15. Gebyrskjema
16. Gjenbruk og materialvalg
17. Illustrasjon
18. Illustrasjonshefte
19. Klimagassberegninger
20. KU Flomrapport
21. KU Geoteknisk vurdering
22. KU Kulturarv
23. KU Kvalitetsprogram for energi og miljø
24. KU Miljøgeologisk datarapport
25. KU oppsummering
26. KU Overvannsrapport
27. KU Støyrapport
28. Kunngjøringsannonse oppstart av planarbeid 2017
29. Luftkvalitet
30. Oppsummering av medvirkning
31. Planutredning
32. Premissnotat for solceller
33. Reguleringsbestemmelser planalternativ 1
34. Reguleringsbestemmelser planalternativ 2
35. Sol- og skyggestudier
36. Trafikkanalyse
37. Varslingsbrev oppstart av planarbeid 2017
38. VPKL Teknisk utredning gjenåpning Hovinbekken
39. Plankart Planalternativ 1
40. Plankart Planalternativ 2

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaardsgate 40
Postnr	0191
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	230
Bnr.	279
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0402
Merkenr.	A2018-906303
Dato	10.07.2018



Innmeldt av	Itech AS v/ Flerbruker

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet energibehov og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2018	
BRA:	97,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	05.06.2018	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.009

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schweigaardsgate 40
Postnr/Sted: 0191 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0402
Dato: 10.07.2018 15:08:59
Energimerkenummer: A2018-906303
Ansvarlig for energiattesten: Rom Schweigaardsgate 40-46 AS
Energimerking er utført av: Itech AS v/ Flerbruker

Gnr: 230
Bnr: 279
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	
ByggIdentId	
BruksenhetsIdentId	
AdresseIdentId	
VegAdresseIdentId	
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	230
Bnr.	279
Snr.	
Fnr.	
Gateadresse	Schweigaardsgate 40
Postnummer	0191
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	
Bolignr.	H0402
Beskrivelse bolig/bygning	S40H0402
Dato fil opprettet	10.07.2018
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2018

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	47 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	19 m²
Oppvarmet BRA	97 m²
Totalt BRA	97 m²
Oppvarmet luftvolum	282 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	19,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,03 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	140,6 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,60 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	05.06.2018
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,27 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,00 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,47
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,51
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,27
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,730
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.7.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Itech AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	14,3

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	5,4
Varmtvann	29,8
Vifter	6,2
Pumper	0,8
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	85,3

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8616 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	5130 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,64 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8616 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4069 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4547 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8616 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	28,7 %

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0069 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3421704/23490614
Bestilling: C3 2024-03-13 (6) 111

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
919161	200	21.6.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	279	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Attestert kopi av dok.nr. 2018/919161/200
Uthentet 2024-03-13 10:14
Kartverket

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602359932
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
914594766	BNE SCHWEIGAARDSGATE 40-46 AS		c/o ROM Eiendom AS, Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	230	279

Dokn r: 919161 Tinglyst: 21.06 2018
STATENS KARTVERK

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	230	279	0	1	55 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	2	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	3	91 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	4	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	5	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	6	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	7	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	8	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	9	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	10	55 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	11	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	12	91 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	13	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	14	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	15	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	16	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	17	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	18	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	19	55 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 12.6.18

Attestert kopi av dok.nr. 2018/919161/200
Uthentet 2024-03-13 10:14
Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	230	279	0	20	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	21	91 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	22	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	23	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	24	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	25	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	26	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	27	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	28	52 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	29	62 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	30	43 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	31	69 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	32	60 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	33	81 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	34	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	35	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	36	50 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	37	59 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	38	62 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	39	70 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	40	66 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	41	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	42	97 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	43	88 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	44	85 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	45	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	46	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	47	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	48	85 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	49	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	50	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	51	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	52	85 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei

Attestert kopi av dok.nr. 2018/919161/200
Uthentet 2024-03-13 10:14

Kartverket

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	230	279	0	53	84 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	54	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	55	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	56	63 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	57	40 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	58	61 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	59	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	60	56 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	61	67 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	62	66 / 4920	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	230	279	0	63	139 / 4920	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	230	279	0	64	241 / 4920	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	230	279	0	65	263 / 4920	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM KIEN UNG / 48 06 95 48

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BNE Schweigaardsgate 40 46 AS c/o Usbl v/M. Bjaaland	914 594 766	mrb@usbl.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 8944 Youngstorget	0028	Oslo	450 20 271

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	OSLO	230	279	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
914 594 766	BNE i SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	55	B	13	B	59	B	25	B	61	B	37	B	59	B	49	B	84	B
2	B	84	B	14	B	81	B	26	B	50	B	38	B	62	B	50	B	56	B
3	B	91	B	15	B	97	B	27	B	59	B	39	B	70	B	51	B	56	B
4	B	59	B	16	B	61	B	28	B	52	B	40	B	66	B	52	B	85	B
5	B	81	B	17	B	50	B	29	B	62	B	41	B	97	B	53	B	84	B
6	B	97	B	18	B	59	B	30	B	43	B	42	B	97	B	54	B	56	B
7	B	61	B	19	B	55	B	31	B	69	B	43	B	88	B	55	B	56	B
8	B	50	B	20	B	84	B	32	B	60	B	44	B	86	B	56	B	63	B
9	B	59	B	21	B	91	B	33	B	81	B	45	B	84	B	57	B	40	B
10	B	55	B	22	B	59	B	34	B	97	B	46	B	56	B	58	B	61	B
11	B	84	B	23	B	81	B	35	B	61	B	47	B	56	B	59	B	56	B
12	B	91	B	24	B	97	B	36	B	50	B	48	B	85	B	60	B	56	B

Sum tellere: 4144 4920 Nevner = 4144 4920

FOR BNE, SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS

Dato	Innsenderens underskrift
1/3-19	IHHT FULLMAKT KURT EIRIK RESTAD

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Rettet opp etter avtale m/ søker Tina Klakegg Nedrogaard 27.4.18 Ullen

24.5.18 Ullen

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETTSKOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens/underskrift
X 1/3-19	FOR BNE SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS IHHT FULLMAKT KURT EIRIK RESTAD

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

FOR BNE SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS IHHT. FULLMAKT

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
X Oslo 1/3-18	Kurt Eirik Restad	KURT EIRIK RESTAD
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	230	279	

Dato	Underskrift	Stempel
25 5 18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

FOR BNE SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS

Dato	Innsenderens underskrift
X 1/3-18	Kurt Eirik Restad IHHT FULLMAKT KURT EIRIK RESTAD

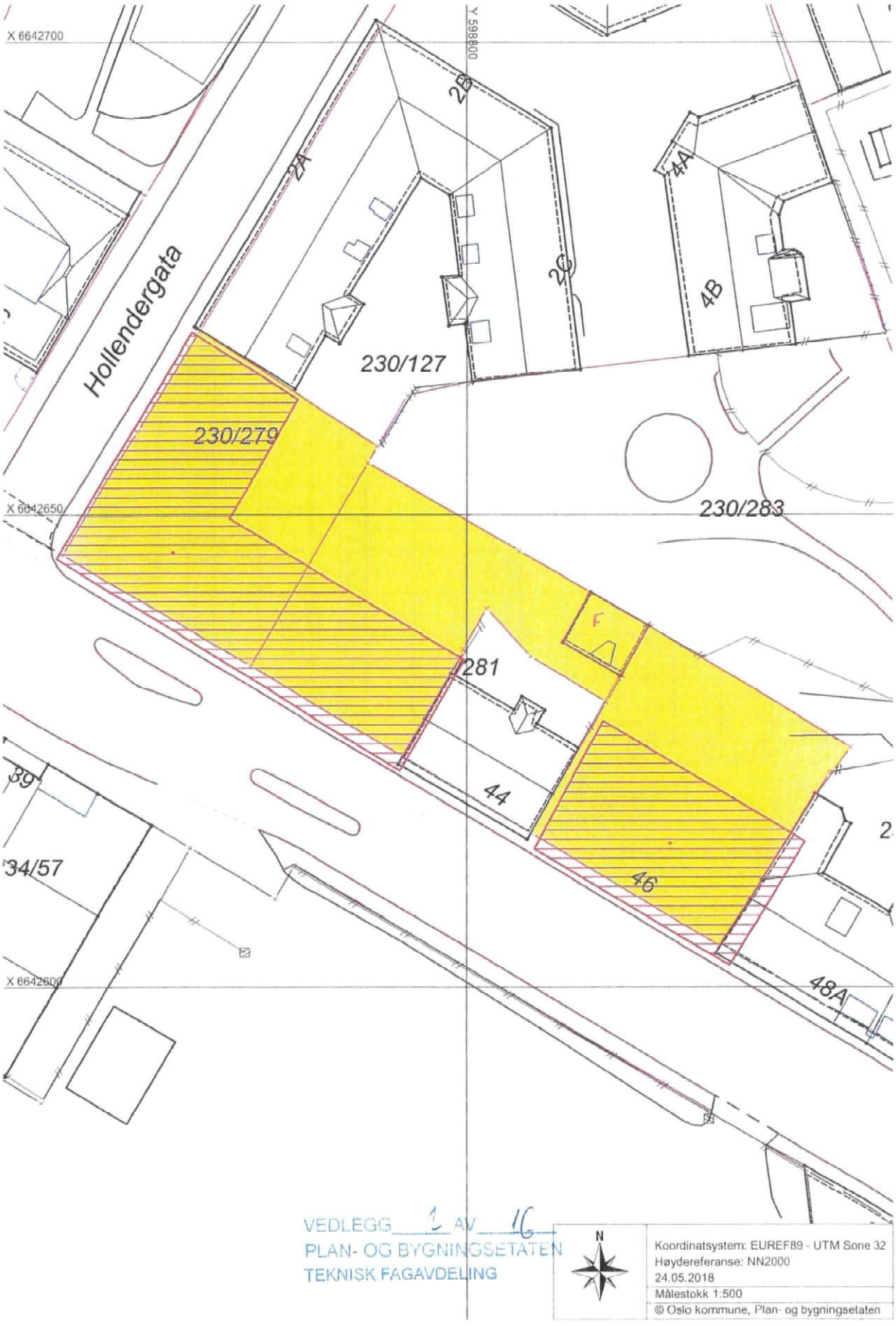
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

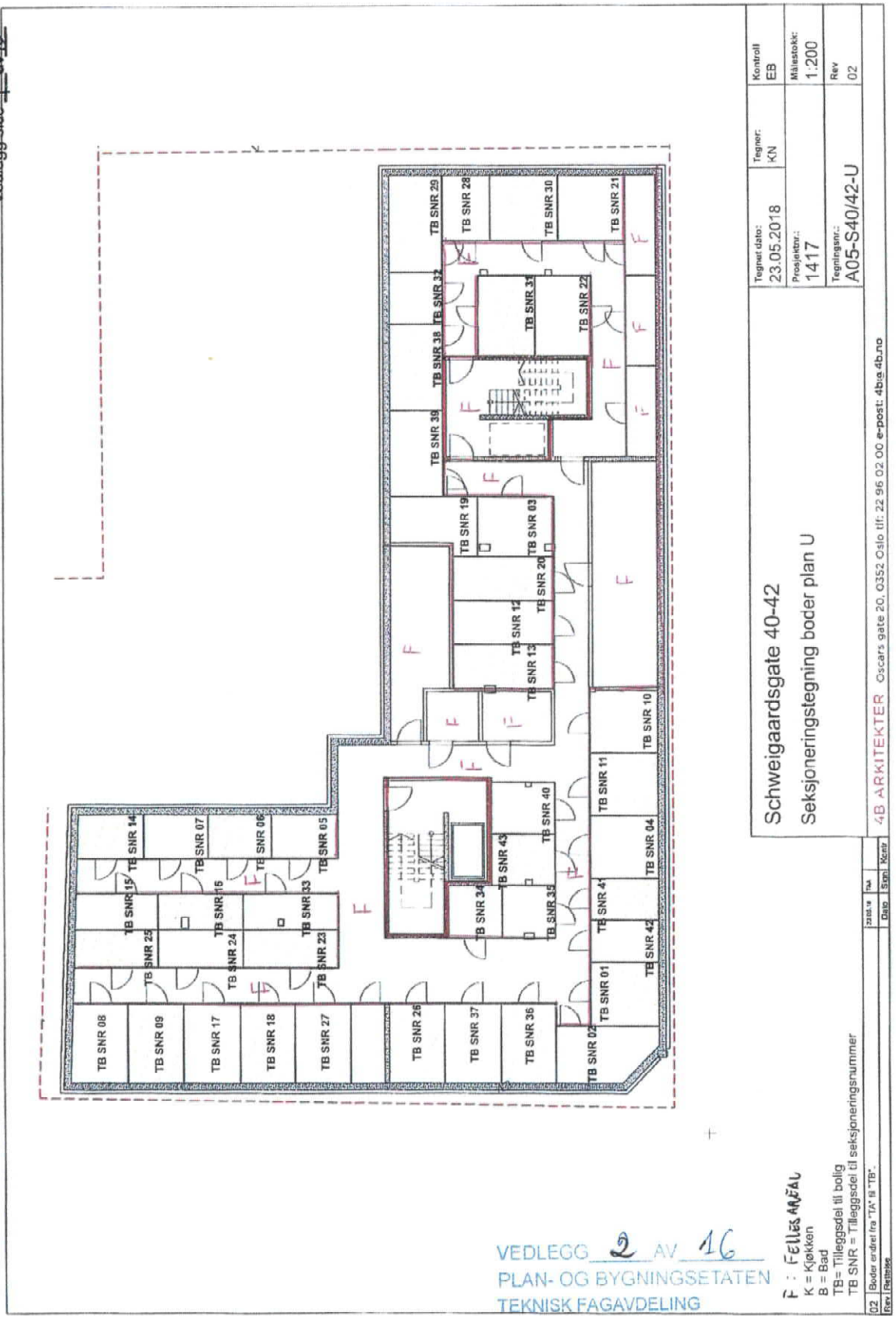
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)													
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	67	B	85				109				133				157							
62	B	66	B	86				110				134				158							
63	N	139		87				111				135				159							
64	N	241		88				112				136				160							
65	N	263		89				113				137				161							
66				90				114				138				162							
67				91				115				139				163							
68				92				116				140				164							
69				93				117				141				165							
70				94				118				142				166							
71				95				119				143				167							
72				96				120				144				168							
73				97				121				145				169							
74				98				122				146				170							
75				99				123				147				171							
76				100				124				148				172							
77				101				125				149				173							
78				102				126				150				174							
79				103				127				151				175							
80				104				128				152				176							
81				105				129				153				177							
82				106				130				154				178							
83				107				131				155				179							
84				108				132				156				180							
Sum tellere:		776 4920				Nevner =		776 4920															

X

Dato	Innsenderens underskrift
1/3-15	P.P. BNES GAARDSGATE 40 46 AS IHHT FULLMAKT KJELT EIRIK RESTAD

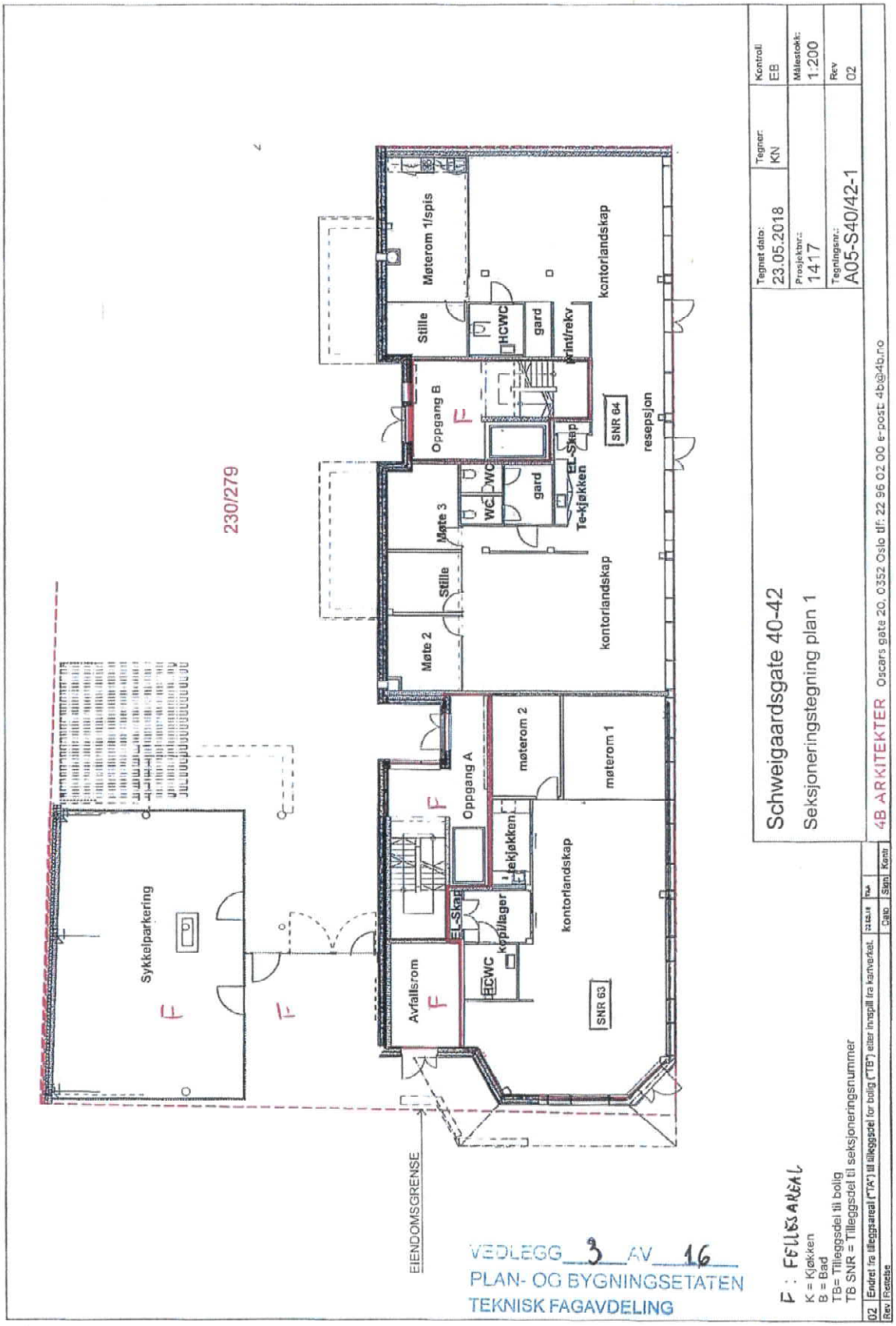

X 6642700
Y 598800
Hollendergata
2B
2A
2C
4A
4B
230/127
230/279
230/283
X 6642650
281
F
44
46
48A
39
34/57
X 6642600
VEDLEGG 1 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
N
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
24.05.2018
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten

Vedlegg side 1 av 16



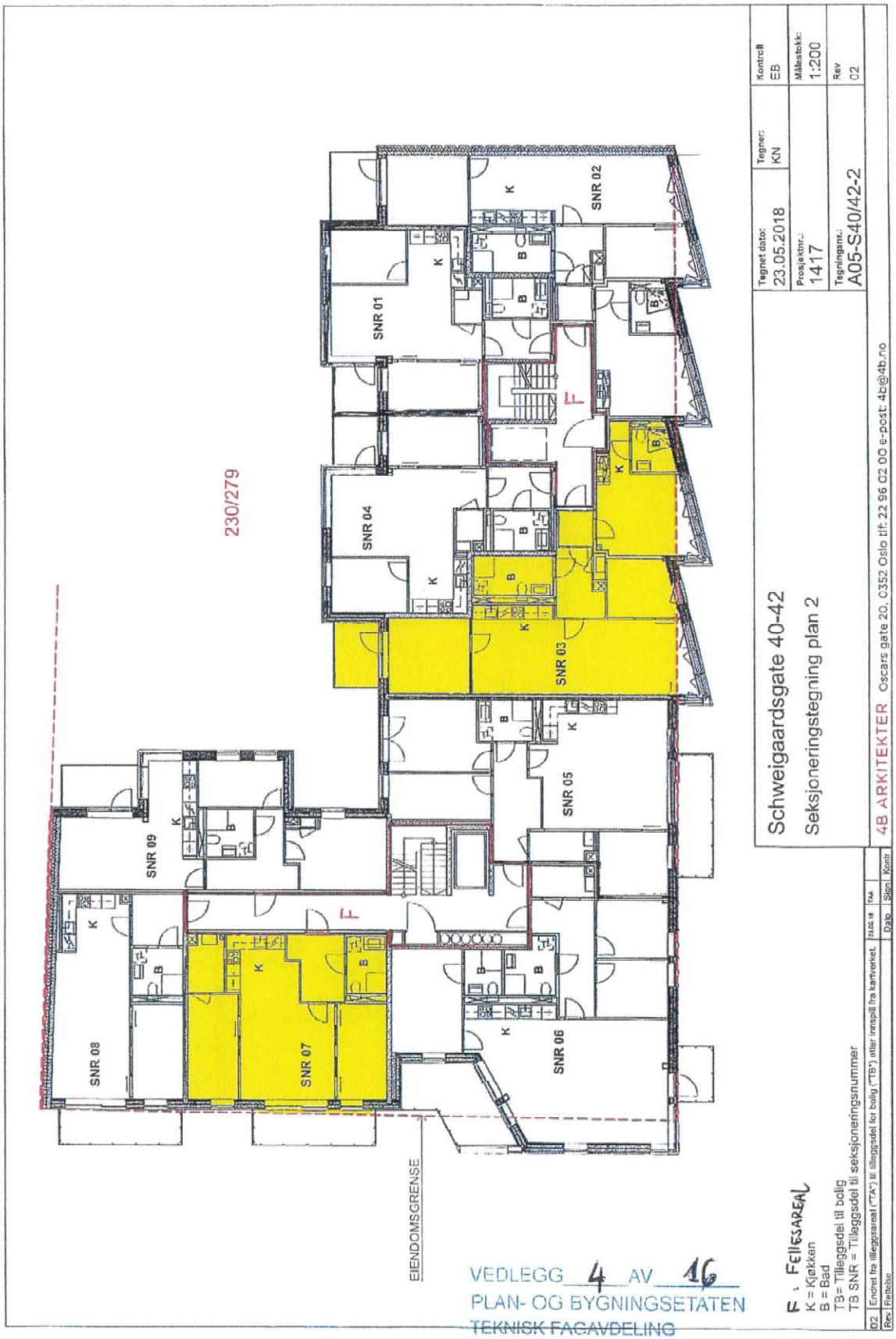
VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 2 av 16

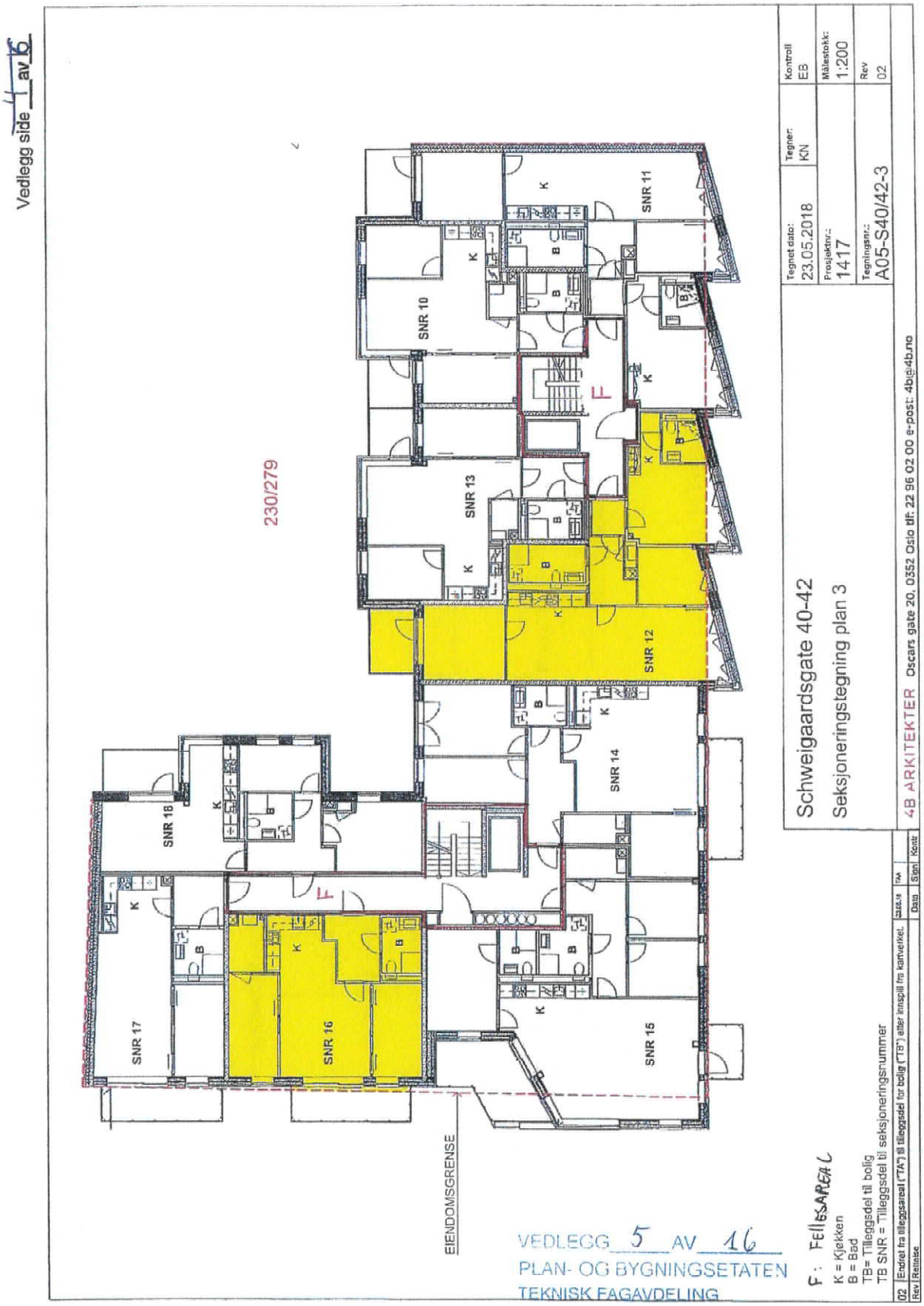


VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

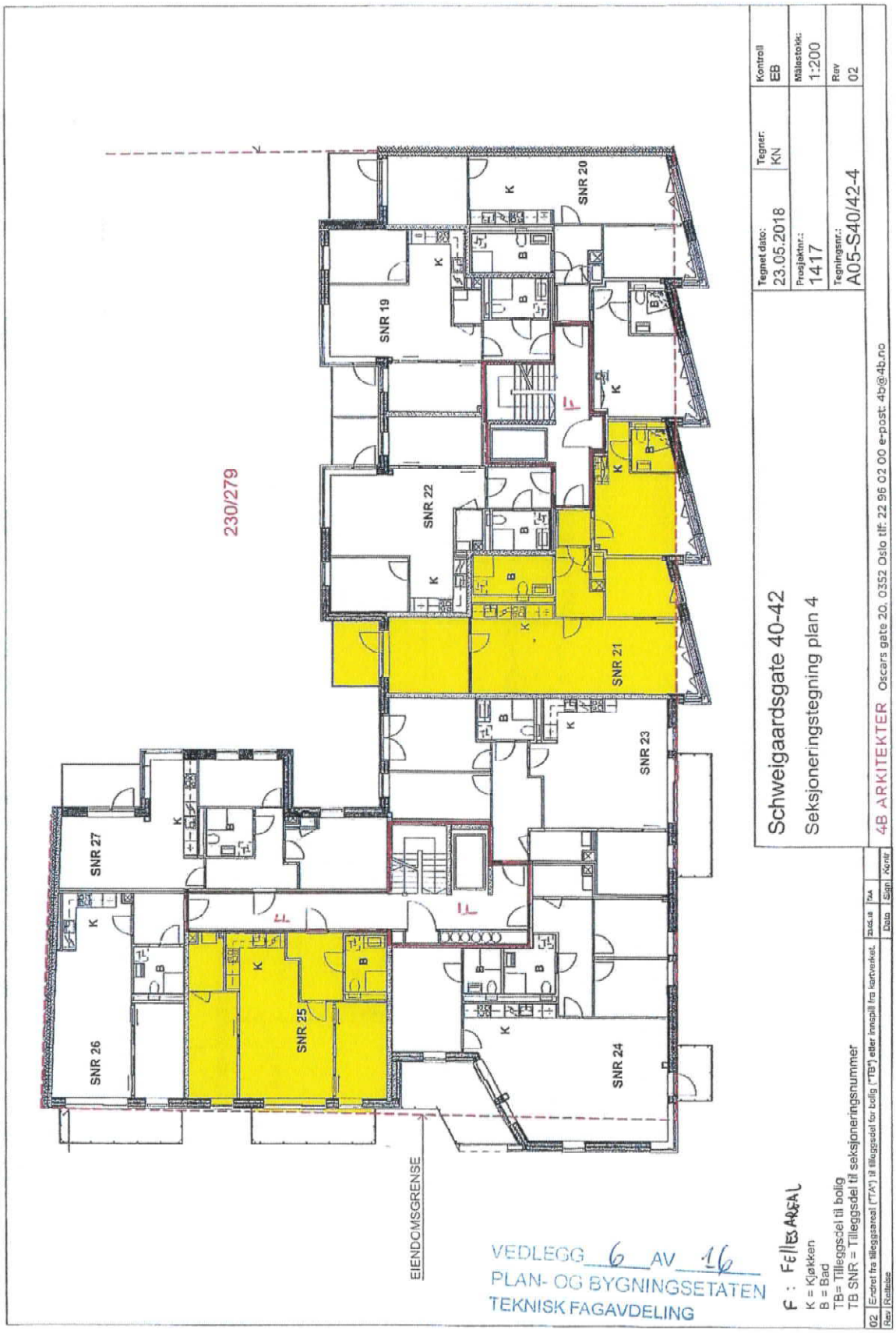
Vedlegg side 3 av 16



VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

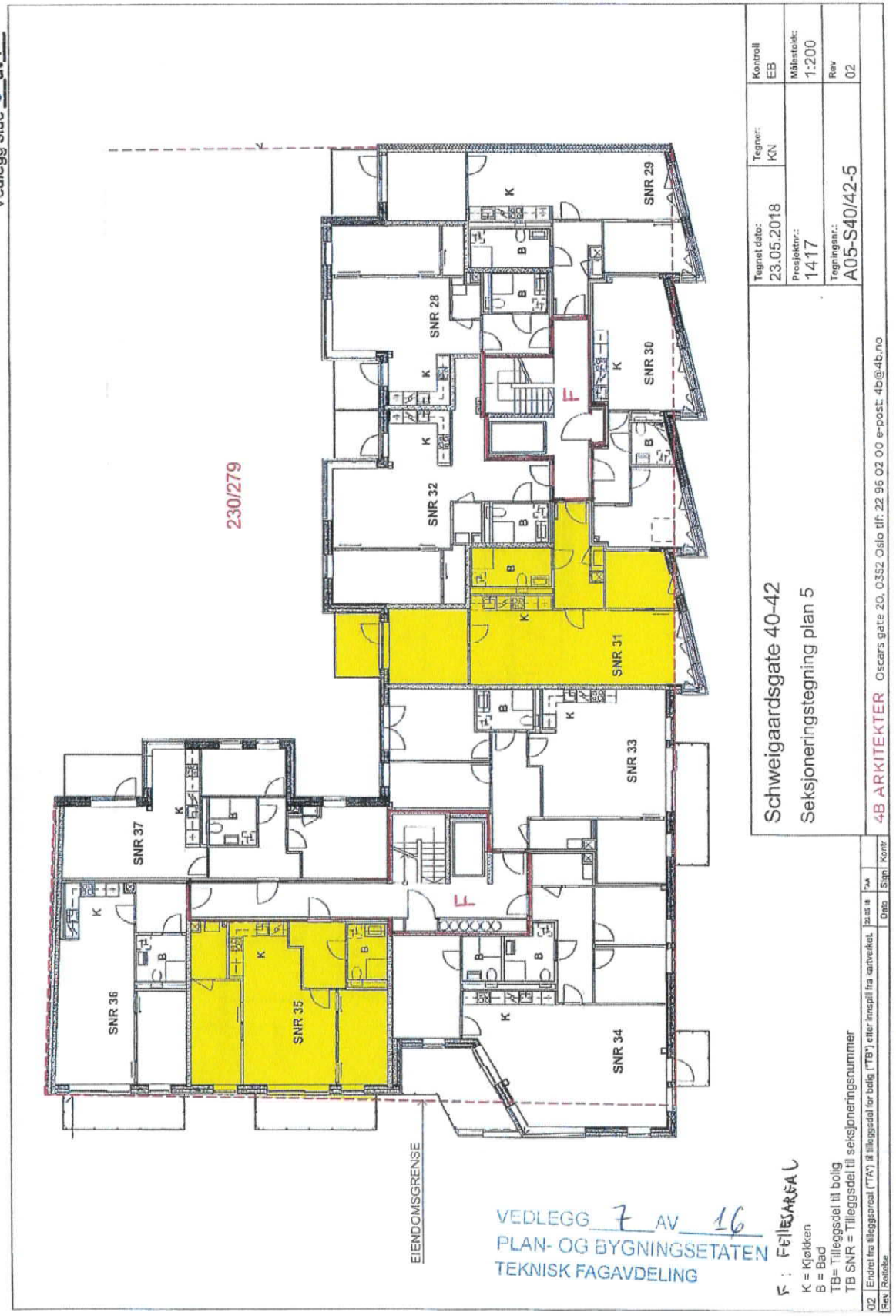

Vedlegg side 4 av 16
230/279
SNR 10
SNR 11
SNR 12
SNR 13
SNR 14
SNR 15
SNR 16
SNR 17
SNR 18
F
K
B
EIENDOMSGRENSE
F: FELLESAREAL
K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer
02 Endret fra tilleggsareal ("TA") til tilleggsdel for bolig ("TB") etter innspill fra kartverket. 23.05.18 TAA
Rev Retning Dato Sign Kontr
Schweigaardsgate 40-42
Seksjoneringstegning plan 3
Tegnet dato: 23.05.2018
Tegner: KN
Kontroll EB
Prosjektnr.: 1417
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A05-S40/42-3
Rev 02
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 5 av 16



VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side ~~6 av 15~~



Schweigaardsgate 40-42
Seksjoneringstegning plan 5

Tegnet dato: 23.05.2018	Tegner: KN	Kontroll EB
Prosjektnr.: 1417		Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A05-S40/42-5		Rev 02

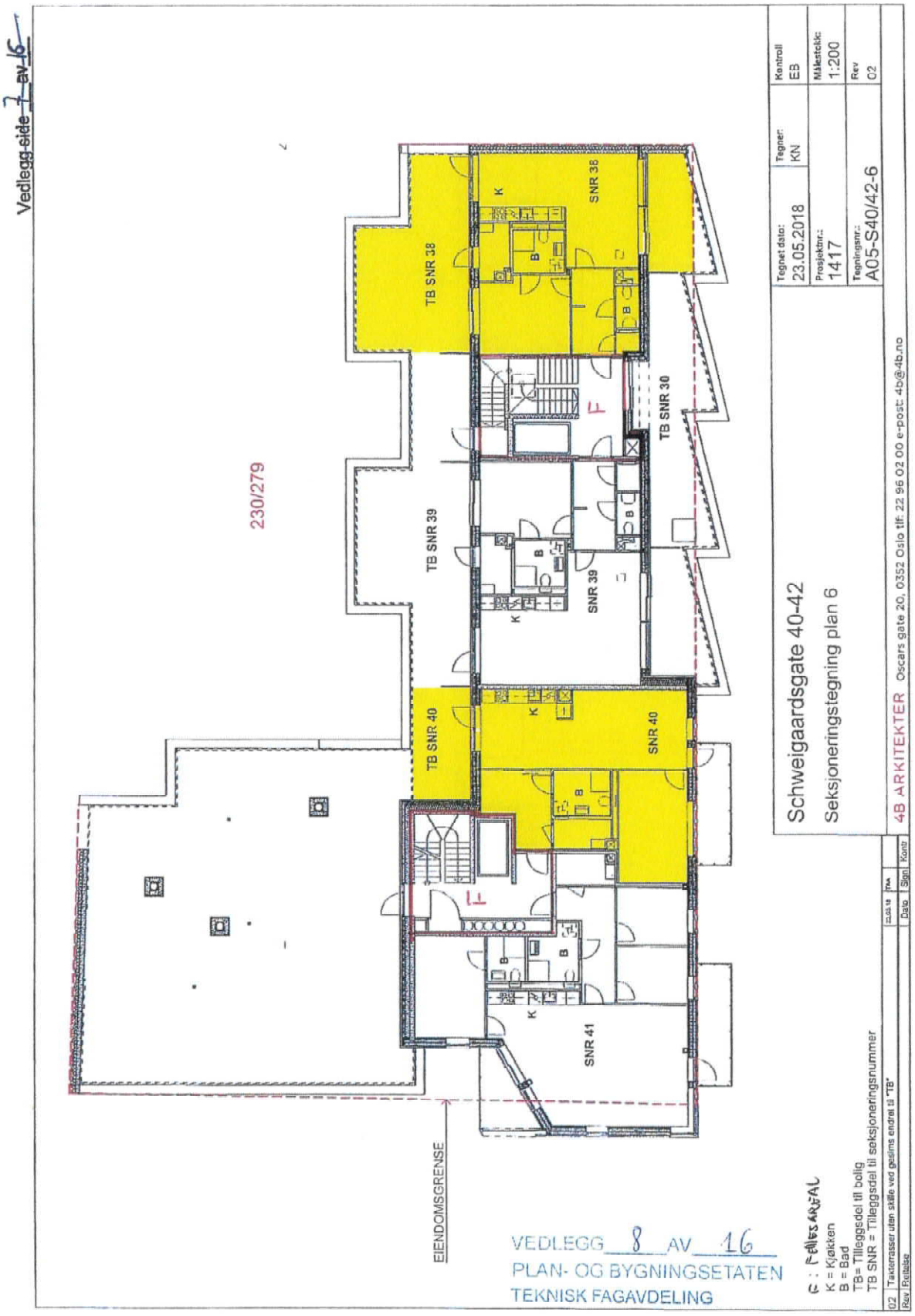
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer

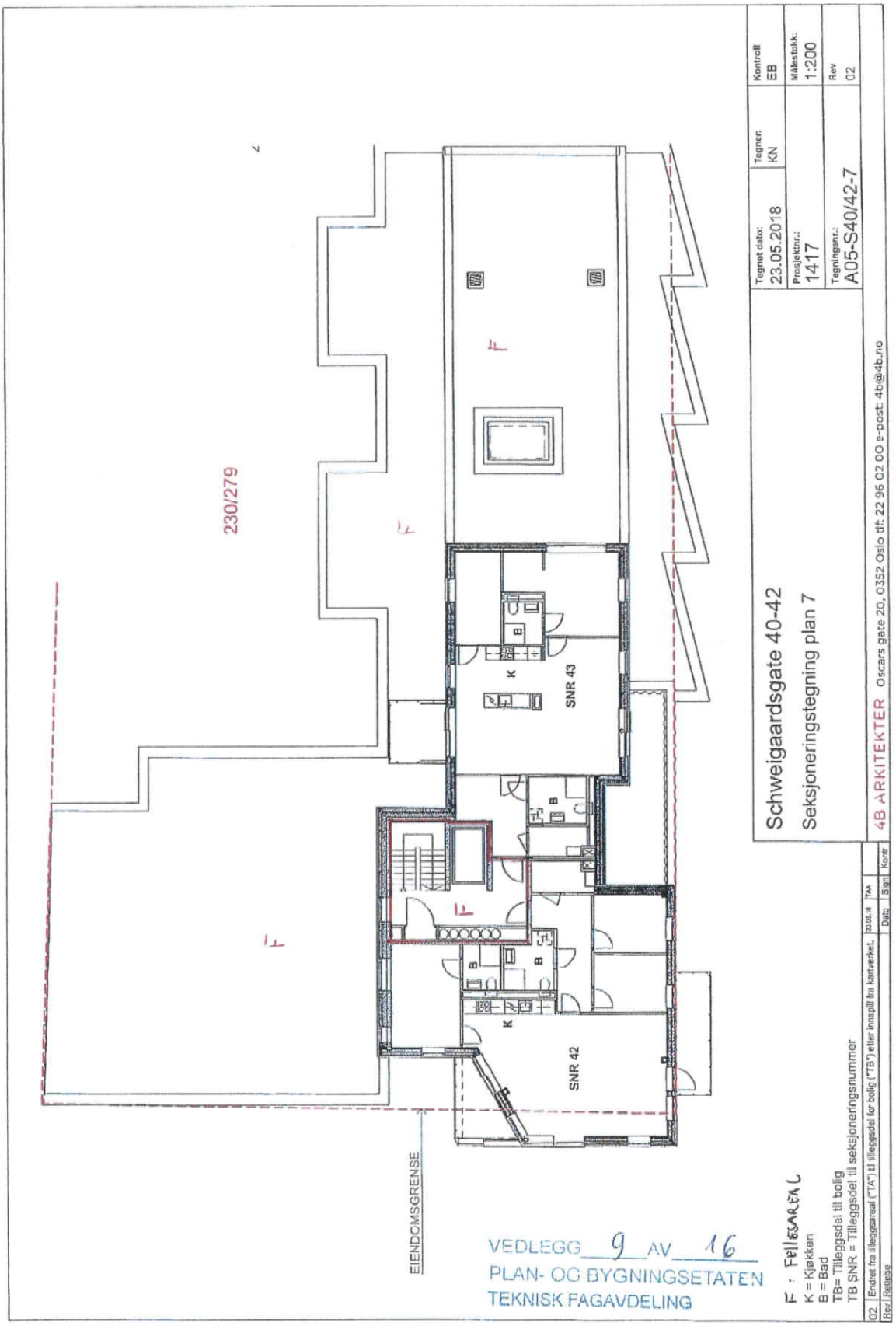
F : FELLESAREAL

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
02	Endret fra tilleggsareal ("TA") til tilleggsdel for bolig ("TB") etter innspill fra kartverket.			

VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

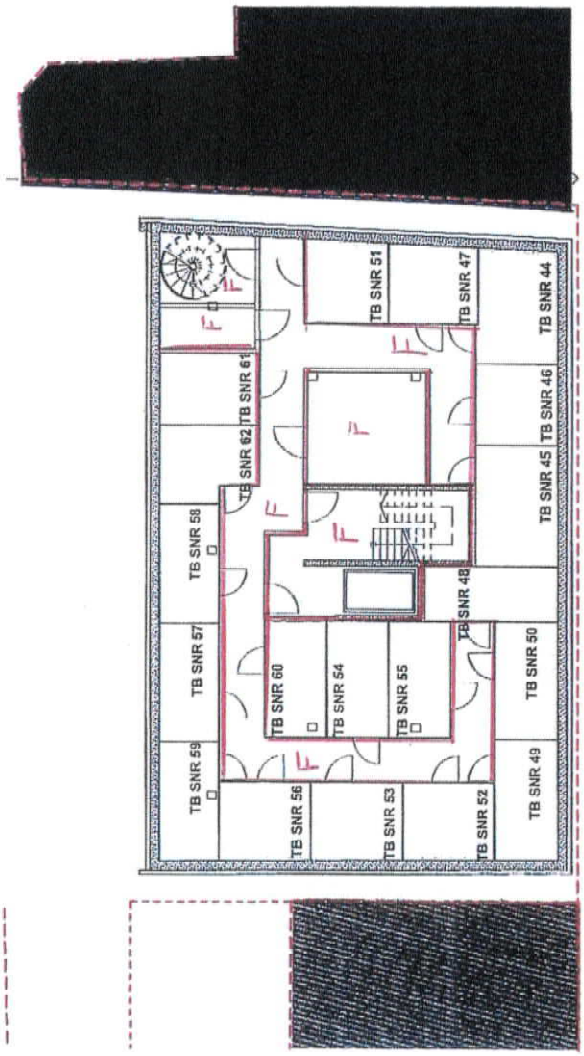

Vedlegg side 7 av 16
230/279
TB SNR 38
SNR 38
TB SNR 39
SNR 39
TB SNR 30
TB SNR 40
SNR 40
SNR 41
EIENDOMSGRENSE
Schweigaardsgate 40-42
Seksjoneringstegning plan 6
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no
Tegnet dato: 23.05.2018
Tegner: KN
Kontroll EB
Prosjektnr.: 1417
Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A05-S40/42-6
Rev 02
K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer
02 Takterrasser uten stille ved gesims endret til "TB"
Rev Rettelse
Dato Sign Kontr
VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side ~~2 av 6~~



VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 9 av 16



Schweigaardsgate 46

Seksjoneringstegning boder plan U

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.05.2018	KN	EB
Prosjektnr.:		Målestokk:
1417		1:200
Tegningsnr.:		Rev
A05-S46-U		02

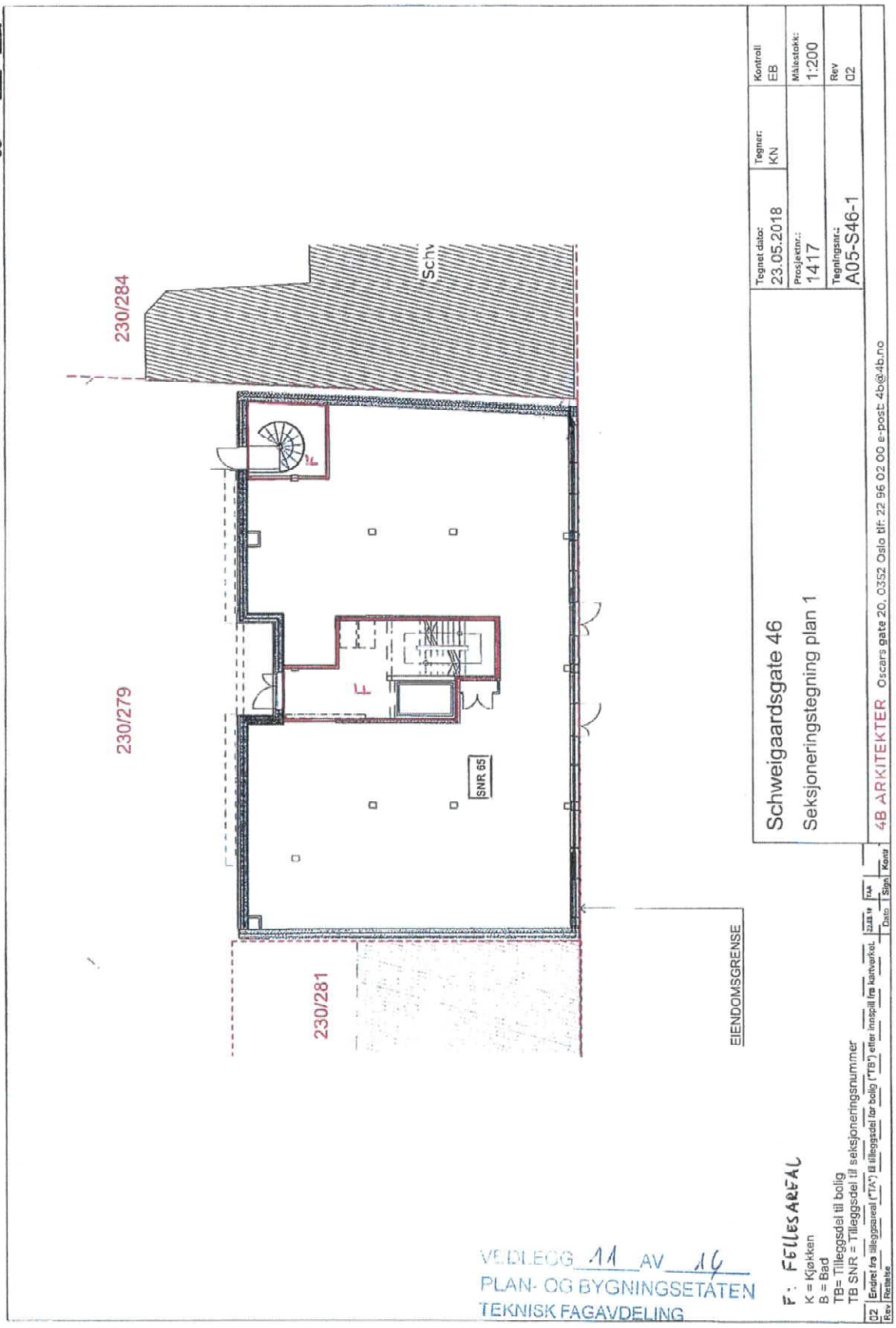
4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

F: Fellesareal
K = Kjøkken
B = Bad
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer

02 Boder endret fra "TA" til "TB". 23.05.18 HU
Rev. Rettelse Dato Sign. Kontr.

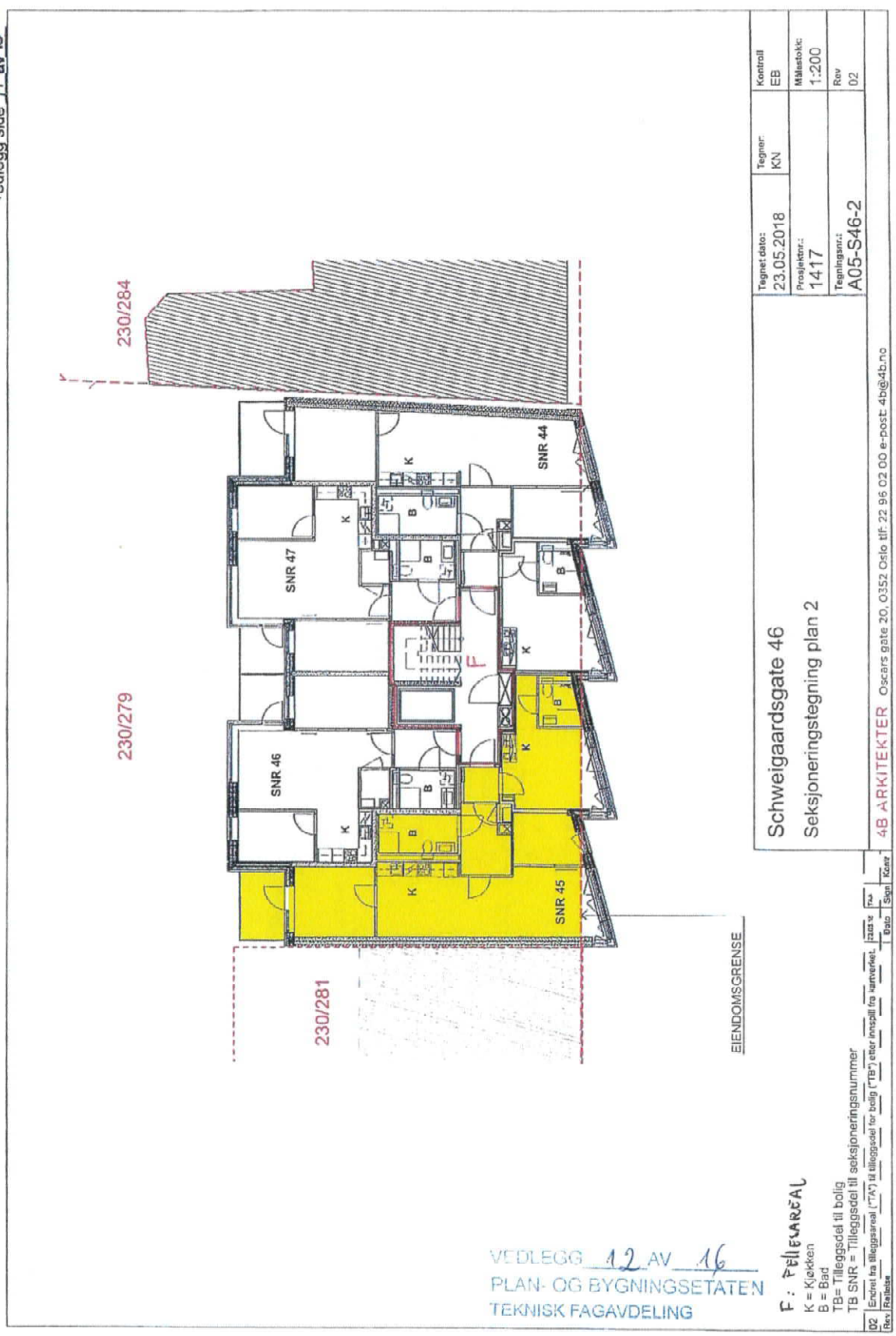
VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 10 av 16

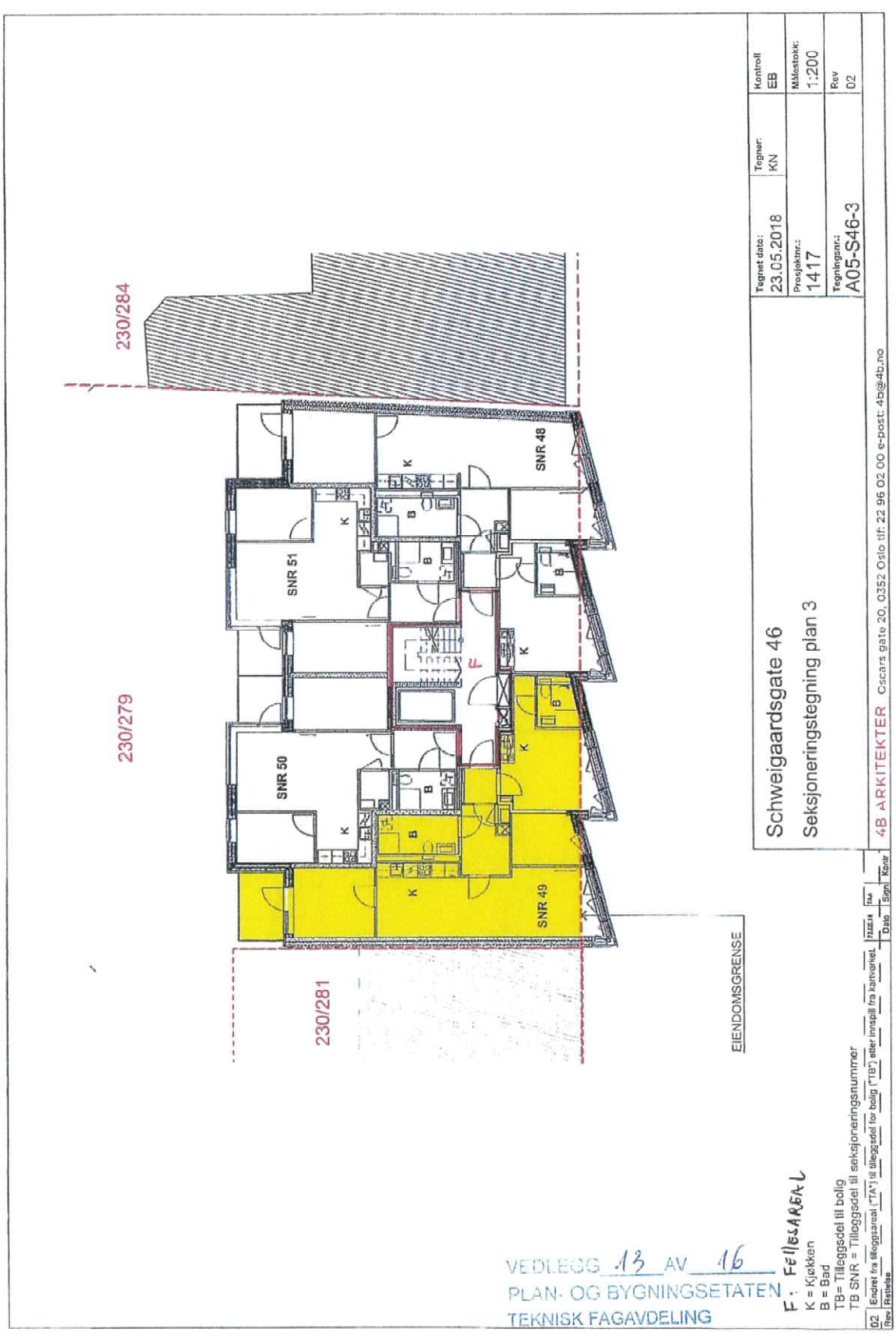


VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 11 av 16

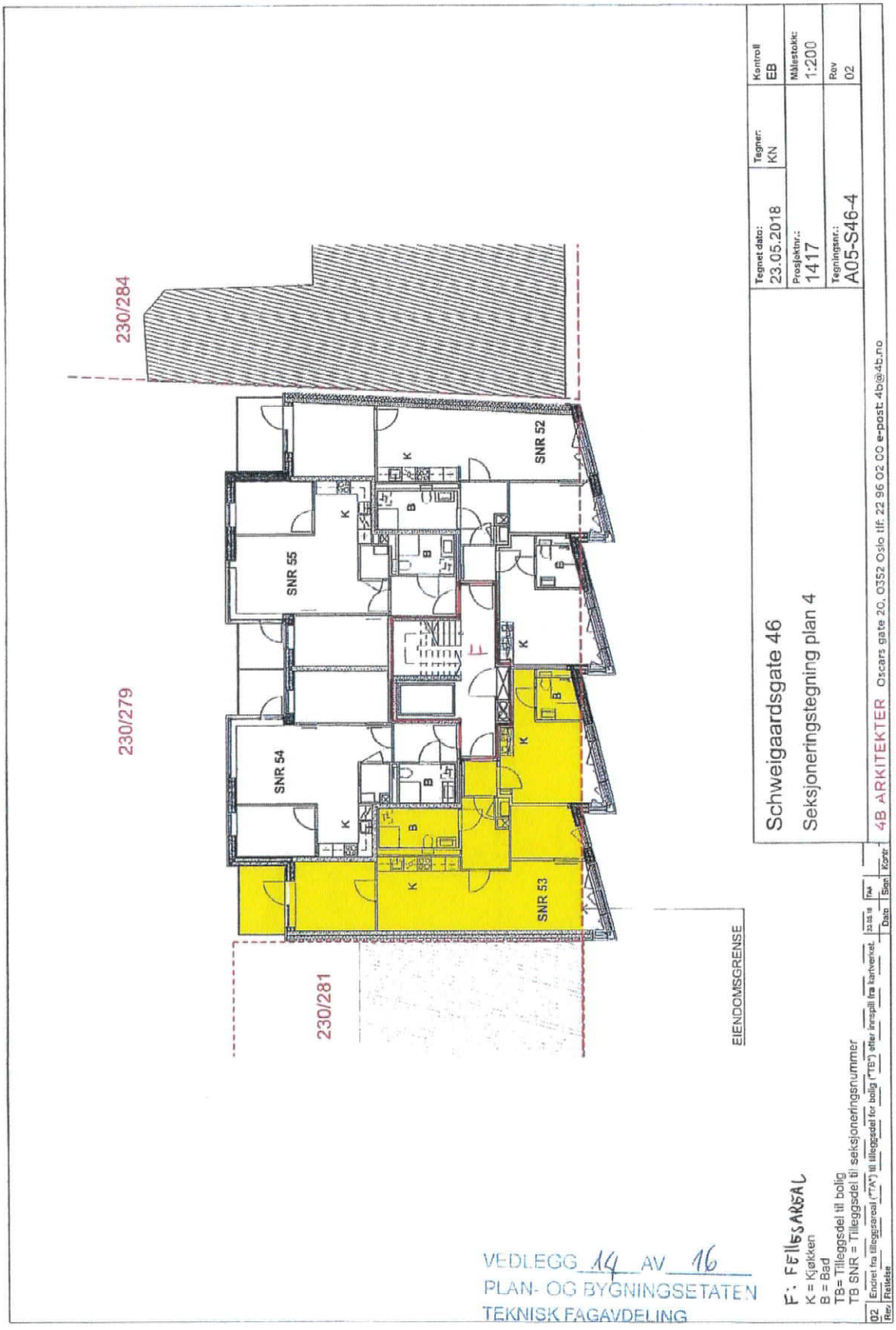


Vedlegg side 12 av 16



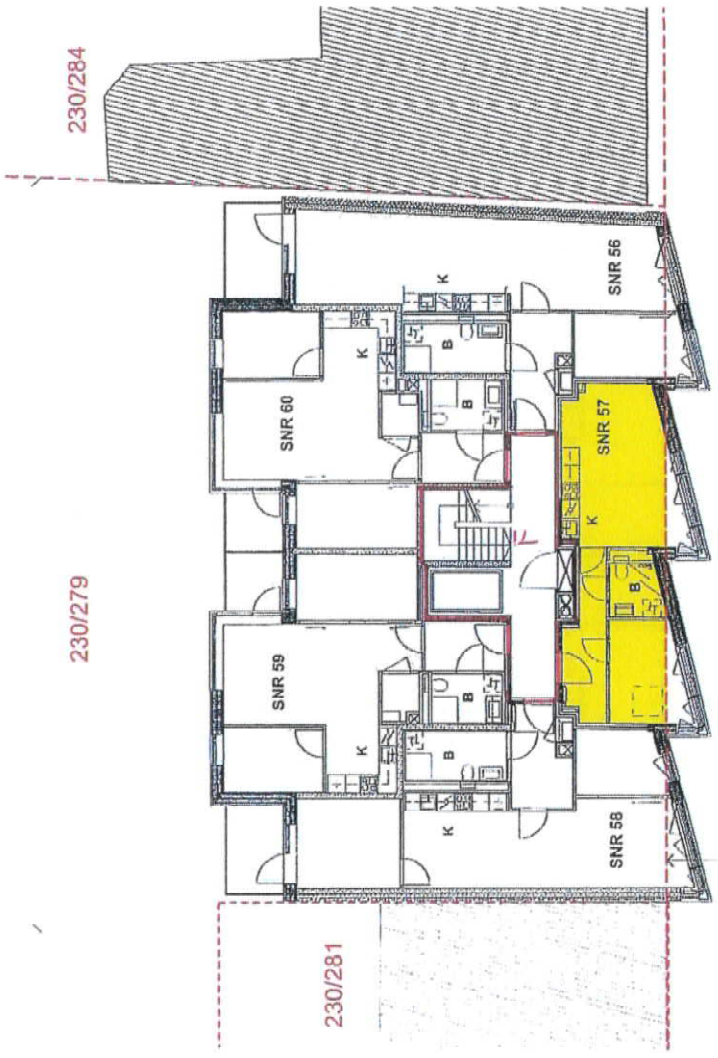
VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
F. FELLESAREAL

Vedlegg side ~~13 av 15~~



VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 14 av 16



Schweigaardsgate 46
Seksjoneringstegning plan 5

Tegnet dato:	Tegner:	Kontroll
23.05.2018	KN	EB
Prosjektnr.:		Målestokk:
1417		1:200
Tegningsnr.:		Rev
A05-S46-5		02

4B ARKITEKTER Oscars gate 20, 0352 Oslo tlf: 22 96 62 00 e-post: 4b@4b.no

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
02	Endret fra tilleggsareal ("TA") til tilleggsdel for bolig ("TB") etter innspill fra kartverket.	23.04.19	ma	

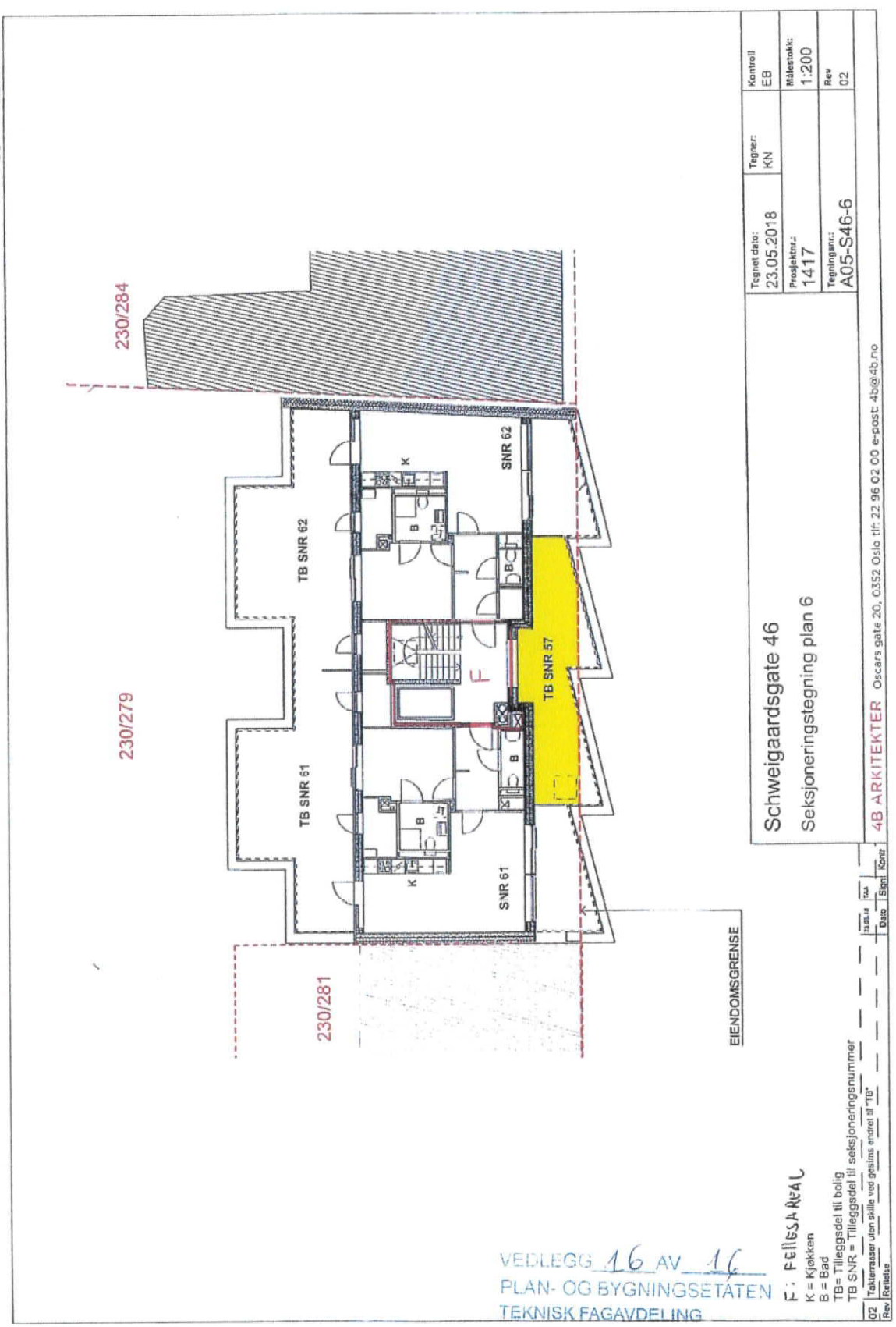
TB= Tilleggsdel til bolig
TB SNR = Tilleggsdel til seksjoneringsnummer

K = Kjøkken
B = Bad

Fellesareal

VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg side 15 av 16



VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0069 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3421706/23490627
Bestilling: C3 2024-03-13 (6) 112

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
556945	200	19.3.2018	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	279	0	1

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/556945/200
Uthentet 2024-03-13 10:14

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

Doknr: 556945 Tinglyst: 19.03.2018
STATENS KARTVERK

Saksnr.: 201708523-4

RETTIGHETSERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 230/280, 281

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 230 bnr. 281 skal ha bruksrett til atkomstvei over gnr. 230 bnr. 280 frem til regulert felles uteoppholdsareal på gnr. 230 bnr. 283 som vist i godkjent utomhusplan i byggesak 201606334.

2. FYSISK MARKERING AV GRENSE:
   Gnr. 230 bnr. 281 og gnr. 230 bnr. 280 skal ikke sette opp fysiske markeringer (gjerder, hekker eller lignende) i felles nordlig eiendomsgrense som strider mot gjeldende reguleringsplan (hensynssone - bevaring av kulturmiljø) av 26.09.2012, S-4660.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
230	280, 281

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 230/280, 281: ROM SCHWEIGAARDSGATE 40 46 AS 914 594 766

Sted	Dato	Hjemmelshaver	Org nr 9 siffer
Oslo	9/11-17	Kurt Eirik Kristad KURT EIRIK RESTAD	

Plan- og bygningsetaten

14.03.2018
Sign.
HERMOD RAFSHOL

Kartverket

PRIVATMEGLEREN GAMLE OSLO
SCHWEIGAARDS GATE 40
0191 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 306-24-0069 (Eva Otnes)
Vår referanse: 3421709/23490642
Bestilling: C3 2024-03-13 (6) 110

Dato
13.03.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
113247	200	8.2.2016	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	230	279	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2016/113247/200
Uthentet 2024-03-13 10:14

Returneres til :
Hadrian Eiendom AS
Olav Vs gt. 1 Postboks 1242 Vika
0110 OSLO
Org. nr.: **976 145 364** Ref. nr.: **2109**

Skjøte [1)]

Oppdragsnr.
201402

1. Eiendommen(e) 2)

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
301	OSLO	230	279			1/1
301	OSLO	230	280			1/1
301	OSLO	230	281			1/1
301	OSLO	230	282 og 283			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Omfatter overdragelsen ideel andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis — Størrelse ideell andel

Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet:
[X] **1** Bebygd [X] **2** Ubebygd

Bruk av grunn:
[X] **B** Bolig-eiendom [ ] **F** Fritids-eiendom [X] **V** Forretning/kontor [ ] **I** Industri [ ] **L** Landbruk [ ] **K** Off.vei [X] **A** Annet

Type bolig:
[ ] **FB** Frittligg. enebolig [ ] **TB** Tomanns-bolig [ ] **RK** Rekkehus/kjede [ ] **BL** Blokk-leilighet [X] **AN** Annet

2. Kjøpesum

Kr 52.000.000,- ***FemtiToMillioner00/100 Kr

Utlyst til salg på det frie marked: [X] Ja [ ] Nei

Omsetningstype
[X] **1** Fritt salg [ ] **2** Gave (helt eller delvis) [ ] **3** Ekspro-priasjon [ ] **4** Tvangs-auksjon [ ] **5** Uskifte [ ] **6** Skifte-oppgjør [ ] **7** Opphør av samboerskap [ ] **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
95 89 35 420	Oslo Kommune v/EBY	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
914594766	ROM Schweigaardsgate 40-46 AS	[X] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlegg 1. PUNKT 21, 22, 23 OG 24 TINGLYSES.

Doknr: 113247 Tinglyst: 08.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

(c) Midas Data

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato Oslo 17/12-15

Utstederes underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ØYVIND SØLLINGSÅSEN.

OSLO KOMMUNE V/EBY
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Org.nr.: 958 935 420

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

SABRINA GUNDERSEN
Eiendomsmegler MNEF

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utsteders dato og underskrift (ved løsark) :

DOKUMENTET KAN TINGLYSES

Hadrian Eiendom AS
Øivind Sølbakken

VEDLEGG 1 – UTDRAG FRA KJØPEKONTRAKT

21. UTBYGGING AV B4, B5, S2, B6 OG F1 – KRAV TIL FREMDRIFT – SANKSJONER

21.1 Utbygging

Kjøper skal innen fem år etter Overtakelse ferdigstille sin utbygging av Eiendommen, herunder F1 og Barnehagearealet, i samsvar med Reguleringsplanen og Utomhusplanen, herunder ha innhentet midlertidig brukstillatelse for den nye bebyggelsen. Kopi av midlertidig brukstillatelser skal løpende oversendes Selger. Videre skal det foreligge skriftlig bekreftelse fra F1-konsulenten, se punkt 20.3. FINGHUSES FRKE

Dersom behandlingstiden for rammesøknad og igangsettingstillatelse blir vesentlig lenger enn det som er vanlig, og dette skyldes forhold som ligger utenfor Kjøpers kontroll, kan Kjøper kreve fristen for ferdigstillelse utsatt med inntil 6 måneder.

Det samme gjelder om det inntrer andre forhold som Kjøper ikke kunne forutse, ha påvirkningsmulighet på eller kontroll over.

21.2 Sanksjoner ved fristoversittelser

Dersom ovennevnte tidsfrister for utbygging og ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene ikke overholdes, har Selger rett til å heve salget.

Alternativt til heving kan Selger kreve dagbøter på 0,2 % av kjøpesummen pr. måned de 12 første månedene og deretter 1% pr. måned regnet fra tidsfristen overskrides og frem til ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene foreligger, men oppad begrenset til totalt MNOK 5 000 000,-.

Heving eller dagbøter kan ikke kreves dersom fristoverskridelsen skyldes force majeure.

21.3 Forbud mot helt eller delvis videresalg m.m. uten Selgers godkjennelse

I tiden frem til Plan- og bygningsetaten gir ferdigattest for den nye bebyggelsen på eiendommene, kan Kjøper ikke videreselge hele eller deler av eiendommene eller på noen måte overføre ansvaret for alle eller deler av sine forpliktelser etter denne kontrakt til andre uten at dette er skriftlig godkjent av Selger på forhånd.

Salgsforbudet i henhold til dette punkt gjelder ikke ved salg av enkeltleiligheter og næringsseksjoner eller ved utsalg av mindre deler av arealene i forbindelse med tredjemanns utvikling av næringsarealer som del av det totale byggeprosjektet i regi av Kjøper.

Kjøper kan overføre eiendomsretten til hele eller deler av eiendommen til heleide selskaper inne samme konsern (Rom Eiendom AS). Dette forutsetter at Kjøper og selskapene er solidarisk ansvarlige for oppfyllelse av denne kontrakt.

22. SELGERS TILBAKEKJØPSRETT

Selger har rett til å kjøpe tilbake inntil 5 % av det totale antall boliger som faktisk blir oppført på Eiendommen til markedspris. Selger må i så fall skriftlig bekrefte at slik opsjon vil bli benyttet innen to måneder etter at både rammetillatelse foreligger og etter at Kjøper skriftlig har varslet Selger om pris og øvrige vilkår av betydning.

23. HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

Heftelser med følgende ordlyd skal tinglyses på Eiendommen:

«Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygget kommunal eiendom, påhviler gjerdeholdet kjøper alene. Dersom dette ikke blir overholdt av kjøper, kan selger sørge for arbeidet på kjøpers regning. Gjerdeplikten er evigvarende.

Selger har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende, i eller over den ubebygde del av eiendommen. På tilsvarende vis har Hafslund Nett AS (org.nr. 980 489 698) rett til å ha liggende ledninger, kummer og lignende lagt av Oslo Lysverker, i eller over den ubygde del av eiendommen.

Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Selger og Hafslund Nett AS har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommen, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Dersom kjøper/eier ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger og andre varige konstruksjoner) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter kjøper/eier å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av Oslo kommune (org.nr. 958 935 420), blant annet skal avstanden fra ledning til tiltaket ikke være mindre enn 2 meter. Fordelingen av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Selger og Hafslund Nett AS betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommen, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Kjøper overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommen.

TINGLYSES IKKE.

Kjøper forplikter seg til å overføre gnr./bnr. 230/283 til et realsameie bestående av boligregulerte eiendommer i kvartalet. Overføringen skal være vederlagsfri.

Rør fra felles overvannshåndtering på F1 og til kommunalt rør skal gå i grensen mellom gnr./bnr. 230/279 og 230/127. Dersom eierne av de eiendommene som dekker kostnadene knyttet til overvannshåndteringen er enige kan røret plasseres på nærmere angitt sted på gnr./bnr. 230/279, 230/280, 230/281, 230/282.»

TINGLYSES IKKE

24. TINGLYSNING

Avtalens punkt 21, 22 og 24 skal tinglyses som en heftelse på eiendommene i forbindelse med salget.

I tillegg skal det tinglyses erklæring om adkomst til F1 over B6 og F1.

TINGLYSES IKKE DA DET ALLEREDE ER TINGLYST.

VEDTEKTER
FOR
DE NYE GRØNLANDSKVARTALENE GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 6. desember 2006.
Revidert den 18. mai 2009
Revidert den 28. mars 2012
Revidert den 21. mars 2017

1. Formål m.v.

1.1. De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget under byggene i De nye Grønlandskvartalene.

1.2. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Rubina Ranas gate og fra Platous gate.

1.3 Garasjeanlegget består av ca 450 garasjeplasser.

1.4 Den enkelte andelseier blir ikke medlem av Garasjesameiet, men utøver sin eierrådighet ved ugjenkallelig fullmakt til årsmøtet/generalforsamlingen i det eierseksjonssameie/borettslag andelseieren har sin bolig.

Disse eierseksjonssameier/borettslag er benevnt nedenfor under punkt 3.1.

Dersom andelseieren ikke har bolig i en av de eierseksjonssameier/borettslag som er nevnt under punkt 3.1 nedenfor, er andelseieren forpliktet av de vedtak som fattes av garasjesameiets medlemmer benevnt i punkt 3 i disse vedtekter.

2. Garasjesameiets oppgaver

Sameiet skal forestå drift og vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Medlemmer

3.1 Medlemmer av garasjesameiet er:

Teaterkvartalet Bygg 2 Sameie	Gnr 230 bnr 263	Mandalls gate 16-18
Teaterkvartalet Bygg 3 Sameie	Gnr 230 bnr 271	Platous gate 31-33
Mandalls gate 10 Sameie	Gnr 230 bnr 442	Mandalls gate 10
Sameie Teaterkvartalet Bygg 5	Gnr 230 bnr 449	Mandalls gate 12
Sameie Teaterkvartalet Bygg 6	Gnr 230 bnr 451	Mandalls gate 14
Sameie Teaterkvartalet Bygg 7	Gnr 230 bnr 321	Platous gate 29
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8	Gnr 230 bnr 440	Rubina Ranas gate 1-3
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 9	Gnr 230 bnr 441	Rubina Ranas gate 5
Borettslaget Teaterkvartalet Bygg 10	Gnr 230 bnr 450	Rubina Ranas gate 7

Rubina Ranas gate 9 Sameie	Gnr 230 bnr 452	Rubina Ranas gate 9
Sameiet Teaterkvartalet Bygg 12	Gnr 230 bnr 459	Rubina Ranas gate 6 - 8
Teaterkvartalet Bygg 13 Sameie	Gnr 230 bnr 460	Rubina Ranas gate 10 - 12
Teaterkvartalet Bygg 14 Sameie	Gnr 230 bnr 461	Rubina Ranas gate 14
DnG Næring AS	Gnr 230 bnr 276	

4. Styret

4.1 Det skal velges styreleder, nestleder og en styrerepresentant, og minst to varamedlemmer blant medlemmene. Intet medlem kan ha mer enn 1 representant i styret. Styrets medlemmer skal ha varamedlemmer. Varamedlemmer velges i nummerrekkefølge. Samme regel som nevnt foran gjelder for varamedlemmer. Styremedlemmer samt varamedlemmer oppnevnes for 1 år av gangen. Navn på forslag til nye medlemmer av styret må være innsendt til sittende styre senest 14 dager før ordinært årsmøte. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøtet.

4.2 Styret har den daglige ledelse av garasjesameiet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammen av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til garasjesameiets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever. Styremedlemmer og varamedlemmer har møterett til styremøtet. Styremedlemmer og varamedlemmer skal motta innkalling og referat til styremøter.

4.5 Styrets vedtak protokollføres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelser med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder er til stede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans/hennes fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning. Varamedlemmer har ikke stemmerett på styremøte dersom samtlige styremedlemmer møter.

4.7 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

4.8 Styret påser at kostnader til garasjesameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jf punkt 6.

4.9 Garasjesameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter/avsetter forretningsfører. Det skal bestrebes at garasjesameiet har samme forretningsfører som et flertall av medlemmene.

4.10 Styret i DnG Garasjesameie kan utnevne én observatør i DnG Vel, vedkommende har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

4.11 Styret må behandle alle skriftlige henvendelser som kommer så snart som mulig og ikke senere enn neste styremøte.

5. Årsmøtet

5.1 Garasjesameiets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen utgangen av april måned. Tid og sted bestemmes av styret og bekjentgjøres for medlemmene og samtlige møteberettigede innen en frist fastsatt av styret. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen.

5.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiemøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har en stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.

5.3 Styreleder leder årsmøtet med mindre årsmøtet vedtar annet. Det velges en person til å undertegne protokollen. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

5.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende. Dersom styrets leder ikke deltar i avstemningen, avgjøres saken ved loddtrekning.

5.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlig og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift, krever 2/3 av stemmene.

5.6 Avvikling av De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie krever enstemmighet.

5.7 Årsmøtet behandler:

* Årsberetning
* Revidert regnskap
* Innkomne forslag
* Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
* Valg av styrets leder og nestleder
* Valg av revisor
* Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
* Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt 2.2.

5.8 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 2/3 av garasjesameiets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

6. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

6.1 Eierbrøken for den enkelte garasje er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelen kan som hovedregel bare overføres sammen med den eiendom (eierseksjon/borettslagsleilighet) som overføres. Dersom garasje ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet skal følgende gjelde:

Dersom garasjeplassen avtales solgt til personer som ikke er eier av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag, har eiere av bolig i medlemmenes eierseksjonssameier/borettslag rett til å kjøpe garasjeplassen før andre. Selgeren forpliktet til å meddele salget, herunder alle vilkår for salget så som kjøpesum, overtagelse mv. til styret hos det enkelte medlem. Styret hos det enkelte medlem orienterer sine egne eierseksjonseiere/borettshavere om at salg av garasjeplass er avtalt og med frist til å gjøre forkjøpsrett gjeldende innen 3 uker fra melding om salg er sendt til styret.

Dersom flere enn en eierseksjonssameier/borettshaver ønsker å kjøpe garasjen avgjøres salget ved loddtrekning.

Dersom ingen eierseksjonssameier/borettshaver ønsker å kjøpe garasjen har selgeren rett til å gjennomføre sin kjøpsavtale med utenforstående.

Selgeren er i så fall forpliktet til å gjøre disse vedtekter til en del av kjøpsavtalen.

Det er ikke anledning for juridiske eiere å inneha mer enn maksimalt 3 andeler i garasjesameiet. Dette gjelder fra vedtaket gjøres og fremover i tid. Det har ikke tilbakevirkende kraft.

7. Fordeling av kostnader

7.1 Garasjesameiets kostnader fordeles pr. enhet. Eierne av garasjeandelene faktureres direkte av forretningsfører, og betalingen skjer til garasjesameiets konto.

7.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på sameiets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

7.3 Kostnader til forretningsfører ved eierskifte belastes kjøper av garasjeandelen.

8. Bruksrett til boder etc.

8.1 Bodene og/eller tekniske rom/andre rom for felles funksjoner i garasjeanlegget disponeres i samsvar med plantegninger utarbeidet av utbygger. Vedlikehold av

bodene, herunder kostnader til vedlikehold, forestås av den enkelte bruker av boden og er sameiet uvedkommende.

9. Garasjeanlegget – bruk m.v.

9.1 All ferdsel i garasjeanlegget og nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres og slik at skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere på veiene i garasjeanlegget.

9.2 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

10. Omdisponering av parkeringsplasser - handicapplasser

10.1 Garasjesameie kan fastsette nærmere bruksregler for garasjene og kan også foreta omdisponeringer av garasjeplasser så fremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av garasjeeierne. Omdisponeringen tar først og fremst sikte på å legge til rette for eventuelle fysiske handikap hos bruker av garasje som krever større garasjeplass enn den brukeren opprinnelige har.

11. Særskilt garasjeanlegg tilhørende De nye Grønlandskvartalene Næring AS

De nye Grønlandskvartalene Næring AS eier det garasjeanlegg som er betegnet gnr 530 bnr 12 og som ligger under Trelastlageret som er betegnet gnr bnr. De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å markere sitt garasjeanlegg slik man ønsker, så vel ved markering på gulv eller ved bygging av fysiske vegger, helt eller delvis.

De nye Grønlandskvartalene Næring AS har rett til å benytte seg av Garasjesameiets eiendom så vel som de tjenester som Garasjesameiet benytter seg av, så langt som dette er nødvendig og/eller ønskelig for hensiktsmessig drift/vedlikehold av garasjeanlegget til De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

Som eksempler, dog ikke uttømmende, nevnes tilførselsveier, vedlikeholdstjenester og driftstjenester, strømtilførsel osv. For den bruk/de tjenester De nye Grønlandskvartalene Næring AS benytter seg av, bæres kostnadene beregnet forholdsmessig i forhold til antall garasjeplasser hos De nye Grønlandskvartalene Næring AS i forhold til samtlige garasjeplasser i De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra De nye Grønlandskvartalene Næring AS.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hollendergata 2A, 0191 Oslo
Gnr. 230, Bnr. 279, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306240411

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Sander Egerhei

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 466 12 673

E-post: sander.egerhei@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
