

REDEGJØRELSE

Søknad om rammetillatelse / Bygning med arbeidsrom

For stiftelsen MARIAHUSET, Erling Skjalgssonsgate 2, 0273 Oslo, Gnr 212/ Bnr 269

Det søkes om tillatelse til oppføring av bygning med arbeids-/ aktivitetsrom beregnet for 2-3 beboere med assistenter, samt liten kontordel og ett overnattingsrom. Bebyggelsen på eiendommen kan defineres som et "bo- og behandlingssenter" (bygningstypologi 722). Det søkes på vegne av stiftelsen Mariahuset.

Erling Skjalgssonsgate 2 eies av stiftelsen Mariahuset. Stiftelsen ble etablert i dette huset i 1975. Mariahuset er et ekumenisk bofelleskap, hvor mennesker med utviklingshemninger og såkalt "normale" mennesker lever sammen som i en storfamilie. Vi er et alternativ til "bolig" og institusjonsliv. Se vedlagte folder og idegrunnlag. Den samme kjernen som var med i starten, mellom 1975 og 1978 bor fremdeles i felleskapet. Deriblant tre kvinner med sammensatte funksjonshemninger. Dette har dannet kjernen til et stort og vakkert nettverk av mennesker som er så forskjellige, men som har vennskap, feiring av livet og gudstjenestefelleskap som møteplasser. Det handler om menneskeverd, trofasthet og stabilitet. Og selve huset, kapellet i kjelleren og stedet har blitt symbol på dette. Det er en vakker ramme rundt livet som leves her. P.g.a. at vi, til å være et så "lite" felleskap og hus, har stort tilfang av medarbeidere og mennesker som søker oss som sitt miljø, ønsker vi sterkt å bygge en bygning med arbeidsrom og ett rom for overnatting, i hagen. Det vil avlaste noe av aktiviteten i huset. Og det vil gjøre oss mer bærekraftige inn i fremtiden.

Bodil Sødal, daglig leder av stiftelsen Mariahuset



Mariahuset i Erling Skjalgssonsgate 2, sett fra hovedinngang mot Hjørungavåggata.



Bakre del av tomta der nybygget planlegges.



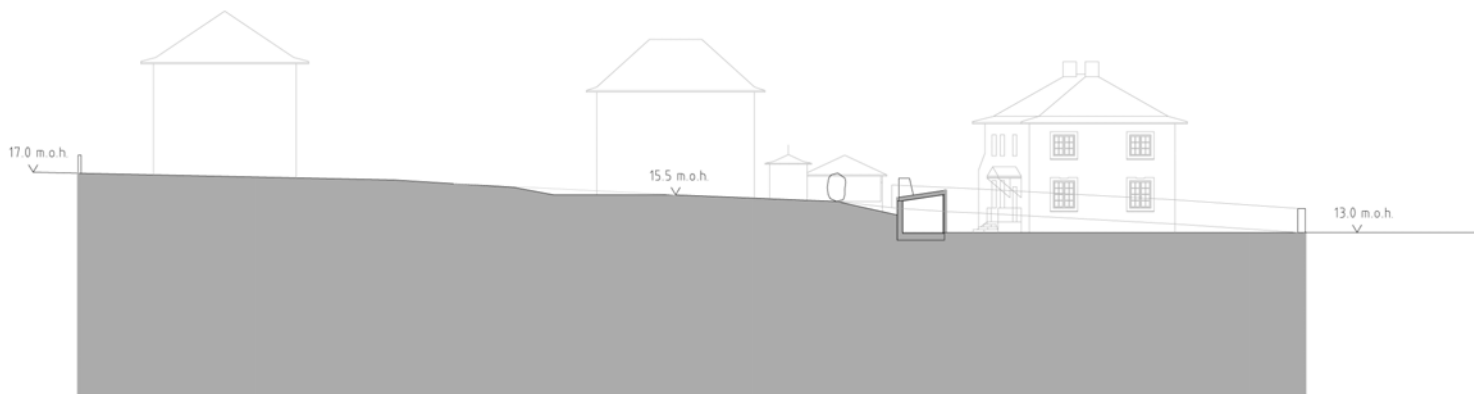
Tomta sett fra den sekundære inngangen fra Erling Skjalgssons gate.

BESKRIVELSE AV TILTAKET

Den planlagte bygningen er lagt langs grensen mot nord og tar opp terrengforskjellen på 2-2,5 meter til nabotomten, Erling Skjalgssons gate 4. Bygningen er lang og smal og fungerer som en forstøtningsmur i landskapet, og slik underordner den seg de monumentale villaene og høyreiste bygårdene i området. Eksisterende hytte, bygget på 70-tallet, forutsettes revet. (Rivesøknad kommer senere.)

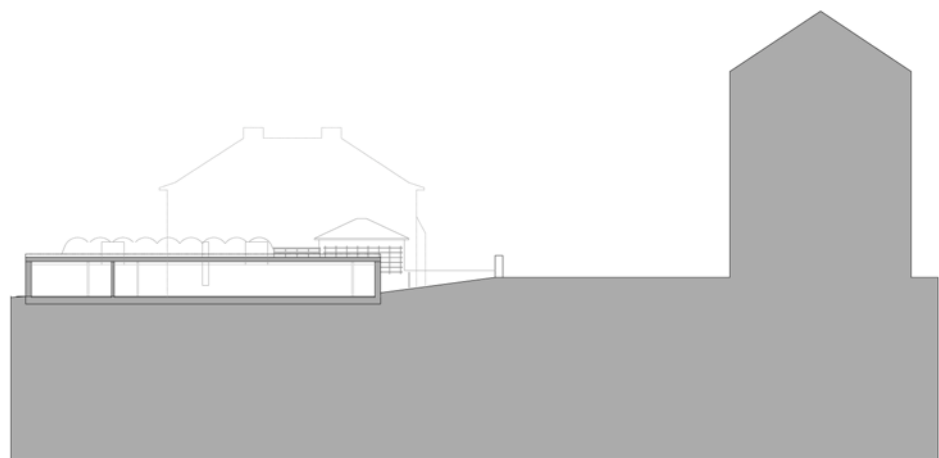


Situasjonsplan M 1:500 med terrengkvote ca 1 meter over gulvnivå (+14.0 m.o.h.) tegnet inn. Bygninger med to etasjer eller flere, har mørk farge, mens bygninger i en etasje har lysere farge (inkludert tiltaket).



Snitt gjennom bygningen og kvartalet, M 1:500

Bygningens funksjoner ligger etter hverandre i en rombredde. Romhøyden er lagt på et minimum, lavest mot grensen og høyere mot hovedhuset. Profilen er valgt for at bygningen skal være minst mulig synlig for naboen i nord. Naboens hage omkranses av en 2 meter høy hekk, ca 4 meter fra grensen og bidrar også til en avgrensing.



Snitt gjennom bygningen og Erling Skjalgssons gate, M 1:500

Gulvet i den nye bygningen og gårdsplassen til Mariahuset ligger 1,25 meter under Erlings Skjalgssons gate, ved inngangsporten. Bygningens sørfasade vil flukte med toppen av de murte gjerdestolpene ved inngangsporten, for så å bli lavere ned mot grensen.

Det er foretatt nøyaktige oppmålinger av terreng og bygninger i området hvor bebyggelsen er planlagt.

Underordnet nybygg til eksisterende anlegg

Hovedhuset i Erling Skjalgssons gate 2 er tegnet av Arnstein Arneberg i 1920. Hvordan ville Arnstein Arneberg ha løst oppgaven vi står overfor, i 1920? Det er nærliggende å tro at løsningen da også ville ha blitt en enkel pulttaksbygning, det finnes iallefall flere eksempler på uthus/ garasjer med tilsvarende plassering og dimensjon fra denne tiden innenfor reguleringsområdet.

Størrelse og form

Bygningens form, lengde, lave høyde, og smale profil, gjør den helt forskjellig fra hovedhuset, slik at den ikke tar opp konkurransen med Arstein Arnebergs vakre villa, men istedet underordner seg denne og signaliserer et annet innhold.

Pulttaket har fått en forholdsvis slak takvinkel, tilnærmet lik den nedre delen av hovedhusets tak, der det flater ut over fasadelivet. Taket og bygningen forøvrig vil få knappe detaljer, som hovedhusets tak over hovedinngangen og utbygget i 1.etasje, til forskjell hovedhusets svugne valmtak og rause takutstikk.



Utbygg i 1.etasje og taket over inngangssituasjonen har knapp detaljering.

Materialbruk og farge

Veggene mot terreng/ nabo i nord og endegavlene utføres i pusset murverk, det skal benyttes kalkpuss og pussteknikk som på hovedhuset. Taket tekkes med tynnplate, tilsvarende utstikkende, lave bygningsdeler på eksisterende villa. Fasaden mot sør/ gårdrommet/ hovedhuset er en trefasade med doble glassdører med rammer og karmen av tre, innrammet av trespiler som et espaliér. Intensjonen har vært å skape en rolig fasade med inndeling og proporsjoner fra omgivelsene: De doble dørene har samme bredde som vinduene i hovedhuset og espalier finnes på baksiden av naboens garasje og som skjermvegg. Treverket behandles med samme brunfarge som er brukt på det malte treverket, vinduer og dører, i eksisterende bebyggelse (og nabobebyggelse) samt omkransende gjerde. En langsgående vannrenne integreres i overgangen mellom vegg og tak i grensen mot nord, slik at regnvannet føres til oppsamlingskar på endegavlene for bruk til vanning og lignende (og føres vekk fra naboens tomt).

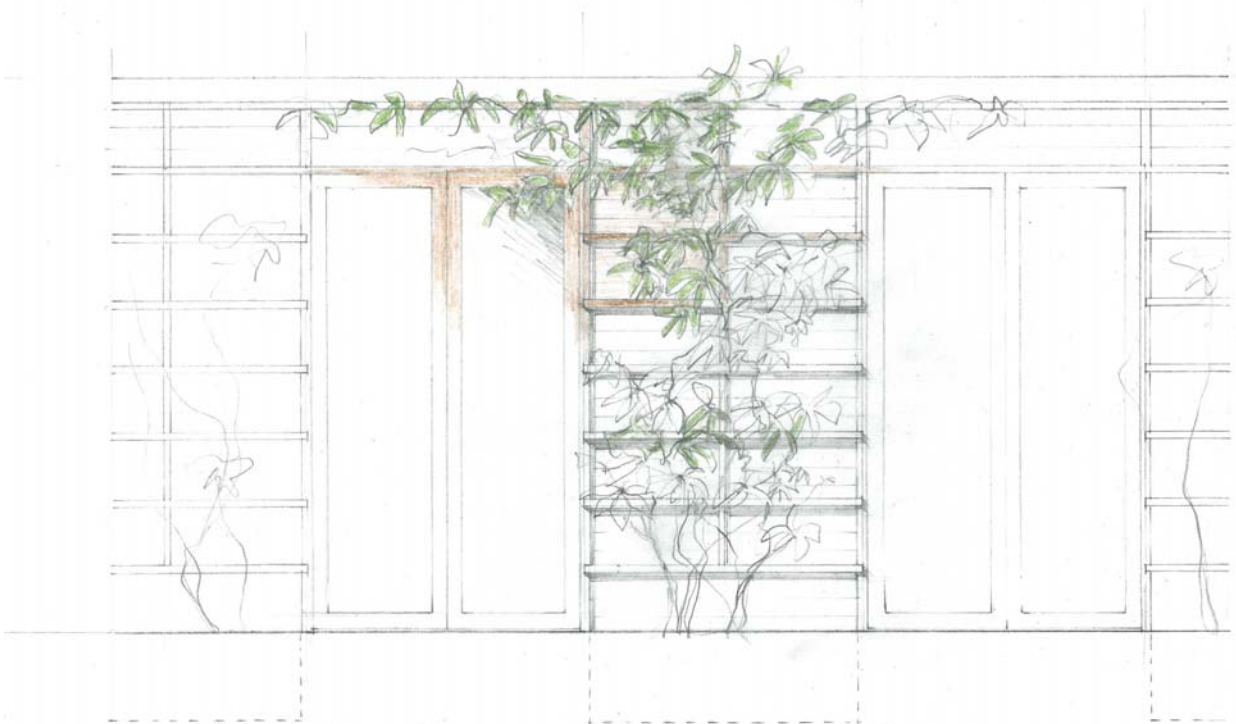


Mariahusets kalkpussfasade med brunmalte, sidehengslede vinduer. Naboens skjermvegg og espaliér (på garasjen).



Helheten av hus og hage

Det er lagt tilrette for beplantning omkring bygningen. Sørfasaden kles med trespiler, som et espalier, slik at slyngplanter (villvin) kan gro på fasaden og opp over taket. All verdifull vegetasjon er tatt vare på, det var spesielt viktig å bevare den store bjerka mot vest. (Naboens hekk i Nobelsgate har forresten ganske lik høyde, bredde og lengde som den foreslåtte bygningen.)



Fasadestudie tegnet med blyant i M 1:20 (ikke målriktig)

Den nye bygningen kan også betraktes som en slags fortsettelse av gjerdet som omkranser eiendommen mot veien på to sider, og som består av murte søyler i ca 160 cm høyde med stående trespiler mellom.

Nybygget vil inngå i bebyggelsen på eiendommen og danne en vegg mot nord og slik skape et mer definerte uterom mellom bygningene, som også vil tas i bruk i forhold til aktiviteten i det nye huset. Totalt sett vil bebyggelsen på eiendommen, Erlings Skjalgssons gate 2, etter utbyggingen fremstå som et mer samlet anlegg.

Helhet i området

Fra Erling Skjalgssonsgate i øst vil nybygge knapt synes da det ligger godt under høyden på gjerdet, og er trukket tilbake i plan i forhold til hovedhuset. Fra hovedinngangen i sør vil en del av bygningens lave, overgrodde fasade komme til syne mellom hovedhuset og boden.

Nybygget vil ikke oppfattes som en fortetting av området på grunn av dets plassering og lave profil.



Eksempel på tilsvarende sekundær bebyggelse i området.

TILTAKET I FORHOLD TIL REGULERINGSPLANEN

Eiendommen ligger innenfor spesialområde for bevaring, Skarpsno – Frognerstranda-Bygdøy Allé, S-3330 28.10.92. Reguleringsbestemmelsene for området åpner for å tillate ny bebyggelse under visse forutsetninger, § 6.4 avsnitt:

”Innenfor spesialområdet kan bygningsrådet, etter vurdering i det enkelte tilfellet, tillate tilbygg til eksisterende bygninger og underordnede nybygg til eksisterende anlegg, under forutsetning av at dette er tilpasset den eksisterende bygning med hensyn til størrelse, form, materialbruk, farge, helheten av hus og hager og helheten i området med hensyn til tomtens utnyttelse.”

Nybygget er forsøkt planlagt som et svar på reguleringsplanens forutsetninger.

TILTAKET I FORHOLD TIL BYANTIKVARENS UTTALELSE

Brev til Byantikvaren, se vedlegg F3. Uttalelse fra Byantikvaren, vedlegg I-1.

Det er foretatt mindre endringer siden prosjektet ble sendt Byantikvaren for uttalelse, og prosjektet er nå bedre dokumentert. Byantikvaren fraråder tiltaket og begrunner dette med reg.best §6 og §9:

§ 6: ” Eksisterende bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet.”

Vi presiserer at vi ikke søker om riving av eksisterende hytte nå.

Den nye bygningen vil erstatte hytta, men rivesøknad vil bli innsendt når rammesøknad for den nye bygningen er godkjent. Men, hytta er fra 1970-tallet og har tilsynelatende ingen verneverdi. Hytta ble (er vi blitt fortalt) i sin tid godkjent av antikvariske myndigheter som en provisorisk løsning.

§ 9 ”Hager skal fortrinnsvis bevares som beplantede områder, og tillates ikke benyttet til parkeringsplass, lager e.l.”

Nybygget er lagt til delen av eiendommen som delvis er dekket med gammel asfalt og delvis er overgrodd med ugress. Vi bygger slik at vi bevarer den store bjørka vest for nybygget, forøvrig er eiendommens hage uberørt av tiltaket. Den nye gårdsplassen som oppstår mellom den eksisterende villaen og nybygget vil opparbeides med nytt gulv av skifer (Ottaskifer/ Pillarguri, som opprinnelig brukt på trapper ol.) og langs fasaden plantes klatreplanter av tilsvarende type som på hovedhuset (villvin).

Reguleringsbestemmelsene åpner for nybygg under visse forutsetninger, mens Byantikvaren signaliserer at de er i mot ett hvert forsøk. Vi kan ikke se at vi må søke dispensasjon i forhold til reguleringsbestemmelsene.

DISPENSASJON I FORHOLD TIL PBL

Avstand til nabogrense

Det søkes om dispensasjon til å bygge i tomtegrense. Se vedlegg B1.

Det er forøvrig innhentet en avstanderklæring fra naboen i Nobels gate 11. Se vedlegg Q-1.

Naboen i Erling Skjalgssons gate 4 har ikke sendt inn naboklage.

TEKNISKE FORSKRIFTER

Det er prosjektert i forhold til Tek 07.

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med høye piper, for god luftsirkulasjon.

Romhøyde

Arbeidsrom som fortrinnsvis brukes til sittende arbeid, og som ikke er over 60 m² kan ha midlere romhøyde ned til 2,4 m. Rom for spesielle formål hvor det ikke regelmessig utføres arbeidsoppgaver kan ha romhøyde ned til 2,2 m.

Arbeidsmiljø

Det må søkes Arbeidstilsynet pga arbeidsplasser, selvom dette er en slag arbeidsterapi som varer maksimalt 2 timer per dag. Bygning som faller inn under arbeidsmiljøloven, skal videre tilfredsstille kravene til et fullt forsvarlig arbeidsmiljø.

Tilgjengelighet

Det er tilrettelagt for bevegelseshemmet i rullestol inne i det nye bygget og i uteområdene.

PARKERING OG SNUMULIGHET

Det er plass nok til å snu med bil inne på tomte. Det er mulig å tilrettelegge for en parkeringsplass foran bodbygning mot veien. Forøvrig er det satt av en parkeringsplass, "Handicap-parkering" i gata til like ved eiendommen.

OPPVARMING - ENERGIBEHOV

Gulvet i nybygget vil få rør for vannbåren varme og kobles til det eksisterende varmpumpeanlegget i hovedhuset. En enkel peisovn installeres for tilleggsvarme på de kaldeset dagene.

TIDLIGERE SØKNADER

Installasjon av heis, rampe og varmpumpeanlegg

Mariahuset fikk i 2004 installert heis, rampe og varmpumpeanlegg med godkjenning fra Byantikvaren (saksnr. 99/1461).

Utvidelse av kjøreport

Byantikvaren har nylig samtykket i forslaget om å flytte den ene murte stolpen øst for innkjøringen, slik at det blir enklere å komme inn og ut med større biler (handicaptransport).

Oslo 30.06.2011

Bodil Reinhardsen, siv.ark.mnal