Kontraktsdokument for Vannkunsten Syd



Kjøpekontraktens vedlegg:

4. Kontraktsdokumenter

4.1 Kjøpekontrakten.
4.2 Leveransebeskrivelse (eget vedlegg for komfortkjøling for leiligheter der dette leveres), datert, 02.03.2022, revidert 04.11.22
4.3 Plantegning 1:100 (eget vedlegg)
4.4 Etasjeplan, datert 12.10.2022
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert 08.22.2022, 14.10.2022 og 15.10.2021
4.6 Foreløpig kjellerplan datert 23.02.2022
4.7 Salgsoppgave, datert 03.03.2022, revidert 05.06.2023
4.8 Foreløpige sameievedtekter
4.9 Situasjonsplan, datert 04.11.22
4.10 Foreløpig utomhusplan, datert 06.10.22
4.11 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

5. Offentlige dokumenter

5.1 Reguleringsbestemmelser S-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert 14.02.2022.
5.2 Reguleringsbestemmelser S-4880, vedtatt 03.02.2016
5.3 Rammetillatelse datert 13.01.2022, med endring datert 27.10.2022
5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 134 datert 27.10.2022

11. Heftelser

11.1 Tinglyste servitutter på gnr. 234, bnr. 93

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

Mottatt: Dato:

KJØPEKONTRAKT

BOLIG UNDER OPPFØRING

EIERSEKSJON lnr. <oalpha>

Denne Kjøpekontrakt er i dag inngått mellom:

Vannkunsten Syd Bolig AS
Dronning Eufemias gate 16
0191 Oslo

Org nr: 928 309 568

Tlf: 22 36 60 20

heretter omtalt som "**Selger**", og

<bname/l>
<loadcust 2><cvadr>
<czipc> <ccity /w>
<loadcust>

Fnr./Org.nr.
<bofid/l>

Mobil: <ctele/m>, E-post: <ctele/e><loadcust>

heretter omtalt som "**Kjøper**",

I fellesskap omtalt som "Partene".

Partene har i dag inngått følgende avtale ("**Kjøpekontrakten**"):

1 BAKGRUNN

1.1 Partene er i dag blitt enige om de vilkår som følger av Kjøpekontrakten i forbindelse med kjøp av ny eierseksjon med andel tomt. Avtaleforholdet er ellers regulert av Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad, bustadoppføringslova (buofl.), av 13. juni 1997 nr 43.

1.2 Selger er en av flere utbyggere av felt B6B i Bispevika, som i dag utgjør gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Vannkunsten Syd**"). I forbindelse med utbyggingen kan det skje sammenføyinger og fradelinger slik at eiendommene som inngår i Vannkunsten Syd har andre gårds- og bruksnumre. Eiendommene vil også bli seksjonert, og det vil bli opprettet ett eller flere eierseksjonssameier.

Planlagt bebyggelse for Vannkunsten Syd er til sammen ca. 10 750 kvm BRA over bakken. Det er planlagt ca. 91 leiligheter og næring i deler av kjelleretasjen, samt i 1. og 2. etasje.

1.3 Hjemmelshaver til eiendommen gnr. 234 bnr. 134 er Vannkunsten Syd FBK AS org. nr. 999 215 823.

1.4 Adresse, endelige gårds- og bruksnummer og seksjonsnummer tildeles på et senere tidspunkt, i takt med utbyggingen av Vannkunsten Syd.

2 EIENDOMMEN

2.1 Selger overdrar til Kjøper leilighet <oalpha>, i <oflrs>. etasje, hus i Vannkunsten Syd. samt ideell andel av eierseksjonssameiets fellesareal.

2.2 Tomten (Vannkunsten Syd) er ikke ferdig arrondert og organisert ref. pkt. 1.2 og 19.2. I kjelleretasjen, heretter omtalt som "**Kjellereiendommen**", vil diverse fellesarealer, fellesfunksjoner, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av eiendommen Vannkunsten Syd eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd. Dersom Kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i Kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Vannkunsten Syd. Det kan også bli aktuelt å sammenslå Kjellereiendommen med tilgrensende anleggseiendommer i Bispevika Syd. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og Kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

Selger forbeholder seg retten til å foreta en reseksjonering av eierseksjonssameiet for blant annet å opprette eventuelle tilleggsdeler til den enkelte seksjon (f.eks. eksklusivt utomhusareal), foreta enkelte justeringer av fellesarealene dersom dette er hensiktsmessig, eller gjøre andre nødvendige justeringer. Kjøper forplikter seg til å samtykke i reseksjoneringen i den grad Kjøpers samtykke er nødvendig.

2.3 Boder og parkeringsplasser til boligene ligger i Kjellereiendommen. Det medfølger 1 bod pr. leilighet. Råderetten over boden vil defineres av valgt organiseringsform for Kjellereiendommen ref. pkt. 2.2 og 19.2. Det medfølger ikke bruksrett til parkeringsplass. (Parkering i henhold til egen avtale, pkt. 4.11) Selger fordeler og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser.

2.4 Den samlede ytelse som overdras til Kjøper etter dette punkt 2, er heretter omtalt som "**Eiendommen**".

3 MEGLER

3.1 Røisland & Co Eiendomsmegling AS er valgt som megler på oppdrag av Selger, heretter også omtalt som "**Megler**". Meglers vederlag betales av Selger. Megler har imidlertid ikke noe ansvar for partenes riktige oppfyllelse av denne Kjøpekontrakt.

3.2 Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmeglere har en plikt til å melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner.

4 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

4.1 Kjøpekontrakten.
4.2 Leveransebeskrivelse (eget vedlegg for komfortkjøling for leiligheter der dette leveres), datert, [=]
4.3 Plantegning 1:100, datert [=]
4.4 Etasjeplan, datert [=]
4.5 Fasade- og snitt tegninger, datert [=]
4.6 Foreløpig kjellerplan, datert [=]
4.7 Salgsoppgave, datert [=]
4.8 Foreløpige sameievedtekter datert [=]

4.9 Situasjonsplan, datert [=]
4.10 Foreløpig utomhusplan, datert [=]
4.11 Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er [=]

Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, skal dokumentene gjelde i ovennevnte rekkefølge. Videre gjelder i tilfelle motstrid yngre bestemmelser foran eldre, spesielle foran generelle, og bestemmelser utarbeidet særskilt for denne avtale foran standardiserte bestemmelser.

Kjøper er gjort kjent med at alle 3D presentasjoner, VR-modell, planer, skisser, bilder i prospekt, tilvalgsbrosjyre og annet salgsmateriell er av illustrativ karakter, og utarbeidet før gjennomført detaljprosjektering. Materialet kan derfor vise bygningsvolumer, innredning, tilvalg, beplantning og detaljer mv. som ikke inngår i avtalen.

5 OFFENTLIGE DOKUMENTER

Følgende dokumenter har blitt forelagt Kjøper og er en del av Kjøpekontrakten.

5.1 Reguleringsbestemmelser S-4826, vedtatt 12.11.2014, med reguleringskart datert [=].
5.2 Reguleringsbestemmelser S-4880
5.3 Rammetillatelse datert 13.01.2022, tillatelse til endring datert 27.10.2022.
5.4 Utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 134 datert 27.10.2022

Kjøper erklærer ved inngåelse av Kjøpekontrakten å ha satt seg inn i de nevnte dokumenter.

6 KJØPESUM OG OMKOSTNINGER

6.1 Kjøpesummen for Eiendommen utgjør

Kr <opric> Kroner: med bokstaver 00/100.

6.2 I tillegg til Kjøpesummen betales følgende omkostninger ved overtagelse:

* Dokumentavgift til staten, 2,5 % av tomteverdi kr <oavgr>	Kr	<odoca>
*Tinglysingsgebyr for panterettsdokument	Kr	585,-
* Tinglysingsgebyr for skjøte	Kr	585,-
Sum omkostninger	Kr	

* Det tas forbehold om endringer på størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet. Kjøper har risiko for slike eventuelle endringer.

6.3 Dersom Kjøper opptar flere lån hvor panterettsdokument skal tinglyses på Eiendommen, påløper ytterligere kr 585,-* pr obligasjon i tinglysingsgebyr.

6.4 Omkostningene betales til Megler samtidig med sluttoppgjøret.

6.5 Tilleggsbestillinger innbetales til Meglers klientkonto på bakgrunn av skriftlig avtale mellom Partene. Faktura med betalingsvilkår utstedes av Selger.

7 BETALING

7.1 Kjøpesummen betales på følgende måte:

7.1.1 10 % betales når garanti i stilt i samsvar med punkt 10.3, jf. buofl. § 12	Kr	<=<opric>*0,1>, -
7.1.2 Resterende betales uoppfordret innen kl 16.00, 3 dager før overtagelse	Kr	<=<opric>*0,9>, -

7.2 Kjøpers innbetalinger i henhold til pkt. 7.1.1 skal være fri egenkapital, det vil si at betaling ikke forutsetter pant i Eiendommen. Beløpet er å anse som et depositum og settes på sperret klientkonto i Meglers bank. Selger får disposisjonsretten over beløpet ved å stille garanti i medhold av buofl. § 47. Renter frem til slik garanti er stilt tilfaller Kjøper.

7.3 Selger kan disponere Kjøpers innbetalinger før hjemmel til Eiendommen er overført til Kjøper, dersom Selger stiller en selvskyldnergaranti fra bank/forsikringsselskap til Kjøper som sikkerhet for det beløp som skal disponeres til fordel for Selger (jf. buofl. § 47), se pkt. 10.4.

7.4 Røisland & Co Eiendomsmegling AS, eller den Megler utnevner, vil foreta oppgjøret.

7.5 Alle innbetalinger skal skje til klientkonto nr. <ocliacc> med KID <okidb> i Danske Bank stilet til:
Røisland & Co Eiendomsmegling AS
Dronning Eufemias gate 16,
0191 Oslo

7.6 Betaling anses å ha skjedd den dato pengene er disponible på Meglers konto.

7.7 Alle betalinger skal betales inn fra Kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

8 MISLIGHOLD

8.1 Ved forsinket betaling har Selger rett til å nekte overlevering.

8.2 Kjøper svarer forsinkelsesrenter til Selger i henhold til lov av 17. desember 1976 nr. 100 om forsinket betaling hvis kjøpesummen iht. denne Kjøpekontrakten ikke er disponibel i sin helhet på klientkonto innen avtalte frister. Forsinkelsesrenter beregnes av hele kjøpesummen inklusive tilvalg og endringer. Manglende innbetaling vil stoppe hjemmelsoverføringen av Eiendommen, og anses som mislighold av Kjøpers forpliktelse i henhold til Kjøpekontrakten.

8.3 Hvis Kjøpekontrakten misligholdes vesentlig av Kjøper, har Selger rett til å heve Kjøpekontrakten. Manglende oppgjør utover 30 dager etter forfall anses som vesentlig mislighold. Selger har i et slikt tilfelle rett, men ikke plikt, til å heve Kjøpekontrakten og foreta dekningssalg. Selger kan ta dekning for sitt tilgodehavende etter Kjøpekontrakten i Kjøpers eventuelle innbetalte depositum, herunder også renter og andre omkostninger som påløper på grunn av Kjøpers mislighold. Selgers krav mot Kjøper begrenser seg dog ikke til det innbetalte beløp. Selger har hevingsrett selv om overtakelse har funnet sted og/eller skjøte er tinglyst, jf. buofl. § 57, annet ledd.

8.4 Hvis Kjøper har overtatt og/eller flyttet inn i Eiendommen før fullt oppgjør har funnet sted, på tross av garantier, eller av andre grunner ikke presterer fullt oppgjør etter Kjøpekontrakten, vedtar Kjøper utkastelse fra Eiendommen uten søksmål og dom. Han har da ikke rett til å besitte Eiendommen, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 13-2, 3. ledd (e).

8.5 Ved Selgers mislighold gjelder bestemmelsene i bustadoppføringslova kapittel III og IV.

Kjøper kan heve Kjøpekontrakten dersom Selgers forsinkelse eller mangler ved ytelsen innebærer et vesentlig kontraktsbrudd.

Ved forsinkelse som Selger svarer for, kan Kjøper kreve dagmulkt, heve avtalen, kreve erstatning eller holde tilbake vederlaget jf. buofl. § 17 flg.

Ved mangler kan Kjøper holde tilbake vederlaget, kreve mangelen rettet, kreve prisavslag, eller heve og/eller kreve erstatning jf. buofl. § 29.

9 TINGLYSING

9.1 Skjøte blir utstedt av Selger når alle nødvendige opplysninger er tilgjengelige, senest i forbindelse med overtakelse og oppgjør, se dog punkt 9.4 nedenfor. Dokumentet oppbevares hos Megler inntil tinglysing finner sted. Megler gis fullmakt til å påføre eiendomsbetegnelsen i skjøtet så snart dette foreligger. In blanco skjøte aksepteres ikke**.**

9.2 Etter overtakelse skal Eiendommen overskjøtes til den Kjøper som Kjøpekontrakten utpeker. Dette under forutsetning av at innbetaling av Kjøpesummen inkl. omkostninger og eventuelle tilleggsbestillinger er bekreftet disponibelt på klientkonto.

9.3 Kjøper må godtgjøre at kjøpet ikke er i strid med eierseksjonsloven § 23, og utsteder en særskilt erklæring om dette som vedlegges skjøtet når dette sendes for tinglysing.

9.4 Selger er ikke ansvarlig for forsinket hjemmelsoverføring som skyldes kommunal eller annen offentlig saksbehandling. Det tas således forbehold om at opprettelsen av Kjellereiendommen, fradeling, sammenslåing eller annen tomtearrondering og den påfølgende seksjoneringen av Vannkunsten Syd kan bli forsinket på grunn av offentlige myndigheters saksbehandlingstid. Såfremt tomtearronderingen og seksjoneringen av Eiendommen ikke er gjennomført ved overtakelse, vil overskjøting til Kjøper skje så snart det praktisk lar seg gjennomføre, uten at dette er å anse som en forsinkelse som gir Kjøper krav på mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser.

10 SIKKERHET OG GARANTISTILLELSE

10.1 Selger utsteder til Megler et panterettsdokument med urådighetserklæring (sikringsobligasjon) som lyder på minimum Kjøpesummen for Eiendommen. Obligasjonen tjener som sikkerhet for den del av Kjøpesummen som er betalt av Kjøper.

10.2 Sikringsobligasjonen skal tinglyses på Eiendommen og slettes så snart alle formaliteter er i orden. Sikringsobligasjonen skal ha prioritet etter byggelån/grunninvesteringslån og foranstående heftelser. Selger kan ikke kreve oppgjør før sikringsobligasjonen er tinglyst.

10.3 Selger stiller som sikkerhet for oppfyllelse av sine forpliktelser etter Kjøpekontrakten en garanti på 3 % av Kjøpesummen frem til overtakelse straks etter at forbeholdene jf. pkt. 19.1 er frafalt, jf. buofl. § 12 2. ledd. Beløpet økes ved overtakelse til 5 % av Kjøpesummen og står i 5 – fem - år etter overtakelsen jf. buofl. § 12, 3 ledd. Tilleggsbestillinger i henhold til kontraktens pkt. 12 vil ikke påvirke størrelsen på Selgers garanti/sikkerhetsstillelse.

10.4 Dersom det ved utløpet av femårsperioden som garantien gjelder for ikke er blitt reklamert, eller reklamerte forhold er utbedret, kan Selger kreve at Kjøper skriftlig bekrefter dette dersom det er nødvendig for å avvikle garantistillelsen.

10.5 Dersom det skal utbetales noen del av Kjøpesummen fra Meglers klientkonto før Eiendommen er overskjøtet på Kjøper, skal Selger stille garanti som dekker det beløp som skal disponeres, jf. pkt. 7.2 og 7.3 og buofl. § 47. Garantien skal avsluttes når overskjøting har funnet sted.

11 HEFTELSER

11.1 Eiendommen overdras til Kjøper fri for panteheftelser.

Kjøper er forelagt utskrift av grunnboken for gnr. 234 bnr. 134 datert 27.10.22 og har gjort seg kjent med disse, jf. pkt. 5, vedlegg 5.4. Kjøper er gjort kjent med følgende tinglyste servitutter og overtar disse slik de fremgår av grunnboken:

- Bestemmelse om allmennhetens tilgang til arealer med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 609803-1, tinglyst 05.07.2016 på gnr. 234 bnr. 134.

11.2 Kjøper er gjort oppmerksom på at det på Eiendommen kan eller vil bli tinglyst:

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.
- Avtale om ansvar for kostnadsdekning forbundet med Vannkunsten Syds adkomst gjennom garasjeanlegg på naboeiendommen felt B8a.
- Adkomstrettigheter for allmennheten til arealer på Vannkunsten Syd som skal være offentlig tilgjengelige

Det kan for øvrig bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, atkomst, kostnadsdeling mv. i forbindelse med fradeling av arealer, etablering av sambruksarealer (arealer i sambruk mellom flere eiendommer) og seksjonering, på Eiendommens grunnboksblad, jf. pkt. 19.2.

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

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

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

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

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

12 TILLEGGSBESTILLINGER/ENDRINGER

12.1 Selger utarbeider tilvalgsliste hvor valgmulighetene for tilleggsbestillinger og endringer fremkommer. Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at dette er et stort prosjekt med mange leiligheter som gjennomføres i en planlagt serieproduksjon. Det vil derfor i alminnelighet ikke bli godtatt endringer eller tilleggsbestillinger utover tilvalgslisten, da dette vil gripe inn i den planlagte produksjonsprosessen, jf. buofl § 9, annet ledd.

12.2 Alle tilleggsbestillinger/endringer skal være Selger i hende senest ved de tidsfrister som fastsettes av Selger i tilknytning til prosjektets fremdriftsplan.

12.3 Kjøper kan ikke kreve utført tilleggsbestillinger/endringer som endrer Selgers vederlag på mer enn 15 % av Kjøpesummen.

12.4 Dersom Kjøper ønsker tilleggsbestillinger/endringer skal dette fremsettes/bestilles skriftlig. Selger oppgir pris og fremdriftsmessig konsekvens. Alle tilleggsbestillinger/endringer skal faktureres av Selger eller den Selger utpeker, og betales direkte til Meglers klientkonto. Selger har rett til å ta seg betalt for utarbeidelse av pristilbud, tegninger mv. jf. buofl. § 44. I den grad det tillates endringer utover tilvalgsliste, jf. pkt. 12.1, må Kjøper påregne betydelige kostnader til administrasjon, tegningsrevisjoner osv.

12.5 Selger har rett til å foreta mindre endringer i utførelse, konstruksjon, materialvalg, tomtetilpasninger, rørføringer o.l. i forbindelse med detaljprosjekteringen som ikke reduserer Eiendommens kvalitet, uten at dette gir rett til endring av avtalt pris. Selger skal så langt det er praktisk mulig informere Kjøper skriftlig om slike endringer.

12.6 Selger forbeholder seg retten til å foreta endringer som er nødvendige som en følge av offentlige pålegg eller endrede tekniske krav, samt endringer i inndelingen av andre seksjoner enn Eiendommen.

13 FREMDRIFT OG FERDIGSTILLELSE

13.1 Leiligheten forventes på tidspunkt for signering av Kjøpekontrakten å kunne ferdigstilles i løpet av 2. halvår 2025 uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering vil kunne skje både tidligere og senere enn antatt tidsrom for ferdigstillelse.

Ca. 10 uker før ferdigstillelse vil Selger skriftlig varsle Kjøper om endelig overleveringstidspunkt (**Overtakelse**). Overlevering kan ikke finne sted tidligere enn 1. kvartal 2025.

13.2 Dersom Eiendommen ikke er klar til overlevering til varslet Overtakelse og dette ikke skyldes forhold omtalt i pkt. 13.3 og 13.4, kan Kjøper kreve dagmulkt i henhold til buofl. § 18. Dagmulkt beregnes med 0,75 promille av Kjøpesummen korrigert for endringer og tillegg, og regnes for hver kalenderdag frem til Eiendommen overleveres. Dagmulkt kan ikke kreves for mer enn 100 dager.

13.3 Dersom arbeidene forsinkes av forhold Kjøper svarer for, har Selger krav på fristforlengelse og dekning av sine merkostnader jf. buofl. §§ 11 og 43.

13.4 Dersom arbeidene forsinkes av forhold utenfor Selgers kontroll har Selger krav på fristforlengelse jf. buofl. § 11. Selger plikter i så tilfelle å varsle Kjøper skriftlig så snart Selger blir oppmerksom på at dette kan skje.

14 FORHÅNDSBEFARING

14.1 Ca. 2 uker før Overtakelse innkaller Selger til en forhåndsbefaring hvor forhåndsprotokoll føres.

15 OVERTAKELSE

15.1 Når Eiendommen er ferdigstilt (gjelder både seksjonen og fellesarealer, innvendig og utvendig) og midlertidig brukstillatelse foreligger, skal det avholdes overtakelsesforretning. Sesongavhengige utendørsarbeider, samt gjenstående arbeider av ubetydelig art er ikke til hinder for at overtakelse kan skje. Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Vannkunsten Syd. Kjøper har ikke rett til å overta Eiendommen før hele Kjøpesummen, inklusive endringer/tilleggsbestillinger, omkostninger og eventuelle renter i henhold til pkt. 7 er innbetalt og registrert på Meglers klientkonto.

15.2 Overlevering av fellesarealer vil skje etappevis i takt med utbygging av Vannkunsten Syd. Kjøper aksepterer at eierseksjonssameiets styre overtar andel fellesareal på vegne av Kjøper. Kjøper gir ved underskrift på denne Kjøpekontrakten styret fullmakt til å overta fellesarealer. Fullmakten innebærer også en rett for styret til å beslutte eventuelt tilbakehold/deponering for ikke fullførte eller mangelfulle arbeider på fellesarealene. Overtakelsesforretning for fellesarealene kan gjennomføres før overtakelsesforretning for de enkelte seksjoner.

15.3 Under overtakelsesforretningen skal Selger påse at det føres overtakelsesprotokoll som underskrives av begge parter. Kjøperen (representert ved sameiets styre hva gjelder fellesarealene) skal sørge for å protokollføre de mangler man eventuelt påberoper seg vedrørende Eiendommen (og fellesarealene). Det kan ikke senere påberopes mangler man

oppdaget eller burde ha oppdaget i forbindelse med overtakelsesforretningen. Synlige feil og skader på vindusruter, porselen, dører og overflatebehandlinger kan ikke påberopes etter Overtakelsen.

15.4 Dersom Kjøper har krav mot Selger som følge av forsinket eller mangelfull ytelse, har Kjøper rett til å holde tilbake en så stor del av vederlaget som er nødvendig for å sikre kravet, buofl. §§ 24 og 31. Betaling anses likevel for å ha skjedd dersom Kjøper deponerer det omtvistede beløp på Meglers klientkonto i medhold av buofl. § 49. Krav om deponering som er kjent på overtakelsestidspunktet skal fremgå uttrykkelig av overtakelsesprotokollen med angivelse av beløp som kreves deponert.

15.5 Såfremt fullt oppgjør i henhold til Kjøpekontrakten er bekreftet disponibelt på Meglers klientkonto, utleveres nøkler til Eiendommen ved overtakelsesforretningen. Selger sørger for å innhente slik bekreftelse.

15.6 Eiendommen anses for ferdigstilt på dato for overtakelsesforretning, dersom Kjøper uten gyldig grunn ikke møter til overtakelsesforretning. Forutsatt at Kjøper er varslet på den måte som fremgår av buofl. § 15, anses Eiendommen i disse tilfeller som godkjent og overtatt selv om Kjøper ikke har vært til stede, jf. buofl. §§ 14 og 15, forutsatt at fullt oppgjør er innbetalt.

15.7 Eiendommen overleveres i byggrengjort stand.

15.8 Inntil utbyggingen av Vannkunsten Syd er ferdigstilt, har Selger og/eller andre utbyggere rett til bruk og rett til å ha stående anleggsmaskiner, materialer og utstyr på sameiets eiendom. Eventuelle skader dette måtte påføre Eiendommen, skal Selger innen rimelig tid utbedre. Kjøper er innforstått med at det vil finne sted byggearbeider og anleggsvirksomhet i bygget, på felles uteareales og i området for øvrig etter Overtakelse.

15. 9 Eiendommen står fra dato for Overtakelse for Kjøpers regning og risiko i ethvert tilfelle. Eiendommens utgifter og inntekter avregnes fra dato for Overtakelse.

15.10 I nyoppførte boliger forventes i noen grad svinn og krymping av materialer, for eksempel svinnriss i mur, mindre riss i tapet og maling ved skjøter, hjørner og sammenføyninger som følge av naturlig krymping i konstruksjoner/trevirke etc. For slike forhold er Selger ikke ansvarlig. Skulle det være oppstått mangler hvor utbedringskostnaden er urimelig i forhold til den betydning manglene har for boligens bruksverdi, har Selger rett til å gi Kjøper prisavslag svarende til verdireduksjonen i stedet for å foreta utbedring.

15.11 Det er Selgers plikt å fremskaffe ferdigattest for Eiendommen. Kjøper er kjent med at denne normalt først foreligger lang tid etter Overtakelse. Kjøper kan således ikke gjøre mangels- og/eller forsinkelsesbeføyelser gjeldende på det grunnlag at det tar tid før ferdigattest er utstedt.

16 REKLAMASJON

16.1 Vil Kjøper gjøre gjeldende mangler som var eller burde vært oppdaget på Overtakelse, må det skriftlig reklameres så snart som mulig. Det samme gjelder ved ettårs befaring, jf. buofl. § 30 (3). For øvrig må Kjøper skriftlig reklamere overfor Selger innen rimelig tid etter at Kjøper oppdaget eller burde ha oppdaget mangelen.

16.2 Ved mangler som har forårsaket eller kan forårsake skade på Eiendommen, har Kjøper plikt til å begrense skadeomfanget inntil mangelen utbedres.

16.3 Kjøper har ikke anledning til å sette utbedringsarbeidene bort til andre og kreve kostnadene dekket fra Selger, med mindre Selger unnlater å rette mangler innen rimelig tid jf. buofl. § 32.

16.4 Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter følgende punkter:

a) Sprekkdannelser som oppstår som følge av naturlige endringer og krymping av materialer, jf. punkt 15.10 ovenfor,
b) Mangler som oppstår på grunn av Kjøpers mangelfulle vedlikehold og/eller uforsvarlig bruk av Eiendommen med utstyr, og
c) Skader som skyldes tilfeldige begivenheter etter Overtakelse som Selger ikke kan lastes eller ha ansvaret for.

16.5 Eventuelle reklamasjoner og etterarbeider vil bli utført mest mulig samlet for alle boligene i prosjektet, så sant ikke normal bruk av Eiendommen krever at en eventuell feil utbedres omgående. Dersom det ikke er til ulempe for Kjøper, kan Selger kreve at retting av mangler som rettmessig påberopes etter overtagelse skal utstå til etter at ettårsbefaring er avholdt.

16.6 En mangel kan ikke gjøres gjeldende senere enn 5 år etter Overtakelsen, med mindre Selger har opptrådt grovt uaktsomt eller i strid med god tro, buofl. § 30.

17 ETTÅRSBEFARING

17.1 Ca. 1 år etter overtakelsesforretning vil det fra Selgers side bli varslet om ettårsbefaring jf. buofl. § 16. Det gjøres spesielt oppmerksom på at Selgers plikt til å utbedre feil eller mangler ikke omfatter forhold nevnt i pkt. 15.10 og 16.4. Ved ettårsbefaringen skal Selger føre protokoll på samme måte som ved overtakelsesforretningen.

17.2 Ved utbedring av eventuelle mangler forplikter Kjøper seg til å gi Selger og dennes representanter adgang til Eiendommen og mulighet for å gjennomføre utbedringsarbeider på hverdager mellom kl. 07.00 og 16.30. Kjøper er forpliktet til å kvittere for arbeidene etter hvert som disse utføres.

18 SÆRLIGE BESTEMMELSER

18.1 Kjøper er gjort spesielt oppmerksom på at Bjørvika og Bispevika er et område under utvikling og det understrekes at endringer av området vil skje. Byggearbeider, som blant annet bringer med seg støy, støv, redusert fremkommelighet med mer, må påregnes på naboeiendommer og i nærområdet for øvrig i flere år fremover. Selger har intet ansvar for ev. ulemper som følger av den videre utbygging ut over det som fremgår av punkt 15.8 ovenfor. Selger har videre intet ansvar for eventuelle ulemper som følge av at utbyggingsplanene i området endres. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via bl.a. Oslo kommune v/Plan og bygningsetaten. Se også www.prosjekt-fjordbyen.oslo.kommune.no, http://www.vegvesen.no/Ferdigprosjekt/Bjorvika og www.haveiendom.no.

Bjørvika Infrastruktur AS er ansvarlig for utførelse av gater og allmenninger i Bispevika Syd. Det foreligger per dags dato i ikke rammetillatelse for alle gater og allmenninger i Bispevika Syd. Prosjekteringen er ikke ferdigstilt og kan påvirke tilgrensede områder. Selger forbeholder seg rett til endringer i forhold til det som er vist i visualiseringer og det som er rammesøkt.

Kjøper er kjent med at adkomst til Kjellereiendommen vil skje via kjeller på naboeiendommen Clemenskvartalet (B8A), som også vil kunne betjene andre funksjoner for Vannkunsten Syd. Kjelleren på naboeiendommen Clemenskvartalet (B8A) vil også betjene nabofeltene B8B og B9 i tillegg til Vannkunsten Syd. Ved innflytting av Vannkunsten Syd vil kjellereiendommene under Clemenskvartalet (B8A) og Vannkunsten Syd være ferdigstilt, mens kjellere under B8B og B9 vil ferdigstilles senere og i takt med bebyggelsen over bakken av de nevnte feltene. Det kan bli aktuelt å sammenføye Kjellereiendommen i Vannkunsten Syd med en eller flere av kjellereiendommene under Clemenskvartalet (B8A), B8B og B9.

18.2 Eventuell transport av Kjøpekontrakten for forbruker før ferdigstillelse av Eiendommen skal godkjennes av Selger, som kan nekte transport på fritt grunnlag. Det er uansett en forutsetning for Selgers samtykke til transport at Selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Ved overdragelse av Kjøpekontrakten skal Kjøper i tillegg betale

kr 30.000 til Selger for merarbeidet. Denne sum kan trekkes av Kjøpers eventuelle innbetalinger på klientkonto. Signert transportkontrakt må være Selger i hende innen en måned før varslet overtagelse. Kjøper er også gjort oppmerksom på at transport av garantien ved salg av Eiendommen i garantiperioden må godkjennes av garantisten.

Dersom denne Kjøpekontrakt overdras av Kjøper før ferdigstillelse, plikter den nye kjøperen å tre inn i alle de avtaler som er etablert, herunder endringsavtaler og tilleggsbestillinger. Kjøper gjøres dog oppmerksom på at han hefter for dette kontraktsforhold inntil ny Kjøper har signert alle dokumenter vedrørende salget og innbetalt tilsvarende beløp som Kjøper etter denne kontrakt har gjort. Kjøper har heller ikke anledning til å motsette seg overskjøting av leiligheten til seg, dersom han på overtakelsestidspunktet ikke har utpekt ny eier som har oppfylt kontrakts- og oppgjørsbestemmelsene i Kjøpekontrakten.

18.3 Selger og Kjøper har ingen krav mot hverandre dersom Eiendommens areal skulle vise seg å være inntil 5 % mindre/større enn det oppgitte areal.

18.4 Kjøper kan avbestille boligen inntil Overtakelse har funnet sted. Ved avbestilling kommer reglene i bustadoppføringslova kapittel VI til anvendelse. I et slikt tilfelle skal Kjøper dekke hele Selgers økonomiske tap.

19 FORBEHOLD

19.1 Selgers forbehold om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.

19.2 Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av Vannkunsten Syd ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på Vannkunsten Syd eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet.

Kjøper er videre gjort kjent med at de endelige eiendomsgrensene for Vannkunsten Syd ikke er fastsatt på avtaletidspunktet. Det kan bli aktuelt å fradele hele eller deler av de arealer på Vannkunsten Syd som er regulert til offentlig areal (Havnepromenade, gangareal, friluftsområde sjø og vassdrag), og overdra disse arealene til Oslo kommune. Dette er imidlertid ikke avgjort, og arealene kan bli liggende som en del av sameiets eiendom. Kjøper og sameiet er forpliktet til å medvirke til en eventuell fradeling og overdragelse av arealer til Oslo kommune.

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

Det tas også forbehold om at hele eller deler av Kjellereiendommen, gårdsrom, adkomstveier, ledninger mv. vil kunne bli etablert som en egen matrikkelenhet, og at sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering. Ved etablering av tingsrettslige sameier eller velforeninger, vil Selger fastsette vedtektene for disse, og Kjøper er forpliktet til å akseptere disse som bindende for seg.

Innenfor det enkelte eierseksjonssameie vil deler av fellesarealet kunne være forbeholdt henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonene.

19.3 Kjøper aksepterer ved signering av Kjøpekontrakten at Selger fritt kan transportere Kjøpekontrakten og eventuelle senere avtaler til annet selskap i Selgers konsern.

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

19.5 Kjøper er kjent med at Kjøpekontrakten er utarbeidet på et tidlig tidspunkt i utbyggingen av Vannkunsten Syd og det tas forbehold om endringer i dokumentene 4.2 – 4.10, Det tas også forbehold om endringer i offentlige dokumenter, jf. punkt 5.

19.6 Kjøper aksepterer eventuelle konsekvenser av de forbehold som fremkommer av dette punkt 19 og kan ikke fremme krav mot Selger pga. dette.

20 FORSIKRING

20.1 Eiendommen holdes fullverdiforsikret av Selger fra byggestart og frem til Overtakelse. Forsikringen gjelder også materialer tilført eiendommen, jf. buofl. § 13 siste ledd. Selger inngår på vegne av sameiet og for sameiets regning avtale om forsikring av bygningen fra ferdigstillelse.

20.2 Dersom det skulle inntreffe brann eller annen skade under byggetiden som dekkes av forsikringen, eller som skyldes forhold utenfor Selgerens kontroll, skal avtalen likevel opprettholdes fullt ut idet skadeserstatningen tilfaller Selger, som på sin side plikter å foreta gjenoppbygging etter opprinnelige tegninger innen rimelig tid. Selger vil ved tilfelle som nevnt her ikke ha noe ansvar for Kjøpers forsinkede innflytting jf. buofl. § 17.

20.3 Kjøper tegner selv innbo- og løsøreforsikring. Dersom Kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom, må slik forsikring ha dekning for innbo og løsøre som oppbevares i bod og fellesareal på annen eiendom, jf. punkt 2.3, 1. setning.

21 ETABLERING AV EIERSEKSJONSSAMEIE

21.1 Kjøper er innforstått med at man som Kjøper av en seksjon blir sameier/seksjonseier i henhold til lov om eierseksjoner. Kjøper har rett og plikt til å følge den til enhver tid gjeldende eierseksjonsloven og de til enhver tid gjeldende vedtekter.

21.2 Kjøper er kjent med at eierseksjonssameiet kan få rettigheter og plikter til bruk av og adkomst til arealer i Kjellereiendommen, avhengig av valgt organisering av Kjellereiendommen.

21.3 Fellesutgiftene for Eiendommen fastsettes av eierseksjonssameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved Overtakelse vil ligge på ca. kr. 44 per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann ca. kr. 15 per kvm BRA pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, og Kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønsker og behov fra leverandør utpekt av selger.

21.4 For eierseksjonssameiet er det utarbeidet foreløpige vedtekter, se pkt. 4.7. Disse vedtekter aksepteres av Kjøper. Selger har rett til å tilpasse vedtektene frem til overtakelse, og vil bl.a. endre vedtektene i samsvar med eventuelle endringer i eierseksjonslovgivningen. Selger innkaller til ekstraordinært årsmøte ca. 1 måned før overtagelse av boligseksjonene for å velge styre til eierseksjonssameiet. Selger vil kunne være eier av og kan i tilfelle stemme på vegne av eventuelle usolgte seksjoner. Kjøpere av de solgte seksjonene har rett til å stemme på ekstraordinært årsmøte selv om overtakelse ikke er gjennomført.

21.5 For at eierseksjonssameiet skal være i drift ved Overtakelsen vil Selger engasjere bl.a. forretningsfører, vaktmestertjeneste og leverandør for tele/data for sameiet og for sameiets regning. Avtalen kan tidligst sies opp 3 år etter det ekstraordinære årsmøtet som avholdes i forbindelse med overtakelse av boligseksjonene.

21.6 Kjøper er kjent med at de andre seksjonseierne har lovfestet panterett i Eiendommen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. I henhold til ny eierseksjonslov § 31 tilsvarer panteretten 2 ganger grunnbeløpet i folketrygden.

21.7 Selger innkaller styret til overtakelsesforretning for eierseksjonssameiets fellesarealer innenfor det aktuelle byggetrinn. Det skal føres protokoll og eventuelle mangler og gjenstående arbeider som skal utbedres av Selger skal noteres. Fremdriften og ferdigstillelse av disse arbeider skal også protokolleres.

21.8 Til sikkerhet for at arbeider som skal gjøres i henhold til punkt 21.7 utføres, skal det mellom styret og Selger avtales et beløp som kan sperres hos Megler. Selger kan alternativt stille bankgaranti for hele beløpet. Styret plikter å kvittere ut fortløpende for utførte arbeider i henhold til protokoll slik at tilsvarende tilbakeholdt beløp kan utbetales.

22 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

22.1 Det kan bli etablert et vel, bestående av eiendommer/eierseksjonssameier som blir etablert i Bispevika/Bjørvika. Dersom et slikt vel etableres har seksjonseierne plikt og rett til å være medlem av velet. Velforeningen har til oppgave å ivareta medlemmenes felles interesser.

22.2 Kjøper er kjent med at bestemmelser om pliktig velmedlemsskap kan bli tinglyst på Eiendommen.

22.3 Den enkelte eiendom/eierseksjonssameie er som medlem av velet pliktig å betale årskontingent/driftsutgifter fastsatt av velforeningens årsmøte.

23 BEFARING PÅ BYGGEPLASS

23.1 Ferdsel på byggeplassen i anleggsperioden er beheftet med høy grad av risiko og dette medfører meget redusert tilgjengelighet for Kjøper. Besøk på byggeplassen frem til forhåndsbefaring og Overtakelse skal derfor avtales særskilt med Selger/Megler. Selgers representant skal være til stede.

24 E-POSTKOMMUNIKASJON

24.1 Partene er enige om at e-postkommunikasjon kan benyttes mellom partene og at dette regnes om skriftlig kommunikasjon, jf. buofl. § 6 a.

25 TVISTER

24.1 Partene har gjennomgått Kjøpekontrakten samt medfølgende dokumenter jf. Pkt. 4 og 5 og er enige om at den utgjør den fullstendige avtale mellom Partene. Diskusjoner, alternativer, muligheter, mv. som ikke er nærmere beskrevet i Kjøpekontrakten med bilag, er således ikke avtalt mellom Partene.

24.2 Tvister angående forståelse av Kontrakten eller praktiseringen av denne, skal primært løses ved forhandlinger mellom Partene. Hvis enighet ikke oppnås, skal tvisten løses ved domstolsbehandling.

*****

Denne Kjøpekontrakt blir signert digitalt med BankID. Kjøper for tilsendt et signert eksemplar pr. E-post etter at begge parter har signert.

Der hvor det er mer enn én kjøper, gir disse ved denne kontrakts underskrift hverandre gjensidig fullmakt til å representere den/de andre i forhold til kontraktsforholdet, herunder på overtakelsesforretningen.

Oslo, den

Selger:

For Vannkunsten Syd Bolig AS
Karl Jon Sørli
Iht. fullmakt

Kjøper:

<loadcust 2:0><cname>

<loadcust 2:1><cname>

Leveransebeskrivelse for felt B6b – Vannkunsten Syd

Vannkunsten Syd er et variert boligområde med et tydelig arkitektonisk uttrykk som både forbinder byen med fjorden og samtidig skaper et inkluderende byrom for myke trafikanter. Området er planlagt med høye ambisjoner fra alle involverte parter; både kommunen, byggherren, rådgivere og utførende entreprenører.

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

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

FELT B6B – BYGNINGENES INNHOLD

Bygningene er under oppføring på gårdsnummer 234 bruksnummer 134 og er benevnt felt B6B i reguleringsplanen – Vannkunsten Syd. Vannkunsten Syd er planlagt med 91 leiligheter og ca. 10 746 kvm BRA fordelt på til sammen 5 hus og kjeller. I kjeller, plan 1 og deler av plan 2 er det planlagt forretninger, bevertning og kulturareal.

Eiendommene i Bispevika Syd vil dele noe kjellerareal. Det vil bli tinglyst nødvendige erklæringer om bruksretter, rettigheter og plikter i forbindelse med fradeling av arealer. Innkjøring til kjeller blir på gnr. 234, bnr. 93 fra sydsiden av Clemenskvartalet.

Under bebyggelsen etableres kjeller med FBK-servicearealer, boder, parkering for bil og sykkel og tekniske rom.

Boligenes inngang fra gateplan er trukket inn i huskroppen, og får en naturlig skjerming. Boligene har separate innganger, og deler ikke inngang med næringsseksjonene. Hus 13 har tilgang til parkeringskjeller via broen over vannrommet og fra trapp eller heis i Hus 10.

Prosjektet er gitt rammetillatelse med dato 13.01.2022. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Tillatelse til endring for utomhusplan og solavskjerming for uteservering med dato 27.10.22.

Miljøkrav:
Boligbyggene skal miljøsertifiseres iht. BREEAM-NOR, hvilket innebærer at det stilles høye krav til blant annet inneklima, lydforhold, energiøkonomi og materialvalg. BREEAM er Europas ledende verktøy for miljøklassifisering av bygninger. BREEAM-NOR er tilpasset norske forhold. Vannkunsten boligområde ivaretar også den gjeldende miljøoppfølgingsplanen for området.

UTEOMRÅDET

Utomhusplanen er detaljert i samarbeid med det danske arkitektkontoret Tegnestuen Vandkunsten og Grindaker Landskapsarkitekter. Utearealene tilknyttet prosjektet omfatter Havnepromenaden med nedtrappinger og forlengelse innover i Bispekilen, samt byrom med internt vannrom mellom husene innenfor selve boligfeltet. Det ligger også friområde/park og torg mellom Vannkunsten Syd og felt B9 i sør. Utformingen av utearealet tydeliggjør de romlige og sosiale overgangene mellom den åpne Havnepromenaden langs sjøen og de mer intime indre byrommene med vannspeil og private boliginngangssoner.

Vannkunsten Syd er i stor grad en videreføring av konseptet for Vannkunsten som sto ferdig i 2021. Prosjektet er sterkt knyttet til en nordisk identitet i både materialer og vegetasjon. Videreføring av materialer fra felt Vannkunsten gir helhet til området. Ved å bruke Otta Rust-skifer på fasaden i Vannkunsten Syd styrkes både sammenhengen, samtidig som delområdene står tydelig frem med sin egen karakter. Vannkunsten Syd får også sin egen identitet i funksjoner som kajakkbrygger og en planlagt sauna, samt sosiale møtepunkter i nordvest og park i sør. Saunaen vil bli tilknyttet næringsarealene og vil bli driftet kommersielt.

Mot fjorden vil prosjektet etablere en romslig havnepromenade med nedtrappende brygger, promenade med gatevarme og tilrettelegging for uteservering fra forretningslokalene i plan 1. Havnepromenaden vil ha et beleggskonsept som inspirert av Oslofjordens øyer og svaberg, med variasjon i farger og størrelser. Det etableres gatevarme slik at ferdselsvei holdes isfritt gjennom vinterhalvåret. Plantefeltene langs havnepromenaden og mellom husene får vegetasjon med fokus på å gi bydelen biologisk mangfold og beplantning som gir estetisk opplevelse året rundt. Stauder, busker og trær vil skape rom og le, samtidig som siktlinjer og åpenhet mellom husene skal bevares. Havnepromenaden vil forbinde Vannkunsten syd med tidligere ferdigstilte Vannkunsten via bro over Bispekilen. Ved ferdigstillelse av siste byggetrinn (felt B9) vil Havnepromenaden videreføres mot Sørenga.

Endelige eiendomsgrensene for Vannkunsten Syd er ikke fastsatt. Det kan bli aktuelt å fradele hele eller deler av de arealer på Vannkunsten Syd som er regulert til offentlig areal (Havnepromenade, gangareal, friluftsområde sjø og vassdrag), og overdra disse arealene til Oslo kommune. Dette er imidlertid ikke avgjort, og arealene kan bli liggende som en del av sameiets eiendom.

Felles uteareal består i hovedsak av internt vannrom mellom husene og uterom mellom hus 10 og 11. Her er forbindelse mot Havnepromenaden via internbro, og fellesrom. Det interne vannrom er et offentlig areal som er tilgjengelig med små båter og kajakk fra de to innløp henholdsvis mot nord og vest. Vannrommet blir ytterligere tilgjengelig via nedtrapninger. Mellom hus 10 og 11 vil det ifm. nedtrapping under internbro etableres kajakklagring på brygge som gir direkte tilgang til sjøen. Vannboliger i 1. etasje har alle direkte adgang til det interne vannrom via en vanntrapp og en liten flytebrygge. Det felles utearealet vil i likhet med Havnepromenaden forskjønnes med beplantning og videreføring av materialene på fasaden med trebelegg på broer og nedtrappinger. Sameiet dekker driftsutgifter på disse utomhusarealene. Belysning på både sameiets område og havnepromaden vil leveres iht. utomhusplan.

Selger forbeholder seg retten til å foreta tilpasninger/endringer på utomhusplanen.

Prosjektets uteoppholdsarealer ligger innenfor forskriftenes krav til støynivå som er maks. Lden ≤ 55 dBA

Offentlig vei:
Eiendommen og bygningene på Vannkunsten Syd grenser mot Bispekilen mot nord. Mot øst grenser Vannkunsten Syd mot Rostockgata og mot vest Havnepromenaden langs sjøen. Mot syd ligger torg og park og boliger i felt B9. Operagata og Rostockgata vil fra Stasjonsallmenningen til Kongsbakken bli opparbeidet som sykkelgater. I gaterommet vil det være et ca. 5,5 meter bred sykkelgate som bukter seg gjennom området. Det grønne gaterommet er hovedsakelig formet med hensyn til syklende og gående, i tillegg til at det er tilpasset for gode sol- og skyggeforhold, uteservering og øvrig trafikk som taxi, varelevering og annen nødvendig kjøring til eiendommene. Kjøreadkomst til parkering i kjellerarealer skjer fra Clemenskvartalets sydside. Øvrige arealer mellom husene, over broen og ut mot den offentlige havnepromenaden vil inkludere sosiale soner og primært være tiltenkt myke trafikanter.

BYGNINGSKONSTRUKSJONER

Grunn og fundamenter:
Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av vanntett betongkjeller, fjernes eller kappes spunten og vannet vil strømme fritt i havnebassenget mellom husene. Byggene fundamenteres til fjell med stålkjernepeler.

Bærekonstruksjoner:
Bygningene er utført med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk.

Dekker og himlinger:
Dekker i betong med nødvendig isolering/oppforing. Taksperrer i tre.

Yttervegger:
Yttervegger er kledt i naturlige materialer, hovedmaterialet er norsk skifer fra Otta Rust med innslag av treverk, spesielt i 1. etasje. Otta rust er en skifer hvor en andel av skiferen har en varm rust farge, som blir mer fremtredende med tiden. Skifer er et robust fasademateriale, som patinerer pent over tid og krever minimalt med vedlikehold. Rustfargen vil med tiden bli mer fremtredende på solutsatte fasader og tak. På fasader med mindre sol vil man ikke kunne forvente samme utvikling og skiferen vil i større grad beholde sin opprinnelige farge.

Ottaskiferen inneholder mineraler, som medfører at fargen endrer seg gradvis over tid etter hvert som den blir utsatt for fuktighet og andre klimatiske påkjenninger. Ny skifer er for det meste mørk koksfarget, mens en liten andel (5–10%) er rustfarget. Det vil ta ca. 10 år før skiferen har utviklet seg ferdig. I Vannkunsten Syd vil minst 20% av skiferen leveres med rustet, gyllen overflate fra begynnelsen.

Yttertak:
Taket er, som fasadene, kledt i klinklagt Ottaskifer. De store skrånende takflatene blir brutt opp av overlys, takterrasser og enkelte tekniske anlegg. Snøfangere monteres enkeltvis på de forskjellige steinene, tilsvarende Vannkunsten.

Balkonger:
Balkonger leveres som prefabrikkerte betongelementer. På gulv vil det bli levert tremmegulv. På grunn av værbelastning vil det kunne forventes noe patinering og sprekkdannelser i tremmegulvet. Rekkverket blir i lakkert stål med håndløper, ett utvendig lysarmatur med innvendig bryter og en utvendig stikkontakt er inkludert.
Tak over balkonger har fortrinnsvis himling i lys farget betong. Det kan forekomme synlige merker etter armeringsstoler. Ved inntrukket balkong er himling bekledt med trespiler.

Takterrasser:
Takterrasser er «skåret» inn i taket for å danne le og gi utsikt. Disse leveres med tremmegulv i tre, spilevegg i tre på vegg og glassrekkverk. På grunn av værbelastning vil det kunne forventes noe patinering og sprekkdannelser i treverket på terrassen. På takterrassene gjøres det oppmerksom på at kjøper står ansvarlig for rens av sluk.

Vannbolig:
I vannboligene gis det direkte og eksklusiv tilgang til det indre vannrommet. Leilighetene får egen balkong med utgang ut på privat bryggekonstruksjon i tre med nedtrapping som ender i en flytebrygge. Det vil på flytebryggen være mulig å fortøye med småbåter/kajakk i korte perioder.

Balkonger, terrasser og brygger er utvendige konstruksjoner, og mindre ansamlinger av vann kan oppstå på overflaten etter regnvær og snøsmelting. Det må også påregnes drypp av regnvann fra overliggende balkong og rekkverk.

FELLESAREALER

Selger, arkitekt og rådgivere har i samarbeid funnet en stil for innvendige fellesarealer som harmoniserer med bygget og den særegne beliggenheten.

Fellesrommet:

Fellesrommet på ca. 50 m2 er planlagt som et areal alle boligkjøpere kan disponere etter sameiets vedtekter. Fellesrommet er sentralt plassert i hus 10, like ved den interne broen og ut mot vannrommet. Rommet utstyres med fullt kjøkken og HC-toalett, og med materialer som står i stil med konseptet til øvrige fellesareal. Fellesrommet ligger vendt mot syd og sydvest og har direkte forbindelse med en nedtrapping mot det indre vannrommet. Fellesrommet er plassert rett i nærheten av den tidligere nevnte kajakkoppbevaringen

Gulv:
Fellesrommet utstyres med slitesterk parkett.

Himling:
For ett ensartet uttrykk for å gi gode akustiske forhold i rommet utføres himlingen som en nedforet systemhimling med plater for akustisk regulering.

Vegger:
Vegger i fellesrommet vil være en kombinasjon av bindingsverksvegger med gipskledning og vegger med støvbundet rå betong som står i stil med trapperommet. Gipskledde vegger vil sparkles og males.

Fellesarealer og trapperom:

Inngangspartiet:
Inngangspartiet er tilbaketrukket fra fasadelivet, og med en eikedør markeres overgangen mellom ute og inne. I entreen monteres det trespiler og råstålplater i mørk farge med varmt gjenskinn på utvalgte vegger. Resterende vegger leveres som støvbundet rå betongvegger. Gulvet leveres i en kombinasjon av kokosmatte og slipt betong. I himlingen monteres sorte treullsementplater med fin struktur. Det leveres i tillegg til grunnbelysning, en dekorbelysning som fremhever takhøyden.

Trapperommet:
Veggene i trapperommet utføres som rå betongelementvegger med synlige fuger. Veggen rundt heis kles i mørke råstålplater. Gulvoverflatene på trapper leveres i betong med overflatebehandling/støvbinding. Rekkverkene leveres i sortlakkert stål med håndløper i massiv eik. På gulv på etasjereposer leveres høykantparkett i eik. Himlingen på reposer leveres som i inngangspartiene med sorte treullsementplater med fin struktur. Synlige betonghimlinger vil ha preg av fuger i møter mellom betongelementene. Inngangsdører leveres malt.

I hus 12, 13 og 14 går trappen ned til kjeller. Fellestrapp i hus 10 med inngang fra byggets sydside går ned til kjeller. Kjelleren under hus 13 vil ikke være koblet til resterende del av kjeller pga. de to utløpene i vannrommet til Bispevika, tilgang til parkeringskjeller vil derfor være gjennom fellestrapp eller heis i hus 10.

Innervegger:
Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av enten betongvegger eller lydvegger med stender/gips/mineralull. Skillevegger mellom næringsareal og leiligheter er av betong. Det blir betongvegger mot heis- og trappekjerne. Det vil forekomme synlige støpeskjøter på betongvegger.

Post og avfall:
Postkasser på vegg i inngangspartiet leveres i stil med øvrig interiør. Midlertidig avfallsrom er plassert sentralt i hus 11, med inngang fra uterommet mellom Hus 10 og 11.

Oslo kommune planlegger sentralt søppelsug-anlegg for området. Prosjektet vil koble seg på dette når det står ferdig. Når permanent anlegg er operativt blir det nedkastsøyler i søppelrom i plan 1 hus 11 for papir, plast, mat- og restavfall. Glass/metall og EE-avfall må leveres til kommunens returpunkt. Miljøstasjon for glass/metall planlegges anlagt nord for hus 10 langs Bispekilen.

Heis:
Det er heis fra kjeller opp til alle leilighetsplan. Overflater i heisene er tilpasset fellesarealer for øvrig. Takplater med downlights. Det er 24 timers tilknytning til ekstern tale/høre vakttjeneste.

LEILIGHETENE

Generelt:
Det danske arkitektkontoret Tegnestuen Vandkunsten er arkitekt for prosjektet og har også utviklet interiørkonsepter for leilighetene i samarbeid interiørarkitekt fra RCO interiørdesign.

Kjøper kan velge fritt mellom 3 kjøkkenkonsept og 3 baderomskonsepter. I tillegg kan boligkjøper velge mellom noen typer parkett uten ekstra kostnad.

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

Romhøyde:
Netto romhøyde er hovedsakelig ca. 260 cm. Det blir nedsenket himling der det er tekniske installasjoner som må skjules og det vil kunne forekomme noen inkassinger av bæresystem/bjelker. Baderom, bod og entré vil få nedsenket himling, i tillegg til de områdene i stue og på soverom som har tekniske installasjoner i tak. Nedsenkede himlinger i oppholdssoner er planlagt med en høyde på minimum 220 cm over ferdig gulv.

Flere av leilighetene vil få økt romhøyde i deler av leiligheten og høye glasspartier mot balkonger. Dette fremkommer på kontraktstegning. Leiligheter med skråtak vil ha avgrensende områder med himling under 2,2m.

Gulv:
Leveres med én-stavs eikeparkett med mellom 220 og 240 mm bredde. Gulvet leveres med en børstet overflate med naturlig struktur, samt varierende andel kvist og sparklet kvist. Fargespill er en del av sorteringen og gir spennende variasjoner. Markant eller rustikk kvistsortering. Midlertidig knirk grunnet årsvariasjoner i temperatur og luftfuktighet vil kunne forekomme. Ved utbedring av mindre skader i parketten vil entreprenør kunne ta i bruk godkjent utbedring med hardvoks. I leiligheter med kjøkkenøy vil det ikke leveres parkett under denne pga. bruken av flytende gulv.

Gulv og vegger på bad leveres med keramiske fliser. Mindre ansamlinger av vann kan forekomme på baderomsgulv etter dusjing.

Vegger:
Vegger i leiligheten sparkles og males i klassisk hvit NCS S0500-N. Mindre ujevnheter ved slepelys i leiligheten og rissdannelser i overganger vil over tid kunne forekomme.
På bad leveres veggene med keramisk flis. Speil og belysning på vegg over servant. Fordelerskap leveres bak speil. Synlige dyser i vegg for sprinkelanlegget vil forekomme. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i vegg eller himling. Det vil plasseres noen inspeksjonsluker i vegg.
Det vil kunne forekomme innkassinger av bærende søyler i enkelte leiligheter.

Spikerslag
I tillegg til spikerslag for inkludert innredning, leveres det spikerslag til oppheng av TV og på utvalgt plass i entreen for oppheng av knaggrekke eller tilsvarende.

Tak og himlinger:
Det blir gjennomgående helsparklet og malt betong uten synlige v-fuger i rom med full høyde. Der det er nedforet gipshimling, vil denne bli sparklet og malt. Sprinkelanlegg/vanntåke i himling leveres i alle leiligheter. Tillufts- og avtrekksventiler plasseres i himling eller vegg. Lokal nedforet himling eller innkassinger av tekniske anlegg og stålkonstruksjoner vil forekomme. Det tas forbehold om at ikke alle nedforinger/utforinger er vist på tegning.
I leiligheter der ventilasjonsaggregatet er plassert over himling, vil det være inspeksjonsluke i himlingen. Der det er viftekonvektor i nedforet himling vil det være rist for inntak og utluft synlig på vegg samt inspeksjonsluker i himling.

Vinduer:
Vinduspartier ved balkonger leveres i massiv eik utvendig og innvendig. Det leveres slagdør eller skyvedør som inntegnet på kontraktstegning. Eik er et levende materiale og mindre sprekker, samt gråning av farge vil kunne forekomme.
Øvrige vinduer leveres med hvitmalt furu (NCS S0500-N) innvendig, utvendig er vinduene kledt i lakkert eller eloksert aluminium. Alle åpningsbare vindusfelt har innvendige og utvendige eikerammer. Inndeling faste/åpningsbare felt avklares i detaljprosjekteringen. Innvendige vindussmyg utføres listfritt med utforing i sparklet og malt gips, samt bunnplate med overflate i oljet eik. I tillegg til store vindusflater utstyres leilighetene med franske balkonger i henhold til kontraktstegninger.
Vask av vinduer som ikke kan vaskes fra innsiden administreres av sameiet.

På grunn av høy isolasjonsevne på glassene, vil det i perioder kunne oppstå kondens/dugg på utsiden av glassene. Dette forekommer spesielt ved væromslag. I leiligheter med store vindusfelter vil kjøper kunne oppleve kaldras grunnet at varm luft nedkjøles av den kaldere vindusflaten.

Innvendige trapper:
Alle interne boligtrapper i duplex-boliger er på forskjellig vis en integrert del av boligenes arkitektur. Noen er frittstående med en lett konstruksjon, andre er innebygget. Alle har trinnflater og håndløpere i eik, med tilhørende rekkverk.

Solskjerming:
Energi og inneklimavurderinger ligger til grunn for vurdert solskjermingsbehov. På solutsatte vindusfelt vil det bli montert utenpåliggende screen, markise eller persienner. I takflaten vil solskjerming løses i hovedsak i glasset eller med innvendige screen. For vindusfelt med skrå topp monteres også utvendig persienne tilpasset vinduets form.
Utvendig solavskjermingen vil ha motordrevet styring ved bruk av bryter eller fjernkontroll som standard. På enkelte mindre felt vil det ikke leveres solskjerming.

Det leveres ikke vindmåler som standard, så kjøper står selv ansvarlig å ta opp solskjerming ved vind over grenseverdi. Grenseverdi vil fremkomme i boligmappen og vil være min. 12 m/s.

Inngangsdør:
Kvaliteten på inngangsdøren er glatt dørblad med malt overflate med vrider og lås i stål og med kikkehull. Leilighetssiden av dør har samme utførelse som dørside mot fellesareal.

Innerdører:
Det er gjennomgående hvite, glatte kompaktdører med vridere av stål. Det leveres spalte under dører for riktig luftgjennomstrømning for det balanserte ventilasjonsaggregatet.
Innfelte skyvedører leveres der det er inntegnet på kontraktstegning, og i samme farge som innvendige dører for øvrig.

Skyvedør i eik:
I stue/kjøkken der det er inntegnet på kontraktstegning leveres en skyvedør i finert eik som står i stil med parketten. Døren leveres med ekstra høyde på 2,22 eller 2,26 m for å gi leiligheten et unikt utrykk. Bredden på døren varierer i de ulike leilighetene men vil leveres i bredder mellom 900 og 1500 mm. Dører f.o.m 1300 mm vil leveres som koblet dørblad. Skyvedøren leveres listfri.

Listverk:
Det monteres gerikter rundt innvendige dører, med unntak av skyvedøren i eik. Gerikter sparkles og males. Fotlister leveres i eik ca. 6 cm høye. Alle gerikter og fotlister gjæres. Leilighetskonseptet inkluderer ikke taklister. Dette vil kunne medføre synlige sprekker/riss over tid på grunn av svinn og krymping av materialer, noe som er vanlig i nye bygg.

Garderobeskap:
Det er satt av plass til oppbevaring i entré eller innvendig bod og garderobeskap på soverom. Avsatt plass er anvist på kontraktstegning. Garderobeskap leveres ikke.

Bad:
Det leveres baderomsinnredning med omfang iht. kontraktstegning og innredning iht. valgt konsept. Heldekkende servant med ettgreps blandebatteri og pop-up ventil. Veggmontert toalett med innebygget sisterne og toalettsete med soft-close. Speil og belysning over vask. Fordelerskap plasseres bak speil. Det leveres dusjvegg i klart glass og hjørnesluk. Det leveres jevnt fall mot sluk på hele badet og derfor ikke nedsenk ved dusj. Kjøper vil derfor kunne forvente noe vannansamling utenfor dusjvegg ved bruk. Innfelte downlights i himling med dimmefunksjon. Antall tilpasses badets størrelse.

Det tilbys tre konsepter innenfor standard leveranse;

Urban
Urban leveres med mørkegrå 60x60 fliser på gulv og med enten samme fliser på vegg eller mørke metrofliser på vegg. Innredning leveres av Sigdal i sort eikefiner med helstøpt servant med skuffer. Enkelte bad leveres med frittstående servant uten skuffer for å tilfredstille krav til universell utforming. Per nå gjelder dette kun bad 2 i leilighet 10.2.4. Der det er inntegnet på kontraktstegning leveres hyllesystem for oppbevaring i sort. Hyllesystemet inkluderer også avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Blandebatteri til vask, dusjbatteri og hengsler på dusjvegg leveres i krom. Betjeningspanel til toalett leveres i krom eller børstet stål. Hjørnesluk leveres i børstet stål eller krom.

Natur
Natur leveres med lyse 60x60 fliser på gulv og med enten samme fliser på vegg eller lyse/hvite metrofliser på vegg. Innredning leveres av Sigdal i lys eikefiner med helstøpt servant og skuffer. Enkelte bad leveres med frittstående servant uten skuffer for å tilfredsstille krav til universell utforming. Per nå gjelder dette kun bad 2 i leilighet 10.2.4. Der det er inntegnet på kontraktstegning leveres hyllesystem for oppbevaring i lys eikefiner. Hyllesystemet inkluderer også avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Blandebatteri til vask, dusjbatteri, betjeningspanel til toalett og hengsler på dusjvegg leveres i matt sort. Hjørnesluk leveres i sort utførelse.

Organisk
Organisk leveres med lysegrå 60x60 fliser på gulv og lys grønne metrofliser på vegg. Innredning leveres av Sigdal i lys eikefiner med helstøpt servant og skuffer. Enkelte bad leveres med frittstående servant uten skuffer for å tilfredsstille krav til universell utforming. Per nå gjelder dette kun bad 2 i leilighet 10.2.4. Der det er inntegnet på kontraktstegning leveres hyllesystem for oppbevaring i lys eikefiner. Hyllesystemet inkluderer også avsatt plass for vaskemaskin og tørketrommel. Blandebatteri til vask, dusjbatteri, betjeningspanel til toalett og hengsler på dusjvegg leveres i matt sort. Hjørnesluk leveres i sort utførelse.

Dusjvegger i glass som kan slås inn mot hjørnet når dusjen ikke er i bruk. Termostatstyrt blandebatteri med dusjhode på veggmontert stang. Veggmontert WC.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (evt. kombimaskin vask/tørk). Maskiner leveres ikke. Tørketrommel må ha kondensbeholder/samler.

Der hvor avstand mellom fremkant maskin og dusjsone/dusjvegg er mindre enn 0,6 m, må maskin være godkjent for å stå i sone 2. Dette i henhold til anbefalinger i NEK 400. De fleste nye maskiner oppfyller dette kravet.

Badene blir levert som plassbygde baderom.

Kjøkken:
Sigdal er valgt som kjøkkenleverandør i prosjektet og omfanget av leveransen er iht. det som fremgår av leilighetsplanen. Detaljert kjøkkentegning vil bli oversendt kjøper i forbindelse med tilvalgprosessen.

Kjøper kan uten ekstra kostnad velge mellom 3 ulike kjøkkenfronter. Innsiden av skuffer og skap leveres hvite, men med forkantlist tilpasset fargen på fronten. Alle kjøkken er valgt for å stå i stil med leilighetens generelle uttrykk. De 3 konseptene er de samme som på bad og følger samme fargepalett;

Urban:
Kjøkkenet leveres i modell Amfi Lakriz med frontene i sort eik finér. Benkeplaten leveres i lys beige kompositt benkeplate med Blanco subline sort 500-U vask eller hvit laminat for 2-roms leiligheter med sort Franke MTG 210-50 vask. Benkeplater i kompositt med lengde over 2,9 m, og laminat med lengde over 4,4 m vil måtte skjøtes. Skjøt plasseres hovedsakelig ved stekeplate. Det leveres sorte håndtak av typen Edge og sort matt blandebatteri.

Natur:
Kjøkkenet leveres i modell Uno palett med malte fronter i støvgrå farge. Benkeplaten leveres enten i lys/hvit kompositt benkeplate med Blanco Andano stål 500-U vask eller hvit laminat for 2-roms leiligheter med Intra Linnea stål vask. Benkeplater i kompositt med lengde over 3,05 m, og laminat med lengde over 4,4 m vil måtte skjøtes. Skjøt plasseres hovedsakelig ved stekeplate. Det leveres børstet stålhåndtak av typen Cliff og krom blandebatteri

Organisk:
Kjøkkenet leveres i modell Uno palett med malte fronter i mosegrønn farge. Benkeplaten leveres i mørk grå kompositt benkeplate med Blanco subline sort 500-U vask eller mørk grå laminat for 2-roms leiligheter med sort Franke MTG 610-50 vask. Benkeplater i kompositt med lengde over 3,05 m, og laminat med lengde over 4 m vil måtte skjøtes. Skjøt plasseres hovedsakelig ved stekeplate. Det leveres sorte håndtak av typen Edge og sort matt blandebatteri.

Benkeplate leveres med dybde på 60 cm med 20 mm tykkelse. Benkeplaten leveres med underlimt vaskekum i rustfritt stål eller sort avhengig av valgt konsept. Alle skuffer og dører har soft-lock system og leveres med minimalistisk håndtak til frontene. Kjøkkenene er utstyrt med flest mulig skuffeseksjoner av typen full-uttrekk for å gjøre kjøkkenet mest mulig funksjonelt. Det leveres én skuff med bestikkinnlegg per kjøkken. Kjøkkenene leveres med fremtrukket foring mot tilstøtende vegger for å gi de en moderne innramming.

Kjøkkenet blir levert med belysning via downlights i nedforet himling over kjøkkenbenk eller via lyslist med LED under overskap. Stikkontakt leveres montert på vegg, og i kjøkkenøy i leilighetene som har det. Det leveres Aqua stop som lekkasjesikring. Det gjøres oppmerksom på at nedforingen

benyttes til fremføring av ventilasjonskanaler, etc. og derfor ikke kan benyttes som skapplass. Nedforingen leveres med gipskledning og males i samme farge som vegg.

Det blir levert kjøkkenventilator av type Fortuna med integrert belysning og komfyrvakt fra Røroshetta. Ventilatoren blir plassert helt skjult i overskap. Ved bruk vil en diskre glasskjerm vippes ut. Følgende hvitevarer fra AEG leveres integrert og som en del av innredningen.

- Innbygningsovn stål – AEG modell BEK431011M
- Induksjonstopp – AEG modell IAE6442SFB
- Oppvaskmaskin (integrert) – AEG modell FSK63657P
- Kombiskap (integrert) – AEG modell SCE818E6TS

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

Avfallsbeholdere:
Alle leiligheter blir utstyrt med avfallsbeholdere for fem fraksjoner i tillegg til restavfall. De fem fraksjonene er papir, plast, matavfall, glass/metall og EE-avfall. Papirfraksjon leveres i bod eller skap, resterende fraksjoner leveres i skapet under vask med uttrekksskuffer

Ventilasjon:
Balansert ventilasjon fra eget luftbehandlingsanlegg i hver enkelt leilighet. Luftbehandlingsanlegg er plassert i bod, egen nisje eller over himling. Behandlet friskluft tilføres i stue og soverom. Avtrekk vil være fra bad, boder og kjøkken.

Oppvarming:
Leilighetene varmes opp via en eller flere sentralt plasserte viftekonvektor som fortrinnsvis monteres skjult i himling. Enheten suger romluft inn og varmer denne opp slik at oppvarmet luft igjen blåses inn i oppholdsrom. Temperaturen på luft ut av konvektoren begrenses av effekten på konvektoren, men hastigheten på luftutblåsing kan justeres ved ønske om hurtigere temperaturøkning. Det må påregnes noe støy ved økte hastigheter utover normal drift. På bad blir det termostatstyrt vannbåren varme som komfortvarme i gulv. Maksimal overflatetemperatur på gulv og respons på regulering er noe lavere for vannbåren gulvvarme enn for elektrisk gulvvarme.

Omfang og plassering av viftekonvektor vil bli avklart i detaljprosjekteringsfase og som følge av dette vil himlingsplan kunne bli endret på. Det leveres ikke varmekilde på soverom da det kommer grunnoppvarmet luft fra ventilasjonsanlegget.

I hver bolig leveres det målere med mulighet for fjernavlesning for varmt tappevann og forbruk oppvarming.

Inneklima:
Prosjektet har delvis svært stor solbelastning og det vil kunne forventes høy temperatur på solfylte dager. På solutsatte fasader leveres det solavskjerming og det må forventes at kjøper tar dette i bruk, samt vinduslufting på solfylte dager for at ikke innetemperaturen skal overstige grenseverdier.

Kabel/Bredbånd:
Det legges opp til uttak for bredbånd samt uttak for kabel-tv i stue. I 3 og 4 roms leiligheter vil det i tillegg legges opp til uttak for kabel-tv i hovedsoverom. Selger vil på vegne av sameiet tegne avtale med varighet inntil 3 år.

Elektro:
Det leveres skjult elektrisk anlegg i leilighetene med klargjort med stikkontakt for lampe på vegg ved

tak. Det leveres et satt antall lampepunkter i betongtaket som standard. Integrert belysningskonsept tilpasset lampepunktene vil tilbys som tilvalg. Det leveres downlights i bad og i entre med dimmer, samt belysning i innvendig bod, under overskap på kjøkken og over baderomsservant. Sikringsskap i bod eller entre, egen måler i kjeller/trapperom og stikkontakter/brytere i oppholdsrom. Det leveres stikkontakter og brytere av typen Elko Pluss hvit. På bad med Urban konsept leveres stikkontakter og brytere av typen Elko plus sort.

Elektro i leilighetene leveres i henhold til standard NEK 400. Plassering av punkter vil fremkomme på elektrotegning som fremvises ifm. tilvalgsprosess.

Smarthus:
Alle boligene er tilrettelagt for at det kan etableres smarthusfunksjoner. Du velger de smarthusløsningene du selv ønsker, mot et pristillegg. Smartløsningene styrer du enkelt med app.

Du kan for eksempel få med:

- Varmestyring – skru ned varmen om natten
- Lysstyring – sensorer for eksempel i gangen og på badet
- Styring av solavskjerming på de leilighetene hvor dette leveres

Varmtvann:
Leilighetene forsynes med varmtvann fra tappevannsveksler tilkoblet fjernvarme. Kostnader for forbruk faktureres basert på egen måler.

Porttelefon:
Det installeres komplett anlegg med felles tablå ved hovedinngang og videocalling. Utenfor hver leilighet vil det i tillegg være en ringeknapp til leiligheten. Forskjellig signal fra ringeknapp ved dør og utvendig tablå.

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

Brannsikring:
Hele bygget skal tilfredsstille dagens krav til brannsikring. Det innebærer blant annet heldekkende sprinkleranlegg eller vanntåkeanlegg i alle fellesarealer, i alle leiligheter, samt utvendig på balkonger og terrasser hvor teknisk forskrift krever dette. Sprinklerhoder vil være synlig i himling og leveres med hvit farge i leilighetene.
Noen synlige rørføringer for fremføring av sprinkleranlegg må også påregnes. Det leveres i tillegg ett-to brannslukningsapparat til hver leilighet. Røykdetektor og alarmgiver i hver leilighet er direkte tilknyttet sentralt brannalarmanlegg.

Energiattest:
Før overtakelse vil det bli utstedt energiattest for den enkelte bolig. Boligens energibehov er dimensjonert iht. TEK17. Energimerkingen er beregnet til å ligge i minimum kategori C, dagens nivå.

Inspeksjonsluker/-dører:
Flere av de tekniske installasjonene krever inspeksjonsluker som er synlige, som for eksempel rør-i-rør system, fordelerskap, fjernvarme, ventilasjonsanlegg, WC og sikringsskap. I enkelte tilfeller kan det bli nødvendig å plassere dem i oppholdsrom eller soverom.

Boder:
Sportsboder på ca. 6 kvm. pr. leilighet vil ligge i kjeller. Sykkelparkering er i hovedsak inkludert i kjellerboden, størrelse bod er økt med ca. 1 kvm tilsvarende plass til én sykkel. I tillegg etableres et

antall felles sykkelplasser i kjeller og/eller utendørs. Fri takhøyde i bodarealene kan variere på grunn av tekniske føringer som kabelgater for elektro- og ventilasjonskanaler. Pga. sprinkelregelverk vil det være en begrensning på lagringshøyde i boden. Sportsbodene vil få nettingvegger av type Troax eller tilsvarende.

Parkering:
Selger vil legge til rette for at det etableres en bilpoolordning i Bispevika Syd. Det vil bli en ekstern kommersiell drifter og boligkjøperne vil kunne tilknytte seg bildelings ordning på de til enhver tid gjeldende vilkår. Ordningen vil vare så lenge det er tilstrekkelig etterspørsel for ordningen i Bispevika Syd.

Selger disponerer et begrenset antall parkeringsplasser. Parkeringsplassene er plassert i kjeller under Vannkunsten Syd og leveres med ladestasjon. Plassene har en bredde på ca. 2,5 m og en lengde på ca. 5 m.

I garasje vil netto takhøyde være minimum 2,25 m i kjørebane og oppstillingsplasser. Enkelte lavere partier ved tekniske anlegg og stålkonstruksjoner må påregnes.

Gjesteparkeringsplasser i parkeringskjeller under Clemenskvartalet. Gjesteparkeringen vil skje mot betaling av parkeringsavgift og for øvrig på de vilkår som fastsettes av parkeringsoperatør som vil drifte plassene etter avtale med eieren. Gjesteplassene er sambruksplasser for besøkene til boliger, næring og området for øvrig.

Garasjegulv og bodarealer i kjeller utføres i epoxymaling eller tilsvarende. I kjeller leveres himling som støvbundet betong i kombinasjon med isolert himling med himlingsplater etter behov, her blir det synlige tekniske føringer.

TILVALG

Det vil tilbys en rekke tilvalg, innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Tilbudet formes av hensynet til rasjonell fremdrift og tekniske begrensninger, og leveres av våre forhåndsvalgte leverandører.

Selger utarbeider en tilvalgsmeny med valgmuligheter, priser og bestillingsfrister. De fleste tilvalgsmulighetene er utstilt i vårt visningssenter i Dronning Eufemias gate 55, og det kan avtales et møte med tilvalgsansvarlig, som orienterer og hjelper til med en eventuell bestilling. Alle tilvalgmulighetene blir valgt etter kriteriene for BREEAM-NOR.

Tilvalg på kjøkken og garderober gjøres hos Sigdal når tilvalgprosessen er igangsatt.

Alle tilvalg må bestilles innenfor gitte frister.
Dersom det ikke gjøres tilvalg innen nevnte frister leveres leiligheten med kjøkken og bad iht. konsept Urban. Gulv i oppholdsrom leveres med én-stavs hvitpigmentert eikeparkett med mellom 220 og 240 mm bredde. Den ekstra høye skyvedøren leveres i hvitpigmert eikefiner.

Aktuelle tilvalg:
- Kjøkken (inkl. hvitevarer) og garderobe
- Blandebatteri på kjøkken
- Flis på baderom
- Innredning baderom
- Blandebatteri baderom
- Dusjvegger baderom
- Flusher til toalett
- Baderomsbelysning

- Innerdører
- Parkett, terskel og fotlist
- Elektro
- Belysningskonsept
- Maling
- Solavskjeming
- Smarthus

ENDRINGER

Endringsarbeider er alle ønsker utover den forhåndsdefinerte tilvalgslisten. Endringer krever ofte omprosjektering og må godkjennes av byggherre. En endringsforespørsel kan involvere prosjekterende, arkitekt, entreprenør og myndigheter.

Da alle endringer må prosjekteres ut, vil blant annet fremdriften i byggeprosessen avgjøre priskonsekvens og om det er mulig å gjennomføre endringen. Det åpnes ikke for endringer som påvirker andre boliger eller byggets fasade. Tekniske installasjoner må beholde sine opprinnelige plasseringer, dette gjelder også lampepunkter i betong.

Alle endringer må oppfylle gjeldende krav i BREEAM-NOR.

Endringsforespørsler har en fast oppstartskostnad for å dekke kostnader rundt administrasjon og rådgivning

FORBEHOLD

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

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

Selger forbeholder seg retten til å fordele og anviser nærmere plassering av bod- og evt. parkeringsplasser.

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

SELGER

Vannkunsten Syd Bolig AS er opprettet for det formål å utvikle, bygge, selge og eventuelt leie ut boligeiendommene som oppføres på Vannkunsten Syd. Selskapet er eiet av Oslo S Utvikling AS som igjen er eiet av Linstow AS og Entra ASA. Oslo S Utvikling AS står for utvikling av om lag 380 000 kvadratmeter i Bjørvika.

Oslo, 02.03.2022, siste rev 04.11.2022.

Vannkunsten Syd Bolig AS

Rom	Gulv	Vegger	Tak/himling	Elektro	VVS	Ventilasjon	Innredning	Annet
Kjøkken	1-stavs eikeparkett med bredde mellom 220 og 240 mm i en lyspigmentert fargetone. Overflaten er børstet og mattlakkert. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Brytere og stikk iht. gjeldende NEK Tekn. stikk for komfyr og platetopp (separat) 25 amper til platetopp. Stikk til kjøleskap, oppvaskmaskin og ventilator. LED-lyslist eller spotter under overskap på egen bryter. Alle brytere, stikk, dimmere etc.leveres i Elko Pluss hvit.	**Konsept Urban:** Kjøkkenarmatur fra Tapwell i sort. Avstengning for oppvaskmaskin og uttrekkbar håndusj. **Konsept Natur:** Kjøkkenarmatur fra Tapwell i krom. Avstengning for oppvaskmaskin og uttrekkbar håndusj. **Konsept Organisk:** Kjøkkenarmtaur fra Tapwell. Avstengning for oppvaskmaskin og uttrekkbar håndusj.	Kjøkkenventilator Røroshetta modell Fortuna med integreret belysning og integrert komfyrvakt. Ventilatoren blir plassert helt skjult i overskap.	**Konsept Urban:** Fronter i sort eik finèr. Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Clamshell 20 mm. Underlimt vask type Blanco Subline sort. 2-roms leiligheter leveres med 20 mm laminat benkeplate i hvit med vask type Franke Mythos Grafitt. Grep type Edge i sort. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg. **Konsept Natur:** Fronter malt i støvgrå NCS S2500-N Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Frosty Carrina. Underlimt vask i stål type Blanco Andano 2-roms leiligheter leveres med 20 mm laminat benkeplate i hvit med vask Intra Frame i stål.. Grep type Edge i stål. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg. **Konsept Organisk:** Fronter malt i mosegrønn NCS S5005-G50Y. Benkeplate i kompositt sten type Cæsarstone Piatra Grey. Underlimt vask typeBlanco Subline sort. 2-roms leiligheter leveres med 20 mm laminat benkeplate type Grafitt med Franke Mythos Grafitt vask. Grep type Edge i sort. Foring over overskap utføres i gips, malt i samme farge som vegg.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvridere i børstet stål. Der hvor det er inntegnet skyvedør mellom stue og kjøkken på kontraktstegning, leveres denne i finert eik i samme fargenyanse som parketten. Denne skyvedøren leveres uten gerikter. Gerikter rundt øvrige innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Stue	1-stavs eikeparkett med bredde mellom 220 og 240 mm i en lyspigmentert fargetone. Overflaten er børstet og mattlakkert. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Brytere og stikk Iht til gjeldende NEK Uttak for TV-/data. Alle brytere, stikk, dimmere etc. skal leveres i Elko Pluss hvit.		Viftekonvektor, avtrekksrister eller ventiler for tilluft eller avtrekk. Sentralt plassert i aggregat på gulv/vegg eller i tak.		Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvridere i børstet stål. Der hvor det er inntegnet skyvedør mellom stue og kjøkken på kontraktstegning, leveres denne i finert eik i samme fargenyanse som parketten. Denne skyvedøren leveres uten gerikter. Gerikter rundt øvrige innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Entrè	1-stavs eikeparkett med bredde mellom 220 og 240 mm i en lyspigmentert fargetone. Overflaten er børstet og mattlakkert. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Brytere og stikk iht til gjeldende NEK Downlights med inntrukken lyskilde i hvit utførelse. Antall tilpasses rommets størrelse. Downlights leveres med dimmer. Alle brytere, stikk, dimmere etc. skal leveres i Elko Pluss hvit.			Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvridere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Soverom 1 (hovedsov)	1-stavs eikeparkett med bredde mellom 220 og 240 mm i en lyspigmentert fargetone. Overflaten er børstet og mattlakkert. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Brytere og stikk iht gjeldende NEK Alle brytere, stikk, dimmere etc. skal leveres i Elko Pluss hvit.			Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvridere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.
Øvrige soverom	1-stavs eikeparkett med bredde mellom 220 og 240 mm i en lyspigmentert fargetone. Overflaten er børstet og mattlakkert. Fotlister i eik med tilsvarende fargenyanse som gulv, glattkant 15x45 mm med synlige spikerhoder.	Sparklet og malt gips farge Klassisk hvit NCS S0500-N	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Nedforinger og innkassinger leveres i sparklet og malt gips i farge NCS S0500-N Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Brytere og stikk iht gjeldende NEK Alle brytere, stikk, dimmere etc. skal leveres i Elko Pluss hvit.			Garderobe leveres ikke som standard kun avsatt plass.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvridere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.

Bad	**Konsept Urban:** Gulvflis Mirage Dom District Zinc 60x60 cm **Konsept Natur:** Gulvflis Grespor Milestone White Matt 60x60 cm **Organisk:** Gulvflis Grespor Milestone White Matt 60x60 cm	**Konsept Urban:** Veggflis Mirage Dom District Grey 60x60 cm **Konsept Natur:** Veggflis Grespor Milestone White Matt 60x60 cm. Alt. Veggflis: Quintessensa Geneisis Bianco Lucido 6,5x26,5 cm **Organisk:** Veggflis Grespor Milestone White Matt 60x60 cm. Alt. Veggflis: Quintessensa Cromia Verde 2 Lucido 6,5x26,5 cm	Sparklet og malt betong uten synlige v-fuger Farge NCS S0500-N Klassisk hvit. Overgang mellom tak og vegg fuges, ingen taklister	Iht gjeldende NEK Downlights med inntrukken lyskilde i hvit utførelse. Antall tilpasses størrelsen på de ulike badene. Downlights leveres med dimmer. Stikk v/vask Stikk til vask/tørk Alle brytere, stikk, dimmere etc. leveres i Elko Pluss hvit. Stikk inne på bad i konsept Urban leveres i elko plus sort.	Vannbåren gulvvarme **Konsept Urban:** Servantarmatur Tapwell LIN071 i krom med pop-up ventil i krom. Dusjsystem Tapwell TVM7200 i krom. Dusjvegger i klart glass med hengsler i krom. Hjørnesluk i stål. Vegghengt toalett med soft close sete. Betjeningsplate til toalett i farge krom. **Konsept Natur:** Servantarmatur Tapwell LIN071 i matt sort med pop-up ventil i matt sort. Dusjsystem Tapwell TVM7200 i matt sort. Dusjvegger i klart glass med hengsler i matt sort Hjørnesluk i stål pulverlakkert i matt sort. Vegghengt toalett med soft close sete. Betjeningsplate til toalett i farge sort. **Konsept Organisk:** Servantarmatur Tapwell LIN071 i matt sort med pop-up ventil i matt sort. Dusjsystem Tapwell TVM7200 i matt sort. Dusjvegger i klart glass med hengsler i matt sort. Hjørnesluk i stål pulverlakkert i matt sort. Vegghengt toalett med soft close sete. Betjeningsplate til toalett i farge sort.		**Konsept Urban:** Innredning i sort eik finèr med to skuffer. Heldekkende servant i hvit utførelse. **Konsept Natur:** Innredning lys eik finèr med to skuffer. Heldekkende servant i hvit utførelse. **Organisk:** Innredning i lys eik finèr med to skuffer. Heldekkende servant i hvit utførelse. Enkelte bad leveres med frittstående servant uten skuffer for å tilfredsstille krav til tilgjengelig boenhet, hvilke bad dette gjelder fremkommer av salgstegning.	Kompaktdører i farge Klassisk Hvit NCS S0500-N Skyvedør i samme kvalitet og farge leveres der det er vist på tegning. Dørvridere i børstet stål. Gerikter rundt innvendige dører leveres i farge Klassisk Hvit NCS S-0500-N Gerikter leveres uten synlige spikerhoder, flekksparkles og males. Flat terskel i samme fargenyanse som parkett, gjelder kun der terskel er nødvendig.

Vedlegg til leveransebeskrivelse datert 02.03.2022, rev. 04.11.22, for leilighetene angitt i tabell 1

Kjøling

Det er i prosjektet gjennomført beregninger av forventet innetemperatur i leiligheter med stor solbelastning ved dimensjonerende sommerdøgn. På bakgrunn av disse beregningene er det besluttet å levere kjøleffekt på de stue/kjøkken og soverom som overstiger grenseverdien på 28˚C (forventningskategori 2 i NS16798). Kjøleffekten leveres via samme viftekonvektor som brukes til oppvarming i stue/kjøkken eller som egen viftekonvektor med kjøling på soverom.

Det er i disse leilighetene også besluttet å levere viftekonvektor i samtlige soverom. På soverom monteres ekstra kjølekonvektorer innfelt eller delvis innfelt i vegg. Det tas forbehold om at enkelte viftekonvektorer vil kunne leveres som utenpåliggende, samt at endelig plassering og størrelse av viftekonvektorer vil kunne endres gjennom detaljprosjekteringen.

Kjølekapasiteten på viftekonvektorene må anses som bidrag til å redusere innetemperatur om sommeren, men vil ikke leveres med tilstrekkelig effekt til å sikre en fast lufttemperatur uavhengig av utetemperatur og solforhold. Kjølebehovet i disse leilighetene er dimensjonert for å overholde grenseverdiene angitt i TEK17 §13-4, som angir at innetemperaturen generelt ikke skal overstige 26˚C når det installert kjøling, men når utetemperaturen overstiger dimensjonerende sommerdøgn så vil innetemperaturen kunne tillates å overstige 26˚C i perioder. Dimensjonerende sommerdøgn er fastsatt av metrologisk institutt, og er den utetemperaturen som man estimerer at ikke overstiges i mer enn 50 timer i et normalår. I Oslo er denne temperaturen 26,7 ˚C

Det er i prosjektet forutsatt at kunden i tillegg til viftekonvektorene tar i bruk solavskjerming for å overholde grenseverdiene.

Styring av viftekonvektorene gjøres en veggmontert regulator, og prosjektet jobber med å kunne tilby styring gjennom smarthus-app som tilvalg.

Viftekonvektoren vil leveres i hvit farge, men endelig valg av produkt er ikke avklart ved salgsstart. Plassering av konvektorer avklares i detaljprosjekteringen og vil kunne fremvises i løpet av tilvalgprosess.

Tabell 1: Leiligheter med levert kjøling

Hus 10	10.4.5, 10.5.3, 10.5.5, 10.6.1, 10.6.2
Hus 11	11.5.3, 11.5.5, 11.5.6, 11.6.1, 11.6.2
Hus 12	12.5.1, 12.5.2
Hus 13	13.3.3, 13.3.4, 13.4.3, 13.4.4, 13.5.2, 13.5.3, 13.5.4, 13.6.1
Hus 14	14.3.1, 14.3.2,

Datert: 02.03.2022

Oslo



A_11_11_01

Inngang bolig

Inngang FBK

Innsatstrappe

Skyvedøre skår

Foldedøre fasade

Personale inngang/
servicedør

REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:

BYGGESAK:

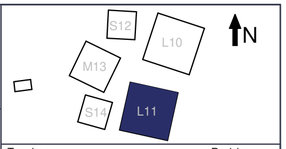
Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG

Emne:

Etasjeplan - Plan 1, Hus 11



Tegnings nr.: A_11_11_01

Revisionsnr.:

Mål: 1 : 100
Format: A2
Tegner: EH
Kontrol: MRP
Godkendt: EAR

FORELØBIG
2022-10-12

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_02

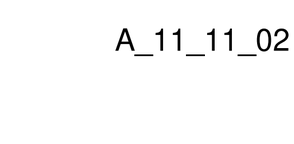
REV.: DATO: TEGN.: BESKRIVELSE:

BYGGESAK:

Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG



Emne:

Etasjeplan - Plan 2, Hus 11

Tegnings nr. A_11_11_02

Revisionsnr.:

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Mål: 1 : 100
Format: A2
Tegner: EH
Kontrol: MRP
Godkendt: EAR

FORELØBIG
2022-10-12



Solskjerming på denne fasade

A_11_11_03

REV.: DATO: TEGN.: BESKRIVELSE:

BYGGESAK:

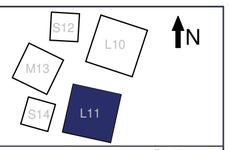
Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG

Emne:

Etasjeplan - Plan 3, Hus 11



Tegnings nr. A_11_11_03

Revisionsnr.:

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Mål:	1 : 100
Format:	A2
Tegner:	EH
Kontrol:	MRP
Godkendt:	EAR

FORELØBIG
2022-10-12



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_04

REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:

BYGGESAK:

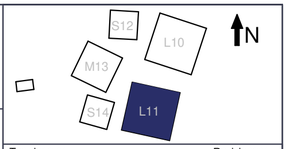
Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG

Emne:

Etasjeplan - Plan 4, Hus 11



Tegnings nr. A_11_11_04

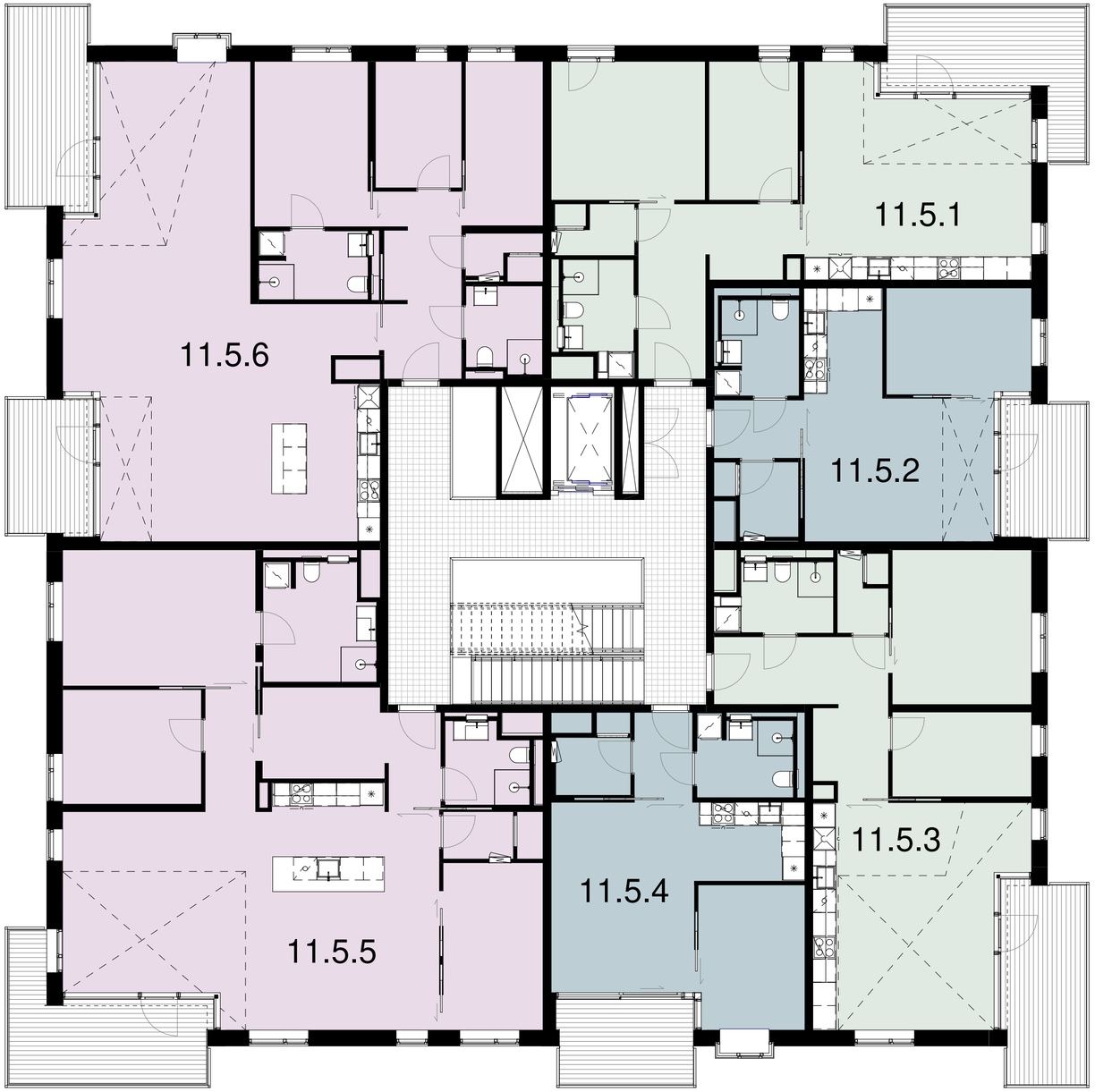
Revisionsnr.:

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Mål:	1 : 100
Format:	A2
Tegner:	EH
Kontrol:	MRP
Godkendt:	EAR

FORELØBIG
2022-10-12



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_05

SLWI 400
Innfelt
Lavt på væg

SLWI 600
Innfelt
Lavt på væg

SLWI 400
Innfelt i skørt eller
højt på væg

SLWI 400
Utenpåliggende

REV.: DATO: TEGN.: BESKRIVELSE:

BYGGESAK:

Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG

Emne:

Etasjeplan - Plan 5, Hus 11

Tegnings nr. A_11_11_05

Revisionsnr.:

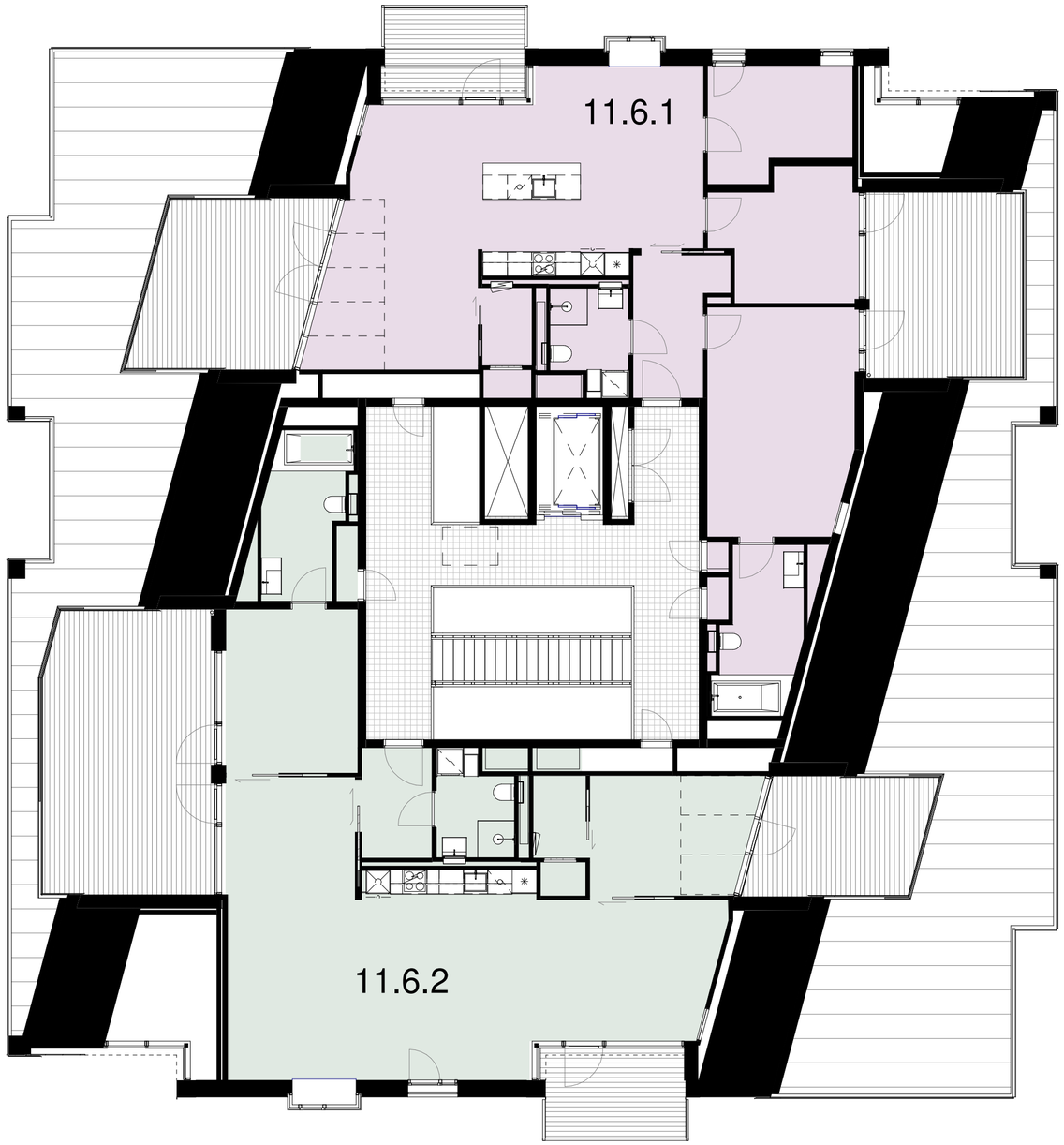
Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Mål: 1 : 100
Format: A2
Tegner: EH
Kontrol: MRP
Godkendt: EAR

FORELØBIG
2022-10-12

Solskjerming på denne fasade



Solskjerming på denne fasade

Solskjerming på denne fasade

A_11_11_06

SLWI 400
Innfelt
Lavt på væg

SLWI 600
Innfelt
Lavt på væg

SLWI 400
Innfelt i skørt eller
højt på væg

SLWI 400
Utenpåliggende

REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:

BYGGESAK:

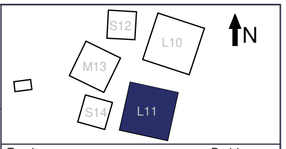
Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG

Emne:

Etasjeplan - Plan 6, Hus 11



Tegnings nr.: A_11_11_06
Revisionsnr.:

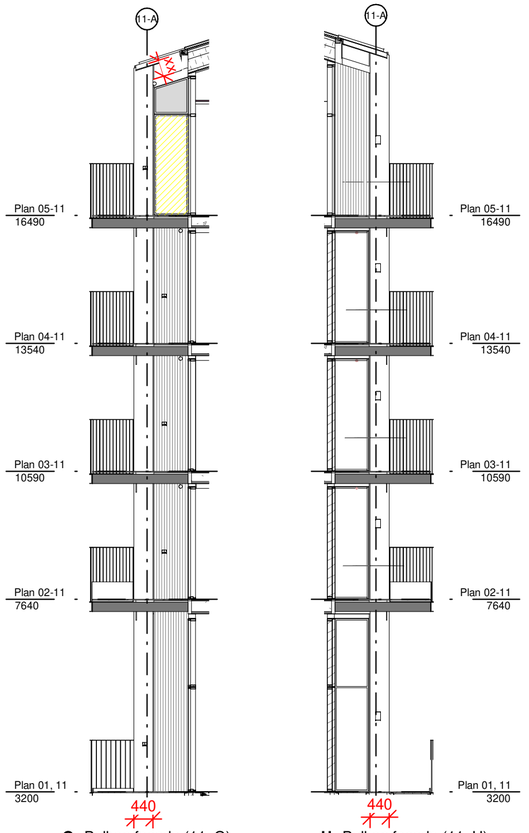
Mål: 1 : 100
Format: A2
Tegner: EH
Kontrol: MRP
Godkendt: EAR

FORELØBIG
2022-10-12

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11



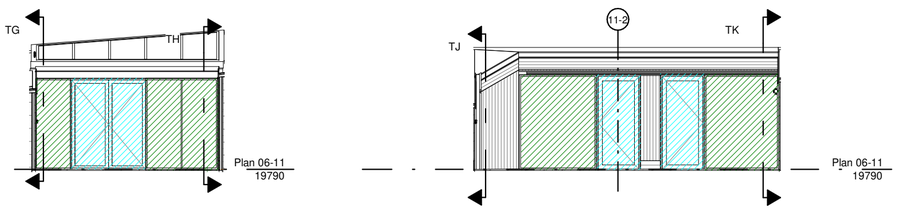


G Balkon facade (11_G)

1 : 100

H Balkon facade (11_H)

1 : 100



TI Terrasse facade (11_TI)

1 : 100

TL Terrasse facade (11_TL)

1 : 100



TG Terrasse facade (11_TG)

1 : 100

TH Terrasse facade (11_TH)

1 : 100

TJ Terrasse facade (11_TJ)

1 : 100

TK Terrasse facade (11_TK)

1 : 100

Skifer

SkiferSkifermodul er sentrert over vertikal fuge på 10 mm.
Skifer monteres på klink, i faldende længder, i standard bredderne:
- 200 mm
- 300 mm
- 400 mm
- 500 mm

Alle mængder henviser til synlig skifer, og tager ikke højde for det overlap der opstår ved montage på klink.

Planmonteret skifer markeres med rødt mål, og er i specialmål grundet detaljering. I overkant af skår pågår detaljering, og mål er ikke endelig afklaret. Disse mål er markeret med XX, og mål vil variere fra 300mm – 500 mm

Solskjerming signatur

- Screen (wirestyr)
- Persienne (wirestyr)
- Screen (zip)
- Solfilm
- Screen (Markise)
- Solglas

REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:
5	14.10.2022		Facader, revideret skifer moduler, Vestfacade: kanapper skiftet til vinduer, skråvindu på takterrasse udgået.
4	2022-08-22		Fasader -revideret solskjerming taketasje 02
3	2022-06-29		Fasader - revideret solskjerming taketasje
2	2022-05-25		Fasader - revideret omfang solskjerming

BYGGESAK:

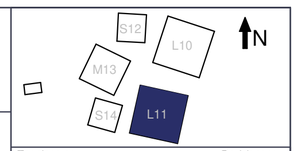
Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG

Emne:

Facade 11, Vest



Tegnings nr. A_30_11_04

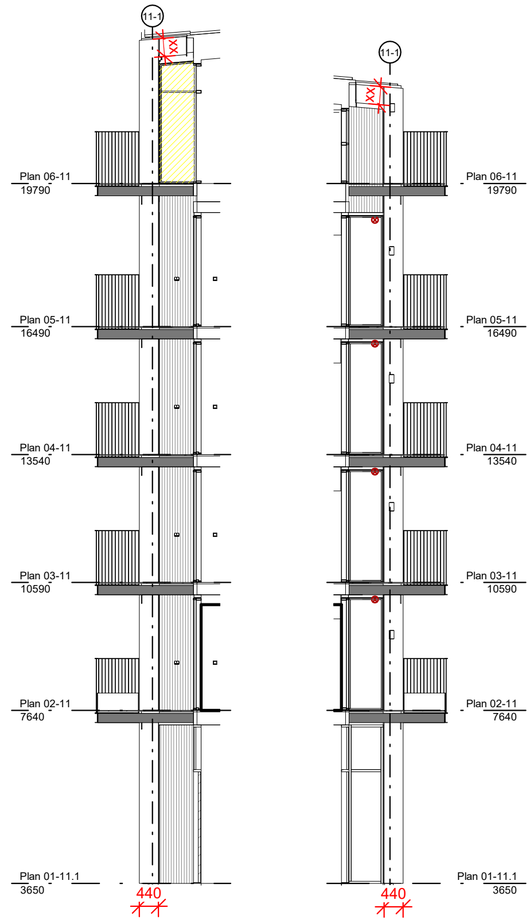
Revisionsnr.: 5

Mål:	1 : 100	Opprettet dato :	2022-04-08
Format:	A2		
Tegner:	MHG	Tilbudsunderlag dato :	2022-04-08
Kontrol:	MRP		
Godkendt:	EH	Arbeidstegning dato :	

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11





E

1 : 100

F Balkon facade (11_F)

1 : 100

Skifer

SkiferSkifermodul er sentrert over vertikal fuge på 10 mm.
Skifer monteres på klink, i faldende længder, i standard bredderne:
- 200 mm
- 300 mm
- 400 mm
- 500 mm

Alle mængder henviser til synlig skifer, og tager ikke højde for det overlap der opstår ved montage på klink.

Planmonteret skifer markeres med rødt mål, og er i specialmål grundet detaljering. I overkant af skår pågår detaljering, og mål er ikke endelig afklaret. Disse mål er markeret med XX, og mål vil variere fra 300mm – 500 mm

Solskjerming signatur

- Screen (wirestyr)
- Screen (zip)
- Screen (Markise)
- Persienne (wirestyr)
- Solfilm
- Solglas

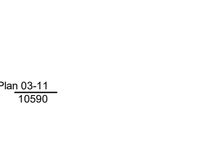
REV.:	DATO:	BESKRIVELSE:
4	2022-08-22	Fasader -revideret solskjerming taketasje 02
3	2022-06-29	Fasader - revideret solskjerming taketasje
2	2022-05-25	Fasader - revideret omfang solskjerming
1	2022-05-05	Fasader - Markering for solskjerming tilføjet

BYGGESAK:

Bispevika, B6b
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG



Emne:

Facade 11, Syd

Tegnings nr. A_30_11_03

Revisionsnr.: 4

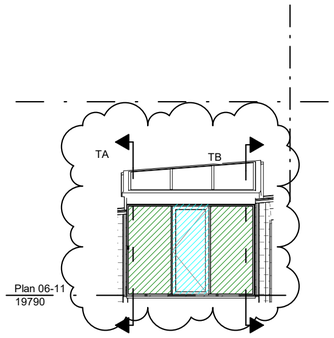
Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Mål:	1 : 100	Oprettet dato :	2022-04-08
Format:	A2		
Tegner:	MHG	Tilbudsunderlag dato :	2022-04-08
Kontrol:	MRP		
Godkendt:	EH	Arbeidstegning dato :	

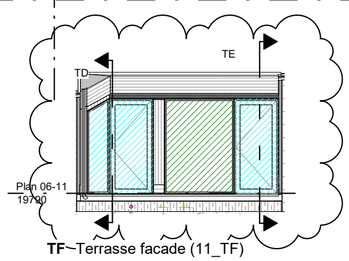
A_30_11_03 4





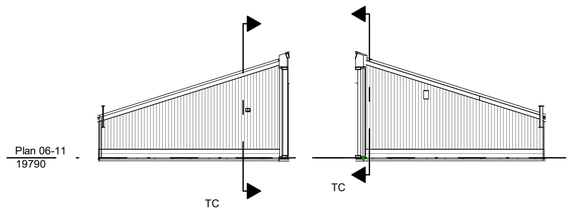
TC Terrasse facade (11_TC)

1 : 100



TF Terrasse facade (11_TF)

1 : 100

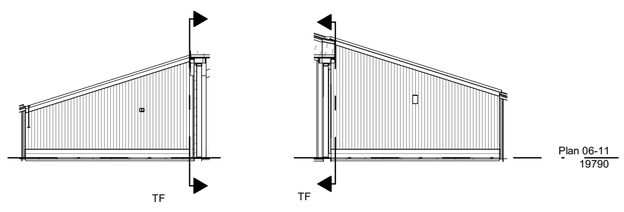


TA Terrasse facade (11_TA)

1 : 100

TB Terrasse facade (11_TB)

1 : 100

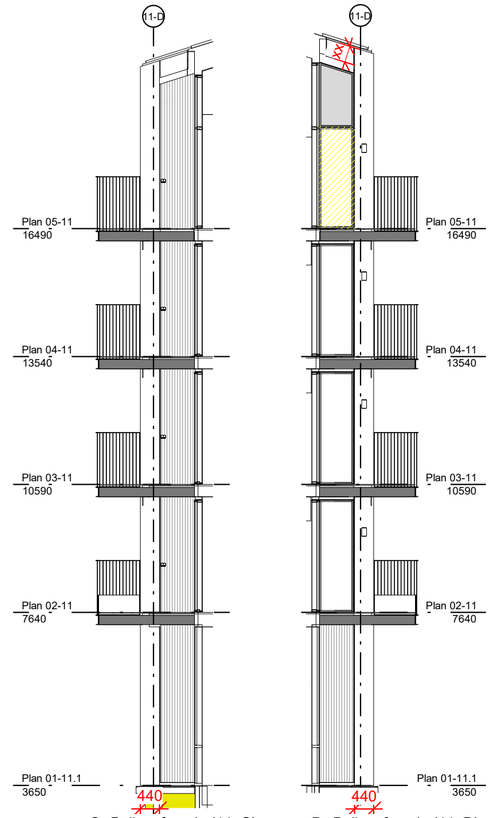


TD Terrasse facade (11_TD)

1 : 100

TE Terrasse facade (11_TE)

1 : 100



C Balkon facade (11_C)

1 : 100

D Balkon facade (11_D)

1 : 100

Skifer

SkiferSkifermodul er sentrert over vertikal fuge på 10 mm.
Skifer monteres på klink, i faldende længder, i standard bredderne:
- 200 mm
- 300 mm
- 400 mm
- 500 mm

Alle mængder henviser til synlig skifer, og tager ikke højde for det overlap der opstår ved montage på klink.

Planmonteret skifer markeres med rødt mål, og er i specialmål grundet detaljering. I overkant af skår pågår detaljering, og mål er ikke endelig afklaret. Disse mål er markeret med XX, og mål vil variere fra 300mm – 500 mm

Solskjerming signatur

- Screen (wirestyr)
- Screen (zip)
- Screen (Markise)
- Persienne (wirestyr)
- Solfilm
- Solglas

REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:
4	2022-08-22		Fasader -revideret solskjerming taketasje 02
3	2022-06-29		Fasader - revideret solskjerming taketasje
2	2022-05-25		Fasader - revideret omfang solskjerming
1	2022-05-05		Fasader - Markering for solskjerming tilføjet

BYGGESAK:

Bispevika, B6b

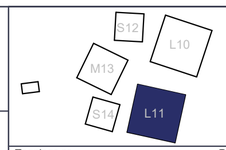
Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG

Emne:

Facade 11, Øst



Tegnings nr. A_30_11_02

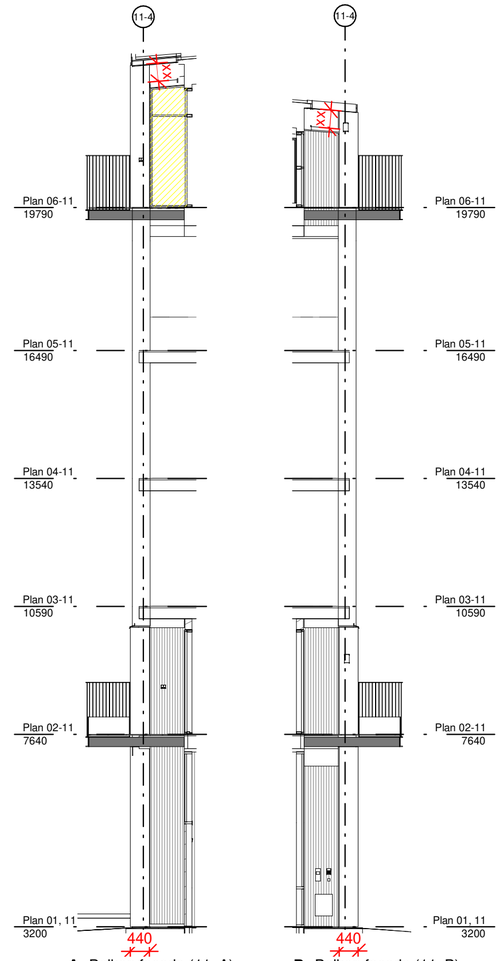
Revisionsnr.: 4

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Mål:	1 : 100	Oprettet dato :	2022-04-08
Format:	A2		
Tegner:	MHG	Tilbudsunderlag dato :	2022-04-08
Kontrol:	MRP		
Godkendt:	EH	Arbeidstegning dato :	





A Balkon facade (11_A)

1 : 100

B Balkon facade (11_B)

1 : 100

Skifer

SkiferSkifermodul er sentrert over vertikal fuge på 10 mm.
Skifer monteres på klink, i faldende længder, i standard bredderne:

- 200 mm
- 300 mm
- 400 mm
- 500 mm

Alle mængder henviser til synlig skifer, og tager ikke højde for det overlap der opstår ved montage på klink.

Planmonteret skifer markeres med rødt mål, og er i specialmål grundet detaljering. I overkant af skår pågår detaljering, og mål er ikke endelig afklaret. Disse mål er markeret med XX, og mål vil variere fra 300mm – 500 mm

Solskjerming signatur

- Screen (wirestyr)
- Persienne (wirestyr)
- Screen (zip)
- Solfilm
- Screen (Markise)
- Solglas

REV.	DATO:	BESKRIVELSE:
5	14.10.2022	Facader, revideret skifer moduler, Vestfacade: kanapper skiftet til vinduer, skråvindu på takterrasse udgået.
4	2022-08-22	Fasader -revideret solskjerming taketasje 02
3	2022-06-29	Fasader - revideret solskjerming taketasje
2	2022-05-25	Fasader - revideret omfang solskjerming

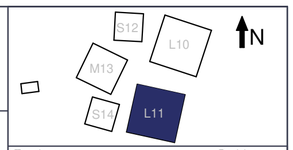
BYGGESAK:

Bispevika, B6b

Detaljprosjekt

OSU Vannkunsten Syd

TILBUDSUNDERLAG



Emne:

Facade 11, Nord

Tegnings nr. A_30_11_01

Revisionsnr.: 5

Mål:	1 : 100	Oprettet dato :	2022-04-08
Format:	A2		
Tegner:	MHG	Tilbudsunderlag dato :	2022-04-08
Kontrol:	MRP		
Godkendt:	EH	Arbeidstegning dato :	

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

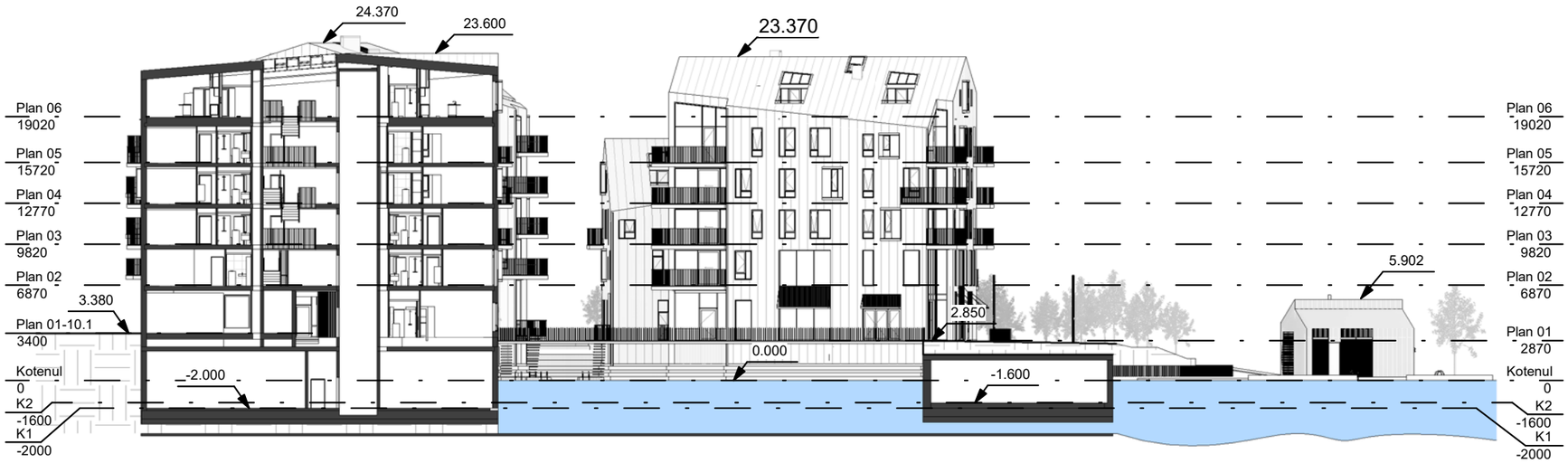
Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

A_30_11_01 5

A

A_20_XX_02





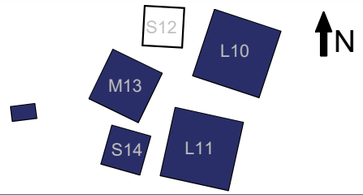
A	2021-10-15	Revideret rammesøknad	
REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:

BYGGESAK:

Bispevika, B6b
Rammesøknad

Emne:

Snit B



Tegnings nr.: A_20_XX_02
Revisionsnr.: A

Konst./Tegn.: MRP | Kontr.: EH | Godk.: EAR | Mål: 1:400 | Dato: 2020-12-18

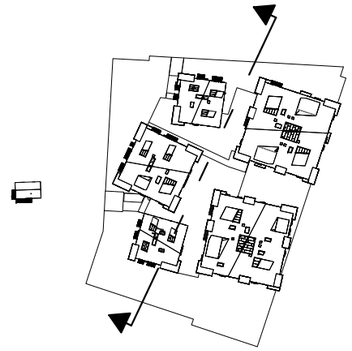
Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

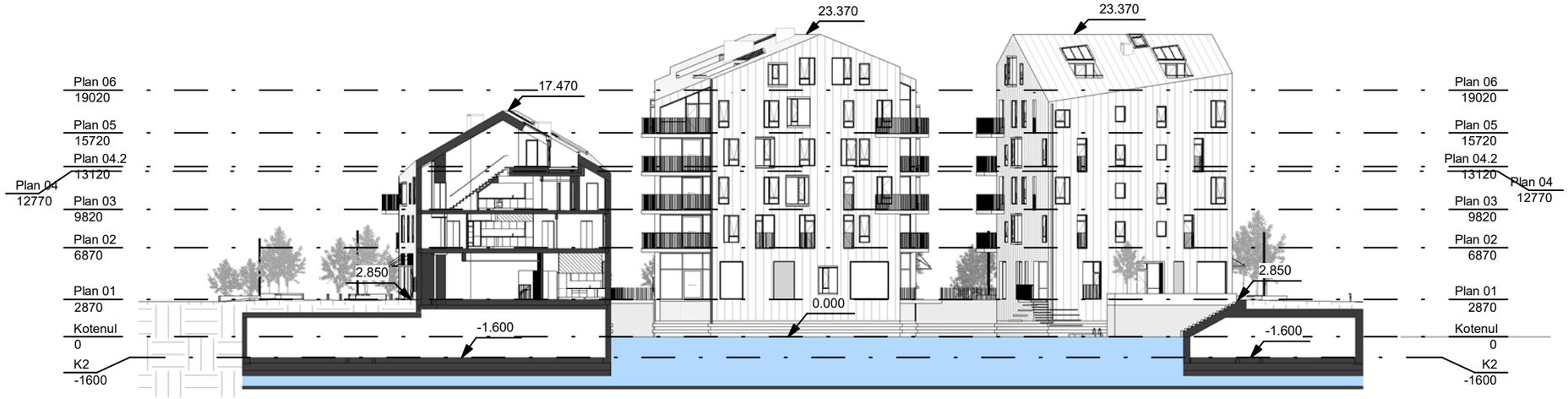
Format: A3

A

A_20_XX_01



Snit A
A_20_XX_01



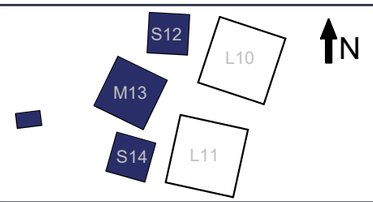
REV.:	DATO:	TEGN.:	BESKRIVELSE:
A	2021-10-15		Revideret rammesøknad

BYGGESAK:

Bispevika, B6b
Rammesøknad

Emne:

Snit A



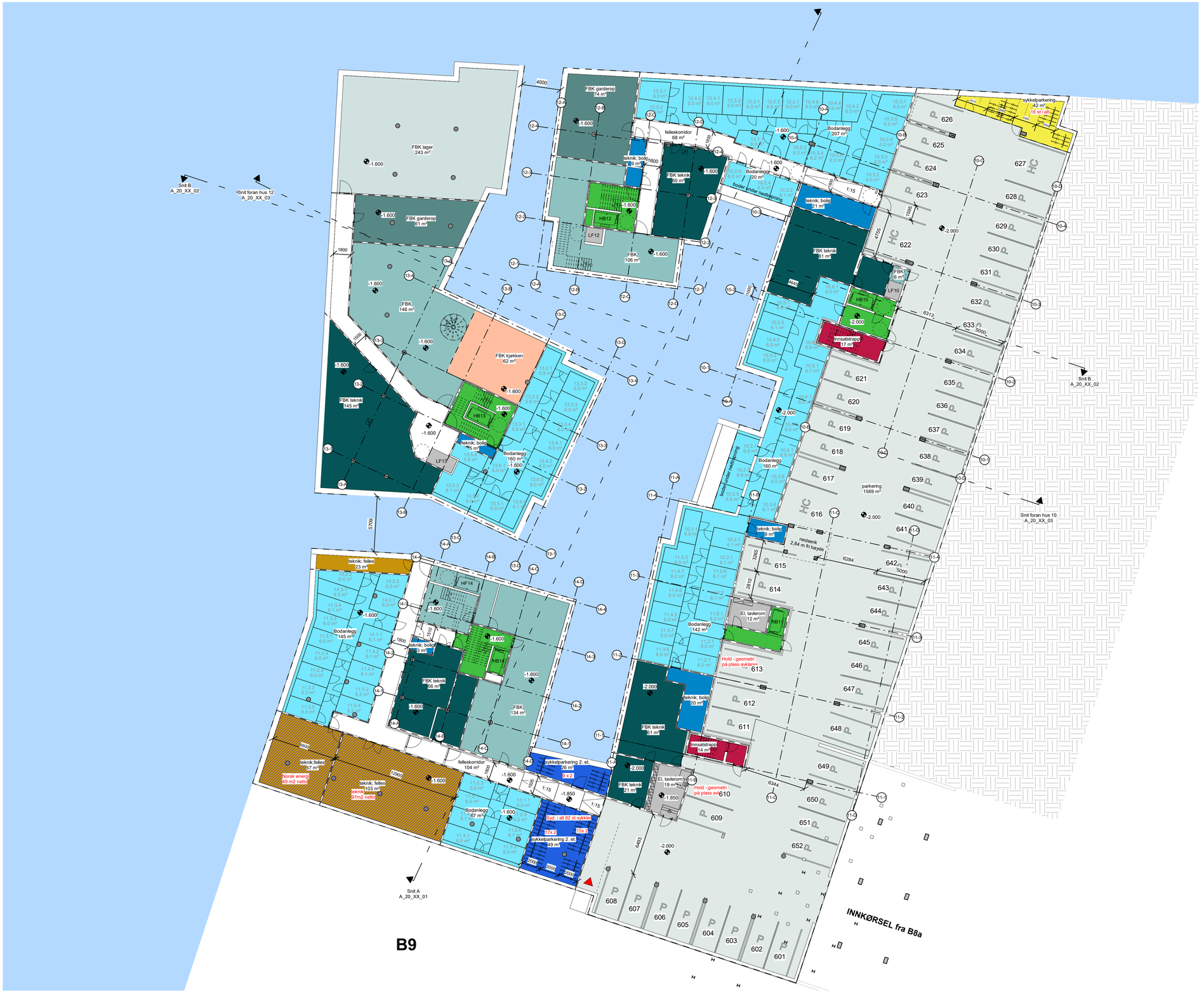
Tegnings nr.: A_20_XX_01
Revisionsnr.: A

Konst./Tegn.: MRP | Kontr.: EH | Godk.: EAR | Mål: 1:400 | Dato: 2020-12-18

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Format: A3



D

A_06_XX_00

Signatur areal/funksjon

- Bodanlegg
- El, tavlerom
- FBK
- FBK garderop
- FBK kjøkken
- FBK lager
- FBK teknik
- felleskorridor
- heis-/trappkerne
- Innstatstrapp
- parkering
- sykkelparkering
- sykkelparkering 2. et.
- teknik; bolig
- teknik; felles

-8.50 FBK areal Kjeller Name

Name	Area
Bodanlegg	900 m² 900 m²
El, tavlerom	32 m² 32 m²
FBK	427 m² 427 m²
FBK garderop	135 m² 135 m²
FBK kjøkken	62 m² 62 m²
FBK lager	243 m² 243 m²
FBK teknik	434 m² 434 m²
felleskorridor	172 m² 172 m²
heis-/trappkerne	116 m² 116 m²
Innstatstrapp	31 m² 31 m²
parkering	1569 m² 1569 m²
sykkelparkering	42 m² 42 m²
sykkelparkering 2. et.	75 m² 75 m²
teknik; bolig	65 m² 65 m²
teknik; felles	183 m² 183 m²
Grand total: 47	4486 m²

REV.:	DATO:	BESKRIVELSE:
D	2022-02-23	Revideret salgsprojekt
C	2022-02-01	Revideret salgsprosjekt
B	2021-12-17	Revideret salgsprosjekt
A	2021-06-04	Revideret boligmix

BYGGESAK:

Bispevika, B6b

Salgsunderlag

Emne:

Oversigtsplan, Kjeller

S12 L10 M13 S14 L11 N

Tegnings nr. A_06_XX_00 Revisionsnr.: D_

Konst./Tegn.:	Kontr.:	Godk.:	Mål:	Dato:
EH	MRP	EAR	1 : 200	2021-04-28

Tilsakshaver: OSU Dronning Eufemias gt. 16 0191 Oslo Tlf: +47 22 36 60 20

Arkitekt: Vandkunsten Krudtløbsvej 14 1439 København K Tlf: +45 32 54 21 11

Format: A1

Salgsoppgave – Vannkunsten Syd

Adresse og matrikkelnummer
Endelig adresse tildeles senere.
Gnr. 234, bnr. 134, i Oslo kommune. Endelig matrikkelnummer tildeles senere.

Eier/ selger
Selger er Vannkunsten Syd Bolig AS som er 100 % eiet av Oslo S Utvikling AS (OSU). OSU er eiet av Linstow AS og Entra ASA. OSU står også bak utbyggingen av Barcode og Bispevika Nord.

Hjemmelshaver
Hjemmelshaver til gnr. 234, bnr. 134 er Vannkunsten Syd FBK AS.

Tomt og grunnareal
Vannkunsten Syd har et areal på ca. 3 725 kvm. Det tas forbehold om eiendommens størrelse inntil eiendommen er ferdig organisert.

Bebyggelse
Planlagt bebyggelse for Vannkunsten Syd er på ca. 91 leiligheter fordelt på 5 punkthus med vannrom imellom husene. I tillegg er det lokaler for næring, bevertning, forretninger og kulturell virksomhet, samt kjeller.

Parkeringsplasser / Kjellerbod

Leilighetene selges uten rett til bruk av parkeringsplass. I kjelleretasjene vil diverse fellesarealer, boder, p-plasser mv. bli etablert. Kjellereiendommen er ikke ferdig arrondert og organisert, og kan inngå i hele eller deler av Eiendommen Vannkunsten Syd eller fradeles som en egen anleggseiendom som også vil strekke seg under, og betjene andre eiendommer i Bispevika Syd. Dersom kjellereiendommen organiseres som en anleggseiendom kan det bli aktuelt å foreta fradeling av arealer i kjellereiendommen (fellesarealer, mv.), for sammenslåing med eierseksjonssameiet der slike arealer alene tjener Vannkunsten Syd. Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjellereiendommen som Selger anser mest hensiktsmessig. Sameiet og/eller Kjøper er forpliktet til å samtykke i delings-/ sammenslåingsprosesser i den grad sameiets og/eller Kjøpers samtykke er nødvendig. Dette skal ikke medføre justering av avtalt pris.

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

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

Tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser)

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen gnr. 234, bnr. 134:

> Bestemmelse om allmennhetens tilgang til arealer med flere bestemmelser. Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommunen. Doknr. 609803-1, tinglyst 05.07.2016 på gnr. 234 bnr. 134.

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

- Grunneiererklæring/avtale vedrørende fraskrivelse av kommunens ansvar for skade/lekkasje som følge av at Kjellereiendommen strekker seg under offentlige arealer
- Eksklusiv bruksrett (evt. tilleggsareal) for næringsareal på sameiets tomt.
- Avtale om ansvar for kostnadsdekning forbundet med Vannkunsten Syds adkomst gjennom garasjeanlegg på naboeiendommen felt B8a.

- Adkomstrettigheter for allmennheten til arealer på Vannkunsten Syd som skal være offentlig tilgjengelige

Tinglyste servitutter på eiendom gnr. 234, bnr. 134 er i sin helhet tilgjengelig hos megler.

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

Det vil også kunne bli aktuelt å tinglyse bestemmelser om felles rettigheter og plikter (inkl. kostnadsdeling) mht. bruk og vedlikehold av fellesarealer, felles grøntarealer, veier, ledninger mv., samt øvrige fellestiltak for de eiendommer som inngår i Vannkunsten Syd og eventuelt øvrige eiendommer i området
Det kan bli aktuelt å tinglyse en heftelse på Eiendommen vedr. krav om infrastrukturbidrag. Dersom denne heftelsen blir tinglyst, vil den slettes av Oslo Kommune så snart infrastrukturbidraget er betalt av utbygger.

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

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

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

Byggemåte
Hoveddelen av tomten er etablert ut i sjøen. Det er etablert en vanntett spunt rundt eiendommen, deretter bygges en tørr arbeidsplattform i betong. Etter etablering av vanntett betongkjeller, fjernes eller kappes spunten og vannet vil strømme fritt i havnebassenget mellom husene. Byggene fundamenteres til fjell med stålkjernepeler. Bygningen utføres med bærekonstruksjon i betong og stål, samt noe treverk. Yttervegger er kledt i naturlige materialer, hovedmaterialet er norsk skifer fra Otta Rust med innslag av treverk spesielt i 1. etasje. Det tas forbehold om valg av produkter. Skillevegger mot naboleiligheter/fellesareal består av betongvegger og lydvegger i stål/gips/mineralull/porebetong. Betongvegger mot heis- og trappekjerne. Etasjedekker i betong.

Reguleringsplan og -bestemmelser
Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger som vedlegg til denne salgsoppgaven. Vannkunsten Syd ligger på felt B6B som er regulert til bolig, forretninger, offentlig eller privat tjenesteyting, kontor, bevertning og energianlegg. Reguleringsbestemmelser for felt B6B i Bjørvika er S-4826, vedtatt 12.11.2014, samt for gangareal mellom byggene og torg syd for Vannkunsten Syd mot felt B9 iht. S4880, vedtatt 03.02.2016. Detaljreguleringen er en del av reguleringsplan S-4099. Felt B6B består av fem boligbygg i punkthus, med reguleringshøyde på kote + 24.

Bebyggelse mot nord på Vannkunsten (felt B6A) er ferdig utbygget. Bebyggelse mot nordøst på Eufemias Plass (felt B7) er ferdig utbygget. Felt B8A mot øst består av ett boligbygg i kvartalsstruktur og har en maks reguleringshøyde på kote + 33. Fremtidig bebyggelse mot sydøst på felt B8B har reguleringshøyde på kote +30. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B8B, antall etasjer blir maks 8. Fremtidig bebyggelse mot syd på felt B9 har reguleringshøyde på kote + 22. Det vil bli søkt dispensasjon for økt reguleringshøyde på B9, antall etasjer blir maks 6. Da de ubebygde feltene ikke er prosjektert vil det kunne bli endringer for disse. Ved Munchmuseet er det regulert inn gondolbane til Ekeberg.

Reguleringskart med bestemmelser finnes som vedlegg til salgsoppgaven eller hos megler. For nærmere informasjon om byggets beliggenhet og høyde, se situasjonskart.

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

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

Videresalg/endring av eierskap
Ved videresalg av kjøpekontrakten skal kjøper betale kr 30 000,- til selger for merarbeidet. Denne summen kan trekkes fra kjøpers eventuelle innbetalinger. Det er en forutsetning for selgers samtykke til videresalg at selgers standard transportkontrakt benyttes. Selger kan stille visse betingelser for gjennomføring av transport. Selger anbefaler at prosjektets megler benyttes. Transportkontrakt må være selger i hende innen én måned før varslet overtagelse. Profesjonelle kjøpere har ikke adgang til å transportere kjøpekontrakten.

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

Overtagelse
Leilighetene i Vannkunsten Syd forventes ferdigstilt 2. halvår. i 2025, uten at dette er å anse som bindende frist for overlevering. Overlevering kan ikke finne sted tidligere enn 1. kvartal 2025.

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

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

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

Konsesjon
Kjøp av leilighet er ikke konsesjonspliktig.

Ferdigattest / brukstillatelse
Rammetillatelse datert 13.01.2022, med tillatelse endring utenomhusplan og solskjerming uteservering datert 27.10.2022

Det er gitt 5 dispensasjoner fra reguleringsplanen i rammetillatelsen for Vannkunsten Syd, rammetillatelsen er vedlagt kjøpekontrakten. Det prosjekteres og bygges i henhold til Byggeteknisk forskrift TEK17. Selger har ansvaret for at det foreligger brukstillatelse på leiligheten senest ved kjøpers overtagelse av leiligheten.

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

Under henvisning til at selger av den aktuelle boligseksjon er et selskap 100 % eiet av Oslo S. Utvikling AS (et selskap som igjen er eid av Entra og Linstow), vurderer megler risikoen for manglende ferdigstillelse av de gjenstående arbeidene samt risikoen for at ferdigattest ikke blir gitt, som liten.

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

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

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

Sameiet vil bli ledet av et styre som velges blant eierne. Styret skal ivareta alle saker av felles interesse for sameierne. Selger vil på vegne av sameiet engasjere en forretningsfører / teknisk drifter, med varighet inntil 3 år som vil forestå driften av sameiet innenfor de rammer sameiet vedtar. Selger vil på vegne av sameiet inngå driftsavtaler med varighet inntil 3 år, eksempelvis avtale vedr. fibernett. Selger forbeholder seg til å dele opp felt B6B (Vannkunsten Syd) i flere eierseksjonssameier og / eller gårds- og bruksnumre både over og under bakken, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor B6B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere boligareal, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles, en storhandel fører til endring boligmiksen e.l). Selger forbeholder seg videre retten til å justere størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

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

Fellesutgifter
Fellesutgiftene for Eiendommen avgjøres av sameiet. Hvor store utgiftene blir, avhenger av hvor mange ytelser sameiet rekvirerer. Et forventet nivå ved overtakelse vil ligge på ca. kr. 44,- per kvm BRA pr måned. I tillegg kommer a-konto forbruk fjernvarme og varmtvann på ca. kr. 15- per kvm BRA pr måned. Tv-pakke og fibernett kommer i tillegg, kjøper bestiller selv bredbåndskapasitet og TV pakke etter ønske og behov fra leverandør utpekt av selger.

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Omkostninger
I tillegg til kjøpesummen betaler kjøper omkostninger som dokumentavgift og tinglysing av skjøte. Ved kjøp av leilighet som ikke er tatt i bruk, beregnes 2,5 % dokumentavgift kun av andel tomteverdi. Dokumentavgiften av tomteverdi utgjør ca. kr. 1 140,- pr. kvm. BRA. For tinglysing av skjøte betaler kjøper tinglysningsgebyr med kr 585,-. For pantedokumenter som kjøper skal tinglyse på seksjonen i forbindelse med lån, påløper kr 585,- i omkostninger pr. pantedokument. Ved kjøp av parkeringsplass påløper dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum. Det tas forbehold om endringer av størrelsen på gebyrer og avgifter som er fastsatt av offentlig myndighet.

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

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

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

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

Forbehold

Selgers forbehold om igangsetting er hevet og byggearbeidene er igangsatt.

Kjøper er gjort kjent med at den endelige arealfordeling/oppdeling av felt B6B (Vannkunsten Syd) ikke er fastlagt på avtaletidspunktet. Antall eierseksjonssameier som vil bli etablert på felt B6B (Vannkunsten Syd) eller størrelsen på det enkelte sameie er følgelig ikke endelig besluttet. Deler av eiendommen mot Havnepromenaden kan bli fradelt fra Eiendommen og overdratt til Oslo kommune, endelig grense er ikke fastsatt.

Selger forbeholder seg derfor retten til å dele opp felt B6B i flere eierseksjonssameier og/eller gårds- og bruksnumre, herunder å omdisponere det enkelte areal innenfor felt B6B slik at areal som er godkjent til næringslokaler gjøres om til ytterligere leiligheter, at boligarealer endres til næringsareal, eller at boligsammensetningen endres (f. eks ved at leiligheter slås sammen eller deles). Selger forbeholder seg videre retten til å justere

størrelsen på det enkelte sameie i forhold til hva som er hensiktsmessig med hensyn til utbyggingstakt, fremtidig drift og bruksrettigheter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det tas forbehold om eventuelle feil i salgsoppgaven.

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

Selger vil benytte egen standard kjøpekontrakt for alle salg i prosjektet. Det forutsettes at bud er lagt inn på grunnlag av denne kjøpekontrakten og en eventuell aksept av bud fra selger gis under samme forutsetning. Standard kjøpekontrakt følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Følgende dokumenter er en del av denne salgsoppgaven:

- Kjøpekontrakt
- Leveransebeskrivelse
- Plantegning
- Etasjeplan
- Fasade- og snitt tegninger
- Foreløpig kjellerplan
- Reguleringsplan og -bestemmelser
- Foreløpige sameievedtekter
- Situasjonsplan

- Foreløpig utomhusplan
- Grunnboksutskrift
- Rammetillatelse
- Bekreftelse på kjøp av parkeringsplass/er

Alle vedlegg til salgsoppgaven kan lastes ned fra hjemmesiden til prosjektet: www.vannkunstensyd,no, eller fås tilsendt fra megler.

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

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

Adgang til utleie
Leiligheten kan leies ut i sin helhet.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt Lov om hvitvasking. Megler er pliktig å gjennomføre identitetskontroll av alle involverte parter. Dette innebærer at eiendomsmeglere har plikt til melde fra til Økokrim om eventuelle mistenkelige transaksjoner. Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av kjøpere. Selger forbeholder seg retten til å kreve dokumentasjon av kjøpers finansiering. Eiendomsmeglere ble fra 06.03.09 underlagt bestemmelsene i Hvitvaskingsloven, som blant annet pålegger eiendomsmegler å innhente redegjørelse av midlenes opprinnelse. Dette besvares av samtlige kjøpere i et såkalt oppgjørsskjema. Ved eventuelt tilbakehold av informasjon eller mistenkelige transaksjoner plikter eiendomsmegleren å melde fra til Økokrim.

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

Eiendomsmeglers vederlag:
Vederlaget betales av Selger. Vederlaget er avtalt til 0,40% + mva av kjøpesum.

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

Oslo, 03.03.2022, revidert 03.11.2022

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

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

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet

”Vannkunsten Syd”

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

§ 1
NAVN OG FORMÅL
Eierseksjonssameiet ”Vannkunsten Syd ” ("**Sameiet**") består av […] boligseksjoner og […] næringsseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

§ 2-1 Generelt
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de, bruksenhet(er) vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel (leilighet eller næringslokale) og evt. en eller flere tilleggsdeler. Bruksenhetene (hoveddeler og evt. tilleggsdeler) fremgår av seksjoneringsbegjæring med tilhørende tegninger. Arealer som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, tinglyste forpliktelser, disse vedtekter, generelle ordensregler fastsatt av årsmøte og vedtak fattet i årsmøtet og av styret.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for eiere/brukere av de øvrige seksjonene. Boligseksjonene kan kun benyttes til boligformål. Næringsseksjonene kan etablere uteservering på utendørs tilleggsdeler, så vel som på kommunal/statlig grunn tilstøtende til Sameiets eiendom etter avtale med eier av den kommunale/statlige grunnen.

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

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner. Slikt vedlikehold og ettersyn skal søkes gjennomført til minst mulig ulempe for den sameier dette gjelder.
Reseksjonering/oppdeling av næringsseksjonene til flere seksjoner enn opprinnelig seksjoneringsbegjæring kan ikke nektes av øvrige seksjonseiere. Ved eventuell reseksjonering skal de rettigheter/forpliktelser som i disse vedtekter er gitt disse

seksjonene fordeles mellom de nye næringsseksjonene. Samlet eierbrøk for de nye seksjonene skal svare til eierbrøken for opprinnelig seksjon før deling. Øvrige seksjonseiere er forpliktet til å medvirke til slik reseksjonering og vedtektsendring.

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

På seksjoneringstidspunktet praktiserer Oslo kommune eierseksjonsloven slik at bygningsdeler som krager ut over eiendomsgrensen, ikke inngår i seksjoneringen. For Sameiets bygg innebærer dette at enkelte balkonger og andre bygningsdeler er markert som beliggende på andre eiendommer på seksjoneringstegningene. For Sameiet og sameierne har dette ingen praktisk betydning. De utkragende delene av bygget er likevel å betrakte som en del av Sameiet, og skal innad i Sameiet behandles som om de lå innenfor eksisterende eiendomsgrense. Både eierseksjonsloven og vedtektenes bestemmelser gis således tilsvarende anvendelse på de utkragende deler av bygget. Dette innebærer at utkragende balkonger og andre bygningsdeler skal anses seksjonert som en del av den aktuelle bruksenhetens hoveddel. Andre utkragende deler av bygget skal anses som en del av fellesarealet der dette er relevant. De utkragende bygningsdelene inngår i beregningen av eierbrøken der dette er relevant

§ 2-2 Fellesarealer
Fellesarealene (herunder tekniske installasjoner og lignende) må ikke nyttes slik at andre seksjonseieres (eller andre bruksrettshaveres) bruk unødig eller urimelig hindres.

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

[*Konkrete områder for enerett til bruk av fellesarealer vil defineres etter at detaljprosjekteringen er gjennomført og endelig organisering av kjellereiendom mv. er besluttet. Fellesrommet i Hus 10 er et eksempel på fellesareal hvor det etableres enerett til bruk for boligseksjonene i fellesskap. Det kan også være tale om å etablere enerett til bruk av enkelte inngangspartier, heiser, trappehus og annet fellesareal. Dette vil reguleres i de endelige vedtektene.*]

Allmennhetens er sikret tilgang til ferdsel på felt B1 og G1, med flere bestemmelser. Doknr. 609803-1, tinglyst 05.07.2016.

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

[Reguleringsfelt E0i, det indre vannspeilet på Sameiets eiendom, er regulert til offentlig areal. Det samme gjelder arealer regulert til offentlig gangareal (havnepromenade). Det kan bli aktuelt å sikre allmennhetens rettigheter ved tinglyst erklæring på Sameiets eiendom, eller ved fradeling og overdragelse av arealet til det offentlige. Sameiet plikter å medvirke til eventuell tinglysing av rettigheter eller overdragelse av arealet til kommunen. Det vil kunne komme ytterligere bestemmelser i sameiets vedtekter i denne forbindelser. Endeligvedtektsbestemmelse kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo kommune.]

§ 2-3 Kjellerarealer og parkering
[I byggets kjelleretasje vil det bli etablert diverse fellesarealer, boder og parkeringsplasser.
Ved utarbeidelsen av disse vedtekter er uavklart om kjelleretasjen vil inngå som en del av Vannkunsten Syds eiendom eller om arealene vil fradeles som en egen matrikkelenhet (anleggseiendom). I den utstrekning kjelleretasjene helt eller delvis etableres som en egen anleggseiendom vil det inntas bestemmelser i vedtektene om sameiets rettigheter/plikter i forbindelse med bruk av arealer i anleggseiendommen, atkomstrettigheter mv., og også eventuelt rettigheter/plikter i favør av anleggseiendommen i forbindelse med bruk av sameiets arealer i forbindelse med reparasjoner og vedlikehold mv. og andre relevante reguleringer. Det kan også bli aktuelt å sammenslå kjelleretasjen med tilgrensende anleggseiendommer i Bispevika Syd.

Selger står fritt til å gjennomføre den organisering og arrondering av tomten og kjelleretasjen som Selger anser mest hensiktsmessig. Organisering av og råderett til boder, parkeringsplasser og andre fellesfunksjoner vil avhenge av dette. Sameiets/den enkelte seksjonseiers rettigheter og plikter mht. bruk og vedlikehold av slike arealer vil fremkomme gjennom tinglyste erklæringer, etablering av realsameier, velforeninger eller annen hensiktsmessig organisering. Ved etablering av tingsrettslige sameier eller velforeninger, vil utbygger fastsette vedtektene for disse, og Sameiet og den enkelte seksjonseier er forpliktet til å akseptere disse som bindende for seg. Det vil bli inntatt bestemmelser i disse vedtektene som hensyntar valgt organiseringsform, herunder bestemmelser om råderett til nevnte arealer, atkomst og kostnadsfordeling mv. knyttet til kjelleretasjen. Det er aktuelt å tinglyse erklæringer på eiendommene i forbindelse med bruk av kjelleretasjen. Det kan bli aktuelt å tinglyse rett til skilting på fasaden til fordel for en eventuell anleggseiendom i kjelleretasjen.]

Eier av p-plass i Sameiets kjeller med nedsatt funksjonsevne, kan kreve at styret pålegger en eier av p-plass uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom eieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare senere endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

§ 3
FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seksjonseierne skal forskuddsvis innbetale månedlige a-konto beløp til dekning av sameiets utgifter. À-akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom

årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Næringsseksjonene plikter å dekke sin andel av fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen direkte. Styret beslutter nivået på månedlige innbetalinger til sameiet.

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

§ 4
SEKSJONSEIERS DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSANSVAR
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler.

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§6
KAMERAOVERVÅKNING AV INNGANGSPARTI, PARKERINGSPLASS OG PORTTELEFON MED KAMERA
Sameiet kan innenfor regelverket om personopplysninger, installere kameraovervåkning av inngangspartier, bodarealer og parkeringskjeller. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes. Kameraovervåkningen skal merkes med skilt og i så liten grad som mulig ta opp områder der offentligheten har tilgang. Kameraopptak med lyd skal ikke brukes. Det skal dokumenteres en interesseavveining som viser at fordelene med slik kameraovervåkning overstiger personvernulempene for alle konkrete steder kamera utplasseres. Det skal utarbeides rutiner for oppbevaring, sletting og håndtering av innsynsbegjæringer samt rutiner for å sikre at opptakene ikke brukes til andre formål enn hva interesseavveiningen vektlegger.

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
OM STYREMØTER

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

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

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

§ 11
ÅRSMØTET

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

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

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

§ 12
SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

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

Saker utover ovennevnte behandles ikke.

§ 13
MØTELEDELSE OG INNKALLING

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

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

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

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

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

- endring av grensen for korttidsutleie, jf. § 2

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere:

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

§ 14
OM ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

§ 15
FORRETNINGSFØRER - REVISJON - REGNSKAP

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om

eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

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

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

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

§ 19
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER
Utskifting av vinduer og dører (gjelder ikke innvendig i seksjonen), oppsetting av markiser og annen utvendig solavskjerming, parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan bare skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tiltak som påvirker bygningens bærende konstruksjon og tekniske føringer skal ikke forekomme.

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

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

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

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

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

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

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

§ 22
VELFORENING

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

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

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

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

§ 23
OVERGANGSBESTEMMELSE

Vannkunsten Syd Bolig AS og øvrige utbyggingsselskap, har vederlagsfri rett til å benytte Sameiets eiendom for å besørge forsvarlig sikring mot pågående byggearbeider på felt B6B. Dette vil kunne medføre oppsetting av gjerder m.m. på grunn av sikkerhetsmessige hensyn. Eventuelle skader som følge av anleggsvirksomheten, er rettighetshaver ansvarlig for å utbedre.

Vedtektsbestemmelsen i denne § 23 bortfaller når felt B6B er ferdigstilt, og behovet for sikring således opphører.

B6a

B7
C +33,0

C +17,6

C +23,6

Bispekilen

Bispekilen

40,6

40,1

52,5

BRO TIL B6a

57,7

C +23,37

C +23,6

20

C +305

B8a

ROSTOCKGATA

C +23,37

C +24,37

C +17,47

C +22,0

24,7

C +30,5

30,7

12,4

16,9

25,6

20,3

C +22,0

B9

C +22,0

C +22,0

Situasjonsplan Vannkunsten B6b

C +22,0 Regulert høyde B9

Foreløpig tomtegrense

1:500 A3 - 04.11.2022

BRO TIL B6a

Bispekilen

Småbåter - longside

Småbåtbrygge

Kajakkbrygge

Badeøyene

Sauna

Innseiling til internt vannrom

Havnepromenaden

Brannhydrant

15m2 sykkel-P, 8stk

Tuntre

Avgrensning gatevarme

Uteservering 19m2

17,5m2

Uteservering

Mulighet for uteservering hus 13

Rekkverk med belysning

Internbro

Fellesrom

Brannoppstilling

18m2 sykkel-P, 10stk

12m2 sykkel-P, 6stk

Miljøstasjon glass/metall

8stk sykkel-P

4stk sykkel-P

10stk sykkel-P

12stk sykkel-P

Torg m/naturstein

Søppelrom

Rampe 1:15

Trinn

Varelevering

Slukrenne

Beleggs-kant

Markering av kontrast

Park, terrengformer m/gress og trær

Friområde

Beleggs-kant i Rostockgata

ROSTOCKGATA

S12

S14

L10

L11

M13

OK gulv +2,87

OK gulv +3,2

OK gulv +3,4

OK gulv +3,1

OK gulv +3,65

9.65 m

5.50 m

4.58 m

2.25 m

2.00 m

MÅLESTOKK A1 1:200
MÅLESTOKK A3 1:400

0 2M 4M 6M 8M 10M

N

Tegnforklaring

	Ny	Eksisterende
Grenser		
Tiltaksgrense		
Grense boligtomt		
Reguleringsgrense		
Bygning		
Yttervegg		
Kjellervegg		
Inngang		
Terrengbehandling		
Punkthøyde	+ 10,00	
Konstruksjoner		
Trapp		
Rampe	1:20	
Rekkverk		
Utenders elektro		
Lysmast		
Veier og plasser		
Natursteinsdekke Bispekilen		
Natursteinsdekke Havnepromenaden		
Natursteinsdekke Gårdsrom		
Natursteinsdekke Torg		
Amfi betong		
Grus		
Tredekke		
Park og hage		
Gress		
Plantefelt		
Tråkkheller		
Tre - tuntre		
Tre - oppstammet		
Tre - flerstammet		
Benk		
Liggenett med sikt ned i sjøen		
Miljøstasjon glass/metall		
Sykkelparkering		
Redningsstige		
Slukrenne		
Utedusj		

FAG	SAKSNUMMER	TEGNNR	REVISJON
L	20005	101	C04

Endringsseknod				
Nedre brygge, uteserveringsområder	06.10.2022	ED	ME	C04
Justert plan med tilpasning til uteservering	30.06.2022	ED	ME	E05
Forslag til longsidebrygger mot Bispekilen	10.05.2022	ED	ME	E04
Terreng ved innsatsdør Hus10, rette trappeløp til nedre brygge vest	24.03.2022	ED	ME	E03
Vendehammer varelevering, endret fil tilbudstegning	01.03.2022	ED	ME	E02
Utvidet fredekke ved Hus 13, utvidet friområde i sør	15.02.2022	ED	ME	E01
Revidert rammesøknad	15.12.2021	ED	ME	C03
	15.10.2021	LH/ED	ME	C02
	17.12.2020	LH/JAR	HSG	C01

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.

OPPDRAGSGIVER
Oslo S Utvikling

OSU

Filnavn	Ansv. prosj	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L_B6b_02_00_101	ED	LH/ED	ME	17.12.20	A1 1:200 A3 1:400

PROSJEKT
Bispevika B6b

Tegningen gjelder
UTOMHUSPLAN
.
Koordinatsystem Euref89 NTM10, Høydesystem NN2000

Vannkunsten Syd

PROSJEKTFASE
Anbudstegning

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Rådhusgata 25 0151 Oslo
Postboks 1563 Vika 0117 Oslo
tel. 23 11 34 40 fax. 23 11 34 41

FAG	SAKSNUMMER	TEGNNR	REVISJON
L	20005	101	C04

BEKREFTELSE PÅ KJØP AV BILOPPSTILLINGSPLASS

Vannkunsten Syd Bolig AS, org. nr. 928 309 568 ("Selger"), er en av flere utbyggere av felt B6B i Bispevika, som utgjør gnr. gnr. 234 bnr. 134 i Oslo kommune (heretter omtalt "**Vannkunsten Syd**").

[●] ("**Kjøper**") har inngått avtale med Selger, datert [●] ("**Kjøpekontrakten**") vedrørende kjøp av leilighet [●] i [●] etasje i Vannkunsten Syd ("**Leiligheten**"). Kjøper har i denne forbindelse også avtalt kjøp av eksklusiv og evigvarende rett til [●] stk. biloppstillingsplass(er) i kjeller beliggende under Bispevika Syd (B8A, B8B, B9 og B6B). Avtalt vederlag pr. biloppstillingsplass er kr [●] med tillegg av omkostninger (dokumentavgift på 2,5% av kjøpesummen og tinglysingsgebyr for skjøte på kr. 585. Størrelsen på omkostninger er avhengig av den endelige organiseringen av kjellereiendommen).

Organiseringen av kjellereiendommen under Vannkunsten Syd/Bispevika Syd er ikke endelig besluttet, og det er dermed pr. signering av denne bekreftelsen ikke avklart hvordan retten til biloppstillingsplass(er) i kjellereiendommen vil tilordnes den enkelte kjøper. Dette kan skje gjennom ulike alternativer, herunder men ikke begrenset til;
- tinglyst evigvarende bruksrett til parkeringsplass i kjellereiendommen
- tilleggsdel til seksjon
- selvstendig seksjon
- ideelt eierskap til kjellereiendom med tilhørende bruksrett til parkeringsplass
- deltaker i garasjelag med tilhørende bruksrett til parkeringsplass
- annen hensiktsmessig organisering

I henhold til Kjøpekontrakten vil Selger gjennomføre en hensiktsmessig organisering og arrondering av kjellereiendommen forut for overtakelse.

Når organisering av kjellereiendommen er besluttet, vil Kjøper sikres rettsvern for sitt erverv, og gjøres kjent med gjeldende retningslinjer for videresalg, ordensregler, driftsutgifter mv. for parkeringsplassene. Det vil kunne etableres særskilte vedtekter for kjellereiendommen, som vil fastsettes av utbygger og som Kjøper er forpliktet til å akseptere som bindende for seg. De månedlige driftsutgiftene vil kunne inkludere en avsetning til et felles vedlikeholdsfond for vedlikehold, reparasjoner og utskiftninger som skal dekkes av alle med rettigheter i kjellereiendommen, herunder kostnader forbundet med kjøreport, nedkjøringsrampe og reparasjon/utskiftning av evt. flåteparkeringssystem.

P-plassene har et mål på ca. 5 x 2,50 meter. I garasje vil høyde i kjørebane og normale P-plasser være 2,25 meter. Noe lavere takhøyde ved vegger kan forekomme.

Driftskostnaden er per dato for denne kjøpsbekreftelsen stipulert til ca. kr. 300 pr. måned pr. biloppstillingsplass.

Selger kan fritt transportere denne bekreftelse til annet selskap i Selgers konsern.

Oppgjør for biloppstillingsplassen(e) skjer samtidig med oppgjør for Leiligheten.

Oslo, _____

for Vannkunsten Syd Bolig AS

for [●]

_____
For Vannkunsten Syd Bolig AS
Karl Jon Sørli
Iht. fullmakt

_____
Navn:

Vedlegg: Foreløpig plan K1, Parkeringsplass

598300 598400

6642300 6642200 6642100

Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/kontor/ bevertning/energianlegg S-4825, 12.11.14 se reg.best.

Bolig/forretning/offentlig eller privat tjenesteyting/barnehage/ kontor/bevertning/energianlegg S-4826, 12.11.14 se reg.best.

Bispekaia

Bispevika

Søreng

Rostockgata

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 301748/ 86443614

Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.: 19281 / NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598300 598400

6642300 6642200 6642100

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 301748/ 86443614

Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.: 19281 / NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

598300 598400

6642300 6642300

6642200 6642200

6642100 6642100

Bispekaia

Bispevika

Sørenga

Rostockgata

234/64 234/123 234/149 234/91 234/35 234/148 250/12 234/134 234/93 234/8 234/60 234/119 234/34 234/33 234/29

S-4724

H190

o_Gangareal S-4825, 12.11.14

o_Gangareal

o_kjørevei S-4724, 12.6.13

o_Gangareal

f_Gangareal Intern bru S-4881, 12.8.16

B7a-1 Bolig mm S-4825

Maks k 33.0

Maks k 30.0

B8b-2 Bolig mm S-4826

B8b-3 Bolig mm S-4826

Maks k 30.0

B8b-1 Bolig mm S-4826

Maks k 30.0

Byggegrense

B f_Gangareal Intern bru S-4880

o_Gangareal S-4826

o_Gangar. B2 Intern bru

f_Gangareal Gondolbane

o_Gangareal S-4828

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 301748/ 86443614

Adresse: EIENDOMMEN HAR IKKE REGISTRERT ADRESSE 0

Gnr/Bnr: 234/134

Deres ref.: 19281 / NULL133831FAKTURA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 341 - Kai
- 452 - Lek/opphold/sport
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 6100 - Ferdsel
- 6700 - Friluftsområde
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- 6900 - Angitt formål i sjø og vassdrag kombinert med andre hovedformål

- 668 - Spesialområde bevaring annet
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

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

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

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

- RpRegulertHøyde

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

- Avkjørsel
- Brukar
- Regulert møneretning

598200 598500

6642600 6642300 6642000

H320_1 H320_1 H320_1

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4826

Saken

gjelder: Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Bispevika Syd i Bjørvikaplanen.

Vedtaksdato: 12.11.2014

Vedtatt av: Forslag

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201201119

Saken består av 15 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

OSLO KOMMUNE

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 1 under grunnen reguleres til:

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

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

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

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

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

§ 3 Fellesbestemmelser

3. 1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Plassering av bebyggelsen

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

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

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

3.3 Utnyttelse

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

3.4 Høyder og utforming

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

3.5 Bruk

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

3.6 Boligkvalitet

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

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

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

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

3.7 Forretningsformål

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

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

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

3.8 Utomhusplan

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

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

3.9 Parkering

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

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

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

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

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

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

3.10 Varelevering

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

3.11 Avkjørsel

Feltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

3.12 Miljøhensyn

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Felt B8a

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

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

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

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

5.4 Felt B8b

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

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

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

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

5.5 Felt B9a og B9b

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

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

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

§ 6 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1 Bruk og utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 Grønnstruktur - friområde

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

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

8.1 Felt E0u

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

8.2 Felt E0i og E0k

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

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

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

9.1 Felt E0l, E0m, E0w og E0x

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

Vertikalnivå 3 (over terreng)

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

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

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

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

§ 12 Hensynssoner

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

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

12.2 Andre sikringssoner -restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

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

fremtidig gondolbane.

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 25.03.2015

Rune Raknes, bem.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-4880

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

Vedtaksdato: 03.02.2016

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 201416731

Saken består av 6 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten

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

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

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

OSLO KOMMUNE

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

§ 1 Avgrensning

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

§ 2 Arealformål og hensynssoner

Områdets vertikalnivå 2 på grunnen reguleres til:

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

Områdets vertikalnivå 3 over grunnen reguleres til:

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

§ 3 Fellesbestemmelser

3. 1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Allmennhetens tilgang
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige.

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

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

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

4.3 Bestemmelsesgrenser

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

Vertikalnivå 3 (over terreng)

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

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

§ 6 Hensynssoner

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

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

6.2 Andre sikringssoner - restriksjoner for anlegg under Gondolbane H190_2

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

6.3 Båndlegging etter lov om kulturminner (Middelaldergrunn) – H730

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

§ 7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Sjøbunn

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

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

7.2 Torg, gangarealer og bro

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.02.2016

Rune Raknes, bem.

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2022
	202020463 - 43 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Lars Kristian Stramrud	

Adresse:	BISPEVIKA - FELT B6B	Eiendom:	234/134/0/0
Tiltakshaver:	B6B LOSBRYGGA AS	Søker:	FELIX ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Rammetillatelse – Bispevika felt B6b – Vannkunsten syd

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om Vannkunsten syd som vi mottok 18.12.2020. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir følgende dispensasjoner:

1. S-4826 § 3.2 om byggegrenser: endret fotavtrykk hus 12, vridning av hus 13 og endret utforming vannrom
2. S-4826 § 3.4 om bygningshøyder: bygningshøyde på hus 10 økes med 23 centimeter
3. S-4826 § 5.1.2 om fasademateriale: skiferfasade fremfor mur eller puss
4. S-4826 § 3.11 om avkjørsel: avkjørsel via kjeller i felt B8a fremfor via Rostockgata
5. S-4880 § 5 om intern bro: endret plassering og utforming av intern bro.

Vei til- og langs tomten skal opparbeides jf. pbl. §§ 18-1 og 12-7, og behandles i egen byggesak: 202113857.

Det er merknader til søknaden.

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

Opplysninger om byggesaken

B6b Losbrygga AS, eid av Oslo S Utvikling (OSU), søker om å oppføre fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer).



Figur 1: Vannkunsten syd med sine fem punkthus til høyre i bildet. Vannkunsten nord til venstre.

Søknaden omfatter også opparbeidelse av Havnepromenaden langs felt B6b med badebrygger, kajakkbrygge og sauna samt park og torg mellom B6b og B9.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	3 723 m²
Tiltakets bruksareal (BRA)	10 747 m²
Tiltakets bruttoareal (BTA)	10 953 m²
Tiltakets bruttoareal (BTA) inkl. kjeller	15 547 m²
Grad av utnytting i reguleringsplan	Max. 10 800 m² BRA
Tiltakets høyde	Møne: kote +24,37 Gesims: Varierende (se snittegninger)
Antall boenheter	91 leiligheter
Antall parkeringsplasser **Antall sykkelplasser i kjeller** **Antall sykkelplasser ute**	48 parkeringsplasser + 3 HC-plasser 95 sykkelplasser 94 sykkelplasser

Uteoppholdsareal	2 284,5 m²
Blågrønn faktor (BGF)	0,8

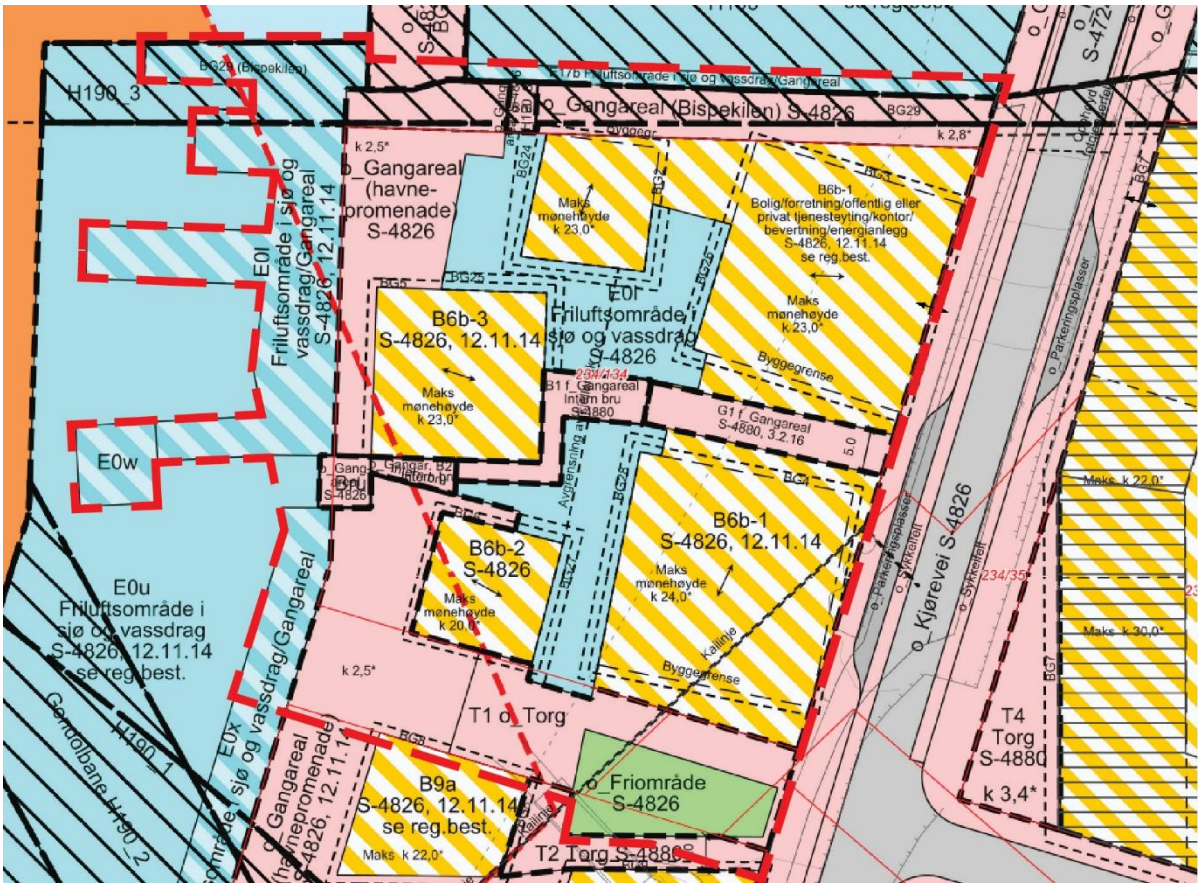
Plangrunnlaget for eiendommen

Kommuneplan 2015

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* og *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

S-4826, vedtatt 12.11.2014

Eiendommen er regulert til underformål *kombinert bebyggelse og anlegg*, *friluftsområde i sjø og vassdrag*, *torg* og *gangveg/gangareal* i reguleringsplan *for* S-4826.



Figur 2: Gjeldende plankart. Tiltaksområde markert med rød stiplet strek.

Relevante bestemmelser (utdrag):

> «§ 3.2 Plassering av bebyggelsen
> Bebyggelse under terreng tillates trukket frem til formålsgrense som angitt på plankartets vertikalnivå 1 under grunnen. Det kan også tillates bebyggelse under terreng i byggefelt beliggende utenfor formålsgrense i vertikalnivå 1. Parkeringsanlegg tillates

anlagt under tilgrensende trafikkarealer og delvis under vannarealet i felt E0i og E0k som beskrevet i § 8.2».

«§ 3.5 Bruk
(..) Innenfor planområdet i 1. etasje skal minimum 15 % være kultur og minimum 35 % være bevertning. Mot Havnepromenaden, Kongsbakkeallmenningen, Bispekilen, Rostockgata, navnløs gate, Kong Håkon 5s gate og tilliggende torg- og gangareal, skal 1. etasje ha forretninger, bevertning og kulturaktiviteter og/eller andre publikumsrettede funksjoner».

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

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

«§ 5.1.2 Utforming
Bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6a-feltene i Bispevika Nord».

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

«§ 6.1.2 Gangareal (Havnepromenaden og Bispekilen:
Arealene skal være offentlige. Overflater og materialvalg, belysning, byromsmøbler og utstyr, vindskjermingstiltak, kunstnerisk utsmykking og grønnstruktur skal ha høy arkitektonisk/landskapsarkitektonisk estetisk standard og materialkvalitet.. (..). Belegg og overflater skal tilrettelegges for fremkommelighet for alle trafikantgrupper. Belegg må utformes for å unngå eventuelle setninger. Kunst skal etableres i henhold til det overordnede kunstprosjektet for Bjørvika.

(..)

Havnepromenaden skal ha en sammenhengende fri ferdselssone med minimum bredde på 6 meter innenfor en sone for minimum 10 meters bredde. 10 meters bredde skal være allment tilgjengelig og skal omfatte både fri ferdsels- og oppholdssoner. Fri ferdselssone på minimum 6 meter skal være uten installasjoner, uteservering eller andre hindre».

«§ 7 Grønnstruktur – friområde
Arealene skal være offentlige og ha utstrekning som vist på plankartet. Arealene skal

opparbeides med gress, busker, trær og med variasjon i terreng. Arealene skal heves med 40 cm i forhold til tilliggende regulerte torg».

«§ 8.1 Felt E0u
Arealet skal være offentlig. Det tillates korte stopp for fritidsbåter».

«§ 8.2 Felt E0i og E0k
Arealene skal være offentlige. Felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden for å sikre sirkulasjon av vannet. Minimum 75 % av vannarealet mot fjorden skal ha samme vanndybde som felt E0u og Bispekilen».

«§ 8.2.1 Bestemmelsesgrenser
Innenfor bestemmelsesgrense vertikalnivå 1 som vist i felt E0i og E0k tillates etablert parkeringskjeller. Overkant tak på dekke over kjeller skal plasseres i østlige deler av vannarealet og utgjøre maksimum 25 prosent av de enkelte feltene med vannareal og skal ligge maksimum på kote -2,9 for å sikre tilstrekkelig dybde i det interne vannrommet. (..) Minimum fri bredde for passasje mellom brygger skal være 3 meter».

S-4880, vedtatt 03.02.2016

Planen regulerer deler av eiendommen til *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*. Dette gjelder felt G1 mellom hus 10 og 11 samt den interne broa over vannrommet.

Relevante bestemmelser (utdrag):

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

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

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

«§ 3.6 Allmennhetens tilgang
Alle felles samferdselsanlegg skal være allment tilgjengelige».

«§ 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – gangareal (intern bro i felt B1)
Intern bro i felt B1 skal være felles for B6b-1, B6b-2 og B6b-3 og ha en fri bredde for

bevegelse på minimum 4 meter der plankart viser 5,4 meter. Felt B1 skal knytte seg til offentlig gangareal i felt G1 og B1 vist på vertikalnivå 2. Belegg skal hovedsakelig være i naturstein. I tillegg kan det benyttes betong og tre».

Tidligere saksbehandling

Bispevika felt B6b – Forhåndskonferanse nybygg – 202004014

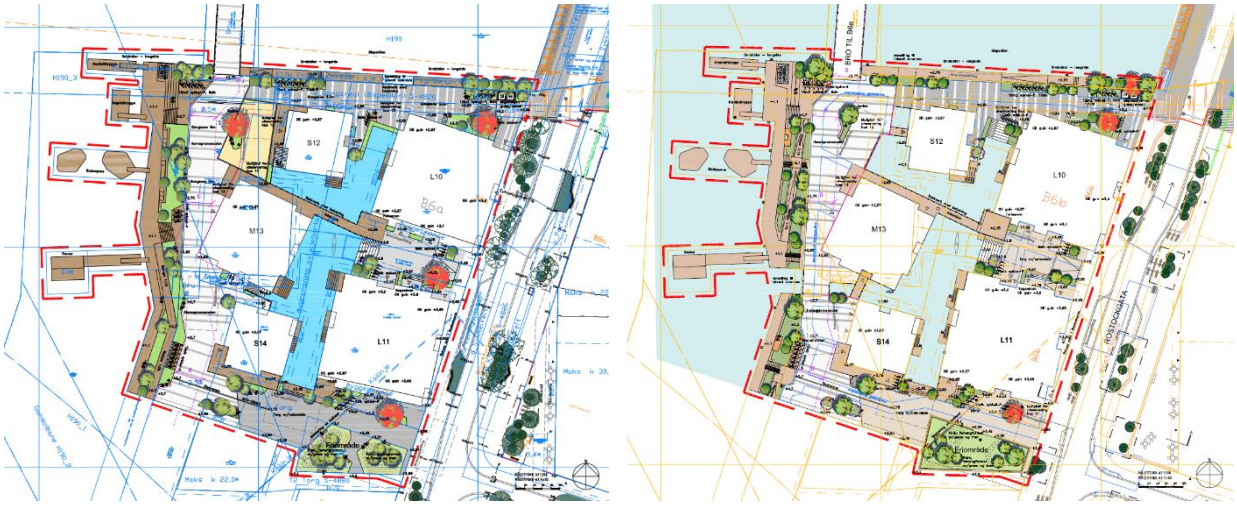
Tiltakshaver ba i mars 2020 om en forhåndskonferanse (møte) for å drøfte spørsmål om dispensasjoner fra reguleringsplan.

I referatet fra møtet har PBE gitt følgende vurdering av muligheten for dispensasjon fra § 8.2, altså kravet om tosidig innløp til vannrommet (utdrag):

> Kjelleretasjens utstrekning
> Ansvarlig søker foreslår å etablere kjeller under bygningene langs Havnepromenaden.
>
> Kjellerens utstrekning som foreslått vil hindre vanngjennomstrømning i vannrommet, og er i strid med reguleringsplanens § 8.2 som sier at felt E0i skal ha tosidig innløp fra fjorden.
>
> Dersom man mister kanalføringen nederst i tiltaksområdet, vil vannrommet ikke lenger tilby den samme muligheten til å padle igjennom, og en viktig kvalitet går med dette tapt. Dette bidrar også til tap av bruksverdi, og til å privatisere vannrommet ved at det i hovedsak kun vil bli brukt av beboerne.
>
> (..)
>
> Konklusjon
> Reguleringsplanens § 8.2 sier at vannrommet E0i skal være offentlig, og ha tosidig innløp fra fjorden. Samlet sett anser vi at de foreslåtte endringene bidrar til en privatisering av vannrommet ved at allmennheten ikke kan bevege seg gjennom det, verken over broen* eller i båt, da ett av de to regulerte innløpene mer eller mindre blokkeres som følge av kjeller og omdisponering av vannareal, samt trapp ned til vann som erstatning for broen. Det kan ikke påregnes å få dispensasjon fra § 8.2».

**På møtetidspunktet ønsket tiltakshaver å fjerne gangbroen over det interne vannrommet, men broa er nå tatt inn igjen i prosjektet og en del av denne rammesøknaden.*

Tiltakshaver har i revidert søknad sikret to innløp i vannoverflaten til felt E0i i tråd med reguleringsplan:



Figur 3: Opprinnelig utomhusplan med ett innløp til venstre, revidert og gjeldende utomhusplan med to innløp til høyre.

Spesielle forhold

Omsøkt tiltak er avhengig av atkomst via parkeringskjelleren til B8a, altså over annen grunn. Tiltakshaver har inngått skriftlig avtale med eier av B8a-prosjektet som gir B6b rett til atkomst via B8a-feltet. Avtalen og atkomstretten skal ifølge tiltakshaver tinglyses når eiendomsgrensene og endelig organisering av parkeringskjeller- og kulvert er fastsatt. En slik tinglysing vil bli satt som et vilkår for midlertidig brukstillatelse.

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Vann- og avløpsetaten (utdrag) 09.12.2020 *Hele uttalelsen kan leses på saksinnsyn under dok. nr. 1, filnr. 44.*	Rammetillatelse anbefales. Denne forhåndsuttalelsen er gyldig for søknad til Plan- og bygningsetaten (PBE) som sendes inn innen ett år fra dagens dato. Forhåndsuttalelsen er likevel ikke gyldig dersom er gjort endringer i regelverk før søknad sendes til PBE. Da overflatevann og drensvann skal håndteres lokalt på eiendommen, har ikke VAV vurdert disse løsningene. **Tiltakets plassering i forhold til kommunens hovedledninger** • Da ny kommunal spillvannsledning i Rostockgata ikke vil være operativ når byggene skal tas i bruk, legges det en provisorisk pumpeledning for spillvann.

	• Det presiseres at provisorisk pumpeledning for spillvann ikke skal pumpes direkte inn på hovedledningsnettet, men gå via selvfallskum. **Overvannshåndtering** • Overflatevann og drensvann skal håndteres lokalt på eiendommen og ut i sjøen, og tillates ikke ført til kommunens ledninger. • VAV tillater ikke at avløpsvann fra sluk eller avløpsrenne/ACO-drain i garasjer føres til kommunens ledninger. • Det må innhentes tillatelse fra Bymiljøetaten (BYM) til å føre overvannsledning ut i vassdrag. BYM vil blant annet stille krav til utforming av overvannsutløpet. Før oppstart av arbeider i vassdrag må det søkes om gravetillatelse fra BYM.
Bymiljøetaten 10.03.2021	**Hensikt med forespørsel fra tiltakshaver Oslo S Utvikling AS** Utbygger planlegger utvidelse av kjeller utenfor formålsgrensen i reguleringsplanens vertikalnivå 1 - B6b i Bispevika syd. Dokumentasjonen fra VAV og BYM legges til grunn ved rammesøknaden for B6b, som forutsetning**.** **Vurdering** Endringen strider ikke med Bjørvika infrastruktur sin samlet plan for fremføring av kommunal infrastruktur. Prinsipielt kan BYM akseptere at PBE vedtar en dispensasjon for vertikalnivå 1, fra offentlig areal til privat kjeller. Det vil være krav til en avtale som fraskriver kommunen økonomisk ansvar ved lekkasje eller annen skade. Det avtalemessige må tas med EBY. BYM må behandle fravik fra gatenormal før byggeplan for å få godkjent byggeplan som kan/bør være en forutsetning for å få IG, dersom utbygger ønsker å utfordre krav om 2 meter overdekning under offentlig gate.
Byantikvaren (utdrag) 17.12.2020	**Innvilget søknad om dispensasjon for grunnarbeider** Med hjemmel i kulturminneloven § 14 andre ledd fatter Byantikvaren i Oslo følgende vedtak: I forbindelse med grunnarbeider gis det med dette tillatelse til inngrep i skipsfunn, kulturminneid 115037, på

Hele uttalelsen kan leses på saksinnsyn under dok. nr. 1, filnr. 32.	tomt B6b i Bispevika, Oslo kommune, jf. avmerking på vedlagt kart, datert 17.12.20. Tillatelsen gjelder bare det omsøkte tiltaket og bortfaller dersom tiltaket ikke er iverksatt innen 3 år fra dette brevet er mottatt.
Bymiljøetaten 27.10.2021	**Forhåndsuttalelse** Bymiljøetaten har ingen innvendinger til revidert overvannsplan. Utover dette viser vi til våre tidligere uttalelser for ytterligere kommentarer til foreslåtte løsninger, drift, plantevalg med mer.

Merknader fra naboer og gjenboere til opprinnelig søknad

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan dere lese i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Samina Farooqi (Rostockgata 60), Kim Christian Johansen (Operagata 61A), Knut Høgh (Operagata 59), Ingeborg Jørstad Sandberg (Operagata 69A), Jon Atle Olsen (Rostockgata 56), Olivier Fillion Boutin (Rostockgata 56)

Merknadene gjelder

- Økt støy i forbindelse med anleggsarbeider
- Byggehøyder
- For lite fellesareal
- Tap av sollys/dagslys og utsikt.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader
Økt støy
«Bispevika er et transformasjonsområde hvor det i en lengre periode fortsatt vil foregå omfattende byggearbeid. Det er uunngåelig at dette medfører en del støy. Vi har forståelse for at det kan virke forstyrrende, og i en periode kan være til ulempe for mange av de nye beboerne i Bjørvika. Entreprenørene vil imidlertid være forpliktet til å følge gjeldende retningslinjer for bygge- og anleggsstøy, og dette vil bli innprentet overfor alle utførende som engasjeres av tiltakshaver».

Byggehøyder og for lite fellesareal
«Byggehøyder og fellesareal har vært gjenstand for grundig behandling i planprosessen. Uteoppholdsareal er i henhold til reguleringsplanens krav. Det er foreslått noen mindre justeringer av byggehøyde som har liten eller ingen betydning for naboene. Disse endringene vil det også bli grundig redegjort for i rammesøknaden».

Tap av sollys/dagslys og utsikt
«Olsens leilighet ligger i 9. etasje i felt B7a, dvs. 3 etasjer over de høyeste bygningene i B6b. Et av de konstruerte perspektivene som fulgte nabovarselet, viser nettopp utsikten mot fjorden fra 9. etasje i felt B7. Det framgår tydelig av denne illustrasjonen, at 23 cm økt mønehøyde for hus

10 vil ha minimale konsekvenser for utsikten fra 9. etasje i B7. Samtidig vil den planlagte reduksjonen av hus 14 med én etasje ha positiv effekt på utsikten fra B7 mot fjordområdet».

Vi viser ellers til ansvarlig søkers redegjørelse og følgebrev i søknaden.

Merknader til revidert søknad

Det har kommet inn én merknad til revidert søknad fra KOI Fargestudio. Merknaden gjelder søknaden om dispensasjon fra krav om fasadematerialer. KOI er imot bruken av skiferkledning i Vannkunsten syd, og fremhever at skifertypen Ottarust kun inneholder 20 % rustutslag og at dette vil resultere i en flekkete, mørk fasade. Fremfor en skiferfasade i Ottarust, mener KOI at det heller bør brukes enten en kalket fasade, trekledning eller en annen type steinfasade. Videre ber KOI om at de brukes forskjellige farger på de forskjellige bygningene.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknaden fra KOI
«Fra PBE har vi fått videresendt en presentasjon fra KOI fargestudio datert 07.10.2021. I denne illustreres det alternative fasadematerialer, hvor hovedpoenget ser ut til å være fargevariasjon fra hus til hus, ut fra en «mulig fargepalett». Vi kan ikke se at dette er relevant for prosjektet. Ifølge forfatteren er innspillet utarbeidet «etter dialog med PBE». Det stusser vi over, da vi ikke har oppfattet at KOI har noen rolle i byggesaken.

PBE mener innspillet fra KOI er en merknad som krever tilsvar fra vår side. Vi kan ikke se at KOI er berørt part i byggesaken».

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Felt B6b er i gjeldende kommuneplan markert med arealformålet *Bebyggelse og anlegg* og *Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.*

Kommuneplanens mål for arealer markert som *bebyggelse og anlegg* er

- Å ivareta og videreutvikle kommunens bymessige, naturgitte og historiske kvaliteter
- Sikre og videreutvikle areal for fremtidig ønsket arealbruk og nødvendig vekst i bolig- og næringsutvikling og sosial, blågrønn og teknisk infrastruktur
- Utbyggingsmønster basert på prinsipper for samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommuneplanens mål for arealer markert som *bruk og vern av sjø og vassdrag (..)* er

- Sikre og videreutvikle areal for blågrønn struktur for å tilrettelegge for rekreasjon, naturmangfold, klimatilpasning og god tilstand i sjø og vassdrag
- Tilrettelegge for et effektivt og miljøvennlig transportsystem for gods- og persontransport på sjøen.

Vår vurdering er at omsøkt tiltak oppfyller disse målene.

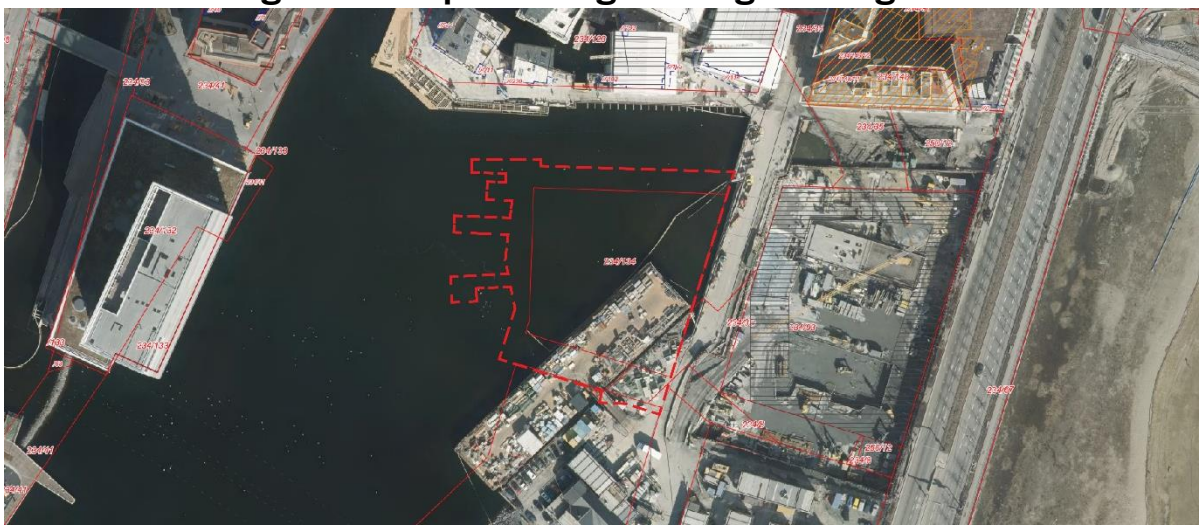
Vurdering av plankravet

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

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

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser



Figur 4: Dagens situasjon. Tiltaksområde markert med rød stiplet strek.

Eiendommen ligger i Bispevika og består i dag av ubebygd vannareal og noe kaiareal i sørøst. Mot vest ligger sjøarealene i Bispevika, Munchmuseet og Sukkerbiten, og solforholdene er gode. Mot øst ligger fremtidig bebyggelse på felt B8a (Clemenskvartalet), mot nord ligger Bispekilen og mot sør ligger fremtidig bebyggelse på felt B9a.

Fra nord og over Bispekilen går traseen for Havnepromenaden. Omsøkt tiltak ivaretar og forsterker denne traseen, med en god nedtrapping mot sjøen hvor det tilrettelegges for aktiv bruk av sjøen gjennom badebrygger, båtbrygger og badstuer.

Tiltaket vil forbedre byens blågrønne strukturer ved å etablere- og slik tilgjengeliggjøre sjøarealer for allmennheten.

Marinbiologisk liv

Vannkvaliteten i Bispevika bærer preg av mye utbygging de senere årene. I Bispevika/Bjørvika som helhet er det observert noe liv på havbunnen, mens det i Bispevika og ved Kongsbakkealmenningen er observert lite liv (Aktiv Vannflate, side 51-54).

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

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltaket tar hensyn til bebyggelsesstrukturen i området



Figur 5: Vannkunsten nord (realisert) til venstre, illustrasjon av omsøkt tiltak til høyre.

Bjørvika er ikke ferdig utbygd, men består i dag av en forholds variert struktur og typologi: Nordre del rundt Dronning Eufemias Gate og Sørenga består hovedsakelig av karrébebyggelse og lameller på rektangulære tomter, mens området rundt Stasjonsallmenningen med Munch brygge, Vannkunsten nord og felt B9a består/vil bestå av diagonaloppdelte karréer og punkthus i mer varierte former.

Omsøkt tiltak viderefører punkthusstrukturen fra Vannkunsten nord, og de to Vannkunsten-prosjektene vil oppleves som et sammenhengende område langs Havnepromenaden og sett fra sjøen. Den fragmenterte bebyggelsen med asymmetriske skråtak og varierte høyder i 4-6 etasjer – som er lavere enn omkringliggende bebyggelse – vurderes som en god overgang og nedtrapping mellom by og fjord.

Tiltaket er tilpasset terrenget på tomten

Tomten består i dag av ubebygd sjøareal. Omsøkt tiltak omfatter en større undersjøisk parkeringskjeller i store deler av tiltaksområdet, noe som vurderes negativt i forhold til inngrep i sjø og havbunn.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaket innebærer inngrep i skipsfunn med kulturminne-id 115037 og er derfor avhengig av dispensasjon jf. kulturminneloven § 4. Byantikvaren har i samråd med Norsk maritimt museum gitt en slik dispensasjon med vilkår.

Hele uttalelsen fra Byantikvaren kan leses på saksinnsyn i dok. nr. 1 filnr. 32.

Tiltakets utforming

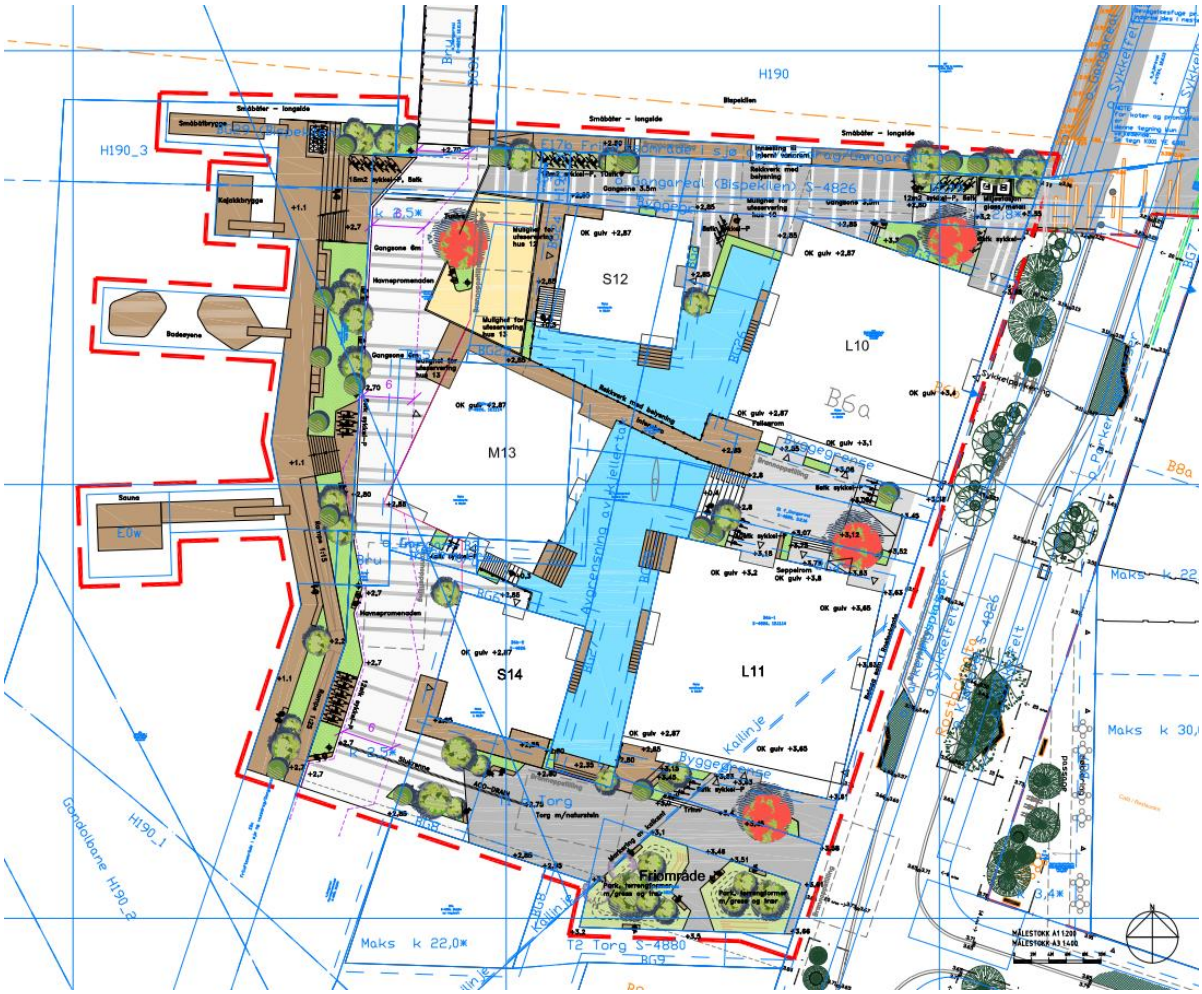
Husene er utformet som kvadratiske volumer i tre forskjellige størrelser (2 large, 1 medium og 2 små) med skråtak, hvorav alle hus er på 6 etasjer bortsett fra hus S14 på 4 etasjer. Husene er rotert for å sikre best mulig dagslys og utsikt. Husenes plasseringer, rotasjon og størrelse kan oppfattes som noe tilfeldig og fragmentert. Dette gir en god kontrast til f. eks Sørenga og Barcodes strengere feltinndeling og utforming hvor bygningene følger de rette gateløpene i et rigid system. Høydevariasjonene kombinert med de skrå asymmetriske takene vil skape et variert uttrykk.



Figur 6: Revidert og gjeldende utomhusplan.

Et bærende element og en viktig kvalitet i omsøkt tiltak, er det interne vannrommet mellom- og helt inntil bygningene. Vannrommet er regulert offentlig friluftsområde. Alle hus bortsett fra hus

13 har leiligheter i første etasje, såkalte «vannboliger», ut mot det interne vannrommet. Hver av disse leilighetene har en privat trapp ned til vannet, som skaper en direkte kontakt mellom bolig og sjø og legger til rette for en aktiv bruk av vannflaten for beboerne. Videre går det en offentlig bro i øst-vestlig retning over vannrommet, og det er flere offentlig tilgjengelige nedtrappinger mot vannflaten. Vannrommet er videre direkte koblet til sjøen utenfor (Bispekilen) via to innløp: Ett i vest mot Bispevika og ett i nord mot Bispekilen. I opprinnelig søknad var det kun ett innløp til vannrommet (se figur under). Endringen til to innløp er positiv og vil bidra til offentlighetens faktiske bruk av vannrommet: At småbåter og kajakker kan padle gjennom boligområdet vurderes som en stor kvalitet for en stadig mer populær vannaktivitet.

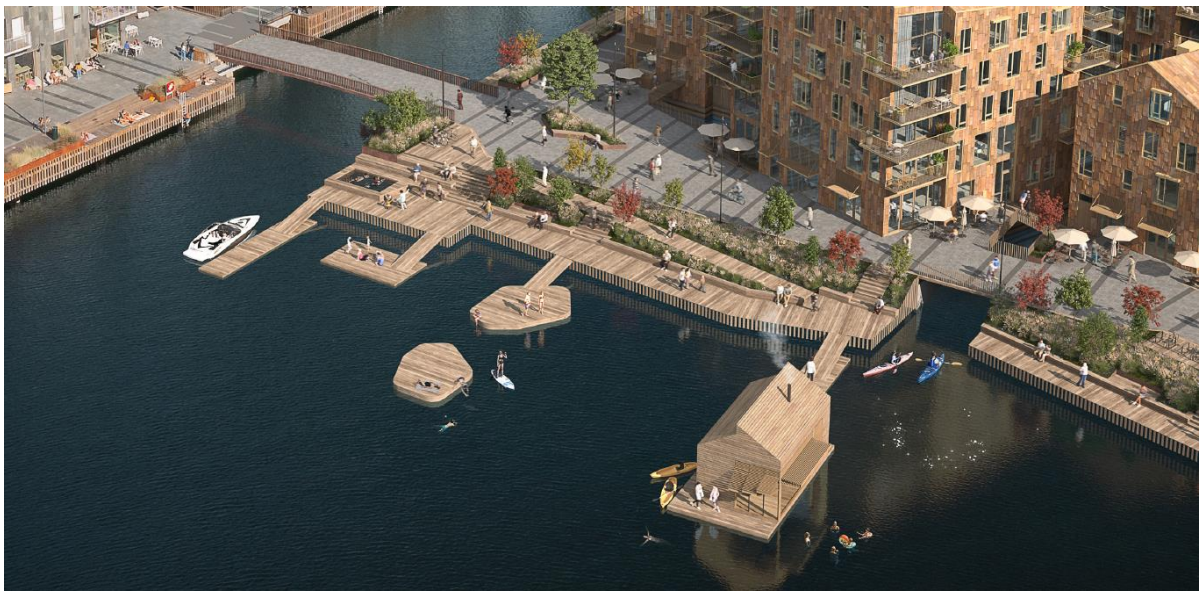


Figur 7: Opprinnelig utomhusplan fra desember 2020, hvor innløpet mellom hus 13 og 14 er fjernet. Dette er nå endret - se figur 6.

Punkthusenes organisering med forskyvninger i forhold til hverandre og husenes varierende størrelser gir rom for et nettverk av små og store byrom, gågater, vannrom og «smett». Å skape flere større og mindre sosiale møteplasser mellom husene og i overgangssonene til omkringliggende områder vurderes som spesielt positivt. Fragmenteringen og rotasjonene av husene vil også gi Havnepromenaden et mer variert gangforløp ved at fasadene trekkes inn og ut

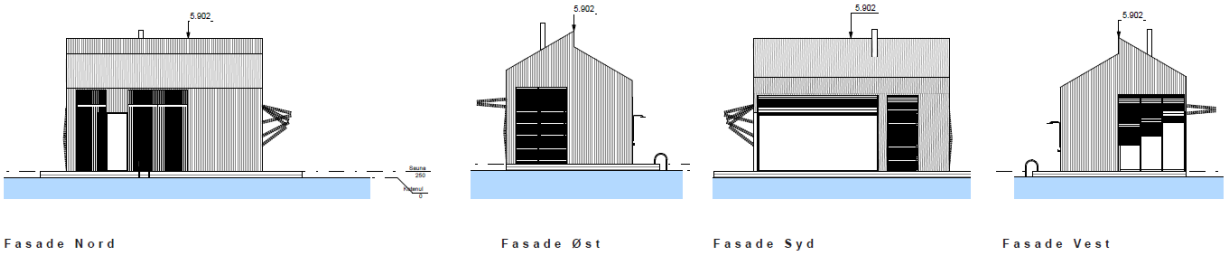
langs gangaksen. Internbroen over vannrommet er også et godt grep som vil «dra» folk gjennom området og stimulere til vandring fra Havnepromenaden og videre inn østover i området.

Generelt vurderes organiseringen og utformingen av bygningene som gjennomtenkt, slik at det sikres både god bokvalitet gjennom fornuftige planløsninger med god tilgang på lys og utsikt, og gode byrom mellom husene.



Figur 8: Sjøarealene langs Vannkunsten nord med sauna, badebrygger og småbåtbrygge.

Nedtrappingen mot sjøen langs Havnepromenaden med bryggekanter i forskjellige bredder og høyder, flytebrygger for kajakker og småbåter samt sauna et godt grep som vil tilgjengeliggjøre tiltrengte arealer langs sjøen for byens befolkning. Det grønne vegetasjonsbeltet mellom Havnepromenaden og bryggeområdet vurderes også som et godt landskapsmessig grep som vil bidra til at området oppleves grønnere og mer naturlig, samtidig som det kan ha en viss støydempende effekt for beboerne med balkong mot vest.



Figur 9: Fasadetegninger av sauna.

Oppsummert er de planlagte offentlig tilgjengelige uteområdene generøse og meget godt utformet.

Materialvalg og fasademateriale

Vannkunsten syd er utformet som en videreføring av arkitekturen i Vannkunsten nord, men med en rustfarget skifer (Otta Rust) som fasademateriale, fremfor den grå Oppdalskiferen. De dype vinduskarmene i eik videreføres sammen med de prefabrikkerte balkongene i betong. Farge på

betongrekkverk og solskjerming er ikke enda fastsatt. Utformingen er bærekraftig i forhold til holdbarhet og robusthet, og materialvalgene solide. Dekkematerialene består av naturstein i forskjellige utførelser, noe grus og treverk på bryggene. Fraværet av asfalt viser, som i Vannkunsten nord, et sjenerøst og gjennomtenkt landskapsprosjekt.

Den rustfargede skiferen i omsøkt tiltak har et ru og varmere uttrykk enn Vannkunsten nord. Steinen er ifølge arkitektene valgt for å sikre en sammenheng mellom de to prosjektene, samtidig som man oppnår mer varme og fargevariasjon. I utformingen av prosjektet er det fokusert på få og enkle materialer, samtidig som man sikrer en viss tekstur i form av relieffvirkning, stofflighet og karakter når man står tett inntil fasadene.



Figur 10: Otta Rust. Andelen rust i steinen vil variere.

Vi vurderer valgt fasademateriale som et godt valg som viderefører det distinkte og karakteristiske uttrykk vi kjenner fra Vannkunsten nord, samtidig som det sikres mer fargevariasjon og varme til området. Utformingen og materialvalg vurderes til å være gjennomarbeidet og av høy kvalitet.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Energibruk

Overordnet miljøoppfølgingsprogram (OMOP) i S-4099 (Bjørvikaplanen) stiller blant annet krav om at alle bygg oppført etter 2014 skal ha passivhusnivå samt krav til materialvalg for å redusere klimagassutslipp. S-4826 § 3.1 viderefører disse målene og angir at det i hvert enkelt prosjekt skal synliggjøres hvordan prosjektene forholder seg til disse miljømålene.

Omsøkt tiltak oppfyller ikke retningslinjene for stasjonær energibruk og materialvalg. Tiltakshaver har redegjort for hvorfor målene ikke nås, og dette skyldes en streng regulering av mindre oppdelte bygningskropper som gjør at formfaktoren ikke blir optimal kombinert med større vinduer for å oppnå dagslyskrav. Reguleringsplanen har videre krav til større arealer for bevertning, som nødvendiggjør et for høyt energiforbruk til at målene kan nås.

Planløsning

Alle 3- og 4-roms leilighetene er hjørneleiligheter som sikrer god tilgang på lys og utsikt. Planløsningene vurderes som godt utformet og romprogrammet fornuftig. De fleste bad/toalett er lagt i tilknytning til entreen og skjermet fra oppholdsarealene. Vannboligene har vannterrasser ned mot internt vannrom, og noen av dem ligger forholdsvis nærme internbroen. Dette kan skape innsynsproblematikk, men vi vurderer at offentlighetens tilgang til- og bruk av vannrommet er viktigst i denne sammenheng.

Tilgjengelighet og universell utforming

Alle utearealer planlegges utført med universell utforming og trinnfrie adkomster, og stigning og utforming i henhold til TEK17. Videre anlegges det faste og sklisikre dekker og nødvendig belysning i alle adkomster.

Innvendig er alle arealer som er åpne for offentligheten også utformet med trinnfrie adkomster, nødvendig fri høyde og sideplass ved dører. Det etableres videre et system av ledelinjer til enkel orientering.

Alle leilighetene tilfredsstiller kravene til universell utforming i form av trinnfrie adkomster, fri sideplass ved dør, fri bredde i passasjer og snusirkler/rektangler der det er krav om det. Det er ellers noen få unntak av tilgjengelige boenheter, i tråd med unntakene i TEK 17 § 12 (2).

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som vi ikke har nevnt i dette avsnittet, har vi vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med følgende bestemmelser:

1. S-4826 § 3.2 om byggegrenser: endret fotavtrykk hus 12, vridning av hus 13 og endret utforming vannrom
2. S-4826 § 3.4 om bygningshøyder: bygningshøyde på hus 10 økes med 23 centimeter
3. S-4826 § 5.1.2 om fasademateriale: skiferfasade fremfor mur eller puss
4. S-4826 § 3.11 om avkjørsel: avkjørsel via kjeller i felt B8a fremfor via Rostockgata
5. S-4880 § 5 om intern bro: endret plassering og utforming av intern bro.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

S-4826 § 3.2 om byggegrenser og S-4880 § 5 om intern bro

Endret fotavtrykk hus 12

«I vedtatt plankart har formålsgrensene for hus 12 en trapesformet form. Planlagt fotavtrykk for hus 12 (i rammesøknaden) har et kvadratisk fotavtrykk som overskrider regulerte formålsgrenser. Regulerte bestemmelsesgrenser/byggegrenser overskrides tilsvarende.

Det overordnede hensynet bak reguleringsplanen har vært å muliggjøre realiseringen av det skisseprosjektet som ligger til grunn for planen. Prosjektet består av et sett hustyper av ulik størrelse, men alle med kvadratisk grunnplan og fotavtrykk. Det er ingen tvil om intensjonen bak planen på dette punkt, så alt tyder på at det her foreligger en tegnefeil i det vedtatte plankartet. Reguleringsplanen som var lagt ut til offentlig ettersyn og deretter behandlet av bystyret, stemmer ikke med de illustrasjonsplanene som fulgte planforslaget. Hensynet bak reguleringsplanen vil derfor ikke bli satt til side ved en dispensasjon.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon for endret fotavtrykk hus 12
En klar fordel ved å innvilge dispensasjon vil være at prosjektet, som er videreutviklet fra parallelloppdraget i 2011, via skisseprosjektet i plansaken 2013, og det snart ferdigstilte prosjektet i Bispevika B6a, kan bli fullført med en helhetlig arkitektur. Vi kan ikke se noen nevneverdige ulemper ved en slik dispensasjon. Dersom det ikke skulle bli gitt dispensasjon, ville det medføre store arkitektoniske, men også tekniske og økonomiske utfordringer. Ved en samlet vurdering vil fordelene ved en dispensasjon derfor være klart i overvekt».

Vridning av hus 13 og medfølgende endrede utforming av vannrom
«Bebyggelsesstrukturen i prosjektet består av frittstående punkthus som vendes og dreies slik at det oppstår romlige spenninger mellom bygningene. Prosjektet har en porøsitet som veksler mellom tetthet og åpenhet, med gløtt inn i det interne vannrommet, og høy grad av gjennomsiktighet for de bakenfor-liggende områdene. Bygningene danner samtidig den byveggen som avgrenser og definerer havne-promenaden og de offentlige arealene langs sjøen. Dette har vært hovedidéen i konkurranse- og skisseprosjektet, som også er nedfelt i reguleringsplanens formåls- og byggegrenser.

Hus 13 foreslås rotert noen grader «med klokken», det vil si tilbake til samme vinkel som i det opprinnelige konkurranseforslaget. En slik dreining vil gi mer sol i gårdsrommet og på vannarealet mellom husene, og mer aftensol på balkonger og terrasser. Løsningen åpner samtidig for en siktlinje fra boligene i felt B8a, ned mot vannet og inn mot byen. Hus 13 vil få en bedre orientering ut mot fjorden, og byveggen langs Havnepromenaden vil med denne vridningen åpne seg og framstå mer inviterende for de som kommer nordfra. Mellom hus 13 og 11 blir avstanden noe redusert, men dette kompenseres ved de fore-slåtte omdisponeringene av vannarealet som totalt resulterer i et vannrom med høyere kvalitet. Vi viser her til vedlagte rapport fra NIVA.

Endringen som foreslås, vil ikke bryte med, men tvert imot forsterke de intensjonene som ligger til grunn for den vedtatte reguleringen. Grunnleggende hensyn bak reguleringen er blant annet å oppnå god orientering for boligene, transparens og solinnfall mellom husene, og samtidig gi gode muligheter for uteservering og fjordkontakt langs Havnepromenaden. Dispensasjonen vil bidra til å ivareta og forbedre disse kvalitetene. Hensynet bak den regulerte bebyggelsesstrukturen vil ikke bli tilsidesatt.

Endret plassering og utforming av intern bro
«I planprosessen for Bispevika Syd var det fokus på de tversgående gangforbindelsene ned mot Havne-promenaden, og spesielt i perioden før politisk behandling av planforslaget, diskusjon om disse gang-linjenes reguleringsmessige status. Fra forslagsstillers side var broen gjennom B6b tenkt kun som en forbindelse mellom husene i felt B6b, altså en intern bro. Planmyndigheten ønsket å gjøre broen tilgjengelig for allmenheten. Det endte med at broen gjennom B6b ble regulert til felles (privat) areal, men med en tinglyst heftelse som gir allmennheten tilgang.

Husenes innbyrdes plassering i det vedtatte reguleringskartet tilsier at en slik gangforbindelse ikke kan få et rett og oversiktlig forløp. Det blir en ganske kronglete og besværlig trasé, når den må gå i vinkel omkring hjørnet på hus 13. Broen er regulert med en bredde på 4,0 meter som

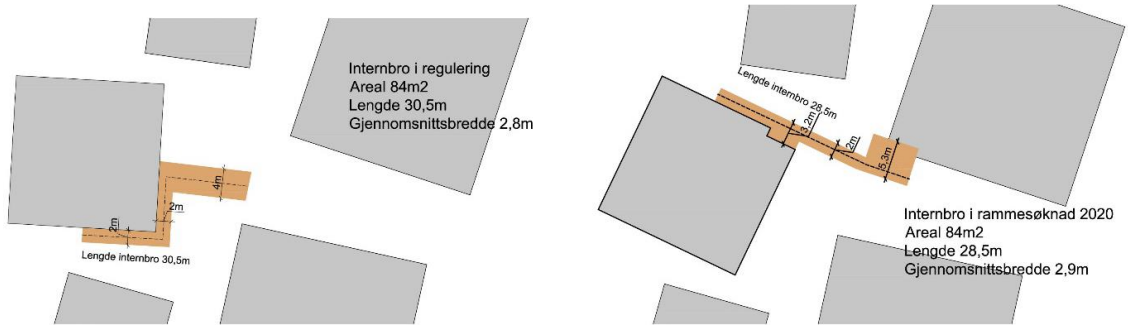
reduseres til 2,0 meter bredde rundt hushjørnet, og langs denne smale passasjen vil besøkende måtte passere tett inntil boligfasadens vinduer. Det vil oppleves som konfliktfylt.

Idéen om en gangbro over vannrommet kan karakteriseres som en unik situasjon i byen, en løsning som er en viktig del av prosjektets særpreg, og hvor man kan oppnå kvaliteter som ikke finnes andre steder i Oslo. Broen gjennom B6b bidrar også til en finmasket gangstruktur, som er et viktig prinsipp for tettbygde byområder. Men denne internbroen er ingen hovedforbindelse mellom Rostockgata og Havnepromenaden. Felt B6b som «kvartal» er bare ca. 50x60 meter, og det er svært kort vei både til Bispekilen i nord, og til tverrforbindelsen i syd. Vi mener derfor at den regulerte bredden på opptil 4 meter hverken er nødvendig eller hensiktsmessig.

Vridningen av hus 13 åpner muligheten for en ny og mer funksjonell utforming, en broforbindelse med tilnærmet rett forløp over internbassenget. Den vil bli en tydelig tverrforbindelse mellom Rostockgata og Havnepromenaden, og dessuten knytte forbindelsen til portrommet i Clemenskvartalet (B8a). Konflikten mellom fotgjengertrafikken og boligene vil bli vesentlig redusert.

En endret trasé med direkte sikt til Havnepromenaden vil gi et klart hierarki og tydeliggjøre gangbroens funksjon. Løsningen vil også åpne en ny siktakse til Edvard Munchs plass/Munch brygge.

Men en 4 meter bred bro vil være uforholdsmessig og ute av skala i dette relativt beskjedent dimensjonerte uterommet. Det mest interessante elementet i dette rommet er vannspeilet. Broen kan gjerne ha en fin utforming, men vil først og fremst være et middel til opplevelsen. Og selv om broen over vannrommet kanskje kan gi en viss assosiasjon til Venezia, så tror vi ikke at kapasitet vil være et sannsynlig problem. Det er heller ikke ønskelig med ekstern trafikk av et omfang som skaper konflikter. Den regulerte bro-løsningen har et smalt og krokete parti rundt hushjørnet på bare 2 meter, som uansett begrenser kapasiteten. Vi mener derfor at en bro med rett forløp og en gjennomsnittlig bredde på 3 meter er fullt tilstrekkelig for en slik gangforbindelse. En smalere bro vil dessuten kaste mindre skygge i vannrommet, og dermed være mer gunstig for vannkvaliteten.



Figur 11: Som figuren viser, vil den foreslåtte løsningen resultere i en bro med større gjennomsnittsbredde enn den regulerte.

Hensynet til drift og vedlikehold kan heller ikke rettferdiggjøre en bredde på 4 meter. Det er det framtidige private sameiet som gjennom den tinglyste heftelsen er pålagt å bekoste drift og vedlikehold av denne gangforbindelsen. Situasjonen tilsier at det må skje med lettere utstyr.

Et grunnleggende hensyn bak planforslaget var å realisere konkurranseprosjektet fra 2011, senere bearbeidet til et skisseprosjekt (2013), som inngikk i plandokumentene og utgjorde grunnlaget for endelig vedtatt plan. Gangbroen over det interne vannrommet var et element både i konkurranseprosjektet og i skisseprosjektet, men som det framgår av planbeskrivelsen, med en bredde på 2,0 meter. Som begrunnet foran, mener vi det justerte forslaget hvor broen får en endret utforming og trasé, er en vesentlig bedre løsning, mer i tråd med planens intensjoner enn den regulerte. Vi kan derfor ikke se at en dispensasjon vil medføre at hensynet bak bestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt.

Fordeler og ulemper ved å gi dispensasjon for vridning av hus 13 og endret internbro
De omsøkte endringene av det interne vannrommet, rotasjonen av hus 13 og endret internbro medfører relativt omfattende avvik fra formålsgrenser i gjeldende plankart. Men vi kan ikke se at dette i seg selv kan regnes som en ulempe, når konsekvensene er tydeliggjort og avveid. Som vi har redegjort for, er de foreslåtte endringene etter vår vurdering i tråd med grunnleggende hensyn og intensjoner bak reguleringen, og de vil resultere i tydelige forbedringer av prosjektet. Vi kan ikke se at endringene berører noen utenforstående interesser på noen negativ måte. De medfører endret avgrensning mellom privat byggeområde og Havnepromenaden, men etter vår oppfatning klart til det bedre sett fra begge sider. Arealfordelingen offentlig/privat utgjør et tilnærmet makeskifte.

Vi kan ikke se at det er vesentlige ulemper ved å gi en slik dispensasjon, hverken internt for brukere av B6b, eller eksternt for omgivelsene eller allmenheten.

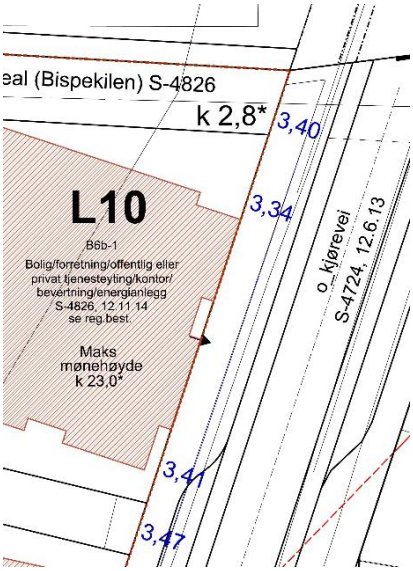
En samlet vurdering tilsier derfor at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene».

S-4826 § 3.4 om bygningshøyder

Bygningshøyde på hus 10 økes med 23 centimeter

«Maksimal tillatt høyde for hus 10 er på plankartet angitt til kote 23,0. Etter innføring av høydesystem NN2000 økes dette til kote 23,37. Det søkes godkjenning for en overskridelse av mønehøyden med 0,23m, til kote 23,60. Dette forutsetter dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3.4 Høyder og utforming.

På plankartet (illustrasjon til høyre) er høyden på tilgrensende gangareal/fortau ved hus 10, dvs. i krysset Bispekilen/Rostockgata, angitt til k. 2,8, som korrigert for NN2000 blir kote 3,17. Ifølge detaljert prosjektering av Rostockgata med fortau mottatt fra Bjørvika Infrastruktur/Norconsult, vil ferdig terreng langs østsiden av hus 10 være ca. kote 3,40 (se kartutsnitt). Dette får betydelige konsekvenser for prosjektering av bebyggelsen i B6b.



Figur 12: Fortau er planlagt på kote +2,8, men vil ligge på +3,4 når ferdig opparbeidet.

Dispensasjon for mønehøyde er nødvendig for å kompensere for den byggehøyden som går tapt på bakkeplan når Rostockgata opparbeides på et høyere nivå enn angitt i reguleringsplanen.

Et grunnleggende formål med reguleringen av Bispevika B6b har vært å legge til rette for en realisering av skisseprosjektet for dette feltet, slik det var presentert i plansaken for Bispevika Syd. For hus 10 inneholdt prosjektet en bygning på 6 etasjer; øverste etasje med mønetak. Plankartet viser bare noen få koteangivelser for ferdig terreng, for felt B6b i 3 av de fire hjørnene av tomta, men skisseprosjektet var basert på disse høydene. Det er åpenbart at det ikke var lagt inn noen vesentlige marginer i de regulerte mønehøydene.

Utnyttelsen er ikke presset til det maksimale i dette prosjektet, og bebyggelsen er prosjektert med normal etasjehøyde, eller faktisk noe under 3,0 meter brutto høyde målt fra gulv til gulv. Det vil si at selv om den omsøkte dispensasjonen fra tillatt høyde medregnes, vil det med tekniske installasjoner under himling i våtrom og entré, ikke være mye å gå på for å klare minste tillatte fri romhøyde på 2,2m.

Men hovedutfordringen ligger i å få til gode planløsninger i øverste etasje. De skråstilte saltakene er et sentralt element i dette prosjektets arkitektur. Det gir bebyggelsen en eksteriørmessig tydelig karakter, men også mulighet for varierte og spennende rom i bygningenes øverste etasje. Hus 10 som er av typen «Large», må ha et relativt stort trapperom. Med knapp høyde under skråtaket blir det vanskelig å
få til planløsninger med gode oppholdsrom, og blir lite plass til tekniske installasjoner. Uten dispensasjon vil høyden under skråtaket være så snau, at det er vanskelig å få installert en heis med lovlig overhøyde uten å bryte takflaten.

Hus 14 er planlagt med én etasje mindre enn reguleringen tillater, og som det framgår av illustrasjonene (se også vedlegg) vil dette bidra positivt for naboenes utsikt mot sjøen.

<u>Hensyn bak reguleringen og høydebestemmelsen § 3.4</u>
Høydebestemmelser i plan er generelt et verktøy for å fastsette en ramme for den fysiske utformingen, og forutsigbarhet for naboer og omgivelser. I dette tilfellet skal høydebestemmelsene og reguleringsplanen for øvrig legge til rette for realisering av skisseprosjektene B6a og B6b som et arkitektonisk helhetlig prosjekt, basert på vinnerprosjektet i konkurransen i 2011.

Spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, blir vesentlig tilsidesatt.

Dette er et komplisert prosjekt, med mange ulike forutsetninger både internt og eksternt, og det er vanskelig å fange opp alle slike parametere allerede i skisseprosjekt- og planfasen. Endret byggehøyde for hus L10 er en direkte følge av at gate og fortau er lagt på et høyere nivå. Reguleringsbestemmelsene åpner i § 6.1.5 for at «de på plankartet angitte kotehøyder i Bispekilen etter kommunens vurdering kan fravikes med inntil 0,5 meter». Tilsvarende bestemmelser finnes også i andre gjeldende planer i området. Bjørvika Infrastruktur opplyser at justering av vei og fortau innenfor pluss/minus 0,5m er innenfor de forventningene bygningsmyndigheten har til detaljprosjektering av vei og fortau, og som ikke krever noen ytterligere prosess. Det er nettopp en slik justering som er skjedd i krysset Bispekilen/ Rostockgata, uten at konsekvensene for tilgrensende bebyggelse er belyst eller utredet.

Økt mønehøyde med 23cm må regnes som en liten justering, og som det framgår av vedlagte dokumentasjon vil endringen knapt være merkbar for naboene. (Det vises til flere illustrasjoner/views i vedlegget). Forutsigbarhet for naboer er vesentlig, men i et byområde under utvikling vil innbyggerne aldri være garantert mot endringer i omgivelsene, endringer som ofte fører til tap av utsikt. Bjørvika/Bispevika er et transformasjonsområde som utelukkende består av nybygg. Selv om boligkjøpere i dette området kanskje må forventes å ha uvanlig høye forventninger, og kanskje vil ha ekstremt fokus på sjøutsikt, bør hovedvekten i plan- og byggesaksbehandlingen på samme måte som ellers i byen, legges på en nøktern vurdering av kvaliteten i det enkelte tiltak og sammenhengen med byutviklingen for øvrig.

Vi kan ikke se at hensynene bak høydebestemmelsene, eller bak reguleringsplanen for øvrig, blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Konsekvensene for de naboene som i noen grad blir berørt, er helt marginale og knapt merkbare. For realiseringen av konkurranse- og skisseprosjektet vil en dispensasjon tvert imot være en betydelig fordel.

Vi kan ikke se noen konsekvenser som berører hensynene i lovens formålsbestemmelser i pbl § 1-1.

En klar fordel ved å gi dispensasjon vil være at skisseprosjektet som ligger til grunn for reguleringsplanen, kan realiseres som forutsatt. Felt B6b inneholder to hus av denne typen. Dersom hus 10 skulle bygges med annerledes snitt og planløsning enn hus 11, ville det være svært uheldig, ikke minst konstruktivt. Uten dispensasjon vurderer vi det også som svært komplisert å bygge en heis med forskriftsmessig overhøyde uten å bryte takflaten, noe som vi ville anse som svært uheldig. En dispensasjon for økt mønehøyde kan oppfattes som en ulempe av enkelte naboer, men etter vår vurdering vil en slik ulempe være helt marginal.

Ved en samlet vurdering mener vi derfor at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart i overvekt».

S-4826 § 5.1.2 om fasademateriale

Skiferfasade fremfor mur eller puss

«Ifølge reguleringsbestemmelsene for Bispevika Syd, S-4826, § 5.1.2 skal bebyggelsen utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående fasademateriale. I første byggetrinn (felt B6a Vannkunsten Nord) godkjente bygningsmyndigheten i stedet bruk av skifer som fasademateriale. For felt B6b sier bestemmelsene i tillegg at: Fasademateriale skal samsvare med valgt materiale i B6afeltene i Bispevika Nord.

I tråd med dette er det for felt B6b valgt å fortsette med klinklagt skifer som materiale på fasader og tak. Fortsatt vil det benyttes norsk stein, men i dette byggetrinnet er det valgt en rustfarget Ottaskifer.

Når det gjelder valg av sekundærmaterialer, viser vi til innsendt illustrasjonsmappe. Vi har på dette stadiet ikke sett det hensiktsmessig å fastlegge materialvalg for alle detaljløsninger. Det må avklares i detaljprosjekteringen, etter at de ytre rammene for tiltaket er fastlagt».

S-4826 § 3.11 om avkjørsel

Avkjørsel via kjeller i felt B8a fremfor via Rostockgata

«Vi søker om dispensasjon fra regulert avkjørsel i S-4826 Bispevika Syd, bestemmelsenes § 3.11. I gjeldende plan er avkjørsel angitt med pil fra Rostockgata til felt B6b-1.

På det tidspunkt da planforslaget for Bispevika Syd ble sendt inn, var ikke fundamenteringsmetode og kjelleromfang ferdig utredet og optimalisert. I illustrasjonsprosjektet som fulgte plansaken ved offentlig
ettersyn og til politisk behandling, finnes det derfor ingen plantegninger av kjelleretasjen for B6b. I det etterfølgende arbeidet med skisse- og forprosjekt er ulike fundamenteringsløsninger, anleggstekniske metoder og kjellerløsninger vurdert.

I rammesøknaden er avkjørsel forutsatt lagt via regulert avkjørsel til felt B8a (fra navnløs tverrgate), via kjeller i B8a, kulvert under Rostockgata og inn i parkeringskjeller i felt B6b. Denne løsningen er det lagt til rette for i rammesøknaden for B8a, og den er godkjent i byggesak 201907503. I rammetillatelsen for B8a (11.05.2020) er det konkludert med at man ved de dispensasjonene som innvilges, «unngår å få adkomster med nedkjøring til kjeller i de 3 andre feltene i Bispevika syd (feltene B6b, B8b og B9)».

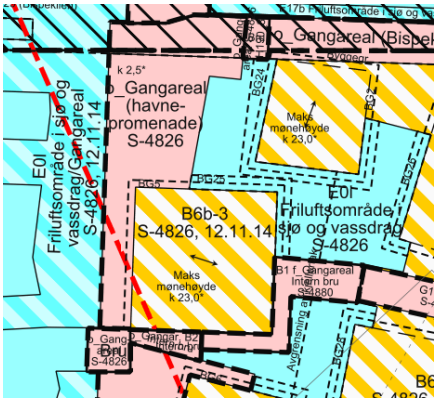
Vi må ut fra dette kunne legge til grunn at hensynet bak bestemmelsen i § 3.11 ikke settes til side, og at fordelene ved en dispensasjon oppveier eventuelle ulemper».

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3.2 om byggegrenser i S-4826

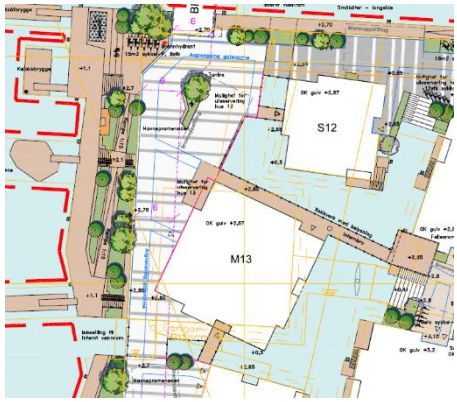
Hensynet bak § 3.2 er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 3.2 om plassering av bebyggelsen angir at bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Hensynet bak bestemmelsen er altså å begrense bygningenes fotavtrykk, bygningenes orientering og byrommenes organisering.

Søknaden om dispensasjon fra § 3.2 medfører ikke økt fotavtrykk for noen av bygningene, men endrer to av bygningenes orientering og derfor også byrommenes organisering omkring disse bygningene.



Figur 13: Hus 12 og 13 i regulert situasjon.



Figur 14: Omsøkt situasjon: Hus 13 er rotert og hus 12 firkantet fremfor trapesformet.

I motsetning til alle de andre bygningene i byggefeltet, har fotavtrykket til hus 12 i plankartet form som et trapes. Dette vurderes som en kartteknisk feil,

og omsøkt fotavtrykk hvor hus 12 er firkantet vurderes mer naturlig og hensiktsmessig, både for leilighetenes planløsning og byrommenes utforming. Omsøkt tiltak innebærer også at hus 13 vris «med klokken», men fotavtrykket er det samme som i regulert situasjon.

Disse endringene vil ikke endre planlagt bruk av byrommene eller bygningene, da tiltaket fortsatt sikrer en variert bebyggelse med punkthus forskjøvet i forhold til hverandre samt varierte byrom av forskjellige størrelser. Vi vurderer at byrommene, bygningene og boligene vil få en bedre utforming som følge av endringene det søkes om, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon fra byggegrensene til hus 12, er at man oppnår mer hensiktsmessige planløsninger i bygningen ved at bygningen blir rektangulær fremfor trapesformet. En annen fordel er at man sikrer en mer lettleselig bygningsstruktur og dermed byrom, der alle bygningene er rektangulære. Videre vil innløpet i nord, som går langs hus 12s vestfasade, gå i en rett linje fremfor en skrå, og slik sikre mer sikt inn i vannrommet fra vannoverflaten i Bispekilen. At hushjørnet er trukket lenger øst, vil også gi mer manøvreringsareal for f. eks kajakker og småbåter rundt hus 12 og videre inn i kanalen, ved at svingene blir slakere.

Fordelene ved å tillate vridningen av hus 13, er bl.a. at man sikrer mer luft og gode siktlinjer mellom hus 12 og 13. Dette vurderes som særlig positivt for besøkendes bevegelse i øst-vestlig retning gjennom planområdet, og den generelle lesbarheten av området. Vridningen vil også bidra til å «åpne opp» vannrommet for allmennheten, både iakttagere og de aktive brukerne av vannet (kajakker, småbåter etc.), som er svært positivt. Videre vil vridningen sørge for at Havnepromenaden får et mer variert forløp ved at fasadene langs gangretningen beveger seg inn og ut, fremfor at man går langs en helt rett bygningskropp. Vridningen vil også gjøre Havnepromenaden bredere totalt sett. I tillegg sikrer grepet mer sollys i gårdsrommet og på vannflaten i det interne vannrommet, som er meget viktig for marinbiologisk liv. Vridningen av hus 13 vil forsterke planens intensjon om et porøst og variert byområde med smett og byrom i forskjellige skalaer.

Vi vurderer at det ikke er noen ulemper ved å endre fotavtrykket til hus 12 fra trapesformet til firkantet.

Ulempene ved å vri hus 13 er bl.a. at Havnepromenaden blir noe smal akkurat utenfor vestlig hjørne langs Havnepromenaden, men dette er kompensert noe ved å utvide trappereposet på bryggearealet. I tillegg blir vannrommet noe smalere på det smaleste, men samtidig økes det tilsvarende lenger sør i vannrommet. En annen ulempe er at vannveien gjennom det vestlige innløpet blir noe mer «kronglete» og synsvidden inn i vannrommet noe smalere for småbåter og kajakker.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

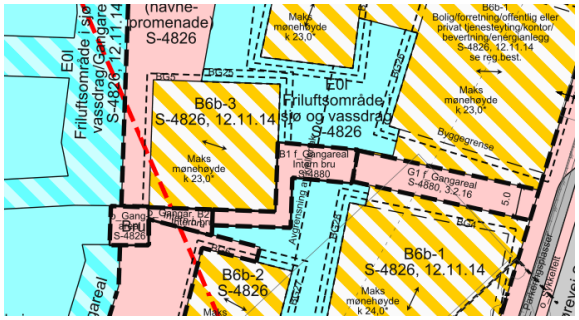
Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 5 om intern bro i S-4880

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Det er søkt om endret trasé og utforming av internbroen over det interne vannrommet og dermed § 5 i S-4880. Hensynet bak § 5 er å sikre en felles intern bro for felt B6b-1, B6b-2 og



Figur 15: Interbroen (rosa farge) i regulert situasjon.



Figur 16: Internbroen i omsøkt situasjon går rett frem.

B6b-3, med en fri bredde på 4 meter der plankartet viser 5,4 meter (felt B6b1-3 utgjør hus 10-14). Broen skal oppføres i enten naturstein, betong eller tre. Videre skal broa knytte seg til offentlig gangareal G1, som utgjør utearealet mellom hus 10 og 11.

Omsøkt tiltak sikrer en felles intern bro for hus 10-14, med en varierende bredde mellom 2,0 og 5,3 meter, og en gjennomsnittlig bredde på 3,0 meter. Omsøkt internbro knytter seg til felt G1.

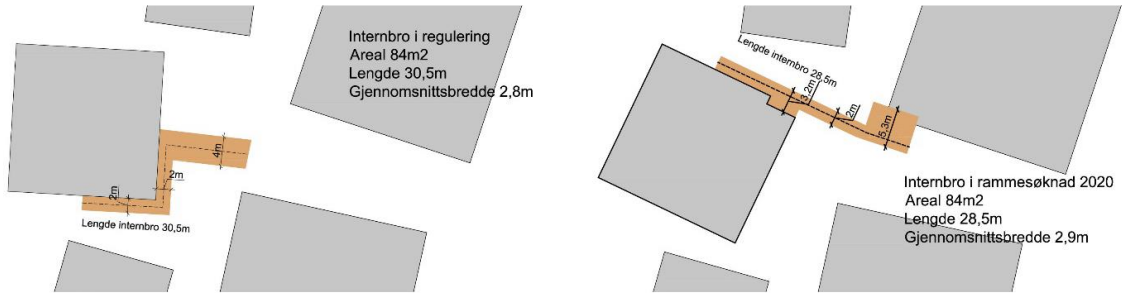
Vi vurderer at omsøkt internbro verken endrer planlagt eller regulert bruk av broen eller dens funksjon i området, da eneste reelle endring er at sluttpunktet/startpunktet av broa er nord for hus 13 fremfor sør, og at omsøkt bro ikke legger seg langs sørøstlig hjørne på hus 13, men nordfasaden. Disse faktorene er ikke nevnt i bestemmelsen.

Vi vurderer at interbroa vil få en mer hensiktsmessig utforming enn regulert bro, og at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon for endret utforming og trase av broa er bl.a. at mindre av vannarealet i det interne vannrommet blir overdekket, noe som gjør at mer sollys treffer direkte ned i vannet. Dette er viktig for marinbiologisk liv. En annen fordel er at broen blir lettere å lese for besøkende, og lettere å bevege seg over ved at antall hjørnet og «flaskehalser» minimeres (ved den ene 90-grader svingen i regulert situasjon var bro kun 2,0 meter bred). Å gi broa en lik bredde i hele dens lengde uten svinger/flaskehalser vil gjøre at gangtrafikken vil gli smidigere, og dette kan bli viktig på dager hvor antall besøkende i området er stort. Videre vil omsøkt bro antagelig trekke mer mennesker i en øst-vestlig retning, fordi broa henvender seg mot besøkende som kommer fra hovedretningen nord. Dette vil antageligvis gjøre at flere besøkende faktisk vil benytte broa, og slik fordele besøkende over et større område, f. eks mellom B6b og B8a, og ikke kun langs Havnepromenaden. Dette vil bidra til at byrommene mellom husene øst for Havnepromenaden vil bli brukt i større grad. At innløpet fra vest får mindre overdekning og slik vil oppleves mer tilgjengelig og «inviterende» for småbåter og særlig kajakkpadlere, er også en fordel ved at broen legges til nordsiden av hus 13. I tillegg åpner omsøkt bro opp for at det er plass til å anlegge en nedtrappet brygge mellom hus 10 og 11, som øker kontakten mellom vannet og de besøkende i området.



Figur 17: Regulert bro til venstre, omsøkt bro til høyre.

En ulempe ved den omsøkte traseen er at selve opplevelsen av å gå på broen antageligvis er litt mindre «spennende»: Regulert bro har en noe spesiell trasé der den snirkler seg langs fasaden på hus 13, mens omsøkt bro går i en rett linje. En annen ulempe er at omsøkt bro får en smalere bredde i øst-vestlig retning enn i regulert situasjon, men broen i regulert situasjon har igjen krappe svinger hvor bredden kun er 2,0 meter, slik at broens kapasitet i praksis ikke vil bli lavere ved å innvilge dispensasjonen.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

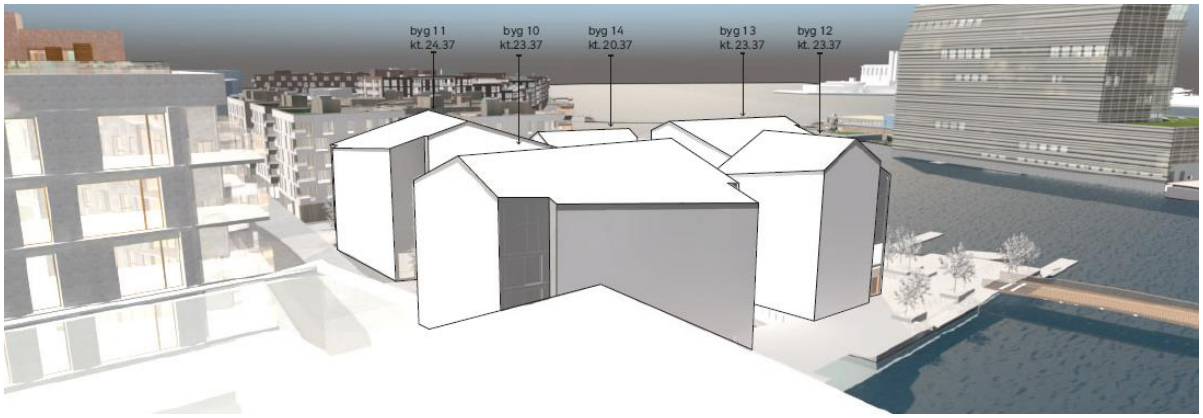
I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3.4 om bygningshøyder i S-4826

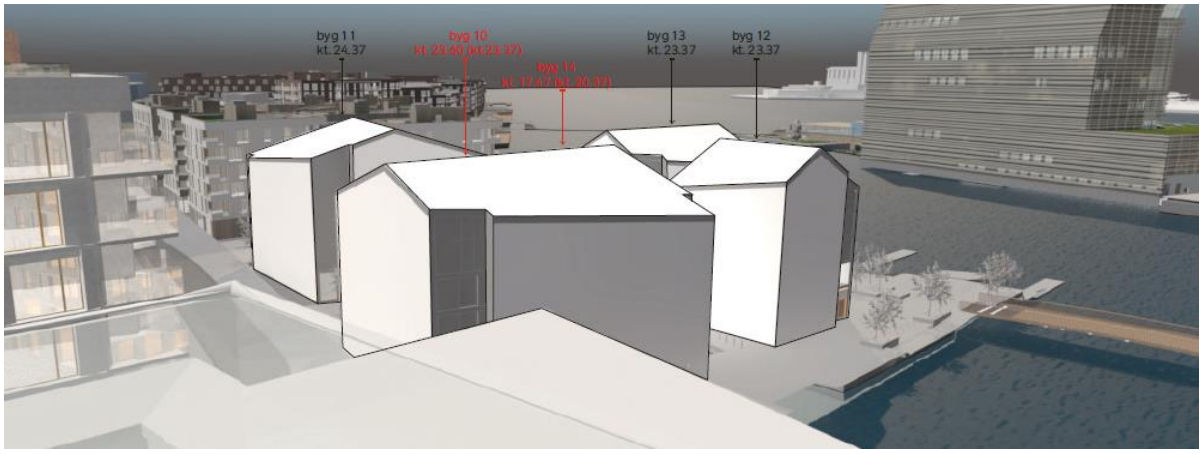
Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 3.4 angir at maksimal tillatt høyde er angitt med koter på plankartet. Felt B6b-1 (tilsvarer hus 10) er angitt med en maks bygningshøyde på +23,0 meter. Justert for høydesystemet NN2000 er maks tillatt bygningshøyde +23,37 meter. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at hus 10 er godt tilpasset omgivelsene, og at utnyttelsen innenfor planområdet begrenses.

Omsøkt tiltak, herunder hus 10, har mønehøyde på kote +23,60, altså en overskridelse på 23 centimeter. I plankartet er høyden på gate/fortau i krysset Rostockgata/Bispekilen gata angitt til kote +2,80 (NN2000 kote +3.17). I detaljprosjekteringen av Rostockgata (se sak 202113857) har gata blitt hevet til å ligge på ca. kote +3,40. Overskridelsen på gatens høyde tilsvarer altså overskridelsen på hus 10s møne – høyden på hus 10 er økt like mye som gata utenfor hus 10.



Figur 18: Regulert bygningshøyde med hus 14 i 5 etasjer og møne på hus 10 på kote +23,37.



Figur 19: Omsøkt situasjon med hus 14 på 4 etasjer og hus 10 med mønehøyde på kote +23,60.

I praksis betyr dette at høyden på hus 10 ikke er høyere enn regulert høyde sett fra bakkenivå. For bakenforliggende hus på f. eks andre siden av Bispekilen og som ikke er hevet tilsvarende, vil i midlertidig hus 10 være 23 centimeter høyere. Dette er likevel en meget liten overskridelse, tatt i betraktning at omsøkt tiltak faktisk har en noe lavere utnyttelse enn hva som er tillatt i planen. Punkthusene har også en kompleks geometri med skrå tak i flere forskjellige retninger og inntrukne fasader, slik at både opplevelsen og eventuelt tap av havutsikt som følge av at hus 10 faktisk er 23 cm høyere, vurderes i praksis til å være marginal. I tillegg oppføres hus 14 med en etasje lavere enn tillatt, og dette alene gir mer havutsikt for beboere i bakkant enn hva de 23 cm på hus 10 tar.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å tillate økt høyde på hus 10 er mer brukbare planløsninger i øverste etasje av bygningen. Det skrå taket gir, ifølge søker, utfordringer i noen rom hvor skråtaket er på sitt laveste – dette har man blant annet sett eksempler på i Vannkunsten nord. I tillegg vil det bli komplisert å bygge en heis med forskriftsmessige høyder uten å bryte den skrå takflaten (som er et viktig arkitektonisk element i Vannkunsten-prosjektene).

Av ulemper ved å tillate den omsøkte økt høyden på hus 10, er som nevnt tidligere noe tapt sjøutsikt og lysforhold for beboere i bakkant. Dette vurderes likevel til å være marginalt. Tilgangen på sjøutsikt og lys er uansett god, og tiltakshaver har valgt å bygge hus 14 én etasje lavere enn tillatt, altså blir netto sjøutsikt og lysforhold bedre i omsøkt situasjon enn regulert situasjon.
En annen ulempe ved å innvilge dispensasjonen er presedensvirkningen vedtaket kan gi. Vi vil her påpeke at de økte byggehøyden ikke skyldes et ønske fra tiltakshaver side om høyere innvendig takhøyde, men at gata utenfor er hevet i forhold til planlagt høyde, noe tiltakshaver ikke kan kontrollere. Økningen er nødvendig for å sikre at rommene under skråtaket blir brukbare, og at heisoppbygget ikke bryter den skrå takflaten. Videre er området et område i stor utvikling med krevende grunnforhold hvor ukjente faktorer i noen tilfeller kan nødvendiggjøre mindre justeringer av planlagt bebyggelse.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 5.1.2 om fasademateriale i S-4826

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 5.1.2 angir at bebyggelsen skal utformes med enten treverk eller pussede flater i lys farge som gjennomgående materiale, og at fasademateriale skal samsvare med fasademateriale i B6a-feltet (Vannkunsten nord). Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arkitektonisk kvalitet gjennom fasademateriale, og samtidig sikre en tydelig visuell relasjon mellom Vannkunsten nord og Vannkunsten syd.

I dag finnes det flere fasadematerialer som kan tilfredsstille bestemmelsens formulering om «pussede flater», f. eks ferdige plater som ser ut som pusset mur. Noen av disse platene har langt kortere levetid og er av en mye lavere kvalitet enn skiferstein. Et avslag på søknaden kan altså resultere i bygninger med et fasademateriale av mye lavere materialmessig- og arkitektonisk kvalitet.

Omsøkt tiltaks fasademateriale, Otta Rust, er et naturlig, kortreist kvalitetsmateriale. Skiferen er altså en oppgradering av hva bestemmelsene faktisk sikrer. Ettersom Vannkunsten nord allerede er oppført med skiferfasade, sikrer Otta Rust både at relasjonen mellom de to prosjektene kommer tydelig frem, og at det sikres arkitektonisk kvalitet gjennom materialvalg, i tråd med hensynet bak bestemmelsen.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelen ved å innvilge dispensasjonen er først og fremst at man sikrer et materiale av høyere kvalitet enn hva bestemmelsene faktisk sikrer (tre eller pusset mur): Steinen er et kortreist, naturlig og bestandig materiale tilpasset klimapåkjenningene i området. Steinen har også meget lang levetid og krever lite vedlikehold. Den andre klare fordelen er at man både sikrer variasjon i farger og fasadeuttrykk mellom Vannkunsten nord- og syd, samtidig som relasjonen mellom prosjektene ivaretas: Steintypen og materialiteten er den samme, noe som er visuelt lesbart for allmennheten, mens bygningenes uttrykk i form av farge og varme er forskjellig. Videre sikrer Otta Rust at området som helhet får mer fargevariasjon, særlig sett fra sjøen. I tillegg vil variasjonen i steintype mellom Vannkunsten nord og Vannkunsten syd stå igjen som et tydelig bilde på det økte fokuset på farger i byen.

En ulempe ved å gi dispensasjonen er at man undergraver de planfaglige vurderingene som ble gjort da planen ble utarbeidet og de tydelige materialkravene i bestemmelsene ble bestemt. Dette kan bidra til å skape presedens i lignende saker. Her vil vi påpeke at planene i Bjørvika ble utarbeidet for 15-20 år siden, i en tid med et helt annet fokus på fargebruk- og variasjon i byen. At det har gått så lang tid, og at det i denne tiden – og særlig de siste årene – har skjedd en tydelig forandring i fokus på fargebruk, både faglig og i samfunnet ellers, taler for at det er i slike tilfeller man kan gi dispensasjon fra ellers tydelige bestemmelser.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

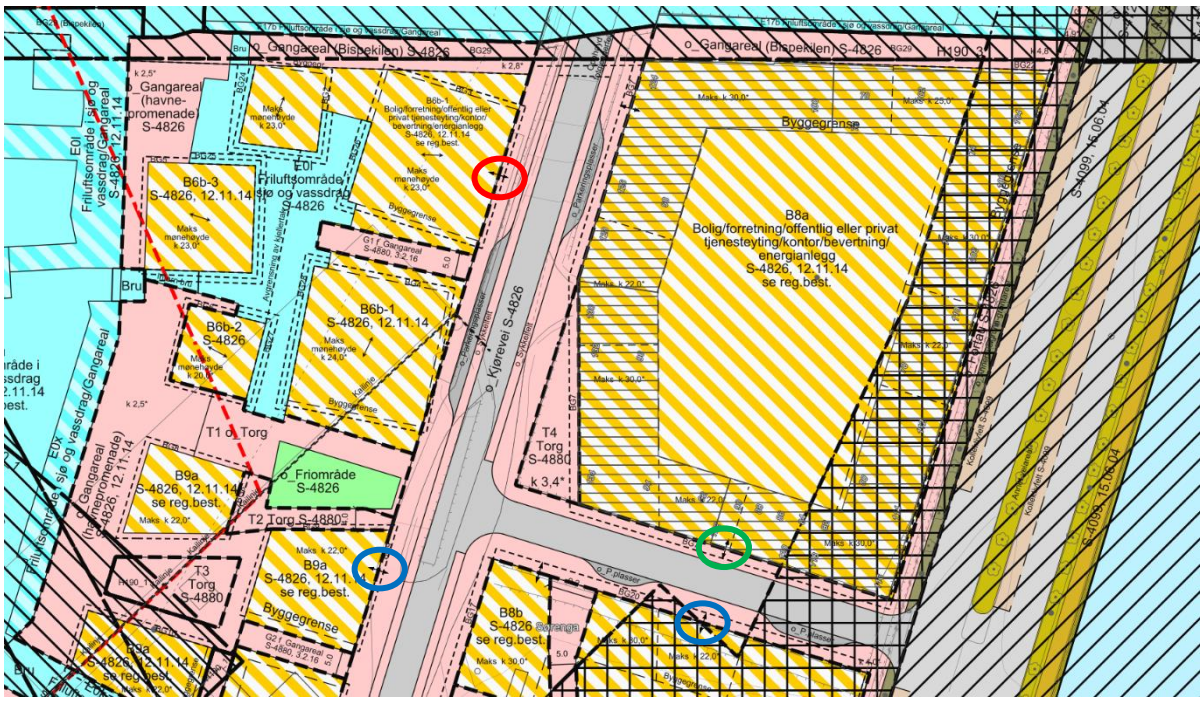
Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra § 3.11 om avkjørsel i S-4826

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

§ 3.11 angir at de ulike byggefeltene skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at byggefelt B6b (Vannkunsten syd) får en trygg adkomst til kommunal vei, og at dette koordineres med andre byggesaker i området, herunder spesielt opparbeidelsen av Rostockgata.



Figur 20: Plankartet viser avkjørselspiler for området: Vannkunsten syd (rød ring) og øvrige felt (blå og grønn ring). Vannkunsten syd får avkjørsel via kjelleren til felt B8a (grønn ring).

Omsøkt tiltak har adkomst fra tverrgata sør for felt B8a (Clemenskvartalet), ned i parkeringskjelleren til Clemenskvartalet, videre inn i tunell under Rostockgata og inn i Vannkunsten nords egen parkeringskjeller. Denne løsningen er godkjent i byggesak 201907503.

Løsningen sikrer én felles avkjørsel til byggefeltene B6b, B8a, B8b og B9 fremfor fire forskjellige avkjørsler. Dette vil redusere biltrafikk i området og øke trafikksikkerheten.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved å gi dispensasjon er først og fremst at man reduserer antall avkjørsler og nedkjøringsramper i området fra 4 til 1. Dette vil bidra til mindre biltrafikk og økt trafikksikkerhet ved at krysningspunktene mellom biltrafikk og gående/syklende reduseres. Fortauene og sykkelveiene kan dermed gå langs et helt kvartal fremfor å bli avbrutt av nedkjøringsrampe med påfølgende farlige situasjoner og høyresvinger. En annen fordel er at gateløpene får et mer helhetlig og gjennomtenkt uttrykk, med mer uavbrutt areal til vegetasjon, fortau, sykkelparkeringsplasser og sitteplasser. Bilen blir mindre fremtredende i området, med mer plass til gående og syklende, i tråd med viktige prinsipper i både kommuneplan og S-4826 for øvrig.

En ulempe ved å gi dispensasjonen er større kjellerarealer, hovedsakelig på grunn av kulverter mellom byggefeltene og færre nedkjøringsramper. Dette fører til økt terrenginngrep, men i et område hvor grunnen hovedsakelig består av oppfyllingsmasser fra tidligere industri samt leire. Ulempen vurderes derfor som liten.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202020463			
Beskrivelse	**Tegningsnummer**	**Dato**	**PBE-id**
Illustrasjonsmappe		15.10.2021	39/10
Situasjonsplan	AG00 00 503	15.10.2021	39/11
Plan 1 etasje - Hus 14	A_11_14_01	15.10.2021	39/20
Plan 3 etasje - Samlet	A_06_XX_03	15.10.2021	39/27

Plan 3 etasje - Hus 10	A_11_10_03	15.10.2021	39/28
Plan 3 etasje - Hus 11	A_11_11_03	15.10.2021	39/29
Plan 3 etasje - Hus 12	A_11_12_03	15.10.2021	39/30
Plan 3 etasje - Hus 13	A_11_13_03	15.10.2021	39/31
Plan 3 etasje - Hus 14	A_11_14_03	15.10.2021	39/32
Plan 4 etasje - Samlet	A_06_XX_04	15.10.2021	39/33
Plan 4 etasje - Hus 10	A_11_10_04	15.10.2021	39/34
Plan 4 etasje - Hus 11	A_11_11_04	15.10.2021	39/35
Plan 4 etasje - Hus 12	A_11_12_04	15.10.2021	39/36
Plan 4 etasje - Hus 13	A_11_13_04	15.10.2021	39/37
Plan 4 etasje - Hus 14	A_11_14_04	15.10.2021	39/38
Plan 5 etasje - Samlet	A_06_XX_05	15.10.2021	39/39
Plan 5 etasje - Hus 10	A_11_10_05	15.10.2021	39/40
Plan 5 etasje - Hus 11	A_11_11_05	15.10.2021	39/41
Plan 5 etasje - Hus 12	A_11_12_05	15.10.2021	39/42
Plan 5 etasje - Hus 13	A_11_13_05	15.10.2021	39/43
Plan 6 etasje - Samlet	A_06_XX_06	15.10.2021	39/44
Plan 6 etasje - Hus 10	A_11_10_06	15.10.2021	39/45
Plan 6 etasje - Hus 11	A_11_11_06	15.10.2021	39/46
Plan 6 etasje - Hus 12	A_11_12_06	15.10.2021	39/47
Plan 6 etasje - Hus 13	A_11_13_06	15.10.2021	39/48
Plan tak - Samlet	A_06_XX_07	15.10.2021	39/49
Plan og snitt - Sauna	A_20_XX_04	15.10.2021	39/50
Snitt A	A_20_XX_01	15.10.2021	39/51
Snitt B	A_20_XX_02	15.10.2021	39/52
Snitt - Hus 10 og 12	A_20_XX_03	15.10.2021	39/53
Fasade nord - Hus 11	A_30_11_01	15.10.2021	39/56
Fasade nord - Hus 12	A_30_12_01	15.10.2021	39/57
Fasade nord - Hus 13	A_30_13_01	15.10.2021	39/58
Fasade nord - Hus 14	A_30_14_01	15.10.2021	39/59

Fasade øst - Hus 10	A_30_10_02	15.10.2021	39/61
Fasade øst - Hus 11	A_30_11_02	15.10.2021	39/62
Fasade øst - Hus 12	A_30_12_02	15.10.2021	39/63
Fasade øst - Hus 13	A_30_13_02	15.10.2021	39/64
Fasade øst - Hus 14	A_30_14_02	15.10.2021	39/65
Fasade vest - Hus 10	A_30_10_04	15.10.2021	39/67
Fasade vest - Hus 11	A_30_11_04	15.10.2021	39/68
Fasade vest - Hus 12	A_30_12_04	15.10.2021	39/69
Fasade vest - Hus 14	A_30_14_04	15.10.2021	39/71
Fasade sør - Hus 10	A_30_10_03	15.10.2021	39/73
Fasade sør - Hus 11	A_30_11_03	15.10.2021	39/74
Fasade sør - Hus 12	A_30_12_03	15.10.2021	39/75
Fasade sør - Hus 14	A_30_14_03	15.10.2021	39/77
Fasader sauna	A_30_XX_05	15.10.2021	39/78
Oversiktsplan kjeller	A_06_XX_00	11.11.2021	48/2
Oversiktsplan 2. etasje	A_06_XX_02	11.11.2021	48/4
Plan 1. etasje hus 10	A_11_10_01	11.11.2021	48/5
Plan 1. etasje hus 11	A_11_11_01	11.11.2021	48/6
Plan 1. etasje hus 12	A_11_12_01	11.11.2021	48/7
Plan 2. etasje hus 13	A_11_13_02	11.11.2021	48/9
Plan 2. etasje hus 14	A_11_14_01	11.11.2021	48/10
Utomhusplan	101	15.12.2021	51/4
Oversiktsplan 1 etasje	A_06_XX_01	15.12.2021	51/5
Plan 1 etasje - Hus 13	A_11_13_01	15.12.2021	51/6
Fasade syd - Hus 13	A_30_13_03	15.12.2021	51/7
Fasade vest - Hus 13	A_30_13_04	15.12.2021	51/8

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten har godkjent avkjørselsplan til felt B6b via felt B8a i saksnummer 201907503.

Rostockgata og tilgrensende arealer må opparbeides

§ 13.3 i S-4826 angir følgende krav til opparbeidelse:

«Der det er knyttet rekkefølgebestemmelser til tilstøtende byggefelt, gjelder disse bestemmelsene også halvparten av tilgrensende gate/vei/torg som naturlig tilhører det aktuelle byggefeltet. Dersom byrommene (allmenningene og Havnepromenaden) ut fra den overordnede etappeutviklingen av byområdet må etableres i flere etapper, gjelder kravene den aktuelle etappen.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for det sist ferdigstilte byggetrinn i hvert felt, som gir byrommene tosidig bebyggelse, skal allmenninger, havnepromenade, gater, fortau, torg, gangareal, sykkelfelt, annen veigrunn/grøntareal, gang- og kjørebroer, og eventuelle øvrige tiltak for infrastruktur være opparbeidet i henhold til tillatelse til tiltak. Før det gis midlertidig brukstillatelse for den sjøvendte bebyggelsen i felt B6b-2, B6b-3, B9a og B9b, skal Havnepromenaden med elementer i feltE0l, E0m, E0w og E0x være ferdigstilt. Rostockgatas bru over Bispekilen skal etableres senest samtidig med Rostockgata innenfor planområdet. Gangbro over vannspeilet til Middelalderparken fra Kongsbakkeallmenningen skal være etablert før midlertidigbrukstillatelse gis for det første av de to tilliggende byggefeltene på vestsiden av Kong Håkon 5s gate, B9a og B8b. Barnehage, innenfor planområdet må kunne tas i bruk samtidig som de tilhørende feltene etter en norm på én fireavdelings barnehageenhet pr. 600 - 800 boliger».

Gatene må være opparbeidet og godkjent av Bymiljøetaten (BYM) før vi kan gi brukstillatelse til tiltaket.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202020463	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
981124626 Dr. Techn Olav Olsen AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet tkl. 2
929308697 Erichsen & Horgen AS	PRO - Bygningsfysikk tkl. 3, Energiberegning tkl. 3, Sanitærinstallasjoner tkl. 3, Vannforsyningsanlegg- og avløpsanlegg inkl. dimensjoneringsberegninger for overvann tkl 3, Ventilasjon- og klimainstallasjoner tkl. 3

979561288 Felix Arkitekter AS	SØK - Ansvarlig søker tkl. 3
944389407 Grindaker AS	PRO - Utearealer og landskapsutforming tkl. 3
918836519 Multiconsult Norge AS	PRO - Geoteknikk tkl. 3, Lydforhold og vibrasjoner tkl. 3
962392687 Norconsult AS	PRO - Brannkonsept tkl. 3
CVR25507886 Tegnestuen Vandkunsten AS	PRO - Arkitektur tkl. 3

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll
Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i den videre prosessen

Dere må søke og ha fått igangsettelsestillatelse før dere setter i gang arbeidene. Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- Erklæring om ansvarsrett for prosjektering av arbeidet med forurenset grunn
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 3
    - Fagområdet vannforsyningsanlegg- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen, slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.

- Erklæring ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3.
- Erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3.
    - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten.
    - Tilknytning av stikkledninger for vann og avløp
    - Sprinkleranlegg med kapasitetsberegning
    - Bortledning av avløpsvann fra garasjeanlegg
- Belysningsplan jf. § 3.1 i S-4826
- Plantegninger i 1. etasje må vise arealer til kulturformål, jf. § 3.5 i S-4826
- Redegjørelse for avbøtende tiltak for økt marinbiologisk liv, jf. NIVA-rapport datert 11.12.2020 og § 3.12.3 i S-4826: «Det tillates ikke tiltak som medfører forurensende utslipp til vann eller på annen måte vil kunne påvirke vannkvaliteten negativt».

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
    - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
    - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Tinglyst erklæring om adkomstsrett via felt B8a og kulvert under Rostockgata
    - Ref. dokumentnummer 12 filnummer 1 i saksinnsyn

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202020463

Rammetillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller rammetillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Vennlig hilsen

Lars Kristian Stramrud - saksbehandler
Silvia Jørgensen - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling Fjordbyen

Vedlegg:

1. Gebyrskjema (Unntatt offentlighet jf. offl. § 14.1)

Kopi til:
B6B LOSBRYGGA AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

FELIX ARKITEKTER AS
Rosenkrantz' gate 7
0159 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202020463 - 71 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Marte Vassel Birkeland	Dato: 27.10.2022

Adresse:	ROSTOCKGATA 61 - 85 - BISPEVIKA FELT B6B	Eiendom:	234/134/0/0
Tiltakshaver:	VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS	Søker:	FELIX ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Tillatelse til endring – Rostockgata 61 - 85 – Bispevika Felt B6b

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om endring, som vi mottok 06.10.2022.

Det er søkt om endringer til tidligere rammetillatelse som vi ga 13.01.2022. Endringssøknaden omfatter endringer i utomhusplanen samt solavskjerming for uteservering.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag**
- **Reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag (vertikalnivå 2, på grunnen)**

Ansvarlig søker har ikke varslet naboene fordi tiltaket, etter ansvarlig søkers vurdering, ikke eller i liten grad berører naboenes og gjenboernes interesser, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd. Det er ikke merknader til søknaden.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstillatelsen. Vilkårene finner du under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av tiltaket

Tiltaket omfatter oppføring av fem punkthus over 4-6 etasjer med til sammen 91 leiligheter på felt B6b i Bispevika. Fire av punkthusene er koblet sammen via en undersjøisk garasjekjeller med innkjøring via Clemenskvartalet. Hus 13 har separat kjeller. I tillegg til boliger inneholder punkthusene lokaler for forretning-, kulturvirksomhet og bevertning (FKB-arealer). Søknaden omfatter også opparbeidelse av Havnepromenaden langs felt B6b med badebrygger, kajakkbrygge og sauna samt park og torg mellom B6b og B9.

Omsøkt endring

Endringssøknaden omfatter endringer i utomhusområdet samt solavskjerming for uteservering. Endringssøknaden omfatter følgende endringer:

- Økt bredde på bro over vestre innløp, mellom hus 13 og 14
- Utvidelse av broen inn til hus 12, over nordre innløp
- Etablering av «longside» båtplasser i Bispekilen
- Solavskjerming for uteservering

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* og *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *kombinert bebyggelse og anlegg, friluftsområde i sjø og vassdrag, torg og gangveg/gangareal* i reguleringsplan for S-4826 vedtatt 12.11.2014.

Deler av eiendommen er regulert til underformål *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* i reguleringsplan S-4880 vedtatt 03.02.2016.

Tidligere saksbehandling

Det ble gjennomført et underveismøte i forbindelse med denne endringssøknaden, se dokumentnummer 63 i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Utvidelse av broer

Endringssøknaden omfatter endring av to broer, broen inn til hus 12 og broen over vestre innløp mellom hus 13 og 14. Broen over vestre innløp søkes utvidet med ca. 1 meter i forhold til regulert og rammegodkjent løsning, dvs. utvide broen fra 6 til 7 meter. Denne utvidelsen er begrunnet i behovet for å få plass til alle nødvendige kanaler og rør som er lagt i brokonstruksjonen. Rammegodkjent gangbro inn til hus 12 økes fra 1,8 meter til 3,8 meter. På dette arealet legges det til rette for uteservering. Plan- og bygningsetaten er positiv til de omsøkte broutvidelsene. Disse tilrettelegger for og gir økt plass til fotgjengere, samtidig som de i utformingen hensyntar eksisterende struktur i utomhusområdet.

Utvidelsen av begge broene er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen, se egen vurdering om dette under.

Etablering av båtplasser

Mot Bispekilen i nord, søkes det om etablering av «longside» båtplasser. Endringen medfører etablering av en nedtrapping til vannet og mulighet for småbåtfortøyning i motsetning til rammegodkjent løsning med gangareal i høyde med kaiplaten (kote + 2,70) og kun et parti med nedraming (kote +2,22). Endringen medfører at kun et mindre parti er på kote +2,70 før det er en nedramping/trapp ned til kote +0,94 for båtfortøyning. Konstruksjonen etableres med tredekke. Plan- og bygningsetaten er positiv til denne endringen, og vurderer at denne i større grad åpner opp for adkomst fra vannet. Endringen muliggjør småbåtfortøyning og dette bidrar i større grad til å imøtekomme reguleringsplanens intensjoner. Nedtrapping og trebryggen ligger i sin helhet innenfor regulert formål felt E17b Friluftsområde i sjø og vassdrag/gangareal, og er i tråd med regulert formål.

Solavskjerming

Endringssøknaden omfatter også endring av rammegodkjent solavskjerming for serveringslokaler og uteservering. Dette søkes endret til sammenhengende felt med markiser i første etasje. Plassering av markisene er vist på «oversiktsplan 1 etasje», tegningsnummer A_06_XX_01. Oversiktsplanen viser at markiser aldri plasseres på hjørnene av bygningene. Hjørnemotivet utgjør et bærende element i konstruksjonen og oppbyggingen av fasadene. Plan- og bygningsetaten er enig i dette grepet, og mener det er sentralt at hjørnene ikke bygges igjen av markiser. Mot Havnepromenaden vil de foreslåtte markisene gå inntil 2 meter ut fra fasaden, med en sammenhengende bredde på inntil 6 m. Mot Rostockgata kan markiser stikke opptil 1 m ut fra fasaden, mens bredden vil være begrenset til de enkelte vinduspanelene, som maksimalt resulterer i en bredde på 2 m for de enkelte markisene. Fri høyde under markisene skal være minst 2,2 m.

Plan- og bygningsetaten er positive til markisenes omfang som vist på oversiktsplanen, og finner at denne plasseringen kan godkjennes. VI legger i denne forbindelse vekt på at omfanget av markiser og plasseringen hensyntar byggets arkitektur og tilpasser seg denne.

Plan- og bygningsetaten synes videre det er positivt at solavskjerming inntas i prosjekteringen på dette stadiet, og at det er utarbeidet en helhetlig plan for solavskjerming i feltet. Markisene utføres i en varm, gylden tone som tar utgangspunkt i de lyseste fargetonene som finnes i Otta Rust-skiferen. Plan- og bygningsetaten mener det er positivt at feltet vil få en enhetlig markiseutforming. Vi vurderer at plan- og bygningslovens § 29-2 om visuelle kvaliteter ivaretas.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket er vurdert i forhold til gjeldende plangrunnlag, pbl § 29-5 og byggteknisk forskrift kapittel 10, 11, 12, 13, og 14. Aktuelle fagområder i tiltaket er belagt med ansvarlige foretak etter reglene i pbl. kapittel 23.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å kunne få tillatelse.

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

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag og E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag (vertikalnivå 2, på grunnen) for de to omsøkte utvidelsene av broene inn til hus 12 og mellom hus 13 og 14. Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers dispensasjonssøknad med begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Rammegodkjent gangbro til hus 12, over regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag søkes økt fra 1,8 meter til 3,8 meter. Det søkes om dispensasjon fra regulert formål for denne utvidelsen.

Hensynet bak bestemmelsen om regulert formål er å legge til rette for et åpent, indre vannrom mellom husene i feltet.

Rammetillatelsen godkjenner en bro fra Havnepromenaden og over til hus 12. Dette grepet er gjort for å skape et skille mellom bolig- og næringsinngang. Broen muliggjør en separat inngang til næringslokalet, mens inngangen til boligene skjer fra nordsiden. Utvidelsen av broen fra 1,8 til 3,8 meter utgjør en utvidelse på 2 meter. På dette arealet legges det til rette for uteservering. Vannrommet/vannflaten vil fortsatt være intakt, men broen overbygger ytterligere denne vannflaten.

Plan- og bygningsetaten vurderer i dette konkrete tilfellet at hensynet bak bestemmelsen i noen grad tilsidesettes, men at denne tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Bakgrunnen for dette er at en utvidelse av broen vil redusere areal for friluftsområde i sjø og vassdrag. Samtidig vil gangbroen etableres på kote +2,85 (tilsvarende øvrige interne broer) som bidrar til at friluftsaktiviteter som eksempelvis padling fortsatt kan utøves. Utvidelsen er heller ikke større enn at vannflaten fortsatt vil prege uttrykket.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
En fordel ved å gi dispensasjonen er at gangbroens areal økes slik at det tilrettelegges for uteservering nær vannkanten. Dette igjen bidrar til gangbroen går fra å være et rent inngangsareal til næringslokale, til å bli et kombinert inngangs- og oppholdsareal. Dette vil gi fordeler i form av økt plass til opphold nær vannkanten, og en aktiv førsteetasje mot Havnepromenaden. Utvidelsen bidrar også til større åpenhet og bedre kontakt mellom restaurantinngangen og plassen foran (mot vest). En ulempe ved å gi dispensasjonen er at en bredere bro vil kaste noe mer skygge over vannarealet, og vannarealet kan oppleves noe redusert rent visuelt. Denne ulempen kompenseres likevel for ved at overbyggingen av felt E17b delvis fjernes slik at passasjen under broen inn til det indre vannrommet blir vesentlig kortere.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra reguleringsplan S-4826 regulert formål E0i Friluftsområde i sjø og vassdrag (vertikalnivå 2, på grunnen)

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt
Hensynet bak bestemmelsen om regulert formål e å legge til rette for et åpent, indre vannrom mellom husene i feltet. Hensikten bak den regulerte gangbroen er å sikre tilstrekkelig bredde for allmennhetens ferdsel i Havnepromenaden.

Rammegodkjent gangbro over det interne vannrommet i vest, mellom hus 13 og 14, utvides med ca. 1 meter i forhold til regulert og rammegodkjent løsning, dvs. utvide broen fra 6 til 7 meter. Broen utvides ut over regulert byggegrense for regulert gangareal over bakken, og over regulert formål E0i friluftsområde i sjø og vassdrag. Teknisk infrastruktur til hus 13 er lagt inn i brokonstruksjonen, slik at det oppnås tilstrekkelig fri høyde i innløpet. For å få plass til alle nødvendige kanaler og rør er det behov for å utvide broen til 7 meter, dvs. en økning på ca 1 meter i forhold til regulert og godkjent løsning. Deler av utvidelsen overbygger et mindre parti av felt E0i (vertikalnivå 2, på grunnen).

Plan- og bygningsetaten vurderer i dette konkrete tilfellet at hensynet bak bestemmelsen i noen grad tilsidesettes, men at denne tilsidesettelsen ikke er vesentlig. Bakgrunnen for dette er at en utvidelse av broen vil redusere areal for friluftsområde i sjø og vassdrag. Samtidig vil gangbroen etableres på kote +2,85 (tilsvarende øvrige interne broer) som bidrar til at friluftsaktiviteter som eksempelvis padling fortsatt kan utøves. Utvidelsen er heller ikke større enn at vannflaten fortsatt vil prege uttrykket.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene
En fordel ved å gi dispensasjonen er at gangbroens areal økes slik at nødvendig teknisk infrastruktur til hus 13 får plass i brokonstruksjonen uten å gå på bekostning på høyden mellom vannflaten og underkant av gangbroen. Vi anser det som en betydelig fordel at denne høyden ivaretas slik at ferdsel på vannet sikres. Det er også en fordel av gangarealet/ferdselsarealet over gangbroen økes. Dette legger til rette for bedre fremkommelighet og bedre plass for opphold på gangbroen. En ulempe ved å gi dispensasjonen er at en bredere gangbro kan oppleves noe redusert, men overskridelsen er liten. Ulempen dette vil medføre anser vi også som liten.

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

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen *kan* gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 202020463/69			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversiktsplan 1 etasje	A_06_XX_01	10.04.2022	69/8
Utomhusplan	101	06.10.2022	69/9

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i pbl. § 21-4.

Vilkår i den videre prosessen

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, igangsettingstillatelse, brukstillatelse og ferdigattest.

Når tiltaket er ferdig må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 3
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann tiltaksklasse 3
  - Fagområdet landskapsutforming gjelder virkemidler og tiltak for å utnytte overvann som en ressurs, samt å forebygge skade og ulempe som følge av overvann.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bygge- og belysningsplan jf. § 3.1 i S-4826

- Bygge- og belysningsplan må være godkjent iht. § 3.1 til søknad om igangsettingstillatelse nr. 3 (arbeid over kjeller/bakken). Tilsvarende gjelder for nødvendige tinglyste avtaler, jf. reguleringsplanen § 3.1.

- Plantegninger i 1. etasje må vise arealer til kulturformål
  - Minst 15 % av arealer i 1. etasje skal være kulturformål, jf. § 3.5.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
  - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- Bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
  - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- Tinglyst erklæring om adkomstrett via felt B8a og kulvert under Rostockgata

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om igangsettingstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202020463

Tillatelsen gjelder i tre år

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år fra vedtaksdato for tillatelse eller rammetillatelse, ellers faller tillatelsen bort. Fristen kan ikke forlenges og den avbrytes ikke ved en endringstillatelse. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken. Dersom fristen oversittes, faller tillatelsen bort og tiltaket må søkes om på nytt.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Marte Vassel Birkeland - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
VANNKUNSTEN SYD BOLIG AS, Postboks 1164 Sentrum, 0107 OSLO

Bekreftet grunnboksutskrift

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2015/1144269-1/200 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.12.2015 VEDERLAG: NOK 0
VANNKUNSTEN SYD FBK AS
ORG.NR: 999 215 823

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2022/165232-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2016/609803-1/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
05.07.2016 Bestemmelse om almennhetens tilgang til arealer
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser

2016/633436-1/200 **PANTEDOKUMENT**
11.07.2016 BELØP: NOK 1 400 000 000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

2022/165232-1/200 **PANTEDOKUMENT**
10.02.2022 21.11 BELØP: NOK 1 700 000 000
PANTHAVER: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/165232-2/200 **REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER**
10.02.2022 21.11 RETTIGHETSHAVER: RØISLAND & CO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 994 194 410
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/1103554-1/200 **REGISTRERING AV GRUNN**
25.11.2015 DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:0301 GNR:234 BNR:35

2016/444920-1/200 **SAMMENSLÅING**
20.05.2016 DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0301 GNR:234 BNR:135

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

188

Kartverket

ØISTEIN MANGSET
C/O FELIX ARKITEKTER AS
ROSENKRANTZ' GATE 7
0159 OSLO

Bestiller: oma@felixark.no
Vår referanse: 2284443/13729944
Bestilling: C3 2020-09-23 (7) 139

Dato
23.09.2020

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
609803	200	5.7.2016	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	234	134	0	0

[X] 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

Advokatfirmaet Føyen Torkildsen AS
Pb 7086 St. Olavs Plass 2D, NO-0130 Oslo

Tinglysingsgjenpart

ERKLÆRING
ALMENNHETENS TILGANG TIL AREALER

Rett kopi bekreftes
Bente Guneriussen Berge
STATENS KARTVERK

BISPEVIKA SYD- FELT B1 OG G1

Allmennheten har rett til ferdsel på felt B1 og G1, areal regulert til felles_gangareal vist på vedlagte tinglysningskart for Bispevika Syd datert 13. mai 2015.

Retten gjelder fra det tidspunkt og forutsatt at området reguleres og opparbeides til felles_gangareal.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eiers vegne som heftelse på gnr. 234 bnr. 134 i Oslo, og kan ikke endres eller slette uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr 958 935 420.

Dersom området ikke reguleres til felles_gangareal, kan erklæringen slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Det samme gjelder ved eventuell omregulering av eiendommen.

Oslo, den 28/6-16

For gnr. 234 bnr. 134

B6b Losbrygga AS (org. nr 999 215 823) Rolf B. Thorsen

Doknr: 609803 Tinglyst: 05.07.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Tinglysingsgjenpart

