

Til
Styret i BRL Bentsebrugata 29 / 31

Vedr.: Videre håndtering av kommentarer fra PBE i Oslo datert 18.10.2017 ifm. innsendt rammesøknad. Innstilling fra arkitekt / prosjektleder.

Kommentarene / innvendingene fra PBE er i hovedsak knyttet til 2 stk. problemstillinger med det til felles at det dreier seg generelt om balkonger i 1. etasje for så vel nr. 29 som 31.

Kort oppsummert er disse som følger, kfr. nevnte brev av 18.10.2017:

1. PBE går relativt langt i å antyde at det er lite ønskelig med balkonger i 1. etasje i indre gårdsrom. Begrunnelsen er hovedsakelig knyttet til minsteavstander fra balkongdekke til felles oppholdsarealer. Det anføres at det kan tillates «fransk-dører» som akseptabelt alternativ.
2. For balkonger i 1. et. langs fasade mot Gjøvikgata benyttes noe av den samme begrunnelse for innvendinger. I tillegg legges det vekt på hensynet til det store hjørnekarnappet Gjøvikgata / Adv. Dehli's plass. Siden balkongene dog befinner seg over et grønt-område og ikke slik sett vil hindre vanlig ferdsel finner man det likevel mulig å opprettholde balkonger i denne etasjen, men med en dybde som harmonerer med utkragningen på det store karnappet.

Vi vil med bakgrunn i Borettslagets samlede ønske om å gi flest mulig beboere muligheten til å forbedre egen bokvalitet sammenholdt med det vi anser som en realistisk mulighet til å få søknaden godkjent i lys av de kommentarer som foreligger, anbefale følgende :

1. Balkonger 1. et. i indre gårdsrom frafalles
Det anbefales videre at man ikke vurderer å kompensere disse med «fransk-dører» da dette vil nødvendiggjøre innadslående dører i et oppholdsareal som gjennom et slikt tiltak vil bli ytterligere begrenset i forhold til møbleringsmuligheter.
2. Leilighetene i nr. 29 er brutto kun 20 m² og vil være de boenhetene som har mest bokvalitet å vinne på å utvide sine arealer med balkong. Vi anbefaler således at det fremmes revidert forslag om balkonger med dybde 750 mm. Dette vil således holde seg innenfor utkragningen av hjørnekarnappet, kontrollmålt til 780 mm og vil i tillegg tillate en utadslående dør i fasaden. Bruksvennligheten vil selvsagt være mindre enn for de øvrige balkongene, imidlertid vil tiltaket representere en merkbar økt bruksverdi for den enkelte. Dette vil etter vårt skjønn imøtekomme de foreliggende innvendingene og som sådan bør kunne godkjennes av PBE.

Oslo 26. oktober 2017

AMDAHL STRØM & CAPPELEN ARKITEKTER AS