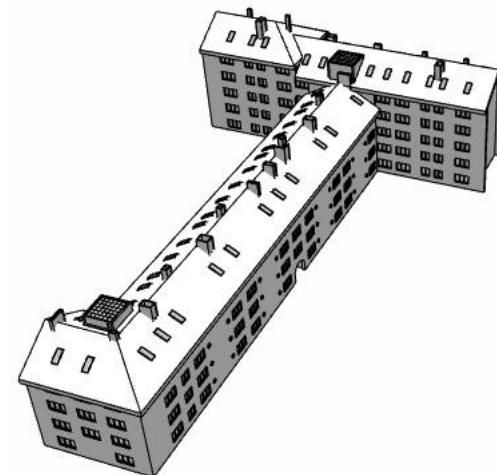


Mulighetsstudium for loftsutbygging i Ringgatens boligselskap II

Følgende tegningssett omfatter muligheter for utbygging av loftsarealene i Dælenenggata 11 A-E, samt Christian Michelsens gate 10-14, og baserer seg utelukkende på at underliggende leiligheter i 4./5. etasje utvider sitt areal vertikalt. Tegningene er å betrakte som skisser, og mer detaljerte tegninger må utarbeides for søknad til kommunen. Hver enkelt utbygger må besørge presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av myndighetskrav i henhold til gjeldende regler om konstruksjonssikkerhet, brannsikring, energiberegning osv., som også kan foreslå forbedringer av dette studiet. Grunnlaget for tegningene er de originale tegningene fra 1932, og i neste fase bør hver leilighet måles nøyaktig opp med plassering av eksisterende trekonstruksjoner på loft samt soilrør og andre installasjoner som kan påvirke romløsningen.



Studiet er begrenset til at underliggende leilighet bygges ut i sin helhet med likt fotavtrykk i begge etasjer. Dette gjør brann- og lydskiller enklere å utføre, og konstruksjonen enklere ved at nye leilighetsskillevegger da blir stående oppå underliggende bærevegg. Det er dog fullt praktisk mulig å bygge over andre leiligheter hvis noen skulle ønske det. Dette blir kanskje en diskusjon når man ser hvor mange som er interessert i å bygge ut.

Det er kun én leilighet som er ugunstig for utbygging, nemlig den østligste leiligheten i Christian Michelsens gate 14. Dette skyldes at taket er valmet, og det slik bare er mulig med ett takvindu (da disse skal stå sentrisk over vindu i fasaden). Teknisk forskrift stiller krav til andel dagslys i oppholdsrom, og dette vil ikke tilfredsstilles med ett vindu på denne grunnflaten.

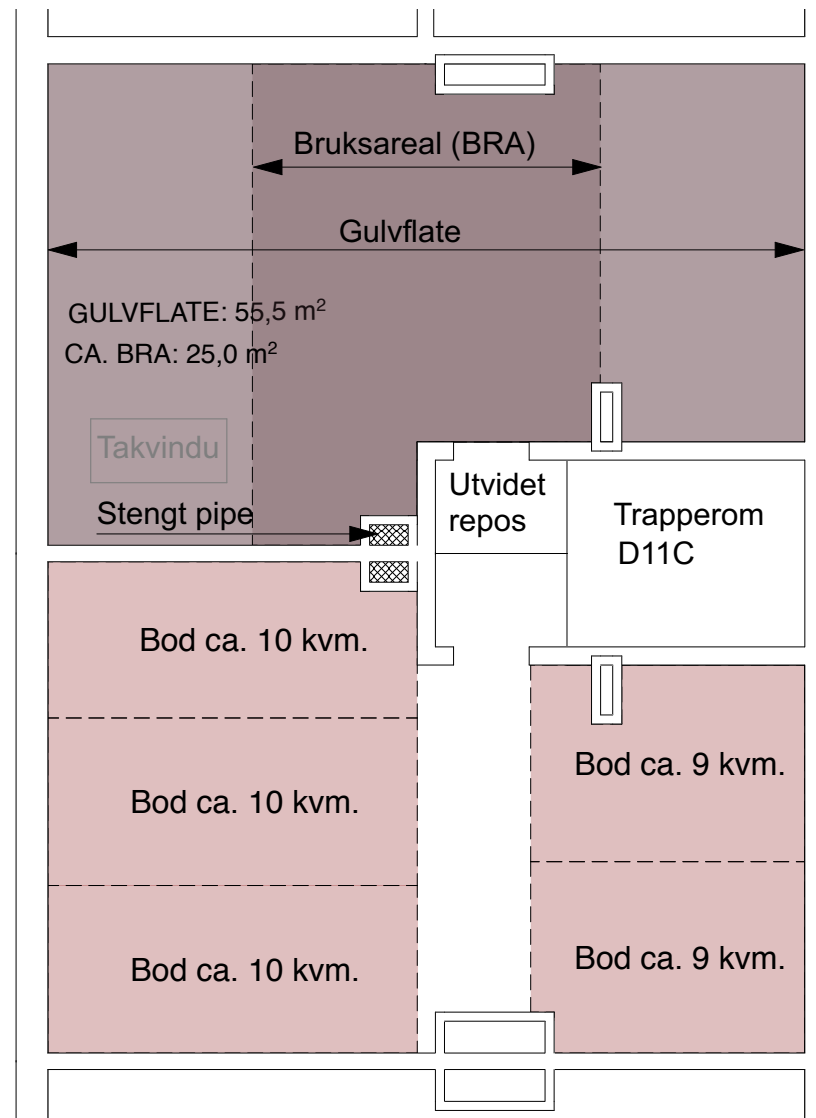
Arker (takoppløft) øker kvaliteten på en loftsleilighet da man får bedre takhøyde, mer lys og bedre utsikt, samt mer bruksareal. Det vises noen perspektiver for hvordan dette kan ta seg ut, men det er for tidlig å si om dette vil la seg gjøre og bli godkjent av henholdsvis Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Dette vurderes på basis av en helhetsplan for området, og tillates nok ikke ut mot gatelivet eller åpne gårdsrom (dette etter diskusjon med Byantikvaren), så skissen viser hvordan det vil ta seg ut mot det lukkede gårdsrommet i vest. Byantikvaren stiller også krav til at konseptet vil kunne gjennomføres også på de andre tilsvarende bygårdene i området som arkitektonisk henger sammen, så det må undersøkes om det er forhold (som piper) som gjør dette umulig i de andre gårdene før dette konkluderes.

Beskrivelse

TEGN.TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. <small>(på A4)</small>	DATO 29.09.2019	TEGN. ID RBII
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo		HGZ Arkitektur AS www.hgz.no		

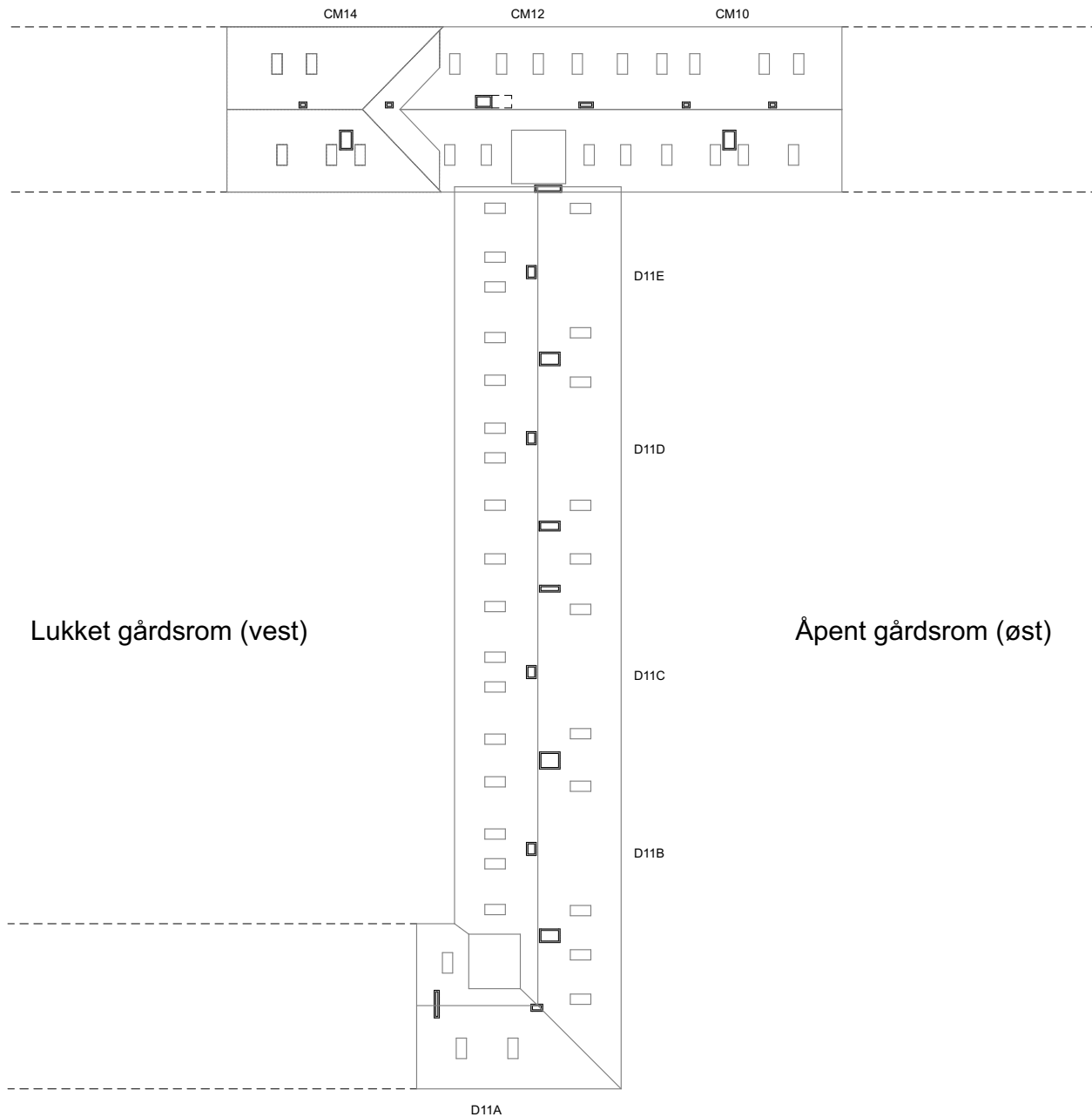
Dersom det ønskes en delvis utbygging av loftene, hvor deler av arealet blir boder, vil dette kunne løses på mange måter. Det er per i dag et myndighetskrav at alle boenheter over 50 kvm. skal ha bod på 5 kvm. i bruksareal, og det lar seg ikke gjøre å ha boder til alle enheter i oppgangen i det resterende arealet etter én utbygging. Man vil derfor være avhengig av at noen boder flyttes til kjeller. Tegningen til høyre viser maksimal bodutnyttelse som eksempel i 11C. Selv om gulvarealet er stort er bruksarealet (grunnet skråtaket) under myndighetskravet for bodene til høyre, mens de tre til venstre alle er innenfor de krevde 5 kvm.

Tegningssettet som følger tar ikke høyde for alle eventualiteter når det kommer til om leilighet til høyre, venstre eller i midten bygger ut, men viser alle vinduer og utbygginger samtidig. Dette hvis full utbygging blir aktuelt i denne eller senere runder.



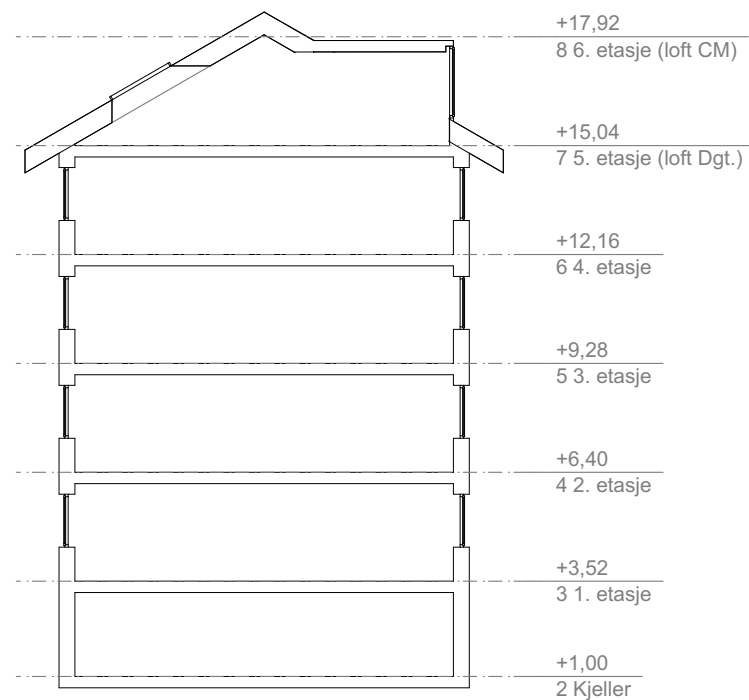
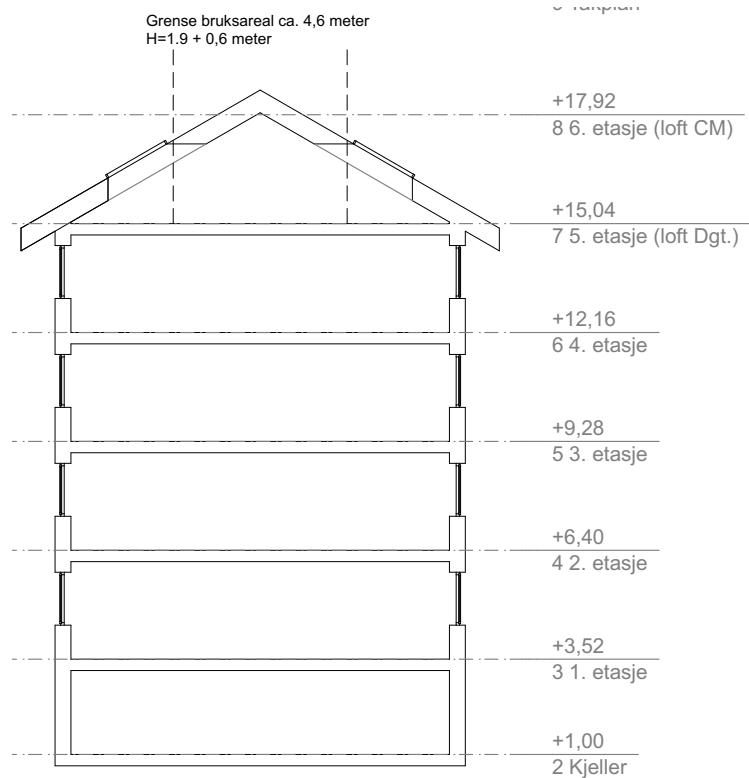
Full/delvis utbygging

TEGN.TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. <small>(p3 A4)</small>	DATO 29.09.2019	TEGN. ID RBII	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



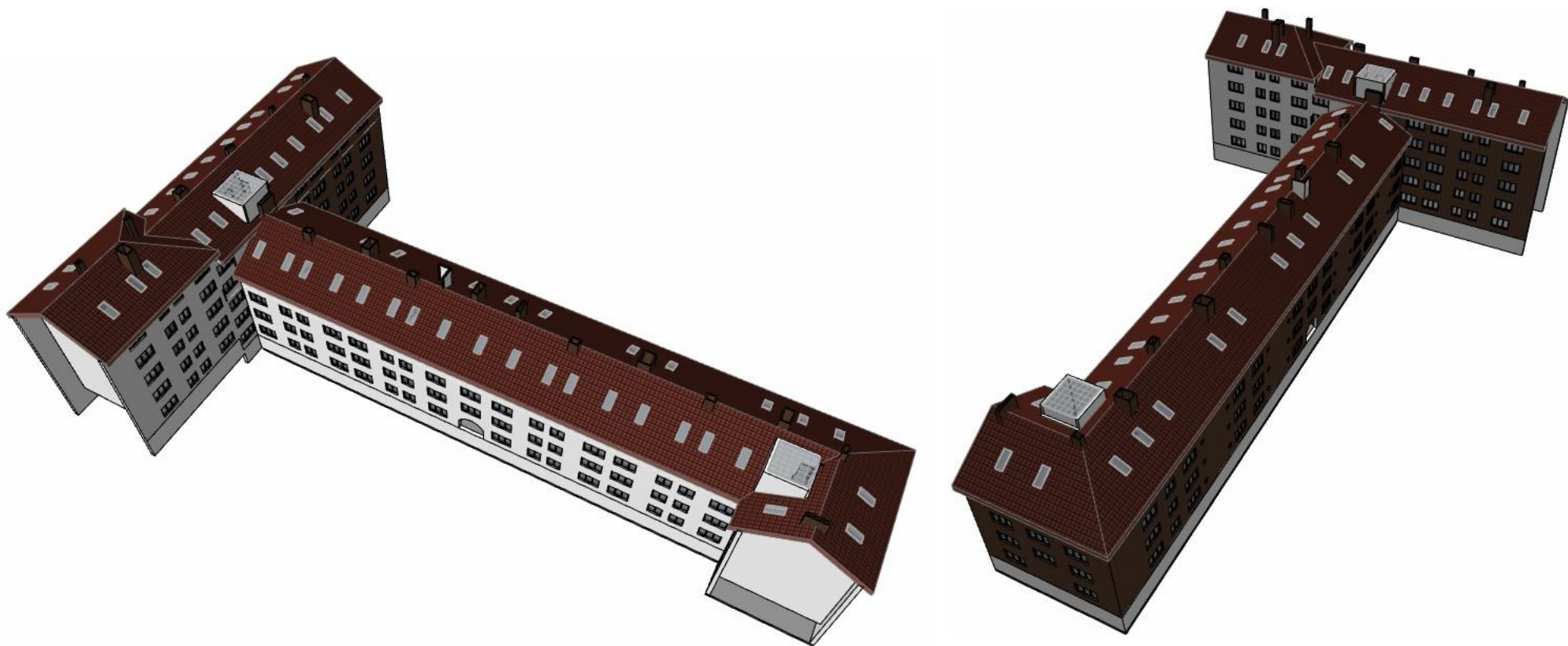
Takplan

TEGN.TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:500 (p3 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID RBII	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



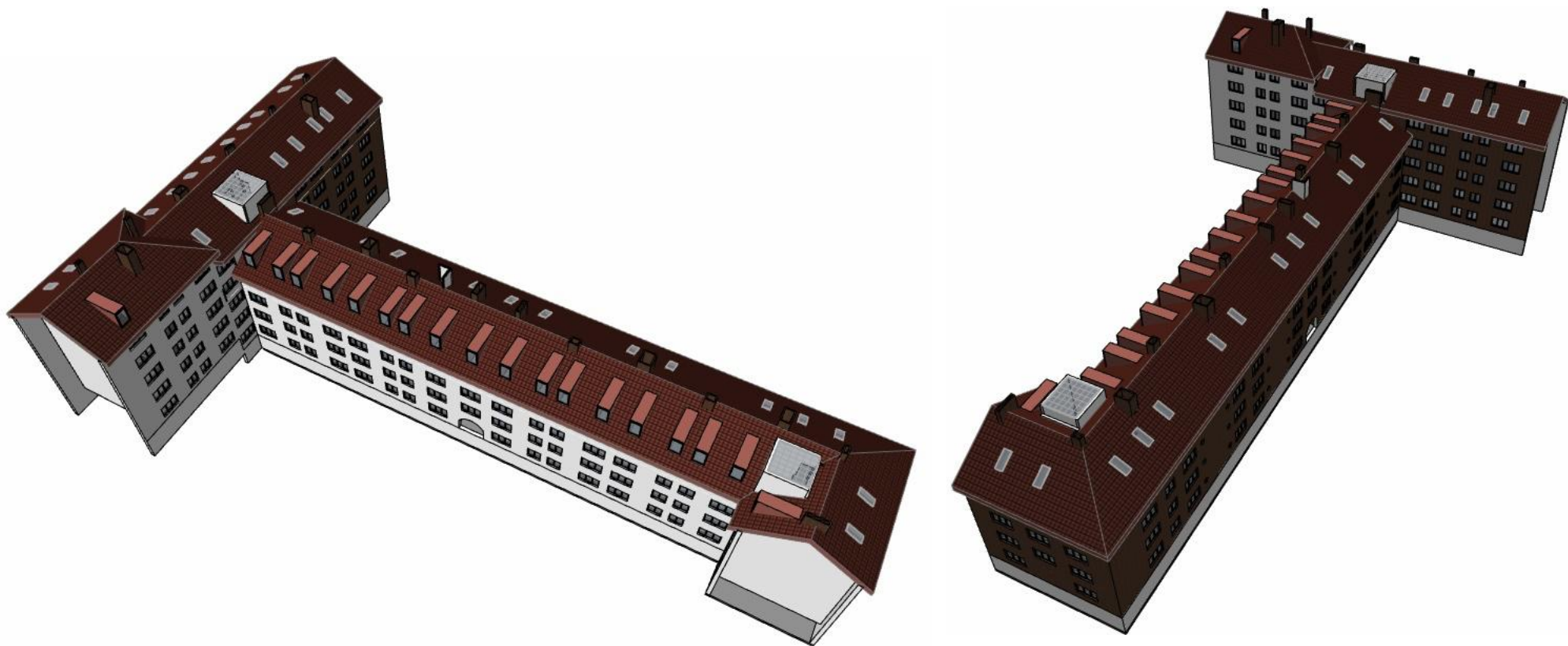
Prinsippsnitt takvindu/ark

TEGN. TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:200 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID RBII
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo		HGZ Arkitektur AS www.hgz.no		



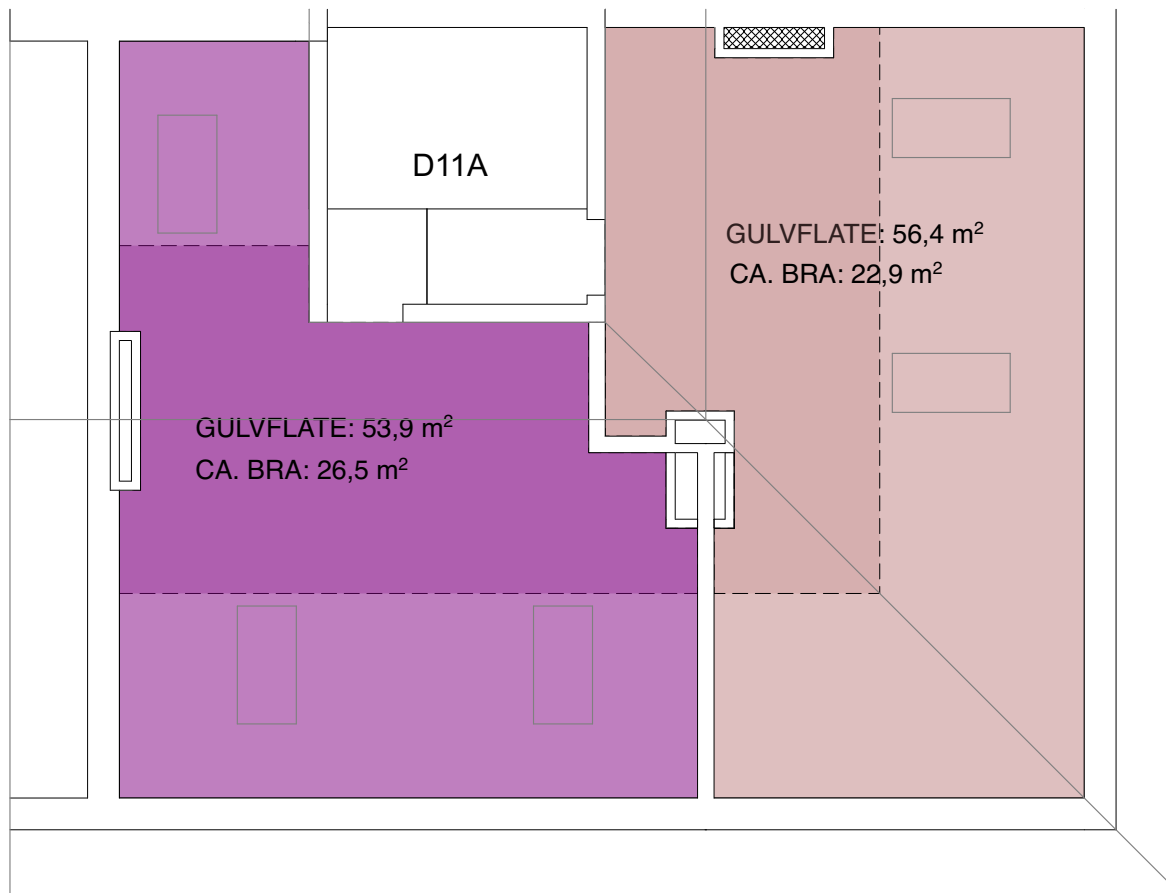
3D takvinduer sett fra vest og øst

TEGN.TYPE Skisse	PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo	MÅLEST. <small>(p2 A4)</small>	DATO 29.09.2019	TEGN. ID RBII
TEGN. JK	KONTR. OP	HGZ Arkitektur AS www.hgz.no		



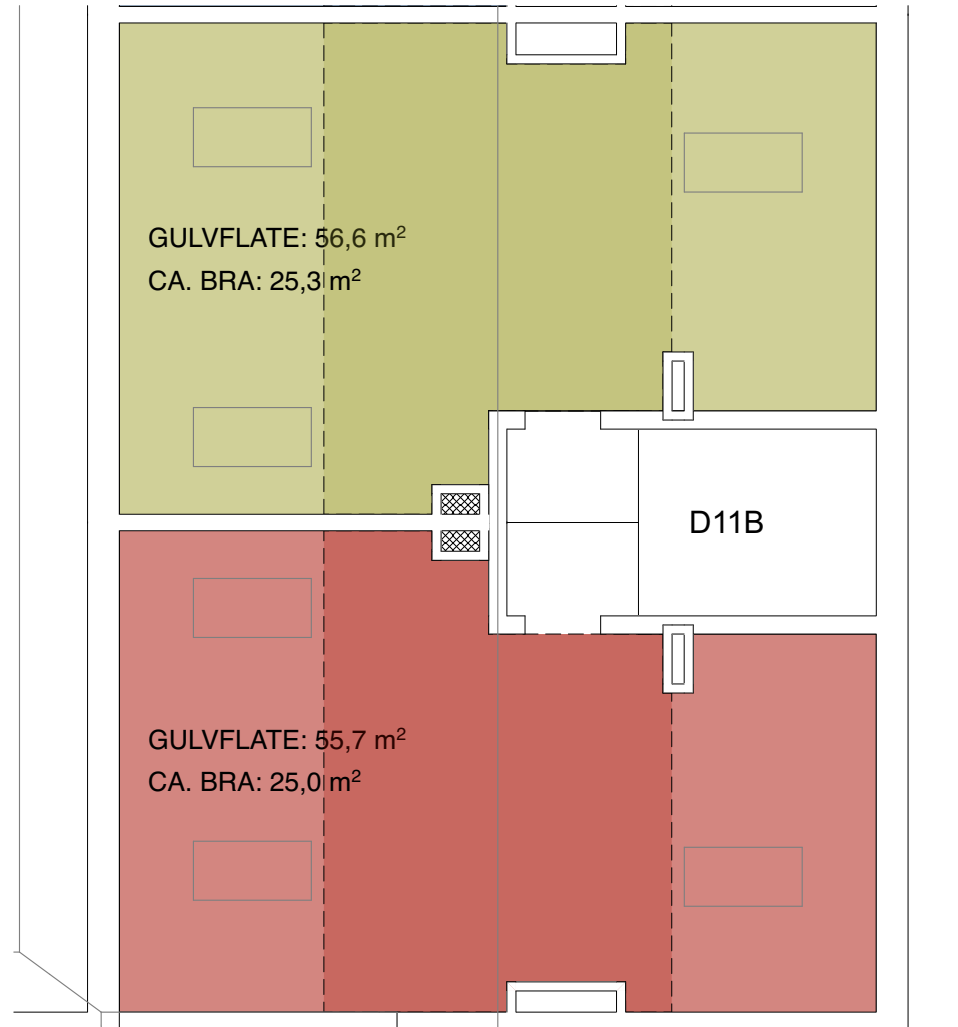
3D arker mot bakgård sett fra vest og øst

TEGN.TYPE Skisse	PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo	MÅLEST. <small>(p2 A4)</small>	DATO 29.09.2019	TEGN. ID RBII
TEGN. JK	KONTR. OP	HGZ Arkitektur AS www.hgz.no		



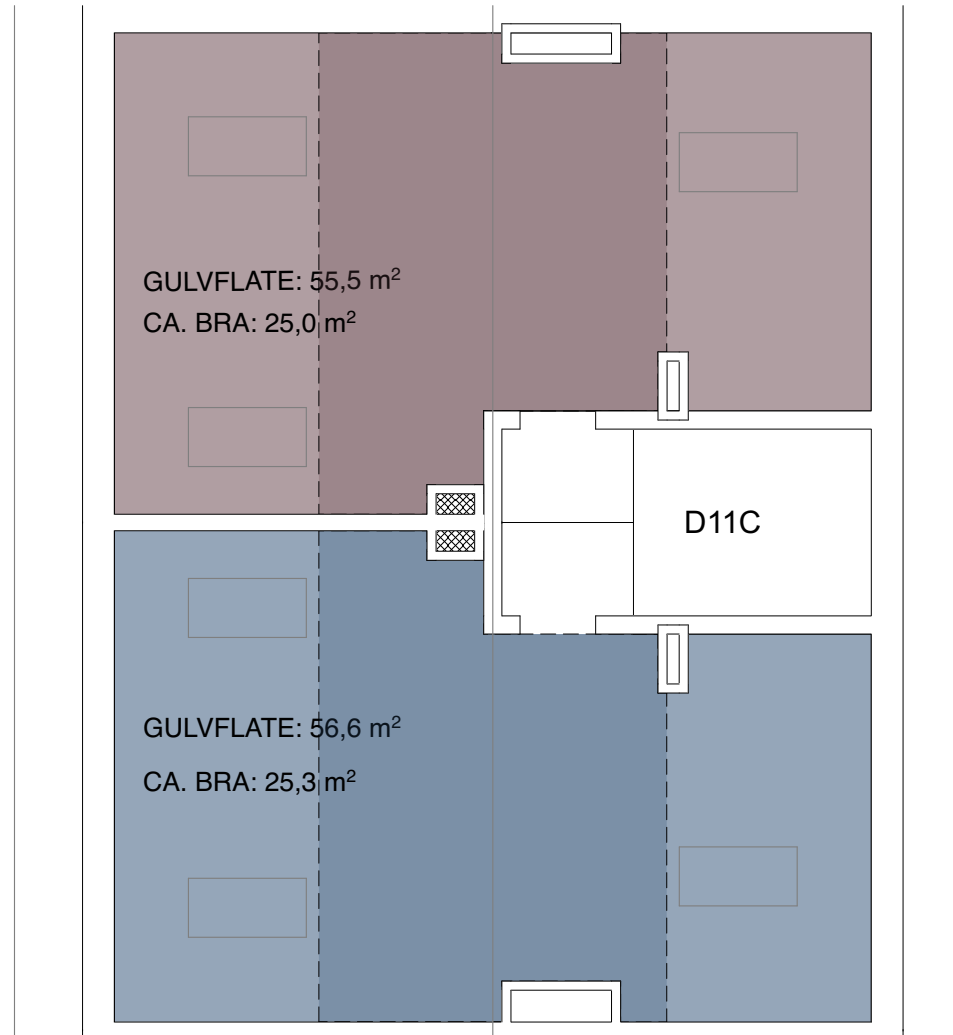
Plan 5. etasje D11A

TEGN.TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID D11A	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



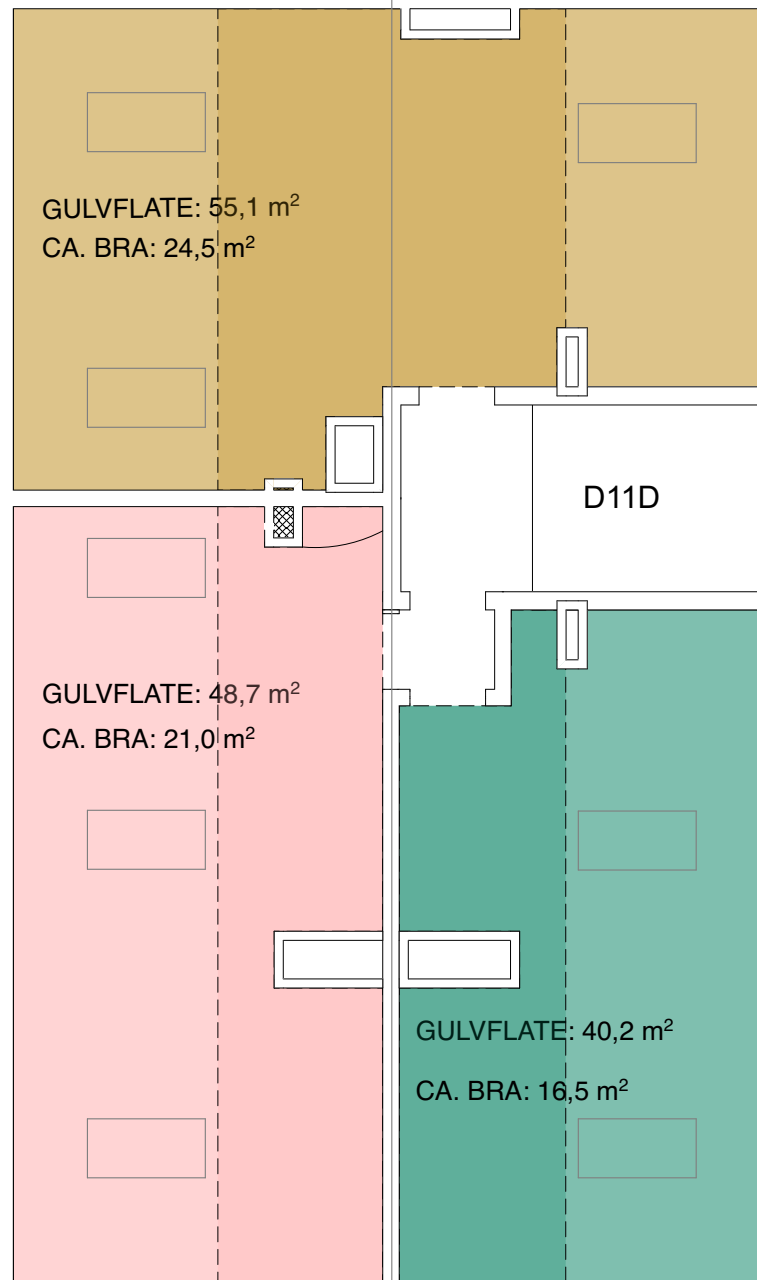
Plan 5. etasje D11B

TEGN. TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p5 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID D11B	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



Plan 5. etasje D11C

TEGN. TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID D11C	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



GULVFLATE: 55,1 m²
CA. BRA: 24,5 m²

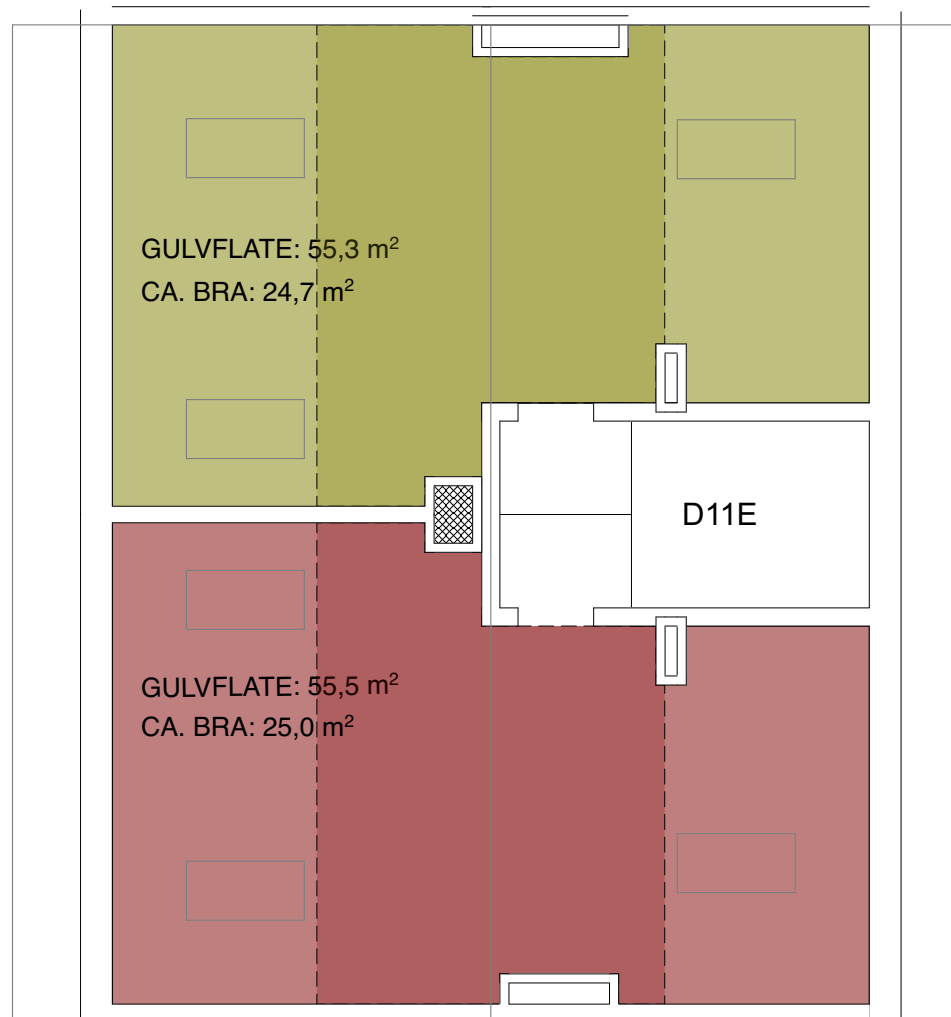
D11D

GULVFLATE: 48,7 m²
CA. BRA: 21,0 m²

GULVFLATE: 40,2 m²
CA. BRA: 16,5 m²

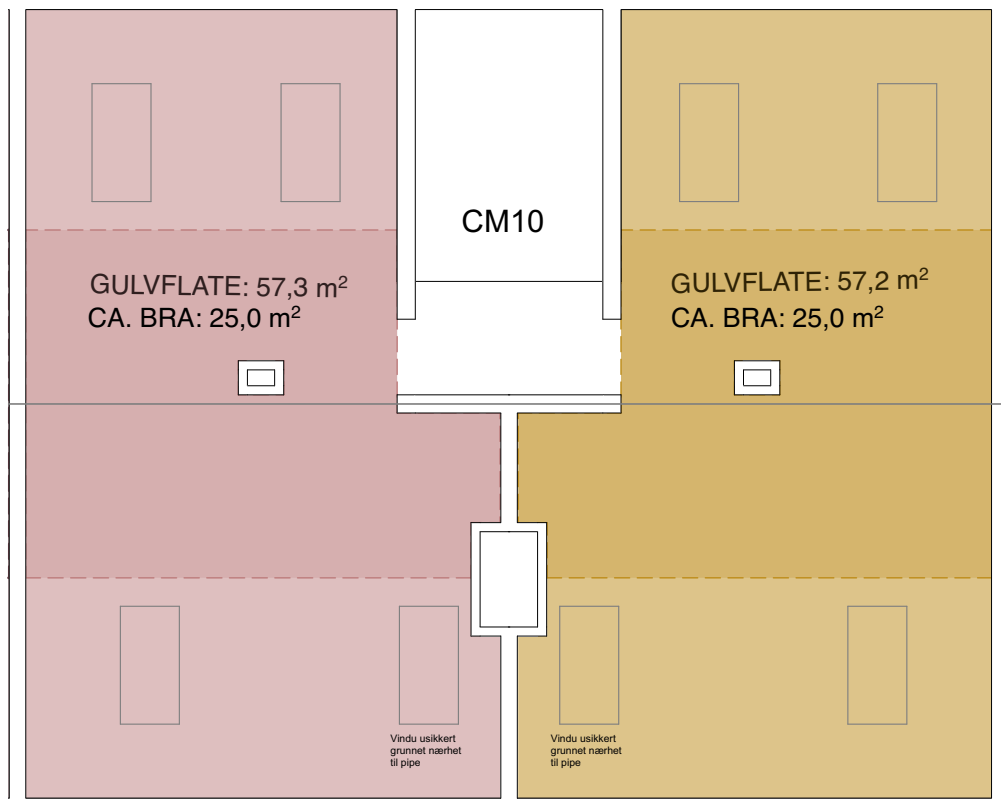
Plan 5. etasje D11D

TEGN. TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID D11D	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



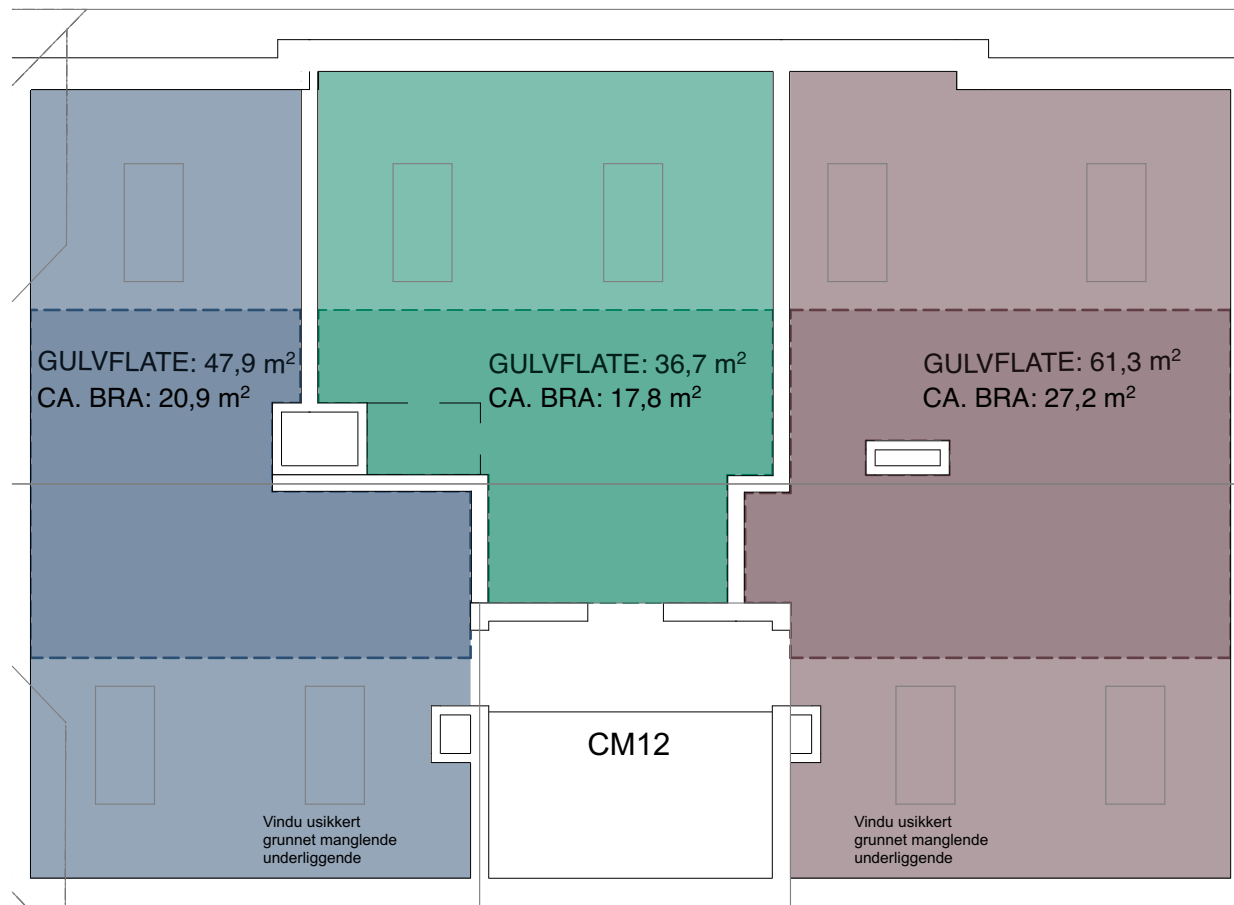
Plan 5. etasje D11E

TEGN. TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringгатens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID D11E	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



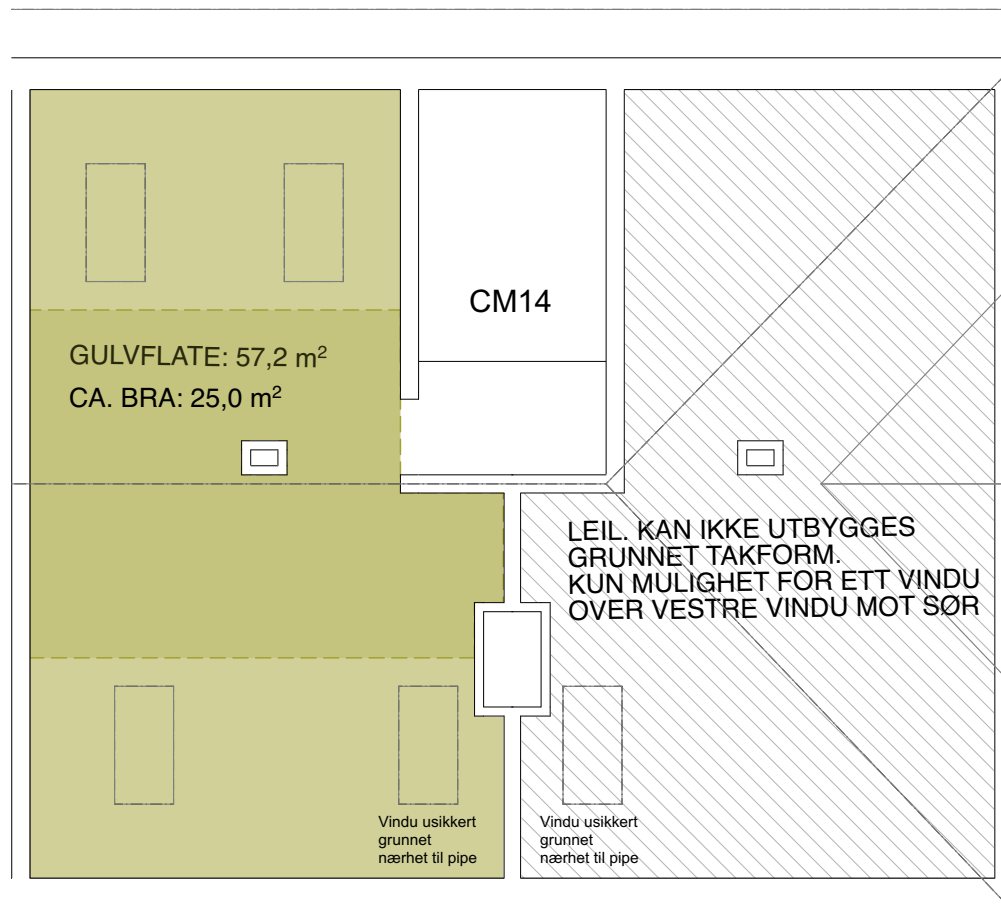
Plan 6. etasje CM10

TEGN. TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID CM10	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



Plan 6. etasje CM12

TEGN. TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringgatens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID CM12	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	



Plan 6. etasje CM14

TEGN.TYPE Skisse		PROSJEKT Mulighetsstudium loft - Ringгатens boligselskap II		MÅLEST. 1:100 (p8 A4)	DATO 29.09.2019	TEGN. ID CM14	
TEGN. JK	KONTR. OP	Dælenenggt. 11A-E, Christian Mich. gt. 10-14 0567 Oslo				HGZ Arkitektur AS www.hgz.no	