

Borhaven Arkitekter AS
Bjerregaards gate 1A
0172 OSLO

Deres ref.: AXEL CHRISTIAN BORHAVEN	Vår ref. (saksnr.): 202457706 - 4 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 14.10.2024
--	--	--	------------------

Adresse: COLBJØRNSSENS GATE 13A	Eiendom: 213/65/0/0
Tiltakshaver: ANSNES EIENDOM AS	Søker: Borhaven Arkitekter AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Bruksendring

Rammetillatelse - Colbjørnsens gate 13 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring og ombygging av loft til bolig og fasadeendring, mottatt 24.06.2024. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §. 21-4.

Vi gir dispensasjon fra

- minsteavstand til nabogrense, jf. pbl. § 29-4

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

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om å bruksendre råloft til to stk. nye boliger med tilhørende endringer av takfasadene.



Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan *Soneplan for indre by*, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. kommuneplanen vedlegg 5.

Eiendommen befinner seg i et område med nasjonale kulturminneinteresser. Dette kommer frem i kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Uttalelser fra andre etater

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket over disk, datert 13.06.2024. Byantikvaren motsatte seg ikke tiltaket forutsatt at det var i tråd med loftsveilederen. Byantikvaren forutsetter høy kvalitet i materialer og utførelse.

Byantikvaren frarådet også takvindu i sårbar del av takflaten, i uttalelse datert 14.08.2024.

Da det var uklart om Byantikvaren hadde vurdert vinduer i toppen av takrytterne konkret, ble saken meldt opp til Byantikvaren på nytt den 02.10.2024. Byantikvaren bemerket at tilbakeføring av smijernsdetaljene på tårnhjelmen har vært en del av behandlingsgrunnlaget og således en forutsetning for at uttalelsen skal stå ved lag. Byantikvaren har videre ingen merknader til etablering av takvinduer på den øverste flaten, forutsatt at inntrykket av en flat topp opprettholdes.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til søkers redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

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

Tiltakets visuelle utforming

Endringer mot gate

Området karakteriseres av eldre murgårder og kvartalsbebyggelse. Det er på tilliggende eiendommers loft gitt tillatelse til relativt store endringer som vi ikke ville kunne ha tillatt i dag.

I denne saken søkes det om fire stk. takvinduer i nedre del av takflaten, seks glugger i øvre del, samt et midtstilt vindu mellom de to takhjelmenene. I toppen av hjelmene etableres et vindu, samt en tilbakeføring av smijernsdetaljer.

Endringer mot bakgård

Mot bakgård etableres to nye takoppbygg på hovedvolumet, med en utvendig trapp. Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet skeptiske til denne type løsninger, da utvendige tekniske konstruksjoner kan medføre et noe uryddig uttrykk som går på bekostning av de klassiske rene takflatene. Når vi likevel tillater løsningen som er foreslått, vektlegger vi at trappen ligger så dypt at den ikke vil medføre behov for rekkverk eller andre oppstikkende elementer. Forslaget bidrar også til at det helhetlige volumet på takoppbygget blir mindre.

På bakgårdsfløyen er det videre foreslått seks takarker. Vi forutsetter at arkene er trukket langt nok inn til at takets avslutning mot gesims ikke brytes.

Omsøkte takglugger mot bakgård er plassert i sårbar takflate. Etter en konkret vurdering finner vi imidlertid at da disse vinduene er mindre og for øvrig går inn i en logisk sammenheng med de øvrige nye elementene i fasaden at de likevel ikke går på bekostning av en god helhet.

Uteoppholdsarealer

Plan- og bygningsetaten anser at selv om det er knappe utearealer på eiendommen i dag, vil ikke tiltaket øke belastningen på utearealet i særlig stor grad. Vi forutsetter at fellesarealer opparbeides som uteareal for beboerne på eiendommen, som vist på godkjent utomhusplan. Vi anser at krav til uteoppholdsareal er oppfylt, jf. kommuneplanen § 6.4.

Parkering

Kommuneplanens § 6.7 stiller krav om nødvendig oppstillingsplass for bil og sykkel på eiendommen. Det etableres sykkeloppstillingsplasser på eiendommen. Plan- og bygningsetaten anser at kravet til parkering er oppfylt.

Tilgjengelig boenhet

Ettersom tiltaket medfører etablering av boenhet skal tiltaket oppfylle kravene til tilgjengelig boenhet jf. byggteknisk forskrift (TEK 10) § 12-2.

Bodkrav

Det er vist tegning av kjeller som viser nye boder. Vi forutsetter at bodkravet oppfylles i søknaden.

Heis

Tiltaket omfatter bare etablering av to boenheter og vi anser ikke kravet til heis som relevant for tiltaket. Det er allerede godkjent/etablert en mindre heis i byggverket.

Om fravik fra krav til energi

Dere har søkt unntak fra TEK 17 § 14-3 og 14-2. Vi bemerker at krav til energi slår bare inn for den delen av bygget som omsøkes, altså loftsetasjen. Ettersom kneveggene og ytre gavler er en så liten del av bygget vil etterisolering av disse ikke være relevant etter vår vurdering. Taket og nye bygningsdeler må oppfylle minstekravene til energieffektivitet.

Dere har søkt om unntak fra kravene til energieffektivitet i TEK 17, men vi anser dermed at det er ikke er nødvendig å søke om fravik, og har ikke behandlet søknaden.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

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.

Ansvarlig søkers begrunnelse

Vi viser til søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra pbl § 29-4

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre lys og luft mellom bebyggelse, og hindre brannsmitte.

Avstand fra takvindu til gnr/bnr 213/261 er 1.35 m. Avstand fra ark med takterrasse til gnr/bnr 213/62 er 1.35 m. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket i liten grad vil redusere lys og luft mellom bygningene. Takoppbyggene og vindu vil ikke påvirke solforhold for utearealene eller omkringliggende bebyggelse i særlig grad. Vi forutsetter at brannsikkerheten ivaretas i prosjekteringen. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynene bak bestemmelsen vesentlig til side.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er ulemper for nabo knyttet til de delene av tiltakene som er avhengig av dispensasjon. Vi mener dermot at det er en stor fordel at det kan etableres vinduer og takoppbygg som gir en god utnyttelse og hensiktsmessig bruk av loft.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457706			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	24.06.2024	1/13
Utomhusplan	D2	24.06.2024	1/14
Fasade sør	E7	24.06.2024	1/25
Snitt C takterrasse	E8	15.09.2024	8/4
Plan kjeller	E3	17.09.2024	9/2
Plan loft	E1	17.09.2024	9/3
Takplan	E2	17.09.2024	9/4
Snitt A	E6	17.09.2024	9/5
Fasade nord	E8	17.09.2024	9/6
Snitt B	E10	20.09.2024	10/4
Snitt C takterrasse	E9	20.09.2024	10/5

Vi gjør oppmerksom på at godkjente detaljtegninger er bindende for utførelse av tiltaket og skal være en del av grunnlaget for kontrollen av arkenes utførelse.

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar og kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202457706	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	KONT - Bygningsfysikk, tkl.2
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	KONT - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
913321677 BORHAVEN ARKITEKTER AS	PRO - Lydforhold og vibrasjoner, tkl.2
913321677 Callister Rådgivning AS	KONT - Brannsikkerhet, tkl.3
912716694 FJORD INGENIØRER AS	PRO - Bygningsfysikk, tkl.2
912716694 FJORD INGENIØRER AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, tkl.2
929514874 NORSK BRANNKONSEPT AS	PRO - Brannkonsept, 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 bygningsetaten krever uavhengig kontroll

Vi krever uavhengig kontroll for *utførelse* av brannsikkerhet, samt *utførelse* av arker. Dette er hjemlet i pbl. § 24-1 bokstav b, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 14-3. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i pbl. § 24-2, jf. SAK10 § 12-5.

Krav til kontroll av utførelse for brannsikkerhet (alle utførende fagområder som berører brannsikkerhet) stilles da dette er et viktig og kritisk område ved bruksendring av loft i eldre bygninger med mange boliger.

Kravet til kontroll av utførelse for arkene stilles da nøyaktighet i utførelsesfasen har vist seg kritisk i mange tilfeller av loftsinnredninger, og hvor unøyaktighet i detaljeringer kan få store innvirkninger på visuelle kvaliteter og hensyn til bevaringen.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

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 ferdigstilling.

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. 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/>

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

ANSNES EIENDOM AS, Nye Vakås vei 12A, 1395 HVALSTAD