



HILLE MELBYE ARKITEKTER AS  
Hausmanns gate 16  
0182 OSLO

Dato: 14.01.2020

Deres ref.:

Vår ref.: 201909849-6  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Mari Helene Slagsvold

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANDAKERVEIEN 59	Eiendom:	224/367/0/0
Tiltakshaver:	OBOS EIENDOM AS	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	Adresse:	Hausmanns gate 16, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Forretning/salgslokaler	Tiltaksart:	Fasadeendring, ombygging, påbygg

## Rammetillatelse - Sandakerveien 59

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasadeendring, etablering av takhage med løfteplattform og innvendig ombygging av Sandakersenteret som vi mottok 20.06.2019, med senere supplering den 13.09, 16.09 og revidert tiltak mottatt 10.12.2019.

Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

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

Søknaden gjelder modernisering av Sandakersenteret i Bydel Sagene.

Tiltaket medfører:

- fasadeendring ved oppgradering og utvidelse av inngangspartier for bedre synlighet og utskifting av eksisterende vindusbånd på bindingsverket i 2.etasje til vindusbånd/glassfasade
- etablering av takhage med tilhørende løfteplattform for planter for Sandaker bibliotek
- innvendig ombygging ved omfordeling av butikkarealer, bibliotek, gjenoppretting av opprinnelig passasje gjennom senteret på langs og på tvers

Følgende del av tiltaket er tatt ut/endret i prosjektet under søknadsprosessen:

- Omsøkte utvending rampe til eksisterende lastesone for varelevering på nordfasaden utgår
- Eksisterende kro avsluttes og arealet innlemmes i nye/endrede butikklokale, og inngangen flyttes ut mot yttervegg



Ombyggingen gjelder 2294m<sup>2</sup> i 1.etasje og 576 m<sup>2</sup> i 2.etasje, inkl. takhage på 235m<sup>2</sup>.

### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg(utviklingsområde U4, strøksgater) i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Tidligere reguleringsplan S-1855 for søndre del av kvartalet Vogts gate – Hans Nielsen Hauges gate – Åsengate, vedtatt 04.05.1973, er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.

Underformålet *fellesareal* ble videreført med tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3. Fellesarealet skal i det overdekkede plan benyttes til oppholdsareal, gangtrafikk og lek.

Øvrige bestemmelser, herunder grense for bebyggelse som vist på plankartet gjelder dermed ikke.

### *Innsigelser til tiltaket fra naboer*

Det har kommet innvending til deler av tiltaket fra Styret i Sandaker borettslag, org.nr. 948 471 574, hva gjelder konsekvenser for boligene i Åsengata 2 og 4, gnr./bnr. 224/369.

- Styret godtar ikke at det anlegges hage på tak over biblioteket og ber om at den legges til siden
- Takhagen vil gi tilgang til alle leilighetene i 1. og 2. etasje i Åsengata 2 og 4
- Tilgangen vil gi økt risiko for innbrudd
- Hagen vil begrense mulighetene for bruk av balkongene og gripe inn den private sfære
- Forslaget medfører reduksjon av leilighetenes verdi

### Ansvarlig søkers kommentarer til merknader og redegjørelse om tiltaket

Søker redegjør for at takhagen over biblioteket blir et oppbevaringssted for planter som dyrkes av bibliotekets brukere og er kun tilgjengelig for bibliotekets ansatte. Dette er ikke et oppholdssted for publikum. Ved behov skal plantene kunne heises ned av en løfteplattform for planter.

Pr. i dag har biblioteket en del planter som dyrkes av brukere. Disse står utenfor på gatenivå ved byggets sørfasade, men ønskes flyttet opp på taket og at det kan åpne for å utvide tilbudet med dyrking.

Det er ikke planlagt å sette opp drivhus eller pergola på takhagen, kun lagring av planter.

Eksisterende passasjer under glasstak på langs og tvers er gjenetablert og gjort bredere samtidig som eksisterende innganger med tilhørende trapp og heis er beholdt. Hovedinngangene er gjort bredere og tydeligere gjennom ny baldakin og åpne glassfasader mot gate.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

### *Uttalelse fra Vann- og avløpsetaten*

Vann- og avløpsetaten kan anbefale at ramme- og igangsettingstillatelse gis, jf. samordnet forhåndsuttalelse datert 14.08.2019.

## **Plan- og bygningsetatens vurdering**

### **Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket**

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører 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.), eller 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*

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

#### *Tiltakets utforming*

Vi stiller oss positiv til en generell oppgradering av Sandaker senter. Dagens fasade har et lukket og utdatert fasadeuttrykk, og til dels underdimensjonerte atkomstsituasjoner inn i og gjennom senteret. En opprydding og oppgradering av disse som omsøkt vil gi den lange bygningsmassen et lysere og mere åpent, innbydende preg, og bedre internlogistikk vil gjøre det mer attraktivt å bruke for folk i alle aldre.

Dette, sammen med opprustning av biblioteket og mulighetene for dyrking av planter og etablering av takhagen for plantevekster, vil kunne bidra til å aktivisere beboerne i området på en positiv måte.

Plan- og bygningsetaten legger vekt på at tiltaket ikke endrer byggets volum, verken som tilbygg eller påbygg for øvrig, utover takhagen med åpent rekkverk i syd.

#### *Takhagens bruksområde*

Takhagen godkjennes for lagring av planter og med tilgang for bibliotekets ansatte i tilknytning til dette, ikke generelt uteoppholdsareal for allmennheten eller øvrige ansatte eller brukere av senteret. Det vil for eksempel ikke kunne benyttes som uteoppholdsareal/uteplass eller uteservering.

Takhagen ligger godt eksponert mot offentligheten ved krysset Sandakerveien/ Åsengata. Vi har i vår vurdering derfor lagt vekt på at det ikke oppføres pergola, drivhus, bod eller tilsvarende oppstikkende byggverk/konstruksjoner i forbindelse med tiltaket.

### **Tiltakets tekniske kvaliteter**

Tiltaket skal oppfylle alle relevante tekniske krav jf. pbl. § 21 - 4 første ledd.

Vi legger til grunn at universell utforming ivaretas på en forskriftsmessig og god måte.

### **Vår vurdering av nabomerknader**

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende kommuneplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter.

Vi ser at takhagen kan medføre mulighet for innsyn til balkongene som ligger nærmest i Åsengata 4. Siden avstanden fra takhagen til balkongene er over 10 m og det er satt begrensninger på bruken og oppholdsmulighetene på takhagen, mener vi derfor innsynsproblemet for naboer vil være begrenset.

Når det gjelder fare for innbrudd er dette forhold som ivaretas av annet lovverk enn plan- og bygningsloven og det Plan- og bygningsetaten skal vurdere i behandling av byggesøknader. Ev. verdiforringelse som følge av tiltaket er heller ikke noe vi skal ta stilling til i byggesaken.

Protesten er ikke tatt til følge.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201909849			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Langsnitt	A3.30.01	14.06.2019	1/18
Fasade vest	A3.40.02	14.06.2019	1/19
Fasade nord - ekskl. utv.rampe	A3.40.04	14.06.2019	1/20
Fasade sør	A3.40.06	14.06.2019	1/21
Plan tak utsnitt takhage	A3-20-02	12.09.2019	5/3
Situasjonsplan_oversikt		05.12.2019	10/2
Plan ny situasjon	A3.20.01	05.12.2019	10/3

### Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må gjennomføres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

### Ansvar, kontroll

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201909849	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
929655478 HILLE MELBYE ARKITEKTER AS	SØK, Ansvarlig søker, tkl.3 PRO, Ansvarlig arkitekturprosjektering. tkl.3
915860877 ULLERUD AS	PRO, Brannkonsept, tkl.2

### *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.

### *Valg av tiltaksklasse 2/3*

Prosjektering av brannsikkerhet/brannkonsept og uavhengig kontroll av dette bør vurderes lagt i klasse 3 dersom tiltakets størrelse og kompleksitet tilsier dette, jf. SAK10 § 9-3 sett i mot mulige konsekvenser mangler og feil kan få for helse, miljø og sikkerhet.

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstillende 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 ferdigstilling.

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering

## Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- samtykke fra Arbeidstilsynet
- oppdatert tegning fasade nord som ikke viser utvendig lasterampe
  - Dersom samtykke til plassering fra nabo foreligger må dette sendes inn hvis rampen skal kunne gjennomføres

## 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.
- driftstillatelse for heis, løfteplattform

## Info om søknadsplikt for skilting

Det er i denne saken ikke søkt om skilt eller reklameinnretninger. Vi gjør oppmerksom på at oppføring av skilt- og reklameinnretninger, og omskilting, vil som oftest være søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-1, pkt. i). Det henvises til Oslo kommunes skilt – og reklameplan for byen.

**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. Søk derfor igangsettingstillatelse i god tid før fristen løper ut så igangsettingstillatelse foreligger slik at dere rekker å sette i gang tidsnok.

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/>

**Plan- og bygningssetaten**

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler

Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

**Vedlegg:**

Veiledning heis

**Kopi til:**

OBOS EIENDOM AS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

SANDAKER BORETTSLAG, v/ OBOS Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO

Sandaker Borettslag v/Styret, sb1444@online.no