



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LORENTZ KIELLAND ARKITEKTER AS
Postboks 192 Vinderen
0319 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201313453-24 Saksbeh: Ellen Gulbrandsen Dato: 21.05.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: BRENNAVEIEN 122 Eiendom: 169/594/0/0
Tiltakshaver: Steam Scandinavian Group AS Adresse: Kjølberggata 27, 0653 OSLO
Søker: LORENTZ KIELLAND Adresse: Postboks 192 Vinderen, 0319 OSLO
ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Ukjent tiltype Tiltaksart: Bruksendring

Rammetillatelse – Brennaveien 122

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring fra kontor til bolig, mottatt 09.10.2013. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav b.

Plan- og bygningsetaten gir unntak fra:

- TEK § 14-1 med hensyn til energikrav

Det er / er merknader/protester 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

Kort beskrivelse av søknaden

Eiendommen er Brattli gård og ligger i bydel Søndre Nordstrand. Eiendommen er bebyggt med en låve, et våningshus og en garasje

Søknaden omfatter bruksendring av 1 etasje i låven fra kontor til 6 leiligheter, 1 stk. enroms, 3 stk. toroms, 1 stk. 3-roms og 1 stk. 5-roms.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

z	465 m ²
Antall boenheter Omsøkt og totalt	6 boenheter omsøkt 7 boenheter totalt. (6 nye +1 eksisterende)
Antall parkeringsplasser Antall sykkelplasser	7 parkeringsplasser 8 sykkelplasser

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring(bolig, hageanlegg, industri, lager, kontor, verksted) I reguleringsplan S4342,14.11.2007.

Tidligere saksbehandling

Jf. søkers redegjørelse av 11.03.2015, avsnitt om historikk

Uttalelser, protester og merknader til søknaden**Uttalelser fra andre etater**

Det foreligger uttalelser fra byantikvaren, datert 18.02.2014 og 21.04.2015.

Protester/merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader fra naboer etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn protester/merknader til søknaden fra EBY, v/ Ingebjørg Finnebråten, eier av 169/2, Gunn Elisabeth Hval og Paul Annar Lorås, Brennaveien 124, 169/595, Bente og Arne Malonæs, Pasopveien 26, 169/411, Lars Danielsen, Pasopveien 22, 169/409 og Brenna Velforening.

Naboer/gjenboere og Brenna Velforening protesterer på / har merknader til:

Terrenginngrep/behov for nabosamtykke

Fravik fra TEK 10

Økt trafikk

Dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse

Innsyn

Miljø

Brannfare

Endring til boliger

Antall boenheter

Stabilitet

Varsling

Parkering

Lysforhold

Fjernvarmesentral i kjeller på låven og eventuelle konsekvenser for nærområdet ved brann

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til protester/merknader

Vedrørende søkers redegjørelse for tiltaket, jf. brev av 11.03.2015.

Vedrørende søkers kommentarer til protestene: jf. brev av 11.03.2015 og 30.04.2015.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket i forhold til antikvariske verdier

Låven med våningshus og garasje er regulert til spesialområde bevaring(bolig, hageanlegg, industri, lager, kontor, verksted). I reguleringsbestemmelsene § 3 er det stilt krav om at alle søknadspliktige tiltak skal forelegge byantikvaren.

Tiltakets utforming slik det nå foreligger er i tråd med byantikvarens uttalelser og anbefalinger.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltaket oppfyller alle kravene til tilgjengelig boenhet

Plan og bygningsetaten anser at tiltaket oppfyller kravene til tilgjengelighet som stilles i TEK 10. Da boligene har alle funksjoner på inngangsplan og det kun er en etasje regnes de som tilgjengelig boenhet. Alle hovedrom og inngangspartier /felles gang har plass til snusirkel. Tomten har en enkel og tilnærmet flat atkomst fra vei og utearealer.

Tiltaket tilfredsstillende ikke alle bygningstekniske krav

Energikrav

Det søkes om unntak fra energikravene etter pbl § 31-2 og TEK § 14-1, fjerde ledd.

Omsøkte bygning er regulert til bevaring og som følge av det skal bygningens eksteriør bevares. På bakgrunn av det vil det ikke være mulig å innfri kravene om energi. Det søkes derfor om unntak fra energikravene etter pbl § 31-1 og 2 og TEK § 14-1.

For tiltak der oppfyllelse av krav i dette kapittel ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier, gjelder kravene så langt de passer iht § 14-1 fjerde ledd.

Ut fra bygningens reguleringsstatus anses kravene å være etterkommet så langt det er mulig.

Plan- og bygningsetatens vurdering av naboprotester/merknader

Vedrørende fravik TEK, jf plan og bygningsetatens vurdering, avsnitt om bygningstekniske krav.

Vedrørende dispensasjon fra krav om veiopparbeidelse. Veien anses å være opparbeidet i henhold til regulering og veiplikten anses som oppfylt.

Vedrørende varsling av Velforeningen.

Plan og bygningslovens § 21-3 vedørende hvem som skal varsles i forbindelse med en byggesak omfatter hjemmelshavere/eiere av nabo og gjenboereiendommer. Velforeninger faller dermed utenfor.

Berørte naboer og gjenboere er varslet på vanlig måte og har fått mulighet til å komme med bemerkninger /protester.

For øvrig vises til søkers redegjørelser

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

Godkjente tegninger og kart

Situasjonsplan	A10-1	11.03.2015	17/4
Avkjørselsplan	A10-2	11.03.2015	17/5
Plan U. Etasje	A20-1	11.03.2015	17/7
Snitt B	A30-2	11.03.2015	17/10

Fasade Nord	A40-1	11.03.2015	17/11
Fasade Vest	A40-2	11.03.2015	17/12
Fasade Sør	A40-3	11.03.2015	17/13
Fasade Øst	A40-4	11.03.2015	17/14
Utomhusplan	A10-3	20.04.2015	19/4
Plan 1. etasje	A20-2	20.04.2015	19/5

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i henhold til godkjent situasjonsplan og tegninger.
Tiltaket skal plasseres 4 meter fra nabogrensen.

Avkjørsel og opparbeidelse av vei

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen

Plan- og bygningsetaten godkjenner avkjørselsplanen, jf. vegloven §§ 40–43.

Avkjørselen må følge disse retningslinjene:

- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før vi kan gi brukstillatelse.
- Avkjørselen skal tilpasses den eksisterende og den fremtidige veien.
- Brukeren av avkjørselen er forpliktet til å vedlikeholde avkjørselen for å opprettholde fri sikt.
- Overflatevann skal ikke ledes ut på offentlig vei.
- Dersom avkjørselen legges over en grøft, skal det ansvarlig utførende foretaket sikre tilfredsstillende drenering. Vannet skal ledes gjennom et rør under avkjørselen, eller ledes på en annen måte som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Dersom dere skal legge nedsenket kantstein og/eller rør, skal arbeidet utføres etter Bymiljøetatens normer.

Opparbeidelse av vei

Veiplikten anses som oppfylt.

Ansvar, kontroll

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201313453	
Organisasjonsnr	Navn
994906410	Lorentz Kielland arkitekter AS
Beskrivelse	
SØK/PRO tkl.1,arkitekturprosjektering	

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO)/utførelse (UTF) av bygningsfysikk, konstruksjonssikkerhet og brannsikkerhet tkl.2. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Ansvarlig søker skal oppdatere gjennomføringsplanen i samsvar med planlagte og gjennomførte kontroller. Kontrollerklæringene skal ikke sendes til kommunen, men oppbevares av ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav d.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for igangsettingstillatelse

Dere kan sette i gang arbeidene når dere har fått igangsettingstillatelse.

Før vi kan gi igangsettingstillatelse, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. resterende søknader om ansvarsretter for prosjektering og utførelse.
2. søknad(er) om ansvarsrett for vann-/avløps- og avfallhåndtering
3. overvannshåndteringen må ansvarsbelegges for funksjon PRO og UTF.
4. søknader om ansvarsrett for uavhengig(e) kontrollerende
5. oppdatert gjennomføringsplan
6. forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten (VAV), se eget vedlegg
7. Ansvarsområdet miljøsanering må ansvarsbelegges både for prosjekterende og utførende før igangsettingstillatelse kan gis.

Vilkår for brukstillatelse

Før vi kan gi brukstillatelse, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. oppdatert gjennomføringsplan

Vilkår for ferdigattest

Før vi kan gi ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumenter:

1. oppdatert gjennomføringsplan
2. sluttdokumentasjon fra VAV
3. sluttrapport for avfallsbehandlingen

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Forhåndsuttalelse med attestert ledningskart fra VAV må foreligge.

- Rettighet til å føre vann- og avløpsledninger over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument og må dokumenteres.

Avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse

Tiltaket utløser krav om avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse jf. TEK10 §§ 9-6 og 9-7. Prosjekterende er ansvarlig for selve miljøkartleggingen og utarbeidelsen av miljøsaneringsbeskrivelsen. Utførende er ansvarlig for selve miljøsaneringen.

Før ferdigattest kan utstedes må sluttrapport for avfallshåndtering, med vedlagt dokumentasjon fra avfallsmottaker, være innsendt og behandlet, jf. SAK10 § 8-1.

Rammetillatelsens varighet og klageadgang

Rammetillatelsen gjelder i 3 år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at vi må ha gitt igangsettelsestillatelse, og dere må ha satt i gang arbeidene i god 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 3 år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klagefristen er 3 uker

Det kan klages på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling for byggeprosjekter

Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.05.2015 av:

Ellen Gulbrandsen - Saksbehandler

Sophie Sterud - for enhetsleder Åse Munthe Sandvik

Kopi til:

Steam Scandinavian Group AS, Kjøhlberggata 27, 0653 OSLO, satinder3000@gmail.com