

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4330 ÅLGÅRD

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 06.07.2021
202108205 - 11 Zeeshan Aziz
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: NÅKKVES VEI 3 Eiendom: 140/36/0/0
Tiltakshaver: TVEITA BORETTSLAG Søker: TM BYGGTEK AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Nåkkves vei 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innglassing av balkonger mottatt 11.05.2021.

Det er ikke merknader til søknaden.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter innglassing av balkonger i Nåkkves vei 3, i bydel Alna.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Eiendommen er regulert til underformål bolig med tilhørende anlegg gjennom reguleringsplan for 3 høyblokker + adkomstvei for felt C på Tveten, V030764, vedtatt 03.07.1964, stadfestet oppfølgingsplan til reguleringsplan med vedtekt for Tveten og deler av Nedre Hellerud, S-951, vedtatt 23.01.1962.



Eiendommen befinner seg i et område med verneverdi i ytre by, kategori 2. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Eiendommen er anført som bevaringsverdig på Byantikvarens gule liste.

Samtykke fra styret

Styret i Tveita Borettslag har samtykket til innglassing av balkonger.

Uttalelse fra Byantikvaren

Byantikvaren vil ikke motsette seg innglassing av balkonger slik fremstilt på illustrasjoner fra ansvarlig søker. Byantikvaren forutsetter at det benyttes materialer av høy kvalitet verdig den unike blokkbebyggelsen og at eventuell solavskjerming utarbeides helhetlig og ivaretar blokkenes verneverdige uttrykk. Vi viser til deres uttalelse datert 30.06.2021.

Kulturminneverdier på eiendommen

De tre skiveblokkene er i 14 etasjer og ble tegnet av Hans Backer Fürst i 1963, med OBOS som utbygger. Bygningene har parkeringsplasser, bibliotek og barnehage i sokkeletasjen. Balkonger med betongrekkverk går rundt hele bygningen, og på gavlveggen er det utenpåliggende trapper. Rød teglstein danner kontrast til betongens gråhvite strukturer. Hver etasje har 21 leiligheter, hovedsakelig ett- og toroms. Balkongene har en grunn og en dyp del, hvor store vindusflater kommer nær på vegglivet på den ene delen. Disse dybdeforskjellene er med på å skape liv i fasaden og gi dem et særpreg.

Blokkene er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger og står på Byantikvarens fredningsstrategi. Kommunal listeføring er ikke en formell vernestatus. Det er kulturminneverdiene som kan påvirke saksbehandlingen etter plan- og bygningsloven (§§ 29-2 og 31-1), ikke oppføringen på Gul liste i seg selv.

I 2003 ble det glasset inn en viss andel balkonger. Dette var før blokkene ble ført på Gul liste og Byantikvaren uttalte seg ikke i saken. I 2020 behandlet og tillot Byantikvaren innglassing av balkonger på Haugenstua, som kan ha en parallell til blokkene på Tveita.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan- og bygningsetaten har foretatt en helhetsvurdering av tiltaket med utgangspunkt i ansvarlig søkers redegjørelse og innsendt tegningsmateriale. Vi har i tillegg tatt hensyn til Byantikvarens anbefalinger i vår samlede vurdering.

Fra det vi kan se, synes innglassingen av balkongene å være et funksjonelt og estetisk tilpasset tiltak. Ettersom glassfeltene kan foldes helt til side, medfører tiltaket en viss grad av fleksibilitet som også ivaretar balkongene som uteareal. Innglassingen vil dessuten redusere støy og beskytte mot vær og vind. Det er allerede utført innglassing av balkonger i borettslaget, dermed vil tiltaket sørge for å videreføre og komplettere et allerede innført visuelt uttrykk.

Vi anser at bygningen endres i tråd med eksisterende bebyggelse i området, og at tiltaket innordner seg de estetiske hensyn pbl. § 29-2 er ment å ivareta.

Hva gjelder bygningens historiske verdier, er vi enige i Byantikvarens vurdering. En forutsetning for tillatelsen er at det benyttes materialer av høy kvalitet verdig den unike blokkbebyggelsen, og at eventuell solavskjerming utarbeides helhetlig og ivaretar blokkenes verneverdige uttrykk. Slik sett vil tiltaket være i henhold til § 31-1 i pbl.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202108205			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/9
Fasade mot sørøst			6/3
Fasade nordøst			6/4
Fasade sørvest			6/5

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202108205	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
921824084 GLASSMONTERING AS	PRO: Prosjektering av innglassing, Tiltaksklasse 1 UTF: Prosjektering av innglassing, Tiltaksklasse 1
913071409 TM BYGGTEK AS	SØK: Hele tiltaket, Tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen 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. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler

Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

TVEITA BORETTSLAG, Nåkkves vei 11, 0670 OSLO