



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUMON NORGE AS
Professor Birkelands vei 27B
1081 OSLO

Dato: 07.09.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201709600-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ingrid Abrahamsen Kjærås

Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRESERVEIEN 2-12 OG SMELTEDIGELEN 4-6	Eiendom:	236/230//
Tiltakshaver:	Pelton borettslag s676	Adresse:	Smeltedigelen 4, 0195 OSLO
Søker:	LUMON NORGE AS	Adresse:	Professor Birkelands vei 27B, 1081 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Tillatelse til tiltak - Freserveien 2-12 Og Smeltedigelen 4-6

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om innglassing av balkonger, som vi mottok 16.06.2017 Tillatelsen 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 omfatter innglassing av balkonger i Freserveien 2, 4, 6, 8, 10 og 12, samt i Smeltedigelen 4 og 6. Innglassingen skal utføres i ettlags uisolerte sprossfrie herdede glass. Glassene kan åpnes og skyves til side. Glassfeltene festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn, og er montert på vinkler i tak og på gulvet på innsiden av eksisterende rekkverk. På de øverste etasjene søkes det om å innsettes glasstak.

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	3887 m ²
Tiltakets bruksareal (BRA)	0 m ²
Grad av utnytting	Ikke endret
Uteoppholdsareal	Ikke endret



Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er regulert til hovedformål fremtidig bebyggelse og anlegg – transformasjonsområde (T), i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål byggeområde for bolig, forretning og bevertning i reguleringsplan «Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Kværnerområdet i Lodalen gnr./bnr. 236/40,44,52 og 233/270», S-4198, vedtatt 07.12.2005.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-320-2. Dette angir område med mulig fare for elveflom, og det tillates ikke tiltak som kan påvirke/bli påvirket av flom.

Uttalelser og merknader til søknaden

Merknader fra naboer og gjenboere

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

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Aina Kirsebom, Turbinveien 21 og Styret i Francis borettslag.

- Det er tett mellom bebyggelse i Kværnerbyen. Ved å glasse inn vil himmel og luft for naboene bli borte. Solforholdene for naboene vil bli forringet. Det bes om at det gjøres en beregning for hvordan dette vil påvirke solforholdene for Francis borettslag.
- Byggene blir forringet estetisk. Det vil påvirke den arkitektoniske helheten i området, og dermed kanskje også verdien på området.

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

- Lystap ved innglassing vil være under 10 %, så dette vil ikke være merkbart. På solfylte dager vil innglassingen også høyst sannsynlig være foldet inn mot eksisterende fasade.
- Solskjerming er ikke en del av denne søknaden.
- Søker mener den arkitektoniske helheten vil opprettholdes. Det estetiske er tungt vektlagt og dette vil gi mer brukbare balkonger.

Ansvarlig søker opplyser om at tiltaket er prosjektert i samsvar med TEK10, i henhold til overgangsbestemmelsene i TEK17 § 17-2.

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

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Vurdering av plankravet

Vi har vurdert at tiltaket ikk> medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene i form av trafikk, støy og forurensning, vesentlig negative virkninger for nærmiljøet (bygde og naturgitte omgivelser, kulturminner, verdifull vegetasjon, byrom m.m.), 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 ivarettatt.

Tiltakets utforming

Innglassingen vil bli utført i ettlags uisolerte sprossfrie herdede glass. Glassene kan åpnes og skyves tilside. Glassfeltene festes i aluminiumsprofiler i topp og bunn, og er montert på vinkler i tak og på gulvet på innsiden av eksisterende rekkverk. På de øverste etasjene installeres det glasstak.

Søker påpeker at innglassing vil utføres med enkel detaljering og vil føye seg inn i og underordne seg bygningen på en tilfredsstillende måte. Glassene vil være smale og sprossefrie, hvilket gir et moderne og lett preg som står godt til fasaden og omgivelsene.

Plan- og bygningsetaten ser at innglassingen av balkongene (fasadeendringen) vil kunne gi et noe tyngre uttrykk på bygningene enn om balkongene ikke blir innglasset, men mener allikevel at de omsøkte glassfeltene fremstår med en enkel og ren utforming som er tilpasset bygningenes helhetlige uttrykk. Plan- og bygningsetaten vurderer at tiltaket tilfredsstiller reguleringsplanens krav til utforming, § 4.4 og plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter § 29-2.

Bokvalitet, utearealer og solforhold

Søker uttaler at balkongene får en bedre brukbarhet ved at de kan benyttes større deler av året, uten at dette blir et rom for varig opphold. Skjermingen vil redusere støy, støv og luftforurensing på balkongene. Tiltaket vil på denne måten bidra til å øke bokvaliteten for beboerne. Søker kan ikke se at tiltaket vil redusere lys eller solforhold for omgivelsene, eller være et sjenerende tiltak.

Plan- og bygningsetaten ser at dette er et tiltak som vil kunne øke bokvaliteten for de som bor i bygningene ved at balkongen blir et mer brukbart uterom som kan benyttes større deler av året og skjerme noe mot støy og støv. Plan- og bygningsetaten vektlegger at de uisolerte glassfeltene kan skyves tilside, slik at det er valgfritt for beboerne om glassene skal være for, eller ikke. Dette gjør at balkongene fremdeles vil ha funksjon som uteoppholdsareal, men med høyere kvalitet og brukbarhet enn før.

Vedrørende solforhold for naboer oppgir søker at et eventuelt lystap vil være under 10 % og ikke merkbart. Plan- og bygningsetaten kan ikke se at dette tiltaket vil medføre at solforholdene for naboene vil bli endret på en slik måte at dette tiltaket ikke kan aksepteres. Glassfeltene er enkle i sin utforming, transparente og uten sprosser, slik at de etter vår vurdering ikke heller vil fremstå som sjenerende for naboer.

Vår vurdering av nabomerknader

Det vises til Plan- og bygningsetatens vurdering i avsnittet over. Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende

reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknader som ikke er nevnt i dette avsnittet, er vurdert under andre avsnitt i vår vurdering.

Produktdokumentasjon og vesentlige mangler

Vi forutsetter at produkter som blir benyttet i byggverket, har nødvendig produktgodkjenning, og at produktsertifikatene samsvarer med de produktene som faktisk blir benyttet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Dersom det ved kommunalt tilsyn blir avdekket vesentlige mangler ved byggverket, produkter i byggverket eller produktdokumentasjon, må kommunen vurdere om vi kan gi eller om vi må trekke tilbake den midlertidige brukstillatelsen / ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201709600			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D1	01.06.2017	1/8
Fasade gårdsrom øst og vest	A_01_FP_3	02.02.2012	1/15
Fasade gårdsrom nord og sør	A_01_FP_4	02.02.2012	1/16
Fasade nord og sør	A_01_FP_1	02.02.2012	1/17
Fasade øst og vest	A_01_FP_2	16.12.2011	1/18
Detaljsnitt 1			1/19
Detaljsnitt 2			1/20

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar, kontroll og tilsyn

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201709600	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
981888863	SØK, tk 1, ansvarlig søker for tiltaket
LUMON NORGE	PRO, tk 1, Prosjektering av hele tiltaket
AS	UTF, tk 1, Utførelse av hele tiltaket

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 bygningsetatens konklusjon

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

Vilkår i den videre prosessen

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.

Vilkår for brukstillatelse/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:

- Oppdatert gjennomføringsplan
 - Dere må vise når dere skal motta samsvarserklæring/kontrollerklæring fra firma. Kryss av i riktig kolonne.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201709600>

Tillatelsens varighet og klageadgang

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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage 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 områdeutvikling
Områdeutvikling indre by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.09.2017 av:

Ingrid Abrahamsen Kjærås - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Kopi til:

Pelton borettslag s676, Smeltingen 4, 0195 OSLO, pelton@styrerrommet.net
Aina Kirsebom, Turbinveien 21, 0195 Oslo, ainakirsebom@yahoo.no

Francis borettslag v/OBOS, postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo, francis@styrerrommet.no