

AFRY NORWAY AS
Postboks 18 Lilleaker
0216 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202551890 - 7 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Martin Adelsten Røsholm	Dato: 07.05.2025
-------------	--	---	------------------

Adresse:	KIRKEVEIEN 161	Eiendom:	47/68/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGBYGG OSLO KF	Søker:	AFRY NORWAY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Rammetillatelse – Kirkeveien 161

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om riving og oppføring av tilbygg, som vi mottok 28.02.2025.

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter riving av et én-etasjes tilbygg fra 1990-tallet, oppføring av et tilbygg med bæreheis og etablering av inngangsparti til vareheis i Adamstuen bo- og omsorgssenter. Nytt inngangsparti til vareheis utgjør et areal på 4,50 m² og bæreheisen utgjør et areal på 13,50 m². Eksisterende tilbygg som fjernes har et grunnareal på 63 m².

Eiendommen ligger i bydel St. Hanshaugen.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977 er delvis opphevet, jf. vedlegg 5 i kommuneplanen.



Underformålet *offentlig bygning med tilhørende anlegg* blir videreført uten tilhørende bestemmelser, jf. kommuneplanen kap. 15 pkt. 15.3.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Byantikvaren:

Byantikvaren har uttalt seg til tiltaket i to omganger. I uttalelsen fra 30.10.2024 sier Byantikvaren at de ikke vil motsette seg etablering av heistilbygget som foreslått. I uttalelsen fra 21.01.2025 sier Byantikvaren at de har ingen merknader til fjerning av takoverbygg ved hovedinngang og oppføring av nytt inngangsparti.

Vi viser til Byantikvarens fullstendige uttalelser i saken.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

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.

Tiltaket berører kulturminner og/eller antikvariske verdier

Tiltaksområdet ligger innenfor et område hvor Byantikvaren har vurdert at det er middels høyt funnpotensial for automatisk fredede kulturminner. Byantikvaren har uttalt seg om tiltaket i forbindelse med at bygningen har antikvarisk verdi.

Vi minner om at kulturminnelovens aktsomhetsbestemmelse, § 8 annet ledd, gjelder generelt. Dersom man i forbindelse med arbeid på eiendommen blir oppmerksom på mulige automatisk fredete kulturminner skal arbeid som berører disse stanses og Byantikvaren kontaktes.

Bygningen er oppført på Byantikvarens gule liste. Det eksisterende tilbygget som rives er fra 1990-tallet, i én etasje og tilbygget i seg selv har ingen antikvarisk verdi. Takoverbygget ved hovedinngangen er også av nyere dato enn resten av bygningen. Byantikvaren vil ikke motsette seg fjerningen.

Tiltakets utforming

Heistilbygget får en pusset overflate, som gir det lik materialitet og fargesetting som den eksisterende bygningen. Taket utføres som et valmet tak med båndtekkning, i lik farge som

eksisterende båndtekking på deler av taket på bygningen. Det nye inngangspartiet til vareheisen utføres hovedsakelig i glass, og flukter med eksisterende inngangsparti både i fasade og tak. Tiltakene er tilpasset eksisterende bebyggelse og har gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til sin funksjon, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Plan- og bygningsetaten er legger til grunn for tillatelsen at alle relevante tekniske krav oppfylles iht. TEK 17.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202551890			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-02		1/11
Plan underetasje	A-200-20-001	04.11.2024	1/18
Plan 1 etasje	A-200-20-001	08.11.2024	1/19
Plan 2 etasje	A-200-20-001	08.11.2024	1/20
Plan 3 etasje	A-200-20-001	08.11.2024	1/21
Plan loft	A-20-20-001	08.11.2024	1/22
Snitt-oppriss	A-200-41-001	29.08.2024	1/23
Fasader øst og sør	A-230-40-001	13.12.2024	1/24

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202551890	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
915229719 AFRY NORWAY AS	PRO - Arkitektur, tkl.2
915229719 AFRY NORWAY AS	SØK - Hele tiltaket, tkl.2

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

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.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av miljøsanering
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av miljøsanering
 - 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.

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- tiltaksplan for forurenset grunn, se eget brev
 - Søknad om igangsettingstillatelse er ikke komplett før tiltaksplan er godkjent.
- samtykke fra Arbeidstilsynet

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom dere søker om midlertidig brukstillatelse før dere søker om ferdigattest, må dere sende oss følgende dokumentasjon:

- driftstillatelse for heis

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før dere kan få ferdigattest. Når dere søker om ferdigattest, må dere 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.

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.

Klagefristen er tre uker

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

Martin Adelsten Røsholm - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Vedlegg i sak 202551890-7	
Nr	Beskrivelse
1	Rammetillatelse - Kirkeveien 161 (Dette dokument)
2	Veiledning for tiltakshavere og søkere ˆ Løfteinnretninger

Kopi til:

BOLIGBYGG OSLO KF, Postboks 493 Sentrum, 0105 OSLO