

ASPLAN VIAK AS
Kjørboveien 20
1337 SANDVIKA

Deres ref.:
SIRI LYKKE KOLSTAD

Vår ref. (saksnr.):
202554483 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Oda Lægren

Dato: 06.08.2025

Adresse: FORSKNINGSVEIEN 3A

Tiltakshaver: STATSBYGG

Tiltakstype: Skole/høyskole

Eiendom: 42/164/0/0

Søker: ASPLAN VIAK AS

Tiltaksart: Fasadeendring

Rammetillatelse – Forskningsveien 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fasaderehabilitering, utbedring av tak og heving av buet takoppbygg, som vi mottok 19.05.2025.

Vi gir dispensasjon fra reguleringsplan S-3833:

- gesimshøyde for buet tak på sydfløy som anvist i reguleringskart
- § 4 for takoppbygg som overstiger 20% av takflaten på A-fløy
- § 3 om utarbeidelse av utomhusplan

Vi gjør unntak fra byggteknisk forskrift (TEK17):

- § 14-2 med krav til energieffektivitet
- § 14-3 med krav til U-verdier

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden gjelder fasaderehabilitering, utbedring av tak og heving av buet takoppbygg på sydfløy i Forskningsveien 3A, bydel Vestre Aker.



Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tiltaksområdet er regulert til underformål *byggeområde for offentlig/allmennyttig formål* i reguleringsplan S-3833, vedtatt 14.03.2001.

Hovedbygningen i Forskningsveien 3 (nordfløy, sydfløy og høy del av A-fløy) er statlig listeført på Byantikvarens gule liste.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Det er pågående dialog med **Byantikvaren**. Uttalelse fra Byantikvaren med godkjenning av utforming må vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket tar hensyn til omgivelsene

Tiltaket omfatter arbeid på eksisterende bebyggelse. Tiltaket omfatter utbedring av drenering mot fasade, men fører ikke til endringer av utearealer.

Tiltaket berører antikvariske verdier

Tiltaket omfatter fasadeendring på fasader som er omfattet av vernehensyn. Fasaderehabiliteringen prosjekteres i dialog med Byantikvaren.

Tiltakets utforming

Nordfløy: Utskifting av vinduer og noen dører, formmessig tilbakeføring på dokumentert grunnlag. Ny isolasjons- og pussløsning for alle fasader. Etterisolering tak. Antikvarisk rehabilitering og oppgradering av U-verdi av små vinduer i trapperom og av originale ytterdører i hovedinngang. Nye parapet- og vindusbeslag. Innvendige varevinduer i glassbygggestensfelt i toppetasje.

Sydfløy: Utskifting av vinduer og noen dører, formmessig tilbakeføring på dokumentert grunnlag. Ny isolasjons- og pussløsning for alle fasader. Etterisolering av tak. Nye parapet- og vindusbeslag. Riving og gjenoppbygging av buet tak i 6. et. Nytt buet tak oppføres 90 cm høyere for å få plass til større ventilasjonsaggregat når de skiftes i fremtiden. Det settes inn flere rister/porter i fasade for bedre tilkomst teknisk rom.

Vestfløy: Rens og maling av eksisterende pussfasader. Etterisolering av tak på det laveste taket.

A-fløy: Innkassing/snøskjerming av eksisterende luftinntak på tak. Utskifting av sjikt i vegg bak metallfasader (reparasjon), rens og reparasjon av pusset fasade.

Utvendig hovedtrapp: Rehabilitering av trapperepos, trinn og rekkverk på eksisterende utendørs trapp ved hovedinngangen på Nordfløy.

Utomhus: Utbedring av drenering mot fasade rundt Vestfløy.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Tiltakene vil føre til et bedre isolert bygg, med mer varige og praktiske løsninger når det gjelder bruk og vedlikehold. Det er ingen endring innvendig i byggene bortsett fra innvendig tilpassing til nye vinduer, og nytt større teknisk rom på sydfløy i forbindelse med nytt tak med økt høyde.

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltaket er i strid med TEK17 og er avhengig av unntak for å få tillatelse.

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på:

- a) byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand,
- b) forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak, og
- c) fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Unntakssøknad med søkers begrunnelse

Det søkes om unntak fra TEK17 § 14-2 med krav til energieffektivitet og § 14-3 med krav til U-verdier.

Vi viser til søkers unntakssøknad som kan leses i sin helhet i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 14-2 og § 14-3

Det søkes om unntak fra energieffektivitetskrav i TEK17, siden kravene slår inn når tak og yttervegger i nordfløy og deler av vestfløy får ny sjiktoppbygging med ny isolasjon.

Tabellen i § 14-2, 1 a) anfører at totalt netto energibehov for høgstole/universitet skal være 125 kWh/m². Til tross for isolasjonstiltak, vil årlig energibehov være ca. 224 kWh/m². Tabellen i § 14-3 anfører maksimal U-verdi for yttervegger, tak og vinduer. Nye vinduer og dører vil

oppfylle kravene, men det vil ikke rehabiliterte vinduer og dører, eller ny takoppbygging og ytterveggoppbygging.

Det er en ulempe at bygningen ikke oppfyller krav til energieffektivitet, men de negative konsekvensene reduseres i og med at tiltaket forbedrer energieffektiviteten med 17%. Ytterligere utbedringer utvendig ville gått på bekostning av det bevaringsverdige fasadeuttrykket. Isolering på innside av yttervegg ville påvirket originale bygningsdeler som vindusbrett i granitt og teakvinduer.

Etter en helhetlig vurdering mener Plan- og bygningsetaten at det er forsvarlig å gi unntak ut fra sikkerhet, helse og miljø, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak fra TEK17 § 14-12 og § 14-13.

Dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplanen og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningsloven § 19-2 åpner for å gi dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen vi gir dispensasjon fra, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal også være klart større enn ulempene.

Dispensasjonssøknad med søkers begrunnelse

Vi viser til søkers dispensasjonssøknad som kan leses i sin helhet i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra angitt gesimshøyde for buet tak i S-3833

Om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Reguleringskartet angir at maks kotehøyde for gesims for buet tak på sydfløyen er +113,37 (med gjeldende høydesystem. +113,0 med dagjeldende høydesystem). Gesimsen på dagens tak fra 1954 ligger på kote +113,89, altså 0,52 meter over tillatt kotehøyde. Det søkes om dispensasjon til å heve gesims til +114,80. Avvik fra regulert høyde er 1,43 meter. Endringen fra dagens situasjon er 0,91 meter.

Hensynet bak bestemmelse om regulert gesimshøyde er å sikre tilfredsstillende høyde- og skyggevirkning og at tiltakets høyde er tilpasset omgivelsene.

Hensynet blir tilsidesatt, men ikke vesentlig, siden den økte gesimshøyden er plassert på en tilbaketrukket del av taket og fordi buens proporsjoner videreføres. Det buede tak vil bli noe mer synlig fra bakkeplan, men vil ikke oppfattes som en særlig stor endring. Hensynet blir heller ikke vesentlig tilsidesatt siden økningen av takhøyden ikke vil påvirke naboer. Bygget består videre av flere forskjellige volumer med forskjellige takhøyder. Endringen oppfattes som en mindre del av hele anlegget.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Å tillate høyde over den regulerte kan medføre ulemper for høyde- og skyggevirksomheter for omgivelsene. I dette tilfellet anses endringen som liten og plassert på en måte som ikke påvirker naboer eller omgivelser i stor grad. Ulempen er også liten sammenlignet med fordelene ved å sikre fremtidig oppfyllelse av TEK-krav for ventilasjon, samtidig som byggets originale uttrykk ivaretas, og det unngås å risikere større tekniske installasjoner på takflaten eller utfordrende ombygginger.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-3833 § 4 for takoppbygg som overstiger 20% av takflaten på A-fløy**Om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt**

§ 4 definerer at takoppbygg for tekniske innretninger ikke skal overstige 20% av takflatene. Eksisterende teknisk rom på tak av A-fløy utvides med snøfangere. Eksisterende fotavtrykk for teknisk rom på tak er 27,5 %. Med innkassing av rister (snøskjerming) vil fotavtrykket utgjøre 29 %. Dette utgjør en økning på 10 m².

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at takoppbygget ikke skal oppleves som en egen etasje, ved at volumet er tilstrekkelig mindre enn hovedvolumet.

Hensynet blir tilsidesatt når fotavtrykket øker, men ikke vesentlig, siden endringen er liten og ikke resulterer i at takoppbygget oppleves vesentlig større enn i dag. Det tekniske takoppbygget vil fortsatt være diskret i utforming og opplevelse av volumet.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er en ulempe at det tillates utvidelse av fotavtrykk større enn det regulerte, spesielt når dagens situasjon allerede er større enn det som er planens intensjon. Denne ulempen anses likevel som minimal, sammenliknet med fordelene man oppnår med forbedret drift og vedlikehold, samt beskyttelse, av bygningen. Det er også en fordel at innkassingen er plassert mot bygningens bakside, ikke mot veien.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra S-3833 § 3 om utarbeidelse av utomhusplan

Om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen om at det sammen med søknad om tiltak skal foreligge en utomhusplan for det enkelte felt, er å sikre at utearealer blir opparbeidet.

De utvendige arbeidene fører ikke til større endringer av dagens situasjon. Tiltaket omfatter utbedring av drenering mot fasade, men fører ikke til endringer av utearealer. Der det vil gjøres utvendige arbeider, blir vegetasjon, terreng og overflater tilbakeført. Hensynet tilsidesettes, men ikke vesentlig, siden den er ment å sikre opparbeidelse av utearealer der tiltak påvirker uteareal, og det er ikke tilfellet i denne saken.

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side.

Om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Det er en fordel at det ikke utarbeides dokumentasjon som ikke er relevant i byggesaken. Når et tiltak ikke omfatter endringer i utomhusarealer, ser vi ikke noen ulempe ved at det ikke utarbeides en slik tegning.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten mener at vilkårene for dispensasjonen er oppfylt jf. pbl. § 19-2.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202554483

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	31.01.2025	1/8
Takplan	03570-111096-06T-A-20-001	31.01.2025	1/11
Snitt 1 - A-fløy	03570-111096-XX-A-40-001	31.01.2025	1/12
Snitt 2 - Sydfløy	03570-111096-XX-A-40-002	31.01.2025	1/13
Snitt 3 - Nordfløy	03570-111096-XX-A-40-003	31.01.2025	1/14
Snitt 4 - Vestfløy	03570-111096-XX-A-40-004	31.01.2025	1/15
Fasade nord	03570-111096-XX-A-41-001	31.01.2025	1/16
Fasade sør	03570-111096-XX-A-41-002	31.01.2025	1/17
Fasade vest	03570-111096-XX-A-41-003	31.01.2025	1/18
Fasade øst	03570-111096-XX-A-41-004	31.01.2025	1/19

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202554483	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
910209205 ASPLAN VIAK AS	PRO - Arkitekturprosjektering av rehabilitering av fasader, inkludert vinduer og dører, og tak. Ikke grunnmur/sokkel, tkl.2
910209205 ASPLAN VIAK AS	SØK - Hele tiltaket, tkl.2

Vedtak om gebyrnedsettelse

Plan- og bygningsetaten har etter egen vurdering kommet frem til at gebyret må anses som åpenbart urimelig, jf. gebyrforskriften § 1-5. Vurderingen av om et gebyr er åpenbart urimelig knytter seg først og fremst til om det utstedte gebyret er i tråd med selvkostprinsippet, som forutsatt i pbl. § 33-1 første ledd.

I denne saken er det søkt om fasaderehabilitering, utbedring av tak og heving av buet takoppbygg. Samlet utgjør gebyret før reduksjon kr 109 500,-. Gebyret skal gjenspeile vår ressursbruk i forbindelse med saksbehandlingen. Siden behandlingen av søknaden i denne konkrete saken ikke har vært svært tidkrevende, er vår vurdering at gebyret ville vært uforholdsmessig stort. Som følge av dette har vi kommet frem til at gebyret i denne saken reduseres med kr 50 000,- jf. gebyrregulativets § 1-5. Gebyr etter reduksjon blir på kr 59 500,-.

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

Vilkår for igangsettingstillatelse

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

- Utfyllende beskrivelse av løsning for drenering
 - Vi minner om at det ikke er mulighet for å lede drensvann til kommunale ledninger, med mindre dette er godkjent av Vann- og avløpsetaten
- Byantikvarens samtykke til tiltaket

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

Oda Lægran - saksbehandler

Vida Juul Oftebro - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Kopi til:

STATSBYGG, c/o Statsbygg, Postboks 232 Sentrum, 0103 OSLO