



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nesøya eiendom AS
Dalsveien 10
0376 OSLO

Dato: 07042009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200713160-23 Saksbeh: Mari Helene Slagsvold Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: NIELS JUELS GATE 13 Eiendom: 211/175
Tiltakshaver: Anders Formo Adresse: Dalsveien 10 a, 0376 OSLO
Søker: Nesøya Eiendom AS Adresse: Dalsveien 10 A, 0376 OSLO
Tiltakstype: Enebolig Tiltaksart: Fasadeendring, bruksendring, tekniske installasjoner

ENDRET TILLATELSE - NIELS JUELS GATE 13

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b), c) og e), 93 b, nr. 2 og 95, godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 02.12.2008 med senere suppleringer. Det vises for øvrig til søknadens reviderte tegninger og ansvarsretter.

Endringssøknaden omfatter skifte av ansvarlig søker, bruksendring av kontorlokale i 2.etasje til en leilighet, innredning til 3 stk. leiligheter i kjeller(endret sammensetning) og basseng, samt reduksjon av fasadeinngrep.

Det er vurdert ikke nødvendig med nabovarsling av endringene.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.

Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.

Virkningene av at fristen oversettes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



Søknad om endring:

Det søkes om skifte av ansvarlig søker, bruksendring av kontorlokale i 2.etasje til en leilighet, innredning til 3 stk. leiligheter i kjeller(endret sammensetning) og basseng, samt reduksjon av fasadeinngrep.

Antall nye leiligheter er fortsatt 4, som i rammetillatelsen, men i stedet for 4 stk. i kjelleren er det nå 3 leiligheter. Et mindre tilbygg godkjent revet søkes beholdt.

Øvrige inngrep i fasaden er som godkjent i rammetillatelse av 16.01.2008.

Samtidig med søknad om endring er det søkt om igangsettingstillatelse, som behandles separat.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for endringstillatelsen, sak 200713160/20			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan 1	A1-10-01	14.11.2008	20/2
Plan 2	A1-10-02	14.11.2008	20/3
Kjellerplan	A1-10-U1	14.11.2009	20/4
Fasade mot vest	A1-30-V2	30.11.2008	20/5
Fasade mot nord	A1-30-N2	30.11.2008	20/6

Følgende nye foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200713160	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
962934439 Nesøya Eiendom AS	- SØK, tiltakskl.2, bygninger og installasjoner *) - PRO tiltakskl.2, bygninger og installasjoner (unntatt sanitær og svømmebasseng) *) - KPR tiltakskl.2, bygninger og installasjoner(unntatt planløsning, brann, lyd, sanitær og svømmebasseng) *) *) lokal godkjenning

NB! Det er avkrevd uavhengig kontroll på prosjektering av planløsning i forbindelse med endringssøknaden. Kontrollerklæring for dette foreligger fra foretaket Kritt Arkitekter datert 25.02.2009.

Følgende tidligere godkjente tegninger utgår:

Tegninger som utgår i sak 200713160			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan kjeller	A1-10-U1	28.11.2007	2/9
Plan 1. etasje	A1-10-01	28.11.2007	2/11
Plan 2. etasje	A1-10-02	28.11.2007	2/12
Fasade mot nord	A1-30-N2	28.11.2007	2/13
Fasade mot vest	A1-30-V2	28.11.2007	2/15

Krav om uavhengig kontroll:

Årsaken til kravet om uavhengig kontroll av brann og lyd er tiltakets kompleksitet.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i reguleringsplan S-2255, stadfestet 28.07.77. Endret bestemmelse, S-2937, ble vedtatt i Oslo bystyre 01.10.87. Det er angitt en u.grad, $U = 0,7 - 1,5$ for området.

Spesielle forhold, eksisterende situasjon:

Byutviklingskomitéen vedtok i møte 22.06.2005 å nedlegge midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på eiendommen i påvente av omregulering til spesialområde bevaring. Fylkesmannen har vedtatt å forlenge forbudet frem til 22.06.2009. Et reguleringsforslag for eiendommen, innsendt av Byantikvaren, er til behandling, sak 200701318.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 gis det fritak for varsling av naboer og gjenboere da deres interesser ikke anses bli berørt av endringene. Tiltaket omfatter fortsatt kun 4 leiligheter og medfører i tillegg at kontorvirksomheten med tilhørende trafikk blir borte.

Estetiske hensyn:

Ifølge plan- og bygningsloven § 74 nr. 2, skal kommunen se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Ved endring av bestående byggverk gjelder § 74 nr. 2 tilsvarende. Kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk og annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart, jf. lovens § 92, 3. ledd.

I forbindelse med rammetillatelsen av 16.01.2008 ble det gitt tillatelse til riving av et mindre ikke originalt tilbygg, som ligger i det nordvestre hjørnet av tårntilbygget. Dette tilbygget søkes nå beholdt, mens de øvrige fasadeinngrepene godkjent i rammetillatelsen opprettholdes med ingen endringer.

Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning er de hensyn som med rimelighet kan kreves i medhold av plan- og bygningsloven §§ 74 nr.2 og 93, 3.ledd, ivarettatt.

Uttalelser fra annen myndighet:

I forbindelse med søknaden om rammetillatelsen var det innhentet forhåndsuttalelse fra Byantikvaren, datert 27.11.2007, som fant å kunne anbefale at det ble gitt dispensasjon fra bygge- og deleforbudet i Niels Juels gate 13 for tiltak som vist på fasadeopprikk revidert 11.06.2007. Tiltakene vil etter Byantikvarens vurdering ikke være i konflikt med det pågående reguleringsarbeid for eiendommen.

Omsøkte endringer, herunder at tilbygget beholdes, er lagt frem for Byantikvaren i samrådsmøte 11.02.2009. Han fant å kunne anbefale tiltaket så fremt det ikke er fasademessige endringer. Videre viser han til uttalelse av 27.11.2007.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelse:

Tiltakshaver plikter å ivareta de krav og føringer som Byantikvaren har satt. Avvik fra det må før gjennomføring godkjennes av Byantikvaren og tillatelse etter plan- og bygningsloven innhentes.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Søknaden omfatter skifte av ansvarlig søker, bruksendring av kontorlokale i 2.etasje til en leilighet, innredning til 3 leiligheter i kjeller(endret sammensetning) og basseng, samt reduksjon av fasadeinngrep. Et mindre tilbygg i nordvestre hjørnet godkjent revet søkes beholdt.

Tiltakene er i tråd med gjeldende regulering.

Det er ingen særskilte krav til parkering i reguleringsbestemmelsene.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 94 nr. 3 har Plan- og bygningsetaten gitt fritak for varsling av naboer og gjenboere, da deres interesser ikke anses å bli berørt av endringene.

Det kreves samtykke til tiltaket siden det er nedlagt midlertidig forbud mot deling og byggearbeid på eiendommen. På bakgrunn av Byantikvarens uttalelse har Plan- og bygningsetaten ingen betenkeligheter med å gi et slikt samtykke.

Tiltaket ivaretar de hensyn som plan- og bygningsloven §§ 74 nr. 2 og 92, 3. ledd, krever.

Endringene kan tillates.

Avfall:

Det vises til avfallsplan godkjent 12.03.2009.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Mari Helene Slagsvold - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang.

Kopi til:

Anders Formo, Dalsveien 10 a, 0376 OSLO, andeform@online.no
Byantikvaren