

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202457271 - 12 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Mathias Kvist Høiset	Dato: 30.10.2024
-------------	---	--	------------------

Adresse:	TRONDHEIMSVEIEN 235	Eiendom:	85/265/0/0
Tiltakshaver:	HAFSLUND OSLO CELSIO AS	Søker:	LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Fasadeendring

Rammetillatelse (revidert) - Trondheimsveien 235

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om oppgradering av eksisterende fyrhus på Aker sykehus, som vi mottok 12.06.2024.

Vi gir dispensasjon:

- fra regulert hensynssone bevaring kulturmiljø H570
- fra avstandsbestemmelsene i vegloven § 29, som en integrert del av reguleringsplan S-5044

Dette vedtaket erstatter vedtak datert 25.10.2024 i sin helhet som følge av en mindre mangel i avsnitt under «Tiltakets kvaliteter».

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter oppgradering av eksisterende fyrhus på Aker sykehus slik at dette kan benyttes som en spisslast- og reservesentral til Aker sykehus, storbylegevakten og befolkningen i Groruddalen. Søknaden omfatter fasadeendring, riving og sanering av eksisterende tekniske installasjoner, samt montering av nye tekniske installasjoner. I tillegg omfatter tiltaket oppgraderinger av arealer rundt varmesentralen, og enkelte reparasjoner.



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 *institusjon (Oslo storbylegevakt)* i reguleringsplan *Detaljregulering med konsekvensutredning med reguleringsbestemmelser for Trondheimsveien 235 - Aker sykehusområdet, Oslo storbylegevakt, S-5044*, vedtatt 19.06.2019. Selve varmesentralen er regulert til bevaring kulturmiljø i samme plan.

Hensynsoner og temakart

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 befinner seg innenfor både gul og rød støysone, samt avvikssone (regionkjerne - regional korridor) for støy. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T1 for støy (datert 04.03.2015).

Uttalelser og merknader til søknaden

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Arbeidstilsynet har gitt samtykke i brev datert 07.06.2024.

Vann- og avløpsetaten har anbefalt rammetillatelse i brev datert 07.06.2024. De har vurdert plassering av tiltaket opp mot ledningskart.

Byantikvaren (BYA) har uttalt seg til tiltaket i brev datert 11.06.2024. De har kommet med en utfyllende vurdering av kulturminneverdier og konkluderer med at de ikke vil motsette seg en eventuell dispensasjon fra bevaringsbestemmelsen for tiltak i tråd med nevnte vurdering. Vi viser til Byantikvarens vurdering som kan leses i sin helhet i saken. Byantikvaren har kommet med en oppdatert kommentar i e-post datert 25.06.2024 hvor de presiserer at de ikke har merknader til mindre endring av tiltaket jf. e-post fra søker datert 21.06.2024.

Elvia har kommet med en merknad til nabovarselet. De viser til Tonsen transformatorstasjon som de trenger tilgang til 24 timer i døgnet, og denne adkomsten må være fremkommelig for lastebil med svanehenger. De presiserer også at transformatorstasjonen og komponentene i denne er ømtålig for rystelser. Det må derfor tas kontakt med Elvia før det skal gjennomføres eventuell sprenging eller pigging.

Elvia har også en frittliggende nettstasjon i nærheten av planlagt tiltak. Denne må også ha kjørbar adkomst med kranbil. De viser til minsteavstand for bebyggelse med brennbare overflater (5 meter fra eksisterende nettstasjon). Elvia har også jordkabelanlegg og høyspennings luftledning i området. Anleggsarbeider må hensynta disse. Vi viser for øvrig til Elvia sin uttalelse som kan leses i sin helhet i saken.

Statens vegvesen har uttalt seg til tiltaket i brev datert 21.08.2024. Statens vegvesen har vurdert det omsøkte tiltak opp mot de hensyn byggegrensen skal ivareta. De presiserer at tiltaket er beskjedent i størrelse, oljetanker er plassert under bakken, og oppstillingsplass for tankbil er allerede etablert. De har ikke planer om utvidelse av riksveianlegget langs den aktuelle tomten. De presiserer at tiltaket vil være reversibelt dersom det i fremtiden vil være behov for en utvidelse av veien.

Vegvesenet har også vurdert eksplosjonsfaren som tiltaket med fører og funnet disse akseptable. Anlegget skal sikres med sikkerhetsventiler og andre sikkerhetssystemer for å unngå eksplosjon. Vinduene som skal fungere som utblåsningsflater skal være i splintsikkert laminert glass, og de vil sikres med wire slik at de ikke blåser av gårde ved en eventuell eksplosjon. Det samme gjelder takstein, også disse skal sikres med wire så de ikke skal utgjøre noen fare for omgivelsene. De nedgravde tankene har dobbelt bunn.

Statens vegvesen kan akseptere at kommunen gir dispensasjon fra byggegrense, langs riksveg for tiltak som gjelder utvidelse av lysgrav på 0,5 meter og nedgraving av to biooljetanker med plassering som vist på mottatt situasjonsplan datert 10.04.2024.

Vegvesenet har i e-post datert 16.10.2024 akseptert mindre endring av plassering av fyllestasjon og nedgravde biooljetanker.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets påvirkning på naturverdier

Det er ikke registrert spesielle naturtyper eller arter (naturmangfold) i området rundt tiltaket, og prinsippene i nml. §§ 8-12 er dermed ivaretatt.

Tiltakets kvaliteter

Tiltaket berører kulturminner

Bygget som skal benyttes som varmesentral er satt på Byantikvarens gule liste og er gjennom reguleringsplanen lagt inn under hensynssone for bevaring kulturmiljø (H570).

Tiltakets utforming

Søknaden omfatter utskiftning av eksisterende tekniske installasjoner, montering av nye installasjoner, oppgradering av utomhusarealer og fasadeendringer. Det gjennomføres nødvendig rehabilitering av tak, og i samme omgang settes det inn nye tanker. Taket blir tilbakeført med skifer, og prosjekteres med utblåsningsflater.

Eksisterende vinduer erstattes med kopier av originale vinduer, hvor glasset er skiftet ut med splintsikkert glass. Det etableres også en ny dobbeltdør til bygningens underetasje, og lysgrav mot nord utvides fra 1,5 meter til 2 meter.

Det graves ned 2 nye biooljetanker på nordsiden av bygget, og en påfyllingsstasjon i tilknytning til disse. Utomhusarealer oppgraderes med regnbed/plantefelt, tre nye trær og belegningsstein for å sikre god overvannshåndtering.

Tiltakets tekniske kvaliteter

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 dispensasjonssøknaden som kan leses i sin helhet i saken.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra regulert hensynssone bevaring kulturmiljø H570 jf. reguleringsplanens § 7.1

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak regulert hensynssone for bevaring av kulturmiljø er å sikre at bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner bevares uendret, eller føres tilbake til opprinnelig/eldre stand. Hensynssonen skal sikre at byggverk med bevaringsverdi beholdes og sikrer på den måten at verdifulle og eldre bygningselementer ivaretas og sikres for fremtiden.

Det omsøkte tiltakets ytre fasader ivaretas i stor grad, og fasadeendringene som utføres er prosjektert slik at de i svært liten grad vil endre fasadene. Vi mener at endringene er prosjektert på en måte som sikrer bevaringsverdiene for bygget. Dette er også i tråd med vurderingene gjort av Byantikvaren.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanens § 7.1 kan bygningen og eksisterende bruk videreføres. Det er en klar fordel å sikre byggverket med utblåsningsflater selv om dette medfører mindre endringer på byggverkets eksteriør. Vi viser til Byantikvarens vurdering hvor de presiserer at tiltaket balanserer hensynet til vern og bruk på en god måte. Det er også en fordel at byggverkets planlagte bruk gjennom reguleringen kan videreføres uten at dette går på

bekostning av sikkerhet dersom det skulle skje ulykker. Gitt tiltakets tilpassing til bevaringsverdiene kan vi ikke se at det er nevneverdige ulemper ved å gi en dispensasjon.

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. Vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten gir dispensasjon fra kravet om avstand fra vei

Tiltaket er i strid med avstandskravet mot vei i veglova § 29, som er en integrert del av reguleringsplanen, og er avhengig av dispensasjon for å få rammetillatelse.

Gjeldende plan er vedtatt i 2019 og etter dagjeldende veilov var avstandskravet mot vei 50 meter målt fra veiens regulerte midtlinje. Korteste avstand til vei for omsøkte tiltak er 6 meter (ny pumpestasjon), og tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra planens avstandskrav mot vei.

Hensynet bak bestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak veglovas avstandsbestemmelser er å ivareta trafiksikkerheten og vedlikeholdet av veien og veisystemet, samt å ivareta miljø og samfunnshensyn på eiendommer langs vei. For å sikre gode boforhold er det viktig å opprettholde en viss avstand til trafikk, støy og forurensning.

Avviket fra hovedregelen i § 29 er 46 meter, og anses i denne saken som akseptabel for å sikre en hensiktsmessig plassering av tiltaket. Det avgjørende for om søknaden kan innvilges er likevel at avstanden ikke tilsidesetter de hensyn bestemmelsen skal ivareta. Dette beror på en konkret helhetsvurdering av tiltaket opp mot hensynet bak avstandskravet. I denne saken vurderes hensynet til miljø, boforhold og trafiksikkerhet som ivaretatt ved plasseringen det er søkt om. Videre vil vedlikehold og driften av veien kunne opprettholdes. Etaten kan på bakgrunn av dette ikke se at hensynene bak avstandskravet blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon innvilges i denne saken.

Fordelene er klart større enn ulempene

Avstanden vurderes som tilfredsstillende med hensyn til både trafiksikkerhet og vedlikehold. Dispensasjonen i aktuelle sak vil medføre en hensiktsmessig plassering for bebyggelsen og følgelig medføre en fornuftig utnyttelse av tomten. Tiltakets plassering medfører ingen nevneverdige ulemper.

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.

Selv om hensynet bak bestemmelsen ikke settes vesentlig til side og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene, er det fortsatt opp til kommunens forvaltningsskjønn å bestemme om dispensasjonen skal gis. Dette kommer frem av pbl. § 19-2 første ledd, hvor det står at kommunen kan gi dispensasjon.

I dette tilfellet ser Plan- og bygningsetaten ingen avgjørende grunn til at vi ikke skal gi den omsøkte dispensasjonen. Plan- og bygningsetaten gir derfor dispensasjon fra avstandskravet i veglova § 29, som anses som en integrert del av reguleringsplanen. Tiltaket kan plasseres 5,5 meter fra midten av Trondheimsveien.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202457271			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	L0001	24.05.2024	2/22
Utomhusplan	L0011	24.05.2024	2/23
Plan underetasje	A11U1	24.05.2024	2/37
Plan 1 etasje	A1101	24.05.2024	2/38
Plan 2 etasje	A1102	24.05.2024	2/39
Takplan	A1103	24.05.2024	2/40
Snitt A-A	A2103	24.05.2024	2/42
Snitt B-B	A2104	24.05.2024	2/43
Snitt C-C	A2202	24.05.2024	2/44
Snitt-fasade nord	A3304	24.05.2024	2/46
Fasade nord	A3302	24.05.2024	2/47
Fasade sør	A3102	24.05.2024	2/49
Fasade øst	A3202	24.05.2024	2/50
Fasade vest	A3402	24.05.2024	2/51
Situasjonsplan			11/4
Utomhusplan	L0011	06.09.2024	11/6

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202457271	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
957251471 LUND HAGEM ARKITEKTER AS	PRO - Veg, utearealer og landskapsutforming, tkl.2
957251471 LUND HAGEM ARKITEKTER AS	SØK - Hele tiltaket, tkl.3
957251471 LUND HAGEM ARKITEKTER AS	PRO - Arkitekturprosjektering, tkl.3

918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Prosjektering og beskrivelse av VVS-arbeider i forbindelse med oppgradering av kjelhall. Omfatter hovedsaklig innvendige arbeider. Utvendig kun rister/takhatter, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Vann og avløp, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Overvannshåndtering, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.3
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Geoteknisk prosjektering knyttet til grunn- og fundamenteringsarbeider, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Miljøsanering, tkl.2
918836519 MULTICONSULT NORGE AS	PRO - Konstruksjonssikkerhet, 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 ferdigstillelse.

Vilkår

I denne saken minner vi spesielt om:

- erklæring om ansvarsrett for utførelse av naturbasert (åpen) håndtering av overvann minst tiltaksklasse 2

- Vi vurderer at sakens kompleksitet og vanskelighetsgrad er av en størrelse som kan føre til middels til store konsekvenser. Tetting av flater på eiendommen vil føre til at eiendommen har mindre areal til å infiltrere og fordrøye vann. I tillegg kan det være at vannets naturlige avrenning endres. Utførelsen av overvannshåndtering må derfor ansvarsbelegges i tiltaksklasse 2 og gjennomføres av et foretak med riktige kvalifikasjoner.
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av overvannsanlegg minst tiltaksklasse 2
 - Fagområdet vannforsynings- og avløpsanlegg gjelder overvannsanleggene som virker sammen slik at overvannet infiltreres, fordrøyes og avledes på en trygg måte.
- erklæring om ansvarsrett for prosjektering av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- erklæring om ansvarsrett for utførelse av utvendige vann- og avløpsledninger minst tiltaksklasse 1
- 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:

- ny forhåndsuttalelse med godkjent ledningskart fra Vann- og avløpsetaten, se eget vedlegg
 - tilknytning av stikkledninger for vann og avløp

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:

- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.
- 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.

Søk via byggesakens prosjektside

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

<http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202457271>

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

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Vedlegg i sak 202457271-12				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Rammetillatelse (revidert) - Trondheimsveien 235 (Dette dokument)			1_Rammetillatelse (revidert) - Trondheimsveien 235
2	Vedlegg vann - Trondheimsveien 235 - Fasadeendring og oppgraderi		13.06.2024	2_Vedlegg vann - Trondheimsveien 235 - Fasadeendring og oppgraderi

Kopi til:

HAFSLUND OSLO CELSIO AS, Postboks 1022 Hoff, 0218 OSLO

STATENS VEGVESEN, Postboks 1010 Nordre Ål, 2605 LILLEHAMMER