

Dispensasjon Tiltaket er i strid med teknisk forskrift (TEK17) § 12-3, 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 «Hensynet bak TEK17 §12-3 første ledd er sikre tilgjengelighet til hele byggverket for alle brukergrupper, samt å sikre mulighet for transport med bære. I dette tilfellet er det kun 12.etg. som ikke er tilgjengelig med heis, men denne etasjen vil fortsatt være tilgjengelig via to ulike trappeløp som muliggjør transport av bære (og eventuelle tunge gjenstander). Med bakgrunn i ovennevnte mener vi at bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon. Av relevante fordeler vil en dispensasjon fra teknisk krav til heis muliggjøre en hensiktsmessig bruk av lokalet, samt at den omsøkte bruksendringen vil være et positivt tilskudd til sentrumskjernen som vil kunne skape arbeidsplasser.

Bruksendring uten etablering av heis vil for øvrig også være i tråd med statlig vedtak om fredning av bygningsmasse, samtidig som ny bruk i større grad vil skåne bygget mot slitasje sett ift dagens bruk til utested (eksisterende bruk medfører stor slitasje på overflater, fredet inventar og utsmykning m.m. – ref. Byantikvarens opplevelse ved befaring av 23.11.2018). Ulemper ved en eventuell dispensasjon er at lokalet ikke vil være tilgjengelighet for samtlige potensielle brukergrupper. Vi mener hensynet bak bestemmelsen ikke blir tilsidesatt og anser, etter en samlet vurdering, fordelene ved en eventuell dispensasjon som klart større enn ulempene.»

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra TEK17 § 12-3 om kravet til å etablere heis Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt Hensynet med bestemmelsen om å etablere heis er å sikre tilgjengelighet for alle brukergrupper, inkludert transport av bære og andre tunge gjenstander. Folketeaterbygget har heis som går til 11 etasje, noe som innebærer at det kun er 12. etasje som ikke er tilgjengelig via heis. Det er imidlertid to trappeløp som leder opp til etasjen, som ifølge ansvarlig søker er godt egnet for transport av bære og andre større gjenstander. Plan og bygningsetaten er i utgangspunktet opptatt av at lokaler som er åpne for publikum skal være tilgjengelig for alle. I dette tilfellet vil imidlertid en dispensasjon fra heiskravet, kun innebære at det er 12 etasje som ikke blir tilgjengelig dersom en er avhengig av heis. Utover dette vil resten av den fredede bygningen være tilgjengelig for alle folkegrupper. På bakgrunn av dette vurderer vi at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side. Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene. Fordelen ved å gi dispensasjon er at lokaler som i dag kun er godkjent til servering, kan få en utvidet bruk, som igjen åpner opp for at større deler av befolkningen kan benytte seg av lokalene. En ulempe er at mennesker som er avhengig av heis for å komme seg til etasjen, ikke får tilgang til lokalet. Ettersom byggets fredning setter begrensninger for muligheten til å etablere heis eller andre løfteinnretninger mellom 11. og 12. etasje, vil alternativet til en dispensasjon vært at lokalet ikke kunne bli tatt i bruk. På bakgrunn av dette vurderer vi at det er ulemper forbundet med å gi dispensasjon, men grunnet begrensninger som følger med bevaringsverdiene, vurderer vi det likevel som en større fordel at lokalet kan bli utnyttet. Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.



06.05.2025 13:59:59 AR679566397

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Sandakerveien 59, 0477 oslo		
Kommune:	Oslo		
Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
224	367	0	0
Eier:	OBOS EIENDOM AS		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - Annet Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Annet
Beskrivelse av bruk:	Takhage over bibliotek for dyrking av planter

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Nabovarsel omfatter bruksendring av godkjent takhage for oppbevaring av planter. Takhagen ligger over Deichmann bibliotek i Sandaker senters sørlige del.

Opprinnelig bruk av takhagen var kun tiltenkt oppbevaring av planter. Persontilgang skulle begrenses til bibliotekets ansatte. Varslet søknad om endret bruk har som formål å gi publikumstilgang til takhagen ved mindre arrangementer i bibliotekets regi.

Arrangementer skal kun skje i regi av Deichmann bibliotek, innenfor bibliotekets bemannede åpningstid. Maksimal personantall ved arrangement skal ikke overstige totalt 86 personer, inkludert ansatte ved biblioteket.

Publikumstilgang til takhagen utover arrangementer og tilsyn fra bibliotekets ansatte vil ikke tillates.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:

Navn på plan: S-1855 Tidligere reguleringsplan for søndre del av kvartalet Vogts gate – Hans Nielsen Hauges gate – Åsengate, vedtatt 04.05.1973, delvis opphevet.

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: fredrik lian

E-post: fredrik.lian@hmark.no

Telefon: 48286074

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Organisasjonsnummer: 971958642

E-post: fredrik.lian@hmark.no

Postadresse: haustmannsgate 16, 0182 Oslo

Nabovarselet er signert av

FREDRIK LIAN på vegne av HILLE MELBYE ARKITEKTER AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

Situasjonskart-A3 Situasjonskart.pdf

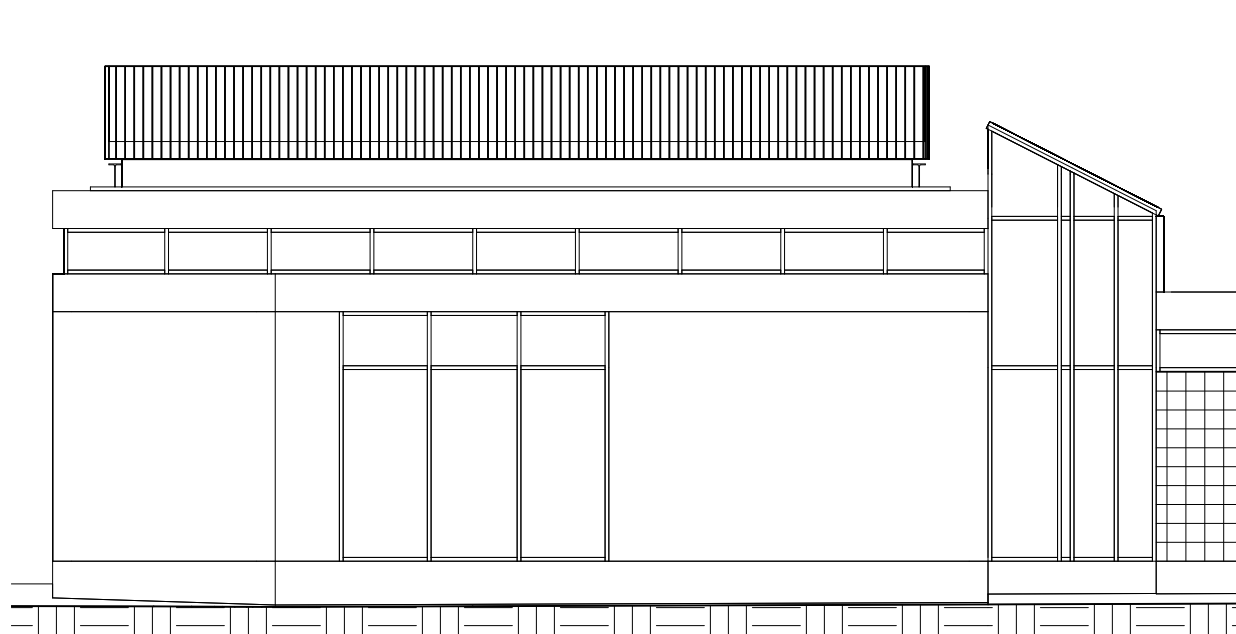
Nye Fasader.pdf

Nytt Plan Tak.pdf

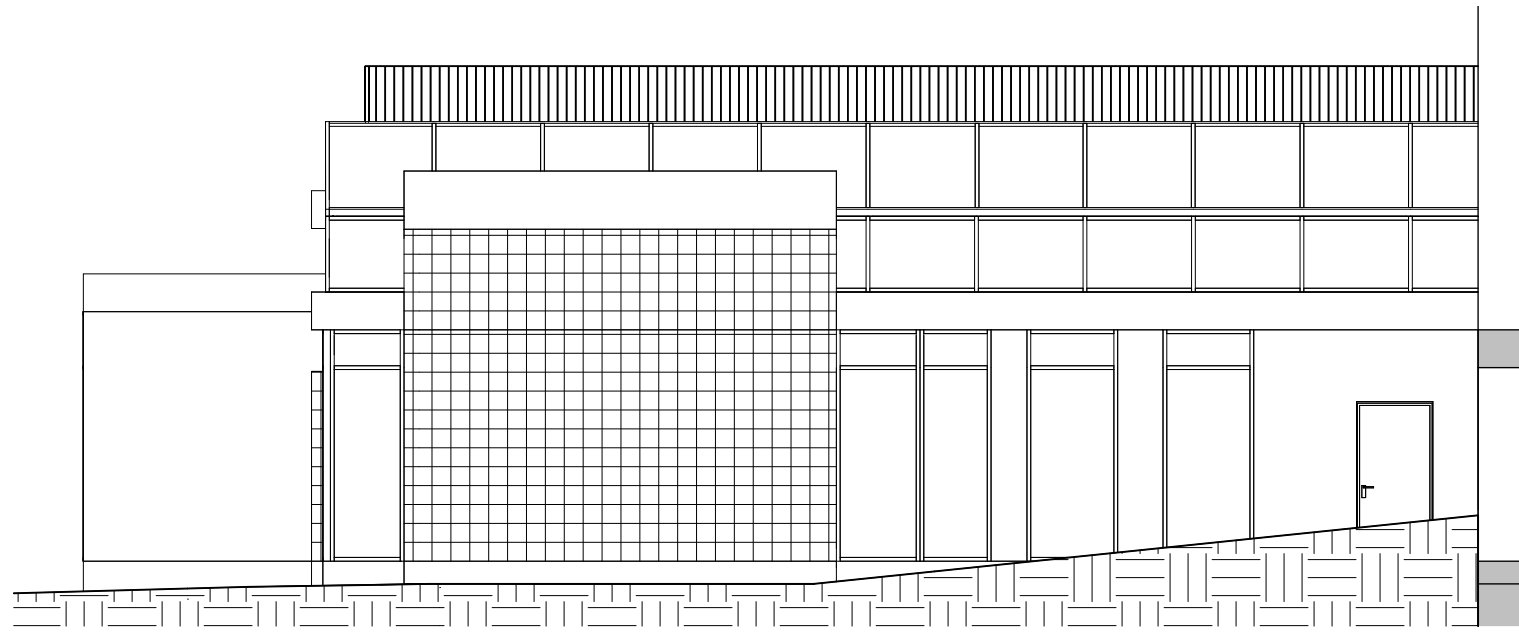
Nytt Plan 01.pdf

Nye Snitt.pdf

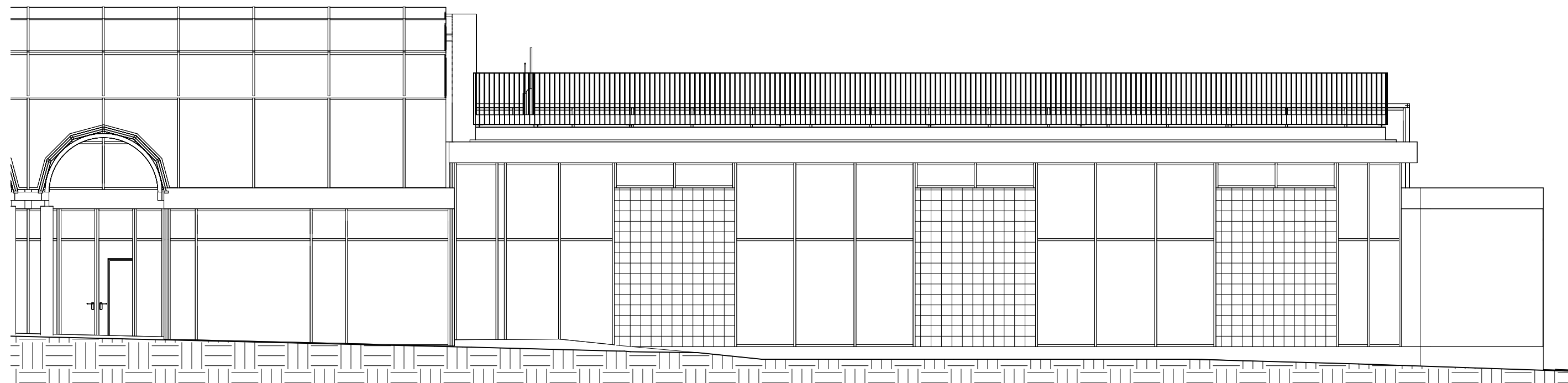
Dispensasjon TEK17 § 12-3 heis.pdf



Takhage fasade syd
1 : 100



Takhage fasade øst
1 : 100

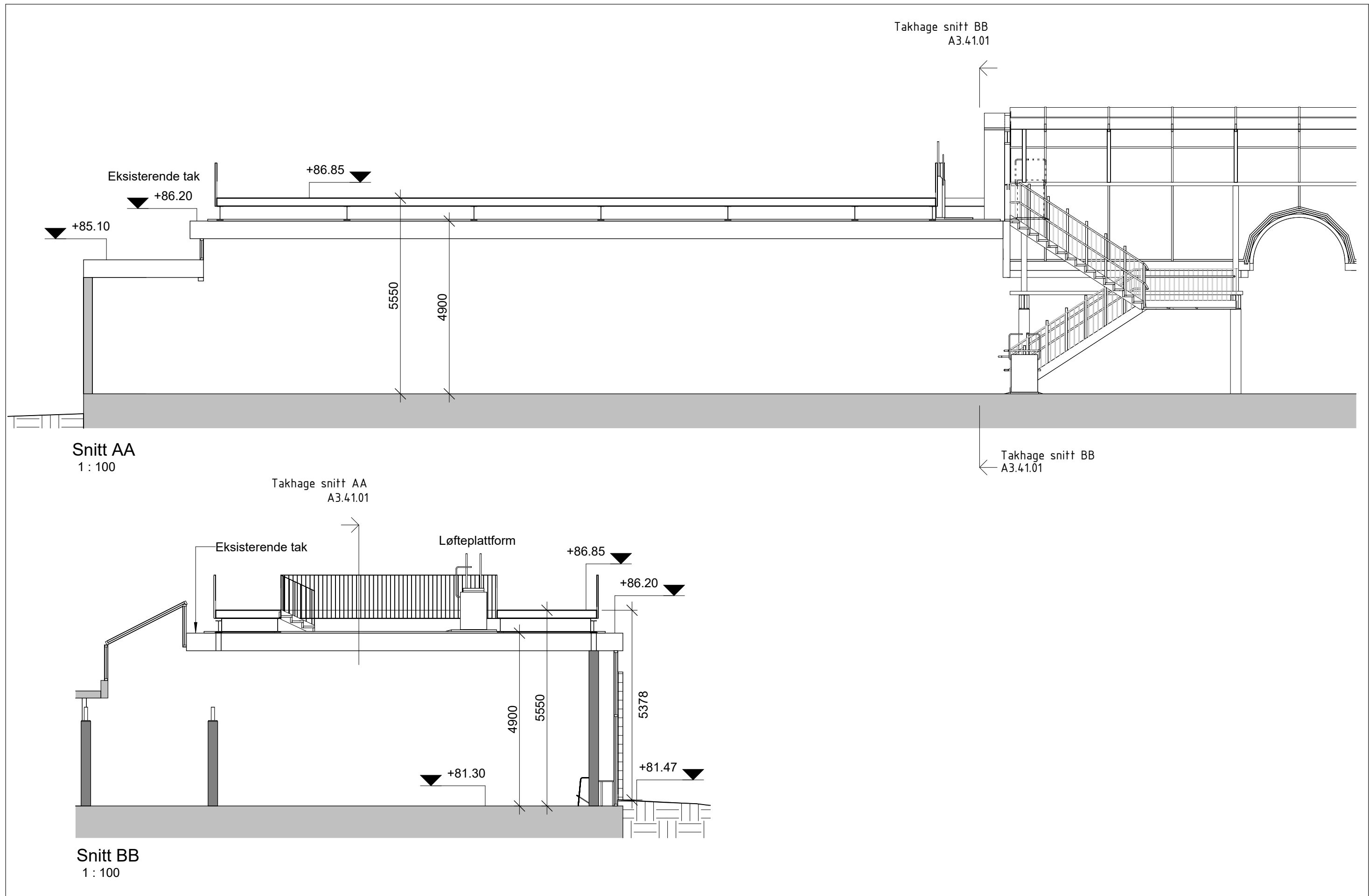


Takhage fasade vest
1 : 100

Saksnr.	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
6281	Sandaker Senter	Fasader	Designer	FL	FL	1:100	29.06.2023	A3.45.01	

GNR / BNR: 224/367

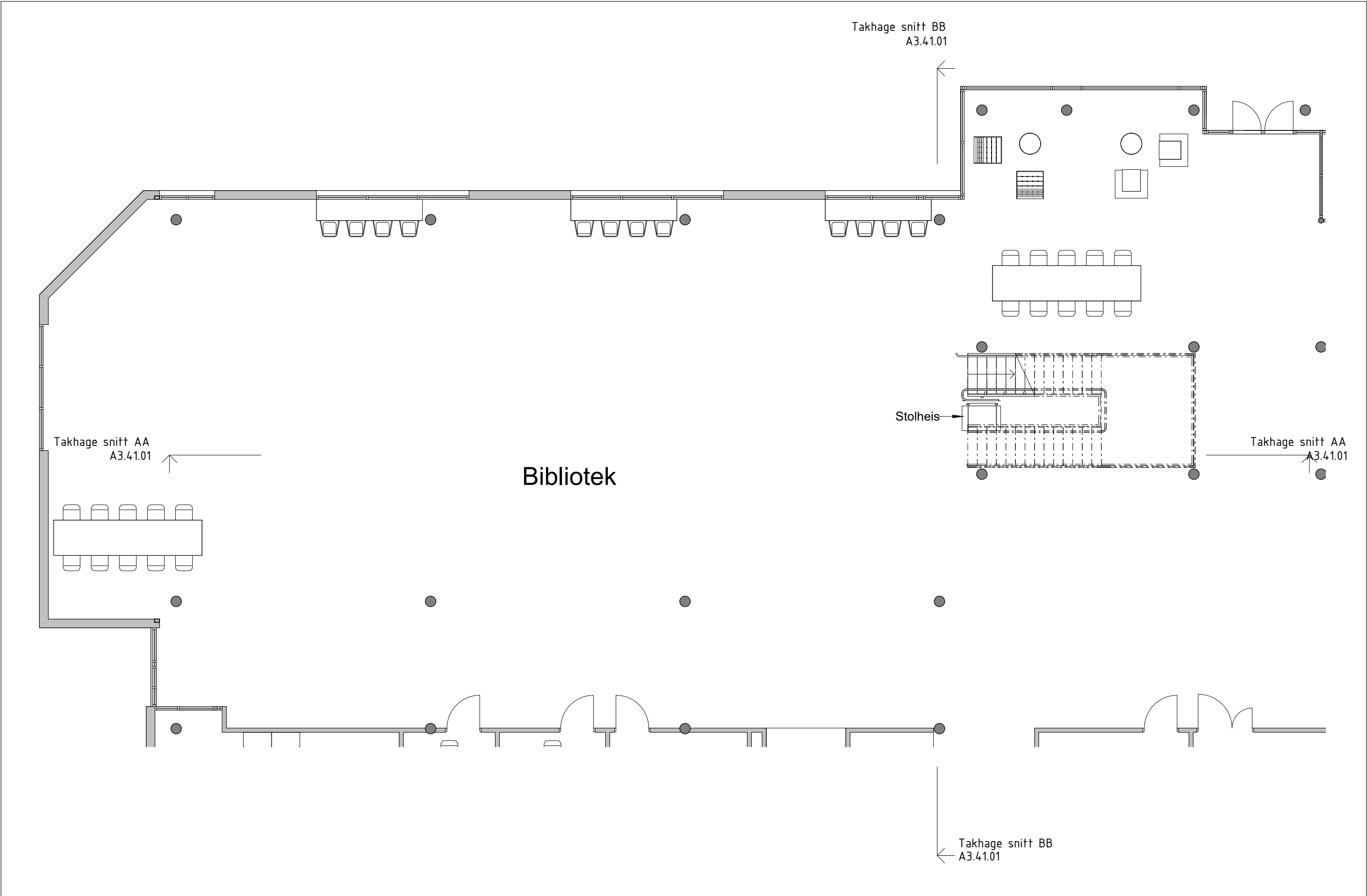
G:\6281 Sandaker senter\A6 Revit\Sandaker Senter Galleri - SENTRALFIL_Fredrik_detached.rvt



Saksnr.	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
6281	Sandaker Senter	Snitt	Designer	FL	FL	1:100	29.06.2023	A3.41.01	

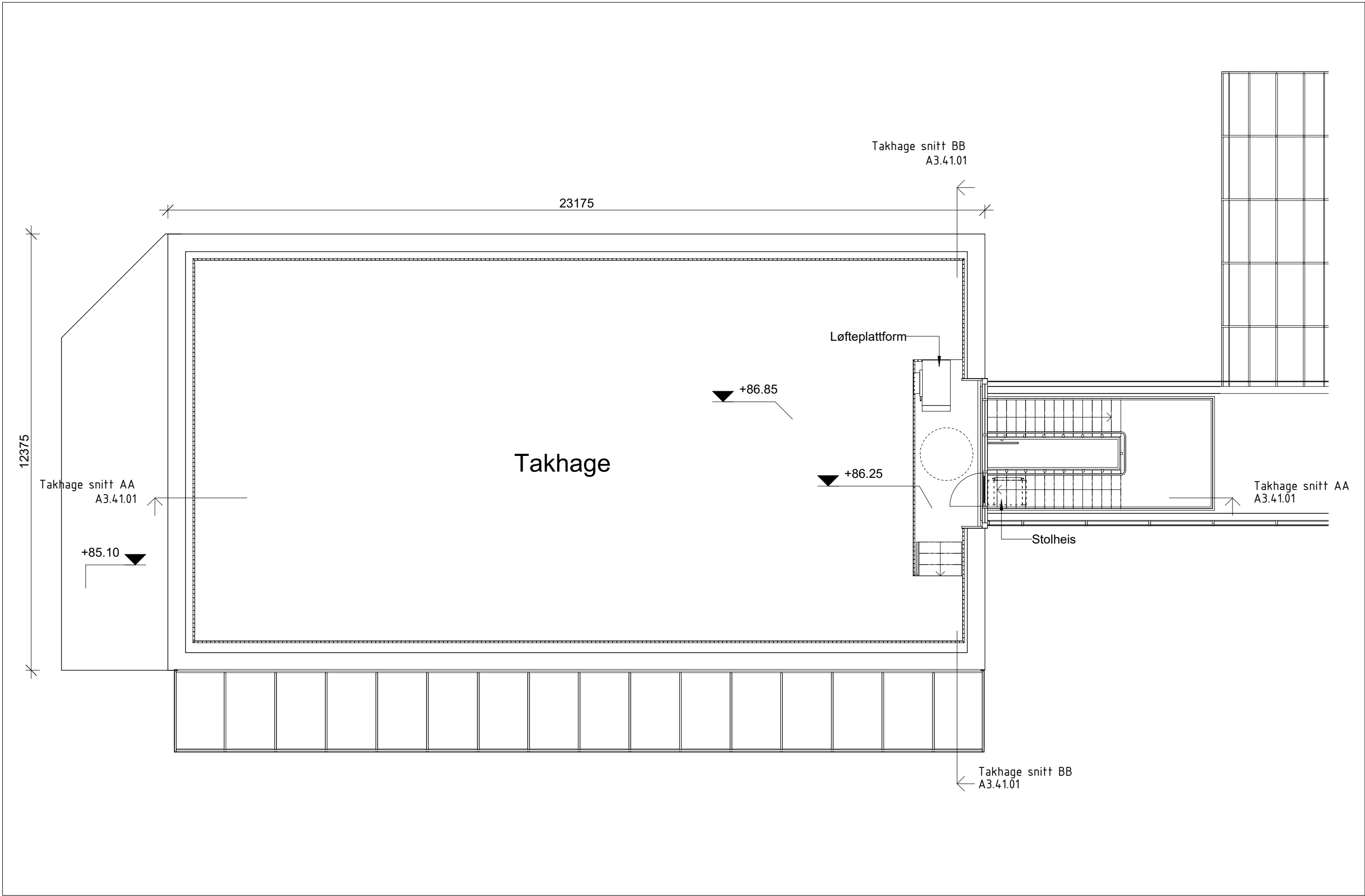
GNR / BNR: 224/367

G:\6281 Sandaker senter\A6 Revit\Sandaker Senter Galleri - SENTRALFIL_Fredrik_detached.rvt



Saksnr.	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
6281	Sandaker Senter	Plan 01	Designer	FL	FL	1:100	29.06.2023	A3.21.01	

G:\6281 Sandaker senter\A6 Revit\Sandaker Senter Galleri - SENTRALFIL_Fredrik_detached.rvt



Saksnr.	Prosjekt:	Tittel:	PRO	KPR	Tegn.	Mål - A3:	Dato:	Tegn.nr.	Rev.
6281	Sandaker Senter	Plan Tak	Designer	FL	FL	1:100	29.06.2023	A3.21.02	

GNR / BNR: 224/367

G:\6281 Sandaker senter\A6 Revit\Sandaker Senter Galleri - SENTRALFIL_Fredrik_detached.rvt



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oсло Dato: 10.11.2022 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Situasjonskart – Kartet er sammenstilt for: Byggesak		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
		Beskrivelse: AS 01 - SITUASJONSKART		NR: AS 01 Dato: 20.03.2023 Revidert dato:
		PlottID/Best.nr: 307482/ 86460837 Adresse: SANDAKERVEIEN 59 Gnr/Bnr: 224/367		Deres ref.: Kommentar: VEDLEGG D1