

GRO HOVDA SIV ARK MNAL
Vestengsvingen 62
1182 OSLO

Deres ref.:
GRO HOVDA

Vår ref. (saksnr.):
202552994 - 3
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Edvard Bondi Knowles

Dato: 27.06.2025

Adresse: ROSENBORGGATA 1A
Tiltakshaver: Victus Eiendom AS
Tiltakstype: Forretning/salgslokaler

Eiendom: 214/308/0/0
Søker: GRO HOVDA SIV ARK MNAL
Tiltaksart: Bruksendring

Rammetillatelse - Rosenborggata 1 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om bruksendring til tannlege-/legeklinikk, som vi mottok 03.04.2025.

Vi gir unntak fra:

- **TEK17 § 12-1 herunder §§ 12-6 og 12-13 om korridorbredder og om krav til bredde på dører**

Opplysninger om byggesaken

Kort beskrivelse av søknaden

Det søkes om bruksendring av lokaler i første etasje til tannlege-/legeklinikk.

Plangrunnlaget for eiendommen

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

Tidligere reguleringsplan S-2255 er opphevet for eiendommen.



Spesielle forhold som har betydning for saken

Tidligere saksbehandling

Kontoret har allerede vært i drift siden 2009. Tiltaket er omsøkt på bakgrunn av ulovlighetsoppfølging.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Tiltakets kvaliteter

Tiltakets utforming

Tiltaket medfører ingen endringer av fasaden.

Om utforming av rampe

Søker har bekreftet at det vil etableres en rampe for å ivareta permanent trinnfrihet ved inngangspartiet. Vi har ikke mottatt tegninger av rampen. Dette må sendes inn til søknad om igangsettingstillatelse. Rammetillatelsen forutsetter at rampe plasseres langs fasaden. Vi påpeker at rampen må utformes på en måte som gjør at den i så liten grad som mulig går på bekostning av fremkommelighet. Den må ikke fremstå som en stengsel i gaterommet. Det vil si at der mulig man må veie hensynet til tekniske krav (herunder rampestigning, rekkverk og bredde) opp mot hensynet til å sikre en god situasjon for fortauet. Det skal være minimum 2,5 meter fri gangakse utenfor rampen.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Ved søknad om bruksendring skal alle relevante tekniske krav oppfylles. Relevante krav er blant annet krav til universell utforming, brannsikkerhet og krav til ventilasjon.

Det er søkt om unntak fra enkelte bygningstekniske krav.

Vi gir unntak fra enkelte bygningstekniske krav

Tiltaket er i strid med byggt teknisk forskrift (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

Vi viser til søkers begrunnelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi unntak fra TEK17 § 12-1, herunder § 12-6 og § 12-13 om korridorbredder og om krav til bredde på dører

Tiltaket gjør bruk av et lokale i en eldre bygning som i utgangspunktet ikke er bygget for å oppfylle trinnfrihet og tilrettelegging for rullestolbrukere. Ved søknad om bruksendring nå, skal lokalet ombygges til å i større grad oppfylle dagens krav. Søker redegjør for at dører og innvendig gang ikke oppfyller krav i TEK17 fullt ut. Som del av tiltaket skal flere dører skiftes ut/fjernes, blant annet dør til personalrom, nytt behandlingsrom, garderobe, et tannlege-rom og HC-WC får nye utvidede dører.

Plan- og bygningsetaten finner at grepene som gjøres fremstår hensiktsmessige i forhold til den eksisterende bygde situasjonens begrensinger. Vi ser at avviket for eksisterende entré er mindre og at gangsonene i stor grad får en løsning som gir en god bruk for personer med nedsatt funksjonsevne. Nye dører sikrer at de viktigste funksjonene i lokalet blir i tråd med TEK17.

Plan- og bygningsetaten har i løpet av byggesaken bedt om at det sikres en rampe for å legge til rette for en permanent trinnfri inngangssituasjon. Søker har bekreftet at hovedinngangen vil bli trinnfri.

Vi finner på denne bakgrunn at det er forsvarlig å gi unntak, jf. pbl § 31-4. Vi gir derfor unntak.

Om unntak fra TEK17 om krav til energi

Det er søkt om unntak fra TEK17 kp. 14 om krav til energieffektivitet. Ettersom tiltaket utgjør en begrenset del av bygningen og at tiltaket ikke medfører ytterligere oppvarmede arealer sett i forhold til eksisterende situasjon, finner vi at krav til energi ikke er relevant for dette tiltaket, og vi har derfor ikke behandlet søknad om unntak.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202552994

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A01	01.04.2025	1/8

Plan	A02	01.04.2025	1/11
------	-----	------------	------

Ansvar

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202552994	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
958249799 FIRESAFE AS	PRO - Brannkonsept, tkl.1
981992830 GRO HOVDA SIV ARK MNAL	PRO - Arkitektur, tkl.1

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.

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

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

Victus Eiendom AS, Rosenborggaten 1 B, 0356 OSLO