

**Fra:** postmottak@pbe.oslo.kommune.no  
**Sendt:** 12. juni 2014 08:46  
**Til:** POSTMOTTAK BGA  
**Emne:** PBE-201109388-30 - Klagesak til bydelsutvalg - Darres gate 20 - 24  
**Vedlegg:** 1\_Klagesak\_til\_bydelsutvalg\_4.pdf; 2\_Reguleringskart\_5.pdf; 3\_Situasjonsplan\_6.pdf; 4\_Soknad\_om\_endring\_av\_tiltak\_7.pdf; 5\_Redegjorelse\_8.pdf; 6\_Foto\_eksisterende\_fasader\_9.pdf; 7\_Detaljbilder\_originalvinduer\_10.pdf; 8\_Eksisterende\_fasade\_mot\_vest\_11.pdf; 9\_Fasade\_mot\_vest\_12.pdf; 10\_Avslag\_pa\_soknad\_om\_endring\_-\_Darres\_gate\_20\_-\_24\_13.PDF; 11\_Klage\_14.pdf; 12\_V171109\_15.pdf

Vedlagt følger brev fra Plan- og bygningsetaten. Brevet skal betraktes som et originalt dokument. Papirdokument vil ikke bli ettersendt.

Med vennlig hilsen  
Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Vedlegg:**

- 1\_Klagesak til bydelsutvalg.pdf (Hoveddokument)
- 2\_Reguleringskart.pdf (Vedlegg)
- 3\_Situasjonsplan.pdf (Vedlegg)
- 4\_Søknad om endring av tiltak.pdf (Vedlegg)
- 5\_Redegjørelse.pdf (Vedlegg)
- 6\_Foto eksisterende fasader.pdf (Vedlegg)
- 7\_Detaljbilder originalvinduer.pdf (Vedlegg)
- 8\_Eksisterende fasade mot vest.pdf (Vedlegg)
- 9\_Fasade mot vest.pdf (Vedlegg)
- 10\_Avslag på søknad om endring - Darres gate 20 - 24.PDF (Vedlegg)
- 11\_Klage.pdf (Vedlegg)
- 12\_V171109.pdf (Vedlegg)



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

Bydel Grünerløkka  
Postboks 2129 Grünerløkka  
0505 OSLO

Dato: 12.06.2014

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109388-30  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

|               |                             |             |                            |
|---------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|
| Byggeplass:   | DARRES GATE 20 - 24         | Eiendom:    | 218/185/0/0                |
| Tiltakshaver: | Darres gate 20-24 AS        | Adresse:    | Gladengveien 3B, 0661 OSLO |
| Søker:        | NORD ARKITEKTUR AS          | Adresse:    | Frognerveien 22, 0263 OSLO |
| Tiltakstype:  | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Bruksendring               |

---

## **KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING OG DISPENSASJON FRA AREALPLAN**

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

---

**Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om endring, herunder utskiftning av 5 stk. originalvinduer er påklaget av ansvarlig søker og prosjekterende i tiltaket Nord Arkitektur AS. Klagen er opprinnelig oversendt Byrådsavdelingen, men videresendes nå til Bydelsutvalget etter anmodning fra førstnevnte.**

**Klager stiller spørsmål ved Plan- og bygningsetatens tolkning av §9 i reguleringsbestemmelsene, vedrørende bevaring. Ansvarlig søker kan ikke se at ordlyden i nevnte reguleringsbestemmelse er til hinder for modernisering av vinduer. Videre anfører klager at opprettholdelse av originalvinduene vil medføre flere ulemper for beboere i de berørte leilighetene.**

**Klagen anbefales ikke tatt til følge.**

---

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03 sak 420 videreført i bystyrevedtak av 17.06.2009 sak 201.

### **UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING**

#### **Gjeldende regulering og eksisterende forhold**

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning) gjennom reguleringsplan S- 3893, vedtatt 17.11.2009. Maks tillatt gesimshøyde C +41,9.



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

### § 9 Spesialområde bevaring:

*Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.*

*Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.*

*Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.*

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.

### Søknad om endringstillatelse

Tiltaket omfatter bruksendring og ombygging av Darres gate 20-24, 1.-5.etasje fra eksisterende næringsformål til boliger. Oppgitt bruksareal er BRA = 6498m<sup>2</sup>.

Endringssøknaden av 04.11.2013 omfatter utskiftning av 5 stk originalvinduer mot vest i 4. etasje. Dette er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, herunder § 9 vedrørende spesialområde bevaring.

### Uttalelser fra annen myndighet

Søker henviser i sin redegjørelse til Byantikvarens uttalelse av 22.10.2013 vedrørende omsøkte endringer:

*Vindu 2, 4, 5, 6, 7 (4.etasje, regnet fra venstre mot høyre) har alminnelig slitasje, småskader og noe lettere råteskader i bunnkarmen. Imidlertid innehar disse vinduene en så stor egenverdi, sett i sammenheng med bygget historie og egenart for øvrig, at det anbefales at disse beholdes og restaureres, ikke minst fordi dette vil bli de eneste resterende originalvinduer i bygget. (Det kan eventuelt brukes deler fra vindu 1 og 3 til restaureringen.) De nevnte vinduene er, slik Byantikvaren ser det, i en så god stand at det ikke vil påføre utbyggere noen urimelig økonomisk eller tidsmessig belastning.*

### Avslag

Plan- og bygningsetaten avslo søknaden om utskiftning av 5. stk originalvinduer i 4. etasje mot vest i Darres gate 20 – 24 den 19.11.2013. Etter en konkret vurdering fant Plan- og bygningsetaten at den omsøkte endringen, tross beskjeden størrelsesorden, ikke var i tråd med bevaringsreguleringen for bygningen, jf. § 9 i reguleringsplan S-3893. Dispensasjon fra nevnte bestemmelse ble avslått. Plan- og bygningsetatens konklusjon i avslaget var at de fem originalvinduene må opprettholdes, og rehabiliteres i tråd med prinsipper for en antikvarisk restaurering/rehabilitering slik at de oppnår en tilfredsstillende bruksstandard. For øvrig orienterte PBE ansvarlig søker og prosjekterende at krav til energieffektivitet til de aktuelle vinduene i tilfeller som dette kan tillates oppfylt så langt det passer rehabiliteringen.

### Klage

Ansvarlig søker og prosjekterende i tiltaket, Nord Arkitektur AS, påklaget etatens avslag på søknad om endring 09.12.2013, innenfor klagefristen.

I klagen stilles det spørsmål rundt Plan- og bygningsetatens tolkning av ordlyden i §9 i reguleringsbestemmelsene. Søker mener §9 ikke er til hinder for en modernisering av den aktuelle bygningens vinduer, forutsatt at de nye vinduene ivaretar hensyn til bygningens uttrykk. Videre finner ikke

søker at §9 har dekning for at eksisterende bygningsdeler kreves restaurert/rehabilitert etter antikvariske prinsipper, og således at Plan- og bygningsetaten ikke kan stille krav om dette.

For øvrig redegjøres det i klagen for vesentlige ulemper dersom de eksisterende vinduene opprettholdes tilsvarende som i endringssøknaden. Dette omfatter følgende:

Originalvinduer tilfredsstiller ikke gjeldende byggtekniske krav til energieffektivitet, og opprettholdelse av disse uten isolerte varevinduer vil medføre at leiligheter i bygningen vil oppleve varmetap og dårlig energiøkonomi.

Etablering av innvendige varevinduer vil medføre bygningsfysiske problemer, herunder ising på yttervindu, samt fuktoppbygging mellom yttervindu og varevindu og således utvikling av råteskader i løpet av kort tid.

Originalvinduer er ikke sidehengslet, og oppfyller ikke krav til forsvarlig vindusvask. Eventuelle varevinduer vil gjøre utvendig vindusvask umulig.

Da aktuelle vinduer befinner seg i bygningens 4. etasje, berører disse i større grad beboere i leilighetene her enn forbipasserende på gaten nedenfor. Beboerne i de berørte leilighetene vil, etter søkers erfaring, oppleve situasjonen med gjenbrukte vinduer som dysfunksjonell og vanskelig i bruk, noe som er vesentlig mer til hinder enn til glede.

Det fremkommer av klagen at restaurering av de 5 originalvinduene vil koste 200 000 kr. Per vindu. Søker anser dette som uforholdsmessige kostnader.

Søker redegjør at Byantikvaren har anslått de gjenværende 5 originalvinduene til å være i forholdsvis god stand, men at dette tilbakevises av øvrige fagpersoner som har sett på- og vurdert vinduene. Det er tvil om vinduene kan restaureres uten omfattende utskiftninger av profiler og beslag, og om vinduenes åpningsfunksjon kan reetableres i praksis. Således stilles det også spørsmål hvorvidt vinduene etter en eventuell restaurering kan regnes som originale.

### **Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling**

I Plan- og bygningsetatens vurdering i avslaget konstateres det at ved en ren estetikkvurdering vil de omsøkte endringene ha forholdsvis liten betydning for bygningens helhetlige uttrykk. Etaten har videre også forståelse for at nye vinduer vil ha økt funksjonalitet og energieffektivitet sammenlignet med originalvinduene.

Den aktuelle bygningen er imidlertid regulert til bevaring gjennom reguleringsplan S- 3893, vedtatt 17.11.2009. Dette setter vesentlig strengere føringer til bevaring samt hva slags endringer som kan tillates. Dette inkluderer både ivaretagelse av bygningens overordnede etablerte rammer og visuelle uttrykk samt bevaring av enkelte bygningsdeler som anses viktige for bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske karakter, og Byantikvarens uttalelse veier tungt i Plan- og bygningsetatens vurdering i slike tilfeller.

§9 1. ledd i reguleringsbestemmelsene åpner for at bygg som omfattes av bevaringsreguleringen kan tillates ombygd og modernisert under forutsetning at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Jamfør samme paragraf 3. ledd skal imidlertid alle endringer forelegges Byantikvaren for deres uttalelse. Ordlyden i §9 1. ledd må sees i samsvar med 3. ledd. Således er tiltak som omfatter endringer som berører bevaringshensyn, til tross for at bevaringsreguleringen i

utgangspunktet åpner for dette, fremdeles avhengig av en dispensasjon fra §9 i de tilfeller der Byantikvaren fraråder dette.

Hensynet bak §9 i reguleringsbestemmelsene er å sørge for at bygningens bevaringsverdi ivaretas gjennom størst mulig opprettholdelse av originale bygningsdeler, samt legge til rette for eventuelle tilbakeføringer til bygningens opprinnelige utseende. Det fremgår av søkers redegjørelse at det allerede i dagens situasjon kun gjenstår et fåtall originale vinduer i den aktuelle bygningens fasader, herunder de fem som nå søkes skiftet ut med nye vinduer. Slik situasjonen fremstår i dag, er det i et bevaringsperspektiv desto viktigere å opprettholde de få gjenværende originalvinduene som står igjen, noe Byantikvarens frarådning av utskiftingen reflekterer. Videre har Plan- og bygningsetaten en etablert praksis for fravik med tanke på oppfyllelse av energikrav i gjeldende teknisk forskrift for eldre bebyggelse, som spesifikt omtaler bygninger med bevaringsverdi, jf. TEK10 kapittel 14 § 14-1 punkt 4. For tiltak der oppfyllelse av krav vedrørende energieffektivitet i gjeldende byggteknisk forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier gjelder kravene så langt de passer. For øvrig har Plan- og bygningsetaten gitt unntak til fravik fra gjeldende energikrav også tidligere i denne byggesaken vedrørende isolasjonstykkelse.

Søker redegjør grundig for kostnader forbundet med opprettholdelse og rehabilitering av de fem originalvinduene, og mener dette medfører uforholdsmessige kostnader. Imidlertid må det påregnes ekstra kostnader ved arbeider på bevaringsverdige bygninger, i særlig grad der det foreligger strengere former for bevaring, herunder bevaringsregulering eller fredning. I slike tilfeller er en pålagt, jf. reguleringsbestemmelsene, å ta utgangspunkt i en reparasjon og rehabilitering basert på prinsipper for en antikvarisk restaurering/rehabilitering.

Plan- og bygningsetaten fant i avslaget av 19.11.2013, på bakgrunn av ovenstående vurdering, at den omsøkte utskiftningen i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak bygningens regulering til bevaring og kan således ikke tillates.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

#### **Forslag til vedtak**

”Bydelsutvalget ved Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 19.11.2013, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder utskiftning av de siste 5 stk. gjenværende originalvinduer på fasade mot vest.

Klagen fra ansvarlig søker anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.”

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.06.2014 av:***

***Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler***  
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

**Vedlegg:**

| <b>Vedlegg i sak 201109388-30</b> |                                                      |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Nr</b>                         | <b>Beskrivelse</b>                                   |
| 1                                 | Reguleringskart                                      |
| 2                                 | Situasjonsplan                                       |
| 3                                 | Søknad om endring av tiltak                          |
| 4                                 | Redegjørelse                                         |
| 5                                 | Foto eksisterende fasader                            |
| 6                                 | Detaljbilder originalvinduer                         |
| 7                                 | Eksisterende fasade mot vest                         |
| 8                                 | Fasade mot vest                                      |
| 9                                 | Avslag på søknad om endring -<br>Darres gate 20 - 24 |
| 10                                | Klage                                                |
| 11                                | V171109                                              |

**Kopi uten vedlegg sendes:**

NORD ARKITEKTUR AS, Frognerveien 22, 0263 OSLO, Marty@nordarkitektur.no  
Darres gate 20-24 AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO, bjarne@ulnica.no



**Plan- og bygningsetaten**



Målestokk  
1:500

Dato  
25.05.2011

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Bestillingsnummer: 188134

Referanse: VERTIKALNIVØ 2. DARRES  
GATE 20-24 - BRUKSENDRING BOLIGER

Objektnummer: 1  
Bruker: RS

KDP-BB,KDP-13,KDP-4

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

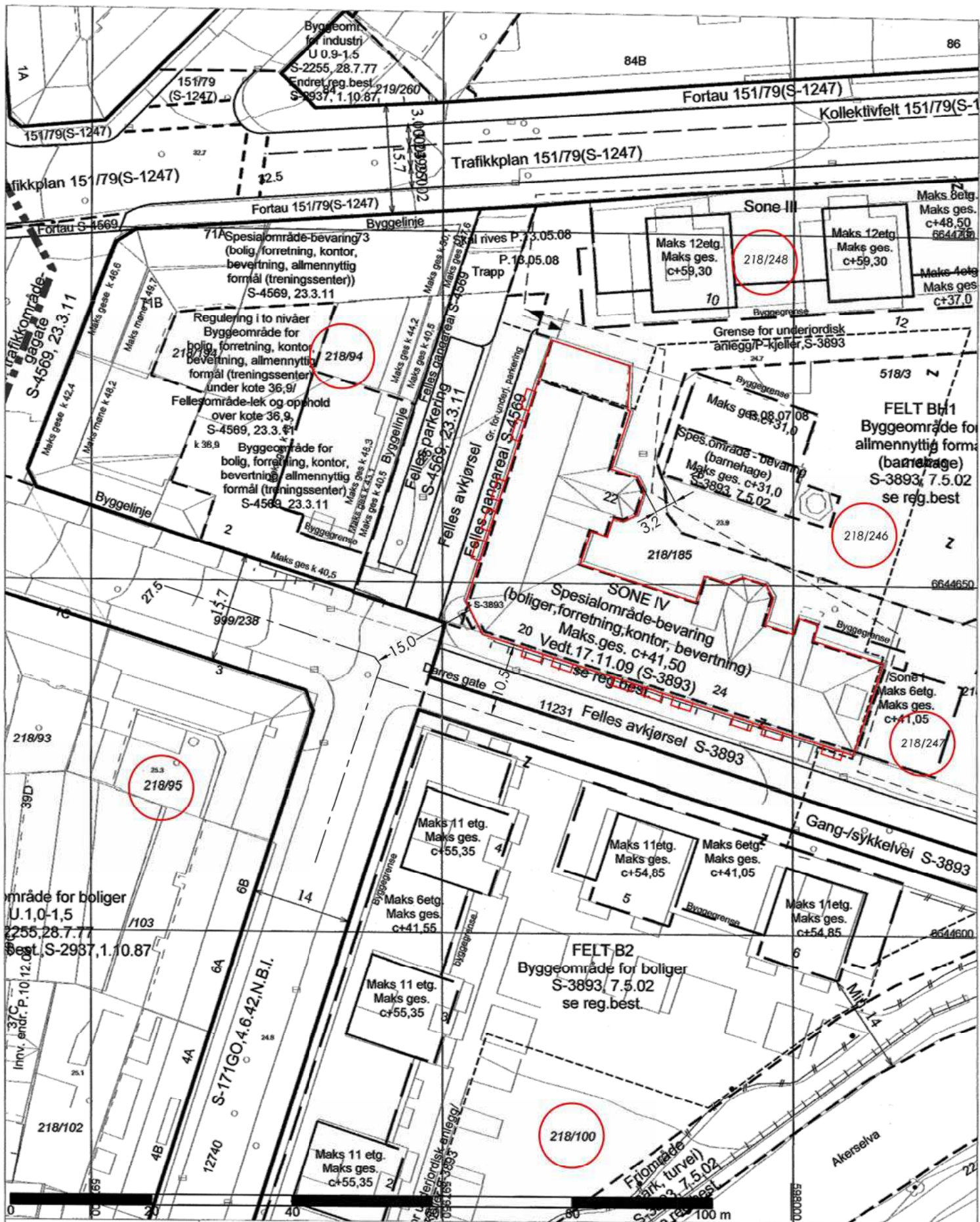
Se vedlagt tegnforklaring



## Plan- og bygningsetaten

Bestill papirkart og digitale kartdata på vår bestillingstjeneste: <http://byggesak.com/bestillingstjenester>  
Internett: <http://www.pbe.oslo.kommune.no>

VEDLEGG F-01



**Plan- og bygningssetaten**



Målestokk  
1:500

Dato  
25.05.2011

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Bestillingsnummer: 188134

Referanse: VERTIKALNIVØ 2. DARRES GATE  
20-24 - BRUKSENDRING BOLIGER

Objektnummer: 1

Bruker: RS

KDP-BB,KDP-13,KDP-4

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

KART UTARBEIDET  
AV MB:ARK AS

Beskrivelse:

SITUASJONSKART

Nr.:

D-01

Dato:

9/6-2011

Revidert dato:

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

## Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller

fremtidige arbeidsplasser slik at det må

innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet?

☐ Ja

☒ Nei

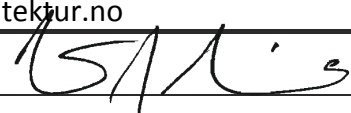
Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis.

Byggblankett 5177 med vedlegg.

| Søknaden gjelder      |                   |      |         |             |             |          |         |
|-----------------------|-------------------|------|---------|-------------|-------------|----------|---------|
| Eiendom/<br>byggested | Gnr.              | Bnr. | Festnr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr. | Kommune |
|                       | 218               | 185  |         |             |             |          | 0301    |
|                       | Adresse           |      |         |             | Postnr.     | Poststed |         |
|                       | DARRES GATE 20-24 |      |         |             | 0175        | OSLO     |         |

| Beskrivelse av endring(er)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett) |
| <input type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver                                       |
| <input checked="" type="checkbox"/>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Endring av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk, pbl §§ 20-1, 20-2)    |
| <p>Utskifting av 5 gjenværende originalvinduer i 4.etasje, fasade mot vest. Øvrige vinduer er akseptert utskiftet av Byantikvaren med godkjente vinduskopier.</p> <p>Bygningen er regulert til "Spesialområde bevaring" og "tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares."</p> <p>Dersom dispensasjon fra regulerings §9 kreves, søkes dette herved.</p> <p>Endringssøknaden berører ikke naboenes interesser og er derfor ikke nabovarslet.</p> <p>Se redegjørelse for endringssøknad, vedlegg F-01.</p> |                                                                                           |

| Vedlegg                                                                             |        |                 |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|-------------------------------------|
| Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres                                         | Gruppe | Nr. fra – til   | Ikke relevant                       |
| Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175 | A      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)                               | B      | SE VEDLEGG F-01 | <input type="checkbox"/>            |
| Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)                 | C      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Situasjonsplan, avkjøringsplan                                                      | D      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Tegninger                                                                           | E      | 01 – 02         | <input type="checkbox"/>            |
| Redegjørelser/kart                                                                  | F      | 01 – 04         | <input type="checkbox"/>            |
| Søknader om ansvarsrett                                                             | G      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Gjennomføringsplan                                                                  | G      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Boligspesifikasjon i matrikkelen                                                    | H      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Uttalelser fra annen offentlig myndighet                                            | I      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Rekvisisjon av oppmålingsforretning                                                 | J      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Andre vedlegg                                                                       | Q      | –               | <input checked="" type="checkbox"/> |

| Underskrifter                                                     |                                                                                                    |                                                                             |               |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>Ansvarlig søker for tiltaket</b> (for tiltak etter pbl § 20-1) |                                                                                                    | <b>Tiltakshaver</b> (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-2) |               |
| Foretak<br>NORD ARKITEKTUR AS                                     |                                                                                                    | Navn                                                                        |               |
| Kontaktperson<br>MARTY BASHEVKIN                                  | Telefon<br>-----                                                                                   | Mobiltelefon<br>41285854                                                    | Kontaktperson |
| E-post<br>marty@nordarkitektur.no                                 |                                                                                                    |                                                                             | E-post        |
| Dato<br>4/11-13                                                   | Underskrift<br> | Dato                                                                        | Underskrift   |
| Gjentas med blokkbokstaver<br>MARTIN JAY BASHEVKIN                |                                                                                                    | Gjentas med blokkbokstaver                                                  |               |



NORD ARKITEKTUR AS  
arkitekter MNAL

## VEDLEGG F-01

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
(pr e-post til: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no))

### SAKSNR 201109388, DARRES GATE 20-24, GBNR 218/185 REDEGJØRELSE VED SØKNAD OM ENDRING AV GITT TILLATELSE VINDUSUTSKIFTING – GJENVÆRENDE ORIGINALVINDUER

---

Vi viser til ovennevnt byggesak og vedlagt endringssøknad vedrørende utskifting av 5 gjenværende originalvinduer i bygningens 4.etasje, fasade mot vest, mot Hauchs gate. Vi har følgende redegjørelse:

#### BAKGRUNN:

Gitt tillatelse omfatter noen fasadeendringer, inklusiv nye balkonger mot bakgård og nye takvinduer.

Tidligere søknader har tatt utgangspunkt i at eksisterende vinduer ble skiftet ut i 2 omganger, i 1950 (Jnr. 1855/1950) og på 1980-tallet (byggesak ikke funnet). Bilde av eksisterende fasade følger vedlagt (F-04). Vi har gått felles befarings med Byantikvaren og har registrert noen få vinduer som antas å være originalvinduer, i bygningens 4.etasje, fasade mot vest (mot Hauchs gate).

Byantikvaren anbefaler i mail til oss, datert 22/10-13, at 5 av disse vinduene rehabiliteres og beholdes. Vi siterer:

*Vindu 2, 4, 5, 6, 7 (4.etasje, regnet fra venstre mot høyre) har alminnelig slitasje, småskader og noe lettere råteskader i bunnkarmen. **Imidlertid innehar disse vinduene en så stor egenverdi, sett i sammenheng med bygget historie og egenart for øvrig, at det anbefales at disse beholdes og restaureres, ikke minst fordi dette vil bli de eneste resterende originalvinduer i bygget. (Det kan eventuelt brukes deler fra vindu 1 og 3 til restaureringen.)** De nevnte vinduene er, slik Byantikvaren ser det, i en så god stand at det ikke vil påføre utbyggere noen urimelig økonomisk eller tidsmessig belastning.*



NORD ARKITEKTUR AS  
arkitekter MNAL

Tiltakshaver ønsker å skifte ut disse 5 vinduer, grunnet brukerhensyn, samt forskriftsmessige, tekniske og uforholdsmessige økonomiske konsekvenser. Søknaden er vedlagt omsøkt fasade (E-01) og eksisterende fasade (E-02) mot vest.

Øvrige leilighetsvinduer i 1.-4. etasje skiftes ut med vinduskopier med detaljering og utforming som godkjent av Byantikvaren. Vinduer av samme kvalitet blir benyttet ved en utskifting av de omsøkte 5 vinduer. Vindusutskiftingen i bygningens 1.-4. etasje omfatter 124 vinduer, inklusiv de 5 gjenværende originalvinduer som denne søknaden omhandler.

Ellers, er eksisterende vinduer til trapperom og sokkeletasje forutsatt beholdt ifm prosjektet. Vinduene i bygningens 5. etasje skal også skiftes ut, men disse er av nyere dato og ikke underlagt antikvariske hensyn.

#### REGULERINGSMESSIGE FORHOLD:

Bygningen er regulert til «*Spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning)*» (S-3893).

**§9 Spesialområde bevaring** regulerer utviklingen som følger:

*... Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. ...Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.*

Vi mener at utskifting av vinduer med godkjente kopier oppfyller reguleringskravet til modernisering. Dersom PBE mener at utskifting av disse 5 vinduer krever dispensasjon fra §9, søkes dette herved. Som begrunnelse, viser vi til de forskriftsmessige, tekniske og uforholdsmessige økonomiske konsekvenser som beskrives senere i dette brevet.

Ved full utskifting av alle leilighetsvinduer, vil bygningen fortsatt fremstå med sitt «karakteristiske uttrykk mht utforming, materialer, farger og utførelse». Etter vår vurdering, blir ikke hensynene bak reguleringskravet §9 vesentlig tilsidesatt dersom disse 5 vinduene tillates skiftet ut. Vinduenes plassering i bygningens 4. etasje medfører at disse vil vanskelig kunne oppfattes som originale, av andre enn leilighetenes beboere. I den grad vinduene blir oppfattet fra bakken, vil disse vinduene oppleves som tilfeldig plassert og vil kunne svekke «helheten». Beboerne vil, etter det vi erfarer, oppleve situasjonen med gjenbrukte vinduer som dysfunksjonelt og vanskelig i bruk, dvs noe som er mer til hinder enn til glede.



**NORD ARKITEKTUR AS**  
arkitekter MNAL

#### FORSKRIFTMESSIGE FORHOLD:

Gjenbruk av disse 5 originalvinduer fordrer konflikt med gjeldende teknisk forskrift. Ved gjenbruk, vil man måtte montere innvendige innadslående varevinduer som, dette for å ivareta forskriftskrav mht energibruk. Vi kan ikke se hvordan det skal være mulig å ivareta forskriftsmessige forhold for vindusvask, med mindre dette foretas med lift fra gaten. Bruk av lift ifm vask av kun 5 vinduer ansees som urimelig og det er fare for at beboere til de 4 berørte leiligheter vil velge å foreta farefull vindusvask manuelt. Løsningen med varevinduer vil også medføre redusert dagslysforhold.

Vi har også mottatt tilbakemeldinger fra teknisk kyndige om at montering av innvendige, isolerte varevinduer vil medføre bygningsfysiske problemstillinger med oppbygging av fukt i rommet mellom yttervindu og varevindu. Dette kan ventes å gi nye råteskader til vinduene og tilstøtende konstruksjoner, i tillegg til dugging og ising i daglig bruk, med tilhørende tekniske problemer og redusert bokvalitet.

#### TEKNISKE FORHOLD:

De eksisterende originalvinduer er i dårlig forfatning (kfr bildevedlegg F-03). Byantikvaren vurderer at vinduene har kun alminnelig slitasje, småskader og noe lettere råteskader i bunnkarm. Vi er uenig i denne vurderingen og registrerer at flere vinduer har omfattende råteskader i bunnkarm, noe råte i vindusramtre, enkelte uoriginale deler og at midtåpningsfeltene har vært ut av bruk og igjen malt over lengre tid. Vi tviler på om vinduene kan istandsettes med full åpningsfunksjonalitet, uten omfattende og kostbare utskiftninger av profiler og beslag. Det er spørsmål om hvor «originalt» vinduene blir etter en fullført rehabilitering.

Som tidligere nevnt, vil beboerne oppleve de gjenbrukte vinduene, sammen med de innadslående varevinduene, som dysfunksjonelle og komplisert i bruk, og de innadslående varevinduene vil redusere brukbarheten av sonen innenfor vinduene og gi fare for ny råtedannelse.

#### ØKONOMISKE FORHOLD:

Gjenbruk av de eksisterende vinduene ventes å gi økonomisk tap, både som konsekvens av økte byggekostnader, så vel som verditap ved salg av leilighetene.

##### Økte byggekostnader:

Gjenbruk av vinduene vil medføre tilleggskostnader ifm rehabilitering av originalvinduene, noe som kommer i tillegg til kostnader ifm de nye innvendige varevinduene. Entreprenørens (Oslo Entreprenør AS) prisoverslag for netto tilleggskostnad ifm gjenbruk av 5 vinduer er ca. kr.400.000,-.



**NORD ARKITEKTUR AS**  
arkitekter MNAL

Verditap ved salg:

Verditap ved salg av de 4 berørte leilighetene har blitt vurdert av eiendomsmegleren (kfr vedl.F-02) til å være mellom kr.100.000,- og 200.000,- pr leilighet, dvs mellom kr.400.000,- og 800.000,- totalt.

Total økonomisk konsekvens:

Med bakgrunn i ovennevnte, blir den totale økonomiske konsekvens ved gjenbruk av 5 vinduer ca. kr.1.000.000,-. Dette tilsvarer ca. 1% av prosjektets total entreprisekostnad ved ombygging til boliger, noe som ansees som urimelig og uforholdsmessig, også sett i forhold til det begrensede antall vinduer som beholdes (5 av 124 vinduer). Om kostnadene vurderes ifht de 4 boenhetene som berøres, vil merkostnaden utgjør ca. kr.250.000,- i snitt pr. leilighet, en vesentlig andel av leilighetenes salgsverdi (ca. 6% i snitt).

**KONKLUSJON:**

Med bakgrunn i ovennevnt redegjørelse, ber vi om aksept for at de 5 gjenværende originalvinduene tillates skiftet ut, slik at alle leiligheter får tekniske gode og tidsmessige vinduer som oppfyller gjeldende forskriftskrav, samtidig som bygningens «karakteristiske uttrykk» ivaretas, uten å påføre uforholdsmessige økonomiske konsekvenser.

Dersom slik tillatelse gis, plikter tiltakshaver å kontakte «Gamle Trehus» på Vøienvolden gård for å se om disse kunne tenke seg å overta originalvinduene.

Oslo, 4.november 2013

Med hilsen,

Marty Bashvkin

M.Arch.MNAL BSE





VEDLEGG F-03

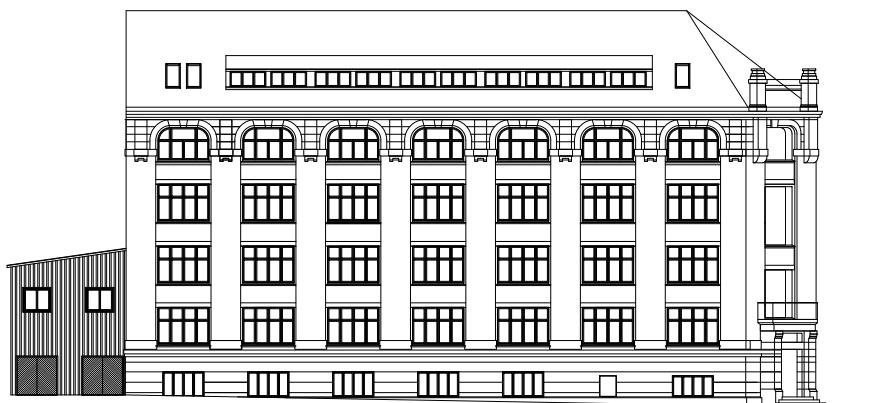


VEDLEGG F-03



VEDLEGG F-03





Eksist. skur - fasade beholdes  
Ny inngang til nærliggende  
1 skur og 1 underetasje

EKSIST. FASADE MOT VEST (KORTFLØY MOT HAUCHS GATE)

DARRES GATE 20-24, OSLO - Gnr.218 Bnr.185

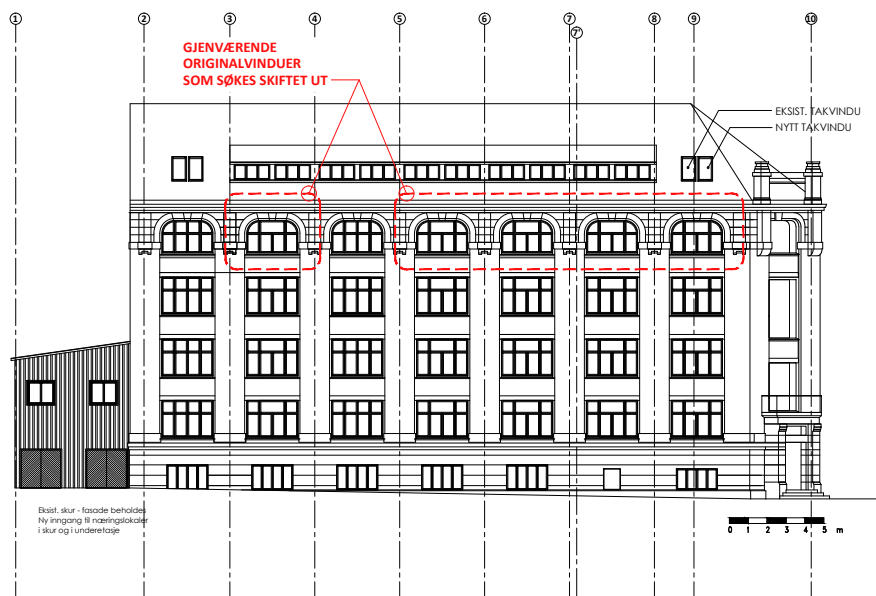
ENDRINGSSØKNAD - UTSKIFTING VINDUER

|       |                                   |   |         |            |
|-------|-----------------------------------|---|---------|------------|
| ARK:  | REVISJONER                        |   |         |            |
| ENTR: |                                   |   |         |            |
|       |                                   |   |         |            |
|       |                                   |   |         |            |
|       | ENDRINGSSØKNAD - VINDUSUTSKIFTING | A | 1/11-13 | MB         |
|       | EKSIST FASADE MOT VEST            |   |         | DATE       |
|       |                                   |   |         | 2013-11-01 |
|       |                                   |   |         | SCALE      |
|       |                                   |   |         | 1:100      |
|       |                                   |   |         | INDEX      |
|       |                                   |   |         | A          |



NORD ARKITEKTUR AS  
Frognerveien 22 0263 Oslo  
Tel. 41285854 / marty@nordarkitektur.no

TES KON GODT FAG ARK TEG.NR. E-02 INDEX A



NY FASADE MOT VEST (KORTEFLØY MOT HAUCHS GATE)

DARRES GATE 20-24, OSLO - Gnr.218 Bnr.185

ENDRINGSSØKNAD - UTSKIFTING VINDUER

|       |                                  |      |         |      |
|-------|----------------------------------|------|---------|------|
| ARK:  | REVISJONER                       |      |         |      |
| ENTR: |                                  |      |         |      |
|       |                                  |      |         |      |
|       |                                  |      |         |      |
|       | ENDRINGSSØKNAD - VINDUUTSKIFTING | A    | 1/11-13 | MB   |
|       | NY FASADE MOT VEST               |      |         |      |
| TEG   | KON                              | GDGJ | FAG     | ARK  |
|       |                                  |      | TEG.NR. | E-01 |
|       |                                  |      |         | A    |



NORD ARKITEKTUR AS  
Frognerveien 22 0263 Oslo  
Tel. 41285854 / marty@nordarkitektur.no

DATE  
2013-11-01  
SCALE  
1:100  
INDEX  
A



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

NORD ARKITEKTUR AS  
Frognerveien 22  
0263 OSLO

Dato: 19.11.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201109388-24  
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll

Arkivkode: 531

|               |                             |             |                            |
|---------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|
| Byggeplass:   | DARRES GATE 20 - 24         | Eiendom:    | 218/185/0/0                |
| Tiltakshaver: | Darres gate 20-24 AS        | Adresse:    | Gladengveien 3B, 0661 OSLO |
| Søker:        | NORD ARKITEKTUR AS          | Adresse:    | Frognerveien 22, 0263 OSLO |
| Tiltakstype:  | Kontor-/administrasjonsbygg | Tiltaksart: | Bruksendring               |

---

## AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING - DARRES GATE 20 - 24

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1

---

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endringer.

Søknaden omfatter utskiftning av 5 gjenværende originalvinduer mot vest i 4. etasje.

Søknaden avslås i medhold av § 9 i reguleringsbestemmelsene.

Det er søkt om dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelser for eiendommen, herunder § 9 vedrørende spesialområde bevaring.

Det foreligger ikke protester til søknaden

Plan- og bygningsetaten finner etter en konkret vurdering av den omsøkte tiltaket at dette, tross beskjeden størrelsesorden, ikke er i tråd med bevaringsreguleringen for bygningen, jf. § 9 i reguleringsplan S-3893. Dispensasjon fra nevnte bestemmelse innvilges ikke. De fem originalvinduene må opprettholdes og rehabiliteres i tråd med prinsipper for en antikvarisk restaurering/rehabilitering slik at de oppnår en tilfredsstillende bruksstandard. Plan- og bygningsetaten orienterer om at krav til energieffektivitet til de aktuelle vinduene kan tillates oppfylt så langt det passer nevnte rehabilitering.

---

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.



**Plan- og bygningsetaten**

Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180  
Kundesenteret: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: 971 040 823 MVA

**Tidligere gitt tillatelse:**

Rammetillatelse ble gitt 20.01.2012.

13.02.2013 ble det gitt tillatelse til blant annet fasadeendringer, herunder takvinduer, innsetting av nye vinduer i gavl, etablering av vinduer øverst på heissjakt og etablering av balkonger på bakfasade.

Igangsettingstillatelse del 1 og 2 ble gitt henholdsvis 27.05.2013 og 21.08.2013.

**Endringsøknaden:**

Endringsøknaden omfatter utskiftning av 5 stk originalvinduer mot vest i 4. etasje. Dette er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene, herunder § 9 vedrørende spesialområde bevaring.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning) gjennom reguleringsplan S- 3893, vedtatt 17.11.2009. Maks tillatt gesimshøyde C +41,9.

**§ 9 Spesialområde bevaring:**

*Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.*

*Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.*

*Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.*

Eiendommen står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

Søker henviser i sin redegjørelse til Byantikvarens uttalelse av 22.10.2013 vedrørende omsøkte endringer:

*Vindu 2, 4, 5, 6, 7 (4.etasje, regnet fra venstre mot høyre) har alminnelig slitasje, småskader og noe lettere råteskader i bunnkarmen. Imidlertid innehar disse vinduene en så stor egenverdi, sett i sammenheng med bygget historie og egenart for øvrig, at det anbefales at disse beholdes og restaureres, ikke minst fordi dette vil bli de eneste resterende originalvinduer i bygget. (Det kan eventuelt brukes deler fra vindu 1 og 3 til restaureringen.) De nevnte vinduene er, slik Byantikvaren ser det, i en så god stand at det ikke vil påføre utbyggere noen urimelig økonomisk eller tidsmessig belastning.*

**Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:**

Det fremkommer av søkers redegjørelse at tidligere søknader har tatt utgangspunkt i at eksisterende vinduer ble skiftet ut i 2 omganger, i 1950 og på 1980-tallet. Bilde av eksisterende fasade følger vedlagt søknaden. Søker har gått felles befaring med Byantikvaren og har registrert noen få vinduer som antas å være originalvinduer, i bygningens 4.etasje, fasade mot vest (mot Hauchs gate).

Tiltakshaver ønsker å skifte ut disse 5 vinduer, grunnet brukerhensyn, samt forskriftsmessige, tekniske og uforholdsmessige økonomiske konsekvenser. Søknaden er vedlagt omsøkt fasade og eksisterende fasade mot vest.

Øvrige leilighetsvinduer i 1.-4. etasje skiftes ut med vinduskopier med detaljering og utforming som godkjent av Byantikvaren. Vinduer av samme kvalitet blir benyttet ved en utskifting av de omsøkte 5 vinduer. Vindusutskiftingen i bygningens 1.-4. etasje omfatter 124 vinduer, inklusiv de 5 gjenværende originalvinduer som denne søknaden omhandler.

Ellers, er eksisterende vinduer til trapperom og sokkeletasje forutsatt beholdt ifm prosjektet. Vinduene i bygningens 5. etasje skal også skiftes ut, men disse er av nyere dato og ikke underlagt antikvariske hensyn.

Søker mener at utskifting av vinduer med godkjente kopier oppfyller reguleringens krav til modernisering. Dersom PBE mener at utskifting av disse 5 vinduer krever dispensasjon fra §9, søkes dette herved. Som begrunnelse, viser vi til de forskriftsmessige, tekniske og uforholdsmessige økonomiske konsekvenser som beskrives senere i dette brevet.

Ved full utskifting av alle leilighetsvinduer, vil bygningen fortsatt fremstå med sitt «karakteristiske uttrykk mht utforming, materialer, farger og utførelse». Etter søkers vurdering, blir ikke hensynene bak reguleringens §9 vesentlig tilsidesatt dersom disse 5 vinduene tillates skiftet ut. Vinduene plassering i bygningens 4. etasje medfører at disse vil vanskelig kunne oppfattes som originale, av andre enn leilighetenes beboere. I den grad vinduene blir oppfattet fra bakken, vil disse vinduene oppleves som tilfeldig plassert og vil kunne svekke «helheten». Beboerne vil, etter det vi erfarer, oppleve situasjonen med gjenbrukte vinduer som dysfunksjonelt og vanskelig i bruk, dvs. noe som er mer til hinder enn til glede.

Søker har også mottatt tilbakemeldinger fra teknisk kyndige om at montering av innvendige, isolerte varevinduer vil medføre bygningsfysiske problemstillinger med oppbygging av fukt i rommet mellom yttervindu og varevindu. Dette kan ventes å gi nye råteskader til vinduene og tilstøtende konstruksjoner, i tillegg til dugging og ising i daglig bruk, med tilhørende tekniske problemer og redusert bokvalitet.

Søker ber om aksept for at de 5 gjenværende originalvinduene tillates skiftet ut, slik at alle leiligheter får tekniske gode og tidsmessige vinduer som oppfyller gjeldende forskriftskrav, samtidig som bygningens «karakteristiske uttrykk» ivaretas, uten å påføre uforholdsmessige økonomiske konsekvenser.

#### **Plan- og bygningsetatens vurdering:**

I hht. Plan- og bygningsloven § 31-1 skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering.

Videre gir Plan- og bygningsloven § 29-2 føringer for at ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Plan- og bygningsetaten ser ut fra vedlagte fasadetegninger at tiltaket vil fremstå tilsvarende som i dagens situasjon etter omsøkte vindusutskiftninger, og omsøkte endringer er således å anse i henhold til krav i plan- og bygningsloven til visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2.

Imidlertid er den aktuelle bygningen regulert til bevaring gjennom reguleringsplan S- 3893, vedtatt 17.11.2009. Dette setter vesentlig strengere føringer til bevaring, som både omfatter ivaretagelse av bygningens overordnede etablerte rammer og visuelle uttrykk samt bevaring av enkelte bygningsdeler som anses viktige for bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske karakter. I de tilfeller der bygninger og

anlegg omfattes av en bevaringsregulering veier Byantikvarens uttalelse, i dette tilfellet frarådning av utskiftning, tungt i Plan- og bygningsetatens vurdering av tiltaket. Da tiltaket på bakgrunn av Byantikvarens uttalelse anses i strid med § 9 i reguleringsbestemmelsene, vil vurderingen vedrørende bevaring drøftes nærmere i avsnittet under.

#### Dispensasjon

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

Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det søkes om dispensasjon fra § 9 i reguleringsbestemmelsene, vedrørende spesialområde bevaring:

*Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.*

*Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.*

*Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.*

Søker argumenterer for at dispensasjon bør gis grunnet forskriftsmessige, tekniske og uforholdsmessige økonomiske konsekvenser. Ved ivaretagelse av de aktuelle 5 vinduene må det settes inn varevinduer innvendig for å ivareta krav til energieffektivitet i gjeldende byggt teknisk forskrift (TEK10). Ved en slik løsning vil det være svært vanskelig for beboere i de berørte leilighetene å utføre vindusvask uten fare for egen sikkerhet, ved mindre vindusvask utføres ved hjelp av lift fra gaten. Dette anses for øvrig som en uforholdsmessig kostbar løsning da det kun er snakk om 5 stk vinduer.

Videre anfører søker at de 5 originalvinduene er i dårlig forfatning, til tross for Byantikvarens vurdering at de aktuelle vinduene kun har alminnelig slitasje, småskader og noen lettere råteskader i bunnkarm. Søker tviler på at vinduene kan settes i stand med full åpningsfunksjonalitet uten omfattende og kostbare utskiftninger av profiler og beslag. I et slikt tilfelle blir det også et spørsmål om hvorvidt vinduene lenger er originale etter rehabilitering.

Søker anslår at den totale økonomiske konsekvens ved gjenbruk av 5 vinduer blir ca. kr.1.000.000,-. Dette tilsvarer ca. 1% av prosjektets total entreprisekostnad ved ombygging til boliger, noe som ansees som urimelig og uforholdsmessig, også sett i forhold til det begrensede antall vinduer som beholdes (5 av 124 vinduer). Om kostnadene vurderes ifht de 4 boenhetene som berøres, vil merkostnaden utgjør ca. kr.250.000,- i snitt pr. leilighet, en vesentlig andel av leilighetenes salgsverdi (ca. 6% i snitt).

Hensynet bak bestemmelsen er å sørge for at bygningens bevaringsverdi ivaretas gjennom størst mulig opprettholdelse av originale bygningsdeler, samt legge til rette for eventuelle tilbakeføringer til bygningens opprinnelige utseende. Det fremgår av søkers redegjørelse at det allerede i dagens situasjon kun gjenstår et fåtall originale vinduer i den aktuelle bygningens fasader, herunder de fem som nå søkes skiftet ut med nye vinduer. Slik situasjonen er i dag, er det i et bevaringsperspektiv desto viktigere å opprettholde de få gjenværende originalvinduene som står igjen, noe Byantikvarens frarådning av utskiftningen reflekterer. Videre har Plan- og bygningsetaten en etablert praksis for fravik med tanke på oppfyllelse av energikrav i

gjeldende teknisk forskrift for eldre bebyggelse, som spesifikt omtaler bygninger med bevaringsverdi, jf. TEK10 kapittel 14 § 14-1 punkt 4. For tiltak der oppfyllelse av krav vedrørende energieffektivitet i gjeldende byggteknisk forskrift ikke er forenlig med bevaring av kulturminner og antikvariske verdier gjelder kravene så langt de passer. For øvrig har Plan- og bygningsetaten gitt unntak til fravik fra gjeldende energikrav også tidligere i denne byggesaken vedrørende isolasjonstykkelse.

Søker redegjør grundig for kostnader forbundet med opprettholdelse og rehabilitering av de fem originalvinduene, og mener dette medfører uforholdsmessige kostnader. Imidlertid må det påregnes ekstra kostnader ved arbeider på bevaringsverdige bygninger, der man må ta utgangspunkt i en reparasjon og rehabilitering basert på prinsipper for en antikvarisk restaurering/rehabilitering, i særlig grad der det foreligger strengere former for bevaring, herunder bevaringsregulering eller fredning.

Plan- og bygningsetaten finner på bakgrunn av ovenstående vurdering at den omsøkte utskiftningen i vesentlig grad tilsidesetter hensynet bak bygningens regulering til bevaring og kan således ikke tillates.

Plan- og bygningsetaten mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges ikke.

### **Konklusjon**

Plan- og bygningsetaten finner etter en konkret vurdering av den omsøkte tiltaket at dette, tross beskjeden størrelsesorden, ikke er i tråd med bevaringsreguleringen for bygningen, jf. § 9 i reguleringsplan S-3893. Dispensasjon fra nevnte bestemmelse innvilges ikke. De fem originalvinduene må opprettholdes og rehabiliteres i tråd med prinsipper for en antikvarisk restaurering/rehabilitering slik at de oppnår en tilfredsstillende bruksstandard. Plan- og bygningsetaten orienterer om at krav til energieffektivitet til de aktuelle vinduene kan tillates oppfylt så langt det passer nevnte rehabilitering.

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at den omsøkte tiltaket ikke er i overensstemmelse med den samlede plan- og bygningslovgivningen og derfor ikke kan godkjennes.

### **Gebyr:**

Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

### **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

Tett by

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.11.2013 av:*

*Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler*

*Per-Arne Horne - enhetsleder*

**Vedlegg:**

Orientering om klageadgang

**Kopi til:**

Darres gate 20-24 AS, Gladengveien 3B, 0661 OSLO, [bjarne@ulnica.no](mailto:bjarne@ulnica.no)

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, [postmottak@bya.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@bya.oslo.kommune.no)



NORD ARKITEKTUR AS  
arkitekter MNAL

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten  
(pr e-post til: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no))

**SAKSNR 201109388, DARRES GATE 20-24, GBNR 218/185**  
**KLAGE PÅ AVSLAG PÅ SØKNAD OM ENDRING**  
**UTSKIFTING AV 5 GJENVÆRENDE ORIGINALVINDUER**

---

Vi viser til PBEs avslag på endringssøknad vedrørende utskifting av 5 gjenværende originalvinduer i bygningens 4.etasje, fasade mot vest, mot Hauchs gate. Avslag ble mottatt hos oss 19/11-13. Klagefristen er 10/12-13. Rettidig klage fremmes herved.

På vegne av tiltakshaver, ber vi om fornyet behandling av opprinnelig søknad, med bakgrunn i følgende momenter:

**TOLKNING AV REGULERINGENS ORDLYD:**

Reguleringens §9 – spesialområde bevaring lyder slikt:

*Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. **Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares.** Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.*

*Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.*

*Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.*



**NORD ARKITEKTUR AS**  
arkitekter MNAL

Vi er av den oppfatning at reguleringen tillater ombygging og modernisering, forutsatt at det karakteriske uttrykk bevares. Vi kan ikke se at reguleringens ordlyd er til hinder for modernisering av vinduer, forutsatt at de nye vinduene ivaretar hensyn til bygningens karakteriske uttrykk. Nye vinduer blir levert i tråd med Byantikvarens krav til vinduskopier. PBE har i avslagsbrevet bekreftet at det omsøkte vindusutskifting vil være forsvarlig ut i fra estetiske/visuelle hensyn og vil oppfattes som tilsvarende dagens situasjon med 5 originalvinduer.

Vi stiller spørsmål om PBEs og Byantikvarens tolkning av §9 er korrekt i dette tilfelle og om det kan stilles krav om rehabilitering/restaurering av enkelte bygningsdeler etter antikvariske prinsipper. Etter det vi kan se, gir §9 ikke dekning for et slikt krav, dvs at det skal være tilstrekkelig at bygningens karakteristisk uttrykk blir hensyntatt ifm en utskifting, og dette uten at hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt.

Vi registrerer at det, ved regulering til bevaring, kan benyttes sterkere ordlyd enn det som fremkommer av §9. I andre reguleringstilfeller, stilles klare krav til at «deler av eksteriøret tillates ikke revet eller fjernet», stilles krav om at fasader skal «tilbakeføres til tidligere utseende» og at «eldre fasadeelementer i størst mulig grad bevares i sin opprinnelige sammenheng». Slik ordlyd har ikke blitt benyttet ifm reguleringens §9, noe som tyder på at PBEs tolkning og anvendelse av reguleringens §9 kan være for streng. En korrekt tolkning av §9 er kritisk for en korrekt behandling av omsøkt dispensasjon. I ytterste konsekvens kan det være spørsmål om omsøkt tiltak er i tråd med reguleringens §9 og om behov for dispensasjonsbehandling er tilstede.

Videre, registrerer vi at Byantikvaren har kun skrevet at det «anbefales» at vinduene beholdes og restaureres. PBEs avslag viser til Byantikvarens «frarådning». Etablert praksis tilsier at Byantikvarens eksakt ordlyd gir konsekvenser for saksbehandlingen. Etter det vi kan se, har PBE ikke innhentet en egen uttalelse fra Byantikvaren ifm saken, og at hverken ordlyd «frarådning» eller «sterk frarådning» har kommet til uttrykk. Dersom PBE har innhentet uttalelse fra Byantikvaren ifm denne saken, ber vi om at den vedlegges saken og at kopi oversendes til oss.

Dersom vinduene tillates skiftet ut, plikter tiltakshaver å kontakte «Gamle Trehus» på Vøienvolden gård for å se om disse kunne tenke seg å overta originalvinduene.



**NORD ARKITEKTUR AS**  
arkitekter MNAL

#### STORE ULEMPER DERSOM VINDUENE BEHOLDES:

Vi kan ikke se at PBEs avslag gir en konkret vurdering når det gjelder argumentene som har blitt fremmet ifm endringssøknaden, argumenter som taler i mot gjenbruk av disse 5 vinduer. PBL §19-2 tilsier at myndighetsbehandlingen skal være basert på en konkret avveining av fordeler og ulemper ifm en dispensasjonsbehandling. Vi etterlyser konkrete redegjørelser fra PBE for de forholdene som taler for omsøkt tiltak, i form av en avveining mellom fordeler og ulemper ved en dispensasjon. Avslaget, dersom det opprettholdes, vil gi følgende ufordelaktige konsekvenser for bygningen og dens beboere:

#### Fravik energikrav:

Dersom vinduene skal restaureres og beholdes uten innvendige, isolerte varevinduer, vil dette medfører at beboere/kjøpere må akseptere en kald og lite energiøkonomisk tilværelse. Vinduene har kun 1 lag glass. En slik løsning vil gi meget dårlig inneklimate/komfort, uansett fyring, med kaldras fra og varmestralingstap igjennom vinduene. Det vil også være behov for vesentlig økt energiforbruk, og installasjon av større radiatorer, dersom innetemperatur skal kunne holdes på et forsvarlig nivå. PBE har i avslag omtalt mulighet for fravik fra teknisk forskrift i slike sammenhenger, men har ikke vurdert disse ulemper.

#### Bygningsfysiske svakheter:

Forhold mht energiøkonomi og komfort kan bedres ved montering av innvendige, isolerte varevinduer. Imidlertid, vil slike vinduer medføre vesentlige bygningsfysiske problemer, med ising i yttervindu, fuktoppbygging i mellomrom mellom yttervindu og varevindu, og utvikling av råteskader på relativt kort sikt. Vilråene for bevaring av originalvinduene taler imot bruk av varevinduer, med ditto konsekvenser for innemiljø, komfort og energiøkonomi. PBE har ikke vurdert slik ulempe ifm avslag.

#### Farefull vindusvask:

De eksisterende vinduene er sidehengslet og vil ikke oppfylle gjeldende forskriftskrav til forsvarlig vindusvask. Eventuelle innvendige varevinduer vil gjøre vindusvask umulig. Resterende vinduer i bygningen blir skiftet ut med «sidesving», slik at vilkår for forsvarlig vindusvask oppnås. Det er stor sannsynlighet for at beboerne vil foreta farefullt vindusvask, dersom eksisterende vinduer gjenbrukes. PBE har ikke vurdert slik ulempe ifm avslag.



**NORD ARKITEKTUR AS**  
arkitekter MNAL

### Estetiske konsekvenser:

Gitt plasseringen i bygnings 4.etasje, vil de 5 gjenværende vinduer neppe kunne oppfattes fra gaten. Dvs. at det vil kun være de berørte beboere som vil oppleve konsekvensene av et bevaringstiltak. Beboerne vil, etter det vi erfarer, oppleve situasjonen med gjenbrukte vinduer som dysfunksjonelt og vanskelig i bruk, dvs noe som er vesentlig mer til hinder enn til glede.

I den grad vinduene blir oppfattet fra bakken, vil disse vinduene oppleves som tilfeldig plassert og vil kunne svekke helheten.

PBE har, i avslag, bekreftet at en vindusutskifting ikke vil medføre visuelle eller estetiske problemer.

### Uforholdsmessige kostnader:

Avslagsbrevet gjengir vår redegjørelse for økonomiske konsekvenser ved restaurering/gjenbruk av disse 5 vinduene, uten at PBE tar stilling til størrelsen på disse kostnader (kr.200.000,-/vindu) og om disse er uforholdsmessige eller ikke. PBE kun viser til at det «må påregnes ekstra kostnader ved arbeider på bevaringsverdige bygninger», uten at det konkrete kostnadsnivået blir vurdert eller avveid mot annen hensyn.

### Skadeomfang:

Byantikvaren vurderer vinduenes tilstand å være forholdsvis bra og at vinduene skal kunne restaureres uten omfattende tiltak. Denne vurderingen møter ikke forståelse hos andre fagfolk som har sett på vinduene. Det er tvil om vinduene kan restaureres uten omfattende utskifting av profiler og beslag, og det er tvil om vinduenes opprinnelig åpningsfunksjon kan reetableres i praksis. Det stilles spørsmål om hvorvidt vinduene blir som original å regne etter fullført restaurering og hvor lang levetid kan forventes. PBE har ikke vurdert denne problemstillingen ifm avslag.

Følgende uttalelse er innhentet fra ansvarlig utførende for byggearbeidene:

*Det blir en meget omfattende prosess å rehabilitere eksisterende vinduer. Glassene er meget dårlige, og må byttes/kittes på nytt. Det som er et større problem er at treverket er blitt veldig tørt og sprekkete etter mange års påvirkning av vær og vind, da spesielt sollys. Dette gjør at treverket vil ta til seg mye fuktighet som da vil legge seg i disse sprekke/porene, og følgelig medføre ytterligere fuktskader i treverket. Dette vil medføre at man etter*



**NORD ARKITEKTUR AS**  
arkitekter MNAL

*relativ kort tid vil måtte rehabilitere/repasere disse vinduene igjen, noe som vil gi en ytterligere belastning for beboere og ikke minst en ekstra kostnad for gårdeier.*

#### KONKLUSJON:

Vi ber om endringssøknaden tas opp til behandling på nytt og godkjennes med bakgrunn i ovennevnte momenter og tidligere redegjørelse ifm endringssøknaden (vedlegg F-01). Vi ber om at momentene realitetsbehandles i tråd med PBL §19-2 og at disse avveies mot bevaringshensynet som det kommer til uttrykk i regulerings §9.

Grunnet byggeplassfremdrift, må vi be om at denne behandlingen foretas raskest mulig, slik at ytterlige ekstrakostnader og uforholdsmessige fremdriftskonsekvenser unngås.

Dersom PBE opprettholder avslaget, ber vi om at PBE samtykker eksplisitt til nødvendige fravik fra gjeldende forskriftskrav, samt fristiller oss fra ansvar for de forskriftsmessige brudd som vil følge av vedtaket. Vårt kontor kan ikke påta seg fagansvar for løsninger som er forbundet med fare for person- eller bygningsmessige skader.

Oslo, 9.desember 2013

Med hilsen,

Marty Bashevkin

M.Arch.MNAL BSE



# V171109

**Vedtaksdato:** 17.11.2009

**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten

**Saken gjelder:** Mindre vesentlig endring i reguleringsplan vedtatt 7.5.02, S-3893, slik at boliger kan etableres i 2. Og 3. Etasje i Darres gate 20-24. Thomas Heftyes plass. –bolig, offentlig bygning/allmennyttig formål (kultur) – eiketre

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**  
S-3893

Saken består av 4 sider inkludert denne.



**ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR S-3893 DARRES GATE 20-24, Gnr. 218, bnr. 185**

Foreslåtte tilføyelser er vist med **uthevet kursiv**.  
Foreslåtte opphevelser står som gjennomstrekning.

**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket IIP 99035.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:

- Felt B1: Byggeområde for boliger, forretning, kontor, bevertning
- Felt BH1: Byggeområde for allmennyttig formål (barnehage)
- Felt B2: Byggeområde for boliger
- Del av felt B1: Spesialområde bevaring (boliger, forretning, kontor, bevertning)
- Del av felt BH1: Spesialområde bevaring (barnehage)
- Offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei)
- Friområde (park, turvei)
- Fellesområde (felles avkjørsel)

**§ 3. Plassering og høyder**

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrense som vist på plankartet, og kan oppføres i det antall etasjer og med de maksimale gesimshøyder som er vist på plankartet. Det kan tillates en forskyvning av tårnbygg utover byggegrensen på maks. 0,5 meter forutsatt at grunnarealet er uendret, og det kan tillates oppført balkonger utenfor de angitte byggegrenser. I særlige tilfeller kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne mindre heishus, trapperom, teknisk anlegg og rekkverk inntil 1,5 m over maks. kotehøyde for bygningene, når dette er utformet i harmoni med bebyggelsen forøvrig.

**§ 4. Utforming**

Det skal legges vekt på god kvalitet i den arkitektoniske utforming, detaljering og materialbruk tilpasset stedets historiske tradisjon. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et helhetlig preg. Lange fasader og store volumer skal brytes opp for å motvirke monotoni. Tårnbyggene skal utformes med materialer som gir et lett og transparent uttrykk. Basebyggene skal utformes slik at de fremstår som forskjellig fra tårnbyggene. Utearealene skal gis en god utforming og skille mellom byggeområde, friområde og fellesområde. For å ivareta et grønt preg skal det etableres takterrasser med vegetasjon mellom tårnbyggene. Nytt tilbygg til barnehage skal tilpasses den bevaringsverdige bygningen.

**§ 5. Utomhusplan**

Sammen med søknad om tiltak om oppføring eller ombygging av bygninger etter plan- og bygningslovens § 93, skal det innsendes detaljert utomhusplan for den ubebygde del av planområdet samt fellesareal i målestokk 1:200/1:500 når dette ikke er opparbeidet. Planen skal vise adkomst, parkering, kjøretrasé for renovasjons-/utrykningskjøretøy og annet vedlikehold, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon samt offentlig gang-/sykkelveitilknytning til turveier og ny broforbindelse over elva.

**§ 6. Byggeområde, spesialområde bevaring og allmennyttig formål****6.1 Formål****Felt B1:**

Det tillates ikke bevertning med nattdrift mellom kl. 23.00-07.00.

Sone I skal benyttes til boliger.

Sone II skal i hovedsak benyttes til boliger. Bevertning kan tillates i inntil 1/3 del av 1. etasje i sør ved ny gangbro.

Sone III skal i hovedsak benyttes til boliger. Forretning, bevertning og kontor kan tillates i deler av 1. og 2. etasje, og i hele 3. og 4. etasje. I 3. etasje (gateplan) skal hoveddelen av bruksarealet benyttes til forretningsvirksomhet.

Sone IV skal benyttes til kontorer **og boliger. Boliger tillates imidlertid ikke i 1. etasje.** Bevertning og forretning kan tillates i 1. etasje, ~~og boliger fra og med 4. etasje.~~

**Felt BH1:** Skal benyttes til barnehage med tilhørende uteareal. Barnehagens utearealer skal være tilgjengelig for beboerne utenom vanlig åpningstid.

**Felt B2:** Skal benyttes til boliger.

Felt B1 og B2: Ubebygde arealer skal benyttes til felles uteoppholdsarealer for begge felt.

## 6.2 Grad av utnytting

Ved beregning av grad av utnytting skal underjordiske garasjeanlegg og kjellere som ikke benyttes til oppholdsarealer, ikke medregnes.

Underjordisk parkeringsanlegg kan innpasses innenfor grense vist på plankartet i to plan på maks. 20 245 m<sup>2</sup>.

Felt B1: I sone I-III tillates maksimalt 18 750 m<sup>2</sup> T-BRA til bolig. I sone II-III tillates maksimalt 3 080 m<sup>2</sup> T-BRA til bevertnings-, kontor- og forretningsarealer. I sone IV tillates maksimalt 6 720 m<sup>2</sup> T-BRA til bolig, bevertnings-, kontor- og forretningsarealer, hvorav maksimalt 2 160 m<sup>2</sup> T-BRA kan være til bolig. Arealer til forretning skal samlet ikke overstige 2000 m<sup>2</sup> T-BRA. Arealer til bevertning skal samlet ikke overstige 1500 m<sup>2</sup> T-BRA.

Felt B2: kan bebygges med maksimalt 16 700 m<sup>2</sup> T-BRA til bolig.

Felt BH1: kan totalt bebygges med maksimalt 490 m<sup>2</sup> T-BRA til barnehageformål (hvorav ca. 260 m<sup>2</sup> T-BRA er eksisterende bebyggelse).

## 6.3 Leilighetsfordeling

Det skal i hovedsak være gjennomlyste leiligheter, og det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller gate. Det tillates ingen 1-roms leiligheter, og det skal være maksimum 30 % 2-roms leiligheter, minimum 20 % 4-roms leiligheter eller større, forøvrig 3-roms leiligheter.

**For boliger i felt B1, sone IV skal leilighetsfordeling være: maks. 20 % leiligheter på 40-50 m<sup>2</sup>, min. 30 % leiligheter på 50-80 m<sup>2</sup> og min. 50 % leiligheter på 80 m<sup>2</sup> og større.**

Ved dokumentasjon av spesielle behov for annen leilighetsfordeling, kan Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rammesøknad godkjenne annen fordeling av leilighetsstørrelser.

## 6.4 Uteoppholdsareal

Felt B1 (sone I, II og III) og B2: Det skal avsettes minimum 25% av boligenes T-BRA til uteareal inkl. takterrasser og balkonger. 80 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

Nødvendig areal for kjøreadkomst og biloppstilling skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Felt BH1: Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 1500 m<sup>2</sup>.

## § 7. Offentlig trafikkområde, gang-/ sykkelvei

Området skal opparbeides som gang-/sykkelvei som en del av ny tverrforbindelse mellom Alexander Kiellands plass og nordre Grünerløkka.

## § 8. Friområde

Friområdene skal opparbeides parkmessig, og det skal opparbeides turvei langs Akerselvas vestre bredd sør for ny gangbro. Turveien må tilknyttes gang-/sykkelveien i Darresgate, slik at denne får forbindelse med turveinettet og ny gangbro over Akerselva.

Større trær og annen vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

## § 9. Spesialområde bevaring

Bygning og fabrikkpipe som ligger innenfor byggegrense vist på plankartet skal bevares. Bygningene tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at det karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialer, farger og utførelse bevares. Også fabrikkpipe med fundament skal ivaretas med størst mulig opprinnelighet i eksteriøret.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter de samme retningslinjer som nevnt ovenfor.

Alle søknads- eller meldepliktige arbeider etter plan- og bygningsloven skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.

## § 10. Fellesområde

Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller sør for Darres gate er for felt B2.

Felles avkjørsel til underjordisk garasjekjeller nord for Darres gate er for felt B1 og felt BH1.

Felles avkjørsel fra krysset Darresgate/Hauchsgate til Sannerbrua skal være tilgjengelig bare for store kjøretøy og utrykningskjøretøy til næringseiendommene langs Darres gate og nordvest for Sannerbrua, gnr. 219 bnr. 193, 197 og 263 og senere utskilte parseller fra disse.

**§ 11. Atkomst og parkering**

Bilparkering skal anordnes i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo indre by, og innpasses i garasjekjeller. Det tillates maksimum 10 parkeringsplasser for besøkende på terreng langs felles avkjørsel i Darres gate. Det skal benyttes laveste parkeringsnorm for næringsdelen, og minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Parkeringsplasser til nordre og søndre kvartal av felt B1, BH1 og B2 skal være i garasjekjeller med to atkomster fra Hauchsgate som vist på plankartet.

Det skal anordnes minimum 1 sykkelparkering pr leilighet for beboerne. Sykkelparkeringen må ikke gå på bekostning av uteoppholdsarealet, og bør innordnes under tak og med mulighet for å stenge arealet fra offentligheten.

**§ 12. Støy og forurensning**

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra vei iht. de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før brukstillatelse gis.

Luftforurensning skal tilfredsstilles iht. SFT- rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Inneklima skal tilfredsstilles iht. rapport om «Anbefalte faglige normer for inneklima» fra Statens institutt for Folkehelse (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

**§ 13. Rekkefølge bestemmelser**

Utomhusplanen skal være godkjent av Plan- og bygningsetaten før igangsettingstillatelse gis.

Utearealer, offentlig gang-/sykkelvei, turveier og felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før brukstillatelse for byggeområdet gis. Ved etappevis utbygging gjelder ovennevnte tiltak som naturlig knytter seg til utbyggingsfasen.