



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret GASA AS
Møllergata 12
0179 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.: 201917901-38
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Vilde Vera Viik Vesterlid

Dato: 17.07.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØREN BULLS VEI 25	Eiendom:	110/56/0/0
Tiltakshaver:	LABORATORIEBYGG AS	Adresse:	c/o Vika Kontorfellesskap AS, Postboks 1846 Vika, 0123 OSLO
Søker:	Arkitektkontoret GASA AS	Adresse:	Møllergata 12, 0179 OSLO
Tiltakstype:	Kontor-/administrasjonsbygg	Tiltaksart:	Tilbygg

Rammetillatelse - Søren Bulls vei 25

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om tilbygg og påbygg, som vi mottok 05.11.2019. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi gir dispensasjon fra:

- **Reguleringsplan S-4926:**
 - punkt 6 – krav om detaljregulering
 - punkt 7.8.2 - krav til parkeringsanlegg under bakken
 - punkt 8.3.7 - krav til himlingshøyde i første etasje
 - punkt 11.3 - krav om felles planlegging for felt S9
 - punkt 13.1 - rekkefølgebestemmelse for felt K1 – bygata øst

Reguleringsbestemmelsene har rekkefølgekrav om at felt K1 – bygata øst skal være sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse, i medhold av pbl. § 12-7. Det gis utsettelse for rekkefølgekravet, som må være oppfylt før det gis midlertidig brukstillatelse.

Det er merknader til søknaden.

Rammetillatelsen er gitt med vilkår som må oppfylles før dere kan få igangsettingstillatelse. Vilkårene finner dere under avsnittet «vilkår i den videre prosessen».

Opplysninger om byggesaken

Det er søkt om tilbygg på eksisterende kontorbygning ved Furuset sentrum i bydel Alna. Tilbygget er en utvidelse av eksisterende laboratorievirksomhet og adderes til bygningens vestfasade, oppføres i fem etasjer og med en avstand til nabogrensen i vest på seks meter.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Søker har oppgitt følgende opplysninger i søknaden

Tomtens areal	5 005 m ² (brutto tomt)
Tiltakets bruksareal (BRA)	1900 m ²
Grad av utnyttning	202 % BRA (beregnet for eiendommen) 138 % BRA (beregnet for feltet)
Tiltakets høyde (over gjennomsnittlig planert terreng)	16,72 meter
Antall parkeringsplasser	3 parkeringsplasser
Antall sykkelplasser	60 sykkelplasser
Antall HC-plasser	3 HC-plasser

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg, fremtidig (utviklingsområde ytre by)* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *sentrumsformål* i områderegulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for klimaeffektiv Furuset, S-4926, vedtatt 03.10.2017. Deler av eiendommen er også regulert til underformålene *veg* og *gang- /sykkelveg*.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H-810_1 med krav om områderegulering, jf. kommuneplanen § 3.1.

Spesielle forhold som har betydning for saken

Det foreligger tinglyst avtale om rett til felles adkomst og bruk av begge eiendommene med gnr./bnr. 110/56 og 110/57 til kjøreareal for begge eiendommene. Avtalen gjelder bare avkjørsel på vestgrensen og østgrensen av eiendom 110/57, ikke mot sør hvor Fürst har blant annet parkering for prøvetaking og utkjøring og renovasjon. Ny tinglyst avtale er stilt som vilkår for igangsettingstillatelse.

Uttalelser fra andre myndigheter og etater

Statens vegvesen

Statens vegvesen har i meknad til nabovarsel av 30.10.2019 følgende uttalelse:

Vi forutsetter at tiltaket holder seg innenfor regulerte byggegrense og opplyser om at Statens vegvesen har planer om å utvikle eksisterende sykkelrute E6 til sykkелеkspressveg. Eiendommen er utsatt for støy fra E6 og ligger i rød støysone. Det sies ikke noe om bruksformål i nabovarselet. Vi viser derfor til planbestemmelsene i områderegulering for Furuset, pkt. 13.2 og forutsetter at det ikke planlegges boliger eller annen støyfølsom bebyggelse.

Arbeidstilsynet

Arbeidstilsynet har i vedtak av 14.11.2019 gitt samtykke til planene.

PBE bemerker at det senere har vært dialog rundt hvorvidt endring av inngang til kantina i tredje etasje vil kreve ny uttalelse fra Arbeidstilsynet. Søker har opplyst at endringen er ikke omfatter søknadsppliktige arbeider og er innarbeidet i omsøkt tiltak. Vi har derfor lagt til grunn at det ikke har vært behov for nytt vedtak fra Arbeidstilsynet.

Merknader fra naboer og gjenboere

Nedenfor har vi oppsummert merknader etter tema. Merknadene kan leses i sin helhet i søknaden.

Det har kommet inn merknader til søknaden fra Ahmadiyya Muslim Jama'at Norge ved Zahoor Ahmad Ch., Søren Bulls vei 1, gnr./bnr. 110/110. Bemerkningen går på at naboene også planlegger å realisere et tilbygg/påbygg på sin eiendom i retning den aktuelle eiendommen. HR Prosjekt AS har på vegne av naboene ettersendt ytterligere merknader som gjelder følgende:

- avstand til naboens eksisterende bygning og planlagt tilbygg/påbygg.
- krav til brannsikkerhet
- Reduserte solforhold mellom bygningene

Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader

Det har vært avholdt to hyggelige møter AMJ Norge som er eiere og brukere av moskeen. Bakgrunnen var at de ønsket å etablere en tre etasjes bolig over eksisterende underetasje i nabogrensen mot vestfasaden til Fürst. Laboratoriebygg AS, som eiere, engasjerte en rådgivende ingeniør for brann RIBr og Bygganalyse AS for å utrede henholdsvis brannforhold og lage en økonomisk kalkyle til forespørselen om mulig branntiltak i ny fasade. Konkusjonen var at tilbygget til Fürst ligger 6 meter fra felles nabogrense som er innenfor lovverket vedrørende avstander og at plan- og bygningsloven ikke vil tillate boliger med krav til åpningsbare vinduer i nabogrensen. I tillegg var økonomien til en eventuell brannvegg/branntiltak urealistisk og ulovlig å gjennomføre. Laboratoriebygg AS forholder seg derfor til sin rett til å bygge 6 m fra nabogrensen og som er i tråd med konklusjonen i avholdt forhåndskonferanse i PBE 26.06.2020. Eksisterende avstand til moskeen over bakken er 15 m og vil ikke skape uheldig eller ulovlig lysforhold for nytt bygg. De planlagte kontorene vist i det rammeøkte tiltaket er også godkjent av Arbeidstilsynet. Laboratoriebygg AS kan ikke nå ta stilling til eventuelle fremtidige utbyggingsplaner som kan foreligge på naboeiendommen, men avventer en uttalelse fra PBE ved en eventuell byggesak/nabovarsel.

Vi viser for øvrig til ansvarlig søkers fullstendige redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Kommuneplanens konsekvenser for tiltaket

Kravet om områderegulering er oppfylt

Kommuneplanen 2015 § 3.1 stiller krav til områderegulering innenfor hensynssone H-810_1 på Furuset før utbygging tillates. Dette kravet er oppfylt gjennom vedtatt områderegulering S-4926.

Tiltakets forhold til områdereguleringens bestemmelser

Plan- og bygningsetaten har vurdert søknaden opp mot gjeldende reguleringsbestemmelser i områdeplanen. Vi har under vurdert nærmere de bestemmelsene vi mener er relevante for tiltaket og som har vært avgjørende for vår vurdering.

Utomhusplan

Utomhusplanen av 18.03.2020 godkjennes, jf. bestemmelsene punkt 8.1.5

Utnyttelse

Maksimal utnyttelse i områdeplanen er fast satt til 225 % BRA, og utnyttelsen skal beregnes for hvert enkelt *felt*.

Dere har beregnet utnyttelsen for den aktuelle eiendommen i Søren Bulls vei 25 til å bli 202 % BRA når tiltakets økning og tomtas areal legges til grunn. Dersom nabobebyggelsen ikke har større utnyttelse enn 225 % BRA tilsier det at tiltaket ikke medfører en overskridelse av regulert utnyttelse.

Utnyttelsen skal dermed regnes ut i fra feltet. Det vil si at eksisterende bebyggelse og tomtearealet på Søren Bulls vei 27 må inngå i beregningen. PBE har derfor gjort en omtrentlig beregning med utgangspunkt i tall fra matrikkelen, og med nabotomten medregnet vil total utnyttelse på felt S9 bli i underkant av 138 % BRA, som er langt innenfor hva som er tillatt. Det er derfor tilstrekkelig klart at tiltaket er innenfor tillatt utnyttelse i henhold til områdeplanen.

Krav til bebyggelse som støyskjerm

Tiltaket er en utvidelse av eksisterende bygning som ligger i rød støysone. Tiltaket vil dermed fungere som ytterligere støyskjerm mot E6 for bakenforliggende boligbebyggelse når eventuelle boliger blir realisert langs Bygata, og dermed oppfylle krav i områdeplanen punkt 8.1.8.

Vi bemerker at selv om tiltaket plasseres i rød støysone, har ikke tiltaket et støyfølsomt bruksformål, jamfør statlige retningslinjene for støy, T-1442. Det forutsettes derimot at tiltaket oppfyller gjeldende tekniske krav til byggverk (TEK 17).

Utbygging skal ikke hindre lokk over E6

Ved utbygging av felt S9 før realisering av lokk er avklart, skal det dokumenteres at utbyggingen ikke hindrer gjennomføring av lokket, i følge punkt 13.2 i bestemmelsene.

Ettersom tiltaket er en mindre utvidelse av eksisterende bygning i retning vest, parallelt med E6, er heller spørsmålet om dagens bygning er til hinder for et fremtidig lokk. Det er derfor mindre relevant krav for omsøkt tiltak, da det ikke vil gjøre at lokk blir ytterligere forhindret enn det er i dag. Etter det PBE kjenner til, er ikke lokket over E6 et høyt prioritert infrastrukturtiltak i kommunen, slik at det er lite sannsynlig det vil bli realisert i overskuelig framtid. Innen den tid det vil være aktuelt, antar vi at utviklingen av Furuset har kommet så langt at tomtene på felt S9 vil være modne for transformasjon. Dette betinger en riving av hele bygningen på tomta. Vi anser derfor bestemmelsen som oppfylt ettersom dette tiltaket utgjør en mindre utvidelse av bygningen.

Tiltakets kvaliteter

Eiendommens og tiltakets plassering i naturgitte omgivelser

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

Tiltakets utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene

Tiltaket er i materialer og utforming tilpasset det eksisterende bygget, slik at det etter gjennomføring vil fremstå som ett samlet bygg. PBE har kommet til at tiltaket derfor har gode visuelle kvaliteter i seg selv og at det er godt tilpasset eksisterende bygnings utseende og oppbygning. Ettersom bebyggelsen på sørsiden av Søren Bulls vei er frittstående næringsbygg vil

tiltaket også bygge opp om en tilpasning til de bygde og naturgitte omgivelsene. PBE anser at tiltaket oppfyller kravene til estetisk utforming i bestemmelsene og pbl. § 29-2.

Tiltakets tekniske kvaliteter

Universell utforming

Ansvarlig søker har oppgitt at bygget skal oppfylle kravene til universell utforming. Tiltaket er omfattet av kravene i byggt teknisk forskrift av 2017. Arkitekturprosjekteringen er tilstrekkelig belagt med ansvar, slik at kravene til universell utforming er skal være ivarettatt i tiltaket.

Kvalitetsoppfølgingsplan og klimagassregnskap

Bestemmelsen kapittel 7 stiller krav om miljøoppfølging, og at det skal utarbeides og godkjennes kvalitetsoppfølgingsplan i tråd med kvalitetsprogrammet som fulgte områdeplanen. Det foreligger i søknaden «Miljøoppfølgingsplan for tilbygget på Først Medisinske laboratorium» datert 14.04.2020, hvor hvert av temaene fra Kvalitetsprogrammet er redegjort for, og ansvar er fordelt.

Det er levert klimagassregnskap, se klimagassberegning av 14.04.2020 i søknaden. Regnskapet konkluderer med at «prosjektert bygg oppnår en total reduksjon i klimagassutslipp fra materialer og energibruk i drift på 42 % sammenlignet med referansebygget. (...) Det er satt et mål om å oppnå en samlet reduksjon på 50 % i utslipp fra materialer og energibruk i drift.»

Overvann og Grønn arealfaktor

Det stilles krav om overvannshåndtering etter tretrinns-modellen, jf. punkt 7.5. Tilbygget vil øke dagens bygg fra et fotavtrykk på ca. 2000 m² med ca 400 m², over et areal som i dag er asfaltert. De ubebygde arealene på eiendommen endres ikke vesentlig, og består i dag av asfalt, en gresskledt veirabatt og gresskledte skråninger mot E6. Plan- og bygningsetaten anser at på grunn av tilbyggets relative beskjedne fotavtrykk i forhold til eksisterende bygg, og det at overvann ikke vil øke som følge av tiltaket, at bestemmelsen ikke er relevant i dette tilfellet. Tiltaket medfører at dagens asfalterte flate blir bebygget, hvorav 176 m² av taket blir dekket med vegetasjon. Plan- og bygningsetaten oppfordrer til at størst mulig del av taket, både i ny og gammel del, opparbeides med sedumtak for infiltrasjon og fordrøyning av overvannet.

Det stilles krav i bestemmelsen punkt 7.6 om grønn areal faktor (GAF), som nå går under navnet blågrønn faktor (BGF). Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket utgjør en mindre utvidelse av eksisterende bygning på tomte, og at det er begrenset med endringer i utomhusplan etc. PBE anser at det ikke er relevant å kreve utregning av GAF i dette tilfellet.

Det stilles også krav om at parkering skal etableres under bakken. Det er derfor søkt om dispensasjon fra bestemmelsen, se under avsnittet *Dispensasjon*.

Energiforsyning

Det stilles krav om at byggverk innenfor planområdet skal tilknyttes planlagt lavenergianlegg, men bare før det realiseres 40 000 m² bebyggelse innenfor planområdet. Ny bebyggelse må uansett tilknyttes fjernvarmenettet. Dere redegjør for at det er etablert kontakt med Fortum Oslo varme med avtale og leveringsbetingelser for tilknytning til fjernvarme. Dere må ha en avtale med konsesjonæren om tilknytning, eventuelt en uttalelse fra konsesjonæren om at det ikke er

teknisk mulig å levere fjernvarme. Dersom dere ønsker å bruke en egen lokal og mer miljøvennlig løsning, skal konsesjonæren uttale seg om denne løsningen. Vi skal deretter vurdere løsningen.

Renovasjon

I følge bestemmelsene skal det i nybygg avsettes tilstrekkelig areal til felles løsninger for renovasjon integrert i bebyggelsen. Plan- og bygningsetaten anser at dette kravet først er relevant ved nybygging ved transformasjon av tomtene. I dette tilfellet er det snakk om utvidelse av eksisterende virksomhet. Vi anser at bestemmelsen er oppfylt, men forutsetter at ny renovasjonsbehov avklares med Renovasjonsetaten.

Parkering

I følge bestemmelsen punkt 7.8 stilles det krav til maksimalt antall biloppstillingsplasser. I følge bestemmelsen skal det etableres maksimalt 1,6 plasser per 1000 m². Ifølge søker medfører det at det kan etableres maks. tre plasser for tiltaket, og det er dette som er omsøkt, i tillegg til at dagens plasser blir beholdt.

Det er derimot krav om sykkelparkering tilsvarende 150 % av gjeldende norm. I følge gjeldende parkeringsnormer for næringsbygg skal det prosjekteres 5 sykkelplasser per 1000 m² kontor i åpen by. Nybyggets areal er på 1900 m² som dermed tilsvarer 14 plasser. Det er vist 50 plasser på utomhusplanen. Vi antar at dette er ment å ivareta parkeringskravene i tidligere godkjente byggesaker på eiendommen. Dersom vi legger parkeringsnormen til grunn, vil eksisterende bygg kreve 35 sykkelplasser for sine 6976 m² BRA. 14 og 35 plasser blir til sammen 49 plasser. PBE finner derfor at antall viste sykkeloppstillingsplasser på 60 stykk er mer enn tilstrekkelig for å oppfylle områdeplanens bestemmelser for sykkelparkering.

Vår vurdering av nabomerknader

Plan- og bygningsetaten har vurdert nabomerknader opp mot plan- og bygningsloven med forskrifter, gjeldende reguleringsplan, og uttalelser fra ansvarlig søker og andre myndigheter. Nabomerknadene er vurdert under avsnittet *Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav til detaljregulering*.

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.

Dispensasjonssøknader med søkers begrunnelse

Dere har søkt om følgende dispensasjoner fra områdeplanen, S-4926:

§ 6 – Krav til detaljregulering

Dere begrunner søknaden hovedsakelig med følgende:

- Eksisterende bygning vil bidra til å opprettholde Furuset som et knutepunkt med arbeidsplassutvikling i tråd med områdeplanens mål.

- Det vil være nok areal/utnyttelse tilgjengelig til å gi en bymessig bebyggelse ut mot bygata øst ved eventuell fremtidig riving og nybygging på naboeiendommen Søren Bulls vei 27.

8.3.6 – Minimum himlingshøyde i første etasje

Dere begrunner søknaden med følgende:

- Det er viktig at tilbyggets gulv flukter med eksisterende gulv.
- Dersom kravet skulle innfris, ville konsekvensene bli uheldige trappeløsninger, ramper og heisforbindelser, som vil hindre eller vanskeliggjøre universell utforming.

11.3 – Krav om felles detaljregulering for felt S9

I følge bestemmelsen skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan for hele felt S9. Slik detaljreguleringsplan foreligger ikke.

Dere begrunner søknaden hovedsakelig med følgende:

- Eksisterende bygning vil bidra til å opprettholde Furuset som et knutepunkt med arbeidsplassutvikling i tråd med områdeplanens mål.
- Det vil være nok areal/utnyttelse tilgjengelig til å gi en bymessig bebyggelse ut mot bygata øst ved eventuell fremtidig riving og nybygging på naboeiendommen Søren Bulls vei 27.

13.1 Rekkefølgebestemmelser for felt K1 – bygata øst

Dere begrunner søknaden hovedsakelig med følgende:

- Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at K1 – bygata kan opparbeides og at nye tiltak på eiendommer som ligger til K1 har riktige og gode adkomst- og avkjørselsforhold til denne. Plassering av bebyggelse mot Bygata skal gis en bymessig utforming med forretning og servicearealer ut mot gata.
- Det er regulert en ny felles adkomstvei V3 til K1 i reguleringsplanen. Denne veien forbinder den aktuelle eiendommen til ny sentral sentrumsvei K1 – bygata. En dispensasjon fra bestemmelsen vil ikke hindre eksisterende avkjørsel til ny sentrumsvei da det foreligger usikkerhet rundt tidsmessig etablering av ny adkomstvei.
- Fordelen ved å gi dispensasjon er da at Fürst kan drive sin vektige arbeidsplass kontinuerlig uten stopp da de er avhengige av tiltaket for å kunne drive virksomheten videre på samme lokalisering. Eksisterende bygning hindrer ikke at det skal gis en bymessig utforming med forretninger og servicearealer ut mot gata.

7.8.2 – Parkering under bakken

Dere har søkt om dispensasjon fra krav om at parkering skal anlegges under bakken. Dere har redegjort for at eksisterende bilparkering beholdes. Det er ikke krav i bestemmelsen om at det skal etableres bilparkering, men det er gitt et maks. antall parkeringsplasser som tillates. Dersom man velger å ikke etablere nye plasser, så utløses dermed ikke krav knyttet til disse. Kravet om at parkering skal anlegges under bakken ikke gjør seg derfor ikke gjeldende. Det er dermed unødvendig å søke om dispensasjon, og PBE har ikke tatt søknaden til behandling.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav til detaljregulering

I følge bestemmelsene § 6 skal det foreligge detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Slik detaljreguleringsplan foreligger ikke, og det er derfor søkt om dispensasjon.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at det gjennom detaljregulering, skal avklares rammene for enkelttiltak i mer detalj enn gjort i områdereguleringen S-4926. I en detaljregulering blir hver enkelt tomt nærmere vurdert slik det at det kan fastsettes mer detaljerte byggegrenser og byggehøyder, slik at byggetiltak gis en god utforming i forhold til sin funksjon og sine omgivelser, at tilstrekkelige utearealer avsettes, med mere. En reguleringsprosess stiller også krav til offentlighet og medvirkning slik at byutviklingen får demokratisk forankring i tråd med plan- og bygningsloven.

Hensikten med områdeplanen S-4926 er å tilrettelegge utviklingen av Furuset fra dagens situasjon til et flerfunksjonelt bysentrum. Den aktuelle eiendommen og de andre næringseiendommene sør for Søren Bulls vei/Bygata er på dette tidspunktet ikke modne for en slik transformasjonen, selv om det er startet opp transformasjonsprosjekter andre steder på Furuset. Plan- og bygningsetaten anser at en detaljregulering for denne eiendommen først og fremst vil ha en hensikt dersom man vil endre eiendommen på en måte som vil kunne medføre konsekvenser for miljø og samfunn, ved en endring fra dagens bruk til en del av et område med ny arealbruk og gate- og byromstruktur. Det er ikke tilfellet her, og ettersom tiltaket er en relativ liten utvidelse av eksisterende laboratoriebygg. Dette tilsier også at det ikke er særlig behov for mer offentlig høring og medvirkning enn det en byggesak sikrer med nabovarsel og uttalelser fra berørte etater og myndigheter. Når det gjelder nærmere detaljering av avstander og høyder, har vi vurdert konsekvensene for naboeiendommen i vest, moskétomten. Vi kan ikke se at det omsøkte tilbygget vil gi vesentlig negative konsekvenser for naboene med en avstand på seks meter til nabogrensen. Det forutsettes at brannsikkerhet og krav til dagslys er forskriftsmessig og forsvarlig, for bygg på begge eiendommene. Videre har områdeplanen detaljerte bestemmelser for at tiltak skal kunne behandles som byggesak uten detaljregulering, da det er noen av feltene som ikke har plankravet knyttet til seg. Dette gjelder også omfattende rekkefølgekrav. I sum anser vi at det er hensiktsmessig og forsvarlig å ikke kreve detaljregulering av dette tiltaket, sett opp mot hva en detaljregulering er ment å ivareta.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Bakgrunnen for utvidelsen av virksomheten er å kunne fortsette å drive Fürsts' virksomhet på Furuset og dermed unngå å måtte flytte virksomheten ut av Oslo. Virksomheten har akutt behov for mer plass, og trenger derfor at utvidelsen realiseres så raskt som mulig. En detaljregulering vil kreve mye tid og ressurser som vil forsinke byggingen av tilbygget. Samtidig mener vi at det ikke er nødvendig med en reguleringsprosess for å sikre ønsket utvikling, kvaliteter, samfunnshensyn og tilstrekkelig medbestemmelse. En konsekvens av å ikke gi dispensasjon vil kunne være at Fürst velger å flytte virksomheten, og dermed flytte viktige arbeidsplasser for Oslo, ut av byen. Å beholde viktige arbeidsplasser synes å være i tråd med områdeplanens formålsbestemmelse.

En ulempe med å gi dispensasjon kan være at det i en planprosess med høring og offentlig ettersyn kan tenkes å gi nye opplysninger om forhold vi nå ikke kjenner til, som vil kunne ha

påvirket Plan- og bygningsetatens vurdering av eiendommen. Det er derimot lite sannsynlig, da tiltakets begrensede omfang gjør saken oversiktlig, samtidig som tiltaket bare omfatter en utvidelse av eksisterende bruk. Så langt vi evner å se, vil Tilbygget ikke medføre noen ulemper utover noe redusert morgensol for deler av naboeiendommen i vest. Plan- og bygningsetaten mener derimot at hensynet til naboene er tilstrekkelig i varetatt.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav til minimum himlingshøyde i første etasje på fire meter

I følge bestemmelsene punkt 8.3.6 skal innvendig høyde for første etasje være minimum 4,0 meter.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å tilrettelegge for forretningslokaler og andre sentrumsformål med høy himlingshøyde for å gi attraktive lokaler, samtidig som fire meters himlinghøyde vil gi lyse, åpne og inviterende fasader og inngangspartier, som vil gi et viktig bidrag til at det fremtidige bystrøket får høy grad av opplevd bymessighet. Spesielt er dette viktig for fasader mot den fremtidige bygata. I dette tilfellet er det snakk om å videre føre eksisterende virksomhet, lenge før det vil bli aktuelt å rive eksisterende bygning og deretter etablere nye kvartaler med forretninger i første etasje. Det aktuelle tilbyggets første etasje ligger heller ikke ut mot den planlagte Bygata øst, slik at det er åpenbart at å gjennomføre kravet om åpne, lyse forretningsarealer i dette byggets første etasje ikke er etter hensikten.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene med dispensasjonen er at tilbygget kan utvide eksisterende etasjeskiller og gjøre at ny del kan bli universelt utformet. Å kreve fire meters himling i første etasje, når dagens himlingshøyde er 3,5 meter ville medføre særlig uhensiktsmessige romforløp og konstruksjonsmessige tilpasninger. Vi kan ikke se at en dispensasjon vil medføre noen 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, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra krav om felles detaljregulering for felt S9

I følge bestemmelsen 11.3 skal det utarbeides felles detaljreguleringsplan for hele felt S9. Slik detaljreguleringsplan foreligger ikke, og det er derfor søkt om dispensasjon.

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er at større felt innenfor områdeplanen vil utvikles under ett når det blir aktuelt å omregulere en eller fler av eiendommene fra dagens bruk til fremtidig flerfunksjonelt bysentrum, som er intensjonen med områdeplanen. Felt S9 omfatter den aktuelle eiendommen og nabotomta Søren Bulls vei 27. Ettersom det ikke er aktuelt å omregulere denne eiendommen i dette tilfellet, er det heller ikke aktuelt å sette i gang en felles detaljregulering av hele feltet. Etter det vi kjenner til, er det ingen umiddelbare planer om å flytte eller nedlegge eksisterende virksomhet i Søren Bulls vei 27. Felt S9 er følgelig ikke modent for transformasjon i tråd med områdeplanen, og et krav om felles detaljregulering for feltet er derfor ikke hensiktsmessig eller nødvendig.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjon er tilsvarende som ved dispensasjon fra kravet om detaljregulering, se over. Men et krav om felles detaljregulering av hele feltet vil i praksis medføre et byggestopp, da det synes å være helt uaktuelt at tiltakshaver skulle klare å få igangsatt en felles planprosess med naboeierne på dette tidspunktet. Vi kan heller ikke se at det foreligger noen ulemper ved å gi dispensasjon fra kravet for det omsøkte tiltaket.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser for felt K1 – bygata øst

I følge bestemmelsene § 13.1 heter det at «Før det gis rammetillatelse for felt S1, S5-S10, skal felt K1 - Bygata øst, være sikret opparbeidet».

Hensynet bak bestemmelsen er ikke vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at nødvendig infrastruktur blir gjennomført når en tomt eller område skal utvikles, og at gjennomføring skjer til riktig tid ved utbygging av de ulike byggefeltene i tråd med områdeplanens intensjoner. I dette tilfellet utgjør tiltaket en relativt mindre utvidelse av eksisterende virksomhet på eiendommen, som med sitt frittliggende kontorbygg ikke bidrar til i områdeplanens intensjoner om et flerfunksjonelt bysentrum. Det er likevel slik at selv om eiendommene sør for Søren Bulls vei/Bygata øst ikke er modne for den planlagte transformasjonen, er det på gang flere prosjekter som vil starte realiseringen av områdeplanen. Det er søkt om oppføring av nytt bydelshus på felt S1, bolig- og næringsbygg på felt S5, felt S6 er lansert som tomt for arkitektkonkurransen Reinventing Cities hvor prosjektet The Urban Village er kåret som vinner, Oslo kommune ved EBY planlegger realisering av felt S7/BT1 og regulering av Karihaugen 22 til boliger er under arbeid. For å kunne realisere flere av disse prosjektene må Bygata øst bygges. Bymiljøetaten har ansvaret for gjennomføring av bygata og har startet forprosjektering av denne. EBY har derfor kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Furuset.

Selv om det omsøkte tiltaket ikke direkte bidrar til transformasjonen av Furuset, vil økt trafikk til Fürsts laboratorier som følge av utvidelsen være med på å belaste en fremtidig Bygate. Rekkefølgekravet er derfor fortsatt aktuelt, selv om tiltaket ikke er vesentlig i transformasjonen som områdeplanen legger opp til.

I bestemmelsen er tidspunktet for når Bygata skal være sikret opparbeidet satt til rammetillatelse. Dette gjøres fordi det er ved rammetillatelse tiltakets ytre rammer skal avklares, hvor formaliteter og mindre vilkår for tillatelsen er utsatt til igangsettelsestillatelse og midlertidig brukstillatelse. Det kan gi utfordringer for byggeprosessen senere hvis dette ikke er avklart til rammetillatelse.

Derimot er fremdriften for forprosjekt for Bygata øst, samt planlagt fremdrift for EBYs forhandlinger, slik at å kreve rekkefølgekravet innfridd ved rammetillatelse vil medføre forsinkelse for dette tiltaket. Det er estimert at dette først vil være klart ved årsskiftet 2020/21. Derfor har PBE vurdert at det er hensiktsmessig å utsette innfrielse av kravet til det søkes om midlertidig brukstillatelse for tilbygget. Da vil Fürsts planlagte fremdrift opprettholdes, som er viktig nettopp for å kunne fortsette driften på Furuset, og fremforhandlet utbyggingsavtale sannsynligvis vil være gjennomført. Hensynet bak bestemmelsen vil dermed ikke bli vesentlig tilsidesatt dersom dette settes som vilkår for dispensasjonen.

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

Fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene

Fordelene ved dispensasjon er at planlagt fremdrift for tiltaket kan opprettholdes. En utsettelse av rekkefølgekravet til midlertidig brukstillatelse innebærer en liten risiko for byggeprosjektet, da det kan medføre at brukstillatelse ikke gis dersom rekkefølgekravet ikke er innfridd på dette tidspunktet. Vi regner likevel med at tidspunktet for søknad om midlertidig brukstillatelse er såpass langt frem i tid at rekkefølgekravet vil være innfridd i god tid før det.

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, og vi gir derfor dispensasjon.

Godkjente tegninger og kart

<i>Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201917901</i>			
<i>Beskrivelse</i>	<i>Tegningsnr</i>	<i>Dato</i>	<i>PBE-id</i>
Situasjonsplan		04.11.2019	2/14
Utomhusplan		18.03.2020	21/3
Plan U etg	SB 02	14.05.2020	27/3
Plan 1 etg	SB 02	14.05.2020	27/4
Plan 2 etg	AB 02	14.05.2020	27/5
Plan 3 etg	SB 05	14.05.2020	27/6
Plan 4 etg	SB 03	14.05.2020	27/7
Plan tak	SB 03	14.05.2020	27/8
Snitt og fasade nord	SB 05	14.05.2020	27/9

Fasade vest og syd	SB 05	14.05.2020	27/10
--------------------	-------	------------	-------

Krav til plassering av tiltaket

Tiltaket må plasseres i samsvar med godkjent situasjonsplan og tegninger.

Tiltaket skal plasseres 6 meter fra regulert vei felt V3. Høydeplasseringen defineres som overkant gulv første etasje og fastsettes til kote +162,020.

Ansvar og kontroll

<i>Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 201917901</i>	
<i>Organisasjonsnr. Navn</i>	<i>Beskrivelse</i>
940952662 Arkitektkontoret GASA AS	PRO - arkitektur, tkl.2
940952662 Arkitektkontoret GASA AS	SØK - ansvarlig søker, tkl.2
984005288 BRYN BYGGKLIMA AS	PRO - Ventilasjon og klimainstallasjoner, tkl.2
912196410 FIREFLY AS	PRO - brannkonsept, tkl.3
933877663 Siv ing Frode Soløy AS	PRO - geoteknikk, tkl.1
933877663 Siv ing Frode Soløy AS	PRO - konstruksjonssikkerhet, tkl.2

Tiltaksklasseplassering for arkitekturprosjektering

I erklæring for ansvarsrett for prosjektering av arkitektur er det ikke foreslått hvilken tiltaksklasse arkitekturprosjekteringen skal plasseres i. Plan- og bygningsetaten anser at dette i utgangspunktet er en mangel i dokumentasjonen, da tiltaksklasse skal foreslås av søker, men velger i dette tilfellet å se bort fra dette, da tiltaksklasseplasseringen skal godkjennes av kommunen, jf. SAK 10 § 9-3. Vi anser at prosjektering av arkitektur skal plasseres i tiltaksklasse 2, etter veiledningen i SAK 10 § 13-5. Til opplysning har foretaket som har erklært ansvar her, Arkitektkontoret GASA AS, sentral godkjenning i arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.

Geoteknikk

Ansvarsområdet er belagt med ansvarsrett og det er innlevert et foreløpig notat hvor det bekreftes at «byggestedet ligger ikke innenfor det som betraktes som rasfarlige områder». PBE forutsetter at det gjennom prosjekteringen avdekkes om det finnes skredfarlig kvikkleire, og at det kan dokumenteres at utbygging vil gi tilstrekkelig områdestabilitet, jf. bestemmelsene punkt 7.10.

Byggesaksforskriften stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll

Byggesaksforskriften (SAK10) § 14-2 stiller krav om obligatorisk uavhengig kontroll for prosjektering (PRO) og utførelse (UTF) av enkelte fagområder. Kontrollen skal gjennomføres slik ansvaret er beskrevet i SAK10 § 12-5.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden.

Vilkår i 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.

Vilkår for igangsettingstillatelse

Når du søker om igangsettingstillatelse, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse fra konsesjonæren på tilknytningen til fjernvarme må innsendes med søknad om igangsettelse.
- oppdatert situasjonsplan
 - En situasjonsplan skal alltid vise avstand fra tiltaket til nabogrense, samt til annen bebyggelse når det er relevant, jf. SAK 10 § 5-4 i og m. Dette er en mangel, men da informasjonen er avledet på annen måte, gjør vi dette om til et vilkår for igangsettingstillatelse. Situasjonsplanen viser også først omsøkte påbygg. Situasjonsplanen i må være oppdatert med avstandene påtegnet og uten påbygget før vi kan gi igangsettingstillatelse.
- oppdatert utomhusplan
 - I følge reguleringsbestemmelsene 8.1.5 skal det vises at tilgjengelighet for redningsbiler (utrykningskjøretøy) er ivaretatt. Det er vist oppstillingsplass, men må oppdateres med dimensjonering, kjørevei med kjørebredde og svingradius i tråd med brannvesenets veiledning Tilrettelegging for redning- og slokkemannskap. Videre må parkeringsplasser for prøvetaking enten fjernes fra utomhusplanen eller dere må vise en tinglyst avtale om kjøring på naboens tomt, se under.
- oppdatert erklæring for ansvarsrett for PRO arkitektur
 - Dere har i erklæringen ikke foreslått tiltaksklasseplassering for PRO arkitektur. PBE har plassert ansvarsområdet i tiltaksklasse 2. Erklæringen må oppdateres med denne.
- tinglyst avtale om kjøring på eiendom 110/57
 - Vi antar at næringsavfallet fra de nye næringslokalene hentes av søppelbil direkte fra søppelrommet i eksisterende byggs nordfasade. Det ser ut til at det ikke er mulig å kjøre til søppelrommet på egen eiendom, men de må benytte hele gårdsrommet og må kjøre rundt parkeringsplassene for prøvetaking. For at tiltaket (og eksisterende virksomhet) skal være i tråd med loven, må det foreligge tinglyst avtale om at det kan kjøres via eiendom 110/57. Tinglyst avtale fra 1983 tillater bare kjøring 2 meter inn over vestgrensen på naboeiendommen, og ikke over grensen mot sør.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at rekkefølgekravet om at bygata øst - felt K1 - er sikret opparbeidet

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- 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=201917901>

Andre forhold som har betydning for tiltaket

Konflikt med eiendommens egne stikkledninger for vann og avløp

Tiltakshaver er selv ansvarlig for å sjekke ledningers plassering i forhold til planlagte tiltak. Det opplyses om at eventuelle tiltak på vann- og avløpsledningene er søknadspliktige etter § 20-1 og omfattet av reglene om ansvar og kontroll. Søknad etter § 20-1 innsendes, prosjekteres og utføres av ansvarlige foretak. Plan- og bygningsetaten forutsetter at tiltaket blir tilrettelagt for utskifting, drift og vedlikehold av stikkledningene for vann og avløp som kan være anlagt under / i nærhet av omsøkte tiltak, jf. Byggteknisk forskrift § 15-8.

Rammetillatelsen gjelder i tre år

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.

Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Byggesaken er tilgjengelig i saksinnsyn på nettsidene våre

Denne byggesaken er tilgjengelig i saksinnsyn på nettsidene våre. Du kan se alle dokumentene i saken, direkte fra [saksinnsyn](#).

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Espen Hofsvang - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:

LABORATORIEBYGG AS, c/o Vika Kontorfellesskap AS, Postboks 1846 Vika, 0123 OSLO