

Oslo kommune. Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

22

Solvang Park AS
v/Boligbyggelaget Usbl Oslo
Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO



Avslag - Trudvangveien 7 - 11

Vedlagt følger brev fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Denne forsiden er automatisk generert. Brevet starter på neste side.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 10.06.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201604158-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Espen Hofsvang

Arkivkode: 531

Byggeplass: TRUDVANGVEIEN 7 - 11

Eiendom: 46/18/0/0

Tiltakshaver: Solvang Park AS

Adresse: v/Boligbyggelaget Usbl Oslo,
Postboks 8944 Youngstorget, 0028
OSLO

Søker: BALKONGTEAM AS

Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Fasadeendring

Avslag - Trudvangveien 7 - 11

Søknaden omfatter oppføring av balkonger på fasaden mot gate på en av fire murgårdsbygg i kvartalet.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven §§ 29-2 og 31-1.

Det foreligger ikke merknader til søknaden.

Søknaden avslås da det ikke er tradisjon for balkonger på nyklassisistisk arkitektur, særlig ikke på fasader mot gaten. Det er heller ikke tradisjon for opprinnelige balkonger i det aktuelle gateløpet.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i Byrådets sak 08/2010 av 29.06.2010.

Søknaden:

Eiendommen ligger på Majorstua i bydel Frogner. Den aktuelle bygningen er en del av fire murgårder som utgjør et nyklassisistisk kvartal oppført i 1916-1922. Dere har søkt om oppføring av 14 balkonger på fasaden mot Trudvangveien. Balkongene er plassert slik at bare noen av boligene får balkong, fra første til fjerde etasje. Balkongene er tenkt oppført i dekke av sortlakkert stål med tredekke og spilerekkverk. De har dimensjonene 2,7 x 1,2 meter.

Det er søkt om balkonger også på de andre tre bygningene, se sak 201604152, 201604154 og 201604157.

Gjeldende plangrunnlag:

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



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.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Tidligere reguleringsplan Soneplan for indre by, S-2255, vedtatt 28.07.1977 er i sin helhet opphevet, jf. kommuneplanen vedlegg 5.

Merknader:

Det er innkommet protester fra styret i sameiet Kirkeveien 74 på vegne av beboerne på naboeiendommen vis a vis i Trudvangveien 10-16 og Harald Hårfagres gate 5. De anfører i hovedsak at de ikke er tilstrekkelig informert, at det ikke er søkt om dispensasjon, og anfører at balkongene vil gi betydelig innsyn til deres leiligheter, samt er bekymret for det estetiske konsekvensene ved tiltaket.

Det er også innkommet merknader fra beboer i Hammerstads gate 16, Randi Guri Arnesen. Hun anfører i hovedsak at den unike fasadekonstruksjonen ikke bør ødelegges ved balkonger.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv

Bygningen er en del av et nyklassisistisk murgårdskvartal og sto ferdig i 1922. Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig bygning. Dette skyldes nok av at to av de fire bygningene fikk på tredvetallet oppført brannbalkonger som bryter med anleggets nyklassisistiske arkitektur. For øvrig har bygningene den samme stramme og nøkterne oppbygning som andre murgårdsanlegg fra perioden, med noen enkeltvis ornamentene i fasaden.

Plan- og bygningsetaten og Byantikvarens Balkongveileder gir retningslinjer for oppføring av balkonger på eksisterende bebyggelse. Hovedregelen for bygninger i denne arkitekturstilen er at det i hovedsak ikke godkjennes balkonger, hverken mot gate eller mot bakgården. Dette fordi bygningene som regel har samme representative fasade mot bakgård som mot gate. Det er ikke tradisjon for originale balkonger på denne type bygg. Balkongene vil også komme i direkte konflikt med ornamentene rundt vinduene noen steder.

Videre, uavhengig om de historiske hensyn skulle tilsi at balkonger kan plasseres på fasade mot gaten eller ikke, er ikke balkongene utformet på en måte som tar hensyn til bygningens arkitektoniske, visuelle kvaliteter eller bevaringsverdi knyttet til denne fasaden.

Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket ikke er i tråd med etatens retningslinjer for nye tiltak på nyklassisistisk arkitektur. Selv om bygningen ikke er oppført på Byantikvarens gule liste gjelder retningslinjene i Balkongveilederen for alle eksisterende bygninger. Etter en konkret vurdering anser vi at tiltaket er i vesentlig strid med krav til visuelle kvaliteter og krav til ivaretagelse av historiske, arkitektoniske verdier, jf. §§ 29-2 og 31-1.

Kommentar til merknader

Plan- og bygningsetaten tar merknadene til orientering. Søknaden er for øvrig tilstrekkelig varslet. Vi anser for øvrig at uenigheter andelseierne imellom er et privatrettslig anliggende, både det som gjelder disponering av bygningsmassen og vedlikehold, oppgradering og endringer på denne.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten anser at den aktuelle fasaden ikke er egnet for nye balkonger, på grunn av fasadens visuelle kvaliteter, og fasadens arkitektoniske og historiske verdi.

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

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningssetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.06.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Solvang Park AS, v/Boligbyggelaget Usbl Oslo, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, solvangpark@gmail.com

Randi Guri Arnesen, Hammerstads gate 16, 0373 OSLO, randiguriarnesen@gmail.com
Kirkeveien 74 sameie, v/styret, Bjørn Tyrihjell, styreleder, tyrimail@online.no

