

Brev til alle boligeiere i Solvang Park AS
Sendes per e-post

Oslo, den 1. november 2023

INFORMASJONSSKRIV VEDRØRENDE BALKONGPROSJEKTET

Styret har lenge jobbet med balkongprosjektet som ble vedtatt på generalforsamling våren 2022. Styret har nylig fått en endelig avklaring på et forhold som ser ut til å være av avgjørende betydning for gjennomførbarheten til balkongprosjektet. Med dette informasjonsskrivet ønsker styret derfor å orientere om dette forholdet og samtidig redegjøre for prosessen slik den har vært frem til i dag.

På generalforsamlingen den 24. mai 2023 orienterte styret om status på balkongprosjektet og hvordan prosessen hadde vært siden generalforsamlingen i 2022, ref. sak 5.1 i sakslisten for denne generalforsamlingen. Siden generalforsamlingen i 2022 hadde styret engasjert prosjektleder (Aase Prosjekt), brannrådgiver (Ignist AS) og fått utarbeidet første versjon av brannkonseptet.

Som det fremgår av orienteringssaken tok det lengre tid å få utarbeidet brannkonseptet enn styret ble forespeilet. Brannkonseptet viste flere avvik som måtte lukkes, som styret har jobbet med siden.

I tillegg til dette, oppfatter styret at brannrådgiver var uklar på et sentralt punkt i brannkonseptet. Dette forholdet ble avklart på et senere tidspunkt, og viste seg å være av avgjørende betydning for gjennomførbarheten for prosjektet.

Uten å være kjent med dette forholdet satte styret i gang prosessen med å engasjere arkitekt for å utarbeide tegninger og byggesøknad for balkongene. Styret ba Aase Prosjekt om å sette i gang med dette i starten av juni 2023, kort tid etter generalforsamlingen. Parallelt med dette fortsatte prosessen med lukking av avvikene som ble avdekket i forbindelse med utarbeidelsen av brannkonseptet.

Etter sommeren ble det holdt flere møter med arkitekter. I midten av august valgte styret å gå videre med den ene arkitekten. I samråd med denne arkitekten og etter videre dialog med brannrådgiver, ble det avklart at den eneste muligheten for å få godkjent riving av brannbalkongene var at det var god nok plass for brannbil i gateløpet i henholdsvis Trudvangveien, Harald Hårfagres gate og Hammerstads gate. Oslo Brann- og Redningsetat krever at avstanden mellom parkeringsplassene i gateløpet er minimum 5,5 meter for å sikre effektiv evakuering av beboere med bruk av brannbil dersom det skulle oppstå en brann.

Dersom avstanden mellom parkeringsplassene var mindre enn 5,5 meter ville ikke brannrådgiveren godkjenne et brannkonsept som innebar riving av brannbalkongene, ettersom riving av disse innebærer at en rømningsvei fjernes fra bygget som igjen ville ha redusert brannsikkerheten i bygget.

På bakgrunn av dette engasjerte styret ScanSurvey til å foreta oppmålinger av gateløpene.

I midten av september fikk styret resultatet fra oppmålingene. Oppmålingene viste at avstanden mellom parkeringsplassene i de ulike gatene var mellom 4,97 - 5,04 meter, som er ca. 50 cm for lite i forhold til kravet på 5,5 meter.

Etter dette har styret undersøkt muligheten for å få godkjent et brannkonsept som inneholder et avvik fra kravet på 5,5 meter ved bruk av såkalt avviksanalyse. Styrets brannrådgiver har vært tydelig på at dette ikke er mulig. Styret har også fått inn ytterligere en brannrådgiver for å gi sin vurdering i saken. Begge brannrådgiverne er klare på at det ikke er aktuelt å godkjenne et brannkonsept som inneholder et slikt avvik, da det vil innebære en reduksjon av brannsikkerheten i byggene som ikke kan aksepteres.

Konklusjonen er altså at det ikke er mulig å få godkjent et brannkonsept hvor brannbalkongene rives. Konsekvensen av dette er at det ikke blir mulig å bygge enkeltstående balkonger inn mot bakgården som planlagt.

Styret har vurdert å gjøre et nytt forsøk på å få godkjent enkeltstående balkonger ut mot gate. Styret er i dialog med Aase Prosjekt og arkitekt om dette, men det fremstår som høyst usannsynlig at dette vil bli godkjent ettersom Byantikvaren allerede har vurdert og frarådet en slik løsning.

Styret vil derfor, i tråd med vedtaket fra generalforsamlingen i 2022, gå videre med rehabilitering av brannbalkongene. Som et avbøtende tiltak vil styret undersøke muligheten

for å bygge dører ut til brannbalkongene direkte fra leilighetene som måtte ønske det. Dersom dette aktualiseres vil det forutsette at brannbalkongene kun benyttes til lufting, ettersom det ikke er adgang til å sette møbler osv. for langvarig opphold på brannbalkongene.

Beboere som har spørsmål eller ønsker ytterligere informasjon kan kontakte styret om dette på solvangpark@gmail.com

Mvh styret

Solvang Park AS