



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 27.02.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114612-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingfrid Dugstad

Arkivkode: 531

Byggeplass: LANGGATA 22 Eiendom: 227/281/0/0
Tiltakshaver: Frobo AS Adresse: Dovresvingen 12, 1184 OSLO
Søker: Arkitektkontoret Jan Skarpaas as Adresse: Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Vesentlig endring/reparasjon

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD
OM BRUKSENDRING TIL BOLIG OG FASADEENDRING -
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - LANGGATA 22**

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om bruksendring av bakgårdsbygning til bolig med fasadeendring er påklaget av eier/tiltakshaver Frode Bonesvoll.

Klager mener først og fremst at tiltaket oppfyller krav i reguleringsplanen vedr. tilpasning til bevaringsverdig miljø. Videre mener klager at bruksendring til bolig og heving av tak slik at loftet kan utnyttes er viktig for å sikre bruk og fremtidig bevaring.

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

Saken gjelder bruksendring av bakgårdsbygning til bolig, med fasadeendringer. Arbeidene er utført uten tillatelse. Tiltaket skal vurderes som om det ikke er utført.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring med boliger i felt A gjennom S-3026 "Endret reguleringsplan for Rodeløkka", vedtatt 14.12.1988. Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 a) vedrørende bevaringsverdi.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

”§ 3. Spesialområde - bevaring, felt A.

a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.”

Eiendommen ligger i et område med i hovedsak bevaringsverdige trehus, hvor det på mange av eiendommene opprinnelig har vært bakgårdsbebyggelse.

Sakens bakgrunn

Plan- og bygningsetaten har opprettet ulovlighetssak (etatens saksnummer 201003515), på bakgrunn av ulovlig ombygging av bakgårdsbygning som det er søkt om tillatelse for. Pålegg og tvangsmulkt ble opprettholdt 28.09.2011.

Det har blitt avholdt forhåndskonferanse den 28.02.2011. Notat fra konferansen beskriver de forskjellige forholdene som ble drøftet. Utenom møtet har saksbehandler hatt flere samtaler med søker om saken.

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok en foreløpig søknad om rammetillatelse 18.10.2011 fra ansvarlig søker Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS. Tiltakshaver er Frobo AS v/Frode Bonesvoll.

Søknaden tar for seg bruksendring og fasadeendringer på en bakgårdsbygning. Bruksarealet oppgis ikke og er beregnet av Plan- og bygningsetaten til ca. 52 m².

Søker og tiltakshavers begrunnelse for å få dispensasjonen er at bygningen var i forfall, og at taket var underdimensjonert, samt råteskadd. Årsaken til forfallet og råteskadene skal være mangelfullt vedlikehold. På grunn av dette var det nødvendig å bygge om taket, og det nye taket er bygd i henhold til dagens krav for dimensjonering av bjelkelag, isolasjon, lufting med mer. Dette skal igjen ha medført at bygningen er blitt ca. 0,5 meter høyere enn før ulovligheten. Det vises her til del av reguleringsbestemmelse 3 a): ”eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet”. Hevingen av taket oppfattes som tilpasset det bevaringsverdige miljøet, og hevingen har ellers gjort det mulig å utnytte andre etasjen hensiktsmessig.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren uttalte seg til tiltaket den 21.11.2011. Byantikvaren har tidligere uttalt seg 20.09.2011 samt 24.10.2011. Byantikvaren gir direkte føringer for hvilke endringer som må utføres for at Byantikvaren skal kunne akseptere endringene. Hovedsakelig krever Byantikvaren følgende endringer i sin siste uttalelse:

Byantikvaren anbefaler at utvendig panel kan beholdes, men vannbord må fjernes. Ytterdør må spesiallages i samme format som tidligere, og plasseres på samme måte. Vinduer i knevegg mot øst skal fjernes. Pulttak må reetableres over dør. Vindu i nordøstre gavlvegg kan beholdes, såfremt det går klar av vindskien når taket senkes. Nye vinduer kan beholdes, og nytt vindu øst for døren må benytte samme vindustype. Pulttaket er hevet 50 cm, og Byantikvaren finner ikke grunnlag for å fravike krav om tilbakeføring av taket og bygningens opprinnelige høyde.

Byantikvaren er kommunens kompetansetat når det gjelder blant annet bygningsvern. Plan- og bygningsetaten viser til at Byantikvaren siden 2004 har vært konsistente i uttalelsene når det gjelder uthusets volum og dermed takhøyde.

Protester

Naboen Anne Dørum i Langgata 24 uttrykker i protest av 21.12.2011 støtte til Byantikvarens krav til utforming av tiltaket. Naboen Bjørn S. Ødegaard i Langgata 24 bemerker til tiltaket 03.01.2012 at tiltaket må utformes brannsikkert.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avslo tiltaket 08.03.2012. Korrekt hjemmel for avslaget er plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-4, da tiltaket er i strid med § 3a i reguleringsbestemmelsene til gjeldende plan. Det var ikke søkt om dispensasjon, og det ble derfor ikke vurdert i dette vedtaket. Søker hadde fått informasjon om at det var nødvendig å søke om dispensasjon i mangelbrev av 16.01.2012.

Søker klaget på avslaget og søkte samtidig om dispensasjon for tiltaket. Nytt avslag med dispensasjonsvurdering ble fattet 21.09.2012. Det er dette vedtaket som nå er påklaget. Begrunnelsen for avslaget er at endringene på bakgårdsbygningen er såpass omfattende at bevaringsverdien svekkes betydelig. Tiltaket kan i hovedsak godkjennes med noen justeringer av fasadedetaljer, men at dette ikke gjelder for taket som er hevet. Det avviker i for stor grad fra den bevaringverdige formen.

Tiltakshaver ønsker å følge Byantikvarens krav til utforming og tilbakeføring, med unntak av at taket er hevet 50 cm. Samtidig er en heving av taket klart i strid mot hensyn til bevaring. Plan- og bygningsetaten fant at hensyn til bevaring veier tyngre enn hensyn til mulighet for utnyttelse av andre etasje i bakgårdsbygningen.

Teknisk forskrift (TEK10), § 14-1 pkt. 4 er relevant for tiltaket, slik at krav til energieffektivitet kun gjelder så langt det passer.

Plan- og bygningsetaten gjør oppmerksom på at fasadetegningene av eksisterende situasjon ikke viser opprinnelig situasjon. Vurderingene av omsøkte endringer er derfor gjort med utgangspunkt i fotografier innsendt til forhåndskonferansen, fil 8, samt tegningene i gjeldende sak.

Klage

Frode Bonesvoll har klaget på avslaget i brev av 12.10.2012. Brevet ble sendt inn av ansvarlig søker Jan Skarpaas og mottatt 16.10.2012. Frode Bonesvoll er eier av Langgata 22, og han representerer tiltakshaver Frobo AS. Klager har klagerett og det er klaget i rett tid, jf. fvl. §§ 28 og 29.

I klagen redegjør Bonesvoll for sakens bakgrunn, herunder at det er utført uten tillatelse, bygningens historiske bruk og hvilke endringer tiltakshaver er villig til å gjennomføre for å i møtekomme Byantikvarens anbefalinger.

Tiltakshaver mener at tiltaket skulle vært vurdert ift. ordlyden i reg.best. § 3 bokstav a "eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet". I utgangspunktet mener klager at tiltaket oppfyller vilkåret i bestemmelsen, og at det således ikke er nødvendig med dispensasjon.

Klager presiserer at taket kun er hevet 0,5 m. Klager mener at for å sikre fremtidig bevaring er det viktig at bygningen er i bruk, og en økning av loftsvolumet gjør at bygningen kan brukes som en komplett bolig, noe som sammenfaller med politisk ønsket utvikling.

Klager viser til at tilbakeføring innen 3 uker ikke er mulig, med tanke på etatens saksbehandlingstid og gjennomføringsmuligheter.

Utsatt iverksetting av vedtak/varsel om pålegg om retting/tilbakeføring

Plan- og bygningsetaten varslet at etaten vurderte å gi pålegg om å rette/tilbakeføre tiltaket i medhold av pbl. § 32-3 første ledd. Klager har kommentert at det ikke er mulig tilbakeføre bygningen innen uttalefristen, som var på tre uker fra vedtaksdato. Klager viser til at arbeidene med å tilbakeføre ville være søknadspliktig. Etaten vil påpeke at tilbakeføring til opprinnelig situasjon ikke er søknadspliktig. Uansett ville en frist for tilbakeføring bli satt i selve pålegget, som hittil ikke er gitt.

Det er varslet at kommunen vil gi pålegg om retting/tilbakeføring av ulovlig utført tiltak i medhold av pbl. § 32-3 første ledd. Plan- og bygningsetaten vil ikke pålegge tilbakeføring før klagesaken er endelig avgjort, jf. fvl. 42.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og derfor 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, tilsidesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være vesentlig større enn ulempene etter en samlet vurdering.

For bebyggelse som er regulert til bevaring gjelder det klare begrensninger for hvilke endringer som kan aksepteres. Dette skal sikre at bebyggelsen ikke endres på en slik måte at bevaringsverdien reduseres i særlig grad. Hensynene bak bestemmelsen er å sikre et eldre bevaringsverdig trehusmiljø mot endringer som medfører at bevaringsverdien reduseres.

Tiltakshaver har begrunnet dispensasjonssøknaden med at bygningen var i forfall, og at taket var underdimensjonert samt råteskadd. Årsaken til forfallet og råteskadene skal være mangelfullt vedlikehold. På grunn av dette var det nødvendig å bygge om taket, og det nye taket er bygd i henhold til dagens krav for dimensjonering av bjelkelag, isolasjon, lufting med mer. Dette skal igjen ha medført at bygningen er blitt ca. 0,5 meter høyere enn før ulovligheten. Tiltakshaver hevder at tiltaket er tilpasset det bevaringsverdige miljøet og ikke er i strid med reguleringen. Hevingen av taket oppfattes som tilpasset det bevaringsverdige miljøet, og hevingen har gjort det mulig å utnytte andre etasjen hensiktsmessig.

Plan- og bygningsetaten er ikke enig i tiltakshavers vurdering. Hevingen av taket har medført at bygningens opprinnelige utforming er betydelig endret. Endringen er ikke tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Hensyn bak bestemmelsen er skadelidende, men etaten vurderer at hensynene ikke er vesentlig tilsidesatt.

Plan- og bygningsetaten vurderer tiltakets fordeler og ulemper slik:

Fordeler med hevingen av taket er at det blir et større og utnyttbart volum i andre etasjen, og det er en politisk ønsket utvikling at for eksempel utnyttede loftsvolum tas i bruk til bolig. Ulemper ved å heve taket er at tiltakets bevaringsverdi blir redusert betydelig. Når eiendommen er regulert til bevaring, tillegges bevaringshensyn stor vekt. Etaten vil bemerke at eventuelt forfall, råteskader, redimensjonering av bærende takkonstruksjoner ved økte høyder på bærende bjelker, og bygningsfysikk ikke gir grunn til å heve taket. Økt tykkelse på taket av disse årsaker kan plasseres på innsiden, men den følge at romvolumet i andre etasje reduseres.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke foreligger klart større fordeler ved tiltaket enn ulemper.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Forslag til vedtak

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetaten avslag av 21.09.2012 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder bruksendring av bakgårdsbygning til bolig med fasadeendringer.

Klagen fra tiltakshaver Frode Bonesvoll anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.02.2013 av:

*Ingfrid Dugstad - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder*

Vedlegg i sak 201114612-25				
Nr	Beskrivelse	Avsender	Dato	Filnavn
1	Klagesak til bydelsutvalg (Dette dokument)			1_Klagesak til bydelsutvalg
2	Søknad om tillatelse til tiltak	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2011	2_Søknad om tillatelse til tiltak
3	Redegjørelse	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2011	3_Redegjørelse
4	Følgebrev	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	4_Følgebrev
5	Ytterdør	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	5_Ytterdør
6	Eksisterende fasader	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	6_Eksisterende fasader
7	Fasader	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	7_Fasader
8	E-Postmelding	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	8_E-Postmelding
9	Brev Byantikvaren nov.11	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	9_Brev Byantikvaren nov.11
10	Eksisterende fasader	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	10_Eksisterende fasader
11	Fasader	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	11_Fasader

12	Ytterdør	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	14.11.2011	12_Ytterdør
13	Kopi av brev til Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS - Uttalelse	Byantikvaren	01.12.2011	13_Kopi av brev til Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS - Uttalelse
14	Kopi av brev til Arkitektkontoret J. Skarpaas as - Bemerkninger til nabovarsel	Anne Dørum	28.12.2011	14_Kopi av brev til Arkitektkontoret J. Skarpaas as - Bemerkninger til nabovarsel
15	E-Postmelding	Anne Dørum	29.12.2011	15_E-Postmelding
16	Kommentarer	Bjørn Skar Ødegaard	10.01.2012	16_Kommentarer
17	Vedrørende mangelfull søknad om rammetillatelse - Langgata 22	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	16.01.2012	17_Vedrørende mangelfull søknad om rammetillatelse - Langgata 22
18	Revidert søknad om rammetillatelse	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	18_Revidert søknad om rammetillatelse
19	Situasjonsplan	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	19_Situasjonsplan
20	Situasjonsplan nabovarsel	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	20_Situasjonsplan nabovarsel
21	Eksisterende tegninger	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	21_Eksisterende tegninger
22	Plan 1 og 2	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	22_Plan 1 og 2
23	Snitt	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	23_Snitt
24	Fasader	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	24_Fasader
25	Tegninger nabovarsel	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	25_Tegninger nabovarsel
26	Tegninger andre	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.01.2012	26_Tegninger andre
27	Avslag	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	08.03.2012	27_Avslag
28	Tiltakshavers uttalelse	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	15.03.2012	28_Tiltakshavers uttalelse
29	Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3a	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.04.2012	29_Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3a
30	Situasjonsplan	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.04.2012	30_Situasjonsplan
31	Vedlegg	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	19.04.2012	31_Vedlegg
32	Avslag	Arkitektkontoret	21.09.2012	32_Avslag

		Jan Skarpaas as		
33	Klage på avslag	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2012	33_Klage på avslag
34	Vedlegg 1 og 2	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2012	34_Vedlegg 1 og 2
35	Vedlegg 3 - 5	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2012	35_Vedlegg 3 - 5
36	Vedlegg 6	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2012	36_Vedlegg 6
37	Fasadens høyde-vedlegg 7	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2012	37_Fasadens høyde-vedlegg 7
38	Vedlegg 8	Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	18.10.2012	38_Vedlegg 8
39	Foto før og nå	Bockeliebygg v/Rolf Bockelie	31.10.2012	39_Foto før og nå
40	Foto før og nå øst	Bockeliebygg v/Rolf Bockelie	31.10.2012	40_Foto før og nå øst
41	Regbest S-3026			41_Regbest S-3026

Kopi (uten vedlegg) sendt:

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as, Postboks 5926 Majorstuen, 0308 OSLO, jskarpas@online.no
Frobo AS, Dovresvingen 12, 1184 OSLO, frode.bonesvoll@bekk.no
Anne Dørum, Langgata 24, 0566 OSLO, anndoe@ous-hf.no
Bjørn Skar Ødegaard, Langgata 24, 0566 OSLO