

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
☒ Rammetillatelse		Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.
☐ Ett-trinns søknadsbehandling Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.		Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggested Gnr. 227 Bnr. 281 Festenr. Seksjonsnr. Byggningsnr. Bolignr. Kommune Oslo Adresse Langgata 22 Postnr. 0556 Poststed Oslo							
Planlagt bruk/formål ☐ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet ☐ Beskriv Uthus Bygn.typekode (jf. s. 2) 181							
Tiltaks art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg ☐ Nytt bygg *) ☐ Parkeringsplass *) ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlig terrenginngrep						
	Endring av bygg og anlegg ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *) ☐ Fasade ☐ Ombygging ☐ Anlegg						
	Endring av bruk ☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift						
	Riving ☐ Hele bygg *) ☐ Deler av bygg *) ☐ Anlegg						
	Bygn.tekn. installasj.**) Nyanlegg *) ☐ Endring ☐ Reparasjon						
	Endring av bruks-enhet i bolig ☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning						
	Innhegning, skilt ☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.						
	Oppretting/endring av matrikkelenhet ***) ☐ Grunneiendom *) ☐ Anleggseiendom *) ☐ Festegrunn over 10 år *) ☐ Arealoverføring *)						
	*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A)						
	**) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.						
***) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkelloven. Registrert eller underskrevet i feltet for tiltakshaver.							

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	-	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	-	☒
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/leiemod	D	-	☒
Tegninger	E	-	☒
Redegjørelser/kart	F	1 - 1	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 1	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	-	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	-	☒

Erklæring og underskrift Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.			
Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Arkitektkontoret Jan Skarpaas as Adresse Pb 5926 Majorstua Postnr. 0308 Poststed Oslo		Navn Frode as Adresse Dovresvingen 12 Postnr. 1184 Poststed Oslo	
Kontaktperson Jan Skarpaas E-post jskarpaas@online.no Dato 17.10.11 Underskrift		Eventuelt organisasjonsnummer 889 830 163 E-post Frode.bonesvoll@BEKK.no Telefon (dagtid) 98218420 Dato 17.10.11 Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver Jan Skarpaas		Gjentas med blokkbokstaver Frode Bonesvoll	

17.10.2011

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo

Eiendom 227/281 Langgata 22, 0566 Oslo

Det vises til Plan- og bygningsetatens saksnr. 201003515 vedr. ulovlig endring av uthus.

Tiltakshaver, Frobo as, har den 17.10 engasjert arkitektkontoret Jan Skarpaas as som ansvarlig søker for å ivareta de pålegg som framkommer i saken fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

I brev datert den 20.09.11 til advokatkontoret Sunde og Sunde skriver Byantikvaren: *"Byantikvaren opprettholder sin vurdering, og vil sterkt fraråde tiltaket, både det som omsøkes i brev av 24.08.2011, og de øvrige tiltak som er utført. Byantikvaren vil anbefale Plan- og bygningsetaten å kreve bygningen tilbakeført til sin tidligere tilstand med hensyn til både volum og fasadedetaljer."*

Datert den 28.09.11 skriver Plan- og bygningsetaten:

"Herved opprettholdes pålegg og vedtak om tvangsmulkt datert 12.01.2011. Ny frist for retting/tilbakeføring av den ulovlige ombyggingen og bruksendringen settes til 01.11.2011."

Tiltakshaver har nå igangsatt en prosess for å avklare med Byantikvaren de tiltak som må utføres for å føre bygningen tilstrekkelig tilbake til tidligere tilstand med hensyn til volum og fasadedetaljer. I og med at bygningen har gjennomgått en relativt omfattende reparasjon der mye av de opprinnelige elementene er fjernet er det nødvendig å søke bistand fra Byantikvaren for å klargjøre retningslinjer for tilbakeføringen.

I første omgang sendes derfor inn søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker. Nødvendig søknader om ansvarsretter med tilhørende gjennomføringsplan vil bli sendt inn i forbindelse med søknad om igangsettingstillatelse. Tiltakets omfang vil ikke kunne bli klart før nødvendig avklaring er foretatt med Byantikvaren.

Det bes med dette om at vedtak om tvangsmulkt trekkes da tilbakeføring til tidligere tilstand ikke lar seg gjennomføre innenfor den oppgitte frist.(1/11-10). Tiltaket vil vurderes innsendt som rammesøknad eller ett- trinns søknad avhengig av endrinegens omfang.

Med vennlig hilsen
Jan Skarpaas

Kopi: Frobo as, Byantikvaren



Arkitektkontoret Jan Skarpaas as

Eiendom 10/1594 Langgata 22 Tilbakeføring av uthus

Det vises til e. post fra Byantikvaren datert den 24.10.11 vedrørende retningslinjer for tilbakeføring av uthuset.



Foto av uthuset tatt 1. november 2011

På bakgrunn av Byantikvarens uttalelser som sier at retningslinjene for tilbakeføring i prinsippet følger av Byantikvarens uttalelser av 24.08.2011 har tiltakshaver avholdt møte og befaring med ansvarlig søker og utførende håndtverker. De utførte arbeidene er vurdert mot Byantikvarens retningslinjer og har gitt følgende vurderinger for tilbakeføring av uthuset.

Utvendig panel.

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nytt smalt staff panel erstattes med panel av tilsvarende utforming og dimensjon som tidligere panel."

Ved befaring i Langgt. 22 den 1. november ble det fastslått følgende:

Det oppsatte perlestaff panelet er i utforming og bredde tilnærmet identisk med opprinnelig panel. Det er rester av opprinnelig panel på byggeplassen. Se foto merket 1 og 2.

Opprinnelig panel var tildels sterkt råteskadet. Fra tiltakshaver og håndverker sin side ble det lagt vekt på å finne et straffpanel med tilsvarende utseende som opprinnelig panel.

På denne bakgrunn mener tiltakshaver at oppsatt panel kan beholdes.



Bilde 1



Bilde 2

Opprinnelig
Panel

Bygningens ytre dimensjon ved grunnmur

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Utlekking ifm utvendig isolering fjernes slik at husets ytre dimensjoner tilbakestilles."

Ved befaring i Langgata 22 den 1. november ble det fastslått følgende:

Det er ikke foretatt isolering fra bindingsverket mot utvendig panel. Opprinnelig var uthuset kledd med 2 lag panel regnet fra det opprinnelige bindingsverket mot fri luft. Innerste lag var panel med over/underliggere, det ytterste laget perlestaff panel. De opprinnelige panelbordene hadde varierende tykkelse på ca 22-25mm og det opprinnelige bindingsverket var tildels råteskadet og ikke rett. Den opprinnelige totale paneltykkelsen utgjorde tilsammen ca 66-75 mm i tykkelse regnet fra bindingsverket. Ved reparasjon av bygningen vektla tiltakshaver å unngå utvendig tilleggisolering da dette ville utgjøre en uheldig overgang mot grunnmur i forhold til uthusets opprinnelige utseende.

Fra det avrettede bindingsverket ble det påsatt Tyvek diffusjons åpen vindsperre, 12 mm sløyfer, 30 mm lekter og 22 mm panel. Dette er en oppbygging av en panelvegg som er alminnelig i dag ved bruk av en luftet kledning for å hindre sopp og råteskader. Total tykkelse ny vegg regnet fra bindingsverk er derved ca. 64 mm. Total tykkelse gammel vegg var ca. 66-75mm (pluss veggens skjevhet i vertikal- og horisontalplanet.) Ny vegg er derved teoretisk lenger inn på grunnmur enn opprinnelig vegg. Det er derved ikke foretatt øking i bygningens ytre dimensjoner hverken i lengde eller bredde. Se foto 3 som viser overgang panel mot grunnmur. Nytt panel flukter med grunnmurens ytterside. Se foto 4 som viser tidligere situasjon overgang panel/grunnmur. Som det framgår av foto er huset ytre dimensjon ikke økt etter isolering av vegger og oppsetting av ny panel.



Overgang panel mot grunnmur i dag foto 3



*Overgang panel mot grunnmur tidligere
foto 4*

Nye vindusåpninger

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nye vindusåpninger fjernes"

Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot øst. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

Ny dør

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nye dør fjernes og dør tilsvarende gammel dør settes inn i veggens innerliv inkludert gerikter og profilert listverk."

Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot øst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør. Se vedlagt tegninger av forslag til framtidig dør. Ny dør monteres i veggens innerliv som innadslående og venstrehengslet. Se foto som viser at det var glattkant gerikter rundt døråpning, ikke profilert belistning.

Pulttak over dør

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Pulttak på knekter reetableres over dør."

Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over dør. Se foto som viser tidligere pulttak over dør. Pulttak utført i enkle, glattkant konstruksjoner.



Vindu øst for døren

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Vindu reetableres øst for døren"

Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

Vindu nordøstre gavlvegg

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Byantikvaren vil ikke motsette seg at den tidligere døren oppe på nordøstre gavlvegg sløyfes eller erstattes med vindu". "

Da tiltakshaver allerede har erstattet dør med vindu søkes det om å beholde vindu. Gavelveggen er i avstand mer enn 4 meter fra naboeiendommot nord øst og vindu vil ikke ha innvirkning på utnytting av denne eiendommen.

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Det henvises til Byantikvarens informasjonsark om vinduer og momentliste for vinduskopier i den grad de gamle vinduene ikke kan gjeninnsettes"

Det er satt inn nye vinduer. Vinduene har tilnærmet lik inndeling som opprinnelige vinduer. Vinduene er utformet som koblede vinduer med utvendige glass satt i sprosser med kittfals og innvendig koblet vindu med isolerglass.



Vinduene følger for en stor del Byantikvarens anbefalinger:

- rammeinndeling
- slagretning og hengsling
- proporsjoner og dimensjoner: karmen, poster, rammer og sprosser
- plassering i vegg
- materialbruk (ikke bytt ut tre med aluminium eller plast)
- montering av glass med kittfals (ikke glasslister av tre eller aluminium)

Det bes om at de monterte vinduene kan beholdes. (Med unntak av vinder som skal fjernes i knevegg mot sørøst)

Taket og synlige sperrer

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Taket må senkes til gammel høyde med synlige sperreender ved røstet som tidligere"

I dag er sperreendene innkledd med langsgående bord med nettingkledde lufteårninger. Tidligere takkonstruksjon viste synlige sperreender c/c antaglig ca 900 mm utført antaglig som 5" boks. De nye taksperrene er utført som 350 x 45 mm Rantibjelker c/c 600mm. Taksperrenes dimensjon er valgt som en følge av dimensjonerende krav til lastbæring ifm snølast.

Ved takutstikket er sperrene skåret ned slik at det oppnås en fornuftig sperre-dimensjon ved forkantbodet. Dagens krav til lastbærende konstruksjoner gir c/c avstand sperrer og dimensjoner på sperrene. Synlige, nedkappede Rantibjelker montert c/c 600 mm vil gi et helt annet uttrykk enn de opprinnelige 5" boks med c/c ca 900mm. Tiltakshaver mener derfor at det er en bedre løsning å skjule taksperrene ved raftet i stede tfor å eksponere Rantibjelkene. Alternativt måtte takutstikket bygges opp som "jukse" sperrer. Denne løsningen ble ikke valgt.

Byantikvaren uttaler i sin retningslinje at taket skal tilbakeføres til opprinnelig høyde. Før arbeidene startet var taket bygget opp av 4-5" sperrer (stekt underdimensjonert). På sperrene lå 1,5 " lekter på tvers og på disse et korrugert trapes 20 platetak av aluminium.



Bildet viser utforming av sperrendene ved røstet.

Gjennom reparasjonsarbeidene er taket, iht håndtverker, utført med 350 mm "Ranti" bjelker pålagt diff. åpen og vanntett duk og luftet med sløyfer og lekter og ytterkledning av Decra takpanner. Dimensjonen på sperrene er beregnet utifra krav til lastbæring på tak. Oppbyggingen av det nye taket har medført en øking i konstruksjonshøyden på ca. 200-250mm. I tillegg har de nye takkonstruksjonene blitt opplagret på nye, avrettede

toppsviller. Totalt sett har arbeidene medført en høydeøkning på bygningen på ca. 500 mm i forhold til taket kledd med korrugerte plater.

Tiltakshaver vil søke å opprettholde takhøyden slik den er i dag. Ved å fjerne de to nye vinduene i kneveggen mot sørøst vil bygningen tilbakeføres til preg av uthus.

Konklusjon og oppsummering:

- a) Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot sørøst (2 stk).
- b) Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot sørøst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør.
- c) Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over inngangsdør.
- e) Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig.
- f) Tiltakshaver vil søkes om å beholde vindu som erstatning for dør i gavl mot nordøst.
- g) Eksisterende utv. panel beholdes. Jfr. fotodokumentasjon av ny og gammel panel
- h) Underkledning av taksperrer ønskes beholdt
- i) Taket søkes beholdt i sin nåværende utførelse

Arbeidet søkes utført gjennom søknad til Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

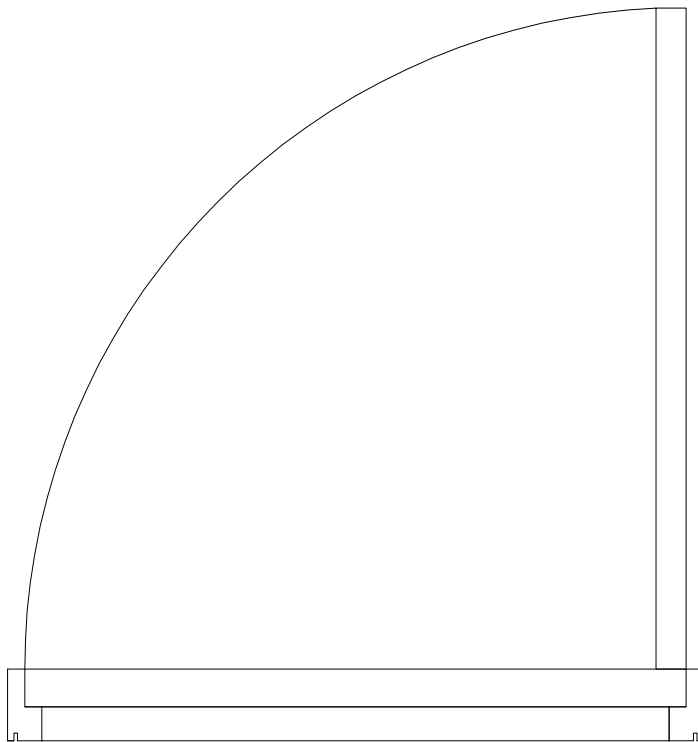
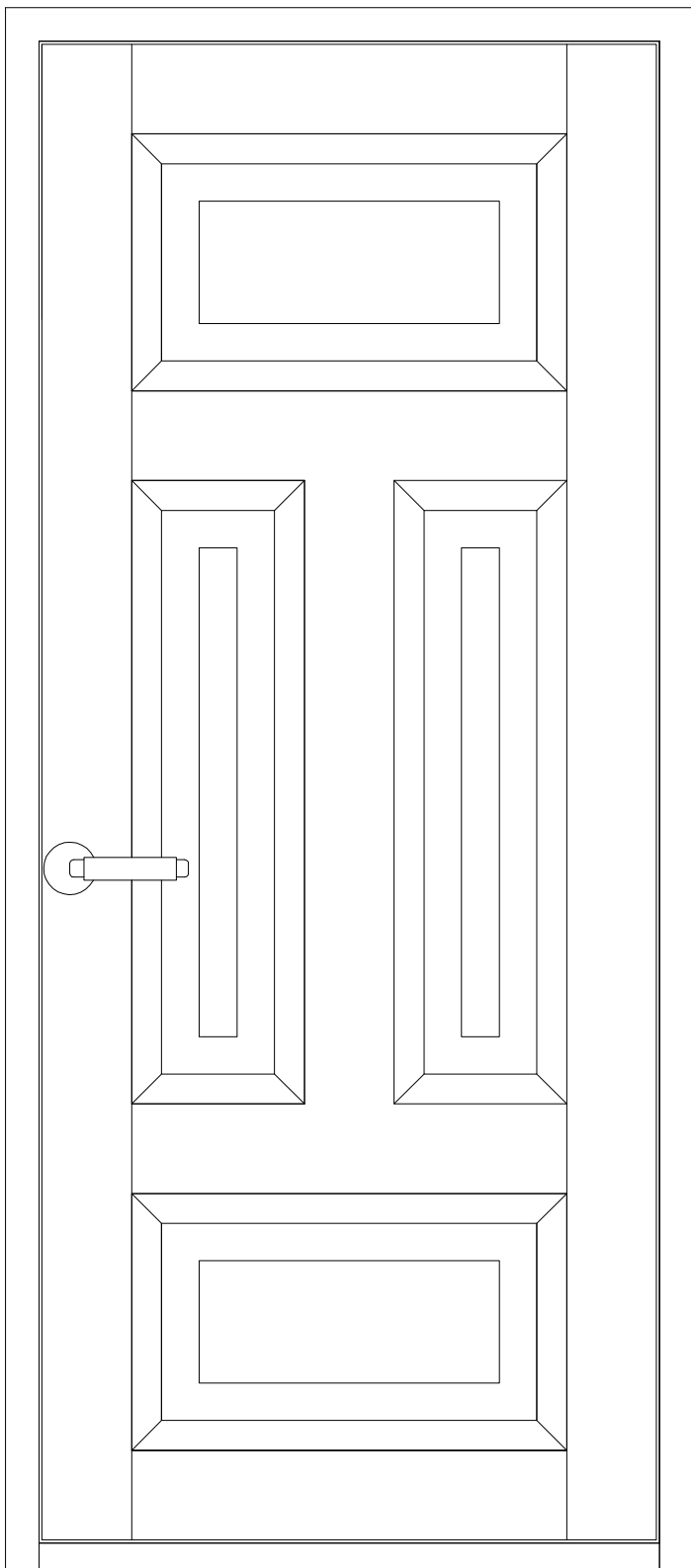
Eksisterende fasader (A3)

Framtidige fasader(A3)

Oppriss inngangsdør (A4)

Med vennlig hilsen

.....
Jan Skarpaas
siv.Ark MNAL

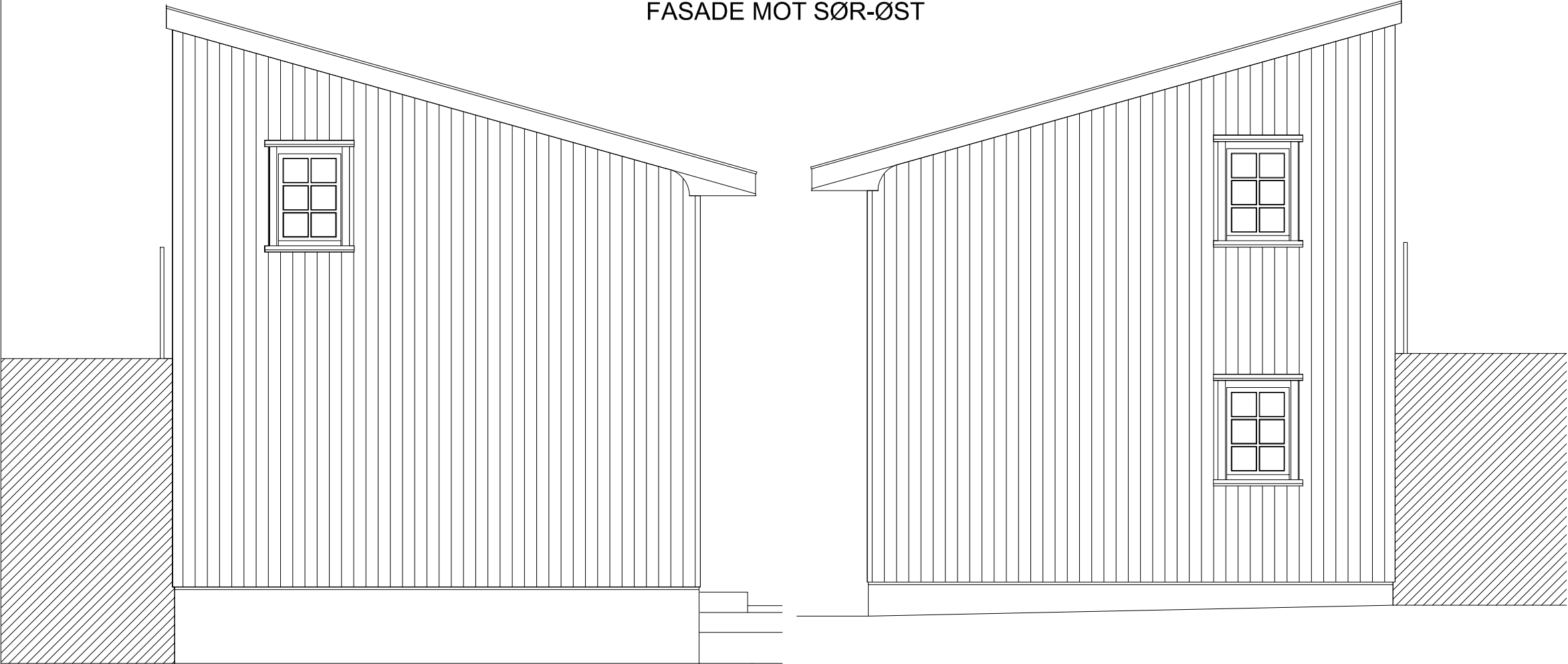


Innadslående
Venstrehengslet
Montert mot innervegg

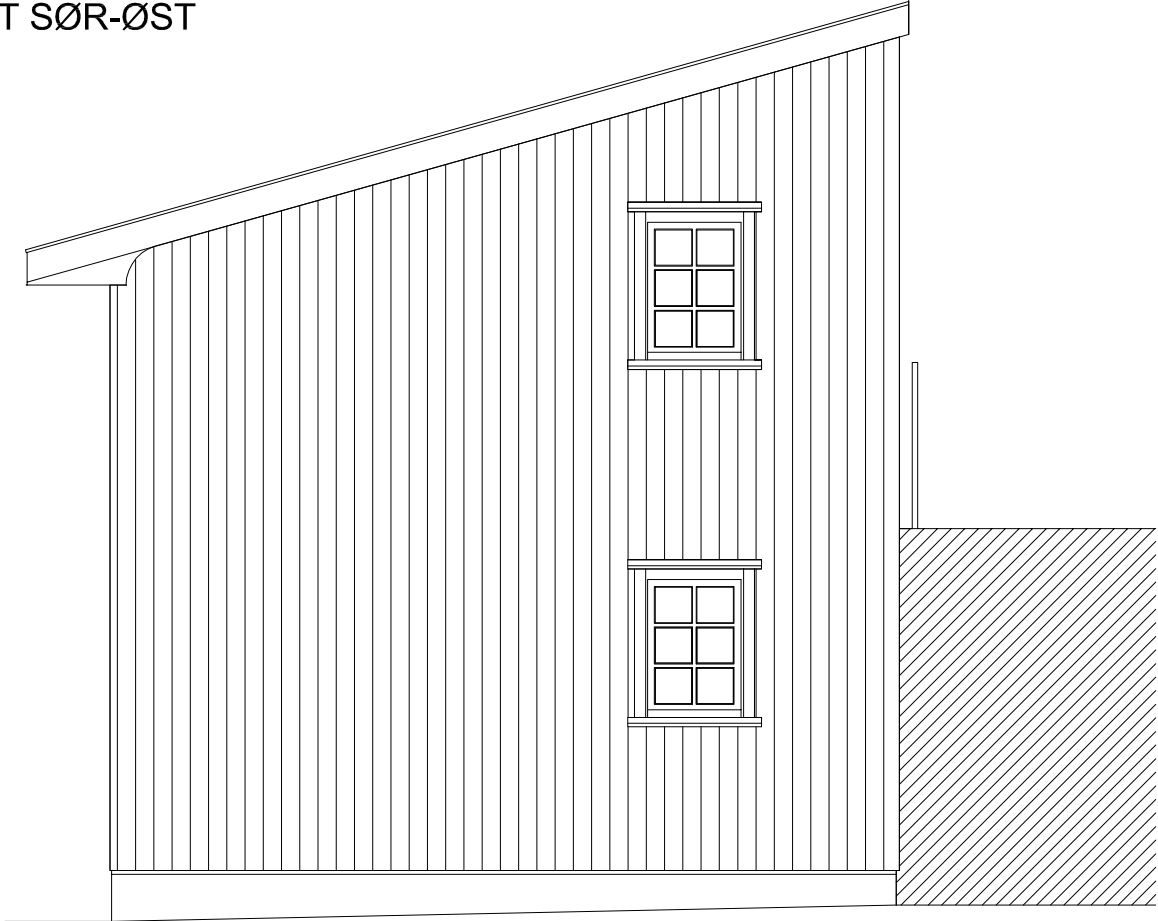
08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN
227/281 Langgata 22 Oslo			
Uthus Ytterdør			
TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A03	1:20 (A4)	08.11.11	A
Frobo as Dovresvingen 12 1184 Oslo			
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no			



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

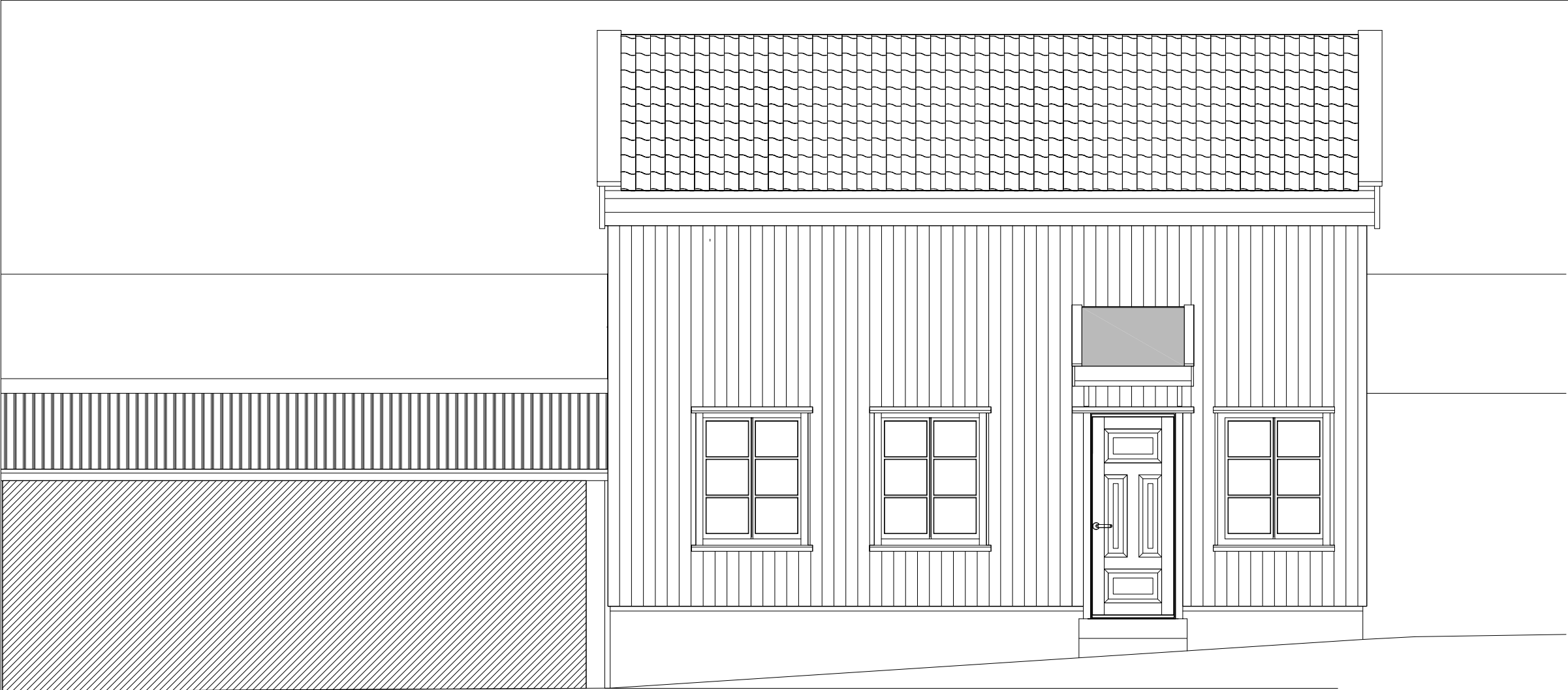
227/281 Langgata 22
Oslo

Uthus
Eksisterende fasader

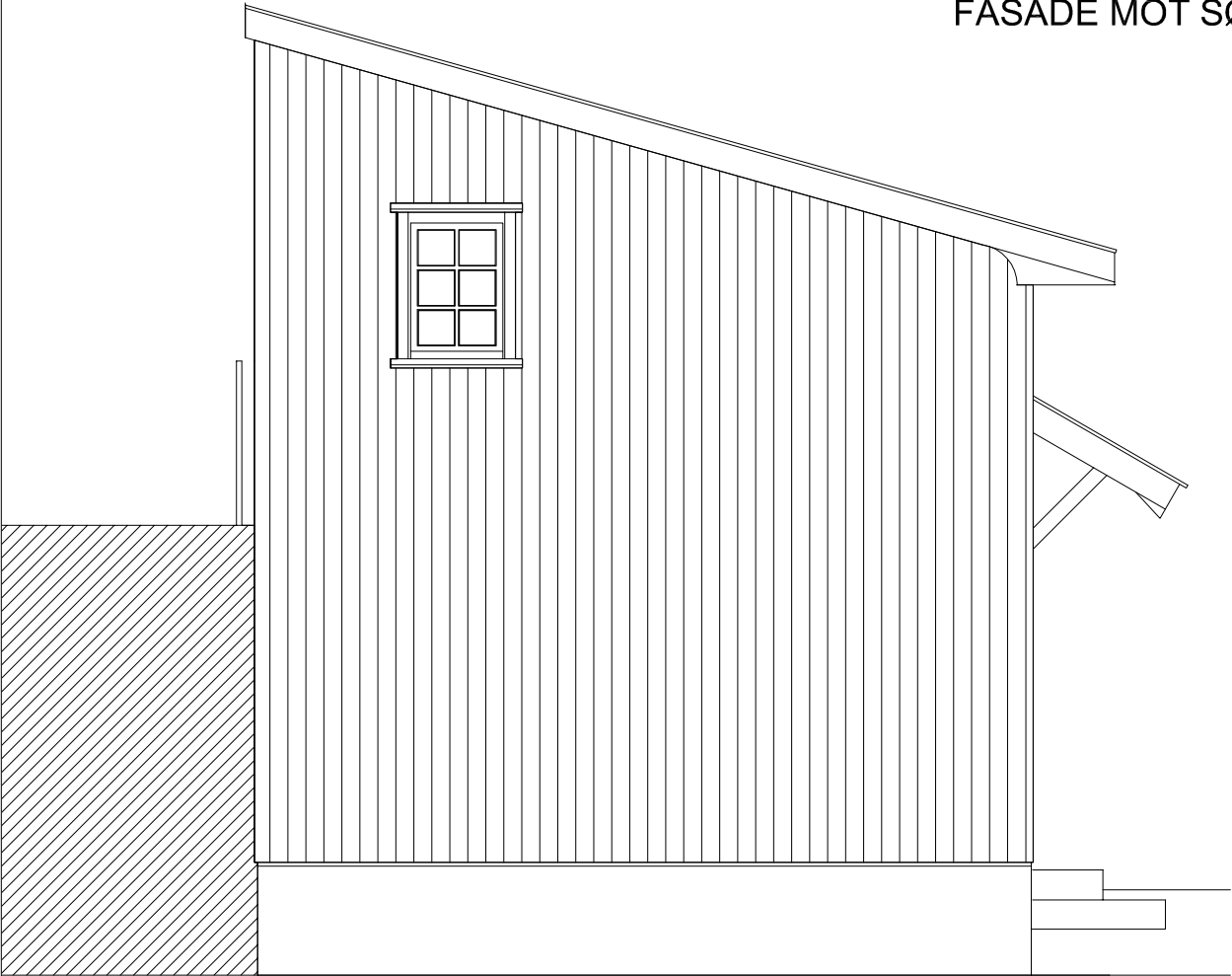
TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A01	1:50 (A3)	08.11.11	A

Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

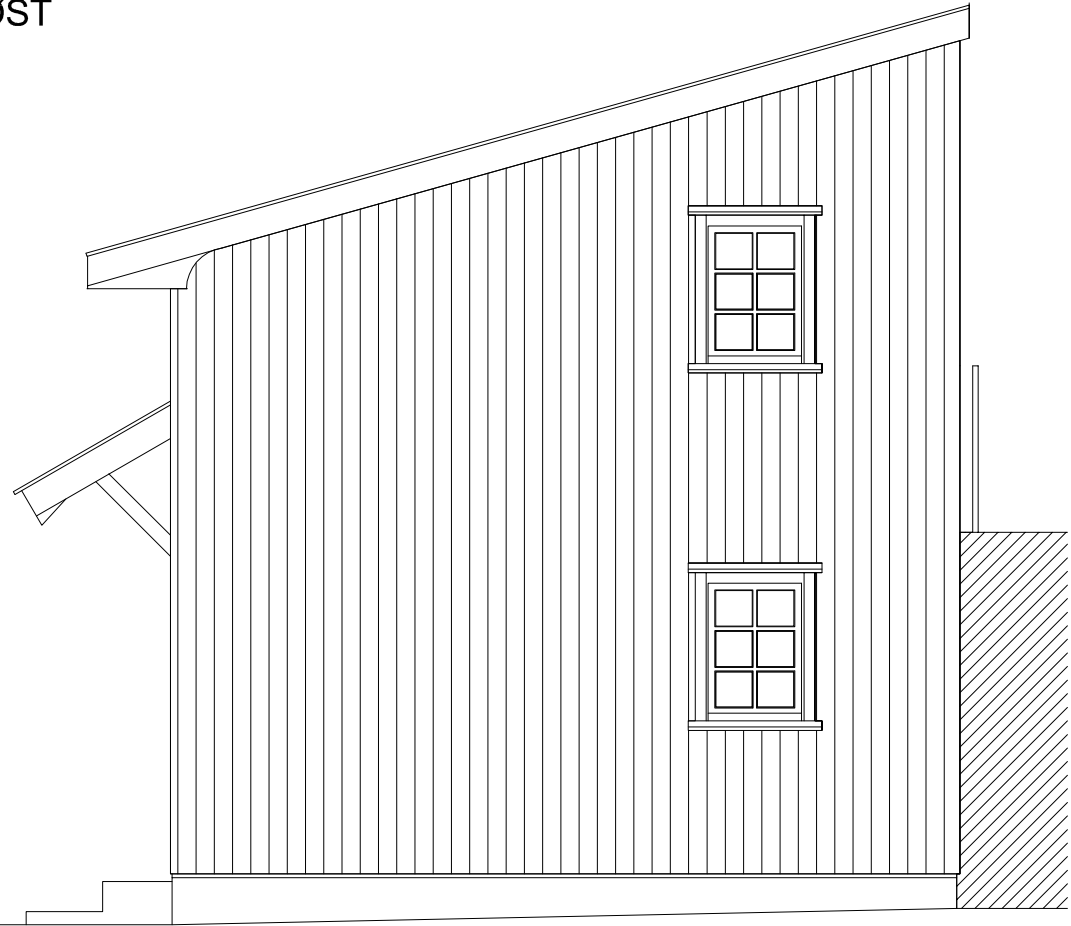
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post; jskarpas@online.no



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN
227/281 Langgata 22 Oslo			
Uthus Framtidige fasader			
TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A02	1:50 (A3)	08.11.11	A
Frobo as Dovresvingen 12 1184 Oslo			
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post; jskarpas@online.no			

Fra: Jan Skarpaas [jskarpas@online.no]
Sendt: 11. november 2011 09:35
Til: PBE Postmottak
Emne: PBE saksnr. 201114612
Vedlegg: Brev Byantikvaren nov.11.pdf; A01 .pdf; A02 .pdf; A03 .pdf

Oslo kommune, Plan og bygningsetaten
Vedr. saksnr. 201114612

Undertegnede sendte den 9.11 e. post til Byantikvaren med kopi til Plan- og bygningsetaten
Det ble i e. posten feilaktig referert til PBE saksnr. 201003515.
Det bes om at brev med gjenpart arkiveres under saksnr. 201114612

Med vennlig hilsen
Jan Skarpaas
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
jskarpas@online.no tlf 90648789

Kopi av e. post sendt 9.11:

Vedr. Eiendom 227/281, Langgata 22, 0566 Oslo

Det vises til Plan- og bygningsetatens saksnr. 201003515 vedr. ulovlig endring av uthus på eiendom 227/281 og e. post fra Byantikvaren datert 24.10.2011 til Arkitektkontoret Jan Skarpaas as. I nevnte e. post gjennomgår Byantikvaren prinsipper for tilbakeføring av uthuset.

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as har søkt ansvarsrett som ansvarlig søker for arbeidet med tilbakeføringen av uthuset ved en søknad til Plan og bygningsetaten datert 17.10.2011. Svar på nevnte søknad til PBe foreligger ikke.

Byantikvaren ber i sitt brev om at det framlegges dokumentasjon på de arbeidene som søkes utført i forbindelse med tilbakeføring av bygningen. Vedlagt denne e. post følger følgende dokumentasjon:

- a) dokument " tilbakeføring av uthus"*
- b) tegning A01 fasader eksisterende forhold*
- c) tegning A02 fasader framtidige forhold*
- d) tegning A03 ny dør*

Det bes om at Byantikvaren kan godkjenne de retningslinjene som uthuset søkes tilbakeført etter og som er gjengitt i vedlagt dokumentasjon. Med bakgrunn i Byantikvarens uttalelser til vedlagt dokumentasjon vil det søkes om tillatelse til gjennomføring ved søknad til plan- og bygningsetaten.

Det anmodes om en tilbakemelding snarlig slik at arbeidene kan igangsettes.

Med vennlig hilsen
Jan Skarpaas
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
jskarpas@online.no tlf 90648789

Eiendom 10/1594 Langgata 22 Tilbakeføring av uthus

Det vises til e. post fra Byantikvaren datert den 24.10.11 vedrørende retningslinjer for tilbakeføring av uthuset.



Foto av uthuset tatt 1. november 2011

På bakgrunn av Byantikvarens uttalelser som sier at retningslinjene for tilbakeføring i prinsippet følger av Byantikvarens uttalelser av 24.08.2011 har tiltakshaver avholdt møte og befaring med ansvarlig søker og utførende håndtverker. De utførte arbeidene er vurdert mot Byantikvarens retningslinjer og har gitt følgende vurderinger for tilbakeføring av uthuset.

Utvendig panel.

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nytt smalt staff panel erstattes med panel av tilsvarende utforming og dimensjon som tidligere panel."

Ved befaring i Langgt. 22 den 1. november ble det fastslått følgende:

Det oppsatte perlestaff panelet er i utforming og bredde tilnærmet identisk med opprinnelig panel. Det er rester av opprinnelig panel på byggeplassen. Se foto merket 1 og 2.

Opprinnelig panel var tildels sterkt råteskadet. Fra tiltakshaver og håndverker sin side ble det lagt vekt på å finne et straffpanel med tilsvarende utseende som opprinnelig panel.

På denne bakgrunn mener tiltakshaver at oppsatt panel kan beholdes.



Bilde 1



Bilde 2

Opprinnelig
Panel

Bygningens ytre dimensjon ved grunnmur

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Utlekking ifm utvendig isolering fjernes slik at husets ytre dimensjoner tilbakestilles."

Ved befaring i Langgata 22 den 1. november ble det fastslått følgende:

Det er ikke foretatt isolering fra bindingsverket mot utvendig panel. Opprinnelig var uthuset kledd med 2 lag panel regnet fra det opprinnelige bindingsverket mot fri luft. Innerste lag var panel med over/underliggere, det ytterste laget perlestaff panel. De opprinnelige panelbordene hadde varierende tykkelse på ca 22-25mm og det opprinnelige bindingsverket var tildels råteskadet og ikke rett. Den opprinnelige totale paneltykkelsen utgjorde tilsammen ca 66-75 mm i tykkelse regnet fra bindingsverket. Ved reparasjon av bygningen vektla tiltakshaver å unngå utvendig tilleggisolering da dette ville utgjøre en uheldig overgang mot grunnmur i forhold til uthusets opprinnelige utseende.

Fra det avrettede bindingsverket ble det påsatt Tyvek diffusjons åpen vindsperre, 12 mm sløyfer, 30 mm lekter og 22 mm panel. Dette er en oppbygging av en panelvegg som er alminnelig i dag ved bruk av en luftet kledning for å hindre sopp og råteskader. Total tykkelse ny vegg regnet fra bindingsverk er derved ca. 64 mm. Total tykkelse gammel vegg var ca. 66-75mm (pluss veggens skjevhet i vertikal- og horisontalplanet.) Ny vegg er derved teoretisk lenger inn på grunnmur enn opprinnelig vegg. Det er derved ikke foretatt øking i bygningens ytre dimensjoner hverken i lengde eller bredde. Se foto 3 som viser overgang panel mot grunnmur. Nytt panel flukter med grunnmurens ytterside. Se foto 4 som viser tidligere situasjon overgang panel/grunnmur. Som det framgår av foto er huset ytre dimensjon ikke økt etter isolering av vegger og oppsetting av ny panel.



Overgang panel mot grunnmur i dag foto 3



*Overgang panel mot grunnmur tidligere
foto 4*

Nye vindusåpninger

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nye vindusåpninger fjernes"

Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot øst. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

Ny dør

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nye dør fjernes og dør tilsvarende gammel dør settes inn i veggens innerliv inkludert gerikter og profilert listverk."

Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot øst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør. Se vedlagt tegninger av forslag til framtidig dør. Ny dør monteres i veggens innerliv som innadslående og venstrehengslet. Se foto som viser at det var glattkant gerikter rundt døråpning, ikke profilert belistning.

Pulttak over dør

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Pulttak på knekter reetableres over dør."

Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over dør. Se foto som viser tidligere pulttak over dør. Pulttak utført i enkle, glattkant konstruksjoner.



Vindu øst for døren

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Vindu reetableres øst for døren"

Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

Vindu nordøstre gavlvegg

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Byantikvaren vil ikke motsette seg at den tidligere døren oppe på nordøstre gavlvegg sløyfes eller erstattes med vindu". "

Da tiltakshaver allerede har erstattet dør med vindu søkes det om å beholde vindu. Gavelveggen er i avstand mer enn 4 meter fra naboeiendommot nord øst og vindu vil ikke ha innvirkning på utnytting av denne eiendommen.

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Det henvises til Byantikvarens informasjonsark om vinduer og momentliste for vinduskopier i den grad de gamle vinduene ikke kan gjeninnsettes"

Det er satt inn nye vinduer. Vinduene har tilnærmet lik inndeling som opprinnelige vinduer. Vinduene er utformet som koblede vinduer med utvendige glass satt i sprosser med kittfals og innvendig koblet vindu med isolerglass.



Vinduene følger for en stor del Byantikvarens anbefalinger:

- rammeinndeling
- slagretning og hengsling
- proporsjoner og dimensjoner: karmen, poster, rammer og sprosser
- plassering i vegg
- materialbruk (ikke bytt ut tre med aluminium eller plast)
- montering av glass med kittfals (ikke glasslister av tre eller aluminium)

Det bes om at de monterte vinduene kan beholdes. (Med unntak av vinder som skal fjernes i knevegg mot sørøst)

Taket og synlige sperrer

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Taket må senkes til gammel høyde med synlige sperreender ved røstet som tidligere"

I dag er sperreendene innkledd med langsgående bord med nettingkledde lufteårninger. Tidligere takkonstruksjon viste synlige sperreender c/c antaglig ca 900 mm utført antaglig som 5" boks. De nye taksperrene er utført som 350 x 45 mm Rantibjelker c/c 600mm. Taksperrenes dimensjon er valgt som en følge av dimensjonerende krav til lastbæring ifm snølast.

Ved takutstikket er sperrene skåret ned slik at det oppnås en fornuftig sperre-dimensjon ved forkantbodet. Dagens krav til lastbærende konstruksjoner gir c/c avstand sperrer og dimensjoner på sperrene. Synlige, nedkappede Rantibjelker montert c/c 600 mm vil gi et helt annet uttrykk enn de opprinnelige 5" boks med c/c ca 900mm. Tiltakshaver mener derfor at det er en bedre løsning å skjule taksperrene ved raftet i stede tfor å eksponere Rantibjelkene. Alternativt måtte takutstikket bygges opp som "jukse" sperrer. Denne løsningen ble ikke valgt.

Byantikvaren uttaler i sin retningslinje at taket skal tilbakeføres til opprinnelig høyde. Før arbeidene startet var taket bygget opp av 4-5" sperrer (stekt underdimensjonert). På sperrene lå 1,5 " lekter på tvers og på disse et korrugert trapes 20 platetak av aluminium.



Bildet viser utforming av sperrendene ved røstet.

Gjennom reparasjonsarbeidene er taket, iht håndtverker, utført med 350 mm "Ranti" bjelker pålagt diff. åpen og vanntett duk og luftet med sløyfer og lekter og ytterkledning av Decra takpanner. Dimensjonen på sperrene er beregnet utifra krav til lastbæring på tak. Oppbyggingen av det nye taket har medført en øking i konstruksjonshøyden på ca. 200-250mm. I tillegg har de nye takkonstruksjonene blitt opplagret på nye, avrettede

toppsviller. Totalt sett har arbeidene medført en høydeøkning på bygningen på ca. 500 mm i forhold til taket kledd med korrugerte plater.

Tiltakshaver vil søke å opprettholde takhøyden slik den er i dag. Ved å fjerne de to nye vinduene i kneveggen mot sørøst vil bygningen tilbakeføres til preg av uthus.

Konklusjon og oppsummering:

- a) Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot sørøst (2 stk).
- b) Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot sørøst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør.
- c) Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over inngangsdør.
- e) Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig.
- f) Tiltakshaver vil søkes om å beholde vindu som erstatning for dør i gavl mot nordøst.
- g) Eksisterende utv. panel beholdes. Jfr. fotodokumentasjon av ny og gammel panel
- h) Underkledning av taksperrer ønskes beholdt
- i) Taket søkes beholdt i sin nåværende utførelse

Arbeidet søkes utført gjennom søknad til Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

Eksisterende fasader (A3)

Framtidige fasader(A3)

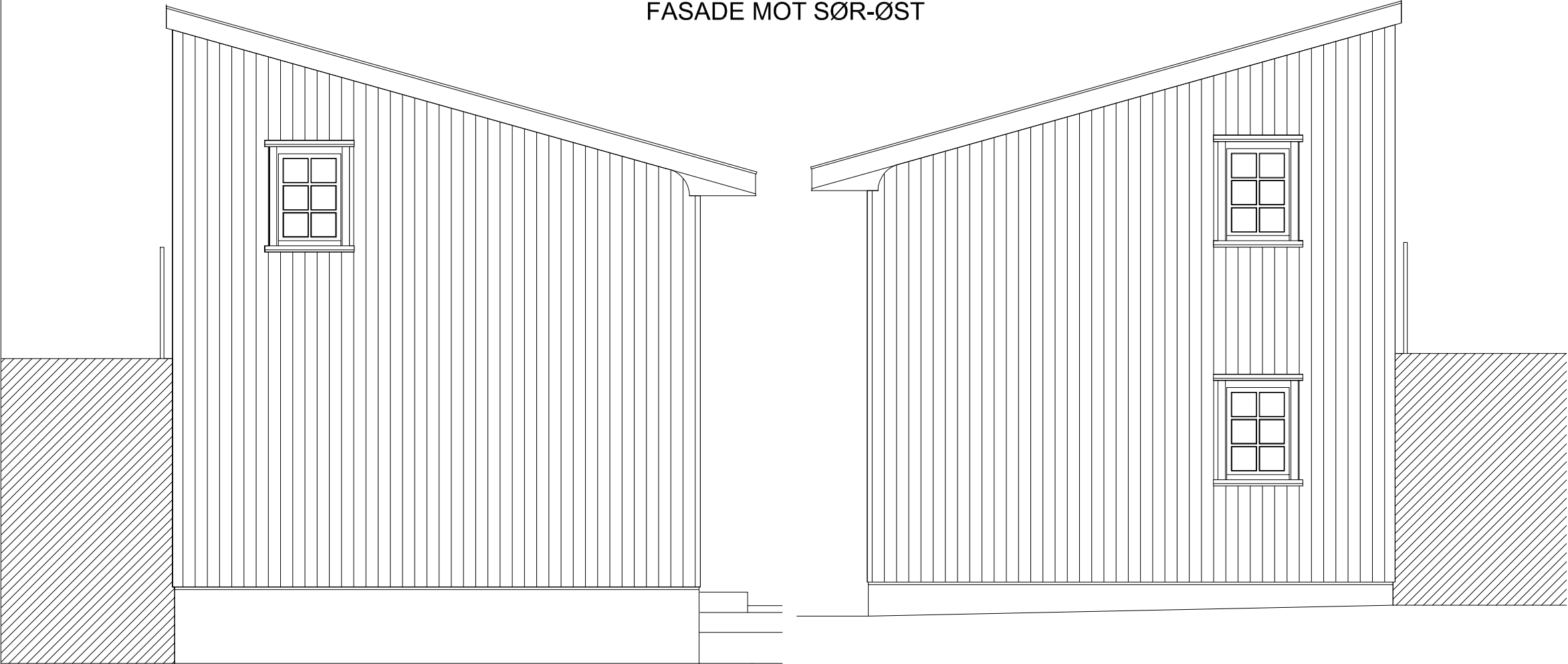
Oppriss inngangsdør (A4)

Med vennlig hilsen

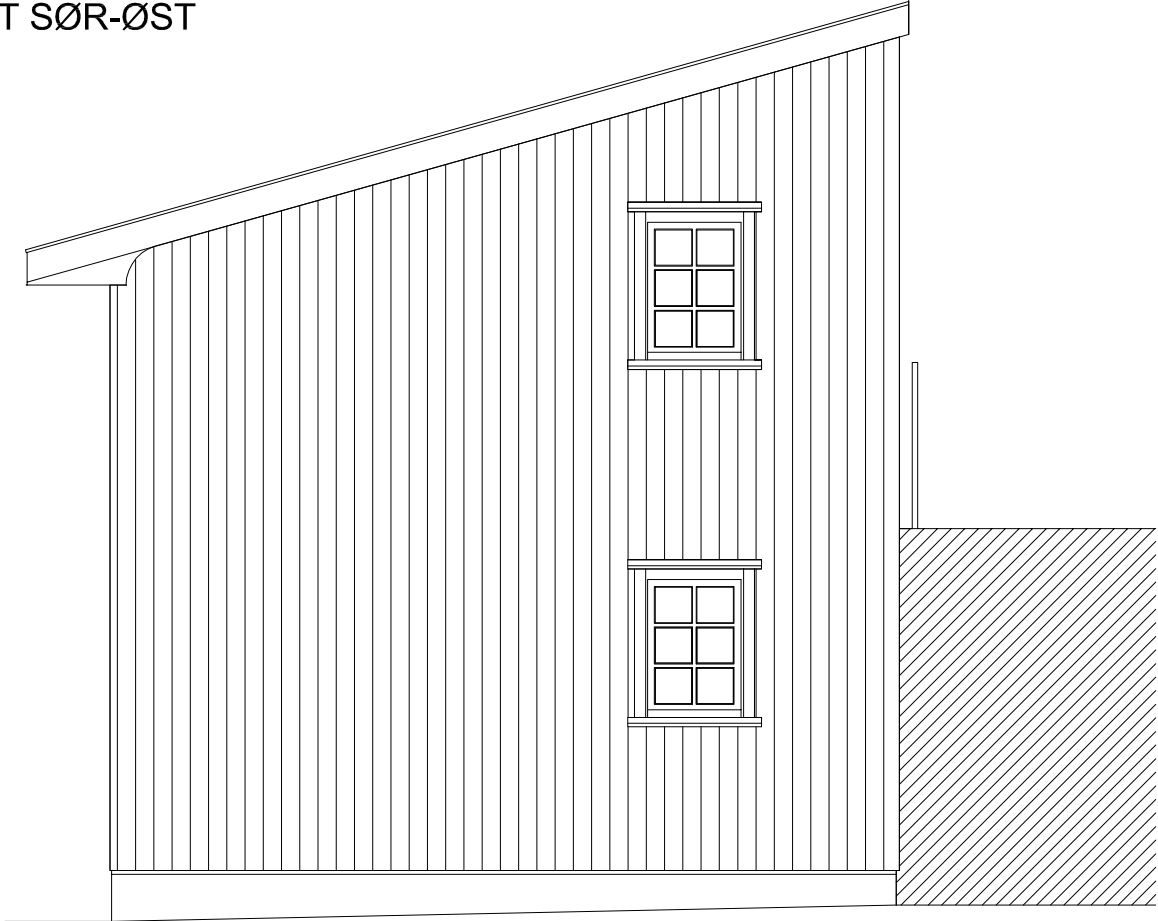
.....
Jan Skarpaas
siv.Ark MNAL



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

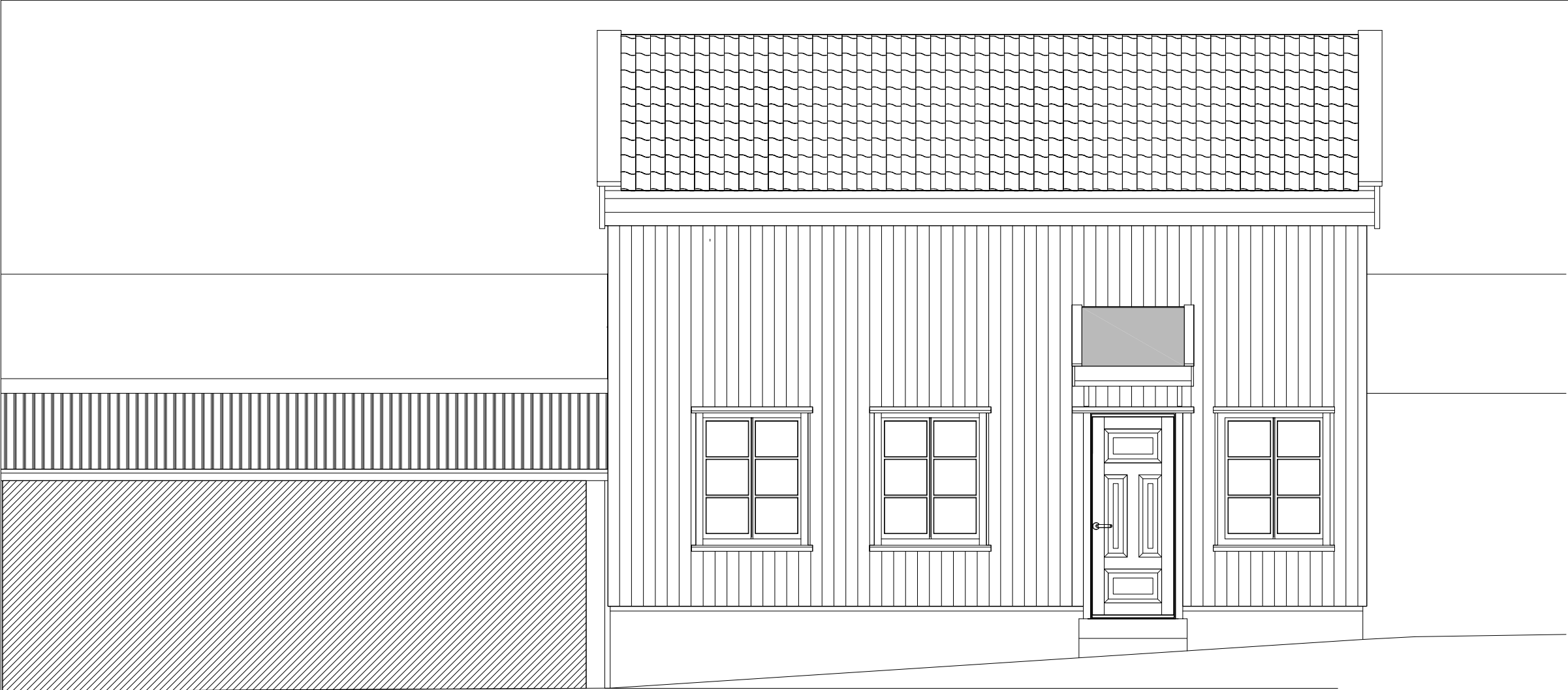
227/281 Langgata 22
Oslo

Uthus
Eksisterende fasader

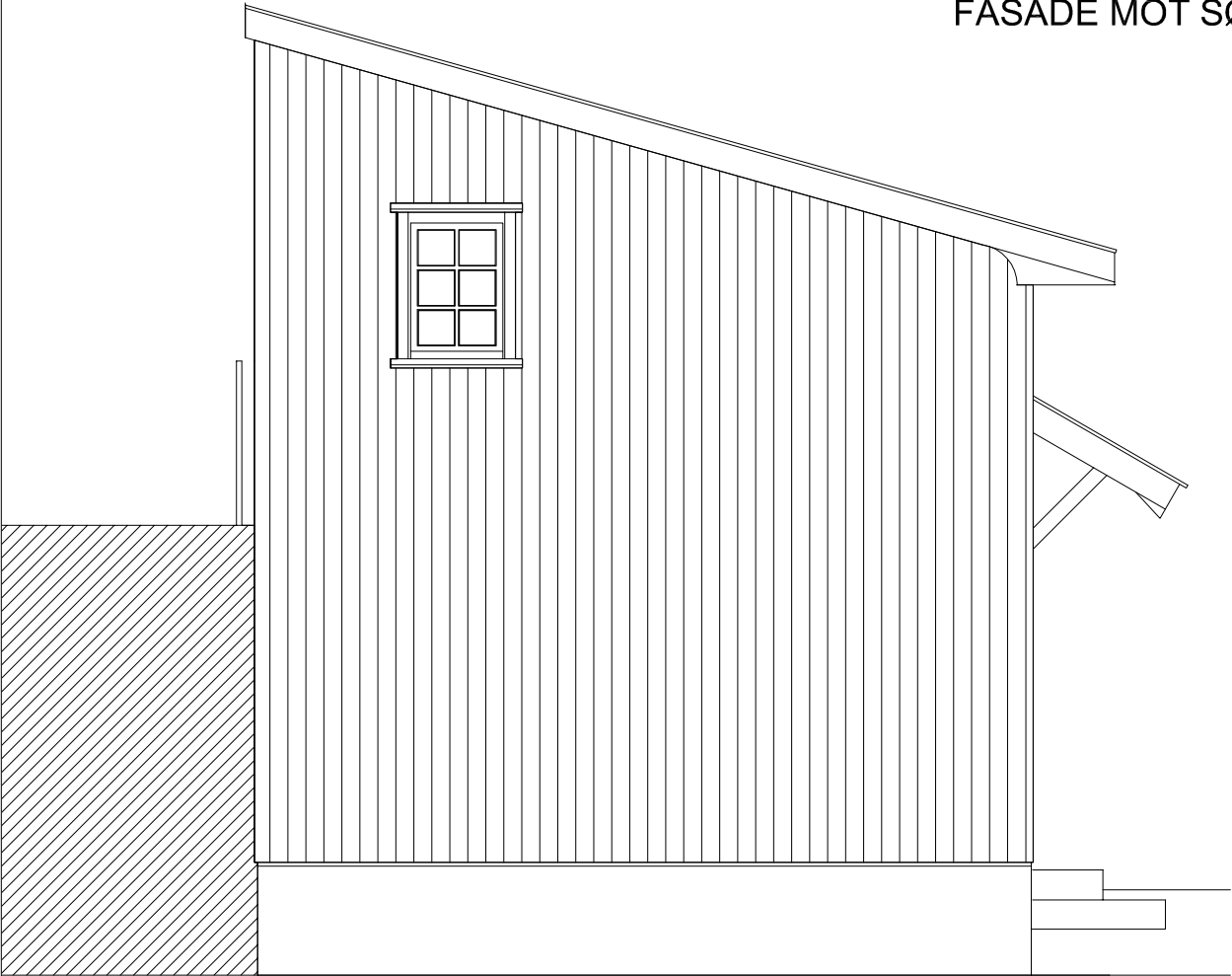
TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A01	1:50 (A3)	08.11.11	A

Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

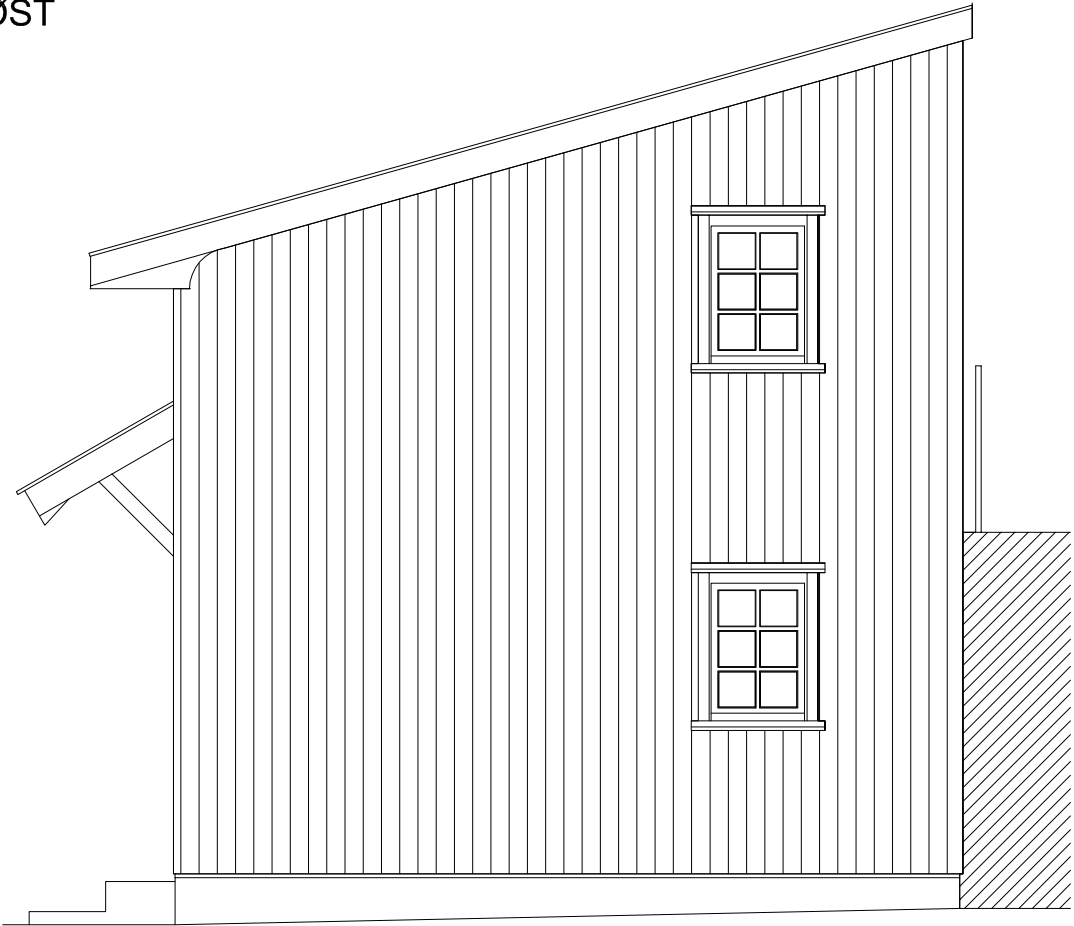
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post; jskarpas@online.no



FASADE MOT SØR-ØST

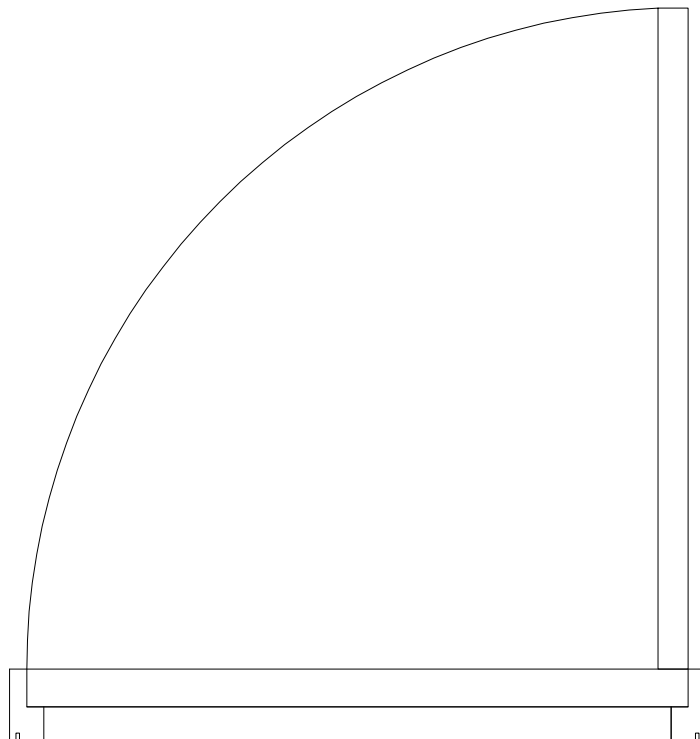
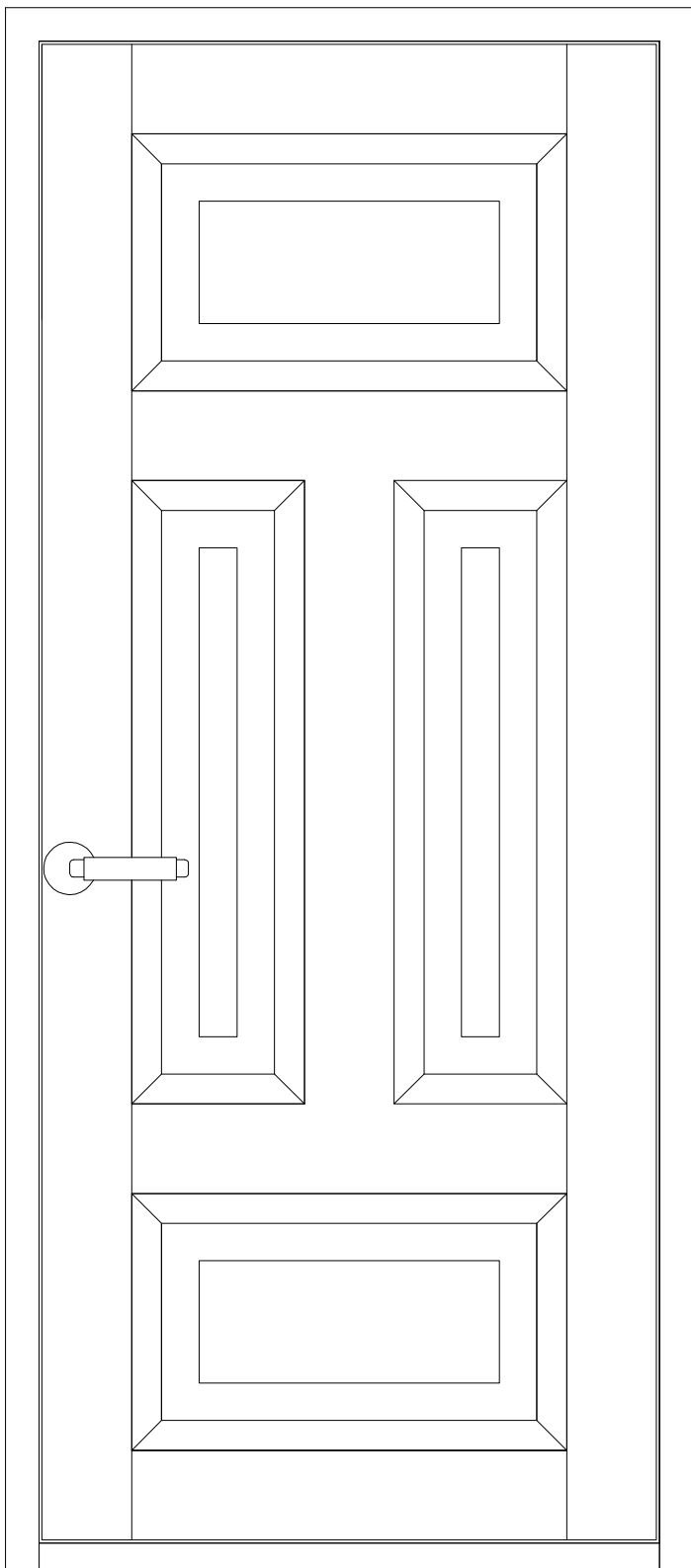


FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN
227/281 Langgata 22 Oslo			
Uthus Framtidige fasader			
TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A02	1:50 (A3)	08.11.11	A
Frobo as Dovresvingen 12 1184 Oslo			
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post; jskarpas@online.no			

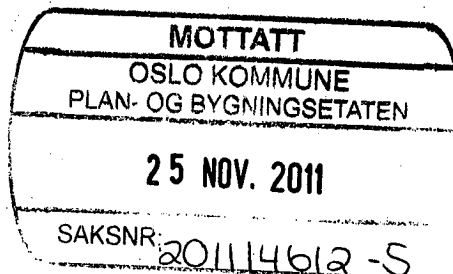


Innadslående
Venstrehengslet
Montert mot innervegg

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN
227/281 Langgata 22 Oslo			
Uthus Ytterdør			
TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A03	1:20 (A4)	08.11.11	A
Frobo as Dovresvingen 12 1184 Oslo			
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no			



Oslo kommune
Byantikvaren



Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Rosenborggata 19
0356 OSLO

Deres ref:
09.11.2011

Vår ref (saksnr):
10/1594

Saksbeh:
Vidar Trædal, 23 46 02 80

Dato: 21.11.2011

Arkivkode:
227/281

227/281 LANGGATA 22 - TILBAKEFØRING AV UTHUS - UTTALELSE

Vi viser til e-post av 09.11.2011 med redegjørelse for tiltakene som skal utgjøre den pålagte tilbakeføringen av uthusbygningen i Langgata 22. Den fotoillustrerte redegjørelsen var vedlagt tegninger av eksisterende situasjon, og planlagte fasader datert 08.11.2011. Det vises for øvrig til tidligere korrespondanse i saken, med Byantikvarens siste uttalelser av 20.09.2011 og 24.10.2011.

Tiltak

- 1) Utvendig panel. Byantikvaren har krevd at panelet skal ha samme profilering og dimensjoner som opprinnelig. Det nå oppsatte panelet har spinklere perlestaff, og har generelt simpel kvalitet, i tillegg til dårlig håndverkspreg, jf. ujevn avretting. Vannbord i moderne materiale forsterker dette inntrykket. Bredden på panelet, og selve profileringen ligner det opprinnelige. Under noe tvil kan **Byantikvaren derfor anbefale at det nye panelet beholdes, men vannbordet må fjernes.**
- 2) Bygningens ytre dimensjoner/utlekting. Arkitekt og tiltakshaver dokumenterer at det ikke er foretatt en utvendig etterisolering som grunn for skiftet av panel, og skriver at ytterveggene nå heller ligger noen millimeter innenfor gammelt veggliv. **Byantikvaren vil på denne bakgrunnen ikke kreve endringer av forholdet.**
- 3) Nye vindusåpninger. Tiltakshaver vil fjerne vinduene i knevegg mot øst. Se punkt 9.
- 4) Inngangsdør. Tiltakshaver vil fjerne den nye døren, og erstatte med en fyllingsdør med samme inndeling som den opprinnelige. Døren settes i veggens innerliv. Det brukes uprofilerte gerikter, som tidligere. Den innsendte tegningen viser imidlertid at døren har feil format, og er plassert med bunnramverket på et lavere nivå en underkant av ytterveggs panel. Bygningen har også hatt dørstokk/svill. **Døren må spesiallages i samme format som tidligere, og plasseres på samme måte.**



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønertløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
postmottak@bya.oslo.kommune.no

5) Pulttak reetableres over dør, som tidligere. **Byantikvaren anbefaler tiltaket.**

6) Vindu øst for døren. Det reetableres et vindu øst for døren, med samme utførelse som vinduene vest for døren. **Byantikvaren anbefaler tiltaket.**

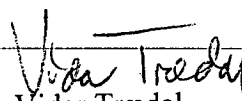
7) Vindu i nordøstre gavlvegg. Vinduet som allerede er satt inn kan beholdes, så lenge dette går klar av vindskien når taket senkes, se punkt 9, og under forutsetning av at dette vinduet også oppfyller momentlisten til gode vinduskopier, se punkt 8.

8) Vindustyper: De nye vinduene som er montert følger i stor grad momentlisten i Byantikvarens informasjonsark om vinduer. **Byantikvaren vil ikke motsette seg at vinduene beholdes, og at samme vindustype benyttes i vinduet øst for døren (se punkt 6).**

9) Taket og synlige sperrer. Pulttaket er hevet med om lag 50 cm. Dette er en vesentlig endring av bygningsvolumet, og forrykker de opprinnelige proporsjonene sterkt. **Byantikvaren finner ikke grunnlag for å fravike kravet om tilbakeføring av takets – og dermed bygningens – opprinnelige høyde.**

Med hilsen


Mathilde Sprovin
antikvar

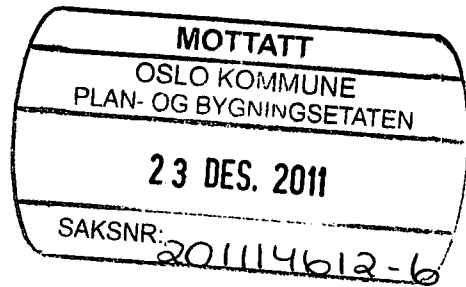

Vidar Trædal
antikvar

Kopi til: Plan- og bygningsetaten
INTERN POST
(Saksnr. 201003515)

Anne Dørum

Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no; jskarpas@online.no
Emne: Nabovarsel bruksendring

Kopi:
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten,
Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo



Til Arkitektkontoret J Skarpaas as
Rosenborggata 19
pb 5926 Majorstua

Vedr: Nabovarsel om bruksendring og fasadeendring Gnr 227 Bnr 281

Vi har lest byantikvarens kommentarer og eiers forslag til løsning.
Vi støtter byantikvarens krav fullstendig. Vi presiserer også at byantikvarens krav vedr takhøyden må oppfylles.


Anne Dørum
Langgata 24
0566 Oslo

ps
kopi sendt per post

Denne meldingen inneholder ikke sensitiv informasjon som bryter med Oslo universitetssykehus HF's krav til informasjonssikkerhet.

(In compliance with the Security Policy of Oslo University Hospital, the content of this message (including any attachments) is of a non-sensitive nature)

Fra: Anne Dørum [anndoe@ous-hf.no]
Sendt: 21. desember 2011 13:45
Til: PBE Postmottak; 'jskarpas@online.no'
Emne: Nabovarsel bruksendring

Kopi:
[Oslo kommune Plan- og bygningsetaten,](#)
Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo

Til Arkitektkontoret J Skarpaas as
Rosenborggata 19
pb 5926 Majorstua

Vedr: Nabovarsel om bruksendring og fasadeendring Gnr 227 Bnr 281

Vi har lest byantikvarens kommentarer og eiers forslag til løsning.
Vi støtter byantikvarens krav fullstendig. Vi presiserer også at byantikvarens krav vedr
takhøyden må oppfylles.

Anne Dørum
Langgata 24
0566 Oslo

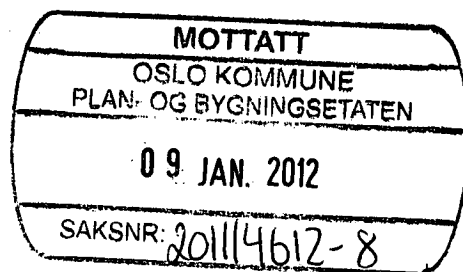
ps
kopi sendt per post

Denne meldingen inneholder ikke sensitiv informasjon som bryter med Oslo universitetssykehus HF's krav til informasjonssikkerhet.

(In compliance with the Security Policy of Oslo University Hospital, the content of this message (including any attachments) is of a non-sensitive nature)

3/1. 2012

Plan og Bygg
Oslo.



Ad. Nybygg i Langgata 22.

Viser til tidligere korrespondanse i saken.

Mitt utgangspunkt da som nå er ikke i
skulle forhindre noen i utnytte sin eiendom.
Derimot i følge vedtatte forskrifter og
lover for i endre ting.

Jeg har tidligere benevnt nybygget som
spøkehus og at byggherre har vist et
fidusibelt forhold til sannheten. La oss heller
kalle det romslig.

Utgangspunktet for hans bygg var i seg selv
en SMS hvor han fortalte at uthuset skulle
isolerers. Derimot ville det ikke bli foretatt
eksternmessige endringer.

Neste trinn var at hele skjelet ble revet.
Sålen ble ca 40 % større og høyden økte
med ca 80-100 cm. Som nå er jeg ikke
imot at noen bygger for i leve ut, jeg kan
til og med tale i bli laget for, men vil at

vedtatte regler om brann og utbygg skal
være retningsgivende.

Førholdet at det nye bygget er satt opp i
en avstand av ca 3 meter (mindre om en
regner takoverbygg) fra eksisterende
hovedhus finner jeg skremmende all den
tid det her er snakk om å nye utleieom-
fangset.

Vi får naboer som vil ha et helt annet
forhold til ansvar og brannsikkerhet enn om
det var en familie som bodde der. Men
også unge fustglade mennesker er vi forberedt på
å leve med.

Jeg mener det foreligger klare retningslinjer om
avstand mellom bolighus når det ikke er foretatt
konstruksjonsmessige endringer som demper
brannfare.

Rent generelt må jeg si at dersom man kan
tune fram uten konsekvenser blir lovgivningen
bare noe tapt. Lovgivning som ikke blir hånd-
hevet mister kraften sin, fører til manglende
respekt og nye overtredelser.

Slke saken har utvirket seg -
Det har blitt bygget et hus som egentlig
ingen skulle vite om - Ikke nået ikke
varslet av et firma som formodentlig
driver profesjonelt med utleie.

Betor det at heller ikke inntekter er
noe man skal vite om? Man kan vel
neppe ha inntekter fra noe som ikke er
der?

Når noen lever en gang vil de gjerne fortsette
med det, men dette fenomenet anser jeg
ligger utenom denne saken. For meg er det
viktig at det har foregått noe bevisst ulovelig,
og at man må finne løsninger innenfor
rammene av gjeldende lover.

M.v.h. Zjeen Einar Adgeard
Langgt. 24
0566 Oslo.

Ad

Eiendom

10/1594

Jeg klager ikke på
Panel eller Isolasjon.
men mot et vindu
rett mot vår hage.
B.L.A.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 16.01.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114612-9
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erland Per Volden

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

VEDRØRENDE MANGELFULL SØKNAD OM RAMMETILLATELSE - LANGGATA 22

Plan- og bygningsetaten viser til søknaden om rammetillatelse mottatt 18.10.2011 der søker selv informerer om at søknaden ikke er komplett. Plan- og bygningsetaten er enig i at søknaden ikke var komplett ved innsendelse, og finner at søknaden fremdeles er ikke er komplett, dvs. at den ikke kan behandles frem til et vedtak.

Plan- og bygningsetaten informerer om at dersom søknaden fremdeles er ukomplett slik at den ikke kan behandles frem til et vedtak pr. 01.03.2012, så utgår søknaden for behandling. Det må da søkes på ny.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringen, dette må omsøkes i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og nabovarsles. Vi informerer om at det ikke kan dispenseres fra bevaringsreguleringen dersom Byantikvaren fraråder deler av tiltaket.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.01.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Kopi til: Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Frobo AS, Dovresvingen 12, 1184 OSLO, frode.bonesvoll@bekk.no



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

19 JAN. 2012

Byggblankett 5174

Søknad om tillatelse til tiltak SNR: 20114612

etter plan- og bygningsloven § 20-1

☒ **Rammetillatelse**

☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**
Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? ☐ Ja ☐ Nei

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker
Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei
Hvis nei, vedlegg byggblankett 5159.

Berører tiltaket eksisterende eller framtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. Kulturminneloven § 25, andre ledd? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket.

Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, herunder oppretting eller endring av matrikkelenhet, vil bli registrert i matrikkelen.

Søknaden gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 227 Adresse Langgata 22	Bnr. 281	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune Oslo
Planlagt bruk/formål	☒ Bolig ☐ Fritidsbolig ☐ Garasje ☐ Annet: ☐ Beskriv annekst til bolig						Bygn.typekode (jf. s. 2) 181
Tiltakets art pbl § 20-1 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg		☐ Nytt bygg *)		☐ Parkeringsplass *)		☐ Anlegg ☐ Veg. ☐ Vesentlig terrenginnngrep
	Endring av bygg og anlegg		☐ Tilbygg, påbygg, underbygg *)		☒ Fasade		☒ Ombygging ☐ Anlegg
	Endring av bruk		☒ Bruksendring		☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving		☐ Helé bygg *)		☐ Deler av bygg *)		☐ Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**) (flere kryss mulig)		☐ Nyanlegg *)		☐ Endring		☐ Reparasjon
	Endring av bruks-enhet i bolig		☐ Oppdeling		☐ Sammenføyning		
	Innhegning, skilt		☐ Innhegning mot veg		☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Oppretting/endring av matrikkelenhet **)		☐ Grunnelendom *)		☐ Anleggselendom *)		☐ Feste grunn over 10 år *) ☐ Arealoverføring *)

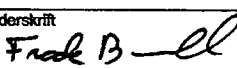
*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. ****) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Behandles etter matrikkeloven. Registrert eier underskriver i feltet for tiltakshaver.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon (Byggblankett 5175)	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 - 1	☐
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 - 13	☐
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/elendom	D	1 - 1	☐
Tegninger	E	1 - 5	☐
Redegjørelser/kart	F	1 - 1	☐
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	1 - 1	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	-	☒
Andre vedlegg	Q	1 - 1	☐

Erklæring og underskrift

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.

Ansvarlig søker for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	Org.nr. 971512199	Navn Frobo as	
Adresse Pb 5926 Majorstua		Adresse Dovresvingen 12	
Postnr. 0380	Poststed Oslo	Postnr. 1184	Poststed Oslo
Kontaktperson Jan Skarpaas	Telefon 90648789	Mobiltelefon 90648789	Eventuelt organisasjonsnummer 989 830 163
E-post jskarpas@online.no		E-post frode.bonesvoll@bekk.no	
Dato 09.01.12		Dato 09.12.01	
Underskrift 		Underskrift 	
Gjentas med blokkbokstaver Jan Skarpaas		Gjentas med blokkbokstaver Frode Bonesvoll	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Vedlegg nr.
A- 1

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene,
planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	227	281					Oslo
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Langgata 22				0566	Oslo	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		
	☐ Plan- og bygningsloven med forskrifter	☐ Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	☐ Arealplaner ☐ Vegloven
Pbl § 31-2	☒ Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2) Redegjørelse i eget vedlegg		
			Vedlegg nr. B - 1

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan ☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan					
	Navn på plan S-3026					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv boliger med tilhørende anlegg, spesialområde bevaring					
Tomtearealet	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
		%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad
	a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	%	m ²	%	m ²	0,2-0,6
	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²		m ²
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	-	m ²	-	m ²	
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler					+ m ²
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	=	m ²	=	m ²	= m ²
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	m ² BYA	m ² BYA	m ² BRA	m ² BRA	m ² BTA
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal ny bebyggelse	+	m ²	+	m ²	+ m ²
	i. Parkeringsareal	+	m ²	+	m ²	+ m ²
	j. Sum areal	=	m ²	=	m ²	= m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og j.)***	%	m ²	%	m ²	
	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D -
Plassering av tiltaket	Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					
	Kan vann og avløpssledninger være i konflikt med tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei					Vedlegg nr. Q -
	Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert					

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen																														
Oppgi alltid:	m ² BYA	m ² BRA			Antall bruksenheter			Antall etasjer																						
		Bolig *	Annet **	I alt	Bolig	Annet	I alt																							
Eksisterende																														
Ny																														
Sum																														
Regler for arealmåling, se føringinstruks for matrikkelen. * Garasje regnes som areal når den er en del av boligbygningen. ** Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal areal alltid fylles ut.																														
Næringsgruppekode X	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.																													
Næringsgrupper – gyldige koder <table border="0"> <tr> <td>A Jordbruk og skogbruk</td> <td>H Hotell- og restaurantvirksomhet</td> <td>N Helse- og sosialtjenester</td> </tr> <tr> <td>B Fiske</td> <td>I Transport og kommunikasjon</td> <td>O Andre sosiale og personlige tjenester</td> </tr> <tr> <td>C Bergverksdrift og utvinning</td> <td>J Finansiell tjenesteyting og forsikring</td> <td>Q Internasjonale organ og organisasjoner</td> </tr> <tr> <td>D Industri</td> <td>K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet</td> <td>X Boliger</td> </tr> <tr> <td>E Kraft og vannforsyning</td> <td>L Offentlig forvaltning</td> <td>Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.</td> </tr> <tr> <td>F Bygge- og anleggsvirksomhet</td> <td>M Undervisning</td> <td></td> </tr> <tr> <td>G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>										A Jordbruk og skogbruk	H Hotell- og restaurantvirksomhet	N Helse- og sosialtjenester	B Fiske	I Transport og kommunikasjon	O Andre sosiale og personlige tjenester	C Bergverksdrift og utvinning	J Finansiell tjenesteyting og forsikring	Q Internasjonale organ og organisasjoner	D Industri	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	X Boliger	E Kraft og vannforsyning	L Offentlig forvaltning	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.	F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Undervisning		G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat		
A Jordbruk og skogbruk	H Hotell- og restaurantvirksomhet	N Helse- og sosialtjenester																												
B Fiske	I Transport og kommunikasjon	O Andre sosiale og personlige tjenester																												
C Bergverksdrift og utvinning	J Finansiell tjenesteyting og forsikring	Q Internasjonale organ og organisasjoner																												
D Industri	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet	X Boliger																												
E Kraft og vannforsyning	L Offentlig forvaltning	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.																												
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Undervisning																													
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat																														

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)			
Skal byggverket plasseres i område med fare for:			
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) ☐ F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) ☐ F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? ☒ Nei ☐ Ja	Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: ☐ S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) ☐ S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) ☐ S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	☒ Nei ☐ Ja	Dersom ja, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? ☐ Ja ☒ Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: ☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? ☒ Ja ☐ Nei ☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei ☐ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig vannverk ☐ Privat vannverk ☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Beskriv Vedlegg nr. Q –	
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta ☒ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? ☒ Ja ☐ Nei Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	Vedlegg nr. Q –	
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng		

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10?	Søkes det om slik innretning installert?	Hvis ja, sett X
☐ Ja ☒ Nei	☐ Ja ☒ Nei	☐ Heis
		☐ Trappeheis eller løfteplattform
		☐ Rulletrapp eller rullende fortau

Vedlegg F1, redgjørelse
Eiendom 227/281 Langgata 22
Pbe saksnr. 201114612

Tiltaket omfatter rammesøknad om bruksendring av eksisterende bakgårdsbygning fra matrikkelført byggtipe 239, annen lagerbygning, til bolig. I tillegg søkes om tilbakeføring av bygningsmessige endringer som anført av Oslo kommune, Byantikvaren bl. a. i e. post til arkitektkontoret Jan Skarpaas as datert 24.10.2011 (vedlegg nr.I-1)
Endring av bakgårdsbygget i Langgata 22 har tidligere vært behandlet iflg. PBE saksnr. 201003515 og 201013634.

Da det er utført arbeid på bakgårdsbygget uten på forhånd å ha innhentet godkjenning fra relevante kommunale foretak er tiltaket å betrakte som ulovlig utfør. Tiltaket må derfor søkes godkjent i ettertid. Tiltaket må gjennomgå en kontroll av det utførte arbeidet der kontrollen må foretas av et firma som ikke har vært involvert i det ulovlige arbeidet. Det er de materielle bestemmelsene som gjelder søknadstidspunktet som får anvendelse i byggesaken. For bruksendring fra uthus (lager) til bolig er det TEK 10 som skal legges til grunn for kontroll av det utførte arbeidet.

Den 18.10 2011 ble det sendt en søknad om rammetillatelse vedr. eiendom Langgata 22. PBE saksnr. 201114612. Søknaden inneholdt kun en søknad om godkjenning av arkitektkontoret Jan Skarpaas as som ansvarlig søker for å ivareta pålegg i saken fra Oslo kommune, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. (Pr. 15.01.12 foreligger for øvrig ikke svar fra Plan og bygningsetaten på godkjenning av ansv. søker). Arkitektkontoret Jan Skarpaas as har ikke vært involvert i det arbeidet som er utført på bygningen. Kontoret ble engasjert av tiltakshaver høsten 2011 for å følge opp de påleggene som er gitt i saken samt søke om bruksendring av bakgårdsbygget til bolig.

Bakgårdsbygningens historie og bruk:

I følge tiltakshaver har bakgårdsbygget for det meste av tiden vært i bruk til boligformål. Folketellingene fra 1910 viser for eksempel at det da tilsammen bodde 9 personer i bakgårdsbygningen, far og mor med 7 barn. Bygningen hadde ett kjøkken og var på to rom, uten toalett.

Følgende historikk er for øvrig fortalt om bakgårdsbygget av tidligere beboer jfr. tidligere saksframstillinger:

- o 1949 – ca. 1964: Bakgårdsbygget var bebodd av foreldrene til Anne Ellingsen, sammen med barna, blant disse Anne selv. Besteforeldrene til Anne bodde da i 1. etg i hovedhuset og 2. etg ble leid ut.
- o ? - ? : Persienneverkested (Antatt navn: "Persiennefabrikken") holdt til i bakhuset Langgata 22.
- o ? - ? : Trykkerifirma (Antatt navn: "Trykk og sats") holdt til i bakhuset Langgata 22.
- o 2001 – 2003: Bakhuset ble brukt som gjestebolig.
- o 2003 – 2010: Bakhuset ble brukt som lagerlokale. Stort forfall.
- o 2010 – 2011: Bakhuset ble oppusset

Sakens opprinnelse er at eier av Langgata 22 ønsket å rehabilitere bakgårdsbygget til bruk som bolig. Bygningen var tildels sterk preget av råteskader og forfall. Taket var uisolert med bølgeblekkplater direkte på sterkt underdimensjonerte taksperrer. Ytterveggene, bunnsvill og deler av stenderverket var tildels råteskadet. Ytterveggene og gulv på grunn var uisolert. På nordøstre gavl vegg var det en dør til loftsrom, utvendig trapp var revet på grunn av råteskader. Det var pipe i bygningen og pipeløpet var avsluttet under bølgeblekketaket.

Det rehabiliteringsarbeidet som er utført på bygningen er gjort uten at det på forhånd ble innhentet nødvendige godkjenninger fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Tiltaket omfattes av reguleringsbestemmelsen i plan S-3026, spesialområde bevaring (bolig), felt

A. I § 3 i reguleringsbestemmelsene heter det:

"Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetninger 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."

Det er ikke noe punkt i reguleringsbestemmelsene som tilsier at ikke kan foretas en bruksendring fra "annen lagerbygning" til boligformål. Reguleringsbestemmelsene legger til rette for at bygninger moderniseres og bygges om, men at eksteriørmessige endringer skal foretas etter innhenting av uttalelse fra Byantikvaren.

Mot bedre viten igangsatte tiltaket arbeidet uten at de nødvendige forutgående avklaringer ble foretatt med Byantikvaren og følgende arbeider ble utført:

Gulv, vegger og tak ble rettet opp og råteskadet materiale fjernet. Vinduer og ytterdør ble skiftet og huset fikk ny panel. Taket og etasjeskillende bjelkelag ble dimensjonert etter dagens krav til bæreevne samtidig som taket ble hevet for å gi mulighet for utnyttelse av andre etasje. Vinduer i andre etasje ble montert som spesialvinduer tilpasset rømning. Det ble montert ekstra vinduer i knevegg på 2 etasje for å sikre lysinlipp i etasjen. Bygningen ble isolert tilnærmet krav iht TEK 10. Tiltakshaver vil hevde at tiltaket gjennom det arbeidet som er utført for å bevare bygningen har blitt gitt en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Tiltakshaver har i perioden som har gått etter at arbeidet er utført foretatt henvendelser til Oslo kommune, Byantikvaren for å avklare med Byantikvaren de tiltak som må utføres for å søke å føre bygningen tilbake til en akseptabel tilstand med hensyn til volum og fasadedetaljer. Den 18.10 sendte tiltakshaver en forespørsel til Byantikvaren der det ble anmodet om retningslinjer for tilbakeføring av bygningen etter beskrivelse av Byantikvaren. Den 24.10.11 sendte Byantikvaren følgende svar: (vedlegg I-1)

- *Taket må senkes til gammel høyde, med synlige sperre-ender ved røstet som tidligere*
- *Nye vindusåpninger fjernes*
- *Ny dør fjernes og gammel dør (eller tilsvarende denne) settes inn i veggens innerliv (inkludert gerikter/profilert listverk etc.)*
- *Pulttak på knekter reetableres over døren*
- *Vindu reetableres øst for døren*
- *Nytt, smalt staffpanel erstattes med panel av tilsvarende utforming og dimensjon som tidligere panel, og utlekting ifm utvendig isolering fjernes slik at husets ytre dimensjoner tilbakeilles.*

Byantikvaren vil ikke motsette seg at den tidligere døren oppe på østre gavlvegg sløyfes eller erstattes av vindu.

Søker må legge fram målsatte snitt-og fasadetegninger som viser eksisterende situasjon og framtidig situasjon med de tilbakeføringer som nå skal foretas.

Tiltakshaver svarte på retningslinjene fra Byantikvaren gjennom en e. post til Byantikvaren datert 9 november 2011. (vedlegg Q-1(1)-Q1(5))

Til e. posten var vedlagt følgende:

- a) dokument " tilbakeføring av uthus"
- b) tegning A01 fasader eksisterende forhold
- c) tegning A02 fasader framtidige forhold
- d) tegning A03, ny dør

E. posten fra tiltakshaver konkluderte med at det med bakgrunn i Byantikvarens uttalelser til vedlagt dokumentasjon ville søkes om tillatelse til gjennomføring av tiltaket ved søknad til Plan- og bygningsetaten.

Den 21.11.11 mottok tiltakshaver et brev fra Oslo kommune, Byantikvaren som svar på e. post av 9.11.2011. (vedlegg I-2)

Vedlegg B1

Søknad om fravik fra TEK 10

Tiltaket søkes behandlet etter TEK 10 og Plan og bygningslov § 31-2:

Tiltak på eksisterende byggverk

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen

Tiltakshaver søker fravik fra TEK 10 med begrunnelse at det er mest hensiktsmessige at bygningen benyttes til bolig,- slik den har vært i fortiden.

Søknaden omfatter følgende fravik fra TEK 10:

1. Fravik isolasjon gulv på grunn fra krav $\leq 0,15 \text{ W/(m}^2 \text{ K)}$ til $0,21 \text{ W/m}^2\text{K}$
(Gulv på grunn 2 x 50 mm ekspandert polystyren). Fravik begrunnes med oppbygging av nytt gulv og ønske om å beholde eksisterende høydeforhold mot grunnmurskrone.
2. Fravik isolasjon yttervegger fra krav $\leq 0,18 \text{ W/(m}^2 \text{ K)}$ til $0,22 \text{ W/m}^2\text{K}$
(yttervegger isolert med varierende fra 150 til 250 mm isolasjon avhengig av omfang av oppretting av bindingsverket, gjennomsnittlig regnet 200mm).
3. Dagslys. Krav til dagslys kan verifiseres ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet. Kjøkken/stue utgjør 20 m² bruksareal. Dagslysflate skal derved utgjøre 10% = 2 m². Dagslysflate er 1,8 m². Fravik utgjør 0,2 m². Fravik begrunnes med at nye vinduer er beholdt i tilsvarende størrelse som opprinnelige vinduer

Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 227	Bnr. 281	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Langgata 22			
Postnr. 0566	Poststed Oslo		
Kommune Oslo			
Eier/fester Frobo as, Dovresvingen 12C			

Det varsles herved om			
Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1			
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☒ Endring av fasade	☐ Riving
☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste	☐ Innhegning mot veg	☒ Bruksendring
☐ Annet			
Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2			
☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg	
Mindre tiltak til bebygd eiendom			
☐ Tilbygg < 50 m ²	☐ Antennesystem	☐ Skilt/reklame	☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d
☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²	☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)		
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19			
☐ Dispensasjon			

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Bruksendring av eksisterende uthus til bolig. Fasadeendringer iht kommentarer fra Oslo kommune, Byantikvaren: Fjerne vinduer i knevegg, ny inngangsdør, nytt vindu i langvegg til høyre for inngangsdør, overbygg (pulttak)over inngangsparti. Beholde vindu gavt mot nordøst. Beholde tak slik det er i dag. Se beskrivelse med foto i vedlegg E og Q.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel			
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn Arkitektkontoret Jan Skarpaas as		Navn Jan Skarpaas	
Besøksadresse Rosenborggt 19		E-post jskarpas@online.no	
Postadresse pb 5926 Majorstua		Telefon 22699500	Mobil 90648789
Postnr. 0308	Poststed Oslo		
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.			
Merknader sendes:	Navn Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	Postadresse pb 5926 Majorstua	
	Postnr. 0308	Poststed Oslo	E-post jskarpas@online.no

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B		☒
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 1	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E	1 2	☐
Andre vedlegg	Q	1 1	☐

Underskrift		
Sted oslo	Dato 091211	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		Gjentas med blokkbokstaver jan skarpaas

C1(2)

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslert er mottatt.

Eiendom/byggested				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
227	281			Langgata 22
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
227	284			Shahram Aslani
Adresse				Adresse
				Langgata 25b
Postnr.		Poststed		Postnr. Poststed
				0566 OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8212 1 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	284			Birte Bødker	
Adresse				Adresse	
				Langgata 25b	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				0566	OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8213 5 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	284			Silje Johansen	
Adresse				Adresse	
				Langgata 25a	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				0566	OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8214 9 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	284			Daniele Evelin Alvnes	
Adresse				Adresse	
				Langgata 25a	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				0566	OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8215 2 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	284			Joacim Dahl Jensen	
Adresse				Adresse	
				Langgata 25a	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
				0566	OSLO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Poststedets reg.nr.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8216 6 NO	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 fem Sign. [Signature]



C1(3)

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
227	281			Lanqqata 22

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
227	152			Petter Rønes

Adresse

Adresse
Fjellgata 23

Postnr. Poststed

Postnr.	Poststed
0566	Oslo

Denne del klistres på kvittering
RR 0993 8217 0 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
227	154		

Adresse

Eiers/festers navn

Boligsameiet Fjllgt 25 v/ Kristin Moss Ofstad

Adresse

Fjellgata 25

Postnr. Poststed

Postnr.	Poststed
0566	Oslo

Poststedets reg.nr.

Denne del klistres på kvittering
RR 0993 8218 3 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
227	156		

Adresse

Fjellgata 27

Nabo-/gjenboereiendom eier/fester

Eiers/festers navn

Helge Hovstad

Adresse

Fjellgata 27

Postnr. Poststed

Postnr.	Poststed
0566	Oslo

Poststedets reg.nr.

Denne del klistres på kvittering
RR 0993 8219 7 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
227	280		

Adresse

Langgt 20

Nabo-/gjenboereiendom eier/fester

Eiers/festers navn

Thorbjørn Kalberg

Adresse

Langgata 20

Postnr. Poststed

Postnr.	Poststed
0566	Oslo

Poststedets reg.nr.

Denne del klistres på kvittering
RR 0993 8220 6 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

Adresse

Nabo-/gjenboereiendom eier/fester

Eiers/festers navn

Anne Dørum/Bjørn Skar Ødegaard v/ Anne Dørum

Adresse

Langgata 24

Postnr. Poststed

Postnr.	Poststed
0566	Oslo

Poststedets reg.nr.

Denne del klistres på kvittering
RR 0993 8221 0 NO

Personlig kvittering for mottatt varsel

☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Dato Sign.

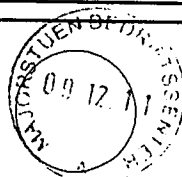
Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

5 fem

Sign.

up



C1(4)

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
227	281			Langgata 22
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
227	284			Astrid N. Ressem
Adresse				Adresse
				Langgata 25A
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
		0566	Oslo	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8223 3 NO
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign.

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	284			Hilde Berntsen	
Adresse				Adresse	
				Langgata 25A	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
		0566	Oslo		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8223 7 NO	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	284			Tone E J Van der Blom	
Adresse				Adresse	
				Langgata 27	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
		0566	Oslo		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8224 5 NO	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	287			Sameiet Langgat 29 v/ Pål Steigan	
Adresse				Adresse	
Langgt 29				Langgata 29A	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
		0566	Oslo		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8225 4 NO	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign.	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
227	285			Grethe Johansen	
Adresse				Adresse	
Langgata 27				Gardemovegen 84	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
		2050	Jessheim		
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0993 8226 8 NO	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Dato Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

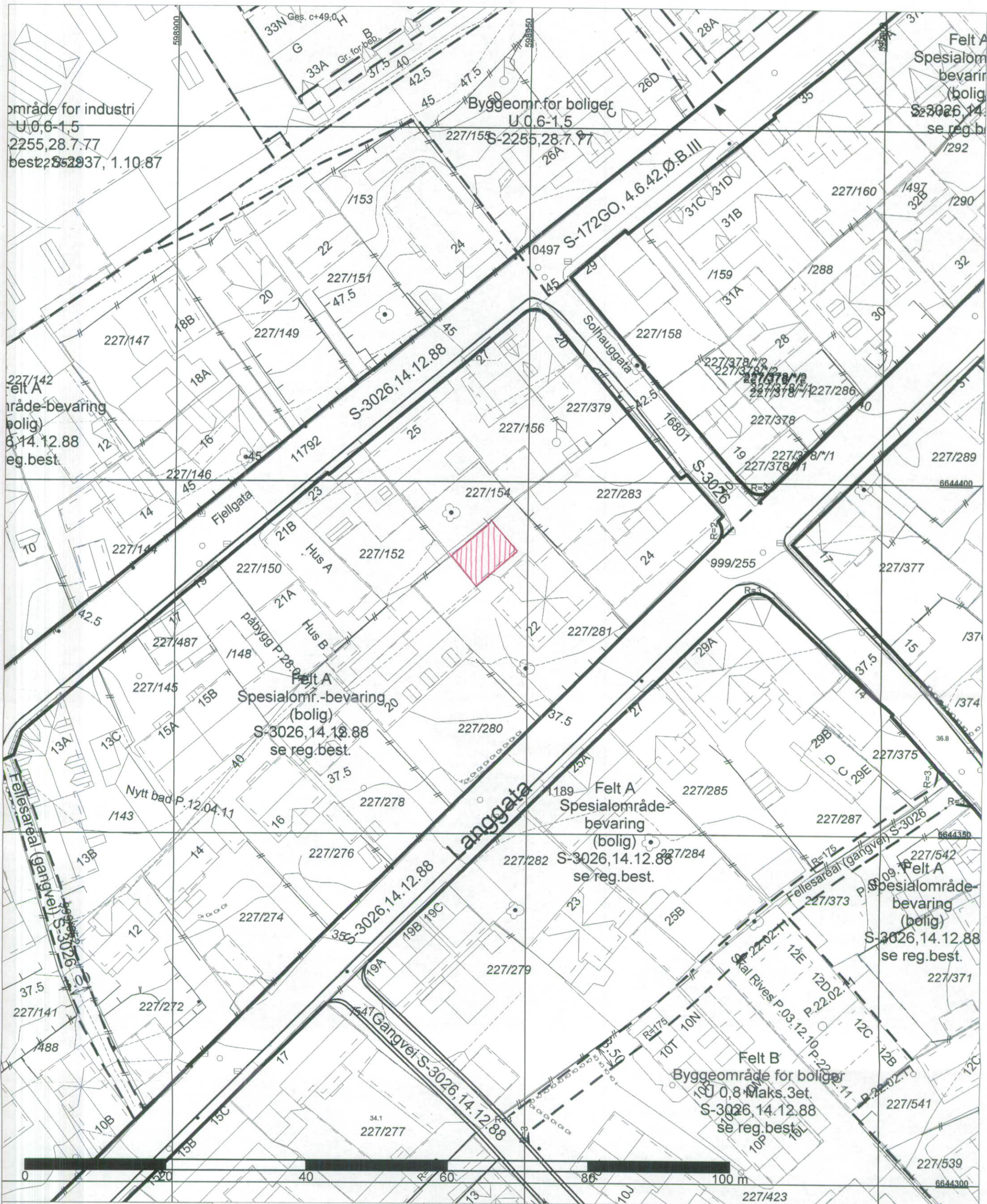
Samlet antall sendinger:

5-fem

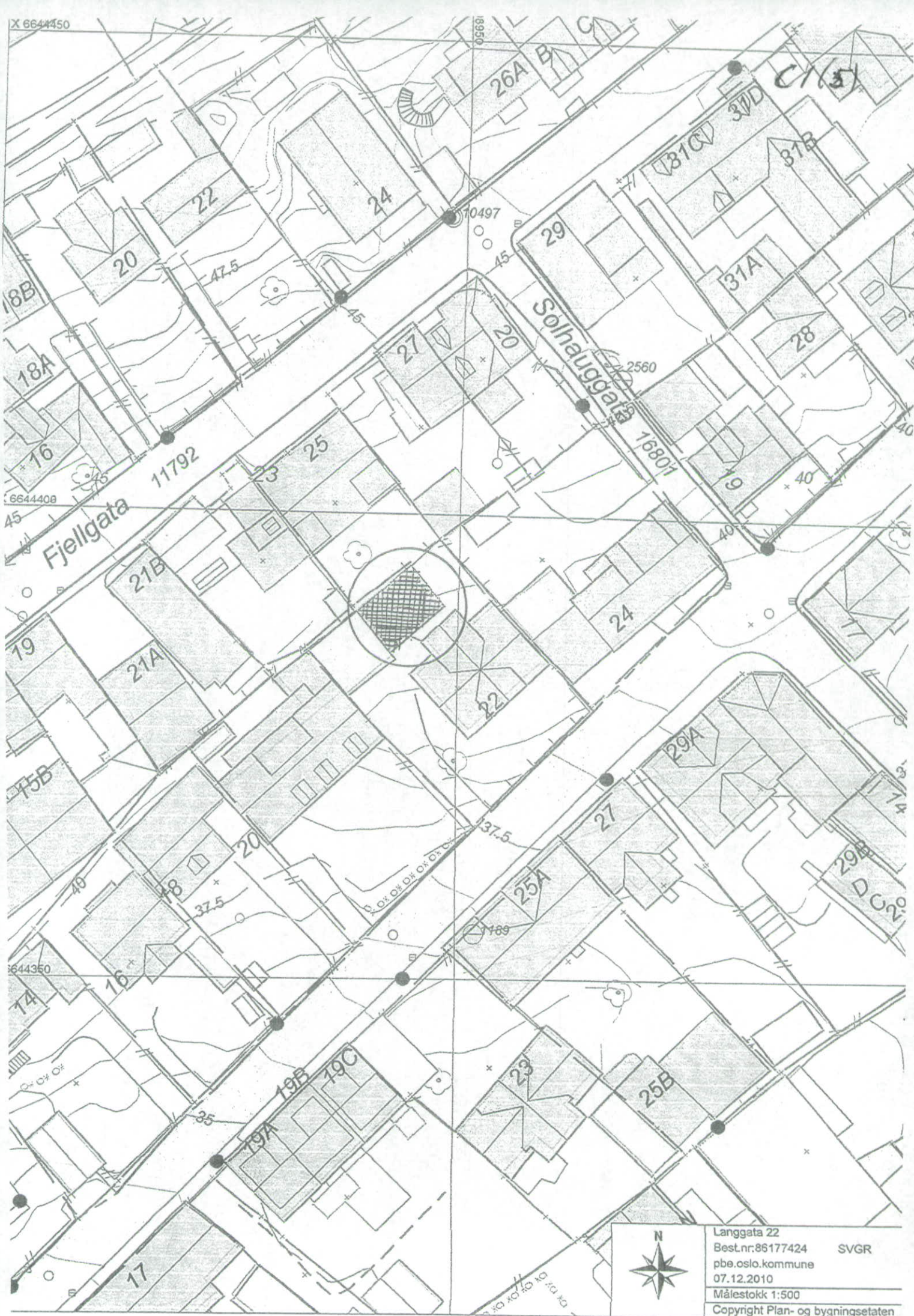
Sign.





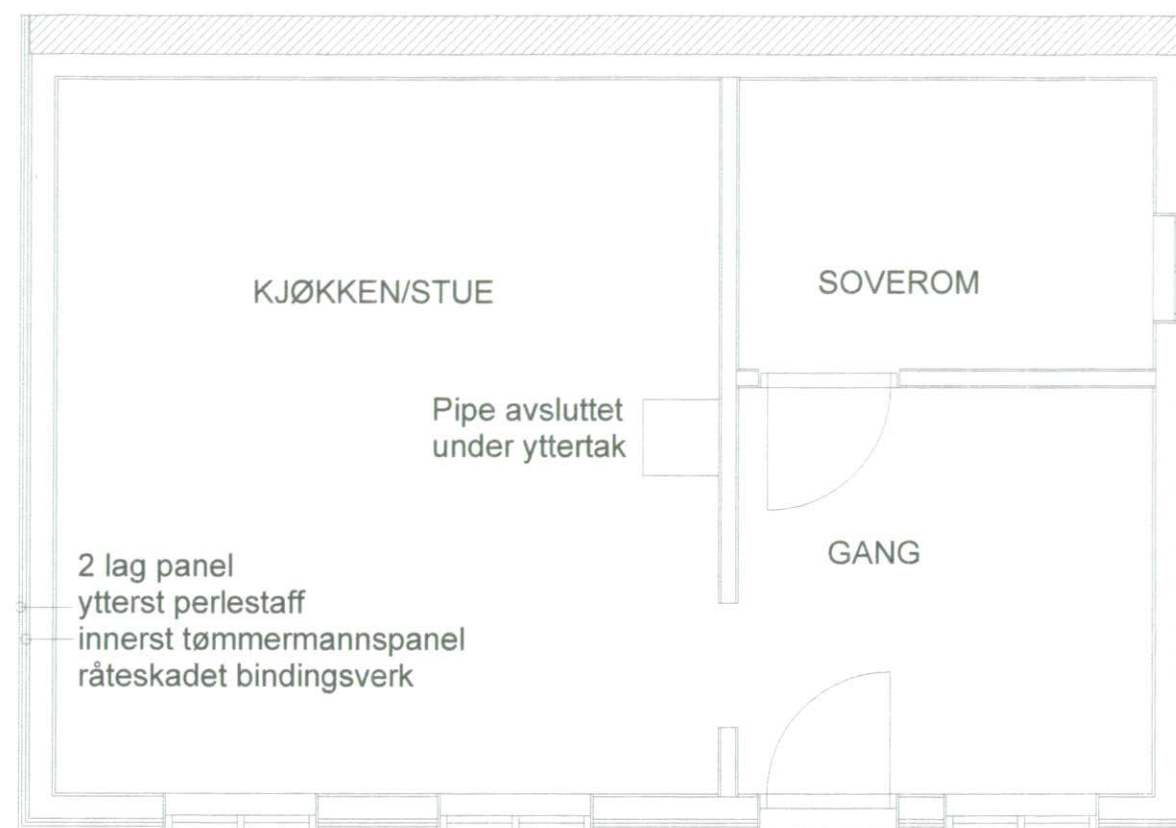


	Plan- og bygningssetaten		Adresse: Langgata 22		Best.nr. / PlottID: / 31643		Beskrivelse:
			Gnr/Bnr:		Deres ref: Langgata 22		
			Kartet er sammenstilt for:		Kommentar:		
			Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)		Gjeldende kommunedelplaner: KDP-BB,KDP-13,KDP-4		
Dato 03.01.2012 Bruker: HKN				Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet		NR:	
Målestokk 1:500				Se tegnforklaring på eget ark.		Dato:	
©2011 Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune						Revidert dato:	
Originalformat A3						D-1	



Langgata 22
 Best.nr: 86177424 SVGR
 pbe.oslo.kommune
 07.12.2010
 Målestokk 1:500
 Copyright Plan- og bygningsetaten

E-1



Plan 1



Yttertak bestående av sterkt underdimensjonerte sperrer + bølgeblekk.
Tak ikke isolert

Plan 2

16.01.12	A	Rammesøknad	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

Bakgårdsbygg
Plan før ombygging

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A01	1:50 (A3)	08.11.11	A

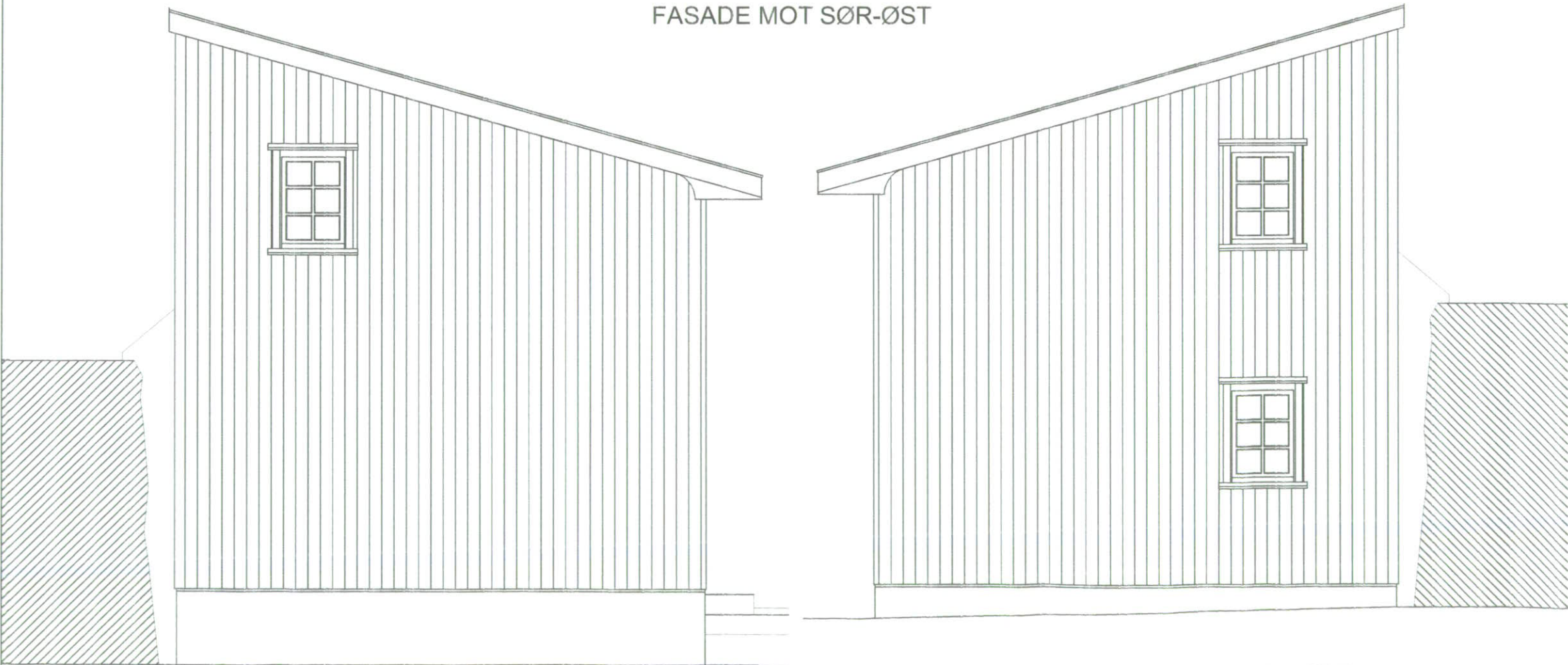
Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no

E-2



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

FASADE MOT NORD-ØST

16.01.12	C	Rammeseknad	js
09.12.11	B	Nabovarsel	js
08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

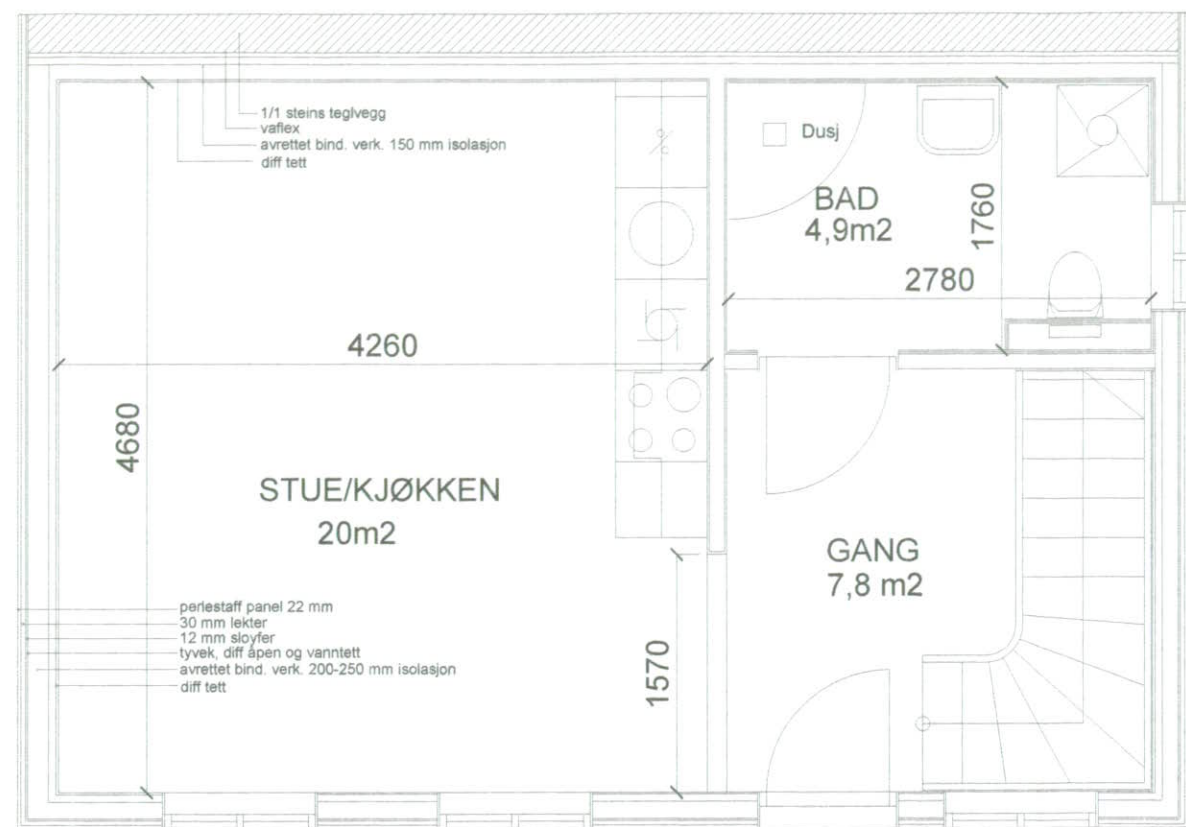
Bakgårdsbygg
Eksisterende fasader

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A02	1:50 (A3)	08.11.11	C

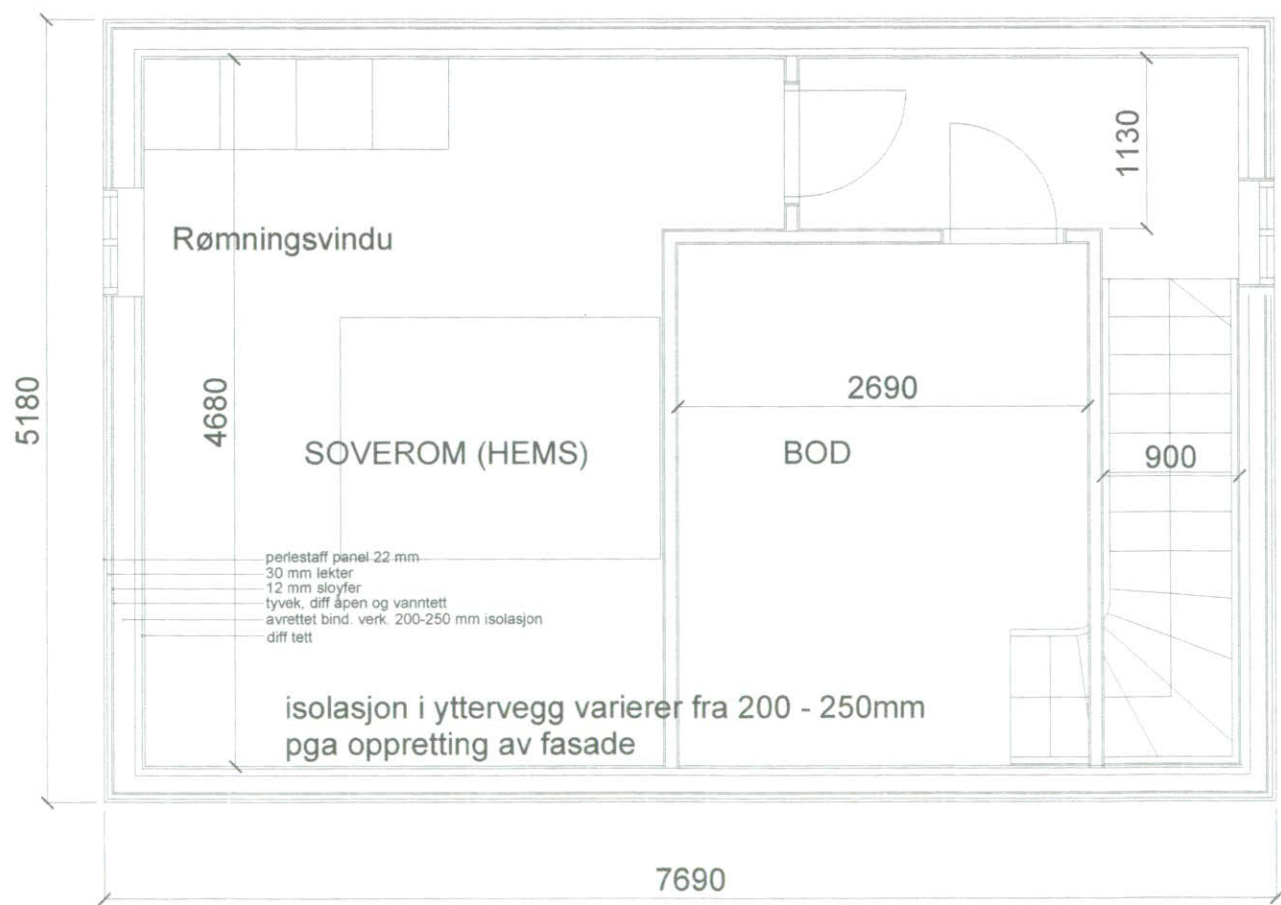
Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no

E-4



Plan 1



Plan 2

16.01.12	A	Rammesøknad	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

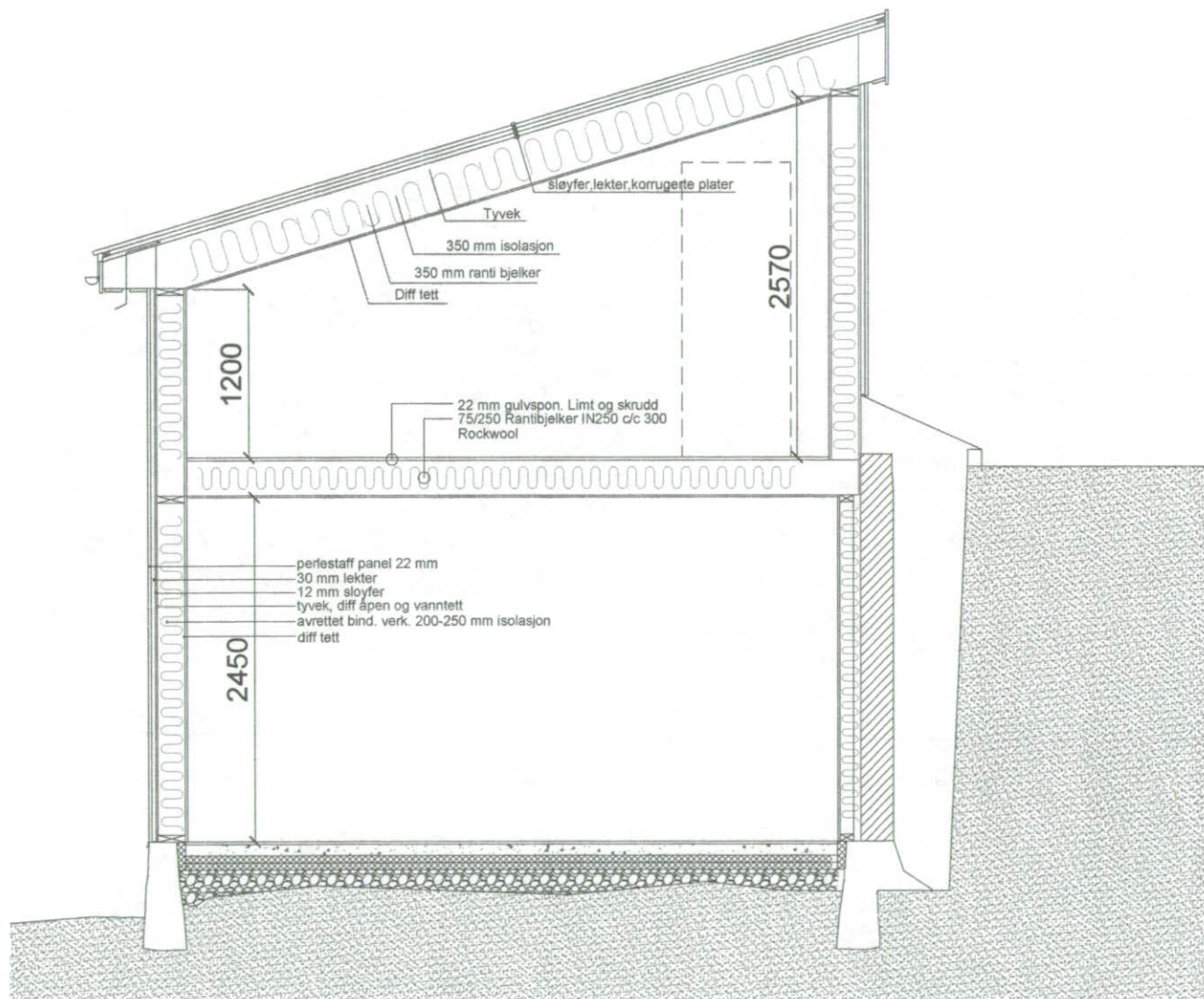
Bakgårdsbygg
Plan 1 og 2 etter ombygging

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A04	1:50 (A3)	08.11.11	A

Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no

E-5



16.01.12	A	Rammeseknad	js
DATO	REVISJON	REVISJON CMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

Bakgårdsbygning
Snitt etter ombygging

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A05	1:50 (A3)	08.11.11	A

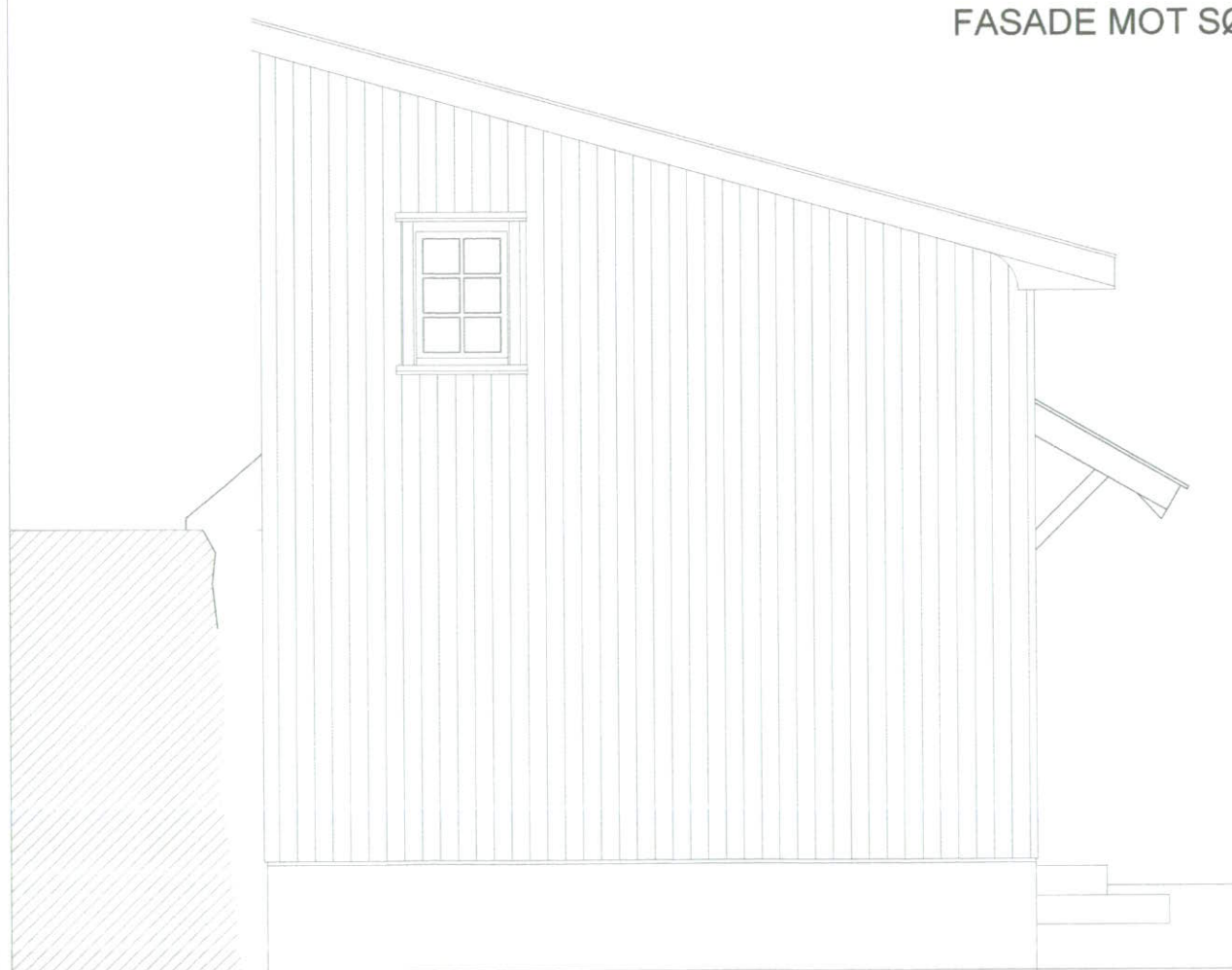
Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarapas@online.no

E-5



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

16.01.12	B	Rammesøknad	js
08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

Bakgårdsbygg
Framtidige fasader

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A03	1:50 (A3)	08.11.11	B

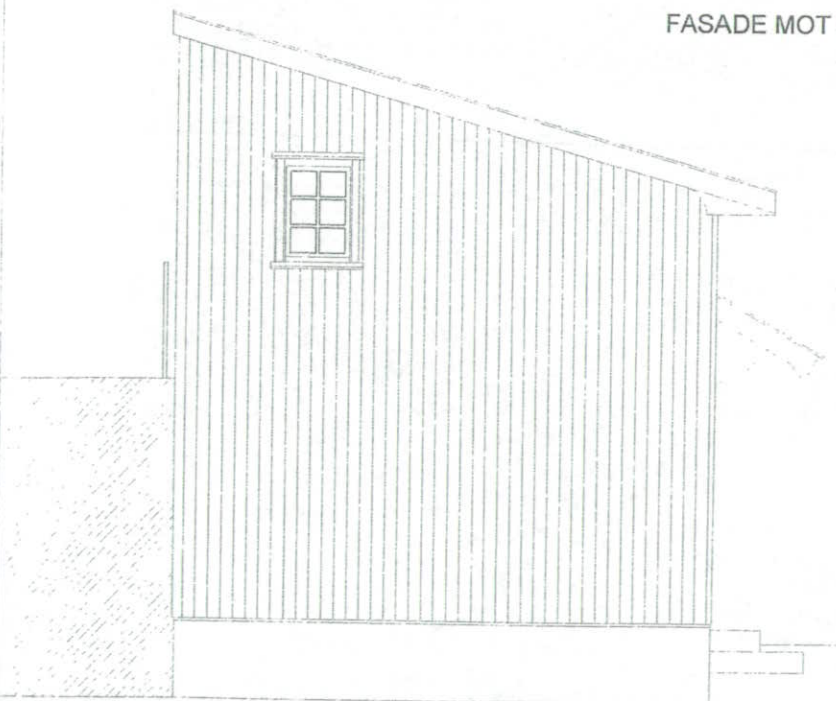
Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no

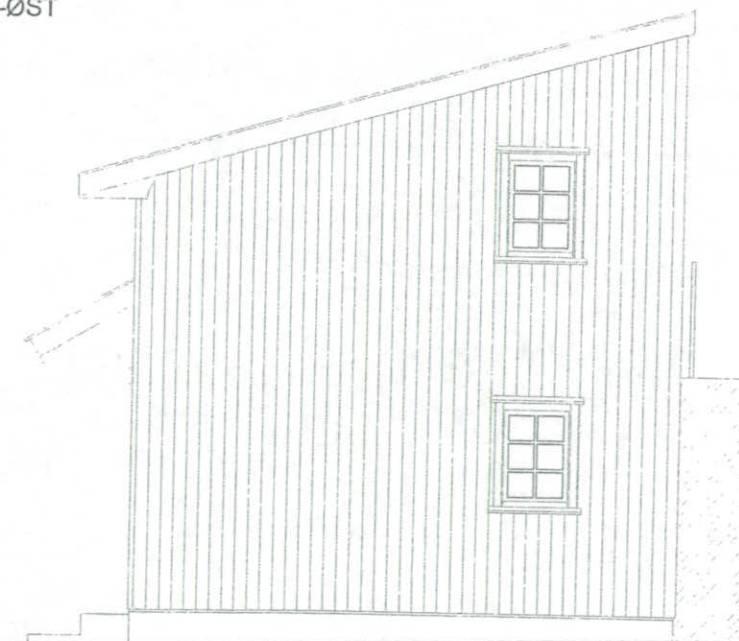
C1(10)



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

09.12.11	B	Nabovarsel	js
08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

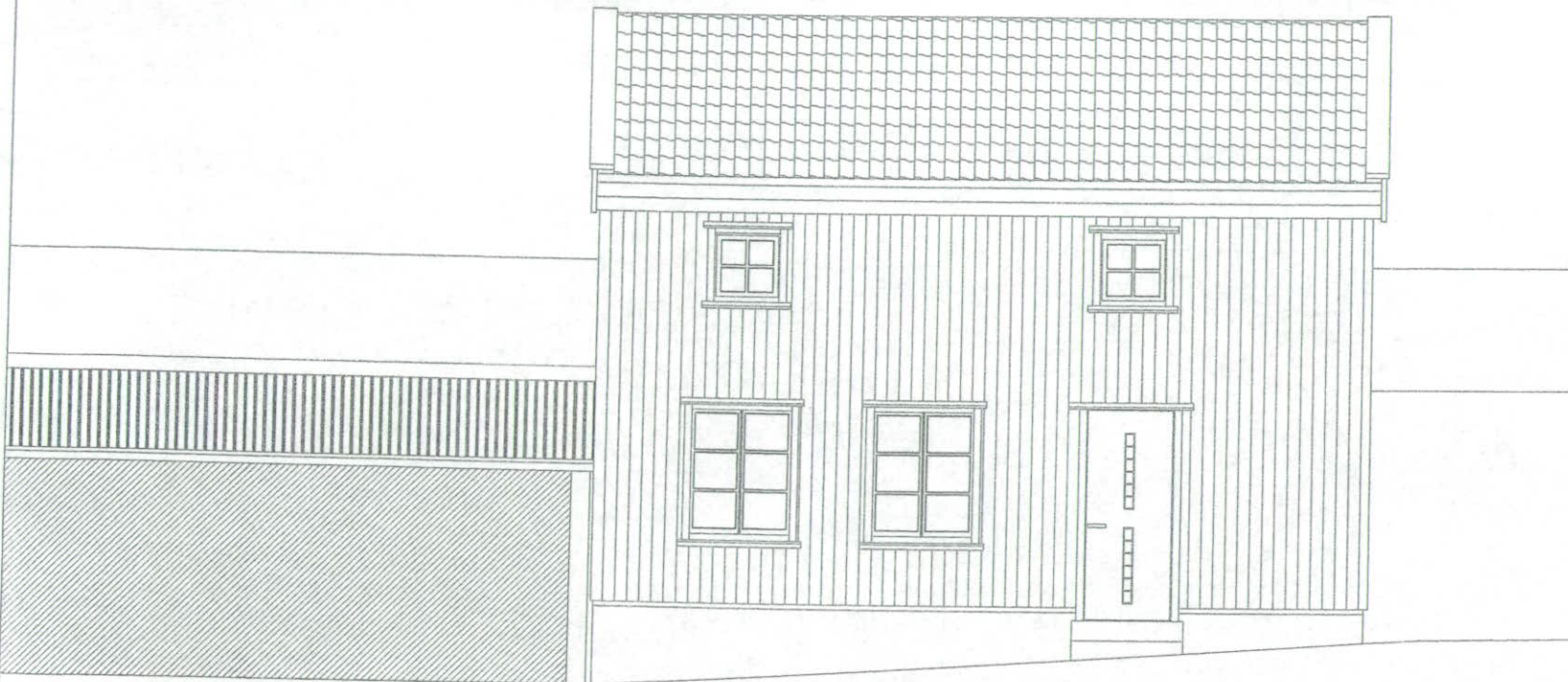
Uthus
Framtidige fasader

TEGNING NR.	MALESTOKK	DATO	REVISJON
A02	1:50 (A3)	08.11.11	B

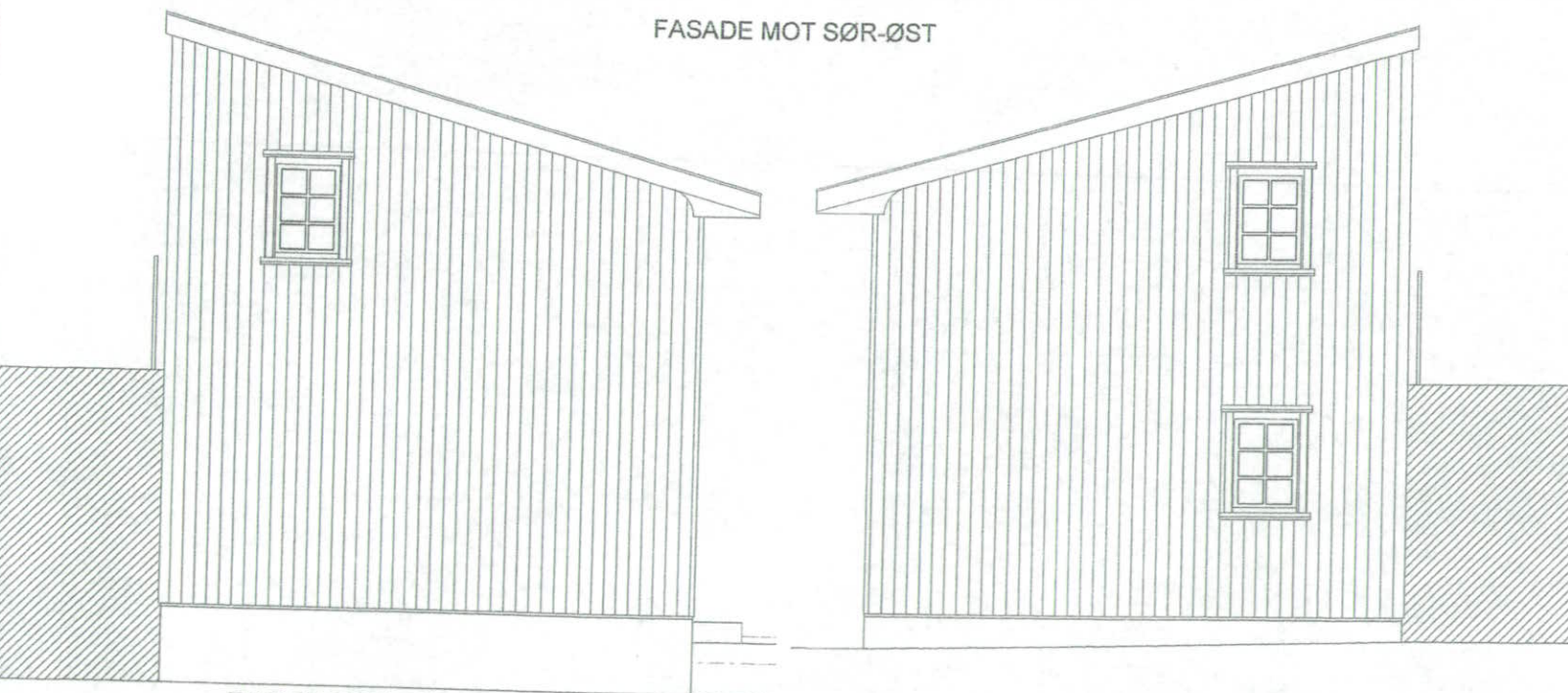
Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as

C1(9)



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

FASADE MOT NORD-ØST

09.12.11	B	Nabovarsel	js
08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

Uthus
Eksisterende fasader

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A01	1:50 (A3)	08.11.11	B

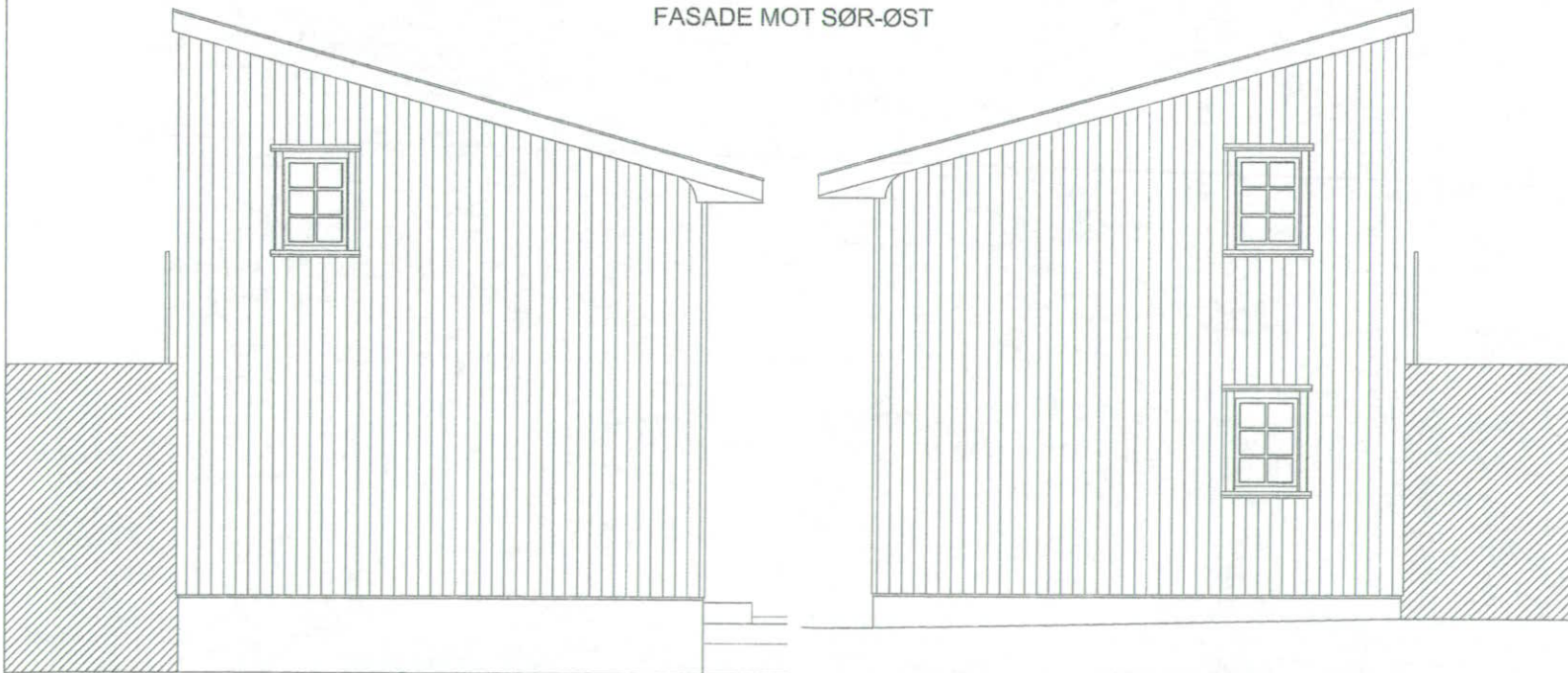
Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5928 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no

Q1(3)



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

FASADE MOT NORD-ØST

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

Uthus
Eksisterende fasader

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A01	1:50 (A3)	08.11.11	A

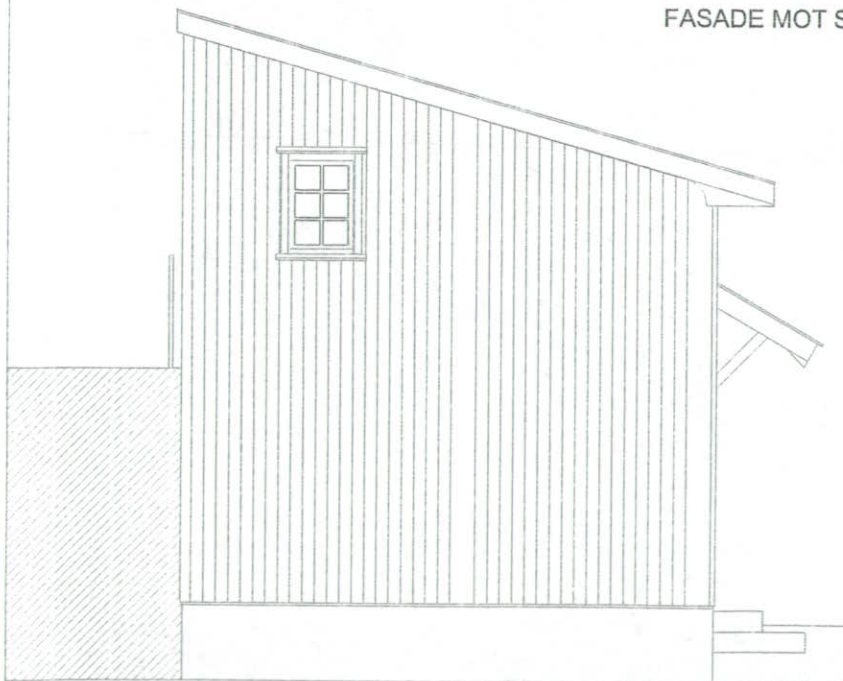
Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpaas@online.no

Q1(4)



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

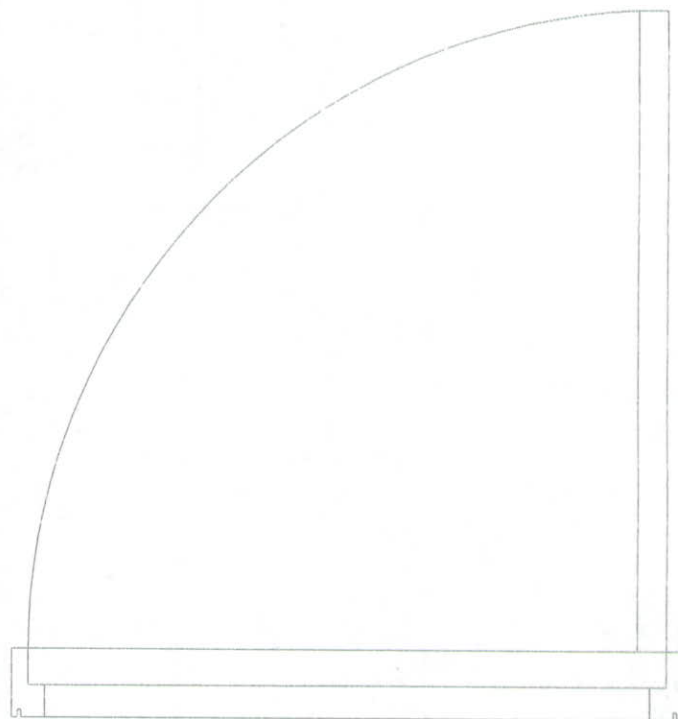
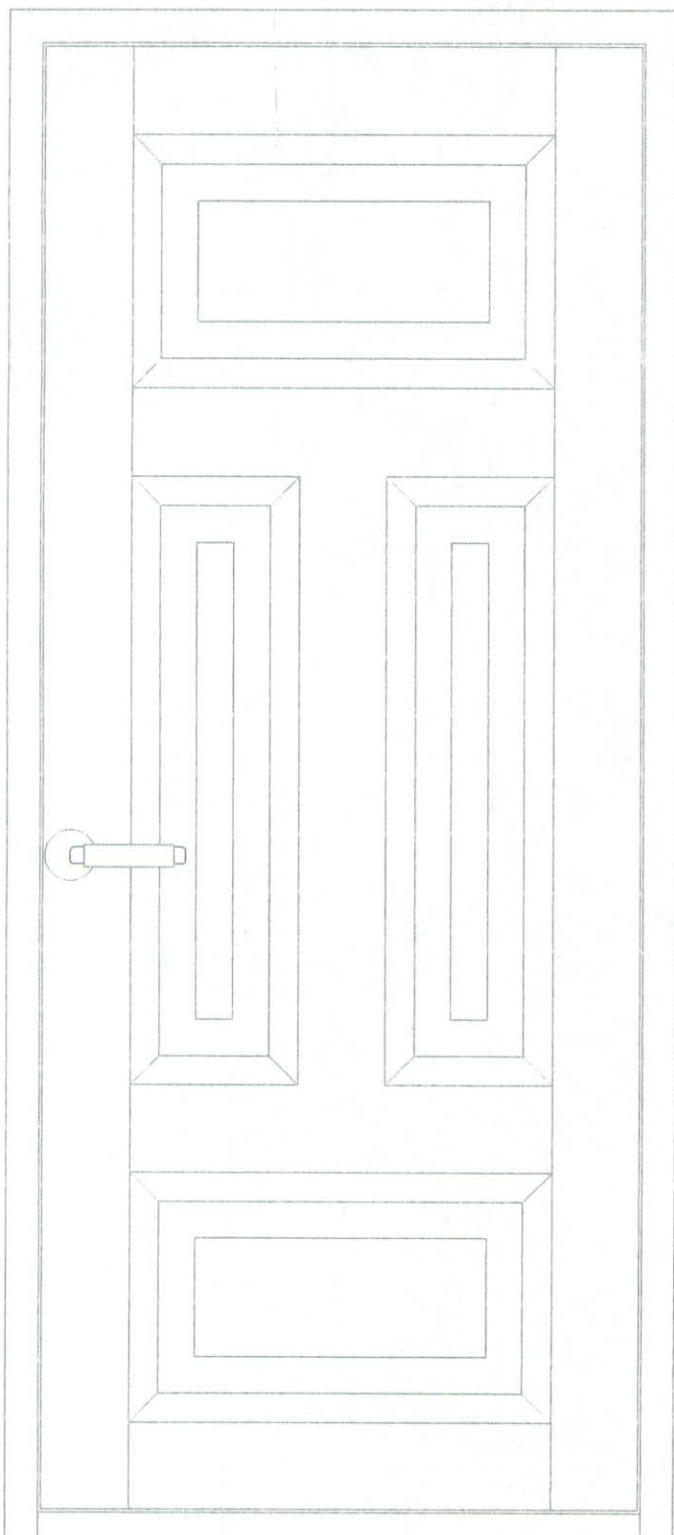
Uthus
Framtidige fasader

TEGNING NR.	MALESTOKK	DATO	REVISJON
A02	1:50 (A3)	08.11.11	A

Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarapas@online.no

Q1(5)



**Innadslående
Venstrehengslet
Montert mot innervegg**

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

Uthus
Ytterdør

TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A03	1:20 (A4)	08.11.11	A

Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 08.03.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114612-11
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erland Per Volden

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

AVSLAG - LANGGATA 22

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

Søknaden omfatter bruksendring av bakgårdsbygning til bolig med fasadeendringer.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 1-1. tredje ledd, § 1-6. andre ledd og 19-1. første setning.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 a.

Det foreligger protester til søknaden.

Det er ikke søkt dispensasjon fra bevaringsreguleringen.

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

Søknaden:

Tiltaket ligger i et område med bevaringsverdig småhusbebyggelse. Søknaden tar for seg bruksendring og fasadeendringer på en bakgårdsbygning. Bruksarealet oppgis ikke og er beregnet til ca. 52 kvm. av Plan- og bygningsetaten.

Saken er behandlet i vår ulovlighetssak med saksnr. 201003515. Her ble pålegg og tvangsmulkt opprettholdt 28.09.2011. Det ble anmodet om forhåndskonferanse i vår sak med saksnummer 201013634. Her ble det innsendt en del kommunikasjon og saksbehandler hadde samtaler med ansvarlig søker om fremgangsmåte for omsøking av ulovligheten. Basert på disse to sakene er det nå søkt om rammetillatelse.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3 a.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring med boliger i felt A gjennom S-3026, vedtatt 14.12.1988. Bygningen er også på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren uttalte seg sist 21.11.2011 til detaljene på det ulovlige tiltaket. Antikvaren henviser til e-post av 09.11.2011 fra ansvarlig søker med redegjørelse for tiltaket. I punktene 1 til 9 gjennomgås forskjellige detaljer, dels med anbefaling og krav om justeringer for at detaljer skal kunne anbefales. I punkt 9 som gjelder taket og synlige sperrer, herunder heving av pulttaket med om lag 50 cm, vurderer Byantikvaren at det ikke er grunnlag for å fravike kravet om tilbakeføring av takets, og dermed bygningens opprinnelige høyde. Årsaken er at takhevingen endrer bygningsvolumet vesentlig og dermed forrykker de opprinnelige proporsjonene sterkt.

Protester/bemerkninger:

Naboen Anne Dørum i Langgata 24 bemerker til tiltaket 21.12.2011 med støtte til Byantikvarens krav for utforming av tiltaket.

Naboen Bjørn S. Ødegaard i Langgata 24 bemerker til tiltaket 03.01.2012, det konkluderes med krav om at tiltaket utformes brannsikkert.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker redegjør utførlig for historikken til bakgårdsbygningen, om at behovet for omfattende vedlikehold motiverte de ulovlige ombyggingen og ellers om tiltaket. Det anmodes om fravik fra minimumskrav i TEK10 for energieffektivitet for bygningen.

Ansvarsforhold:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 201114612	
Organisasjonsnr	Navn
Beskrivelse	
971512199	ARKITEKTKONTORET JAN SKARPAAS AS
SØK, ttk. 2,	

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv, og ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeide på eksisterende bygning

Plan- og bygningsetaten er av samme oppfatning som Byantikvaren, dvs. at tiltaket i hovedsak kan godkjennes med noen justeringer av fasadedetaljer, men at dette ikke gjelder for taket. Det avviker i for stor grad fra den bevaringverdige formen.

Bakgårdsbygningen er regulert til bevaring, og vi vurderer at tiltaket er i behov for dispensasjon fra gjeldende regulering ved planbestemmelsen § 3 a). Årsaken er at bevaringsmyndigheten i sin uttalelse av 21.12.2011, der storparten av endringene på bygningen aksepteres, også konkluderer med at hevingen av taket er en vesentlig endring av bygningsvolumet som ikke kan aksepteres.

Dispensasjon fra gjeldende planverk

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og i medhold av pbl § 19-1 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 ulempe etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsetaten vurderer at del av tiltaket er i strid med reguleringen for eiendommen. Dette gjelder at det er nødvendig med søknad om dispensasjon fra reguleringens bevaringskrav på grunn av bevaringsbestemmelsenes innhold når Byantikvaren fraråder takløsningen. Reguleringsbestemmelsenes § 3 a): *„eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.*

Vi viser i denne sammenhengen til brev av 22. september 2004 i sak nr. 2004/1419 fra KRD til fylkesmannen i Østfold. Brevet er gjengitt i Planjuss, T-1448 Planjuss 1/2005, og etaten vil vise til følgende uttalelse: *„dersom kommunen mottar en søknad/melding uten nødvendig søknad om dispensasjon, så vil søknaden være mangelfull, jfr. SAK § 19. Kommunen bør da returnere hele saken til søker/tiltakshaver med en orientering om muligheten til å søke dispensasjon.”*

Det ble informert om blant annet dette forholdet i vårt mangelbrev av 16.01.2012, se siste avsnitt. Det er etterpå ikke innsendt søknad om dispensasjon, men søker informerer i redegjørelsen i sin ”revidert søknad” datert 09.01.2012, og mottatt her 19.01.2012, om at tiltakshaver oppfatter at tiltaket er i samsvar med intensjonen i reguleringsbestemmelsene. Det oppgis denne delen av reguleringens § 3 a): *„eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.*

Dvs. at søker er gjort oppmerksom på forholdet, og har valgt å ikke søke dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten oppfatter at uten søknad om dispensasjon så kan ikke dispensasjonsforholdet vurderes i medhold av pbl § 19-2. Når forholdet ikke kan vurderes så kan det heller ikke dispenseres. Når da tiltaket er avhengig av dispensasjon så kan ikke tiltaket behandles med et positivt vedtak.

Konklusjon

Tiltaket er i behov for dispensasjon fra reguleringen og det er ikke søkt dispensasjon, dette medfører at tiltaket ikke kan godkjennes. Tiltaket avslås i dette forholdet.

Det er søkt unntak for energieffektivitet, vi informerer om at vi finner at tiltaket kan unntas fra krav om dette i medhold av TEK2010, § 14-1, pkt. 4.

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

Eventuell ny søknad:

Dersom det søkes dispensasjon med hensyns- og fordel/ulempe betraktninger i henhold til pbl § 19-2, og dispensasjonsforholdet er nabovarslet, så kan tiltaket behandles videre. Men Plan- og bygningsetaten informerer om at vi er enige med Byantikvarens vurdering av tiltaket, dvs. at det er sannsynlig at en søknad om dispensasjon vil medføre avslag på dispensasjonsforholdet, og dermed også avslag på tiltaket. Vi tar dog forbehold om at det kan fremkomme nye forhold i dispensasjonssøknaden, ref. de nevnte hensyns- og fordel/ulempe vurderingene, som eventuelt kan medføre at en dispensasjon kan gis.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til pbl. § 32-2 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om retting /tilbakeføring av ulovlig utført tiltak i medhold av pbl. § 32-3 1.ledd.

Det gjøres oppmerksom på at De har anledning til å uttale Dem i saken innen 23.03.2012. Dersom det er forhold De mener Plan- og bygningsetaten ikke har tatt hensyn til, som kan medføre at forholdet likevel ikke er ulovlig, bes det om at det gis tilbakemelding om dette.

Dersom uttalelsen ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn, vil det etter utløpet av fristen bli gitt pålegg som beskrevet over. Pålegg kan unngås dersom tiltaket er tilbakeført innen uttalelsesfristen. Når forholdet er tilbakeført har De selv ansvaret for umiddelbart å underrette Plan- og bygningsetaten.

De gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et vedtak om pålegg vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av pbl. § 32-5 jf. § 32-3 3.ledd. Dette vil da gjøres uten ytterligere varsel og tvangsmulkten vil forfalle dersom fristen i pålegget ikke overholdes.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.02.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler

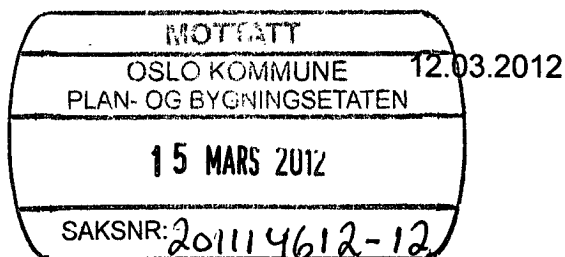
Marianne Kaperdal - Enhetsleder

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Frobo AS, Dovresvingen 12, 1184 OSLO, frode.bonesvoll@bekk.no

Arkitektkontoret Jan Skarpaas a.s

**Oslo kommune
Plan og bygningsetaten
PB 364 Sentrum
0102 Oslo**



Deres saksnr. 20114612
Eiendom 227/18, Langgata 22

Det vises til brev fra Plan- og bygningsetaten datert 08.03.12. I brevet vises til at tiltakshaver gis anledning til å uttale seg i saken innen 23.03.12 og at det kan sendes inn søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a i henhold til pbl § 19-2.

Tiltakhavers uttalelse i saken:

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket strider mot reguleringsbestemmelsenes § 3a da taket gjennom tiltaket er hevet ca 50 cm.

Paragraf 3a har følgende ordlyd:

"Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren." (Understreking foretatt).

Taket ble hevet som følge av dagens krav til konstruksjonssikkerhet, termisk isolasjon og lufting av takkonstruksjonen. Før arbeidene startet var taket bygget opp av 4" - 5" sperrer (en konstruksjonen som var meget sterkt underdimensjonert). På sperrene lå 1,5" lekter på tvers og på disse et korrugert profil 20 platetak av aluminium. Taket var uisolert. Gjennom de utførte reparasjonsarbeidene er taket, iht utførende håndtverker, nå utført med 350 mm "Ranti" bjelker som er pålagt diff. åpen og vanntett duk og deretter luftet med sløyfer og lekter og med en ytterkledning av Decra takpanner. Taket er nå isolert iht krav som framkommer i de Tekniske forskriftene. Dimensjonen på sperrene er beregnet utifra dagens krav til lastbæring som framkommer fra tabeller i byggdetaljbladene. Oppbyggingen av det nye taket har medført en øking i takets konstruksjonshøyde på ca. 200-250mm. I tillegg har de nye sperrene blitt opplagret på nye, avrettede og forsterkede toppsviller. Totalt sett har arbeidene medført en høydeøking på bygningen på ca. 500 mm i forhold til det opprinnelige taket som var kledd med korrugerte plater.



Arkitektkontoret Jan Skarpaas as

I saken foreligger det ulike oppfatninger om hvorvidt heving av pulttaket faller inn under del av reguleringsbestemmelsenes §3a sin ordlyd:

".....eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet."

Tiltakshaver er av den oppfatning at bakgårdsbygningens etter heving av pulttaket med ca 50 cm fortsatt har en utforming som er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Han mener at sett på denne bakgrunn var nødvendighet av en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene åpen for en vurdering. På grunn av dette forholdet ble en dispensasjonssøknad ikke sendt inn med rammesøknaden.

Tiltakshaver er enig med Plan- og bygningsetaten i at siste setning i § 3a ikke er etterfulgt med hensyn til at det skal hentes uttalelse fra Byantikvaren før det gis tillatelse til eksteriørmessige endringer. Tiltakshaver vil i denne sammenheng understreke at samtlige av de øvrige endringene som Byantikvaren har påpekt er avklart eller vil tilbakeføres i tråd med Byantikvarens anvisninger som redgjort for i innsendt rammesøknad.

Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten avslår søknaden i medhold av følgende deler av Plan- og bygningsloven:

§ 1-1, 3 ledd: Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig

§1-6, 2 ledd

Iverksetting av tiltak som omfattes av denne lov, kan bare skje dersom de ikke er i strid med lovens bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, jf. kapittel 20 om søknadsplikt og tillatelse.

§ 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunngitt søknad.

Til dette vil tiltakshaver hevde at tiltaket er utført forsvarlig og utformingen er etter tiltakshavers mening tilpasset det bevaringsverdige miljøet som angitt i reguleringsbestemmelsene. Tiltakshaver vil hevde at hvorvidt tiltaket strider mot ordlyd i reguleringsbestemmelsenes § 3 a bør være åpent for vurdering. I nevnte bestemmelser går det helt klart fram at det åpnes for eksteriørmessige endringer gjennom ordlyden: *.....eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.* Behov for en dispensasjon vil derved helt klart være en vurdering sett i lys av om bakgårdsbygningen i dag er tilpasset miljøet den står i.

Spørsmålet blir da om bakgårdsbygningen fortsatt har et eksteriørmessig utseende og utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Tiltakshaver er av den oppfatning at både med hensyn til de generelle virkningene på omgivelsene og i forhold til det bevaringsverdige miljøet så faller bakgårdsbygningen inn under begge disse forholdene. Tiltakshaver bestrider ikke forholdet av økt takhøyde, men mener at dette har medført en mulighet for å utnytte deler av bakgårdsbygningens andre etasje på en bedre og mer hensiktsmessig måte. Tiltakshaver vil understreke at den beste måten å bevare en bygning på er at den er i kontinuerlig bruk. Gjennom det arbeidet som er utført vil begge etasjene kunne benyttes.

Tiltakshaver mener at isolert sett er ikke heving av taket en ulovlighet. Årsak til dette er at Plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter pålegger en eier av en bygning å ivareta bygningens sikkerhet jfr Pbl § 31-3

§ 31-3. Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.

Tiltakshaver er av den oppfatning at det arbeidet han gjennomførte sikret bygningen i henhold til Plan- og bygninglovens § 31-3. Dette omfatter både sikkerhet og forhold til omgivelsene.

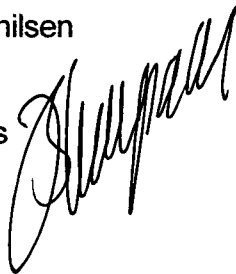
Tiltakshaver underretter med dette Plan- og bygningsetaten om at det vil sendes inn en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a.

Dispensasjonssøknaden vil først nabovarsles. Til nabovarselet vil vedlegges fordel/ulempes betraktninger. Dispensasjonssøknad vil sendes Plan- og bygningsetaten etter varslingsperiodens utløp vedlagt eventuelle anmerkninger fra berørte naboer.

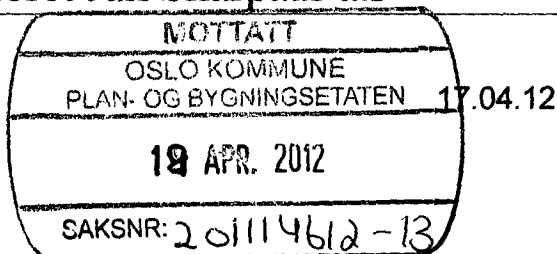
Med dette regnes det med at tiltakshaver har overholdt svarplikten med uttalelse innenfor dato 23.03.12. Tiltakshaver har i tillegg redgjort for at det vil nabovarsles et dispensasjonsforhold som det gis anledning til i henhold til brev fra Plan -og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen

Jan Skarpaas
Siv. ark. MNAL



kopi:
Frobo as



Oslo kommune
Plan og bygningsetaten

Vedrørende eiendom 227/281, Langgata 22
PBE saksnr. 20114612

Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes paragraf 3a

Paragraf 3a:

"Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren."

Det vises til brev fra Plan- og bygningsetaten datert 08.03.12. I brevet vises til at tiltakshaver gis anledning til å uttale seg i saken innen 23.03.12 og at det kan sendes inn søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a slik at tiltaket kan vurderes i henhold til pbl § 19-2. Den 20.03.12 sendte tiltakshaver et brev til Plan- og bygningsetaten der tiltakshaver redgjorde for følgende forhold:

"Tiltakshaver underretter med dette Plan- og bygningsetaten om at det vil sendes inn en søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a. Dispensasjonssøknaden vil først nabovarsles. Til nabovarselet vil vedlegges fordel/ulempes betraktninger. Dispensasjonssøknad vil sendes Plan- og bygningsetaten etter varslingsperiodens utløp vedlagt eventuelle anmerkninger fra berørte naboer.

Med dette regnes det med at tiltakshaver har overholdt svarplikten med uttalelse innenfor dato 23.03.12. Tiltakshaver har i tillegg redgjort for at det vil nabovarsles et dispensasjonsforhold som det gis anledning til i henhold til brev fra Plan -og bygningsetaten.

Den 22.03.12 sendte tiltakshaver et rekommandert brev til berørte naboer der han varslet om at det ble søkt om dispensasjon i medhold av PBL § 19-1. Varsel ble sendt til naboer som er mest berørt av bygningen. I denne forbindelse vil tiltakshaver peke på at i den opprinnelige søknaden ble anmerkninger til nabovarselet kun mottatt fra en naboeiendom.

Nabovarselet vedlegges denne dispensasjonssøknad og består av følgende:



Ar

arkitektkontoret Jan Skarpaas as

Før istandsetting var tiltaket i forfall. Taket var utført høyst provisorisk med korrugerte takplater direkte på sterkt underdimensjonerte sperrer. Ved stor snøansamling under ugunstige forhold var det overhengende fare for at takkonstruksjonen kunne brutt sammen.

Tiltakshaver er av den oppfatning at det arbeidet han gjennomførte sikret bygningen i medhold av Plan- og bygninglovens § 31-3. Dette omfatter både sikkerhet og forhold til omgivelsene.

3. Konsekvens av pkt 1 "sikkerhet i bruk"

Taket ble hevet som følge av dagens krav til konstruksjonssikkerhet, termisk isolasjon og lufting av takkonstruksjonen. Før arbeidene startet var taket bygget opp av 4" - 5" sperrer (en konstruksjonen som var meget sterkt underdimensjonert og tildels råteskadet). På sperrene lå 1,5" lekter på tvers og på disse et korrugert profil 20 platetak av aluminium. Taket var uisolert. Denne oppbyggingen av taket var provisorisk utført og ikke sammenfallende med slik det opprinnelig var bygget. Utførelsen var en følge av manglende vedlikehold og generelt forfall da bygningen ikke lenger hadde noen bruk. Gjennom de utførte reparasjonsarbeidene er taket, iht utførende håndtverker, nå utført med 350 mm "Ranti" bjelker som er pålagt diff. åpen og vanntett duk og deretter luftet med sløyfer og lekter og med en ytterkledning av Decra takpanner. Taket er nå isolert iht krav som framkommer i de Tekniske forskriftene. Dimensjonen på sperrene er beregnet utifra dagens krav til lastbæring som framkommer fra tabeller i byggdetaljbladene. Oppbyggingen av det nye taket har medført en øking i takets konstruksjonshøyde på ca. 200-250mm. I tillegg har de nye sperrene blitt opplagret på avrettede og forsterkede toppsviller og taket har fått takpanner montert på en luftet konstruksjon. Totalt sett har arbeidene medført en høydeøkning på bygningen på ca. 500 mm i forhold til det opprinnelige taket som var kledd med korrugerte plater.

Dersom Plan og bygningsetaten fastholder sitt syn at taket må senkes så betyr det at takets forsterkede toppsvill må senkes ca 500 mm lenger ned i veggkonstruksjonen for å oppnå samme takhøyde som det var før ombyggingen. (= topp av korrugerte aluminiumplater). Dette vil bety at tiltaket vil få et endret utseende i forhold til slik det var før ombyggingen av taket.

Tiltakshaver er gjennom Pbl § 31-3. pålagt at bygningen skal være sikker i bruk og ha en konstruksjon som møter dagens krav til konstruksjonssikkerhet.

4. Bygning bør ha et bruksformål

Bygningen har hatt varierende bruk gjennom sin levetid, men i all vesentlig grad vært i bruk som bolig. Ved å foreta de arbeidene tiltakshaver har utført vil bygningen igjen kunne sikres et bruksformål som vil medføre at bygningen blir ivaretatt og på denne måten unngår et framtidig forfall.

5. Bygningens forhold til reguleringsbestemmelsene

Tiltakshaver vil hevde at tiltaket er utført forsvarlig og utformingen er etter tiltakshavers mening tilpasset det bevaringsverdige miljøet som angitt i reguleringsbestemmelsene. Tiltakshaver vil hevde at hvorvidt tiltaket strider mot ordlyd i reguleringsbestemmelsenes § 3 a bør være åpent for vurdering. I nevnte bestemmelser går det helt klart fram at det legges til rette for eksteriørmessige endringer gjennom reguleringsbestemmelsenes ordlyd:eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Behov for en dispensasjon fra reguleringsens § 3a vil derved helt klart være en vurdering

sett i lys av om bakgårdsbygningen i dag er tilpasset miljøet den står i. På denne bakgrunn er det noe merkelig å søke dispensasjon fra § 3a. Tiltaket har eksakt samme ytre grunnflate som før ombyggingen. Det er kun taket som er hevet,- men med samme takvinkel. Utformingen av tiltaket er derved for det alt vesentlige slik det var før ombyggingen.

Et vesentlig spørsmål blir erfor om bakgårdsbygningen fortsatt har et eksteriørmessig utseende og utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Tiltakshaver er av den oppfatning at både med hensyn til de generelle virkningene på omgivelsene og i forhold til det bevaringsverdige miljøet så faller bakgårdsbygningen inn under begge disse forholdene. Tiltakshaver bestrider ikke forholdet av økt takhøyde, men mener at dette har medført en mulighet for å utnytte deler av bakgårdsbygningens andre etasje på en bedre og mer hensiktsmessig måte. Tiltakshaver vil understreke at den beste måten å bevare en bygning på er at den er i kontinuerlig bruk. Gjennom det arbeidet som er utført vil begge etasjene igjen kunne benyttes.

**Tiltakshavers vurdering av ulemper ved å gi dispensasjon fra
reguleringsbestemmelsenes § 3a:**

Tiltakshaver kan ikke umiddelbart se at det er noen ulemper for noen tiliggende naboer med hensyn takets oppbygging.

Eiendom 227/283:

Mot eiendom 227/283 er det mer enn 4 meter fra tiltaket til eiendomsgrense. Øking av takets høyde med ca. 0,5 m vil praktisk talt ikke ha betydning for lys og utsiktsforhold.

Eiendommene 227/154 og 227/152

Eiendommene ligger på et platå et par meter over tiltakets eiendom og er skilt fra denne med et tett gjerde. I tillegg har eiendommene mot nord-vest uthus plassert ned mot tiltakets eiendomsgrense. Heving av taket på bakgårdsbygget vil derved ha liten betydning for redusert sol og utsyn og ikke generere noen form for innsyn til disse eiendommene.

Eiendom 227/280:

Mot eiendom 227/280 er det bort i mot 5 meter fra tiltaket til eiendomsgrense. Øking av takets høyde med ca. 0,5 m vil praktisk talt ikke ha betydning for lys og utsiktsforhold.

På vegne av tiltakshaver Frode Bonesvoll

Med vennlig hilsen

Jan Skarpaas
Siv. ark. MNAL

Vedlegg: Kvittring nabovarsler: vedlegg 1. Gjenpart nabovarsel : vedlegg 2. Kart med tiltaket markert med rødt: vedlegg 3. Vedlegg nabovarsel søknad om dispensasjon: vedlegg 4.

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varsløt er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr. 227	Bnr. 281	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse Lanqqata 22
Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eler/fester
Gnr. 227	Bnr. 156	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Helge Hovstad
Adresse Fjellgata 27				Adresse Fjellgata 27
Postnr.	Poststed	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1501 0 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Sign.

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eler/fester	
Gnr. 227	Bnr. 280	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Thorbjørn Kalberg	
Adresse Langgata 20				Adresse Langgata 20	
Postnr.	Poststed	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1502 3 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Sign.	

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eler/fester	
Gnr. 227	Bnr. 283	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Anne Dørum	
Adresse Langgata 24				Adresse Langgata 24	
Postnr.	Poststed	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1503 7 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Sign.	

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eler/fester	
Gnr. 227	Bnr. 283	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Bjørn Skar Ødegaard	
Adresse Langgata 24				Adresse Langgata 24	
Postnr.	Poststed	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1504 5 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Sign.	

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eler/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
Adresse				Adresse	
Postnr.	Poststed	Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				Sign.	

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 4-fire Sign. ee



Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Elendom/byggested

Gnr. 227	Bnr. 281	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse Lanqqata 22
Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester
Gnr. 227	Bnr. 152	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Petter Rønes
Adresse Fjellgata 23				Adresse Fjellgata 23
Postnr. 0566	Poststed Oslo	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1496 9 NO
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr. 227	Bnr. 154	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Kristin Moss Ofstad	
Adresse Fjellgata 25				Adresse Fjellgata 25	
Postnr. 0566	Poststed Oslo	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1497 2 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

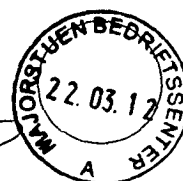
Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr. 227	Bnr. 154	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Erik Martinsen Kvisle	
Adresse Fjellgata 25				Adresse Fjellgata 25	
Postnr. 0566	Poststed Oslo	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1498 6 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr. 227	Bnr. 154	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Mette Sagbakken	
Adresse Fjellgata 25				Adresse Fjellgata 25	
Postnr. 0566	Poststed Oslo	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1499 0 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboerelendom				Nabo-/gjenboerelendom eier/fester	
Gnr. 227	Bnr. 154	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn Ase Sundby	
Adresse Fjellgata 25				Adresse Fjellgata 25	
Postnr. 0566	Poststed Oslo	Postnr. 0566	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr. Denne del klistres på kvittering RR 0994 1500 6 NO	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign.	
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5-fem Sign. 44



Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 227	Bnr. 281	Festenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Lanqata 22			
Postnr. 0566	Poststed Oslo		
Kommune Oslo			
Eier/fester Frobo as, Dovresvingen 12C			

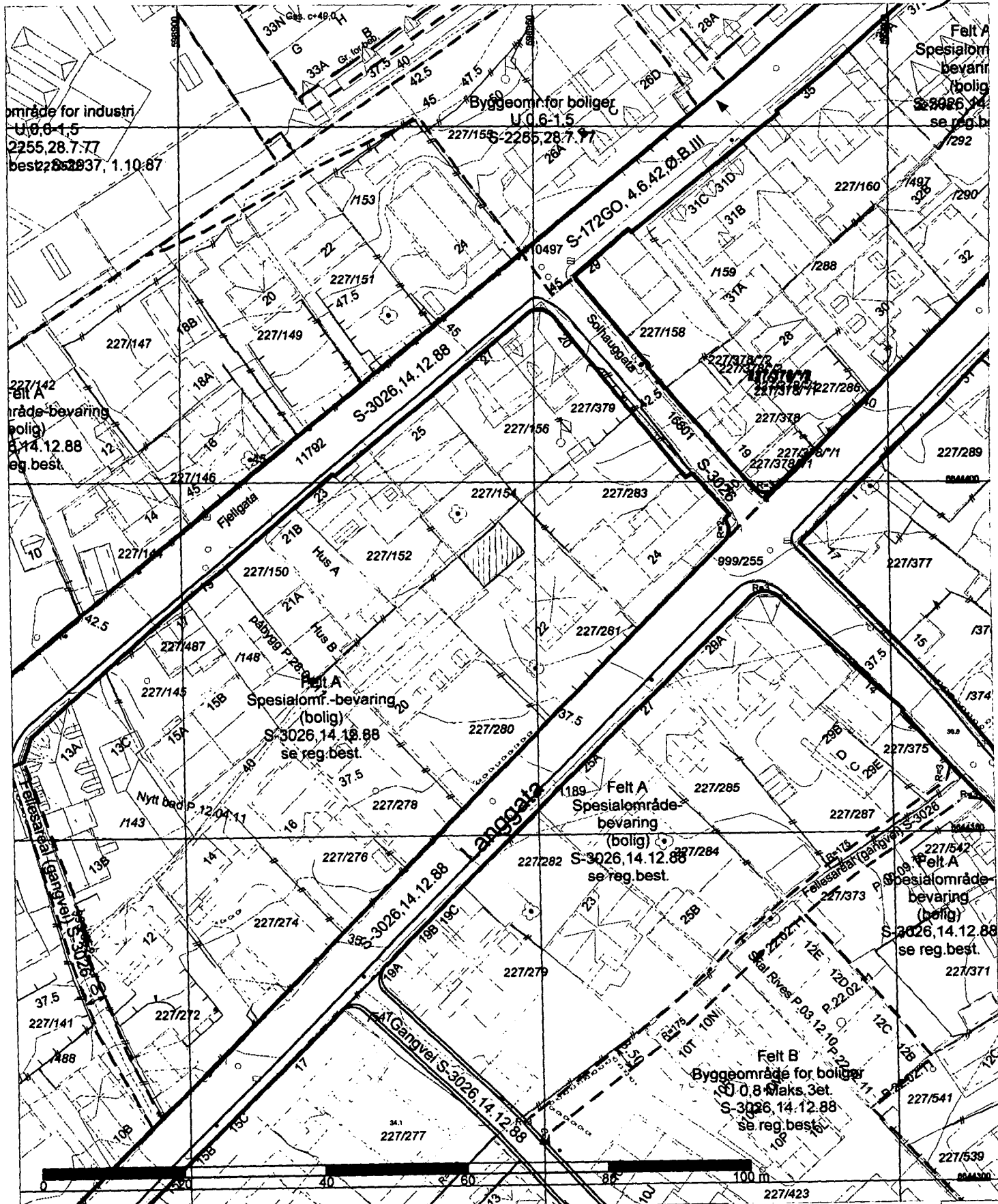
Det varsles herved om				
Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1				
☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	☐ Riving	☒ Annet
☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste	☐ Innhegning mot veg	☐ Bruksendring	
Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2				
☐ Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2		☐ Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg		
Mindre tiltak til bebyggt eiendom				
☐ Tilbygg < 50 m ²	☐ Antennesystem	☐ Skilt/reklame	☐ Annet pbl § 20-2 bokstav d	
☐ Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m ²	☐ Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt)			
Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19				
☒ Dispensasjon				

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder
Dispensasjon i medhold av PBL § 19-1. Jfr. vedlagt redgjørelse

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel			
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.			
Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn Arkitektkontoret Jan Skarpaas as		Navn Jan Skarpaas	
Besøksadresse Rosenborggaten 19		E-post jskarpas@online.no	
Postadresse Pb 5926 Majorstua 0308 Oslo		Telefon 22699500	Mobil 90648789
Postnr. 0308	Poststed Oslo		
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.			
Merknader sendes:	Navn Arkitektkontoret Jan Skarpaas as	Postadresse Pb 5926 Majorstua 0308 Oslo	
	Postnr. 0308	Poststed Oslo	E-post jskarpas@online.no

Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B	1 – 1	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – 1	☐
Tegninger (snitt og fasade)	E		☒
Andre vedlegg	Q		☒

Underskrift		
Sted Oslo	Dato 20.03.11	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
		Gjentas med blokkbokstaver Jan Skarpaas



Plan- og bygningsetaten



©2011 Plan- og bygningsetaten,
Oslo kommune

Originalformat A3

Adresse:
Langgata 22

Gnr/Bnr:

Kartet er sammenstilt for:

Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2.
I tillegg finnes det regulering i
følgende vertikalnivå:
(Hvis blank: Ingen øvrige.)

Best.nr. / PlottID:
/ 31643

Deres ref: Langgata 22

Kommentar:

Gjeldende kommunedelplaner:
KDP-BB, KDP-13, KDP-4

Det er registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Se tegnforklaring på eget ark.

Beskrivelse:

NR:

Dato:

Revident dato:

D-1

Vedlegg til søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a Eiendom 227/281 Langgata 22

I henhold til brev fra Plan- og bygningsetaten datert 08.03.12 er bakgårdsbygget i Langgata 22 avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a for å kunne beholde taket slik det nå framstår etter gjennomført reparasjon.

I følge nevnte brev fra Plan- og bygningsetaten er tiltaket i medhold av PBL § 19-1 avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

PBL § 19-1. Søknad om dispensasjon

Dispensasjon krever grunnlagt søknad. Før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3. Særskilt varsel er likevel ikke nødvendig når dispensasjonssøknad fremmes samtidig med søknad om tillatelse etter kapittel 20, eller når søknaden åpenbart ikke berører naboens interesser. Regionale og statlige myndigheter hvis saksområde blir direkte berørt, skal få mulighet til å uttale seg før det gis dispensasjon fra planer, plankrav og forbudet i § 1-8.

I medhold av PBL § 19-1 varsles herved naboer om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a vedrørende bakgårdsbygning i langgata 22.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket strider mot reguleringsbestemmelsenes § 3a da taket gjennom tiltaket er hevet ca 50 cm.

Paragraf 3a har følgende ordlyd:

"Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren." (Understreking foretatt).

Taket ble hevet som følge av dagens krav til konstruksjonssikkerhet, termisk isolasjon og lufting av takkonstruksjonen. Før arbeidene startet var taket bygget opp av 4" - 5" sperrer (en konstruksjonen som var meget sterkt underdimensjonert). På sperrene lå 1,5" lekter på tvers og på disse et korrugert profil 20 platetak av aluminium. Taket var uisolert.

Gjennom de utførte reparasjonsarbeidene er taket, iflg. utførende håndtverker, nå utført med 350 mm "Ranti" bjelker som er pålagt diff. åpen og vanntett duk og deretter luftet med sløyfer og lekter og med en ytterkledning av Decra takpanner. Taket er nå isolert iht krav som framkommer i de Tekniske forskriftene. Dimensjonen på sperrene er beregnet utifra dagens krav til lastbæring som framkommer fra tabeller i byggdetaljbladene. Oppbyggingen av det nye taket har medført en øking i takets konstruksjonshøyde på ca. 200-250mm. I tillegg har de nye sperrene blitt opplagret på nye, avrettede og forsterkede toppsviller. Totalt sett har arbeidene medført en høydeøkning på bygningen på ca. 500 mm i forhold til det opprinnelige taket som var kledd med korrugerte plater.

I saken foreligger det ulike oppfatninger om hvorvidt heving av pulttaket faller inn under del av reguleringsbestemmelsenes §3a sin ordlyd:

".....eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet."

Tiltakshaver er av den oppfatning at bakgårdsbygningens etter heving av pulttaket med ca 50 cm fortsatt har en utforming som er tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Han mener at sett på denne bakgrunn var nødvendighet av en dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene åpen for en vurdering. På grunn av dette forholdet ble en dispensasjonssøknad ikke sendt inn og nabovarslet samtidig med

med rammesøknaden.

Tiltakshaver er enig med Plan- og bygningsetaten i at siste setning i § 3a ikke er etterfulgt med hensyn til at det skal hentes uttalelse fra Byantikvaren før det gis tillatelse til eksteriørmessige endringer. Tiltakshaver vil i denne sammenheng understreke at samtlige av de øvrige endringene som Byantikvaren har påpekt er avklart eller vil tilbakeføres i tråd med Byantikvarens anvisninger som redgjort for i innsendt rammesøknad.

Spørsmålet blir da om bakgårdsbygningen fortsatt har et eksteriørmessig utseende og en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Tiltakshaver er av den oppfatning at både med hensyn til de generelle virkningene på omgivelsene og i forhold til det bevaringsverdige miljøet så faller bakgårdsbygningen inn under begge disse forholdene. Tiltakshaver bestrider ikke forholdet av økt takhøyde, men mener at dette har medført en mulighet for å utnytte deler av bakgårdsbygningens andre etasje på en bedre og mer hensiktsmessig måte. Tiltakshaver vil understreke at den beste måten å bevare en bygning på er at den er i kontinuerlig bruk. Gjennom det arbeidet som er utført vil begge etasjene kunne benyttes.

Tiltakshaver mener at isolert sett er ikke heving av taket en ulovlighet. Årsak til dette er at Plan- og bygningsloven med tekniske forskrifter pålegger en eier av en bygning å ivareta bygningens sikkerhet jfr Pbl § 31-3

§ 31-3. Sikring og istandsetting. Frakobling av vann- og avløpsledning

Eier eller den ansvarlige plikter å holde byggverk og installasjoner som omfattes av denne lov i en slik stand at det ikke oppstår fare for skade på, eller vesentlig ulempe for person, eiendom eller miljø, og slik at de ikke virker skjemmende i seg selv eller i forhold til omgivelsene.

Blir plikten ikke overholdt, kan kommunen gi pålegg om sikring og istandsetting.

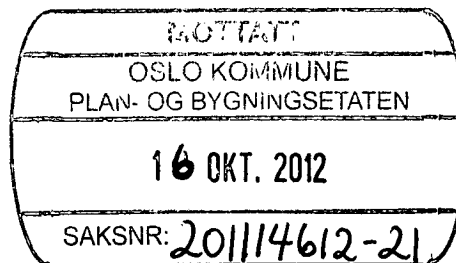
Tiltakshaver er av den oppfatning at det arbeidet han gjennomførte sikret bygningen i henhold til Plan- og bygningens § 31-3. Dette omfatter både sikkerhet og forhold til omgivelsene.

Tiltakshaver vil også få påpeke at dersom Plan- og bygningsetaten opprettholder sitt krav om å senke taket, vil taket allikevel ikke kunne senkes til opprinnelig nivå. Dette på grunn av krav til konstruksjonssikkerhet og oppbygging av takets konstruksjon som tiltakshaver må følge. Dette vil medføre at taket uansett vil bli ca 25 cm høyere enn opprinnelig tak.

Arkitektkontoret Jan Skarpaas a.s

15.10.2012

Oslo kommune
Plan og bygningssetaten
Pb 364 Sentrum
0102 Oslo



Klage på avgjørelse sak 20114612

På vegne av tiltakshaver oversendes herved klage på avslag sak 20114612, eiendom 227/281 Langgata 22.

Det bes om at det vedlagte materiale, anke med vedlegg vidresendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse.

Med vennlig hilsen

Jan Skarpaas
Siv. ark. MNAL

Vedlegg:

Anke + 8 vedlegg

Kopi:

F. Bonesvoll



Arkitektkontoret Jan Skarpaas as

Pb. 5926 Majorstuen, 0308 Oslo - Org. nr. 971512199 - Tlf. 22699500 - Fax. 22699501 E-mail jskarpas@online.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 12.10.12

Klage på Plan- og bygningsetatens avgjørelse i sak nr. 201114612

Det vises til avslag på søknad om bruksendring av bakgårdsbygning til bolig med fasadeendringer datert 21.09.12. Avslag mottatt pr. e.post uten vedlegg den 21.09.12 og komplett med vedlegg pr. post den 24.09.12. Klageadgang er 3 uker fra den dag brev fra Plan- og bygningsetaten kom komplett fram, dvs klage må postlegges innen mandag 15. oktober 2012. Denne klage er rettidig sendt.

Eiendommens adresse er Langgata 22, Oslo gnr/bnr. 227/281. Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-3026 for deler av Rodeløkka.

Det vises til brev fra Plan- og bygningsetaten datert 08.03.12. I brevet sies det at tiltakshaver gis anledning til å uttale seg i saken innen 23.03.12 og at det kan sendes inn søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3a slik at tiltaket kan vurderes i henhold til pbl § 19-2.

Reguleringsbestemmelsenes § 3a sier følgende:

*"Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at ekstreriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra Byantikvaren.
(Understrekning foretatt)*

PBL §19.2 sier følgende:

"§ 19-2. Dispensasjonsvedtaket

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av denne lov. Det kan settes vilkår for dispensasjonen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Departementet kan i forskrift gi regler for omfanget av dispensasjoner og fastsette tidsfrist for behandling av dispensasjonen."

Tiltakshaver er av den oppfatning at reguleringsbestemmelsenes § 3a legger til rette for ombygging dersom ny utforming tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Plan- og bygningsloven muliggjør at det kan gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir

vesentlig tilsidesatt. I tillegg kreves at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det ble sendt søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § a etter anbefaling fra Plan- og bygningsetaten. Tiltakshaver er av den oppfatning at tiltaket burde vært vurdert i forholdt til reguleringsbestemmelsenes ordlyd "eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet". Tiltakshaver mener at tiltaket, gjennom de tilbakeføringer som nevnes, vil være tilpasset miljøet. Ikke minst vil tiltaket da kunne ha en framtidig funksjon som vil sikre en fremtidig bevaring.

Sakens bakgrunn:

Tiltaket omfatter bruksendring av eksisterende bakgårdsbygning fra matrikkelført byggtipe 239, annen lagerbygning, til bolig. I tillegg er det søkt om tilbakeføring av bygningsmessige endringer som anført av Oslo kommune, Byantikvaren bl. a. i e. post til arkitektkontoret Jan Skarpaas as datert 24.10.2011 (**vedlegg nr.1**)

Endring av bakgårdsbygget i Langgata 22 har tidligere vært behandlet iflg. PBE saksnr. 201003515 og 201013634.

Da det er utført arbeid på bakgårdsbygget uten på forhånd å ha innhentet godkjenning fra relevante kommunale foretak er tiltaket å betrakte som ulovlig utfør. Tiltaket er derfor søkt godkjent i ettertid. Tiltaket må gjennomgå en kontroll av det utførte arbeidet der kontrollen må foretas av et firma som ikke har vært involvert i det ulovlige arbeidet. Det er de materielle bestemmelsene som gjelder søknadstidspunktet som får anvendelse i byggesaken.

For bruksendring fra uthus (lager) til bolig er det TEK 10 som skal legges til grunn for kontroll av det utførte arbeidet.

Den 18.10 2011 ble det sendt en søknad om rammetillatelse vedr. eiendom Langgata 22. PBE saksnr. 201114612. Søknaden inneholdt kun en søknad om godkjenning av arkitektkontoret Jan Skarpaas as som ansvarlig søker for å ivareta pålegg i saken fra Oslo kommune, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as har ikke vært involvert i det arbeidet som er utført på bygningen. Kontoret ble engasjert av tiltakshaver høsten 2011 for å følge opp de påleggene som er gitt i saken samt søke om bruksendring av bakgårdsbygget til bolig.

Bakgårdsbygningens historie og bruk:

I følge tiltakshaver har bakgårdsbygget for det meste av tiden vært i bruk til boligformål. Folketellingene fra 1910 viser for eksempel at det da tilsammen bodde 9 personer i bakgårdsbygningen, far og mor med 7 barn. Bygningen hadde ett kjøkken og var på to rom, uten toalett.

Følgende historikk er for øvrig fortalt om bakgårdsbygget av tidligere beboer jfr. tidligere saksframstillinger:

1949 – ca. 1964: Bakgårdsbygget var bebodd av foreldrene til Anne Ellingsen, sammen med barna, blant disse Anne selv. Besteforeldrene til Anne bodde da i 1.etg i hovedhuset og 2. etg ble leid ut.

? - ?: Persienneverksted (Antatt navn: "Persiennefabrikken") holdt til i bakhuset Langgata 22.

? - ?: Trykkerifirma (Antatt navn: "Trykk og sats") holdt til i bakhuset Langgata 22.

2001 – 2003: Bakhuset ble brukt som gjestebolig.

2003 – 2010: Bakhuset ble brukt som lagerlokale. Stort forfall.

2010 – 2011: Bakhuset ble oppusset

Sakens opprinnelse er at eier av Langgata 22 ønsket å rehabilitere bakgårdsbygget til bruk som bolig. Bygningen var tildels sterk preget av råteskader og forfall. Taket var uisolert med bølgeblikkplater direkte på meget underdimensjonerte taksperrer. Ytterveggene, bunnsvill og deler av stenderverket var tildels sterkt råteskadet. Ytterveggene og gulv på grunn var uisolert. På nordøstre gavlv vegg var det en dør til loftsrom, utvendig trapp var revet på grunn av råteskader. Det var pipe i bygningen og pipeløpet var avsluttet under bølgeblikktaket.

Det rehabiliteringsarbeidet som er utført på bygningen er gjort uten at det på forhånd ble innhentet nødvendige godkjenninger fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren.

Tiltaket omfattes av reguleringsbestemmelsen i plan S-3026, spesialområde bevaring (bolig), felt A. I § 3 i reguleringsbestemmelsene heter det:

"Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetninger 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."

Det er ikke noe punkt i reguleringsbestemmelsene som tilsier at ikke kan foretas en bruksendring fra "annen lagerbygning" til boligformål. Reguleringsbestemmelsene legger i tillegg til rette for at bygninger kan moderniseres eller *gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet*.

Utført arbeid

Mot bedre viten igangsatte tiltakshaver arbeidet uten at de nødvendige forutgående avklaringer ble foretatt med Byantikvaren. Følgende arbeid ble utført:

Utvendig panel og takkonstruksjon ble fjernet. Gulv, vegger og tak ble rettet opp og råteskadet materiale fjernet. Vinduer og ytterdør ble skiftet og huset fikk ny panel.

Utvendig panel er en kopi av opprinnelig panel og ble plassert i samme liv som gammelt panel i forhold til murkrone. Taket og etasjeskillende bjelkelag ble dimensjonert etter dagens krav til bæreevne samtidig som taket ble hevet for å gi mulighet for utnyttelse av andre etasje. Tak ble isolert iht krav i TEK 10. Vinduer i andre etasje ble montert som spesialvinduer tilpasset rømning. Det ble montert ekstra vinduer i knevegg på 2 etasje for å sikre lysinlipp i etasjen. Yttervegger ble isolert tilnærmet iht krav i TEK 10.

Tiltakshaver vil hevde at tiltaket gjennom det arbeidet som er utført for å bevare bygningen har blitt gitt en utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet og er derved i samsvar med reguleringsbestemmelsenes ordlyd:

"eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet."

Tiltakshaver har i perioden som har gått etter at arbeidet er utført foretatt henvendelser til Oslo kommune, Byantikvaren for å avklare med Byantikvaren de tiltak som må utføres for å søke å føre bygningen tilbake til en akseptabel tilstand med hensyn til volum og fasadedetaljer. Den 18.10.11 sendte tiltakshaver en forespørsel til Byantikvaren der det ble anmodet om retningslinjer for tilbakeføring av bygningen etter beskrivelse av Byantikvaren. Den 24.10.11 sendte Byantikvaren følgende svar:

- *Taket må senkes til gammel høyde, med synlige sperre-ender ved røstet som tidligere*

- *Nye vindusåpninger fjernes*
- *Ny dør fjernes og gammel dør (eller tilsvarende denne) settes inn i veggens innerliv (inkludert gerikter/profilert listverk etc.)*
- *Pulttak på knekter reetableres over døren*
- *Vindu reetableres øst for døren*
- *Nytt, smalt staffpanel erstattes med panel av tilsvarende utforming og dimensjon som tidligere panel, og utlekting ifm utvendig isolering fjernes slik at husets ytre dimensjoner tilbakestilles.*

Byantikvaren vil ikke motsette seg at den tidligere døren oppe på østre gavlvegg sløyfes eller erstattes av vindu.

Søker må legge fram målsatte snitt-og fasadetegninger som viser eksisterende situasjon og framtidig situasjon med de tilbakeføringer som nå skal foretas.

Tiltakshaver svarte på retningslinjene fra Byantikvaren gjennom en e. post til Byantikvaren datert 9 november 2011

Til e. posten var vedlagt følgende:

- a) dokument " tilbakeføring av uthus" (**Vedlegg 2**)
- b) tegning A01 fasader eksisterende forhold (**Vedlegg 3**)
- c) tegning A02 fasader framtidige forhold (**Vedlegg 4**)
- d) tegning A03, ny dør (**vedlegg 5**)

E. posten fra tiltakshaver konkluderte med at det med bakgrunn i Byantikvarens uttalelser til vedlagt dokumentasjon ville søkes om tillatelse til gjennomføring av tiltaket ved søknad til Plan- og bygningsetaten.

Den 21.11.11 mottok tiltakshaver et brev fra Oslo kommune, Byantikvaren som svar på e. post av 9.11.2011. (**vedlegg 6**)

Etter å ha mottatt overstående svar fra Oslo kommune, Byantikvaren (vedlegg 6) sendte tiltakshaver nabovarsel til i alt 15 naboer den 9 desember 2011.

Nabovarselet omfattet følgende tiltak i tillegg til bruksendring fra uthus/lager til boligformål:

- a) Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot sørøst (2 stk).
- b) Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot sørøst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør.
- c) Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over inngangsdør.
- e) Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig.
- f) Tiltakshaver vil søkes om å beholde vindu som erstatning for dør i gavl mot nordøst.
- g) Eksisterende utv. panel beholdes.
- h) Underkledning av taksperrer ønskes beholdt
- i) Taket søkes beholdt i sin nåværende utførelse

I nabovarselet ble det ikke avmerket for søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. Tiltakshaver vil hevde at tiltaket er i samsvar med intensjon i reguleringsbestemmelsenes §3 pkt a) med hensyn til følgende tekst:eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Nabovarselet sammenfattet de endringer tiltakshaver ville søke å utføre med bakgrunn i korrespodanse med Oslo kommune, Byantikvaren:

a) Vindusåpninger

Byantikvaren uttaler følgende i e. post 24.10.11 :

"Nye vindusåpninger fjernes i knevegg mot øst"

Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot øst. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

b) Ny dør

Byantikvaren uttaler følgende i e. post 24.10.11 :

"Nye dør fjernes og dør tilsvarende gammel dør settes inn i veggens innerliv inkludert gerikter og profilert listverk."

Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot øst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør. Ny dør monteres i veggens innerliv som innadslående og venstrehengslet.

c) Pulttak over dør

Byantikvaren uttaler følgende i e. post 24.10.11 :

"Pulttak på knekter reetableres over dør."

Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over dør. Se foto som viser tidligere pulttak over dør. Pulttak utført i enkle, glattkant konstruksjoner.



d) Vindu øst for døren

Byantikvaren uttaler følgende i e. Post 24.10.11:

"Vindu reetableres øst for døren"

Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

e) Vindu nordøstre gavlvegg

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Byantikvaren vil ikke motsette seg at den tidligere døren oppe på nordøstre gavlvegg sløyfes eller erstattes med vindu". "

Da tiltakshaver allerede har erstattet dør med vindu søkes det om å beholde vindu.

f) Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Det henvises til Byantikvarens informasjonsark om vinduer og momentliste for vinduskopier i den grad de gamle vinduene ikke kan gjeninnsettes"

Det er satt inn nye vinduer. Vinduene har tilnærmet lik inndeling som opprinnelige vinduer.

Vinduene er utformet som koblede vinduer med utvendige glass satt i sprosser med kittfals og innvendig koblet vindu med isolerglass.

Vinduene følger for en stor del Byantikvarens anbefalinger:

- rammeinndeling
- slagretning og hengsling
- proporsjoner og dimensjoner: karmen, poster, rammer og sprosser
- plassering i vegg
- materialbruk (ikke bytt ut tre med aluminium eller plast)
- montering av glass med kittfals (ikke glasslister av tre eller aluminium)



g) Taket og synlige sperrer

Byantikvaren uttaler følgende i e. post 24.10.11

"Taket må senkes til gammel høyde med synlige sperreender ved røstet som tidligere"

I dag er sperreendene innkledd med langsgående bord med nettingkledd lufteårninger. Tidligere takkonstruksjon viste synlige sperreender c/c antaglig ca 900 mm utført antaglig som 5" boks. De nye taksperrene er utført som 350 x 45 mm Rantibjelker c/c 600mm. Taksperrenes dimensjon er valgt som en følge av dimensjonerende krav til lastbæring ifm snølast.

Ved takutstikket er sperrene skåret ned slik at det oppnås en fornuftig sperre-dimensjon ved forkantbodedet. Dagens krav til lastbærende konstruksjoner gir c/c avstand sperrer og dimensjoner på sperrene. Synlige, nedkappede Rantibjelker montert c/c 600 mm vil gi et helt annet uttrykk enn de opprinnelige 5" boks med c/c ca 900mm. Tiltakshaver mener derfor at det er en bedre løsning å skjule taksperrene ved raftet i stede tfor å eksponere Rantibjelkene. Alternativt måtte takutstikket bygges opp som "jukse" sperrer. Denne løsningen er ikke valgt.

Byantikvaren uttaler i sin retningslinje at taket skal tilbakeføres til opprinnelig høyde.

Før arbeidene startet var taket bygget opp av 4-5" sperrer (og derved stekt underdimensjonert).

På sperrene lå 1,5 " lekter på tvers og på disse et korrugert trapes 20 platetak av aluminium.

Gjennom reparasjonsarbeidene er taket, iht håndtverker, utført med 350 mm "Ranti" bjelker pålagt diff. åpen og vanntett duk og luftet med sløyfer og lekter og ytterkledning av Decra takpanner.

Dimensjonen på sperrene er beregnet utifra krav til lastbæring på tak. Oppbyggingen av det nye taket har medført en øking i konstruksjonshøyden på ca. 200-250mm. I tillegg har de nye takkonstruksjonene blitt opplagret på nye, avrettede toppsviller. Totalt sett har arbeidene medført en høydeøking på bygningen på ca. 500 mm i forhold til taket kledd med korrugerte plater.

Tiltakshaver vil søke å opprettholde takhøyden slik den er i dag. Ved å fjerne de to nye vinduene i kneveggen mot sørøst vil bygningen tilbakeføres til preg av uthus.

Gjennom de tiltak som ble søkt i henhold til punkt a - g mener tiltakshaver at reguleringsbestemmelsenes § 3a er oppfylt mht ordlyden ".....eller gis en annen utforming tipasset det bevaringsverdige miljøet."

Kommentarer til Plan og bygningsetatens avslag

Avsnitt 4 side 3:

... "Fotografier av den opprinnelige bygningen viser at bakgårdsbygningens sørøst fasade opprinnelig hadde underkant gesims ca 1 meter over overkant av vinduene i 1. etasjen. Basert på fotografiene synes det som om høyden fra overkant mur til underkant gesims er ca 2,2-2,4 meter. På snittet gjennom den ombygde bygningen fremgår av målsetningen at samme høyde er 3,92 meter. Dvs. en økning på ca 1,6 meter, men det er søkt om kun 0,5 meter. Det er sannsynlig at det er en feil i denne dokumentasjonen, vi har ikke bedt om at denne avklares da dette ikke har betydning for vurderingene her, men det ikke er usannsynlig at taket er hevet over 0,5 meter. Uansett så baseres vår vurdering av redusert bevaringsverdi på fotografiene av eksisterende situasjon innsendt i forhåndskonferansesaken, og de nye fasadeopprissene."

Denne beskrivelsen fra Plan- og bygningsetatens side er høyst feilaktig. Vedlegg nr. 7 viser de tilnærmet faktiske forhold. Som det framgår er fasadehøyden økt med ca 500 mm. Plan og bygningsetatens påstand om en øking av fasaden på 1,6 meter er komplett feil og gir en uriktig framstilling i saken.

Avsnitt 5 side 3:

.... "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 uutnyttede loftsvolum tas i bruk til bolig. Men for bevaringsverdig bebyggelse er det klare føringer for hvilke endringer som kan aksepteres, dette skal sikre at denne bebyggelsen ikke endres slik at bevaringsverdien reduseres i uønsket grad."

Tiltakshaver har gjennom arbeidet med bakgårdsbygningen ville sikre framtidig bruk av bygningen. For å sikre bevaring av en bygning er det viktig at den er i kontinuerlig bruk. Gjennom å gjøre loftsvolumet noe mer tilgjengelig ville bakgårdsbygningen kunne fungere som en komplett bolig med stue, kjøkken og bad i 1. etasje og et soverom og en bod i andre etasje. Ombygningen vil derved være sammenfallende med politisk ønsket utvikling. Tiltakshaver mener at endring av bygningen ikke går ut over de grenser som kan aksepteres for en bevaringsverdig bygning.

Avsnitt 1 Side 4:

..... "Plan- og bygningsetaten informerer om at eventuelt forfall, råteskader, redimensjonering av bærende takkonstruksjoner ved økte høyder på bærende bjelker, og bygningsfysikk overhode ikke legitimerer en, idenne sammenhengen, betydelig heving av taket. Økt tykkelse på taket av disse årsaker kan enkelt og funksjonelt plasseres på innsiden. Dette medfører naturligvis at romvolumet i 2. etasjen reduseres, men for en bevaringsverdig bygning så veier bevaringsføringene tyngre enn det generelle hensynet om flere og større boliger, og økt bokvalitet."



Overstående bilder er tatt i en av de nærmeste eiendommene til Langgat 22. Bildene viser en bygning under komplett rehabilitering. Som det framgår etterisolere taket fra topp av eksisterende takbjelker. Det nye taket vil derved i sin helhet øke takhøyden tilsvarende isolasjonens tykkelse.

Det er det samme prinsippet som er fulgt for bakgårdsbygningen i Langgata 22. I tillegg er selve takkonstruksjonen i nr. 22 (takets bærende bjelker) økt til 350 mm Rantibjelker på en avrettet toppsvill, noe som har bidratt til fasadens økte høyde. Det er med andre ord ikke uvanlig å isolere taket på utside av eksisterende konstruksjoner for å sikre innvendig takhøyde.

Avsnitt 1, side 5:

...."Dersom uttalelsen ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn, vil det etter utløpet av fristen bli gitt pålegg som beskrevet over. Pålegg kan unngås dersom bakgårdsbygningen tilbakeføres innen uttalelsesfristen. Når forholdet er tilbakeført har De selv ansvaret for umiddelbart å underrette Plan- og bygningsetaten.

De gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et vedtak om pålegg vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av pbl. § 32-5 jf. § 32-3 3.ledd. Dette vil da gjøres uten ytterligere varsel og tvangsmulkten vil forfalle dersom fristen i pålegget ikke overholdes."

Dersom dette avsnittet fra Plan- og bygningsetaten ble fulgt ville tiltakshaver begå en ulovlighet. Plan og bygningsetaten uttaler at pålegg kan unngås dersom bakgårdsbygningen tilbakeføres innen uttalelsesfristen (3 uker). Dette faller på sin egen urimelighet. Arbeidet ville bestå i endring av konstruksjoner, fasadeendringer mm og ville vært søknadspliktig. Det er helt urimlig å tro at Plan- og bygningsetaten kunne behandle en søknad og tiltakshaver engasjere håndtverker og utføre arbeidet i løpet av 3 uker.

Tiltakshavers konklusjon:

Tiltakshaver klager på avgjørelse til Fylkesmannen i Oslo og Akershus. Begrunnelse for klage er at tiltakshaver er av den oppfatning at uthuset gjennom de arbeidene som er utført vil sikres en hensiktsmessig bruk i framtiden. Tiltakshaver mener at uthuset møter reguleringsbestemmelsenes formulering :

" Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetninger av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.

Bygningen har fortsatt helt klart karakter av en bakgårdsbygning og er etter tiltakshavers mening tilpasset det bevaringsverdige miljøet.





Foto som viser bakgårdsbygningen tilpassing i forhold til hovedbygget på eiendommen og i forhold til bakenforliggende bebyggelse.



Tiltakshaver erkjenner at saken startet i "gal ende" og ønsker å følge de pålegg som er gitt av Byantikvaren og som er nevnt i punkt a-g på side 5 og 6 i denne klagen. Arbeidet ble utført på grunnlag av tiltakshavers ufullstendige kompetanse i byggesaksbehandling og at han stolte på råd fra utførende håndtverker. Tiltakshaver ønsker at bakgårdsbygningen kan beholde sin nåværende takhøyde slik at deler av 2. etasje kan benyttes til rom for varig opphold (et soverom). Bygningen kan derved fungere som en del av miljøet og variasjonen på Rodeløkka. (Vedlegg 8)

Med vennlig hilsen

Frøde Bonesvoll

Frøde Bonesvoll
Dovresvingen 12 1184 Oslo

Vedlegg: 7

Jan Skarpaas

Fra: "Vidar Trædal" <vidar.tradal@bya.oslo.kommune.no>
Til: <jskarpas@online.no>
Sendt: 24. oktober 2011 16:43
Emne: 227/281 Langgata 22 - tilbakeføring av uthus
Deres ref.: 18.10.2011 Vår ref.: 10/1594 Arkivref.: 227/281

VEDLEGG 1

Vi viser til e-post av 18.10.2011 angående Langgata 22, og e-post av 24.10.2011 med oppfordring om tilbakemelding.

I utgangspunktet mener Byantikvaren at retningslinjene for tilbakeføring i prinsippet følger av vår uttalelse av 24.08.2011. Dette innbefatter:

- * Taket må senkes til gammel høyde, med synlige sperre-ender ved røstet som tidligere.
- * Nye vindusåpninger fjernes.
- * Ny dør fjernes og gammel dør (eller tilsvarende denne) settes inn i veggens innerliv (inkludert gerikter/profilert listverk etc.).
- * Pulttak på knekter reetableres over døren.
- * Vindu reetableres øst for døren.
- * Nytt, smalt staffpanel erstattet med panel av tilsvarende utforming og dimensjon som tidligere panel, og utlektning ifm utvendig isolering fjernes slik at husets ytre dimensjoner tilbakestilles.

Byantikvaren vil ikke motsette seg at den tidligere døren oppe på østre gavlvegg sløyfes eller erstattes av vindu.

Søker bør legge fram målsatte snitt- og fasadetegninger som viser eksisterende situasjon, og framtidig situasjon med de tilbakeføringer som nå skal foretas.

Det bør legges vekt på håndverksmessig høy kvalitet i detaljutformingen. Det henvises særlig til Byantikvarens informasjonsark om vinduer (tilgjengelig på våre hjemmesider), og momentlisten for vinduskopier i dette informasjonsarket, i den grad de gamle vinduene ikke kan gjeninnsettes.

Mvh

Vidar Trædal i samråd med **Mathilde Sprovin**
antikvar

Eiendom 10/1594 Langgata 22
Tilbakeføring av uthus

Det vises til e. post fra Byantikvaren datert den 24.10.11 vedrørende retningslinjer for tilbakeføring av uthuset.



Foto av uthuset tatt 1. november 2011

På bakgrunn av Byantikvarens uttalelser som sier at retningslinjene for tilbakeføring i prinsippet følger av Byantikvarens uttalelser av 24.08.2011 har tiltakshaver avholdt møte og befaring med ansvarlig søker og utførende håndtverker. De utførte arbeidene er vurdert mot Byantikvarens retningslinjer og har gitt følgende vurderinger for tilbakeføring av uthuset.

Utvendig panel.

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nytt smalt staff panel erstattes med panel av tilsvarende utforming og dimensjon som tidligere panel."

Ved befaring i Langgt. 22 den 1. november ble det fastslått følgende:

Det oppsatte perlestaff panelet er i utforming og bredde tilnærmet identisk med opprinnelig panel. Det er rester av opprinnelig panel på byggeplassen. Se foto merket 1 og 2. Opprinnelig panel var tildels sterkt råteskadet. Fra tiltakshaver og håndverker sin side ble det lagt vekt på å finne et straffpanel med tilsvarende utseende som opprinnelig panel. På denne bakgrunn mener tiltakshaver at oppsatt panel kan beholdes.



Bilde 1



Bilde 2

Opprinnelig
Panel

Bygningens ytre dimensjon ved grunnmur

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Utlekking ifm utvendig isolering fjernes slik at husets ytre dimensjoner tilbakestilles."

Ved befaring i Langgata 22 den 1. november ble det fastslått følgende:

Det er ikke foretatt isolering fra bindingsverket mot utvendig panel. Opprinnelig var uthuset kledd med 2 lag panel regnet fra det opprinnelige bindingsverket mot fri luft. Innerste lag var panel med over/underliggere, det ytterste laget perlestaff panel. De opprinnelige panelbordene hadde varierende tykkelse på ca 22-25mm og det opprinnelige bindingsverket var tildels råteskadet og ikke rett. Den opprinnelige totale paneltykkelsen utgjorde tilsammen ca 66-75 mm i tykkelse regnet fra bindingsverket. Ved reparasjon av bygningen vektla tiltakshaver å unngå utvendig tilleggisolering da dette ville utgjøre en uheldig overgang mot grunnmur i forhold til uthusets opprinnelige utseende.

Fra det avrettede bindingsverket ble det påsatt Tyvek diffusjons åpen vindsperre, 12 mm sløyfer, 30 mm lekter og 22 mm panel. Dette er en oppbygging av en panelt vegg som er alminnelig i dag ved bruk av en luftet kledning for å hindre sopp og råteskader. Total tykkelse ny vegg regnet fra bindingsverk er derved ca. 64 mm. Total tykkelse gammel vegg var ca. 66-75mm (pluss veggens skjevhet i vertikal- og horisontalplanet.) Ny vegg er derved teoretisk lenger inn på grunnmur enn opprinnelig vegg. Det er derved ikke foretatt øking i bygningens ytre dimensjoner hverken i lengde eller bredde. Se foto 3 som viser overgang panel mot grunnmur. Nytt panel flukter med grunnmurens ytterside. Se foto 4 som viser tidligere situasjon overgang panel/grunnmur. Som det framgår av foto er huset ytre dimensjon ikke økt etter isolering av vegger og oppsetting av ny panel.



Overgang panel mot grunnmur i dag foto 3



*Overgang panel mot grunnmur tidligere
foto 4*

Nye vindusåpninger

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nye vindusåpninger fjernes"

Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot øst. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

Ny dør

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Nye dør fjernes og dør tilsvarende gammel dør settes inn i veggens innerliv inkludert gerikter og profilert listverk."

Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot øst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør. Se vedlagt tegninger av forslag til framtidig dør. Ny dør monteres i veggens innerliv som innadslående og venstrehengslet. Se foto som viser at det var glattkant gerikter rundt døråpning, ikke profilert belistning.

Pulttak over dør

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Pulttak på knekter reetableres over dør."

Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over dør. Se foto som viser tidligere pulttak over dør. Pulttak utført i enkle, glattkant konstruksjoner.



Vindu øst for døren

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Vindu reetableres øst for døren"

Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig. Se vedlagte tegninger av nåværende og framtidig fasade.

Vindu nordøstre gavlvegg

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Byantikvaren vil ikke motsette seg at den tidligere døren oppe på nordøstre gavlvegg sløyfes eller erstattes med vindu". "

Da tiltakshaver allerede har erstattet dør med vindu søkes det om å beholde vindu. Gavlveggen er i avstand mer enn 4 meter fra naboeiendommot nord øst og vindu vil ikke ha innvirkning på utnytting av denne eiendommen.

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

" Det henvises til Byantikvarens informasjonsark om vinduer og momentliste for vinduskopier i den grad de gamle vinduene ikke kan gjeninnsettes"

Det er satt inn nye vinduer. Vinduene har tilnærmet lik inndeling som opprinnelige vinduer. Vinduene er utformet som koblede vinduer med utvendige glass satt i sprosser med kittfals og innvendig koblet vindu med isolerglass.



Vinduene følger for en stor del Byantikvarens anbefalinger:

- rammeinndeling
- slagretning og hengsling
- proporsjoner og dimensjoner: karmen, poster, rammer og sprosser
- plassering i vegg
- materialbruk (ikke bytt ut tre med aluminium eller plast)
- montering av glass med kittfals (ikke glasslister av tre eller aluminium)

Det bes om at de monterte vinduene kan beholdes. (Med unntak av vinder som skal fjernes i knevegg mot sørøst)

Taket og synlige sperrer

Byantikvaren skriver i e. Post 24.10.11 følgende:

"Taket må senkes til gammel høyde med synlige sperreender ved røstet som tidligere"

I dag er sperreendene innkledd med langsgående bord med nettingkledde lufteårninger. Tidligere takkonstruksjon viste synlige sperreender c/c antaglig ca 900 mm utført antaglig som 5" boks. De nye taksperrene er utført som 350 x 45 mm Rantibjelker c/c 600mm. Taksperrenes dimensjon er valgt som en følge av dimensjonerende krav til lastbæring ifm snølast.

Ved takutstikket er sperrene skåret ned slik at det oppnås en fornuftig sperre-dimensjon ved forkantbodet. Dagens krav til lastbærende konstruksjoner gir c/c avstand sperrer og dimensjoner på sperrene. Synlige, nedkappede Rantibjelker montert c/c 600 mm vil gi et helt annet uttrykk enn de opprinnelige 5" boks med c/c ca 900mm. Tiltakshaver mener derfor at det er en bedre løsning å skjule taksperrene ved raftet i stede tfor å eksponere Rantibjelkene. Alternativt måtte takutstikket bygges opp som "jukse" sperrer. Denne løsningen ble ikke valgt.

Byantikvaren uttaler i sin retningslinje at taket skal tilbakeføres til opprinnelig høyde. Før arbeidene startet var taket bygget opp av 4-5" sperrer (stekt underdimensjonert). På sperrene lå 1,5 " lekter på tvers og på disse et korrugert trapes 20 platetak av aluminium.



Bildet viser utforming av sperrendene ved røstet.

Gjennom reparasjonsarbeidene er taket, iht håndtverker, utført med 350 mm "Ranti" bjelker pålagt diff. åpen og vanntett duk og luftet med sløyfer og lekter og ytterkledning av Decra takpanner. Dimensjonen på sperrene er beregnet utifra krav til lastbæring på tak. Oppbyggingen av det nye taket har medført en øking i konstruksjonshøyden på ca. 200-250mm. I tillegg har de nye takkonstruksjonene blitt opplagret på nye, avrettede

toppsviller. Totalt sett har arbeidene medført en høydeøkning på bygningen på ca. 500 mm i forhold til taket kledd med korrugerte plater.

Tiltakshaver vil søke å opprettholde takhøyden slik den er i dag. Ved å fjerne de to nye vinduene i kneveggen mot sørøst vil bygningen tilbakeføres til preg av uthus.

Konklusjon og oppsummering:

- a) Tiltakshaver vil fjerne vinduer i knevegg i fasade mot sørøst (2 stk).
- b) Tiltakshaver vil fjerne eksisterende dør i fasade mot sørøst og erstatte denne med en dør med speil tilsvarende opprinnelig dør.
- c) Tiltakshaver vil reetablere pulttak på knekter over inngangsdør.
- e) Tiltakshaver vil sette inn nytt vindu øst for døren tilsvarende størrelse som i fasaden for øvrig.
- f) Tiltakshaver vil søkes om å beholde vindu som erstatning for dør i gavl mot nordøst.
- g) Eksisterende utv. panel beholdes. Jfr. fotodokumentasjon av ny og gammel panel
- h) Underkledning av taksperrer ønskes beholdt
- i) Taket søkes beholdt i sin nåværende utførelse

Arbeidet søkes utført gjennom søknad til Plan- og bygningsetaten

Vedlegg:

Eksisterende fasader (A3)

Framtidige fasader(A3)

Oppriss inngangsdør (A4)

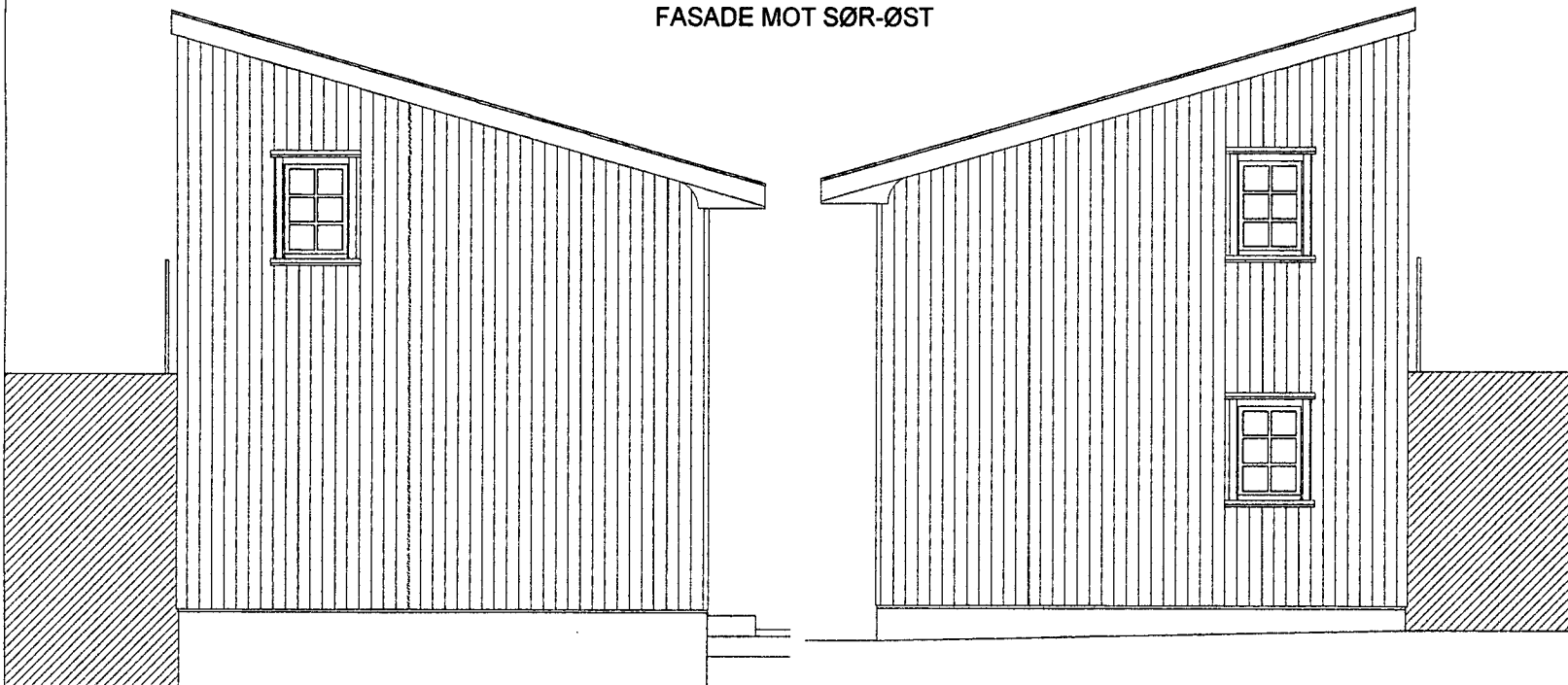
Med vennlig hilsen

.....
Jan Skarpaas
siv.Ark MNAL

VEDLEGG 3



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

FASADE MOT NORD-ØST

08.12.11	B	Naboversnel	js
08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN

227/281 Langgata 22
Oslo

Uthus
Eksisterende fasader

TEGNING NR.	MALESTOKK	DATO	REVISJON
A01	1:50 (A3)	08.11.11	B

Frobo as
Dovresvingen 12 1184 Oslo

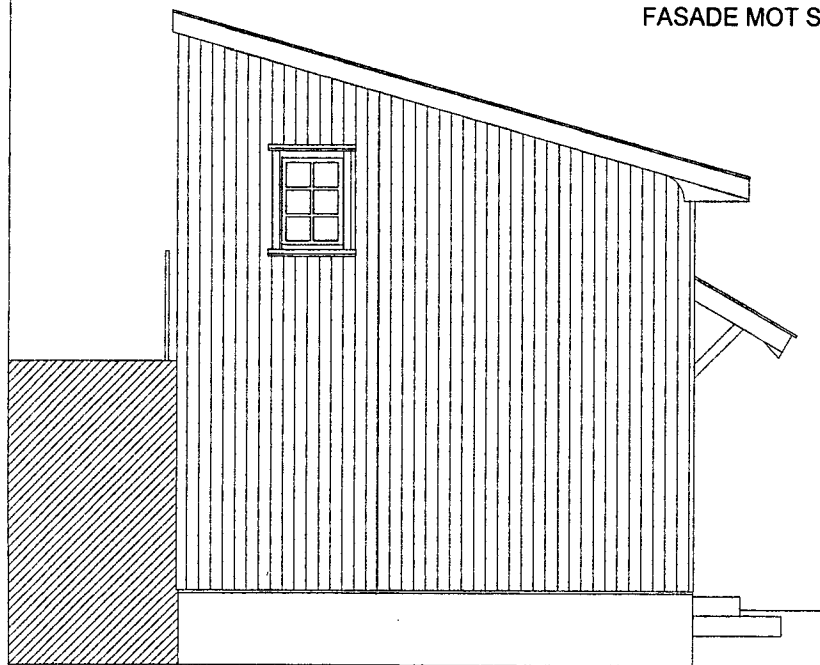
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
pb 5826 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpaas@online.no

W

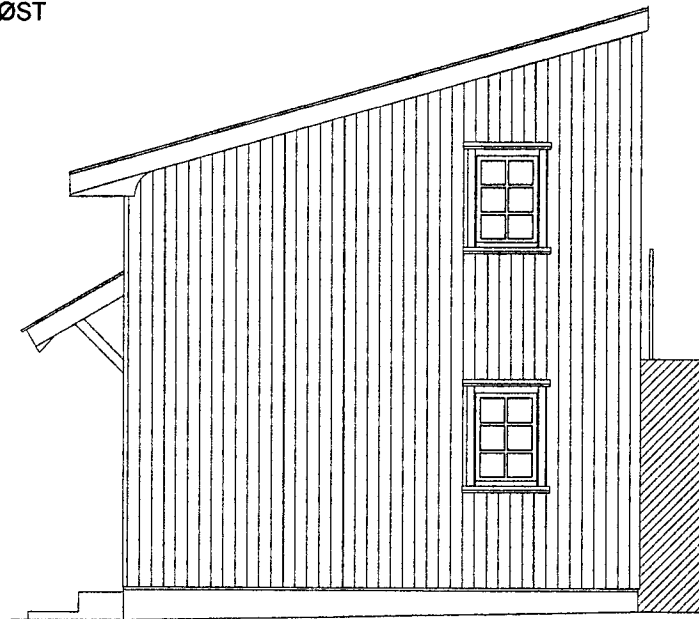
VEDLEGG 4



FASADE MOT SØR-ØST



FASADE MOT SØR-VEST

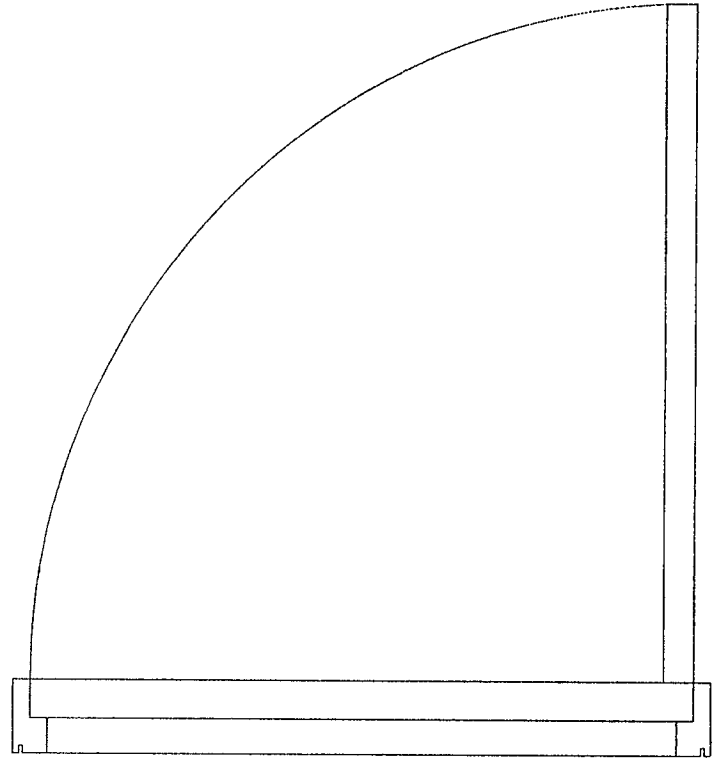
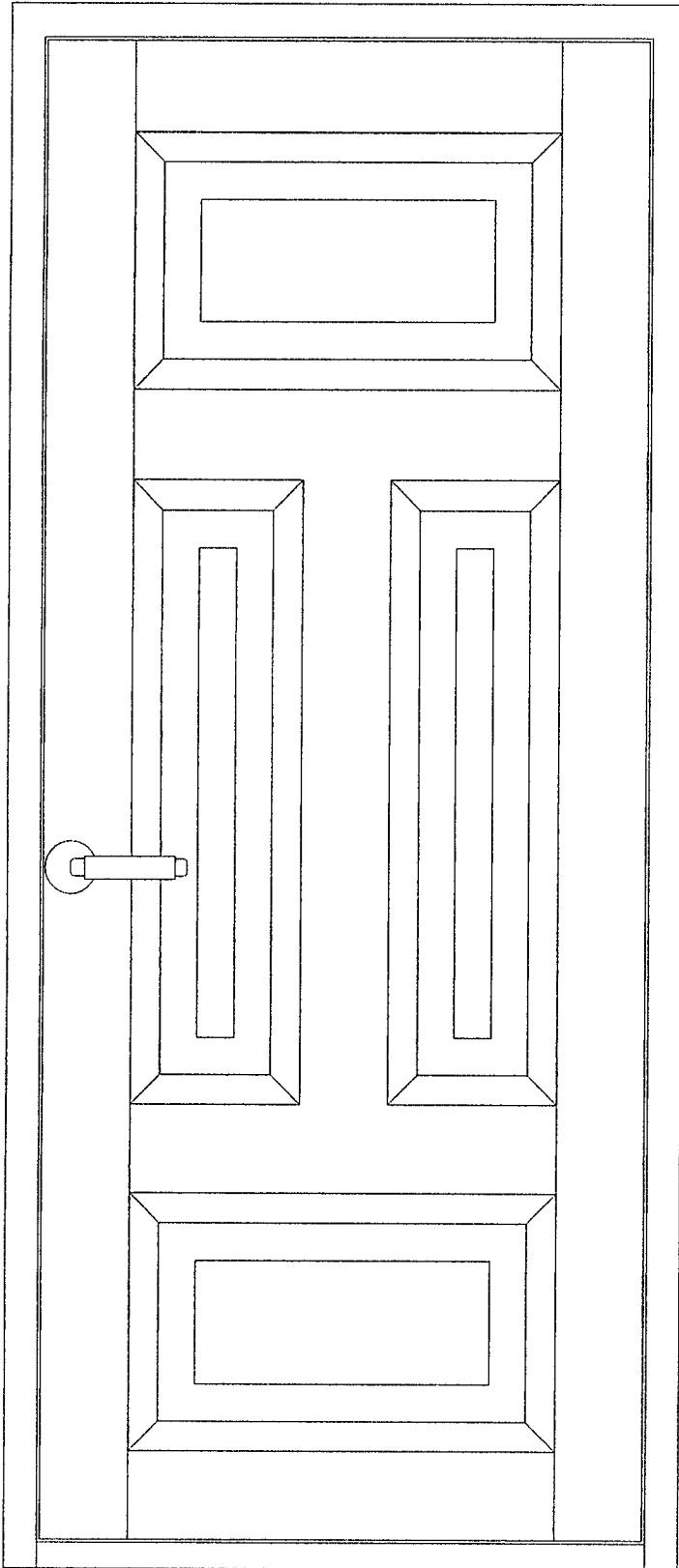


FASADE MOT NORD-ØST

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN
227/281 Langgata 22 Oslo			
Uthus Framtidige fasader			
TEGNING NR.	MALESTOKK	DATO	REVISJON
A02	1:50 (A3)	08.11.11	A
Frobo as Dovresvingen 12 1184 Oslo			
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as pb 5826 Majorstua 0308 Oslo e. post: js@skarpaas.no			

4

VEDLEGG 5



Innadslående
Venstrehengslet
Montert mot innervegg

08.11.11	A	Ny tegning	js
DATO	REVISJON	REVISJON OMFATTER	SIGN
227/281 Langgata 22 Oslo			
Uthus Ytterdør			
TEGNING NR.	MÅLESTOKK	DATO	REVISJON
A03	1:20 (A4)	08.11.11	A
Frobo as Dovresvingen 12 1184 Oslo			
Arkitektkontoret Jan Skarpaas as pb 5926 Majorstua 0308 Oslo e. post: jskarpas@online.no			

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Rosenborggata 19
0356 OSLO

Dato: 21.11.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

09.11.2011

16/1594

Vidar Trædal, 23 46 02 80

227/281

227/281 LANGGATA 22 - TILBAKEFØRING AV UTHUS - UTTALELSE

Vi viser til e-post av 09.11.2011 med redegjørelse for tiltakene som skal utgjøre den pålagte tilbakeføringen av uthusbygningen i Langgata 22. Den fotoillustrerte redegjørelsen var vedlagt tegninger av eksisterende situasjon, og planlagte fasader datert 08.11.2011. Det vises for øvrig til tidligere korrespondanse i saken, med Byantikvarens siste uttalelser av 20.09.2011 og 24.10.2011.

Tiltak

- 1) Utvendig panel. Byantikvaren har krevd at panelet skal ha samme profilering og dimensjoner som opprinnelig. Det nå oppsatte panelet har spinklere perlestaff, og har generelt simpel kvalitet, i tillegg til dårlig håndverkspreg, jf. ujevn avretting. Vannbord i moderne materiale forsterker dette inntrykket. Bredden på panelet, og selve profileringen ligner det opprinnelige. Under noe tvil kan Byantikvaren derfor anbefale at det nye panelet beholdes, men vannbordet må fjernes.
- 2) Bygningens ytre dimensjoner/utlekting. Arkitekt og tiltakshaver dokumenterer at det ikke er foretatt en utvendig etterisolering som grunn for skiftet av panel, og skriver at ytterveggene nå heller ligger noen millimeter innenfor gammelt veggliv. Byantikvaren vil på denne bakgrunnen ikke kreve endringer av forholdet.
- 3) Nye vindusåpninger. Tiltakshaver vil fjerne vinduene i knevegg mot øst. Se punkt 9.
- 4) Inngangsdør. Tiltakshaver vil fjerne den nye døren, og erstatte med en fyllingsdør med samme inndeling som den opprinnelige. Døren settes i veggens innerliv. Det brukes uprofilerte gerikter, som tidligere. Den innsendte tegningen viser imidlertid at døren har feil format, og er plassert med bunnramverket på et lavere nivå enn underkant av ytterveggenes panel. Bygningen har også hatt dørstokk/svill. Døren må spesiallages i samme format som tidligere, og plasseres på samme måte.

VEDLEGG 8



VEDLEGG 8



Bakbygning Langgata 22 – før og nå

Merk: Private «Før bilder» er tatt i 2003. Bakhuset var i betydelig dårligere forfatning i 2010, når vedlikeholdet startet.

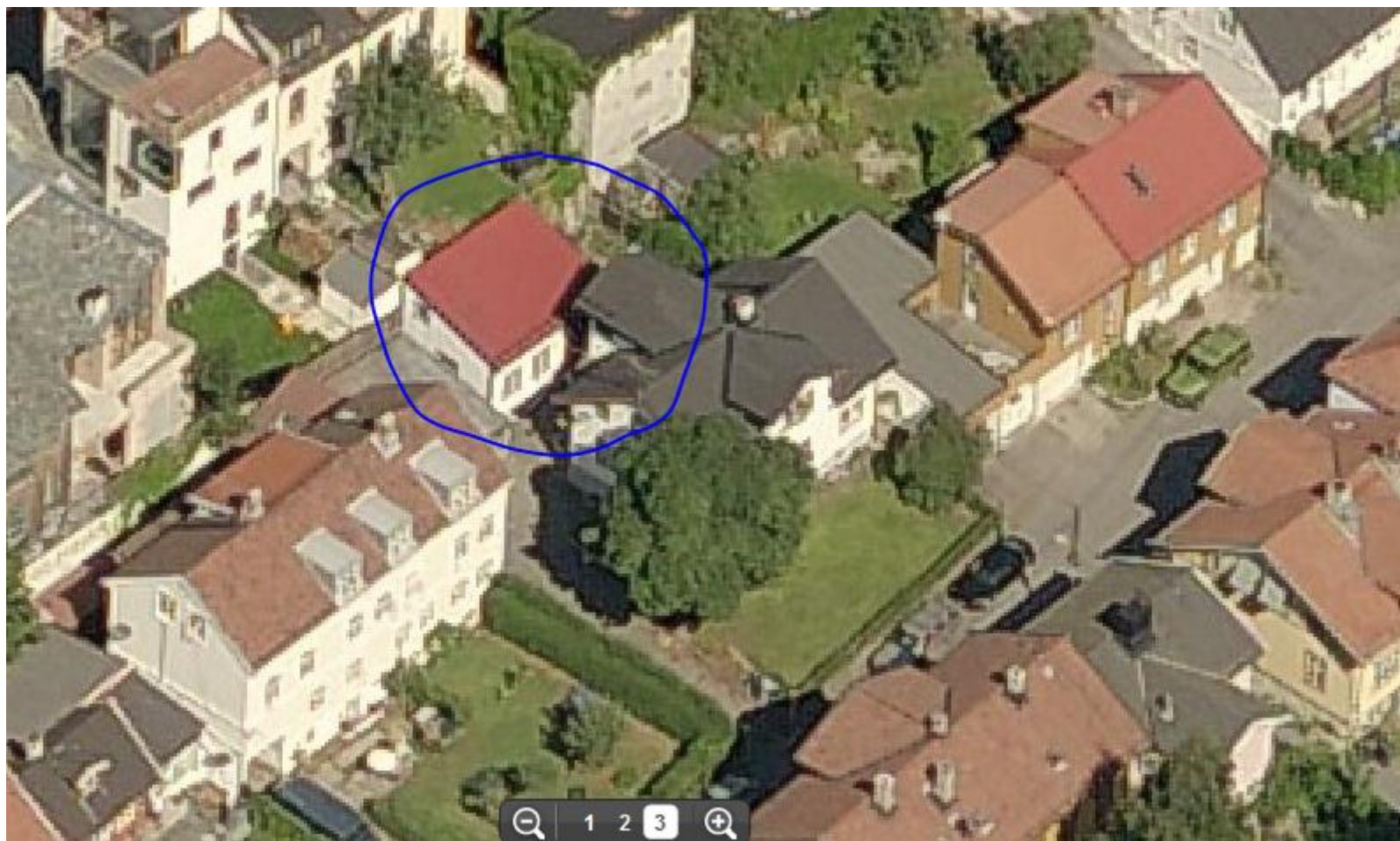
Før – Flyfoto fra nord



Før – Flyfoto fra øst



Før – flyfoto fra sør



Før – flyfoto fra vest



Før / Nå - Nord

Ingen før-bilder, da dette sees
fra Fjellgata 25.

Kan kanskje oppdrives ved å
kontakte Aase Sundby, Fjellgata
25, 0566 Oslo



Før / Nå - Sør



Før / Nå - Vest



NABO - EKSEMPEL I SAMME
REGULERINGSOMR. S-3026



Før / Nå - Øst





S-3026

Vedtaksdato: 14.12.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Saken gjelder: Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for deler av Rodeløkka, som omreguleres fra byggeområde for boliger til spesialområde – bevaring (bolig), samt oppdatering av øvrig regulering i området.

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:
9389

Saken består av 4 sider inkludert denne.



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR RODELØKKA.

\$1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

\$2. Området reguleres til følgende formål:

- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg)(felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørsler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage)(felt W syke- aldershjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

\$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.
- b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

\$4. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilliggende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1,2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrunket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = 1,5
Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m2 gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m2 gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

\$5. Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0
Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

\$6. Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = 1,5 Det
må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

\$7. Tomt for offentlige bygninger.

På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for
syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.

Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

\$8. Parkering.

I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom
eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:

a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)

Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere
under feltene F, G, H, J og K.

b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).

Parkering skal skje i garasjanlegg under blokkene.

c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet.

Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:

a) Boliger (nye og utbedrete)

Leiligheter 3 rom og større i en og tomannsbolig, lavhus, 1,0 plass pr. leilighet.

Leiligheter 3 rom og større i flerfamiliehus/blokk, 0,8 plass pr. leilighet.

Leiligheter mindre enn 3 rom, 0,6 plass pr. leilighet.

Besøksparkering: 0,1 plass pr. leilighet.

Trygdebolig: 0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.

b) Ervervsparkering:

Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.

Besøksparkering:

Kontor : 3 plasser/1000 m2

industri : 2 plasser/1000 m2

lager : 1 plass/1000 m2

butikk : 20 plasser/1000 m2 salgsareal

restaurant : 14 plasser/100 sitteplasser

sykehjem : 20 plasser/100 senger

Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering
på egen grunn.

\$10. Felles avkjørsel

Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata
1.

Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.

Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata
5, Tromsøgata 19, 21.

Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8,
9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

\$11. Felles areal (opphold/lek, gangvei)

Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende
oppdeling:

I. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata,
Solhauggata, Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt
Langgata 6, 8, 10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata
skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

- II. er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensnings mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.
- III. er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensnings mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

\$12. Offentlige gangveier

Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

- \$13.** For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.

- \$14.** Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

- \$15.** Før bygningsarbeidet som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

- \$16.** Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redegjøres for støyreducerende tiltak i forbindelse med byggemelding.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

Arkitektkontoret Jan Skarpaas as
Postboks 5926 Majorstuen
0308 OSLO

Dato: 21.09.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201114612-14
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erland Per Volden

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/repasasjon

AVSLAG - LANGGATA 22

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

Søknaden omfatter bruksendring av bakgårdsbygning til bolig med fasadeendringer.

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens § 12-4.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3 a) vedrørende bevaringsverdi.

Det foreligger protester til søknaden.

Begrunnelsen for bruk av hjemmelen er at endringene på bakgårdsbygningen er såpass omfattende at bevaringsverdien svekkes betydelig. Av denne grunn er tiltaket i strid med bevaringsreguleringen.

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

Søknaden:

Eiendommen ligger i et område med i hovedsak bevringsverdige trehus, på mange av eiendommene var det opprinnelig bakgårdsbebyggelse. Søknaden tar for seg bruksendring og fasadeendringer på en bakgårdsbygning. Bruksarealet oppgis ikke og er beregnet av Plan- og bygningsetaten til ca. 52 kvm.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
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
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Det ble opprettet ulovlighetssak med vårt saksnummer 201003515, årsaken var den ulovlige ombyggingen av bakgårdsbebyggelsen som det nå søkes tillatelse for. Her ble pålegg og tvangsmulkt opprettholdt 28.09.2011.

Det ble så anmodet om forhåndskonferanse i 2010 med vårt saksnummer 201013634. Tiltakshaver og en mulig ansvarlig søker møtte i forhåndskonferansen 28.02.2011. I referatet fremgikk det blant annet at Plan- og bygningsetaten vurderte ombyggingen som ulovlig i medhold av plan- og bygningsloven, dette ville ikke tiltakshaver underskrive og derfor ble referatet omgjort til notat med vårt dokumentnummer 201013634-11. Notatet beskriver de forskjellige forholdene som ble drøftet, utenom møtet hadde saksbehandler flere samtaler med søker om saken.

Byggetiltaket medfører dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3 a).

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring med boliger i felt A gjennom S-3026, vedtatt 14.12.1988. Bygningen er også på Byantikvarens gule liste som bevaringsverdig.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren har uttalt seg flere ganger til bakgårdsbygningen, første gang i 2004 i forbindelse med en befaring på eiendommen. Deretter tre ganger i forbindelse med ulovligheten, henholdsvis 20.09.2011 og 24.11.2011 og deretter siste gang i 21.11.2011 til detaljene på det ulovlige tiltaket. Antikvaren henviser 21.11 til e-post av 09.11.2011 fra ansvarlig søker med redegjørelse for tiltaket. I punktene 1 til 9 gjennomgås forskjellige detaljer, dels med anbefaling og krav om justeringer for at detaljer skal kunne anbefales. I punkt 9 som gjelder taket og synlige sperrer, herunder heving av pulttaket med om lag 50 cm, vurderer Byantikvaren at det ikke er grunnlag for å fravike kravet om tilbakeføring av takets, og dermed bygningens opprinnelige høyde. Årsaken er at takhevingen endrer bygningsvolumet vesentlig og dermed forrykker de opprinnelige proporsjonene sterkt.

Protester/bemerkninger:

Naboen Anne Dørum i Langgata 24 bemerker til tiltaket 21.12.2011 med støtte til Byantikvarens krav for utforming av tiltaket.

Naboen Bjørn S. Ødegaard i Langgata 24 bemerker til tiltaket 03.01.2012, det konkluderes med krav om at tiltaket utformes brannsikkert.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse:

Ansvarlig søker redegjør utførlig for historikken til bakgårdsbygningen, blant annet om at behovet for omfattende vedlikehold motiverte den ulovlige ombyggingen. Det anmodes om fravik fra minimumskrav i TEK10 for energieffektivitet for bygningen.

Plan- og bygningsetatens vurdering:

Tiltakets visuelle kvalitet i forhold til omgivelsene og seg selv, og ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeide på eksisterende bygning

Plan- og bygningsetaten er av samme oppfatning som Byantikvaren, dvs. at tiltaket i hovedsak kan godkjennes med noen justeringer av fasadedetaljer, men at dette ikke gjelder for taket. Det avviker i for stor grad fra den bevaringsverdige formen.

Plan- og bygningsetaten viser til at fasadetegningene av eksisterende situasjon ikke viser samme situasjon som tidligere innsendte fotografier av det opprinnelige bygget. Vurderingene av endringene tiltaket har medført er derfor gjort med basis i fotografier innsendt i forhåndskonferansesaken, ref. vårt dokumentnummer 201013634-7, fil 8, samt tegningene i gjeldende sak.

Bakgårdsbygningen er regulert til bevaring, og vi vurderer at tiltaket er i behov for dispensasjon fra gjeldende regulering ved planbestemmelsenes § 3 a). Årsaken er at hevingen av taket er en vesentlig endring av bygningsvolumet som ikke kan aksepteres på grunn av bevaringsverdien.

Dispensasjon

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.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsens § 3 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.*

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. Tiltakshaver hevder at tiltaket er tilpasset det bevaringsverdige miljøet og ikke er i strid med reguleringen. Det vises her til del av reguleringsbestemmelse 3 a): *..eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet.* Hevingen av taket oppfattes altså som tilpasset det bevaringsverdige miljøet, og hevingen har ellers gjort det mulig å utnytte andre etasjen hensiktsmessig.

Etatens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre et eldre bevaringsverdig trehusmiljø mot endringer som medfører at bevaringsverdien reduseres.

Fotografier av den opprinnelige bygningen viser at bakgårdsbygningens sørøst fasade opprinnelig hadde underkant gesims ca 1 meter over overkant av vinduene i 1. etasjen. Basert på fotografiene synes det som om høyden fra overkant mur til underkant gesims er ca 2,2-2,4 meter. På snittet gjennom den ombygde bygningen fremgår av målsetningen at samme høyde er 3,92 meter. Dvs. en økning på ca 1,6 meter, men det er søkt om kun 0,5 meter. Det er sannsynlig at det er en feil i denne dokumentasjonen, vi har ikke bedt om at denne avklares da dette ikke har betydning for vurderingene her, men det ikke er usannsynlig at taket er hevet over 0,5 meter. Uansett så baseres vår vurdering av redusert bevaringsverdi på fotografiene av eksisterende situasjon innsendt i forhåndskonferansesaken, og de nye fasadeopprissene.

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 uutnyttede loftsvolum tas i bruk til bolig. Men for bevaringsverdig bebyggelse er det klare føringer for hvilke endringer som kan aksepteres, dette skal sikre at denne bebyggelsen ikke endres slik at bevaringsverdien reduseres i uønsket grad. Når det gjelder bakgårdsbygningens bevaringsverdi viser vi til uttalelsene fra Byantikvaren.

Byantikvaren oppfatter i sin vurdering av bakgårdsbygningen i 2004, se Byantikvarens saksnr. 2004/256, at bakgårdsbygningen er bevart i tilnærmet opprinnelig tilstand med eldre fasadeelementer som vinduer, dør og panel. Byantikvaren uttaler samtidig at det under befaringen ble anbefalt at uthuset ble istandsatt uten endringer av eksisterende volum og fasadedetaljer, og forklarte det viktige i at form og fasadedetaljer ikke ble endret vekk fra det bevaringsverdige uttrykket. Det er altså konstantert betydelig autentisitet, og dermed betydelig grad av bevaringsverdi i 2004.

Byantikvaren uttaler seg neste gang i 20.09.2011 til ulovligheten, da er det ulovlige tiltaket tilnærmet ferdig. Her sammenliknes foto av bygningen fra 2003 med tiltaket, og det konstanteres blant annet at taket er betydelig hevet langs røstet mot sør. Byantikvaren anbefaler at Plan- og bygningsetaten krever tilbakeføring til tidligere tilstand.

I e-post til søker datert 24.11.2011 om konkrete tilbakemeldinger på tiltaket, krever Byantikvaren blant annet tilbakeføring av taket, det må senkes til opprinnelig høyde med synlige sperreender ved røstet som for det opprinnelige taket.

Byantikvaren er kommunens kompetanseetat 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.

Plan- og bygningsetaten informerer om at eventuelt forfall, råteskader, redimensjonering av bærende takkonstruksjoner ved økte høyder på bærende bjelker, og bygningsfysikk overhode ikke legitimerer en, i denne sammenhengen, betydelig heving av taket. Økt tykkelse på taket av disse årsaker kan enkelt og funksjonelt plasseres på innsiden. Dette medfører naturligvis at romvolumet i 2. etasjen reduseres, men for en bevaringsverdig bygning så veier bevaringsføringene tyngre enn det generelle hensynet om flere og større boliger, og økt bokvalitet.

Tiltakshaver oppfatter at hevingen av taket er i henhold til bevaringsføringene. Plan- og bygningsetaten viser til at tiltaket har medført at takvinkelen på pulttaket er redusert, videre er gesimsen mot sørøst betydelig hevet og to nye vinduer er etablert i andre etasjen. Den opprinnelige bygningens preg er med dette betydelig endret vekk fra preget som er bevaringsverdig.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det er oppgitt hensyn som kan tilsidesette bevaringsreguleringen, vi mener etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 19-2 ikke er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges ikke.

Konklusjon

Det er ikke sannsynlig at en omsøking av tiltaket før bygging kunne medført et positivt vedtak, Plan- og bygningsetaten viser til at både Byantikvaren og vi i forkant av at ulovligheten ble etablert, og at byggesøknaden ble innsendt, har gitt konsistent og svært tydelig skriftlig og muntlig informasjon om høy bevaringsverdi. Dette gjelder også at tiltaket er avhengig av dispensasjon fra bevaringsreguleringen, samt at det grunnet høy autentisitet ble ansett som usannsynlig at det kunne gis en slik dispensasjon.

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

Vi vurderer ellers at TEK 10, § 14-1. pkt. 4 er relevant for tiltaket, derfor gjelder disse energieffektivitetskravene så langt det passer.

Eventuell ny søknad:

Som det er informert om tidligere så er bevaringshensynene her så tunge at tiltaket må bygges om slik at det bevaringsverdige volumet og uttrykket bevares. Dette er søknadspliktig dersom bygningen ikke tilbakeføres til opprinnelig uttrykk, dette gjelder også fasadedetaljene grunnet bevaringsverdien.

Varsel om pålegg og vedtak om tvangsmulkt:

I henhold til pbl. § 32-2 varsles det om at kommunen vurderer å gi pålegg om retting /tilbakeføring av ulovlig utført tiltak i medhold av pbl. § 32-3 1.ledd.

Det gjøres oppmerksom på at De har anledning til å uttale Dem i saken innen tre uker at dette vedtaket er mottatt. Dersom det er forhold De mener Plan- og bygningsetaten ikke har tatt hensyn til, som kan medføre at forholdet likevel ikke er ulovlig, bes det om at det gis tilbakemelding om dette.

Dersom uttalelsen ikke inneholder opplysninger som endrer vårt syn, vil det etter utløpet av fristen bli gitt pålegg som beskrevet over. Pålegg kan unngås dersom bakgårdsbygningen tilbakeføres innen uttalelsesfristen. Når forholdet er tilbakeført har De selv ansvaret for umiddelbart å underrette Plan- og bygningsetaten.

De gjøres videre oppmerksom på at Plan- og bygningsetaten sammen med et vedtak om pålegg vil kunne fastsette tvangsmulkt i medhold av pbl. § 32-5 jf. § 32-3 3.ledd. Dette vil da gjøres uten ytterligere varsel og tvangsmulkten vil forfalle dersom fristen i pålegget ikke overholdes.

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
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2012 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Frobo AS, Dovresvingen 12, 1184 OSLO, frode.bonesvoll@bekk.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Bjørn Skar Ødegaard, Langgata 24, 0566 OSLO
Anne Dørum, Langgata 24, 0566 OSLO, anndoe@ous-hf.no