



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

201290927 - 3
512

Dato: 02.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201105019-68 Saksbeh: Siri Hauge Opsahl
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 512.1

UNDERRETNING AV POLITISK PLANVEDTAK - SINSENVEIEN 41 - DETALJREGULERING

Bystyret vedtok 10.04.2013 detaljregulering for Sinsenveien 41, gnr. 83 / bnr. 37, med sikte på å omregulere til boligbebyggelse. Langs østsiden av Sinsenveien forbi eiendommen reguleres fortau. Del av Sinsenveien 45 er avsatt til industriformål.

Vedtaket lyder slik:

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-17 endring av kommuneplanens arealdel fra felles avkjørsel til bebyggelse og anlegg – industri som vist på kart merket Plan- og bygningssetaten, OP3-201105019, datert 05.06.2012.

Oslo bystyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Sinsenveien 41 og del av 45, som reguleres til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, industri, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau, som vist på kart merket tegning nr OP3-201105019, datert 05.06.2012.

Vedtatt plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Vedtatt plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.

Orientering om reglene for klageadgang, erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Eventuell klage over vedtaket må sendes Plan- og bygningssetaten senest **27.05.2013**.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesenteret

Sign.
Trude Hafstad, kundekonsulent

Vedlegg:



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ORIENTERING OM

KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLOSING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.

Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.



Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

§ 42. 1) Grunneiers rett til å kreve innløsning

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3 eller § 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 32. 1) Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19 juni 1970 nr 63 om naturvern § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr 3, eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet 2) eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. 3) Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka
v/bydelsadministrasjonen
Markveien 57
0550 Oslo
INTERNPOST

Oslo kommune Bydel Grünerløkka
19 APR 2013
Saksnr.:
Arkivbet.:

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200612026-200 Saksbeh: Gro Jensen Vig
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 18.04.2013

Arkivkode: 512.1

**UNDERRETNING OM MILJØVERNDEPARTEMENTETS
STADFESTELSE AV VEDTAK AV REGULERINGSPLAN MED
KONSEKVENsutredning FOR
ØKERN SENTER**

Bystyret vedtok 13.04.2011 reguleringsplan med konsekvensutredning for Økern senter.

Innsigelse ble fremmet av Statens vegvesen og Fylkesmannens miljøvernavdeling på bakgrunn av kjøpesenterets størrelse og trafikale konsekvenser. Planforslaget må derfor stadfestes av Miljøverndepartementet etter vedtaket i bystyret.

Miljøverndepartementet stadfestet 11.09.2012 reguleringsplan med konsekvensutredning for Økern senter. Vedtaket lyder slik:

"Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 § 27-2 stadfester Miljøverndepartementet reguleringsplan for Økern senter vedtatt av bystyret 13.04.2011 med følgende endringer:

§ 3.1 i reguleringsbestemmelsene endres slik:

...Maksimalt forretningsareal for planområdet skal ikke overstige 45000 m2 BRA...

§ 3.5 i reguleringsbestemmelsene endres slik:

For forretning kan det tillates parkering i henhold til den enhver tid gjeldende parkeringsnorm for tett by...

Oslo kommune har hatt mulighet til å uttale seg til vedtaket, jf. § 12-13 i plan- og bygningsloven av 1985.

Miljøverndepartementet ber om at kommunen gjør endringer i planen i samsvar med departementets vedtak. For kunngjøring av den endelige planen gjelder plan- og bygningslovens § 27-2 pkt. 3."

Stadfestet plan er tilgjengelig gjennom Saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn>. Stadfestet plankart og reguleringsbestemmelser kan også ses ved henvendelse til Plan- og bygningsetatens kundesenter.



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

Orientering om reglene for erstatning og innløsning er vedlagt dette brev.

Planer som er stadfestet av Miljøverndepartementet kan ikke påklages.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Kundesentret

Sign.
Heike Knoll, kundekonsulent

Vedlegg



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

ORIENTERING OM

KLAGEREGLER, ERSTATNING OG INNLOSING

KLAGEORGAN

Vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet, jfr. plan- og bygningslovens § 15.

Departementet har i medhold av samme bestemmelse overført sin myndighet til Fylkesmannen i Oslo og Akershus til å avgjøre saker om klage over vedtak fattet av direktøren for Plan- og bygningsetaten-/byutviklingskomiteen/bystyret.

KLAGEADRESSAT

Klagen skal sendes til:

Plan- og bygningsetaten, boks 364 Sentrum, 0102 Oslo.

Plan- og bygningsetaten forbereder klagesak og sender klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

KLAGEFRIST

Dersom det ikke er angitt en bestemt klagefrist i kunngjøringen av planvedtaket, vil klagefristen være 3 uker fra den dag dette brevet kom frem. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, men da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.

KLAGENS INNHOLD

De må presisere:

- hvilket vedtak De klager over
- årsaken til at De klager
- den eller de endringer som De ønsker
- eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen

Klagen må undertegnes.

UTSETTING AV GJENNOMFØRINGEN AV VEDTAKET

Selv om De har klagerett, vil planen tre i kraft straks den er vedtatt og søknad om tiltak i samsvar med planen vil kunne godkjennes. De kan imidlertid søke om å få utsatt iverksettelsen av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagen er avgjort (søke oppsettende virkning). Slik søknad sendes Plan- og bygningsetaten og begrunnes. Plan- og bygningsetatens avgjørelse om oppsettende virkning kan ikke påklages, men De kan selv bringe spørsmålet om oppsettende virkning direkte inn for Fylkesmannen til ny vurdering.

RETT TIL Å SE SAKSDOKUMENTENE OG TIL Å KREVE VEILEDNING

Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med Plan- og bygningsetaten. De vil da få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.



Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

ERSTATNING OG INNLØSNING

Grunneiere kan i enkelte tilfelle ha rett til erstatning for tap ved reguleringsplan eller rett til å kreve innløsning av eiendommen. Det følger av lovbestemmelsene nedenfor i hvilke tilfelle dette vil være aktuelt:

§ 42. 1) Grunneiers rett til å kreve innløsning

Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan at kommunen etter § 35 nr 1 eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen etter nr 6, har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren (festeren) kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er avsatt til formål som nevnt i § 25 nr 3, 4, 7 og 8 samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder. Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan ansees skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte.

Krav etter første ledd må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen eller bebyggelsesplanen er kunngjort etter § 27-2 nr. 3 eller § 28-2 femte ledd eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent. Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

§ 32. 1) Erstatning for tap ved reguleringsplan og bebyggelsesplan

1. Medfører en reguleringsplan eller bebyggelsesplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 43. Det samme gjelder hvis reguleringsplan medfører at eiendom som bare kan nyttes til landbruksformål ikke lenger kan drives regningssvarende. Ved regulering av naturvernområder etter loven her skal kommunen betale erstatning etter skjønn i samsvar med lov 19 juni 1970 nr 63 om naturvern § 20, § 20b og § 20c.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort etter § 27-2 nr 3, eller vedtak etter § 28-1 nr 2 er gjort kjent eller bebyggelsesplan er kunngjort etter § 28-2 femte ledd.

Er grunnen bebygd, har eieren (festeren) det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt frem senest 3 år etter dette tidspunkt.

Erstatning for tap ved reguleringsplan som blir utarbeidet og vedtatt av departementet 2) eller av kommunen i medhold av § 18, skal når ikke annet er bestemt betales av staten.

2. Når en eiendom bebygges i henhold til reguleringsplan eller bebyggelsesplan som gir den en vesentlig bedre utnytting enn andre eiendommer i området, og verdien av disse som følge av dette er blitt betydelig forringet, kan deres eiere (festere) ved skjønn tilkjennes erstatning hos eieren av den førstnevnte eiendom. Erstatningsbeløpet kan ikke settes høyere enn den verdiøkning som den bedre utnytting medfører for vedkommende eiendom, etter fradrag for de refusjonsbeløp som eieren (festeren) i tilfelle er blitt tilpliktet å betale i medhold av bestemmelsene i lovens kap. IX som følge av eiendommens utnytting.

Krav om erstatning må være satt frem senest 3 måneder etter at byggetillatelse er gitt. Eier (fester) av eiendom som gis bedre utnytting, kan kreve forhåndsskjønn til avgjørelse av erstatningsspørsmålet når endelig reguleringsplan eller bebyggelsesplan foreligger. 3) Erstatningsbeløpet forfaller til betaling når byggearbeider er satt i gang, men tidligst 3 måneder etter at beløpet er endelig fastsatt.



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

Oslo kommune Bydel Grünerløkka

Deres ref.: Deres dato: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
22.03.2013 2013/6475-4 FM-J Tina Tegle Skjærvø 22.05.2013

Fylkesmannens vedtak i klagesak om avslag på søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for fasadeendring - Oslo kommune - Langgata 22 - gnr. 227 bnr. 281

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 22.03.13.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS på vegne av Frobo AS ved Frode Bonesvoll om dispensasjon fra reguleringsplan for gjennomførte fasadeendringer på bakgårdsbygg.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune avsto søknaden den 21.09.12.

Vedtaket ble påklaget av Frode Bonesvoll i brev datert 12.10.12.

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka i Oslo kommune tok ikke klagen til følge i møte den 21.03.13.

Klager har tidligere søkt om å få fasadeendringene godkjent, samt om bruksendring til bolig for bygningen. Søknaden ble avslått av kommunen den 08.03.12, på grunnlag av at det ble vurdert som nødvendig med dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for byggetiltakene. Dispensasjon var ikke omsøkt.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.09 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Eiendommen ligger i et område som omfattes av reguleringsplan S-3026, vedtatt 14.12.88. Området er i planen regulert til spesialområde bevaring (bolig), felt A.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 22 00 35 00	E-post: fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Postboks 8111 Dep	Tordenskiolds gt 12	Telefontid:	Org.nummer: NO 974 761 319
0032 Oslo	Inngang sjøsiden	Mandag, onsdag og torsdag 09.00-15.00	Internett: www.fylkesmannen.no/OsloOgAkershus

Det gjennomførte tiltaket, som nå er søkt godkjent, innebærer endringer av fasadedetaljer og heving av tak på bakgårdsbygning. Som nevnt har tiltakshaver tidligere søkt om godkjenning for byggetiltakene, hvor det i den samme søknaden også var søkt om bruksendring til bolig. I dispensasjonssøknaden som nå er påklaget er bruksendring ikke omsøkt. Klagesaken som nå behandles gjelder derfor bare søknad om dispensasjon for gjennomførte byggetiltak.

Kommunen har i tidligere behandling av saken uttalt at tiltaket i hovedsak kan godkjennes med noen endringer av fasadedetaljer, og dersom takhøyden tilbakeføres til den høyde bygningen hadde. De justeringer som blir ansett som nødvendige fremkommer av uttalelse fra byantikvaren. Det som nå er omsøkt er dispensasjon for tiltaket *med* slike justeringer av fasadedetaljer som nevnt, men *uten* justering (tilbakeføring) av takets høyde.

Forholdet til reguleringsplanen

Klager har i dispensasjonssøknaden, og i klagen på avslaget, opprettholdt sin anførsel om at tiltaket ikke krever dispensasjon. Det anføres at tiltaket burde vært vurdert i forhold til den aktuelle reguleringsbestemmelsens ordlyd, og at tiltaket slik det nå er omsøkt (med de nevnte justeringer) ikke er i strid med reguleringsplanen.

Som begrunnelse for at tiltaket krever dispensasjon har plan- og bygningsetaten i Oslo kommune vist til at hevingen av taket er en vesentlig endring av bygningsvolumet - som ikke kan aksepteres på grunn av bevaringsverdien. I den forberedende klagebehandlingen opprettholdt kommunen vurderingen av at tiltaket er i strid med reguleringsplanen, og at det dermed er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Ordlyden i den aktuelle bestemmelsen, reguleringsplanens § 3 a), er som følger:

”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.”

Reguleringsbestemmelsen inneholder tre alternativer for når ombygning, påbygning eller modernisering av bygning tillates. Alternativet om at slike endringer tillates der det er ”tilpasset det bevaringsverdige miljøet”, må forstås i lys av de to første alternativene i bestemmelsen. Etter de to første alternativene tillates tiltak enten når eksteriøret beholdes *uendret* eller når det *føres tilbake til det opprinnelige utseende*. Det følger av dette at det er et klart utgangspunkt at det ikke tillates utvendige endringer, med mindre det er en tilbakeføring til opprinnelig tilstand.

I denne saken er bygningens volum endret, noe som medfører at bygningen får et helt annet uttrykk enn bygningen hadde før endringene. Bygningens preg endres vekk fra det bevaringsverdige. Etter Fylkesmannens syn får bygningen et mer moderne utseende som følger av volumendringen. Fylkesmannen er enig med kommunen i at en slik endring ikke kan anses som en utforming tilpasset det bevaringsmessige miljøet, og at tiltaket er avhengig dispensasjon.

Dispensasjonsvurderingen

Tiltakshaver har begrunnet dispensasjonssøknaden med at bygningen var i forfall, og at taket var underdimensjonert og råteskadd slik at det var nødvendig å bygge om taket. Tiltakshaver mener dagens krav til dimensjonering har medført at bygningen har blitt høyere. Klager har anført at uthuset gjennom de arbeider som er utført vil sikres en hensiktsmessig bruk i fremtiden.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gir anledning til å dispensere fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av loven på nærmere vilkår. Det følger av pbl. § 19-2, andre ledd at det ikke kan dispenseres dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Videre fremgår det at det skal foretas en avveining av hensynene som taler for og i mot en dispensasjon. Det kan bare dispenseres dersom det foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Kommunen har i avslaget på dispensasjonssøknaden lagt til grunn at hensynene bak reguleringsbestemmelsen er å sikre eldre bevaringsverdige trehus mot endringer som medfører at bevaringsverdien reduseres. I den forberedende klagebehandlingen er det lagt til grunn at hensynet bak bestemmelsen er skadelidende, men at det ikke er vesentlig tilsidesatt. Kommunen har deretter foretatt en konkret avveining av hensyn for og i mot dispensasjon, og konkludert med at det ikke foreligger klart større fordeler ved tiltaket enn ulemper.

Som en fordel har kommunen trukket frem at det blir et større og utnyttbart volum i andre etasje, og at det er i tråd med den politisk ønskede utvikling at for eksempel uutnyttede loftsvolum tas i bruk til bolig. Ulempene som er trukket frem er at hevingen av taket medfører redusert bevaringsverdi. Kommunen har vist til at byantikvaren var på befaring i 2004, hvor det ble konstatert at bygningen hadde stor grad av autenticitet. Byantikvaren anså det som viktig at form, volum og fasadedetaljer ikke ble endret.

Fylkesmannen er enig med klager i at bruk av bygninger i en del tilfeller kan være hensiktsmessig for å sikre fremtidig vern. Og er videre enig med kommunen i at det er en fordel at det blir et større og mer utnyttbart volum i andre etasje. På den annen side gjelder denne saken en bygning med høy bevaringsverdi. Fylkesmannen er enig med kommunen i at bevaringshensyn skal tillegges stor vekt når eiendommen er regulert til bevaring.

For at det skal gis dispensasjon må det foreligge en *klar* overvekt av hensyn som taler for dispensasjonen. Det skal derfor noe til før det kan gis dispensasjon, spesielt når det vil innebære tilsidesettelse av tungtveiende bevaringshensyn. Kommunen har påpekt at det vil være mulig å få til en økt tykkelse på taket på innsiden av bygningskroppen, dersom dette er nødvendig av de årsaker som klager har vist til. Det er videre mulig å vedlikeholde bygningen og å forhindre fremtidig forfall, uten at bevaringshensynet tilsidesettes – ved at takhøyden beholdes som den var. Slik Fylkesmannen ser det er ikke muligheten for et noe større volum, og en mer hensiktsmessig utnyttelse av bygningen, et hensyn som alene kan oppveie hensynet til bevaringsverdien. Fylkesmannen finner etter dette å kunne slutte seg til kommunens vurdering av at det ikke foreligger en klar overvekt av hensyn som taler for en dispensasjon.

Klagen har ikke ført frem.

Slutning

Kommunens vedtak av 21.09.12 stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
underdirektør

Tina Tegle Skjærvø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Anne Dørum	Langgata 24	0566	OSLO
Bjørn Skar Ødegard	Langgata 24	0566	OSLO
Oslo kommune, plan- og bygningsetaten	Postboks 364 Sentrum	0102	OSLO
Arkitektkontoret Jan Skarpaas AS	pb 5926 Majorstua	0308	OSLO
Frobo AS	Dovresvingen 12	1184	OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Norconsult AS
Vestfjordgaten 4
1338 SANDVIKA

Dato: 16.05.2013

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201104943-33 Saksbeh: Åge Langerud
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: MIDGARDSORMEN - LANGS Eiendom: 0/0/0/0
AKERSELVA

Tiltakshaver: Vann- og avløpsetaten Adresse: Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker: Norconsult AS Adresse: Vestfjordgaten 4, 1338 SANDVIKA
Tiltakstype: Hovedavløpsanlegg Tiltaksart: Vesentlig terrenginngrep

**TILLATELSE TIL ENDRING -
MIDGARDSORMEN DELPROSJEKT G-BA - LANGS AKERSELVA**

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens §< 20-1> <20-2>

Til tidligere gitt rammetillatelse av 10.06.2011, foreligger det søknad om mindre endring i tiltaket. Se vedlagt tegning nr. L- 021 og L- 001.

I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1 bokstav a godkjennes søknad om endringer, mottatt Plan- og bygningsetaten 17.04.2013.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger.

Tiltaket gjelder endring av fisketrapp ved A27 som skal bygges som en del av Midgardsormen. Samtidig blir linjeføringen på gangveien ved trappen e noe endret. Ved det sydøstlige hjørne av studentsiloen blir gangveien trukket noe vekk fra siloen og blir liggende delvis over fisketrappen.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 09.06.2010, sak 232, jfr. byrådsvedtak av 29.06.2010, sak 08/2010.

Søknaden

Gjelder endring av fisketrappen ved A27. Linjeføringen på gangveien er noe endret ved det sydøstlige hjørne av studentsiloen. Blir trukket noe vekk fra siloen og ligger delvis over fisketrappen



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse gjennom reguleringsplan S- nr 4676, vedtatt 17.01.2013.

Uttalelser fra annen myndighetByantikvaren av 02.07.2012

I forbindelse med reguleringsplanarbeidet uttalte Byantikvaren at fisketrappen burde legges langs østre elvebredd Da nåværende forslag er i tråd med dette har Byantikvaren ingen øvrige merknader til plassering og utforming samt heller ikke til byggingen av flommuren.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 11.07.2012

Det foreliggende anbefalinger og vurderinger etter §7 i lov om laksefiske og innlandsfisk m. v av 15.mai 1992 gis Oslo kommune, Bymiljøetaten, tillatelse til å bygge en fisketrapp ved Øvre Foss i Akerselva med vilkår jf. naturmangfoldloven §11 og 12.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) E-post 29.06.2012.

I forbindelse med endringen av fisketrappen og bygging av flommuren har Norges vassdrags- og energidirektorat ingen vesentlige kommentarer til tiltaket.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers redegjørelse

På vegne av Vann- og avløpsetaten søkes det om en mindre endring gitt i rammetillatelse og igangsettingstillatelse nr.6. Midgardsormen delprosjekt G-BA 4. Endringen gjelder fisketrappen ved A27 som skal bygges som en del av Midgardsormprosjektet. Linjeføringen på gangveien er noe endret ved det sydøstlige hjørne av studentsiloen hvor den blir trukket noe vekk fra siloen og ligger delvis over fisketrappen.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan - og bygningsetaten har ingen innvendinger mot de omsøkte endringen og forutsetter at partene viderefører den positive samhandlingen som er opprettet mellom berørte parter og myndigheter. Det vises for øvrig til andre myndigheters uttalelser og kommentarer i forbindelse med endringstillatelse gitt 23.08.2012.i saksnr.201104943- 26.

Konklusjon

Under henvisning til det som for øvrig er anført under respektive avsnitt, finner Plan- og bygningsetaten at det omsøkte tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og kan godkjennes.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201104943			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan -Fisketrapp	L-001	21.03.2013	31/10
Snitt	L-021	21.03.2013	31/11

Tegninger som utgår i sak 201104943			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Landskapsplan - Fisketrapp	L- 020	29.06.2012	25/11
Snitt - Fisketrapp	L-021	29.06.2012	25/12

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Bortfall av tillatelse

En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra vedtaksdato for tillatelse og ved to-trinnsbehandling, fra vedtaksdato for rammetillatelse. Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes. Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.05.2013 av:

*Åge Langerud - Saksbehandler
Pål Granberg - Enhetsleder*

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

Kopi til:

Vann- og avløpsetaten, Postboks 4704 Sofienberg, 0506 OSLO, postmottak@vav.oslo.kommune.no
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO, fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten, Postboks 9336 Grønland, 0135 OSLO, postmottak@bym.oslo.kommune.no
Norges vassdrags- og energidirektorat, Postboks 5091, Majorstua, 0301 OSLO, nve@nve.no
Oslo Elveforum, Rosendalsveien 8 B, 1166 OSLO
Bydel Gamle Oslo, Postboks 9406, Grønland, 0135 OSLO, Postmottak@bgo.oslo.kommune.no
Bydel Grunerløkka, Postboks 2129 Grunerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bga.oslo.kommune.no



Oslo kommune
Byrådsavdeling for miljø og samferdsel

Vann- og avløpsetaten
Postboks 4704 Sofienberg
1506 Oslo

Dato: 29.04.2013

Deres ref:
13/00584-16

Vår ref (saksnr):
201301936-2

Saksbeh:
Hans Chr. Mathisen, 23461968

Arkivkode:
556

ETABLERING AV TEGELVERKSDAMMEN - BESTILLING FRA BYRÅDSAVDELINGEN ETTER GJENNOMFØRT KONSEPTVALGUTREDNING

Det vises til brev av 18.04.2013 fra Vann- og avløpsetaten vedlagt konseptvalgutredning for Tegelveksdammen.

Innledning

I Oslo er det et mål å gjenåpne bekker og elver. Dette er blant annet nedfelt i Byøkologisk program 2011-2026 og i Grøntplan for Oslo. Hovindbekken er angitt som et prioritert gjenåpningsprosjekt i denne planen.

Hovindbekken er i dag lukket fra Økern og ned til fjorden. I planleggingsprogrammet for Ensjø og i VPOR (Veiledende Prinsippplan for det Offentlige Rom) på Ensjø, som begge er vedtatt av Bystyret, er det bestemt at Hovindbekken skal åpnes gjennom Ensjø og at overvann skal håndteres i størst mulig grad åpent på Ensjø og føres frem til åpen bekk. Dette er også nedfelt i utbyggingsavtaler mellom kommunen og utbyggere på Ensjø.

Oslo kommune v/ Undervisningsbygg (UBF), Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Bymiljøetaten (BYM, tidligere Friluftsetaten) og Vann- og avløpsetaten (VAV) har gått sammen om å utarbeide en reguleringsplan for Tegelvekstomta, Grenseveien 64 m.fl. Planen omfatter en skole og en barnehage tomt, et friområde og et areal avsatt til rensedam. Skoleprosjektet og Tegelveksdammen inkludert friområde henger tett sammen og har felles grensesnitt for trafikkløsninger, uteområder, overvannshåndtering og teknisk infrastruktur. Plan- og bygningsetaten vurderer utbyggingen av Tegelvekstomta som en svært viktig brikke i et overordnet byutviklingsprosjekt.

Konseptvalgutredning (KVU)

Vann- og avløpsetaten har sammen med Bymiljøetaten utarbeidet en konseptvalgutredning for etablering av Tegelveksdammen på Tegelvekstomta. Følgende alternativer er vurdert:

0. Prosjektet gjennomføres ikke
1. Prosjektet gjennomføres i henhold til utarbeidet forprosjekt og i henhold til utarbeidet fremdriftsplan, men med 4 alternative løsninger til utbyggingsomfang.

Følgende 4 alternativer for redusert utbyggingsplan er vurdert:

- a. Forbehandling i Tennisdammen utgår
- b. Bekkeløp ved rundkjøring erstattes av rør/smål kanal
- c. Etablering av våtmarksfilter utgår
- d. Dammen gjøres mindre, dvs redusert masseuttak

Anbefaling i KVVU

Konseptvalgutredningen konkluderer med en anbefaling der Tegelveksdammen bygges i henhold til utarbeidet forprosjekt, Alternativ 1, med en videre bearbeiding og optimalisering basert på alternativ 1b og 1d. Dvs at bekkeløp ved rundkjøring erstattes av rør/smål kanal og dammen gjøres mindre ved at dybden reduseres fra 3 meter til 2 meter, noe som reduserer masseuttaket med anslagsvis 2 250 m³.

Videre anbefales følgende fremdriftsplan lagt til grunn:

Oppstart prosjektering:	10. juni 2013
Avslutte fase 1 – detaljavklaringer:	1. oktober 2013
Frist endelig anbudsokument:	15. februar 2014
Byggestart:	1. mai 2014
Ferdigstillelse:	august 2015

Kvalitetssikring

Prosjektet og konsekvenser av prosjektet sees godt belyst og er godt forankret gjennom arbeidet med reguleringsplan for Tegelvekstomta. Bymiljøetaten og Vann- og avløpsetaten har i fellesskap gjennomgått forprosjektet for etablering av Tegelveksdammen og mulige innsparinger. De enkelte deler av prosjektet og alternativ b. og d. vil bli videre bearbeidet og optimalisert i innledende del av detaljprosjektet.

Kostnadsberegningen er basert på erfaringstall fra bla Ensjøbyen, og vurdert som korrekt.

Bioforsk har foretatt en ekstern kvalitetssikring av selve renseprinsippet i damanlegget.

Bestilling

Byrådsavdeling for miljø og samferdsel vil anmode om igangsettelse av arbeidet med etablering av Tegelveksdammen i samsvar med anbefaling i gjennomført konseptvalgutredning. Herunder at oppsatt fremdriftsplan legges til grunn og at kostnadene på prosjektet blir i samsvar med beløp skissert i konseptvalgutredningen.

Med hilsen

Eivind Tandberg
kommunaldirektør

Helge Heier
seksjonssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk

Kopi til: Bymiljøetaten