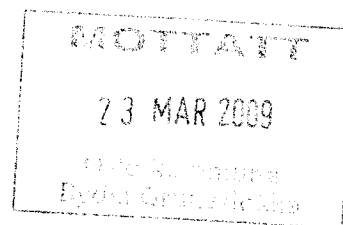




Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

200900438-1



(52)

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 19 MARS 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200600243-74
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ingfrid Dugstad

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROMSØGATA 25	Eiendom:	227/434/0/0
Tiltakshaver:	Stein P.H.Holtedahl	Adresse:	Furubråtveien 4, 1170 OSLO
Søker:	Siv.ark. Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26 D, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

KLAGE OVER TILLATELSE SOM INNEBÆRER DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN- TROMSØGATA 25

Byggesak- innstilling til bydelsdirektøren.

Plan- og bygningsetatens tillatelse til oppføring av bolig er påklaget av Sameiet Tromsøgata 25 v/Jan Thoresen og Vodal Zimmermann & Co AS på vegne av Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan i Hammerfestgata 8.

I klagenes anføres at det ikke foreligger særlige grunner til å dispensere fra plan, og at området heller burde omreguleres. Videre vises det til manglende uteoppholdsarealer, fare for skader på nabobygning og forhold vedr. brannsikkerhet. Det anføres at u-grad i samsvar med plan var en premiss for Byantikvarens uttalelse.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.2003, sak 420.

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til spesialområde- bevaring (bolig) i reguleringsplan S-3026 Reguleringsplan i tilknytning til endret reguleringsplan for Rodeløkka, stadfestet 14.12.1988. Eiendommen tilhører felt A.

Tomten ligger i krysset Tromsøgata/Hammerfestgata. Det står et toetasjes trehus oppført rundt 1870 på eiendommen fra før, med fasade ut mot Tromsøgata. Mot gavlveggen i Hammerfestgata 8 sto det før et smalt uthus, som Byantikvaren antar ble revet på slutten av 1960-tallet. Nabogrensen mellom Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8 går langs med gavlveggen til huset på Hammerfestgata 8.



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: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

I reguleringsbestemmelsene for spesialområde bevaring felt A, er det bestemt i § 3 bokstav b at nye hus skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet ved plassering, høyder, form og fasader. Utnyttelsesgraden kan vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maksimal byggehøyde er satt til to etasjer pluss innredet loft. Videre heter det at bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Det fremgår at det skal innhentes uttalelse fra Byantikvaren.

Ift. parkering heter det i § 8 nr. I at parkering fortrinnsvis skal skje på egen grunn der hvor tomteforholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg.

Spesielle forhold

Plan- og bygningsetaten gav rammetillatelse til tiltaket i vedtak av 25.04.2007, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 93 a og 95 nr. 1. Ved klage på tiltaket ble det oppdaget at søker hadde lagt feil utnyttingsgrad til grunn. Tillatelsen ble da ansett å være ugyldig. Søker fikk anledning til å søke om dispensasjon fra regulert utnyttingsgrad. Tillatelsen ble omgjort og erstattet av ny rammetillatelse som inneholdt dispensasjon fra plan, datert 19.05.2008.

Søknad om rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten mottok søknad om oppføring av bolig den 05.04.2006. Siste reviderte tegninger innkam den 31.03.2007, og underjordisk parkeringsanlegg omfattes ikke lenger av søknaden. Ansvarlig søker for tiltaket er siv.ark. Rolf Terjesen. Tiltakshaver er Stein P. Holtedahl. Søknaden gjelder oppføring av ny bakgårdsbygning sørøst på eiendommen, som skal plasseres inntil gavlveggen til Hammerfestgata 8. Omsøkte bygning skal inneholde fire rom og bruksarealet vil bli 102,7 m². Tiltaket er en enebolig med pulttak som trappes ned fra to etasjer mot Hammerfestgata til 1 ½ etasje mot sørvest.

Etaten mottok søknad om dispensasjon den 18.09.2007. Det er enighet om at u-grad for eiendommen etter utbygging blir 0,91. Søker viser til at gjenoppbygging av tidligere bakgårdsbygning er en grunn som taler for dispensasjon, og at prosjektet er med å komplettere den historiske bygningsstrukturen. Det gjøres rede for at prosjektet er redusert og tilpasset kommentarer fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Videre vises til likebehandlingsprinsippet ved at det er ført opp bakgårdsbygninger på flere andre eiendommer i området, på tross av at utnyttelsesgraden ble oversteget.

Søker kommer også med kommentarer til dispensasjonssøknaden brev av 21.11.2007. I dette brevet gjøres rede for tre saker som etter søkers syn er sammenlignbare. Tiltakene har adresse Fjellgata 13, Fjellgata 29 og Tromsøgata 20. Det er også vedlagt foto av nybygg til erstatning for tidligere bakgårdshus.

Han kommenterer også brev av 14.08.2007 fra Vodal Zimmermann til Fylkesmannen.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren har vurdert tiltaket i uttalelser av 09.11.2005 og 22.01.2007. Byantikvaren aksepterer at det oppføres et nybygg med samme dimensjoner og etasjetall som tidligere uthus på eiendommen, under forutsetning av at både form og fasade tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Byantikvaren anbefalte at nybygget bør gis tilnærmet samme lengde som hovedbygget i Tromsøgata 25 og at høyden på nybygget burde være den samme for hele bygget og tilsvare 1 ½ etasje. Videre ble det anbefalt at fasaden mot bakgården burde gis et enkelt fasadeuttrykk som ikke dominerer det gamle gårdsrommet uten elementer som utstikk, karnapp, verandaer eller lignende. Forslaget ble anbefalt omarbeidet. Byantikvaren frarådet i sin helhet forslaget til underjordisk parkeringskjeller.

Protester

Arkitekt Jochen Fandler protesterte på tiltaket i brev av 09.01.2006, på vegne av klienter i Hammerfestgata 8, og uttrykte bekymring for konsekvensene av grunnarbeider ved etablering av underjordisk parkeringsanlegg. Videre vil det ikke bli gitt samtykke til bygging i nabogrense. Tromsøgata 25 er bekymret for støyplager og ødeleggelser i forbindelse med bygging av parkeringsanlegg.

Følgende protester innkom etter varsling av søknad om dispensasjon: Sameiet Hammerfestgata 7 protesterte i brev av 23.09.2007, men trakk senere protesten tilbake. Vodal Zimmermann protesterte på vegne av Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan i brev av 25.09.2007 og e-post av 11.10.2007. Vodal Zimmermann bemerker blant annet at tiltaket er feil nabovarslet, at Byantikvaren ikke var kjent med u-gradsoverskridelsen og at det ikke er grunnlag for likebehandling i saken. Videre har Vodal Zimmermann funnet flere feil ved u-gradsberegningen og det stilles spørsmål ved brannprosjekteringen.

Tilsvar til protestene

Søker kommenterte i brev av 09.01.2006 at det ikke er nødvendig med samtykke, da reguleringsplanen gir adgang til å bygge i nabogrensen. Søker viser til at alle nødvendige tiltak for å forhindre skader vil bli foretatt.

Søker kommenterer protesten av 25.09.2007 fra Vodal Zimmermann i brev av 12.10.2007. Blant annet opplyser Terjesen at han var inhabil ved behandlingen av saken for styret i Rodeløkka vel. Søker vil komme tilbake til branntekniske forhold ved brannteknisk prosjektering ifbm. søknad om igangsettingstillatelse.

Rammetillatelse

Plan- og bygningsetaten gav rammetillatelse i vedtak av 19.05.2008 til oppføring av ny bakbygning mot gavlvegg på gnr. 227 bnr. 434 i Tromsøgata 5. Det ble gitt dispensasjon fra reg.best. § 3 bokstav b da tiltakets u-grad er 0,91 og det er tillatt inntil 0,6 i plan. Det ble også gitt fritak fra krav til parkering. Plan- og bygningsetaten satte krav om uavhengig kontroll etter tilsyn i pågående byggesak.

Klager

Rammetillatelsen er påklaget av Sameiet Tromsøgata 25 v/Jan Thoresen i brev av 06.06.2008. Tillatelsen er også påklaget av Vodal Zimmermann v/adv. Liv Zimmermann i brev av 09.06.2008. Zimmermann representerer naboene Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan, som bor i Hammerfestgata 8. Alle klager har rettslig klageinteresse og det er klaget i rett tid, jf. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Sameiet viser til at beboerne i Tromsøgata 25 har bakgården som sosial møteplass og lekeplass for barna i huset og nabobarn. Sameiet vektlegger at verken Bjarte Brønmo eller Stein Holvedahl har bodd i Tromsøgata, og at de solgte seg ut av sameiet sommeren 2007. Sameiet påpeker videre at Terjesen sitter i styret for Rodeløkka Vel. Klager viser til retningslinjer for saksbehandlerdispensasjon etter pbl. § 7, og sameiet kan ikke se at de forhold saksbehandler angir i saken er nevnt i retningslinjene. Klager viser også til intensjon i plan- og bygningsloven om dynamisk næringsutvikling som noe annet enn hensyn til næringsutvikling, som han mener saksbehandler skal ha lagt til grunn. Det vises til at utbyggers bedriftsøkonomi ikke er relevant. Sameiet anser at dispensasjonen innebærer en vesentlig endring, og at særlige grunner da ikke er så relevant. Sameiet mener at saken bør behandles som endringssak og ikke dispensasjonssak. Sameiet viser til retningslinjer for saksbehandlere i pbl. § 69, hvor det anbefales et uteoppholdsareal på 25% av boligens areal. Sameiet mener at det området i nærheten som er regulert til lekeplass er gjengrodd og uegnet til lek. Det anføres videre at lysforholdene i bakgården vil bli mye dårligere enn i dag. Sameiet peker på at det i andre byggesaker er beboer selv eller neste nabo til prosjektet som står for søknaden, i motsetning til denne saken hvor det er en profesjonell utbygger. Klager mener det er stor forskjell på denne saken og andre saker, da det er mange seksjoner og beboere som skal benytte det gjenstående arealet.

Vodal Zimmermann mener at det burde vært stilt krav etter pbl. § 100 om garanti fra tiltakshaver for skader på klagers hus, da det er redegjort for at Hammerfestgata 8 er i dårlig forfatning. Videre vises til at forhold vedr. brannsikkerhet etter TEK § 7-26 ikke synes å være vurdert av etaten. Klager peker på at avstanden mellom bygningene er kortere enn det som er kravet. Videre mener klagerne at vinduene i gavlveggen til Hammerfestgata 8 er godkjente, så lenge de tilfredsstiller brannkrav A-120. Klager anfører

at disse forhold ikke er vurdert av etaten, og at det er gjort saksbehandlingsfeil iht. fvl. § 17, og at det er grunn til å regne med at saksbehandlingsfeilen har hatt betydning for vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Zimmermann viser til at fremfor å fortsette en liberal dispensasjonspraksis så burde området heller omreguleres. Videre anføres at uttalelsen fra Byantikvaren er avgitt med det som premiss at tiltaket hadde en u-grad på 0,59, og altså ikke var avhengig av dispensasjon. Klager mener at det er grunn til å regne med at også denne feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold. Videre stiller klager spørsmålsteget ved om det er adgang til å gi en så stor dispensasjon som det er snakk om i denne saken.

Tilsvar til klagen

Adv. Arne Johan Almeland kommenterte klagen i brev av 23.06.2008 på vegne av tiltakshaver Stein Høltedahl og Bjarte Brønmo, omtalt som eiere av tomten. Almeland viser til at alle kjøperne av seksjonene 2-5 i Tromsøgata 25 har skrevet under på en fullmakt som innebar at man fraskrev seg klagerett i relasjon til byggeplanene i bakgården. Det anføres at klagen må avvises på bakgrunn av at klagerne har frasagt seg klageretten og fordi klagen er for sent innkommet. Det anføres også at klagerne ikke kan klage fordi de ikke protesterte etter at nabovarselet ble sendt ut.

Søker Rolf Terjesen kom med uttalelse til klagen i brev av 31.07.2008. Han viser til at han anså seg selv som inhabil ved møtet i Rodeløkka Vel ved behandlingen av denne saken. Han mener at påstanden om at utbygger får bygge større fordi utbyggingen må lønne seg, er positivt feil. Han viser til at Plan- og bygningsetaten uttalelse omhandlet målsetning i Kommunedelplan 13 pkt. 3b om at nybygg skal representere en variert sammensetning av boenheter for familieliv av ulike størrelser.

Søker viser til at særlige grunner for dispensasjonen er gjenoppbygging av tidligere bakgårdsbygg, utnyttelsesgrad i nærområdet og korrigerende og tilpassing av nybygget. Søker gjør rede for at uteoppholdsarealet blir 152 m² og at eiendommen grenser til et fellesareal med lekeplass på 550 m². Søker viser også til prinsippet om likebehandling. Det gjøres rede for tiltak som skal gjøres for å sikre at krav til brannsikkerhet blir ivaretatt. Det vises til at vinduer i gavlvegg er ulovlig innsatt. Søker viser til at han ikke har vært involvert i fem av prosjektene som er sammenlignbare.

Utsatt iverksetting av vedtak

Plan- og bygningsetaten har ikke funnet grunn til å vedta utsatt iverksetting av vedtak, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 42. Fylkesmannen vurderte spørsmålet på anmodning fra klagerne, men fant ikke grunnlag for å gi klagen utsettende virkning iht. fvl. § 42, jf. brev fra Fylkesmannen av 06.11.2008.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Dispensasjon

Det rettslige utgangspunktet er at eier har rett til å utnytte en eiendom i samsvar med gjeldende regulering. Omsøkte tiltak har en utnyttingsgrad som overstiger det tillatte. En tillatelse til tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. For å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanen for Rodeløkka S-3026 § 3 bokstav b vedr. maksimalt tillatt utnyttingsgrad, må det foreligge særlige grunner, jf. pbl. § 7. Det må foreligge en overvekt av særskilte grunner som etter en konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom overfor de hensyn bestemmelsen er ment å ivareta. Tiltakshavers interesse i å få føre opp boligen må avveies mot hensynene bak regulert u-grad.

Søker anfører som grunner for dispensasjon at nybygget vil erstatte tidligere bakgårdsbygning, at det er høy gjennomsnittlig utnyttingsgrad i området og at tiltaket er redusert og tilpasset kommentarer fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

Ved behandlingen av søknaden tok Plan- og bygningsetaten utgangspunkt i at tidligere gitte dispensasjoner ikke i seg selv binder bygningsmyndighetene til å innvilge senere søknader om det samme, ettersom enhver søknad om dispensasjon skal vurderes separat.

Vinduer i gavlvegg

Det fremgår klart av reguleringsbestemmelse § 3 bokstav b at bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Vodal Zimmermann har vist til at det er to vinduer i gavlveggen, og at hennes klienter ikke har problemer med å kunne tilfredsstille brannkrav A-120. I fasadetegningene er det imidlertid ikke tegnet inn vinduer i gavlveggen. Approbasjonen i denne saken sier dessuten eksplisitt at vegger mot nabogrense skal utføres som brannvegg, A-120 konstruksjon, og at lufting av rom innenfor kan skje gjennom innvendig dør. Etter dette er vinduene satt inn i strid med gitt tillatelse og kan ikke være til hinder for oppføring av bakhus i gavlvegg.

Tekniske krav

Ved godkjenning av et prosjekt gjennom rammetillatelse forutsetter Plan- og bygningsetaten at reglene i Teknisk Forskrift (TEK) er oppfylt. Dette gjelder også de branntekniske reglene. Ansvarlig søker påpeker dessuten i sitt tilsvarende til klage at det vil bli gjennomført detaljert branntekniske prosjektering i forbindelse med søknad om igangsettelsestillatelse.

Vodal Zimmermann anfører at Plan- og bygningsetaten burde benytte hjemmelen i pbl. § 100 til å kreve garanti fra tiltakshaver før utbygging settes i gang, som sikkerhet for eventuelle skader som kan oppstå under arbeidet. Etaten bemerker at det er ved tiltak på nabogrunn at det er anledning til å stille krav om sikkerhet etter pbl. § 101 annet ledd. Det kan ikke stilles krav om garanti etter pbl. § 100, men det kan gis pålegg om sikringstiltak. Plan- og bygningsetaten vil bemerke at det er ansvarlig utførendes ansvar å påse at nødvendige tiltak iverksettes for å gjennomføre bygningsarbeidene uten skader på nabobygg. Det vises til ansvarlig søkers tilsvarende til klage der det understrekes at grave- og fundamenteringsarbeidene vil bli utført uten skader på Hammerfestgata 8. Plan- og bygningsetaten har også stilt krav om uavhengig kontroll. Skulle slike skader likevel oppstå vil ansvarlig utførende kunne bli erstatningsansvarlig.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

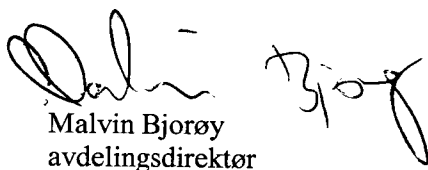
Forslag til vedtak

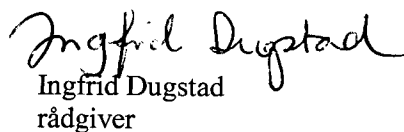
"Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 19.05.2008 om å gi dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning fastsatt i gjeldende regulering i medhold av plan- og bygningsloven § 7, for oppføring av enebolig i Tromsøgata 25.

Klagen fra Sameiet Tromsøgata 25 og Marianne Rugkåsa og Nevzat Arian v/Vodal Zimmermann anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter


Malvin Bjorøy
avdelingsdirektør


Ingfrid Dugstad
rådgiver

Etaten har vurdert dispensasjonsforholdet konkret for denne eiendommen. I vurderingen er det lagt vekt på at utformingen av boligen oppfyller krav i lov og plan. Videre har etaten lagt til grunn at eiendommen får et uteoppholdsareal på over 100 m², og at dette ikke gir dårligere forutsetning for uteopphold enn andre bakgårder i nærområdet. I etatens vurdering fremgår det at gårdsrommet blir relativt luftig.

I tillegg vektlegges at bygningen representerer en bygningsmessig referanse til opprinnelig bakgårdsbygning. Bygningen tilfredsstillende også hensyn til historisk lesbarhet, i den grad det er mulig når bygningen skal benyttes som bolig. Plan- og bygningsetaten ser det som positivt at eldre hage, gårdsrom og natursteinsmur mellom Tromsøgata 21 og 25 blir bevart ved denne utbyggingen.

Det er vektlagt at bygningsmiljøet på Rodeløkka generelt er preget av relativt høy tomteutnyttelse, noe som har vært vektlagt som særlig grunn i ovennevnte dispensasjonssaker. Høy tetthet er et kjennetegn ved området og en u-grad på 0,91 er ikke fremmed i området. Tidligere dispensasjonssaker gjaldt også dispensasjon for oppføring av bakgårdsbygninger med boligformål.

Etaten har videre vurdert uteoppholdsarealet som tilfredsstillende. I dette området er det tett bebyggelse. Rodeløkka er et område der det er spesielt tettbygd, det er dermed påregnelig at en ikke kan oppnå helt isolerte uteoppholdsplasser.

Det gjelder videre et alminnelig forvaltningsrettslig prinsipp om at like tilfeller skal behandles likt. Plan- og bygningsetaten fant i forbindelse med behandlingen av søknaden fem dispensasjonssaker innenfor samme regulering som kunne sammenlignes med omsøkte tiltak. Sett i forhold til at etaten tidligere har dispensert for sammenlignbare tiltak, finner etaten at det foreligger særlige grunner for å dispensere i dette tiltaket.

Vedr. reguleringsendring

Sameiet Tromsøgata 25 har uttalt at søknaden burde vært behandlet som endrings sak. Etaten forstår dette slik som at det menes at det bør gjennomføres en mindre vesentlig endring av planen. Vodal Zimmermann anser også at man bør omregulere i stedet for å dispensere. Plan- og bygningsetaten anser at selv om det er gitt flere dispensasjoner i området, er det etter en konkret vurdering av tiltaket i hvert enkelt tilfelle. Planen med bestemmelser ligger til grunn og etaten kan ikke se at tiltaket, en enebolig, er så omfattende at det utløser en plikt til å omregulere eiendommen.

Vedr. prinsippet om likebehandling

Sameiet peker videre på at en intern veileder ikke har nevnt likebehandling som særlig grunn for dispensasjon. Til dette bemerker etaten at veileder har en lav rettskildemessig verdi, men er å anse som en enkel veileder til hjelp for saksbehandler og den kan til en viss grad gi uttrykk for etatens praksis. Den er ikke uttømmende og dessverre noe utdatert. Prinsippet om at like saker skal behandles likt er et sentralt rettsprinsipp innen alminnelig forvaltningsrett. Selv om like saker skal behandles likt, er det uansett en forutsetning at det foreligger særlige grunner til å dispensere fra planen, jf. pbl. § 7. Vedtaket er noe upresist ift. dette.

Sameiet gjør rede for at sakene ikke er sammenlignbare, da det i de andre sakene ikke er en profesjonell utbygger som står for søknaden. Det er ikke relevant hvem som står for søknaden i en dispensasjonsvurdering. Det er de ulike tiltakene som skal vurderes.

Plan- og bygningsetaten har ikke lagt vekt på at tiltakshavers økonomi og at prosjekter skal lønne seg. Det er ikke relevant ift. hensynene bak lov eller reguleringsplan.

Byantikvarens uttalelse

Plan- og bygningsetaten forstår Byantikvarens uttalelse slik at u-grad ikke er en premiss for vurderingen. Plan- og bygningsetaten har vurdert at det reviderte tiltakets takform, fasadelinjer og uttrykk er i samsvar med hensynene bak reguleringsbestemmelsene § 3.