

**BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

<b>Enebolig</b> 111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus  <b>Tomannsbolig</b> 121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt  <b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b> 131 Rekkehus 133 Kjedefatriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger.	<b>Stor boligbygning</b> 141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer  <b>Bygning for bofellesskap</b> 151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *	<b>Fritidsbygning</b> 161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning  <b>Koie, seterhus og lignende</b> 171 Seterhus, sel, rotbu og lignende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle  <b>Garasje og uthus til bolig</b> 181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu  <b>Annen boligbygning</b> 193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)
--	---	--

**ANNET**

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

<b>INDUSTRI OG LAGER</b> <b>Industribygning</b> 211 Fabrikbygning 212 Verkstedsbygning 214 Bygning for renseanlegg 216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon 219 Annen industribygning *  <b>Energiforsyningsbygning</b> 221 Kraftstasjon (> 15 000 KVA) 223 Transformatorstasjon (> 10 000 KVA) 229 Annen energiforsyning *  <b>Lagerbygning</b> 231 Lagerhall 232 Kjøle- og fryselager 233 Silobygning 239 Annen lagerbygning *  <b>Fiskeri- og landbruksbygning</b> 241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo 243 Veksthus 244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett 245 Naust/redskapshus for fiske 248 Annen fiskeri- og fangstbygning 249 Annen landbruksbygning *  <b>KONTOR OG FORRETNING</b> <b>Kontorbygning</b> 311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus 312 Bankbygning, posthus 313 Mediebygning 319 Annen kontorbygning *  <b>Forretningsbygning</b> 321 Kjøpesenter, varehus 322 Butikk/foreningsbygning 323 Bensinstasjon 329 Annen forretningsbygning * 330 Messe- og kongressbygning	<b>Garasje- og hangarbygning</b> 431 Parkeringshus 439 Annen garasje-/hangarbygning *  <b>Veg- og trafikktilsynsbygning</b> 441 Trafikktilsynsbygning 449 Annen veg- og biltilsynsbygning *  <b>HOTELL OG RESTAURANT</b> <b>Hotellbygning</b> 511 Hotellbygning 512 Motellbygning 519 Annen hotellbygning *  <b>Bygning for overnatting</b> 521 Hospits, pensjonat 522 Vandrer-, feriehus 523 Appartement 524 Camping-/uteleiehytte 529 Annen bygning for overnatting *  <b>Restaurantbygning</b> 531 Restaurantbygning, kafébygning 532 Sentralkjøkken, kantinebygning 533 Gatekjøkken, kioskbygning 539 Annen restaurantbygning *  <b>KULTUR OG UNDERVISNING</b> <b>Skolebygning</b> 611 Lekepark 612 Barnehage 613 Barneskole 614 Ungdomsskole 615 Kombinert barne- og ungdomsskole 616 Videregående skole 619 Annen skolebygning *  <b>Universitets-, høyskole og forskning</b> 621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv. 623 Laboratoriebygning 629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning	<b>Idrettsbygning</b> 651 Idrettshall 652 Ishall 653 Svømmehall 654 Tribune og idrettsgarderobe 655 Helsestudio 659 Annen idrettsbygning *  <b>Kulturhus</b> 661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning 662 Samfunnshus, grendehus 663 Diskotek 669 Annen kulturhus *  <b>Bygning for religiøse aktiviteter</b> 671 Kirke, kapell 672 Bedehus, menighetshus 673 Krematorium/gravkapell/bårehus 674 Synagoge, moske 675 Kloster 679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *  <b>HELSE</b> <b>Sykehjem</b> 719 Sykehjem *  <b>Sykehjem</b> 721 Sykehjem 722 Bo- og behandlingssenter 723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad 729 Annen sykehjem *  <b>Primærhelsebygning</b> 731 Klinikk, legekontor/senter/vakt 732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon 739 Annen primærhelsebygning *  <b>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</b> <b>Fengselsbygning</b> 819 Fengselsbygning *  <b>Beredskapsbygning</b> 821 Politistasjon 822 Brannstasjon, ambulansestasjon 823 Fyrstasjon, losstasjon 824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk 825 Tiltaksrom/bunker 829 Annen beredskapsbygning * 830 Monument 840 Offentlig toalett
--	--	---

\*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

## Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -

## Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	Er avkjøringsstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	Beskriv	
<input type="checkbox"/> Privat vannverk			
<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Overvann	Takkvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng		

## Næringsgruppe

Næringsgruppekode	Koden skal angi 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	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

## Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bolig	Annet	Totalt			
291,-	182,2	473,2	3.2		
Bruksareal til annet enn bolig Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.					
Bruksareal totalt Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.					

## Bygningstype

Bygningstypekode 111	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
-------------------------	---

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr  
A-

Kommunens saksnr

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

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder:

Eiendom/ byggested	Gnr 227   Bnr 434   Fester   Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker	
	Adresse TROMSØGATA 25	Postnr 0565   Poststed OSLO	
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-koordinat:   Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr E -
------------	---	----------------------------	-------------------

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)	Vedlegg nr B -
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner	

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr E - 1-9
-------------------	--	-----------------------

Arealdisponering

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan	Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere S-3026, 14.12.88	
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Spesialområde bevaring (bolig)	Tillatt grad av utnyttning 0,6
	Beregningsregler i reguleringsplan <input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (%TU) <input checked="" type="checkbox"/> Annet Utnyttelsesgrad	
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Annet beskriv <input checked="" type="checkbox"/> Garasje	

Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal 310,- m <sup>2</sup>
--------------	---	---------------------------------

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	3 et + U. et	2 et	
	Antall bruksheter (NS 3940)	6 stk	1 stk	7 stk
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	200,3 m <sup>2</sup>	102,7 m <sup>2</sup>	291,- m <sup>2</sup>
	Bebygd areal (NS 3940)	108,8 m <sup>2</sup>	204,- m <sup>2</sup>	312,8 m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				0,59

Vis beregning av grad av utnyttning

Tomteareal - 310,- m<sup>2</sup>  
 Tomteareal med vei for beregning av U. grad - 492,- m<sup>2</sup>  
 Sum boligareal - 291,- m<sup>2</sup>  
 Utnyttelsesgrad: 291,- / 492 = 0,59

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0,-	Vegmidte 3,-	Annen bygning 0,-
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avdakt med berørt(e) myndighet(er)/rettfighetshaver(e)			Vedlegg nr I -

**Søknad om tillatelse til tiltak**

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak  
 Ett-trinns søknadsbehandling  
 Rammetillatelse

MOTTATT  
 OSLO KOMMUNE  
 PLAN- OG BYGNINGS  
 ETATEN  
 05 APR. 2006  
 243-3

Vedtaksdato  
 (Filles ut av kommunen)  
 Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av ekstra sett etter avtale med kommunen)

**Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker**

Foreligger sentral godkjenning  Ja  Nei

Betror tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei  
 Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 227 Brnr 434	Festernr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr	
	Adresse TROMSØGATA 25		Postnr OS65	Poststed OSLO		
Tiltakets art pbl § 93  (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input checked="" type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Vei	<input checked="" type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bolighen.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
Annet	- beskriv Ny bakgårdsbygning med parkeringskjeller					

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 -	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 9	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg Vedleggsbrev	J	1 -	<input type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Sivark Rolf Terjesen	Navn Stein P.H. Holtedah		
Adresse Fjellgata 26D OS66 Oslo	Adresse Solveien 66		
Postnr OS66 Poststed Oslo	Postnr 1162 Poststed OSLO		
Organisasjonsnr 985 410 534	Telefon 22351076	Organisasjonsnr	Telefon (dagtid) 906 47530
Kontaktperson ROLF TERJESEN	Mobiltelefon 91578037	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson	<input type="checkbox"/> Foretak/tag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
E-postadresse rolf.terjesen@cdi.net	Telefaks 22353189	E-postadresse stein.holtedah@online.no	
Dato 3/4-06	Underskrift [Signature]	Dato 3/3-06	Underskrift [Signature]
Gjentas med blokkbokstaver ROLF TERJESEN		Gjentas med blokkbokstaver Stein P.H. Holtedah	

Oslo 03.04.2006

Oslo kommune  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

**G.nr.227 b.nr.434 TROMSØGATA 25**  
**Søknad om rammetillatelse for ny bakbygning og underjordisk**  
**parkeringskjeller.**

Vedlagt oversendes søknad om rammetillatelse i 2 eksemplarer for overnevnte tiltak.

Bakgrunn for saken.

På eiendommen sto det tidligere en bakgårdsbygning i 2 etasjer. Denne ble revet rundt 1970. Bygningen vises på Widerøes flyfoto og tidligere bykart. Vedl. 1  
Der bygningen har stått er det nå en høy, naken branngrav i 3 etasjer. Vedl. 2  
Oppføring av en ny bakgårdsbygning vil dempe de negative virkningene av denne. Samtidig som det gir en ny bolig vil bygging av bakgårdshuset også gjenopprette det historiske bygningsmønsteret i strøket.

I Rodeløkka bevaringsområde er trafikk og parkering en gjennomgående uløst problemstilling.

Vi ønsker derfor å bygge en parkeringskjeller under gårdsplassen med plass til 6 biler. Dette vil gi en fullgod dekning av parkeringsbehovet både for eksisterende hus og den nye bakgårdsbygningen. I denne forbindelse har vi illustrert plassbehovet til 6 gateparkerte biler tilsvarende parkeringskjellers kapasitet. Vedl. 3

Regulering og utnyttelsesgrad.

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring (bolig) S-3026, 14.12.88 med maks. utnyttelsesgrad 0,6.

Det omsøkte tiltak ligger innenfor denne rammen. Bakgårdsbygningen vil bidra til å gjenopprette et historisk bygningsmønster og parkeringskjelleren vil være et skritt i retning av å på sikt få redusert gateparkeringen.

Utnyttelsesgraden blir som følger:

Tomteareal	- 310,- m2
Tomt midt vei for beregning av u.grad	- <u>492,- m2</u>
Areal eksisterende hus	- 200,3 m2
<u>Areal ny bakgårdsbygning</u>	<u>- 102,7 m2</u>
Sum boligareal	- 291,- m2
<u>Utnyttelsesgrad:</u>	<u>291,- / 492,- - 0,59</u>

MOTTATT

05 APR. 2006

RESEPSJONEN  
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Parkeringskjelleren ligger i sin helhet under eksisterende terreng og vil derfor ikke telle med i u.gradsberegningen.  
Prosjektet ligger derfor innenfor regulert utnyttelsesgrad.

### Naboforhold.

Tiltaket ble nabovarslet 28.12.05 vedlagt tegninger.

Vedl. 4

Ved utløp av protestfristen var det innkommet 2 protester fra Hammerfestgata 8 v. Arkitekt Jochen Fandler.

Vedl. 5

Vi forsøkte da i flere omganger å få et møte i saken, men dette ble avvist av eierne av Hammerfestgata 8.

Vedl. 6

Protesten inneholder 3 punkter:

1 – *En ubegrunnet protest mot nybygget.*

Siden det ikke anføres noen begrunnelse og naboer ikke ønsker noe møte i saken, er det ikke mulig å kommentere dette punktet.

2 – *Bekymring for påkjenning av Hammerfestgata 8 og omkringliggende bebyggelse som følge av byggingen.*

Hammerfestgata 8 er den eneste eiendommen med bygning i nabogrense til Tromsøgata 25. De øvrige naboeiendommene ligger på den andre siden av gata eller som Tromsøgata 21 med god avstand til byggeplassen.

Det vil ikke bli foretatt pæling og øvrige arbeider vil bli utført med spesiell aktpågivenhet i forhold til gavlveggen i Hammerfestgata 8.

Situasjonen er ellers lik all annen bygging i nabogrense i indre by og er ikke spesielt teknisk komplisert.

3 – *Manglende samtykke fra å bygge nærmere enn 4 meter fra felles eiendomsgrense.*

I henhold til reguleringsplanens § 3b er det gitt tillatelse til at bygninger kan oppføres i eiendomsgrensen. Bestemmelsen er i tråd med det historiske bygningsmønsteret på Rodeløkka og en fysisk forutsetning for å bebygge de små tomtene (150 til 300 m<sup>2</sup>) i området.

Det er derfor ikke påkrevet noe samtykke fra naboer i denne sammenheng.

På denne bakgrunn ber vi at protest fra eier av Hammerfestgata 8 avvises.

Etter utløp av protestfristen mottok vi 13.02.06 brev fra Sameiet Tromsøgata 21, som omhandler støy og eventuelle skader i forbindelse med byggingen. Vedl. 7  
Brevet ble overlevert personlig og jeg informerte da om de forholdsregler som vil bli tatt, for ikke å volde skader på naboeiendommene.

Etter graving og tilbakefylling vil uteareal mot Tromsøgata 21 bli opparbeidet til sin opprinnelige stand. Dette punktet dekkes ellers av lovverket for bygging.

Planen for natursteinsmuren mot Tromsøgata er at 3,1 meter rives for ny innkjøring, slik det er gjort i Tromsøgata 21. Vedl. 8

Revet stein vil så bli oppsatt i ny forstøtningsmur i innkjøringen mot Tromsøgata 21. Vi har ellers presisert overfor sameiet at deres kommentarer vil bli vektlagt under byggeprosessen.

## Antikvariske forhold.

Prosjektet som nabovarslet har vært oversendt Byantikvaren. Vedl. 4  
På denne bakgrunn ble eiendommen befart 28.06.05 sammen med tiltakshaver og arkitekt.

09.11.05 mottok vi forhåndsuttalelse fra etaten om prosjektet. Vedl. 9  
Byantikvaren tolker i utgangspunktet reguleringsbestemmelsene slik at det er åpning for oppføring av nybygg til erstatning for det uthuset som sto der tidligere. De synes imidlertid at det oversendte prosjektet var for stort og frarådet dette. På denne bakgrunn ble prosjektet omarbeidet og redusert. Loftsetasje og terrasse mot Hammerfestgata ble sløyfet og mønehøyde senket 1,6m. Samtidig ble det foretatt en forenkling av fasaden. Vi mener med dette å ha imøtekommet Byantikvarens synspunkter. Nybygget ligger nå tilnærmet innenfor rammen av den opprinnelige bakbygningen og volum og uttrykk vil være tilpasset det bevaringsverdige miljø, samtidig som nybygget blir historisk lesbart.

Byantikvaren er generelt skeptisk til underjordisk parkering innenfor bevaringsområdet. Vi stiller oss i denne sammenhengen undrende til standpunktet, da alternativet er som i dagens situasjon gateparkering. Vedl. 3  
Bilen representerer i dag den største visuelle forurensningen i strøket og underjordisk parkering er den eneste muligheten en på sikt har til å rydde opp i bilslummen. Byantikvaren ser dette poenget, men begrunner skepsisen med etablering av ramper og store garasjeporter. Dette er ikke situasjonen for den omsøkte garasjekjelleren. Gårdsrommet ligger tilnærmet 1 etasje over Tromsøgata og med innkjøring herfra unngås nedkjøringsrampe. Innkjøring blir 3,1 m og garasjeporten 2,7 m bred. Innkjøring blir derfor svært diskre og mindre synlig enn en normal enkeltgarasje. I ny forstøtningsmur mot Tromsøgata 21 vil stein fra revet hagemur bli gjenbrukt og vi har tro på at denne situasjonen ikke blir skjemmende. Vi mener Byantikvarens holdning på dette punkt bygger på et generelt grunnlag som passer dårlig til den omsøkte situasjon. Vi ber derfor at Byantikvarens anbefaling ikke følges på dette punktet.

## Oversikt over søknadens dokumenter.

	Søknad om tillatelse til tiltak		2 eks.
A1	Opplysninger om tiltakets ytre ramme		2 eks.
C1	Gjenpart av nabovarsel		2 eks.
D1	661-001	M. 1:500	2 eks
	Utsnitt av reguleringskart med tiltaket inntegnet.		
D2	Utsnitt av reguleringskart i farger	M. 1:500	1 eks.
D3	Kopi av reguleringsbestemmelsene		1 eks.
E1	661-101A Plan kjeller	M. 1:100	2 eks.
E2	661-102A Plan 1.etasje	M. 1:100	2 eks.
E3	661-103A Plan 2.etasje	M. 1:100	2 eks.
E4	661-105A A1 Snitt 1	M. 1:100	2 eks.
E5	661-106A A2 Fasade mot Tromsøgata	M. 1:100	2 eks.

E6	661-107A	A3 Fasade mot Hammerfestgata	M. 1:100	2 eks.
E7	661-108A	A4 Fasade mot gård	M. 1:100	2 eks.
E8	661-109A	A5 Snitt 2	M. 1:100	2 eks.
E9	661-110A	A6 Fasade mot Tromsøgata 21	M. 1:100	2 eks.
F1	Søknad om ansvarsrett Siv.ark Rolf Terjesen.			2 eks.
F2	Sentral godkjenning Siv.ark Rolf Terjesen			2 eks.
J1	Vedleggsbrev med 9 vedlegg			1 eks.

Vi håper med dette på en rask og positiv saksbehandling og står til tjeneste med ytterligere opplysninger og dokumentasjon dersom dette er ønsket.

Med vennlig hilsen

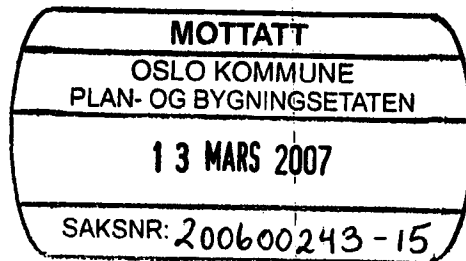
Rolf Terjesen

Kopi med vedlegg: Stein Holtedal Solveien 66 1162 Oslo



Oslo 11.03.2007

Oslo kommune  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo



**S.nr.200600243 - 227 / 434 TROMSØGATA 25**  
**Innsending av reviderte tegninger**

Viser til brev fra Plan og bygningsetaten 31.01.07, der etaten på bakgrunn av Byantikvarens uttalelser i brev 22.01.07, ber om at prosjektet revideres. Saken har 2 hovedtiltak, ny bakbygning og ny garasjekjeller, og det er derfor naturlig å kommentere disse hver for seg.

**NY BAKBYGNING**

Etter bearbeiding av prosjektet etter Byantikvarens forhåndsuttalelse 09.11.06, har vi kommet fram til en svært beskjeden bolig på 4 rom + kj. og et bruksareal 102,7 m<sup>2</sup>. Huset har en gesimshøyde på henholdsvis 4,50 og 5,21 m og mønehøyde 5,70 og 7,43 m. Nybygget ligger innenfor gjeldende u.grad og langt under reguleringsbestemmelsene som tillater 2 etasjer og innredet loftsetasje.

Etter vår mening har bygningen, slik den er omsøkt, et minimumsareal for å tilfredstille dagens standard for en familiebolig.

Et sentralt kriterie ved utbedring og tilbygg / påbygg på Rodeløkka, er at boligene har fått en rimlig standard som familieboliger og de fleste byggesakene har vært behandlet i dette perspektivet.

Vi vil også minne om at nybygget dekker deler av en stor dominerende 3 etasjers murgavl.

Byantikvaren gir i sitt brev 3 anbefalinger for nybygget:

**1 - Nybygget bør gis tilnærmet samme lengde som hovedbygget.**

Hovedhuset har en lengde i underetasjen på 12,80 m og en taklengde på 13,80 m. Nybygget har en lengde på 15,40 m og er 2,60 m lenger enn hovedhuset.

På tidligere situasjonskart (vedl. 1 i hovedsøknad) er tidligere bakbygning 1,50 m lengre enn hovedhuset. En vil derfor kunne lese ønsket om "tilnærmet samme lengde som hovedhuset" som en reduksjon av lengden med ca 2,00 m.

Vi finner at denne reduksjonen vil gi liten effekt på de antikvariske sidene av prosjektet, men en relativt dramatisk konsekvens for boligen. Vi vil her miste et soverom med terrasse over i den minst synlige delen av prosjektet.

Vi ber derfor om å få beholde omsøkte lengde på bakbygningen.

2 – Høyden på nybygget bør være den samme for hele bygningen og tilsvare 1 ½ etasje.

I et antikvarisk perspektiv finner vi kravet om samme høyde vanskelig å forstå. De fleste bakbygningene på Rodeløkka er satt opp over tid og satt sammen av flere bygningskropper. De har derfor ofte en oppdelt form. I vårt prosjekt har Hammerfestgata 8 en terrasse i 2. etasje mot Tromsøgata 25 og det er hensynet til denne som har medført et lavere tak over inngangen. Samtidig er inngangspartiet inntrukket for å gi en mindre dominerende huskropp mot Hammerfestgata. Vi ber derfor om å få beholde de 2 taknivåene, samtidig som vi senker hovedtaket 20 cm.

3 – Fasaden mot bakgården bør gis et enkelt fasadeuttrykk som ikke dominerer det gamle gårdsrommet uten elementer som utstikk, karnapp, verandaer eller lignende.

Vi mener i det innsendte prosjekt å ha gitt et svært enkelt fasadeuttrykk der et enkelt 2 fags vindu uten sprosser er det dominerende fasadeelementet. Samtidig er stuearealet gitt et større lysinnslipp med større vinduer med samme horisontale mål. Karnappets funksjon er å gi en bedre lys og utsynsituasjon, samtidig som den gjør prosjektet historisk lesbart.

Vi har imidlertid med tungt hjerte besluttet å sløyfe karnappet slik at nybygget får en enklere bygningsform. Dette gir samtidig mulighet for å senke hovedtaket 20 cm samtidig som vinduer i stue og kjøkken beholdes.

Der er ingen veranda i prosjektet, men en terrasse i 2. etasje over soverom mot syd. Denne ligger tilbaketrasket og er lite synlig og vi ber derfor om å få beholde denne.

## **PARKERINGSKJELLER**

Byantikvarens prinsipielle motstand mot parkeringskjelleren er vanskelig å forstå ut fra et antikvarisk standpunkt.

Etter vår mening er parkeringssituasjonen på Rodeløkka et av de store uløste problemene i bevaringsområdet. I dag vil en kunne fylle bakgården med parkeringsplasser og kombinert med gateparkeringen er dette det største forslummingselementet i området.

Innkjøring til omsøkte parkeringsanlegg er lagt så skånsomt som mulig og vil bli lite synlig fra gatemiljøet. Den har ingen nedkjøringsrampe.

3,10 m av hagemur mot Tromsøgata vil bli berørt og steinene fra denne vil bli gjenbrukt i ny forstøtningsmur i innkjøringen mot Tromsøgata 21. Ny innkjøring vil berøre 11,50 m<sup>2</sup> av tomtearealet.

Parkeringskjelleren blir ellers i sin helhet liggende under eksisterende terreng og gir grunnlag for opparbeiding av bakgården for felles oppholds og lekeareal.

Vi ber derfor at Plan og bygningsetaten tillater omsøkte parkeringskjeller.

Søknad om avkjørselstillatelse stilles normalt ved søknad om igangsetting.

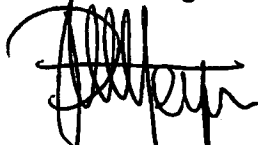
Vi skal ha et møte med Samferdselsetaten Tirsdag 13. mars og avkjørselsplan vil bli ettersendt etter dette møte.

På bakgrunn av sakens prinsipielle sider har jeg tillatt meg å sende saken til Rodeløkka Vel for å få deres synspunkter. Denne vil bli sendt Plan og bygningsetaten direkte.

Vedlagt følger korrigerede tegninger og vi ber at disse erstatter tidligere innsendte med samme tegningsnummer.

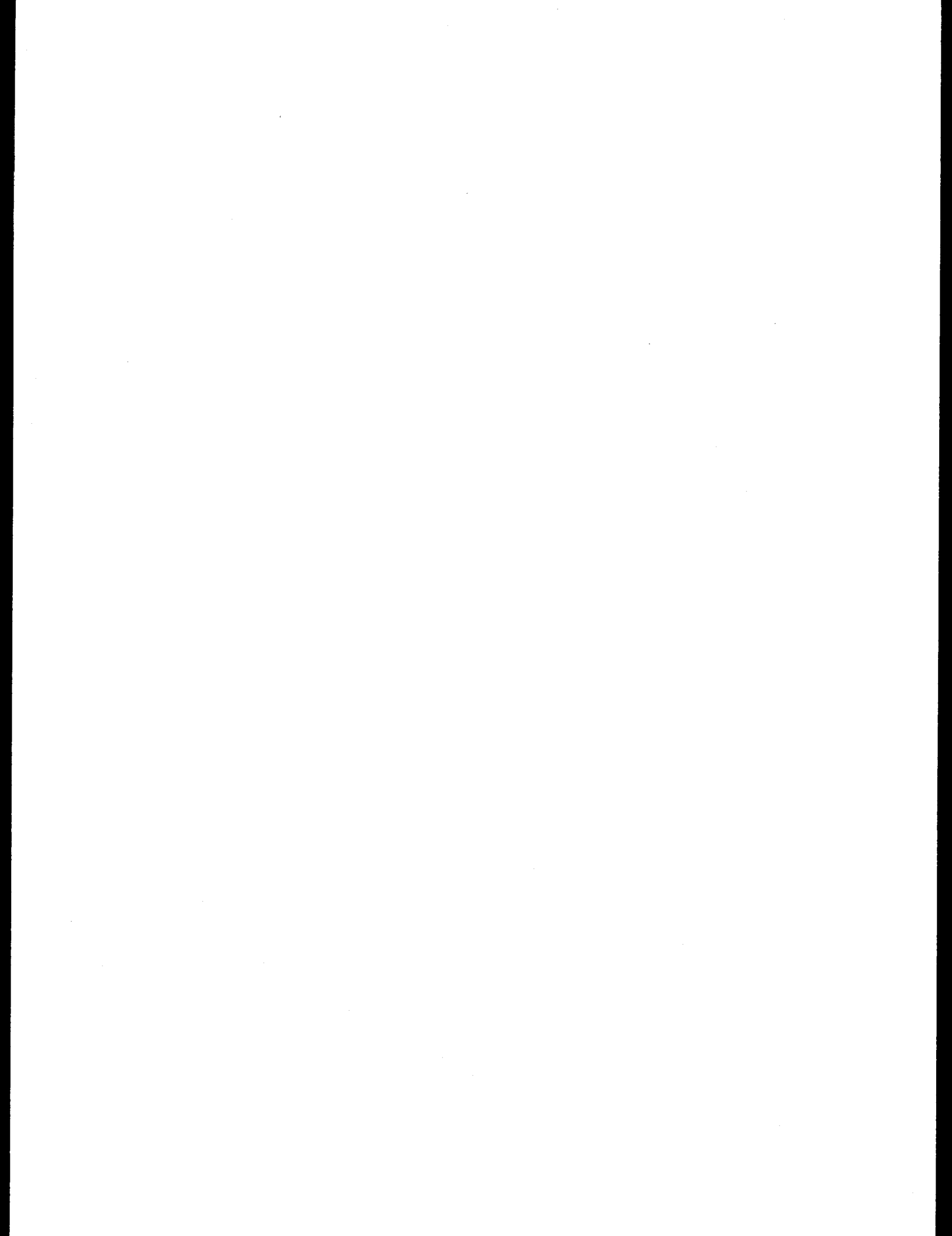
Vi håper med dette på en rask og velvillig sluttbehandling av saken og står til tjeneste med ytterligere opplysninger og dokumentasjon dersom dette er ønsket

Med vennlig hilsen



Rolf Terjesen

Kopi med vedlegg: Stein Holtedal Postboks 10 Bekkelagshøgda 1109 Oslo



Oslo kommune  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Oslo 31.03.2007

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
03 APR. 2007
SAKSNR: 200600243-17

**S.nr.200600243 - 227 / 434 TROMSØGATA 25**  
**Innsending av reviderte tegninger**

Viser til telefonsamtale 22.03.07 med saksbehandler i Plan og bygningsetaten  
Pål Erik Olsen i overnevnte sak.

Her fikk vi opplyst at bakhuset kunne godkjennes, men parkeringskjelleren ville bli  
avslått. Bakgrunn for dette var Byantikvarens sterke motstand mot omsøkte  
parkeringsløsning.

Vi beklager sterkt denne holdningen som vi finner dårlig faglig og antikvarisk  
begrunnet. Samtidig er vårt prinsipielle syn at Plan og bygningsetaten burde ha  
foretatt en vurdering av de relativ marginale antikvariske argumentene opp mot de  
trafikk-, bruks- og byplanmessige fordelene parkeringskjelleren ville gitt.

Vårt hovedpoeng er fortsatt at gateparkeringen på Rodeløkka er den største trussel  
mot miljø, arkitektoniske og antikvariske kvaliteter innenfor bevaringsområdet.

På tross av dette har vi på bakgrunn av pågått saksbehandlingstid og et forventet  
tidsperspektiv ved anke til Byutviklingskomiteen besluttet å sløyfe parkeringskjelleren  
og beklager dette sterkt overfor bydelen, vår faglige samvittighet og framtidige  
beboere på Rodeløkka.

Bakhuset blir da uforandret med samme sokkel- og gesimshøyde som tidligere  
omsøkt. På grunn av sløyfet parkeringskjeller har huset fått kjeller.

Vedlagt følger korrigerede tegninger og vi ber at disse erstatter tidligere innsendte.

Vi håper med dette på en rask og velvillig sluttbehandling av saken og står til tjeneste  
med ytterligere opplysninger og dokumentasjon dersom dette er ønsket

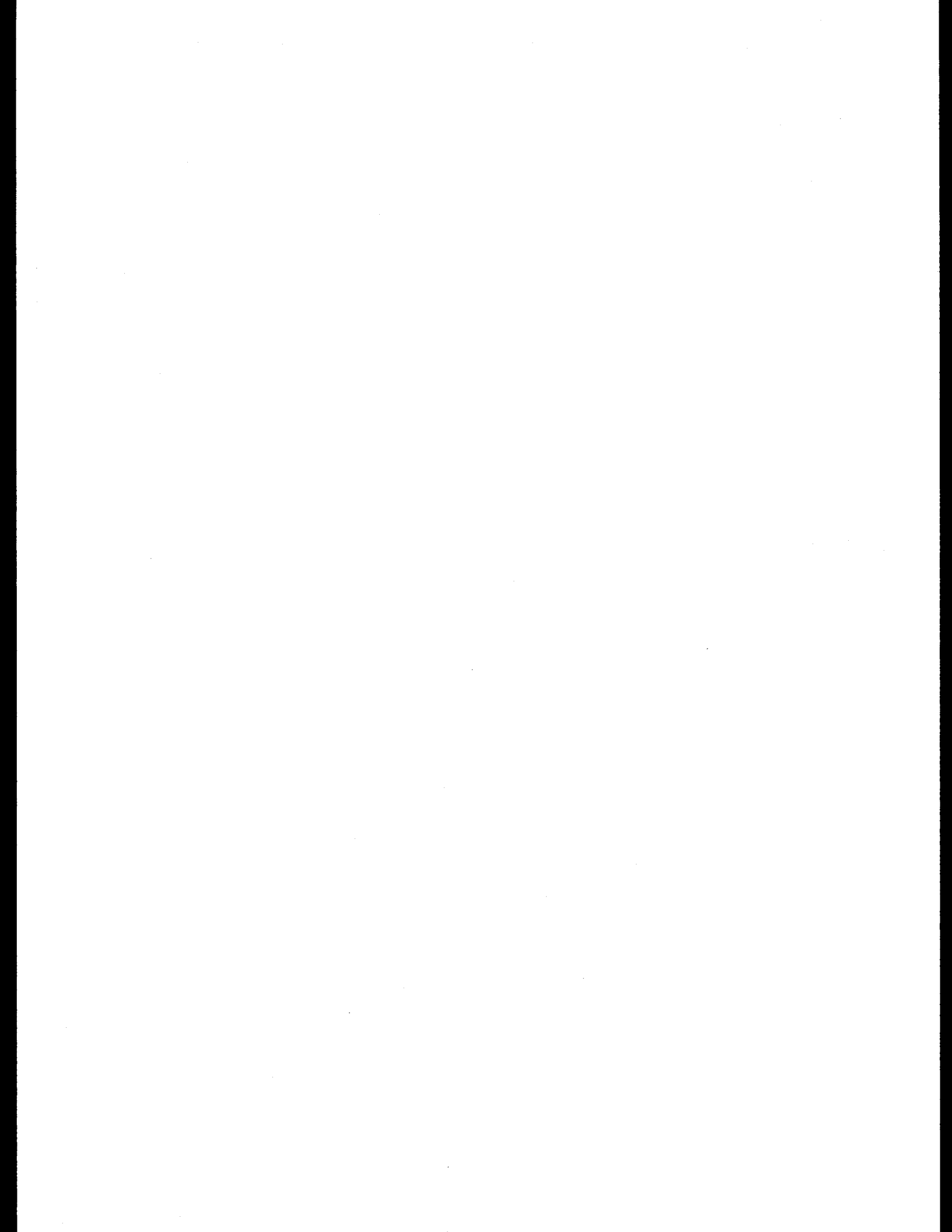
Med vennlig hilsen



Rolf Terjesen

Kopi:

Stein Holtedal Postboks 10 Bekkelagshøgda 1109 Oslo  
Byantikvaren Postboks 2094 Grünerløkka 0505 Oslo  
Rodeløkka Vel v. Morten Fastevoold Tromsøgata 24 0565 Oslo



Siv.ark Rolf Terjesen \* Fjellgata 26D 0566 Oslo \* Tlf. 22.351076 - 915.78037 \* Fax 22.353189

Oslo kommune  
 PLAN OG BYGNINGSETATEN  
 Boks 364 Sentrum  
 0102 Oslo

Oslo 07.09.2007

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
18 SEPT. 2007
SAKSNR: 200600243-31

**S.nr.200600243 - 227 / 434 TROMSØGATA 25**  
**Søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3b**  
**ang. utnyttelsesgrad**

Ved innsending av rammesøknad 03.04.06 er det foretatt en feil utregning av utnyttelsesgraden og vi beklager dette på det sterkeste. Feilen er i første rekke knyttet opp mot areal av eksisterende hus. Her har vi regnet med bruksareal og ikke bruttoareal. Dette medfører at utnyttelsesgraden i korrigert utregning overstiger 0,6, og det må søkes om dispensasjon for overskridelsen.

Vi har nå foretatt en ny utregning av utnyttelsesgraden og den er som følger:

Tomteareal:	310,- m2	
Tomteareal midt vei:	<u>480,- m2</u>	
Bruttoareal eks. hus:		
Kjeller	Himling mindre enn 1,5m over gj.snitt terreng.	
1. et.	103,9 m2	
2. et.	103,9 m2	
Løft	<u>60,0 m2</u>	
Sum eks. hus	268,8 m2	268,8 m2
Bruttoareal nybygg		<u>119,0 m2</u>
Sum bruttoareal		<u>387,8 m2</u>

Utnyttelsesgrad: 387,8 / 480,- = 0,81

På denne bakgrunn søkes det om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3b angående utnyttelsesgrad.

**Særlige grunner for dispensasjonsøknaden er:**

**1 - Gjennoppbygging av tidligere bakgårdsbygning.**

Nybygget vil erstatte tidligere bakgårdshus med tilnærmet samme størrelse og volum og Byantikvaren har fra første stund godtatt dette prinsippet.

Innenfor bevaringsområdet er det en rekke tilsvarende situasjoner der bakbygninger er nybygd. I nærrområde er det nye bakgårdshus i Hammerfestgata 3, 5 og 7 og i Tromsøgata 29. Utnyttelsesgraden for disse prosjektene ligger fra 1,27 til 1,49. Prosjektet vil på samme måte som disse være med å komplettere den historiske bygningsstrukturen. Vedl. 1

På denne bakgrunn vil det være naturlig å gi Tromsøgata 25 dispensasjon for overskridelse av utnyttelsesgraden.

## 2 – Utnyttelsesgraden i nærrområdet.

Utnyttelsesgraden i den omkringliggende bebyggelsen er som følger:

Adresse	Brutto areal	Tomtareal midt vei	Utnyttelsesgrad
Hammerfestgata 3	400 m <sup>2</sup>	305 m <sup>2</sup>	1,31
Hammerfestgata 5	399 m <sup>2</sup>	290 m <sup>2</sup>	1,38
Hammerfestgata 7	467 m <sup>2</sup>	314 m <sup>2</sup>	1,49
Hammerfestgata 8	207 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>	0,60
Tromsøgata 21	895 m <sup>2</sup>	1122 m <sup>2</sup>	1,25
Tromsøgata 27	144 m <sup>2</sup>	299 m <sup>2</sup>	0,48
Tromsøgata 29	304 m <sup>2</sup>	240 m <sup>2</sup>	1,27
Tromsøgata 31	274 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	0,93

Dette gir en gjennomsnittlig utnyttelsesgrad i nærrområdet på 1,09.

I flere av eiendommene, Hammerfestgata 3, 5 og 7 og Tromsøgata 29, er det oppført ny bakgårdsbygninger på tross av en at utnyttelsesgraden ble oversteget. Vedl. 1 En klar intensjon i Plan og bygningsloven er at det innenfor samme reguleringsområde skal være en lik behandling av søknadene.

På bakgrunn av at et stort flertall av de omkringliggende eiendommer har utnyttelsesgrad over 0,6 og at halvparten har blitt tillatt å oppføre nye bygninger, vil det være i tråd med likebehandlingsprinsippet og gi Tromsøgata 25 dispensasjon for overskridelsen av utnyttelsesgraden.

## 3 – Korrigering og tilpassing av nybygget.

Gjennom en lang og grundig prosess er nybygget redusert og tilpasset kommentarer fra Byantikvaren og Plan og bygningsetaten.

Rodeløkka Vel har anbefalt prosjektet og det er ingen protester fra de berørte naboene unntatt Hammerfestgata 8. Nybygget bygges "rygg i rygg" med Hammerfestgata 8 og det er derfor ingen objektive problemer for denne eiendommen hva gjelder de vanligste naboinnvendingene, utsyn, lys, lyd og solforhold.

Den lange prosessen med Byantikvaren og Plan og bygningsetaten har medført et balansert og tilpasset prosjekt som i størrelse, materialbruk og volum er godt tilpasset den omkringliggende bebyggelsen.

Utnyttelsesgraden for Tromsøgata 25 er 0,74 % av gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for naboeiendommene.

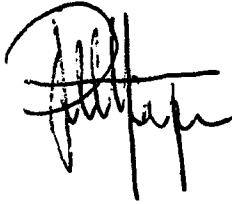
Vi mener derfor at den spesielt grundige saksbehandlingen har tatt opp de fleste punktene som berører utnyttelsesgraden og at det derfor er grunnlag for å gi dispensasjon fra denne.



Alle naboene er varslet rekommandert om dispensasjonssøknaden og kvittering for varslingen vedlegges.

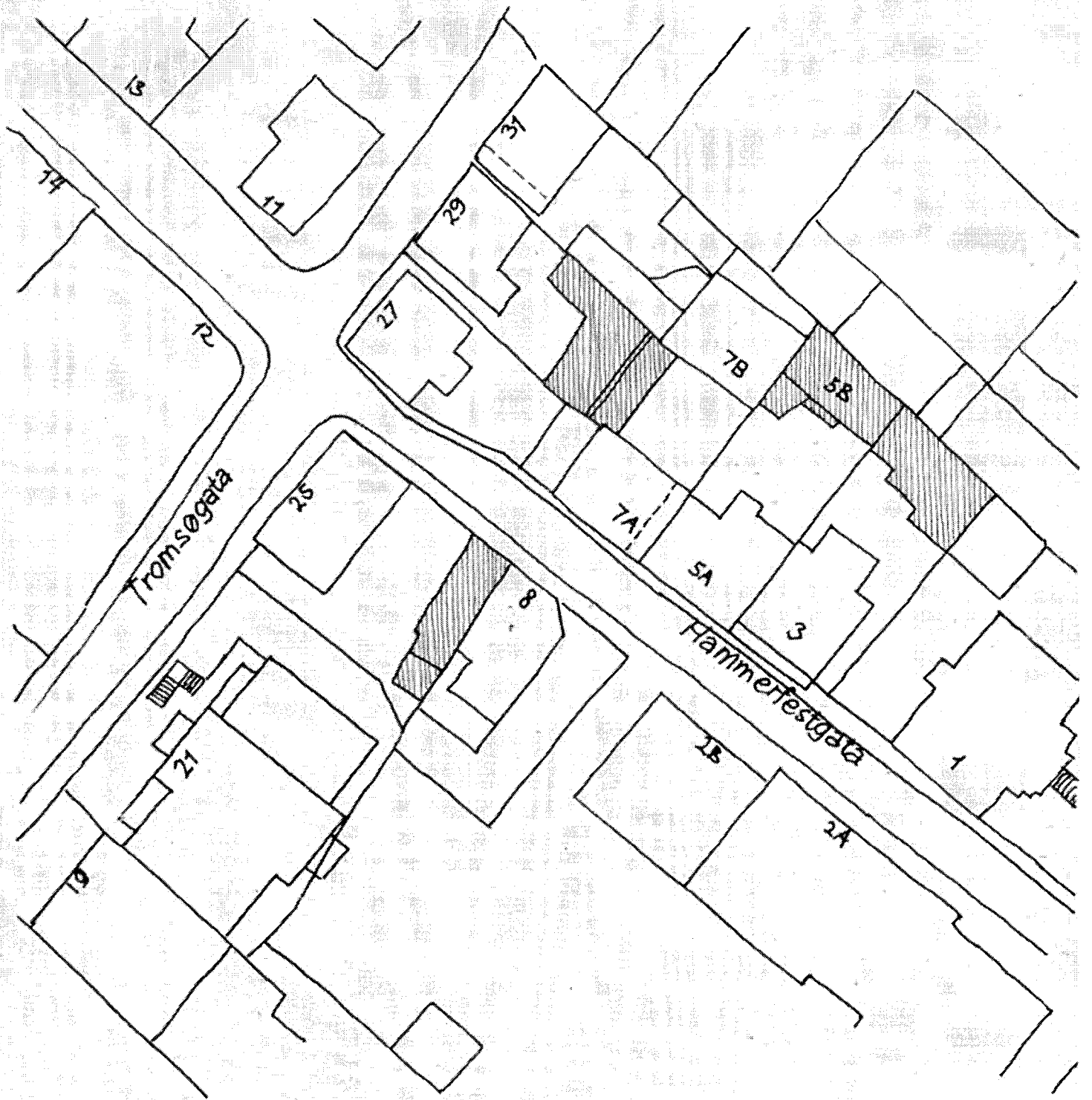
Vi står ellers til tjeneste med ytterligere opplysninger og dokumentasjon dersom dette er ønsket.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Terjesen', with a large circular flourish at the top left.

Rolf Terjesen

Kopi med vedlegg:  
Stein Høltedahl Postboks 10 Bekkelagshøgda 1109 Oslo



Vedl. 1 brev PBE 07.09.2007

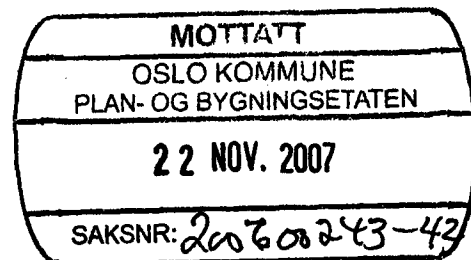
TROMSØGATA 25  
SITUASJONSPLAN M. 1:500

 NYE BAKBYGNINGER

OSLO 10.09.2007 - R.T.  
SIV. ARK ROLF TERJESSEN  
FJELLGATA 26D OS66 OSLO  
TLF. 91578037

Oslo 21.11.2007

Oslo kommune  
PLAN OG BYGNINGSETATEN  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo



**S.nr.200600243 - 227 / 434 TROMSØGATA 25**  
**Kommentarer til søknad om dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad.**

Viser til tidligere korrespondanse angående dispensasjon fra regulert utnyttelsesgrad og vil i tillegg komme med ytterlige innspill i saken.  
Bakgrunn for dette er et ønske om å utdype behandlingspraksis av nye bakbygninger i Rodeløkka bevaringsområde.

I utgangspunktet har de fleste eiendommene i strøket en utnyttelsesgrad som ligger over 0,6. Nye bakbygninger er uten unntak større enn de tidligere de erstatter, og i alle undersøkte eksempler er utnyttelsesgraden over 0,6.

Jeg vedlegger i denne sammenheng bilder av bakbygningene i Fjellgata 21 og 23, Langgata 32, 33 og 35 samt Hammerfestgata 5. **Vedl. 1 og 2**

Felles for disse bakbygningene er at utnyttelsesgraden ligger over 0,6 og at halvparten ikke har søkt om dispensasjon for dette forhold.

Det synes som om hensynet til den historiske bygningsmessige struktur og ønske om rimlig boligkvalitet har gått foran kravet til utnyttelsesgrad.

Ved dispensasjonsøknaden i Fjellgata 21, uttalte Plan og bygningsetaten at "det har vært vanlig praksis i strøket og godkjenne høyere utnyttelsesgrad enn den regulerte."

Byantikvaren uttalte i samme sak at "den høye utnyttelsesgraden for Fjellgata 21, på 0,88, er en videreføring av den eksisterende frodige tetthet og mangfoldet på Rodeløkka og mener intensjonen i bevaringsplanen er godt ivaretatt."

Som særlig grunn nevner Plan og bygningsetaten Rodeløkkas eksisterende tette struktur og Byantikvarens imøtekommenhet på dette punkt.

Vi har sett på behandling av 3 bakhus spesielt. Felles for disse er at de er like Tromsøgata 25 i størrelse, problemstilling og tid.

**227 / 143 Fjellgata 13**

**Vedl. 3**

Her har et nybygg i 3 etasjer med takterrasse erstattet tidligere enetasjers bakbygning på 32,- m2. Bakbygningen var i dårlig stand og Byantikvaren gav aksept for riving og oppføring av et nytt hus.

Det nye huset er 3 ganger så stort som tidligere bakhus, og det ble ikke søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgraden da denne i utgangspunktet var sterkt overskredet. Ved behandling av saken var det alminnelig enighet om at økning av boligarealet var nødvendig for å sikre en rimlig boligkvalitet i det nye huset. Eiendommen fikk etter oppføring av nytt bakhus en utnyttelsesgrad på ca. 1,05.

**227 / 158 Fjellgata 29**

**Vedl. 3 og 5**

Eiendommen var eid av Oslo kommune og var bebygd med et stort hovedhus og en bakbygning i 2 etasjer.

Utnyttelsesgraden på eiendommen var i utgangspunktet på ca. 1,3.

Gjennom Oslo kommunale boligbedrift ble det søkt om riving og oppføring av ny bakbygning. Det ble ikke søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgraden på tross av at nybygget var større enn den bygningen det erstattet. Begrunnelsen for økning av nybygget var også her sikring av en rimlig boligkvalitet.

Nybygget er ikke oppført da byggesaken fikk et litt spesielt forløp. For å få rivetillatelse krevde Plan og bygningsetaten at det skulle oppføres et nytt tilsvarende bygg på tomten.

Nybygget ble approbert og på denne bakgrunn ble det gitt rivetillatelse. Eksisterende bakbygning ble så revet og byggingen utsatt til approbasjonen gikk ut. Resultatet i dag er en brakktomt med parkering og en blottstilt gavlvegg i tømmer på nabohuset.

**227 / 430 Tromsøgata 20**

**Vedl. 4**

På denne eiendommen ble det gitt rivetillatelse for uthusbygningen etter at denne var revet, da Byantikvaren gjennom en forhåndsuttalelse hadde akseptert riving av uthuset.

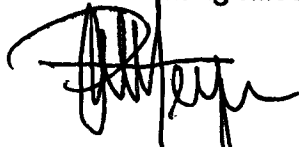
Ved byggemelding av nytt tilbygg ble det ikke søkt om dispensasjon fra gjeldende utnyttelsesgrad og forholdet kommenteres ikke i approbasjonen.

Eiendommen har etter oppføring av nytt tilbygg en utnyttelsesgrad på ca. 0,9.

**Overstående gjennomgang viser at hensynet til den historiske bygningstrukturen og ønske om en bedret boligkvalitet har hatt større vekt enn en restriktiv holdning til utnyttelsesgraden ved behandling av tidligere bakbygninger i bevaringsområdet.**

**Denne praksis bør derfor vektlegges ved behandling av dispensasjonsøknaden i Tromsøgata 25.**

Med vennlig hilsen



Rolf Terjesen

Kopi med vedlegg:

Stein Holtedahl Postboks 10 Bekkelagshøgda 1109 Oslo

Eksempler på nybygg til erstatning av tidligere bakgårdshus innenfor  
bevaringsområdet på Rodeløkka. Br.PBE 21.11.07 Vedl. 1



Fjellgata 23



Fjellgata 21



Langgata 33

Eksempler på nybygg til erstatning av tidligere bakgårdshus innenfor  
bevaringsområdet på Rodeløkka. Br.PBE 21.11.07 Vedl. 2



Langgata 32



Langgata 35

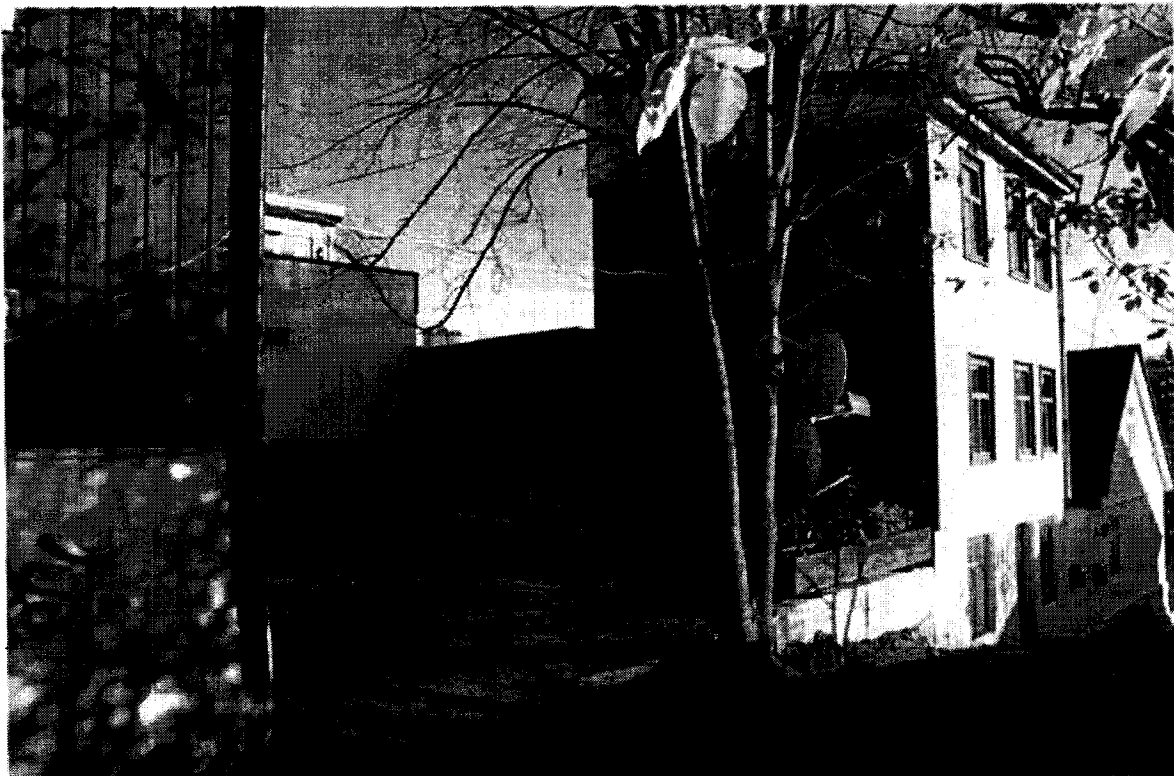


Hammerfestgata 5

Eksempler på nybygg til erstatning av tidligere bakgårdshus innenfor  
bevaringsområdet på Rodeløkka. Br.PBE 21.11.07 Vedl. 3



Tromsøgata 13



Fjellgata 29

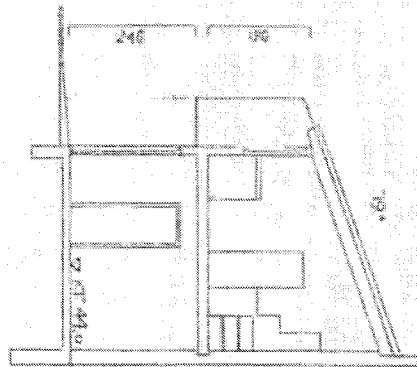
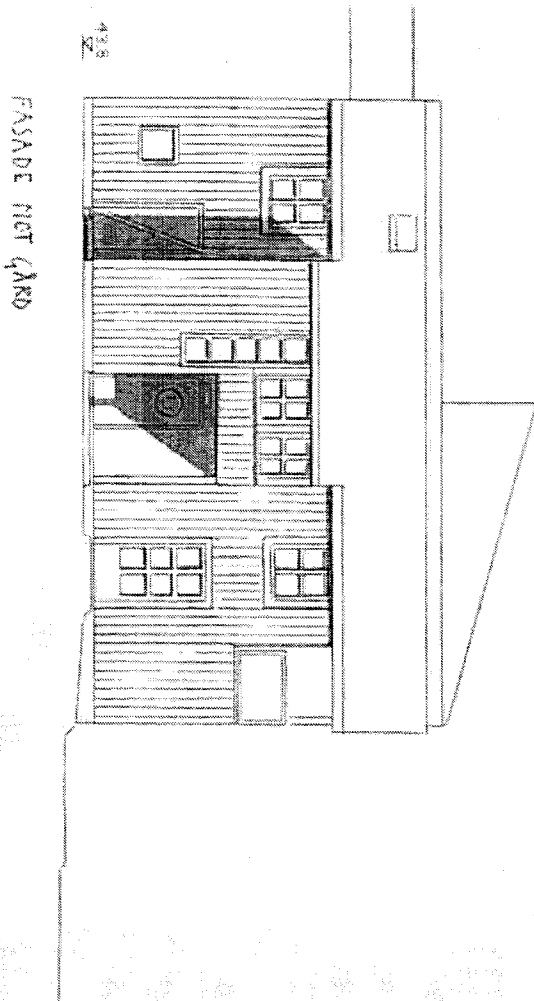
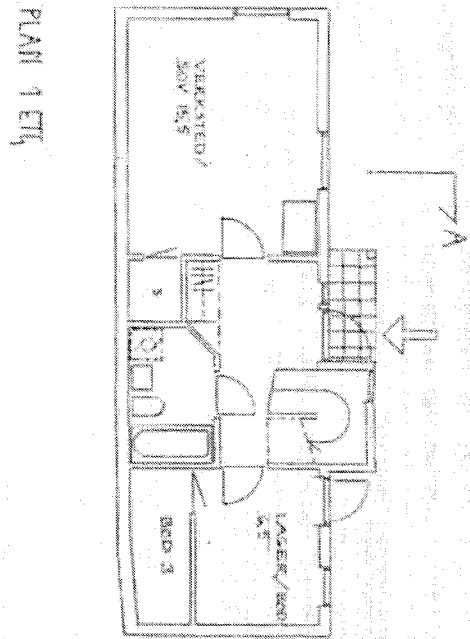
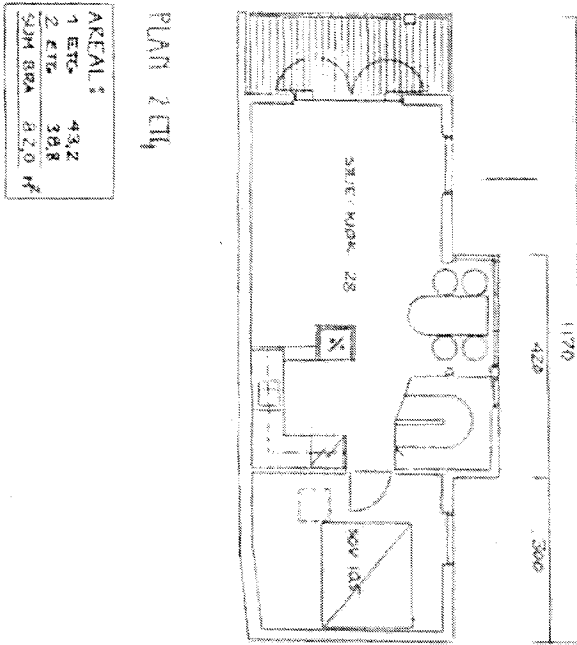
Eksempler på nybygg til erstatning av tidligere bakgårdshus innenfor  
bevaringsområdet på Rodeløkka. Br.PBE 21.11.07 Vedl. 4



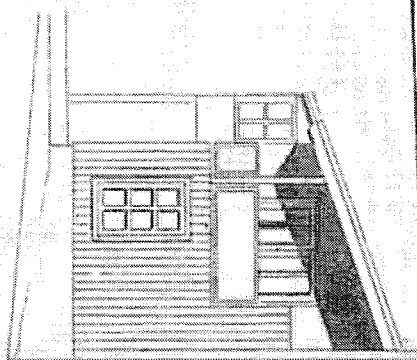
Tromsøgata 20



Fjellgata 29 - Approbert nytt bakgårdshus - Br.PBE 21.11.07 Vedl. 5



FASADE MOT GATE



FJELLGAT 29, NYBYGG I BAKGÅRD

ERLEND LØVSTÅKEN SIV.ARKITETT ANNAL

K 1:100

