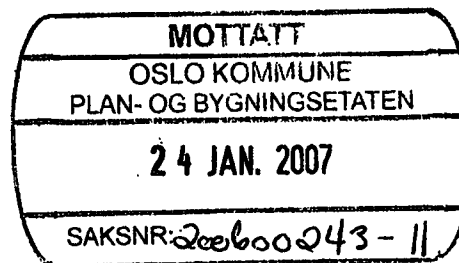




Oslo kommune
Byantikvaren

VEDLEGG NR. 5a



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Dato: 22.01.2007

Deres ref:
200600243-9

Vår ref (saksnr):
2006/1688

Saksbeh:
Brit Kyrkjebø, 23 46 02 63

Arkivkode:
A 227/434

227/434 TROMSØGATA 25 - UTTALELSE TIL OPPFØRING AV BOLIG MED KJELLER OG UNDERJORDISK PARKERINGSANLEGG

Det vises til innkommet sak mottatt 13.12.06 vedlagt rammesøknad datert 03.04.06 og tegninger for nybygg og parkeringskjeller. Byantikvaren viser også til forhåndsuttalelse av 09.11.05 gitt til skisseforslag for omsøkt prosjekt.

Tromsøgata 25 er regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningslovens § 25.6. Gjeldende reguleringsplan for området felt A på Rodeløkka er S-3026, stadfestet 14.12.1988. Byantikvaren har uttalt seg om eiendommens bebyggelse og historie i tidligere uttalelse.

Byggesøknad:

Det er søkt om oppføring av en bolig med kjeller og et underjordisk garasjeanlegg i bakgården. Boligen er lagt på samme sted som det har stått et uthus tidligere. Boligen foreslås bygget inntil eksisterende gavl på Hammerfestgata 8 og skal i bredde og utstrekning være tilnærmet det gamle uthuset som lå der tidligere. Bygningen er vist med høyder som varierer fra 1 ½ etasje på det laveste til 2 etasjer på det høyeste. Det er foreslått pulttak i forskjellige høyder inn mot Hammerfestgata 8. På fasaden mot bakgården er det foreslått et større vinduskarnapp i boligens 2. etasje. Garasjeanlegget er vist med innkjøring fra Tromsøgata og fører ned til en underjordisk parkeringskjeller under eksisterende gårdsrom.

Vurdering:

Nybygg:

I henhold til reguleringsbestemmelsene §3 a og b, kan bevaringsverdig bebyggelse som på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates oppført med ny bebyggelse med samme dimensjoner og etasjeantall. Utover forannevnte skal i tillegg form og fasader tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grünerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@

Byantikvaren har i forhåndsuttalelsen av 09.11.05 gitt åpning for at det kan oppføres et nybygg til erstatning for uthuset som sto der tidligere. Imidlertid er det påpekt at nybygget bør gis samme fotavtrykk, høyder og tilpasses i form og fasadeuttrykk til det bevaringsverdige miljøet.

Det omsøkte forslaget er redusert i høyden, men Byantikvaren finner likevel at tidligere påpekte elementer ikke er tilstrekkelig imøtekommet. Eksempelvis ser det ut til at både lengde og høyde på nybygget går utover hva det opprinnelige uthuset har hatt. Dette anses som uheldig både i forhold til opplevelsen av selve bakgården og hensynet til bygningene i Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8. Likeledes vil foreslått fasadeuttrykk med utstikkende glasskarnapp i 2 etasje være et fremmedelement i bakgårdrommet. Byggeforslaget kan derfor ikke anbefales i sin nåværende form, og Byantikvaren råder til at tegningene omarbeides. For å opprettholde gårdrommet og sikre hensynet til den bevaringsverdige bebyggelsen gis det følgende anbefalinger:

- Nybygget bør gis tilnærmet samme lengde som hovedbygget i Tromsøgata 25.
- Høyden på nybygget bør være den samme for hele bygningen og tilsvare 1 ½ etasje.
- Fasaden mot bakgården bør gis et enkelt fasadeuttrykk som ikke dominerer det gamle gårdrommet uten elementer som utstikk, karnapp, verandaer eller lignende.

Parkeringskjeller:

Byantikvaren har i tidligere uttalelse av 09.11.05 frarådet forslag om underjordisk parkeringsanlegg. Innkommet byggesøknad viser innkjøring til anlegget fra Tromsøgata. Inngrepet medfører store terrenginngrep hvor blant annet eldre hage, gårdsrom og natursteinsmur mellom Tromsøgata 21 og 25 blir berørt. Forslaget anses ikke å være forenlig med bevaringsverdien for miljøet og frarådes i sin helhet.

Konklusjon:

Byantikvaren anser at søknad om nybygg i bakgården til Tromsøgata 25 ikke er tilstrekkelig tilpasset det verneverdige miljøet og gjeldende reguleringsformål. Forslaget anbefales omarbeidet. Forslag til underjordisk parkeringskjeller frarådes i sin helhet.

Med hilsen



Anne Sætren
antikvar



Brit Kyrkjebø
antikvar

Kopi til: Rolf Terjesen, Fjellgata 26d, 0566 Oslo



Oslo kommune
Byantikvaren

TROMSØGATA 25

VEDL. 9 – Vedleggsbrev rammesøknad 03.04.06

Siv.ark Rolf Terjesen Fjellgata 26D 0566 Oslo

VEDLEGG NR. 5b

Rolf Terjesen
Fjellgata 26d
0566 oslo

Deres ref:
Befaring 28.06.05

Vår ref (saksnr):
05/1031

Saksbeh:
Karina Nagell-Erichsen, 23 46 02 73

Dato: 09.11.2005

Arkivkode:
A - 227/434

**227/434 TROMSØGATA 25
FORHÅNDSUTTALELSE TIL OPPFØRING AV NYBYGG**

Vi viser til befaring den 28.06.05 vedrørende ovennevnte. Skisseforslag med 7 tegninger datert 26.05.05, samt kopier av eldre kartutsnitt ble mottatt på befaringen.

Byantikvaren beklager sterkt den lange saksbehandlingen, det skyldes sommerferie og stor saksmengde i perioden.

Tromsøgata 25 ligger innenfor felt A i Rodeløkka bevaringsområde og er regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6, S-3026, stadfestet 14.12.1988.

Eiendommen inneholder et toetasjes trehus oppført rundt 1870-årene som forstadsbebyggelse i tre. Mot Tromsøgata har huset på grunn av terrengforskjellen en sokkeletasje, som tidligere inneholdt butikk. Mot gavlveggen i Hammerfestgata 8 lå det tidligere et smalt uthus, som sannsynligvis ble revet på slutten av 1960-tallet. Til huset hørte det tidligere en stor hage, med blant annet et toetasjes dueslag i tre. Dueslaget ble revet på begynnelsen av 1980-tallet, og hagen bebygget med en fireetasjes leiegård i tegl.

Forslaget innebærer at det oppføres en toetasjes bygning med pulttak, med delvis utbygget loftsetasje. Nybygget har samme plassering som tidligere uthus, men har et lengre og høyere volum. Under gårdsplassen er det foreslått å legge en parkeringskjeller. Det er ikke vist til noe dokumentasjon om det tidligere uthuset, bortsett fra vedlagte kartutsnitt.

Vurdering av nybygg

I henhold til reguleringsbestemmelsene § 3 a og b, kan bevaringverdig bebyggelse som på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates oppført med ny bebyggelse med samme dimensjoner og etasjeantall. Utover forannevnte skal i tillegg form og fasader tilpasses det bevaringsverdige miljøet.

Etter Byantikvarens vurdering kan reguleringsbestemmelsene tolkes slik at det er åpning for oppføring av nybygg til erstatning for det uthuset som stod der tidligere. Imidlertid vil et nybygg måtte ha samme dimensjoner og etasjeantall, i tillegg til at det skal tilpasses i uttrykket.

Eldre kart viser uthuset med et smalt "fotavtrykk", med samme lengde som hovedhuset. Uthusets bredde var rundt halvparten av hovedhuset. Eldre arkivfoto viser nabogårdens (Hammerfestgata 8) gavlvegg med spor etter uthuset, slik at vi vet hvor høyt det har vært. Byantikvaren har dessverre ingen foto av uthuset, men vi kan anta at uthuset var i 1- 1 ½ etasje med pulttak, som var vanlig i området. I følge eldre arkivopplysninger (1964) var ytterveggene kledd med vekselpanel med rundstaff og taket teknet med sinkplater (bølgeblikk). Ytterligere informasjon om uthuset kan finnes i Byarkivet eller Plan- og bygningsetaten.

Husets kontekst har endret seg betraktelig ved at den store hagen ble bebygget med en leiegård på 1980-tallet. Det gamle huset virker i dag noe løsrevet fra sin opprinnelige situasjon, særlig sett i fra gårdsrommet. Et nybygg vil medføre en ytterligere reduksjon av den opprinnelige hage/gårdsrom situasjonen og vil kunne virke dominerende ovenfor det gamle huset. For at Byantikvaren skal kunne anbefale et nybygg, er det helt vesentlig at nybygget ikke går utover de "rammer" som det tidligere uthuset gir. Det foreslåtte prosjektet presser de forannevnte "rammer" både i forhold til lengde og høyde. Nybygget er i praksis en treetasjes bygning med den foreslåtte utbygde loftsetasjen. Byantikvaren fraråder derfor det foreslåtte nybygget.

Parkeringskjeller

Byantikvaren er generelt skeptisk til underjordisk parkering innenfor bevaringsområdene. Det er klart positivt å få biler bort fra gater og gårdsrom, men etablering av ramper for innkjøring/nedkjørsel, samt store garasjeporter, virker svært skjemmende i historiske bygningsmiljøer. Vi kan ikke se at en etablering av parkeringskjeller under gårdsrommet i Tromsøgata 25 vil utgjøre noe unntak. Forslaget er heller ikke illustrert. En innkjøring måtte i så fall legges til Tromsøgata på grunn av terrenget, her det i dag er en gammel steinmur med en liten bit av den gamle haven bak. Byantikvaren vil fraråde et slikt inngrep, som vil oppleves som både fremmed og skjemmende i gateløpet.

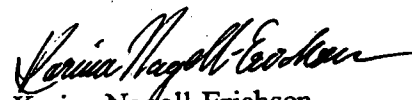
Konklusjon

Byantikvaren kan ut fra reguleringsbestemmelsene § 3 a og b akseptere at det oppføres et nybygg med samme dimensjoner og etasjeantall som tidligere uthus på eiendommen. Forutsetningen er at både form og fasader tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Det foreslåtte nybygget frarådes.

Underjordisk parkering under gårdsplassen frarådes, fordi en innkjørsel med garasjeport vil oppleves som både fremmed og skjemmende innenfor bevaringsområdet.

Med hilsen


Anne Sætren
antikvar


Karina Nagell-Erichsen
antikvar



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Siv.ark Rolf Terjesen
Fjellgata 26D
0566 OSLO
rolf.terjesen@c2i.net

Dato: 19 MAI 2008
Arkivkode: 531

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200600243-44 Saksbeh: Pål Erik Olsen
Oppgis alltid ved henvendelse

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

RAMMETILLATELSE (OMGJORT VEDTAK) - TROMSØGATA 25

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Vilkår for igangsetting.

Søknaden gjelder oppføring av ny bakbygning mot gavlvegg i Tromsøgata 25. Bygningen skal romme bolig med 4 rom og har BRA 102,7 m².

I medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 93 a og § 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 07.04.2006. Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter. Denne tillatelsen er et omgjort vedtak etter forvaltningsloven § 35 og erstatter i sin helhet rammetillatelse av 25.04.2007. I tiden etter opprinnelige tillatelse ble det påvist at vedtaket av 25.04.2007 var fattet på ugyldig grunnlag.

I medhold av plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra største tillatte u-grad = 0,6. Omsøkte tiltak gir u-grad = 0,91.

Tiltaket endrer ikke atkomst til eiendommen og det stilles dermed ikke krav om avkjørselsplan. Det gis fritak fra krav til parkering.

Det foreligger protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse:

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver.

Søknaden:

Søknaden gjelder oppføring av ny bakbygning mot gavlvegg i Tromsøgata 25. Bygningen skal romme bolig med 4 rom og har BRA 102,7 m². Det ble 07.09.2007 søkt dispensasjon fra største tillatte u-grad = 0,6.

Godkjenninger:

Følgende tegninger/foto og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	001b	03.04.2006	15/2
Plantegning kjeller etasje _ 1. etasje	101c	25.03.2006	17/2
Plantegning 2. etasje _ Snitt	102c	25.03.2006	17/3
Fasader	103c	25.03.2006	17/4

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
985410534 Siv.ark Rolf Terjesen	SØK ttk 2, Ansvarlig søker PRO/KPR ttk 2, Arkitektur og brannprosjektering

Krav om uavhengig kontroll:

Årsaken til kravet om uavhengig kontroll er Plan- og bygningsetatens erfaringer med foretaket (jf. Pbl. §§ 93b og 98a, GOF §§ 16 pkt. 1 og 20 pkt. 3 m/veiledning, og SAK § 30 m/veiledning) ved tilsyn i pågående byggesak. Det ble her påvist beskriv svikt i styringssystemet innen godkjenningsområdet SØK/PRO/KPR.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan S-3026, vedtatt 14.12.1988. Største tillatte u-grad er 0,6 og bebyggelse tillates plassert i nabogrense.

Byggetomten:

Tomten ligger i krysset Tromsøgata-Hammerfestgata. Nordvest på eiendommen står et eldre boligbygg. Omsøkte tiltak skal oppføres sørøst på eiendommen, mot gavlveggen til Hammerfestgata 8.

Estetiske krav:

I medhold av reguleringsbestemmelsenes § 3 b skal hus som oppføres på ubebygde arealer ha plassering, høyde, form og fasade tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Dersom bevaringsverdig bebyggelse må erstatte av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall. Som det følger av pbl § 74.2 skal tiltak videre tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn og ha god estetisk utforming i tråd med tiltakets funksjon.

Omsøkte tiltak er, etter revisjon, en enebolig med pulttak som trappes ned fra 2 etasjer mot Hammerfestgata til 1 ½ etasje mot sørvest. Langfasaden mot nordvest er uten dominerende fasadedetaljer og har enkel utforming som på tilfredsstillende vis er tilpasset eksisterende bygning på eiendommen. Med unntak av et større stuevindu i andre etasje har vinduene mot nordvest symmetrisk utforming og relativt begrenset størrelse som gir et dempet fasadeuttrykk. Kortfasadene er svært korte og har vinduer som i form og størrelse er tilfredsstillende tilpasset bygningsuttrykket. Videre har omarbeidet prosjekt volum og øvrig omfang som i stor grad har etterkommet Byantikvarens uttalelse. Til tross for at tiltaket er noe større enn bevaringsmyndighetens anbefaling, anser Plan- og bygningsetaten at den historiske sporbarheten er til stede samtidig som byggverket får en størrelse i tråd med tiltakets funksjon, nemlig boligformål. Bakbygninger er etter hvert blitt relativt utbredt i nærområdet. Omsøkte tiltak følger dermed opp denne utviklingen, samtidig som tiltak har mindre dominerende utforming enn enkelte andre nyere bakbygninger i området.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som gulv 1. etasje fastsettes til kote 46,4.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering skal fagområdet for PRO/KPR belegges med ansvarsrett i tiltaksklasse 3.

Avkjørselsplan:

Omsøkte tiltak endrer ikke atkomstforhold og det stilles dermed ikke krav om avkjørselsplan. Det gis fritak fra krav til parkering.

Protester/bemerkninger:

Arkitekt Jochen Fandler, datert 09.01.2006

- Protesterer mot omsøkte nybygg på vegne av sine klienter. Uttrykker bekymring for konsekvensene av grunnarbeider i forbindelse med etablering av underjordisk parkeringsanlegg.

Tromsøgata 25, datert 13.02.2006

- Er bekymret for støyplager og ødeleggelse i forbindelse med bygging av parkeringsanlegg.

Merk: Ovennevnte merknader kom inn da opprinnelig prosjekt ble nabovarslet. I ettertid ble underjordisk parkeringsanlegg fjernet. Videre ble rammetillatelse av 25.04.2007 påklaget. Klagene er omtalt i etatens klagesaksfremstilling til Fylkesmannen i Oslo og Akershus datert 12.07.2007. Supplerende dokumentasjon fra advokatfirmaet Vodal Zimmermann datert 14.08.2007 førte til at etaten i brev av 22.10.2007 varslet omgjøring av vedtak. I lys av det ikke-omsøkte dispensasjonsforholdet ble imidlertid tiltaket nabovarslet på nytt 05.09.2007, altså før varsel om omgjøring ble sendt ut. Følgende merknader er registrert etter siste nabovarsling:

Sameiet Hammerfestgata 7, datert 23.09.2007

- Motsetter seg overskridelse av u-gradsbestemmelsen og anser at tiltaket er i strid med bevaringshensyn.

Vodal Zimmermann på vegne av Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan, datert 25.09.2007.

- Bemerket at tiltaket er feil nabovarslet. Antar at Byantikvarens uttalelse hadde vært mer negativ dersom overskridelse av u-graden var kjent. Mener at byggverk i området med u-grad større enn 0,6 ikke gir grunn til å påberope seg likebehandling for omsøkte dispensasjon og viser til at det ikke finnes sammenliknbare tilfeller i området. Feil i beregning av u-grad kan være indikasjon på at foretaket ikke tilfredsstiller krav til godkjenning av foretak for ansvarsrett. Stiller spørsmål ved brannprosjekteringen og ber videre om at etaten tar nødvendige skritt for å sikre naboeiendommene mot skader.

Sameiet Hammerfestgata 7, datert 07.10.2007

- Trekker protest datert 23.09.2007.

Vodal Zimmermann, datert 11.10.2007

- Det er gjennomført ny beregning av u-grad på bakgrunn av tallene søker har oppgitt. I tillegg til søkers tall kommer et areal på 52 m² for kjellerareal. Dette gir samlet bruttoareal 438,8 m² og utnyttelsesgrad 0,91. Krever at det nye dispensasjonsforholdet nabovarsles og at dispensasjon ikke gis på grunn av den store overskridelsen.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Rolf Terjesen, datert 12.10.2007.

- Søker har konstatert at samtlige naboer nå har blitt varslet og at de har hatt anledning til å uttale seg. Anser at tiltaket kan godkjennes på bakgrunn av likebehandlingsprinsippet. Motsetter seg ikke beregning av u-grad fra Vodal Zimmermann.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:

Kvittering på nabovarsling viser at berørte naboer, med unntak av Arikan og Rugkåsa, har blitt varslet i henhold til pbl § 94.3. Som det fremgår av korrespondanse fra Vodal Zimmermann har imidlertid også Arikan og Rugkåsa blitt kjent med dispensasjonssøknaden slik at også de har hatt mulighet til å uttale seg. Det stilles dermed ikke krav om ny nabovarsling av tiltaket ettersom naboenes interesser er tilstrekkelig ivaretatt.

Å forhindre skader i forbindelse med byggeprosessen ligger til den videre prosjekteringen av byggeprosessen, slik det fremgår av §§ 18 og 19 i Forskrift om saksbehandling og kontroll. Tillatelsen forutsetter dermed at tiltaket er tilstrekkelig utredet før det igangsettes byggearbeider. Feil i beregning av u-grad er del av begrunnelsen for at Plan- og bygningsetaten har gjennomført tilsyn i saken og ligger videre til grunn for kravet om uavhengig kontroll av prosjekteringen.

Forholdet til dispensasjon fra u-grad er omtalt i etatens vurdering av dispensasjonsforholdet.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren, datert 22.01.2007

- I forhold til tegninger som lå til grunn for uttalelse av 09.11.2005 er prosjektet redusert i høyden. Byantikvaren finner likevel at tidligere påpekte elementer ikke er tilstrekkelig imøtekommet. Omsøkte tiltak ser ut til å være både høyere og lengre enn opprinnelig uthus på eiendommen. Dette er uheldig i forhold til opplevelsen av bakgården og hensynet til bygningene Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8. Videre vil utstikkende glasskarnapp representere et fremmedelement i bakgårdsrommet. Omsøkte parkeringskjeller frarådes i sin helhet.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Uttalelsen er blitt tillagt vekt i etatens behandling av saken og har vært førende for tilbakemeldinger som er gitt søker. Prosjektet er revidert i lys av Byantikvarens andre uttalelse. Karnapp og parkeringskjeller har blitt fjernet og hovedtakets høyde er redusert 20 cm. Etaten vurderer at endringene medfører at bygningsvolumet fortsatt er større enn Byantikvaren anbefaler, men at fasadelinjer, takform og uttrykk er i henhold til intensjonene bak reguleringsbestemmelsenes §§ 3 b og 3 c. Videre medfører fjerning av parkeringskjeller at bevaringshensynet blir ivaretatt i større grad enn tidligere. Plan- og bygningsetaten anser at utforming av boligen i stor grad tilfredsstiller krav til bokvalitet. Godkjenning av tiltakets utforming er dermed begrunnet med vurderinger av både byggets funksjon i henhold til pbl § 74.2 og bevaringshensyn i henhold til reguleringsplanen.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er avhengig av dispensasjon for å kunne få rammetillatelse.

Plan- og bygningslovens, pbl § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra største tillatte u-grad = 0,6, jmfør § 3 b i gjeldende reguleringsbestemmelser. Ansvarlig søker har i dispensasjonssøknaden oppgitt u-grad til 0,81, men tallet har i ettertid blitt kontrollregnet til 0,91 av advokatfirmaet Vodal Zimmermann. Ansvarlig søker bestrider ikke 0,91 som u-grad og Plan- og bygningsetaten har etter egne beregninger kommet til at Vodal Zimmermanns beregning er korrekt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver har oppgitt hensynet til likebehandling som særlig grunn for dispensasjon. Anfører blant annet at eiendommen får en utnyttelse som er lavere enn omkringliggende bebyggelse. Det vises blant annet til godkjenninger på følgende adresser:

- Fjellgata 13, 21 og 29
- Hammerfestgata 3, 5 og 7
- Langgata 32 og 35
- Tromsøgata 20

Hensynet bak denne bestemmelsen er å legge begrensninger for tomteutnyttelsen innenfor et byggeområde. Største tillatte u-grad skal i medhold av blant annet pbl § 69 ivareta hensynet til tomtens ubebygde del samt legge begrensninger på hvor stor del av bebyggelsen som kan innredes til varig opphold.

Hensynet til likebehandling

Plan- og bygningsetaten bemerker at tidligere gitte dispensasjoner i seg selv ikke binder bygningsmyndighetene til å innvilge senere søknader om det samme ettersom hver dispensasjon skal vurderes for seg. Som det fremkommer av Fylkesmannens vedtak av 01.11.1999 i Fjellgata 21 medfører imidlertid godkjenning av dispensasjoner for overskridelse av u-grad til å svekke hensynene som ligger til grunn for bestemmelsen det gis dispensasjon fra. Etaten har så vidt mulig gjennomgått godkjenningene på ovennevnte adresser og har funnet at kun tillatelser gitt i medhold av gjeldende reguleringsplan S-3026, vedtatt 14.12.1988 egner seg som sammenlikningsgrunnlag for dispensasjonssøknaden. Dette gjelder:

199504692 Fjellgata 21: godkjent u-grad = 0,88

199504693 Fjellgata 21: godkjent u-grad = 0,88

199703055 Fjellgata 13: godkjent u-grad = 0,9
200100095 Tromsøgata 20: godkjent u-grad = 1,03
200704784 Hammerfestgata 7 a/b: godkjent u-grad = 0,9

I tillegg har ansvarlig søker oppgitt 199500527 Fjellgata 29. 10.01.1998 ble det gitt rammetillatelse med dispensasjon fra største tillatte u-grad uten at det fra vedtaket fremgår hvor stor overskridelsen er. Rammetillatelsen ble imidlertid ikke benyttet innen tidsfristen gikk ut og saken ble dermed avsluttet hos etaten 15.09.2000. I henhold til etatens rutiner ble saken slettet etter 3 år og det foreligger dermed ikke dokumentasjon av dispensasjonsforholdets omfang.

Foruten ovennevnte og godkjente overskridelser av største tillatte u-grad, er bygningsmiljøet på Rodeløkka generelt preget av relativt høy tomteutnyttelse, noe som også har vært brukt som argument for godkjenning av dispensasjonene nevnt over. Protesterende part anser videre at en u-grad på over 0,9 innebærer en altfor stor overskridelse av største tillatte utnyttelse. Som det følger av godkjenningene nevnt over har imidlertid etaten i medhold av gjeldende reguleringsplan godkjent dispensasjoner der overskridelsen har vært mellom 0,88 og 1,03. Plan- og bygningsetaten anser dermed at høy tetthet er et kjennetegn ved bygningsmiljøet i nærområdet og at u-grad = 0,91 ikke er fremmed for strøket som sådan. Videre dreier tidligere godkjente dispensasjoner seg i all hovedsak om bakbygninger med boligformål. Både tiltakets art og formål har dermed karakteristikk som gjør det hensiktsmessig å sammenlikne med omsøkte tiltak. Plan- og bygningsetaten anser dermed at det hensynet til likebehandling av sammenliknbare tilfeller representerer en særlig grunn for dispensasjon fra største tillatte u-grad.

Tiltaket i seg selv

Til tross for at prinsippet om likebehandling er tillagt vekt i saken, skal ethvert dispensasjonsforhold vurderes på bakgrunn av kontekstspesifikke og individuelle forhold knyttet til blant annet byggetomten, tiltaket i seg selv og ulempe for omgivelsene. Som det følger fra etatens vurdering over, har tiltaket en utforming som oppfyller krav i lov og reguleringsplan. Videre er det i innsendte dokumentasjon vist at det mellom ny og eksisterende bebyggelse på eiendommen er et åpent areal på i overkant av 100 m² til uteopphold. Til tross for at 100 m² størrelse gir et noe begrenset uteoppholdsareal, anser etaten at omsøkte tiltak ikke gir dårligere forutsetninger for uteopphold enn andre bakgårder i nærområdet. Gårdsrommet blir dessuten relativt luftig ettersom det åpner seg mot både Tromsøgata i vest og Hammerfestgata i nord og etaten anser dermed at tiltaket oppfyller krav til tomtens ubebygde areal i pbl § 69. Det er også tillagt vekt at eiendommen ligger i umiddelbar nærhet av en regulert lekeplass i sørøst.

Protesterende parts representant Vodal Zimmermann har anført at tiltaket er til ulempe for klientene i Hammerfestgata 8. Plan- og bygningsetaten ser at oppføring av ny bebyggelse i et allerede tettbebygde område kan oppfattes som fremmedartet for de nærmeste naboene, men har i dispensasjonsvurderingen samtidig vektlagt at Rodeløkka er et byområde med høy tetthet der liknende tiltak som omsøkte også er representert. Med oppføring inntil tett gavlvegg i Hammerfestgata 8 vil byggverket dessuten være lite synlig for nærmeste berørte nabo. Etaten vurderer at liknende bakbygninger i nærområdet fungerer tilfredsstillende og anser at omsøkte tiltak vil kunne gi et akseptabelt tilskudd til bygningsmassen på Rodeløkka.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Det er gitt nødvendig dispensasjon fra største tillatte u-grad og tiltaket tilfredsstiller utover dette materielle bestemmelser i lov og reguleringsplan. Omsøkte tiltak innebærer oppføring av enebolig mot gavlvegg der

det tidligere sto et uthus. Nybygg vil dempe inntrykket av en stor gavlvegg, samtidig som tiltaket representerer en bygningsmessig referanse til opprinnelig bakgårdsbebyggelse. Boligens størrelse gjør det mulig å tilfredsstillende målsetning om at nybygg i indre by skal representere en variert sammensetning av boenheter for familier av ulik størrelse, jmfør punkt 3 b i Kommunedelplan 13. Planløsningen viser rom med tilfredsstillende størrelse og utforming samt gode lys- og utsynsforhold. Krav til bokvalitet og boligstørrelse tatt i betraktning, vurderer etaten at bygningens fasade, takform og øvrige uttrykk så vidt mulig tilfredsstillende krav til historisk lesbarhet. Det tillegges vekt at bygningens uttrykk er blitt endret for å imøtekomme Byantikvarens anbefalinger.

Det har hatt avgjørende betydning for vedtakets utfall at omsøkte parkeringskjeller har blitt fjernet fra prosjektet. Uten dette inngrepet vil eldre hage, gårdsrom og natursteinsmur mellom Tromsøgata 21 og 25 bli bevart. Samtidig medfører fjerning av parkeringsanlegget at den nye boenheten ikke kan løse parkering på egen eiendom og etaten gir dermed fritak fra parkeringsnormens krav til 2 biloppstillingsplasser for småhus i indre by. § 8-1a i gjeldende reguleringsbestemmelser angir riktignok krav om parkering for småhusbebyggelse i felt A, men Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen på dette området ikke omfatter omsøkte tiltak ettersom nevnte bestemmelse gjelder småhusbebyggelse med flere sammenhengende boligenheter. Fritak fra parkeringskravet begrunnes med at det er gateparkering tilgjengelig i nærområdet og at eiendommen har kort vei til kollektivforbindelser og et variert vare- og tjenestetilbud, blant annet i Trondheimsveien og på Carl Berners plass. Etaten vurderer dermed at behovet for bruk av privatbil ikke vil være like sterkt hos alle potensielle beboere og at det vil være mulig å finne alternative parkeringsløsninger i området.

Tiltaket kan godkjennes.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. En slik tvangsmulkt vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Dokumentasjon i henhold til §§ 18 og 19 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.
2. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
3. Tiltaket utløser krav til tilknytning til fjernvarmeanlegg etter Oslo kommunes vedtekt til pbl § 66a. Det må foreligge avtale om tilknytning med Viken Fjernvarme før Igangsettingstillatelse kan gis, evt. bekreftelse fra Viken Fjernvarme på at tiltaket ikke kreves tilknyttet.

Klageadgang:


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

Vedlegg:

Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Vest

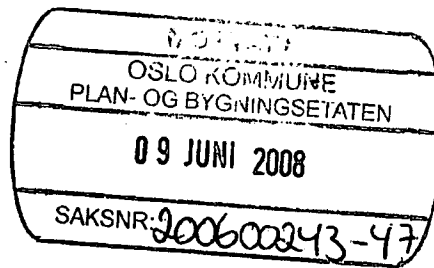

Lisbeth Nordli
enhetsleder


Pål Erik Olsen
saksbehandler

Kopi med faktura til:
Stein P.H.Holtedahl, stein.holtedahl@online.no

Kopi til:
Rodeløkka vel, v/Morten Fastvold, Tromsøgata 24, 0565 OSLO
Marianne Rugkåsa og Nevzat Arian, Hammerfestgaten 8, 0565 OSLO
Sameiet Hammerfestgata 7, v/ styreleder David Borge Larsen, Hammerfestgata 7 A, 0565 OSLO
Vodal Zimmermann & Co AS, P.b. 1501 Vika, 0117 OSLO, lz@vz.no

Plan- og bygningsetaten,
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo



VEDLEGG NR. 7a

Oslo, den 6. juni 2008

Sameiet Tromsøgata 25
Jan Thoresen
Tromsøgata 25
0565 Oslo

Klage på rammetillatelse Tromsøgata 25

Styret i Sameiet Tromsøgata 25 klager med dette på kommunens rammetillatelse datert 19. mai 2008. Deres saksnummer er 200600243-44.

Vi klager på at kommunen tillater dispensasjon fra utnyttelsesgraden og etterlyser en plan for utnyttelsen av sameiets uteareal etter utbyggingen.

Vi ber om at Oslo Kommune pålegger utbygger å redusere omfanget av prosjektet, slik at det blir i tråd med vedtatte retningslinjer for området gitt i reguleringsplanen og sameiets forventning.

Bakgrunnen for klagen

Sameiet Tromsøgata 25 eier grunnen det er søkt om bygging på. Vi vil også eie grunnen under bygging og etter et eventuelt bygg er reist. Beboerne i fem seksjoner har gjennom generalfullmakt akseptert Bjarte Brønmos rett til å oppføre et nybygg i bakgården i tråd med de retningslinjer som måtte pålegges av kommunen for å få dette oppført.

Denne generalfullmakten er årsaken til at vi som grunneiere og beboere ikke tidligere har protestert i denne saken.

Grunnen til at vi nå likevel velger å klage, er at vi betrakter søknaden om dispensasjon for utnyttelsesgrad som **vesentlige endringer** av de opprinnelige planene. I tillegg er det klart at det ikke er kommunen som har pålagt utnyttelse av eiendommen langt over vanlig utnyttelsesgrad, men et initiativ fra utbygger som ikke er avklart med oss som eier tomten. Da vi som kjøpere skrev under den nevnte generalfullmakten, var dette med utgangspunkt i at utbygger søkte om utbyggelse innenfor gjeldende retningslinjer og regler. Dette mener vi nå er fraveket vesentlig.

Brønmo og Holtedahl har aldri vært i kontakt med beboere i Tromsøgata 25 eller styret i forbindelse med byggesaken. Dermed er heller ikke beboernes interesser i saken ivaretatt.

Eiersituasjonen i Tromsøgata 25

I Tromsøgata 25 bor det barn, ungdom og voksne i fem leiligheter fordelt på fire etasjer. Vi utgjør et godt sammensveiset bomiljø. Bakgården er en viktig sosial møteplass for oss voksne og en viktig tumleplass for barna. Det er et trygt sted for de aller minste og en levende lekeplass både for barna som bor i gården og

barna i de omkringliggende gårdene. Bakgården er mye brukt, og fyller både et estetisk formål og et rekreasjonsformål for oss som bor her og våre naboer.

Hverken Bjarte Brønmo eller Stein Holtedahl har selv bodd i Tromsøgata 25. Sommeren 2007 solgte de seg helt ut av sameiet.

I løpet av søkerperioden har de forsøkt å selge byggeprosjektet som tomt, med byggetillatelse på Finn.no. Sameiet måtte da ta kontakt med megler for å forklare at hverken Brønmo eller Holtedahl eide noen tomt de kunne selge på vår eiendom. Dette var samtidig med at klagesaken på byggetillatelsen ble behandlet hos Fylkesmannen.

Rodeløkka Vel sendte tidligere i prosessen en anbefaling til Oslo Kommune både om å gjennomføre utbyggingen i bakgården vår og å tillate utbygging av parkeringanlegg på vår tomt. Velet diskuterte ikke denne saken med beboerne i Tromsøgata 25 eller nærmeste naboer før denne anbefalingen ble sendt. I den grad kommunen har lagt vekt på uttalelsen fra Rodeløkka Vel, ønsker vi å påpeke at ansvarlig søker for utbyggingen, arkitekt Rolf Terjesen, sitter i styret for Rodeløkka Vel. At Terjesen ikke har informert kommunen om sin posisjon i velet, og på denne måten forsøker å påvirke prosessen, svekker søkers troverdighet i saken.

Vi setter pris på at kommunen har valgt å kreve ekstra kontroll med Rolf Terjesen som ansvarlig utbygger. Da Terjesen var ansvarlig for utbyggingen av Bodøgata 11 / Tromsøgata 13 i 2004, ble det bygget høyere enn tillatelsen godkjente og bygging ble satt i gang før igangsettingstillatelsen var gitt.

Aftenposten Aften omtalte prosjektet i en rekke artikler. Vi anser det som relevant for denne saken at daværende byråd Grethe Horntvedt var på befaring på stedet under byggeprosessen og at hun uttalte følgende, «Dette må aldri skje igjen. [...] Vi må få inn en respekt for det eksisterende miljøet når det bygges nytt.» (<http://www.aftenposten.no/nyheter/oslo/article844523.ece>). Terjesen uttalte at han synes prosjektet var vellykket og pent.

På bakgrunn av denne situasjonen og historikken ber vi kommunen om å tillegge våre, beboernes egne, innvendinger *særdeles stor vekt*. Vi ber også kommunen om forståelse for at det medfører en stor personlig kostnad for oss som «den lille mann» å protestere mot særdeles profesjonelle utbyggere med svært gode kontakter i bransjen.

Utnyttelsesgradens funksjon

Kommunens reguleringsplan bestemmer utnyttingsgraden for Rodeløkka til 0,6. I rammetillatelsen gitt til utbygger, er det gitt dispensasjon for dette, og det legges opp til utnyttelse inntil 0,91.

I veileder om grad av utnytting, utgitt av Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Statens byggt tekniske etat, vises det til at arealplanene, som regulerer utnyttelsesgrad, «har avgjørende betydning for hvordan eiendom kan utnyttes, og dermed for eiendomsverdien.» Det gjøres et poeng av at utbygger (i veilederen kalt grunneier) ønsker å utnytte verdien av eiendommen i størst mulig grad, mens «samfunnet legger vekt på bokvalitet, harmonisk helhet og hensyn til omgivelsene.» Videre påpekes det at en nettopp gjennom regulering vil kunne avveie disse hensyn. Den gjeldende reguleringsplanen for Rodeløkka legger til grunn at en utnyttelsesgrad på 0,6 vil kunne veie disse hensyn opp mot hverandre på en tilfredsstillende måte.

Når Plan- og bygningssetaten (PBE) sin saksbehandler i den første rammetillatelsen, begrunner at

utbygger får bygge større enn anbefalt fordi utbyggingen må lønne seg, tyder dette på at myndighetene veier utbyggers interesser tyngre enn interessene til beboerne i området. Plan- og bygningslovens (PBL) §7 krever at det skal foreligge «særlige grunner» for å innvilge en dispensasjon. Retninglinjer for saksbehandlerdispensasjon etter PBL § 7 påpeker at saksbehandler skal vurdere «relevante hensyn» opp mot hverandre når søknader om dispensasjon skal behandles. Vi kan ikke se at de forhold saksbehandler angir i den konkrete sak er angitt under pkt. 6 i retninglinjene. Når det gjelder PBL sin intensjon om å legge til rette for dynamisk næringsutvikling, mener vi denne intensjonen er en annen enn det hensyn til næringsliv som saksbehandler synes å legge til grunn. «Særlige grunner» innebærer ikke «fritt skjønn».

Vi mener det er feilaktig innvilget dispensasjon for reguleringsplanens utnyttelsesgrad. Rammetillatelsen innebærer en utnyttingsgrad på 0,91, mens reguleringsplanen for Rodeløkka angir 0,6. Plan- og bygningsloven forutsetter at vesentlige endringer ift. reguleringsplan behandles som endringssak (reguleringsplan) og ikke som dispensasjonssak. Vi viser her til forarbeidene (Ot. prp. nr. 56(1984-85) s. 101).

En uskreven tommelfingeregulering er at «vesentlig» er 30 prosent eller mer. Etter denne tilnærming innebærer rammetillatelsen "en vesentlig endring", og "særlige grunner" er da ikke så relevant. Som nevnt mener vi «det skal lønne seg å bygge ut» uansett ikke er en «særlig grunn», jfr. også PBE sine retningslinjer. I plan- og bygningslovens forstand antas den enkelte utbyggers bedriftsøkonomi som «ikke relevant».

Reguleringsplanene har en viktig funksjon i å sikre generelt god bokvalitet, og i sær utforming av gode boforhold for barn. I retninglinjer for saksbehandlere i Plan- og bygningslovens § 69 om tilfredsstillende uteoppholdsarealer anbefales et uteoppholdsareal for boliger i indre by å være på minimum 25% av boligens areal. I den gjeldende loven (Plan- og bygningslovens § 69) påpekes det at en tilfredsstillende del av tomte holdes ubebygget, slik at «bebyggelsen får tilfredsstillende lysforhold og brannsikring. Det skal også i nødvendig utstrekning sikres areal for tilfredsstillende oppholdssted i det fri for beboerne, herunder lekeplass for barn».

I veilederen om utnyttelsesgrad påpekes det at plass til sykkelparkering og søppelskur ikke regnes som uteoppholdsareal. I rammetillatelsen gitt 19. mai i år hevdes det at det etter en eventuell utbygging vil gjenstå i overkant av 100 kvm til benyttelse som uteareal for beboerne i Tromsøgata 25. Beboer areal i Tromsøgata 25 vil være i underkant av 400 kvm hvis framlagte utbygging tillates. Med 10 sykler, flere søppelkasser, nedgang til kjellerboder og papircontainere samt nye beboere i ny enhet, vil ikke 100 kvm dekke myndighetenes anbefalte størrelsen på uteareal.

At andre enheter i området ikke har større areal til utnyttelse, regnes ikke som holdbart argument for igjen å sette disse anbefalingene til side. Det kan nettopp heller benyttes som argument for å opprettholde den gjeldende utnyttelsesgraden ettersom vår bakgård benyttes av barn og voksne i strøket som ikke bor i Tromsøgata 25. Barna i området har behov for større uteareal, nettopp fordi det er et veldig tettbygd strøk.

I rammetillatelsen gitt 19. mai 2008 påpekes det at tomten har tilgang til Tromsøgata. Dette er ikke tilfelle i dag. I tillegg legges det vekt på at tomten ligger i umiddelbar nærhet til et område regulert som lekeplass. Vi kan dokumentere at denne lekeplassen absolutt ikke egner seg til lek, og at det aldri oppholder seg barn på dette gjengrodd området. Hva reguleringsplanen sier, har ingen praktisk betydning for barna som bor i Tromsøgata 25 i dag.

Som saksbehandler påpeker i begrunnelsen for rammetillatelsen, vil lysforholdene for den planlagte nye boligen bli gode. Derimot vil lysforholdene i bakgården bli svært mye dårligere enn den er i dag.

I den nevnte veilederen påpekes følgende:

«Der utearealene er knappe, som de ofte er i bybebyggelse, må dette kompenseres med høy kvalitet. Det blir derfor ekstra viktig at det stilles klare kvalitetskrav til utbygger» (paragraf 3.3).

Vi ber om at kommunen ber om nøyaktig dokumentasjon og en plan for hele bakgården, inkludert opparbeiding av ny hage, avfalls plass og sykkelparkering, samt ny beregning av arealet.

Vi ønsker representanter for PBE velkommen til befarings i bakgården og nærområdet for å vurdere forholdene for lek og rekreasjon. Vi stiller også gjerne opp for å vurdere muligheter for opparbeidelse av lekeplass på det regulerte området i nærheten av tomten.

Prinsippet om likebehandling

Saksbehandler påpeker selv at hver søknad om dispensasjon skal behandles for seg. Likevel legges tidligere gitte dispensasjoner vektig til grunn for avgjørelsen om å tillate dispensasjon. I retninglinjene for saksbehandlerdispensasjon etter PBL §7 framheves at framstrakt bruk av unntak fra reguleringsplan ved dispensasjon svekker planen som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Likebehandlingsprinsippet sier at like tilfeller skal behandles likt. Vi har gjennomgått eksemplene som blir brukt for å begrunne dispensasjonen for regulert utnyttelsesgrad også i vår bakgård, og mener de i vesentlig grad skiller seg fra tilfellet Tromsøgata 25. Det som kjennetegner disse sakene er at de er søknader om dispensasjon fra beboerne selv eller neste nabo til prosjektet.

- Tromsøgata 20: Her er det beboer selv som har bygd ut sin egen enebolig for å få mer plass. I klagesak fra nabo i Tromsøgata 24 før utbyggingen ble godkjent, uttrykte naboen bekymring for at godkjennelse i denne saken ville føre til uheldig presedens for liknende framtidige byggesaker (saksnr. 200300587-2 datert 13.3.2003).
- I Fjellgata 13 er arkitekten selv beboer i prosjektet. Dette indikerer at det var enighet innad i sameiet om at tomten skulle bygges ut.
- Fjellgata 21. Kun én beboer er registrert på denne adressen.
- Hammerfestgata 7: Her er det samme ansvarlig søker som i den påklagede saken. I tillegg er oppdragsgiver eier av store deler av tomten, og utbyggingen kommer beboerne til gode.

Forskjellen på alle disse sakene og saken om Tromsøgata 25 er at det i vårt tilfelle er en profesjonell utbygger som søker om dispensasjon for å oppnå størst mulig profitt. Dette gavner ikke beboerne i de resterende seksjonene i Tromsøgata 25. At vi er mange seksjoner og beboere som skal benytte det gjenstående arealet etter at dispensasjon er gitt, gjør vårt tilfelle helt annerledes enn de andre sakene som er nevnt av søker. Vi mener dermed at likebehandlingsprinsippet må settes til side. Her må hensynet til beboerne og samfunnet gå foran utbyggers ønske om maksimal inntjening.

Vi finner grunn til å minne PBE om at det er snakk om ny oppføring av en enebolig i en bakgård i et sameie bestående av fem seksjoner. Vi minner også om at det er søkt om gjenreisning av bakgårdsbygg uten at det foreligger dokumentasjon på selve størrelsen på bakgårdsbygget som var der, ifølge tidligere brev fra Byantikvaren.

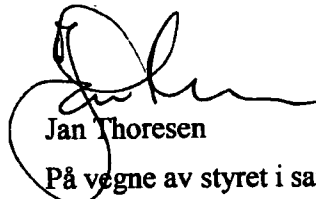
Oppsummert

Vi ber om at rammetillatelsen vurderes på nytt. Vi ber særlig om at kommunen vurderer om det kan ha blitt lagt vekt på ikke-relevante forhold i behandlingen av dispensasjonssøknaden og at dispensasjonen trekkes tilbake. Begrensning for utnyttelsesgrad bør settes til 0,6. Vi ber kommunen behandle dette som en endrings sak og ikke en dispensasjonssak.

Vi ber samtidig om at det stilles krav til en utarbeidet plan for bakgården. Planen må dokumentere at det er tilstrekkelig uteareale for alle beboerne i det nye sameiet, fratrukket areal for sykkelparkering for 12 sykler (to per boenhet) og minimum fire store containere for papir og søppel. Det bør også stilles krav til at denne planen gjennomføres på utbyggers bekostning før en eventuell ferdigstillelse godkjennes.

Vi gjør oppmerksom på at vi gjerne gir utfyllende informasjon der det skulle være nødvendig, og ønsker representanter for Oslo kommune velkommen på befaring i Tromsøgata 25 og nærområdet.

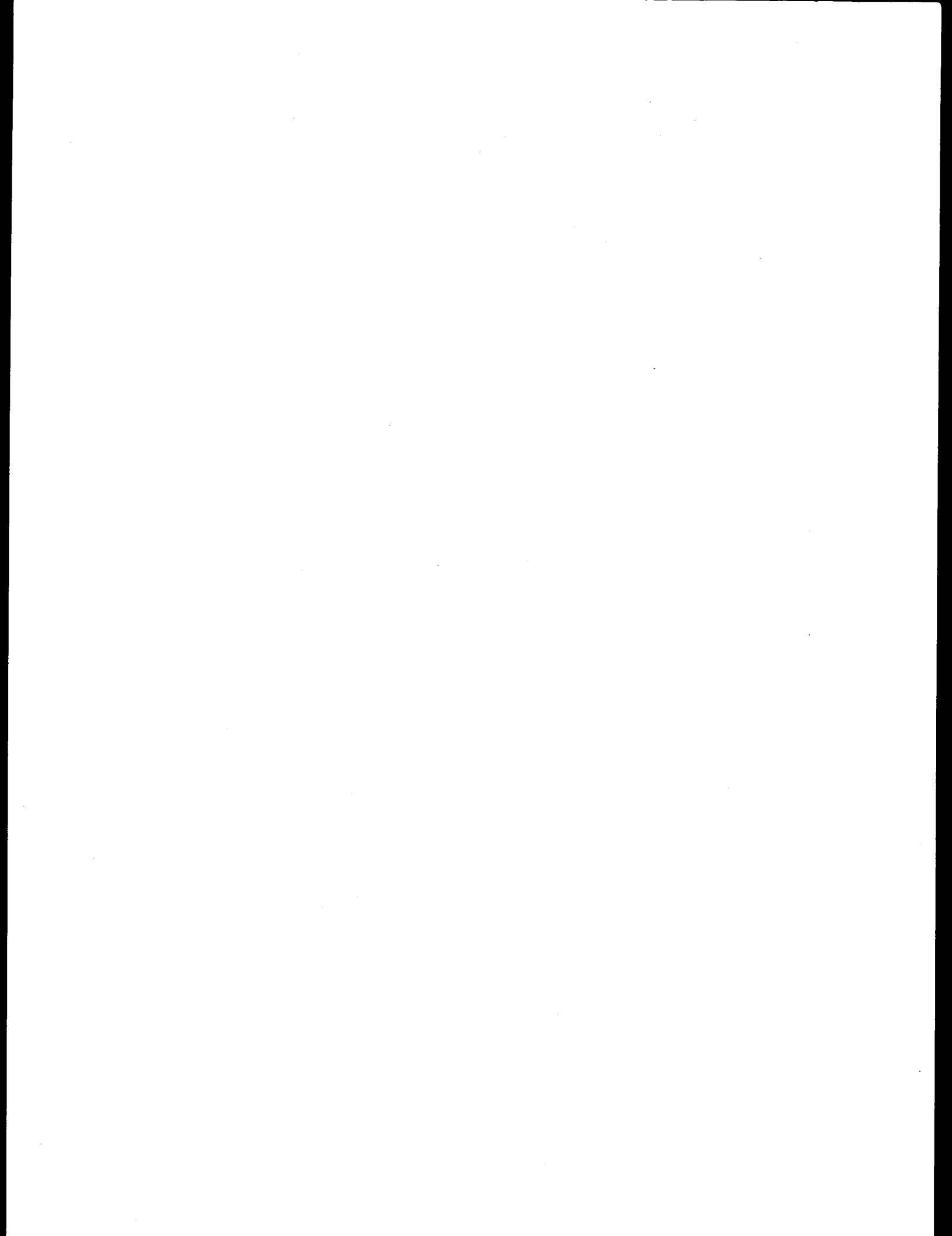
Vennlig hilsen,



Jan Thoresen

På vegne av styret i sameiet Tromsøgata 25

Oslo, 6. juni 2008



Journalpost: 200600243/51

Fra: Jan Thoresen
E-Post: jan.thoresen@gmail.com
Dato: Thu, 12 Jun 2008 23:50:32 +0200
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no, pal.erik.olsen@pbe.oslo.kommune.no

Emne: Tilleggsopplysninger saksnr. 200600243-50

Hei,
Styret i sameiet Tromsøgata 25 har sendt en klage på dispensasjonen fra u-grad som ble gitt i rammetillatelsen for utbygging i Tromsøgata 25 den 19. mai i år.

Vi har et par tilleggsopplysninger som vi mener er relevante for behandling av klagesaken.

1) Første punkt er en presisering. I klagen fra styret i Tromsøgata nevner vi at ansvarlig søker i byggesaken Hammerfestgata 7 er samme ansvarlige søker som i søknaden om utbygging i Tromsøgata 25. Etter å ha gått gjennom papirene som er tilgjengelige på nett, viser det seg at dette ikke er tilfelle. Det er sameiet i Hammerfestgata 7 som var ansvarlig søker i den saken. Arkitekt Rolf Terjesen var imidlertid arkitekt for prosjektet, ikke ansvarlig søker.

2) Sikkerhet i forhold til brann: I kapittel om sikkerhet ved brann i teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven (paragraf 2 punkt 26) står det: Mellom lave byggverk skal det være minst 8 m innbyrdes avstand, med mindre det er truffet tiltak for å hindre spredning av brann mellom byggverkene i løpet av den tid som kreves for rømming og redning i det andre byggverket.

Da beboerne i sameiet Tromsøgata 25 inngikk avtale med Bjarte Brønmo om utbygging på sameiets tomt, ble det presisert en fysisk avgrensning av utbyggingen, både av megler og av Brønmo. Denne avgrensningen er oppmerket av en kant merket med kantsten som går over tomten. Denne kanten kan tydelig ses på flyfoto over tomten:
<http://www.gulesider.no/kart/map.c?ps=8&companies=&imgt=ORTO&offset=0&drill=&persons=troms%F8gata+25&n=59.9258841255023&s=59.924603460227&e=10.7746313530289&w=10.7710313503236&t=185&l=307&b=425&r=517&tool=zoom&scrollx=0&scrolly=0>

Kanten er 7.5 meter fra eksisterende bygg. Det planlagte bygget vil altså være for nært eksisterende bebyggelse hvis tegningene følges.

Kanten er ca. 4.5 meter fra huset på den andre siden av tomten. Ifølge de opplysninger vi har fått, skal de innsendte tegningene være av et hus som ikke overstiger 4.5 meter i bredde. Overstiger huset denne bredden, vil avstanden mellom husene være enda mindre.

3) Sist vil vi gjøre oppmerksomme på at gamle mennesker i strøket forteller at det gamle bakgårdsbygget ikke gikk langs hele tomten til naboen i Hammerfestgata, og var et betraktelig mindre bygg enn det som er planlagt oppført. Det er mulig vi kan framskaffe fotografisk dokumentasjon på dette, hvis det er av interesse.

Vennlig hilsen
Jan Thoresen
Tromsøgata 25
0565 Oslo

--
Jan Thoresen
jan.thoresen@gmail.com

+47 90 74 70 61

E-Post_18

Google Talk: jan.thoresen@gmail.com