Oslo kommune
Bydel Grünerløkka

Sak 7/10 Klagesak til bydelsutvalg - Thorvald Meyers gate 73

Arkivsak: 200901809
Arkivkode: 531
Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang	**Møtedato**	**Saknr**
Byutviklingskomiteen	25.01.10	7/10
Bydelsutvalget	11.02.10	

KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG - THORVALD MEYERS GATE 73

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:
Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 07.09.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder formål, byggegrense og u-grad.

Klagen fra Munkedammen Arkitektkontor anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☐ **Enkle tiltak**
☐ **Ett-trinns søknadsbehandling**
☒ **Rammetillatelse**

Kommunens saksnr

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

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

OSLO

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☒ Nei

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
228	514				

Adresse: THORVALD MEYERS GATE 73 | Postnr: 0552 | Poststed: OSLO

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg		
	☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	
Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv			

MOTTATT OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN 29 MAI 2009 SAKSNR 2009 06095-2

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

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	01 -	☐
Dispensasjonssøknader	B	01 -	☐
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	01 -	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	01 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	01 - 03	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	01 - 02	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	01 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		**Tiltakshaver**	
Foretak: MUNKEDAMMEN ARKITEKTKONTOR		Navn: SAMEIET THORVALD MEYERS GATE 73	
Adresse: THOMAS HEFTYES GATE 50		Adresse: THORVALD MEYERS GATE 73	
Postnr: 0267	Poststed: OSLO	Postnr: 0552	Poststed: OSLO
Organisasjonsnr: 986 257 179	Telefon: 22 44 57 01	Organisasjonsnr	Telefon (dagtid): 90 03 64 44
Kontaktperson: BJØRN STENDAHL	Mobiltelefon: 95 75 43 63	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse: stendahl@munkedammen.no	Telefaks: 22 43 48 10	E-postadresse: tarje@wistad.com	
Dato: 12.5.2009	Underskrift: Bjørn Stendahl	Dato: 12.5.2009	Underskrift: Tarje Wistad
Gjentas med blokkbokstaver: BJØRN STENDAHL		Gjentas med blokkbokstaver: TARJE WISTAD	

MOTTATT 13 MAI 2009 RESEPSJONEN PLAN- OG BYGNINGSETATEN

MOTTATT 29 MAI 2009 RESEPSJONEN PLAN- OG BYGNINGSETATEN

© NBR nr 5174 Juli-2003

Vedlegg nr: A- 01 | Kommunens saksnr:

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

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	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
228	514		01	

Adresse: THORVALD MEYERS GATE 73 | Postnr: 0552 | Poststed: OSLO

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: 6643900 | Y-koordinat: 598333

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☑ 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)

☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner

Vedlegg nr: B - 01

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.

Vedlegg nr: E - 01

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: S-2366

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv: FELLESAREAL, LEKEPLASS, GÅRDSPLASS | Tillatt grad av utnytting: 1,0-1,5

Beregningsregler i reguleringsplan

☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☒ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet beskriv: HEVET GÅRDSPLAN MED UNDERLIGGENDE ROM
GÅRDSPLANET SKAL BRUKES TIL FELLESAREAL (LEK OG OPPHOLD) IHHT REGPLAN
UNDERLIGGENDE ROM SKAL BRUKES TIL VANLIG GÅRDSROMSAKTIVITET

Oppmålt tomt

☑ Ja ☐ Nei | Tomteareal: 548

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	6	1	
Antall bruksenheter (NS 3940)	14	1	15
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	1030 m²	52 m²	1082 m²
Bebygd areal (NS 3940)	387 m²	57 m²	444 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket: 1,97

Vis beregning av grad av utnytting

```
1082 : 548 = 1,97
Eksisterende TU:
1030 : 548 = 1,88 (TU allerede overskredet pga hjørnetomt)
% økning: 1,97:1,88= 5 %
```

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til:

Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
0	25	0

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand: m ☑ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☑ Ja — Avstand: ca 6 m ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)

Vedlegg nr: I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

			Vedlegg nr
Grunnforhold pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Miljøforhold pbl § 68	☑ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☑ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☑ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta

☒ - offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: G

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

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
	52	52	1

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☑ Nei

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.

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: 239

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

Munkedammen Arkitektkontor
Arkitekt MNAL Bjørn Stendahl – org.nr. no 986 257 179 mva
Thomas Heftyes gate 50, 0267 Oslo - tlf 22 44 57 01 - faks 22 43 48 10
e-post: stendahl@munkedammen.no - mobiltlf 95 75 43 63

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 29.5.2009

228/514 THORVALD MEYERS GATE 73
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
Tiltakshaver: S/E THORVALD MEYERS GATE 73

Vi viser til foreløpig registrering av 13.5.2009 (kopier av materialet som er sendt ut til naboene 12.5.2009). Det er ikke registrert noen naboprotester hos oss. Dermed oversendes med dette komplett søknad om rammetillatelse.

Med vennlig hilsen
Munkedammen Arkitektkontor

Bjørn Stendahl
ansvarlig søker

MOTTATT
29 MAI 2009
RESEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Vedlegg E-03
(2 sider)

THV MEYERS GATE 73
HEVING AV GÅRDSPLAN
MED UNDERLIGGENDE ROM

REDEGJØRELSE

Thv Meyers gate 73 (med tre bygninger, A, B og C) er en hjørnetomt med derav begrenset uterom, på gunstigst mulig måte målt til 30% av grunnarealet. Det er næringsvirksomhet i alle førsteetasjene, en anvendelse i henhold til reguleringsvedtektenes § 4 («arealer som i dag benyttes til næringsvirksomhet, skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet»), hvilket i praksis, på tross av alle gode forsetter, betyr en noe uryddig liten bakgård med dårlige forhold for rekreasjon og lek; biler kjører inn fordi det felles garasjeanlegget som lå til grunn for reguleringsplanforslaget 1978, etter 30 år ennå ikke er kommet til utførelse.

For noen få år siden ble det oppført et tilbygg til Frelsesarméens forsamlingslokale (Nordre gate 25B), hvilket gjør at bygningen mot sydvest, i beste solretning, er blitt en meget ruvende nabo, som kaster skygge innover uterommet i Thv Meyers gate 73. Ved samme anledning ble terrenget hevet pga inngang til tilbygget, slik at terrenget i det nordøstlige hjørnet av Nordre gate 25B er ca 1 meter høyere enn i Thv Meyers gate 73.

Mellom Thv Meyers gate 73 og 75 er det allerede en skarp nivåforskjell på nærmere 1 meter, og sammen med nivåforskjellen på nærmere 2 meter mellom Thv Meyers gate 75 og Nordre gate 25B, er mulighetene for gjennomløpende gangvei i kvartalet svært vanskelig. Nabogårdene på dette stedet har en grenseskillende og privatisert karakter.

For å bøte på problemene med knapt uterom og skygge fra nabogård, ønsker Thv Meyers gate 73 å heve en del av uterommet ved å føre opp et 57 m2 lokk 2,45 m over dagens gårdsplassnivå. Lokket skal brukes til *fellesareal, lek og rekreasjon for gårdens beboere*. Trappeatkomst vil skje nær en vindusløs førsteetasjevegg i Thv Meyers gate 73B.

Lokket vil hvile på tette (støpte) vegger mot naboeiendommene. Derved kan de brukes som f eks ballvegger eller klatreplantevegger for naboene. Den ene veggen vil danne nordvegg for Thv Meyers gate 75 og vil ikke sjenere solforholdene der, tvert i mot danne en beskyttet solkrok i den gården. Den andre veggen vil danne østvegg mot Nordre gate 27B og vil ikke ta mer av lav morgensol enn det som tas av bygningen Thv Meyers gate 73B.

Mot egen gård vil konstruksjonen ha preg av et lokk på søyler, hvilket ikke tar areal fra gårdsrommet, men derimot skaper et sted for midlertidig bortgjemming av «uryddigheter».

Lokket får samme lengde og dybde som en to etasjers bakbygning som stod der inntil noen få år siden, men langt fra den samme høyden. På vedlegg E-02 (snitt m 1:200) er det tidligere gårdshuset, terrengnivået til Nordre gate 25B og den ruvende nabobygningen i sydvest («Tempelet») vist i stiplete streker. Snittet viser ellers lokkets innpassing til nærliggende terreng og bygninger.

På grunn av at Thorvald Meyers gate 73 er en hjørnetomt, har tomteutnyttelse allerede overskredet reguleringsplanens norm. Økningen ved omsøkte tiltak er imidlertid på ubetydelige 5 % og har ingen praktisk betydning. Ved at gårdsplassnivået heves, vil eventuelle ulemper bli klart kompensert.

Vi understreker at viste kurvballstativ på snitt og fasader (tegning E-01) kun er en illustrasjon av muligheter, helt og holdent avhengig av naboens ønsker (plantevegg, lekevegg eller ingen ting), og er ikke en del av søknaden.

Vi tillater oss å kort oppsummere fordelene som skapes ved tiltaket:

- Hjørnetomten vil forbedre sitt knappe uterom,
- arealet for lek og opphold på tomten blir i praksis økt,
- arealet for lek og opphold får mer sol og lys,
- arealet for lek og opphold blir skilt fra uønsket bruk,
- rommet under lokket vil kunne brukes til bortgjemming og opprydning i henhold til dagens bruk,
- tette vegger mot naboeiendommene kan brukes som f eks ballvegger eller klatreplantevegger,
- en beskyttende nordvegg vil kunne skape en god solkrok for Thv Meyers gate 75, og
- tiltaket vil bygge opp om reguleringsplanens intensjoner om brukbare arealer for lek og opphold.

Idéen (illustrert ved vedleggene D-01, E-02 og flyfoto) ble forelagt Plan- og bygningsetatens kundesenter i møte 24.11.2008 om søknadsprosedyre og mulighetene for en godkjennelse, fulgt opp av e-post 1.12. og 4.12.2008, hvorpå vi har ønsket å fremme søknaden.

Vi mener det foreligger *flere særlige grunner* for at dette tiltaket kan godkjennes, hvilket normalt betyr at dispensasjon fra reguleringsplanen kan gis, og håper på en positiv behandling i Plan- og bygningsetaten.

12.5.2009
Munkedammen Arkitektkontor
Bjørn Stendahl
Ansvarlig søker

Vedlegg B-01
(2 sider)

THV MEYERS GATE 73
HEVING AV GÅRDSPLAN
MED UNDERLIGGENDE ROM

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLANEN

Det søkes herved om dispensasjon fra reguleringsplanens forutseninger om fellesareal uten bakbygninger i Thv Meyers gate 73 og tilliggende nabotomter. Mellom Thv Meyers gate 73 og 75 er det allerede en skarp nivåforskjell på nærmere 1 meter, og mellom Thv Meyers gate 75 og Nordre gate 25B er det en nivåforskjell på nærmere 2 meter, slik at intensjonene om gjennomløpende gangvei i kvartalet er svært vanskelig. Nabogårdene på dette stedet har en grenseskillende og privatisert karakter.

For noen få år siden ble det oppført et tilbygg til Frelsesarméens forsamlingslokale (Nordre gate 25B), hvilket gjør at bygningen mot sydvest, i beste solretning, er blitt en meget ruvende nabo, som kaster skygge innover uterommet i Thv Meyers gate 73.

Derfor søkes det om å få å heve en del av uterommet ved å føre opp et 57 m2 lokk 2,45 m over dagens gårdsplassnivå; formelt sett blir dette en «bygning». Taket/lokket skal brukes til *fellesareal, lek og rekreasjon for gårdens beboere* med trappeatkomst fra gården. Lokket får samme lengde og dybde som en to etasjers bakbygning som stod der inntil noen få år siden, men langt fra den samme høyden.

Det vises til *vedlegg E-03,* der det grundigere er redegjort for situasjon, motiv og detaljer. Fordelene som skapes ved tiltaket, er kort oppsummert:

- Hjørnetomten vil forbedre sitt knappe uterom,
- arealet for lek og opphold på tomten blir i praksis økt,
- arealet for lek og opphold får mer sol og lys,
- arealet for lek og opphold blir skilt fra uønsket bruk,
- rommet under lokket vil kunne brukes til bortgjemming og opprydning i henhold til dagens bruk,
- tette vegger mot naboeiendommene kan brukes som f eks ballvegger eller klatreplantevegger,
- en beskyttende nordvegg vil kunne skape en god solkrok for Thv Meyers gate 75, og
- tiltaket vil bygge opp om reguleringsplanens intensjoner om brukbare arealer for lek og opphold.

Vi mener med dette at det foreligger *flere særlige grunner* for at dispensasjon fra reguleringsplanen kan gis, og håper på en positiv behandling i Plan- og bygningsetaten.

På grunn av at Thorvald Meyers gate 73 er en hjørnetomt, har tomteutnyttelse allerede overskredet reguleringsplanens norm, men med ubetydelige 5 % (fra 1,88 til 1,97). Hvis dette også er gjenstand for søknad om dispensasjon, tillater vi oss å inkludere dette i denne søknad.

12.5.2009
Munkedammen Arkitektkontor
Bjørn Stendahl
Ansvarlig søker

Vedlegg nr	Kommunens saksnr
C- 01	

Gjenpart av nabovarsel
for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune
0552

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
228	514		

Eiendommens adresse: THORVALD MEYERS GATE 73

Postnr	Poststed
0552	OSLO

Eier/fester: S/E THORVALD MEYERS GATE 73

Det varsles herved om

☐ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg	☐ Anlegg	☐ Endring av fasade	
☐ Riving	☐ Skilt	☐ Eiendomsdeling eller bortfeste	
☐ Innhengning mot veg	☐ Bruksendring	☒ Dispensasjoner	
☒ Annet Beskriv	HEVING AV GÅRDSPLAN MED UNDERLIGGENDE ROM		

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81	
☐ Mindre byggearbeid	
☐ Skilt	

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

57 M2 AV GÅRDSPLAN (10,6 X 5,4 M) HEVES 2,45 M OG FÅR UNDERLIGGENDE ROM.
GÅRDSPLANET SKAL BRUKES TIL FELLESAREAL, LEK OG OPPHOLD.
FORMÅLET MED UNDERLIGGENDE ROM (NETTO HØYDE 2,2 M) ER BL.A. Å HOLDE GÅRDSPLASSEN RYDDIG.
TETTE SIDEVEGGER MOT NABO KAN BRUKES TIL KLATREPLANTER, LEKESTATIVER M.M.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	01 -	☐
Situasjonsplan	D	01 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	01 - 03	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Adresser

☒ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: MUNKEDAMMEN ARKITEKTKONTOR

Ansvarlig søkers postadresse: THS HEFTYES GATE 50

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Kommunens adresse

Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
OSLO	12.5.2009	

© NBR nr 5155 Juli-2003

Kvittering for nabovarsel

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

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
228	514			THORVALD MEYERS GATE 73

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
228	243		

Adresse: NORDRE GATE 25 B

Postnr: 0552 Poststed: OSLO

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: FRELSESARMEEN AKTIEBOLAG

Adresse: NORDRE GATE 25 B

Postnr: 0552 Poststed: OSLO

Denne del klistres på kvittering
RR 1113 1618 0 NO

Dato | Sign

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
228	244		

Adresse: NORDRE GATE 27

Postnr: 0552 Poststed: OSLO

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: B/L NORDRE GATE 27 V/ ADV BRYNJULF FØRDE

Adresse: TULLINS GATE 6

Postnr: 0166 Poststed: OSLO

Denne del klistres på kvittering
RR 1113 1619 3 NO

Dato | Sign

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
228	515		

Adresse: THV MEYERS GATE 75

Postnr: 0552 Poststed: OSLO

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn: B/L THORVALD MEYERS GATE 75-77

Adresse: v/ HERCULES REGNSKAPSBYRÅ
STORGATA 53

Postnr: 0182 Poststed: OSLO

Denne del klistres på kvittering
RR 1113 1620 2 NO

Dato | Sign

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Adresse:

Postnr | Poststed:

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn:

Adresse:

Postnr | Poststed | Poststedets reg.nr

Dato | Sign

Nabo-/gjenboer eiendom

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr

Adresse:

Postnr | Poststed:

Personlig kvittering for mottatt varsel
☐ Varsel er mottatt ☐ Samtykker i tiltaket

Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester

Eiers/festers navn:

Adresse:

Postnr | Poststed | Poststedets reg.nr

Dato | Sign

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

Samlet antall sendinger: 3 stk Sign

SOFIENBERG 13.05.09 OSLO

Byggeområde for
orretning med lager
S-2803,12.9.85
se reg.best.

Fellesareal
(lek,opphold)
S-2803,12.9.85
se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.S-2937, 1.10.87
Disp.plan vedt.
Bystyret 11.3.81

Fortau S-3870, 28.11.01

Felles avkjørsel
S-903, 6.3.61

Sporvei

Fellesareal, S-2803

Menighets-
hus

Byggeområde for
kontor
S-2902,4.2.87
se reg.best.

Nordre gate

S-200GO, 26.9.47

Byggeområde for boliger
U 1,0-1,5 Maks. 5 etg.
Grunerløkka)
dr. av reg.best. 6
brev av 3.1.79
ystyrets vedtak 11.3.81
Grunerløkka)

Byggegrense

S-2366,22.11.78

Byggegr.
for boliger
S-2366,
22.11.78

Bolig
S-2366

Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
Maks. 5 et.
S-2366,22.11.78

Tomt for allmennyttig
formål
S-2794,12.8.85
se reg.best.

Fellesarel
(gangveier,lek og opphold)
S-2366,22.11.78

Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
Maks. 5 et.
S-2366,22.11.78

Holdeplass 35 m

Fortau S-3870

Byggeområde for boliger
S-2963,17.02.88
se reg.best.

4 et. + loft

Byggeområde for boliger
S-2963,17.02.88
se reg.best.

OFFENTLIG ETTERSYN
3171-2/3-2005
VÅR REF
20031550

Schous pla

Bauta

Fortau S-3776, 5.4.2000

Sykkelfelt

BYGGEOMRÅDER		**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER**		**FAREOMRÅDER**		**FELLESOMRÅDER**	
Boliger med tilhørende anlegg		Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare		Felles avkjørsel	
Mer enn to formål innen samme område		Annet veiareal		**SPESIALOMRÅDER**		Felles areal (parkering)	
Forretning, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Friluftsområde, parkbelte m.m.		Felles areal, lekeplass, gårdsplass	
Industri, lager, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivfelt		Komunalteknisk areal, grav- og urnelund		Felles areal, gangvei	
Offentlig bygning		**FRIOMRÅDER**		**LANDBRUKSOMRÅDER**			
Almennyttig formål		Park, turvei, idrett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKSYMBOLER							
Byggegrense				Kommunedelplan-grense			
Planens begrensning				Markagrense			

Internett: http://www.pbe.oslo.kommune.no

Bestillingstjeneste: http://www.byggesak.com/bestillingstjenester

Plan- og bygningsetaten

Målestokk	Dato
1:500	11.05.2009

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

Bestillingsnummer:

Referanse: Thorvald Meyers gate 73

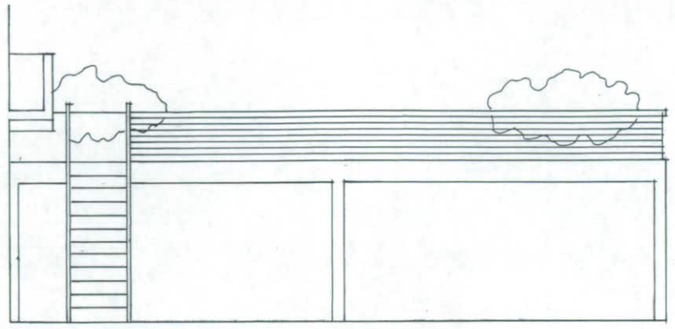
Objektnummer:

Bruker: ROMO

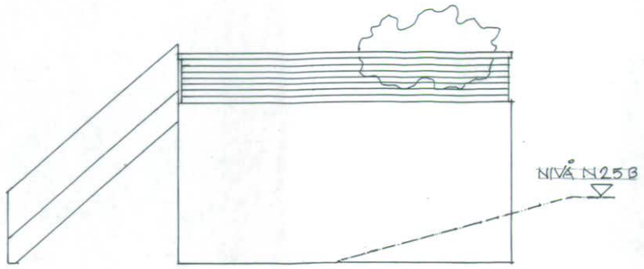
KDP-BB,KDP-13,KDP-4,KDP-5

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

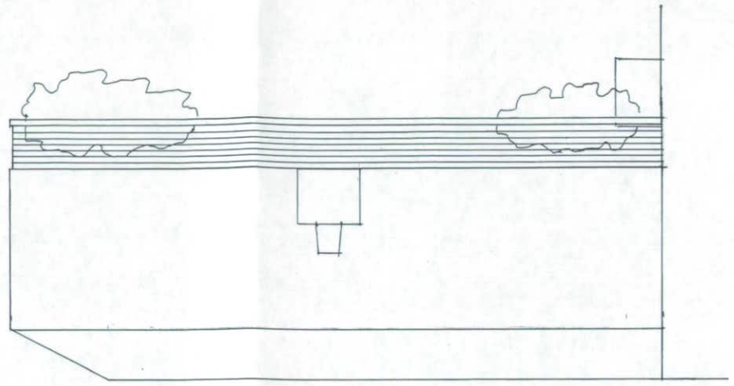
VEDLEGG D-1



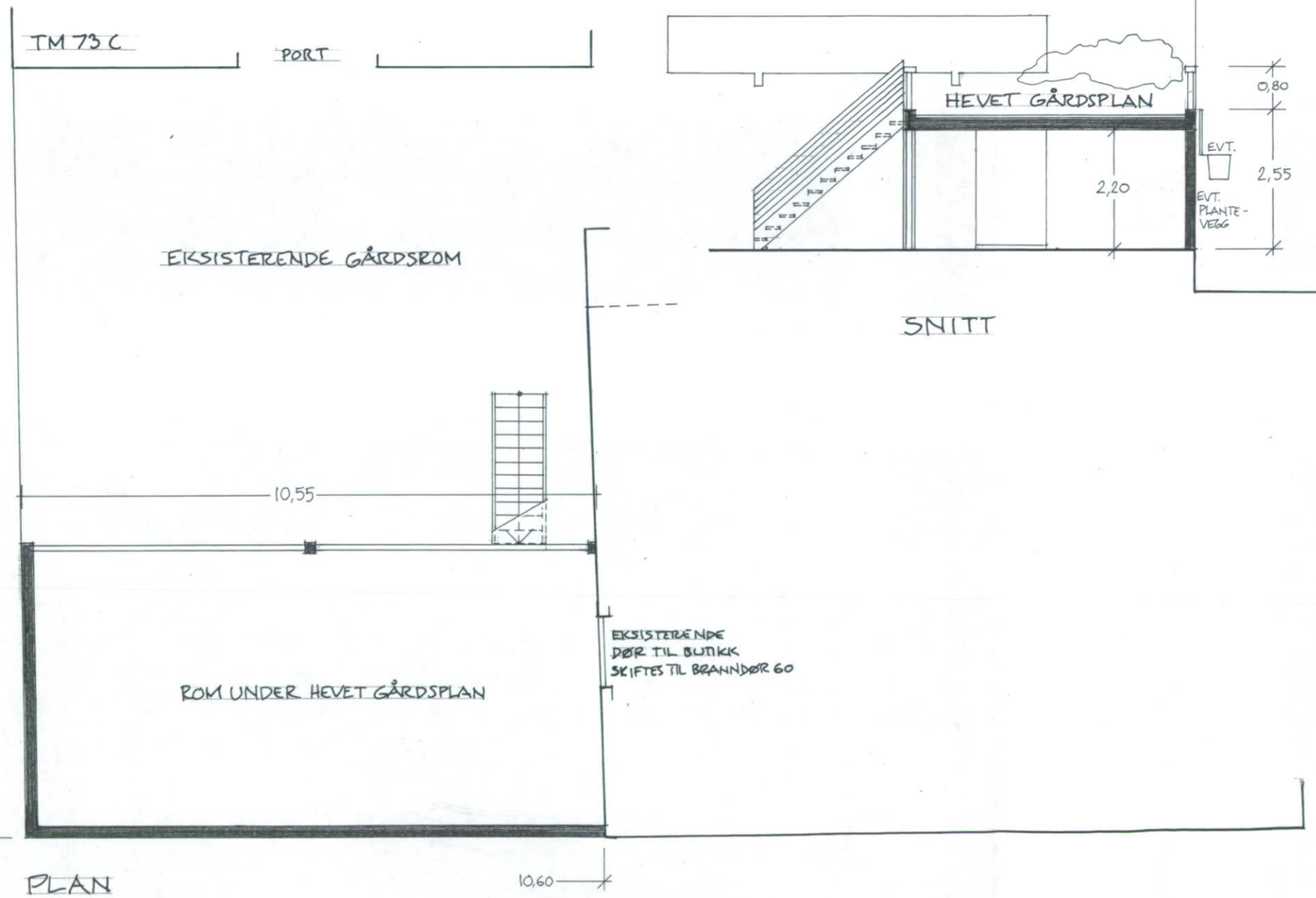
FASADE NORD (MOT GÅRD)



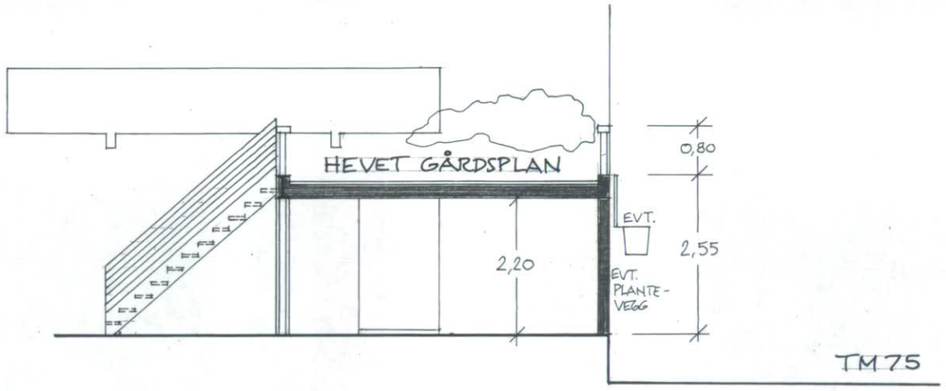
FASADE VEST (MOT N27)



FASADE SYD (MOT TM75)



PLAN



SNITT

INDEKS	DATO	KORR	SIGN

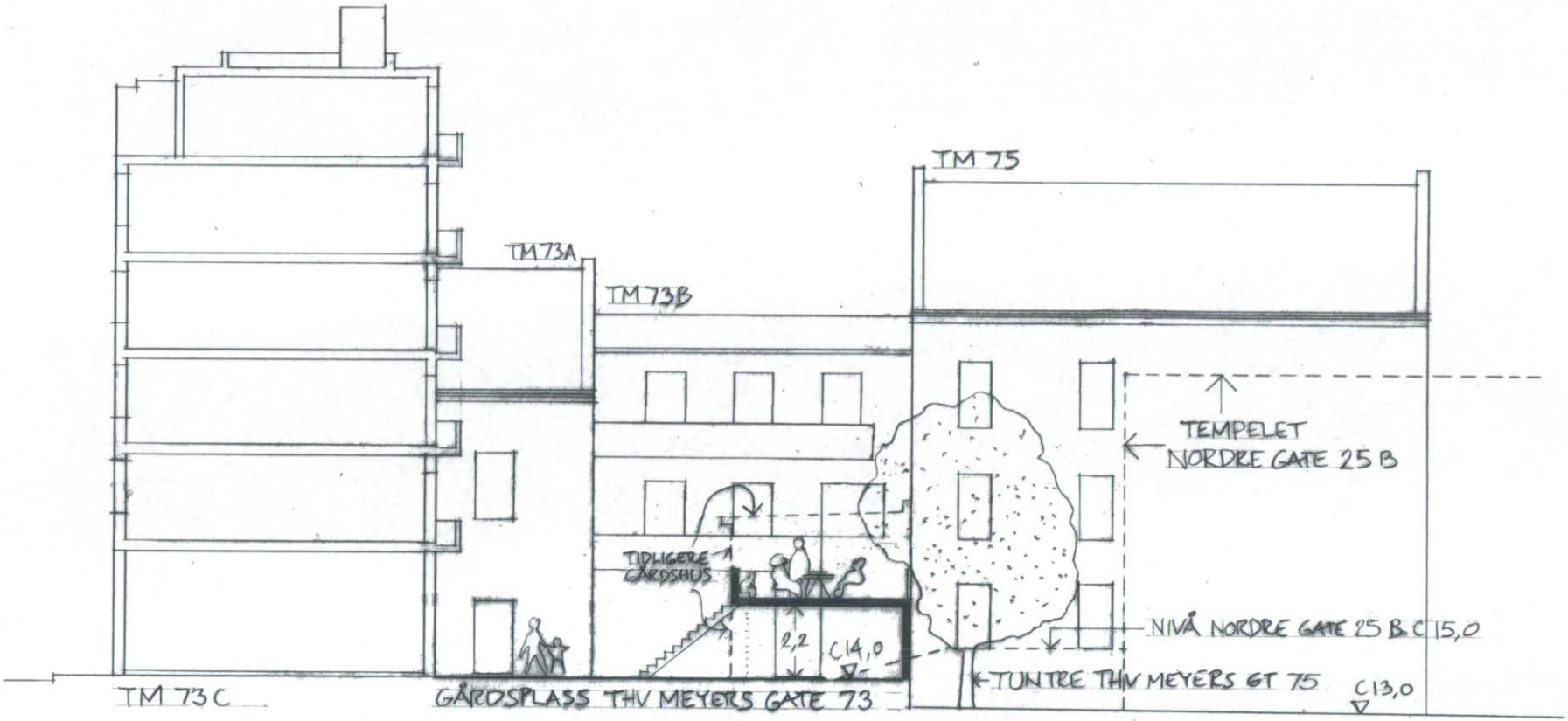
THORVALD MEYERS GATE 73 228/514

HEVET GÅRDSPLAN MED UNDERLIGGENDE ROM

PLAN, SNITT OG FASADER M 1:100

Munkedammen Arkitektkontor

SAKSBEHANDLER:			
SAK NR 360	SIGN	DATO 10.5.2009	TEGN NR E01



SNITT GJENNOM GÅRDSPLASSER
THORVALD MEYERS GATE 73+75
M 1:200 20.11.2008 MA/BS E02

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Munkedammen arkitektkontor
Thomas Heftyes gate 50
0267 OSLO
stendahl@munkedammen.no

Dato: 07092009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200906095-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 73	Eiendom:	228/514
Tiltakshaver:	Sameiet Thorvald Meyers gate 73	Adresse:	Thorvald Meyers gate 73, 0552 OSLO
Søker:	Munkedammen arkitektkontor	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Tilbygg

AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD - THORVALD MEYERS GATE 73

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

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningsloven § 31 virkning av reguleringsplanen og § 74 nr. 2 vedrørende estetikk.

Søknaden omfatter oppføring av tilbygg.

Tiltaket oppføres utenfor byggegrense på grunn regulert til gangvei, lek og opphold, og etaten forstår søknaden slik at det er søkt om dispensasjon for fra formålet i reguleringsplan S-2366 og for oppføring av tilbygg utenfor byggegrense.
Oppføring av tilbygget medfører at maksimalt tillatt tomteutnyttelse (U. 1,0-1,5) overskrides ytterligere, øker fra 1,88 til 1,97. Det er søkt om dispensasjon for forholdet.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at tiltaket strider vesentlig mot intensjonen i reguleringsplanen og det foreligger ikke særlige grunner for å gi dispensasjon. Tilbygget tilfredsstiller ikke estetiske krav i pbl med hensyn på tilpasning til eksisterende forhold. Tiltaket er derfor i strid med pbl § 31, § 74 nr. 2, og søknaden avslås.

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.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 12.05.2009.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av et tilbygg inntil Thorvald Meyers gate 73 B i en etasje med takterrasse. Tilgang til takterrasse er vist ved etablering av utvendig trapp. Tilbygget er tenkt å fungere som bod/lagringsplass med oppholds og lekearealer på takterrasse.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplan S-2366.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen omfattes av reguleringsplan S-2366, stadfestet 22.11.1978. Området tilbygget plasseres på er regulert med formål gangvei, lek og opphold. Eiendommen er registrert på Byantikvarens guleliste som bevaringsverdig.

Estetiske krav:
Kommunen skal etter pbl § 74 nr. 2 se til at ethvert arbeid som omfattes av plan- og bygningsloven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Tilbygget er vist oppført sør på eiendommen, inntil grense med naboeiendommer mot sør og mot vest og inntil eksisterende bygning i Thorvald Meyers gate 73 B. Boden utføres med en etasje, og med utvendig trapp til takterrasse med rekkverk. Det er beskrevet at tilbygget utføres med tett støpte vegger mot naboeiendommer og med åpen forbindelse mot egen bakgård.

Tilbygget kan i seg selv være i tråd med pbl § 74 nr. 2. I dette tilfellet må etaten også se på tilpasning til eksisterende forhold. Etaten anser tiltaket som et stort volum som opptar en stor del av det åpne gårdsrommet. Gårdsrommet blir sterkt berørt av tiltaket med hensyn på at det vil oppleves som mindre og trangere. Tiltaket medfører også etter etatens syn en uheldig lukking av den åpne strukturen som fellesarealet utgjør.

Dispensasjoner:
Tiltaket er i strid med reguleringsplan og plan- og bygningsloven, og er avhengig av dispensasjon for å kunne tillates.

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 formålet, byggegrensen og tomteutnyttelsen i reguleringsplan, vedrørende oppføring av tilbygg utenfor byggegrense på areal regulert til gangvei, lek og opphold som medfører en ytterligere overskridelse av maksimalt tillatt U-grad.

Hensynet bak disse bestemmelsene er å styre plassering av bygninger, begrense bebyggelsens totale areal og regulere bygningenes volum over terreng. Arealet skal også sikres bruk til gangvei, lek og opphold.

Det er i søknaden oppgitt at tilbygget skal benyttes som oppbevaringplass/bod med leke/oppholdsareal på takterrassen. Dette vil ifølge søker gi et forbedret og mer solrikt leke/oppholdsareal som blir skilt fra

uønsket bruk. Rommet under lokket vil også brukes til bortgjemming og opprydning i henhold til dagens bruk. Tiltaket vil derfor etter søkers syn bygge opp om reguleringens intensjoner om brukbare leke og oppholdsarealer.

Plan- og bygningsetaten er gjort kjent med at bakgårdens areal er begrenset og benyttes av næringsvirksomhetene i 1. etasje, slik at bakgården er uryddig og lite egnet til lek og opphold. Plassen benyttes også til parkering fordi felles parkeringsanlegg som lå til grunn for reguleringsplanen ennå ikke er kommet til utførelse.

Reguleringsplanen har til intensjon å sikre åpne arealer til lek og opphold samt gangforbindelse mellom fellearealene på eiendommene inne i karrébebyggelsen. Oppføring av tilbygget vil etter etatens oppfatning hindre denne gangforbindelsen og medføre lukking av gårdsrommet i strid med planens intensjon. Den uønskede bruken av arealet i dag kan ikke tillegges særlig vekt, da Plan- og bygningsetaten mener det ikke er en ønskelig utvikling å tillate tiltak som skal kompensere for bruk av regulerte leke- og oppholdsarealer til parkering og lagring.

Det må også legges vekt på at gårdplassbebyggelse kun tillates der hvor det etter planen er tillatt. I dette tilfellet medfører plasseringen en uheldig virkning for eiendommen, og det er ikke ønskelig å skape presedens for området som helhet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten har konkludert med at det ikke foreligger særlige grunner for å gi dispensasjon fra reguleringsplanen. Tiltaket er i strid med pbl § 31, jfr. § 7.

Tilbygget er etter etatens oppfatning ikke tilpasset omgivelsene det plasseres i og er i strid med estetiske krav i plan- og bygningsloven, jfr. pbl § 74 nr. 2.

Søknaden avslås derfor.

Gebyr:
Faktura på avslagsgebyr er tilsendt i hht gebyrregulativet.

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

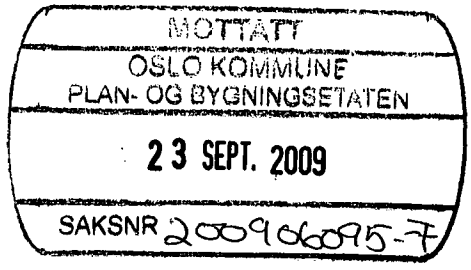
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:
Sameiet Thorvald Meyers gate 73, Thorvald Meyers gate 73, 0552 OSLO, tarje@wistad.com

Munkedammen Arkitektkontor
Arkitekt MNAL Bjørn Stendahl – org.nr. no 986 257 179 mva
Thomas Heftyes gate 50, 0267 Oslo - tlf 22 44 57 01 - faks 22 43 48 10
e-post: stendahl@munkedammen.no - mobiltlf 95 75 43 63



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 21.9.2009

228/514 THORVALD MEYERS GATE 73
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
Tiltakshaver: S/E THORVALD MEYERS GATE 73
KLAGE PÅ AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD
MED ANMODNING OM REVURDERING/FORNYET BEHANDLING
Deres ref 200906095-5

Vi har mottatt brev av 7.9.2009 med avslag på søknad om rammetillatelse. Vi er sterkt uenig i begrunnelsen for avslaget og ber om at Plan- og bygningsetaten foretar en revurdering av søknaden, samtidig som dette brev registreres som en klage innenfor klagefristen.

Reguleringsmessige forhold:

På reguleringskartet (S-2366) er det for kvartalets bakgårder skrevet «Fellesareal (gangveier, lek og opphold)». Men i reguleringsbestemmelsene er ordet «gangveier» ikke nevnt. I § 5 (om de åpne områdene) står det bare «fellesareal for adkomst, lek og opphold».

I det kan vi legge at det viktigste er *lek og opphold,* med grei adkomst til bruksenhetene, men ikke nødvendigvis sammenhengende gangveier. Det er heller ikke er vist noen gangveier i planen. I byfornyelsestiden på 1970-tallet (som mitt kontor var en aktiv del av) hadde vi intensjoner om de frie, åpne felles bakgårder. Men i dag, 31 år etter reguleringen, ser vi i praksis at intensjonene ikke har den samme mening. Det parkeringsanlegget som skulle bygges for å avlaste bakgårdene, er ikke anlagt, og det er ingen planer om å følge intensjonene på dette punkt – intensjonene er altså frafalt. Gjerdene er ikke revet på disse 31 år, et fellesareal er altså ikke ønsket. I dag er det tilfeldig bilparkering inne i bakgårdene, gjerdene består, og bakgårdene har klare private preg. Vi kan trygt si at reguleringsplanen er foreldet. Allerede i 1985 (S-2794) ble planen fraveket ved at Frelsesarméen fikk utvide sitt bygg midt i kvartalet på areal som var regulert til lek og opphold.

Det er nettopp dette tilbygget (Nordre gate 25B) som er en vektig årsak til at den omsøkte heving av gårdsplassen i Thorvald Meyers gate 73 er så ønsket – i tillegg til den kummerlighet hjørnetomter alltid skaper for bakgårdenes brukbarhet.

Både på grunn av frafalte intensjoner/ønsker og de terrengforskjeller som omgir bakgården i Thorvald Meyers gate 73, vil noen gangvei aldri bli anlagt her. Det knappe fellesarealet må tilrettelegges for *lek og opphold,* hvilket den omsøkte heving av gårdsplanet muliggjør.

Meget viktig i denne sammenheng er det å vite at ingen naboer har protestert.

Plan- og bygningsetaten kaller konsekvent tiltaket for et «tilbygg», og det er vel en juridisk korrekt rubrisering. Men vi beskriver dette som «hevet gårdsplan med underliggende rom», dette rommet har en minimal høyde på 2,2 m, det er ikke rom for varig opphold, og tiltaket bærer ikke preg av å være tilbygg i vanlig forstand. At utnyttelsesgraden formelt stiger med 5%, har liten betydning i denne sammenheng. At utnyttelsesgraden i utgangspunktet har oversteget maksimumsgrensen, har gården til felles med de fleste andre hjørnegårder i de gamle bygårdskvartalene, og det kan ikke tillegges betydning.

Estetiske krav:

Med stor forbauselse leser vi i avslaget av tiltaket begrunnes med pbl § 74.2, og vi bestrider at denne paragrafen kan brukes mot prosjektet. Tiltaket er foreslått som et minimalistisk anlegg, så enkelt som mulig for å tilpasses omgivelsene. At veggene mot naboer utføres tette, er et klart fortrinn. Det er mye bedre for naboen å få plantevegger, solvegg eller ballspillvegg framfor å se inn i mulig rotete bakgård.

Det må tillegges stor vekt at ingen naboer har protestert.

Dispensasjon:

I møte i Plan- og bygningsetatens kundesenter 24.11.2008 (se vedlage notat) fikk vi en klar forståelse av at dispensasjon normalt skal gis når det foreligger flere grunner for enn imot.

Det er redegjort for dette i søknadsdokumentene, men vi gjentar her noen av hovedpunktene:

- På grunn av tilbygget til Frelsesarméens forsamlingslokale, oppført for noen få år siden i sydvest, i beste solretning, er gårdplassen i Thv Meyers gate 73 blir mer skyggefull enn forutsatt i den opprinnelige reguleringsplanen,
- et hevet lokk til fellesareal, lek, opphold og rekreasjon for gårdens beboerne, vil bøte på dette,
- hjørnetomten vil forbedre sitt knappe uterom,
- arealet for lek og opphold på tomten blir i praksis økt,
- arealet for lek og opphold får mer sol og lys,
- arealet for lek og opphold blir skilt fra uønsket bruk,
- tiltaket vil bygge opp om reguleringsplanens intensjoner om *brukbare* arealer for lek og opphold.

Lokket får samme lengde og dybde som en to etasjers bakbygning som stod der inntil noen få år siden, men langt fra den samme høyden.

Vi mener avgjort at det foreligger *flere særlige grunner* for at dispensasjon fra reguleringsplanen kan gis, og ber om en positiv fornyet behandling i Plan- og bygningsetaten.

Med vennlig hilsen
Munkedammen Arkitektkontor

Bjørn Stendahl
ansvarlig søker

Notat fra møte i PBE 24.11.2008:

Det må søkes om rammetillatelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsvedtektene om bygning i fellesareal avsatt til gangveier, lek og opphold.

Hvis det foreligger særlige grunner, flere for enn imot, skal normalt dispensasjon gis.

Argumenter for at tiltaket er ønskelig:
- Hjørnetomt med derav begrenset uterom, på gunstigst mulig måte målt til 30% av grunnarealet,
- næringsvirksomhet i alle førsteetasjene, anvendelse i henhold til reguleringsvedtektenes § 4 («arealer som i dag benyttes til næringsvirksomhet, skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet»), hvilket i praksis betyr en noe uryddig liten bakgård med dårlige forhold for rekreasjon og lek; biler kjører inn fordi det felles garasjeanlegget som lå til grunn for reguleringsplanforslaget 1978, etter 30 år ennå ikke er kommet til utførelse,
- det oppførte tilbygg til Frelsesarméens forsamlingslokale (Nordre gate 25B) gjør at denne nabobygningen i sydvest, i beste solretning, er blitt en meget ruvende og kaster skygge innover uterommet i Thv Meyers gate 73.

Fordeler ved tiltaket:
- Det blir etablert et eget areal for lek og opphold som blir fysisk fri for dagens bruk,
- arealet for lek og opphold på tomten blir både teoretisk og i praksis økt,
- arealet for lek og opphold heves ca. 2,4 meter og får dermed mer sol og lys,
- arealet for lek og opphold blir skilt fra uønsket bruk,
- rommet under lokket vil kunne brukes til bortgjemming og opprydning i henhold til dagens bruk,
- tette vegger mot naboeiendommene kan brukes som f eks ballvegger eller klatreplantevegger for naboene,
- veggen mot Thv Meyers gate 75 vil danne en beskyttende nordvegg og vil kunne skape en god solkrok i den gården.
- Tiltaket vil bygge opp om reguleringsplanens intensjoner om brukbare arealer for lek og opphold.

Ulemper ved tiltaket:
????

Argumenter mot eventuelle ulemper:
- Oppfylling av eventuelt ønske om gjennomløpende gangvei i kvartalet er allerede forhindret av en skarp nivåforskjell på nærmere 1 meter mellom Thv Meyers gate 73 og 75 og en bratt nivåforskjell på nærmere 2 meter mellom Thv Meyers gate 75 og Nordre gate 25B. Ved utvidelse av Frelsesarméens forsamlingslokale (Nordre gate 25B) ble terrenget hevet pga inngang til tilbygget, slik at terrenget i det nordøstlige hjørnet av Nordre gate 25B er ca 1 meter høyere enn i Thv Meyers gate 73. Nabogårdene på dette stedet har en grenseskillende og privatisert karakter.
- Lokkonstruksjonen vil danne østvegg mot Nordre gate 27B og ikke ta mer av lav morgensol enn det som allerede tas av bygningen Thv Meyers gate 73B.

Tilleggsopplysninger:
Lokket får samme lengde og dybde som en to etasjers bakbygning som stod der inntil noen få år siden, men langt fra den samme høyden. På vedlagte snitt er det tidligere gårdshuset, terrengnivået til Nordre gate 25B og den ruvende nabobygningen i sydvest («Tempelet») vist i stiplete streker. Snittet (m 1:200) viser ellers lokkets innpassing til nærliggende terreng og bygninger. Lokket er vist som rutete flater på situasjonsplan (m 1:500) og (knapt synlig) på flyfoto.

24.11.2008 MA/BS

Munkedammen Arkitektkontor
Arkitekt MNAL Bjørn Stendahl – org.nr. no 986 257 179 mva
Thomas Heftyes gate 50, 0267 Oslo - tlf 22 44 57 01 - faks 22 43 48 10
e-post: stendahl@munkedammen.no - mobiltlf 95 75 43 63

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
12 OKT. 2009
SAKSNR 200906095-9

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo 8.10.2009

228/514 THORVALD MEYERS GATE 73
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE
Tiltakshaver: S/E THORVALD MEYERS GATE 73
KLAGE PÅ AVSLAG PÅ BYGGESØKNAD
MED ANMODNING OM REVURDERING/FORNYET BEHANDLING
Deres ref 200906095-5

Vi viser til vårt brev av 21.9.2009 (svar på brev av 7.9.2009 med avslag på søknad om rammetillatelse) og føler behov for å utdype og presisere enkelte momenter. Dette spesielt fordi vi flere ganger har bedt om et møte om saken for bedre å forklare ting som måte være uklart, og se på mulige omforente løsninger. Like mange ganger har saksbehandleren avslått et slikt møte, noe vi mener ikke kan være i samsvar med forvaltningsloven. Å nekte å ta et møte er det faktisk første gang vi har opplevd på de 49 årene vi har vært kunde i Plan- og bygningsetaten (og dens forgjengere). Dette er faktisk også første gang på de samme 49 år vi har fått avslag på en søknad, da vi ikke har for vane å sende inn søknader uten at vi vet de er approberbare og er konferert med etaten om på forhånd.

Vi er sterkt uenig i begrunnelsen for avslaget og ber om at Plan- og bygningsetaten foretar en revurdering. Det er også et spørsmål om ikke etaten bør finne en saksbehandler med større erfaring og faglig kompetanse.

Reguleringsmessige forhold:
Det omsøkte prosjektet er fremmet for å skaffe beboerne (med flere barn) i gården et bedre uterom til lek og opphold etter at et stort skyggedannende nabobygg ble oppført like sydvest for gårdsplassen etter dispensasjon fra reguleringsplanen av 1978. Noen gjennomgående gangvei, som ikke er nevnt i reguleringsbestemmelsene, ikke er vist på reguleringskartet og ikke er ønsket/opparbeidet på de 31 år som er gått etter reguleringen (det knappe fellesarealet må tilrettelegges for *lek og opphold)*, vil også ut fra terrengmessige forhold ikke bli realisert. Hvis etaten likevel er redd for å begrense hypotetiske muligheter, finnes jo løsningen i en midlertidig dispensasjon.

Estetiske krav:
Erfarne saksbehandlere forbauses over at avslaget begrunnes med pbl § 74.2, og vi bestrider på det sterkeste at denne paragrafen kan brukes mot prosjektet. Etaten har heller ikke begrunnet hvorfor – vi antar det skyldes en ufaglig vurdering. Igjen må det minnes om at ingen naboer har protestert mot tiltaket.

I henhold til reguleringsplanens intensjoner
skaper det omsøkte tiltaket et bedre fellesareal for lek, opphold og rekreasjon, og det foreligger avgjort *flere særlige grunner* for at dispensasjon fra reguleringsplanen kan gis – og da skal den gis – og vi ber altså om

en fornyet og positiv behandling i Plan- og bygningsetaten. Med dagens holdninger i byutviklingskomitéen er det hundre prosent sikkert at saken til slutt vil gå igjennom, og vi ser ingen grunn til at etaten skal forårsake forsinkelse og nederlag i en så liten sak med så manglende faglig begrunnelse.

Hvis Plan- og bygningsetaten mot formodning ikke vil omgjøre avslaget, slik vi forstår etaten åpner for i nylig mottatt brev av 7.10.2009, må vi i god tid vite når saken oversendes politiske utvalg.

Med vennlig hilsen
Munkedammen Arkitektkontor

Bjørn Stendahl
ansvarlig søker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2129 Grünerløkka
0505 OSLO

Dato: 28 DES. 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200906095-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	THORVALD MEYERS GATE 73	Eiendom:	228/514
Tiltakshaver:	Sameiet Thorvald Meyers gate 73	Adresse:	Thorvald Meyers gate 73, 0552 OSLO
Søker:	Munkedammen arkitektkontor	Adresse:	Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Tilbygg

KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG - THORVALD MEYERS GATE 73

Byggesak - innstilling til bydelsdirektøren

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av tilbygg med takterrasse i bakgård er påklaget av Munkedammen Arkitektkontor på vegne av sameiet Thorvald Meyers gate 73.

Klager anfører at reguleringens intensjon om frie, åpne felles bakgårder ikke har samme betydning i dag som da planen ble vedtatt. Parkeringsanlegget som skulle bygges for å avlaste bakgårdene er ikke anlagt, og eiendommene er gjerdet inn. Klager er av den oppfatning at intensjonen med planen er frafalt og reguleringen er foreldet. Videre redegjøres det for at Frelsesarmeens tilbygg i Nordre gate 25 B, oppført i 1985, forringer sol- og lysforhold i bakgården. Klager er av den oppfatning at omsøkte tilbygg med takterrasse vil gi mer og bedre utearealer for Thorvald Meyers gate 73, og at tiltaket bygger opp om reguleringens intensjon om brukbare arealer for lek og opphold.

Klagen anbefales ikke tatt til følge da Plan- og bygningsetaten vurderer at oppgitte grunner for oppføring av tilbygget ikke veier tyngre enn hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak 26.11.03, sak 420.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold
Eiendommen er regulert til formål byggeområde for boliger og fellesareal (gangvei, lek og opphold) i reguleringsplan S-2366, stadfestet 22.11.1978. Regulert utnyttingsgrad (u-grad) for eiendommen er 1,0-1,5 og det er i planen angitt byggegrenser.

Thorvald Meyers gate 73 er en eiendom lokalisert på hjørnet av Thorvald Meyers gate og Nordre gate. Oppgitt tomteareal er 548 m² og eiendommen er bebygd med tre sammenhengende bygninger; Thorvald Meyers gate 73 A, B og C. Tilbygget plasseres utenfor byggegrense i bakgård som er regulert med formål fellesareal (gangvei, lek og opphold). Tiltaket medfører at u-grad øker fra 1,88 til 1,92.

Eiendommen er registrert på Byantikvarens guleliste som bevaringsverdig.

Søknad om rammetillatelse
Søknad om rammetillatelse for oppføring av tilbygg er mottatt hos Plan- og bygningsetaten den 29.05.2009. Tiltaket omfatter oppføring av et tilbygg inntil Thorvald Meyers gate 73 B i en etasje med takterrasse og høyde oppgitt til 2,20 meter med tillegg til rekkverk, totalt 3,35 meter. Tilbygget er vist med størrelse 10,55 m x 5,40 m (L x B) og er plassert på den sydlige delen av tomten. Tilbygget går ut fra bygningslivet i Thorvald Meyers gate 73 B og legges inntil felles eiendomsgrenser med Nordregate 27 og Thorvald Meyers gate 75, samt inntil eiendomsgrense og bygning i Nordregate 25B. Tilgang til takterrasse er vist ved etablering av utvendig trapp. Tilbygget er tenkt å fungere som bod/lagringsplass med oppholds- og lekearealer på takterrasse.

I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 7 er det søkt om dispensasjon fra samme lovs § 31.1 for oppføring av tilbygget utenfor regulert byggegrense og på regulert fellesareal (gangvei, lek og opphold), samt for overskridelse av maksimalt tillatt u-grad (1,5), da denne øker fra 1,88 til 1,92

Ansvarlig søker oppgir som særlige grunner for dispensasjon at hjørnetomten forbedrer sitt knappe uterom, og at areal for lek og opphold i praksis øker som følge av tiltaket. Nytt areal for lek og opphold på takterrasse vil dessuten få mer sol og lys, og vil bli skilt fra annen uønsket bruk av utearealet. Rommet under "lokket" vil også kunne benyttes til bortgjemming og opprydning i henhold til dagens bruk. Tilbyggets tette vegger mot naboeiendommer kan brukes til for eksempel ballvegg eller klatrevegg for planter, og mot Thorvald Meyers gate 75 vil veggen skape en god solkrok. Tiltaket vil bygge opp om reguleringens intensjon om brukbare arealer for lek og opphold.

Avslag
Avslag på søknaden ble gitt den 07.09.2009. Avslaget er gitt fordi Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke foreligger særlige grunner for dispensasjon og at tilbygget ikke er rimelig tilpasset omgivelsene.

Klager
Ansvarlig søker Munkedammen Arkitektkontor klager på vegne av sameiet Thorvald Meyers gate 73. Klagene er datert 21.09.2009 og 08.10.2009. Klagene er innkommet rettidig, jfr. forvaltningsloven (fvl) § 29.

Klager er av den oppfatning at det er overvekt av særlige grunner for å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Dispensasjon må derfor innvilges. Videre er klager uenig i Plan- og bygningsetatens bruk av pbl § 74. nr 2 i dette tilfellet.

Dispensasjon:
Klager anfører at det på reguleringskartet for kvartalets bakgårder er skrevet "Fellesareal (gangvei, lek og opphold). I reguleringsbestemmelsen er ordet "gangvei" ikke nevnt, og i bestemmelsen § 5 står det bare "fellesareal for adkomst, lek og opphold". Klager er av den oppfatning at det er *lek og opphold*, med grei adkomst til bruksenhetene, som er de viktigste momentene i saken.

Klager opplyser at det i byfornyelsestiden på 1970-tallet var intensjoner om frie, åpne felles bakgårder. I dag er klager av den oppfatning at intensjonen ikke har samme mening. Det parkeringsanlegget som skulle bygges for å avlaste bakgårdene er ikke anlagt, og det er ingen planer om å følge intensjonen på dette punktet. Gjerdene som avgrenser eiendommene i kvartalet står fortsatt, og klager mener at bakgårdene har et klart privat preg. Klager mener derfor at reguleringsplanen er foreldet. Klager viser videre til at planen (S-2794) allerede i 1985 ble fraveket ved at Frelsesarméen, Nordregate 25B, fikk utvide sitt bygg midt i kvartalet på areal som var regulert til lek og opphold. Klager redegjør for at det er overnevnte tilbygg som er en vektig årsak til at det omsøkte tilbygget med takterrasse er ønsket.

Klager er av den oppfatning at gjennomgående gangvei, som ikke er nevnt i reguleringsbestemmelsene eller vist på reguleringskartet, på grunn av terrengmessige forhold ikke vil bli realisert. Det knappe utearealet må derfor tilrettelegges for lek og opphold. Klager mener det foreligger en overvekt av grunner for å gi dispensasjon for å gjennomføre det omsøkte tiltaket. Frelsesarméens tilbygg skyggelegger tomten og en heving av utearealet vil bedre sol- og lysforhold og i praksis øke utearealet. Arealet for lek og opphold blir dessuten skilt fra annen uønsket bruk av eiendommen. Klager er videre av den oppfatning at tiltaket vil bygge opp om reguleringsplanens intensjoner om brukbare arealer for lek og opphold.

Estetiske krav:
Klager bestrider at tiltaket kan avslås med pbl § 74 nr. 2. Klager anfører at tiltaket er foreslått som et minimalistisk anlegg; så enkelt som mulig for å tilpasses omgivelsene. At veggene utføres tette, er et klart fortrinn. Det er mye bedre for naboene å få plantevegger, solvegg eller ballspillvegg framfor å se inn i en mulig rotete bakgård. Klager er videre av den oppfatning at det må tillegges stor vekt at ingen naboer har protestert.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling
Plan- og bygningslovens § 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.

Hensynet bak bestemmelsene om byggegrense, u-grad og formål i planen det søkes dispensasjon fra er å styre plassering av bygninger, begrense bebyggelsens totale areal og regulere bygningenes volum over terreng. Arealet skal også sikres bruk til gangvei, lek og opphold.

Det er i søknaden oppgitt at tilbygget skal benyttes som oppbevaringplass/bod med leke- og oppholdsareal på takterrassen. Dette vil ifølge søker gi et forbedret og mer solrikt leke- og oppholdsareal som blir skilt fra uønsket bruk. Rommet under lokket vil også brukes til bortgjemming og opprydning i henhold til dagens bruk. Tiltaket vil derfor etter søkers syn bygge opp om reguleringens intensjoner om brukbare leke- og oppholdsarealer.

Plan- og bygningsetaten er gjort kjent med at bakgårdens areal er begrenset og benyttes av næringsvirksomhetene i 1. etasje, slik at bakgården er uryddig og lite egnet til lek og opphold. Utearealene er dessuten skyggefulle på grunn av omkringliggende bebyggelse. Plassen benyttes også til parkering fordi

felles parkeringsanlegg som lå til grunn for reguleringsplanen ennå ikke er kommet til utførelse. Etaten har forståelse for ønsket om en forbedring av uteareralene i forhold til dagens situasjon, men er ikke enig i måten dette søkes gjort på.

Reguleringsplanen har som intensjon å sikre åpne arealer til lek og opphold samt gangforbindelse mellom fellearealene på eiendommene inne i karrébebyggelsen. Tilbygget oppføres i eiendomsgrensene og mellom bygningene i Thorvald Meyers gate 73 B og Nordregate 25B. Tiltaket hindrer en mulig gangforbindelse inne i karrébebyggelsen, og medfører lukking av gårdsrommet i strid med planens intensjon. Etaten kan se at eiendommene i kvartalet har en mer privat karakter enn det planen la opp til, og forstår det slik at dette er ønskelig. Det er etter etatens syn ikke en tilstrekkelig god grunn i forhold til hensynet som skal ivaretas av planen, selv om målsetningene som ligger i planen ikke synes å samme oppslutning i dag.

Det er redegjort for at tiltaket vil gi et forbedret og mer solrikt leke- og oppholdsareal som blir skilt fra uønsket bruk. Etaten kan se at en "heving" av arealer for lek og opphold vil gi mer sol og lys i forhold til dagens situasjon. Takterrassen vil imidlertid bli tilgjengelig via utvendig trapp og er ikke tilgjengelig for alle. Det stilles krav til at uteareralene skal være tilgjengelig og brukbare for alle, og tiltaket vil etter etatens mening ikke tilfredsstille dette kravet. Den uønskede bruken av arealet i dag kan heller ikke tillegges særlig vekt, da Plan- og bygningsetaten mener det ikke er en ønskelig utvikling å tillate tiltak som skal kompensere for bruk av regulerte leke- og oppholdsarealer til parkering og lagring. Det må også legges vekt på at gårdplassbebyggelse kun tillates der hvor det etter planen er tillatt. I dette tilfellet medfører plasseringen en uheldig virkning for eiendommen, og det er ikke ønskelig å skape presedens for området som helhet.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger en overvekt av særlige grunner for å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Klager bestrider også at tiltaket kan avslås og begrunnes med pbl § 74 nr. 2. Plan- og bygningsetaten mener tilbygget kan i seg selv være i tråd med pbl § 74 nr. 2. I dette tilfellet må etaten også vurdere tiltakets tilpasning til eksisterende forhold. Etaten anser tiltaket som et stort volum som opptar en stor del av det åpne gårdsrommet. Gårdsrommet blir sterkt berørt av tiltaket fordi det vil oppleves som mindre og trangere. Tiltaket medfører også etter etatens syn en uheldig lukking av den åpne strukturen som fellesarealet utgjør. Etaten anser at den estetiske vurderingen er underordnet avslaget på dispensasjonssøknadene i dette tilfellet.

Forslag til vedtak
Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 07.09.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder formål, byggegrense og u-grad.

Klagen fra Munkedammen Arkitektkontor anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

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

Malvin Bjorøy
avdelingsdirektør

Morten Moe
saksbehandler

Vedlegg:
1. Søknadsmaterialet
2. Situasjonskart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Tegninger
5. Avslag
6. Klager

Kopi til:
Munkedammen arkitektkontor, Thomas Heftyes gate 50, 0267 OSLO
Sameiet Thorvald Meyers gate 73, Thorvald Meyers gate 73, 0552 OSLO

VEDLEGG NR. 3

(Paragraf 1 - 6)
S-2366, 22.11.78

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MARKVEIEN - LEIRFALLSGATA - THORVALD MEYERS GATE OG NORDRE GATE PÅ SØNDRE GRUNELØKKA, OSLO KOMMUNE.

paragraf 1

De regulerte områder er på planen vist med reguleringsgrense.

paragraf 2

Området innenfor planens begrensning er regulert til byggeområde for boliger. I 1. etasje langs Markveien og Thorvald Meyers gate kan innpasses forretninger.

paragraf 3

Ny bebyggelse tillates oppført i maks. 5 etasjer (innenfor eksisterende 4. etg. gesimshøyde) og med takform tilpasset eksisterende bebyggelse.

Gårdsplassbebyggelse skal bare kunne oppføres hvor det etter denne planen er tillatt opprettholdt, og kun i sin nåværende høyde.

paragraf 4

Arealer/lokaler som i dag benyttes til næringsvirksomhet skal fortsatt kunne brukes til slik virksomhet innenfor boligområdet,hvis denne bruken ikke er til ulempe for bomiljøet.

Ny-etablering, eller vesentlig endring av eksisterende virksomhet i disse lokalene kan ikke finne sted uten bygningsrådets godkjennelse.

paragraf 5

De åpne områdene skal nyttes til fellesareal for adkomst, lek og opphold.

paragraf 6

Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomta i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo.

OBS! Paragraf 6 er korrigert med Miljøverndepartementets brev av 03.01.79.