



Sak 9/10 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om riving og oppfølging av nytt bygg som inneholder dispensasjon fra reguleringsplan - Tromsøgata 22

Arkivsak: 200901811

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang	Møtedato	Saknr
Byutviklingskomiteen	25.01.10	8/10
Bydelsutvalget	11.02.10	9/10

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM RIVING OG OPPFØLGING AV NYTT BYGG SOM INNEHOLDER DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - TROMSØGATA 22

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 18.05.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder riving av eksisterende bakbygning og erstatte den med nytt bakgårdshus til bolig.

Klagen fra ansvarlig søker sivilarkitekt Rolf Terjesen anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Byutviklingskomiteens flertallsinnstilling (2 A, 1 SV, 1 V, 1 R):

Bydelsutvalget vedtar Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak.

Byutviklingskomiteens mindretallsinnstilling (1 H, 1 F):

Det anbefales at bydelsutvalget gir klager medhold.





Sak 8/10 Klage over Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om riving og oppfølging av nytt bygg som inneholder dispensasjon fra reguleringsplan - Tromsøgata 22

Arkivsak: 200901811

Arkivkode: 531

Saksbehandler: Eigil Jakobsen

Saksgang

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

Møtedato

25.01.10

11.02.10

Saknr

8/10

KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM RIVING OG OPPFØLGING AV NYTT BYGG SOM INNEHOLDER DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN - TROMSØGATA 22

Plan- og bygningsetatens forslag til vedtak:

Bydelsutvalget ved Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 18.05.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder riving av eksisterende bakbygning og erstatte den med nytt bakgårdshus til bolig.

Klagen fra ansvarlig søker sivilarkitekt Rolf Terjesen anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Bydel Grünerløkka
Postboks 2128
Sofienberg
0505 Oslo

Dato: 28 DES. 2009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601257-25
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Elin Furseth Hjerto

Arkivkode: 531

Byggeplass: TROMSØGATA 22 Eiendom: 227/432/0/0
Tiltakshaver: Sameiet Tromsø Adresse: Tromsøgata 22, 0565 OSLO
Søker: Siv.ark. Rolf Terjesen Adresse: Fjellgata 26 D, 0566 OSLO
Tiltakstype: Bod/garasje Tiltaksart: Riving

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD
OM RIVING OG OPPFØRING AV NYTT BYGG SOM INNEHOLDER
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN – TROMSØGATA 22**

Byggesak- innstilling til bydelsutvalget

Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om riving av bevaringsverdig uthus og oppføring av nytt boligbygg er påklaget av ansvarlig søker sivilarkitekt Rolf Terjesen, Fjellgata 26.

I klagen anføres at eksisterende bygning er uegnet til fortsatt bruk som uthus. Klager mener at omsøkt nybygg er i henhold til reguleringsplan. Klager viser til at overskredet utnyttelsesgrad er redusert og at nytt bolighus vil ha samme dimensjoner og etasjetall som eksisterende uthus.

Klagen anbefales ikke tatt til følge fordi det ikke anses å være tilstrekkelig tungtveiende grunner for å dispensere fra reguleringsplan vedrørende bevaringsformål, utnyttelsesgrad og krav til autentisk preg.

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

UTDYPENDE SAKSFREMSTILLING

Gjeldende regulering og eksisterende forhold

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring (bolig), i reguleringsplan S-3026, vedtatt 14.12.1988. Eiendommen ligger innenfor felt A i Rodeløkka bevaringsområde.

Eiendommen er i dag bebygd med tre bygninger: Et våningshus (leiegård) i to etasjer med hovedfasade mot Solhauggata og en toetasjes uthusbygning med pulttak i eiendomsgrensen mot Tromsøgata 20.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bebyggelsen ble oppført som del av forstadsbebyggelsen i tre, sannsynligvis i 1870-årene. Omsøkt uthus er ført opp ca. 1892 og er del av et unikt trehusområde på Rodeløkka. Eiendommen står på Byantikvarens "Gul liste" som bevaringsverdig.

I reguleringsbestemmelsene for spesialområde bevaring felt A, er det bestemt i § 3 bokstav b at nye hus skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet vedrørende plassering, høyder, form og fasader. Utnyttelsesgraden kan vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maksimal byggehøyde er satt til to etasjer pluss innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Det fremgår at det skal innhentes uttalelse fra Byantikvaren. § 3 bokstav c bestemmer at dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall. For øvrig gjelder retningslinjene i § 3 bokstav b.

Søknad om rammetillatelse

Ansvarlig søker Rolf Terjesen søkte 30.01.2006 på vegne av tiltakshaver Sameiet Tromsøgata 22, om rammetillatelse for riving av eksisterende bakbygning for å erstatte den med nytt bakgårdshus med bolig. BRA for ny bygning oppgis til 94,5 kvm. BRA for bygning som skal rives oppgis til 101 kvm.

Søknaden omfattet i utgangspunktet takterrasse. Etter befaring mottok etaten 18.09.2007 reviderte tegninger der takterrasse er sløyfet og erstattet av to overlysvinduer. Omsøkt uthus ligger tett inntil nabohuset i Tromsøgata 20.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav b vedrørende utnyttelsesgrad. Søker viser til en arealberegning som medfører at omsøkt tiltak med riving og nybygg vil redusere overskridelsen av utnyttelsesgraden på eiendommen. Søker viser også til at *"det i nærområdet er vanlig med overskridelse av utnyttelsesgraden på eiendom"*.

Søker hevder i brev av 09.03.2009 at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon for så vidt gjelder bevaringsformål og kravene i reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav c vedrørende dimensjoner og etasjeantall i nytt hus.

Uttalelser fra annen myndighet

Byantikvaren har flere ganger uttalt seg om tiltaket, første gang i brev til tiltakshaver datert 04.11.2005. Bygningen ble på dette tidspunkt vurdert til å være i relativt god teknisk stand, men noe forfallen utvendig. Byantikvaren anbefalte at den ble bevart og istandsatt. Denne anbefalingen ble gjentatt 02.03.2006. Byantikvaren uttalte seg på nytt 03.03.2009. Her vises det til at det i de senere år har oppstått setningsskader slik at bakvegg til omsøkt uthus heller mot nabobygget. Byantikvaren sier seg enig i teknisk rapport av 03.06.2008 fra OPAK som fraråder rehabilitering/ombygging til boligformål. Byantikvaren anser eksisterende uthus som en viktig del av trehusbebyggelsen og mener at det har høy bevaringsverdi. Byantikvaren viser til at det er få gjenværende bygninger av denne typen i området. Bygningen betraktes som et viktig historisk spor i et sårbart trehusmiljø. Det påpekes at uthuset har forfalt, men hevdes at det fortsatt har bra autentisitet.

Protest

Nærmeste nabo i Tromsøgata 20 protesterte 17.11.2005. Naboen viser til at omsøkte tiltak med utgraving for kjeller, kan medføre ytterligere ustabile grunnforhold og setningsskader for eiendommen deres. Naboen viser til en samtale med Norges geotekniske institutt som uttaler at en betydelig tyngre konstruksjon/bygningsmasse vil medføre store endringer i grunnen. I protesten vises det videre til at omsøkte uthus har en synlig helling i retning nabohuset i Tromsøgata 20. Naboen viser til at

innvendingene er formidlet til arkitekt og byggherre uten at konkrete mottiltak skal være foreslått. Det bes om innsyn i prosjektet samt at oppstart utsettes til de har fått en tilstandsrapport.

Rodeløkka vel ved Morten Fastvold, uttaler 25.06.2007 at uthuset i en årrekke har utgjort en stor brannfare og at bygningen må rehabiliteres. Videre kommenteres protesten fra Tromsøgata 20. Man mener at uthuset kan rehabiliteres til boligformål uten demontering slik at brannfaren elimineres. Det oppfordres om å montere brannmur i nabogrensen og sikre mot setningsskader. For øvrig støtter vellet søknad om bruksendring til bolig med opprinnelig bygningsstruktur.

Naboen i Tromsøgata 20 protesterer på nytt 24.09.2007. Tidligere protest opprettholdes. Naboen viser til at det ikke er mulig å fundamenterer til fjell og motsetter seg at omsøkt bygning brukes som bolig. Videre vises det til at det er etablert brannmur mot store deler av uthuset i forbindelse med rehabilitering på eiendommen i Tromsøgata 20. Naboen hevder derfor at det ikke er nødvendig å rive og bygge nytt for å sikre mot brann. Naboen viser til at ansvarlig søker sitter i styret for Rodeløkka vel, og at uttalelsen derfra ikke er på vegne av Rodeløkkas beboere.

Ansvarlig søker/tiltakshaver kommenterer protesten 17.11.2005. I kommentaren vises det til at det er en rekke eksempler på tilsvarende tiltak på Rodeløkka uten skader på eiendommene. Søker/tiltakshaver mener at fundamentering kan skje til fjell, og at nybygget vil bidra til å stabilisere fundamentet i eiendomsgrensen. Det vises videre til at utbygging ikke vil starte uten grunnundersøkelser og prosjektering.

Avslag

Plan- og bygningsetaten avsto søknaden 18.05.2009 i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 31 nr. 1 og reguleringsbestemmelsene § 3 bokstavene b og c, samt regulert bevaringsformål.

På bakgrunn av innsendte tegninger kommer etaten til at omsøkt nybygg medfører fasadeendring og høydeendring. Plan- og bygningsetaten har ikke funnet grunnlag for å dispensere fra reguleringsbestemmelse § 3 c. Etaten kommer til at vilkårene ikke er til stede for å rive/endre uthuset. I avslaget vises det til at uthuset har betydelig kulturhistorisk verdi. Det vises til at det er autentisk, og at det er et av få gjenværende uthus av denne typen i området. Plan- og bygningsetaten vurderer det slik at uthuset, forutsatt vedlikehold, fortsatt kan brukes som uthus.

Etaten kommer også til at det ikke foreligger tilstrekkelige grunner for å dispensere fra reguleringsbestemmelsene § 3 b vedrørende utnyttelsesgrad. I avslaget vises det til at utnyttelsesgraden allerede er overskredet og at området er tett bebygd.

Klage

Avslaget er påklaget av ansvarlig søker sivilarkitekt Rolf Terjesen i brev av 09.06.2009. Klagen er innkommet til rett tid, jf. fvl. § 29.

I klagen blir det anført at omsøkt tiltak er i henhold til reguleringsplan.

Klager mener at han ikke trenger å søke om dispensasjon fra reguleringsplan vedrørende utnyttelsesgrad. Han viser til at han har gått bort ifra å bygge det planlagte trappehuset på eksisterende hovedbygning, og at utnyttingsgraden derfor har blitt redusert med 0,09.

I klagen fremgår en oppstilling som viser redusert areal i første og andre etasje samt loftet. Klager viser til at målbart areal reduseres med 39,0 kvm og at utnyttelsesgraden senkes med 0,09. Eksisterende og ny utnyttelsesgrad oppgis å være hhv. 1,197 og 1,104.

Klager mener videre at tiltaket ikke er avhengig av dispensasjon vedrørende bevaringsformål og reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav c vedrørende dimensjoner og etasjetall.

Klager viser til at uthuset er i så dårlig stand at det ikke kan brukes som uthus lenger. Klager mener at en slik oppfatning kom til uttrykk ved en befaring der Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren deltok. Klager underbygger anførselen ytterligere med at OPAK i rapport av 03.06.2008 uttaler at uthuset er i så dårlig stand at det ikke kan anbefales rehabilitert/ombygget. Klager viser videre til at uthuset har vært i kommunens eie i mange år uten at det har blitt vedlikeholdt.

I klagen vises det til at øvre gesims øker med 1,2 meter, men at den nye bakbygningen for øvrig har nøyaktig samme ytre mål som eksisterende bygg. Den økte gesimshøyden forklares med økt krav til etasjehøyde.

Klager viser videre til at eksisterende bygning er svært brannfarlig og at den tekniske tilstanden utgjør en fare for omgivelsene.

Endelig påberoper klager seg rett til likebehandling fordi det er gitt dispensasjon i tilsvarende saker.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling

Dispensasjon

Omsøkt tiltak overskrider maksimalt tillatt utnyttelsesgrad og er avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav b. Tiltaket innebærer riving av bevaringsverdig uthus som skal erstattes av nytt bolighus. Tiltaket medfører videre fasadeendringer og høydeendring, og Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket er avhengig av dispensasjon også hva gjelder regulert bevaringsformål og reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav c.

Plan- og bygningsloven § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer der det foreligger særlige grunner. Utgangspunktet tas i de bestemmelser det er aktuelt å fravike, og søkers interesse i å få dispensasjon skal veies opp mot hensynene som reguleringen skal ivareta. Det skal gjøres en konkret vurdering der søkers interesse må være av en slik karakter og ha en slik tyngde at den slår igjennom overfor hensikten med reguleringen.

Dispensasjon vedrørende utnyttelsesgrad – reguleringsbestemmelsene § 3 b

Klager anfører at utnyttelsesgraden blir redusert fordi det ikke lenger søkes om trappehus på eksisterende hovedbygning.

Hensynet bak reguleringen er å begrense bygningers volum over terreng for å sikre lys og luft mellom bygningene samt sikre gode utomhusareal.

Etter Plan- og bygningsetatens mening får det ingen betydning for dispensasjonsforholdet at søknad om nytt trappehus på hovedbygningen er avslått. Etaten viser til at omsøkt tiltak uansett har en høyere utnyttelsesgrad enn det reguleringsplanen tillater.

I søknaden ble utnyttelsesgraden opplyst å være 1,1 ut ifra et bruksareal på 101 kvm fordelt med 44,5 kvm i første etasje, 44,5 kvm i andre etasje og loft på 12 kvm. Sist godkjente tegninger er datert 14.09.2007.

Klager viser til at utnyttelsesgraden har blitt redusert fra 1,197 til 1,104. Den oppgitte reduksjon i utnyttelsesgrad på grunn av at trappehuset utgår, er minimal. Plan- og bygningsetaten viser til at eiendommen er regulert med en maksimal utnyttelsesgrad som allerede er overskredet, og området er veldig tett bebyggt. Bruksendring fra uthus til bolig medfører flere beboere på eiendommen, og dette gir behov for mer utomhusareal for opphold. Etaten mener at det ikke er grunnlag for å tillate en ytterligere overskridelse av utnyttelsesgraden.

Klager anfører videre at utnyttelsesgraden er feil utregnet for eksisterende uthus. Han legger ved en skisse som viser at andre etasje i eksisterende uthus er over 1,90 meter. I følge klager innebærer dette at arealet i eksisterende andre etasje inngår i målbart areal, og at eksisterende uthus har en høyere utnyttelsesgrad enn det Plan- og bygningsetaten legger til grunn. Klager mener at omsøkt boligbygg sånn sett innebærer en reduksjon av målbart areal på 39,0 kvm og en senkning av utnyttelsesgraden på 0,09.

Plan- og bygningsetaten mener imidlertid at tegningen som er vedlagt klagen er feil målsatt. Den viser første etasje og andre etasje på hhv. 2,15 og 1,95 meter. Plan- og bygningsetaten mener at dette er feil fordi høyden er målt til underkant av takbord/gulvbord. Det korrekte er at høyden måles til underkant av bjelke. Høyden i andre etasje vil da komme under 1,80 meter. For omsøkte nye bolig foreligger korrekte arealberegninger. Etaten legger etter dette til grunn at nytt bolighus medfører en arealøkning på ca. 40 kvm.

Plan- og bygningsetaten kommer etter dette til at det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende grunner for å dispensere fra reguleringsbestemmelsene vedrørende utnyttelsesgrad.

Dispensasjon fra regulert formål og reguleringsbestemmelsene § 3 c

Området er regulert til spesialområde bevaring. Reguleringsbestemmelsene § 3 c fastslår at "Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og for øvrig etter retningslinjene i b".

Det nye bakgårdshuset/boligen er med kjeller, første etasje, andre etasje og loft. Det er ikke innsendt komplette tegninger av eksisterende uthus, men ifølge ansvarlig søker har det nye bolighuset samme plassering som eksisterende uthus. De ytre målene, med unntak av en høydeforskjell på 1,2 meter, samsvarer også med det eksisterende. Fotografier av eksisterende uthus, teknisk rapport og tegningen av det nye huset viser at tiltaket medfører fasadeendringer og høydeendring. Innvendig etasjehøyde i uthuset er utifra befaring, anslått til ca 1,8 meter i første og andre etasje. Klagen er vedlagt en skisse som viser at målene i eksisterende uthus i første og andre etasje er hhv. 2,15 meter og 1,95 meter. Det nye huset er planlagt med 2,4 meter i hver etasje. Det oppgis ingen endringer på sokkelhøyde eller terrengnivå, og det nye huset antas å bli ca. 1,2 meter høyere enn eksisterende uthus.

Hensikten bak reguleringen er at det autentiske skal ivaretas. Reguleringsformålet innebærer at det stilles strenge krav til endringer av den bevaringsregulerte bebyggelsen.

I klagen vises det til at den omsøkte bakbygningen har nøyaktig samme ytre planmål som eksisterende bygg. Det opplyses imidlertid at øvre gesims øker med 1,2 meter på grunn av kravet til boligetasje på 2,4 meter. Klager mener at den nye bygningen til tross for høydeøkningen, har en slik karakter at den tilfredsstillende retningslinjene i reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav c. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket er for ulikt det opprinnelige til at hensyn bak bestemmelsen blir ivarettatt.

Klager viser til at uthuset er i så dårlig stand at det ikke kan brukes som uthus lenger. Klager mener at en slik oppfatning kom til uttrykk ved en befaring der Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren deltok.

Klager underbygger anførselen ytterligere med at OPAK i rapport av 03.06.2008 uttaler at uthuset er i så dårlig stand at det ikke kan anbefale rehabilitering/ombygging. Klager viser videre til at uthuset har vært i kommunens eie i mange år uten at det har blitt vedlikeholdt.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at det har kommet noen nye opplysninger vedrørende grunnforholdene eller bygningens tekniske tilstand. Plan- og bygningsetaten viser til at det i teknisk rapport frarådes rehabilitering/ombygging til bolig ut fra et bygningsteknisk synspunkt. Det er imidlertid mulig å bruke bygningen som uthus slik det gjøres i dag.

På bakgrunn av Byantikvarens uttalelse mener Plan- og bygningsetaten at uthuset bør istandsettes og fortsatt brukes som uthus. Bygningen har betydelig kulturhistorisk verdi. Den er et av få gjenværende uthus av denne typen i området, og den er autentisk. Den tekniske tilstanden anses ikke å være for dårlig for fortsatt bruk som uthus. Det forutsettes at uthuset vedlikeholdes. Etaten mener at det bryter for mye med bevaringsformålet dersom uthuset rives og erstattes av omsøkte boligbygg. Omsøkt nybygg medfører betydelige fasadeendringer og høydeendring.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det ikke foreligger tilstrekkelig tungtveiende grunner for å dispensere fra reguleringsformålet og reguleringsbestemmelsene § 3 bokstav c.

Rett til likebehandling

Klager viser til eiendommer i samme reguleringsområdet som har fått innvilget dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om *utnyttelsesgrad*. I klagen nevnes spesielt Fjellgata 21 og Tromsøgata 25. For så vidt gjelder *bevaringsformålet*, så viser klager spesielt til Fjellgata 29, der han mener at et uthus i langt bedre stand enn omsøkte uthus i Tromsøgata 22, ble revet og erstattet av nybygg. Av tilsvarende saker nevner klager følgende: Fjellgata nr. 6, 10, 13, 16, 18, 21, 29 og 43. Videre nevner han Langgata 7, 29, 33, og 35, Tromsøgata 13, 20, 25 og 29 samt Hammerfestgata 5 og 7.

Plan- og bygningsetaten ser at det i perioden fra midt på 1980-tallet og til 2007 er gitt flere tillatelser for riving og oppføring av nybygg. Omsøkte tiltak skiller seg fra disse sakene ved at det ifølge Byantikvaren er viktige antikvariske hensyn som gjør seg gjeldende. Det er også uttalt fra kommunens side at området er veldig tett bebyggt, og at det av hensyn til beboerne ikke bør fortettes ytterligere, med mindre det er tillatt i reguleringsplan.

Vedrørende Tromsøgata 25 - utnyttelsesgrad:

Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse for oppføring av ny bakgårdsbygning i Tromsøgata 25 i vedtak av 25.04.2007. Tillatelsen ble imidlertid ansett for å være ugyldig fordi søker hadde lagt feil utnyttelsesgrad til grunn. Tillatelsen ble omgjort og erstattet av ny rammetillatelse, datert 19.05.2008. Vedtaket ble påklaget. Klagesaken var oppe til behandling i Bydelsutvalg Grünerløkka 06.05.2009, og Bydelsutvalget ga klagerne medhold. Plan- og bygningsetaten opphevet rammetillatelsen og fattet vedtak om avslag 24.06.2009. Kommunens avslag er påklaget av sivilarkitekt Rolf Terjesen, og etaten viser til at klagen ble oversendt Fylkesmannen til behandling 06.08.2009. I saken vedrørende Tromsøgata 25 foreligger det derfor ingen gyldig tillatelse.

Kommunen har så sent som i august i år avslått søknad om dispensasjon for Tromsøgata 25, og her var utnyttelsesgraden lavere enn for omsøkte eiendom. I forbindelse med Tromsøgata 25, er det uttalt fra kommunens side at området er veldig tett bebyggt og at det anses som viktig av hensyn til beboerne å beholde de gjenværende åpne uterommene.

Vedrørende Fjellgata 21- utnyttelsesgrad og bevaringsformål

Nybygg ble tillatt 28.03.1996. Saken skiller seg fra omsøkte tiltak i Tromsøgata 22 ved at bygningen i Fjellgata 21 var i så dårlig teknisk stand at Byantikvaren aksepterte riving. I saken vedrørende Fjellgata 21 uttalte Byantikvaren seg positivt til overskridelse av utnyttelsesgraden. Tettheten ble vurdert som en videreføring av den eksisterende frodige tettheten og mangfoldet som er på Rodeløkka. Plan- og bygningsetaten gikk inn for å gi dispensere fra tillatt utnyttelsesgrad. Det skal bemerkes at utnyttelsesgraden her var på 0,88 og lavere enn det som er tilfelle for Tromsøgata 22.

Vedrørende Fjellgata 43:

Klager viser videre til Fjellgata 43 der det 11.03.1998 ble tillatt riving av garasje/uthus for å oppføre tilbygg med boligfunksjon og enkeltgarasje. Bygningene beskrives her som enkle og i svært dårlig teknisk stand med store råte- og fuktskader. Byantikvaren anbefaler primært istandsetting, men saken skiller seg fra omsøkte tiltak i Tromsøgata 22 ved at Byantikvaren aksepterer riving på grunn av den svært dårlige tekniske tilstanden.

Vedrørende Fjellgata 29:

Her ble nybygg tillatt 03.10.1995. Saken skiller seg fra Tromsøgata 22 ved at Byantikvaren anbefalte prosjektet med mindre endringer.

Det er et alminnelig forvaltningsrettslig prinsipp at like tilfeller skal behandles likt. Plan- og bygningsetaten kan likevel gjøre forskjell når det er saklig grunn til å behandle to saker på ulik måte. Forskjellbehandlingen blir usaklig først når de relevante forhold i sakene er like, og det ikke er skjedd endringer i rettsstilstand eller praksis.

Mange av sakene klager viser til er av eldre dato. Sammenligning med eldre saker har begrenset verdi. For omsøkte tiltak er det viktige bevaringshensyn som gjør seg gjeldende. Den tekniske tilstanden vurderes som bedre for omsøkte tiltak enn det som var tilfelle i ovennevnte saker i Fjellgata 21 og 43. Forutsatt vedlikehold, kan omsøkte uthus fortsatt brukes til boder. Området er veldig tett bebygd, og bydelen har uttalt at den anser det som viktig av hensyn til beboerne å beholde de gjenværende åpne uterommene.

Ut ifra ulikhetene som er nevnt ovenfor og en strengere praksis vedrørende utnyttelsesgrad og bevaring, mener Plan- og bygningsetaten at det ikke foreligger usaklig forskjellsbehandling i denne saken.

Klager mener at eksisterende bygning er svært brannfarlig og har en bygningsteknisk tilstand som gjør den til en fare for omgivelsene. Naboen i Tromsøgata 20 viser i brev av 24.09.2009 til at det ikke er nødvendig å rive huset for å sikre mot brann, da de i forbindelse med rehabilitering har oppført brannmur/brannvegg mot store deler av omsøkte uthus.

Plan- og bygningsetaten kan ikke se at klagen inneholder nye momenter som ikke er vurdert.

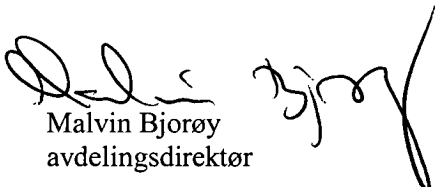
Forslag til vedtak

"Bydelsutvalget ved bydel Grønland finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 18.05.2009 om i medhold av plan- og bygningslovens § 7 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder riving av eksisterende bakbygning og erstatte den med nytt bakgårdshus til bolig.

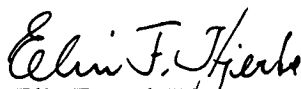
Klagen fra ansvarlig søker sivilarkitekt Rolf Terjesen anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse."

PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Malvin Bjorøy
avdelingsdirektør



Elin Furseth Hjerpe
rådgiver

Vedlegg:

1. Søknadsmaterialet
2. Situasjonkart
3. Reguleringskart
4. Reguleringsbestemmelser
5. Tegninger m/fasader og snitt/illustrasjoner/bilder
6. Protester
- 7 Uttalelse til protester
8. Uttalelse fra andre Byantikvaren
9. Avslag
10. Klage
11. Kopi av teknisk rapport fra OPAK

Kopi uten vedlegg til:

Siv.ark. Rolf Terjesen, Fjellgata 26 D, 0566 OSLO

Sameiet Tromsø, Tromsøgata 22, 0565 OSLO

A.H. Kaaren og T. Vestengen, Trømsøgata 20, 0565 OSLO

Rodeløkka vel, v/ Morten Fastvold, Tromsøgata 24, 0565 OSLO, post@rodelokka-vel.info

Siv ark ROLF TERJESEN * Fjellgata 26 0566 Oslo * Tlf. 22.351076 * 915.78037 Fax. 22.353189

Oslo 16.01.06

Oslo kommune
PLAN OG BYGNINGSETATEN
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

G.nr.227 b.nr.432 – TROMSØGATA 22 NYTT BAKGÅRDSHUS

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

Eksisterende uthus er i svært dårlig teknisk og vedlikeholdsmessig stand. I tillegg har bygningen for lave takhøyder og er statisk underdimensjonert.

Uthuset har vært brukt til bolig og boder, men er i dag på grunn av sin tilstand ikke i bruk til noe formål. Brannteknisk representerer den en bombe. Vedl. 1

Ved siden av et akselererende forfall er eksisterende bygningen lite egnet til noen tenkbar nye bruk og foreslås derfor erstattet av et nybygg.

Byantikvaren har fått oversendt skisseforslag til ny bakbygning og går i brev 04.11.05 imot riving av eksisterende uthus. Etaten motsetter seg derimot ikke at bygningen får en ny bruk. Vedl. 2

Bakgrunnen for Byantikvarens motstand mot riving er at de mener at huset lar seg utbedre og istandsatt til bolig.

Dette er vi sterkt uenige i og vil derfor engasjere en uavhengig konsulent til å utarbeide en tilstandsrapport av bygningen. Denne vil bli ettersendt søknaden så fort den foreligger.

Vi foreslår derfor et nybygg der sentrale trekk ved den historiske situasjonen videreføres. I praksis betyr dette at nybygget får samme plassering, volum og ytre mål som det eksisterende uthuset. På denne måten opprettholdes lesbarheten uthus – bolig. Nybygget er samtidig gitt et moderne formspråk slik at det klart fremgår at en ny bygning har erstattet en tapt original.

På mange måter er saken tilnærmet identisk med riving og nybygg av bakbygningen i Fjellgata 29. Eiendommen var eid og planen ble fremmet av Oslo kommune.

Den eneste forskjellen er at uthuset i Fjellgata 29 var i bedre bruksmessig og teknisk stand. Kopi av approbasjon vedlegges. Vedl. 3

Tiltaket har vært nabovarslet og det er innkommet en klage fra Helene Kaarem og Trond Vestengen Tromsøgata 20. Vedl. 5

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

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

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringsstillatelse gitt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
		<input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	Beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk	
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk	
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann	
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta	
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Foreligger utslippstillatelse?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Overvann	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng
----------	---

Næringsgruppe	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	Bruksareal til bolig	Er det heis i bygningen?
Bolig	Annet	Totalt			
94,5	-	94,5	3	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.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei

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	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
Bygningstypekode 111	

Protesten omhandler i sin helhet bygging av kjeller og mulige skader på eget hus og fundamenter.

Vi har vært i kontakt med naboene og presisert at det er en selvfølge at byggingen skal utføres uten skader på deres eiendom. Dette er en alminnelig situasjon ved bygging i indre by, der det nesten uten unntak bygges i eiendomsgrensen. Det finnes også en rekke eksempler fra Rodeløkka der slik bygging er foretatt uten at det er oppstått skader på naboeiendommene.

Det påpekes fra klagerene at bygningene står på ustabil grunn. Vi mener derimot at det er overveiende sannsynlig at nybygget kan fundamenteres på fjell og under alle omstendigheter vil nybygget bidra til å stabilisere fundamentet i eiendomsgrensen. Vi vil videre presisere at bygging ikke vil bli startet før det er foretatt grundige grunnundersøkelser, og at ingen arbeider vil bli iverksatt uten grundige forundersøkelser og prosjektering.

Videre vil arbeidene bli utført med spesielt henblikk på å unngå skader på bygningene i Tromsøgata 20. Det underslås i protesten at halvparten av bygningsmassen i Tromsøgata 20 er nybygg.

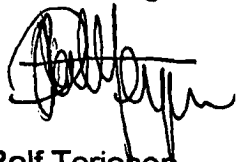
På denne bakgrunn ber vi at Plan og bygningsetaten avviser klagen.

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsvedtektene § 3b.

Vedl. 4

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

Med vennlig hilsen



Rolf Terjesen

Kopi:

Sameiet Tromsøgata 22

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

For nedennevnte 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

Oslo kommune

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen samtidig som nabovarslet.

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
227	432		
Adresse Tromsøgata 22			
Postnr.	Poststed		
0565	Oslo		
Eier/fester Sameiet Tromsøgata 22			

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

Innhegning mot veg

Bruksendring

Dispensasjoner

Annét - beskriv

Riving uthus og opptøring nybygg
Nytt hagehus hovedbygning

Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

Driftsbygning i landbruket pbl § 81

Mindre byggearbeid

Skilt

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

- 1- Riving eks. uthus
- 2- Opptøring av nybygg med samme volum og plassering som uthus
- 3- Riving eks. hagehus og opptøring av nytt hagehus eks. hovedbygning
- 4- Utbedning leilighet 3. etasje i eks. bygning

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B		<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D		<input checked="" type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	1-2	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J		<input checked="" type="checkbox"/>

Adresser

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:

Ansvarlig søkers postadresse

Fjellgata 26D 0566 Oslo

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:

Kommunens adresse

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

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift til ansvarlig søker	SIV. AIK ROLF TERJESEN Fjellgata 26D 0566 Oslo T. 22 351076 F. 22353189
Oslo	31.10.05		

Oslo 16.01.06

Oslo kommune
 PLAN OG BYGNINGSETATEN
 Boks 364 Sentrum
 0102 Oslo

G.nr.227 b.nr.432 – TROMSØGATA 22
Søknad om dispensasjon fra Reguleringsplanens § 3b.

Omsøkte tiltak, nytt trappehus og bakbygning, vil ikke øke eksisterende bruksareal på eiendommen.

Det er derfor et tvilstilfelle om det skal søkes dispensasjon for utnyttelsesgraden som blir tilnærmet uforandret. Vi har likevel valgt å søke dispensasjon.

Dispensasjonsøknaden er nabovarslet og det er ikke innkommet noen kommentarer til utnyttelsesgraden.

Beregning av utnyttelsesgrad er som følger:

Areal:	Eks.sit.	Ny situasjon	Økning trappehus	Økning / reduksjon areal
<u>Eks. hus</u>				
U.et.	48,8 m2	48,8 m2		
1.et.	111,9 m2	111,9 m2	4,1 m2	
2.et.	111,9 m2	111,9 m2	<u>3,8 m2</u>	
Loft	95,9 m2	<u>93,4 m2</u>		
Sum 1	368,5 m2	366,0 m2	7,9 m2	+ 5,4 m2
<u>Uthus</u>				
1.et.	44,5 m2	40,9 m2		
2.et.	44,5 m2	36,0 m2		
Loft	12,0 m2	17,6 m2		
Sum 2	101,0 m2	94,5 m2		- 6,5 m2
Sum 3	469,5 m2	460,5 m2		- 0,9 m2

Det vil si at totalarealet blir tilnærmet uforandret.

Tomteareal	350,4 m2
<u>Areal midt vei</u>	69,0 m2
<u>Areal for beregning av utnyttelsesgrad</u>	419,4 m2

Utnyttelsesgrad: 468,4 : 419,4 = 1,1

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

30 JAN. 2006

SAKSNR: 200601257-2

Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

Vedleggsdato
(fylles ut av kommunen)

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

SAKSNR: 200601257-2

(Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, etter avtale med kommunen)

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 Arbeidsilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	227		432		NYBYGG UTHUS	
Adresse			Postnr	Poststed		
Tromsøgate 22			0565	Oslo		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input checked="" type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	<input checked="" type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv Rivne av de bakbygging og oppføring av nybygg				

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

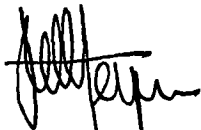
Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: Sivilark. Rolf Terjesen	Navn: Sameiet Tromsø
Adresse: Fjellaaba 26 D	Adresse: Tromsøgate 22
Postnr: 0566 Poststed: Oslo	Postnr: 0565 Poststed: Oslo
Organisasjonsnr: 985 410 534 Telefon: 22351076	Organisasjonsnr: Telefon (daglig):
Kontaktperson: Rolf Terjesen Mobiltelefon: 91578037	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
E-postadresse: Rolf.terjesen@edn.net Telefaks: 22353189	E-postadresse:
Dato: 30.01.06 Underskrift: [Signature]	Dato: 13/1-06 Underskrift: [Signature]
Gjentas med blokkbokstaver: ROLF TERJESEN	Gjentas med blokkbokstaver: TORGEIR SCHULSTOCK

Det alt overveiende av de omkringliggende eiendommene er bebygget med en utnyttelsesgrad som ligger over grensen på 0,6.

Da de anmeldte tiltakene omhandler erstatning av et bygningsvolum med et tilsvarende nytt og utvidelse av eksisterende trappehus, og dette ikke øker eksisterende utnyttelsesgrad, ber vi at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsvedtekt § b.

Med vennlig hilsen



Rolf Terjesen

Kopi:

Sameiet Tromsøgata 22

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr
A-1

Kommunens saksnr

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

NYBYGG - UTHUS

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr 227 Bnr 432 Fester Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Tomsogata 22	Postnr 0565 Poststed Oslo
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):
	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: Y-koordinat:	

Forhåndskonferanse

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

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

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

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr E-1-3
-------------------	--	---------------------

Arealdisponering

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

Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal Ca 350,4 (målt på reg. kart)
--------------	---	--

	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse		Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Antall bruksenheter (NS 3940)	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Antall bruksenheter (NS 3940)	
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	1	1	1	
Antall bruksenheter (NS 3940)	3	1	1	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	101,- m ²	48,- m ²	94,5 m ²	48,- m ²	÷ 6,5 m ²
Bebygd areal (NS 3940)	48,- m ²	48,- m ²	48,- m ²	48,- m ²	
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket					1,1

Vis beregning av grad av utnyttning

Se vedlegg:
Søknad om dispensasjon fra Reg. planens § 3b.

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 0,-	Vegmidte	Annen bygning 0,-
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. varn- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand 3 m	<input type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avkart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)				Vedlegg nr 1-

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 varsel er mottatt.

1

Eiendom/byggested.

Gnr. 227	Bnr. 432	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
				Tromsøgata 22 OS65 Oslo
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn
Gnr. 227	Bnr. 371	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn
				Monica Aurlund Gulliksen
Adresse				Adresse
Solhauggata 10				Solhauggata 10
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0005 7086 9 NO
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 372	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
				Finn Egil Pedersen	
Adresse				Adresse	
Solhauggata 11				Solhauggata 11	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0005 7087 2 NO	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

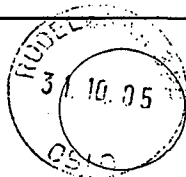
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 428	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
				Oslo KF Boligbygg	
Adresse				Adresse	
Tromsøgata 18				Postboks 1192 Sentrum	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. 0107	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0005 7088 6 NO	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 428	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
				Leif Atle Nordrum Rakvåg	
Adresse				Adresse	
Tromsøgata 18				Tromsøgata 18	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0005 7089 0 NO	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 428	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
				Siv-Anita Wagan	
Adresse				Adresse	
Tromsøgata 18				Tromsøgata 18	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo	Poststedets reg.nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Denne del klistres på kvittering RR 0005 7090 9 NO	
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt <input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket					

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

Samlet antall sendinger: fem-5 Sign. 



C-2

Kvittering for nabovarsel		Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller ovennevnes på vanlig motkruttning. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.	
Eiendom/byggested			
Gnr. 227	Bnr. 432	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse		Tromsøgata 22 OS65 Oslo	
Nabo/gjenboereiendom		Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 428	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse		Celine Eugebrigtsen	
Tromsøgata 18		Tromsøgata 18	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel			Poststedets reg.nr.
Dato			Denne del klistres på kvittering RR 0005 7091 2 NO
Sign.			
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	


Nabo/gjenboereiendom		Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 430	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse		Ashid Helene Kaarem	
Tromsøgata 20		Tromsøgata 20	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel			Poststedets reg.nr.
Dato			Denne del klistres på kvittering RR 0005 7092 6 NO
Sign.			
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

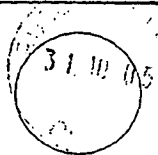
Nabo/gjenboereiendom		Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 430	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse		Trond Olav Vestengen	
Tromsøgata 20		Tromsøgata 20	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel			Poststedets reg.nr.
Dato			Denne del klistres på kvittering RR 0005 7093 0 NO
Sign.			
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo/gjenboereiendom		Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 433	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse		Marken Fastvold	
Tromsøgata 24		Tromsøgata 24 B	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel			Poststedets reg.nr.
Dato			Denne del klistres på kvittering RR 0005 7094 3 NO
Sign.			
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

Nabo/gjenboereiendom		Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 433	Festenr.	Seksjonsnr.
Adresse		Gunhild Ingrid Leden	
Tromsøgata 24		Tromsøgata 24 A	
Postnr. OS65	Poststed Oslo	Postnr. OS65	Poststed Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel			Poststedets reg.nr.
Dato			Denne del klistres på kvittering RR 0005 7095 7 NO
Sign.			
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket	

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

Samlet antall sendinger: 5-fem Sign. 



C-3

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overnevnte personlig mottakning. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested				Adresse	
Gnr. 227	Bnr. 432	Festenr.	Seksjonsnr.		
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 433	Festenr.	Seksjonsnr.	Ingrid Olea Thinn Bjerke	
Adresse Transogaba 24				Adresse Hønskollen 4	
Postnr. 0565		Poststed Oslo		Postnr. 1384	Poststed Asker
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 0005 7096 5 NO	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 433	Festenr.	Seksjonsnr.	Knut Olav Skarsaune	
Adresse				Adresse Preslegårdsveien 47	
Postnr.		Poststed		Postnr. 0851	Poststed Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 0005 7097 4 NO	


Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr. 227	Bnr. 493	Festenr.	Seksjonsnr.	Oslo kommune	
Adresse				Adresse Rådhuset	
Postnr.		Poststed		Postnr. 0037	Poststed Oslo
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Denne del klistres på kvittering RR 0005 7098 8 NO	

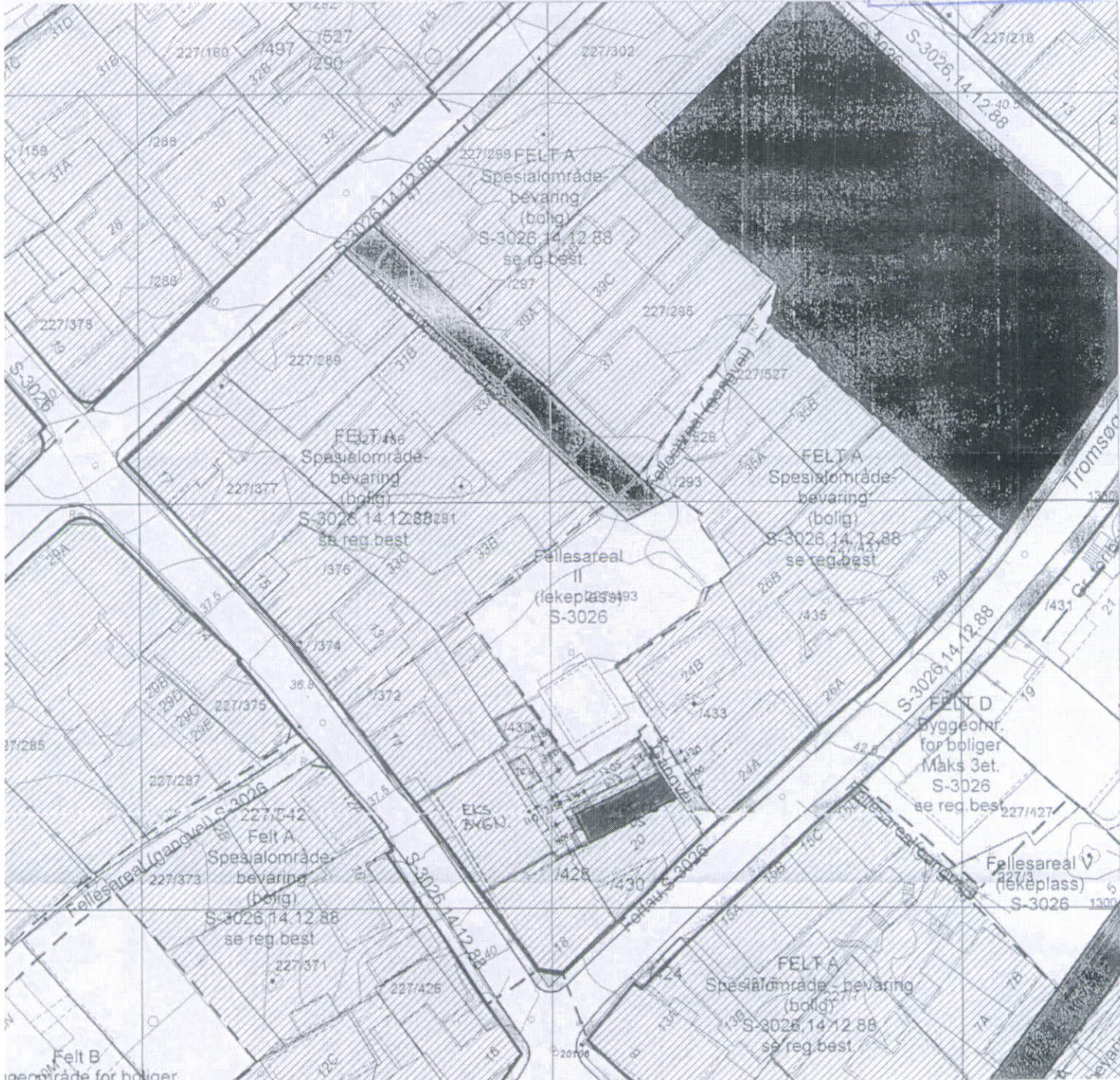
Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		
Adresse				Adresse	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Poststedets reg.nr.	

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo/gjenboereiendoms eiers/festers navn	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		
Adresse				Adresse	
Postnr.		Poststed		Postnr.	Poststed
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
<input type="checkbox"/> Varsel er mottatt		<input type="checkbox"/> Samtykker i tiltaket		Poststedets reg.nr.	

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

Samlet antall sendinger: 3- tre Sign. [Signature]





A - Oslo 14.01.06 - Rammesekrad kontrollert

227/432 TROMSØGATA 22
NYBYGG BAKBYGGING
NY TRAPP OG TRAPPEHUS
SITUASJONSPLAN
M. 1:500

673
001A

Oslo 21.12.2005 * R.T.
 Siv ark Rolf Terjesen * Fjellgata 26D 0566 Oslo
 Tlf. 915.78037 * Email. rolf.terjesen@c2i.net

Plan- og bygningssetaten

Ålestock 500 Dato 15.09.2005

Plan- og bygningssetaten Oslo

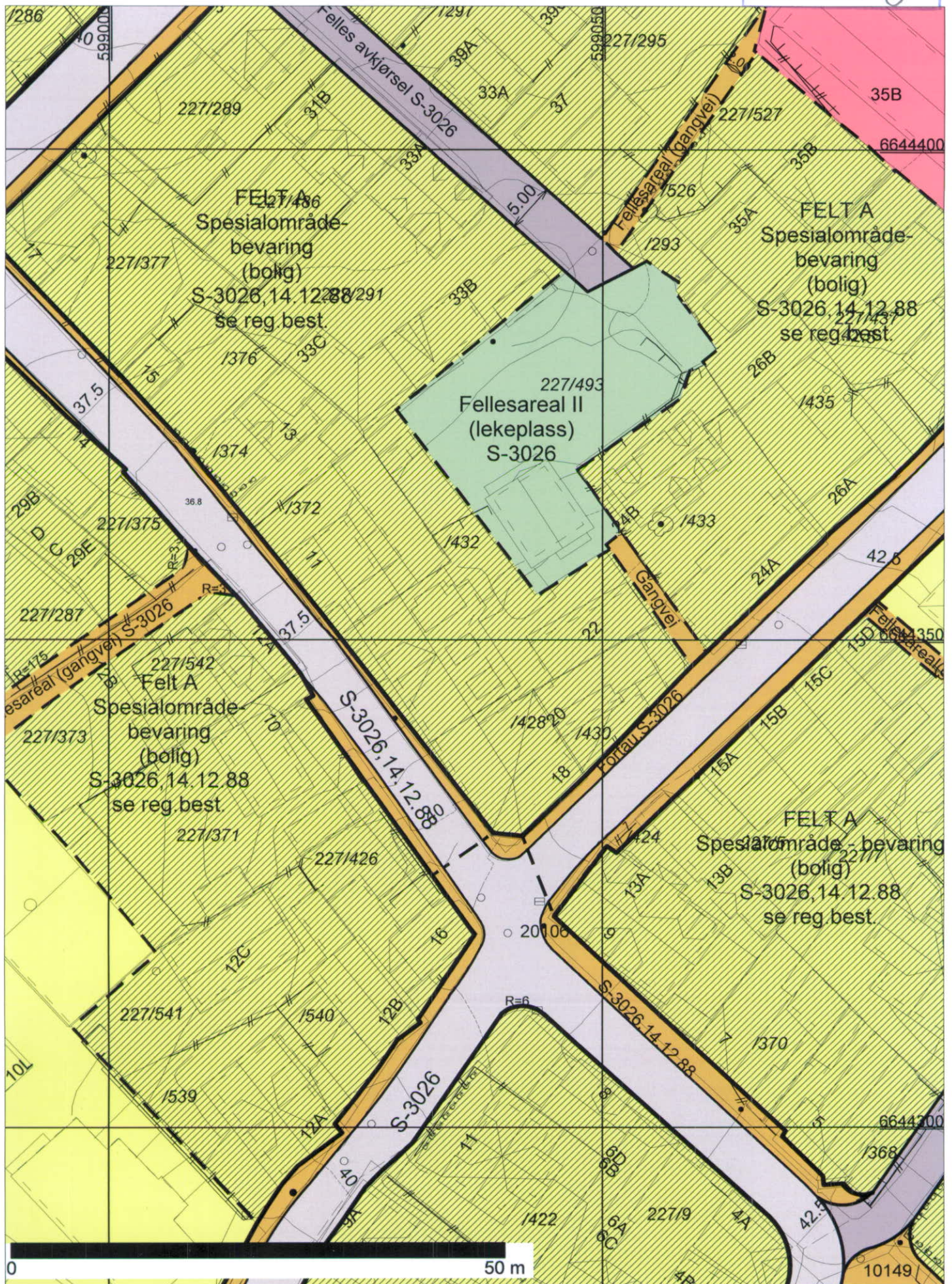
Bestillingsnummer:
 Referanse: Tromsøgata 22

Objektnummer:
 Bruker: TRT

KDP-4 KDP-13

BYGGEOMRÅDER	OFFENTLIGE TRAFIKOMRÅDER	FARBOMRÅDER	FELLESOMRÅDER
Boliger med tilhørende anlegg	Kjørevei, parkering	Hvorpervingsanlegg, ras- og formlare	Felles avkjørsel
Mer enn to formål innen samme område	Annet veitrasé	SPECIALOMRÅDER	Felles areal (parkering)
Forsvareng, kontor, kino, teater o.l.	Fortau, gang- og sykkelvei	Fritidsområde, parkerelle m.m.	Felles areal (fiskeplass, gårdsplass)
Industri, lager, verksted	Ekspres, senbare, kollektivstasjon	Kommunalt teknisk areal, grav- og urnelund	Felles areal, gangvei
Offentlig bygning	FRONNRÅDER	LANDEBRUKSOMRÅDER	Plan under behandling
Almennyttig formål	Park, turvei, idrett og sport	Jord- og skogbruk, gartneri	
STREKESYMBOLER			
Byggegrense		Kommunedelingsgrense	
Plattens begrensning		Marks grense	

Internett: <http://www.pbe.oslo.kommune.no> Bestillingstjeneste: <http://www.byggoslo.com/bestillingstjenester>



(paragraf 1-16) S-3026,14.12.88
REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET
REGULERINGSPLAN FOR RODELØKKA.

Paragraf 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

Paragraf 2

Området reguleres til følgende formål:

- Spesialområde bevaring (boliger med tilhørende anlegg) (felt A).
- Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (feltene B - Y)
- Fellesareal (opphold/lek, gangvei) felles avkjørseler.
- Byggeområde for kontorer (felt S,T).
- Byggeområde for industri (felt U).
- Tomt for offentlig bygning (felt V barnehage) (felt W syke-alders- hjem, barnehage, transformatorstasjon).
- Offentlig trafikkområde (veier, parkeringsplasser).
- Friområde (park).

Paragraf 3

Spesialområde - bevaring, felt A.

- a) Bygningene avmerket som bevaringsverdige tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørendringer, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- b) Ubebygde arealer innenfor bevaringsområdet er regulert for oppføring av nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Utnyttelsesgraden kan i det enkelte tilfelle vurderes mellom 0,2 og 0,6. Maks. byggehøyde er 2 etasjer + innredet loft. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Før bygningsrådet behandler saken, skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.
- c) Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og forøvrig etter retningslinjene i b.

Paragraf 4

BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER.

I boligfeltene kan etter bygningsrådets skjønn tillates etablert nærbutikker, håndverksvirksomhet og annen service hvis formål er å tjene strøkets beboere, og hvis virksomhet ikke vil være til ulempe for beboerne.

På felt B kan oppføres tett småhusbebyggelse i inntil 3 etasjer der hvor intet annet er angitt på reguleringskartet. Bygninger kan tillates lagt i nabogrensen. Nye bolighus skal tilpasses tilligende bygningers karakter med hensyn til størrelse, takform og materialbruk. Maks U-grad=0,8.

På felt C kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 3 etasjer + under- etasje. Maks U-grad = 1,2.

På felt D kan oppføres blokkbebyggelse i 3 etasjer (Tromsøgata 17) og 4 etasjer (Tromsøgata 19 og 21 og del av nr.25). Maks U-grad=1,2.

På feltene E, F, G, H - vestre del og R kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

På felt F 11 kan oppføres bebyggelse i maks 2 etg. Maks U-grad = 0,6.

På felt H - østre del kan bebyggelsen oppføres i inntil 6 etasjer + tilbaketrasket 7. etasje. Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

På feltene J, K, L og Q kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5. etasjer. Maks U-grad = 1,5

Mot Verksgata og Karlstadgata kan forretning tillates i 1. etasje. Mot Gøteborggata kan tillates innpasset 1.500 m² gulvareal til industrivirksomhet.

På felt M kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5.

Det kan innpasses trygdeboliger og helse- velferdssentral i kvartalet. Mot Karstadgata kan forretning tillates i 1. etasje.

På felt N kan oppføres blokkbebyggelse i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 1,5. Det kan innpasses ca. 500 m² gulvareal til møtelokaler for Sofienberg Menighet.

På felt Y kan oppføres boliger i maks 3 og 4 etasjer, med U-grad maks. 1,5.

Paragraf 5

Byggeområde for kontorer, på feltene S og T kan oppføres bygninger i inntil 5 etasjer. Maks U-grad = 2,0

Mot Trondheimsveien kan forretning tillates i 1. etasje.

Paragraf 6

Byggeområde for industri, på felt U kan oppføres bygninger i inntil 5 normaletasjer. Maks U-grad = .1,5 Det må ikke etableres virksomhet som har uheldige virkninger på omgivelsene.

Paragraf 7

Tomt for offentlige bygninger.

På felt V kan oppføres bygning for barnehage i inntil 2 etg. På felt W kan oppføres bygning for syke-aldershjem, barnehage, småbarnstue og transformatorstasjon.

Syke-aldershjem og barnehage kan oppføres i henholdsvis 8 og 2 etasjer + underetasje.

Paragraf 8

Parkering.

I. Parkering skal fortrinnsvis skje på egen grunn der hvor tomte- forholdene gjør dette mulig og dersom eiendommen ikke disponerer plass i fellesanlegg. For boligfeltene gjelder særskilt:

a) Småhusbebyggelse (feltene A og B)

Ved oppføring av flere sammenhengende boligenheter skal parkering skje i garasjekjellere under feltene F, G, H, J og K.

b) Blokkbebyggelse (felt C, D, E, F, G, H, J, K, L, M, N, P, Q, R).

Parkering skal skje i garasjeanlegg under blokkene.

c) På felt Y skal det opparbeides bilplasser i underetasje etter normen 0,8 pr. leilighet. Eiendommen gis atkomst fra Tromsøgata.

II. Det skal anordnes parkeringsplasser etter følgende norm:

a) Boliger (nye og utbedrete)

Leiligheter 3 rom og større
i en og tomannsbolig, lavhus, 1,0 plass pr.
leilighet.

Leiligheter 3 rom og større i

flerfamiliehus/blokk,	0,8 plass pr. leilighet.
Leiligheter mindre enn 3 rom,	0,6 plass pr.leilighet.
<u>Besøksparkering:</u>	0,1 plass pr. leilighet.
<u>Trygdebolig:</u>	0,2 plass pr. leilighet inkl. besøksparkering.

b) Ervervsparkering:

Langtidsplasser for ansatte tillates ikke.

Besøksparkering:

Kontor	:	3 plasser/1000 m2
industri	:	2 plasser/1000 m2
lager	:	1 plass/1000 m2
butikk	:	20 plasser/1000 m2 salgsareal
restaurant	:	14 plasser/100 sitteplasser
sykehjem	:	20 plasser/100 senger

Det må avsettes tilstrekkelig areal til av- og påleggingsplasser + eventuelt beredskapsparkering på egen grunn.

Paragraf 10

Felles avkjørsel

Felles avkjørsel fra Helgesens gate skal være felles for Helgesens gate 60, Rathkes gate 19 og Langgata 1.

Felles avkjørsel fra Langgata skal være felles for Langgata 31, 31b, 33, 35, 35b, 37, 39, 41 og fellesareal II.

Felles avkjørsel fra Bodøgata/Solhauggata skal være felles for Bodøgata 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, Solhauggata 5, Tromsøgata 19, 21.

Felles avkjørsel fra Tromsøgata (Snippen) skal være felles for Helgesens gt. 62, Snippen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 17, 19, 23, 25 og Tromsøgt. 2.

Paragraf 11

Felles areal (opphold/lek, gangvei)

Fellesarealene I-III, samt gangatkomst til disse skal være felles for boligfeltene A, B, C og E etter følgende oppdeling:

I er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Langgata, Solhauggata, Tromsøgata, Snippen og Verksgatas gangveiforbindelse til Langgata, felt C samt Langgata 6, 8, 10 og 10B. Gangvei mellom Snippen og Solhauggata og Snippen og Tromsøgata skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

II er felles for eiendommene i feltene A og B som ligger innenfor området begrenset av Tromsøgata, Solhauggata, Langgata og plan- områdets begrensnings mot nordøst samt del av boligfelt A nordvest for Langgata med nummer til denne fra og med nr. 12 til og med nr. 46 og Solhauggata 19.

III er felles for eiendommene i feltene A og E som ligger innenfor området begrenset av Trondheimsveien og feltene F, S, G, T, Vardøgata, Tromsøgata og planens begrensnings mot nordøst.

Øvrige fellesareal er felles for de eiendommer som ligger innen vedkommende felt (D, F, G, H, J, K, L, M og N).

Fellesareal (gangvei) mellom felles avkjørsel (fra Langgata og barnehage (felt V) skal være felles for barnehagen og brukerne av den felles avkjørsel.

Fellesareal (gangvei) mellom Fjellgata og Langgata skal være felles for eiendommene i felt A som ligger nordvest for Fjellgata, samt del av felt sydøst for Fjellgata med nummer til denne fra og med nr. 3 til og med nr. 45, Verksgata 15 og Solhauggata 20.

Paragraf 12

Offentlige gangveier

Offentlig gangvei langs Snippen skal være åpen for nødkjøring fram til boligene.

Eiendommene Verksgata 9, Hammerfestgata 11 og Tromsøgata 29, 31 og 34 gis atkomst via offentlig gangvei.

Paragraf 13

For boligfelt som utbygges med flere boliger under ett (feltene B, F, G, H, J, K, M) skal bebyggelsesplan for de enkelte felt eller deler av disse forelegges bygningsrådet til godkjenning. Sammen med bebyggelsesplan for området skal innsendes utomhusplan som viser lekearealer, beplantning osv. i henhold til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. For de andre feltene skal plan over den bebygde del av tomten innsendes samtidig med søknad om byggetillatelse for den enkelte eiendom.

Paragraf 14

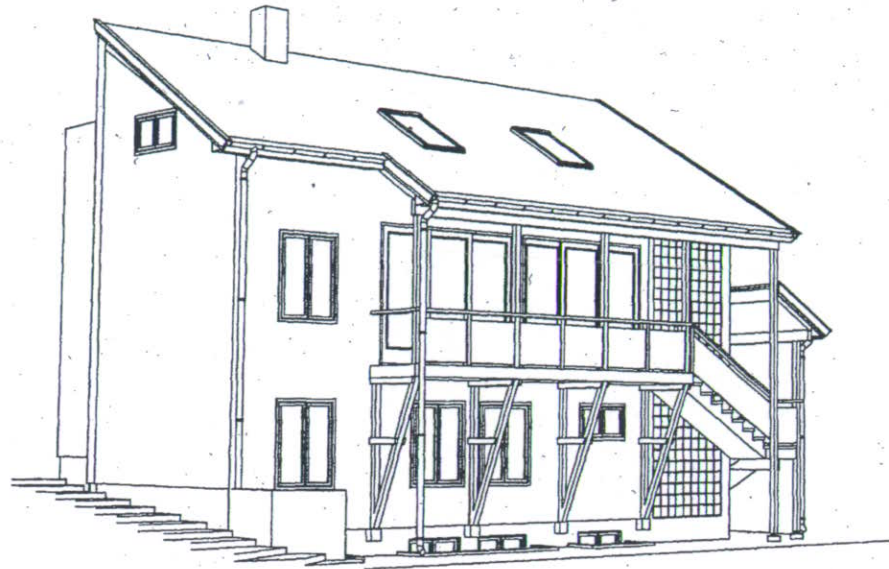
Nettstasjoner skal innpasses i samråd med Oslo lysverker.

Paragraf 15

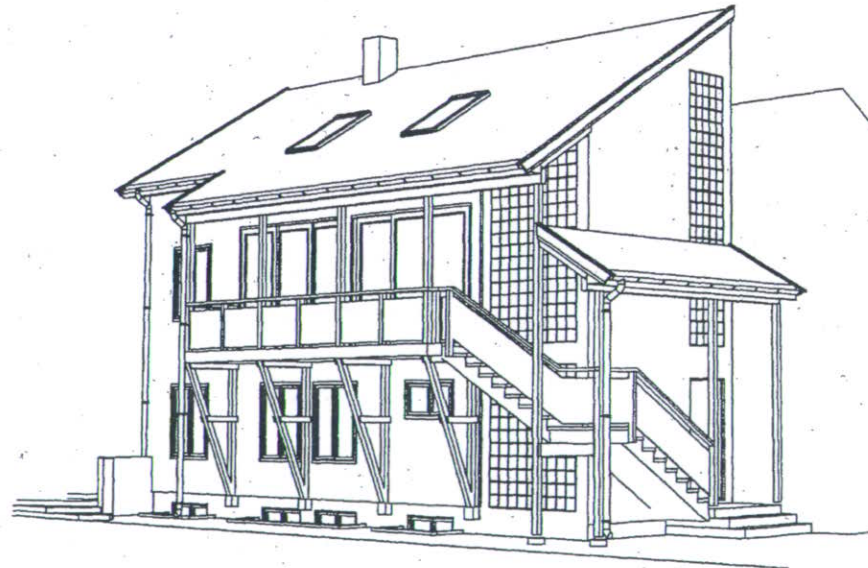
Før bygningsarbeide som nevnt i plan- og bygningslovens paragraf 93 iverksettes, skal byantikvaren ha hatt anledning til å uttale seg.

Paragraf 16

Ved restaurering eller nybygg må miljøverndepartementets grenseverdier om veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 tilfredsstilles. Det må redgjøres for støyreduserende tiltak i forbindelse med byggemelding.



Perspektiv fra fellesareal
NORD



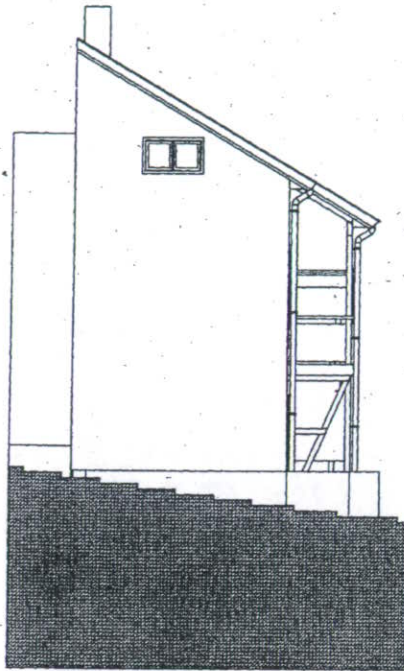
Perspektiv fra hovedhus
VEST

B - 14.09.07 - Takterasse sløyfel - R.T.
A - 21.10.05 - Søknad rammetilrette kontrollert - R.T.

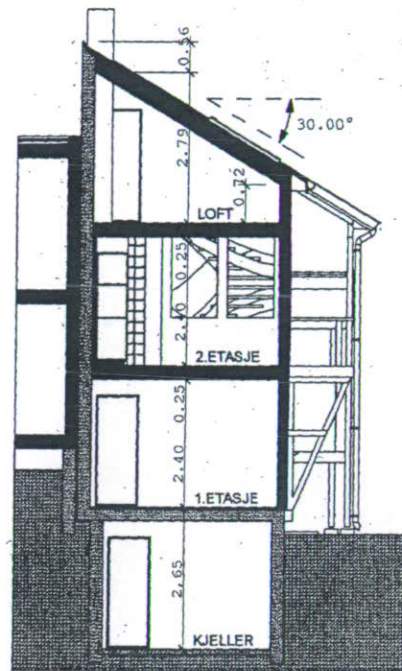
TROMSØGATA 22
NYBYGG BAKBYGNING

PERSPEKTIV
673-111B

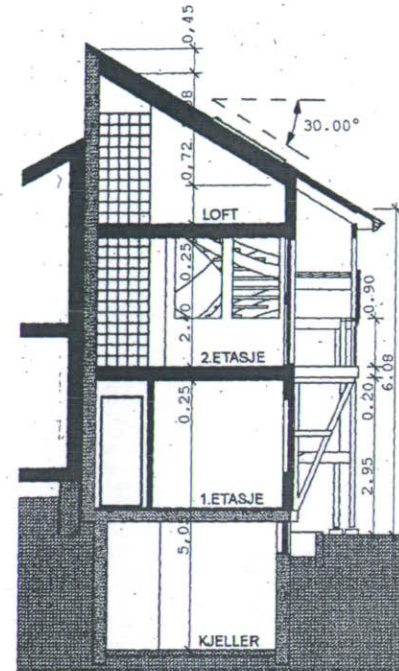
Oslo 18.10.05 * R.T.
Siv.ark Rolf Terjesen * Fjellgata 26D 0566 Oslo
Tlf.915.78037 * Email: rolf.terjesen@c2i.net



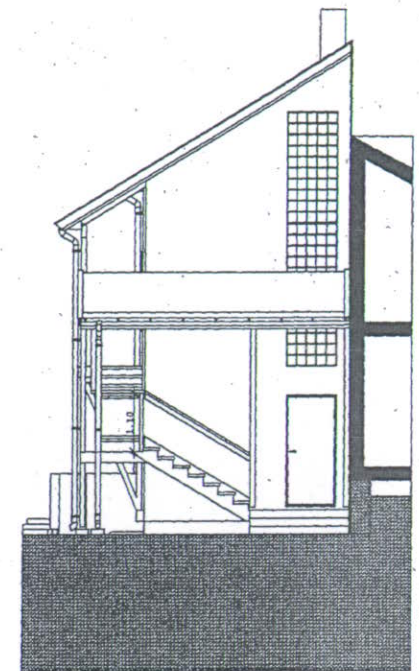
A-1 Fasade NORD-ØST Mot gangvei



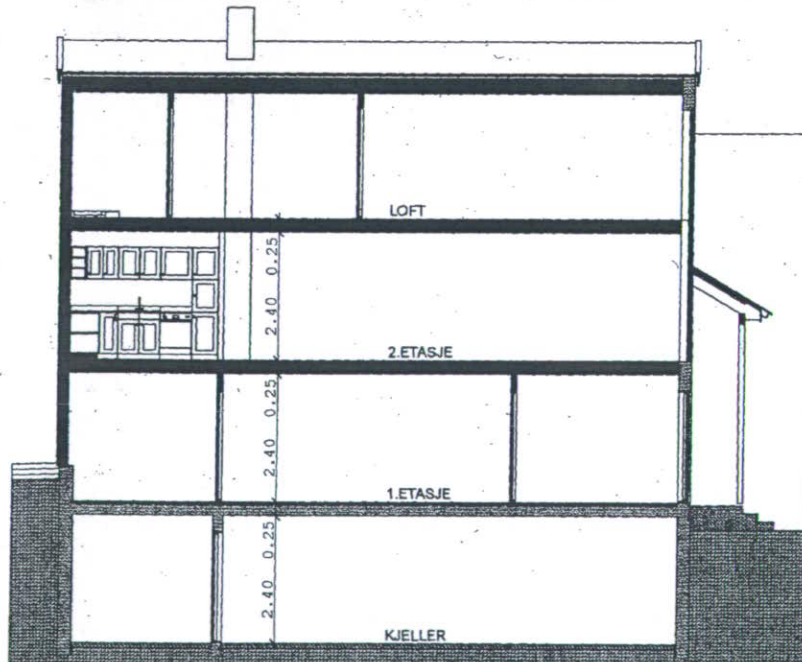
A-2 Snitt 1



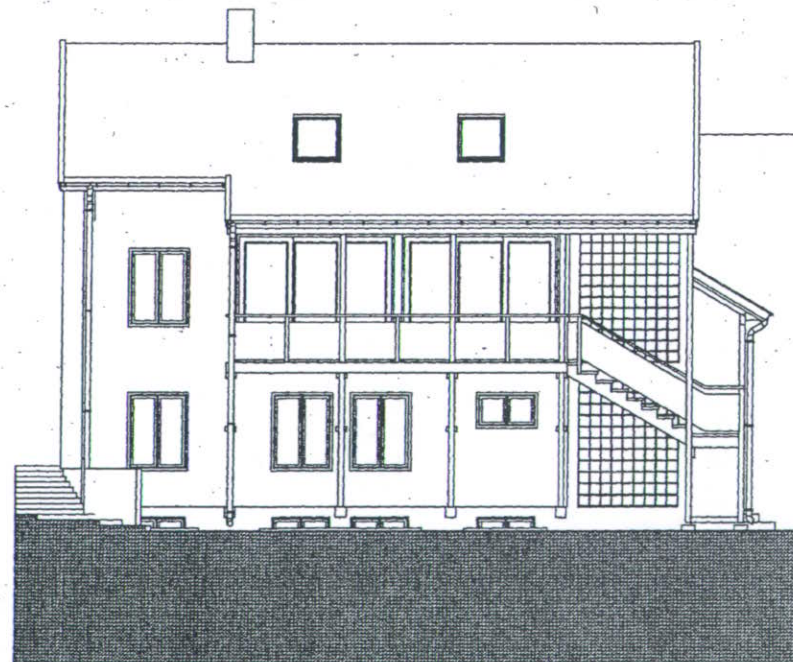
A-3 Snitt 2



A-4 Fasade SYD-VEST Eks. hus



A-5 Snitt 3

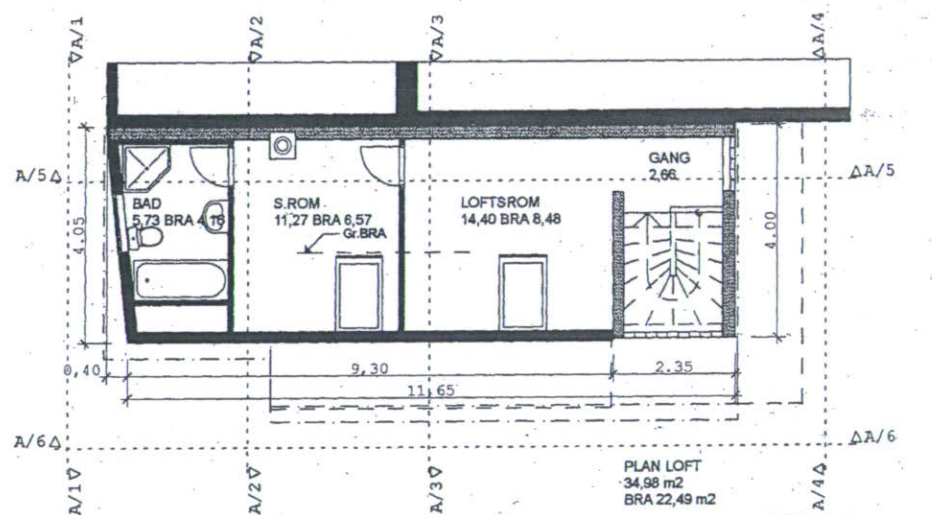
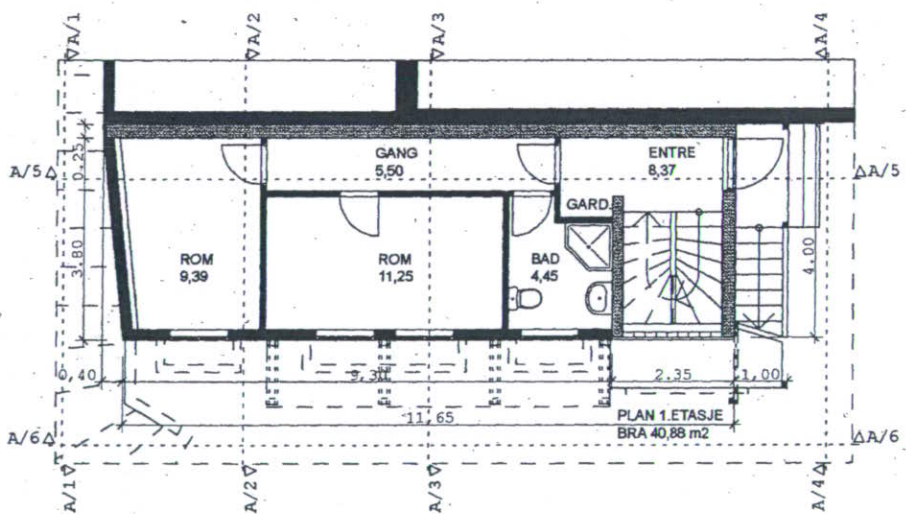
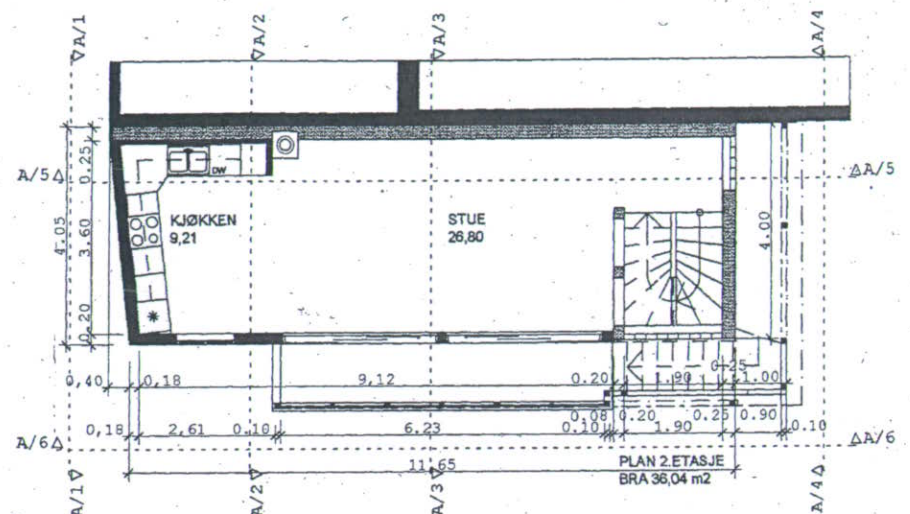
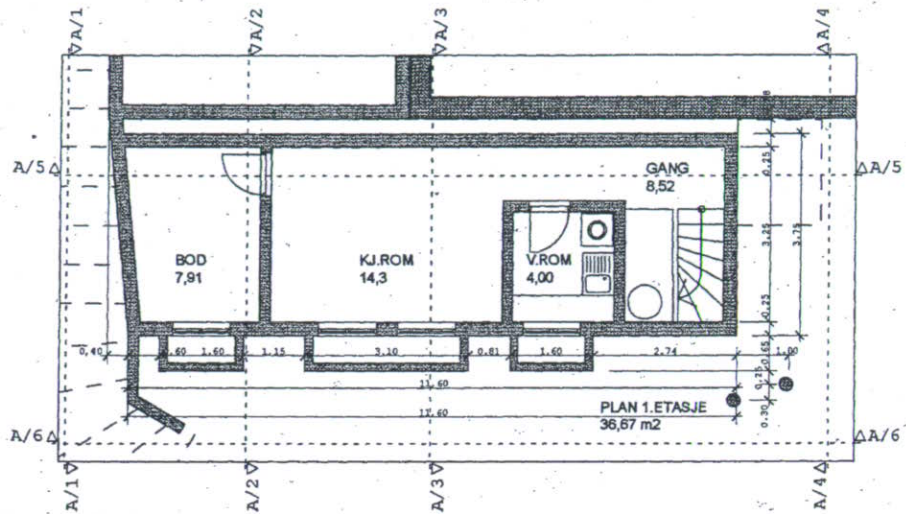


A-1 Fasade NORD-VEST Mot gårdsrom

B - 14.09.07 - Takterasse sløyfet - R.T.
 A - 21.10.05 - Søknaad rammetilrette kontrollert - R.T.

TROMSØGATA 22
NYBYGG BAKBYGNING
SNITT FASADER * M.1:100
673-102B

Oslo 18.10.05 * R.T.
 Siv.ark Rolf Terjesen * Fjellgata 28D 0566 Oslo
 Tlf.915.78037 * Email: rolf.terjesen@c2i.net



B - 14.09.07 - Takterasse sløyfet - R.T.
 A - 21.10.05 - Seknad rammetilastelse kontrollert - R.T.

TROMSØGATA 22
NYBYGG BAKBYGNING
PLANER * M.1:100
673-101B

Oslø 18.10.05 * R.T.
 Siv.ark Rolf Terjesen * Fjellgata 26D 0566 Oslo
 TIL.915.78037 * Email: rolf.terjesen@c2l.net

Vedl

Siv ark ROLF TERJESEN * Fjellgata 26 0566 Oslo * Tlf. 22.351076 * 915.78037 Fax.

Oslo

Oslo kommune
PLAN OG BYGNINGSETATEN
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

G.nr.227 b.nr.432 – TROMSØGATA 22
BILDER EKSISTERENDE UTHUS
Vedlegg rammesøknad ny bakbygning 16.01.06.



Tromsøgata 22 – Eksisterende uthus



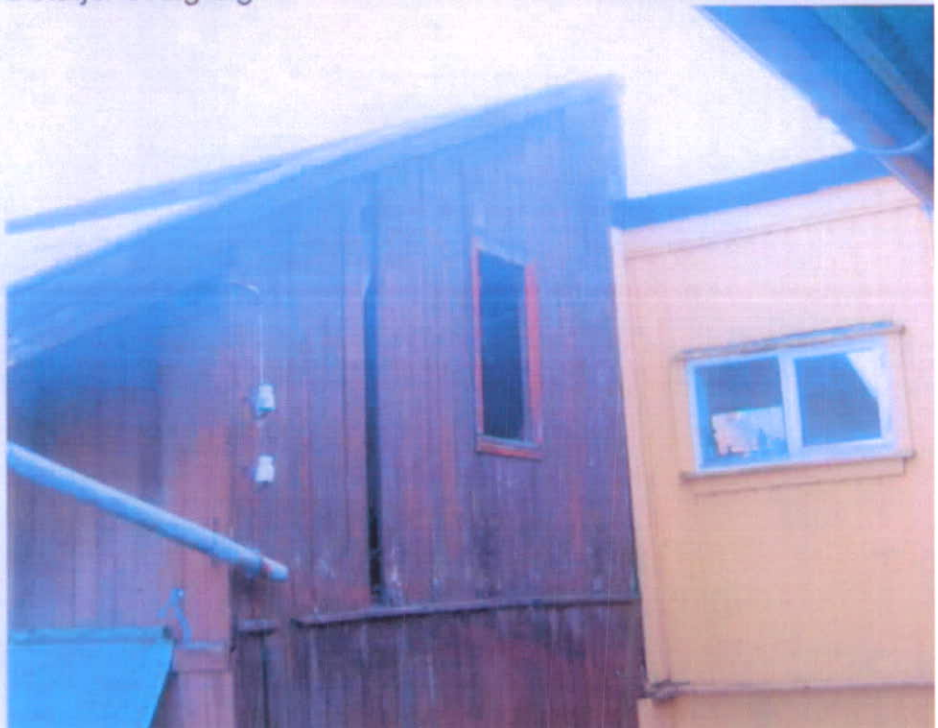
Fra gangvei



Tromsøgata 22 – Eksisterende uthus



Detaljer svalgang



Tromsøgata 22 – Eksisterende uthus



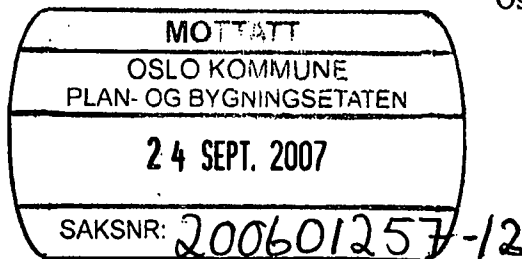
Detaljer hjørne



Helene Kaarem, Trond Vestengen
Tromsøgt.20.
0565 Oslo
G. nr og B. nr 227/430

Oslo 24.sep. 2007

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364, Sentrum
0102 Oslo



Ark. Rolf Terjesen har bedt plan og bygningsetaten avvise vår klage på riving/oppføre nybygg i Tromsøgt.22. G. nr 227 B. nr 432,

Vi opprettholder tidligere innsendte klage. Vi ble nabovarslet om byggeplanene i tromsøgt.22 og har lagt inn en klage på bakgrunn av tegningene på prosjektet, til arkitekten og en kopi til plan- og bygningsetaten. Søknaden på rammetillatelsen var ikke tilgjengelig på dette tidspunktet. Vi har registrert at det har kommet inn ytterligere korrespondanse på byggesaken og vi ønsker å kommentere dette.

Referer til brev 16.01.06. av Ark. Rolf Terjesen

Vi har i tidligere klage påpekt at bygningen står på ustabil grunn, men det har stått slik siden ca 1870 og har derfor forhåpentligvis stabilisert seg slik det står i dag.

Ark. Rolf Terjesen mener det er overveiende sannsynlig at et eventuelt nybygg kan fundamenteres på fjell og at det uansett vil bidra til å stabilisere grunnen.

Dette er feil. Enhver endring av belastning på grunnen vil medføre andre forhold i bakken. Dette er på ingen måte stabiliserende. (ideelt kunne man håpe og tro at en tyngre masse skulle utjevne, vippe tilbake- men slik er det ikke).

Ark. Rolf Terjesen påpeker i sitt brev at Tromsøgt.20 har et nybygg. Nybygget er i nordøst retning av det gamle huset fra 1860. Jeg kan derfor, da det ble gravd ut til sålefundament, bekrefte med 100 % sikkerhet, at vi ikke møtte på fjell i grunnen der. Rolf Terjesen velger å sammenligne prosjektet med referanse til et uthus i fjellgata 29 - Det ligger på et fjell.

Ark. Rolf Terjesen beskriver uthuset som teknisk dårlig stand og statisk underdimensjonert. Uthuset, en stallbygning fra 1870, er dimensjonert for de laster det skulle bære. Derimot er grunnen ustabil.

Arkitekten skriver at uthuset/stallbygningen har vært brukt til bolig og boder. Uthuset har aldri vært brukt som bolig. Uthuset er registrert for boder og oppbevaringsplass for beboerne i hovedhuset.

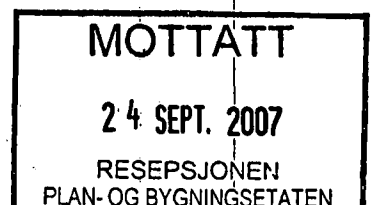
Referer til brev 25.06.07. av Rodeløkka Vel, - Uttalelser vedr. brannfarlig uthus.

En uttalelse fra Rodeløkka Vel, for styret: Morten Fastvold, er ment å skulle oppfattes av plan- og bygningsetaten som et felles uttrykk/ønsker fra alle Rodeløkkas beboere. Det er ikke tilfellet her.

Brevet er et forsøk på å påvirke plan- og bygningsetaten sin avgjørelser med tyngde fra Rodeløkka Vel.

Jeg finner det svært urovekkende med tanke på at arkitekten for byggeprosjektet - ansvarlig søker Rolf Terjesen selv sitter i styret for Rodeløkka Vel. Tiltakshaver, Sameiet Tromsøgt. 22. sitter også i styret for Rodeløkka Vel.

Det er blitt kjent at Velet v/ styret også i andre byggsaker på Rodeløkka av Rolf Terjesen har kommet med anbefalinger til plan- og bygningsetaten i forsøk på å påvirke utfallet.



Utover Velets styre v/ Morten Fastvold som avslører liten kompetanse på grunnforhold og geotekniske forhold - samt kompetanse på bygg generelt må jeg kommentere noen punkter i brevet.

Han argumenterer med at uthuset/stallbygningen må rives/demonteres for å trygge de verneverdige husene i umiddelbar nærhet til uthuset mot brann.

Da vil jeg understreke at uthuset/stallbygningen også er et verneverdig bygg.

Videre påpekes det at eier av uthuset er inneforstått med de brannfarer uthuset representerer og argumenterer med behovet for en brannmur mot Tromsøgt.20.

Det er ikke nødvendig å rive ned huset for å sikre det mot brann.

Tromsøgt.20 har brannmur/brannvegg mot store deler av uthuset, utført i forbindelse med nybygg og rehabilitering,

Eieren av uthuset er forpliktet til å sikre og passe på sin eiendom.

Byantikvaren har i år 2000, 2005, 2006 frarådet riving av uthuset/stallbygningene. At eier fortsatt bevist lar bygningen forfalle, viser liten respekt for det verneverdige bygget.

Det siste punktet, hvor arkitekten Rolf Terjesen og styret i Rodeløkka Vel igjen vil rive/demontere bygningen, for så å utrede grunnforholdene har jeg kommentert/belyst i dette brevet og tidligere innsendte klage.

Kjeller?

Det kan se ut som, ut i fra dispensasjonsøknaden fra Rolf Terjesen, at uthuset ikke lengre er tegnet inn med kjeller slik det var på de tegningene vi fikk.

Også det at Morten Fastvold i sitt brev for styret i Velet poengterer, ref: "i forhold til rehabilitering av uthuset, der en kjeller er prosjektert", kan dette tyde på at kjelleren nå er fjernet fra tegningene.

Om arkitekten har fjernet kjellere fra tegningene, som vi ikke har sett, vil ikke dette endre situasjonen. De vil ved et sålefundament uansett undergrave våre fundamenter i Tromsøgt.20. pga nivåforskjellen og det er svært uheldig.

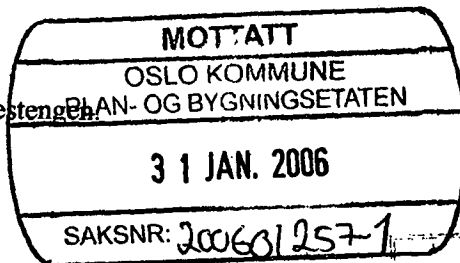
Jeg vet at det sitter meget dyktige og kompetente saksbehandlere i plan- og bygningsetaten og at det derfor sikkert er unødvendig av meg å påpeke sider i denne saken, men de opplysningene som kommer frem i brev av ark. Rolf Terjesen og fra styret i Rodeløkka Vel har så alvorlige feil.

Med hilsen



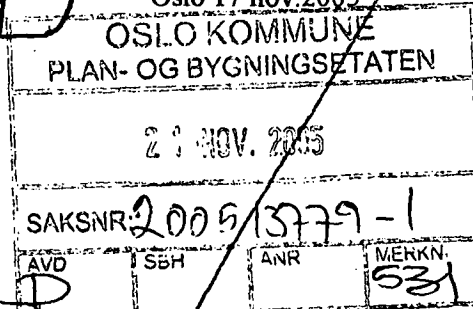
Helene Kaarem

A. Helene Kaarem, Trond Vestengen
Tromsøgt. 20. 0565 Oslo.



Til
Arkitekt Rolf Terjesen
Fjellgt-26 D
0566 Oslo

Oslo 17 nov. 2005



Kopi Plan og bygningsetaten, Oslo

Nabovarsel mottatt 4 nov. 2005.
Tegninger mottatt 12 nov. 2005.
Tegning nr. 673-102A og 673-111A
Tiltak på eiendom Grn. 227 Brn. 432. Tromsøgt. 22 0565 Oslo

KLAGE PÅ SØKNAD OM RIVING/NYBYGG AV UTHUS I TROMSØGT. 22. RODELØKKA.

Vi, Helene Kaarem og Trond Vestengen er eiere av Tromsøgt. 20 som ligger helt inntil uthuset det søkes tiltak på. Vårt hus og uthuset ligger i et bevaringsverdig område på Rodeløkka, og husene har stått slik de står i dag siden år 1860.

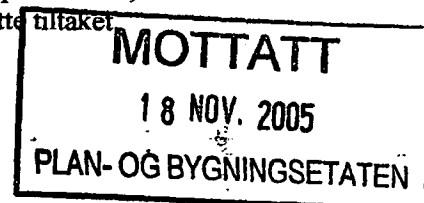
Vi har på bakgrunn av de synlige konsekvensene av svært ustabile grunnforhold under vårt hus og under uthuset i Tromsøgt. 22 tatt kontakt med Norges geotekniske institutt (NGI) for en vurdering av forholdene. Vi vil på bakgrunn av samtale med NGI utdype denne klagen.

Vårt hus står på et fundament av stablestein, som igjen står på en svært ustabil grunn. Huset vårt har i dag en helling mot øst (nord-øst), som utgjør en differanse på 14 cm på 2 meter i høyden. (se illust.)

Uthuset har også en synlig helling "sig" til samme retning. Dette indikerer at grunnforholdene er svært ustabile. Dersom man får lov til å rive og grave der uthuset står, vil dette endre forholdene i grunnen, og vil kunne medføre ytterligere setningsskader på vårt hus. Ut i fra tegningene ser vi at en planlagt utgraving til kjeller vil bety å undergrave våre fundamenter. Selv en utgraving til såle vil medføre at man undergraver våre fundamenter, pga. nivåforskjellen i terrenget. Å undergrave så skjøre fundamenter som dagens situasjon tilsier, kan få svært store konsekvenser.

NGI påpekte et annet viktig forhold som vil påvirke grunnen under uthuset og vårt hus. Det er hvis man får lov til å rive uthuset, for deretter å sette opp en betydelig tyngre konstruksjon/bygningsmasse enn den som står i dag, (og har satt seg etter 150 år), vil medføre store endringer på grunnen. Alle endringer på grunnforholdene vil forandre betingelsene for fundamentene under vårt hus. Den svært ustabile grunnen kan medføre skader og setningsskader over tid på vårt bevaringsverdige hus.

Etter samtale med arkitekten og byggherren i Tromsøgt. 22, hvor vi har påpekt disse forholdene, er innspillet at de vil prøve seg forsiktig frem (prøve og feile). I tillegg er det påpekt fra deres side at alle eventuelle skader påført vårt hus er deres ansvar. At de skal påta seg det økonomiske ansvaret for de konsekvensene denne utbyggingen kan medføre av skader på vårt hus er IKKE en betryggende situasjon. Vi vil ikke ha noen skader på vårt hus, som vi mener kan bli betydelige ved denne utbyggingen. Vi vil derfor fraråde dette tiltaket.



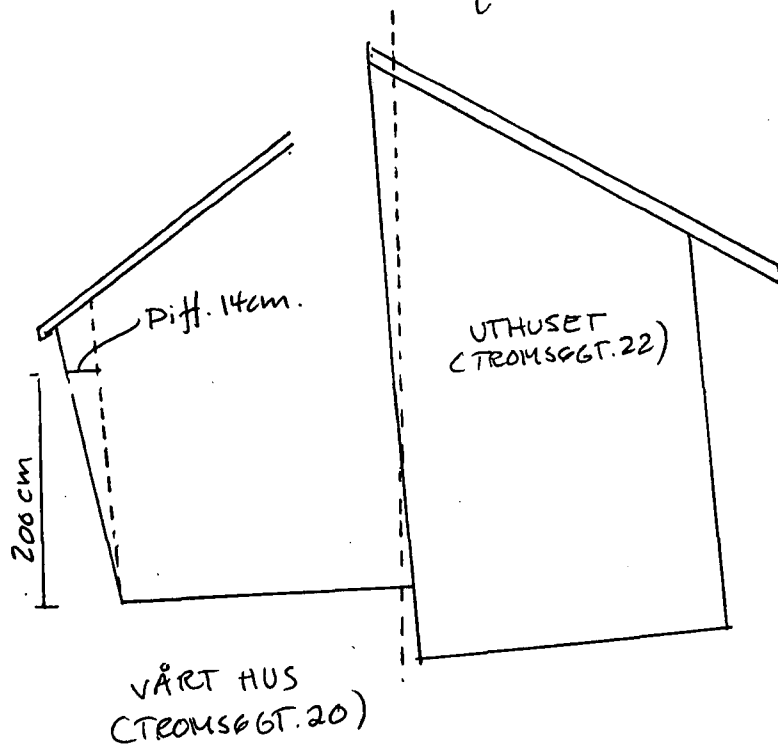
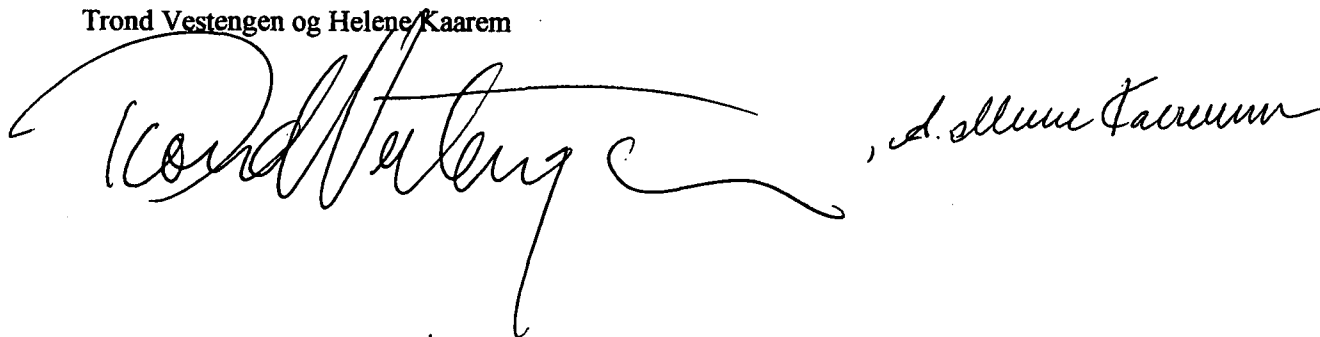
Vi har kontaktet NGI, som ut i fra vår beskrivelse av situasjonen i grunnen, kunne uttrykke bekymring for forholdene. Pga. tidsfrister for klage på nabovarselet og at NGI trolig må ha detaljerte tegninger og statiske beregninger for å kunne legge frem en utredning på forholdene, ønsker vi en ytterligere mulighet til innspill og å kunne få fremlegge en rapport fra NGI i denne byggesaken. Vi vil derfor avvente til endelige tegninger blir lagt ved søknaden til Plan og bygningsetaten.

Vi ønsker dessuten innsyn til hvem som skal stå som ansvarlig firma for riving, graving og bygging av dette prosjektet. Vi må også få et varsel, dersom det tillates å rive uthuset, slik at vi kan få utført en tilstandsrapport på vårt hus før dette eventuelt skjer.

Vi vil samtidig påpeke at det skal søkes om bruksendring, fra dagens situasjon, hvor uthuset har fungert som boder for huset i Tromøgt.22 til nå en bolig.

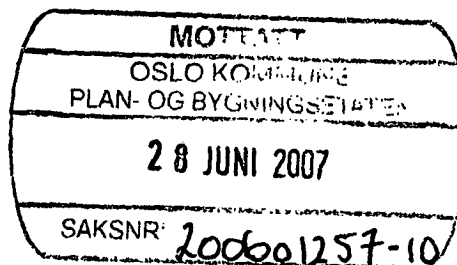
Med hilsen

Trond Vestengen og Helene Kaarem



MOTTATT
18 NOV. 2005
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Rodeløkka vel
v/Morten Fastvold
Tromsøgata 24
0565 Oslo
e-post: post@rodelokka-vel.info



Oslo, 25. juni 2007

Oslo kommune
Plan og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

UTTAELSE VEDR. BRANNFARLIG UTHUS I TROMSØGATA 22 (Gnr. 227/bnr. 432)

Rodeløkka vel registrerer med stor bekymring at det fortsatt er stillstand i prosjektet med rehabiliteringen av uthuset i Tromsøgata 22. Dette uthuset har i en årrekke utgjort en stor brannfare, og vi var derfor svært tilfreds da uthusets nye eier sendte inn et forslag til rehabilitering for et par års tid siden. En brann i det tomme og forfalne uthuset vil lett kunne antenne fem-seks omkringliggende trehus som alle står på Byantikvarens gule liste, og dermed få et katastrofalt forløp. At så ikke har skjedd fram til nå, må tilskrives hell og årvåkne naboer. Et av de omkringliggende trehusene er forøvrig Rodeløkka velhus, så også av den grunn finner vi det svært beklagelig at den brannfella som uthuset er, ennå ikke er blitt tatt hånd om.

Velet er kjent med at naboene i Tromsøgata 20 har sendt inn klage på prosjektet av frykt for at ustabile grunnforhold kan føre til skader på deres hus ved en rehabilitering av uthuset, der en kjeller er prosjektert. Klagen er fremmet på et grunnlag som er svært iøynefallende: at uthuset har seget betraktelig i løpet av sin lange levetid, trolig på grunn av ustabile grunnforhold, slik at det nå er påfallende skjevt og lener seg innover mot huset i Tromsøgata 20.

I likhet med uthusets eier og dennes arkitekt tror velet at det vil være praktisk umulig å rehabilitere uthuset til boligformål, innbefattet det å få rettet bindingsverket opp i noenlunde vater, uten først å demontere uthuset. I tillegg vil vi gi tre tungveiende grunner til at det snarest må gis tillatelse til demontering:

- En demontering vil eliminere den overhengende brannfaren som uthuset representerer, og dermed gjøre situasjonen tryggere for beboerne i våningshuset og i Tromsøgata 18, 20 og 24 (to bygninger) samt for velhuset. Vi ber om at den utryktheten for brann som disse naboene har levd i i årevis, blir respektert og søkt avhjulpet. Vi minner også om at det er i alles interesse, ikke minst i Byantikvarens, å få sikret de gamle, verneverdige trehusene i uthusets umiddelbare nærhet mot en katastrofebrann.
- En demontering av uthuset vil gjøre det mulig å sette opp en brannmur mot huset i Tromsøgata 20, som ligger vegg i vegg med uthuset. En slik brannmur, kombinert med tetting av den nåværende sprekken mellom disse to bygningene (der en pyroman med letthet kan kaste inn en fakkell e.l.) vil vesentlig redusere faren for en brann som raskt sprer seg fra hus til hus. Eieren av uthuset er innforstått med dette behovet og ønsker å oppføre veggen i tomtegrensa mot Tromsøgata 20, som en brannmur.

- Ettersom en rehabilitering av uthuset forutsetter at grunnforholdene utredes – jf. innsendt klage fra eierne av Tromsøgata 20 samt forsikringer fra uthusets eier ved arkitekten om at en slik utredning skal foretas – kan dette best gjøres etter at uthuset er demontert. Da vil man også kunne få bygd et fundament som motvirker den utstabiliteten i grunnforholdene som dagens skjeve uthus med stor sannsynlighet vitner om. På denne måten burde en rehabilitering kunne skje uten at eierne av Tromsøgata 20 risikerer setningsskader på sitt hus.

Ellers vil vi presisere at velet, i likhet med Byantikvaren, er for at uthuset rehabiliteres og omgjøres til boligformål innenfor eksisterende areal og utnyttelsesgrad. Vi støtter synspunktet om at den opprinnelige byggestrukturen bevares, slik at man, til tross for en rehabilitering til bolig, kan «lese» bygningens historie som et tidligere uthus.

Såvidt vi skjønner er det spørsmålet om å foreta rehabiliteringen med eller uten demontering av eksisterende bygning som har forårsaket en stillstand i prosjektet på halvannet år. Så lang tid har det gått siden utbygger ved arkitekten sendte inn søknad (av 16.01.06) om å få rive uthuset som ledd i rehabiliteringsprosjektet. Vi mener at utbygger argumenterer godt for sitt syn i søknaden, der det fremheves at uthuset brannteknisk er en bombe. Vi er derfor skuffet og betenkt over at Plan- og bygningsetaten samt Byantikvaren likevel ikke synes å ha erkjent at dette er en hastesak.

I utgangspunktet ønsker også velet at man ved en rehabilitering beholder mest mulig av det opprinnelige bindingsverket og panelet etc. Like fullt må vi erkjenne at det ikke alltid lar seg gjøre å få til en egnet rehabilitering uten først å demontere den eksisterende bygningen. Dette har vært gjort tidligere på Rodeløkka, og ikke minst av den grunn finner vi det vanskelig å forstå den uviljen mot en slik løsning som nå legges for en dag. Når utbygger er villig til å ta vare på det bygningsmaterialet som fortsatt kan brukes samt istandsette dette på en pietetsfull måte, burde alt være lagt til rette for en snarlig løsning av et akutt problem som ikke kan utsettes lenger.

Vennlig hilsen
for styret i Rodeløkka vel



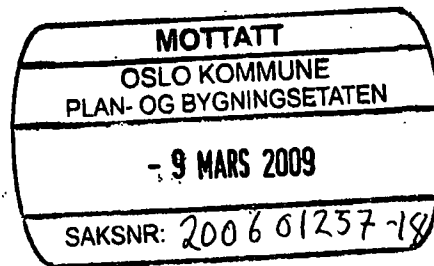
Morten Fastvold

Kopi sendt:
Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo
Siv.ark Rolf Terjesen, Fjellgata 26D, 0566 Oslo



Oslo kommune
Byantikvaren

VEDLEGG NR. 8



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by
INTERN POST

Dato: 03.03.2009

Deres ref:
200601257-15

Vår ref (saksnr):
0/117

Saksbeh:
Liv Lund Nygaard,

Arkivkode:
A 227/432

227/432, TROMSØGATA 22 – UTTALELSE OM RIVING AV UTHUS MED BOD/GARASJE

Vi viser til brev av 23.01.2009 vedrørende Tromsøgata 22. Saken er vedlagt kopi av byggesøknad om riving av uthus, rapport fra OPAK og tegninger med forslag til boligbygning med plan-, fasade- og snittegninger. Vi viser til tidligere uttalelse om riving av uthuset i Tromsøgata 22 i brev fra Byantikvaren til plan- og bygningsetaten datert 02.03.2006 og til siv. ark. Rolf Terjesen datert 04.11.2005.

Tromsøgata 22 står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Eiendommen er en del av Rodeløkka bevaringsområde som er regulert til spesialområde bevaring, etter plan- og bygningsloven § 25.6, jf. S-3026, 14.12.1988. På eiendommen står det i tillegg til uthuset et toetasjes våningshus, oppført rundt 1885 med fasade til Solhauggata, og et lite enetasjes bolighus.

Tiltakets omfang

Omsøkte tiltak omfatter riving av eksisterende uthus for å etablere et nytt bolighus på samme tomt.

Vurdering

Byantikvarens uttalelse i forhold til riving av uthuset i brev fra 2005 og 2006 konkluderte med: *Byantikvaren fraråder riving av uthuset (mot Tromsøgt. 20). Uthuset tekniske tilstand ble i 2000 vurdert av Byantikvaren til å være god, til tross for et noe forfallent utseende. Vi anbefaler derfor fortsatt at uthuset bevares og istandsettes.*

På grunn av manglende vedlikehold framstår uthuset fortsatt i dag med et forfallent utseende. I de senere årene har setningsskader vært årsak til at bakvegg heller mot nabobygg. Det toetasjes uthuset har en etasjehøyde i 1. – og 2. etasje som er målt til 1,8 m og av den grunn egner det seg ikke som bolig.



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grunerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no

Etter tiltakshavers initiativ har OPAK skrevet en rapport datert 03.06.2008 på bakgrunn av befaring av bakgårdsbygningen. Hensikten med OPAKS oppdrag var å vurdere bygningens tilstand og hvorvidt ombygging av eksisterende uthus egner seg til boligformål. OPAKs konklusjon ble: *Bygningen har etter OPAKs vurdering store skader og skjevheter. Endring av etasjehøyde vil medføre svekkelse av bærende yttervegger. Etter OPAKs vurdering kan rehabilitering/ombygging til boligformål ikke anbefales ut fra et bygningsteknisk synspunkt*

Ut fra OPAKs premisser for vurderingen av uthuset til boligformål, er Byantikvaren enig i OPAKs konklusjon. Eksisterende uthus egner seg ikke som bolig. Etter Byantikvarens vurdering har uthuset høy bevaringsverdi som et viktig historisk spor i et sårbart trehusmiljø. De fleste opprinnelige uthusene på Rodeløkkå er revet. Dette gjør uthuset til et sjeldent kulturminne som sammen med den øvrige bakgårdsbebyggelse representerer et tidligere bygningshistorisk miljø. Byantikvaren anser det derfor som viktig at mest mulig av det opprinnelige bakgårdsmiljøet kan bevares og oppleves. Vi fraråder derfor riving av uthuset og anbefaler ikke bygningen omgjort til boligformål.

Byantikvaren beklager det langt kommende forfallet og vedlikeholdssvikt som uthuset har vært utsatt for. Vi anbefaler at uthuset settes i stand og gjør oppmerksom på at det er mulig å søke Byantikvaren om tilskuddsmidler til istandsetting.

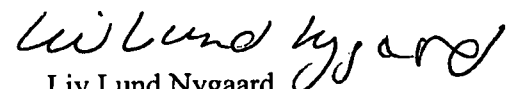
Ved fortsatt manglende vedlikehold vil Byantikvaren vurdere å anmode om at bevaringsverdiene knyttet til Tromsøgata 22 sikres ved pålegg om vedlikehold i medhold av plan- og bygningsloven § 89.

Konklusjon

Etter Byantikvarens vurdering anses eksisterende uthus som en viktig del av eiendommens trehusbebyggelse som søkes bevart. Vi fraråder derfor riving for å oppføre et bolighus som vist på vedlagte tegningsmateriale datert 14.09.2007.

Med hilsen

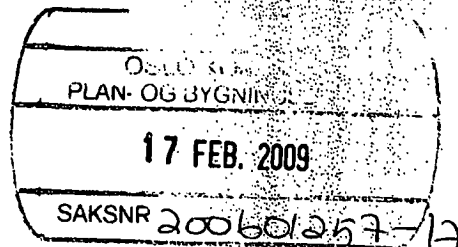

Brit Kyrkjebø
antikvar


Liv Lund Nygaard
antikvar





Oslo kommune
Byantikvaren



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring – Tett by
INTERN POST

Dato: 13.02.2009

Deres ref:
200601260-9

Vår ref (saksnr):
05/1032

Saksbeh:
Liv Lund Nygaard,

Arkivkode:
227/432

227/432, TROMSØGATA 22 – FORHÅNDSUTTALELSE OM RIVING OG NYBYGG AV UTVENDIG TRAPPEHUS

Vi viser til brev av 22.01.2009 vedrørende Tromsøgata 22. Saken er vedlagt kopi av byggesøknad, beskrivelse, plan-, fasade- og snittegninger av eksisterende og foreslått situasjon. Vi viser til tidligere uttalelse om nytt trappehus i Tromsøgata 22 fra Byantikvaren i brev til siv. ark. Rolf Terjesen datert 04.11. 2005.

Tromsøgata 22 står oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger. Eiendommen er en del av Rodeløkka bevaringsområde som er regulert til spesialområde med formål bevaring etter plan- og bygningsloven § 25.6, jf. S-3026, 14.12.1988. På eiendommen står et toetasjes trehus oppført rundt 1885. Det er en del av gatemiljøet i Solhauggata og Tromsøgata som er en av bydelens viktige langsgående gateløp.

Tiltakets omfang

Omsøkte forslag omfatter etablering av et nytt trappehus som erstatning for det eksisterende. I dagens trappehus er trappen en del av svalgangen i 1. og 2. etasje. Hensikten med omsøkte tiltak er å forbedre inngangssituasjonen i hver enkelt etasje, samt gi trappen mellom 2. etasje og loftet et bedre stigningsforhold.

I 2005 uttalte Byantikvaren seg i forhold til utvidelse av trappehus i Tromsøgata 22, da på bakgrunn av framlagte planskisser, uten oppriss. Omsøkte tiltak er så langt Byantikvaren kan se en videreføring av disse tegningene. Det har skjedd noe reduksjon på størrelsen på trappehuset, hvor bredden fra vegglivet i 3. etasje har gått ned fra ca 4m til 3.30m, mens tilsvarende endringer er minimale i 1. og 2. etasje. Veggen parallelt med hovedveggen har sammen lengde.

Vurdering

Bygningens leiligheter har adkomst via trapp i svalgangen mot gårdsrommet. Opprinnelig har trappen antagelig vært åpen, for så på et senere tidspunkt å bli kledd igjen. Vi har ingen



Byantikvaren

Postadresse:
Postboks 2094 - Grønerløkka
0505 Oslo

Besøksadresse:
Maridalsveien 3
0178 Oslo

Sentralbord: 02 180
Publikumsservice: 23 46 02 95
Telefaks: 23 46 02 51
E-post: postmottak@
bya.oslo.kommune.no


dokumentasjon som sier noe om når dette skjedde. Eldre arkivfoto fra 1964 viser trappehuset slik det står i dag (med unntak av nytt vindu). Arken på taket, over trappehuset, hadde i 1964 samme utforming som nå. Mest sannsynlig er det at trappen opp til loftet tidligere har ligget internt, og at den først ble lagt ut når loftet ble tatt i bruk som egen boligenhet.

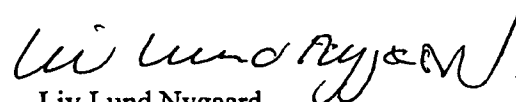
Fra Byantikvarens ståsted er det viktig å ivareta bevaringshensynet til eksisterende trappehus. I vår uttalelse i 2005 ga vi råd om en eventuell mindre endring, mens framlagte forslag framstår som en større utvidelse. Vi anser nytt trappehus som for stort og dominerende på eksisterende fasade. Trappehusets avslutning over/ved tak er etter vår vurdering en uheldig løsning i forhold til bygningens takflate. Byantikvaren mener at tiltaket er uheldig ved at det bryter gesimsen, at det etableres en terrasse på loftsplan og et bredere takoppløft. Samlet betraktes dette som et stort inngrep i takflaten, noe som etter Byantikvarens vurdering ikke er forenelig med eksteriorbevaringen. Byantikvaren er derfor skeptisk til en større utvidelse av eksisterende trappehus. Etter vår vurdering er det viktig at mest mulig av den eksisterende fasaden fortsatt kan oppleves.

Konklusjon

Eksisterende trappehus er en del av eksteriøret som søkes bevart. Vi kan ikke anbefale at dette rives / endres som vist. Foreslåtte forslag til nytt trappehus endrer opplevelsen av eksisterende bygning og anses ikke å være tilpasset den verneverdige bygningen. Nytt trappehus frarådes.

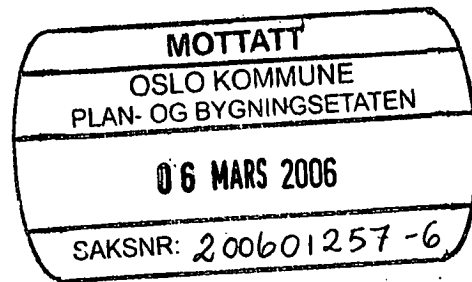
Med hilsen


Brit Kyrkjebø
antikvar


Liv Lund Nygaard
antikvar



Oslo kommune
Byantikvaren



Plan- og bygningsetaten
INTERN POST

Dato: 02.03.2006

Deres ref:
200601257-5

Vår ref (saksnr):
06/117

Saksbeh:
Marte Muan Sæther

Arkivkode:
A-227/432

227/432 TROMSØGATA 22 – UTTALELSE TIL RIVING AV UTHUS

Vi viser til saksdokumenter oversendt 17.02.06 vedrørende forslag til riving av uthus og oppføring av nytt hus i Tromsøgata 22.

Tromsøgata 22 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.

Tromsøgata 22 består i dag av 3 bygninger: Et våningshus (leiegård) i to etasjer med hovedfasade mot Solhauggata, et lite énetasjes bolighus og en toetasjes uthusbygning med pulttak i eiendomsgrensen mot Tromsøgata 20. Bebyggelsen ble oppført som del av forstadsbebyggelsen i tre, sannsynligvis i 1870-årene.

Byantikvarens vurdering

I vår vurdering til tiltaket av 04.11.05 uttalte vi til tiltakshaver:

"Byantikvaren har i brev av 07.01.00 til Eiendom- og byfornyelsesetaten (den gang Bolig- og eiendomsetaten) vurdert alternative utnyttelsesmuligheter for uthuset i Tromsøgata 22, jf. vedlagte kopi. Bygningens tekniske tilstand ble den gang vurdert til å være i relativt god, til tross for at bygningen utad kan virke noe forfallen. På bakgrunn av forannevnte og uthusets høye bevaringsverdi som del av et unikt bygningshistorisk miljø, ble uthuset anbefalt bevart og istandsatt. De fleste av de opprinnelige uthusene innenfor Rodeløkka er revet, noe som forsterker behovet for å ta vare på de få som er igjen.

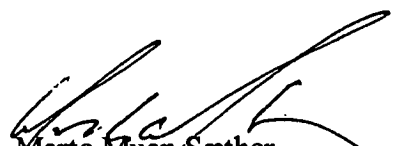
Byantikvaren har ikke mottatt nye opplysninger som skulle tilsi at vi vil endre vår tidligere konklusjon. Tvert i mot fikk vi bekreftet i 2002 at den tekniske tilstanden fortsatt ble regnet som god, bortsett fra en del råte panelbord og lekk takrenner. Taket var imidlertid tett, og bindingsverket var i god stand. Det er derfor rimelig å anta at den tekniske tilstanden ikke kan ha endret seg vesentlig de siste årene.”

Konklusjon

Byantikvaren fraråder riving av uthuset i Tromsøgata 22, jf. vår tidligere uttalelse til tiltakshaver. Uthusets tekniske tilstand ble i 2000 vurdert av Byantikvaren til å være god, til tross for et noe forfallent utseende. Vi anbefaler derfor fortsatt at uthuset bevares og istandsettes.

Med hilsen


Karina Nagell-Erichsen
antikvar


Marte Muan Sæther
antikvar

Vedlegg: kopi av brev datert 07.01.00

Rolf Terjesen, Siv.ark
Fjellgata 26D
0566 Oslo

KOP

Dato: 04.11.2005

Deres ref:
Befaring 28.06.05

Vår ref (saksnr):
05/1032

Saksbeh:
Karina Nagell-Erichsen, 23 46 02 73

Arkivkode:
A-227/430

227/430 TROMSØGATA 22 – FORHÅNDSVURDERING AV NYTT TRAPPEHUS PÅ HOVEDBYGNING OG RIVING AV UTHUS

Vi viser til befaring 28.06.05 og mottatt tegningsforslag for Tromsøgata 20. Byantikvaren beklager sterkt den lange saksbehandlingstiden, noe som skyldes sommerferie og stor saksmengde. Saken er vedlagt et skisseforslag: én planskisse av eksisterende- og foreslått trappehus, samt plan- og fasadetegning av nybygg, som erstatning for foreslått revet uthus.

Tromsøgata 22 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.

Tromsøgata 22 består i dag av 3 bygninger: Et våningshus (leiegård) i to etasjer med hovedfasade mot Solhauggata, et lite énetasjes bolighus og en toetasjes uthusbygning med pulttak i eiendomsgrensen mot Tromsøgata 20. Bebyggelsen ble oppført som del av forstadsbebyggelsen i tre, sannsynligvis i 1870-årene.

Riving av uthus

Byantikvaren har i brev av 07.01.00 til Eiendom- og byfornyelsesetaten (den gang Bolig- og eiendomsetaten) vurdert alternative utnyttelsesmuligheter for uthuset i Tromsøgata 22, jf. vedlagte kopi. Bygningens tekniske tilstand ble den gang vurdert til å være i relativt god, til tross for at bygningen utad kan virke noe forfallen. På bakgrunn av forannevnte og uthusets høye bevaringsverdi som del av et unikt bygningshistorisk miljø, ble uthuset anbefalt bevart og istandsatt. De fleste av de opprinnelige uthusene innenfor Rodeløkka er revet, noe som forsterker behovet for å ta vare på de få som er igjen.

Byantikvaren har ikke mottatt nye opplysninger som skulle tilsi at vi vil endre vår tidligere konklusjon. Tvert i mot fikk vi bekreftet i 2002 at den tekniske tilstanden fortsatt ble regnet som god, bortsett fra en del råtne panelbord og lekket takrenner. Taket var imidlertid tett, og

bindingsverket var i god stand. Det er derfor rimelig å anta at den tekniske tilstanden ikke kan ha endret seg vesentlig de siste årene.

Vi gjør oppmerksom på at det er mulig å søke om kommunale tilskuddsmidler til istandsetting av uthuset (og andre verneverdige bygninger). Tilskuddsmidlene for neste år vil bli annonsert i dagspressen i løpet av januar 2006. Informasjon/søknadsskjema vil også bli lagt ut på Byantikvarens webside: www.byantikvaren.oslo.kommune.no

Nytt trappehus på våningshus

Det er foreslått å etablere et nytt trappehus som erstatning for eksisterende trappehus, der trappen er en del av svalgangen i 1. og 2. etasje. Hensikten er å forbedre inngangssituasjonen i hver enkelt etasje, samt gi trappen et bedre stigningsforhold (trappen opp til loftsetasjen kan betraktes som en "hønsesstige"). Det nye trappehuset vil bli 3 etasjer høyt, for å oppnå tilstrekkelig høyde også i loftsetasjen, og være ca 1 meter dypere og bredere enn det eksisterende trappehuset. Trappehuset er kun fremlagt som en planskisse, uten oppriss.

Byantikvaren har forståelse for behovet for å forbedre dagens trappeløsning, særlig trappen opp til loftet. Vi er derimot skeptiske til nødvendigheten av å utvide størrelsen på eksisterende trapp, selv om vi ser at inngangssonene i hver etasje vil bli romsligere. Imidlertid vil bevaringshensynet her være mer tungtveiende enn funksjonelle hensyn. Et større trappehus kan bli svært dominerende ovenfor den opprinnelige fasaden og miljøet i gårdsrommet generelt.

Bygningen, som i hvert fall i 1960-årene bestod av 3 leiligheter i hver etasje, har alltid hatt en trapp i forbindelse med svalgangen mot gårdsrommet. Sannsynligvis var trappen tidligere åpen, for så å bli kledd igjen, men vi har ikke noe dokumentasjon som sier noe om når dette skjedde. Eldre arkivfoto fra 1964 viser trappehuset slik det er i dag (med unntak av nytt vindu). Arken på taket, over trappehuset, hadde i 1964 samme utforming som nå. Mest sannsynlig er likevel at trappen opp til loftet tidligere har ligget internt og at den først ble lagt ut når loftet ble tatt i bruk til bolig.

Etter Byantikvarens vurdering er det viktig at mest mulig av den opprinnelige fasaden fortsatt kan oppleves. En ny trapp utført som en utvidelse av dagens trapp, kan betraktes som en videreføring av bygningens opprinnelige typologi. Vi vil likevel fraråde et nytt trappehus som både "tildekker" en del av svalen og to vinduer i 1. og 2. etasje. Vi vil derfor anbefale at man vurderer en løsning der eksisterende trappehus føres opp i loftsetasjen, uten å øke tilbyggets størrelse. Trappehuset bør avsluttes med pulttak, som eksisterende ark.

Konklusjon

Byantikvaren fraråder riving av uthuset (mot Tromsøgata 20), jf. tidligere uttalelse. Uthusets tekniske tilstand ble i 2000 vurdert av Byantikvaren til å være god, til tross for et noe forfallent utseende. Vi anbefaler derfor fortsatt at uthuset bevares og istandsettes.

**Eksisterende trappehus anbefales bevart og eventuelt utvidet opp i loftsetasjen.
Forutsetningen for å kunne anbefale en utvidelse av eksisterende trappehus er imidlertid at det blir etablert en tilfredsstillende overgang til taket. Et eventuelt revidert forslag må forelegges Byantikvaren før endelig uttalelse kan gis.**

Med hilsen

Anne Sætren
antikvar

Karina Nagell-Erichsen
antikvar

Vedlegg: kopi av brev datert 07.01.00



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ark. Rolf Terjesen
Fjellgata 26 D
0566 OSLO

Dato: 18052009

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200601257-21
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Erland Per Volden

Arkivkode: 531

Byggeplass:	TROMSØGATA 22	Eiendom:	227/432/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Tromsø	Adresse:	Tromsøgata 22, 0565 OSLO
Søker:	Siv.ark. Rolf Terjesen	Adresse:	Fjellgata 26 D, 0566 OSLO
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Riving

AVSLAG PÅ RIVE- OG BYGGESØKNAD - TROMSØGATA 22

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

Søknaden avslås i medhold av plan- og bygningslovens (pbl) § 31, pkt 1, jfr reguleringsbestemmelsenes § 3b og c, samt regulert formål.

Søknaden omfatter riving av eksisterende bakbygning som erstattes av nytt bakgårdshus med bolig. BRA for ny bygning oppgis til 94,5 kvm, BRA for bygning som skal rives oppgis til 101 kvm.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsformålet –bevaring, fra reg. best. §3 c samt fra reg. best § 3 b for ytterligere overskridelse av maksimal utnyttelsesgrad, Det foreligger bemerkning til tiltaket.

Bygningen er del av område regulert til spesialområde med formål bevaring (S-3026). Tiltaket medfører riving av uthus og bygging av nytt bolighus med samme plassering. Plan- og bygningsetaten vurderer at uthuset er ett av få gjenstående uthus i det bevaringsregulerte området, og at husets teknisk tilstand ikke medfører at det er uegnet for fortsatt bruk som uthus. Riving av uthuset er derfor i strid med reguleringsformålet og bestemmelsenes § 3c som åpner for at bevaringsverdig bebyggelse av ulike årsaker kan erstattes. Videre er eiendommen regulert med en maksimal utnyttelsesgrad som allerede er overskredet, nytt bolighus medfører ytterligere overskridelse og kan ikke godkjennes.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

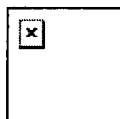
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 22 66 24 94

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920

Org.nr.: 971 040 823 MVA



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 30.01.2006.

Søknaden:

Søknaden omfatter riving av eksisterende bakbygning som erstattes av nytt bakgårdshus med bolig. BRA for ny bygning oppgis til 94,5 kvm, BRA for bygning som skal rives oppgis til 101 kvm.

Gjeldende plangrunnlag:

Eiendommen er regulert til Spesialområde bevaring med bolig, i S-3026, vedtatt 14.12.1988. Bygningen er bygd ca. 1892, den er del av et unikt trehusområde på Rodeløkka. Eiendommen er på Byantikvarens "Guleliste" som bevaringsverdig.

Godkjennelse av ansvarsforhold:

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket, sak 200601260	
Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
985410534 SIVILARKITEKT ROLF TERJESEN	Ansvarlig søker, ttk. 2

Protester/bemerkninger:

Naboen i Tromsøgata 20 protesterer 17.11.2005, det vises til at tiltaket med utgraving for kjeller kan medføre ytterligere ustabile grunnforhold for bygning på eiendommen deres. Dette er formidlet til arkitekten og byggherren uten at konkrete mottiltak skal være foreslått. Det bes om innsyn i prosjektet samt at oppstart utsettes til de har fått tatt en tilstandsrapport.

Rodeløkka vel ved Morten Fastvold uttaler seg datert 25.06.2007, det vises til at uthuset i en årrekke har utgjort en stor brannfare og at bygningen må rehabiliteres. Videre kommenteres protesten fra Tromsøgata 20. Man mener at uthuset kan rehabiliteres til boligformål uten demontering, deretter oppgis tre årsaker til at uthuset må demonteres. Først at brannfaren uthuset medfører elimineres, at en brannmur kan monteres i nabogrensen og at fundamentering som sikrer mot setninger kan etableres. Vellet støtter bruksendringen med opprinnelig bygningsstruktur, man er skuffet og betenkt over den lange saksbehandlingstiden.

Naboen i Tromsøgata 20 protesterer igjen 24.09.2007, tidligere protest opprettholdes. Det vises til at grunnforholdene her påvirkes av den eksisterende bebyggelsen. Videre at man under bygging på egen eiendom har funnet at det ikke er mulig å fundamenterer til fjell. Det vises til at uthuset er dimensjonert for bruk til uthus, og at dette aldri har vært brukt til annet, for eksempel bolig som søker informerer om i søknaden. Det vises til at ansvarlig søker for byggesaken her sitter i styret for Rodeløkka vel, og at uttalelsen derfra ikke er på vegne av Rodeløkkas beboere. Videre vises det til at det er etablert brannmur mot store deler av uthuset i forbindelse med nybygg og rehabilitering på eiendommen Tromsøgata 20.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:

Det kommenteres til protesten datert 17.11.2005, det vises til at det er en rekke eksempler på tilsvarende tiltak på Rodeløkka uten skader på naboeiendommene. Man mener at fundamentering kan skje til fjell, og at nybygget vil bidra til å stabilisere fundamentet i eiendomsgrensen. Videre vil ingen utbygging starte opp uten grunnundersøkelser og prosjektering.

Uttalelser fra annen myndighet:

Byantikvaren uttaler seg 04.11.2005 og henviser til sin uttalelse til Eiendoms- og byfornyelsesetaten (eby) 07.01.2000. I uttalelsen til eby ble bygningens tekniske tilstand vurdert til å være relativt god, men

utvendig noe forfallen. Pga. den gode tilstanden og den høye bevaringsverdien ble bygningen anbefalt bevart og istandsatt. I uttalelsen fra 2005 vises det til at det ikke er kommet til informasjon som medfører endring av standpunkt, derimot vises det til bekreftelse på god teknisk tilstand fra 2002.

Byantikvaren uttaler seg igjen 02.03.2006, det vises til tidligere uttalelse, riving frarådes og istandsetting anbefales.

03.03.2009 uttaler Byantikvaren seg til tiltaket og teknisk rapport, det vises til at det i de senere år har oppstått setningsskade slik at bakvegg heller mot nabobygget. Videre vises det til konklusjonen i rapporten der rehabilitering/ombygging til boligformål ikke anbefales. Antikvaren er enig med konklusjonen dersom bruk som bolig er aktuelt. Det vises til at huset er sjeldent, det er få av disse husene igjen på Rodeløkka. Antikvaren vurderer at bygningen har høy bevaringsverdi som et viktig historisk spor i et sårbart trehusmiljø, riving og/eller bruk til bolig frarådes. Ved fortsatt manglende vedlikehold, vil antikvaren vurdere sikring av huset ved pålegg om vedlikehold i medhold av plan- og bygningslovens § 89.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:

Plan- og bygningsetaten har samme oppfatning som Byantikvaren.

Dispensasjoner:

Tiltaket er i strid med reguleringsplan 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.

Dispensasjon fra reg. best. § 3 b - nybygg

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 er det søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 3b. Her settes utnyttelsesgraden for eiendommen til mellom 0,2 og 0,6.

Det vedlegges en beregning som viser at tiltaket med riving og nybygg reduserer overskridelsen av utnyttelsesgraden på eiendommen. Det vises, uten at konkrete eiendommer nevnes, til at det i nærområdet er vanlig med overskridelse av maksimal utnyttelse.

Plan- og bygningsetaten bemerker at når utnyttelsesgraden minsker grunnet et tiltak så er det sannsynlig at dette ikke medfører behov for dispensasjon. Men i beregningen av utnyttelsesgraden oppgis uthuset med et bruksareal på 101 kvm, 44,5 kvm i 1. og 44,5 kvm i 2. etasje, loftet oppgis med 12 kvm. I byggeforskrift av 27 mai 1987 kapittel 22 samt NS 3940 kapittel 4, 5 og 6 fremgår grunnlaget for beregning av utnyttelsesgrad. I NS fremgår at ved etasjehøyder under 1,9 meter så skal ikke arealet regnes med, dvs. at minst ett plan ikke kan medregnes for eksisterende uthus. Da utgår minst 44,5 kvm for eksisterende situasjon. For den nye boligbygningen er derimot beregningen korrekt. Dvs. at økningen sannsynligvis er ca. 40 kvm. pga. tiltaket. Da øker utnyttelsesgraden ytterligere utover dagens overskridelse, og tiltaket er i behov for dispensasjon for ytterligere økning av utnyttelsen for eiendommen.

Hensynet bak disse bestemmelsene er å begrense bebyggelsens totale areal og regulere bygningers volum over terreng, dette er for å sikre brukbarhet, lys og luft mellom bygninger og hindre at miljøet og bybildet skal bli skadelidende.

For eiendommen oppgis i søknaden en utnyttelsesgrad på ca. 1,1. Området er relativt tett bebygd og maksimal utnyttelsesgrad på 0,6 er relativt høyt når husene er så små. I tillegg kommer at bruksendring fra

uthus til bolig medfører flere beboere på eiendommen og derfor behov for mer uteareal for opphold. Økt utnyttelsesgrad vil også endre bygningsmiljøet og redusere trehusmiljøets autentisitet.

Tettere utnyttelse enn dagens kan ikke godkjennes, 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.

Dispensasjon fra regulert formål og best. § 3 c

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra regulert formål og reguleringsbestemmelsene § 3c.

Ansvarlig søker mener at dette ikke er tilfelle i sitt brev av 09.03.2009 i saken, side 1, pkt. 3. Det søkes derfor ikke dispensasjon.

Området er regulert til spesialområde bevaring. Reguleringsbestemmelsenes § 3 c: "*Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og for øvrig etter retningslinjene i b.*"

Det nye bakgårdshuset med bolig er med kjeller, 1. og 2. etasje og loft. Det er ikke innsendt tegninger av eksisterende uthus, men i følge ansvarlig søker så har det nye bolighuset samme plassering, volum og ytre mål som eksisterende uthus. Basert på fotografier av eksisterende uthus, teknisk rapport og tegningene av det nye huset, så medfører tiltaket fasadeendringer og høydeendring. Ref. at innvendig etasjehøyde i uthuset er ca 1.8 meter i 1. og 2. etasje, mens det nye er med 2.4 meter i hver etasje, ellers oppgis ingen endringer på sokkelhøyde eller terrengnivå. Dvs. at det nye huset nok er ca. 1.2 meter høyere.

Reguleringsformålet medfører at det stilles strenge krav til endringer av den bevaringsregulerte bebyggelsen. Den aktuelle bygningen har generell høy kulturminneverdi og arkitektonisk verdi. De fleste uthusene på Rodeløkka er revet, bygningen er ett av få gjenstående uthus i bevaringsområdet. Den har fremdeles bra autentisitet.

I teknisk rapport fremgår at grunnmuren er av tørrstabet granittstein, det er sannsynligvis jordgulv i 1. etasje, veggene består av usiolert bindingsverk med utvendig stående låvekledning og pulttaket er tekket med papp. Ved befaringen, som er del av grunnlag for rapporten, ble det observert at etasjehøyder i 1. og 2. etasje er ca. 1,8 meter, etasjehøyden oppgis ikke for 3. etasje. Det er setninger i sviller/stendere i bakvegg og store loddavvik på vegger. På grunn av at det var fullt i bodene kom man ikke til i 1. etasjen, og på grunn av at konstruksjoner ikke ble åpnet, kunne man ikke konstantere årsak til loddavvik og setninger.

Men i rapporten fremkommer en oppfatning av at årsaken til avvik og setning er svikt i grunnmur eller råteskader. Man viser videre til at eksisterende etasjehøyder på 1,8 meter ikke egner seg for bruk til bolig, man gjør ingen vurdering av brannsikkerheten mot nabobygning. Det oppfattes at rehabilitering/ombygging til boligformål ikke kan anbefales utfra et bygningsteknisk synspunkt.

Bygningen ble vurdert som relativt god i brev fra Byantikvaren 07.01.00, dette til tross for at bygningen utad kunne virke noe forfallen. I teknisk rapport 8 år etterpå konkluderes med at teknisk tilstand ikke er så god. Basert på vedlagte bilder i saken og tilstandsrapporten nå, fremkommer det at bygningen ikke er vedlikeholdt i perioden fra januar 2000 til i dag. Det oppgis ingen grunn for dette i søknaden. Plan- og bygningsetaten bemerker det svært uheldige ved at eierne ikke vedlikeholder bevaringsregulert bebyggelse. Dette bidrar først og fremst til å redusere den tekniske tilstanden på det aktuelle bygget, og det reduserer verdien av dette unike trehusmiljøet.

Plan- og bygningsetaten bemerker videre at fortsatt bruk av bygningen som nettopp uthus med eksempelvis boder, som det tydeligvis er behov for da bodene er helt fulle, ikke krever andre etasjehøyder eller endringer. Videre er fremgår det i den tekniske rapporten at det ikke er konstatert årsak til setninger og loddavvik, men at det antas årsaker. Plan- og bygningsetaten viser videre til at det ikke er usannsynlig at utgraving og fundamentering av full kjeller vil ha uheldige konsekvenser for den bevaringsregulerte bebyggelsen på naboeiendommen Tromsøgata 20. Utredning av slike konsekvenser/eventuelle kompensierende tiltak er ikke innsendt i søknaden.

Uthuset har betydelig kulturhistorisk verdi, det er et av få gjenværende uthus av denne typen i området og det er autentisk. Uthuset kan fortsatt benyttes som uthus uten endringer, men vedlikehold er naturligvis nødvendig. Den tekniske tilstanden er altså ikke for dårlig for fortsatt bruk som uthus/bod. Basert på dette kan ikke Plan- og bygningsetaten tillate riving. Fortsatt bruk til uthus anbefales.

Plan- og bygningsetaten bemerker derfor at verken vilkårene for endring av bevaringsregulert bebyggelse, eller hva som kan tillates oppført dersom vilkårene er tilstede, er oppfylt. Plan- og bygningsetaten finner derfor ikke å kunne dispensere fra regulert formål og reguleringsbestemmelsens § 3 c.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Ansvarlig søker viser til at saksbehandlingstiden har vært lang for dette tiltaket, til dette bemerker Plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke har vært tilstrekkelig dokumentert for behandling frem til et vedtak. Plan- og bygningsetaten nevner for eksempel den tekniske rapporten om tilstanden på uthuset, denne var nødvendig som grunnlag for Byantikvarens uttalelse. I brev fra ansvarlig søker 16.01.2006 fremkommer at uavhengig vurdering av bygningen straks skal innsendes, den ble innsendt i saken 15.09.2008, dvs. knapt 3 år etterpå.

Tiltaket er todelt. Det tar for seg både riving av et bevaringsverdig uthus og bygging av et boligbygg oppgitt med tilsvarende volum og høyder. Boligbygget er i behov for dispensasjon fra reguleringsbestemmelsens § 3 c som det ikke har fått. Det kan derfor ikke godkjennes. Rivingen er i strid med reguleringsbestemmelsens § 3 c og reguleringsbestemmelsens § 3 c. Det har ikke blitt gitt dispensasjon for disse forholdene. Tiltaket som helhet avslås derfor.

Eventuell ny søknad:

Som det fremgår i gjennomgangen av tiltaket i tidligere avsnitt, så finner både Byantikvaren, som kommunens fagmyndighet på denne type bygningsmiljø, og Plan- og bygningsetaten at tiltaket ikke kan godkjennes. Det fremgår også at mer boligbruk av bygningene på eiendommen ikke kan godkjennes. Videre er ikke uthuset vedlikeholdt på mer enn 9 år til tross for at det har vært behov i hele perioden, dvs. at tiltakshaver velger å ikke vedlikeholde bevaringsregulert bebyggelse. Det vises til informasjon i naboens protest 24.09.2007 om at brannskille er etablert mot stor del av uthuset på naboens eiendom, Plan- og bygningsetaten viser til bevaringshensynene og anbefaler at tiltak iverksettes for å sikre tilstrekkelige og hensiktsmessige slike begrensninger for hele uthuset.

Det vises videre til Byantikvarens siste uttalelse der det fremkommer at ved fortsatt manglende vedlikehold så vil antikvaren vurdere sikring av huset ved pålegg om vedlikehold i medhold av plan- og bygningslovens § 89. Byantikvaren informerer også om at det kan søkes til antikvaren om tilskuddsmidler til istandsetting. Plan- og bygningsetaten deler antikvarens oppfatning om manglende vedlikehold..

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.

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

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Erland Per Volden - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal*

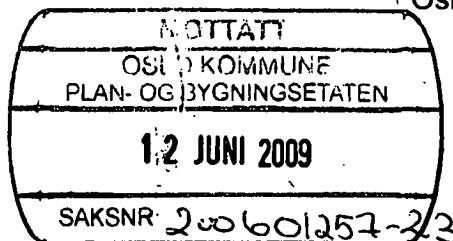
Vedlegg: Orientering om klageadgang

Kopi til: Sameiet Tromsø, Tromsøgata 22, 0565 OSLO
A.H. Kaaren og T. Vestengen, Trømsøgata 20, 0565 OSLO
Byantikvaren, Pb 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no

Siv ark ROLF TERJESEN * Fjellgata 26 0566 Oslo * Tlf. 22.351076 * 915.78037 Fax. 22.353189

Oslo 09.06.2009

Oslo kommune
PLAN OG BYGNINGSETATEN
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo



S.nr.200601257 - 227 / 432 TROMSØGATA 22 - Ny bakgårdshus

Klage på avslag for rive- og byggesøknad

Viser til avslag 18.05.09 i overnevnte sak og påklager dette. Bakgrunn for dette er at premissene for avslaget er subjektive og på flere punkter direkte feil. Saksbehandler har også i saksfremstillingen utelatt vesentlige sider i saken.

Søknaden avslås i medhold av Pbl. § 31.1 og reguleringsbestemmelsene § 3b og c.

Pbl. § 31.1 lyder: *Endelig reguleringsplan er straks bindende for alle tiltak nevnt i § 81, 86a og 93 innenfor planens område.*

Som det vil fremgå senere i brevet, mener vi at søknaden ligger innenfor reguleringen og tilhørende vedtekter.

Bakgrunn for økning av eksisterende utnyttelsesgrad var bygging av nytt trappehus på eksisterende bygning.

Dette tiltaket er nå avslått av PBE og utnyttelsesgraden på eiendommen går derfor ned. Dispensasjon for økning av utnyttelsesgrad iht. reguleringsvedtektenes § 3b vil da utgå.

Vi vil her presisere at nytt bolighus vil senke utnyttelsesgraden på eiendommen.

Reguleringsplanens § 3c er etter vårt syn godt ivaretatt i prosjektet. Vi viser her til vårt brev 09.02.09 pkt.3 med vedlegg 4.

PBE viser videre til at uthusets tekniske tilstand ikke medfører at det er uegnet til fortsatt bruk som uthus.

Dette er positivt feil. Både tidligere saksbehandler Bjørn Enge ved befaring 11.04.07 og Morten Stige hos Byantikvaren ved befaring 10.04.08 hadde en annen oppfatning av bygningen.

I tillegg konkluderer rapport fra Opak 03.06.08 at bygningen er i så dårlig stand at rehabilitering / ombygging ikke kan anbefales.

Avslaget bygger i hovedsak på eksisterende bygnings stand og overskridelse av utnyttelsesgraden. Begge disse forhold er mangelfullt og feil redgjort for i avslaget.

Til de enkelte punktene i avslagsbrevet har vi følgende kommentarer:

Uttalelse fra annen myndighet.

Kopi av brev 03.03.09 fra Byantikvaren til PBE er ikke tilsendt oss. Vi ber derfor at vi får tilsendt en kopi av dette.

I brevet skal Byantikvaren ha uttalt at setningene i bygget er oppstått de senere år. Dette er positivt feil. Setningene er oppstått før og under Oslo kommunes 60 årige eierskap til eiendommen inntil årskifte 2004 – 05.

Dette vil kunne verifiseres ved en befaring og enkel bygningsteknisk vurdering på stedet.

Dispensasjon fra reg.best. § 3b

Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgraden i brev 16.01.06 bygger på at det bygges nytt trappehus i eksisterende bygning. Dette er nå avslått av PBE og behov for dispensasjon er ikke lenger til stede.

I tillegg er etasjehøydene i 1. og 2. etasje i eksisterende uthus over 1,9 m.

Kneveggen i 3. etasje er på 1,57 m og etter gjeldende måleregler skal da denne etasjen måles med i sin helhet.

Ny beregning av utnyttelsesgraden blir da:

Areal:	Eks.sit.	Ny situasjon	Økning trappehus	Økning / reduksjon areal
<u>Eks. hus</u>				
U.et.	48,8 m ²	48,8 m ²		
1.et.	111,9 m ²	111,9 m ²	0,0 m ²	
2.et.	111,9 m ²	111,9 m ²	<u>0,0 m²</u>	
Loft	95,9 m ²	95,9 m ²		
Sum 1	368,5 m ²	368,5 m ²	0,0 m ²	0,0 m ²
<u>Uthus</u>				
1.et.	44,5 m ²	40,9 m ²		
2.et.	44,5 m ²	36,0 m ²		
Loft	44,5 m ²	17,6 m ²		
Sum 2	133,5 m ²	94,5 m ²		- 39,0 m ²
Sum 3	502,0 m ²	463,0 m ²		- 39,0 m ²

Tomteareal	350,4 m ²
Areal midt vei	<u>69,0 m²</u>
Areal for beregning av utnyttelsesgrad	<u>419,4 m²</u>

Utnyttelsesgrad eks. situasjon: 502,0 : 419,4 = 1,197

Utnyttelsesgrad ny situasjon: 463,0 : 419,4 = 1,104

Dette medfører en reduksjon av målbart areal på 39,0 m² og en senking av utnyttelsesgraden på 0,09.

PBEs påstanden om økt utnyttelsesgrad er derfor positivt feil.

PBE etterlyser konkretisering av vår påstand om at det i nærområdet er vanlig med overskridelse av maksimal utnyttelsesgrad.

Jeg kan her vise til:

Sak nr. 9504692 – Fjellgata 21

Vedl.1

Sak nr. 200600243 – Tromsøgata 25

Vedl.2

Det kan ikke herske noen tvil om at det i innenfor reguleringsområdet har vært en utbredt praksis fra PBE å dispensere fra § 3b.

Dispensasjon fra reg.best. § 3c

Den nye bakbygningen har nøyaktig samme ytre planmål som eksisterende bygg. På grunn av kravet til etasjehøyde på 2,4 m og økte dekketykkelser øker øvre gesims 1,2 m.

På tross av denne relativt beskjedene økningen av høyden, er huset av oppsluttende karakter og tilfredstiller derfor retningslinjene i reguleringsbestemmelsene § 3c.

Disse lyder som følger:

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og etasjetall, og for øvrig etter retningslinjer i b.

Eksisterende bygning er svært brannfarlig og har en bygningsteknisk tilstand som gjør den til en fare for omgivelsene.

Etasjehøyden i bygningen er henholdsvis 2,15 m og 1,95 m i 1. og 2. etasje.

I 3. etasje er de bærende veggene henholdsvis 1,57 og 3,10 m.

Vedl.3

Vi kan på denne bakgrunn ikke se noen fornuftig bruk av bygningen

Den faller derfor inn under andre årsaker.

Uthuset ble seksjonert og solgt som egen seksjon fra Oslo kommune til nåværende eier 19.11.04.

Oslo kommune hadde da eid eiendommen i over 60 år og hadde i likhet med sine øvrige eiendommer i strøket ikke foretatt noen vedlikehold av uthuset.

Bygningens stand ved overtagelse medførte at ny eier sendte inn søknad om å erstatte det med et nybygg 16.01.06.

I mellomtiden hadde sameiet gjort nødvendige tiltak for å sikre bygningen.

Påstanden om at bygningens stand skyldes manglende vedlikehold siden år 2000 og at dette er sameiets skyld faller derfor på sin egen urimlighet.

PBE uttaler videre at det er behov for å bruke uthuset til boder og bruker det faktum at hele 1. etasje er fylt med søppel som argument for dette. De øvrige 2 etasjene er tomme.

Før utbedring ved Oslo Byfornyelse i 1979 var det 2 leiligheter i underetasjen, 3 i 1. etasje, 3 i 2. etasje og 2 i 3. etasje. Disse 10 småleilighetene ble slått sammen til 3 leiligheter

Dette medførte at de nye leilighetene fikk dekket sitt bodbehov i underetasjen i eksisterende hus og har her 3 ganger større bodareal enn påkrevet.

Uthuset har derfor ikke vært i aktivt bruk siden 1979.

På denne bakgrunn er det i likhet med de øvrige bakbygningene i området søkt om å få de omgjort til boligformål i tråd med gjeldende regulering.

Plan og bygningsetatens samlede vurdering

Saksbehandlingen fram til avslag er nesten 3,5 år og følgelig svært lang.

PBE hevder at dette skyldtes at saken ikke har vært tilstrekkelig dokumentert. Dette er positivt feil.

Saken ble innsendt 16.01.06 og etter nærmere 3 år fikk vi i forbindelse med skifte av saksbehandler i PBE et brev 22.01.09 der det ble bedt om utfyllende dokumentasjon. Disse punktene var aldri nevnt tidligere i saken og har ikke vært praktisert i byggesaker innsendt 2006 i området.

Sakens milepeler er som følger:

- 16.01.06 Innsending av rammesøknad.
- 31.01.06 Foreløpig svar fra PBE der det opplyses om saksbehandling i løpet av 12 uker.
- 15.08.06 Purrebrev til PBE da det ikke var registrert noen bevegelse i saken.
- 11.04.07 Befaring av uthuset med saksbehandler Bjørn K Enge. Det var her enighet om at bygget var for dårlig til å utbedre. Videre ble det enighet om å redusere tiltaket for å imøtekomme Byantikvaren.
- 14.09.07 Innsending av korrigert prosjekt iht. befaring 11.04.07.
- 10.04.08 Befaring og uformelt møte med Bjørn K Enge og Morten Stige hos Byantikvaren der det var enighet om uthusets bedrøvlige stand. Det ble derfor bestemt å engasjere Opak for en uavhengig tilstandsrapport av bygningen.
- 29.05.08 Brev til PBE ang. engasjering av Opak for tilstandsvurdering.
- 22.08.08 Tilstandsrapport fra PBE.
- 15.09.08 Oversending av Opaks tilstandsrapport til PBE.
- 22.01.09 Brev fra PBE angående kompletterende dokumentasjon.
- 09.03.09 Innsending av kompletterede dokumentasjon til PBE.
- 12.03.09 Brev fra PBE angående mangler. Brevet ble ikke besvart da punktene var dekket av vårt brev 09.03.09.
- 18.05.09 Avslag på rive- og byggesøknad.

På denne bakgrunn er det urimlig å hevde at den lange saksbehandlingstiden skyldes manglende dokumentasjon.

Saken ble sendt inn svært veldokumentert og det ble aldri påpekt noen mangler før ved skifte av saksbehandler etter 3 år.

Vi stiller oss i denne saken meget kritisk til at en ny saksbehandler i den grad overser tidligere saksbehandling og legger inn helt nye føringer i saken.

Vi vil også påpeke en alvorlig mangel i avslaget.

Kravet til lik behandling av like saker innenfor reguleringsområdet er totalt underslått. Allerede i vårt vedleggsbrev 16.01.06 vedl.3 viste vi til en helt identisk sak i Oslo kommunes eiendom Fjellgata 29. Her ble et uthus av langt bedre stand enn i Tromsøgata 22 revet på grunnlag av et approbert nybygg. Saken er var på de fleste punkter helt identisk søknaden i Tromsøgata 22.

Av tilsvarende saker i strøket kan vi nevne:

- Fjellgata 6, 10, 13, 16, 18, 21, 29, 43
- Langgata 7, 29, 33, 35
- Tromsøgata 13, 20, 25, 29
- Hammerfestgata 5, 7

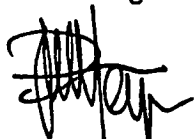
På bakgrunn av overstående ber vi primært at Plan og bygningsetaten gjør en ny vurdering og omgjør avslaget.

Vi stiller også gjerne på et møte dersom PBE finner behov for dette.

I motsatt fall ankes saken til Byutviklingskomiteen. Vi mener saken har så viktige prinsipielle sider at det vil være riktig at den får en politisk behandling.

Saksbehandlingen og feil i denne ankes til Fylkesmannen.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rolf Terjeseh', written in a cursive style.

Rolf Terjeseh

Kopi med vedlegg:
Sameiet Tromsøgata 22

Vedlegg 1
Brev PBE 9.6.09

Side 1

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Juridisk avdeling
Postboks 8111 Dep.
0032 Oslo

Oslo 19.6.99

Snr. 98 / 14772
227 / 150 FJELLGATA 21 HUS A OG B
DISPENSASJON FOR REGULERINGSPLAN

Viser til brev 03.06.99 i overnevnte sak.

Etter gjennomgang av brevet finner vi at premissene for avslaget bygger på feil saksopplysninger på en rekke sentrale punkter. De viktigste er som følger:

Dispensasjon fra U-graden.

Brev 20. april 1999 fra Plan og bygningsetaten viser til at tidligere byggesak har vært innenfor gjeldende regulering på det tidspunkt saken var aktuell. Dette er positivt feil.

De oppgitte eiendommene har alle vært behandlet i forhold u-grad 0,6 og er utbedret / bygget med høyere u-grad en gjeldende regulering på det aktuelle tidspunktet.

Oversikt over eiendommene er som følger:

Fjellgata 15	Utbedring av bygning og istandsetting av kjeller til boligformål ca. 1982.	U.grad 1,29
Fjellgata 17	Utbedring eksisterende hus ca. 1982.	U.grad 1,13
Fjellgata 19	Utbedring eksisterende hus og tilbygg 1979. Byggesaken ble behandlet iht. ny regulering og gitt dispensasjon for u-grad 0,6. Vedl.1.	U.grad 1,09
Fjellgata 23	Utbedring eksisterende hus og tilbygg 1987. Søkt og gitt dispensasjon for u-grad.. Vedl.2.	U.grad 1,18
Fjellgata 25	Påbygg loftsleilighet ca.1983.	U.grad 1,68
Fjellgata 27	Ikke utbedret.	U.grad 0,63
Solhauggt.20	Nybygg 1985.	U.grad 0,70

De 7 eiendommene har en gjennomsnittlig u-grad på 1,1 og alle har u.grad større enn 0,6.

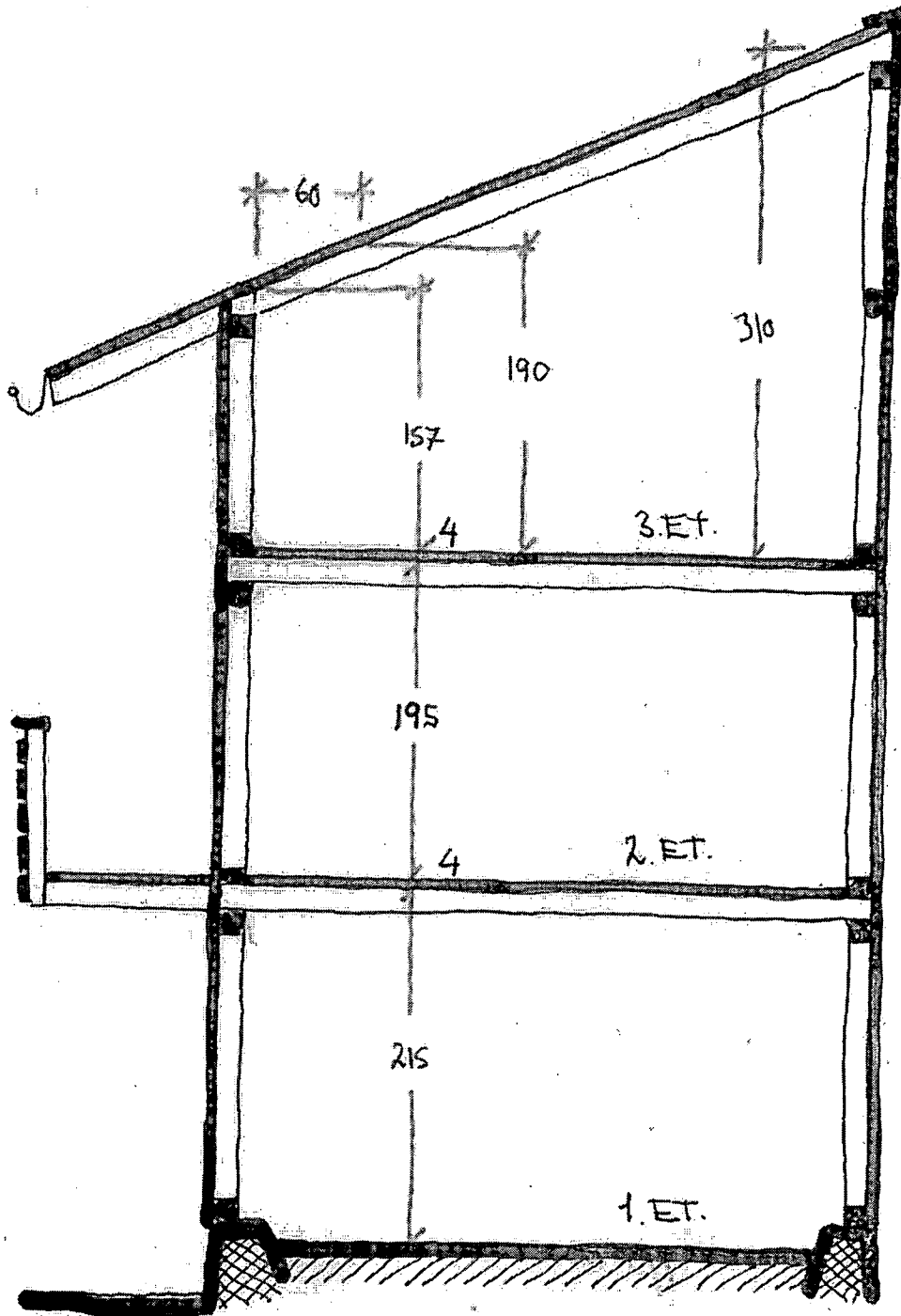
En av eiendommene er utbedret innenfor eksisterende bygning og en er ikke utbedret. Her vil en kunne forvente en søknad om dispensasjon ved utbedring av eiendommen.

De øvrige 5 eiendommene har alle en u-grad høyere enn 0,6 som produkt av nybygg, tilbygg eller påbygg.

Forts.

Vedl. 3

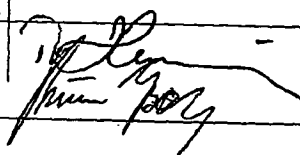
Bruv PBE 9.6.09



TRONSOGATA 22
SNITT EKS. UTHUS
M. 1:50

OSLO 9.6.09
SIV. ARK ROLF TERJESEN

RAPPORT FRA BEFARING AV BAKGÅRDSBYGNING

Oppdrag nr.	A-117487	Befaringsdato	03.06.2008
Oppdragsnavn	TROMSØGATA 20	Møtested	Tromsøgata 20
Oppdragsleder	Tor Henning	Rapportdato	22.08.2008
Ansvarlig for kvalitetssikring	Rune Isøy	Underskrift	
		Underskrift	

Deltakere					
Oppdragsgiver/ firma/institusjon	Kode	Representert v/	Adresse	DEL- TATT	DISTRIBUERT TIL
Byggherre: Bjarte Brønmo	BH	Bjarte Brønmo	Øvre Ullern Terrasse 23, 0380 Oslo	x	x
Siv.ark. Rolf Terjesen	ARK	Rolf Terjesen	Fjellgt 26 D, 0566 Oslo	x	x
Byggherrerådgiver: OPAK AS	BHr	Tor Henning	Postboks 128 Skøyen, 0212 Oslo, tlf 22 51 77 17	x	x

SAMMENDRAG

OPAK AS ved Tor Henning har befart bakgårdsbygning på ovennevnte adresse. Bygningen har store skjevheter og setningsskader. Bakvegg/grunnmur mot nabo har skader som har forårsaket alvorlige setninger. Bygningen skal gjøres om til bolig. Eksisterende etasjehøyde i 1.- og 2.etasje er målt til ca. 1,8m. Eksisterende veggkonstruksjon er ikke egnet til en endring av etasjehøyden.

Etter OPAKs vurdering må bygningen rives og bygges opp på nytt.

OPPDRA

Oppdraget er gitt OPAK av Bjarte Brønmo, jevnfør vår oppdragsbekreftelse av 03.06.2008.

HENSIKT

Hensikten med oppdraget var å vurdere bygningens tilstand og hvorvidt ombygging av eksisterende bygning til boligformål er praktisk mulig.

EIENDOM

På eiendommen er oppført en bakgårdsbygning ca midt på 1800-tallet. Grunnmur av tørrstabet granittstein. Det er jordgulv i 1.etasje (ikke inspisert, men opplyst av bruker). Vegger består av uisolert bindingsverk med utvendig stående låvekledning. Taket er et pulttak tekket med papp.

OPPLYSNINGER

Oppdragsgiver opplyser følgende:

1.- og 2.etasje er innredet som boders/lagerrom, og 3.etasje har vært benyttet til næringsvirksomhet.

Gulv i 1.etasje er et jordgulv.

OPAK opplyser følgende:

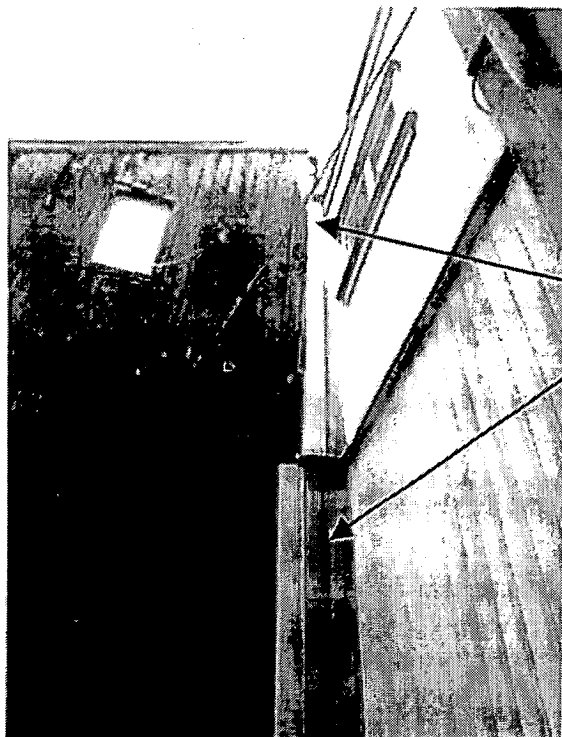
OPAK har ikke befart 1.etasje. Alle Bodene var fylt opp til taket.

OPAK har ikke foretatt rivninger eller åpninger i konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om at skjulte feil/mangler/skader kan forekomme, uten at dette ble oppdaget på befaringen.

BEFARING

Ved befaringen ble følgende observert:

- Takkonstruksjonen har sperrer med dimensjon 5"x5" med senteravstand varierende mellom 1,5 og 1,8m. Takutstikk danner overbygg for utvendig svalgang i 2.etasje.
- Vegger har stendere av samme dimensjon og med samme senteravstand.
- Det er lagt ribbord på tvers av sperrere og rupanel med papptekking på taket.
- Etasjeskiller består av 5"x8" bjelkelag med gulvbord, med senteravstand som i bærende tak-og veggkonstruksjon.
- Vegger er fundamentert på gråsteinsmur.
- Etasjehøyder i 1.- og 2.etasje ble målt til ca. 1,8m. 3.etasje har åpent røste, med økende etasjehøyde mot bakveggen.
- Det er store loddavvik på vegger. Hele bygningen lener seg mot nabobygning.



Avstand til nabobygning avtar mot taket

- Det er store setninger i sviller/stendere i bakvegg. Forholdet synliggjør seg ved store svanker i taket i opplagingsområdet for taket på bakre langvegg.



Setninger synliggjøres på takflaten

- Det er råteskader gjennom alle etasjer i ett begrenset område.

VURDERING/TILTAK

Grunnforhold:

Eksisterende grunnmur har etter OPAKs vurdering ikke tilstrekkelig styrke eller stabilitet for en rehabilitering/ombygging. Ny grunnmur bør etableres der, foruten ovennevnte styrke/stabilitet, detaljer med kuldebro/isolering samt sikring mot telehiv ivaretas. Det må også graves ut for etablering av et gulv som er egnet for ombyggingsformålet. Utgraving av jordgulvet vil ytterligere svekke grunnmurens stabilitet. Gulvet må isoleres for å oppnå dagens forskriftskrav både ved etablering av gulv på grunn eller bjelkelag med utluftet kryperom.

Bærende vegger:

Basert på observasjon om setninger i området ved bakveggen er det OPAKs oppfatning at enten er det svikt i grunnmur etter grunn- eller gravearbeider ved inntilliggende bygning, eller det er store råteskader i bunnsvill og/eller stendere i området. Med fulle boder i 1.etasje kunne ikke aktuelt område inspiseres. Det vil ved eventuell rehabilitering av bygningen være nødvendig å jekke opp bygningen og utbedre mangler ved grunnmur eller råteskader i bunnsvill/stendere.

Veggene er bygget opp med stendere mellom bunn- og toppsvill. Bjelkelaget er opplagret på toppsvill. Tilvarende er vegg montert på bjelkelaget for ny etasje. Etasjehøyden er målt til ca 1,8m mellom gulvbord og overliggende bjelkelag.

For ombygging til boligformål er etasjehøyden for lav. Isolert sett er det praktisk mulig å etablere et nytt bjelkelag i stenderverket tilpasset normal etasjehøyde for boligrom, men veggene vil miste stabilitet når eksisterende bjelkelag kappes. Det blir ingen gjennomgående stendere som ivaretar nødvendig stabilitet og styrke i bærende vegger. Etter vår vurdering må alle stendere og sviller byttes ut for at det skal være mulig å endre etasjehøyden.

Det ble registrert store loddavvik i bygningen på ca 10cm, målt over en etasjehøyde på 1,8m. Det er ved grunnmuren en avstand på 30-40cm til nabobygningen. Mellomrommet er ved gavlene dekket med bordkledning. Øverste nivå på vegg mot nabo har helt eller nesten kontakt med nabobygning. OPAKs vurdering er at bygningen generelt er i svært dårlig forfatning og at skader ved grunnmur/bindingsverk i bakkant er den direkte årsaken til de store registrerte retningsavvikene og svanker i tak og bjelkelag.

Brannsikkerhet:

Med hensyn på brannsikkerhet mot nabobygning vil tiltak med bakvegg være tilnærmet umulig å gjennomføre, når veggene i utgangspunktet har fysisk kontakt. Bakvegg på oppdragsgivers bygning består av papp og trevirke. Det vites ikke hva som er gjennomført av tiltak på nabobygning, eller om tiltak er gjennomført. OPAK har ikke gjort noen konkret vurdering av hva som kreves av tiltak i forhold til brannsikkerhet, i henhold til gjeldende forskrifter, ved en rehabilitering av bygningen.

Bygningen har etter OPAKs vurdering store skader og skjevheter. Endring av etasjehøyden vil medføre svekkelse av bærende yttervegger. Etter OPAKs vurdering kan rehabilitering/ombygging til boligformål ikke anbefales ut fra et bygningsteknisk synspunkt.