

advokatfirmaet
Vodal Zimmermann
 & Co AS

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

MOTTATT
OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
10 JUNI 2008
SAKSNR: 200600243-48

Oslo, den 9. juni 2008
 Vår ref.: 839/11014.doc/LZ
 Ansv. adv. Liv Zimmermann

Deres ref. 200600243

**KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE (OMGJORT VEDTAK) - TROMSØGATA 25
 ANMODNING OM OPPSETTENDE VIRKNING AV KLAGEN**

1. Innledning – sakens bakgrunn

Det vises til Plan- og bygningsetatens vedtak om rammetillatelse datert 19.05.08. Vi vil med dette påklage vedtaket på vegne av våre klienter Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan i Hammerfestgata 8.

Våre klienter mottok underretning om vedtaket den 21.05.08 og klagefristen går ut den 11.06.08. Denne klage er derfor rettidig fremsatt.

Som det fremgår av sakens dokumenter klaget våre klienter over den første rammetillatelsen som ble gitt i saken, datert 25.04.07 (se vedlegg 1). Klagesaken ble oversendt til fylkesmannen da Plan- og bygningsetaten ikke fant grunnlag for å ta klagen til følge. På bakgrunn av vår utdypende klage med nye opplysninger (se vedlegg 2) avsluttet imidlertid fylkesmannen klagebehandlingen, og Plan- og bygningsetaten varslet den 22.10.07 omgjøring av den gitte rammetillatelsen fordi det var påvist at vedtaket var fattet på sviktende grunnlag. Konkret begrunnet Plan- og bygningsetaten dette med at det var blitt bekreftet av ansvarlig søker at tiltakets u-grad var større enn største tillatte u-grad for eiendommen. Ansvarlig søker søkte om dispensasjon for overskridelsen i brev av 20.09.07. På vegne av Rugkåsa/Arikan protesterte vi mot søknaden i brev av 25.09.07 (se vedlegg 3). Protesten ble supplert i e-post av 11.10.07 (se vedlegg 4).

I Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.05.08 er det innvilget dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse om maks tillatt u-grad på 0.6, idet det er tillatt en u-grad på 0.91. Naboenes protester er m.a.o. ikke tatt til følge.

Våre klienter finner å måtte påklage Plan- og bygningsetatens nye vedtak. Som begrunnelse for klagen vises det til våre klienters tidligere klage av 23.05.07, og supplerende klage fra vårt kontor av 14.08.07. Her ble det anført flere forhold, foruten at u-graden var feilberegnet, som taler for at det angjeldende tiltaket ikke burde vært godkjent, og som det etter siste vedtak fortsatt er like aktuelt å klage over. I tillegg klages det over at det i den nye vedtaket er gitt dispensasjon for overskridelse av u-graden.

2. Tidligere anførte forhold som fortsatt ønskes vurdert

2.1. Tilstanden på klagers hus – krav om garanti i tilfelle skader på klagers hus

I tidligere klagebrev er det redegjort for hvilken dårlig forfatning den bevaringsverdige bebyggelsen i Hammerfestgata 8 er i, og hvilken risiko for skader som oppstår dersom det bygges i grunnen inn til grensen mot våre klienters eiendom. Selv om tidligere planer om å bygge underjordisk parkeringsanlegg er forlatt, omfatter tiltaket fortsatt bygging av kjeller (nesten) helt inn til grensen mot Hammerfestgata 8 (ansvarlig søker har i brev av 09.09.07 opplyst at det er lagt inn en ekstra sikring på 25-30 cm avstand fra grensen). Våre klienter er ikke beroliget av ansvarlig søkers påstander om at situasjonen i denne saken ikke er spesielt uvanlig eller komplisert. På grunn av ansvarlig søkers feil ved beregningen av u-graden for eiendommen, samt tilsyn som avdekket også annen alvorlig svikt bl.a. i foretakets kontroll av prosjekteringen, har Plan- og bygningsetaten nå krevet uavhengig kontroll av prosjekteringen. Vår klienter synes dette er positivt, men fortsatt er de bekymret for om de aktuelle aktører i denne saken når det kommer til stykket har tilstrekkelig vilje og evne til å ta sitt ansvar fullt ut dersom det skulle skje noe. Med hjemmel i pbl. § 100 kan kommunen kreve garanti fra tiltakshaver før en utbygging settes i gang. I en sak som denne hvor nå også kommunen har fått erfaring med at det på flere punkter er avdekket svikt på viktige punkter i byggesaken, fastholdes at denne hjemmelen burde vært benyttet.

2.2. Brannsikkerhet – avstand mellom eksisterende bygg og nybygg

Vi kan ikke se at våre anførsler om at tiltaket ikke forholder seg til TEK § 7-26 er blitt vurdert og/eller kommentert av Plan- og bygningsetaten. Ansvarlig søker har i brev av 09.09.07 kommet med en kommentar til denne anførselen, men det svares ikke på det spørsmål vi har

stilt, nemlig om avstanden mellom bygningene internt på eiendommen er tilfredsstillende. I vår protest av 25.09.07 er temaet ytterligere utdypet.

2.3. Vinduer i gavlvegg

Vi kan heller ikke se at Plan- og bygningsetaten har kommentert dette forhold konkret, og det kan virke som om etaten har oversett problematikken. I vedtaket av 19.05.08 uttaler etaten følgende til anførselen i protesten om at tiltaket vil være til ulempe for naboene i Hammerfestgata 8:

"Plan- og bygningsetaten ser at oppføring av ny bebyggelse i et allerede tettbygd område kan oppfattes som fremmedartet for de nærmeste naboene, men har i dispensasjonsvurderingen samtidig vekslagt at Rodeløkka er et byområde med høy tetthet der liknende tiltak som omsøkte også er representert. Med oppføring inntil tett gavlvegg i Hammerfestgata 8 vil byggverket dessuten være lite synlig for nærmeste berørte nabo..."

Med denne beskrivelsen kommer ikke Plan- og bygningsetaten inn på det som er kjernen i våre klienters anførsel om ulemper pga. nybygget. Faktum er at nybygget ikke skal oppføres mot en tett gavlvegg, men mot en vegg der våre klienter har to små vinduer. Det nye byggverket vil m.a.o. i høyeste grad være synlig for de nærmeste berørte naboer i den forstand at nybygget vil gjøre at deres vinduer blir blendet.

Det vises til hva som er sagt i klagebrevene om at våre klienter anser sine vinduer som godkjente så lenge de tilfredsstiller brannkrav A-120, noe våre klienter ikke har problemer med å kunne oppfylle. Vi etterlyser Plan- og bygningsetatens vurdering av og kommentarer til denne problemstillingen.

2.4 Oppsummering vedrørende tidligere anførte forhold som ønskes vurdert

At ovennevnte forhold ikke er blitt kommentert av Plan- og bygningsetaten kan tyde på at etaten ikke har vurdert saken godt nok, og at det er dermed er begått saksbehandlingsfeil i hht. forvaltningsloven § 17. Vi mener nevnte forhold er så viktige for vurderingen av hva som kan godkjennes i saken at det er grunn til å regne med at saksbehandlingsfeilen har hatt betydning for vedtakets innhold, jfr. § 41.

3. Klage over at det er gitt dispensasjon for overskridelse av maks tillatt u-grad

Plan- og bygningsetaten har gitt dispensasjon for en u-grad på 0,91, mot 0,6 som er det maksimalt tillatte etter reguleringsplanen.

Våre klienter finner det provoserende at det er de som har måttet bruke ressurser på å beregne tiltakets riktige u-grad, samtidig som det virker som om verken det faktum at tiltaket har vist seg å være avhengig av dispensasjon eller størrelsen på overskridelsen spiller noen særlig rolle for Plan- og bygningsetaten. Det vises til at ansvarlig søker opprinnelig oppga u-graden til å være på 0.59, altså akkurat innenfor det regulerte. Vi påviste så i brev av 14.08.07 at den var på 0,85, og etter enda en gjennomgang påviste vi at den var på hele 0.91. Ansvarlig søker har bare fortløpende nøydt seg med å "beklage" at det er regnet feil, og han har akseptert våre klienters beregninger enten den viste en u-grad på 0,85 eller 0,91. I Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.05.08 uttales det at "Ansvarlig søker bestrider ikke 0.91 som u-grad og Plan- og bygningsetaten har etter egne beregninger kommet til at Vodal Zimmermanns beregning er korrekt". Det er så gitt dispensasjon for overskridelsen. Selv om etaten har begrunnet dispensasjonen er det vanskelig å unngå at våre klienter får inntrykk av at ansvarlig søker ville fått godkjent søknaden uansett hva det ble søkt om.

Som begrunnelse for dispensasjonen har Plan- og bygningsetaten bl.a. vist til at hensynet til likebehandling er en særlig grunn i denne saken.

Våre klienter mener det er grunn til å se nærmere på hvem som står bak de øvrige sakene det er vist til. Etter hva våre klienter har kunnet bringe på det rene er ansvarlig søker i denne saken involvert i flere av de 5 sakene det er henvist til. Presedensen som Plan- og bygningsetaten viser til er altså i betydelig grad skapt av de samme aktører som står bak angjeldende sak, og de "belønnes" nå ved å få godkjent enda en betydelig overskridelse av den regulerte u-graden i området. Plan- og bygningsetaten har i tilsynssak reagert mot ansvarlig søkers feilberegninger av u-graden og andre feil med å gi en advarsel og kreve retting av feilene. Selv om tiltaket for så vidt skal vurderes uavhengig av ansvarlig søkers kompetanse oppfatter våre klienter det særlig støtende og urimelig at Plan- og bygningsetaten tillater en så stor overskridelse av u-graden etter at ansvarlig søker har opptrådt så kritikkverdig som han har i denne saken.

Når det gjelder tidligere overskridelser av største tillatte u-grad i området og det generelle preget av høy tomteutnyttelse på Rodeløkka, som brukes som argument for å godkjenne dispensasjon også i denne saken, så vil vi anføre at fremfor å fortsette en mer og mer liberal dispensasjonspraksis så burde området nå heller omreguleres. Vi mener det kan stilles spørsmål ved om kommunen gjennom byggesaksbehandling har adgang til å tillate den endring av området i forhold til gjeldende regulering som det er redegjort for i vedtaket. Særlig når de samme aktører står bak flere av prosjektene i samme område burde Plan- og bygningsetaten stilt krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan før nye overskridelser slik at bl.a. konsekvensene av fortettingen kunne bli grundigere vurdert. Plan- og bygningsetaten har

i vedtaket selv vært inne på at størrelsen på uteoppholdsarealene i denne saken er begrenset samt at parkeringsnormens krav ikke kan innfris. Dette er m.a.o. problemer som typisk burde vært grundigere vurdert i en planprosess.

Plan- og bygningsetaten har for øvrig lagt vekt på at det er foretatt endringer av prosjektet for å imøtekomme Byantikvarens anbefalinger, selv om f.eks. bygningsvolumet fortsatt er større enn Byantikvaren anbefaler. Fra andre saker i bevaringsregulerte områder er det vår erfaring at Plan- og bygningsetaten er langt mer lojal mot Byantikvarens anbefalinger enn i denne saken da det ellers som oftest ikke tillates noe annet enn hva Byantikvaren har anbefalt. I forhold til Byantikvarens uttalelse mener vi det aller viktigste i denne saken imidlertid er at den er avgitt med det som premiss at tiltaket hadde en u-grad på 0,59 og altså ikke var avhengig av dispensasjon. På tross av dette konkluderte Byantikvaren i sin uttalelse av 22.01.07 med at nybygget ikke var tilpasset det verneverdige miljøet og gjeldende reguleringsformål. Ut fra Plan- og bygningsetatens vedtak av 19.05.08 ser det ikke ut til at det er innhentet noen ny uttalelse fra Byantikvaren i forbindelse med at det viste seg å være behov for søknad om dispensasjon for u-graden. Dette anføres i så fall å innebære et brudd på forvaltningens plikt til å få saken så godt utredet og opplyst som mulig før vedtak fattes, jfr. forvaltningsloven § 17. I tillegg anføres at en slik fremgangsmåte ikke er i samsvar med de interne samarbeidsrutinene mellom Plan- og bygningsetaten og Byantikvaren. Ettersom Byantikvarens uttalelse skal tillegges stor vekt i bevaringsregulerte områder, og Byantikvaren allerede har uttalt seg negativt til bl.a. størrelsen på tiltaket i denne saken, mener vi det er grunn til å regne med at denne saksbehandlingsfeilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jfr. forvaltningsloven § 41.

På bakgrunn av det ovennevnte anføres fra våre klienters side at det ikke foreligger særlige grunner, jfr. plan- og bygningsloven § 7, til å gi dispensasjon for overskridelse av største tillatte u-grad i denne saken. Det stilles dessuten spørsmål ved om det er adgang til å gi en såpass stor dispensasjon som det er snakk om i denne saken, både isolert sett og i forhold til de mange og store dispensasjoner som Plan- og bygningsetaten opplyser at allerede er gitt i området.

4. Oppsummering og avslutning

Det vises til klage på det opprinnelige vedtaket i saken som fortsatt er aktuell. Flere forhold som er tatt opp i tidligere klagebrev og protest er ikke kommentert av Plan- og bygningsetaten.

Våre klienter finner det urimelig at tiltaket blir godkjent etter de feil som er avdekket hos ansvarlig søker gjennom denne saken. Uansett kan de ikke se at det foreligger særlige grunner

for å innvilge den omsøkte dispensasjonen. Det stilles dessuten spørsmål ved om tiltaket utløser behov for omregulering.

Det er begått saksbehandlingsfeil fordi saken på flere punkter ikke er godt nok utredet. Det er grunn til å regne med at feilene har virket bestemmende på Plan- og bygningsetatens vedtak og det må derfor oppheves som ugyldig.

Det anmodes om at denne klage gis oppsettende virkning. Under henvisning til hva som er anført ovenfor er det nødvendig at saken blir tilstrekkelig utredet og opplyst gjennom klagebehandlingen før det gis tillatelse til å sette i gang tiltak på eiendommen.

Ved spørsmål til saken kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS



Liv Zimmermann

Advokat

E-post: lz@vz.no

Telefon: 22 01 55 60 (64)

Vedlegg:

- 1 Klage på rammetillatelse datert 23.05.07 fra Rugkåsa/Arikan
- 2 Supplerende klage datert 14.08.07 fra advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS
- 3 Protest datert 25.09.08 fra advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS
- 4 E-post av 11.10.07 til PBE fra advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS

Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan
Hammerfest gata 8
0565 Oslo

Til Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Postboks 364, sentrum
0102 Oslo

Oslo 23.05.07

Vedr s nr 200600243-18

Klage på rammetillatelse – Tromsøgata 25

Vi viser til rammetillatelse av 25.04.07, motatt 04.05.2007, og protesterer mot oppsettelse av nybygget i Tromsøgata 25 ut fra foreliggende planer. Vår begrunnelse er som følger:

1. Konsekvenser for Hammerfestgata 8:

a) Setningsskader

Det skal graves kjeller inntil Hammerfestgt. 8. I denne forbindelse vurderes det som høyst sannsynlig at dette vil påføre vårt hus setningsskader. Dette er en bekymring vi tidligere har meldt i forbindelse med nabovarsel (se brev av 9.01.06). Vi vurderer belastningen av arbeider med prosjektert kjeller som like store som ved bygging av garasjeanlegg som nå er frafalt.

Nybygget vil underbygge fundamentene til Hammerfestgata 8 med ca 2 meter. Dette vil medføre stor fare for ustabilitet til grunnen. Videre vil den nye bygningsmassen bli betydelig tyngre enn den som opprinnelig har stått her (et gammelt uthus uten kjeller). Nybygget vil således skape en annen balanse i grunnen.

Det må i denne sammenheng påpekes at Hammerfestgata 8 er bygget i to trinn. Opprinnelig bygning er fra 1895 og påbygg fra 1984 (sak 198300728). Den opprinnelige bygningen har høy kjeller, dvs at halve kjelleretasjen ligger over bakkenivå. Påbygget er bygget uten kjeller.

Byggegrunnen på Rodeløkka er generelt dårlig. Vi vil derfor at det skal utredes en rapport fra NGI vedrørende grunnen.

Hammerfestgata 8 er verneverdig og står på Byantikvarens gule liste, vernestatus jfr. Pbl. § 25.6. Med risiko for alvorlige setningsskader, mener vi at det ikke er riktig å sette opp et nybygg på bekostning av et hus som har stått i 112 år.

b) Blender eksisterende vinduer

Det prosjekterte bygget i Tromsøgata 25 blender to vinduer fra 1984 (sak 198300728) i bakveggen 1. etg Hammerfestgt. 8. Disse vinduene framgår tydelig på tegninger fra vedkommende sak (se vedlegg 1) og er godkjent av Plan- og bygningsetaten. Vinduene framgår av Terjesens tegninger fra 26.05.05 i forbindelse med nabovarsel.

Vinduene framgår imidlertid *ikke* på endrede tegninger av 25.03.06, som var vedlagt rammetillatelsen (vedlegg 2). Videre er vindu på terrassen i 2. etg i Hammefestgata 8 heller ikke tegnet inn på tegninger av 25.03.06 (Vedlegg 3). Dette er ikke tatt i betraktning i saksbehandlingen eller forhandlet. På grunn av ufullstendige tegninger som har ligget til grunn for behandling av saken har derfor saksbehandlingen skjedd på feilaktig grunnlag.

Vi aksepterer ikke at vinduene i 1. etg bygges inn. Vinduene i bakveggen fra 1984 er i henhold til forskrift mindre enn 0,2m², (jfr Ren teknisk 1997 3. utgave april 2003 § 7-24). Dette innebærer at det ikke kan tillates å bygge nærmere enn 5m fra nevnte vinduer uten særskilte tiltak.

c) Bygningsteknisk endringer

Prosjektert bygg i Tromsøgata 25 medfører sperring av ventilasjon fra rom i Hammerfestgt. 8 samt endring av avrenning fra tak (se bilde, vedlegg 4). Videre blir det problemer med brannkrav og rømning fra 2. etg. i Hammerfestgata 8 (jfr. pkt e).

d) Fasadeendring

Det prosjekterte bygget vil medføre fasadeendringer på Hammerfestga 8. Dette er det ikke søkt om.

e) Brannteknisk tvilsomt

Avstanden mellom vår terrassedør og terrassedøren i det prosjekterte huset er i følge tegninger mindre enn 3 meter (jfr vedlegg 5). Dette innebærer at terrassedør/vindu i det prosjekterte huset er uforholdsmessig nær vår terrasse. Dette medfører stor risiko for brannspredning/røykskader til vårt hus. Forholdet framgår ikke av Terjesens tegninger av 25.03.06. Ett av vinduene til vår nevnte terrasse går inn til bad og soverom og vil være en rømningsvei.

Forholdet er ikke etterspurt eller beskrevet som tilfredstilt i rammetillatelse av 25.04.2007. Dette er et brannteknisk forhold som ikke klart beskrives i REN teknisk 1997 § 7-24. De branntekniske forhold anses som svært bekymringsfulle. Vi vil derfor at det utføres en brannteknisk vurdering av prosjektet der de ovenfornevnte forhold vurderes.

f) Innsyn

Det prosjekterte huset har terrasse i 2. etg. Terrassen vil ligge mellom terrassen i vår 2. etasje og vårt skjermede uteområde på bakkeplan (se vedlegg 4 og 6). Det er tegnet en mur på terrassen som er nærmere 5 m høy (se vedlegg 5 og 6). Denne muren var ikke tegnet på tegninger av 26.05.05 som var vedlagt nabovarsel.

Fra den prosjekterte terrassen vil det bli direkte innsyn til vårt nå skjermede uteområde. Vi vil dessuten ha innsyn ned på denne terrassen fra vår terrasse i 2. etg., noe som begrenser vår fremtidige benyttelse av denne terrassen.

I et område som i utgangspunktet er tett befolket er et privat uteområde av stor betydning for rekreasjon og lek. Slik det nye huset er planlagt vil vårt privatliv bli innskrenket på grunn av innsyn fra, og fysisk nærhet til det prosjekterte husets terrasse, og blir en betraktelig forringelse av eiendommen (jfr vedlegg 5 og 6).

g) Innbruddsrisiko.

Fra terrassen i nybygget i Tromsøgata 25 vil være lett å ta seg inn i vårt hus via garasjetak som blir i samme høyde og videre til terrasse i 2. etg. Dette medfører en økt sikkerhetsrisiko for vår eiendom.

2. Byantikvarens anbefalinger

Vi protesterer mot at prosjektet går utover de rammer som er angitt i reguleringsbestemmelsene § 3 c, der nybygg skal oppføres med samme dimensjoner og etasjetall som opprinnelig bygning. Videre at prosjektet går utover byantikvarens anbefalinger i brev av 09.11.05 og 22.01.07. I sitt brev av 22.01.07 påpeker byantikvaren på nytt at det prosjekterte huset ser ut til å være høyere og lengre enn opprinnelig uthus på eiendommen og at dette er uheldig i forhold til opplevelsen av bakgården og hensynet til bygningene i Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8.

Slik huset er prosjektert går det langt utover opprinnelig bygg og bygges inntil hele vår bakvegg. Bygget blir høyere enn taket til vår garasje. Garasjen har skråtak. Det prosjekterte bygget vil som nevnt ruve over garasjetaket og framstå som en mur (jfr pkt 1f og vedlegg 5). Denne delen av huset vil være godt synlig fra gangveien og friområdet i tilknytning til Bodøgata, og vil ikke ivareta estetiske krav i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser § 3b om at hus som skal oppføres på ubebygde arealer skal ha plassering, høyde, form og fasade tilpasset det bevaringsverdige miljøet. I tillegg mener vi at dette ikke er i overensstemmelse med Pbl § 74.2 fordi det ikke tilfredsstillende rimelige skjønnhetshensyn i forhold til omgivelsene. Vi anser det derfor som fullstendig uakseptabelt å sette opp et nybygg som på denne måten vil påvirke vårt hus og nabolag.

Hammerfestgata 8, slik det står i dag består som nevnt av opprinnelig bygningsmasse fra 1895 og et tilbygg, uten kjeller, fra 1984. Det opprinnelige uthuset har derfor etter all sannsynlighet ikke vært lenger enn det opprinnelige huset (se vedlegg 1). Det prosjekterte huset har en lengde på 15,067 meter. Hammerfestgata 8 slik det ble oppført i 1895 var ca 9 meter. Påbygget fra 1984 er 6,5 meter.

En titt på historiske bilder fra mange tiår tilbake, viser at bygget neppe var reist i 1971 og er heller ikke synlig på bildene fra 1952 eller 1937. Kvaliteten på bildene er imidlertid ikke optimale.

De kan sees her:

<http://snipurl.com/1a619>

Uttalelser fra naboen i Tromsøgata 27, Eva Beckstrøm, som har bodd i huset sitt i 80 år, kan tyde på at det en gang i tiden har vært et uthus i bakgården. Men hun hevder dette bygget har vært lavere, men litt lengre og omtrent like bredt som det hun selv har på sin tomt fortsatt. Dette bygget er en etasje høyt, og cirka to ganger fire meter. Størrelsen på hennes uthus kan sees nøyaktig på dagens karttegninger.

Bygningen slik den er prosjektert er derfor i strid med reguleringsbestemmelsene §§ 3 b og c og Pbl §74.2. Vi mener derfor kommunen ved å si ja til dette, går langt ut over de fullmakter som lov og forskrifter setter for gjenreisning av bygg som har stått tidligere.

3. Feilaktig beslutningsgrunnlag

Vi har i brev av 17.04.07 meddelt Plan- og bygningsetaten at utbyggers arkitekt Rolf Terjesen sitter i styret til Rodeløkka vel. Brevet der vellet uttaler seg udelt positivt til byggeprosjektet må derfor snarere ses som et saksinnlegg fra utbyggers side og ikke som en dekkende oppfatning på vegne av beboerne i området. Når etaten i sitt vedtak sier at "*Uttalelsen inngår i etatens beslutningsgrunnlag*" mener vi derfor at deler av vedtakets beslutningsgrunnlag er feilaktig.

26.04.07, før vi hadde mottatt rammetillatelsen fra Plan- og Bygningsetaten, tok utbyggers arkitekt Rolf Terjesen, etter et møte i en annen sammenheng, kontakt med Nevzat Arikan og forsøkte å påvirke ham til å ikke klage på rammetillatelsen. Dette opplever vi som et utilbørlig press fra utbyggers side.

4. Gavlvegg

Etaten bemerker også at det nye bygget vil "*dempe inntrykket av en stor gavlvegg*". Dette er argumenter utbyggers arkitekt legger vekt på. Hammerfestgata 8 har en nyoppusset murvegg som ingen hittil har bemerket at er skjemmende, heller ikke våre naboer i Tromsøgata 25 som har denne rett mot sine vinduer. Dersom det er ønskelig vil vi gjerne bidra med beplantning for å gi et mykere inntrykk.

Vi ønsker i denne forbindelse å gjøre oppmerksom på at beboere i Tromsøgata 25, ved kjøp av sine andeler fra Holterdal i 2005, skriftlig frasa seg å klage på utbygger Holderdals utbyggingsplaner. De skrev i tillegg under en fullmakt som gir Holterdal rett til å bygge ut eiendommen og siden seksjonere denne (jfr salgsprospekt 03.06.2005, Areal eiendomsbygging).

At beboerne på eiendommen ikke har protestert formelt, skyldes altså ikke at de støtter byggeprosjektet, men at de ikke har noe valg

5. Dispensasjon fra parkering

Vi stiller oss undrende til etatens vurdering når det gjelder dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes § 8-1a til krav om parkering for småhusbebyggelse. Det argumenteres i rammetillatelsen at fjerning av parkeringsanlegget medfører at beboerne ikke kan løse parkering på egen eiendom. Det må i denne sammenheng påpekes at det aldri har vært noe parkeringsanlegg tilknyttet eiendommen, kun et prosjektert anlegg som utbygger har frafalt etter protester fra Byantikvaren. Slik vi tolker reguleringsbestemmelsene skulle derfor manglende parkeringsplass føre til at grunnlaget for ny småhusbebyggelse falle bort.

Etaten begrunner videre at det er gateparkering tilgjengelig i området. Presset på gateparkering på Rodeløkka er i dag svært stort, og det er ikke uvanlig å måtte kretse rund kvartalene i mange minutter for å finne en ledig parkeringsplass.

Det er riktig som etaten påpeker at det er et godt utbygd og variert kollektivtilbud i Trondheimsveien og Carl Berners plass. Men fra dette å slutte seg til at "*behovet for bruk av privatbil ikke vil være like sterkt hos alle potensielle beboere*" er ikke holdbart. På tross av godt utbygde kollektivtilbud er andelen av beboere med privatbil i indre by høyt og en kan ikke forutsette at fremtidige beboere ikke vil ha privatbil. Den planlagte bygningen er av en type som vil passe for barnefamilier. De fleste barnefamilier vi kjenner til på Rodeløkka disponerer bil.

6. Fortetting av grøntområder.

Vi har en generell og prinsipiell bekymring for fortetting og gjenbygging av hager og grøntområder i indre by. Det er allerede fem boenheter på eiendommen i Tromsøgata 25. Dette er en utvidelse fra tidligere da det kun var tre boenheter på eiendommen. Kjelleretasjen var fram til nylig regulert til næringsformål. Det planlagte huset vil dekke store deler av en gammel hage og frata beboerne i Tromsøgata 25 mye av deres uteområde og barna frarøves en fin lekeplass. I tillegg vil bygningen gi et fortettet inntrykk som påvirker miljøet i nabolaget.

7. Utbyggers tidligere prosjekter på Rodeløkka.

Det er Stein Holtedahl som er utbygger og eier av eiendommen i Tromsøgata 25. Han er en profesjonell utbygger som ikke bor på Rodeløkka, og er kjent fra tidligere omdiskuterte prosjekter på Rodeløkka. Blant annet Bodøgata 11/Tromsøgata 13, der det ble reist en ni meter høy mur mot naboen.

Han ble også politianmeldt etter at et verneverdig bygg ble revet med motorsag uten tillatelse:

Omtalt i Aftenposten:

<http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/oslo/article842981.ece>

<http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/oslo/article510989.ece>

<http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/oslo/article847184.ece>

<http://www.aftenposten.no/nyheter/iriks/oslo/article844523.ece>

og i NRK:

http://www.nrk.no/nyheter/distrikt/nrk_ostlandssendingen/4701173.html

I den siste saken uttaler byråd Grete Horntvedt (h) at dette aldri må skje igjen. Vi reagerer sterkt på at kommunen på nytt gir tillit til en mann som åpenbart overkjører alle lokale hensyn til sin egen vinnings fordel.

Som vi dokumenterer her er sentrale deler av beslutningsgrunnlaget for rammetillatelsen feilaktig og mangelfullt. Plan- og bygningsetaten bes på nytt å vurdere rammesøknad sak 200600243 med grunnlag i våre anmerkninger og med annen saksbehandler. Vi henstiller til at det tas en befaring til eiendommen for å få et mer levende inntrykk av hva slags omgivelser det planlagte bygget skal tilpasses.

6 Vedlegg:

Tegninger og bilder

Med hilsen

Marianne Rugåsa

Nevzat Arikan



advokatfirmaet

Vodal Zimmermann
& Co AS

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 Oslo

Att.: Christer Andersen

Oslo, den 14. august 2007
Vår ref.: 839/7792.doc/LZ
Ansv. adv. Liv Zimmermann

**VEDRØRENDE KLAGE PÅ TILLATELSE TIL OPPFØRING AV BAKBYGNING -
OSLO KOMMUNE – GNR. 227 BNR. 434 - TROMSØGATA 25**

1. Innledning

Undertegnede representerer Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan som er eiere av Hammerfestgata 8 og naboer til ovennevnte eiendom.

Rugkåsa og Arikan påklaget rammetillatelse for oppføring av bakbygning i nabogrensen, vegg i vegg med deres bolig, i brev av 23.05.07. Plan- og bygningsetaten har nylig, i brev av 12.07.07, oversendt klagesaken til fylkesmannen.

Som det skal redegjøres nærmere for nedenfor er det fremkommet nye opplysninger i saken som vi mener gir grunnlag for å tilskrive fylkesmannen som nå har saken til behandling. Vi mener de nye opplysningene er av en slik art at byggesaken må vurderes på nytt, og/eller at klagen straks må gis oppsettende virkning i hht. forvaltningsloven § 42.

Bakgrunnen for at det er fremkommet nye opplysninger i saken er at Rugkåsa og Arikan tok kontakt med sivilarkitekt Yngve Derlick etter å ha gjennomgått Plan- og bygningsetatens saksfremstilling i klagesaken. Etter å ha inngitt en grundig og godt dokumentert klage var de ganske sikre på at den ville bli tatt til følge. Bl.a. hadde de ikke tenkt seg muligheten av at Plan- og bygningsetaten ville opprettholde tillatelse til å oppføre et nybygg som medfører at to vinduer i deres bolig blir blendet. De tok således kontakt med Yngve Derlick som var arkitekt da deres bolig, under tidligere eier, ble ombygget i 1983, for å få hans syn på om det ble godkjent vinduer i gavlveggen som del av ombyggingssaken.

*Haakon VII's gate 1, Postboks 1501 Vika, 0117 Oslo
Telefon: (+47) 22 01 55 60 • Telefaks: (+47) 22 01 55 61
Klientkonto: 5010.07.22094 • Driftskonto: 5081.05.04754
Org.nr.: 988 354 996*

www.vz.no

Vi skal nedenfor komme tilbake til spørsmålet om hvorvidt vinduene ble godkjent eller ikke. Enda viktigere enn dette forholdet var det at Yngve Derlick kom med nye opplysninger om tilstanden på deres bolig, samt at han raskt oppdaget at u-graden i byggesaken måtte være utregnet på feil måte, samt at avstanden mellom eksisterende bygning og omsøkte nybygg i Tromsøgata 25 var kortere enn 8 meter.

2. Nye opplysninger om tilstanden på klagers bolighus i Hammerfestgata 8

Både i forbindelse med nabovarsling, og i klagen fra Rugkåsa og Arikan av 23.05.07, er det gitt uttrykk for bekymring for at byggarbeidene i Tromsøgata 25 kan komme til å påføre bebyggelsen i Hammerfestgata 8 setningsskader, særlig pga. dårlig byggegrunn. Ansvarlig søker har avvist at byggegrunnen er dårlig, men har generelt uttrykt at grave- og fundamenteringsarbeider vil bli utført uten skader på Hammerfestgata 8 i tråd med vanlig praksis. Plan- og bygningsetaten har vist til tilsvaret fra ansvarlig søker, og forøvrig kommentert at det er ansvarlig søkers ansvar å påse at nødvendige tiltak iverksettes for å gjennomføre arbeidene, uten skader på nabobygg.

I vedlagte uttalelse fra sivilarkitekt Yngve Derlick (vedlegg 1) fremgår det at ikke bare dårlig byggegrunn kan vise seg å utgjøre en fare for Hammerfestgata 8 når det skal bygges i Tromsøgata 25, men også den dårlige forfatningen som huset i Hammerfestgata 8 viser seg å være i. Yngve Derlick uttaler bl.a. at "vi kan ikke forstå hvordan kjellermur i nabogrense skal kunne etableres (utgraving, drenering, understøttelse av Hammerfestgaten 8, muring eller støp av ny grunnmur) uten at dette får konsekvenser for H8".

Ut fra risiko og sannsynlighet for skade på naboeiendommen i denne saken mener vi at den forsikring ansvarlig søker har gitt ved å henvise til at arbeidet vil bli utført etter "vanlig praksis", og PBEs generelle henvisning til ansvarlig søkers ansvar, ikke gir klager tilstrekkelig trygghet for at skade ikke vil oppstå eller at klager vil få erstatning dersom skade skjer. Som Yngve Derlick påpeker i sitt brev burde PBE her for det første ha stilt krav om kontrollplan for viktige og kritiske områder hva angår grunnundersøkelser og sikring av Hammerfestgaten 8. PBE har dessuten særskilt hjemmel i pbl. § 100 til å gi pålegg om grunnundersøkelser, samt for øvrig å gi de pålegg som finnes påkrevd for å sikre mot skade på eiendom. Pålegg om at ansvarlig søker/tiltakhaver må stille sikkerhet/garanti for et eventuelt erstatningskrav dersom tiltaket skal kunne gjennomføres bør være meget aktuelt i denne saken.

Når det gjelder verneverdi og bevaringsinteresser har det i byggesaken vært fokusert på Tromsøgata 25 og tilpasning, størrelse og utforming av nybygget. Hammerfestgata 8 er

imidlertid også regulert til bevaring, og behovet for å ta vare på bebyggelsen her er derfor like stort som i Tromsøgata 25.

Vi har vært i muntlig kontakt med byantikvaren og informert om de nye opplysningene om tilstanden på bebyggelsen i Hammerfestgata 8. På denne bakgrunn ønsker byantikvaren å se på saken på nytt, og da særlig med fokus på Hammerfestgata 8. Byantikvaren har varslet at det er aktuelt å komme med en ny uttalelse i saken. Denne vil i så fall bli ettersendt så snart den foreligger.

3. Nye opplysninger om utnyttelsesgraden i Tromsøgata 25 etter oppføring av omsøkte tiltak
I følge reguleringsbestemmelsene kan det i de enkelte tilfeller innenfor felt A, spesialområde - bevaring vurderes en utnyttelsesgrad på mellom 0,2 og 0,6. I følge søknaden i saken, vedlegg A – Opplysninger om tiltakets yre rammer og bygningsspesifikasjon, er det oppgitt at utnyttelsesgraden vil bli på 0,59.

Yngve Derlick har foretatt kontrollregning av tiltakets u-grad. På bakgrunn av hans beregninger/utregninger vil vi anføre følgende:

- **Regnefeil:** I søknaden (*Opplysninger om tiltakets yre rammer*) (vedlegg 2) er det gjort en regnefeil i arealoppsettet: $200,3 \text{ m}^2 + 102,7 \text{ m}^2$ blir $303,0 \text{ m}^2$ og IKKE $291,0 \text{ m}^2$ som oppgitt. Feilen er også gjentatt i følgebrevet til søknaden (vedlegg 3). Forutsatt at oppgitt tall for brutto tomt er riktig angitt i søknaden (hvilket vi mener ikke er riktig angitt, se nedenfor), skulle u-graden være på 0,62, og ikke 0,59.

- **Feil areal på bruttotomt:** I søknaden er bruttotomt oppgitt å være på 492 m^2 . Bruttotomt skal måles til midt gate. For Hammerfestgata, som har fortau innregulert bare på en side, mener vi måling skal skje til midtlinjen mellom formåls grensen til boligformål på hver side av gaten. Yngve Derlick har beregnet dette til 460 m^2 (se vedlegg 4). Kontrollregning av bruttotomt viser m.a.o. at arealet er 32 m^2 mindre enn oppgitt til PBE.

- **Feil bruksareal for eksisterende hus:** Det vises til vedlagte foto av eksisterende hus (vedlegg 5) hvor det fremgår at det dreier seg om en to etasjes bygning med underetasje og loftsetasje. Derlick har innhentet arkivtegninger for eksisterende hus (vedlegg 6) og kontrollmålt bruksarealet. I søknaden er bruksareal for eksisterende hus oppgitt til $200,3 \text{ m}^2$. Bebygd areal (grunnflate) er oppgitt $108,8 \text{ m}^2$. Dette tyder på at man bare har regnet med to etasjer. Vi vil imidlertid påpeke:

- o Loftetasjen har takhøyde som gir måleverdig areal på **60 m^2**

- o For underetasjen er avstand fra gjennomsnittlig terrenghøyde til himling mer enn 30 cm. Dvs. at 50% av gulvarealet skal medregnes i tomteutnyttelsen. 50% av 77,8 m² = 38,9 m².
- o 1. og 2. etasje er målt til 93,6 m².
- o SUM bruksareal 38,9 + 93,6 + 93,6 + 60,0 = 286,1 m².

(Når det gjelder nytt bygg vil vi for øvrig påpeke følgende: Søknad om rammetillatelse av 26.05.06 har blitt revidert flere ganger. Bruksareal for nytt bygg er i søknaden oppgitt til 102,7 m². I opprinnelig søknad viser imidlertid kontrollregning at areal for nytt bygg er ca. 118 m², mens areal for redusert prosjekt av 31.03.07 viser et bruksareal på ca 103 m². Det vil si at bruksarealet for nytt hus først var oppgitt til et areal som var 15 m² for lite i forhold til hva som var tegnet, men som nå viser et riktig areal.)

- Feil beregnet utnyttelsesgrad: Bruksareal eksisterende bygg 286,1m² + nytt bygg 102,7m² = 388,8 m² / brutto tomt 460,0 m² gir en u- grad på 0,85. Dette er en overskridelse på 41,7% av tillatt maks u-grad.

Med en u-grad på 0,85 er tiltaket avhengig av dispensasjon for å kunne godkjennes. Slik dispensasjon er ikke gitt, og vi kan ikke se hvilke særlige grunner som skulle foreligge for å gi dispensasjon fra regulert u-grad i denne saken. Vi mener at tiltaket derfor må reduseres slik at regulert u-grad blir overholdt.

Rugkåsa og Arikan er sjokkert over at det tyder på at u-graden er feil beregnet og mye høyere enn hva reguleringsplanen tillater. Dette er en del av saken som de ikke har hatt forutsetninger for å kontrollere, og de har derfor hatt full tillit til at ansvarlig søkers opplysninger har vært korrekte og at PBE har foretatt kontrollregning.

4. Uteoppholdsareal

Eiendommen er på 310 m². Grunnflate eksisterende bygg er på 108,8 m². Netto areal til uteopphold blir da på 201,2 m². I søknaden (*Opplysninger om tiltakets ytre rammer*) opplyses det at det er 6 bruksenheter i eksisterende bygg. Det blir 33 m² uteoppholdsareal pr bolig. Plass til sykkelparkering, atkomst osv. er ikke fratrukket.

Ved oppføring av nytt bygg med grunnflate på 73,8 m², reduseres uteoppholdsarealet til 127,4 m². Fordelt på 7 boenheter gir dette 18,2 m² pr. boenhet. Trekker man fra det arealet som går bort til atkomst og sykkelparkering m.m., så blir det svært lite igjen til uteopphold. Nytt bygg får en egen terrasse mot syd i 2. etasje, mens eksisterende hus kun har bakkeplanet til uteopphold (ingen balkonger).



Vi stiller spørsmål ved om kravene til tilstrekkelig uteoppholdsareal, jfr. plan- og bygningsloven § 69, er oppfylt, og mener dette forholdet burde vært kommentert/vurdert grundigere i saken.

5. Brannsikkerhet – avstand mellom eksisterende bygg og nybygg

I søknaden (*Opplysninger om tiltakets ytre rammer*) er det oppgitt i rubrikk for minste avstand til den planlagte bygning at avstanden både til nabo og annen bygning er på 0 meter. Man har her tydeligvis tenkt på avstanden til bygningen i Hammerfestgata 8. I følge reguleringsbestemmelsene kan bygninger tillates lagt i nabogrensen. Vi kan imidlertid ikke forstå reguleringsbestemmelsene slik at de generelle krav til avstand mellom bygninger for å hindre brannsmitte er opphevet. TEK § 7-26 kommer til anvendelse internt på en eiendom, dvs. at avstanden mellom eksisterende bygg og nybygget i Tromsøgata 25 skulle vært på 8 meter.

Ved oppmåling på stedet er det på det rene at det er en avstand mellom de eksisterende bygningene i Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8 på 11,07 meter nærmest Hammerfestgata. Yngve Derlick har inntegnet målene på plantegningen i søknaden (se vedlegg 7). Ut fra denne avstanden ser det ut til at avstand mellom eksisterende bygning i Tromsøgata 25 og omsøkte nybygg kun er på 6,56 meter ($11,07 \text{ m} - 4,52 \text{ m (dybde nybygg)} = 6,56 \text{ m}$).

Med tanke på at bebyggelsen i området i hovedsak består av gammel verneverdig trehusbebyggelse kan vi ikke forstå at det er noen grunn til å fravike kravene til avstand mellom bygninger som er satt bl.a. for å hindre brannsmitte.

PBE har i rammetillatelsen og klagesaken forutsatt at de branntekniske kravene i TEK er oppfylt. Vi mener her å ha påvist at dette ikke er tilfelle.

6. Vinduer i gavlvegg

Ansvarlig søker og PBE har konkludert med at to vinduer i gavlveggen hos klager er satt inn i strid med gitt tillatelse. Det er vist til at vinduene er strøket over på plantegningen og påtegnet krav om at veggen skal tilfredsstillende brannkrav A-120, og at det er sagt eksplisitt i approbasjonen at vegger mot nabogrense skal utføres som brannvegg.

Det er på det rene at både plantegningen og approbasjonen presiserer at gavlveggen skal tilfredsstillende brannkrav A-120. Det er imidlertid fullt mulig å ha vinduer i en vegg som skal tilfredsstillende A-120 så lenge vinduene også gjør det. Vi kan ikke være enig i at nevnte tegning skal oppfattes slik at vinduene er strøket ut, og det fremkommer heller ikke av approbasjonen at vinduer ikke kan tillates så lenge kravet til A-120 oppfylles. Yngve Derlick, som altså var engasjert som arkitekt under ombyggingen i 1983 før vinduene ble satt inn, støtter denne

forståelsen og mener at det som ble kommunisert fra Bygningskontrollen og markert på plantegningen var en presisering av at brannkravet måtte overholdes, og ikke at det ikke kunne være vinduer som tilfredsstillende A-120 i gavlveggen. At vinduene ikke er vist på fasadetegningen er en "glipp" og står i motstrid til plantegningen. Vi finner det imidlertid meget urimelig om denne motstriden blir tolket i disfavør av eier av Hammerfestgata 8 i dag etter over 20 år fordi naboen nå ønsker å oppføre nybygg inntil gavlveggen. Med et noe mindre nybygg vil vinduene kunne beholdes. Vi mener således at vinduene er lovlig innsatt og godkjent, og at PBE nå ikke kan godkjenne oppføring av nybygg på naboeiendommen som blender vinduene.

7. Oppsummering og konklusjon

Vi har ovenfor redegjort for og dokumentert at PBEs rammetillatelse for oppføring av nybygg/bakgårdsbygning i Tromsøgata 25 er gitt på bakgrunn av mangelfulle og uriktige opplysninger/vurderinger;

- PBE og byantikvaren har ikke vært klar over i hvilken dårlig forfatning den bevaringsverdige nabobebyggelsen i Hammerfestgata 8 er, og PBE har ikke stilt nødvendige vilkår som forutsetning for oppføring av ny bebyggelse i Tromsøgata 25.
- Ansvarlig søker har beregnet utnyttelsesgraden feil og det viser seg at den er på ca. 0,85 mot 0,59 som er oppgitt i søknaden, og 0,6 som er hva som maks tillates etter reguleringsbestemmelsene.
- Tiltaket sikrer ikke tilfredsstillende uteoppholdsarealer.
- Krav til 8 meter avstand mellom eksisterende bygg og nybygg er ikke oppfylt.
- Vinduer i gavlveggen er godkjent, og det kan derfor ikke godkjennes oppføring av ny bebyggelse som blender disse.

Vi mener samtlige punkter viser at det er godkjent et nybygg som er for stort: - Reguleringsbestemmelser og forskriftskrav overholdes ikke, og nybygget tar ikke i nødvendig grad hensyn til de sårbare og bevaringsverdige omgivelsene og forutsetninger som nabobebyggelsen gir dersom det skal kunne tillates oppføring av ny bebyggelse.

Vi vil vise til byantikvarens tidligere uttalelser i saken. Av hensyn til opplevelsen av bakgården og hensynet til bygningene i Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8 har han anbefalt et mindre, og bl.a. kortere bygg (som dermed ikke behøver å blende klagers vinduer) enn det omsøkte. Når det viser seg at bl.a. u-graden i prosjektet sannsynligvis er langt høyere enn tillatt og forutsatt er det desto større grunn til å følge byantikvarens anbefaling i denne saken.

Fylkesmannen anmodes om å sørge for at rammetillatelsen av 25.04.07 blir omgjort og at saken blir behandlet på nytt i kommunen. En mindre bakgårdsbygning som overholder alle krav i reguleringsbestemmelser og forskrifter vil dessuten kunne imøtekomme både

byantikvarens anbefalinger og hensynet til eksisterende bebyggelse og forutsetninger på naboeiendommen. Uansett hva som tillates av ny bebyggelse i Tromsøgata 25 er det imidlertid svært viktig at PBE sørger for å stille de nødvendige vilkår for å sikre mot skade på den sårbare nabobebyggelsen. På bakgrunn av Yngve Derlicks uttalelse innebærer dette at det ikke bør godkjennes kjeller i nybygget.

Avslutningsvis nevner vi at "Tomt for bygging av enebolig med rammetillatelse" nettopp er lagt ut for salg i Tromsøgata 25, se vedlagte annonse (vedlegg 8) Det haster m.a.o. å få vurdert saken på nytt. Som det fremgår av annonsen er det lagt opp til at "Kjøper overtar rammetillatelsen og må selv finne entreprenør som kan stå ansvarlig for tiltaket". At eiendommen er under salg og nye aktører skal inn gjør det ytterligere viktig at det er stilt tydelige krav/pålegg, som sikrer at det ikke foretas byggearbeider som utløser skade på naboeiendommen.

Dersom det er ønskelig med ytterligere dokumentasjon til det som er anført i dette brevet eller forøvrig er spørsmål bes det om at undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS



Liv Zimmermann
Advokat
E-post: lz@vz.no
Telefon: 22 01 55 60 (64)

Vedlegg:

1. Uttalelse fra sivilarkitekt Yngve Derlick, brev av 31.07.07
2. Søknad om tiltak i Tromsøgata 25 (*Opplysninger om tiltakets ytre rammer*)
3. Følgebrev til søknad om tiltak i Tromsøgata 25
4. Reguleringskart med inntegning av areal som skal medregnes i bruttotomt
5. Foto av eksisterende hus i Tromsøgata 25
6. Tegninger av eksisterende hus i Tromsøgata 25
7. Plantegning
8. Annonse fra FINN eiendom

Kopi:

- Derlick Arkitekter AS v/Yngve Derlick, Hausmannsgate 16, 0182 Oslo



advokatfirmaet

**Vodal Zimmermann
& Co AS**

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Oslo, den 25. september 2007
Vår ref.: 839/8279.doc/LZ
Ansv. adv. Liv Zimmermann

Deres ref. 200600243

**PROTEST/BEMERKNINGER TIL SØKNAD OM DISPENSASJON M.M –
OPPFØRING AV BAKBYGNING PÅ GNR. 227 BNR. 434 - TROMSØGATA 25**

1. Bakgrunn

Undertegnede representerer Marianne Rugkåsa og Nevzat Arikan som er eiere av Hammerfestgata 8, og nærmeste naboer til ovennevnte eiendom. På bakgrunn av opplysninger i vårt brev av 14.08.07 til fylkesmannen, som ble oversendt fra fylkesmannen til Plan- og bygningsetaten, har Plan- og bygningsetaten i brev av 17.09.07 anmodet fylkesmannen om å avslutte klagebehandlingen.

I brevet av 17.09.07 opplyses det for øvrig at etatens vedtak i saken ble fattet på bakgrunn av feil opplysninger om u-grad gitt av ansvarlig søker. Videre opplyses det at ansvarlig søker i ettertid har sendt inn søknad om dispensasjon fra u-grad, og at etaten nå vil behandle dispensasjonssøknaden som en del av byggesaken.

Etter å ha fulgt daglig med på Plan- og bygningsetatens saksinnsyn på nettet siden den 17.09.07, fremgikk det først den 24.09.07 at ansvarlig søker har sendt inn søknad om dispensasjon som er datert 07.09.07. Videre har ansvarlig søker sendt et brev datert 09.09.07 som inneholder kommentarer til vårt brev av 14.08.09. Begge brevene fra ansvarlig søker er innstempelt i etaten den 18.09.07. Vi undrer oss over at brevene er datert opptil 11 dager før de er mottatt i PBE.

Det fremgår av søknaden om dispensasjon at alle naboer er varslet rekommandert om søknaden. Det er vedlagt kvittering for nabovarsling datert 05.09.07. Til tross for dette kan det

*Haakon VII's gate 1, Postboks 1501 Vika, 0117 Oslo
Telefon: (+47) 22 01 55 60 • Telefaks: (+47) 22 01 55 61
Klientkonto: 5010.07.22094 • Driftskonto: 5081.05.04754
Org.nr.: 988 354 996*

www.vz.no

opplyses at mine klienter og flere av de andre naboene rent faktisk ikke har mottatt nabovarsel eller melding fra postkontoret om rekommandert sending. Mine klienter er imidlertid nå underrettet etter å ha fått kopi av papirene fra nabo i Hammerfestgata 7 som mottok nabovarselet den 17.09.07. Videre har vi innhentet fra Plan- og bygningsetaten de ovennevnte to brevene fra ansvarlig søker.

Uavhengig av ovennevnte "merkverdigheter" vil vi påpeke at ansvarlig søker ikke har utført nabovarslingen ihht. plan- og bygningsloven § 94. Bl.a. skulle ikke søknaden vært sendt til kommunen før fristen på 2 uker til å inngi bemerkninger til varselet var gått ut. Ansvarlig søker har dermed heller ikke mottatt eller kommentert bemerkninger fra naboer før søknaden er sendt inn.

Pga. nevnte feil sender vi dette brevet med protest på det siste nabovarselet direkte til Plan- og bygningsetaten i stedet for til ansvarlig søker, men med kopi til ansvarlig søker. I tillegg til å protestere på dispensasjonssøknaden vil vi nedenfor gi noen kommentarer til ansvarlig søkers brev av 09.09.07.

2. Søknaden om dispensasjon fra regulert u-grad

I vårt brev av 14.08.07 anførte vi at u-graden for tiltaket var på 0,85 i stedet for som opplyst i søknaden på 0,59. Ansvarlig søker bekrefter nå at u-graden er på 0,81. Vi finner ingen grunn til kontrollere på nytt om u-graden er på 0,85 eller 0,81. Faktum er at ansvarlig søker nå har erkjent en betydelig overskridelse av u-graden. Ansvarlig søker beklager feilen og viser til at den "i første rekke er knyttet opp mot areal i eksisterende hus". Vi forstår ikke hva han sikter til med denne presiseringen, og vi forstår heller ikke at dette kan være noen unnskyldning for å regne feil. Ved ønske om å oppføre ny bebyggelse på en eiendom må noe av det første en ansvarlig søker gjør nettopp være å undersøke hva u-graden på eksisterende bebyggelse er. Dette gir utgangspunktet for hvor mye ytterligere bebyggelse som kan oppføres. At dette gjelder selv om den nye bebyggelsen delvis skal erstatte tidligere bebyggelse bør være velkjent for en som er godkjent som ansvarlig søker.

Ansvarlig søker viser videre til at prosjektet har vært korrigert og redusert i flere runder gjennom en lang og spesielt grundig prosess. Vi stiller spørsmål ved hvor grundig prosessen kan ha vært når resultatet etter den lange prosessen er at man ikke har oppdaget at man opererer med en overskridelse av u-graden på ca. 40 %. Videre hevder ansvarlig søker at byantikvaren fra første stund har godtatt "prinsippet" om å erstatte tidligere bakgårdshus med tilnærmet samme størrelse og volum. Når det gjelder byantikvaren vil vi vise til at han tvert imot har anbefalt nettopp et mindre volum og derfor ikke har gitt sin støtte til tiltaket. - Dette med bakgrunn i opplysning fra ansvarlig søker om at volum og u-grad holdt seg *innenfor*

reguleringsplanen. Vi antar at byantikvarens uttalelse i saken ikke ville vært mindre negativ dersom han var kjent med at overskridelsen er så stor som ansvarlig søker nå har erkjent.

Ansvarlig søker har også vist til at Rodeløkka vel har anbefalt prosjektet og at det ikke er protester fra andre enn naboene i Hammerfestgata 8. Når det gjelder Rodeløkka vel mener vi det ikke kan legges vekt på deres uttalelse da det etter hva vi forstår er slik at ansvarlig søker selv sitter i styret i velforeningen. Når det gjelder øvrige naboer er noen av dem avskåret fra å protestere fordi de i en annen sammenheng har inngått avtale med tiltakshaver om at de ikke kan gjøre det. For øvrig vises det til at Sameiet Hammerfestgata 7 skal ha protestert.

Når det gjelder henvisningen til utnyttelsesgraden på de omkringliggende eiendommene velger vi denne gang å ikke kontrollere ansvarlig søkers u-gradsberegning. Vi betviler imidlertid ikke at det er flere eksempler i området på at u-graden er høyere enn 0,6, men likebehandlingsprinsippet, som ansvarlig søker anfører som en viktig særlig grunn for at det bør gis dispensasjon, skal ikke praktiseres slik at fordi om noen eiendommer har høyere u-grad enn 0,6 så må alle andre innvilges det samme. Hver søknad må vurderes konkret, og i dette tilfellet antar vi at utbyggingen av de andre eiendommene bl.a. er skjedd til ulik tid og at forholdene på eiendommene varierer slik at det ikke kan hevdes at man står overfor identiske tilfeller som har krav på lik behandling. Bl.a. har kravet til boligkvalitet, herunder gode utearealer, blitt sterkere de seneste årene, og et utslag av dette kan være at Plan- og bygningssetaten bør være mer restriktiv med å tillate overskridelser av regulert u-grad i dag enn bare for få år siden.

Oppsummert kan vi ikke se at ansvarlig søker har anført en overvekt av relevante og saklige særlige grunner for at dispensasjon for overskridelse av regulert u-grad bør innvilges. Vårt inntrykk er at ansvarlig søker bagatelliserer både behovet for å sende inn en dispensasjonssøknad i denne saken og realiteten i søknaden. Han begrunner søknaden med bl.a. "halve sannheter" og forhold som ikke er særegne for denne saken, men som kunne vært anført i flere saker. En dispensasjonssøknad er ikke bare en "formalitet" som ansvarlig søker kan sende inn i ettertid etter å ha begått grov regnefeil mht. beregningen av utnyttelsen i et prosjekt. Nettopp størrelsen på tiltaket har vært et sentralt tema i vurderingen av saken og dersom det var opplyst fra starten av at tiltaket var avhengig av en relativt stor dispensasjon ville byantikvarens og naboenes innvendinger måtte tillegges større vekt og ikke usannsynlig ville tiltaket vært betydelig redusert. Vi mener derfor at dispensasjonssøknaden nå må avslås. Da det ikke er gitt igangsettingstillatelse er det fysisk sett uproblematisk for tiltakshaver å omarbeide prosjektet.

For øvrig vil vi bemerke at både den opprinnelig manglende dispensasjonssøknaden, samt saksbehandlingsfeilene som er begått i forbindelse med dispensasjonssøknaden som er

innsendt i ettertid, tyder på at ansvarlig søkers foretak ikke tilfredsstillter kravene i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett (GOF), som bl.a. krever at ansvarlig søker skal ha den nødvendige kompetanse og et system som sikrer at søknaden inneholder alle opplysninger som er nødvendige for å vise at tiltaket oppfyller krav i plan- og bygningslovgivningen. Fra andre saker har vi registrert at Plan- og bygningsetaten reagerer relativt raskt og strengt mot ansvarlige søkere som begår feil av mindre alvorlig art enn her.

3. Kommentarer til ansvarlig søker brev av 09.09.07

Som sagt vil vi også kommentere noen av punktene i ansvarlig søkers brev av 09.09.07 som inneholder kommentarer til vårt brev av 14.08.07.

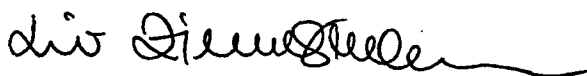
Angående tilstanden på bygningen i Hammerfestgaten kan vi ikke forstå hvordan ansvarlig søker uten nærmere kjennskap og en konkret vurdering av tilstanden på bygget og byggegrunnen, bare kan avfeie at bygningen er i dårlig stand og at det er fare for skader ved en utbygging i nabogrensen. Ansvarlig søker har imidlertid rett i at ansvarlig prosjekterende og utførende har det tekniske og økonomiske ansvaret for skader for nabobebyggelsen. Dette kan imidlertid vise seg å være lite til hjelp f eks dersom den ansvarlige ikke har en økonomi som tåler et erstatningskrav. Mine klienter har dessverre ikke tillit til at et eventuelt krav mot de ansvarlige aktører i denne saken vil bli innfridd og behandlet på seriøs måte. Det oppfordres derfor igjen til at Plan- og bygningsetaten benytter muligheten etter plan- og bygningsloven § 100 både til å gi pålegg om sikringstiltak og grunnundersøkelser (utført/kontrollert av uavhengig foretak), samt stille krav om en økonomisk garanti, dersom etaten finner grunnlag for å godkjenne bygging i nabogrensen når søknaden nå skal vurderes på nytt.

Når det gjelder ansvarlig søkers kommentar til vår anførsel om manglende brannsikkerhet pga for kort avstand mellom bygningene, er det ikke avstanden mellom Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8 vi har siktet til, men avstanden mellom eksisterende bygning i Tromsøgata 25 og det omsøkte nybygget (bakbygningen). Mens det ganske riktig er bygget brannmur mellom nabobygningene i Tromsøgata 25 og Hammerfestgata 8, er dette ikke tilfellet for bygningene internt i Tromsøgata 25. Av tegningene fremgår det tvert imot at det er/skal være åpningsvinduer i både eksisterende bygg og nybygg som kun skal ha en avstand på 6,56 m mellom seg. Som sagt i vårt brev av 14.08.07 er dette i strid med TEK § 7-26. Også på dette punkt stiller vi spørsmål ved ansvarlig søkers kompetanse, særlig etter at vi har forklart situasjonen og pekt på hjemmelen som regulerer forholdet i brevet som ansvarlig søker har lest.

4. Oppsummering

Vi mener det er begått saksbehandlingsfeil i tilknytning til ansvarlig søkers nabovarsling og ettersendelse av søknad om dispensasjon. Videre mener vi at det ikke foreligger særlige grunner for å innvilge dispensasjon for overskridelse av regulert u-grad i denne saken. Vi viser til vårt brev av 14.08.07 og fastholder alle punkter i brevet da vi ikke kan se at ansvarlig søkers kommentarer til brevet endrer på det som er skrevet der. Dersom Plan- og bygningsetaten ved ny vurdering av saken finner grunnlag for å godkjenne oppføring av ny bakgårdsbygning i Tromsøgata 25 oppfordres etaten til å anvende plan- og bygningsloven § 100 for å hindre skade, og for å sikre at eventuell skade på bygningen i Hammerfestgata 8 blir erstattet.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS



Liv Zimmermann
Advokat
E-post: lz@vz.no
Telefon: 22 01 55 60 (64)

Kopi: Siv.ark. Rolf Terjesen, Fjellgata 26D, 0566 Oslo

Zimmermann, Liv

Vedlegg 4

Fra: Pål Erik Olsen [pal.erik.olsen@pbe.oslo.kommune.no]
 Sendt: 12. oktober 2007 09:15
 Til: Zimmermann, Liv
 Emne: Re: Sak 200600243 Tromsøgata 25

Din e-post er mottatt. Ettersom dispensasjonssøknaden ikke er realitetsbehandlet, vil merknaden inngå i etatens vurdering av søknad om dispensasjon.

----Opprinnelig melding----

Fra: lz@vz.no
 Dato: 11/10/2007 22:49
 Til: <pal.erik.olsen@pbe.oslo.kommune.no>, <postmottak@pbe.oslo.kommune.no>
 Emne: Sak 200600243 Tromsøgata 25

Til Pål Erik Olsen

Det vises til vårt brev av 25.09.07 i ovennevnte sak. I brevet uttalte vi at vi ikke fant grunn til å kontrollere ansvarlig søkers nye beregning av u-graden, dvs. hvorvidt den var på 0,85 eller 0,81.

Vi har nå likevel foretatt en kontroll av beregningen og finner grunn til å opplyse PBE om at vi mener å ha funnet en fortsatt/ny feil i beregningen. Ansvarlig søker har i søknaden om dispensasjon fra regulert u-grad, datert 07.09.07, oppgitt følgende i sitt oppsett over bruttoareal for eksisterende hus som grunnlag for utregningen av u-graden:

Kjeller: Himling mindre enn 1,5m over gj.snitt terreng. (= 0 m2)

Her er areal i "kjeller" (= underetasje) altså ikke medregnet. Dette på tross av at høyde fra terreng til himling minst er 1,0 meter. Se utregning på vedlagte foto. Dette basert på utregning av kun to fasader. Følgelig skal 50% av arealet medregnes i u-graden.

Ut fra ansvarlig søkers øvrige egne tall mener vi arealoppsettet for beregningen av u-graden må bli som følger:

NYTT hus	119,0m2
GAMMELT hus	
loft. et	60,0m2
2. et.	103,9m2
1. et.	103,9m2
U. et.	52,0m2
	438,8m2
BRUTTO tomt	480,0m2

12.10.2007

U-grad	0,91
--------	------

Overskridelsen av regulert u-grad synes m.a.o. å være større enn hva ansvarlig søker har søkt om dispensasjon for, og så mye større at ny søknad om dispensasjon bør kreves innsendt og nabovarslet.

Særlige grunner for å innvilge dispensasjon fra u-grad, og av dette omfang, kan ikke være til stede.

Vi oppfordrer PBE til selv å kontrollere alle opplysninger og beregninger fra ansvarlig søker da det ser ut til at søknad om rammetillatelse og dispensasjon inneholder flere feil. Vi viser her også til ansvarlig søkers henvisning til u-graden på andre eiendommer i området.

Vi ber vennligst om en bekreftelse på at denne e-post er mottatt og blir tatt med i vurderingen av saken/ansvarlig søkers dispensasjonssøknad.

Med vennlig hilsen

Advokatfirmaet Vodal Zimmermann & Co AS

Liv Zimmermann

Advokat MNA

Tlf.: +47 22 01 55 60 (64)

Mobil: +47 99 44 82 73

Telefaks: +47 22 01 55 61

Postadresse: Postboks 1501 Vika, 0117 Oslo

Besøksadresse: Haakon VII's gate 1

e-post: lz@vz.no

Web: www.vz.no

Innholdet i denne e-post er kun for adressatens bruk.

12.10.2007