



**Arkivsak:** 201300832  
**Arkivkode:**  
**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**  
byutviklingskomiteen

**Møtedato**

---

**KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS RAMMETILLATELSE PÅ SØKNAD  
OM OPPFØRING AV BOLIGBLOKK HAMMERFESTGATA 1.**

*Saksnr.* 201300832

**Bakgrunn:**

Plan- og bygningsetaten ga 19.02.2013 tillatelse til oppføring av boligblokk med parkeringsanlegg i Hammerfestgata 1. Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen (s-3026) men krever dispensasjon fra byggegrense, fra nabogrense og fra antall etasjer.

Nabo i Trondheimsveien 100, Oslo Drosjeeieres Innkjøpslag ved Kurt Gjøn, har klaget på tillatelsen. Klagen gjelder følgende forhold:

- Dispensasjon på nybyggets gesimshøyde og totalhøyde mot bakgården til Trondheimsveien 100.
- Dispensasjon på gjeldende byggegrense. Byggets lengde mot bakgården til Trondheimsveien 100.
- Fasade og dispensasjon på høyde mot Trondheimsveien.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge.

**Utdypende saksframstilling:**

Tiltakshaver har siden 2004 arbeidet med utvikling av eiendommen. Det er tidligere gitt tillatelse til riving av villaen i Hammerfestgata 1. Det er tidligere også gitt rammetillatelse til et nybygg i Hammerfestgata 1 som forutsetter riving av villaen. Begge disse tillatelsene er fremdeles gyldige. Riving av villaen ble påbegynt, men tiltakshaver stoppet rivingen etter sterkt engasjement for bevaring av villaen. Søknad om rammetillatelse til oppføring av boligblokk datert 23.06.2011, som fikk rammetillatelse 19.02.2013, er et forsøk fra søker/ tiltakshaver om å imøtekomme ønsket om å bevare villaen.

**Dispensasjoner:**

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrense, fra nabogrense (tiltakshaver eier naboeiendommen) og fra etasjeantall i reguleringsplanens felt A. Plasseringen og utformingen er gjort for å tilpasse bygget til villaen. Plan- og bygningsetaten oppfatter at avvikene er marginale og at dispensasjon kan innvilges.

**Tidligere behandling av saken:**



Søknad om oppføring av boligblokk i Hammerfestgata 1 har vært behandlet flere ganger i bydelen i 2004-2006. Dette er imidlertid et nytt prosjekt. Bydelen har ikke mottatt og behandlet søknaden om tillatelse som her er påklaget.

**Uttalelse fra annen myndighet:**

Da tiltaket er i tråd med reguleringsplanen og villaen ikke hører inn under spesialområde bevaring har Byantikvaren ikke uttalt seg i saken.

**Vurdering:**

Tiltaket er i tråd med reguleringsplanen. Villaen hører ikke inn under spesialområde bevaring, men ligger likevel som en inngang til Rodeløkka mellom bygårdene og blokkene i Trondheimsveien. Tiltakshaver har tillatelse til riving av villaen og oppføring av nybygg på tomta. Riving ble påbegynt, men stoppet av tiltakshaver. Tiltakshaver kom så med ny løsning for å imøtekomme ønsket om å bevare villaen. Bydel Grünerløkka vil rose tiltakshaver for å stoppe rivingen av villaen og revurdere planene for eiendommen.

Tiltakshaver har fått tillatelse til å gå noe utenfor byggegrense, fra nabogrense (tiltakshaver eier naboeiendommen) og fra etasjeantall i reguleringsplanens felt A. Plan- og bygningsetaten oppfatter at avvikene er marginale og at dispensasjon kan innvilges.

Klager mener bygget ikke tar hensyn til sine omgivelser og villaen, bygget er for høyt og for massivt.

Bydel Grünerløkka er opptatt av at byggeprosjekter skal tilpasses sine omgivelser og er enig med klager i at bygget godt kunne vært noe lavere. Bygget vil påvirke naboers sol- og lysforhold. Trondheimsveien 100 ligger høyere i terrenget enn Hammerfestgata 1, derfor ville det være mer naturlig at høyden på bygget i Hammerfestgata 1 var lavere enn Trondheimsveien 100. Bydelen mener bygget framstår som massivt og tett rundt villaen. Både villaen og blokka ville hatt godt av mer luft rundt seg.

Likevel mener bydelen at løsningen det er gitt tillatelse til, med villa og blokk, framstår som et bedre alternativ for området enn at villaen rives og erstattes med et nybygg. Det er også gjort et forsøk på å bryte opp fasaden mot bakgården til Trondheimsveien 100, slik at denne ikke skal framstå som massiv.

Bydel Grünerløkka ser ikke grunn til å sette plan- og bygningsetatens vurdering av og vedtak i saken til side. Bydel Grünerløkka anbefaler at klagen ikke tas til følge.

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Bydel Grünerløkka ser ikke grunn til å sette plan- og bygningsetatens vurdering av og vedtak i saken til side. Bydel Grünerløkka anbefaler at klagen ikke tas til følge.