



Arkivsak: 201400072

Arkivkode: 531

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang
Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato
11.02.2014

SMALVOLLVEIEN 28 - SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR OPPFØRING AV KOMBINASJONSBYGG

Sammendrag:

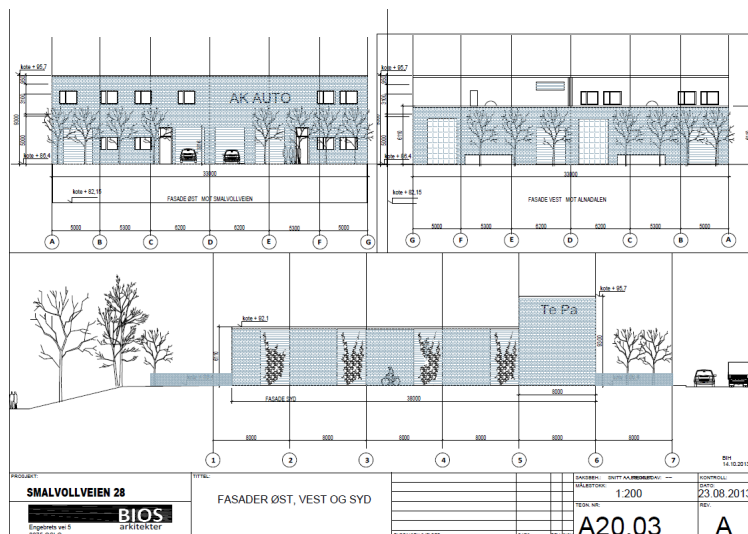
Bydel Alna har i brev av 13.01.2014 fra Plan- og bygningsetaten mottatt søknad om rammetillatelse for oppføring av kombinasjonsbygg i Smalvollveien 28 til uttalelse. Frist for merknader er 4 uker.

Det søkes om tillatelse for oppføring av industri- og lagerbygg på branntomt. Samtidig søkes det om dispensasjon fra krav til reguleringsplan i Kommunedelplan for Alna miljøpark, krav til bebyggelsesplan i Kommunedelplan for Groruddalens sentrale deler, reguleringsbestemmelse vedrørende avstand til nabogrense, regulert byggegrense og veiopparbeidelseskrav.

Saksframstilling:

Søknad om rammetillatelse for oppføring industri- og lagerbygg på branntomt

I 2011 brant bygningene i Smalvollveien 25 ned. Eierne ønsker å drive sine virksomheter videre, og det søkes om å oppføre en bygningskropp innenfor de gitte byggebegrensningslinjene som vist på plankartet. De byggene som brant lå utenfor byggegrensen både mot vei og mot Alna. Det nye bygget er vist nedenfor med fasader mot øst, vest og syd.



Dispensasjoner

Det oppgis at dispensasjon fra kravet om omregulering anses primært som det viktigste. Dette begrunnes i at det ikke gir eierne økonomisk mulighet til å gjenoppbygge de nedbrente arealene, hvis en omregulering forsinker saken i 2 år. Da vil det økonomiske grunnlaget i erstatningen fra forsikringsselskapet bli skattlagt.

1 Søknad om dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i reguleringsplanens bestemmelse §6. Avstand til nabogrense 10,0 meter

Søker anser at tiltaket ikke bryter med hensynet bak bestemmelsen, da 10 m avstand til naboer ville medført at det ikke er mulig å bygge et relevant bygg for regulert bruk og den bruken som var før brannen. Søker påpeker at hensynet bak bestemmelsen om 10 meter til eiendomsgrense, var å sikre avstand mellom industribebyggelse og boligområde. Søker mener hensynet er ivaretatt da hele området er disponert til industriformål og således ikke grenser mot boligområder. Det anses lite hensiktsmessig å legge avstandskravene til grunn for videreutvikling av eiendommene, da dette ikke vil være forenlig med en god tomtedisponering. Søker viser også til at tomtedisposisjonen i all hovedsak er gitt ved at den eksisterende bebyggelsen er nærmere grenser enn 10,0 meter.

Nabo i Smalvollveien 26 ønsker ikke at det gis dispensasjon for avstand til nabogrense.

2 Søknad om dispensasjon fra KDP for Alna miljøpark, §6 og KDP 11, Groruddalen sentrale deler, §3c med krav til reguleringsplan og bebyggelsesplan

Eiendommen er regulert til industriformål. Søker fastslår at det ikke er et ønske å benytte eiendommen til annet enn dagens regulerings formål. Søker mener kravet til bebyggelsesplan kan fravikes da tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan S-2205, som viser grenser for bebyggelse, etasjehøyder og volum, og hensynet til bestemmelsen (krav om reguleringsplan) anses ikke å bli vesentlig tilsidesatt. Søker framhever at ny reguleringsplan vil forsinke framdrift, noe som vil føre til store økonomiske problemer for eierne.

3 Søknad om dispensasjon fra §18-1 PBE – veiopparbeidelseskravet

Det søkes om dispensasjon fra veiopparbeidelse. Tilstøtende vei er ikke opparbeidet i regulert bredde i dette området. Søker mener det omsøkte prosjektet ikke vil medføre så stor ekstrabelastning på Smalvollveien at veiopparbeidelse kreves på dette tidspunktet.

4 Søknad om dispensasjon for nedgravede tanker utenfor byggegrense mot vei.

For å kunne ha full kontroll på spillolje, diesel, bensin, vindusspylevæske og lignende, ønsker tiltakshaver for bilverkstedet å legge tømbare tanker på utsiden av bygget ut mot veien, slik at tankene er tilgjengelig for tankbilene som henter slike vesker. Reguleringsbestemmelse § 9 angir at arealet mellom offentlig veg og regulert byggelinje kan ikke brukes til parkering, lasting eller lagring.

Bydelsadministrasjonens merknader

Bydelsadministrasjonen viser til at Smalvollveien 28 er en del av Breivollområdet som planlegges utviklet mot en flerfunksjonell bystruktur med en bevisst fordeling av bolig, næring og funksjonsblanding i forhold til f.eks. trafikk og landskap. Områdeprogram for Alnabruområdet og fastsatt planprogram for Breivoll-/Alnabruområdet legger opp til en gradvis utvikling av området. Prinsippplan for det offentlige rom på Breivoll er en oppfølging av fastsatt planprogram og legger retningslinjer for en helhetlig utvikling og fortetting på Breivoll. Videre har gjeldende kommunedelplaner bestemmelser og føringer som skal ivaretas.

Det finnes imidlertid ingen rekkefølgebestemmelser som sikrer en bærekraftig utvikling i området, og det er ikke avklart hvilke tomter/eiendommer som bør kunne utvikles gjennom detaljregulering i tidlig fase uten at dette gir avgjørende føringer og premisser for overordnede og nye sammenhengende strukturer. Det kan derfor i dagens situasjon være vanskelig å ta stilling til detaljreguleringer og utbygging av tomter ut fra føringer gitt i langsiktige planer og visjoner om framtiden, spesielt når gjennomføring av premissgivende prosjekter først er aktuelt om 20-30 år. Hva kan i dag tillates og hva bør ikke tillates?

Planprogrammet forutsetter dog at før overordnede infrastrukturavklaringer foreligger, skal utbygginger i området vurderes i forhold til status for pågående vei- og baneutredninger.

Dagens infrastruktur håndterer omsøkt utbygging og planlagt næringsvirksomhet, og bydelsadministrasjonen kan ikke se at utbygging vanskeliggjør gjennomføringen av overordnet infrastruktur (herunder planlagte tverrgående gang-/sykkelforbindelser).

Derimot kan det settes spørsmålsteget ved om tiltaket bygger opp under anbefalt (ønsket) arealutvikling. I planprogrammets forslag til foreløpig inndeling i delområder med arealbruk og spesiell fokus er Smalvollveien 28 del av «utviklingsområde spesielt egnet for boliger». I områdeprogrammet er området angitt som et område for «funksjonsblanding næring med innslag av bolig». På sikt er således boliger eller næring med innslag av boliger foretrukket, men før det kan bygges boliger, må det sikres at støy- og luftforurensing er tilfredsstillende og evt. nødvendige tiltak må gjennomføres. Søker anser at eiendommen ikke er egnet for blandingsbruk med bolig fordi eiendommen er så liten. Bydelsadministrasjonen mener ikke at størrelsen på tomta utelukker boliger, ettersom alternativet kan være en annen type blandingsbruk eller at hele tomta reguleres til boligformål. I dag er imidlertid området verken egnet eller aktuelt for boliger. Alternativ arealbruk i tråd med ovennevnte må derfor kunne aksepteres inntil det eventuelt blir mulig å etablere boliger på eiendommen. Det er samfunnsøkonomisk mer forsvarlig enn å la tomta stå brakk år etter år.

Kommunedelplan for Alna miljøpark har krav om reguleringsplan og kommunedelplan for Groruddalens sentrale deler krever bebyggelsesplan (detaljregulering). Tiltakshaver søker dispensasjon fra disse kravene.

Anlegg og tiltak på bebyggelse og utearealer skal ta hensyn til naboskapet til Alna miljøpark. Kommunedelplan for Alna miljøpark krever at byggegrenser mot elverommet vurderes særskilt, og for områdene som henvender seg mot elverommet foreslås en nedtrapping og åpning av bebyggelse mot grøntdraget og utlufting må sikres. Konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/kulturlandskap og vannkvalitet dokumenteres. En reguleringsplan vil sikre at dette utredes nærmere.

Bestemmelsene i kommunedelplanen for Groruddalens sentrale deler stiller også krav om at byggesøknad alltid skal dokumentere hvordan planlagte tiltak forholder seg til kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer.

For eierne er det et økonomisk problem at en reguleringsprosess tar tid. Dette i seg selv tilsier ikke at kravet kan fravikes. Bydelsadministrasjonen mener likevel krav til reguleringsplan og bebyggelsesplan kan fravikes gitt at tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan som viser bebyggelsens plassering, etasjehøyde og volumfordeling, og at tiltaket ikke har negative miljøvirkninger for Alna miljøpark. Eventuelt at tiltaket justeres i henhold til dette.

Bepanting av fasaden mot syd med klatreplanter vil gjøre fasaden mykere. Det er videre positivt at bygget gjøres så lavt som mulig mot Alnavassdraget og at det plantes trær i tomtegrensen mot friområdet. Hvilke(t) treslag som eventuelt kan plantes, bør avklares med Bymiljøetaten.

Det søkes videre om dispensasjon fra avstand til byggegrense. Dersom nytt bygg tillates oppført, bør det i utgangspunktet tillates oppført et bygg tilsvarende det som brant ned, med mindre sikkerhetsmessige hensyn og/eller planer for naboeiendommene tilsier noe annet. Omsøkt avstand til nabo Smalvollveien 26 er mindre enn tidligere og nabo ønsker ikke at det gis dispensasjon for dette. Dette må vurderes nærmere av Plan- og bygningsetaten.

Bydelsadministrasjonen har ingen særskilte merknader til søknad om dispensasjon fra krav til veiopparbeidelse.

Bilverkstedet planlegger et miljøvennlig verksted med tanker for olje, diesel, bensin, spillvann fra vask og spylervæske. Alle tankene er nedgravet mot vei for lett å være tilgjengelig for tankbil å hente. Det søkes om dispensasjon for dette i forhold til byggegrensen. Også dette må vurderes av rette fagmyndighet.

Konklusjon

Breivollområdet skal gradvis, over tid utvikles mot en flerfunksjonell bystruktur med en bevisst fordeling av bolig, næring og funksjonsblanding tilpasset infrastruktur og landskap. anbefalt fremtidig arealbruk i Smalvollveien 28 vil i dette perspektivet sannsynligvis være noe annet enn industri, muligens boliger, eventuelt en annen type strøkstilpasset næringsvirksomhet.

Eiendommen bør imidlertid i mellomtiden kunne utvikles og disponeres til andre formål, i dette tilfellet et gjenoppbygget kombinasjonsbygg som erstatning for byggene som brant ned i 2011. Forutsetningen er at tiltaket ikke vanskeliggjør gjennomføring av planene for fremtidig utvikling av området.

Bydelsadministrasjonen kan ikke se at gjenoppbygging av bygg og virksomhet i tråd med gjeldende regulering, vanskeliggjør gjennomføringen av overordnet infrastruktur eller gir avgjørende føringer og premisser for overordnede og nye sammenhengende strukturer.

Krav til reguleringsplan/bebyggelsesplan bør kunne fravikes dersom tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og ikke har negative miljøvirkninger for Alna miljøpark.

Med disse forutsetningene finner bydelsadministrasjonen således at hensynene bak bestemmelsene det her dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg anses fordelene ved å gi dispensasjon å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

På sikt kan en omregulering til f. eks. boligformål være aktuelt. Nybygget innebærer for øvrig en oppgradering i forhold til tidligere bebyggelse. Bepanting av fasaden mot syd med klatreplanter vil gjøre fasaden mykere. Det er videre positivt at bygget gjøres så lavt som mulig mot Alnavassdraget og at det plantes trær i tomtegrensen mot friområdet. Hvilke(t) treslag som eventuelt kan plantes, bør avklares med Bymiljøetaten.

Dispensasjon fra avstand til byggegrense og krav til veiopparbeidelse må vurderes nærmere av Plan- og bygningsetaten. Det samme gjelder søknaden om dispensasjon for nedgravde tanker utenfor byggegrense mot vei.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen slik uttalelse:

Bydel Alna viser til mottatt søknad om rammetillatelse for oppføring av kombinasjonsbygg i Smalvollveien 28. Bydelen har følgende merknader til søknaden:

1. Breivollområdet inkludert Smalvollen skal gradvis, over tid utvikles mot en flerfunksjonell bystruktur med en bevisst fordeling av bolig, næring og funksjonsblanding tilpasset infrastruktur og landskap. Anbefalt fremtidig arealbruk i Smalvollveien 28 vil i dette perspektivet sannsynligvis være noe annet enn industri, muligens boliger, eventuelt en annen type strøkstilpasset næringsvirksomhet. Eiendommen bør imidlertid i mellomtiden kunne utvikles og disponeres til andre formål, i dette tilfellet et gjenoppbygget kombinasjonsbygg som erstatning for byggene som brant ned i 2011. Forutsetningen er at tiltaket ikke vanskeliggjør gjennomføring av planene for fremtidig utvikling av området.

Bydelen kan ikke se at gjenoppbygging av bygg og virksomhet i tråd med gjeldende regulering, vanskeliggjør gjennomføringen av overordnet infrastruktur eller gir avgjørende føringer og premisser for overordnede og nye sammenhengende strukturer. På sikt kan en omregulering til f. eks. boligformål være aktuelt. Dersom forutsetningene er tilstede, vil en slik transformasjon lett kunne gjennomføres.

2. Bydelen forutsetter at Plan- og bygningsetaten særlig vurderer naboskapet til Alna miljøpark, herunder konsekvenser for miljø, natur, rekreasjon, kulturminner/kulturlandskap og vannkvalitet. Krav til reguleringsplan/bebyggelsesplan bør kunne fravikes dersom tiltaket er i samsvar med gjeldende reguleringsplan og ikke har negative miljøvirkninger for Alna miljøpark.

Gitt disse forutsetningene finner bydelen at hensynene bak bestemmelsene det her dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Nybygget innebærer for øvrig en oppgradering i forhold til tidligere bebyggelse. Beplanting av fasaden mot syd med klatreplanter vil gjøre fasaden mykere. Det er videre positivt at bygget gjøres så lavt som mulig mot Alnavassdraget og at det plantes trær i tomtegrensen mot friområdet. Hvilke(t) treslag som eventuelt kan plantes, bør avklares med Bymiljøetaten.

3. Dispensasjon fra avstand til byggegrense og krav til veiopparbeidelse må vurderes nærmere av Plan- og bygningsetaten. Det samme gjelder søknaden om dispensasjon for nedgravede tanker utenfor byggegrense mot vei.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Oversendelse til Bydel Alna – Smalvollveien 28. Brev av 13.01.2014 fra Plan- og bygningsetaten med vedlegg.