



**Arkivsak:** 201401242-1

**Arkivkode:**

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

**Møtedato**

08.09.2014

25.09.2014

**SAK 45/14 KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG – TRONDHEIMSVEIEN 110**

*Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401242-1*

**Klager:** Klager er Advokatfirmaet Ræder DA på vegne av Trondhjemsveien 110 AS og ansvarlig søker Puls Arkitekter AS.

**Bakgrunn:** Eiendommen ligger i bydel Grünerløkka ved Carl Berners plass og består av en murgård i 5 etasjer fra 1938 med en 1-etasjes sidebygning som opprinnelig huset gamle Ringen Kino. Bygningene er bevaringsverdige og oppført på Byantikvarens gule liste. Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om å oppføre nytt påbygg i 3 etasjer og etablering av 12 nye leiligheter samt riving av deler av eksisterende bygg er påklaget.

**Dispensasjoner:** Det søkes om dispensasjon for utnyttelsesgrad: Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad etter reguleringsbestemmelse § 5 er 1,0-1,5 %. Med påbygg ville u-graden være 1,80 % slik at søknaden om rammetillatelse er avhengig av dispensasjon. Dispensasjonssøknaden fra reguleringsbestemmelse § 5 vedrørende maksimalt tillatt u-grad datert 10.12.2013 er av ansvarlig søker begrunnet med at en fortetting på Carl Berners plass vil være i tråd med en ønsket fortetting rundt kollektivknutepunktene, jf. gjeldende kommuneplan 2008 "Oslo mot 2025". Videre er dispensasjonssøknaden begrunnet med at påbygget passer godt inn i omgivelsene og forholder seg til omkringliggende gesimshøyder.

Dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan: Søknad om dispensasjon fra krav om bebyggelsesplan er begrunnet med at tiltaket kun er et påbygg på eksisterende bebyggelse.

For å kunne gi dispensasjon skal fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak bestemmelsen eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

**Merknader:** Byantikvaren har i e-post datert 21.03.2013 til ansvarlig søker frarådet riving av det gamle kinotaket da det anses å ha høy kulturhistorisk verdi.

Naboer i Dælenenggata 3 har protestert pga dårligere lysforhold og mer innsyn i sine leiligheter.

Avslaget ble begrunnet med at det ikke kunne gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3 vedrørende krav til bebyggelsesplan. Videre ble avslaget begrunnet med at det ikke kunne gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 vedrørende maksimalt tillatt U-grad. Plan- og



bygningsetaten anså at hensynene bak bestemmelsene det ble søkt om dispensasjon fra ble vesentlig tilsidesatt dersom Saksnr: 201316399-12 Side 4 av 9 dispensasjon ble gitt og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke var klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2. Bydel Grünerløkka slutter seg til PBEs vurdering.

Tiltaket oppfyller ikke hensynet til parkeringsmuligheter eller hensynene til gode uteoppholdsarealer som skal sikres i en detaljert bebyggelsesplan. Dermed er hensynene bak reguleringsbestemmelse § 3 tilsidesatt. Videre vil parkeringsnormen brytes ved en dispensasjon og uteoppholdsarealene innehar ikke tilfredsstillende kvaliteter, særlig med tanke på brukbarheten for barn. Plan- og bygningsetaten finner etter en samlet vurdering, at dispensasjon ikke vil medføre klart større fordeler enn ulemper i denne saken. Bydel Grünerløkka er enig i dette og kan ikke se at det er et argument at det i indre by ikke lar seg gjøre å lage tilstrekkelig store og gode uteoppholdsarealer fordi det er trangt. Nettopp for å sikre bokvaliteten i indre by har vi retningslinjer for maksimal utnyttelsesgrad og krav om bebyggelsesplan. Fordi det er trangt blir bestemmelsene ekstra viktige.

Plan- og bygningsetaten har kommet til og anbefaler at det ikke gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3 vedrørende krav til bebyggelsesplan. Tiltakets plassering gjør at hensynene til parkering og uteoppholdsarealer gjør seg gjeldende med særlig tyngde, slik at Plan- og bygningsetaten har kommet til at hensynet bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes ved en dispensasjon. Videre ble avslaget begrunnet med at det ikke kunne gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 vedrørende maksimalt tillatt U-grad. Plan- og bygningsetaten anså at hensynene bak bestemmelsene det ble søkt om dispensasjon fra ble vesentlig tilsidesatt dersom Saksnr: 201316399-12 Side 4 av 9 dispensasjon ble gitt og at fordelene ved å gi dispensasjon ikke var klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. pbl. § 19-2.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge

**Bydelsdirektørens forslag til vedtak:**

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 12.06.2014, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å ikke gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsbestemmelse § 3 vedrørende krav til detaljert bebyggelsesplan og reguleringsbestemmelse § 5 vedrørende maksimalt tillatt U-grad.

Klagen fra tiltakshaver Trondhjemsveien 110 AS og ansvarlig søker Puls Arkitekter AS representert av Advokatfirma Ræder AS anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.