



Oslo kommune
Bydel Ullern
Bydelsadministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 28.08.2014

Saksmappe:

2014/702

Saksbeh:

Svein Hjelmtveit, 953 07 138

Arkivkode:

531.0

Saksgang

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/34	Ullern byutviklings- og samferdselskomitè	28.08.2014
14/80	Ullern bydelsutvalg	11.09.2014

UTTALELSE TIL KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS AVSLAG PÅ SØKNAD OM OPPFØRING AV ISKJØLEANLEGG OG DISPENSASJONER FRA REGULERINGSPLAN

Ullern byutviklings- og samferdselskomitè fattet følgende enstemmige vedtak 28.08.2014:

«Med bakgrunn i sakens spesielle bakgrunn anbefales at dispensasjon gis for fem år fra reguleringsplan og oppføring av iskjøleanlegg. I løpet av fem år må partene, dvs Bymiljøetaten, Ullern idrettsforening og Plan- og bygningsetaten komme frem til en permanent løsning. Imidlertid må støyforholdene for naboene være tilfredsstillende før anlegget tas i bruk i kommende sesong.

Tidligere vedtak i bydelsutvalget knyttet til støtte til anlegget, legges ved saken til bydelsutvalget.»

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Med bakgrunn i sakens spesielle bakgrunn anbefales at dispensasjon gis for fem år fra reguleringsplan og oppføring av iskjøleanlegg. I løpet av fem år må partene, dvs Bymiljøetaten, Ullern idrettsforening og Plan- og bygningsetaten komme frem til en permanent løsning. Imidlertid må støyforholdene for naboene være tilfredsstillende før anlegget tas i bruk i kommende sesong.

Saksfremstilling

Etter ønske fra bydelsutvalgets leder legges denne saken frem for komiteen i møtet i dag 28.08.2014.

I vedlegg 1 side 1 fremgår følgende:

«Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om oppføring av iskjøleanlegg for kunstisbane, samt bygging av støyvoll og støyskjerm i Myntfunnveien 2, Ullern idrettspark, er pålagt av Sweco Norge AS, for Bymiljøetaten som er tiltakshaver.

I klagen er det bl.a. anført at tiltaket er i henhold til reguleringsplanens intensjon og at tiltaket allerede er bygget (uten tillatelse) og vil medføre store kostnader hvis det skal gjøres noe med det, at tiltaket ikke påfører naboene støybelastning, at friområdet ikke er

opparbeidet, samt at den ubygde flerbrukshallen uansett vil kunne gjennomføres på et senere tidspunkt da kommunen er eier av eiendommen.

Klagen anbefales ikke tatt til følge»

På side 6 og utover i vedlegg 1 følger Plan- og bygningsetatens vurdering av dispensasjon:

«Vurdering av dispensasjon

Tiltaket er i strid med reguleringsplan og er på bakgrunn av dette avhengig av dispensasjon. Plan og bygningsloven § 19-2 åpner for at det kan gis dispensasjon dersom ikke hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra tilsesettes vesentlig. Videre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene dette medfører etter en samlet vurdering.

Vilkårene er kumulative og begge vilkår må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges.

Hensynet med reguleringsbestemmelse § 2 om formålet "friområde", er å tilrettelegge området

for uorganisert aktivitet, rekreasjon og lek. Hensynet bak reguleringsbestemmelse § 9, er å opprette en balløkke i felt 8 mot sydøst, som skjermes mot Sportsveien og omkringliggende boligområde med trær og vegetasjon. Tiltaket med kjøleanlegg, støyvoll og støyskjerm, beslaglegger en større del av friområdet, som ikke vil kunne benyttes til rekreasjon, lek og opphold. Tiltaket bryter også den planlagte vegetasjonsskjermen rundt anlegget, som vil realiseres fullt ut når tilliggende bebyggelse blir revet, iht. reguleringsplanen. Tiltaket anses på bakgrunn av dette ikke i samsvar med hensynene bak bestemmelsene, og hensynene anses derfor vesentlig tilsesatt.

Fordelene med å gi dispensasjon er at kjøleanlegget er nødvendig for å drive kunstisbanen, og at anlegget allerede er etablert med den omsøkte plasseringen. Ulempen med å gi dispensasjon er at kjøleanlegget med skjermvegger og inngjerding opptar en større del friområdet, som dermed ikke vil kunne nyttes til lek, aktivitet og rekreasjon. Anlegget fremstår dårlig tilpasset omgivelsene (jf. vurdering av visuelle kvaliteter) og svekker planens intensjon om en åpen grønn buffersone rundt idrettsbanen.

Plan- og bygningsetaten har forståelse for behovet for et iskjøleanlegg, men ser det som svært uheldig at det etableres med den gitte utformingen og plasseringen som omsøkt.

Bymiljøetaten

divisjon idrett og grønnstruktur uttaler blant annet at de generelt er imot at områder regulert til friområder blir omregulert eller brukt til andre formål, uten at det avsettes kompensasjonsarealer av lik størrelse og kvalitet. Plan- og bygningsetaten støtter denne vurderingen, som også er i henhold til krav til fysisk utforming i retningslinje 5 d) i Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Plan- og bygningsetaten vurderer på bakgrunn av dette at fordelene ved å innvilge dispensasjon ikke er klart større enn ulempene tiltaket vil medføre.

Plan- og bygningsetaten finner på bakgrunn av en samlet vurdering at vilkårene for å innvilge dispensasjon etter pb1. § 19-2, fra reguleringsbestemmelsenes §§ 2 og 9, ikke er oppfylt omgivelsene.

Konklusjon

Plan- og bygningsetaten opprettholder sitt avslag og anbefaler at klagen ikke tas til følge.»

I vedlegg 2 side 1 fremgår følgende:

«BYM (Bymiljøetaten) har måttet overta Ullern kunstisbane etter tidligere eiers konkurs og etter politisk vedtak om overtagelse og drift av anlegget.

BYM har måttet byggemelde og få ferdigattest på de delene av anlegget som ikke har ferdigattest, da deler av anlegget ikke har vært byggemeldt av konkursboet.

BYM har i tillegg satt opp støyskjermingstiltak som er en del av byggemeldingen, men ikke en del av konkursboet.

Naboene er misfornøyd med støy, og BYM har nå støyisolert anlegget etter ønske fra naboer.

PBE godkjenner ikke tiltaket da det ikke er i henhold til den reguleringsplanen som tidligere eier(konkursboet) fikk gjennomslag for.

Den manglende byggetillatelsen kan medføre krav om å rive anlegget, samtidig som BYM er pålagt å ha og drifte det i annet politisk vedtak.

Dette er en umulig situasjon for BYM, uttalelse i vedlegg I04

En rivning av anlegget blir nok veldig upopulært blant sportsinteresserte på Ulleren.»

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Administrative/organisatoriske konsekvenser

Ingen

Bydelsdirektørens vurderinger

Som det fremgår vedlegg 2 side 1 (SWECO sin klage) har denne saken en svært spesiell bakgrunn. Slike spesielle omstendigheter taler for at saken i den videre behandling ikke følger vanlig saksbehandling slik som Plan- og bygningsetaten foreslår. Bydelsdirektøren foreslår derfor at dispensasjon fra reguleringsplan/oppføring av iskjøleanlegg gis for fem år. I løpet av fem år må partene, dvs Bymiljøetaten, Ullern idrettsforening og Plan- og bygningsetaten komme frem til en permanent løsning. Imidlertid må støyforholdene for naboene være tilfredsstillende før anlegget tas i bruk i kommende sesong.

Trykte vedlegg:

- 1) Brev av 15.07.2014 fra Plan- og bygningsetaten til Byrådsavdeling for byutvikling
- 2) Brev av 09.04.2014 fra SWECO til Plan- og bygningsetaten om klage på avslag i søknad om iskjøleanlegg
- 3) Reguleringskart datert 31.05.2013
- 4) Epost fra Carl Oscar Pedersen av 27.08.2014, vedlagt epost fra leder i Ullern idrettsforening

Ullern, 28.08.2014

Kari Andreassen
bydelsdirektør