



Arkivsak: 201401159

Arkivkode: 531

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang
Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato
23.09.2014

ALNABRUEIEN 3 - BYGGESAK - TILBYGG TIL SIKHTEMPEL

Sammendrag:

Bydelen har i brev av 26.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten mottatt ovennevnte byggesak til uttalelse. Frist for tilbakemelding er 4 uker.

Det søkes om rammetillatelse for oppføring av tilbygg til eksisterende sikhtempel. Tilbygget er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Regulert formål i KDP 11 for Groruddalen.
- Fravik fra krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan (detaljregulering).
- Avstand til nabogrense i reguleringsbestemmelsenes § 6.
- Høyde på tiltak i reguleringsbestemmelsenes § 6.

Saksframstilling:

Søknad om rammetillatelse

Søknaden omfatter utvidelse av eksisterende Sikhtempel med nytt inngangsparti, nye garderobe- og toalettforhold, økt kapasitet på tempelrom og spisesal samt bedring av kontorarealer. Det vises til vedlegg for nærmere beskrivelse av tiltaket.

Historikk

Det ble i 2009 gitt rammetillatelse for garderobebygget, men det ble etter dette ikke søkt om igangsettingstillatelse. Rammetillatelsen bortfalt da etter tre år, i 2011.

I 2013 ble det søkt om rammetillatelse for søknad om tillatelse til garderobebrakker/tilbygg til tempelbygning. Søknaden var i strid med arealdelen i Kommunedelplan for Groruddalens sentrale deler (KDP 11) og avhengig av at det gis dispensasjon fra regulert formål ("næring-industri, lager, kontor").

Søknaden omfattet formalisering av et tidligere ulovlig oppført garderobetilbygg til eksisterende Sikhtempel. Søknaden omfattet også en estetisk bedring av tilbygget etter krav i tidligere rammetillatelse.

Søknaden ble godkjent av Plan- og bygningsetaten 22.05.2013. Det ble gitt midlertidig dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i 10 år for fravikelse av arealbruken, som er næring til

allmennyttig formål – tempel. Tiltaket var også avhengig av dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 6 vedrørende avstand til nabogrense.

Dispensasjoner

Tilbygget er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Regulert formål i KDP 11 for Groruddalen.
- Fravik fra krav til utarbeidelse av bebyggelsesplan (detaljregulering).
- Avstand til nabogrense i reguleringsbestemmelsenes § 6.
- Høyde på tiltak i reguleringsbestemmelsenes § 6.

Tidligere saksgang (uttalelse)

Bydelsadministrasjonen avga i brev av 06.05.2013 følgende merknader til søknad om rammetillatelse for garderobebrakker/tilbygg til tempelbygning:

Tilbygget som sådan synes ikke å ha vesentlige negative konsekvenser for området, og kan aksepteres, forutsatt at tilbygget oppgraderes estetisk etter krav i tidligere rammetillatelse.

Hva angår dispensasjon fra regulert formål, er bydelen skeptisk til en permanent dispensasjon til allmennyttig formål, fordi formålet kan være i strid med fremtidige behov og ønsker for arealbruk. Bydelen viser til at det i flere overordnede planer, herunder Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen, Områdeprogram for Alnabruområdet, Planprogrammet for Alnabru-/Breivollområdet og KDP Alna Miljøpark, er vist ulike alternativer for fremtidig utnyttelse av tomte og omkringliggende arealer. Arealene er blant annet foreslått som grøntområde knyttet opp mot Alnaelva, del av viktig gang-/sykkelforbindelse over E6, mulig T-banetrase, område for byutvikling og alternativ kjøreatkomst til Alnabruterminalen.

Ettersom fremtidig arealbruk er uavklart og eventuell gjennomføring av tiltak og transformasjon ligger et stykke fram i tid, og siden det tidligere er gitt rammetillatelse, mener bydelen det kan gis en midlertidig dispensasjon fra regulert formål for 10 år.

Vi påpeker at saken ikke er behandlet politisk i bydelen, men denne uttalelsen er utarbeidet i samråd med leder og nestleder i bydelens miljø- og byutviklingskomite etter fullmakt fra komiteen.

Bydelsadministrasjonens merknader

Bydelen har i uttalelse til tilsvarende tidligere søknad på eiendommen vedrørende dispensasjon fra regulert formål, uttrykt skepsis til en permanent dispensasjon til allmennyttig formål, fordi formålet kan være i strid med fremtidige behov og ønsker for arealbruk. Bydelen har derfor foreslått midlertidig dispensasjon fra regulert formål for 10 år. Det er fortsatt knyttet usikkerhet til fremtidig arealbruk i området (på lang sikt) med hensyn til grønnstruktur, turdrag og krysningspunkt over E6 (jf. forslag til kommuneplan 2030, Temakart blågrønn struktur i byggesonen), eventuell atkomst til Alnabruterminalen og generelt byutvikling i omkringliggende områder. Imidlertid antas det at uansett dagens regulerte arealformål og dispensasjoner som eventuelt gis, vil formål mv. kunne endres ved senere omregulering dersom det er behov for dette. (Reguleringsformål kan dog ha betydning for tomteverdi.)

Bydelsadministrasjonen har således ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra arealbruken gitt i KDP 11. Bydelsadministrasjonen viser også til at KPD 11 foreslås opphevet i ny kommuneplan. I kommuneplanens arealkart er eiendommen del av område med arealformål *bebyggelse og anlegg*, uten krav om felles planlegging. Imidlertid påpekes at eiendommen ligger i

hensynssone for ras- og skredfare/ kvikkleire (H310-1). Dette må det tas hensyn til når det er snakk om arbeider i grunn og bebyggelse for varig opphold.

Bydelsadministrasjonen har i utgangspunktet heller ingen innvendinger til dispensasjon fra avstand til nabogrense, bestemmelse om maksimal høyde eller krav om bebyggelsesplan. Bydelsadministrasjonen viser til søkers begrunnelse. Tiltakets påvirkning på omgivelsene skal vurderes, og bydelsadministrasjonen registrerer at det foreligger nabomerknader. Bydelsadministrasjonen ber Plan- og bygningsetaten vurdere dette spesielt.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter delegert fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen følgende uttalelse:

Bydel Alna viser til mottatt byggesak for tilbygg til sikhtempel i Alnabruveien 3.

Bydelen har i uttalelse til tilsvarende tidligere søknad på eiendommen vedrørende dispensasjon fra regulert formål, uttrykt skepsis til en permanent dispensasjon til allmenntilgjengelig formål, fordi formålet kan være i strid med fremtidige behov og ønsker for arealbruk. Bydelen har derfor foreslått midlertidig dispensasjon fra regulert formål. Det er fortsatt knyttet usikkerhet til fremtidig arealbruk i området med hensyn til grønnstruktur, turdrag og krysningspunkt over E6 (jf. forslag til Kommuneplan Oslo 2030; Temakart blågrønn struktur i byggesonen), eventuell atkomst til Alnabruterminalen og generelt byutvikling i omkringliggende områder. Imidlertid antas det at uansett dagens regulerte arealformål og dispensasjoner som eventuelt gis, vil formål mv. kunne endres ved senere omregulering dersom det er behov for dette.

Bydelen har således ingen innvendinger mot at det gis dispensasjon fra arealbruken gitt i KDP 11. Bydelen viser også til at KPD 11 foreslås opphevet i ny kommuneplan. I kommuneplanens arealkart er eiendommen del av område med arealformål *bebyggelse og anlegg*, uten krav om felles planlegging. Imidlertid påpekes at eiendommen ligger i hensynssone for ras- og skredfare/ kvikkleire (H310-1). Dette må det tas hensyn til når det er snakk om arbeider i grunn og bebyggelse for varig opphold.

Bydelen har i utgangspunktet heller ingen innvendinger til dispensasjon fra avstand til nabogrense, bestemmelse om maksimal høyde eller krav om bebyggelsesplan. Bydelsadministrasjonen viser til søkers begrunnelse.

Tiltakets påvirkning på omgivelsene skal vurderes, og bydelsadministrasjonen registrerer at det foreligger nabomerknader. Bydelen ber Plan- og bygningsetaten vurdere dette spesielt.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Oversendelse av sak til uttalelse til Alna bydel – Alnabruveien 3. Brev av 26.08.2014 fra Plan- og bygningsetaten