



**Arkivsak:** 201401242-1

**Arkivkode:**

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

**Møtedato**

08.09.2014

25.09.2014

**KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG – TRONDHEIMSVEIEN 110 – MED BEHANDLING I BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

*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 foretting på Carl Berners plass vil være i tråd med en ønsket foretting 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.

**Behandling i Byutviklingskomiteen:**

**Forslag fra Høyre:**

**Begrunnelse:**

Utbyggelsen vil være i tråd med en ønsket fortetting rundt kollektivknutepunktene, etter gjeldende kommuneplan 2008 "Oslo mot 2025". Dette er et viktig miljøtiltak som gjør det enkelt for beboerne og velge miljøvennlige kollektivløsninger.

Etter at prosjektet er ferdigstilt vil bygget bli en etasje lavere enn andre bygg den grenser til. Dette gjør at bygget vil passe bedre inn i omkringliggende bebyggelse enn det som er tilfelle i dag.

Prosjektet vil frigjøre 290m<sup>2</sup> uteareal for boenhetene i 2. etg, private balkonger til resten og 357m<sup>2</sup> felles takterrasse. Dette gjør at det blir mer uteareal, selv om utnyttelsesgraden øker noe.

**Høyres forslag til vedtak:**

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 12.06.2014, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å 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 tatt til følge.

**Voteringsorden:**

Forslagene ble satt opp mot hverandre.

**Votering:**

Bydelsdirektørens forslag ble vedtatt med 5 stemmer (1A, 1V, 1SV, 1R, 1MDG) mot 4 stemmer (2A, 1H, 1F) for Høyres forslag.

**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.