



Arkivsak: 201401270-1

Arkivkode:

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

Møtedato

08.09.2014

25.09.2014

**KLAGESAK TIL BYDELSUTVALG – SEILDUKSGATA 27 – MED BEHANDLING I
BYUTVIKLINGSKOMITEEN**

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401270-1

Klager: Klager er Advokatfirmaet Brodtkorb på vegne av Seilduksgata 25 -31 AS og Naturbetong AS

Bakgrunn: Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om rammetillatelse for ombygging av industribygg og bruksendring fra industri til bolig er påklaget av Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS på vegne av Seilduksgata 25-31 AS c/o Naturbetong AS.

Det klages på Plan- og bygningsetatens avslag på søknad om dispensasjon fra regulert formål, fra bestemmelsene om bevaring av bebyggelse, samt fra krav til parkeringsdekning, og anføres at vilkårene for dispensasjon er tilstede. Det anføres at bruksendring til bolig gir en hensiktsmessig bruk av boligene og dermed bidrar til å sikre istandsettelse og vedlikehold, i tråd med planens intensjon om bevaring.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Dispensasjoner: Tiltaket er avhengig av følgende dispensasjoner:

- Fra regulert formål (kontor, forretning, industri/verksted). Tiltaket innebærer ombygging til bolig.
- Fra planens § 6 vedrørende 'spesialområde – bevaring'. Tiltaket innebærer endring av de bevaringsregulerte fasadene.
- Fra planens § 3.6 vedrørende krav til parkering. Denne dispensasjonen er ikke behandlet i vedtaket, og således ikke gjenstand for klagebehandlingen.

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: I nabolokalene er det teknisk produksjon med lakkavsug og støvavsug over tak som ikke er forenelig med boliger på tomte i Seilduksgata 27. Naboene i Københavngata mener utbyggingen i Seilduksgata også må dekke evt oppgradering av anleggene.



Bydelen vil bemerke at dersom det gis tillatelse til bruksendring, forutsettes det at det iverksettes avbøtende tiltak for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet og at disse er ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse. Videre forutsettes at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T – 1520) innarbeides som en del av reguleringsbestemmelsene, for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for boligene, samt for å ivareta berørte beboere i forbindelse med aktuelle bygge- og anleggsarbeider på eiendommene.

Kjøbenhavngaten 2 AS protesterer også mot at det legges opp til gateparkering for boligene. Sameiet Seilduksgata 25 protesterer mot bruksendring og mot gateparkering. Sameiet mener også bruksendring vil endre områdets tradisjonelle karakter med småskalaindustri bakgårdskvartalene.

Avslag: Søknaden ble avslått i vedtak 26.09.2013. Tiltaket var i strid med bestemmelsenes § 2 vedrørende formål, § 6 spesialområde – bevaring og § 3.6 krav til parkering og var avhengig av dispensasjon.

Dispensasjonssøknadene gjaldt:

- 1.) bruk av bygningen til bolig i stedet for kontor, forretning, industri / verksted
- 2.) bevaringsformålet ved at fasadene ble foreslått ombygget og påbygget med svalganger.
- 3.) krav til parkeringsdekning i henhold til gjeldende parkeringsnorm

Dispensasjon fra § 2, vedrørende formål ble ikke gitt, da den ble for omfattende i forhold til vedtatt formål. Bydel Grünerløkka er enig med Plan- og bygningsetaten. Bydelen ønsker å tilføye at dersom det skal være aktuelt med bolig på tomte bør tomte omreguleres.

Dispensasjon fra § 6, vedrørende bevaring, kunne ikke gis da den ble for omfattende i forhold til bevaringshensynet samt en sterk fraråding fra Byantikvaren. Bydelen slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering. Bydelen er enig i Plan- og bygningsetatens vurdering også på dette punktet.

Søknad om dispensasjon fra parkeringskravet er ikke behandlet og inngår derfor ikke i klagebehandlingen.

Det forelå også søknad om fravik fra Teknisk forskrift (TEK10) på grunn av bygningens bevaringsverdi. Denne er ikke behandlet. Fravik etter plan- og bygningslovens § 31-2 er for øvrig en unntaksbestemmelse i loven og ikke en dispensasjon.

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 26.09.2013, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å ikke gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder reguleringsplanens formål og bestemmelsenes §§ 2 og 6.

Klagen anbefales ikke tatt til følge.

Saken sendes Fylkesmannen til endelig avgjørelse.

Behandling i Byutviklingskomiteen:

Forslag fra Høyre:

Begrunnelse:

Søker har i lang tid forsøkt å leie ut bygget etter gjeldene regulering (forretning/industri) uten at det har vært interesse for det. På grunn av dette bærer bygget preg av forfall, noe som reduserer byggets historiske verdi.

Bygget egner seg derimot godt til boligformål og området er svært attraktivt for slike boliger.

Etter PBE sine egne uttalelser er svalgangen "tilpasset karakteren til bygget" og forringer derfor ikke byggets historiske karakter. Fasaden vender ikke mot det offentlige rom og skal derfor ikke vurderes like strengt etter Byantikvarens egne retningslinjer.

Høyres forslag til vedtak:

Bydelsutvalget i bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 26.09.2013, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder reguleringsplanens formål og bestemmelsenes §§ 2 og 6.

Bydelsutvalget betinger at det gjennomføres tilfredsstillende tiltak når det gjelder støy, ventilasjon og bevaring av fasaden.

Klagen anbefales tatt til følge.

Forslag fra Venstre:

Begrunnelse:

Det er søkt dispensasjon fra følgende:

- 1.) bruk av bygningen til bolig i stedet for kontor, forretning, industri / verksted
- 2.) bevaringsformålet ved at fasadene ble foreslått ombygget og påbygget med svalganger.
- 3.) krav til parkeringsdekning i henhold til gjeldende parkeringsnorm

Plan- og bygningsetaten har avvist samtlige dispensasjonssøknader.

Når det gjelder punkt 1.) mener Grünerløkka bydelsutvalg at det finnes særskilte grunner for å avvike gjeldende bruk. Eiendommen vil ligge innerst i et ellers rent og ganske trangt boligområde (Seilduksgata 25-31). Som næringsbygg vil dette kunne virke forstyrrende på resten av boligprosjektet.

Det forutsettes det at det iverksettes avbøtende tiltak i nabobebyggelse for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet og at disse er ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse. Videre forutsettes at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T – 1520) innarbeides som en del av reguleringsbestemmelsene, for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for boligene, samt for å ivareta berørte beboere i forbindelse med aktuelle bygge- og anleggsarbeider på eiendommene.

Grünerløkka bydelsutvalg finner også særskilte grunner for å avvike bevaringsformålet ved at fasaden blir påbygget med svalganger jfr. punkt 2.). Dersom svalganger ikke benyttes vil det

medføre vesentlig reduksjon av kvaliteten i boligprosjektet. Samtidig finner Bydelsutvalget at svalgangene er laget på en måte som fremhever byggets historiske uttrykk.

Grünerløkka bydelsutvalg tar derfor klagen fra Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS på vegne av Seilduksgata 25-31 AS c/o Naturbetong AS vedrørende bruk og bevaringsformål til følge.

Bydelsutvalget er ikke bedt om å ta stilling til kravet om parkeringsdekning, men ønsker å fremheve at det i nærmeste fremtid vil forsvinne svært mange gateparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget er derfor skeptisk til å avvike gjeldende parkeringsnorm.

Omforent forslag fra Høyre og Venstre:

Det er søkt dispensasjon fra følgende:

- 1.) bruk av bygningen til bolig i stedet for kontor, forretning, industri / verksted
- 2.) bevaringsformålet ved at fasadene ble foreslått ombygget og påbygget med svalganger.
- 3.) krav til parkeringsdekning i henhold til gjeldende parkeringsnorm

Plan- og bygningsetaten har avvist samtlige dispensasjonssøknader.

Når det gjelder punkt 1.) mener Grünerløkka bydelsutvalg at det finnes særskilte grunner for å avvike gjeldene bruk. Eiendommen vil ligge innerst i et ellers rent og ganske trangt boligområde (Seilduksgata 25-31). Som næringsbygg vil dette kunne virke forstyrrende på resten av boligprosjektet.

Det forutsettes det at det iverksettes avbøtende tiltak i nabobebyggelse for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet og at disse er ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse. Videre forutsettes at retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) og retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T – 1520) innarbeides som en del av reguleringsbestemmelsene, for å sikre tilfredsstillende støyforhold og luftkvalitet for boligene, samt for å ivareta berørte beboere i forbindelse med aktuelle bygge- og anleggsarbeider på eiendommene.

Grünerløkka bydelsutvalg finner også særskilte grunner for å avvike bevaringsformålet ved at fasaden blir påbygget med svalganger jfr. punkt 2.). Dersom svalganger ikke benyttes vil det medføre vesentlig reduksjon av kvaliteten i boligprosjektet. Samtidig finner Bydelsutvalget at svalgangene er laget på en måte som fremhever byggets historiske uttrykk.

Dette synet støttes også av PBE som sier at svalgangen er "tilpasset karakteren til bygget" og forringer derfor ikke byggets historiske karakter. Fasaden vender ikke ut mot det offentlige rom og skal derfor ikke vurderes like strengt etter Byantikvarens egne retningslinjer.

Grünerløkka bydelsutvalg tar derfor klagen fra Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS på vegne av Seilduksgata 25-31 AS c/o Naturbetong AS vedrørende bruk og bevaringsformål til følge.

Bydelsutvalget er ikke bedt om å ta stilling til kravet om parkeringsdekning, men ønsker å fremheve at det i nærmeste fremtid vil forsvinne svært mange gateparkeringsplasser i området. Bydelsutvalget er derfor skeptisk til å avvike gjeldende parkeringsnorm.

Omforent forslag til vedtak fra Høyre og Venstre:

Bydelsutvalget i bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 26.09.2013, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder reguleringsplanens formål og bestemmelsenes §§ 2 og 6.

Bydelsutvalget betinger at det gjennomføres tilfredsstillende tiltak når det gjelder støy, ventilasjon og bevaring av fasaden.

Klagen anbefales tatt til følge.

Voteringsorden:

De to forslagene ble satt opp mot hverandre.

Votering:

Det omforente forslaget fra Høyre og Venstre ble vedtatt med 7 stemmer (3A, 1H, 1V, 1MDG, 1F) mot 2 stemmer (1SV, 1R) for bydelsdirektørens forslag.

Vedtak:

Bydelsutvalget i bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens avslag av 26.09.2013, om i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder reguleringsplanens formål og bestemmelsenes §§ 2 og 6.

Bydelsutvalget betinger at det gjennomføres tilfredsstillende tiltak når det gjelder støy, ventilasjon og bevaring av fasaden.

Klagen anbefales tatt til følge.

Merknad fra Rødt og Sosialistisk Venstreparti til BUK-sak 46/14:

Rødt og Sosialistisk Venstreparti ønsker ikke å gi dispensasjon fra gjeldende regulering til næringsformål, og støtter derfor Bydelsdirektørens innstilling. Dersom det likevel gis dispensasjon, mener Rødt og Sosialistisk Venstreparti at de foreslåtte svalgangene bidrar til et bedre bomiljø, og klart oppveier ulempen med at den dekker fasaden.