



**Arkivsak:** 201401661-1

**Arkivkode:** 512

**Saksbeh:** Gro Borgersrud

**Saksgang**

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

**Møtedato**

01.12.2014

18.12.2014

---

**SAKSFRAMLEGG - KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS  
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG I MARKVEIEN 28 –  
DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN**

*Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401661-1*

**Sammendrag:**

Plan- og bygningsetaten ga i vedtak 16.09.2014 tillatelse til oppføring av en enebolig i indre bakgård i Markveien 28. Borettslaget og Sameiet Markveien 30 og seksjonseierne i Markveien 30 C har klaget på tillatelsen.

Klagerne mener det ikke er lagt tilstrekkelig vekt på ulempene ved tiltaket i form av redusert sol, lys- og luftkvalitet for beboerne i Markveien 30. Klager mener videre at fordelene ved å tillate oppføring av eneboligen ikke er vesentlig større enn ulempene ved et redusert uteoppholdsareal, både for beboerne i Markveien 28 og for beboere i omkringliggende bebyggelse. Vilåårene for å gi de omsøkte dispensasjoner er etter klagers vurdering ikke tilstede.

Plan- og bygningsetaten anbefaler at klagen ikke tas til følge.

**Saksframstilling:**

Søker er Puls arkitekter AS på vegne av Spabo Eiendom.

Eiendommen Markveien 57 ligger i et klassisk Grünerløkka-storkvartal. Eiendommen er relativt smal (nord-sør) men dyp (øst-vest) og består av to bygårder og to bakgårder. I den innerste bakgården, som ligger mot sentrum av storkvartalet, ønsker tiltakshaver å bygge en enebolig. Bakgårdens areal er ca 10x10 meter (min beregning) og avgrenses av et gjerde i nord, indre bygård i Markveien 28 mot vest, en murvegg ca 8 m høy (mitt anslag) avgrenser hele østenden av tomta og mot sør bakgård i Markveien 30, bygård og bakgård i i Markveien 30c.

Det er gitt tillatelse til en enebolig i tre etasjer. Eneboligen er tenkt oppført på tomtegrensen i det sørøstre hjørnet av bakgården. Tiltaket krever 3 dispensasjoner: plan- og bygningslovens avstand til nabogrense §29-4, gjeldende reguleringsplans § 3 krav til bebyggelsesplan og gjeldende reguleringsplans maksimalt tillatte utnyttelsesgrad.

**Protester:** Protestene går i hovedsak ut på at det omsøkte tiltaket vil forringe det gode bomiljøet som eksisterer og eksisterende uteareal som ble opparbeidet i perioden 1997 – 1999, at tiltaket vil kunne føre til setningsskader på naboeiendommer, at tiltaket vil forverre lysforholdene i bakgården, samt skape mer støy og uro i tillegg til å skape direkte innsyn til naboer. Det er også protestert mot at eksisterende trær må felles som følge av tiltaket og at eksisterende rømningsvei fra Markveien 30 vil bli borte.

**Dispensasjoner og vurdering:** Bydelens vurdering står i kursiv.

Etter plan- og bygningslovens §19-2 (2) kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er gitt dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd vedrørende avstand til nabogrense slik at eneboligen kan plasseres i eiendomsgrensen. Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynene bak bestemmelsen blir ivaretatt ved at brannhensyn ivaretas gjennom prosjektering, eneboligen underordner seg eksisterende bebyggelse og plasseres på en slik måte at gode uteoppholdsarealer kan etableres. Etaten vurderer tiltaket dithen at hensynet til lys og luft ikke vesentlig tilsidesettes.

*Det er uten tvil at lysforholdene for Markveien 30 C forringes av plasseringen på tomtegrensen. Klager fra Markveien 30 Cs beskrivelse av at bakgården vil oppleves som en sjakt er treffende. Bakgården til Markveien 30 C vil etter oppføringen av eneboligen være omsluttet av 4 høye murvegger. Lysforholdene for Markveien 30 blir også dårligere ved plasseringen på nabogrensen. Enkelte av leilighetene i Markveien 30 har kun vinduer mot bakgården. Forslagsstiller skriver at det at gårdene allerede står tett ikke skal være et argument mot at de får oppføre en bygning i bakgården. Bydelen er uenig i denne vurderingen. Det er nettopp for å hindre at det blir for trangt og mørkt at krav om avstand til nabogrensen eksisterer. Bydelen vurderer det dit hen at hensynet til lys og luft blir vesentlig tilsidesatt ved plasseringen.*

*Oslo trenger flere boliger. Fordelene ved å gi dispensasjonen er en ny bolig. I forslag til ny kommuneplan er ikke det sentrale Grünerløkka et område som er avsatt til fortetting, men et område markert som hensynssone med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø. En bolig kunne trolig vært oppført et annet sted på tomta uten at det gikk på bekostning av bokvaliteten og verdien av eiendommene til naboene. Bydelen kan etter en samlet vurdering ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.*

Det er videre gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse § 3 om krav til bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis. Hensynet bak bestemmelsen er at det skal sikres at trafikale hensyn blir ivaretatt, at eiendommen får gode uteoppholdsarealer, avklare parkeringsmuligheter, samt sikre at tiltaket får en god plassering og avgrensning mot omkringliggende bebyggelse. Plan- og bygningsetaten har vurdert at hensynene bak bestemmelsen ikke vil bli vesentlig tilsidesatt.

*Et av hensynene bak bestemmelsene om krav til bebyggelsesplan er å sikre gode uteoppholdsarealer. Barns oppvekstmiljø skal ivaretas i byggesaker. Det må sikres gode og tilstrekkelig store uteoppholdsarealer. Begge bygårdene i Markveien 28 er leiegårder og det er 16 leiligheter på eiendommen. Det ytre gårdsrommet på eiendommen er vesentlig mindre enn det indre gårdsrommet. Bare det indre gårdsrommet er opparbeidet med benker og plen. Uteoppholdsarealene blir vesentlig mindre ved bygging av eneboligen. Bydelen vurderer at en reduksjon på omkring 20% av arealene vil være en svekking av uteoppholdsarealene selv om*

*arealene blir opparbeidet. Bydelen vurderer at hensynet bak bestemmelsen om å sikre at eiendommen får gode uteoppholdsarealer er tilsidesatt.*

*Et annet av hensynene bak bestemmelsene er at tiltaket får en god plassering og avgrensning mot omkringliggende bebyggelse. Bydelen vurderer at plasseringen av eneboligen ikke er god da den reduserer kvaliteten på naboens eiendom. Bydelen vurderer at hensynet bak bestemmelsen om å sikre at tiltaket får en god plassering og avgrensning mot omkringliggende bebyggelse er tilsidesatt. Bydelen kan etter en samlet vurdering ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.*

Det er videre gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 5 vedrørende maksimalt tillatt utnyttelsesgrad på 1,0 – 1,5. Tiltaket medfører at utnyttelsesgraden for eiendommen økes fra 1,5 til 1,66. Formålet bak reguleringsplanens begrensning av maksimalt utnyttelse av en eiendom er å sikre bygningens volum og høyder, samt begrense belastningen på nrområdet som følge av fortetting. Plan- og bygningsetaten mener tiltaket får en utforming både i størrelse, høyder og plassering som underordner seg omgivelsene. Økningen med en boenhet medfører ikke en uforvarlig belastning på nærmiljøet som ikke kan tåles. Hensynet bak bestemmelsen er derfor i følge Plan- og bygningsetaten ikke vesentlig tilsidesatt.

*Et av formålene bak reguleringsplanens begrensning av maksimalt utnyttelse er å begrense belastningen på nrområdet som følge av fortetting. Bydelen vurderer at tiltaket får en utforming både i størrelse, høyder og plassering som vil være en belastning på nærmiljøet som følge av fortetting. En reduksjon av høyden eller en reduksjon av byggets lengde ville begrense belastningen på nærmiljøet. Dermed er et av hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesatt. Bydelen kan etter en samlet vurdering ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.*

#### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget i bydel Grünerløkka finner grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens rammetillatelse av 16.09.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder krav om bebyggelsesplan og maksimalt tillatt utnyttelse samt dispensasjon fra pbl. § 29-4 annet ledd om avstand til nabogrense. Bydelen kan etter en samlet vurdering ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Klagen fra Borettslaget og sameiet i Markveien 30 og seksjonseierne i Markveien 30 C tas til følge.