



Arkivsak: 201401604-1

Arkivkode: 531

Saksbeh: Gro Borgersrud

Saksgang

Byutviklingskomiteen

Bydelsutvalget

Møtedato

01.12.2014

18.12.2014

**SAKSFRAMLEGG - KLAGE OVER PLAN- OG BYGNINGSETATENS
TILLATELSE TIL OPPFØRING AV ENEBOLIG - TROMSØGATA 7 B**

Vedlegg ligger i saksarkivet sak/doknr.: 201401604-1

Sammendrag:

Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en enebolig i Tromsøgata 7 B på Rodeløkka. Eiendommen ligger i krysset Tromsøgata/ Vardøgata. Nord på tomta står et våningshus i sveitserstil og to eldre uthusbygninger hvorav ett er ombygget til bolig. Bygningene på tomta er oppført på Byantikvarens gule liste. Sørøst for tomta, og noe lavere i terrenget, ligger en u-formet murgård fra 1800-tallet. Vardøgata 5 A og B (227/468). Murgårdens bakgård er vendt mot den aktuelle tomta. Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til oppføring av en enebolig i to etasjer med kjeller, loft og takterrasse i Tromsøgata 7 B. Boligen er planlagt oppført inntil gavlveggen til murgården i Vardøgata 5.

Tillatelsen er påklaget av borettslaget Vardøgata 5 v/ styreleder Lars Molteberg Glomnes. Klager mener eneboligen vil kaste betydelig skygge over borettslagets uteplass, at eneboligen vil hemme utsyn og forringe solforholdene for beboerne i Vardøgata 5, en luftkanal kan bli negativt påvirket av tiltaket og tiltaket vil fortette området.

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

Saksframstilling:

Tiltakshaver i Tromsøgata 7 B er Trude Rebekka Rørtveit og ansvarlig søker er Key Arkitekter AS v/siv.ark. Julia Yran.

Tillatelse:

Plan- og bygningsetaten fattet 27.08.2014 vedtak om tillatelse til oppføring av en enebolig i to etasjer med kjeller, loft og takterrasse i Tromsøgata 7B. I gjeldende reguleringsplan S-3026 §3 bokstav b andre setning, er tillatt utnyttelsesgrad for nybygg 0,2-0,6 %. Tiltakets u-grad er 0,65 %. Deler av kjelleren i bygget brukes til rom for varig opphold og kjelleren defineres derfor som egen etasje. Tiltaket har dermed tre etasjer pluss loft og er i strid med reguleringen. Dette krever dispensasjon for maks tillatte byggehøyde 2 etasjer + innredet loft, §3 bokstav b tredje setning. Etaten konkluderte at dispensasjon fra reguleringsplanen om u-grad og byggehøyde kunne gis, jf.

plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 (2). I vurderingen av u-grad la etaten vekt på at overskridelsen er beskjeden, boligens utforming tar hensyn til omgivelsene og at hele bygget kan benyttes til boligformål. I vurderingen av byggehøyde la etaten vekt på at kjelleren legges innenfor eksisterende støttemurs volum og vil ikke påvirke eneboligens høyde. Videre muliggjør en dispensasjon at kjelleren kan brukes til boligformål.

Klage:

Plan- og bygningsetaten mottok den 23.09.2014 klage på tillatelsen fra borettslaget Vardøgata 5 v/styreleder Lars Molteberg Glomnes. Borettslaget har rettslig klageinteresse og har klaget rettidig, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klager anfører bl.a. at eneboligen vil kaste betydelig skygge over borettslagets uteplass, eneboligen vil hemme utsyn og solforholdene for beboere i Vardøgata 5 som har vinduer mot bakgården, en luftkanal kan bli negativt påvirket av tiltaket og tiltaket vil fortette området.

Dispensasjon:

Etter pbl. § 19-2 (2) kan dispensasjon ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse (hensynsvurdering), blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering (interesseavveining).

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:

Hensynsvurdering:

Begrensning av u-graden i § 3 bokstav b annen setning skal sikre at bygninger har et ønsket volum, altså sikre at bygninger har en begrenset høyde, lengde og bredde. Dette skal ivareta hensynet til en ønsket bebyggelsesstruktur i området, og kommer også til uttrykk i reguleringsplanen § 3 bokstav b første setning «[...] nye hus som ved plassering, høyder, form og fasader skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet.» Videre sikrer begrensningen i u-grad hensynet til gode utearealer og fellesområder på eiendommen. Plan- og bygningsetaten vurderer at overskridelsen av u-grad på 0,05% er beskjeden, at dette taler for at tiltaket får gode utearealer og videre at hensynene bak u-graden ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Etaten vurderer at eneboligen gjenspeiler og er tilpasset det bevaringsverdige miljøet på Rodeløkka og at den volummessig tar hensyn til omgivelsene. PBE mener dette taler for at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet til ønsket bebyggelsesstruktur. Reguleringsplanen legger til rette for fortetting i området. En dispensasjon vil derfor ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynet bak begrensningen i u-graden fordi overskridelsen innebærer at kjelleren kan utnyttes til boformål og fordi overskridelsen er beskjeden. Til slutt framhever etaten at dispensasjonen innebærer et tiltak som i realiteten ikke overskrider to etasjer + loft mot klager. På bakgrunn av dette konkluderer plan- og bygningsetaten med av hensynene bak reguleringsplanens §3 bokstav b annen setning ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Bydel Grünerløkka finner denne vurderingen rimelig.

Begrensningen i etasjeantallet skal ivareta hensynet til en begrenset høyde på bygg i området. En sentral hensikt med å begrense bygningers høyde er å opprettholde en ønsket bebyggelsesstruktur på Rodeløkka. Kjelleretasjen i tiltaket er prosjektert bak eksisterende støttemurer under eksisterende terreng. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at dispensasjon fra byggehøyde 2 etasjer + loft ikke påvirke hensynet til å begrense høyden på tiltaket. Dermed vil ikke hensynene bak begrensningen i etasjeantallet tilsidesettes i vesentlig grad. PBE skriver videre at tiltakets nordlige side, det vil si mot klagerne, vil få en faktisk høyde på to etasjer pluss loft i tråd med hensikten bak begrensningen i etasjeantallet. På denne bakgrunn, konkluderer Plan- og bygningsetaten at hensynene bak reguleringsplanen § 3 bokstav b tredje setning ikke blir vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Bydel Grünerløkka finner denne vurderingen rimelig.

Interesseavveining:

Ulempen ved å gi dispensasjon er at solforholdene og utsynsmulighetene for beboere i Vardøgata 5 påvirkes. Tiltaket får en faktisk høyde på to etasjer + loft mot klager. Plan- og bygningsetaten vurderer derfor at de nevnte ulempene har liten vekt i helhetsvurderingen. Overskridelsen av utnyttelsesgrad er beskjeden og reguleringsplanen legger til rette for fortetting i området. PBE vurderer derfor at overskridelse av u-grad ikke er en tungtveiende ulempe i helhetsvurderingen. PBE mener fordelene ved en dispensasjon er at kjelleren kan utnyttes til boligformål og at eneboligen kan utnyttes bedre, noe som realiserer reguleringsplanens formål om at det på ubebygde arealer i området kan oppføres nye hus. PBE vurderer også at en dispensasjon ikke medfører at bebyggelsesstrukturen i området forringes. Plan- og bygningsetatens konklusjon er derfor at fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene etter en helhetsvurdering. Bydel Grünerløkka deler Plan- og bygningsetatens vurdering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka finner ikke grunn til å omgjøre Plan- og bygningsetatens tillatelse av 27.08.2014 om i medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 å gi dispensasjon fra gjeldende regulering hva gjelder krav til u-grad og maks. byggehøyde.

Klagen fra borettslaget Vardøgata 5 v/ styreleder Lars Molteberg Glomnes anbefales ikke tatt til følge. Saken sendes Fylkesmannen i Oslo og Akershus til endelig avgjørelse.