

HJORT

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 30. desember 2017

Ansvarlig advokat: Anders Evjenth
Referanse: M 2066222.1

MERKNAD TIL UTBYGGING AV HEGDEHAUGSVEIEN 26 - BOLIGBYGG MED FORRETNING - OMBYGGING OG UNDERBYGGING - BRUKSENDRING - FASADEENDRING

Det vises til tidligere brev fra undertegnede. Etaten bes merke seg at videre korrespondanse til mine parter i denne saken sendes adv. fa. Hjort.

1 Tiltaket og forholdet til gjeldende arealplaner

Det søkes om oppføring av nybygg for næring/ forretning og boliger; nytt sokkelbygg i bakgård med nye kjellere inn under eksisterende bygård og nytt bygg for leiligheter i bakgård i 7 etasjer. Sistnevnte bygning skal inneholde 24 stk leiligheter.

Eiendommen var tidligere regulert av S-2255, som er helt eller delvis opphevet som følge av Bystyrets vedtak av kommuneplan Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, 23.september 2015. Dette betyr at eiendommen er regulert til formål anlegg og bebyggelse og at det er føringene i kommuneplanen for høyder og utnyttelse som gjelder.

Tiltaket er i strid med følgende krav, og er avhengig av dispensasjoner fra:

- krav til adkomst
- regulert volumbegrensning
- avstandsbestemmelser i plan- og bygningsloven
- krav til parkering iht. parkeringsnorm
- uteoppholdsareal iht. utearealsnorm
- tilgjengelighet iht. TEK 10

Vi viser også til at det er påvist så vidt stor verneverdi for det omkringliggende bomiljø at det bør nedlegges forbud mot tiltak inntil det er foretatt en helhetlig vurdering av området.

Disse forholdene omtales nærmere nedenfor.

2 Merknader til søknadene om dispensasjoner

2.1 De rettslige betingelse for dispensasjon

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd at dispensasjon ikke kan 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.

Ved dispensasjon fra loven, forskrift skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

I tillegg skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt ved vurderingen av dispensasjon fra planer. Kommunen bør heller ikke dispensere fra arealplaner, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Det presiseres at disse kravene må oppfylles om kommunen har rettslig adgang til å gi dispensasjon.

Videre følger det av § 19-1 først ledd at:

«Dispensasjon krever grunngitt søknad. før vedtak treffes, skal naboer varsles på den måten som nevnt i § 21-3.»

Kommunen kan således ikke gi dispensasjon dersom den ikke er varslet og positivt omsøkt.

2.2 Krav til adkomst

Etter plan- og bygningsloven § § 27-4 kan oppføring av bygning ikke godkjennes før byggetomta enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunengodtar som tilfredsstillende.

Ut fra utomhusplanen og søknaden for øvrig er det vanskelig å se at det foreligger kjøreadkomst for bygningsmassen. Vi viser til at adkomstkravet ikke bare gjelder for å sikre parkering og tilgang for egne biler, men også at utrykningskjøretøyer og syketransport skal kunne ha tilgang til bygningen. Vi kan bl.a. ikke se hvordan brannvesenets biler skal få tilgang til slokking og redning i nytt bygg Jf TEK § 11-17.

Det er ikke omsøkt noen dispensasjon fra denne reglen. Allerede dette tilsier at søknaden må avslås.

2.3 Forholdet til fastsatt utnyttelse i arealplaner

2.3.1 Gjeldende arealutnyttelse

Det fremgår følgende av kommuneplanbestemmelsenes § 11-1.1:

*«§ 11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder
(jf. pbl § 11-9 nr.5)*

1. Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/ arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.

2. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn området dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøkgater og gårdsrom.»

Etter det vi kan se, er ikke eiendommen avsatt til utviklingsområde, og det er vanskelig å se ut fra gjeldende reguleringsplan og kommuneplanens arealdel hva som gjelder for de områder i indre by. Det vises i den forbindelse til at gjeldende reguleringsplan er reguleringsplan S-2255. I følge påskrift på denne er den «helt eller delvis opphevet» som følge av Bystyrets vedtakelse av gjeldende kommuneplan. Det er således ikke spesifisert om den er helt opphevet eller om den er delvis opphevet, og da hvilke deler som fortsatt gjelder.

I kommuneplanbestemmelsens § 1.3 om forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner, første ledd er det oppstilt en generell regel:

«Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen, dersom ikke annet er sagt i kommuneplanen.»

Ut fra at kommuneplanbestemmelsene ikke sier noe om utnyttelse, er det vanskelig å se at det er noen motstrid mellom gjeldene regulering, og kommuneplanen. Dette vil da innebære at gjeldende regulering må legges til grunn. I denne er utnyttelsen satt til 1.0 til 1.5. Høyden er ikke angitt i kartet.

2.3.2 Forholdet til regulert utnyttelse

I vedlegg A-01 -Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon til søknaden, er samlet utnyttelse angitt til 3.3. Dette er langt over 100% overskridelse av regulert utnyttelse.

Vi kan ikke se at dispensasjon for denne overskridelsen i det hele tatt er omsøkt. Dette er også et grunnlag for avslag på søknaden.

2.3.3 Høyder

I søknaden er det uttrykt som følger:

Utgangspunktet i kommuneplanen er at nye tiltak i indre by skal opprettholde området gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse. Det søkes i dette tilfellet om dispensasjon fra

høydebegrensningene, og at nybygget vurderes opp mot føringene for strøksgate da det ikke anses å påvirke verneverdier. Nybygget er under 22,1 m og er derfor innenfor grensen på syv meter over dominerende høyde. I tillegg fremheves også særlig at nybygget er tilbaketrukket fra gaten og dermed tilfredsstillende krav om avtrapping. Nybygget er ikke synlig fra gateplan i nærområdet, og vil ikke påvirke opplevelsen av gaterommet.

Fotavtrykk og høyder for hovedvolum er opprettholdt, men takoppbygg er tilnærmet eliminert ved at heis til tak løses ved et løftebord fra 7. etasje til tak, slik at peisoppbygg kan fjernes. Konsekvensen av ny løsning er at det er fjernet én leilighet i øverste etasje. Øvrige takoppbygg for ventilasjon er allerede minimert så mye som er teknisk mulig, og integreres i møblering på tak.

I supplerende materiale er det anført:

«Utgangspunktet i kommuneplanen er at nye tiltak i indre by skal opprettholde områdets gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse. Det søkes i dette tilfellet om dispensasjon fra høydebegrensningen, og at nybygget vurderes opp mot føringene for strøksgate da det ikke anses å påvirke verneverdier. Nybygget er under 22,1 m og er derfor innenfor grensen på syv meter over dominerende høyde. I tillegg fremheves også særlig at nybygget er tilbaketrukket fra gaten og dermed tilfredsstillende krav om avtrapping. Nybygget er ikke synlig fra gateplan i nærområdet, og vil ikke påvirke opplevelsen av gaterommet.

Fotavtrykk og høyder for hovedvolum er opprettholdt, men takoppbygg er tilnærmet eliminert ved at heis til tak løses ved et løftebord fra 7. etasje til tak, slik at heisoppbygg kan fjernes. Konsekvensen av ny løsning er at det er fjernet én leilighet i øverste etasje. Se revidert planløsning for 7. etasje, vedlegg E-21 og takplan, vedlegg E-22.

Øvrige takoppbygg for ventilasjon er allerede minimert så mye som er teknisk mulig, og integreres i møblering på tak. Det er i etterkant av dialog med PBE og BYA gjort en omprosjektering med tanke på materialitet som beskrevet over. Vi mener at dette gjør at nytt volum i enda større grad enn tidligere underordner seg og følger kvartalets eksisterende kvaliteter, og at dette samlet tilsier at det bør kunne dispenseres for høyde basert på beskrevne hensyn.»

Det anføres at dette også er feil rettsanvendelse, ettersom det er reguleringsplanens høydekrav som gjelder. Disse er ikke angitt av søker eller kommunen og det er da ikke mulig å vurdere omfanget av dispensasjonen og derved om kravene er oppfylt. Dette tilsier også at søknaden bør avslås.

Dersom etaten mot formodning anser at høydebegrensningene i kommuneplanen også gjelder generelt, anføres det at det ikke er grunnlag for å gi dispensasjon fra kravene i kommuneplanens høydebegrensning.

I søknaden om dispensasjon er det fra søkersiden uttalt at tiltaket er svært lite synlig og berører således ikke verneverdier. Det er i dag et bakgårdsbygg i bakgården som rives og erstattes med bygningsvolum som er en etasje lavere i basen, med et nybygg over som er trukket inn fra eiendomsgrensen. Det fremholdes videre at nytt volum ligger i stor grad skjult mellom eksisterende bakbygg i Hegdehaugsveien 24 og Uranienborgveien 11G, samt bak eksisterende trerekke og får derfor særlig liten synlighet mot det verneverdige området sydvest for tiltaket, og at nytt volum er knapt synlig sett fra bakkeplan fra Wergelandsveien med det verneverdige bygningsmiljøet i front. Nytt volum føyer seg forsiktig inn i rekken av bakbygg.

Det vises i den forbindelse til uttalelse fra Ssameiet U11 Nord av 26. april 2017, der det sies om dette argumentet:

«Det er etter vår vurdering feil. Den store høyden og den korte avstanden fra den planlagte nye bygningen til vår bygning Uranienborgveien 11 vil forringe inntrykket av denne verneverdige bygningen. Den nye bygningen vil fremstå i klar kontrast til det eksisterende bygningsmiljøet. Gaten mellom Hegdehaugsveien 28 og 30, som korresponderer med passasjen via portalen gjennom vår bygning, brukes i stor grad av fotgjengere som snarvei og alternativ til Oscars gate og Parkveien for passering mellom Hegdehaugsveien og Uranienborgveien. Denne veien, dvs. "Badehusgaden" nevnt i pkt. 1, utgjør en verdifull del av bybildet. NV-fasaden av den nye bygningen vil vende mot denne gaten og vise en høy murvegg uten vinduer eller andre åpninger. Denne fasaden vil i hovedsak ligge uskjermert sett fra denne almene ferdselsåren og fremstå som enmonoton og ruvende murvegg som klart vil forringe opplevelsen av den brostenslagte gaten og de verneverdige bygningene langs denne gaten.»

Ut fra denne redegjørelsen er det vanskelig å se at søker kan anses å ha rett i at verneverdier ikke blir berørt eller at tiltaket ikke er synlig.

Videre anføres det fra søker at det i området er to bygg som er på fem etasjer og høyere enn 17 meter, og tre som er tre etasjer og ca. 12 meter høye, mens ett bygg er vurdert å være særlig lavt og avvike fra gesimslinjer og førende høyder i så stor grad at det ikke medtas. Det er fire bygg som er fire etasjer, og disse utgjør derfor flertallet. Alle disse byggene har litt ulik gesimshøyde, så det er derfor tatt et gjennomsnitt av byggene som utgjør flertallet, for å finne en mer presis angivelse av dominerende høyde som et utgangspunkt for vurdering av nybygget. Dette gir en dominerende høyde på ca. 15,3 meter, og en maks grense på ca. 22,3 meter. Nybygget er under 22,1 m og er derfor innenfor grensen på syv meter over dominerende høyde. I tillegg fremheves også særlig at nybygget er tilbaketrukket fra gaten og dermed tilfredsstillende krav om avtrapping. Nybygget er ikke synlig fra gateplan, og vil ikke påvirke opplevelsen av gaterommet.

Til dette vises det til uttalelsen fra sameiet der det sies:

«Søknaden argumenterer for å tillate en høyde av nybygget lik "dominerende høyde" i området med et tillegg på ca. 7 m og nevner tre 4-etasjes bygg på østsiden samt et 4-etasjes bygg på vestsiden nederst i Hegdehaugsveien som basis for beregning av dominerende høyde. Nevnte bygninger er etter vår oppfatning for fjernt plassert til at de utgjør et rimelig sammenligningsgrunnlag. Vi mener isteden at bygningshøyden bør vurderes i forhold til de tre 3-etasjes bygningene som ligger på rekke på vestsiden av Hegdehaugsveien nær det

planlagte nybygget. Gesimshøyden for disse bygningene tilsier en dominerende høyde lik 12,2 m. Den omsøkte 22,1 m høye bygningen blir dermed over 80% høyere enn dominerende høyde for nåværende nærliggende bygninger i Hegdehaugsveien. I tillegg til sju etasjer over bakkeplan er det planlagt terrasse oppå taket. Bygningen vil ligge inneklemt i området, og den store bygningshøyden vil gjøre at problemer nevnt i pkt. 3 vedrørende sol, lysforhold og utsikt fra og innsyn til leiligheter i vår bygning vil bli forsterket. Den store høyden vil bidra til at den nye bygningen vil fremstå som svært dominerende.»

Det bemerkes at sistnevnte vurdering må anses mer i overensstemmelse med de faktiske forhold og en naturlig forståelse av ordlyden.

Ut fra dette kan vi ikke se at det en dispensasjon fra høydebestemmelsene gir en klar overvekt av relevante planfaglige fordeler fremfor ulemper.

Også av den grunn bør søknaden avslås.

2.4 Avstandsbestemmelser i PBL

Det følger av plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd at:

«Hvis ikke annet er bestemt i plan etter kapittel 11 eller 12, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.»

Bestemmelsen gjelder for eiendommen da det ikke konkret er fastsatt andre avstandsregler i gjeldende arealplaner.

I dispensasjonssøknaden er det fremholdt som særlige grunner at:

- All eksisterende bebyggelse på eiendommen ligger i tomtegrensen.
- Tiltaket vil ikke påvirke omkringliggende bebyggelse negativt med tanke på sol og skyggeforhold da det ligger nord for de aktuelle nabogrensene.
- Det vil være lite potensiale for å bygge nærmere på andre eiendommer, da bebyggelse i Uranienborgveien 11G og Hegdehaugsveien 26 setter begrensninger på hver sin side av nr. 26.

I sameiets uttalelse er det påpekt at:

«Tre sider av den planlagte bygningen synes å være plassert inntil nabogrenser. Søknaden begrunner dette med at "all eksisterende bebyggelse på eiendommen ligger i tomtegrensen". I SV-grensen, dvs. mot vår eiendom Uranienborgveien 11, omfatter den eksisterende bebyggelsen et lite skur, høyde knapt 2 m over bakkeplanet ved vår bygning, samt en murbygning med to etasjer over dette bakkeplanet, med SV-fasade uten vinduer og fasadelengde ca. 5 m. Eksisterende bebyggelse er altså ikke sammenlignbar med den planlagte nye bygningen som er av helt annen størrelse og som har hovedfasaden nær inntil og vendt mot vår eiendom. Den korte avstanden fra Uranienborgveien 11G til den nye

bygningen vil stenge for utsikt og føre til mindre dagslys inn i leiligheter tilhørende vår bygning. Den nye bygningen vil hindre sol om morgenen til disse leilighetene og til balkongene på den siden av vår bygning. I hovedsak hele lengden av SV-veggen i de nye leilighetene synes være planlagt med vinduer fra gulv til tak samt balkonger med dør i glass. Mens det nå i hovedsak ikke er innsyn fra andre bygninger til leilighetene i Uranienborgveien 11G, vil det planlagte bygget medføre direkte innsyn på kort hold til leiligheter i vårt bygg. Søknaden om dispensasjon fra avstandsbestemmelser konkluderer at "omsøkt prosjekt anses ikke å være til ulempe for forholdene på nabotomter". Det er feil konklusjon fordi den korte avstanden vil medføre vesentlig forringede boforhold for beboere i Uranienborgveien 11. Av samme grunn vil den nye bygningen bli mer synlig fra området ved de fredede bygningene i Parkveien, nevnt i pkt. 1, og således påvirke opplevelsen av de fredede bygningene på en negativ måte.»

Som det fremgår av denne uttalelsen, vil utbyggingen skille seg vesentlig fra eksisterende bebyggelse både i størrelse, høyde og plassering. Den nye bygningen vil stenge for utsikt og føre til mindre dagslys inn i leiligheter i tilleggende bygning og vil hindre sol om morgenen til disse leilighetene og til balkongene på den siden. I tillegg vil det planlagte bygget medføre direkte innsyn fra kort hold inn i leilighetene i tilleggende bygg.

Det bemerkes i tillegg at selv om dette området er preget av tett og høy bebyggelse, er det avviket fra lovens hovedregel som skal begrunnes, og det er søker som må påvise at avviket klart gir flere fordeler enn ulemper. At tiltaket er avhengig av omfattende dispensasjon fra både høyde og plasseringsbestemmelser forutsetter at det også følger med større fordeler ved utbyggingen. Så vidt vi kan se, kan det ikke påvises andre fordeler enn at tiltakshaver får en større utnyttelse. Et generelt ønske om fortetting kan ikke forsvare enhver tilsidesettelse av de alminnelige regler i plan- og bygningsloven.

I den forbindelse vises det til at kommuneplanen ble vedtatt i 2015, og dette område ble ikke designert til fortetting. Dette må forutsettes å være basert på et bevisst valg fra planmyndighetenes side. Det kan da ikke være et relevant argument at man ligger ved siden av et slikt område.

Vi kan ikke se at kravene for å kunne gi dispensasjon i dette omfang fra plan- og bygningsloven § 27-4 andre ledd er oppfylt. Søknaden må derfor avslås.

2.5 Uteoppholdsareal iht. utearealsnorm

Det er videre søkt om dispensasjon fra Kommuneplanens retningslinjer til § 6.4 "bør det dokumenteres i hvilken grad utearealer sikres i henhold til de enhver tid gjeldende normer/retningslinjer." I følge søknaden er det i forslag til norm for krav til uteareal stilt krav til MFUA (minste felles uteoppholdsareal) på min 12% av BRA bolig for dette området. Videre angir forslaget at minimum 80 % av SFUA (samlet felles uteoppholdsareal) skal ligge på terreng eller lokk på/over gateplan og skal ha samlet areal på min 150m², og avstand mellom bygg skal være min 17 meter.

Det bemerkes innledningsvis herfra at så vidt vi kan se, er det ikke krav om dispensasjon fra en ikke vedtatt norm. Saken må imidlertid vurderes i forhold til plan- og bygningsloven § 28-7, som stiller krav om at uteareal skal sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l.

BRA bolig i prosjektet er i søknaden angitt til 1 957 m², hvilket gir et krav om 235 m² MFUA, og et SFUA krav på 188 m². Prosjektet har uteoppholdsareal på tak på 162 m² og på lokk/terreng/gateplan på 153 m². Det erkjennes også fra søkersiden at arealet på lokk ikke kan medregnes, ettersom krav til avstand mellom bygninger og solforhold ikke oppfylles.

Som begrunnelse for unntak påberopes det at deler av normene for felles uteoppholdsareal kan dekkes i nærområdet, innenfor trafikktrygg gangavstand til boligene på maks. 250 meter. Tiltaket er i ca. 160 m gangavstand til slottsparken, hvor det er store og attraktive grøntareal. I tillegg påberopes det at uteareal i prosjektet er maksimert innenfor de begrensningen som er på tomten, og at det fokuseres på kvalitet fremfor kvantitet i utearealene.

Heller ikke dette kan anses som en holdbar begrunnelse for dispensasjoner. Tilgang til et offentlig parkområde kan ikke på noen måte erstatte behovet for uteareal. At man satser på kvalitet fremfor kvantitet er vel en forholdsvis innholdsløs begrunnelse. Det er å anta at arealkravet forutsetter at tellende areal har en minstekvalitet uansett. En dispensasjon med en slik begrunnelse vil åpne for en generell tilsidesettelse av kravene.

Heller ikke for dette forholdet er det anledning til å dispensere fra de krav som stilles til denne type tiltak.

2.6 Krav til parkering iht. parkeringsnorm

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende parkeringsnorm. Som grunnlag for dispensasjonen anføres det at det er i tråd med ambisjoner om en fremtidsrettet og bærekraftig byutvikling å tilrettelegge for boligfortetting også der det ikke er egnet med parkering. Det påpekes videre at det til gjengjeld er fokusert på en god dekning av sykkelparkeringsplasser ved at det legges til rette for 56 parkeringsplasser framfor 46. Eksisterende situasjon på eiendommen gjør at det ikke er mulig å innpasse parkeringsplasser på eiendommen.

Sameiet har uttalt følgende til denne dispensasjonen:

«En stor del av personreisene i vårt område blir foretatt via det kollektive transportsystemet, og vi forventer at slik vil det være i overskuelig fremtid. Det kollektive transporttilbudet kan imidlertid ikke alltid erstatte personbil. Myndighetene har derfor i lang tid arbeidet aktivt for og gitt store økonomiske insentiver for å få til en utvikling som innebærer endring av energibruken for slike biler fra fossilt drivstoff til et miljøvennlig fremdriftsmiddel. Siktemålet har vært rettet spesielt mot person-kjøretøy slik at disse kan benyttes også i bysentra uten miljømessige hindringer. Utviklingen av tilhørende miljøvennlig teknologi har vært betydelig. Det har medført en stor økning av antall biler uten behov eller med redusert behov for fossilt drivstoff, spesielt i byene. Vi forventer at denne utviklingen vil fortsette og

at slike kjøretøy vil ha stor betydning for persontransport i Oslo og ikke minst for persontransport mellom Oslo og områder med sviktende kollektivt transporttilbud. Vi vurderer denne utviklingen som positiv og i tråd med myndighetenes målsetning om en fremtidsrettet og bærekraftig utvikling. Dessverre er det imidlertid slik at nye miljøvennlige kjøretøy ikke medfører redusert parkeringsbehov.

I det aktuelle området er en vesentlig del av boligmassen bygd før bil fantes eller ble tatt i bruk i vesentlig grad. Bygningene er derfor i hovedsak er uten garasjeanlegg. Området er uten beboerparkering, og gateparkeringsplasser er i betydelig grad forbeholdt ambassadeformål. Hvis heller ikke nye boligbygg har parkeringsmulighet for biler tilhørende sine beboere, vil dette føre til øket press på gjenværende garasje- og gateparkeringsplasser og påføre dem som bor i området øket belastning. Videre medfører de oppnådde resultatene av myndighetenes langsiktige tilrettelegging for bruk av miljøvennlige kjøretøy og tilhørende teknologiske utviklingsresultater at slike personkjøretøy blir tatt i bruk i økende grad. Det synes da motstridende og urimelig at manglende parkeringsplasser i nye boligbygg skal bidra til å hindre anvendelse av denne typen fremkomstmiddel som del av en fremtidsrettet byutvikling. Av nevnte årsaker bør det derfor etter vår vurdering ikke gis dispensasjon fra gjeldende parkeringsnorm i denne saken.»

Dette tiltrledes. I tillegg vises det til at en så omfattende dispensasjon fra krav etter lov eller plan vanskelig kan begrunnes i at en eiendom ikke kan oppfylle kravene. En slik begrunnelse vil også undergrave reglene som skal sikre minimumskvaliteter ved en utbygging.

Også dette forholdet tilsier at søknaden må avslås.

2.7 Tilgjengelighet iht. TEK

Det søkes videre om dispensasjon fra enkelte av bestemmelsene knyttet til krav om tilgjengelig boenhet i TEK-10. Dette oppgis å være TEK § 12-7, krav til rom og annet oppholdsareal og § 12-15c, dør; avstand fra innvendig hjørne for 6 av leilighetene.

Begrunnelsen oppgis å være at planløsningen er optimalisert innenfor gjeldende begrensninger for å få til flere boliger. Det er derfor gjort en avveining av bokvaliteter og dagslys mot tilgjengelighet i de minste av disse.

Det vises til at tilgjengelighet er nevnt i § 1-1 som et av de hovedformål loven skal forfølge. Vi kan ikke se at et ønske om å lage flest mulige leiligheter kan forsvare et fravik fra et så vidt sentralt formål i loven.

2.8 Oppsummering

Ut fra de omfattende dispensasjoner tiltaket er avhengig av, er det klart at man her har søkt å presse en altfor omfattende utbygging inn i en uegnet tomt. Ut fra dette er det klart at søknaden bør avslås. Det må stilles krav om at en eventuell ny søknad må omfatte en bygning som er tilpasset tomten og de eksisterende omgivelser på en langt bedre måte enn den foreliggende søknad.

3 Krav om regulering

Det vises til at de forhold som er påpekt i pkt. 2 ovenfor tilsier alene at det bør utarbeides en reguleringsplan før det tillates utbygging av eiendommen.

I tillegg vises det til at også verneverdien av det omkringliggende området tilsier en planbehandling. Det vises til at Byantikvaren i en uttalelse til saken har bl.a fremholdt følgende:

«Etter Byantikvarens vurdering vil forslaget til nybygg bidra til å svekke kulturmiljøet i Hegdehaugsveien 28. Nybygget vil også påvirke den fredete bebyggelsen i Parkveien 27-31. Sett fra Grønnegata vil nybygget dominere det lave murgårdsmiljøet. Byantikvaren fraråder derfor forslaget til nybygg. Vi anbefaler at fotavtrykk og høyder reduseres, jf. kommentarene over. Byantikvaren vil ikke motsette seg omdisponering av vinduer og dører i murgårdens fasade i 1. etasje. Vi ber imidlertid om en bedre tilpasning til det historiske arkitektoniske uttrykket enn det som er foreslått. Eiendommen ligger omkranset av murgårder, og Byantikvaren fraråder sterkt utgraving av kjeller på tomten som vist i forslaget. Tiltaket vil kreve refundamentering av murgården på tomten, men vil også medføre svært høy risiko for at omliggende murgårdsbygninger vil få setningskader.»

Også dette forholdet tilsier at det bør nedlegges forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven kapittel 14 og at det iverksettes en reguleringsbehandling som sikrer en utbygging som ivaretar hensynet til bomiljøet i nærområdet og nærliggende kulturminner av nasjonal verdi.

Det tas forbehold om ytterligere anførsler.

Med Hilsen
Advokatfirmaet Hjort DA


Anders Eyjenth
Advokat/partner