

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

Oslo, 18. juni 2018

Ansvarlig advokat: Anders Evjenth
Referanse: 2270425

Klage over rammetillatelse for utbygging av Hegdehaugsveien 26

Det vises til etatens vedtak av 28. mai 2018.

På vegne av Sameiet Uranienborgveien 11 Nord, og Homansbyen **V**el påklages nevnte vedtak. Klagen er rettidig.

Det vises til våre tidligere merknader i saken, sist av 30. desember 2017. Disse fastholdes i det vesentlige.

1 Kort om saken

Tiltaket består av nybygg for næring/forretning og boliger. Bygget blir 7 etasjer høyt med felles takterrasse i plan 8. I forbindelse med nybygget etableres nytt sokkelbygg i bakgård i plan U2 og U1, hvor de nye kjellerplanene forbindes inn under eksisterende bygård. Den nye sokkelkonstruksjon i to underetasjer, samt nybyggets første etasje, plasseres inntil tilliggende nabogrenser med 214/88, 214/261, 214/398 og 214/92. Nybyggets 2. etasje til og med gesims plasseres tilbaketrukket fra eiendommene mot sydvest, med henholdsvis 3,547 meter fra balkongavslutning til 214/398 og 2,025 fra balkongavslutning til 214/261.

I nybygget etableres nye leiligheter i planene 2-7 med til sammen 23 stk. leiligheter. Nybyggets plan 1 etableres som nærings-/forretningsareal. Plan 2 i eksisterende frambygning mot Hegdehaugsveien **x** bruksendres fra kontor til forretning, og det foretas samtidig en fasadeendring i 1.etasje på gatefasaden. 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.

Kommunens rammetillatelse innebærer ifølge etaten selv at det gis dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Kommuneplanen: fra kommuneplanens bestemmelse om høyde ved § 11 for overskridelse av den dominerende høyden i området
- Kommuneplanen: fra kommuneplanens bestemmelse om parkering ved § 6.8, da ingen biloppstillingsplasser etableres i tiltaket.

- Plan- og bygningsloven: fra plasseringsbestemmelse ved § 29-4, for plassering av nytt bygg nærmere enn 4 meter og stedvis inntil nabogrense, samt nærmere nabogrense enn nybyggets halve høyde.
- Teknisk forskrift: Fra byggeteknisk forskrift TEK 10 § 12-7 for fravikelse av krav i andre og tredje ledd, for 5 av leilighetene.
- Teknisk forskrift: Fra TEK 10 § 12-3 for etablering av løfteplattform med innvendig størrelse 0,95 m x 1,35 m, mellom 7.X etasje og takterrassen.

I tillegg ble det gitt tillatelse til fravik i medhold av pbl. § 31-2 fjerde ledd fra energikravet som utløses ved bruksendring av 2. etasje i forbygningen.

2 Klagers anførsler

2.1 Innledning

Det anføres at det ikke er grunnlag for å tillate tiltaket som omsøkt. Både antallet dispensasjoner, og de enkelte dispensasjonsvurderinger tilsier at søknaden skulle vært avslått. Det anføres at det også foreligger rettsstridige elementer det ikke er gitt dispensasjon fra.

2.2 Dispensasjonene

2.2.1 Rettslige forutsetning for å gi dispensasjon

I utgangspunktet har vi ingen merknader til kommunens fremstilling av betingelsen for å kunne gi dispensasjon etter plan og bygningsloven § 19-2, men for sammenhengens skyld gjentas hovedpunktene i det følgende.

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 og Teknisk forskrift skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. 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 for at kommunen skal ha rettslig adgang til å gi dispensasjon.

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

«Dispensasjon krever grunnlagt 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.

2.2.2 Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra høydebestemmelsen i kommuneplanen

Etatens begrunnelse

I henhold til kommuneplanen § 11 åpnes det for å kunne bygge høyere i planens avsatte utviklings- og transformasjonsområder. Denne eiendommen ligger utenfor slikt område og rammen som settes for byggehøyder i reguleringsplan, eller byggesak, bestemmes til *områdets dominerende gesims-/mønehøyde*. Det er kartlagt en dominerende høyde i dette området som nybygget kan identifiseres til, og som det plasseres inn i, og etaten uttrykker at de legger til grunn at det foreligger en høydereferanse på 15,3 meter iht søknadsopplysninger. Nybygget opplyses med en teknisk høyde under 22,1 meter. Plan- og bygningsetaten legger, ut fra innsendte snitt og fasadetegninger og redegjørelse, til grunn en teknisk høyde på 22,04 meter for byggverket.

I tillegg uttaler etaten at bygget knapt blir synlig fra gateplan, og *lite* synlig som nytt element inne i kvartalet, sett fra publikumsintensive og naturlige siktepunkt utenfor kvartalet.

Om ulempene ved dispensasjonen, uttaler etaten at dette bare ville være økt fortetting innenfor et område som har relativt høye verneverdier, og som i utgangspunktet ikke er avsatt til fortetting som strøksgate. Fordelene ligger likevel i at denne delen av Hegdehaugsveien også er en «de facto» strøksgate hvor det er hensiktsmessig med økt fortetting av umiddelbart tiliggende boliger for å skape en reell flerfunksjonalitet og liv i gatebildet. Økt andel boliger tiliggende strøksgatene er altså et *nødvendig indirekte* virkemiddel for ønsket bymessig utforming i tiliggende Hegdehaugsveien. Det er også et overordnet viktig mål å tilrettelegge for nye kvalitative boligprosjekter på rask måte der dette er forsvarlig og hensiktsmessig bruk av ubebygde byrom. I dette tilfellet transformeres et rent asfaltlokk om til kvalitative sentrumsboliger med tilhørende grønnere flater. Siden dette prosjektet er bearbeidet tilstrekkelig langt til at de overordnede verneverdiene i kvartalet kan ivaretas videre, må fordelene ved dispensasjonen anses klart større enn ulempene samlet sett. Etaten har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.

Våre merknader:

Det anføres at kommunens begrunnelse baserer seg på feil rettsanvendelse. Der ikke motsatt er sagt i kommuneplanen, må det være 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 i seg selv at vedtaket er ugyldig.

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

Det vises til at 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 Sameiet 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 uskjermet sett fra denne almene ferdselsåren og fremstå som en Xmonoton 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 ansees 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 hevdes å ikke være synlig fra gateplan, og at det 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 en dispensasjon fra høydebestemmelsene gir en klar overvekt av relevante planfaglige fordeler fremfor ulemper. Vedtaket er ugyldig og må oppheves.

For ordens skyld påpekes det at disse forholdene er tatt opp med etaten tidligere og er ikke kommentert eller på annen måte avklart derfra.

2.2.3 Plan- og bygningsetatens begrunnelse for å gi dispensasjon fra plasseringsbestemmelse i pbl. § 29-4

Etatens begrunnelse

Der annet ikke er bestemt gjennom plan, skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter. Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at byggverk får en hensiktsmessig plassering på tomten og herigjennom sikre at naboeiendom ikke blir unødig skadelidende mht lys og luftighet mellom eiendommer og byggverk, samt sikkerhet mot brannspredning.

Etaten har bl.a. oppgitt følgende begrunnelse for sitt vedtak:

«Spørsmålet om hensynet blir vesentlig tilsidesatt blir et spørsmål om hvorvidt lys og luftighet for de tilliggende naboeiendommene blir vesentlig forringet av tiltaket. Brannhensyn forutsettes ivaretatt/kompensert for gjennom brannteknisk prosjektering. Når det gjelder 214/88 berøres H24 åpenbart ikke der bygget dekker inntil den høye branngavlen.

Når det gjelder 214/261 berøres også Parkveien 27 i liten grad. Her ligger nybygget på nordsiden slik at solnedslaget til eiendommen berøres i lite eller ingen grad. Det er kun en liten del av vestenden av eiendom 214/261, kun bebygget med takoverbygg for biloppstillingsplasser, som eksponeres for nytt bygg. I dette tomtehjørnet er det kun plan 1 opp til dekke over plan 2 som ligger inntil grensen. Hoveddelen av nytt byggverk ligger inntrukket om lag 3 meter til vegglivet. Som følge av plassering mot nord, og kun ved en liten del av Parkveien 27, vil Parkveien 27 få uvesentlig endrede luft og solforhold. Når det gjelder solforholdene til 214/398 – Uranienborgveien 11 – ligger nybygget plassert mot det nordøstlige hjørnet av eiendommen. Grunnet himmelretningen blir solforholdene også her ikke, eller marginalt, påvirket. Luftigheten forøvrig blir i noen grad påvirket for

den østlige delen av Uranienborgveien 11. Det vil likevel kun være underetasje som stikker opp over terrengkanten der resterende del av bygget ligger inntrukket om lag 5 meter fra nabogrensen. Her er det kun åpne spilerekkveksbalkonger, som krager om lag 1,5 meter ut fra vegglivet. Reduksjonen av luftighet for Uranienborgveien 11 blir derfor liten som følge av nybygget, isolert sett. Om en i tillegg tar i betraktning at eksisterende bakgårdsbygg ligger med om lag 8 meters høyde helt inntil nabogrense, blir den relative forskjellen i luftighet også liten.»

Om ulempevurderingen uttaler etaten:

«Etaten kan ikke identifisere noen åpenbare ulemper ved dispensasjonen, med unntak av mulig innsynsproblematikk for noen leiligheter på den begrensede delen av Uranienborgveien 11 som får nybygget plassert vis a vis. Avstanden mellom bygningskroppene blir i dette tilfellet om lag 14 meter, hvilket er bredere enn tverrsnittet i mange av byens gater. Ulempe ved innsynssjenanse synes derfor marginal for beboere i en tett by kontekst, hvor boliger som kjent ligger på begge sider av gateløpene. Fordelene vil igjen være store mht overordnede behov for økt boligfortetting.»

Våre merknader:

Vi viser til at Sameiet Uranienborgveien 11 Nord har uttalt til dette:

«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.»

Den nye bygningen vil således 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.

På sameiets vegne påpekes det også at nybygget i Hegdehaugsveien 26 er ikke planlagt plassert mot NØ-hjørnet av Uranienborgveien 11 Nords (U11Ns) eiendom slik PBE legger til grunn, men mot det østlige hjørnet. Nybygget vil i tillegg føre til vesentlig forringede sol og lysforhold for U11N.

Alle disse negative virkningene for dagens beboere bagatelliseres av etaten. Dette stiller vi oss noe undrende til, ettersom etaten i andre saker nettopp tillegger slik elementer vesentlig vekt.

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.

Vi kan ikke se at kravet om at *relevante* fordeler klart må overstige ulempene er innfridd ved dette tiltaket. Vedtaket er således ulovlig og ugyldig.

2.2.4 Krav til parkering iht. parkeringsnorm

Etatens begrunnelse

Det er gitt 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 beoerparkering, 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 tiltredes. I tillegg vises det til at en så omfattende dispensasjon fra krav i lov eller plan vanskelig kan begrunnes i at en eiendom ikke kan oppfylles kravene. En slik begrunnelse vil også undergrave reglene som skal sikre minimumskvaliteter ved en utbygging.

Vi viser også til at kombinasjonen av manglende adkomst og manglende parkering innebærer at bygningen reelt sett er avskåret fra både beboelse og besøk av bevegelsehemmede. Dette innebærer også at dispensasjonsvedtaket er i strid med § 19-4 ledd, idet hensynet til universell utforming er et formål som er direkte angitt i i § 1-1, formålsbestemmelsen til loven.

Også dette forholdet tilsier at vedtaket er ugyldig og må oppheves.

2.3 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 kommunen godtar 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 av 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 eller gitt noen dispensasjon fra denne regelen. Dette er et selvstendig grunnlag for oppheve tillatelsen.

2.4 Forholdet til regulert utnyttelse

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 områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekingens 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 disse områdene 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 gjeldende 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.

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 opphevelse av rammetillatelsen.

3 Andre merknader

Plan- og bygningsetaten påpeker at dette er et prosjekt som har pågått siden oktober 2016, og hvor tiltaket har gjennomgått vesentlige bearbejdinger for at bebyggelsesstruktur og verneverdier ikke skal bli skadelidende. Rent forvaltningsmessig vil det framstå dels urimelig å stanse et prosjekt som har pågått siden 2016, og som er prosjektert med utgangspunkt i kommuneplanen av 2015 som *ikke* har underlagt kvartalet som helhet til hensynsone bevaring kulturmiljø, eller at kvartalet som helhet

er definert med nasjonale kulturminneinteresser. Tiltaket er bearbeidet vesentlig for ikke å påvirke de viktige verneverdiene i kvartalet negativt og vi kan ikke se det hensiktsmessig å stanse prosjektet midlertidig i påvente av helhetlig plan. Plan- og bygningsetatens forståelse av foranledningen/initiativet til en samlet plan var de samlet sett store utbyggingsplanene i Uranienborgveien 5-7 - Parkveien 27 – 31, og ikke dette prosjektet i Hegdehaugsveien 26.

Det bemerkes at vi har alle respekt for at etaten tar hensyn til at nytt regelverk kan ramme utbyggere, men kan ikke se hvordan dette er relevant i denne saken. Når man begynner å prosjektere ett år etter at ny plan er vedtatt, kan det vanskelig ses å være grunnlag for å gi unntak eller fordeler fordi planen er relativt ny. Dette argumentet fremstår som kunstig og lite reelt. Det kan heller ikke anses urimelig å trekke inn forholdet til bevaring av strøket i forhold til et tiltak som er avhengig av så vidt mange og omfattende dispensasjoner.

Vi viser også til at Byantikvaren, som har fått i oppdrag å utarbeide planen, også mener at dette er utbygging som tilsidesetter verneinteressen i området. Sammen med det behovet for flere og omfattende dispensasjoner, er det vanskelig å at det grunnlag for å gi foreliggende rammetillatelse.

4 Utsatt iverksettelse

Som følge av tiltaket er avhengig av en rekke omfattende dispensasjoner, og at det i tillegg er elementer ved saken om ikke er behandlet, er det en nærliggende mulighet for at klagen blir tatt følge. Det bør derfor gis utsatt iverksettelse som følge av klagen, jf forvaltningsloven § 42.

Med Hilsen

Advokatfirmaet Hjort DA



Anders Evjenth
Advokat/partner