



Fram Ingeniørkontor AS
Postboks 4814 – Nydalen
0483 Oslo

10. august 2017

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
0102 Oslo

SØKNAD OM DISPENSASJON FRA ÅS KOMMUNEPLAN 2015–2027 Gnr./bnr. 98/7, Sundbyveien 89, 1407 Vinterbro

I forbindelse med søknad om å få bygge en garasje på Sundbyveien 89 søker vi i medhold av plan- og bygningsloven § 19-1 om dispensasjon fra tre bestemmelser. Vi vil ta hver bestemmelse i tur og orden og komme med et sammendrag til slutt.

Dispensasjon fra § 18.2, første punkt – gesims og mønehøyde:

Kommuneplanen § 18.2 inneholder bestemmelser for tillatt møne- og gesimshøyde, henholdsvis 3,5 og 5 meter. På vestsiden har garasjen gesimshøyde 5,15 meter, mens østsiden er høyeste gesims 3,13 meter. Mønehøyde er 5,93 meter. Formålet med kommuneplanbestemmelsene er å sikre en helhetlig og harmonisk bygningsmasse i området og forhindre ukontrollert oppføring av bygninger som forringer det estetiske inntrykket. Tiltak skal heller ikke være til sjenanse for naboer. Garasjen det søkes dispensasjon for, vil ikke komme i konflikt med det man ønsker å oppnå med denne bestemmelsen.

Hvis man bygger for høye garasjer, vil det kunne bidra til at bygningsmassen oppfattes som dominerende og ruvende, spesielt ved små tomter og tett bebyggelse. Slik er det ikke her. Dette er en stor tomt, og garasjen vil oppfattes som en naturlig del av bygningsmassen på tomten. Det er heller ikke et tettbebyggt område. Nærmeste nabotomt, gnr./bnr. 98/1 er en stor landbrukstomt. Det er dessuten stor avstand til både Fjeldstadveien og Sundbyveien. Med en mønehøyde på 5,93 meter vil det ikke bli oppfattet som et ruvende bygg.

Når det gjelder gesimshøyden, så er det gesimshøyden mot øst som overskrider tillatt gesimshøyde. Men også her kan vi ikke se at det innebærer noen ulempe ved å gi dispensasjon, eller at man ignorerer hensynet bak bestemmelsen. Nabotomten er en landbrukstomt med god tilgang på lys. Det er ingen som mister sikt eller som blir sjenert av tiltaket. Siden det ikke er en boligtomt mot øst, så går ikke tiltaket ut over naboens uteoppholdsareal.

Så ved å dispensere fra høydebestemmelsen vil kommunen ikke se bort fra det man ønsker å oppnå med bestemmelsen, nemlig å unngå en bygningsmasse som er dominerende og ruvende. Siden hensynene ikke blir tilsidesatt, og fordelene derfor er klart større enn ulempene – siden det ikke er noen åpenbare ulemper ved å gi dispensasjon for dette tiltaket – mener vi det er god grunn for å gi dispensasjon.

Dispensasjon fra § 18.2, første punkt:

I § 18 står det: «Det tillates ikke ark/takoppløft på carport/garasje/uthus.» Dette understreket





inntrykket vi har av at kommunen ønsker at nye bygg står i stil til eksisterende bebyggelse og ikke gir dårlige lysforhold for naboer eller på annen måte blir til sjenanse. Tiltaket søkes oppført med to takoppløft på vestsiden av garasjen.

Garasjen vil ligge godt trukket tilbake fra omkringliggende veier og nabobebyggelse. Vi legger også merke til at det langs Sundbyveien ikke er uvanlig med bygg som har takkoppløft, arker eller andre lignende arkitektoniske elementer, selv om vi forstår at disse kan ha vært tillatt oppført før ny arealdel trådte i kraft.

En annen fordel med å gi dispensasjon er at det gis mer lagringsareal i omsøkte bygg uten at grunnflaten blir større enn allerede omsøkt (se neste punkt vedrørende §18.2). Alternativet er å bygge flere bygg på eiendommen for å dekke behovet for lagring. Dette mener vi vil være uheldig for området, da bygningsmassen enkelt kan holdes på et mer nøkternt nivå ved å tillate dispensasjon fra § 18. Vi klarer ikke å se at det vil føre til noen ulemper ved at kommunen gir dispensasjon for dette tiltaket, og at fordelene derfor er klart større enn ulempene

Dispensasjon fra § 18.2, andre punkt:

Denne bestemmelsen inneholder bestemmelser om BYA. Den sier: «Maksimal tillatt størrelse på carport/garasje/uthus er 50 m² per boenhet.» Ved å sette en grense for BYA forhindrer man at det blir for mye bygningsmasse på en eiendom, og at eiendommen har tilstrekkelig med uteoppholdsarealer. Det søkes om dispensasjon for BYA på 92 m².

Dette er en stor tomt som allerede har flere mindre bygg. Garasjen vil erstatte fire av disse. Det vil si at fire bygninger som i dag opptar en BYA på cirka 80 m², vil bli erstattet av dette ene bygget på 92 m². I praksis vil dette ikke oppleves som en økning, ettersom garasjen vil utnytte arealet på en mye bedre måte.

Å gi dispensasjon til denne garasjen vil heller ikke være i strid med det man ønsker å oppnå med bestemmelsen. Det vil for eksempel ikke være nødvendig med dispensasjon for å bygge to eller flere garasjer på 50 m² på tomten, siden det er en stor tomt. Men det ville føre til en utnyttelse av tomten som kunne gi et dominerende uttrykk, og som ikke hadde vært i tråd med det som er hensikten med bestemmelsen. Så å tillate en garasje på 92 m² vil faktisk føre til at man oppnår det som er hensikten med bestemmelsen. Vi har derfor også her kommet fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene.

Konklusjon:

Bestemmelsene om dispensasjon er nedfelt i plan- og bygningsloven kapittel 19. Loven sier i § 19-2:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsene 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.»

Så for at kommunen skal kunne gi dispensasjon, kreves det at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt, og det må i tillegg foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene. Det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Det innebærer at det normalt ikke vil være anledning til å gi



dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Som det har blitt vist under hver del, vil dispensasjon ikke tilsidesette «hensynene bak bestemmelsene». Vi vil spesielt bemerke at tomten vil oppleves ryddigere, ettersom man fjerner bygg som ikke er i samme arkitektoniske utformingen, og erstatter det med ett bygg som harmonerer fint med øvrige bygg. Dette er en fordel for tiltakshaver selv og for naboene. Man må derfor også kunne si at fordelene med å gi dispensasjon er større enn ulempene. Vi vil til slutt vise til ot.prp. nr. 45 (2007-2008) (lovforarbeidene) vedrørende dispensasjon:

«2.3.14 Dispensasjon: Bygningslovutvalget vurderer endringer i gjeldende lov § 7 for byggesaksdelen. Den praktiske bruk av dispensasjonsreglene har etter Bygningslovutvalgets oppfatning vist at det er behov for å kunne fravike plan- og bygningslovens regelverk i enkeltsaker for å få gode og hensiktsmessige løsninger. Selv om slike avvikende løsninger går ut over reglens forutberegnelighet, tilsier hensynet til en fleksibel og effektiv byggesaksbehandling at dispensasjonsinstituttet opprettholdes.»

For å få til gode og hensiktsmessige løsninger i vårt tilfelle, søkes det i denne saken om dispensasjon/særskilt løyve fra § 18.2, første og andre punkt. Vi håper kommunen kan vise smidighet og imøtekomme denne søknaden. Hvis det skulle være behov for flere opplysninger, kan vi nås på telefon 69 39 00 77.

Med vennlig hilsen

Fram Ingeniørkontor AS
Adrian Smith Jakobsen