



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Juridisk avdeling

Besøksadresse: Tordenskiolds gate 12,
Oslo
Postadresse: c/o Fylkesmannen i Østfold,
Postboks 325, 1502 MOSS
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201615868
Deres dato: 31.08.2018
Vår ref.: 2018/18343-6 FM-J
Saksbehandler: Lise Marie Sundsbø
Direktetelefon: 22003655

Dato: 23.11.2018

Vedtak i klagesak - Oslo kommune - Hegdehaugsveien 26 - gnr 214 bnr 90 - Klage rammetillatelse nybygg, underbygging, bruksendring og fasadeendring

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse 31. august 2018.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad fra Grape Architects AS på vegne av tiltakshaver Hegdehaugsveien 24-26 AS om rammetillatelse til oppføring av nybygg, underbygging, bruksendring og fasadeendring i Hegdehaugsveien 26 i Oslo.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune godkjente søknaden 25. mai 2018.

Det er kommet inn fire klager over vedtaket. Vedtaket ble påklaget av Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus, av Advokatfirmaet Hjort DA v/advokat Anders Evjenth på vegne av Sameiet Uranienborgveien 11 Nord og Homansbyen Vel, av Eidis Huseby, eier av Hegdehaugsveien 28 og 30, og av Brita Nyquist, beboer i Uranienborgveien 9 A. Klagerne anfører i hovedsak at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt, at nybygget vil forringe utsikt, sol- og lysforhold på naboeiendommene, at tillatelsen ikke tar tilstrekkelig hensyn til verneverdiene i området og trærne på og ved eiendommen og at vedtaket er i strid med kommunens vedtak om å vurdere hele kvartalet samlet før enkeltsaker behandles.

Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tok ikke klagen til følge. Saken er derfor oversendt Fylkesmannen for avgjørelse.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28. september 2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Nybygget det er gitt tillatelse til er på 7 etasjer med forretning i første etasje og 23 leiligheter fordelt på andre til sjuende etasje. Tiltaket er avhengig av fem dispensasjoner.



Ved vedtakelsen av kommuneplanen ble reguleringsplanen (S-2255), vedtatt 28. juli 1977, opphevet i sin helhet for Hegdehaugsveien 28. Det følger av kommuneplanens punkt 15.3 sammenholdt med vedlegg 5, punkt 20.2. Gjeldende kommuneplan ble vedtatt 23. september 2015.

Dispensasjon fra kommuneplanens høydebestemmelse

Eiendommen er som nevnt innledningsvis ikke regulert. Det er kommuneplanens bestemmelser om tillatt byggehøyde som gjelder. Vi viser til den aktuelle bestemmelsen:

«§ 11 Bebyggelse og anlegg

§ 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 gatestreknings høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tiliggende byrom, strøgsgater og gårdsrom.

Retningslinjer:

(...)

- I strøgsgater (angitt på plankart 1-2 som U4) bør det ikke tillates mønehøyder på mer enn 7 meter over kvartalets/gatestreknings høyeste dominerende gesimshøyde.»

Etter kommuneplanens bestemmelse § 11.1.2 er områdets dominerende byggehøyde grensen for hvor høyt det kan tillates å bygge. Høyere bygg enn områdets dominerende høyder kan vurderes innenfor områder som er definert som utviklingsområder i kommuneplanen. Etter retningslinjene kan mønehøyder ikke være høyere enn 7 meter over kvartalets eller gatestreknings høyeste dominerende gesimshøyde.

Hvilke områder som er utvalgt som utviklingsområder fremgår av plankart 1-2 i kommuneplanen. Dette tilsier at det ikke kan tillates høyere bygg enn områdets dominerende høyder i områder som ligger utenfor de forhåndsdefinerte utviklingsområdene.

Bygninger med gesims- og mønehøyde på over henholdsvis 8 og 9 meter kan etter plan- og bygningsloven § 29-4 første ledd tredje setning bare tillates hvor det har hjemmel i kommuneplan eller reguleringsplan. Dersom lovens høydebegrensning skal fravikes i plan må dette angis tilstrekkelig klart og tydelig. Kommunal- og moderniseringsdepartementet har, i brev til Fylkesmannen 7. juli 2017 med ref. 16/2137-3, uttalt at det «må gjøres en vurdering av om kommuneplanbestemmelsene, sammenholdt med omkringliggende eksisterende bygg, gir en tilstrekkelig klar referanse til å gå ut over lovens høydebegrensning i § 29-4 første ledd tredje punktum. Dette spørsmålet må avgjøres konkret i den enkelte sak.»

Det kan etter vårt syn være uklart om den omkringliggende bebyggelsen danner en klar nok referanseramme til å fastslå at lovens høydebestemmelse er fraveket. Vi kan allikevel ikke se at dette spørsmål får avgjørende betydning for resultatet i saken, jf. nedenfor.



Det første spørsmålet er hva som er den dominerende høyden i området, altså hvilken høyde det skal dispenseres fra. Vi kan ikke se at det i saken heller får avgjørende betydning om områdets dominerende høyde er på omkring 12 eller 15 meter. Ved behandlingen av klagen legger vi derfor til grunn at den dominerende byggehøyden i området er på 15 meter.

Tiltakets gesimshøyde er oppgitt å være 22,04 meter, og omsøkt tiltak er derfor avhengig av dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelse § 11.

Det sentrale i dispensasjonsvurderingen er om vilkårene i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 annet ledd er oppfylt. Bestemmelsen lyder som følger:

«Dispensasjon kan 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 kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det første spørsmålet er om hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra blir vesentlig tilsidesatt, mens det andre spørsmålet er om fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis, og det må foretas en konkret vurdering. I forarbeidene er det presisert at det «etter den nye bestemmelsen må [...] foreligge klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon», jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) punkt 6.19.

Det første vilkåret for dispensasjon er at hensynene bak regelen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Plan- og bygningsetaten har konkludert med at dette vilkåret er oppfylt, og har gitt denne begrunnelsen:

«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*. Formålet med dette er å kunne samle fortettinger i egne områder og samtidig/herigjennom skåne tradisjonelle og historiske byromsstrukturer for uheldige høydeutslag. Det er kartlagt en dominerende høyde i dette området som nybygget kan identifiseres til, og som det plasseres inn i, og vi 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.

Dette bygget blir knapt synlig fra gateplan, og *lite* synlig som nytt element inne i kvartalet, sett fra publikumsintensive og naturlige siktepunkt utenfor kvartalet. Hensynet bak kommuneplanens høydebestemmelse, som nevnt ovenfor, blir derfor åpenbart ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for en teknisk byggehøyde på 22,04 meter.»

Et generelt hensyn bak bestemmelser om høydebegrensninger er å sikre at nye tiltak passer inn i forhold til dets omgivelser. Et av hensynene bak bestemmelsen i kommuneplanen § 11 er å skille mellom hvilke områder i Oslo indre by hvor det kan bygges høyere enn eksisterende bebyggelse, og hvilke områder det ikke kan bygges høyere uten en forutgående reguleringsprosess.



Kommunen har begrunnet vurderingen med at bygget, på tross av høyden på over 22 meter, blir lite synlig fra gateplan og fra publikumsintensive områder utenfor kvartalet. Selv om bygget er plassert slik at det fra noen sider og synsvinkler ikke vil bli synlig, er Fylkesmannen ikke enig med kommunen i at det er åpenbart at hensynene bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Begge vilkårene må imidlertid være oppfylt for at det kan gis dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, og det er ikke nødvendig å ta stilling til om hensynene blir vesentlig tilsidesatt for å avgjøre saken.

Det andre vilkåret er at fordelene ved dispensasjon etter en samlet vurdering er «klart» større enn ulempene. Fordelene må være klare, relevante og positive.

Plan- og bygningsetaten har vurdert fordelene og ulempene slik:

«Ulempene ved dispensasjonen vil være økt fortetting innenfor et område som har relativt høye verneverdier, og som i utgangspunktet ikke er avsatt til fortetting som strøgsgate U4, nettopp ut fra usikkerhet om hva en bakgårdsfortetting kan gjøre med området. Fordelene ligger likevel i at denne delen av Hegdehaugsveien også er en «de facto» strøgsgate 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 strøgsgatene 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.»

I oversendelsen til Fylkesmannen har etaten utdypet vurderingen slik:

«Etter etatens vurdering er byggets høyde og materialitet godt tilpasset den gamle fabrikkbygningen i Hegdehaugsveien 24, og ødelegger verken for noen viktige siktlinjer sett innenfra i kvartalet, eller fortoner seg påtrengende fra perspektiver og siktepunkt tilknyttet fredet bebyggelse i Parkveien 27-31. De bevaringsregulerte eiendommene i Oscars gate berøres heller ikke. Bevaringsverdig småhusbebyggelse og byrom ved «Badehusgata» ved Hegdehaugsveien 28 og 30, blir heller ikke vesentlig berørt av det nye volumet, der nybygget henvender seg mot den åpne ubebygde delen av Hegdehaugsveien 28, og blir liggende tilstrekkelig langt unna småskalaen som utgjøres av bevaringsverdige småhus i og rundt Hegdehaugsveien 28 og 30. Nybygget vil etter etatens skjønn av disse grunner ikke forringe de viktige bevaringsverdiene som historisk kulturmiljø, sett innenfra kvartalet.

Når det gjelder tiltakets virkninger sett utenfra kvartalet er denne også svært begrenset på grunn av eksisterende bebyggelsesstruktur innenfor kvartalet. Nybygget blir svært lite synlig fra omkringliggende offentlig rom. Dette gjelder i hele kvartalomkretsen. Tiltaket synes minimalt fra Grønnegata, og fra oppe i Hegdehaugsveien, der disse gatene topografisk ligger på høyde med eller høyere enn kvartalet. Fra kvartalsiden Uranienborgveien og Oscars gate vil nybygget ligge skjult bak den massive Uranienborgveien 11-13. Bygningen blir etter dette svært lite synlig fra offentlige rom på utsiden av kvartalet.»



Plan- og bygningsetaten har vist til at det er et ønske om og behov for flere mindre leiligheter i området, og at det derfor er en fordel å fortette i dette området. Kommunen har tatt utgangspunkt i at denne delen av Hegdehaugsveien i realiteten er en strøgsgate hvor det er hensiktsmessig med fortetting av boliger. Det vises til at et asfaltlokk omdannes til kvalitative sentrumsboliger. Det er med andre ord lagt avgjørende vekt på fordelene ved at dispensasjonen legger til rette for økt fortetting. Fylkesmannen vil understreke at eiendommen kan omdannes fra asfaltlokk til sentrumsboliger også uten dispensasjon fra byggehøyder. Denne fordelene kan etter vårt syn ikke tillegges særlig vekt i dispensasjonsvurderingen. Vi viser til at hensynet til å tilrettelegge for ønsket utvikling i hovedsak skal gjøres gjennom plan, og ikke gjennom dispensasjoner.

Kommuneplanen skal legge til rette for vekst og utvikling av områder med god kollektivtilgjengelighet for å dekke behovet for flere boliger. Det fremgår av kommuneplanen på side 34. Videre står det på side 36:

« Oslo indre by er Osloregionens ubestridte sentrum. I kommuneplanen etableres det et handlingsrom for nødvendig videreutvikling av sentrum og indre bys posisjon, samtidig som viktige naturgitte og historiske verdier hensyntas. Dette sikres gjennom planens ulike bestemmelser, samt gjennom at det angis utviklingsområder som særlig kan tåle vekst og hvor disse gis noe bredere utviklingsrammer.

De deler av indre by som er avsatt som utviklingsområder er områder som har et utviklingspotensial som er viktig å utnytte for en bærekraftig fortetting, en generell oppgradering og økt funksjonsmangfold. I utviklingsområdene kan det derfor vurderes høyere maksimal møne-/gesimshøyder enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestrekingens høyeste dominerende fasadegesims. En slik avtrapping sikrer hensyntagen til eksisterende strukturer og gode solforhold.

«Dominerende» skal her forstås som det karakteristiske for området, ikke det volummessige mest synlige. Med andre ord menes den høyeste gesimshøyde som et flertall av eksisterende bygninger har, det vil si uten særlig avvikende lave eller høye bygg. Gesims/mønehøyde betegner bygningsvolumets høyeste avgrensede linje eller flate, uavhengig av takform eller utforming for øvrig, regnet fra gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygningen eller fra tilgrensede gaters høyde der terrenghøyde ikke er mulig å avgjøre entydig.

(...)

I plankartet er noen gater angitt som «Strøgsgater U4». Dette er de ulike byområdenes kjerneområder. For disse er det ønskelig å utvikle bydekkende og lokalt miljøskapende aktivitetsstrenger med handel, service, kultur og bevertning. Samtidig er det viktig å ivareta hensynet til disse gateløpene romlige karakter og den etablerte bebyggelsen. Retningslinjene angir derfor at det her ikke bør tillates mønehøyder på mer enn syv meter over kvartaletsgatestrekingens høyest dominerende gesimshøyde i strøgsgatene.»

Fortettingshensyn er vurdert opp mot andre hensyn i kommuneplanen, og plankartet angir hvilke områder som skal være utviklingsområder. Fylkesmannen er ikke enig med kommunen i at områder som ligger nært utviklingsområder, men som ikke er markert som utviklingsområde, kan behandles som et utviklingsområde. Utvikling og fortetting må i områder for eksisterende bebyggelse og anlegg skje innenfor rammene av gjeldende bestemmelser.

Vi vil også bemerke at ettersom tillatt høyde i området er fastsatt ut ifra eksisterende bebyggelse, så vil dispensasjoner fra tillatt høyde på sikt kunne bidra til å endre tillatt høyde etter planen.



En søknad om dispensasjon kan avslås selv om ulempene med dispensasjon ikke er betydelige. Vi viser til Sivilombudsmannens uttalelse i SOM-2011-1023 hvor det fremgår at det ikke er et selvstendig argument for dispensasjon at ulempene vil være beskjedne. Slik Fylkesmannen ser det er det imidlertid tungtveiende ulemper ved dispensasjon i denne saken fordi overskridelse av tillatt høyde i seg selv må anses som en relevant og tungtveiende ulempe.

Fylkesmannen bemerker avslutningsvis at fortetting gjennom dispensasjonspraksis ikke er holdbart. Sivilombudsmannen har i flere saker uttalt seg om fortettingshensyn i dispensasjonsvurderingen, blant annet i SOM-2017-2921:

«Dersom reguleringsplanen ikke lenger gir uttrykk for hvordan kommunen ønsker å utnytte området, bør kommunen gjennomføre en planprosess. En planprosess vil i større grad enn enkeltdispensasjoner sikre at helhetlige hensyn ivaretas og at eiendommene ses i sammenheng. Kommunen kan bl.a. ta stilling til hvilke krav som skal stilles til de nye boligene og hvilken utnyttelsesgrad området skal ha. Samtidig vil en planprosess sikre medvirkning og demokratisk forankring. Planforslag legges ut til høring slik at bl.a. grunneiere, festere og naboer får anledning til å inngi merknader. De vedtas av kommunens øverste folkevalgte organ kommunestyret. Disse hensynene ivaretas ikke i samme utstrekning ved dispensasjoner. Det er derfor vanskelig å se at kommunens ønske om å utnytte området på en annen måte enn hva som følger av planen, er et tungtveiende hensyn i dispensasjonsvurderingen.»

Siden pbl. § 19-2 stiller krav om en klar overvekt av fordeler må den relevante fordelene ha stor vekt for at vilkåret skal være oppfylt. Vi kan ikke se at det er påvist klare, relevante og tungtveiende fordeler ved dispensasjon i dette tilfellet.

Fylkesmannen har etter en helhetlig vurdering kommet til at fordelene med dispensasjon ikke vil være klart større enn ulempene. Vilkårene for dispensasjon er derfor ikke oppfylt, jf. pbl. § 19-2.

Vilkårene for dispensasjon er ikke oppfylt, og søknaden må avslås. Klagen har ført frem.

Dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelse

Som nevnt innledningsvis er eiendommen ikke regulert, og det er plan- og bygningslovens avstandsbestemmelse i § 29-4 andre ledd som setter grenser for plassering av tiltaket. Etter denne bestemmelsen skal avstanden til nabogrense være halve byggets høyde, og minst fire meter. Nybygget er omsøkt oppført inntil nabogrensen på tre sider og er derfor avhengig av dispensasjon fra lovens avstandsbestemmelse.

Vilkårene for dispensasjon følger av pbl. § 19-2 andre ledd. For det første kan det ikke gis dispensasjon dersom hensynene bak avstandsbestemmelsen tilsidesettes vesentlig. For det andre må fordelene ved dispensasjon etter en konkret vurdering være klart større enn ulempene.

Eier av naboeiendommen Hegdehaugsveien 28 har i sin klage blant annet anført at solforholdene på naboeiendommen vil forringes av det omsøkte tiltaket.

Vi viser til hele dispensasjonsvurderingen i plan- og bygningsetatens vedtak 25. mai 2018:

«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.

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.

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.

Når det til sist gjelder naboeiendom 214/92 – Hegdehaugsveien 28, påvirkes solnedfallet noe på eiendommens asfalterte bakgårdsareal, men endringen kommer først midt på dagen. Eiendommen har riktignok lite solnedslag fra før, grunnet bygningen i Uranienborgveien 11-13. Solnedslag for H28 blir derfor noe endret av nybygget, men her må det legges til grunn at eksisterende og verdifulle trær i nabogrensen til Uranienborgveien 11 og Parkveien 27 skaper tilnærmelsesvis samme skyggeforhold som nybygget i sommerhalvåret. Selv om nybygget legges med branngavl/kortende i nabogrensen åpnes det nå mer opp mellom nybygg og frambygning som i dag er tett av tilbygget. Dette kompenserer en del for opplevelse av romlighet og luft fra parkeringsplassen i H28. Nybygget vil etter vårt skjønn heller ikke ødelegge noen eventuell mulighet for utbygging i H 28, der bygget ligger med branngavl parallelt med nabogrensen.



Vi konkluderer derfor med at plasseringen av nytt tiltak ikke vil sette hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 vesentlig til side for noen av de berørte naboeiendommene.

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, der dette lar seg gjennomføre med respekt for eksisterende byrom. Her etableres 23 nye boliger, tilbaketrukket fra gaten, men likevel direkte koblet til denne strøksgaten, hvis kobling og beliggenhet bidrar godt for oppnåelse av den urbane funksjonaliteten vi ønsker å oppnå i strøksgatene våre, også da etter stengetid for vanlige forretninger.

Vi har vurdert fordelene og ulempene opp mot hverandre og mener at det er en klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon.»

Fylkesmannen er enig i at ulempene for Hegdehaugsveien 24 og Uranienborgveien 11 vil være små og må anses som påregnelige. Vi viser til at nybygget i Hegdehaugsveien 26 er plassert inntil en tett gavlvegg som ligger inntil nabogrensa i Hegdehaugsveien 24, og plasseringen og avstanden mellom det omsøkte nybygget og Uranienborgveien 11. Ulempene for Hegdehaugsveien 28 kan imidlertid ikke ses på som påregnelige, og vi deler ikke kommunens vurdering av at det ikke er åpenbare ulemper ved dispensasjonen.

Kommuneplanen har ikke noen bestemmelser om tillatt utnyttelse. Det er etter Fylkesmannens syn dermed bestemmelsen om avstand til nabogrense i pbl. § 29-4, sammen med planens bestemmelser om høyde, som i realiteten setter grenser for utnyttelsen og plassering av bygg på eiendommen, og som dermed også ivaretar naboers forutsigbarhet med hensyn til ulempevirkninger.

Fylkesmannen er kjent med at det i Oslo indre by er en utstrakt praksis med hensyn til å dispensere fra lovens avstandsbestemmelse. Det synes imidlertid å være begrunnet i at hensynene bak avstandsbestemmelsen ikke gjør seg gjeldende på samme måte for sammenhengende bygårdsbebyggelse som for frittliggende bebyggelse. Denne dispensasjonspraksisen synes derfor primært å være akseptabel i de tilfeller man plasserer bygg inntil eksisterende tette gavlvegger på naboeiendommer der bebyggelsen er plassert inntil eiendomsgrensen.

Det omsøkte tiltaket er plassert inntil nabogrensen mot et åpent areal på naboeiendommen Hegdehaugsveien 28. Hensynet til lys og luft gjør seg derfor gjeldende med tyngde i vurderingen av dispensasjon fra lovens avstandsbestemmelse. Det tilsier etter Fylkesmannens syn en skjerpet vurdering av dispensasjonskriteriene fordi lovens avstandsbestemmelse må ses på som den primære bestemmelse som ivaretar nabohensyn, når disse hensynene ikke er veid mot hverandre i en demokratisk planprosess.

Selv om gavlveggen mot Hegdehaugsveien 28 ikke har vinduer vil en slik høy vegg i eller nær nabogrensen medføre ulemper for naboeiendommen. Det er etter vårt syn klart at tiltaket vil medføre ulemper for klagerne i form av dårligere lys- og solforhold, luftighet og forringet utsikt.



Ut ifra kommunens begrunnelse kan vi ikke se at vilkårene er oppfylt for å dispensere fra avstandsbestemmelsen i pbl. § 29-4 andre ledd.

Klagene over vedtaket om rammetillatelse omfatter flere anførsler enn de som er behandlet her. Siden Fylkesmannen er kommet til at rammetillatelsen må endres til avslag, er det ikke nødvendig å ta stilling til resten av anførslene.

Slutning

Kommunens vedtak om rammetillatelse endres til avslag.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages.

Et eventuelt krav om dekning av sakskostnader i medhold av forvaltningsloven § 36 må fremsettes for Fylkesmannen innen tre uker etter mottakelsen av dette brevet.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
fungerende avdelingsdirektør

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Homansbyen Vel	Pål Jacob Klouman, Uranienborg terrasse 8	0351	OSLO
Advokatfirmaet Hjort DA	pb 471 Sentrum	0105	OSLO
Sameiet Uranienborgveien 11 Nord	OBOS Eiendomsforvaltning, pb 6668 St. Olavs plass	0129	OSLO
Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus	Vøienvolden gård, Maridalsveien 120	0461	OSLO
Grape Architects AS	Ruseløkkeveien 26	0251	OSLO
Oslo kommune, Byantikvaren	Pb. 2094 Grünerløkka	0505	OSLO
Anne Marie Hjelmstad	Uranienborgveien 11 F	0351	OSLO
Eidis Huseby	General Kroghs vei 13	0379	OSLO
Harald Chr. Aartun			
Brita Nyquist			
Hegdehaugsveien 26 AS	Union Eiendoms kapital AS, pb 1715 Vika	0121	OSLO

