



Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

Spor Arkitekter AS
v. Håvard Dyrdal
Postboks 5173 Majorstuen
0302 Oslo

Adv. Terje Sjøvold	tlf. 22865716
Adv. Ivar Takle	tlf. 22865617
Adv. Bente Lauritzsen	tlf. 22865873
Adv. Anne E. Prøsch Hage	tlf. 22865674
Adv. Torbjørn Fjeldstad	tlf. 22991843
Adv. Håvard Bakken	tlf. 22865782
Adv. Pål Grønnæss (H)	tlf. 22981497
Adv. Bjørn Tore Flaatten	tlf. 22868205
Adv. Anna M. H. Møkkelgjerd	tlf. 22868331
Adv. Stig Andre Kolstad	tlf. 22865646
Adv. Lars Njaa Eriksen	tlf. 22865808
Adv. flm. Constance S. Haugland	tlf. 22865628

(H) Møterett for Høyesterett

Ansv.adv.: Torbjørn Fjeldstad
Epost:
Vår ref.: 10865 / 100059
Oslo, den 20. februar 2017

UTTALELSE TIL NABOVARSEL – ARNLJOT GELLINES VEI 5 – 27

1. Innledning

Det vises til nabovarsel med tilhørende dispensasjonsøknad datert 6. februar 2017. Frist for uttalelse er 20. februar 17. Denne uttalelse er således rettidig.

Undertegnede representerer Nygårdkollen Boligaksjeselskap og Lodalen Borettslag. Nygårdkollen Boligaksjeselskap eier eiendommen 135/15, som grenser mot utbyggingseiendommen i øst. Lodalen Borettslag fester eiendommen 236/2, som grenser mot utbyggingseiendommen mot vest.

Boligselskapene mener nabovarslet søknad må avslås, dels fordi tiltaket forutsetter omregulering, dels fordi dispensasjonsvilkårene klart ikke kan anses for å være oppfylt og dels fordi det må anses som åpenbart at tiltakshaver mangler de privatrettslige rettigheter som søknaden forutsetter.

Boligselskapenes merknader til nabovarslet søknad er følgende:

2. Om manglene privatrettslige rettigheter

Tiltakshaver skriver på s. 4 i nabovarselet at «USBL ønsker nå å realisere bygg 4 som på grunn av privatrettslig konflikt ikke kan gjennomføres innenfor reguleringsplanens forutsetninger». «Tiltaksgrensens» som er inntegnet på illustrasjonsplanen på nabovarselets s. 12 viser at utbygging likevel forutsetter disposisjonsrett over store deler av Lodalen Borettslags eiendom. Tiltaksgrensen viser at hele borettslagets parkeringsplass er tenkt disponert som byggeområde. I tillegg er dagens adkomst til inngangspartiene i Arnljot Gellines vei 17, 19, 21, 23, 25 og 27 tenkt avspærret.

I rettsavgjørelsen inntatt i Rt. 2013 s. 30 ble det fastslått at USBL ikke har rett til å bygge på Lodalen Borettslags festetomt. Borettslaget kommer heller ikke til å gi USBL rett til å disponere over borettslagets eiendom i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget mener det på denne bakgrunn må anses som åpenbart at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter. Tiltakshavers søknad må av denne grunn avvises jf. pbl. § 21-6.



3. Merknader til søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelse § 3, byggeområde

3.1. Om grensen mellom dispensasjon og omregulering og angivelse av hva det her søkes dispensasjon fra

Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanens § 3:

1. Bestemmelse om at bygget, herunder også balkonger og underjordisk garasje, skal plasseres innenfor de bygge- og bestemmelsesgrenser som er inntegnet på plankartet, ref. planens § 3 første ledd, første setning. Overskridelsen er på 11 meter, dvs. i hvert fall en 40 % økning i byggets utstrekning/fotavtrykk sørover sammenlignet med det som er innregulert. I dette ligger også at byggets karakter endres fra punkthus til lamellblokk.
2. Bestemmelse om at ny bebyggelse skal plasseres innenfor den maksimale byggehøyde som er påført på kartet, ref. planens § 3 første ledd, første setning.
3. Det er uklart om det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i første ledd, andre og tredje setning om at toppetasje som overskrider byggehøyden skal være tilbaketrukket og utgjøre maks 70 % av underliggende areal.
4. Det er også uklart om det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i tredje ledd jf. reguleringsplanens § 7 om at uteoppholdsarealet skal være minimum 25 % av det totale bruksarealet og skal tilfredsstillende T-1442. Vi har ikke regnet på det, men antar at den store økningen i byggets fotavtrykk vil medføre at uteoppholdsarealet blir for lite og for støy/stråleutsatt til å oppfylle reguleringsplanens bestemmelser. Mesteparten av arealet vil også vende mot vei, høyspentledninger og jernbane, og vil være skyggelagt store deler av dagen. Det er vanskelig å se at arealet kan tilfredsstillende gjeldende kvalitetskrav til uteoppholdsareal for bolig.
5. Det søkes om dispensasjon fra formål friområde for utragende balkonger og underjordisk parkeringsanlegg med tilhørende trappehus godt inne på friområdet. Ut fra illustrasjonsplanen på nabovarselets s. 12 ser det også ut til at man har planlagt å legge et tredekke like utenfor byggets fasadeliv; et tredekke som dermed blir liggende inne på regulert friområde.

Dispensasjonen det søkes om hva gjelder byggets utstrekning, er svært omfattende og utgjør et stort avvik fra det som opprinnelig ble regulert. Som påpekt av Sivilombudsmannen i sak 2011/87, jf. også SOMB-1997-80, innebærer hensynene bak reguleringsplansinstituttet; hensynene til offentlighet, samråd og demokratisk medvirkning, at det går en grense for hvilke avvik fra en reguleringsplan som kan tillates løst gjennom dispensasjoner. I SOMB-1997-80 uttalte Sivilombudsmannen:

«Generelt kan det sies at betydelige eller vesentlige fravikelser fra reguleringsplanens bestemmelser normalt bør skje ved reguleringsendring i samsvar med plan- og bygningsloven § 28-1. Hva som er å anse som en betydelig eller vesentlig fravikelse fra reguleringsplan og tilhørende reguleringsbestemmelser, vil måtte vurderes konkret i forhold til reguleringsplanens bestemmelser og forholdene i det aktuelle boligområdet. Normalt bør bygningsmyndighetene gå veien om reguleringsendring dersom tillatelse til byggetiltaket er i strid med reguleringsformålet, eller medfører en betydelig endring i byggestil og utforming av det aktuelle boligområdet. Ved valget mellom dispensasjon og reguleringsendring vil et sentralt moment også være om fraviket er ment å være konkret og midlertidig, eller som et permanent avvik med generell gyldighet for det aktuelle reguleringsområdet.»



Tilsvarende betraktninger er også inntatt i forarbeidene til dagens dispensasjonsbestemmelse – Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) pkt. 6.19. Uttalelsene understreker viktigheten av at plan- og bygningsmyndighetene ikke må føre en dispensasjonspraksis som undergraver arealplaner.

I dette tilfellet ber man altså om å gjennom dispensasjoner få oppføre et bygg med

- a) et fotavtrykk som dekker en vesentlig større del av utbyggingseiendommen enn det som er regulert
- b) 3 etasjer mer enn det som er regulert
- c) langt mindre uteareal enn det som er regulert, og
- d) som er utformet som en lamell heller enn punkthus

I tillegg er det søkt om dispensasjoner fra parkeringsbestemmelser og støykrav, noe vi vil komme nærmere tilbake til i dette dokumentets pt. 3 og 4.

3.2. Hensynene bak bestemmelsene det søkes dispensasjon fra

3.2.1 Hensynene bak bestemmelsene om fotavtrykk, minste uteareal og utforming som punkthus

Det fremkommer av byrådssak 222/08, hvor planforslaget ble behandlet, at reguleringsplanens innregulering av punkthus bygget på en særskilt vurdering foretatt av både Byrådet og etaten, om hvorvidt punkthus eller lamellbebyggelse ville være det beste for eiendommen (se s. 2 og siste setning s 4). Begge enheter konkluderte med at bebyggelsen skulle utformes som punkthus, bl.a. fordi punkthus sikrer mer åpenhet og mer grøntareal og uteareal rundt de eksisterende lamellblokkene enn lamellbebyggelse ville gjort (se s. 3 og 4). At det i reguleringsplanen er innregulert punkthus, og ikke lamellbebyggelse, bygger således på en grundig vurdering fra reguleringsmyndighetenes side.

3.2.2 Hensynene bak bestemmelsene om høyde

Når det gjelder punkt b fremkommer det av samme dokumentets s. 4, nest nederste avsnitt, at også reguleringsplanens høydeangivelse bygger på grundige vurderinger. Opprinnelig foreslåtte byggehøyder var høyere enn de som til slutt ble vedtatt. Av saksframlegget til Byutviklingskomiteen (saksnr. 200601264-2, arkivkode 51) s. 3 fremkommer det at innregulerte byggehøyder bl.a. er fastsatt på bakgrunn av innspill fra naboer, herunder Nygårdskollen Boligaksjeselskap og Lodalen Borettslag, som under reguleringsprosessen anførte at planlagt bebyggelse ville bli for høy. Reguleringsplanens byggehøyder er altså utslag av en avveining av forslagsstillers ønske om høy utnyttelse, mot allmennheten og naboenes interesser i at ny bebyggelse skal harmonere med gammel og rimelig utstrekning hensynta naboeiendommene hva gjelder sol- og utsiktsforhold.

Av saksframlegget til Byutviklingskomiteen fremkommer det også at planens angivelse av maks. tillatt utnyttelse henger sammen med opprinnelig foreslåtte byggehøyder. Tallet for maks. tillatt utnyttelse er altså for høyt for det bygg som er innregulert i reguleringsplanen. Utnyttelsen skulle vært satt ned tilsvarende som den reduksjonen som ble gjort i byggehøyder, men forslagsstiller ønsket opprettholde tallet for å gi en viss fleksibilitet i forhold til illustrert prosjekt. Etaten var skeptisk til at tallet ble beholdt. Man ser nå at skepsisen var berettiget: det i utgangspunktet misvisende tallet for maksimalt tillatt utnyttelse brukes nå som argument for å tillate økte byggehøyder og økt fotavtrykk.



3.3 Ulemper ved tiltaket

Det er et vilkår for å kunne gi dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Boligselskapene mener dette vilkår ikke er oppfylt, og vil særlig peke på følgende ulemper:

1. *Sol, skygge og tilpasning til eksisterende bebyggelse*

Foreslått bebyggelse vil fremstå som en massiv og ruvende kloss i landskapet. Bebyggelsen vil herunder skyggelegge sine naboeiendommer. For Lodalen Borettslag innebærer dette tap av morgen- og formiddagssol. For Nygårdkollen Boligaksjeselskap innebærer dette tap av ettermiddags- og kveldssol.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap vil i tillegg oppleve tap av utsikt. Dette gjelder både for de enkelte leiligheter, og for utsikten fra borettslagets uteområde mellom blokk 31 og 33.

Nygårdkollen Boligaksjeselskaps uteområde utgjør en av få utsikts- og solplasser i nærområdet, og benyttes av langt flere enn kun boligaksjeselskapets beboere. Foreslått bebyggelse vil redusere kvaliteten på et uteområde som er hyppig brukt av beboere i nærområdet. Redusert kvalitet på dette uteområdet vil redusere dets attraktivitet og bruk som lokal park og møteplass.

2. *Uteoppholdsareal*

Foreslått bebyggelse har et så stort fotavtrykk at det er vanskelig å se at minstekrav til uteoppholdsareal vil kunne oppfylles. Slik vi leser tegningene vil beboerne i planlagt bebyggelse kun disponere et lite uteareal på byggets nord- og østside, dvs. den del av eiendommen som vender mot vei, jernbane og høyspentledninger. Beboernes uteareal vil altså bestå i et lite, skyggefullt, støy- og stråleutsatt område opp mot veien. Det sier seg selv av dette vil gi lav bokvalitet for eiendommens brukere.

3. *Belastning på friområdet*

I sammenheng med punktet over er det grunn til å tro at planlagt bebyggelse vil medføre økt belastning på det tilgrensende friområdet. Det fremkommer av utsendt nabovarsel at balkongene på omsøkt bebyggelses sørside vil krage ut over formåls grensen. Illustrasjonsplanen på nabovarselets s. 12 viser at grensen mot friområdet også vil overtres ved etablering av plattning mellom bebyggelsen og friområdet. Illustrasjonsplanen viser at man også tenker seg et bredt vegetasjonsbelte mellom friområdet og plattningen. Dette vil bidra til ytterligere reduksjon av resterende friareal og understreke inntrykket av at man er på et privat område.

Etablering av underjordisk garasjeanlegg forutsetter også etablering av rømningsvei gjennom friområdet, som på illustrasjonsplanen er vist som et trappehus i eiendommens sørvestlige hjørne.

Det er nærliggende å anta at det foreslåtte byggets fremtidige beboere vil komme til å disponere friområdet som om det var et ordinært uteområde for boligene. Alt i alt oppfattes bebyggelsens foreslåtte plassering helt inn mot, og under, friområdet, som svært uheldig.

4. *Tiltaket forutsetter massive terrenginngrep. Hensynet til biologisk mangfold.*

Foreslått bebyggelse omfatter en underjordisk garasjekjeller som er tenkt plassert også under friområdet, dvs. utenfor reguleringsplanens grense for underjordisk garasjeanlegg. Hele utbyggingseiendommen, herunder også den del av eiendommen som er regulert til friområde, preges av store, naturlige høydeforskjeller. Utgraving av parkeringskjeller i hele eiendommens lengde vil åpenbart innebære et massivt terrenginngrep og en ødeleggelse av områdets naturlige



ge landskapsform. Den store masseutgravingen tiltaket forutsetter vil også kunne påvirke det biologiske mangfoldet som er registrert i området

5. Hensynet til barn og unge

Størstedelen av området som nå foreslås bebygget fremstår i dag som friområde, og er også i bruk som nettopp dette. Selv om deler av eiendommen er regulert til bolig, vil utbygging av området de facto medføre en reduksjon av et område som er egnet til, og i bruk som, leke- og oppholdsareal for barn. Det fremkommer av rundskriv T-2/08 pt. 5 d at omdisponering av slike arealer krever at det fremskaffes fullverdig erstatning.

3.4. Boligselskapenes vurdering av søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens § 3

Bygget som det søkes om å få oppført representerer et vesentlig avvik fra gjeldende reguleringsplan. En innvilgelse av de omsøkte dispensasjoner vil fullstendig undergrave poenget med reguleringsprosessen som ligger bak planen. Boligselskapene mener foreslått bygg ikke lovlig kan tillates oppført uten forutgående omregulering, ref. vår redegjørelse av forarbeider og uttalelser av Sivilombudsmannen over.

Boligselskapene mener subsidiært at vilkårene for å gi dispensasjon ikke kan anses for å være oppfylt.

Planens forarbeider gjør det klart at reguleringsplanens angivelse av byggehøyder og fotavtrykk er utslag av grundige avveininger fra reguleringsmyndighetenes side. Å fravike disse bestemmelsene vil dermed klart innebære en tilsidesettelse av de hensyn som ligger bak bestemmelsene. Reguleringsplanens angivelse av maks tillatt BRA var feil allerede da planen var vedtatt. Reguleringsplanens tall for maks utnyttelse kan da ikke brukes som argument for å avvike planens øvrige bestemmelser.

Ulempene ved å innvilge dispensasjon må i alle tilfelle oppfattes som klart større enn fordelene. Foreslått bebyggelse vil gi elendige uteoppholdsarealer for byggets beboere og være klart negativt for utbyggingseiendommens naboer og for nærområdet generelt. Foreslått bebyggelse vil ikke minst ha negative konsekvenser for det tilgrensende friområdet og dagens bruk av dette. Faren for privatisering av området fremstår som overhengende.

Tiltakshavers søknad må av disse grunner avslås.

4. Merknad til søknad om dispensasjon fra parkeringsbestemmelser

Boligselskapene mener at det i vurderingen av om det vil være forsvarlig å gi dispensasjon fra gjeldende parkeringsnormer, må ses hen til det faktum at det her er tale om et område hvor bebyggelsen primært er fra 50- og 60-tallet. Antall biler i Norge var som kjent langt mindre på 50- og 60-tallet enn den er i dag. Bebyggelse fra denne tiden ble ikke planlagt med det antall parkeringsplasser som i dag anses for å være nødvendig. Arnjot Gellines vei er derfor allerede tungt belastet med hensyn til gateparkering. Det vil være uheldig for trafikksikkerheten om gaten belastes ytterligere.

5. Merknad til søknad om dispensasjon fra støykrav

Mine klienter rapporterer om at det ikke finnes noen stille side hva støy fra togene angår. Mine klienters erfaringer tilsier dermed at ingen av boligene i prosjektet vil kunne oppfylle T-1442 maksimalterskler for støy.



Tiltakshaver skriver at samtlige leiligheter vil ha tilgang til skjermet uteoppholdsareal på terreng som ligger innenfor støykravene i retningslinjene. Det er uklart hvilket skjermet uteoppholdsareal man her sikter til.

6. Konklusjon

Boligselskapene mener USBL åpenbart mangler de privatrettslige rettigheter som nabovarslet søknad forutsetter.

Boligselskapene mener videre at omsøkt bebyggelse utgjør et så stor avvik fra reguleringsplanen at den krever forutgående omregulering.

Boligselskapene mener dispensasjonssøknaden forutsetter vesentlig tilsidesettelse av de hensyn som ligger bak gjeldende reguleringsplan og at ulempene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn fordelene.

Boligselskapene mener søknaden av disse grunn må avslås.

Vennlig hilsen



Constance Haugland
Advokatfullmektig