

Trondheim Kommune
Postboks 2300 Torgarden
7004 Trondheim

CMS Kluge Advokatfirma AS

Bryggegata 6
Postboks 1548 Vika
NO-0117 Oslo

T +47 23 11 00 00
F +47 23 11 00 01
E post@cms-kluge.com
Organisasjonsnummer
913 296 117 MVA

cms.law

Vår ref 325750-002
Din ref BYGG-20/83582 - Frostaveien 3,
gnr/bnr 411/249

20. oktober 2022

BYGG-20/83582 - FROSTAVEIEN 3, GNR/BNR 411/249. DISPENSASJONSBEGRUNNELSE

1. INNLEDNING

Det vises til tidligere innsendt søknad om rammetillatelse i sak 20/83582, rammetillatelse gitt 9. mars 2021, Statsforvalters klagesakvedtak 20. desember 2021 og innsendt rammesøknad II datert 23. mars 2022 med tilhørende dispensasjonssøknad og -begrunnelse.

Statsforvalter stadfestet rammetillatelsen for boligprosjektet på avgjørende punkter, men opphevet deler av tillatelsen. Den delvis opphevelsen er begrunnet med uklarhet knyttet til avkjørselsløsning, manglende søknad om dispensasjon fra regulert parkeringsløsning og noe summarisk vurdering av dispensasjon for formålsendring i første etasje. I tillegg gjør Statsforvalter gjeldende at kommunen ikke har vurdert dispensasjonene for utforming av bebyggelsen opp mot de hensyn som reguleringsplanens utformingsbestemmelser for byggeområde D i reguleringsplanen skal ivareta.

Tiltakshaver har gjennomgått samtlige av de forhold Statsforvalter har henvist til som begrunnelse for opphevelse av deler av den gitte rammetillatelsen. I den forbindelse har tiltakshaver og ansvarlig søker bl.a. foretatt grundigere undersøkelser og analyser av forarbeidene til reguleringsplan r335 (Reguleringsplanen). Det er også sett på områdets historiske utvikling før og etter vedtaket av Reguleringsplanen. Tiltakshaver, arkitekt og ansvarlig søker har i tillegg gjennomgått tillatelser innenfor planområdet, og i nærområdet på hva som faktisk er bygget. I sum gir dette et klart forbedret faktisk og faglig grunnlag for behandling av boligprosjektet i sak 20/83582. Arbeidet fremkommer av notat datert 16 mars 2022 fra ansvarlig søker og prosjekterende og dispensasjonssøknaden. Notatet er nå ytterligere oppdatert for å hensynta de endringer av prosjektet som er utført i samarbeid med Byantikvaren i

CMS Kluge Advokatfirma AS er medlem av CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG), en europeisk økonomisk interessegruppe, som koordinerer en organisasjon av uavhengige advokatfirmaer. CMS EEIG tilbyr ingen klienttjenester. Slike tjenester er utelukkende levert av CMS EEIGs medlemsfirmaer i deres respektive jurisdiksjoner. CMS EEIG og hvert av medlemsfirmaene er separate og juridisk forskjellige enheter, og ingen slike enheter har noen myndighet til å forplikte noen andre. CMS EEIG og hvert medlemsfirma er kun ansvarlig for sine egne handlinger eller unnløstelser og ikke for hverandres handlinger. Merkenavnet "CMS" og begrepet "firma" brukes for å referere til noen eller alle medlemsfirmaene eller deres kontorer. Mer informasjon finner du på cms.law

CMS -lokasjoner: Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Beirut, Belgrade, Bergen, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Liverpool, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Nairobi, Oslo, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Stavanger, Strasbourg, Stuttgart, Tel Aviv, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

perioden mellom innsending 23. mars 2022 og i dag. Dette notatet er datert 11. oktober 2022, og er det som nedenfor omtales som Notatet. Denne dispensasjonsbegrunnelsen er også justert og tilpasset revidert prosjekt og opplysningene i Notatet.

Oppsummert dokumenterer Notatet at de tidligere godkjente løsninger i boligprosjektet ikke vesentlig tilsesetter hensynene bak arealformål og bestemmelser det søkes om dispensasjon fra. Innholdet i Notatet belyser sammen med revidert dispensasjonsbegrunnelse også hvorfor fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. dispensasjonsvilkårene i pbl. § 19-2. Tiltakshaver ber derfor kommunen på nytt godkjenne boligprosjektet i sak 20/83582 slik det følger av de oppdaterte søknadsdokumenter inkludert Notatet og denne dispensasjonsbegrunnelsen.

2. DISPENSASJONSBEGRUNNELSE

2.1 Kort om vilkår for dispensasjon, og oversikt over de relevante vurderingstema og de forskjellige dispensasjonsforhold

2.1.1 Vilkår for dispensasjon

Vilkårene for å gi dispensasjon følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 (2). For at kommunen skal kunne gi dispensasjon, må hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, eller nasjonale eller regionale interesser, ikke bli «vesentlig tilsidesatt». I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

Sivilombudsmannen har i sak 2018/4760 presisert at allment aksepterte areal- og ressursdisponeringshensyn kan vektlegges som fordeler i en dispensasjonsvurdering:

«I utgangspunktet er det areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante fordeler i en dispensasjonsvurdering.»

Det følger også av relevant klagesakspraksis fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus i sak 2019/16730 som gjaldt en byggesak i Ullensaker kommune, at fravær av ulemper innebærer mindre strenge krav til fordelene:

«Når det ikke gjør seg gjeldende konkrete ulemper av nevneverdig betydning, skal det mindre til for å konstatere overvekt av fordeler.»

2.1.2 Nærmere om de relevante vurderingstema og forskjellige dispensasjonsforhold

Som redegjort for i tidligere søknad, og nå ytterligere dokumentert i Notatet, er den omsøkte og tidligere godkjente avkjørsel- og parkeringsløsning, arealbruk i første etasje og takform, i samsvar med relevante areal- og ressursplanhensyn. Det er for eksempel ikke lenger ønsket fra kommunens side med en samlet, felles parkeringsløsning med det antall parkeringsplasser som var planlagt på vedtakelsestidspunktet for Reguleringsplanen. De fysiske forutsetninger for denne løsningen har også bortfalt som følge av gitte tillatelser i andre byggesaker innenfor planområdet.

Arealbruken i første etasje slik den fremkommer av arealformålene i Reguleringsplanen, er også utdatert og uaktuell som følge av ivaretagelse av disse behov på andre eiendommer.

Ny innhentet dokumentasjon bekrefter i tillegg at regulert takform i byggeområde D i Reguleringsplanen sannsynligvis ikke ble bestemt av bevaringshensyn, men var et resultat av tidstypisk byggemetode og et konkret byggeprosjekt. Tiltakshaver har likevel, etter en helhetsvurdering, valgt å endre takformen og foretatt en rekke andre justeringer av bygningskroppen. Dette har skjedd i tett dialog med Byantikvaren. Byantikvaren bekrefter nå at det reviderte boligprosjektet inkludert takløsningene, har fått en utforming som er i tråd med Reguleringsplanens intensjoner, og at boligprosjektet viser en god tilpasning til bygde omgivelser. I lys av dette kan det anføres at revidert saltaksløsning og takform reelt sett ikke forutsetter dispensasjon fra § 2.4.2 i Reguleringsplanen for å kunne tillates. Det vises særlig til at prosjektets hovedform overholder kravet til gesimshøyde ut mot omkringliggende gater, og at det er implementert en tydelig, visuell saltaksløsning som gir et helt annet estetisk inntrykk sett fra de bygde omgivelsene enn det opprinnelige prosjektet gjorde med sine flate tak og relativt store takterrasser. Tiltakshaver viser også til at Reguleringsplanen åpner for såkalt «brutt saltak», og at ansvarlig søker mener dette nå er implementert i prosjektet. Revidert løsning innebærer under enhver omstendighet at vilkårene for å gi dispensasjon fra § 2.4.2 er oppfylt, jf. særlig avklaringene med Byantikvaren.

Kommunen endret status for skolekapasitet i området fra «kapasitet» til «ikke kapasitet» som følge av rammetillatelsen som ble gitt i dette prosjektet den 9. mars 2021, jf. Notatets punkt G1 Skolekapasitet. Som redegjort for i Notatet er skolekapasiteten ikke endret i perioden forut for den første rammetillatelsen og den søknad som nå innsendes, og prosjektets antatte behov for skoleplasser inngår allerede i kommunens kapasitetsberegning. Tiltakshaver gjør derfor gjeldende at det reviderte boligprosjektet ikke forutsetter dispensasjon fra kommunens skolekapasitetskrav, jf. KPA § 4.1. Subsidiært anføres det at vilkårene for å gi en slik teknisk, formell dispensasjon fra nevnte § 4.1, er oppfylt. Det vises særlig til at det er dette prosjektet som var og er årsaken til kommunens etterfølgende statusendring fra «kapasitet» til «ikke kapasitet» innenfor denne skolekretsen.

2.1.3 Foreløpig oppsummering

Tiltakshaver gjør gjeldende at vilkårene for å gi dispensasjon for samtlige av de forannevnte forhold er oppfylt. Nedenfor begrunnes dette ytterligere.

2.2 Omsøkt avkjørsel- og parkeringsløsning kan og bør godkjennes

Avkjørselsløsningen fremkommer entydig av situasjonsplan datert 24. november 2020. Denne ble godkjent i rammetillatelsen 9. mars 2021. Tiltakshaver og kommunen har hele tiden vært omforente hva gjelder antall avkjørsler (1 – en –), og plassering av denne selv om enkelte uttalelser i rammetillatelsen gjorde dette uklart.

Som redegjort for tidligere er den omsøkte avkjørsel- og parkeringsløsning både hensiktsmessig og trafikkfaglig forsvarlig. Dette kan utledes av Rambølls rapport av 18. desember 2020, og kommunens tidligere vurdering.

Formelt sett fordrer avkjørsel- og parkeringsløsningen dispensasjon fra Reguleringsplanen.

I Reguleringsplanen er det regulert felles avkjørsel for Frostaveien 1 og 3, jf. reguleringsbestemmelsene § 4.1. Som følge av at det ikke var planlagt parkeringskjeller i Frostaveien 3 var den regulerte adkomst ikke planlagt som kjøreadkomst.

Hensynet bak de regulerte adkomst- og avkjørselsløsningene er å sikre et oversiktlig og trygt trafikkbilde i området. Som Rambølls rapport av 18. desember 2020 og kommunens trafikkfaglige vurdering viser, vil den omsøkte avkjørselsløsningen ivareta disse hensynene. Hensynene bak de regulerte avkjørselsløsningene blir dermed ikke vesentlig tilsidesatt.

Videre følger det av Reguleringsplanen § 2.1.3 at «Byggemelding for område A kan ikke godkjennes før det er inngått avtale med Trondheim kommune om utbygging og drift av parkeringsanlegget». Dette var planlagt som et parkeringsanlegg for hele planområdet og det var derfor en forutsetning at det ikke skulle etableres parkeringskjeller under de øvrige bygg.

Hensynet bak at det ikke tillates etablert parkeringskjeller innenfor felt D i Reguleringsplanen er å sikre at parkering for hele området styres til garasjeanlegget som var planlagt innenfor felt A. Etablering av et parkeringshus der ville sikre tilstrekkelig parkeringsareal for hele planområdet. Videre var det et hensyn bak bestemmelsen å sikre trafikksikre forhold i området.

Den omsøkte parkeringsløsningen vil være i tråd med Kommuneplanens arealdel § 14.1, hvor det heter at det skal settes av plass til parkering av biler og sykler på egen grunn. Etablering av parkeringskjeller i Frostaveien 3 vil sikre at tilstrekkelig parkeringsareal for eiendommen kan oppnås på en trafikksikker måte.

På denne bakgrunn er det tiltakshavers oppfatning at hensynet bak bestemmelsen, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon for etablering av parkeringskjeller.

Dette kan også utledes av informasjonen som fremkommer av punkt B1 og B2 i Notatet. Kommunen har i en lengre tidsperiode ønsket andre avkjørsels- og parkeringsløsninger enn de som opprinnelige lå til grunn for Reguleringsplanen.

De gitte byggetillatelser og opparbeidede løsninger vil dessuten være til hinder for bygging av et felles parkeringshus på naboeiendommen. Etablering av den omsøkte parkeringskjeller vil være til stor fordel for beboere og naboer, ved at det settes av tilstrekkelig areal til parkering for de nye boligene på en trafikksikker måte. Med tanke på at den planlagte parkeringsløsning ikke er gjennomførbar foreligger det ikke ulemper ved å gi dispensasjon for etablering av parkeringskjeller i Frostaveien 3. Det er også u hensiktsmessig og klart i strid med allment aksepterte areal- og ressursdisponeringshensyn dersom tiltakshaver skulle ha blitt pålagt å bygge et felles parkeringsanlegg for flere eiendommer på naboeiendommene, eller på egen grunn. Det foreligger intet faktisk, eller fremtidig grunnlag for en slik løsning. I en slik situasjon vil krav om gjennomføring av regulert løsning være i strid med plan- og bygningslovens formålsbestemmelser om bærekraftig utvikling og ressursbruk, jf. pbl. § 1-1 og 3-1.

Tiltakshaver fastholder derfor at både det første og andre vilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Som påpekt foran og i Notatet vil ikke den omsøkte dispensasjon vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert avkjørsel- og parkeringsløsning. Det foreligger også en klar overvekt av planfaglige fordeler ved å tillate omsøkt løsning fremfor å fastholde løsninger og arealbruk som ikke lenger er aktuell på tiltaks- eller naboeiendommene, jf. pbl. §§ 1-1 og 3-1.

2.3 Første etasje kan og bør brukes til boligformål

Situasjonen for omsøkt arealbruk i første etasje er sammenlignbar med det som gjelder avkjørsel- og parkeringsløsning. Arealformålene vedtatt i Reguleringsplanen gjenspeiler behov som gjorde seg

gjeldende på tidspunktet Reguleringsplanen ble vedtatt. Det vises til punktene F1-F5 i Notatet som redegjør nærmere for plansaksbehandlingen og de etterfølgende tillatelsene som er gitt. Det vises særlig til punkt F1.

Formelt sett fordrer det omsøkte boligprosjektet på tiltakseiendommen dispensasjon fra arealformålene «*Allmennyttig formål, forretning/kontor med tilknytning til boligstrøket i 1. etasje*».

Saksfremlegget til Reguleringsplanen viser at hensikten var å legge til rette for bygging av barnehage, aktivitetssenter for eldre og legesenter, samt «smålokaler» for kafé, forretning o.a.

Hovedhensynet med disse arealformålene var å sikre tilstrekkelig areal til formål basert på datidens behov.

Utviklingen innenfor planområdet og nærområdet medførte imidlertid at behovet bortfalt for bygging av sykehjemsplasser, barnehage og næringsareal på tiltakseiendommen. Det vises særlig til endret arealbruk på naboeiendommene og i nærområdet slik det er redegjort for i Notatets punkt F2, F3 og F5. Oppføring av barnehage og sykehjem på andre eiendommer, samt etablering av dagligvareforretninger og andre servicefunksjoner i Innherredsveien, innebærer at det ikke lenger foreligger en arealplanfaglig begrunnelse for de regulerte arealformålene i første etasje i byggeområde D. Det er i tillegg bekreftet av kommunen at det ikke foreligger udekkede behov for barnehageplasser i dette området.

Byggesaksbehandlingen i 2007-2008 for boligprosjektet på tiltakseiendommen, dokumenterer at kommunen forut for rammetillatelsen av 9. mars 2021, var av den oppfatning at tiltakseiendommen i sin helhet kunne og burde brukes til boligformål, jf. bl.a. punkt F4 i Notatet som bekrefter dette.

Kommunens gitte tillatelser innenfor Reguleringsplanens byggeområder B og C, viser også at kommunen ønsker boligformål i bygningenes første etasjer.

Det bemerkes også at det er behov for flere boliger i og rundt Trondheim sentrum. Det er dermed en fordel for byen at det gis dispensasjon for bygging av boliger i første etasje. Etablering av næringsareal, eller areal for allmennyttig formål, med dagens krav til varelevering og tilhørende infrastruktur, vil være til stor ulempe for både nye og eksisterende boliger i området. Ved etablering av boliger vil man derimot unngå uheldige funksjonsblandinger – som det uansett ikke er behov for.

I en slik situasjon vil allment aksepterte areal- og ressursdisponeringshensyn innebære at det både kan og bør gis dispensasjon fra de utdaterte arealformålsbestemmelsene i første etasje i byggeområde D i Reguleringsplanen.

Tiltakshaver fastholder derfor at både det første og andre vilkåret for dispensasjon i pbl. § 19-2 er oppfylt. Som påpekt foran og i Notatet, vil ikke den omsøkte dispensasjon vesentlig tilsidesette hensynene bak regulert arealformål i første etasje. Det foreligger også en klar overvekt av planfaglige fordeler ved å tillate omsøkt løsning fremfor å fastholde en arealbruk som ikke lenger aktuell på tiltakseiendommen, jf. pbl. §§ 1-1 og 3-1.

2.4 Omsøkt takløsning og arealbruk kan og bør tillates

2.4.1 Innledning – presisering av hovedspørsmålet

Innledningsvis fremheves at verken tiltakshaver, kommunen, naboene, eller Byantikvaren, gjorde opprinnelig gjeldende at tidligere omsøkt og godkjent takform, var uheldig og negativ vurdert opp mot

Reguleringsplanens tilblivelse og innhold, samt betydning for boligprosjektet og de bebygde omgivelser. Dette var heller ikke et sentralt tema i klagen på den gitte rammetillatelsen som lå til grunn for Statsforvalters vedtak. Takformspørsmålet med tilhørende ark/trappehus og takterrasse ble i realiteten kun problematisert av Statsforvalter i forbindelse med klagesaksbehandlingen. Det var først i etterkant av Statsforvalters vedtak i forbindelse med innsendingen av ny rammesøknad i mars 2022, at Byantikvaren tok opp disse spørsmål.

Dette forholdet er, som nevnt innledningsvis, nå løst gjennom omfattende diskusjoner og avklaringer med Byantikvaren. Revidert omsøkt løsning er resultatet av disse avklaringene, og bevaringsinteresser mv. er nå ivare tatt på en fullgod måte også ifølge Byantikvaren, jf. nedenfor.

Formelt sett fordrer revidert prosjekt mindre dispensasjoner fra § 2.4.2 i Reguleringsplanen. Dette knytter seg først og fremst til gesimshøyden inn mot gårdsrommet og gesimshøyden for de beskjedne trapp- og heishusene som i det alt vesentlige er inkorporert i bygningsmassen. Det kan også hevdes at kravet om saltak eller brutt saltak i § 2.4.2, ikke åpner for takterrasser og den valgte takformen med saltak ut mot de omkringliggende gater og delvis flatt tak inn mot gårdsrommet. Det søkes derfor formelt sett om dispensasjon for disse forholdene, jf. punkt 2.4.2 og 2.4.3 nedenfor.

2.4.2 Revidert takløsning vil ikke vesentlig tilsidesette hensynene bak §§ 2.4.2 og 2.4.3 i r335

Den aktuelle bestemmelsen i Reguleringsplanen fastsetter at bebyggelsen skal oppføres med saltak, eller brutt saltak. Dette følger av § 2.4.2:

«Tak skal være saltak eller brutt saltak med takvinkel mellom 30 og 45. Gesimshøyde skal være max 14 m målt fra terreng, og området kan utbygges i inntil 4 etasjer + innredet loftsetasje.»

Bestemmelsen om takform suppleres av § 2.4.3 som åpner for at det:

«På tak kan etableres arker.»

Første spørsmål er om revidert løsning vesentlig tilsidesetter hensynene bak saltaksbestemmelsen i § 2.4.2 og den del av § 2.4.3 som gjelder arealbruk på tak i Reguleringsplanen.

Som nevnt under punkt 1 og 2.1 foran har tiltakshaver foretatt grundigere og mer omfattende undersøkelser og analyser av Reguleringsplanens tilblivelse og innhold enn det som var gjort forut for tidligere gitt rammetillatelse. Vurderingene og funnene som er gjort knyttet til takform, er inntatt i punktene C1-C2 i Notatet.

Løsningen med saltak innenfor byggeområde D var sannsynligvis ikke et resultat av bevaringshensyn, og/eller vurderinger av arkitektur eller estetikk. Dette var kun regulering av tidstypisk arkitektur og et konkret byggeprosjekt som var planlagt i byggeområde D. Det vises særlig til det som fremkommer under punkt C2 i Notatet som bekrefter dette. Hensynene bak bestemmelsen om takform var i realiteten knyttet til volumkontroll, og satt for å gi rammer for et formålstjenlig bygg basert på datidens krav og behov. Derimot ikke fastsatt for å sikre en nærmere bestemt strøkskarakter og/eller særskilte bevaringshensyn.

Åpningen i § 2.4.3 i Reguleringsplanen viser også at fastsatt gesimshøyde på 14 meter i § 2.4.2 ikke var absolutt, jf. at gesimshøyde måles til skjæring mellom fasade og takflate. Reguleringsplanen åpnet for

tiltak i takflatene, og det er nærliggende å anta at dette, i tillegg til det tidstypiske, bl.a. hadde sammenheng med et ønske om gode bokkvaliteter i loftsetasjene. Det vises til at arker og takopplett gir økt høyde i denne delen av etasjen, samt noe ekstra dagslys i tillegg til noe mer utsyn sammenlignet med en tett takflate.

Disse hensynene ivaretas på en bedre måte i det reviderte prosjektet dersom en sammenligner med en tradisjonell saltaksløsning med arker. Revidert prosjekt med saltaksløsning, inntrukne takterrasser og vesentlig mer inkorporerte trapp- og heishus i bygningsmassen, gir bl.a. et mindre synlig boligvolum sett fra omgivelsene enn en høy saltaksløsning på 45 grader med en rekke arker i takflatene. Det reviderte prosjektets tak, trapp- og heishusløsninger bidrar også til forbedret bokkvalitet i loftsleilighetene ved at disse får mer egnede planløsninger med større areal med forskriftsmessig takhøyde, økt dagslys og utsikt, samt gode, private skjermede uteareal.

Den reviderte saltaksløsning gir også mulighet for ytterligere kvaliteter for beboerne i form av felles takterrasser.

Revidert takløsning inkludert takform, takterrasser, trapp- og heishus, materialbruk mv., har som nevnt skjedd i dialog og samråd med Byantikvaren. Byantikvaren uttaler nå i e-post av 12. oktober 2022 bl.a. at:

«Byantikvarens vurdering er at prosjektet nå har fått en utforming som er i tråd med reguleringsplanens intensjoner og viser en god tilpasning til bygde omgivelser.»

Byantikvarens uttalelse bekrefter at det reviderte prosjektet har fått løsninger og en arkitektonisk utforming som både forholder seg til bygningens funksjon og er i harmoni med de bygde omgivelser karakter og form sett fra så vel gatenivå som fra et fugleperspektiv. Dette viser også at det reviderte prosjektet er i samsvar med Kommuneplanens arealdel § 9.6.

De faktiske forhold knyttet til bakgrunnen for §§ 2.4.2 og 2.4.3 i Reguleringsplanen, åpningen for arker og hvordan takform har blitt vurdert og praktisert i etterkant av reguleringsplanvedtaket, bekrefter også at revidert takløsning ikke vil vesentlige tilsidesette de hensyn som begrunner regulert takform mv.. Se også Notatets punkt C1, C2, D1 og E1 hvor det redegjøres nærmere for disse spørsmål.

Tiltakshaver fastholder etter dette at det reviderte prosjektets takløsninger inkludert private og felles takterrasser, samt trapp- og heishusløsninger, ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak reguleringsbestemmelsene om takform, gesimshøyde og arker.

Første vilkår i pbl. § 19-2 for å kunne gi omsøkte dispensasjon anføres derfor å være oppfylt.

2.4.3 Fordelene ved å bygge revidert omsøkt takløsning er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering

Når det gjelder fordelene ved å gi dispensasjon er det flere forhold ved revidert takform, takløsning og arealbruk som kan og bør tillegges vekt.

Revidert løsning vil bl.a. bidra til bedre planløsninger for boligene sammenlignet med en høy saltaksløsning.

Revidert takløsning gir også bedre felles uteareal i Frostaveien både i gårdsrommet og på takterrassen sammenlignet med det som vil være tilfellet ved en høy saltaksløsning.

I tillegg innebærer revidert løsning kvalitativt bedre private uteareal sammenlignet med en saltaksløsning. Det vil også bli bedre dagslysforhold for leilighetene som med en høy saltaksløsningen ville fått et større tap av lys og utsikt, samt uheldige skyggevirksomheter.

Det er også relevant å se hen til fordelene ved å dispensere ved at forholdene for omkringliggende bebyggelse blir bedre enn om det etableres et høyt saltak på den nye bebyggelse på eiendommen.

Tiltakshaver fastholder derfor at revidert løsning gir en rekke fordeler som er relevante å medta i dispensasjonsvurderingen ut fra et areal- og ressursdisponeringssyn.

Dispensasjon vil ikke innebære ulemper for bygde og naturgitte omgivelser. Som påpekt foran tyder mye på at regulert takform ikke et utslag av konkrete bevaringssyn. Det var heller ikke konkrete arkitektoniske, eller estetiske omfattende vurderinger og analyser, men et tidligere prosjekt som begrunnet §§ 2.4.2 og 2.4.3. Tiltakshaver fastholder derfor at ulempen ved å gi dispensasjon først og fremst er av formell og generell art, jf. prinsippet om prosjektering og bygging innenfor de rammer som følger av gjeldende arealplaner. Vektlegging av dette prinsippet svekkes imidlertid dersom arealplanen er av eldre dato slik som i dette tilfellet. Den samme gjelder når reguleringsbestemmelsens innhold er i utakt med kommunens egen etterfølgende regulerings- og byggesakspraksis slik som i dette tilfellet, jf. bl.a. punkt C1 i Notatet.

I sum foreligger det derfor en rekke relevante ressurs- og arealdisponeringssyn som innebærer at fordelene ved å gi dispensasjon klart overstiger ulempene. Relevant i den forbindelse er også det faktum at prosjektet er revidert på en slik måte at Byantikvaren nå har konkludert med at prosjektet «er i tråd med reguleringsplanens intensjoner og viser en god tilpasning til bygde omgivelser».

Tiltakshaver gjør derfor gjeldende at begge vilkårene i pbl. § 19-2 for å gi dispensasjon fra Reguleringsplanens høydebestemmelser er oppfylt.

2.5 Dispensasjon fra tillatt grad av utnyttning

Det vises til tidligere rammesøknad hvor det ble søkt om dispensasjon for et mindre avvik fra Reguleringsplanens tillatte utnyttingsgrad (Omtalt som «Bebygd areal» og «regulert fotavtrykk» i kommunens saksbehandling).

Kommunen ga dispensasjon for dette forholdet med den begrunnelse at:

«Kommunen finner at dette åpenbart er en mindre vesentlig overskridelse, og ettersom endringene i all hovedsak ligger inne i egen bakgård medfører det heller ingen ulempe for omgivelsene utenfor. De smalere dybdene på bygningskroppen kompenserer etter kommunens syn også for ulempene ved at noe økt areal i de innvendige hjørnene i egen bakgård med tanke på fremtidige beboere. Det er ellers lagt opp til innvendige trappe- og heisrom, og opprinnelig plan for svalgangsløsning inn mot bakgården er erstattet med verandaløsninger til klar fordel for kommende beboere. Vilårene om mindre vesentlig grad av tilsidesettelse og stor overvekt av fordeler er etter kommunens syn klart ivaretatt.»

Statsforvalter tiltrådte kommunens vurdering og uttalte følgende på side 9 under overskriften «Utnyttingsgrad»:

«Det er søkt om dispensasjon for noe mer utbygging enn det reguleringsplanen viser. Statsforvalter oppfatter at dette er en mindre økning, og slutter oss til kommunens vurdering og begrunnelse for dispensasjon på dette punktet.»

Tiltakshaver har lagt til grunn at denne vurdering og konklusjon fortsatt gjør seg gjeldende, og viser derfor kun til det siterte og saksdokumentene for øvrig når det gjelder dette dispensasjonsforholdet.

2.6 Skolekapasitet

Som nevnt foran under punkt 2.1.2 endret kommunen status for skolekapasitet i området fra «kapasitet» til «ikke kapasitet» som følge av rammetillatelsen av 9. mars 2021 som ble gitt for dette boligprosjektet på denne eiendommen. Nødvendig skolekapasitet for de nye boenhetene som inngår i dette prosjektet inngår med andre ord allerede i kommunens beregninger av skolekapasitet før de endret status til ikke kapasitet.

For ordens skyld presiseres derfor at ny tillatelse for det reviderte boligprosjektet på denne eiendommen, ikke innebærer ytterligere behov for skoleplasser. Se også opplysningene som fremkommer under punkt G1 Skolekapasitet i Notatet. I tillegg påpekes helt kort at Statsforvalter ikke opphevet rammetillatelsen for boligdelen av prosjektet, men hadde spørsmål til takform mv.

Det kan også nevnes at tiltakshaver har fått opplyst at reell skolekapasitet i det alt vesentlige er som tidligere, og at dette derfor ikke er til hinder for godkjenning av prosjektet. Dette forventes bekreftet fra relevante skolemyndigheter når byggesaksavdelingen henvender seg til disse i samsvar med gjeldende praksis.

Faktum er følgelig at dette prosjektet ikke er problematisk i forhold til KPAs krav i § 4.1 om «nødvendig samfunnsservice og teknisk infrastruktur» før ny bebyggelse kan tas i bruk.

Tiltakshaver gjør derfor gjeldende at det som nå omsøkes ikke forutsetter dispensasjon fra kommunens skolekapasitetskrav i KPA § 4.1 selv om det opplyses at status pr nå formelt sett er «ikke kapasitet».

Subsidiært anføres det at vilkårene for å gi en slik teknisk, formell dispensasjon fra nevnte KPA § 4.1, er oppfylt.

Det vises særlig til at det er dette prosjektet som var, og er, årsaken til kommunens statusendring fra «kapasitet» til «ikke kapasitet». Prosjektet er medtatt i beregningene, og øker ikke det reelle skoleplassbehovet.

I tillegg vises det til de trafiksikkerhetsmessige forhold som er omtalt i Notatets punkt G1.

Kommunen har også hjemmel til å endre skolekretsene dersom det mot formodning skulle anses nødvendig for å kunne tillate dette boligprosjektet på nytt.

3. VIDERE SAKSBEHANDLING

3.1 Høring etter pbl. § 19-1 er ikke påkrevd

Statsforvalter uttalte at kommunen forutsettes å vurdere om saken skal sendes til regionale og statlige myndigheter for uttalelse før den nye behandling av saken.

Tiltakshaver har enkelte innspill i den forbindelse. Regionale og statlige myndigheter skal kun gis anledning til å uttale seg i dispensasjonssaken dersom «deres saksområde blir direkte berørt», jf. pbl. § 19-1, siste setning.

Dispensasjonene fra arealformålene i Reguleringsplanen er av utpreget formell art. Det er svært vanskelig å se at statlige, eller regionale interesser berøres av de omsøkte dispensasjoner, jf. også at det omsøkte ikke er i strid med arealformålene for tiltakseiendommen i kommuneplanens arealdel. Løsningen med felles parkeringshus er som påpekt under punkt 2.2 utdatert, og uaktuell å gjennomføre i dag. Oppfyllelse av dagjeldende parkeringskrav vil dessuten tilsi at det skal bygges flere parkeringsplasser enn det omsøkte, og derfor være i strid med nasjonale og regionale målsettinger om reduksjon av bilbruk.

Det kan også vises til at de behov som begrunnet arealformålene for første etasje i Reguleringsplanen i byggeområde D, har vært uaktuelle i en årrekke, jf. foran under punkt 2.3. Det er i tillegg et selvstendig poeng at det er utdaterte kommunale behov og interesser som berøres, og ikke regionale eller statlige. Kommunen er klart nærmest til å vurdere hvorvidt det skal gis dispensasjon i en situasjon som denne. Sakens historikk bekrefter at kommunen ønsker at første etasje skal kunne brukes til boligformål, jf. både tidligere byggesaksbehandling på eiendommen og i nærområdet, samt kommunens konklusjon i rammetillatelsen av 9. mars 2021.

Det kan videre kort påpekes at bevaringshensyn ble kommentert av Byantikvaren og vurdert av byggesaksavdelingen før det ble gitt rammetillatelse den 9. mars 2021. Kommunens vurdering av bevaringsinteressene var forsvarlig. Dette kan også utledes av Statsforvalters klagesaksvedtak av 20. desember 2021. Her bekrefter Statsforvalter bl.a. at det ikke forelå hjemmel for å nekte riving av den gamle margarinfabrikken. Statsforvalter konkluderte også med at det ikke var grunnlag for å kreve ny reguleringsplan med hjemmel i pbl. kap. 12. Takløsning og takform er nå uansett løst gjennom dialog med Byantikvaren.

Tiltakshaver fastholder derfor at det ikke er nødvendig å sende saken på høring til regionale og statlige myndigheter, jf. pbl. §§ 19-2 (1) og (4).

3.2 Søknaden kan behandles administrativt

Det forannevnte under punkt 3.1 viser også at kommunens byggesaksavdeling kan behandle denne saken administrativt.

Det samme kan utledes av tidligere kommunal saksbehandling som bekrefter at det omsøkte boligprosjektet er i samsvar med den utvikling som kommunen ønsker i dette området. De politiske uenigheter knyttet til eventuell utarbeidelse av ny reguleringsplan og bevaring av bebyggelse, er endelig behandlet i Statsforvalters vedtak.

Tiltakshaver anmoder derfor byggesaksavdelingen om å behandle saken administrativt, og at det gis rammetillatelse til det omsøkte, reviderte boligprosjektet.

4. OPPSUMMERING

Tiltakshaver har komplettert byggesaken med de mangler som Statsforvalter påpekte i vedtaket av 20. desember 2021, og nå også endret takløsning og takform i samarbeid med Byantikvaren.

De omsøkte dispensasjoner er utfyllende redegjort for og begrunnet gjennom dette dokumentet og Notatet.

Tiltakshaver fastholder derfor at sakens faktiske og juridiske sider viser at vilkårene for å gi de omsøkte dispensasjoner er oppfylt.

Tiltakshaver anmoder av samme grunn kommunen om på ny å gi rammetillatelse til det omsøkte, reviderte boligprosjektet.

Hensyntatt sakens forhistorie bes det om prioritert behandling av søknaden.

Med vennlig hilsen



Tarjei Pedersen

Partner

CMS Kluge Advokatfirma AS