

Tiltak:	Søknad om rammetillatelse	Tiltakshaver:	Bonum Eiendom AS
Tiltakets art:	Bruksendring og påbygg	Kontaktperson:	Andreas Brotke
Adresser:	Sars gate 37-39, 0564 Oslo Monrads gate 22-26, 0564 Oslo Televågsgata 4-8, 0564 Oslo Finnmarksgata 40-48, 0564 Oslo	Adresse:	Parkveien 37, 0258 OSLO
Gnr./Bnr.:	Gnr. 229/ bnr. 125 – Oslo	Ansv. Søker:	Moi Arkitekter AS
Deres ref.:	201908999	Vår ref.:	1902

Søknad om dispensasjon

Bruksendring og Påbygg – takløft

Moi Arkitekter søker på vegne av tiltakshaver Bonum AS om tillatelse til tiltak – rammetillatelse - for påbygg i form av takløft på 3 eksisterende bygg.

Det søkes om bruksendring av loft til boligformål med tilhørende takløft i Sars gate 37-39 og Monrads gate 22-26 på 1,25 meter, samt i Televågsgata 4-8 og Finnmarksgata 40-48 på 1,5 meter.

Televågsgata 2-4 er del av eiendommen, men vil ikke berøres av tiltaket.

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter Kommuneplan Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn, med bestemmelser stadfestet 23.09.2015.

Søknad om dispensasjon fra Kommuneplanens § 6.7, ang. parkering, herunder parkeringskravene gitt i gjeldende parkeringsnorm.

Kommuneplanens § 6.7. Parkering leser følgende:

De til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for bolig og næring skal være retningsgivende for plan- og byggesaksbehandlingen.

De gjeldende parkeringskravene for Oslo kommune er gitt i *Byrådssak 63/17 «Midlertidig praktisering av krav til parkering i plan- og byggesaker»* i påvente av at *Parkeringsnormer for boliger i Oslo*, datert 13.08.2003 blir fornyet.

Vurdering av om hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt:

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for bil og sykkel.

Følgende krav stilles til antall biloppstillingsplasser iht. Midlertidig parkeringsnorm, som iht.

kommuneplanen skal følges: Maksimum 0,8 plasser pr 100 m². Minimum 0,4 plasser pr 100 m².

Tiltaket vil tilføre eiendommen 23 leiligheter på totalt 1429 m² BRA fordelt på eiendommens 3 bygg.

Dette setter krav til minimum 6 nye parkeringsplasser.

Eksisterende bygg inneholder 12 342 m² bolig. I ny situasjon vil bygget inneholde ca. 13 771 m² bolig totalt, og dermed utløse krav til totalt 55 (55,01) parkeringsplasser. Da tomtens størrelse gir visse begrensninger vil utomhusarealet tilsvare en typisk bysituasjon i tett by. Det er i dagens situasjon 13 parkeringsplasser for byggenes beboere, plassert på uteområdet mellom Finnmarksgata 40-48 og Televågsgata 4-8, i tillegg til 6 enkeltgarasjer i Finnmarksgata 40-42, og 2 garasjeplasser i Televågsgata 4 – totalt 21 parkeringsplasser.

Det vil være uheldig å opparbeide flere parkeringsplasser på egen tomt, da dette vil ta av uteoppholdsarealet på tomten. Utover de praktiske begrensningene vil dette også være i tråd med de politiske føringene for Oslo og med gjeldende kommuneplan, KP 2015: Oslo mot 2030 "smart, trygg og grønn." En dispensasjon fra dette kravet lar eiendommen forbli i tråd med de politiske føringene for

Oslos fremtid, der man ønsker at privatbilismens minskes. Kombinert med en god kollektivdekning, med en bussholdeplass 50 meter fra eiendommen og Carl Bernes plass ca. 300 meter fra eiendommen, regnes parkeringsbehovet for beboerne som begrenset. Det er av vår oppfatning at parkeringsbehovet dekkes ved gateparkering og at hensiktene bak parkeringsbestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved innvilget dispensasjon.

Parkeringsnormen fastsetter et krav til 3 sykkelplasser pr 100 m², som for dette prosjektet blir totalt 413 sykkelplasser der minimum 25% skal ha overbygg i ny situasjon. Det vil i ny situasjon legges opp til flere felles boder der sykler kan oppbevares, i tillegg til 5 m² eller større sportsboder pr. leilighet. Se vedlagte planer av kjeller – ny situasjon for de 3 byggene.

I tillegg til dette er det avsatt plass til sykkelparkeringsplasser som del av uteoppholdsarealene i dagens situasjon. Se vedlagt utomhusplan, og plan av kjeller for de 3 byggene. Det vil i ny situasjon være en overdekning av sykkelparkeringsplasser, og vi har derfor ikke regnet på nøyaktig hvor mange sykkelplasser eiendommen vil ha.

Med bakgrunn i beskrivelse over kan vi ikke se at hensynet bak bestemmelsen er vesentlig tilsidesatt.

Vurdering av om fordelene ved innvilget dispensasjon er klart større enn ulempene

I § 19-2 i PBL er det et vilkår at fordelene ved innvilget dispensasjon ved en samlet vurdering skal være klart større enn ulempene.

Fordeler ved innvilget dispensasjon:

- Redusert parkeringsdekning på eiendommen vil medføre mindre miljø- og helsebelastning på omgivelsene ved redusert biltrafikk.
- Tiltettelegging for redusert bilbruk er i tråd med bærekraftig utvikling gitt i politiske føringer og i overordnede planer.

Ulemper ved innvilget dispensasjon:

- Tiltaket legger opp til et lavere antall parkeringsplasser enn kravene i den gjeldende parkeringsnormen.

De negative sidene ved en innvilget dispensasjon berører hovedsakelig prinsipielle sider ved saken. Påvirkningen på miljø og samfunn mener vi utelukkende er positive.

Ut ifra punktene over mener vi derfor at fordelene ved innvilget dispensasjon er klart større enn ulempene.

På bakgrunn av grunngivelse over ber vi på vegne av tiltakshaver i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2 om at dispensasjon fra Kommuneplanens § 6.7, ang. parkering, herunder parkeringskravene gitt i gjeldende parkeringsnorm.

Med vennlig hilsen,



Christian Moi
Moi Arkitekter AS