



Telefon: 99572257
cbh@hjortharkitekter.no
www.hjortharkitekter.no

Oslo, 19. januar 2026

Dispensasjon fra reguleringsplan, Myrens næringsområde

Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanen Myrene næringsområde, som har arealformål næring for Vipevegen 5 (gnr/bnr 46/344). Avviket består i bruksendring av 1. etasje fra næring til bolig med etablering av to boenheter innen eksisterende bygningskropp. Det skjer ingen økning i høyde, grunnflate eller volum, og eksisterende bolig i 2. etasje videreføres uendret. Avviket er dermed funksjonelt, ikke volum- eller plasskrevende.

Bestemmelse

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for Myrene næringsområde som i dag har næringsformål, slik at eiendommen kan benyttes til boligformål.

Formål med bestemmelsen

Bestemmelsen angir arealformål næring, og skal tilrettelegge for forretning/kontor/industri med effektiv logistikk, hensiktsmessig adkomst og tilstrekkelig parkering, samt sikre samordnet næringsutvikling innen planområdet.

Argumentasjon for at dispensasjon kan innvilges uten at formålet tilsidesettes: For den aktuelle eiendommen er næringsbruk i dag lite egnet og fremstår som en rest fra eldre planforutsetninger. Direkte tilknytning og synlighet mot hovedveg er bortfalt, adkomst skjer fra baksiden, og potensialet for logistikk og kundetilgang er begrenset. I Vipevegen ligger barnehage, barneskole, ungdomsskole og universitet i samme gate. Det er daglig stor ferdsel av barn og unge til fots og på sykkel. Et slikt lokalmiljø er ikke forenlig med tyngre godstransport og økt trafikktrykk knyttet til næringsdrift; boligformål gir lavere trafikklast og bedre trafiksikkerhet. Omsøkt tiltak skjer innenfor eksisterende bygningsvolum uten

økning i høyde eller grunnflate. Det etableres ingen nye avkjørsler, trafikkbelastningen øker ikke, og parkering/manøvrering løses på egen tomt.

Fordeler og ulemper ved innvilget dispensasjon

Fordeler:

Tiltaket gir boligtilførsel og bringer arealbruken i takt med et område som i praksis er boligpreget. Det er et skånsomt tiltak uten volumøkning eller terrenginngrep, med lavt klimaavtrykk og effektiv utnyttelse av eksisterende bygningsmasse. Krav til MUA og parkering oppfylles på egen grunn. Trafikk- og støybelastning forventes lavere enn ved næringsdrift; det etableres ingen nye avkjørsler, og atkomsten blir mer oversiktlig. Løsningen er i tråd med kommuneplanens mål om god bokvalitet, fortetting og effektiv arealbruk, samtidig som fasadeendringene er minimale. Det foreligger klar presedens i nærområdet for dispensasjon fra næringsformål til bolig, som underbygger godkjenning her, og tiltaket påvirker ikke gjennomføring av næringsformålet på øvrige arealer i planområdet. Tiltaket resulterer i tre selvstendige, fullverdige boenheter med moderne standard, gode planløsninger og høy bokvalitet.

Ulemper:

Avviket reduserer næringsarealet kun på denne tomten, og effekten er begrenset siden tomten uansett er lite egnet til næring og ikke hindrer næringsformål på øvrige arealer

Konklusjon

Vilkårene i pbl § 19-2 anses oppfylt: hensynene bak bestemmelsen, lovens formål og nasjonale/regional interesser blir ikke vesentlig tilsidesatt, og fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål (næring til bolig) anbefales gitt.

Dispensasjon fra Kommuneplanens arealdel, støykrav

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens støybestemmelse pkt. 1.6.3 for fasadekrav på sørfasaden der beregnet nivå overstiger grenseverdien mot traffikert vei. Krav om støyutredning og vurdering er oppfylt.

Bestemmelse

Det søkes dispensasjon fra kommuneplanens støybestemmelse pkt. 1.6.3 for fasadestøynivå på sørfasaden til Vipevegen 5 (gnr/bnr 46/344), som ligger i rød støysone mot fv. 32 (Vallermyrvegen).

Formål med bestemmelsen

Bestemmelsen skal sikre tilfredsstillende bokvalitet ved nye boliger, herunder stille side, egnet uteoppholdsareal og innendørs lydforhold i tråd med T-1442/NS 8175, og samtidig begrense etablering av støyfølsom bebyggelse i rød sone.

Argumentasjon for at dispensasjon kan innvilges uten at formålet tilsidesettes
Prosjektet oppfyller krav til stille side og uteoppholdsareal: MUA legges på nordsiden under anbefalt nivå, og oppholdsrom/soverom orienteres mot stille side. Innendørs lydforhold ivaretas gjennom fasadetiltak (oppgradering/utskifting av vinduer). Det er kun fasadenivået mot sør som avviker. Støyrapport fra Brekke & Strand Akustikk AS dokumenterer forholdene og anbefalte tiltak. Vi søker per nå ikke om støyskjerm; den er kun utredet som reserve. Vegholder har gitt føringer for eventuell skjerm (plassering 1,5 m innenfor regulert vegformålsgrænse på egen eiendom m.m.), men primærløsningen er dispensasjon med fasadetiltak. Dette gir best dagslys, adkomst og brukskvalitet og unngår en høy skjerm tett på fasaden.

Fordeler og ulemper ved innvilget dispensasjon

Fordeler: God bokvalitet sikres gjennom dokumentert stille side, skjermet MUA og innendørs lydnivå via fasadetiltak. Løsningen er skånsom (ingen nye volumer/terrenginngrep), bevarer dagslys og adkomst, og utnytter eksisterende bygningsmasse. Visuelle/bruksmessige ulemper ved en nærskjerm unngås.
Ulemper: Fasadestøynivået mot sør overstiger anbefalt nivå. Ulempen begrenses ved at opphold flyttes til stille side og innendørs krav oppfylles.
Dersom dispensasjon ikke gis, foreligger en avklart reserve i form av skjerm på egen grunn etter vegholders føringer.

Konklusjon

Hensynene bak støybestemmelsen blir ikke vesentlig tilsidesatt: stille side og MUA er dokumentert, og innendørs lydkrav ivaretas med fasadetiltak. Fordelene ved dispensasjon er klart større enn ulempene. Det bes derfor om dispensasjon fra KP pkt. 1.6.3 for fasadestøynivå på sørfasaden. Støyrapport og vegholders avklaringer vedlegges; skjerm-løsning benyttes kun dersom kommunen ikke kan innvilge dispensasjon.

Christen Bugge Hjorth

|| JORTH / | R K I T E K T E R

