



Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus

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

#### Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12  
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO  
Telefon 22 00 35 00  
fmoapostmottak@fylkesmannen.no  
www.fmoa.no  
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201400392  
Deres dato: 22.06.2015  
Vår ref.: 2015/12417-18 FM-J  
Saksbehandler: Ole Hjalmar Fagerlie  
Direktetelefon: 22003823

Dato: 16.12.2015

## Vedtak i klagesak - Oslo kommune - Kjelsåsveien 30 B - gnr 75 bnr 92 - tennishall

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse 22. juni 2015.

### Sakens bakgrunn

Saken gjelder søknad om midlertidig dispensasjon fra reguleringsplan for oppføring av tennishall.

Kommunen godkjente søknaden den 28. april 2015.

Vedtaket ble påklaget av 203 klagere. Fylkesmannen viser til plan- og bygningsetatens gjennomgang av klagene i oversendelsen hit.

Ansvarlig søker har i brev av 11. juni 2015 kommet med et tilsvarende svar til klagene.

Kommunen tok ikke klagene til følge i oversendelsen til Fylkesmannen.

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 28. september 2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

### Fylkesmannen ser slik på saken

Oppføring av hall er i strid med planformålet «park» og krever dermed dispensasjon for å kunne godkjennes.

I henhold til plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd kan ikke dispensasjon 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.

I kommunens dispensasjonsvedtak het det blant annet:



*«Kommunens vurdering av om hensynet/ hensynene bak bestemmelsen vesentlig tilsidesettes:*

Eiendommen er regulert til 'park' etter rådsvedtak av 1947. Hensynet bak reguleringsformålet er å avsette grøntareal til utendørs opphold og rekreasjon. Reguleringsformålet skal sikre at det regulerte området bevares som åpent, opparbeidet grøntareal tilgjengelig for allmennheten.

'Disenjordet' har gjennom flere tiår blitt benyttet til tennisspill og som gjennomfartsåre for fotgjengere og syklistene. Ut over det aktuelle tennisanlegget brukes området i mindre grad til samvær, opphold og lek.

Parken er heller ikke gjennomgående parkmessig opparbeidet. Høyden på tennishallen vil bli lavere enn omkringliggende boliger. Kommunen vurderer derfor at ev. fjernvirkning av tiltaket vil bli liten.

Kommunens oppfatning er at områdets eksisterende grøntstrukturer ikke vil bli nedbygd som følge av tiltaket da dette i sin helhet etableres på eksisterende tennisbaner. Banene er i dag inngjerdet og allmennhetens adgang til ferdsel i området endres dermed heller ikke som følge av at det oppføres tennishall. Videre vises det til at tennishallen skal nyttes til idrettsformål hvilket formålmessig ligger tematisk nær reguleringsformålet 'park'. Det vises også til at parkarealet er på ca. 40000m<sup>2</sup>, hvorav hallen vil oppta en flate på 2204m<sup>2</sup>, der det som nevnt allerede er lovlig etablert tre inngjerdede tennisbaner. Kommunen vurderer etter dette at hensynet bak reguleringsformålet 'park' i noen grad tilsidesettes, men at tilsidesettelsen ikke er vesentlig.

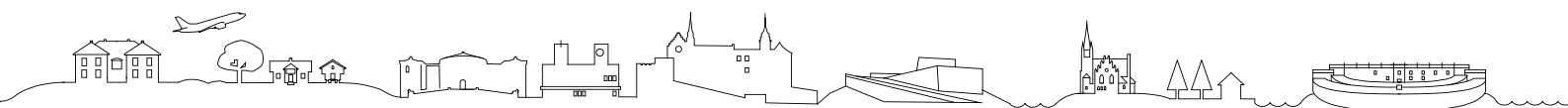
*Kommunens vurdering av om fordelene ved å gi dispensasjonen er klart større enn ulempene*

Fordeler ved tiltaket er at det styrker befolkningens tilgang til idrett og bedret folkehelse. I tillegg vil et oppgradert tennisanlegg kunne bli et samlingspunkt i nrområdet året rundt, noe som også kan bidra til økt aktivitet på Disenjordet utenfor hallen.

En ulempe med å gi dispensasjon, og ikke gjennomgå en full reguleringsprosess, er at man ikke får en full høringsrunde i saken. Kommunen mener allikevel at vesentlige interesser er hørt, gjennom at både Bymiljøetaten og naboer har fått komme til orde med sine meninger og bekymringer. En annen ulempe ved å innvilge dispensasjon er at muligheten for å finne erstatningsareal, forsvinner. Kommunen mener at det er svært viktig at endringer av byens grøntarealer skjer på en kontrollert og klok måte, og at ordningen med erstatningsarealer for tapte grøntområder bidrar til å opprettholde byens blågrønne profil. I dette tilfellet forsvinner i praksis ikke noe grøntareal, da tennisbanene har eksistert i flere tiår. Ulempene ansees også i noen grad avhjulpet ved at dispensasjonen gis midlertidig med en varighet på 30 år. Videre vises det til at byutviklingskomiteen i sitt vedtak av 17.03.2014 også vedtok to vedtakspunkter som skal følges opp av Byrådsavdeling for miljø og samferdsel. I vedtakspunktene bes det om at det utredes mulighet for kompensatoriske tiltak og oppgradering av parkområdet. Punktene gjengis nedenfor.

'2.

*Byutviklingskomiteen mener at Gransjordet/Disenjordet som helhet trenger en oppgradering for å kunne fungere godt som friområde og byutviklingskomiteen ber*



*byrådet blant annet i samarbeid med Grefsen tennisklubb vurdere oppgradering av uteområdet, slik at det tilrettelegges for aktivitet og lek.*

3.

*Byutviklingskomiteen ber byrådet om å ta initiativet til at det lages en egen utredning som tar for seg gjeldende regulering og ser nærmere på hvordan nåværende og tilstøtende grøntområder kan utvikles til et mer oppdatert parkområde tilpasset ulike aktiviteter og med dagens tennisaktivitet inkorporert. '»*

Fylkesmannen finner det klart at kommunens rettsanvendelse knyttet til spørsmålet om hensynene bak bestemmelsen og lovens formålsbestemmelse, vesentlig tilsidesettes er riktig. Det vises til at parkarealet er på ca. 40000m<sup>2</sup>, hvorav hallen vil oppta en flate på 2204m<sup>2</sup>, og at aktiviteten og rekreasjonen som utøves på jorden i dag vil kunne fortsette som før.

Ved interesseavveiningen har kommunen lagt vekt på saklige og relevante hensyn. Fylkesmannen slutter seg til den nærmere avveiningen av disse hensynene. Dispensasjon kan derfor gis.

Klagene har etter dette ikke ført frem.

### **Slutning**

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal  
underdirektør

Ole Hjalmar Fagerlie  
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi etter liste.

