



Byrådsavdeling for byutvikling

Saksbehandler, innvalgstelefon

Live Karbø Onstad, 22003577

Vedtak i klagesak - Oslo kommune - Camilla Colletts kvartal (Parkveien/Hegdehaugsveien/Oscars gate/Uranienborgveien) - Klage over vedtak om midlertidig forbud mot tiltak

Vi viser til kommunens oversendelse datert 17. desember 2018.

Kommunens vedtak av 4. mai 2018 i sak 201801161 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage over midlertidig forbud mot tiltak i Camilla Colletts kvartal i Oslo.

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune varslet om at de arbeidet med et midlertidig forbud mot tiltak i for kvartalet mellom Parkveien, Hegdehaugsveien, Oscars gate og Uranienborgveien den 24. januar 2018.

PBE vedtok midlertidig forbud mot tiltak den 4. mai 2018. Forbudet gjelder eiendommene gnr. 214 bnr 88, 92, 94, 95, 96, 98, 99, 233, 234, 236, 238, 260, 261, 263, 388, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397 og 398. Eiendommen gnr. 214 bnr 90, Hegdehaugsveien 26, er ikke omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak.

Plan- og bygningsetaten vedtok det midlertidige forbudet fordi de så et behov for at det utarbeides en samlet plan for kvartalet.

Vedtaket ble påklaget av Allgrønn Forum for stedsutvikling den 14. mai 2018, av Cochs Pensjonat 28. mai 2018, av Eidis Huseby den 15. juni 2018, av Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus den 18. mai 2018, av Homansbyen Vel den 12. mai 2018, av Parkveien 27-31 ANS den 24. mai 2018, av Sameiet Uranienborgveien 11 Nord den 16. mai 2018, Sameiet U7, U9 A, U9 C, U11 A, U11 B, U11 C den 14. mai 2018 og av Sameiet Oscars gate 26 den 21. mai 2018.



Espen Ophaug i Oslo bystyre bad den 14. mai 2018 om en begrunnelse fra PBE, Byantikvaren og byrådet for hvorfor Hegdehaugsveien 26 ikke var omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak i kvartalet.

PBE begrunnet avgjørelsen av at Hegdehaugsveien 26 var holdt utenfor vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak den 30. mai 2018. Hanna E. Marcussen, byråd for byutvikling, støttet PBE sin vurdering og begrunnelse i et brev til Byutviklingskomiteen den 13. juni 2018.

PBE sendte klagesaken til byrådsavdeling for byutvikling den 31. august 2018.

Byutviklingskomiteen behandlet saken i møte 21. november 2018. De tok ikke klagen til følge. Saken ble deretter oversendt til Fylkesmannen.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus hadde klage over tillatelse til tiltak på eiendommen Hegdehaugsveien 26 til behandling høsten 2018. Fylkesmannen omgjorde PBE sin rammetillatelse til tiltak på eiendommen Hegdehaugsveien 26 til avslag den 23. november 2018.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har delegert myndigheten etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 som klageinstans til Fylkesmannen.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen ser slik på saken

Formålet med midlertidige forbud mot tiltak er at kommunen skal få anledning til å vurdere den fremtidige arealdisponeringen for et område. Kommunens adgang til å legge ned midlertidig forbud mot tiltak for et område følger av pbl. § 13-1. Bestemmelsens første ledd lyder slik:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

Det følger av bestemmelsen at grunnvilkåret for at det kan legges ned et midlertidig forbud mot tiltak er at kommunen finner at området bør undergis ny planlegging. Planene om å vurdere en ny regulering må være reelle, men det kreves ikke at arbeidet med ny arealplan er igangsatt. I tillegg til dette må begrunnelse for å nedlegge et midlertidig forbud være saklig.

Klagene over vedtaket dreier seg i hovedsak om at Hegdehaugsveien 26 ikke er omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak.

PBE skrev i vedtaket om å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak at Hegdehaugsveien 26 «etter en konkret vurdering» ikke er omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak. De skrev at «til grunn for vurderingen ligger at det pågående prosjektet i Hegdehaugsveien 26 er bearbeidet og omprosjektert på en slik måte at det ikke vil påvirke de overordnede viktige bevaringshensyn som skal konkretiseres i kommende plan».

Ved oversendelsen av klagesaken til byrådsavdelingen for byutvikling skrev PBE følgende:



«Etaten er enig med klagerne i at Hegdehaugsveien 26 grenser direkte til den eldre, bevaringsverdige bebyggelsen. Etaten fant imidlertid at det konkrete byggeprosjektet i Hegdehaugsveien 26 kunne holdes utenfor omfanget av det midlertidige forbudet, begrunnet i at tiltaket er bearbeidet så langt og tilstrekkelig godt, med henblikk og hensyntagen til de viktige bevaringsverdiene i kvartalet og området. Nybyggets høyde og materialitet er godt tilpasset den gamle fabrikkbygningen i Hegdehaugsveien 24, og ødelegger verken for noen viktige siktlinjer sett innenfra i kvartalet, eller fortoner seg påtrengende fra perspektiver og siktepunkt tilknyttet fredet bebyggelse i Parkveien 27-31. De bevaringsregulerte eiendommene i Oscars gate berøres heller ikke. Bevaringsverdig småhusbebyggelse og byrom ved «Badehusgata» ved Hegdehaugsveien 28 og 30, blir heller ikke vesentlig berørt av det nye volumet, der nybygget henvender seg mot den åpne ubebygde delen av Hegdehaugsveien 28, og blir liggende tilstrekkelig langt unna småskalaen som utgjøres av bevaringsverdige småhus i og rundt Hegdehaugsveien 28 og 30. Nybygget vil etter etatens skjønn av disse grunner ikke forringe de viktige bevaringsverdiene som historisk kulturmiljø, sett innenfra kvartalet.

Når det gjelder nybyggets virkning sett utenfra kvartalet er denne også svært begrenset på grunn av eksisterende bebyggelsesstruktur innenfor kvartalet. Nybygget blir svært lite synlig fra omkringliggende offentlig rom. Dette gjelder i hele kvartalområdet. Etter at et uheldig takoppbygg for trappehus ble fjernet/tatt ut av prosjektet, synes nybygget minimalt fra Grønnegata, og heller ikke fra oppe i Hegdehaugsveien, der disse gatene topografisk ligger på høyde med eller høyere enn kvartalet. Fra kvartalsiden Uranienborgveien og Oscars gate vil nybygget ligge skjult bak den massive Uranienborgveien 11-13. Nybygget blir etter dette svært lite synlig fra offentlige rom på utsiden av kvartalet.

Klager viser til etatens redegjørelse i brev til Byrådsavdelingen for byutvikling av 05.01.2018, og anfører at vedtakelsen av det midlertidige forbudet mot tiltak som unntar Hegdehaugsveien 26 strider mot etatens egne premisser for tillatelsen, da etatens føringer ikke er ivaretatt av tiltakshaver. Føringerne som det her vises til er etatens føringer i sak 201615868 som gjelder oppføring av boligbygg med forretning i Hegdehaugsveien 26, fremsatt i e-post datert 19.07.2017 og brev datert 02.01.2018. Etatens føringer er imidlertid ivaretatt, noe som også ble opplyst i brev av 30.05.2018 fra etaten til Byrådsavdelingen for byutvikling på s. 2. Klagers anførsel kan dermed ikke føre frem.»

Byrådet skrev følgende om årsaken til at Hegdehaugsveien 26 ikke er tatt med den 11. oktober 2018:

«Årsaken til at Hegdehaugsveien 26 ble unntatt fra MFT er bl.a. at det forelå et konkret tiltak på eiendommen som etter etatens syn var tilstrekkelig godt bearbeidet med hensyn til de viktige bevaringsverdiene i kvartalet og området. Nybyggets virkning sett både innenfra og utenfra kvartalet vil etter Plan- og bygningsetatens skjønn ikke forringe det historiske kulturmiljø og bli svært lite synlig fra offentlig rom. Etaten kunne derfor ikke se at det tjente noen hensikt å stanse prosjektet ut fra kulturminnefaglige hensyn. Etaten anså det også som forvaltningsmessig uryddig og uforutsigbart å nedlegge MFT for et prosjekt som ikke påvirker bevaringsverdi eller vanskeliggjør de hensyn som kommende kvartalsplan er ment å ivareta.»

Byutviklingskomiteens flertall hadde følgende merknader til sitt vedtak hvor de ikke tok klagen til følge:

«Disse medlemmer viser til Plan- og bygningsetatens vurdering av at gjeldende tiltak er bearbeidet og tilpasset de viktige bevaringsverdiene i kvartalet og området. Nybyggets



virkning sett både innenfra og utenfra vil ikke forringe det historiske kulturmiljøet og blir svært lite synlig fra det offentlige rom. Disse medlemmer vil videre påpeke at det først og fremst er de store utbyggingsplanene i Uranienborgveien 5-7 og Parkveien 27-31 som utløser behovet for helhetlig planlegning og et midlertidig forbud mot tiltak for kvartalet. Disse medlemmer påpeker at det vil være forvaltningsmessig uryddig å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i et prosjekt hvor det gitt rammetillatelse som ikke påvirker bevaringsverdien eller vanskeliggjør de hensyn som kommende kvartalsplan er ment å ivareta. Disse medlemmer støtter derfor Plan og bygningsetatens vurdering om at byggeprosjektet ikke gir noen vesentlig negativ innvirkning på de viktige bevaringshensynene som ligger i kvartalet og ser derfor ingen grunn til å omgjøre vedtaket.»

I oversendelsen til Fylkesmannen skrev Byrådsavdelingen for byutvikling at de er kjent med at Fylkesmannen omgjorde kommunens tillatelse til tiltaket i Hegdehaugsveien 26 til avslag. De skriver videre at dersom det kommer en ny søknad for tiltak for Hegdehaugsveien 26, vil kommunen ut fra søknaden, Fylkesmannens vedtak og arbeidet med den nye arealplanen vurdere om det bør nedlegges midlertidig forbud mot tiltak også for denne eiendommen i påvente av ny plan.

Fylkesmannen viser til at det er kommunen som planmyndighet som er nærmest til å vurdere om et midlertidig forbud mot tiltak er hensiktsmessig, og for hvilke eiendommer forbudet skal gjelde.

Selv om tiltaket som kommunen har vist til i sitt vedtak og i sine begrunnelser ikke ble godkjent, har kommunen vist til at Hegdehaugsveien 26 etter deres mening kan bebygges uten at det går ut over de viktige bevaringsverdiene i kvartalet og området. Kommunen skriver også at eventuelle senere byggesøknader kan stanses ved varsling om midlertidig forbud mot tiltak hvis tiltaket viser seg uheldig for intensjonen i kommende plan. Dersom kommunen mener at et midlertidig forbud mot tiltak er nødvendig også på eiendommen Hegdehaugsveien 26, kan de nedlegge det for denne eiendommen dersom de mener at også denne eiendommen må undergis ny planlegging. Disse vurderingene bør baseres på lokalkunnskap og er av skjønnsmessig art, og Fylkesmannen er derfor forsiktig med å overprøve kommunens vurderinger.

Parkveien 27-31 ANS anfører at vedtaket er formålsløst fordi det ikke er andre kjente tiltak enn Hegdehaugsveien 26 som er omsøkt. De viser til at det andre kjente prosjektet i kvartalet er deres, og at de har god dialog med Byantikvaren i deres planarbeid. Fylkesmannen viser til at det er kommunen som er nærmest til å vurdere hvilke eiendommer som skal omfattes av et midlertidig forbud mot tiltak. I dette tilfellet valgte kommunen å ikke nedlegge et slikt forbud på eiendommen Hegdehaugsveien 26, men mener at resten av området bør undergis en ny og helhetlig planlegging. Det kommer frem av kommunens begrunnelse at det er hensiktsmessig med et midlertidig forbud i området, og at vedtaket er etter Fylkesmannens mening saklig og godt faglig forankret. Vi kan heller ikke se at vedtaket lider av saksbehandlingsfeil.

Fylkesmannen finner etter dette ikke grunn til å sette til side kommunens vurdering i saken.

Klagene har ikke ført frem, og kommunens vedtak stadfestes.



Konklusjon

Kommunens vedtak av 4. mai 2018 i sak 201801161 stadfestes. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Live Karbø Onstad
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

HEGDEHAUGSVEIEN 26 AS

Bydel Frogner

Plan- og bygningsetaten

Eidis Hueby

AUD HELEN GRANDAUNET

Byantikvaren

HARALD CHRISTIAN AARTUN

COCHS PENSJONAT AS

FORTIDSMINNEFORENINGEN I OSLO OG AKERSHUS

PARKVEIEN 27 - 31 ANS

Sameiet Oscars gate 26 v/ Kristin Zeiner-Henriksen

GRAPE ARCHITECTS AS

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 9 A med flere

HJALTE GILL ROGNSÅ

ALLGRØNN Forum for stedsutvikling v/ Erling

Okkenhaug

HOMANSBYEN VEL

General Kroghs vei 13 0379 OSLO

Uranienborgveien 11 F 0351 OSLO

Uranienborgveien 11 F 0351 OSLO