

Oslo, 16. mai 2018

Oslo kommune,
Plan- og bygningssetaten,
Boks 364, Sentrum,
0102 Oslo

Kommunens ref.: 201801161-6
Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen

Vedtak om midlertidig forbud mot tiltak – Kvartalet mellom Parkveien, Hegdehaugsveien, Oscars gate og Uranienborgveien (Camilla Collets kvartal)

Vi refererer til Plan- og bygningsetatens (PBEs) vedtak om midlertidig byggeforbud datert 4. mai 2018 hvor PBE har gjort unntak for gnr. 214/bnr. 90, Hegdehaugsveien 26, fra forbudet.

Vi vil med dette klage på PBEs beslutning om dette unntaket. Det planlagte tiltaket for gnr. 214/bnr. 90 vil hindre gjennomføring av en helhetlig plan som ivaretar kulturminneverdier og kvaliteter i eksisterende bebyggelse på en god måte og som kan se utviklingsmulighetene i kvartalet i en sammenheng. Med dette unntaket fra forbudet vil derfor formålet med planarbeidet ikke oppnås. Derfor bør unntaket oppheves og PBEs vedtak endres.

PBE har ikke krevd mange endringer av planene for det omsøkte nybygget i Hegdehaugsveien 26 med unntak av følgende anmodninger av betydning:

- Anmodning 19. juli 2017 om omprosjektering på grunnlag av Byantikvares sterke fraråding av den nederste av de to planlagte kjelleretasjene. Dette for å unngå at grunnarbeidene skulle medføre risiko for skade på antatt flåtefundament på marine sedimenter for nærliggende verneverdig murbebyggelse slik at det oppstår setningsskader.
- Samtidig PBE-anmodning om at tiltaket må trekkes inn fra grensen mot gnr. 214/bnr. 398 slik at trærne på denne naboeiendommen ikke blir skadelidende. PBE sa i sin anmodning at en forutsetning for dispensasjon fra avstandsbestemmelsen var at trærne får leve.

Med hensyn til førstnevnte anmodning sa søker 28. november 2017 at prosjektet vurderes som gjennomførbart og at tiltakshaver ønsker å opprettholde tiltaket med kjeller i to etasjer. Arbeidet foreslås utført ved etablering av Jetgrunn sement/betongsøyler for grunnforsterkning.

En forutsetning for å unngå skade på antatt flåtefundament under nabobygning er at grunnvannsspeilet ikke senkes i forbindelse med grunnarbeidet eller senere slik at det introduseres betingelser for råteskader på fundamentet under eller etter anleggsperioden. Det verneverdige murbygget i Hegdehaugsveien 24 har fasade i grenseskillet mot Hegdehaugsveien 26, og nybygget i Hegdehaugsveien 26 er planlagt med vegg i samme grenseskille. Av den grunn vurderes det planlagte grave- og fundamenteringsarbeidet som særlig risikofyllt for det antatte flåtefundamentet for bygningen i Hegdehaugsveien 24 som kan komme i direkte kontakt med den dype byggegropen for det planlagte tiltaket i Hegdehaugsveien 26.

Den foreslåtte arbeidsmetoden krever normalt langt større utstyr enn hva som kan passere via tilgjengelig adkomst fra offentlig ferdselsåre til anleggsområdet. Plan- og bygningsloven krever at slik adkomst eller tinglyst rett til annen adkomst, eller at det på annen måte kan etableres en lovlig adkomst som kommunen godtar som tilfredsstillende, skal være sikret før oppføring av bygning kan godkjennes. Søker har ikke gitt noen informasjon om hvordan en dokumentert tilfredsstillende og lovlig adkomst kan anordnes.

Med hensyn til sistnevnte av disse PBE-anmodningene sier søker i nevnte tilleggsopplysninger at "det midterste almetreet kommer i konflikt med det omsøkte prosjektet og ønskes fjernet". Søker nevner imidlertid 6. februar at "det er uproblematisk å beholde det ene viktigste treet". Søker angir ikke hvilket tre søker mener er viktigst eller hvor det er plassert. Faktum i denne sammenheng er at to viktige almetrær, begge på naboeiendommen gnr. 214/bnr. 398, står like nær inntil grensen til gnr. 214/bnr. 90. Begge trærne må derfor forventes å bli skadelidende i samme grad på grunn av det omsøkte tiltaket. Det foreligger ingen begrunnelse for søkers utsagn om at bare ett tre må fjernes. Etter tilleggsopplysningene i november har søker ikke foretatt noen omprosjektering av tiltaket for å kunne bevare trærne og derved tilpasse sine byggeplaner i henhold til PBEs anmodning.

PBEs vedtak 4. mai siterer likevel søkers utsagn 6. februar om at "prosjektet har vært bearbeidet i konstruktiv og god dialog med PBE og at alle tilbakemeldinger er enten ivarettatt eller dokumentert og utkvittert". PBE sier i vedtaket at etaten langt på vei er enig i søkers momenter i klagen. Hvilke tilbakemeldinger er det så søker har ivarettatt? Kanskje vil søker anføre murstrukturen for den dominerende, lukkede fasaden mot Badehusgaden, bedret brannsikring og et lavere trappehus på taket av bygget. Sistnevnte medfører at byggets totalhøyde over gateplan er blitt redusert fra 24,85 til 23,8 meter, dvs. en reduksjon på 1,05 meter. Gesimshøyden over gateplan er imidlertid uendret og fremdeles 80,3% høyere enn dominerende høyde for nærliggende bygninger i Hegdehaugsveien. Er det ikke slik at på bakgrunn av dette misforholdet i bygningshøyde og på bakgrunn av lignende forhold av vesentlig negativ betydning for naboer og for bymiljøet, må resultatet av søkers nevnte planendringer anses å være av svært beskjeden betydning?

I Byantikvarens (BYAs) fraråding 3. april 2017 av det planlagte nybygget ble det i hovedsak anbefalt et maksimalt fotavtrykk tilsvarende eksisterende bakgårdsbygning, at bygningshøyden ble redusert, at planlagte utvendige trapper ble tatt inn i bygget, og at det ble lagt stor vekt på et "rolig" arkitektonisk uttrykk uten mange ulike elementer og varierende materialbruk. Nevnte anbefalinger vurderes som grunnleggende krav for å unngå at nybygget skal fremstå som svært dominerende overfor eksisterende bygninger bestående av verneverdige småhus og lave murbygninger, og å unngå at nybygget skal mangle all visuell sammenheng med det historiske bymiljøet.

BYAs anbefaling og nevnte hensyn ligner innsigelse fra Riksantikvar og BYA knyttet til reguleringsplan 1997-2001 med planlagt omfattende ny bebyggelse i Parkveien 27-31. I denne saken tok Miljøverndepartementet endelig avgjørelse om ikke å tillate slik bebyggelse i det historiske bymiljøet og besluttet fredning av de aktuelle bygningene med tilhørende bymiljø. Tilsvarende hensyn gjelder i foreliggende sak og blir av vesentlig betydning når det nå skal utarbeides en helhetlig plan for kvartalet. PBE har tilsynelatende ikke lagt vekt på nevnte anbefalinger og synes i sin redegjørelse 5. januar 2018 å begrunne dette med at BYA i sin uttalelse 30. november 2017 om bevaringsplan for området ikke har redegjort nærmere for de negative konsekvensene utover at nybygget vil svekke verneverdiene i området. Men er ikke det en grei begrunnelse når hensikten med planen er å bevare disse verdiene og utvikle området på dette grunnlaget på en helhetlig måte sammen med nevnte naboeiendommer omfattet av Miljøverndepartementets fredningsvedtak i 2001 for bevaring av kulturminner?

PBE har heller ikke så vidt vites besvart eller i sin vurdering og behandling av denne byggesaken i Hegdehaugsveien 26 lagt synlig vekt på redegjørelse 30. desember 2017 fra Advokatfirmaet Hjort DA. Dette dokumentet gir en begrunnet forklaring hvorfor det planlagte tiltaket er i strid med en rekke krav som hver for seg gjør at byggesøknaden må avslås. Tiltaket er avhengig av flere svært omfattende dispensasjoner hvor ulempene knyttet til disse må vurderes å være klart større enn fordelene etter en samlet vurdering. Som forklart i advokatfirmaets redegjørelse, er de omsøkte dispensasjonene dårlig begrunnet, og andre nødvendige dispensasjoner er ikke tatt med i søknaden.

På grunnlag av PBEs forvarsel 24. januar 2018 sendte søker 6. februar en henvendelse som i realiteten er en klage på det midlertidige byggeforbudet. Søker ba om at gnr. 214/bnr. 90 ikke ble omfattet av forbudet eller alternativt at det omsøkte byggeprosjektet kunne gjennomføres selv med et vedtak om byggeforbud.

Klagen ble levert selv om PBE i nevnte forvarsel kunngjorde at det ikke var mulig å klage på varslet, men at eventuell klage kunne leveres når det midlertidige forbudet var vedtatt. Likevel har altså etaten akseptert klagen. PBE har behandlet den allerede før vedtaket om byggeforbud ble fattet og angir i vedtaket 4. mai at etter en "konkret vurdering" har etaten kommet frem til at gnr. 214/bnr. 90, Hegdehaugsveien 26, ikke skal omfattes av vedtaket. PBE redegjør i liten grad for momentene i denne konkrete vurderingen utover langt på vei å erklære seg enig i søkers anførsler. PBEs formulering må oppfattes slik at tillatelse til oppføring av det omsøkte nybygget vil bli innvilget selv om etatens nevnte betingelser for slik tillatelse ikke er imøtekommet og selv om søkers levering av klage er i strid med kunngjøringen om adgang til klage nevnt i etatens forvarsel 24. januar.

I redegjørelse 5. januar 2018 til Byrådsavdeling for byutvikling sa PBE at etaten ikke finner det hensiktsmessig å stoppe den pågående byggesaken i Hegdehaugsveien 26 for å innlemme dette prosjektet i en større reguleringsplan for kvartalet forutsatt at etatens føringer ivaretas av tiltakshaver. PBE sa at dersom dette ikke skjer, bør forbud mot tiltak også gjelde Hegdehaugsveien 26. Når så disse føringene ikke er blitt ivaretatt, strider PBEs vedtak 4. mai mot etatens egne premisser for tillatelse.

I møte 15. januar 2018 med representanter for Frogner bydelsutvalg ble det klargjort at både bydelen og PBE er underlagt politisk styring slik at dersom det kommer et pålegg fra politikerne i saken, så vil etaten følge det. PBE fikk et slikt pålegg 22. januar fra Byrådsavdeling for byutvikling. Er det da slik at PBE likevel insisterer på å fastholde sitt tidligere mangelfullt begrunnede standpunkt gjennom vedtak om nevnte unntak for gnr. 214/bnr. 90 og derved ikke etterkomme byrådsavdelingens anmodning 22. januar? Som anført ovenfor, vil PBEs standpunkt og nevnte unntak i avgjørende grad hindre gjennomføring av en helhetlig plan og medføre at det uttalte formålet med planarbeidet ikke oppnås.

Av nevnte grunner mener vi at etatens vedtak må omgjøres slik at også gnr. 214/bnr. 90 omfattes av det midlertidige forbudet mot tiltak.

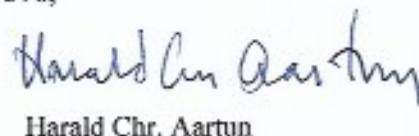
For Sameiet Uranienborgveien 11 Nord, gnr. 214/bnr. 398,



Aud Grandtunet



Fjalte Gill Rognså



Harald Chr. Aartun

Kopi:

- Grape Architects AS, Ruseløkkveien 26, 0251 Oslo, mb@grape.no
- Hegdehaugsveien 26 AS v/Union Eiendomskapital AS, Postboks 1715, Vika 0121 Oslo, henningsen@union.no
- Byrådsavdeling for byutvikling, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@byr.oslo.kommune.no
- Bydel Frogner, Postboks 2400 Solli, 0201 Oslo, postmottak@bfr.oslo.kommune.no
- Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo, postmottak@bya.oslo.kommune.no
- Fortidsminneforeningen, Oslo og omegn lokallag, Maridalsveien 120, 0461 Oslo
- Byutviklingskomitéen, Rådhuset, 0037 Oslo, postmottak@oslobystyre.no
- Homansbyens Vel v/Pål Klouman, klouman@online.no
- Allgrønn v/Erling Okkenhaug, erling@okkenhaug.com