

Notat

Sak: Byggesaksnr. 201615868 og 201801161, Oslo kommune.
Tilsynelatende feil og uoverensstemmelser i Plan- og bygningsetatens (PBEs) saksbehandling.

Til: Homansbyens Vel

Fra: Hjalte Gill Rognså, seksjonseier/beboer i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord
Maren Aartun, seksjonseier/beboer i Sameiet Uranienborgveien 11 Nord

Dato: 12. oktober 2018

Søker av tiltak i Hegdehaugsveien 26 (H26) synes gjentatte ganger å ha gitt feil og mangelfulle opplysninger som PBE deretter har benyttet i sin saksbehandling. Det har tilsynelatende gitt grunnlag for feil vurderinger og ført til vedtak uten rimelig saklig begrunnelse og i ensidig tiltakshavers favør.

Foreliggende notat er basert på en gjennomgang av PBE-vurderinger og vedtak slik de er beskrevet i følgende dokumenter:

- a) PBEs rammetillatelse 28. mai 2018, saksnr. 201615868
- b) PBEs begrunnelse 30. mai 2018 for unntak fra midlertidig byggeforbud for H26, saksnr. 201801161,

samt i andre dokumenter nevnt i notatet.

Noen eksempler:

1. Gamle, høye trær

På sameiet Uranienborgveien 11 Nords (U11Ns) eiendom fins to gamle, store almetrær med senter av stammene ca. 0,5 meter fra grenseskillet til H26. I tillegg fins et gammelt eiketre ca. 3,5 meter fra dette grenseskillet. I søknad 3. oktober 2016 om rammetillatelse nevnes disse trærne som særlig grunn for dispensasjon fra bestemmelse om bygningshøyde: "Nytt (byggnings-)volum ligger bak eksisterende trerekke og får derfor særlig liten synlighet mot det verneverdige området sydvest for tiltaket".

U11Ns merknader 26. april 2017 kommenterer dette slik: "På eiendommen til Uranienborgveien 11 er det to gamle, høye trær svært nær grenseskillet til Hegdehaugsveien 26 og et tredje ca. 3,5 m fra dette grenseskillet. Vi mener at disse trærne er av betydning for bymiljøet i området. Den sydvestre vegg av de nederste etasjene av det planlagte bygget vil ligge i nevnte grenseskille Det planlagte tiltaket vurderes derfor å få en negativ virkning på verdifull vegetasjon i området."

I søkers supplering 19. juni 2017 av søknaden er vurderingen av trærne endret slik: "Det stilles spørsmål ved om eksisterende tre på nabotomten vil måtte fjernes som en del av tiltaket da det antas å ha røtter inn på tomten til Hegdehaugsveien 26. Dette er en sannsynlig risiko, men det vises i den sammenheng til nabolovens § 3. «Er det ikke nemnende om å gjera for eigaren eller for naturmangfaldet på staden, må eigaren ikke ha tre som er til skade eller serleg ulempe for grannen, nærare hus, hage, tun eller dyrka jord på granneeigedommen enn tredjeparten av trehøgda.» Vi mener at dette treet både står for tett på nabotomten, og at det er til ulempe, slik at nabo ikke kan påberope seg dette som grunn til å hindre en utvikling på tomten."

U11N kommenterte dette i merknader 15. juli 2017: "Søker angir fjerning av ett tre og gir dermed etter vår vurdering ny feil opplysning. Slik vi har påpekt, er det klar risiko for at tre gamle trær må

fjernes. Vi ber søker korrigere opplysningene eller redegjøre for hvordan byggearbeidene skal utføres slik at man sikrer mot skade på øvrige trær. Søker sier nå at "dette treet står for nær nabotomten, at det er til ulempe" og henviser til nabolovens §3 som grunnlag for fjerning. Oss bekjent har dette synspunktet og krav om fjerning ikke blitt fremmet tidligere på vegne av Hegdehaugsveien 26. Det gjør disse trærne direkte knyttet til det planlagte tiltaket og medfører etter vår vurdering at søker må gi en korrekt redegjørelse for konsekvensene av planlagte byggearbeider. Trærne fantes lenge før vårt sameie ble etablert. Trærne er av betydning for bymiljøet i området. Det er et felles anliggende og en verdi som vi har et felles ansvar for ikke å gjøre skade på."

PBE uttalte så i E-post 19. juli 2017 til søker: "Videre er etaten svært opptatt av at eksisterende trær i nabogrensen mot sørvest får bestå. Det er her snakk om tre store trær hvor ett av de ligger helt i nabogrensen. Vi har derfor kommet til at en forutsetning for å gi dispensasjon fra avstandsbestemmelsen er at trærne får leve. Vi anmoder dere derfor om at tiltaket blir trukket inn fra den aktuelle nabogrensen nok til at trærne ikke blir skadelidende."

Kommentar:

I sin supplerings 28. november 2017 av søknaden om rammetillatelse henviser søker til vurdering foretatt av den arboristen som søker da hadde engasjert. Om tiltakets konsekvenser for de omtalte trærne uttaler søker: "Plassering og tilstand til eksisterende trær på nabo-eiendom er vurdert på ny. Det midterste almetreet kommer i konflikt med omsøkt prosjekt og ønskes fjernet." Senere uttalelse 6. februar 2018 fra søker sier at "det er uproblematisk å beholde det ene viktigste treet".

Nevnte rapport fra arborist, datert 21. august 2017, nevner følgende om det ene av de to almetrærne: "Siden treet står der det gjør, inntil veggen, vil det heller ikke være tilrådelig å fjerne den eksisterende muren ned til det lavere planet som er i Hegdehaugsveien 26. Fjernes denne veggen vil det kunne ødelegge stabiliteten til treet med risiko for at det velter som resultat". Videre sier rapporten om det andre almetreet: "Siden det står på rekke med almen over, vil også dette treet utgjøre en potensiell risiko hvis muren fjernes."

Nevnte uttalelser fra søker viser gjentakende feilinformasjon. U11N kommenterte dette slik i merknader 16. mai 2018 til PBEs vedtak 4. mai om unntak for H26 fra det midlertidige byggeforbudet i kvartalet: "Faktum i denne sammenheng er at to viktige almetrær, begge på naboeiendommen gnr. 214/bnr. 398 (dvs. U11Ns eiendom), 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."

Også i E-post 24. mai 2018 sier søker at "det ene almetreet antas å kunne bevares", men søker angir her følgende viktige forbehold: "Dette må avklares nærmere med tanke på om den eksisterende muren kan stå eller ikke og hvordan kjeller bygges."

Når PBE unnlater å påtale dette forbeholdet overfor søker, må det oppfattes slik at PBE aksepterer riving av støttemuren i fall tiltakshaver finner en slik fjerning nødvendig eller hensiktsmessig. Realistisk sett må det vurderes som et sannsynlig resultat og videre i så fall sannsynlig at begge de to almetrærne må felles som konsekvens av at muren fjernes.

Noen dager etter nevnte E-post fra søker unnlot PBE i sin rammetillatelse, dokument a), å gi noen kommentar eller opplysning om søkers forbehold, men fremholdt fortsatt følgende tvilsomme opplysning: "Tiltaket gjennomføres kun ved å fjerne ett av tre større trær."

Situasjonsplan vedlagt søkers supplerings 28. november 2017 viser trekroner for de aktuelle trærne som så vidt rekker innenfor H26s grenseskille. Det er feil. I virkeligheten strekker kronene seg langt innenfor grenseskillet og frem til SV-fasaden av det planlagte nybygget. Trekronene vil fylle planlagte balkonger med grener og løvverk. Også dette gjør at nybygget vil komme i klar konflikt med trærne. Det er en konflikt som tilsynelatende bare kan unngås ved en vesentlig endring av planene for nybygget i samsvar med PBEs anmodning 19. juli 2017 om at

"tiltaket blir trukket inn fra den aktuelle nabogrensen nok til at trærne ikke blir skadelidende".

Som anført i U11Ns merknader 15. juli 2017 er *"trærne av betydning for bymiljøet i området"*. Grønnstrukturen er viktig for naturmangfoldet og for dem som bor i området og vil få øket betydning innen rammen av en helhetlig plan som tar sikte på utvikling av områdets kulturhistoriske kvaliteter og kvartalets miljømessige potensiale. Søker har likevel med nabolovens §3 som begrunnelse hevdet krav om fjerning. Kravet synes være gjort uten hensyn til det forbehold som lovparagrafen setter slik sitert i søkers supplering 19. juni 2017 av søknaden. Nevnte forbehold i loven bør gjelde i foreliggende tilfelle. Manglende overholdelse av dette gir grunn til spørsmål om hva skal til for at lovens forbehold skal komme til anvendelse i saker hvor dette strider mot utbyggers interesser?

PBE synes altså i løpet av et drygt år å ha valgt å overse gjentatte korrigeringer av opplysninger som lett ville latt seg verifisere ved befaring. Det reiser spørsmål om bevisst ønske fra PBEs side om å unngå oppfølging av egen forutsetning 19. juli 2017 for innvilgning av rammetillatelse og isteden uten påvist faktisk grunn hevde at kravet er innfridd. PBEs saksbehandling gir i dette tilfelle inntrykk av å ha vært feil og usammenhengende og resultert i konklusjoner uten saklig begrunnelse.

2. Fundamentskade på tilstøtende bygninger

Byantikvar sier i brev 3. april 2017 til PBE: *"Byantikvaren fraråder sterkt utgraving av ny kjeller i to etasjer på tomten og under den opprinnelige murgården i Hegdehaugsveien 26 på grunn av faren for setningsskader på bygningen og bygninger i nærområdet som ikke er fundamentert i fjell."*

I E-post 19. juli 2017 til søker sier PBE: *"I etterkant av Byantikvarens uttalelse har vi hatt en avklaringsprosess internt i etaten og mellom PBE og Byantikvaren. Byantikvaren har sterkt frarådet utgraving av kjeller lenger ned enn eksisterende kjellernivå i dagens murbebyggelse. Plan- og bygningsetaten er på lik linje med Byantikvaren svært bekymret for at utgraving av kjeller over 2 etasjer skal medføre setningsskader på den bevaringsverdige bebyggelsen på eiendommen og tilliggende eiendommer. Vi anmoder dere derfor om å endre tiltaket slik at nederste kjellernivå utgår og at det slik ikke graving vil endre grunnforholdene slik at man risikerer setningsskader på murbebyggelsen."*

I redegjørelse 28. november 2017 meddelte søker at tiltakshaver ikke ønsket å imøtekomme denne anmodningen: *"Det er gjort en mer detaljert vurdering av risiko ved etablering av kjeller med uttak av masser ned til ca. kote 31. Prosjektet vurderes som gjennomførbart uten at det skal gi risiko for setningsskader på tilstøtende eiendommer. Det vises til notat utarbeidet av Structor Geomiljø AS, se vedlegg F-12. Tiltakshaver ønsker derfor å opprettholde tiltaket slik det er omsøkt med utgraving av kjeller over 2 etasjer."*

U11N kommenterte saken i merknader 16. mai 2018 til PBEs unntak for H26 fra det midlertidige byggeforbudet i kvartalet: *"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 mur-bygget 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 H26."*

PBE har unnlatt å kommentere realitetene i innholdet av U11Ns merknader. PBE har isteden endret sin vurdering til støtte for tiltakshavers avvisning av nevnte PBE-anmodning. Under kapittel "Nybyggets utforming og påvirkning av antikvariske verdier" side 5 i dokument a) sier derfor PBE: *"Når det gjelder utgraving av kjeller som Byantikvaren er sterkt skeptisk til mht. mulige setningsskader/områdestabilitet, er dette et teknisk forhold som er faglig redegjort for vil bli gjennomført uten geotekniske konsekvenser for nabobebyggelse. Ansvarlig søker har*

ettersendt et geoteknisk notat der prosjektet vurderes som gjennomførbart uten at det skal gi risiko for setningsskader på tilstøtende eiendommer."

Kommentar:

Geoteknisk notat som søker og PBE refererer til, gir opplysninger om antatte grunnforhold og betingelser for å unngå setningsskader på tilstøtende bygninger. Notatet informerer om planlagt anvendelse av Jetgrunn-metoder til forsterkning av dårlig byggegrunn, men uten konkret informasjon om hvordan det kan sikres at betingelser for å unngå fundamentskader på nabobygninger som ligger vegg-i-vegg med det planlagte nybygget skal kunne overholdes under og etter byggeperioden. Søker gir heller ingen informasjon om hvordan utstyr av typisk omfang knyttet til Jetgrunn grunnforsterkning skal kunne bringes frem til og plasseres på H26s byggetomt.

PBEs begrunnelse 30. mai 2018 for hvorfor H26 er holdt utenfor vedtak om midlertidig byggeforbud sier at *"forholdet er og skal ivaretas av ansvarsrettsystemet*". Også i søkers *"Uttalelse til klage - Hegdehaugsveien 26"* datert 4. juli 2018, refereres det til ansvarsretten. Det blir videre informert om at *"Det vil bli gjennomført registrering av tilstand på naboeiendommer før oppstart. Det vil bli tegnet forsikring for eventuelle skader på tredjepart,*"

Bygningen i H24 er i denne sammenheng trolig den mest utsatte bygningen. Søker unnlater å nevne at H24 har samme hjemmelshaver som H26 noe som synes å etterlate spørsmål om tiltakshaver i H26 kan komme til å bli erstatningsansvarlig overfor seg selv. Eventuell påført skade på fundamentet for den verneverdige industribygningen i H24 vil over tid kunne medføre behov for riving og derved frembringe mulighet for tiltakshaver til oppføring av ny bygning med tilsvarende høy utnyttelsesgrad som det planlagte tiltaket i H26 hvor altså PBE nå har innvilget nødvendige dispensasjoner og rammetillatelse til oppføring.

3. Bygningshøyde

Avsnittet om PBEs begrunnelse for bygningshøyden, side 7, i dokument a) sier: *"Det er kartlagt en dominerende høyde i dette området som nybygget kan identifiseres til og som det plasseres inn i, og vi legger til grunn at det foreligger en høydereferanse på 15,3 meter iht. søknadsopplysninger. Nybygget opplyses med en teknisk høyde under 22,1 meter. Plan- og bygningsetaten legger ut fra innsendte snitt og fasadetegninger og redegjørelse til grunn en teknisk høyde på 22,04 meter for byggverket. Hensynet bak kommuneplanens høydebestemmelse blir derfor åpenbart ikke vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon for en teknisk byggehøyde på 22,04 meter."*

Allerede i U11Ns merknader 26. april 2017 ble dette kommentert: *"Søknaden argumenterer for å tillate en høyde av nybygget lik "dominerende høyde" i området med et tillegg på ca. 7 m og nevner tre 4-etasjes bygg på østsiden (dvs. på andre siden av Hegdehaugsveien) samt et 4-etasjes bygg på vestsiden nederst i Hegdehaugsveien som basis for beregning av dominerende høyde. Nevnte bygninger er etter vår oppfatning for fjernt plassert til at de utgjør et rimelig sammenligningsgrunnlag. Vi mener isteden at bygningshøyden bør vurderes i forhold til de tre 3-etasjes bygningene som ligger på rekke på vestsiden av Hegdehaugsveien nær det planlagte nybygget. Gesimshøyden for disse bygningene tilsier en dominerende høyde lik 12,2 m. Den omsøkte 22,1 m høye bygningen blir dermed over 80% høyere enn dominerende høyde for nåværende nærliggende bygninger i Hegdehaugsveien."*

Ny gjennomgang av søknaden og forholdene i området gir nå grunn til følgende kommentar:

Som grunnlag for beregning av dominerende høyde har søker i dispensasjonssøknaden 3. oktober 2016 valgt å benytte høyden for én 5-etasjes bygning i Parkveien 25 på hjørnet mot Hegdehaugsveien samt annen høy bygning i Parkveien 23, denne feilaktig angitt med Hegdehaugsveien som gateadresse. I tillegg har søker funnet tre 4- og 5-etasjes bygninger på motsatt side av Hegdehaugsveien i forhold til H26. På motsatt side er det relativt høyere bygninger enn på samme

side av gaten som det planlagte nybygget. På samme gateside som H26 har søker bare funnet én høy bygning med adresse Hegdehaugsveien, nemlig H24. Denne bygningen har søker da valgt å inkludere sammen med ovennevnte andre høye bygninger i sitt beregningsgrunnlag.

Kommuneplan presiserer at *"dominerende" skal forstås som det karakteristiske for området, ikke det volummessig mest synlige*". Faktorer som avstand og avvikende høyde gjør at flertallet av de nevnte bygningene ikke kan anses som karakteristiske for området. Isteden må den ensartede rekken av nærliggende bygninger omfattende H24, H26, H28, H30 og H30B anses å være karakteristisk bebyggelse og korrekt grunnlag for beregning av dominerende høyde for det aktuelle området. Av nevnte bygninger, alle på samme side av Hegdehaugsveien som H26 og alle på tre etasjer med unntak av H24-bygningen, har søker valgt å unnlate H30B fra oversikten og derved redusert lengden av nevnte karakteristiske bygningsrekke. I tillegg har søker i dispensasjonssøknaden tilsynelatende valgt å angi høyden for H24-bygningen opp til overkant av tak-karnapp istedenfor til bygningsgesims.

Ovennevnte presisering i kommuneplan tilsier at søkers anførte dominerende høyde er beregnet på feil grunnlag. PBEs tilsynelatende mangelfulle kontroll og aksept av søkers beregningsgrunnlag medfører mulighet til å fortolke begrepet *"dominerende høyde"* ut fra hva kan synes hensiktsmessig for å oppnå søkers/tiltakshavers målsetning med prosjektet. Det gir mulighet til feil spesifisering av beregningsgrunnlag og dermed i realiteten mulighet for søker/tiltakshaver til i betydelig grad selv å bestemme høyden for ny bygning.

4. Himmelretning og solforhold

Kommentar:

Sol- og skyggediagram vedlagt søkers supplering 19. juni 2017 av rammesøknaden viser noen sol-/skygge-situasjoner som virker urimelige. Det gjelder eksempelvis situasjonen 1. mai kl. 08:00 hvor det er sol på bakkeplan ved N-hjørnet av U11N-bygget etter utbygging av H26, men ikke før. Videre viser situasjonen før utbygging 20. mars og 22. september kl. 08:00 at det er sol på U11Ns NØ-fasade, men ikke ved samme klokkeslett 1. mai da jo solen står høyere over horisonten og derfor gir bedre sollys-dekning. Diagrammene mangler beskrivelse med forklaring og etterlater spørsmål om troverdighet.

I avsnitt om PBEs begrunnelse for å gi dispensasjon fra plasseringsbestemmelse side 8 i dokument a) gjentar PBE informasjon fra søker og sier: *"Når det gjelder solforholdene for 214/398 – Uranienborgveien 11 – ligger nybygget plassert mot det nordøstlige hjørnet av eiendommen. Grunnet himmelretningen blir solforholdene også her ikke, eller marginalt påvirket."*

Som blant annet situasjonsplanen for prosjektet viser, er søkers og PBEs angivelse av himmelretningen feil. Nybygget i H26 er planlagt plassert mot østre hjørne av eiendommen 214/398 (U11N-bygningen). Plasseringen gjør at midten av nybyggets SV-fasade, dvs. fasaden som vender mot U11N-bygningen, vil ligge øst-sør-øst for midten av den berørte fasaden for denne bygningen. Nybygget vil derfor komme til å skygge for sol på ulike deler av U11Ns NØ-fasade fra tidlig morgen frem til formiddag deler av året.

Søkers underlag og informasjon om tiltakets negative konsekvenser for lysforholdene på nabo-eiendommer er altså tilsynelatende feil og mangelfulle. Opplysningene ville vært lett å kontrollere, og PBE har hatt mulighet og nødvendig underlag for dette. PBE synes isteden å ha benyttet søkers tilsynelatende feil opplysninger direkte i sin vurdering og i sin begrunnelse og vedtak om rammetillatelse for tiltaket i H26.

5. Adkomst

Søker uttalte i sin supplering 19. juni 2017 av søknaden: *"Byggeplassen vil arrangeres slik at den er til minst mulig sjenanse og ulempe for omgivelsene. Byggherre og utførende entreprenør vil ha fokus på dette. Byggherre og entreprenør, med tilhørende prosjekteringsteam, vil gjennomføre tradisjonelle risiko- og konsekvensutredning før oppstart. Adkomst til byggeplass vil trolig foregå fra Hegdehaugsveien med de restriksjoner og føringer som foreligger."*

I dokument a) side 12 uttalte PBE: *"Plan- og bygningsetaten er ikke enig i at bygget ikke har adkomst jfr. pbl §27-4, da eiendommen ligger direkte til offentlig vei åpen for alminnelig ferdsel"*.

Kommentar:

Søkers uttalelse inneholder i hovedsak selvfølgeligheter hvor annet enn hva søker nevner ville vært oppsiktsvekkende. Problemet i denne saken er de spesielle restriksjonene knyttet til adkomst til anleggsområdet i H26. Disse etterlater avgjørende spørsmål om prosjektet er teknisk gjennomførbart. I søkers uttalelse nevnes slike restriksjoner, men søker unnlater å gi noen konkret opplysning om hva disse innebærer eller hvordan søker mener nødvendig adkomst kan sikres til tross for disse restriksjonene.

I PBEs ovennevnte uttalelse unnlater PBE følgende informasjon av klar relevans: Adkomst til offentlig vei (dvs. Hegdehaugsveien) for det planlagte nybygget i H26 er via en trang passasje med bygningsvegger på hver side og begrenset i høyden av portal. Bredden på ca. 1,8 meter gir tilsynelatende ingen adkomstmulighet til nybygget for vanlig motorisert kjøretøy hverken under eller etter byggeperioden.

Passasjen gir ikke noen adkomstmulighet for vanlig brannbil. Ved eventuelt branntilfelle i H26s hovedbygning slik at nevnte passasje blir sperret, synes beboerne i nybygget å mangle rømningsmulighet i en situasjon hvor brannen utvikler seg til også å omfatte nybygget. Beboerne synes i en slik situasjon å være stengt inne i en brannfelle.

6. Eksteriørmessig samsvar med verneverdig nabobygning

Første avsnitt (side 1), i PBEs dokument b), sier: *"Nybyggets høyde og materialitet er godt tilpasset den gamle fabrikkbygningen i Hegdehaugsveien 24."*

Kommentar:

Nybygget i Hegdehaugsveien 26 er planlagt å ligge vegg-i-vegg med nevnte gamle fabrikkbygning som har en SV-fasade bestående av upusset tegl. Nybyggets SV-fasade viser isteden store glassflater og rekker av balkonger og fremstår i sterk kontrast til den gamle H24-bygningen. En slik kontrast må vurderes som særlig skjemmende i et bymiljø med en rekke verneverdige og fredede bygninger.

PBEs utsagn vurderes derfor å være faktisk feil og misvisende.

7. Bevaringsverdig småhusbebyggelse i Hegdehaugsveien 28-30

Første avsnitt (side 1), i PBEs dokument b), sier: *"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."*

Kommentar

Nybygget i H26 er planlagt å ligge hjørne-mot-hjørne og med svært dominerende høyde over den gamle "Stallen" som er på Gul liste (i vedlegg til søknaden om rammetillatelse betegnet som "Uthus Hegdehaugsveien 28") og som utgjør en del av nevnte "bevaringsverdige småhusbebyggelse og byrom ved "Badehusgata" ved Hegdehaugsveien 28 og 30". Nybygget er altså avgjort ikke langt unna den verneverdige småhusbebyggelsen slik PBE hevder, men isteden i direkte kontakt med en av disse bygningene. Faktiske forhold fremgår av situasjonsplanen for prosjektet som PBE er kjent med; en situasjon lett registrerbar ved PBEs befaring.

Innen rammen av en helhetlig plan for området vil nybygget føre til redusert attraktivitet for nevnte "bevaringsverdig småhusbebyggelse og byrom". Nybyggets ca. 22 meter høye, dominerende murvegg i tomtegrensen til H28 vil dekke størstedelen av nåværende åpne område og effektivt stenge for sollys. Det vil endre byrommet til en lukket, mørk bakgård. Nybygget i H26 vil således i avgjørende grad begrense mulighetene for fremtidig anvendelse av dette området og av de verneverdige bygningene som del av en helhetlig plan. Det vil føre til en vesentlig forringelse av verdien av dette byrommet som etter riving av nåværende bakgårdsbygning i H26 og sammen med tilstøtende nabo-områder vil komme til å inneholde utelukkende verneverdige gamle bygninger.

Eier av H28-30 har i brev 15. juni 2018 til PBE kommentert saken slik: "Som nærmeste nabo vil jeg ikke godkjenne eksisterende planer for nybygg. Dette både på grunn av solforholdene som vil bli skadelidende med et så høyt bygg og faren for setningsskader på mine verneverdige hus. I tillegg kommer faren for å ødelegge trærne i området. Dessuten har kvartalet store kulturhistoriske kvaliteter som ikke må forringes. I det hvite huset i Hegdehaugsveien 28 har Roald Amundsen bodd ett år, Smia ble i sin tid brukt til å sko Slottets hester, og Pythagorassenteret i nr. 30 ble opprinnelig bygget som Oslos andre offentlige bad."

PBEs tilsynelatende feil og misvisende utsagn og argumentasjon har bidradd til PBE-vedtak som synes å ville frembringe avgjørende forringelse og en vesentlig negativ påvirkning på nevnte "bevaringsverdige småhusbebyggelse og byrom" i H28-30.

8. Bakgrunn for kravet om områdeplan

Øverst i 4. avsnitt (side 2), dokument b), sier PBE: "Plan- og bygningsetaten har ment, og lagt til grunn, at det er de større utbyggingsplanene i Uranienborgveien 5-7 og Parkveien 27-31 som har utløst et behov for enhetlig reguleringsplan for å sikre bevaringsverdier i kvartalet."

Kommentar:

Kravet om en helhetlig plan for kvartalet ble først fremmet i U11Ns merknader 26. april 2017 til det planlagte tiltaket i H26. I disse merknadene nevnes følgende: "Tillatelse og dispensasjoner i den foreliggende saken vil sette retningslinjer og føringer for hvilke krav som skal stilles til slike mulig fremtidige prosjekter med vesentlige konsekvenser for bymiljøet i dette området. Det tilsier etter vår vurdering et klart behov for en samlet plan for området før det eventuelt innvilges byggetillatelse for enkeltstående prosjekt slik det nå er søkt om for Hegdehaugsveien 26".

Kravet ble således utløst av det planlagte H26-tiltaket og ikke av eventuelle byggeplaner for Parkveien 27-31/Uranienborgveien 5-7. Kravet fremkom av ovennevnte grunner og fordi tiltaket i H26 ble vurdert å ville påvirke eksisterende bymiljø, verdifull grønnstruktur og verneverdige nabobygninger på svært negativ måte.

Uten dokumentasjon som tilsier annet, må derfor PBEs utsagn 30. mai 2018 anses å være faktisk feil og misvisende.

9. Gang-/sykkelforbindelse Hegdehaugsveien-Parkveien-Uranienborgveien-Oscars gate

PBE nevner nederst i 4. avsnitt (side 2), i dokument b): *"Tomtespranget i eiendomsgrensen Hegdehaugsveien 26 og Uranienborgveien 11-13, der Hegdehaugsveien 26 ligger om lag 2 meter lavere, vil gjøre tomtearronding for vei svært vanskelig, både i seg selv, samt også i anleggsfase uten å skade viktige verdifulle trær i tomtegrensen her."* (PBE har her inkludert Uranienborgveien 13 noe som antas å være feilskrift.)

Kommentar:

Etter innfart fra Parkveien til tomteområdet Parkveien 27-31 heller terrenget nedover mot nordøst, dvs. mot hjørne grensende til H24, H26 og tomten tilhørende U11N-sameiet. Også fra H26s inngangsportal ved Hegdehaugsveien faller terrenget nedover mot dette hjørnet. Innen rammen av en helhetlig plan for kvartalet vil det da være naturlig å vurdere en heving av de aktuelle områdene for Parkveien 27-31 og for H26 med sikte på et felles bakkeplan for disse eiendommene. Det vil frembringe mulighet for gang- og sykkelforbindelser uten avsatser mellom Uranienborgveien, Parkveien, Hegdehaugsveien og Oscars gate og bidra til at kvartalet kan fremstå som et helhetlig miljøområde. Nytt omkringliggende bakkenivå for *"verdifulle trær i tomtegrensen"* vil da komme til å samsvare tilnærmet med nåværende bakkenivå ved foten av trestammene og således bedre trivselsforholdene for disse trærne. Det er altså vanskelig å se noen faktisk grunn til at dette arbeidet med utjevning av bakkenivåene vil være vanskelig eller komme til å skade trærne hverken i anleggsfasen eller senere slik PBE hevder. PBE har heller ikke gitt noen konkret begrunnelse for dette. PBEs argumentasjon og utsagn synes feil og misvisende.

10. Søkere omprosjektering og utkvittering av PBEs tilbakemeldinger

I PBEs vedtak 4. mai 2018 om *"Midlertidig forbud mot tiltak – Kvartalet mellom Parkvn., Hegdehaugsvn., Oscars gt., Uranienborgvn."* siteres følgende utsagn 6. februar 2018 fra søker av H26-tiltaket: *"Prosjektet har vært bearbeidet i konstruktiv og god dialog med PBE og alle tilbakemeldinger er enten ivarettatt eller dokumentert og utkvittert. Det vurderes derfor som svært lite å oppnå ved å innlemme H26 i en felles plan"*.

PBE-vedtaket sier deretter: *"Hva gjelder bemerkning fra Grape Architects v/Maren Bjerkeng er PBE langt på vei enig i momentene knyttet til konkret bearbeiding av byggetiltaket. H26 skal da heller ikke omfattes av vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak".* og videre: *"Til grunn for vurderingen ligger at det pågående prosjektet i H26 er bearbeidet og omprosjektert på slik måte at det ikke vil påvirke de overordnede viktige bevaringshensyn som skal konkretiseres i kommende plan."*

PBE sier også i dokument b): *"..... finner vi det ikke hensiktsmessig å stoppe den pågående byggesaken i Hegdehaugsveien 26 for å innlemme dette prosjektet i en større reguleringsplan for kvartalet, forutsatt at etatens føringer fra 19.07.2017 og 02.01.2018 ivaretas av tiltakshaver."* PBE sier videre samme sted: *"Nevnte føringer er til orientering ivarettatt."*

Kommentar:

PBE har ikke anmodet om mange endringer av søkers planer for det omsøkte tiltaket i H26. Av betydning nevnes PBE-anmodning 19. juli 2017 om at tiltaket må trekkes inn fra grenseskillet slik at trærne på U11Ns eiendom ikke blir skadelidende og PBEs samtidige anmodning om omprosjektering på grunnlag av PBEs tilslutning til Byantikvarens sterke fraråding av den nederste av de to planlagte kjelleretasjene. Som redegjort for i pkt. 1 og 2 ovenfor, foreligger så vidt vites ingen konkret dokumentasjon som tilsier at søker har faktisk imøtekommet noen av disse anmodningene.

Hvilke føringer er det så PBE mener at søker har ivarettatt og hvilken omprosjektering er gjennomført?

PBE anfører her mur-strukturen for nybyggets lukkede, dominerende fasaden mot Badehusgaden samt endring av innvendig bygningsstruktur med sikte på brannsikring. I tillegg nevnes 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 ca. 80%, dvs. ca. 10 meter, høyere enn gesimshøyde for nærliggende, karakteristisk bygningsrekke i Hegdehaugsveien som altså utgjør en rimelig basis for beregning av dominerende bygningshøyde slik begrunnet i pkt. 3 ovenfor.

PBEs anførte endringer av planene for tiltaket er tilsynelatende bagatellmessige med sikte på å redusere tiltakets negative virkning for eksisterende bymiljø med verdifull vegetasjon og bevaringsverdig bebyggelse. Endringene synes på samme måte å være av uvesentlig betydning med sikte på å minimere tiltakets negative virkning for en helhetlig områdeplan. Søker synes gjennom prosjektforløpet i all hovedsak å ha holdt fast ved sin opprinnelige plan mens PBE derimot har tilpasset sine krav og argumentasjon slik at disse støtter tiltakshavers plan.

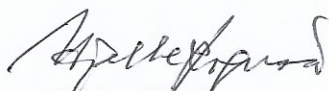
PBEs utsagn 4. mai 2018 om "at det pågående prosjektet i H26 er bearbeidet og omprosjektert på slik måte at det ikke vil påvirke de overordnede viktige bevaringshensyn som skal konkretiseres i kommende plan" etterlater således et inntrykk av desinformasjon. Utsagnet synes i all hovedsak å mangle faktisk grunnlag og derfor være feil og misvisende.

I en halv sides utredning i brev 31. august 2018 til Fylkesmann sier PBE i korthet at "Kommunen skal i saksbehandlingen legge til grunn tiltakshavers eller det ansvarlige foretakets opplysninger om at tiltaket oppfyller tekniske krav Bare dersom tiltaket **åpenbart** er i strid med de tekniske kravene skal søknaden avslås." Uttalelsen gis som begrunnelse for PBEs kommentar knyttet til forhold nevnt i pkt. 2 og 5 ovenfor hvor PBE sier at "det ikke er **åpenbart** at tiltaket er i strid med tekniske krav".

Men PBE bør vel foreta elementær kontroll av søkers opplysninger og stille nødvendige spørsmål for avklaring om tiltaket kan være i åpenbar strid med tekniske krav. Når dette ikke blir gjort, reiser det spørsmål om hvilken reell substans det er i PBEs uttalelse i brev 6. september 2018 til Byrådsavdeling for byutvikling om at "Grunnen til at PBE tok Hegdehaugsveien 26 ut av det endelige omfanget av MFT (=midlertidig forbud mot tiltak) skjedde således på bakgrunn av PBEs faglige vurderinger."

Vi vurderer at PBEs saksbehandling og vedtak i foreliggende sak hindrer en samordnet byutvikling som tar rimelig hensyn til de historiske verdiene i det aktuelle området. Behandlingen synes å frata innbyggerne reell mulighet til å delta og bidra i en langsiktig og fremtidsrettet utvikling som kan ivareta iboende kvaliteter i kvartalet og utvikle området på det grunnlaget.

Oslo, 12. oktober 2018


Hjalte Gill Rognså


Maren Aartun