



Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

Deres ref.: 201704782-11

Vår ref.: 201801161-20

Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen

Dato: 30.05.2018

Arkivkode: 537

Begrunnelse for hvorfor Hegdehaugsveien 26 er holdt utenfor vedtak om MFT for «Camilla Collets kvartal»

Det vises til anmodning fra Byrådsavdeling for byutvikling mottatt 15.05.2018, etter spørsmål til byrådet fra bystyrets Espen Ophaug. Byrådet ber om nærmere begrunnelse for hvorfor Hegdehaugsveien 26 er holdt utenfor vedtaket av 04.05.2018 om midlertidig forbud mot tiltak (MFT) i kvartalet.

Plan- og bygningsetatens vurderinger og begrunnelse

Nybyggets virkning sett innenfra kvartalet

Grunnen til at det konkrete byggeprosjektet i Hegdehaugsveien 26 er holdt utenfor omfanget av MFT, er 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 *hverken* 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 vårt skjønn derfor ikke forringe de viktige bevaringsverdiene som historisk kulturmiljø, sett innenfra kvartalet.

Nybyggets virkning sett utenfra kvartalet

Nybyggets virkning for kvartalet sett utenfra er 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 eller høyere enn kvartalet. Fra kvartalsiden Uranienborgveien og Oscars gate vil nybygget ligge skjult bak den massive Uranienborgveien 11-13. Nybygget blir nærmest usynlig fra offentlig rom på utsiden av kvartalet



Vurdering av Byantikvarens uttalelse til nybygget

Ved uttalelse av 03.04.2017 fra Byantikvaren, ble nybygget frarådet fordi det ville påvirke fredet bebyggelse i Parkveien 27- 31, samt svekke kulturmiljøet i Hegdehaugsveien 28. Plan- og bygningsetaten er altså ikke enig i dette, jf vår vurdering av nybyggets virkninger innenfra og utenfra kvartalet. Byantikvaren frarådet sterkt utgraving av kjeller på tomten som vist i forslaget, fordi det etter Byantikvarens vurdering vil kreve refundamentering av murgården på tomten, samt medføre svært høy risiko for at omliggende murgårdsbygninger vil få setningsskader. Vår vurdering er derimot at dette *ikke* skal utgjøre noen problematikk eller potensiell fare, da forholdet *er og skal* ivaretas av *ansvarsrettsystemet* ved geoteknisk prosjektering. I denne forbindelsen er det framlagt geoteknisk rapport til rammesøknad. Fagansvarlige har altså vurdert utgravingen som gjennomførbar. Byantikvaren ba i samme uttalelse også om en bedre tilpasning til det historiske arkitektoniske uttrykket. Dette er imøtekommet ved senere omprosjekteringer/revisjoner av materialitet og uttrykk.

Vurdering av hensyn som utløser behov for felles reguleringsplan for kvartalet

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 viktige bevaringsverdier i kvartalet. Det er viktig å påpeke i denne forbindelse at kommuneplanens arealdel *ikke* har avsatt kvartalet som helhet til hensynsone kulturmiljø, ei heller er hele kvartalet definert med nasjonale kulturminneinteresser. Hegdehaugsveien 26 ligger utenfor nevnte bevaringssoner i juridisk arealdel. Prosjektet ble sendt inn som rammesøknad i oktober 2016 og har i snart 2 år vært bearbeidet for å ta hensyn til det som til nå har vært klarlagt og definert som viktige bevaringsverdier i området. Når det gjelder senere innspill om tilrettelegging for gangforbindelse mellom fredet bebyggelse i Parkveien 27-31 og «Badehusgata», så ligger ikke noe slikt juridisk forankret i kommuneplanens temakart T5 som «kulturmiljø» på det planlagte areal for gangforbindelse. Tomtespranget i eiendomsgrensen Hegdehaugsveien 26 og Uranienborgveien 11-13, der Hegdehaugsveien 26 ligger om lag 2 meter lavere, vil gjøre tomtearrondering for vei svært vanskelig, både i seg selv, samt også i anleggsfase uten å skade viktige verdifulle trær i tomtegrensene her. Den eventuelle mulighet for forbindelse må etter vårt skjønn ligge på det eksisterende areal tilhørende Uranienborgveien 11 og nybygget endrer ikke muligheten, *dersom* slik mulighet da reellt eksisterer.

Som vi vurderte i vårt brev av 05.01.2018 til byrådsavdelingen (deres ref. sak 201705838) 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. Nevnte føringer *er* til orientering ivaretatt.

Reelle og forvaltningsmessige hensyn

Prosjektet ble sendt inn som rammesøknad i oktober 2016 etter kommuneplanens juridiske avsetting av eiendommen som byggeområde. Plangrunnlaget på søknadstidspunkt, og pr dato, gir ingen føringer for kulturminneverdier. Prosjektet har likevel tatt hensyn til det vi anser som viktige bevaringsverdier inne i kvartalet, både strukturelle og enkeltstående. Prosjektet har også på god måte tatt hensyn til eiendommens eksisterende bebyggelse som har uformell objektverdi, med registrering på Byantikvarens gule liste. Prosjektet og har i snart 2 år vært bearbeidet for å ta tilstrekkelig hensyn til viktige kulturminneverdier og vi kan ikke se noen hensikt i å stanse prosjektet ut fra kulturminnefaglig hensyn, ved å nedlegge MFT på eiendommen. Vi ser det også som forvaltningsmessig noe uryddig og uforutsigbart, å nedlegge MFT for et prosjekt vi mener

ikke påvirker eksisterende bevaringsverdi, og heller ikke da vanskeliggjør de hensyn som kommende kvartalsplan skal ivareta.

Forholdet mellom helhetlig plan og manglende MFT for eiendommen

Det kan kanskje synes som en berettiget innvending at Hegdehaugsveien 26 burde vært innlemmet i MFT, og at vi deretter eventuelt hadde innvilget byggeprosjektet unntak fra forbudet etter pbl. § 13-3 tredje ledd, men jf forvaltningsmessige vurderinger ovenfor, begrunnes forhåpentligvis dette. Det forhold at Hegdehaugsveien 26 er utelatt fra MFT gjør det likevel ikke umulig for Byantikvaren å innlemme eiendommen i felles reguleringsplan. *Eventuelle* senere byggesøknader på eiendommen som viser seg uheldige for intensjonene i kommende plan, kan uansett stanses ved varsling om MFT for Hegdehaugsveien 26, dersom ikke plankravet utløses av tiltaket i seg selv.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.05.2018 av:

Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

Kopi til:

Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 OSLO, postmottak@bya.oslo.kommune.no