



Se adresseliste

Deres ref.:

Vår ref.: 201801161-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen

Dato: 04.05.2018

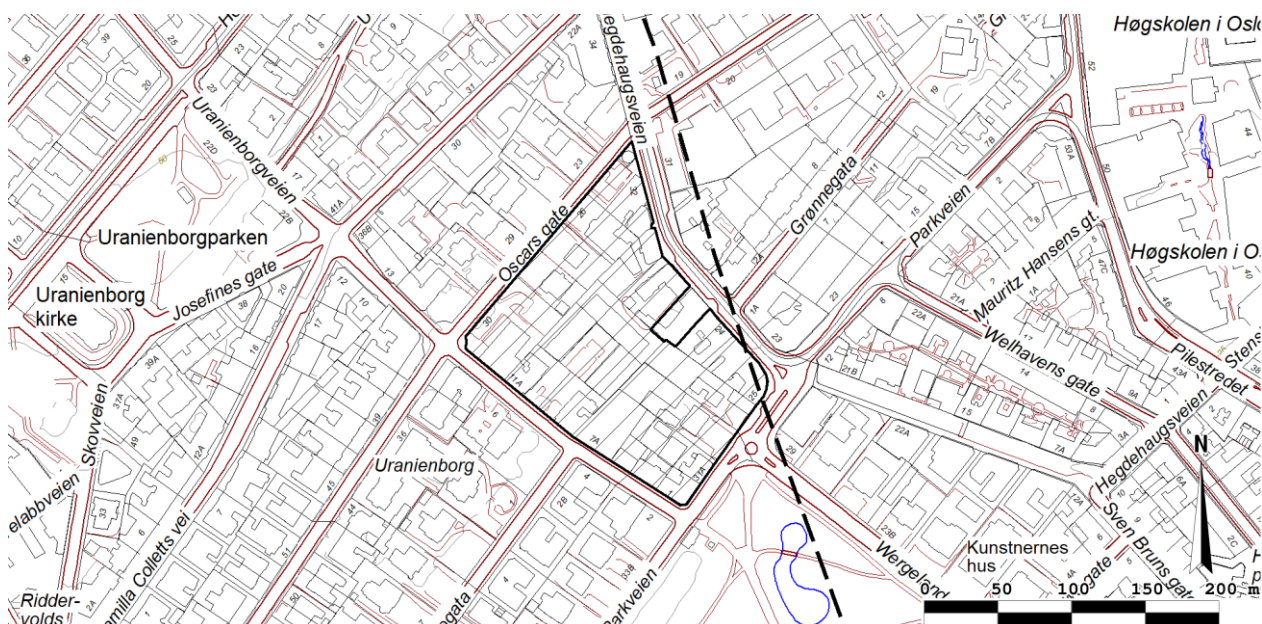
Arkivkode: 537

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

Det midlertidige forbudet mot tiltak gjelder eiendommene; Gnr 214/ Bnr 88, 92, 94, 95, 96, 98, 99, 233, 234, 236, 238, 260, 261, 262, 263, 388, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398

Gnr 214/ bnr 90 (Hegdehaugsveien 26) er etter en konkret vurdering ikke omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak.

Plan- og bygningsetaten vedtar midlertidig forbud mot tiltak i påvente av regulering/omregulering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 13-1. Byrådsavdeling for byutvikling har med bakgrunn i kulturminnefaglig innspill, sett behov for at det utarbeides en samlet plan for kvartalet mellom Parkveien, Hegdehaugsveien, Oscars gate og Uranienborgveien.



Bakgrunn

Bakgrunnen for dette midlertidige forbudet mot tiltak, er at Byrådsavdeling for byutvikling har sett behov for en samlet plan for kvartalet mellom Parkveien, Hegdehaugsveien, Oscars gate og Uranienborgveien. Denne vurderingen har kommet på bakgrunn av forslag fra Fortidsminneforeningen i Oslo og Akershus. Byantikvaren har også uttalt at en helhetlig regulering vil være heldig for å ivareta de høye kulturminnene i kvartalet. Hensynet bak en kommende helhetlig plan for kvartalet er å ivareta kulturminneverdier og kvaliteter i eksisterende bebyggelse, samtidig som en i sammenhengen skal se utviklingsmulighetene i området. Ved brev av 22.01.2018 (knyttet til etatens saksnummer 201718414) fra Byrådsavdeling for byutvikling, er Byantikvaren gitt oppdraget med å utarbeide en helhetlig reguleringsplan for kvartalet. I samme brev er Plan- og bygningsetaten bedt om å varsle og deretter vedta midlertidig forbud mot tiltak, jf. pbl § 13-1.

Planstatus

Eiendommene er regulert til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015. Deler av Hegdehaugsveien 30 B, 32 og 32 B, er i tillegg avsatt som utviklingsområde U4 (strøkgater) i kommuneplanen.

Hoveddelene av eiendommene innenfor kvartalet er omfattet av tidligere reguleringsplan «Soneplan» for indre by, S-2255, vedtatt 28.07.1977. Denne reguleringsplanen er i sin helhet opphevet på de berørte eiendommene, jf. kommuneplanen vedlegg 5.

Oscars gate 26 B og 28 B, er regulert til *spesialområde bevaring (bolig)* gjennom reguleringsplan S-3307 «Bevaringsplan for Homansbyen», vedtatt 08.04.1992.

Et om lag 4 meter bredt belte mot veiregulert Oscars gate, tilhørende eiendommene Oscars gate 26 og 30, og Hegdehaugsveien 32 og 32 B, er regulert til *forhage* under spesialområde bevaring (boliger) gjennom reguleringsplan S-3307 «Bevaringsplan for Homansbyen», vedtatt 08.04.1992.

Deler av eiendommene som vender mot Oscars gate, Uranienborgveien, Parkveien, samt Hegdehaugsveien 25, befinner seg i et område med *nasjonale kulturminneinteresser*. Eiendommene Parkveien 27, 29 og 31 befinner seg i et område med avklarte nasjonale kulturminner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015).

Pågående planarbeid

Eiendommene Uranienborgveien 5 og Parkveien 27 – 31, er under prosess av pågående reguleringsarbeid ved Plan- og bygningsetatens saksnummer 201501399.

Plan- og bygningsetatens varsel om midlertidig forbud mot tiltak

Tiltakshavere/grunneiere ble varslet om arbeidet med midlertidig forbud mot tiltak i brev av 24.01.2018

Bemerkninger til forslaget

Ved brev av 06.02.2018 fra Hjalte Gill Rognså og Aud Grandaunet, på vegne av Sameiet Uranienborgveien 11 Nord, bemerkes det at sameiet er fornøyd med at kommunen har satt i gang forberedelser til utvikling av en helhetlig plan. Sameiet uttrykker at det er viktig med en plan som

ivaretar og utnytter områdets iboende verdier, identitet og miljø, og som sikrer at nye bygningsmessige tiltak tilpasses dette tidligere miljøet.

Ved e-post av 06.02.2018 fra styreleder Siv-Iren Velmar, på vegne av A/S Uranienborgveien 9 C,D og E, gis det støtte til et midlertidig forbud mot tiltak, fordi det synes å foreligge et klart behov for å utarbeide en helhetlig og sammenfallende plan for området.

Fra Grape Architects AS v/Maren Bjerkeng foreligger det bemerkninger ved brev av 06.02.2018. Grape Architects bemerker at det over lengre tid er arbeidet med et boligprosjekt i bakgården i Hegdehaugsveien 26 (gnr/bnr 214/90) for oppdragsgiver Hegdehaugsveien 26 AS v/Union Eiendomskapital AS (saksnummer 201615868), som er en av eiendommene omfattet av varselet. Det menes at varselet om forslag om midlertidig forbud mot tiltak reiser mange spørsmål av både prinsipiell og saksrelatert karakter, herunder kommuneplanens generelle funksjon og eiendomsbesitteres forutsigbarhet i dialog med offentlig plan- og bygningsmyndighet m.v. Grape Architects mener videre at det er konkrete forhold knyttet til dette prosjektet som tilsier at eiendommen ikke bør omfattes av forbudet. Prosjektet har vært bearbeidet i konstruktiv og god dialog med Plan- og bygningsetaten, og alle tilbakemeldinger er enten ivare tatt, eller dokumentert og utkvittert. Det vurderes derfor å være svært lite å oppnå ved å innlemme Hegdehaugsveien 26 i en felles plan. Hegdehaugsveien 26 ligger i randsonen og er ikke en naturlig brikke i en større utvikling av kvartalet.

Plan- og bygningsetaten viser til bemerkningene i sin helhet som ligger tilgjengelig i sakens dokumenter.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger

Hva gjelder bemerkning fra Grape Architects AS v/Maren Bjerkeng, vedrørende byggeprosjektet i Hegdehaugsveien 26, er Plan- og bygningsetaten langt på vei enige i momentene knyttet til konkret bearbeiding av byggetiltaket. Hegdehaugsveien 26 (eiendom gnr 214/ bnr 90) skal da heller ikke omfattes av vedtaket om midlertidig forbud mot tiltak.

Plan- og bygningsetatens vurdering og konklusjon

Innenfor kvartalet eksisterer det bygninger og strukturer som samlet danner et bygningsmiljø av stor historisk verdi. Ved enkeltstående prosjekter og byggetiltak innenfor kvartalet er det viktig å identifisere *samtlig*e viktige og helhetlige faktorer, *og samspillet mellom disse*, som byggetiltakene må vurderes opp mot. Dette for å unngå at tiltakene gir vesentlig negative virkninger for kulturmiljø inne i kvartalet og/eller for tiliggende byrom. En helhetlig plan for kvartalet vil kunne identifisere og kartlegge disse faktorene, slik at de ikke blir tapt av syne i de enkeltstående byggesaker.

En helhetlig plan for kvartalet vil på denne måten samtidig også gi større forutsigbarhet for både hjemmelshavere og utbyggere mht byggesaksprosessen, der byggesøknader i dag i stor grad må baseres på kommuneplanen alene som planmessig styringsverktøy. Selv om det er vedtatt midlertidig forbud kan kommunen samtykke i at tiltak blir gjennomført dersom det etter en konkret vurdering ikke vil vanskeliggjøre planleggingen, jf. pbl. § 13-1 tredje ledd.

Plan- og bygningsetaten vedtar derfor midlertidig forbud mot tiltak for eiendommene gnr 214/ bnr 88, 92, 94, 95, 96, 98, 99, 233, 234, 236, 238, 260, 261, 262, 263, 388, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397 og 398.

Oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter pbl. § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, kan ikke settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort, jf. pbl. § 13-1 første ledd. Søknader om tiltak som mottas før planspørsmålet er avgjort, vil stilles i bero.

Hegdehaugsveien 26

Eiendommen gnr 214/ bnr 90 (Hegdehaugsveien 26), som er blant eiendommene som er varslet om midlertidig forbud mot tiltak, er etter en konkret vurdering ikke omfattet av det midlertidige forbudet mot tiltak. Til grunn for vurderingen ligger at det pågående prosjektet i Hegdehaugsveien 26 er bearbeidet og omprosjektert på slik måte at det ikke vil påvirke de overordnede viktige bevaringshensyn som skal konkretiseres i kommende plan.

Oppstart av arbeid med ny plan

Etter vedtak om midlertidig forbud mot tiltak vil vi starte arbeid med ny plan for området. Ny plan må vedtas senest innen 4 år, jf. pbl. § 13-2.

Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen, jf. pbl. § 13-3. Vedtak må treffes innen fristens utløp.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.05.2018 av:

Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

Hogne Hove - for etatsdirektør Ellen S. de Vibe

Samme brev er sendt til:

Registrerte hjemmelshavere på, og registrerte naboer/gjenboere til, berørt areal omfattet av dette vedtaket.

Kopi til:

GRAPE ARCHITECTS AS, Ruseløkkveien 26, 0251 OSLO, mb@grape.no

HEGDEHAUGSVEIEN 26 AS, v/UNION Eiendoms kapital 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

Byutviklingskomiteen, Rådhuset, 0037 OSLO, postmottak@oslobystyre.no