

Oslo, 18. oktober 2018

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
Lise Marie Sundsbø

**Deres ref 2018/18343-2 FM-J.
Gnr 214 bnr 90 Hegdehaugsveien 26 (H26).
Klage rammetillatelse.**

Reguleringsplanområdet

Oslo kommune har nå mulighet til å skape et unikt, mangfoldig område, ved å vedta en plan som åpner for bygging på byens kanskje mest verdifulle grunn. Vårt mål er å bidra til en utbygging som gjør at man skaper et område man i fremtiden er stolt av. Vi har derfor blant annet bidratt økonomisk til en mulighetsstudie. Årsaken til at Byantikvaren har fått oppdraget med lage planen, er de store verneverdier som de fredete og bevaringsverdige bygninger representerer. Fem arkitektfirmaer har allerede presentert sine forslag for deler av området. Å tillate den foreslåtte nybygging som alle berørte parter går i mot, er direkte å hindre de beste løsninger. Det er nemlig ingen, bortsett fra utbygger/PBE og politisk ansvarlig for PBE som ønsker rammetillatelse. Grunnen til at Vellet, Byantikvaren og Fortidsminneforeningen arbeidet for en reguleringsplan, var nettopp saken i H26. Det blir derfor uforståelig at man, når man har fått gjennomslag for en reguleringsplan, skal starte med et feilgrep som svekker planen.

Vellets ståsted

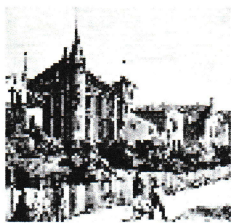
Området grenser til bevaringsområdet Homansbyen, reguleringsplan vedtatt i 1992. Denne planen ble kjempet igjennom av Vellet. Blant annet fikk vi gjennomslag for at trær i området skulle bevares. Det har relevans til dagens kamp for å bevare områdets trær. Vellet har mer enn hundre medlemmer i det tiliggende kvartalet. Vi er ikke mot at det bygges i bakgården i H26, men vi er sterkt i mot en dispensasjonsbasert utbygging som umuliggjør optimale løsninger for hele området. Krav om reguleringsplan ble fremmet allerede i april 2017.

Utbygger og PBE

En profesjonell utbygger kjenner risikoen for avslag under en søkeprosess. Union Real Estate Fund Holding AS (Union) er utvilsomt en meget profesjonell utbygger. Union eier 100% av Hegdehaugsveien 26 AS og hoveddelen av 13 andre større eiendomsselskap. De har en egenkapital på mer enn 1,5 milliarder kroner og finansinntekter på over en halv milliard kroner i 2017. Union vet selvfølgelig at risikoen for avslag stiger jo flere dispensasjoner en utbygging krever. Da tar man en kalkulert risiko og må tåle avslag. PBE, på oppdrag fra byrådsavdelingen, varslet først bygge- og deleforbud for H26 som for alle andre eiendommer, men unntok H26 senere. Vi konstaterer at Union har meget gode politiske forbindelser. Vellet og andre aktører er avhengige av at offentlige instanser følger lovverket. Vi er meget kritiske til de skjulte prosesser som hindrer innsyn. Vi vedlegger kopi av spørsmål fra Espen Ophaug (V) og svar fra byråd Hanna Marcussen (MDG), vedlegg 1, som viser manglende protokollføring fra kommunens møte med utbygger. Lignende uryddighet dokumenteres også i brev fra Bydel Frogner, som er ført bak lyset av PBE, vedlegg 2.

Skadevirkninger for fellesskapet

PBE's begrunnelse for å tillate alle dispensasjoner er ønsket om fortetting. Fortettingsstrategien



til Byrådet er, for å si det mildt, meget omstridt. Nær sagt alle partier (også byrådspartiene) har offentlig tilkjennegitt at man ønsker å moderere seg. Vi nevner bare områdene Smestad, Grefsen og Skøyen. Vi er kjent med at Byantikvaren ønsker endring i fortetningsgrad. H26's ekstreme fortetting må i denne sak ikke bare veies mot de skadelige følger av dispensasjoner, men også hvordan den virker ødeleggende for den helhetlige plan for området. Da burde skadevirkninger for naboer og samfunnsnytte for alle fremtidige beboere og næringsdrivende (flere titalls firmaer og flere hundre personer) veie tyngre enn å presse inn noen ekstra småleiligheter, **Dette dreier seg med andre ord ikke om en enkelt rammetillatelse, men om man vil preferere H26 på bekostning av fellesskapet. Dette er vårt og langt de fleste klageres hovedpoeng.** Vi mener Fylkesmannen er nødt til å vurdere dette aspekt. For øvrig viser vi til vår klage fra advokatfirma Hjort. Vi gjentar bare at det kreves særlige grunner til å gi dispensasjon. Økonomisk gevinst for Union ved ekstrem fortetting er selvfølgelig ikke en særlig grunn etter loven. Kravskriteriet "særlig grunn" er behandlet tidligere i en tilsvarende sak, også i Homansbyen. Klagende parter var som nå Vel og naboer, ved høyesterettsadvokat Ingolf Vislie, som klaget på utbygging i strid med regulering. Ved vedtak fra Fylkesmannen 20. september 1979 fikk klagerne fullt medhold. Vislies generelle argumentasjon om særlige grunner har full gyldighet i denne sak. Vi ber Fylkesmannen studere den eldre sak meget nøye. Vislie er kjent som en fremragende autoritet.

Oppsummering klager

På nettsiden www.lilleuranienborg.no får man god oversikt over bredden og mangfoldet av klager. Vi ber Fylkesmannen sette seg inn i materialet der. Det er viktig å skjønne at den utløsende faktor for alle involverte som arbeidet for en felles reguleringsplan, var skadevirkningene av den foreslåtte utbygging i H26. Det må derfor veie særdeles tungt at den som har ansvaret for reguleringsplanen: Byantikvaren, og de politikere som i flere omganger har behandlet saken: Bydel Frogner, har gått i mot utbyggingen i H26. Alle vedtak mot H26 i bydelen har vært enstemmige. Alle store tomteeiere har gått mot Unions H26-planer. Hovedargument er at man ønsker å se hele reguleringsområdet i sammenheng og reagerer sterkt på forskjellsbehandlingen ved at H26 skal unntas bygge- og deleforbud.

Konklusjon

Det er klar overvekt av argumenter mot den gitte rammetillatelse. Skulle det komme kommentarer til dette skriv ber vi om å få disse, sammen med andre nye innspill i saken. Det er uheldig at rekkefølgen i sakskomplekset er blitt slik at rammetillatelse skal avgjøres før politikerne, som skal behandle reguleringssaken, har avgjort om det skal gjøres unntak for H26. Vi ber juridisk avdeling hos Fylkesmannen vurdere om man bør vente på politikervedtak om H26, før man behandler klagesak på rammetillatelse. Det hadde vært den naturlige saksgang.

Med vennlig hilsen

HOMANSBYEN VEL
Pål Klouman, styreleder

2 vedlegg

Kopi: Riksantikvaren, Byantikvaren, Fortidsminneforeningen, Bydel Frogner med flere



Notat til bystyrets organer

Til: Byutviklingskomiteen
Fra: Byråden for byutvikling

Dato: 12.09.2018
Vår ref (saksnr): 201704782-23
Arkivkode: 512

Notat nr.: 245/2018

SPØRSMÅL TIL BYRÅDET FRA ESPEN OPHAUG (V) - OPPFØLGING, HEGDEHAUGSVEIEN 26

Jeg viser til spørsmål fra Espen Ophaug i e-post datert 27.08.2018 vedrørende Hegdehaugsveien 26.

Spørsmål:

1) *Det finnes ingen inn- eller utgående dokumenter i PBEs saksinnsyn mellom dato for første varsel om MFT (24. januar) og byutviklingskomiteens befaring 9. mai der det ble opplyst at Hegdehaugsveien 26 var tatt ut av forslaget om MFT. Var det en intern saksbehandling i PBE som førte til at man endret mening i spørsmålet om midlertidig forbud mot tiltak, eller var dette en endring initiert av Byrådsavdelingen? Når og på hvilken måte ble i så fall Plan- og bygningsetaten bedt om å ta Hegdehaugsveien 26 ut av arbeidet med det midlertidige forbudet mot tiltak? Og hvorfor ble ikke dette opplyst i notat 169/2018?*

2) *Jeg ser i postjournal at Grape Architects ba om møte med byrådsavdelingen den 8. februar og at møtet ble avholdt 15. februar (over en måned før PBE sendte bekreftelse på MFT i Hegdehaugsveien 26). Jeg ber om å få referatet fra dette møtet den 15. februar.*

Spørsmål 1 er forelagt Plan- og bygningsetaten og følger vedlagt idet jeg viser til dette. I tillegg følger etatens uttalelse datert 05.01.2018 i forbindelse med forarbeidene til forslag til bevaringsplan der etaten gir sine vurderinger, blant annet foreløpig vurdering mht. Hegdehaugsveien 26.

Til spørsmål 2 kan jeg opplyse at det ikke er ført referat fra møtet med Grape Architects 15.02.2018. Byrådsavdelingen har senere innført praksis med dokumentasjon av møter med tiltakshavere/forslagsstillere.

Jeg vil videre informere om at klage over vedtak om midlertidig forbud mot tiltak er til behandling i Byrådsavdeling for byutvikling, jf. vedlagt brev med innstilling fra Plan og bygningsetaten datert 31.08.2018.

Hanna E. Marcussen
byråd for byutvikling



Plan- og bygningsetaten

Postboks 364 Sentrum
0187 OSLO

Dato: 23.05.2018

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2018/119

Anne Kruke Indreberg

512.1

Planlagt bygging i Hegdehaugsveien 26

Bydel Frogner oversender AU-vedtak i sak 06/18 fattet i Arbeidsutvalget 22.05.2018 angående planlagt bygging i Hegdehaugsveien 26.

AU SAK 06/18 PLANLAGT BYGGING I HEGDEHAUGSVEIEN 26

VEDTAK:

1. Frogner Bydelsutvalg viser til brev fra Byrådsavdeling for Byutvikling av 22.01.18. Bydelsutvalget ser meget positivt på at det utarbeides en helhetlig reguleringsplan for området. Bydelsutvalget ønsker en utvikling som ivaretar kulturminneverdiene i de fredede og bevaringsverdige eiendommer. Volum og utforming på boliger og annen virksomhet må tilpasses det opprinnelige miljøet. Bydelen har behov for areal til forskjellig virksomhet og vil komme med innspill om dette under planarbeidet.
2. Bydelsutvalget reagerer på det som oppleves som dobbeltkommunikasjon med bydelen. I vår dialog, inkludert i et møte 15. januar, var det klart at Hegdehaugsveien 26 skulle være en del av den helhetlige planen.

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Med hilsen

Hassan Bouka
Leder dokumentcenter

Anne Kruke Indreberg
Politisk sekretær

Dette dokumentet er elektronisk godkjent, og har derfor ingen signatur

Kopi:
Byrådsavdelingen
Byantikvaren

