

Oslo, 11. september 2019

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep.
0032 OSLO

Deres ref.: 19/3055

postmottak@kmd.dep.no

Merknader til Oslo Plan- og bygningsetats (PBEs) begjæring 6. juni 2019 vedr. omgjøring av Fylkesmannens avslag på rammetillatelse for Hegdehaugsveien 26 (H26) (PBE-ref.nr. 201615868-64)

Fylkesmannen har i sin behandling blant annet vurdert grunnlaget for PBEs innvilgning av dispensasjoner fra bestemmelser om bygningshøyde og avstand til naboeiendommer. Fylkesmannen har konkludert at mangelfullt grunnlag for disse dispensasjonene gir tilstrekkelig grunn for avslag på PBEs rammetillatelse for nybygget i H26 og har derfor ikke funnet grunn til å kommentere PBEs øvrige anførsler. Av innholdet i PBEs begjæring om omgjøring av Fylkesmannens vedtak blir det i dette notatet kommentert en del anførsler som det er mulig å vurdere ut fra dokumenterbart underlag slik som angitt nedenfor.

1. Bygningshøyde

H26 fins ikke i et område som ikke er avsatt til utviklingsområde. Bygningshøyder angitt i Kommuneplan (KP) forutsettes derfor å gjelde for denne byggesaken. PBE mener imidlertid at for nybygget i H26 må vesentlig større bygningshøyde tillates og refererer i denne sammenheng følgende fra søkers begrunnelse for sin beregning av dominerende gesimshøyde for området: *"Det er to bygg som er på fem etasjer og høyere enn 17 meter, og tre som er tre etasjer og ca. 12 meter høye, mens ett bygg er vurdert å være særlig lavt og avviker fra gesimslinjer og førende høyder i så stor grad at det ikke medtas. Det er fire bygg som er fire etasjer, og disse utgjør derfor flertallet. Alle disse byggene har litt ulik gesimshøyde, så det er derfor tatt et gjennomsnitt av byggene som utgjør flertallet for å finne en mer presis angivelse av dominerende høyde som utgangspunkt for vurdering av nybygget. Det gir en dominerende høyde på ca. 15,3 meter og en maks grense på 22,3 meter."*

KP presiserer at *"dominerende"* skal forstås som det karakteristiske for området, ikke det volummessig mest synlige. Av søkers beregningsgrunnlag omfattende fire bygninger på fire etasjer, fins tre av disse på andre side av Hegdehaugsveien i forhold til det planlagte nybygget i H26. På grunn av avstand og bygningsvolum er disse bygningene ikke karakteristiske for området hvor det planlagte nybygget skal plasseres og bør derfor ikke kunne benyttes som underlag for beregning av dominerende høyde. Isteden må den ensartede rekken av fire 3-etajers nærliggende bygninger omfattende H26, H28, H30 og H30B vurderes som karakteristisk nærliggende bebyggelse og derfor korrekt grunnlag for beregning av dominerende høyde. Av nevnte bygninger har søker valgt å unnlate H30B fra sin oversikt over bygninger innen det valgte området. Det bidrar feilaktig til å redusere lengden av nevnte karakteristiske bygningsrekke. I oversikten har søker isteden nevnt to bygninger i Parkveien som på grunn av avstand og avvikende volum må vurderes som irrelevante i denne sammenheng.

I sin begjæring, pkt. 2 Dispensasjonsvurdering, sier PBE at *"PBE har lagt til grunn at nybygget som ble omsøkt i Hegdehaugsveien har en teknisk høyde på 22,04 meter. Tiltaket overskrider derfor det som anses som områdets dominerende høyde med 6,74 meter"*.

I tillegg til uoverensstemmelse med KP slik nevnt ovenfor, synes altså PBE å ha tilsidesatt egen kontroll av beregningsunderlaget og isteden kopiert søkers feil angivelse av dominerende høyde med det resultat at også dette grunnlaget for PBEs innvilgning av dispensasjon fra høydebestemmelse synes å være feil.

2. Avstand til naboeiendom

I pkt. 2.2 i begjæringen 6. juni hevder PBE at *"heller ikke bevaringsverdig småhusbebyggelse og byrom ved "Badehusgata" ved Hegdehaugsveien 28 og 30 vil bli berørt av det nye volumet"*. Videre har PBE i sin begrunnelse datert 30. mai 2018 for unntak fra midlertidig byggeforbud for H26 (saksnr. 201801161) redegjort slik for hvilke konsekvenser det planlagte nybygget vil ha for verneverdig bebyggelse i Hegdehaugsveien 28 og 30 (H28-30): *"Beveringsverdig 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."*

Til det er å si at tegninger av det omsøkte tiltaket viser at nybygget vil ligge hjørne-mot-hjørne og med svært dominerende høyde over én av bygningene i den *"bevaringsverdige småhusbebyggelsen"*. Det som PBE hevder synes altså å være klart misvisende. Nybygget er ikke *"langt unna småskalaen"*. Det vil isteden være i tilnærmet direkte kontakt med én av bygningene i den *"bevaringsverdige småhusbebyggelsen"*.

Det er nå nær åtte meters avstand fra tomtegrensen mot H28 til nåværende lave bakgårdsbygning i H26 og drygt 20 meter til det høyere H24-bygget. Etter eventuell gjennomføring av det omsøkte tiltaket vil nybyggets dominerende murvegg, ca. 20 meter bred og ca. 22 meter høy, være plassert i selve tomtegrensen og dekke praktisk talt hele nåværende åpne område mot sør og således effektivt stenge for lys. Det vil endre dette *"byrom ved Badehusgata"* med verneverdige bygninger fra 1800-tallet samt den brostenslagte *"Badehusgaden"* fra samme periode til et lukket, mørkt bakgårdsområde. I sitt brev 15. juni 2018 til PBE sier eier av H28-30: *"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."*

Videre uttaler PBE i sin begjæring 6. juni 2019 følgende: *"I dag er nesten hele tomten (dvs. H26-tomten) dekket av bebyggelse, men det er nå søkt om en åpen uteplass mellom frambygget og nybygget på tomten. Dette skaper en opplevelse av rommelighet og luft mot parkeringsplassen i Hegdehaugsveien 28."* Til det er å si at det i dag fins et gjenværende åpent ca. 16,3x7,6 meter stort område på bakkeplan på H26-tomten. Tegninger vedlagt søknad om rammetillatelse viser at det nye bygget vil legge beslag også på dette. Det er altså ikke nå, men først etter at nybygget er oppført at nesten hele tomten vil være dekket med bebyggelse. PBEs uttalelse om tomteutnyttelsen før og etter eventuell gjennomføring av det omsøkte tiltaket er derfor tilsynelatende i direkte strid med hva tegningsunderlaget som var vedlagt søknaden forteller.

"Åpen uteplass" for en boligblokk forstås normalt å være et uteområde hvor flere av beboerne kan oppholde seg behagelig ved passende værforhold. Det området som PBE imidlertid betegner som *"åpen uteplass mellom frambygget og nybygget"* fins på dekket over den planlagte nye sokkelbygningen. Tegningene viser et smalt område med ca. 3 meter avstand mellom trappesjakten i eksisterende frambygg og svalgangen for trappeløpet i nybygget. Området vil være inntengt på tre sider mellom henholdsvis frambygningen, det høye nybygget og den høye murveggen for H24-bygningen. Området vil altså være en mørk nisje effektivt skjermet mot sollys og lite anvendelig som *"åpen uteplass"* for blokkens beboere. Områdets funksjon vil være passasje til innganger i frambygningen og adkomst til svalgang for trappeløpet for nybygget. PBEs betegnelse *"åpen uteplass"* fremstår som klart misvisende fordi den i foreliggende sammenheng må oppfattes slik at området etter PBEs vurdering er tiltenkt en vesentlig annen funksjon enn hva det i virkeligheten synes å være egnet til.

I det relativt romslige gårdsrommet for H28 er det sjelden parkert mer enn et par biler. PBE velger likevel å benevne dette området som *"parkeringsplassen i Hegdehaugsveien 28"*. Mens det nå altså er nesten åtte meter avstand fra grenseskillet mot H28 til eksisterende lave bakgårdsbygning i H26, vil den høye og brede murfasaden for nybygget være plassert i selve grenseskillet. Det er da vanskelig å se at det fins noe saklig argument for PBEs påstand om at nybygget vil bidra til *"en opplevelse av rommelighet og luft mot Hegdehaugsveien 28"*. Relevant teknisk dokumentasjon knyttet til søknaden om rammetillatelse synes å fortelle at denne påstanden er klart misvisende.

3. SOM-2018-194

I PBEs begjæring pkt. 2.2, med argumentasjon for PBEs dispensasjoner fra blant annet KPs høyde- og avstandsbestemmelser, henviser PBE til SOM-2018-194 som omhandler en byggesak i Trondheim kommune omfattende oppføring av bolig på en fradelt tomt. I denne saken vedtok kommunen å dispensere fra reguleringsplanens bestemmelse om avstand til naboeiendom og tillot utnyttelsesgraden øket til 0,65 i forhold til reguleringsbestemmelsens 0,15-0,4 for det aktuelle området. I påfølgende klagesak stadfestet Fylkesmannen kommunens vedtak. I Sivilombudsmannens etterfølgende behandling av klage på Fylkesmannens vedtak hevdet Sivilombudsmannen som klar hovedregel at reguleringsplanen skal følges inntil den endres eller oppheves og at permanente endringer i arealutnyttelse skal skje i plan og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. I Sivilombudsmannens diskusjon i saken nevnes følgende om fortetning: *"Hensynet til fortetning kan trolig gjøres gjeldende i en rekke områder i kommunen. Fylkesmannen har ikke i særlig grad godtgjort hvorfor dette hensynet gjør seg særlig gjeldende for denne aktuelle planen eller denne særskilte eiendommen. Ombudsmannen vil ikke utelukke at det kan være relevant i dispensasjonsvurderingen om den aktuelle eiendommen er spesielt egnet til fortetning,*".

Selv om Fylkesmannen i denne saken hadde vurdert at kommunens krav til parkering og område for uteopphold var oppfylt og at prosjektet var godt tilpasset eksisterende bebyggelse, anså Sivilombudsmannen på grunnlag av egne undersøkelser at Fylkesmannens vurdering var mangelfull og hevdet at vedtaket om innvilgning av dispensasjon reiste tvil om hvorvidt Fylkesmannen hadde hatt riktig rettslig utgangspunkt ved sin vurdering. Fylkesmannen ble derfor bedt om å vurdere saken på nytt.

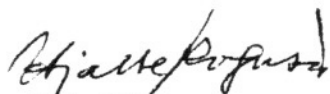
PBE har i sin begjæring 6. juni valgt å sitere et kort avsnitt fra Sivilombudsmannens diskusjon i saken. Isolert sett kan dette avsnittet tilsi støtte for Fylkesmannens vedtak i nevnte byggesak i Trondheim og dermed for PBEs argumenter i saksnr. 201615868 i Oslo kommune. Imidlertid synes Sivilombudsmannens omfattende vurdering og motsatte konklusjon å være så klar at det er vanskelig å forstå at PBE har valgt denne saken som argument for sin begjæring 6. juni. Sivilombudsmannens avgjørelse synes isteden å tilføre klar støtte for Fylkesmannens avslag på rammeavtale i foreliggende saksnr. 201615868. I forhold til nevnte sak i Trondheim er saksnr. 201615868 avhengig av vesentlig flere og langt mer omfattende dispensasjoner. I motsetning til byggesaken i Trondheim tilfredsstiller saksnr. 201615868 eksempelvis ikke krav til parkering og neppe heller til område for uteopphold (ref. kommentar pkt. 2). Det synes heller ikke være saklig grunn som tilsier at nybygget er godt tilpasset eksisterende bebyggelse. I forhold til Sivilombudsmann-saken synes det i foreliggende sak å være enda vanskeligere å se at det er *"godtgjort hvorfor dette hensynet (dvs. hensynet til fortetning) gjør seg særlig gjeldende for denne særskilte eiendommen"* eller at *"..... eiendommen er spesielt egnet til fortetning"* (sitater fra SOM-2018-194). Videre er det slik at i foreliggende sak synes hensikten bak bestemmelsen om utnyttingsgrad, nemlig *"å tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelsen"* å være tilsidesatt av PBE i vesentlig større grad enn i den saken i Trondheim som PBE refererer til.

I sin begjæring 6. juni sier PBE at *"byggesaken i Hegdehaugsveien har blitt tilpasset gjennom løpende tilbakemeldinger fra etaten med sikte på å tilpasse seg omgivelsene"*. I virkeligheten er vel imidlertid PBEs anmodning 19. juli 2017 den eneste tilbakemelding av noen betydning i denne saken. I denne meldingen ble søker anmodet om å trekke nybygget inn fra grenseskillet mot Uranienborgveien 11 Nord slik at store, gamle trær på denne naboeiendommen ikke skulle bli skadelidende. Samtidig anmodet PBE om omprosjektering på grunnlag av PBEs tilslutning til Byantikvarens sterke fraråding av den nederste av de to planlagte kjelleretasjene. Ingen av disse anmodningene er blitt imøtekommet. Søker har i all hovedsak holdt fast ved sin opprinnelige plan mens PBE isteden synes å ha tilpasset sine krav og sin argumentasjon slik at disse støtter tiltakshavers plan.

PBE gjentar også sin påstand om at byggesaken har vært underlagt *".....en grundig og konkret vurdering*". I en halv sides utredning i brev 31. august 2018 til Fylkesmannen sier imidlertid PBE sammenfatningsvis 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 til faren for fundamentskader på verneverdige nabobygninger og til prosjektets tilsynelatende mangel på anvendbar adkomst til anleggsområdet. PBE hevder i denne forbindelse at "det ikke er åpenbart at tiltaket er i strid med tekniske krav". Et spørsmål er da om ikke PBE som fagteknisk kommunal etat bør foreta elementær kontroll av søkers opplysninger og stille relevante spørsmål for avklaring om tiltaket kan være i åpenbar strid med tekniske krav. Nevnte uttalelse synes å tilsa det motsatte av hva etaten hevder vedrørende egen grundige og konkrete vurdering. Også PBEs tilsynelatende manglende kontroll nevnt i eksempler i pkt. 1 og 2 ovenfor, bidrar til å forsterke dette inntrykket. I virkeligheten synes PBE ikke å ha utført noen rimelig egen faglig kontroll og vurdering som tilsier at kommunens vedtak om rammetillatelse er fattet på et objektivt og korrekt faglig grunnlag.

Blant annet på grunnlag av ovennevnte bes Kommunal- og moderniseringsdepartementet om ikke å imøtekomme PBEs begjæring 6. juni 2019 om omgjøring av Fylkesmannens avslag på rammetillatelse for Hegdehaugsveien 26 (H26). Departementet bes vennligst også vurdere om PBE i sin begjæring 6. juni, i PBEs redegjørelse 31. august 2018 til Fylkesmannen og i etatens vedtak 28. mai 2018 om rammetillatelse for H26 har anført misvisende opplysninger som grunnlag for vedtak i denne saken.



Hjalte Gill Rognså

Adr.: Uranienborgveien 11F, 0351 Oslo
E-postadr.: hjalte.rognsa@getmail.no
Tlf.: 95052992



Maren Aartun

Adr.: Uranienborgveien 11F, 0351 Oslo
E-postadr.: maren.aartun@gmail.com
Tlf.: 95961257

Kopi:

- Plan- og bygningsetaten, Oslo; postmottak@pbe.oslo.kommune.no
- Fylkesmannen i Oslo og Viken, Postboks 325, 1502 MOSS; fmovpost@fylkesmannen.no