

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201805910

Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@getmail.no)

Oslo, 16. juni 2020

BENTSEBRUGATA 13 F-J – RAMMETILLATELSE MANGLER OG KAN IKKE GIS

Enerhaugen Arkitektkontor AS søkte 25. april 2018 om rammetillatelse til bruksendring, ombygging og påbygging av Bentsebrugata 13 F-J på vegne av tiltakshaver B13 utvikling AS. Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner påklaget rammetillatelsen som ble gitt 11. september 2018, og fremholdt i den forbindelse at byggesaken burde vært behandlet som detaljreguleringsplan.

Vår klage på rammetillatelsen ble av PBE oversendt Fylkesmannen 11. mars 2019. I brevet ble klagen ikke gitt oppsettende virkning. Igangsettingstillatelse (IG) del 1 for riving av innvendige vegger inn til bærende konstruksjoner, samt demontering av vinduer og dører, var blitt gitt 16. oktober 2018 uten at det i igangsettingstillatelsen ble opplyst at rammetillatelsen var påklaget.

Enerhaugen Arkitektkontor hadde høsten 2018 fått kopi av vår klage og kommenterte i e-post til PBE av 5. november 2018 brevet der vi påklaget rammetillatelsen, og mottok også kopi av PBEs brev til Fylkesmannen av 11. mars 2019. Da IG del 2 og IG del 2 (rettet) ble gitt 24. april 2019 og 9. mai 2019, hadde tiltakshaver med andre ord allerede lenge vært kjent med risikoen forbundet med å gå i gang med byggeprosjektet før klagen var ferdigbehandlet.

Kommunen har ikke behandlet rammesøknaden på nytt, selv om Fylkesmannen har krevd dette

Fylkesmannen i Oslo og Viken konkluderte i brev av 23. oktober 2019 med at klagen har ført fram og opphevet kommunens vedtak i sak 201805910 om å gi rammetillatelse til ombygging og påbygging av eksisterende bygningsmasse i Bentsebrugata 13 F-J (dok. 52): «Kommunen må behandle saken på nytt.»

Enerhaugen Arkitektkontor kommenterte Fylkesmannens vedtak i klagesaken i e-post av 28. oktober 2019 til PBE og skrev blant annet følgende (dok. 53): «Vi trenger en tilbakemelding på om vedtaket fra Fylkesmannen har betydning for den pågående, godkjente byggesaken.»

Vi kan ikke se at PBE har gitt tiltakshaver skriftlig tilbakemelding på spørsmålet om konsekvensene for byggesaken av at Fylkesmannen har opphevet rammetillatelsen. PBE har heller ikke behandlet rammesøknaden på nytt, selv om Fylkesmannen har krevd at kommunen behandler søknaden om rammetillatelse til ombygging og påbygging av bygningsmassen i Bentsebrugata 13 F-J på nytt.

I mellomtiden har byggarbeidene gått sin gang uten at PBE har bedt om stans i byggarbeidene.

PBE er blitt instruert om ikke å tillate nye bygg i de byggefrie beltene langs byens vassdrag

I vedtaksbrevet av 23. oktober 2019 kommenterte Fylkesmannen § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 på følgende måte (dok. 52, s. 3):

Fylkesmannen bemerker at dersom kommunen ønsker å forhindre byggetiltak i nærhet av vassdrag, må det fastsettes en byggegrense i plan. § 13.3 er vagt formulert, det er uklart hva som ligger i at «åpne strekninger [...] skal opprettholdes». Byggegrensen som fremgår av retningslinjen er videre formulert som en «bør-regel». Slik vi ser det er ikke planbestemmelsen tilstrekkelig klart formulert til at den kan fungere som en avslagshjemmel for byggetiltak i nærheten av vassdrag.

Det var følgelig ikke § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 som gjorde at Fylkesmannen opphevet kommunens vedtak om å gi rammetillatelse til om- og påbygging av eksisterende bygningsmasse i Bentsebrugata 13 F-J.

Dette betyr likevel ikke at PBE vil kunne se bort fra det faktum at ombyggingen og påbyggingen skjer innenfor 20-metersbeltet langs Akerselva.

Det rødgrønne byrådet klargjorde i byrådsplattformen av 22. oktober 2019 for perioden 2019–2023 at byrådet ikke vil tillate nye bygg i de byggefrie beltene på 20 m langs hovedvassdrag og 12 m langs sidevassdrag, og at byrådet vil styrke vernet av Akerselva miljøpark.

Byrådsplattformens punkt om å styrke vernet av Akerselva miljøpark ble fulgt opp i brev av 7. januar 2020 fra Byrådsavdeling for miljø og samferdsel til Bymiljøetaten (2020/982-1) etter innspill om dette fra bydelene Nordre Aker, Sagene og Grünerløkka, mens plattformens punkt om byggefrie belter ble fulgt opp i brev av 26. november 2019 fra Byrådsavdeling for byutvikling til PBE (2019/7115-1):

I Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet de Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019–2023 inngår:

«Byrådet vil ikke tillate nye bygg i de byggefrie beltene på 20 meter langs hovedvassdrag og 12 meter langs sidevassdrag.»

Plan- og bygningsetaten bes om å følge opp nevnte punkt. Spørsmålet om eventuell bruk av midlertidig forbud mot tiltak i kommende enkeltsaker og videre håndtering av planinitiativ/ forslag hvor problemstillingen aktualiseres, bes tatt opp med byrådsavdelingen.

Byrådets «nye bygg» kan i likhet med «ny bebyggelse» i kommuneplanens § 13.3 Vassdrag ikke forstås kun som nye *frittstående* bygg/bygninger, men må forstås som «ny bygningsmasse».

Det fremgår av brevet av 26. november 2019 at Byrådsavdeling for byutvikling ser behovet for å gripe inn selv i byggesaker der tiltak i de byggefrie beltene er i samsvar med gjeldende regulering, og selv i saker der rammetillatelse allerede er gitt. Jf. at spørsmålet om å benytte plan- og bygningsloven § 13-1 til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak, skal tas opp med byrådsavdelingen i alle slike saker.

I denne saken er det ikke behov for å ta opp spørsmålet om midlertidig forbud med byrådsavdelingen ettersom tiltaket både er i strid med KDP Akerselva miljøpark og gjeldende regulering, og det heller ikke foreligger rammetillatelse til tiltaket. Rammetillatelsen av 11. september 2018 til ombygging og påbygging av eksisterende bygningsmasse i Bentsebrugata 13 F-J ble opphevet ved Fylkesmannens vedtak av 23. oktober 2019.

Ettersom PBE ikke behandlet saken på nytt før byrådsavdelingens brev av 26. november 2019, må PBE «følge opp nevnte punkt» i byrådsplattformen, og kan ikke gi rammetillatelse til tiltaket.

Her er det snakk om en ulovlighetssak som PBE ikke har gjort noe med på nesten 8 måneder, selv om PBE har vært godt kjent med forholdet. Jf. eksempelvis at PBE i brev av 21. januar 2020 til styret i Sandakerveien 50 opplyste at «bygget tiltak er i tråd med godkjente tegninger» (dok. 59).

Tiltakshaver har 25. februar 2020 søkt om IG del 3 for hele tiltaket (dok. 62), dvs. for de resterende arbeidene. Denne søknaden er foreløpig ikke behandlet av PBE.

Tiltakshaver har i e-post til PBE av 5. mai 2020 opplyst at «det som nå haster mest er å få akseptert innsendt forslag til justering av fasadenes farger» slik at en kan «komme i gang med maling av fasadene så snart som mulig» (dok. 66). Tiltaket som det ikke lenger foreligger noen rammetillatelse for, kan med andre ord synes å nærme seg ferdigstilling

Det er på høy tid at PBE behandler rammesøknaden på nytt og avslår rammesøknaden. PBE bør samtidig gi pålegg om retting av det ulovlige forholdet, herunder pålegg om å rive påbygget, og pålegg om stans i arbeidet i medhold av plan- og bygningsloven § 32-3.

Søknaden om å få bygge igjen nordøstre portrom må behandles som detaljreguleringsplan

Tiltakshaver søkte 20. mars 2019 (dok. 18) om en endring i rammetillatelsen av 11. september 2018, dvs. om å få bygge igjen det nordøstre portrommet med en ny leilighet og flytte ikke bare all atkomst med bil, men også atkomst for gående og syklist til det sørvestre portrommet. Endringssøknaden ble ikke behandlet av PBE før Fylkesmannen opphevet rammetillatelsen, og er fortsatt ikke behandlet 15 måneder etter at tiltakshaver søkte om å få endret rammetillatelsen.

Bakgrunnen for at Fylkesmannen opphevet rammetillatelsen av 11. september 2018 var denne:

Fylkesmannen bemerker at kjøreadkomsten til boligbygget er beliggende på areal regulert til friområde i reguleringsplan, og regulert til park/friområde med gang- og sykkelvei i kommunedelplan. Kjøreadkomsten inn til boligbygget er i strid med gjeldende arealformål, og kan ikke tillates etablert uten dispensasjon fra plan, jf. pbl. § 1-6 og §§ 11-6 og 12-4. Tiltaket er videre i strid med plankravet i kommunedelplanen, idet adkomsten er i strid med kommunedelplanen og skal behandles som en regulerings sak. Det er ikke søkt om eller behandlet søknad om dispensasjon fra disse forholdene.

Flere av naboene har protestert kraftig på tiltakshavers ønske om å bygge igjen det nordøstre portrommet og påpekt at dette vil skape en uoversiktlig og farlig trafikksituasjon. Vi deler dette synet og forutsetter at det utarbeides en grundig vurdering av trafikksikkerheten før en eventuelt tillater at bilatkomsten legges til det sørvestre portrommet. Bilatkomst må behandles i detaljreguleringsplan. Jf. også at tiltakshaver ønsker en vei med en minimumsbredde på 5 meter i det regulerte friområdet (dok. 48, fil 1).

Selv om all bilatkomst legges til det sørvestre portrommet, forutsetter vi at nordøstre portrom ikke bygges igjen. Det bedrer trafikksikkerheten betraktelig for myke trafikanter til/fra gårdsrommet at de fortsatt får mulighet til å benytte det nordøstre portrommet.

I en plansak vil en også kunne vurdere en eventuell justering av traseen for dagens regulerte gang- og sykkelvei i friområdet, og samtidig sikre at denne etableres ved å ta inn en rekkefølgebestemmelse i planen. I tillegg til å undersøke mulighetene for å realisere regulert trasé bør en se på muligheten for å legge den nordøstre delen av gang- og sykkelveien via det nordøstre portrommet og gårdsrommet.

Vi legger til grunn at PBE ikke behandler veisaken og gjenbyggingen av nordøstre portrom som en byggesak, men krever at tiltakshaver utarbeider en detaljreguleringsplan der bilatkomst, atkomst for myke trafikanter og opparbeidelse av regulert gang- og sykkelvei, eventuelt med justert trasé, inngår som helt sentrale elementer i planen.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Viken
Byrådsavdeling for byutvikling