

155



SAKSBEHANDLER
Cornelis Horn Evensen

INNVALGSTELEFON

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

VÅR REF.
06/03285-25

DERES REF.
Se overskrift

DERES DATO

ARK. P - Plansaker 1,45-46 Oslo kom. - Os

VÅR DATO
12.01.2011

GJENPART

Oslo kommune - Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 OSLO

OSLO KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN			
19 JAN. 2011			
SAKSNR: 200309691-155			
AVD. 3A	SBM/ ALB	ANRO	MERKN 521

Storgata 36/flere bnr - Prindsen - Regulering - Uttalelse til planforslaget slik det er oversendt til politisk behandling - Saksbehandlingsfeil

Vi viser til oversendelse fra Oslo kommune, Plan- og bygningssetaten i brev datert 08.02.2010. Oversendelsen inneholder planforslag som vist til i overskriften, redigert etter offentlig ettersyn med påfølgende innsigelse fra Riksantikvaren (RA). Det opplyses i brevet at saken oversendes Rådhuset for politisk behandling. I saksdokumentene framgår at RAs innsigelse er tatt til følge. Riksantikvaren mener etter en vurdering at det er gjort en saksbehandlingsfeil fra Oslo kommunes side i saken.

Bakgrunn

I vårt brev datert 26.08.2009 reiste Riksantikvaren innsigelse til de følgende punkter i planforslaget:

- Hele PCAMs uteområde må reguleres til spesialområde bevaring etter pbl § 25 punkt 6, i tillegg til formålet friområde-park.
- Byggegrensen innenfor PCAMs avgrensning som samsvarer med foreslått fredningsområde, innenfor eiendommene Brugata 3A, B, og C, samt Brugata 7, kan ikke aksepteres. Byggegrensen må ligge i grensen for fredningsområdet.
- Salgsboden i Storgata 36, som del av foreslått fredningsområde etter kml §19, må reguleres til bevaring etter pbl §25 punkt 6, inkludert bakfløyen.

Et viktig punkt i plansaken var spørsmålet rundt hulltaking i muren mot sydvest, som markerer avgrensningen av PCAMs uteområde og avgrensningen i vedtatt fredning. Dette punkt var i daværende planforslag tilfredsstillende ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsene.

Drøfting

Vi har vurdert planforslaget ut i fra det nye utkastet som nå er oversendt politisk behandling. I henhold til plankartet er nå hele PCAMs uteområde merket som spesialområde bevaring etter daværende gjeldende pbl § 25 punkt 6. Byggegrensen for nye foreslåtte tiltak på eiendommene Brugata 3A, B, og C, samt Brugata 7 ligger nå i grensen for fredningsområdet. Historisk mur er avmerket "Mur, branngavl som bevares" i plansignaturen. Salgsboden i Storgata 36, nå vedtatt som del av

MOTTATT
A: 19 JAN. 2011
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

fredningsområde etter kml §19, er regulert til bevaring etter daværende pbl §25 punkt 6, inkludert bakfløyen.

Det er i tillegg til endringen i forhold til overnevnte innsigelsespunkter tatt hensyn til RAs henstilling om at eventuell ny barnehage måtte innpasses i eksisterende bygningsmasse innenfor fredningsområdet. Dette er imøtekommet i forslaget til reguleringsbestemmelser (§7, SP1 og SP2).

RA noterer seg at området foreslått regulert ikke tar med seg avkjøringen til Storgata 36C, hvor en del av denne omfattes av fredningsområdet i fredningen (jmf. vårt brev med fredningsvedtak datert 02.09.2009). Det mest hensiktsmessige ville etter direktoratets mening være å inkludere dette som del av bevaringsområdet etter daværende pbl § 25 punkt 6. På den ene side er dette en annen eiendom, og forståelig nok ikke inkludert i planforslagets opprinnelige avgrensning. På den andre side vil fredningen uansett reguleringsforhold på denne delen av adkomstveien gjelde foran regulering, og avgrensningen antas derfor ikke å utgjøre noen stor konflikt.

Derimot er det større konflikt når det gjelder eventuell hulltaking i muren i sørvestre avgrensning av fredningsområdet. Dette var regulert i større detalj gjennom planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn 22.06 - 12.08.2009. I bestemmelsenes § 4 *Utforming* het det her i 4. ledd at

"Ny fasade i felt B (ny hotellfløy) mot friområdet/PCAM skal i hovedsak være av tegl og fremstå som en moderne nytolkning av dagens branngavl. Teglen skal være beslektet teglen i eksisterende branngavl. Det skal tydeliggjøres hva som er gammelt og hva som er nytt. Teglfaten skal gå til terreng og fremstå som en hovedsakelig tett flate, med relativt begrensede vindusflater og vindusåpninger. Mellom eksisterende branngavl og ny teglfasade, og i øverste tilbaketrunkne etasje tillates sammenhengende felter med glass eller andre materialer enn tegl. Branngavlen beholdes på siden av, og over, ny bebyggelse og skal være tydelig eksponert." (vår utheving)

I planforslaget slik det er sendt politisk behandling i kommunen er denne bestemmelsen endret. Avsnittet over er fjernet og noen av momentene som gjelder den nye arkitekturen er lagt inn andre steder i bestemmelsene. RA mener at det at den uthevede teksten er fjernet endrer et av de viktigste enkeltmomentene i planforslaget radikalt.

Planforslaget slik det var lagt ut til offentlig ettersyn, la en generell føring i bestemmelsenes § 4 ledd 2 og 3, samt noe mer spesifikt i § 7 ledd 7. Bestemmelsene definerte at vindusåpninger kunne tillates fra hotellrom samt fellesrom, samt åpninger for rømningsdører. Direkte atkomst ut fra bygningen kunne ikke tillates.

Fredningsbestemmelsene vil gå foran reguleringen, og legger føringer om at uteområdets lukkede karakter ikke må endres.

RA har ansett dette som tilfredsstillende ivaretatt i tidligere planforslag.

Denne viktige premissen i bestemmelsene er nå fjernet fra planforslaget, og endrer forholdene rundt utforming av det nye opp mot kulturminnene på stedet drastisk. Å endre et planforslag på denne måten mellom offentlig ettersyn og politisk behandling i kommunen ville normalt kunne medføre krav om nytt offentlig ettersyn på grunn av endret innhold i planen. I beste fall er det som har skjedd et brudd på tilliten mellom to av de offentlige parter i en reguleringsprosess. Riksantikvaren anser dette å være et brudd på forvaltningslovens krav om utrednings- og informasjonsplikt (§17, 1.ledd) og videre samme lovs krav til veiledningsplikt (§11, 1.ledd), siden RA ikke ble informert om endringen i planforslaget fra offentlig ettersyn til politisk behandling. Den endrede bestemmelsen ville ha blitt møtt med innsigelse ved et offentlig ettersyn.

Riksantikvaren anser derfor at endringen kan medføre saksbehandlingsfeil.


Konklusjon


Bestemmelsene om branngavl i planforslaget som nå er oversendt til politisk behandling, er endret på en måte som ville ha blitt møtt med innsigelse fra Riksantikvaren ved offentlig ettersyn. Endringen av bestemmelsen anses derfor å kunne medføre saksbehandlingsfeil innenfor forvaltningslovens definisjon av dette.

Vi ber om at teksten i omtalte bestemmelse endres tilbake til samme form som ved offentlig ettersyn av planforslaget. Hvis ikke dette gjøres, vil et eventuelt planvedtak bli gjenstand for klage fra Riksantikvaren sin side.

RA gjør oppmerksom på at forholdene rundt de andre innsigelsespunktene er imøtekommet av kommunen.

Vennlig hilsen


Marit Huuse (e.f.)
avdelingsdirektør


Margrethe Tviberg
seksjonsleder

Vedlegg:

Kopi til:

Oslo kommune - Byantikvaren, Postboks 2094 Grünerløkka, 0505 Oslo

✓ Oslo kommune - Plan- og bygningssetaten, Boks 364, Sentrum, 0102 Oslo

