

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201805058-26

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

7. januar 2019

PÅKLAGING AV VEDTAK OM RAMMETILLATELSE FOR STASJONSALLMENNINGEN SØR

Oslo Elveforum påklager Plan- og bygningsetatens vedtak av 17. desember 2018 om rammetillatelse for Stasjonsallmenningen Sør i Bispevika. Vi påklager nærmere bestemt Plan- og bygningsetatens vedtak om å gi dispensasjon fra bestemmelsene for felt E6 i «§ 14 Vann, sjø» i bebyggelsesplan 5808, vedtatt av byutviklingskomiteen 12. mars 2008.

Plan- og bygningsetaten anmodet i brev av 17. oktober 2018 Riksantikvaren og Oslo Elveforum om å avgi uttalelse i byggesaken for Stasjonsallmenning Sør i Bispevika. I brevet skrev PBE følgende (dok. 17): «Dokumentene dreier seg i hovedsak om prosjektering av felt E6, som er regulert til basseng. Ansvarlig søker har prosjektert et dyseanlegg innenfor felt E6, uten synlig vannflate/vannspeil.»

I et fyldig merknadsbrev av 31. oktober 2018 (dok. 22) frarådet Oslo Elveforum det prosjekterte dyseanlegget, dokumenterte med historiske kart at Tøyenbekken (samt Hovinbekken etter omlegging av løpet for denne bekken) på 1800-tallet hadde sitt utløp i Bispevika der hvor Stasjonsallmenningen nå skal opparbeides, og at deler av bekketraseen ble opprettholdt på sørsiden av jernbanesporene i form av en kil med sjøvann i nåværende Stasjonsallmenningen Sør i en periode på ca. 80 år etter at Tøyenbekken og Hovinbekken i 1879 ble lagt i kulvert og ledet ut i Akerselva.

I brevet tilbakeviste vi med andre ord Bjørvika Infrastrukturs påstand om at «i dette byrommet har det aldri vært [...] noen bekk eller elv», og oppfordret PBE til å dokumentere sin påstand om at Riksantikvaren skal ha påpekt at Stasjonsallmenningen ikke er Tøyenbekkens opprinnelige utløp, og sin påstand om at «Fylkesmannens miljøvernavdeling kan dokumentere at dette ikke er den korrekte historiske traseen for Tøyenbekken».

For å imøtekomme Bjørvika Infrastrukturs ønske om at utformingen av Stasjonsallmenningen Nord skal videreføres i Stasjonsallmenningen Sør, illustrerte vi på s. 12 i vårt merknadsbrev et forslag til billedgjøring av Tøyenbekken tilpasset søkers ønske om at byromsgulvet skal bestå av «trekanter som møtes og som har litt forskjellig vinkel, størrelse og høyde», i stedet for å bygge byromsgulvet med flate og lineære strukturer. Som et alternativ til det vi anser som den optimale løsningen (og som også var intensjonen i Bjørvikaplanen), å trekke vannet inn i Stasjonsallmenningen i form av en kil med sjøvann, åpnet vi i vårt merknadsbrev for at bunnen i trauet/vannbassenget om ønskelig kan legges høyere enn sjøvannsnivået, så lenge trauet/bassenget fylles med vann også i vinterhalvåret. Vi foreslo å gjenskape/illudere bekken på en ca. 100 m lang strekning og med en gjennomsnittlig bredde på ca. 4 m. Vi spurte i brevet om en løsning noe à la dette kan være akseptabel for alle parter.

I presentasjonen av Oslo Elveforums merknadsbrev på s. 3 i vedtaksbrevet (dok. 26) gjengis innholdet i vårt brev på en så selektiv og utilfredsstillende måte at dette hovedbudskapet helt forsvinner.

Selve innholdet i vårt merknadsbrev kommenteres ikke et eneste sted i PBEs vedtaksbrev, selv ikke når PBE gjengir opplysninger fra søker som vi eksplisitt har imøtegått i vårt merknadsbrev. Ved PBEs behandling av spørsmålet om dispensasjon fra bestemmelsen for felt E6 i «§ 14 Vann, sjø», skriver PBE følgende (s. 12): «Ansvarlig søker opplyser at hensynet bak formålsgrensene ikke blir vesentlig tilsidesatt, da det historisk sett aldri har vært et eget fjordbasseng som et innhakk i Bispevika.»

PBE unnlater å kommentere påstanden, selv om en rekke av de historiske kartene som vi gjenga i vårt merknadsbrev dokumenterer det motsatte, blant annet kartene fra 1887, 1901 og 1951 på s. 9. Også N.S. Krums kart fra 1886 over «Grönlands Bordtomter» dokumenterer at ansvarlig søker tar feil:



PBE har heller ikke innhentet kommentarer fra Fylkesmannen, Riksantikvaren og Byantikvaren til vårt merknadsbrev, selv om vi uttrykkelig ba om dette. Ikke engang ansvarlig søker, Bjørvika Infrastruktur, er blitt bedt om å kommentere brevet, selv om vi i merknadsbrevet imøtegår flere av ansvarlig søkers påstander.

PBE har heller ikke dokumentert de angivelige uttalelsene fra Fylkesmannen og Riksantikvaren forut for byutviklingskomiteens vedtak av bebyggelsesplanen i 2008, selv om vi uttrykkelig ba om dette i vårt merknadsbrev. Jf. at PBEs fremstilling av Fylkesmannens og Riksantikvarens synspunkter den gangen muligens var avgjørende for at byutviklingskomiteen i 2008 unnlot å kreve en gjenåpning av Tøyenbekken i Stasjonsallmenningen, og for at en rekke av bestemmelsene i bebyggelsesplanen dermed fikk et annet innhold enn de ellers trolig ville ha fått. Jf. at søker og PBE sterkt vektlegger de nye bestemmelsene fra 2008 i søknad og vedtak om rammetillatelse for Stasjonsallmenningen Sør.

PBE som forvaltningsorgan har kort og godt ikke sørget for å opplyse byggesaken så godt som mulig før vedtaket om å gi rammetillatelse ble truffet. Jf. forvaltningsloven § 17 første ledd.

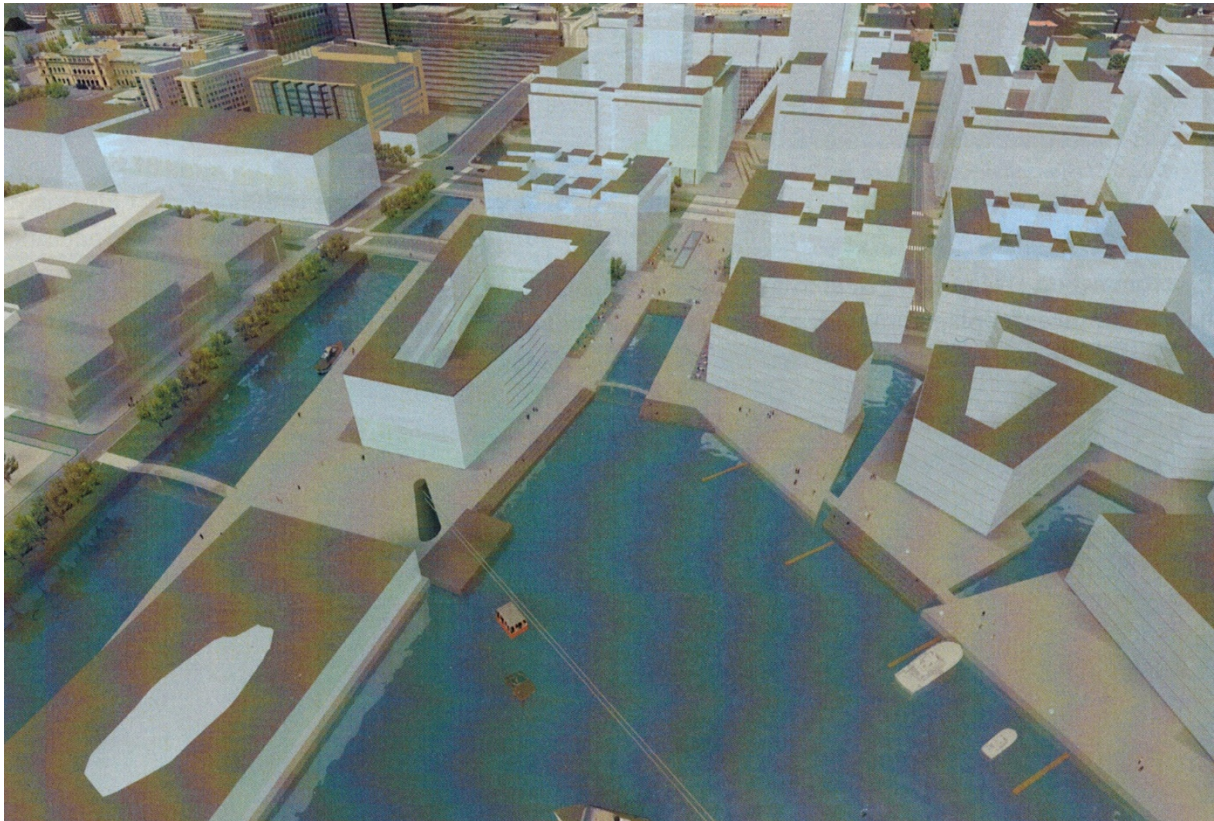
Ved å vise til at vanninnslaget i Stasjonsallmenningen i Bjørvikaplanen (S-4099) av 2003 omtales som et «vannspeil», mens vanninnslaget i Operaallmenningen, Loallmenningen og Bispekilen i den samme planen omtales som henholdsvis en «vannkile», en «kanalmarkering av Alnas opprinnelige utløp» og «kanalen» i rekkefølgebestemmelsene i § 11.4 bokstav f, og ved å vise til § 3, § 4 og § 14 i den senere bebyggelsesplanen, trekker Bjørvika Infrastruktur følgende konklusjon i brev av 20. november 2018 til PBE (dok. 25, s. 2):

Henvisningene til de konkrete bestemmelsene over bør være tilstrekkelig dokumentasjon til å fastslå at vannspeilet i Stasjonsallmenningen aldri har vært forutsatt som en del av sjøarealet. [...] Dispensasjonen som er omsøkt, handler utelukkende om vannspeilets utstrekning og utforming, ikke om et avvik fra fjordareal med saltvann, som aldri har vært meningen.

Det er ikke grunnlag for å trekke en slik konklusjon. I henhold til § 4.4 i reguleringsbestemmelsene for Bjørvika – Bispevika – Lohavn av 27. august 2003 (S-4099) er Designhåndboka av 24. mars 2003 «retningsgivende for utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplaner og søknader om rammetillatelse». I Designhåndboka omtales vanninnslaget i Operaallmenningen og Stasjonsallmenningen på følgende måte (s. 22): «I Operaallmenningen og Stasjonsallmenningen trekkes sjøen inn i byrommene.» Utformingen av vanninnslaget i Stasjonsallmenningen Sør omtales nærmere på s. 40 i Designhåndboka: «Vannet trekkes inn som et element i rommet. Utforming av vannet som en billedgjøring av Hovinbakkens/Tøyenbakkens utløp skal vurderes.»

I lys av omtalen på s. 22 i Designhåndboka kan retningslinjen på s. 40 vanskelig utlegges annerledes enn at det er **sjøvannet** som skal trekkes inn som et element i byrommet Stasjonsallmenningen, og at en skal vurdere å utforme **sjøvannet** som en billedgjøring av Hovinbakkens/Tøyenbakkens utløp.

Det fremgår da også helt tydelig av illustrasjonene i planforslaget for Bjørvika – Bispevika – Lohavn at det er **sjøvannet** som skal trekkes inn i byrommet Stasjonsallmenningen når det i planforslaget heter (s. 117): «Vannet trekkes inn i byrommet.» Av illustrasjonen øverst på neste side, hentet fra s. 117 i planforslaget, fremgår det da også at Havnepromenaden tenkes lagt på bru (jf. de to brupilarene ned i sjøen) over den planlagte sjøvannskilen i Stasjonsallmenningen.



Dermed handler denne byggesøknaden samtidig om noe mer enn spørsmålet om en eventuell dispensasjon fra bestemmelsene om «vannspeilets utstrekning og utforming», den handler også om «et avvik fra fjordareal med saltvann», dvs. om vannregnskapet i Bjørvika. Dette fremgår da også av e-post fra etatsdirektør Ellen de Vibe i PBE til daglig leder Geir Lynnebakken i Bjørvika Infrastruktur (dok. 27): «For å gjøre en lang historie kort: Jeg mener at vannbassenget i reguleringsplanen var en del av vannregnskapet. Det var uansett en del av argumentasjonen vi brukte i meglingsrundene og senere bebyggelsesplaner for å kunne gå ut i vannet med nybygging andre steder.»

Ved behandlingen av søknaden om dispensasjon fra «§ 14 Vann, sjø» i bebyggelsesplanen av 2008 legger da også PBE til grunn at vannbassengets areal på minimum 780 m² inngår i vannregnskapet for Bjørvika. PBEs konklusjon, at et dyseanlegg med ferskvann «som legger seg på underlaget» og gir «et visuelt inntrykk av en våt overflate med en vannfilm som reflekterer», ikke bare kan anses å ivareta «intensjonen i planen om vannspeilbasseng», men også «kan anses å ivareta vannregnskapet» (vedtaksbrevet, s. 10), er en helt uholdbar konklusjon. Her har Bjørvikaplanens sjøvannskil forvandlet seg til et vannspeilbasseng som igjen er blitt forvandlet til «en synlig vannfilm» av kommunalt vann, antakelig med en tykkelse varierende fra 1–2 mm opp til noen få centimeter i sommersesongen når dyseanlegget er i funksjon, og ingen antydning til vann (bortsett fra ved nedbør) resten av året.

Mens PBE i brevet til Riksantikvaren og Oslo Elveforum opplyste at «ansvarlig søker har prosjektert et dyseanlegg innenfor felt E6, uten synlig vannflate/vannspeil» (dok. 17), nøyer PBE i vedtaksbrevet seg med å forutsette «at det vil være et synlig vannspeil som ivaretar intensjonen i planen om vannspeilbasseng» (dok. 26, s. 10), uten at det i mellomtiden har skjedd noe annet enn at Ellen de Vibe har bedt Geir Lynnebakken bekrefte at Bjørvika Infrastruktur «vil bygge dysene slik at noe av vannet holdes tilbake til neste dysedusj-sekvens kommer», noe Lynnebakken har bekreftet (dok. 27).

Vi ber om at PBEs vedtak endres slik at sjøen trekkes inn i Stasjonsallmenningen, og at sjøvannskilen så langt det er mulig utformes i samsvar med de opprinnelige planene for dette byrommet, vist på illustrasjonene i planforslaget for Bjørvika – Bispevika – Lohavn og nedfelt i Designhåndboka (s. 22), eller at sjøvannskilen utformes i samsvar med alternativet som forutsettes vurdert i Designhåndboka (s. 40), «som en billedgjøring av Hovinbekken/Tøyenbakkens utløp», en løsning som også er omtalt i byrådssak 138/03 av 22. mai 2003 (s. 19–20).

Dersom sjøvannskilen får et areal som er mindre enn 780 m², forutsetter vi at det manglende sjøareal kompenseres med et tilsvarende sjøareal et annet sted. Jf. at Bjørvika Infrastruktur i brevet til PBE av 20. november 2018 viser til at Kommunal- og moderniseringsdepartementet er «tydelig på at tap av sjøareal skal kompenseres med tilsvarende sjøareal» (s. 3). Blir Stasjonsallmenningen helt uten sjøvannsinnslag, forutsetter vi at sjøvannsarealet på 780 m² kompenseres fullt ut et annet sted i Bjørvikaplanen, slik også Byantikvaren har krevd.

I vårt merknadsbrev støttet vi Byantikvarens forslag om at hele arealet på 780 m² i så fall bør legges inn i felt C6 nord for Bispegata, i form av en utvidelse av Middelaldervannspeilet. Strengt tatt er også dette tvilsomt i vannregnskapssammenheng, ettersom Middelaldervannspeilet inneholder, og etter utvidelsen fortsatt vil inneholde, ferskvann. Når dette likevel bør kunne godtas, skyldes det viktigheten av å utvide Middelaldervannspeilet, og ikke minst at formålet med dette vannspeilet er å illudere sjøen og strandlinjen i middelalderen. Ferskvannet representerer her sjøvann.

Andre unntak fra kravet om at sjøareal skal kompenseres med tilsvarende sjøareal, er etter vårt syn ikke akseptable, og vi finner det underlig at PBE kan anse at en våt belegning i sommerhalvåret (en tynn vannfilm med ferskvann oppå naturstein) «kan anses å ivareta vannregnskapet». For som Bjørvika Infrastruktur påpeker og argumenterer godt for i brevet av 20. november 2018 (dok. 25, s. 2–3): «Vannregnskapet i Bjørvika har aldri omfattet ferskvannsanlegg på land.»

I et forsøk på å finne fram til en løsning som alle parter kan godta, åpnet vi i vårt merknadsbrev for at bunnen i vannkilen om ønskelig kan legges høyere enn sjøvannsnivået, slik at sjøvannskilen omgjøres til et trau/basseng med ferskvann. For at en slik løsning skal kunne aksepteres, bør trauret være fylt med vann også i vinterhalvåret, samtidig som tapet av sjøvannsareal kompenseres fullt ut.

Vi støtter at det er gitt dispensasjon fra formåls grensen for felt E6 mot Havnepromenaden i sør, slik at Havnepromenaden får en bredde på 6 meter på det smaleste. Vi påklager samtidig at det er gitt dispensasjon fra formåls grensen for felt E6 mot øst, vest og nord. Den nye formåls grensen rundt felt E6 omskaper feltet til en uformelig, tilnærmet oval figur som ikke er egnet verken til å illudere en forlengelse av fjorden eller en bekk.

I vedtaksbrevet oppgis det at «hensynet bak regulert formåls grense er å sikre allmenningen et bassengareal med en plassering i nærhet til sjøen for å illudere en forlengelse av fjorden». PBE hevder at «vannspeilet med fonteneanlegg vil ivareta intensjonen om å illudere en forlengelse av Bispevika», og ser «ingen direkte ulemper ved å gi dispensasjon» (s. 12). Dette hensynet / denne intensjonen er etter vårt syn vesentlig tilsidesatt, noe plan- og bygningsloven § 19-2 ikke tillater ved behandling av søknader om dispensasjon.

Søkers egne fotoillustrasjoner av felt E6 som såkalt «forlengelse av fjorden», den første med utsyn mot Bispevika i sør, den andre med utsyn mot felt B6a i øst, bør her være mer enn tilstrekkelig som dokumentasjon:



Vi kan ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon fra regulerte formålsgrenser for felt E6 er klart større enn ulempene, slik loven krever for å kunne gi dispensasjon.

Også ved «en billedgjøring av Hovinbakkens/Tøynebakkens utløp» (Designboka, s. 40) vil det være naturlig å foreslå endringer i formålsgrensen for felt E6, dvs. gjøre vannbassenget smalere og helst også lengre. Dette vil ivareta hensynet bak bestemmelsen på en god måte, ja til og med på en bedre måte enn gjeldende formålsgrense.

I dispensasjonssøknaden for felt E6 hevdet Bjørvika Infrastruktur at «det er ikke mulig å forskyve vannarealet vesentlig nordover da det vil oppstå konflikt med øst-/vestgående gang- og sykkeltrafikk over allmenningen i Operagatas forlengelse» (dok. 2, fil 4). Med et smalere vannareal, slik som vi har

foreslått for å billedgjøre Tøyenbekken, vil ei kort bru, alternativt et langt rør, være tilstrekkelig til å forlenge vannarealet videre oppover mot Dronning Eufemias gate. Det er selvsagt også mulig å operere med to atskilte vannarealer, ett på hver side av Operagatas forlengelse.

I vedtaksbrevet viser PBE til at Bjørvika Infrastruktur gjennom byggesakene 201616678, 201710465 og 201618213 har etablert tekniske anlegg og rehabilitert Bispekaia innenfor tiltaksområdet. Oslo Elveforum har dessverre ikke fått noen av disse byggesakene til uttalelse.

Av dok. 14 i den siste av disse byggesakene fremgår det at det i 2017 var et stort hulrom «under den vestre delen av eksisterende kai» (s. 3). Det slår oss, uten at vi har sett tegningsmaterialet, at Bjørvika Infrastruktur i 2017–2018 dermed muligens kan ha «rekonstruert» en historisk kaikant fra 1800-tallet som ikke fantes på 1800-tallet, jf. at Tøyenbekken (og Hovinbekken) fram til 1879 nettopp hadde sitt utløp i fjorden i den vestre delen av dagens kaikant foran felt E6, og at sjøvannskilen ble opprettholdt på dette stedet i ytterligere ca. 80 år.

Vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
rådgiver

Kopi: Byrådsavdeling for byutvikling
Byutviklingskomiteen
Byantikvaren