

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 202015376

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

Oslo, 7. februar 2021

SENTRUM BRANNSTASJON BØR IKKE LOKALISERES I FELT A2 I FESTNINGSALLMENNINGEN

Oslo Elveforum fraråder på det sterkeste at Sentrum brannstasjon legges i Festningsallmenningen. Dersom PBE gir rammetillatelse for tiltaket, vil dette være i strid med plan- og bygningsloven. Dobbeltvilkåret i § 19-2 for å kunne gi de nødvendige dispensasjonene for tiltaket er ikke oppfylt.

Byplangrepet i Bjørvikaplanen

Det overordnede byplangrepet i Bjørvikaplanen (S-4099) ble illustrert med en hånd med mørkebrune fingre da planforslaget for Bjørvika – Bispevika – Lohavn ble oversendt til politisk behandling 7. april 2003. Dette byplangrepet ble omtalt på følgende måte i byrådssak 138/03 av 22. mai 2003 (s. 5):

Det etableres fem sentrale byrom som gir forbindelser mellom sjøen, bydelen og bakenforliggende byområder, hvor byen åpnes mot fjorden og sjøen trekkes inn i byrommene. Byrommene, dvs. Festningsallmenningen, Operaallmenningen, Akerselva, Stasjonsallmenningen og Loallmenningen har vann som et sentralt element. [...] Denne byromsstrukturen kan billedmessig beskrives som en hånd hvor håndflaten er fjorden og fingrene er de sentrale byrommene som fører fjorden inn i byen. Sjøsiden utvikles med en sammenhengende havnepromenade som binder sammen de ulike delene av det nye byområdet og knytter dette sammen med øvrige deler av den fremtidige fjordbyen.



Både i planforslaget og i byrådssaken ble Festningsallmenningen omtalt som et helt sentralt element i planens blågrønne struktur, og som et parkområde med «attraktive rekreasjonsarealer». Dette ble tydeliggjort i planforslagets Figur 2.03 Blågrønn struktur, parker og rekreasjonsområder, som gjengis under. Her vises Festningsallmenningen som en bred grønn park i forlengelsen av Grev Wedels plass og Militærhospitalet, med en rund paviljong ytterst mot fjorden og flere små frittstående paviljonger.



I planforslaget for Bjørvika – Bispevika – Lohavn ble Festningsallmenningen omtalt slik (s. 102):

Grev Wedels plass forlenges med et parkrom som strekker seg fra Kvadraturen ut til fjorden. Parkdraget vil være et bindeledd mellom Kvadraturen/Akershus, det nye byutviklingsområdet og fjorden. Parken vil samtidig danne en overgang mellom Bjørvika og Revierhavna. Parkrommet foreslås bebygget med paviljongbebyggelse (A1–A3) med mulighet for ulike nærings- og allmennyttige formål (unntatt boliger). 60 % av feltene kan bebygges med paviljonger i inntil 3 etasjer. Det legges opp til at bebyggelsen i hovedsak skal inneholde publikumsrettede funksjoner som kan bidra til å aktivisere parkrommet i Festningsallmenningen.

Reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn ble vedtatt av Oslo bystyre 27. august 2003 og stadfestet av Miljøverndepartementet 15. juni 2004. § 4.1 i reguleringsbestemmelsene for S-4099 krever at det utarbeides «bebyggelsesplan», dvs. detaljreguleringsplan etter dagens språkbruk, for Festningsallmenningen, mens § 4.3 fastslår at dette sentrale byrommet «skal gis en helhetlig og høy standard hva gjelder møblering, belegg, beplantning, lys og kunstnerisk utsmykning». Av § 2 fremgår det at arealformål for felt A1, A2 og A3 er forretning, bevertning og allmennyttige formål som kultur.



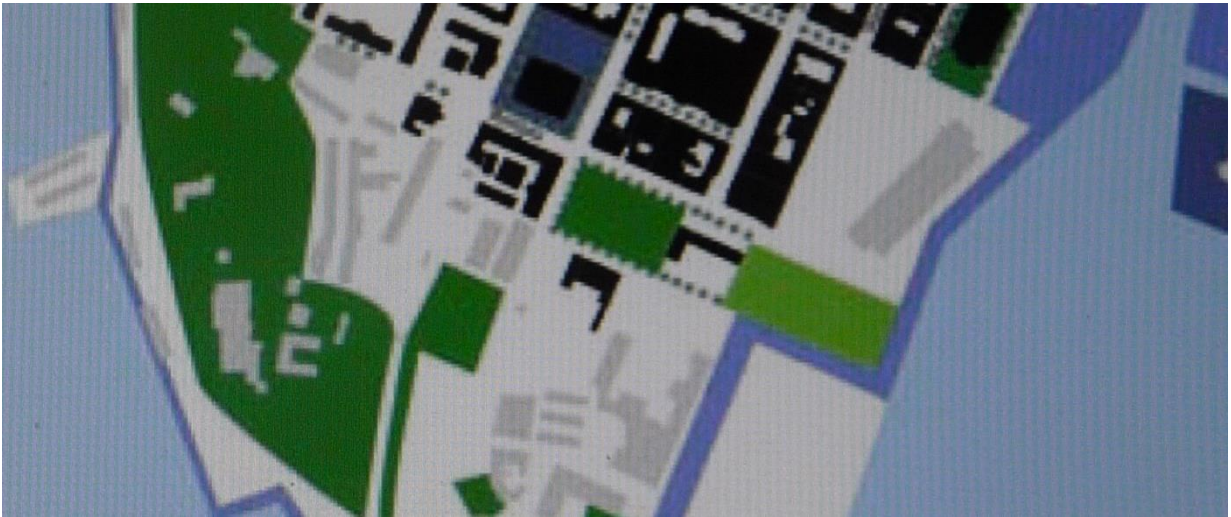
Paviljongbygningene i de tre feltene A1–A3 ble illustrert slik i Figur 2.12 i planforslaget, der det vises trapper og UU-rampe ned til fjorden i felt A23 ytterst i Festningsallmenningen. Jf. utsnittet under av det vedtatte plankartet for Bjørvika. Illustrasjonen viser trær både i den nordre og den søndre delen av det regulerede friområdet i feltene A22, men viser lite av den brede søndre delen av friområdet. Av § 12.1 i reguleringsbestemmelsene fremgår det at maksimalt 60 % av det samlede arealet for feltene A1, A2 og A3 kan bebygges, slik at parkarealet i Festningsallmenningen blir større enn plankartet viser.



Handlingsplanen «Ny giv i Kvadraturen!» og handlingsprogrammet «Økt byliv i Oslo sentrum»

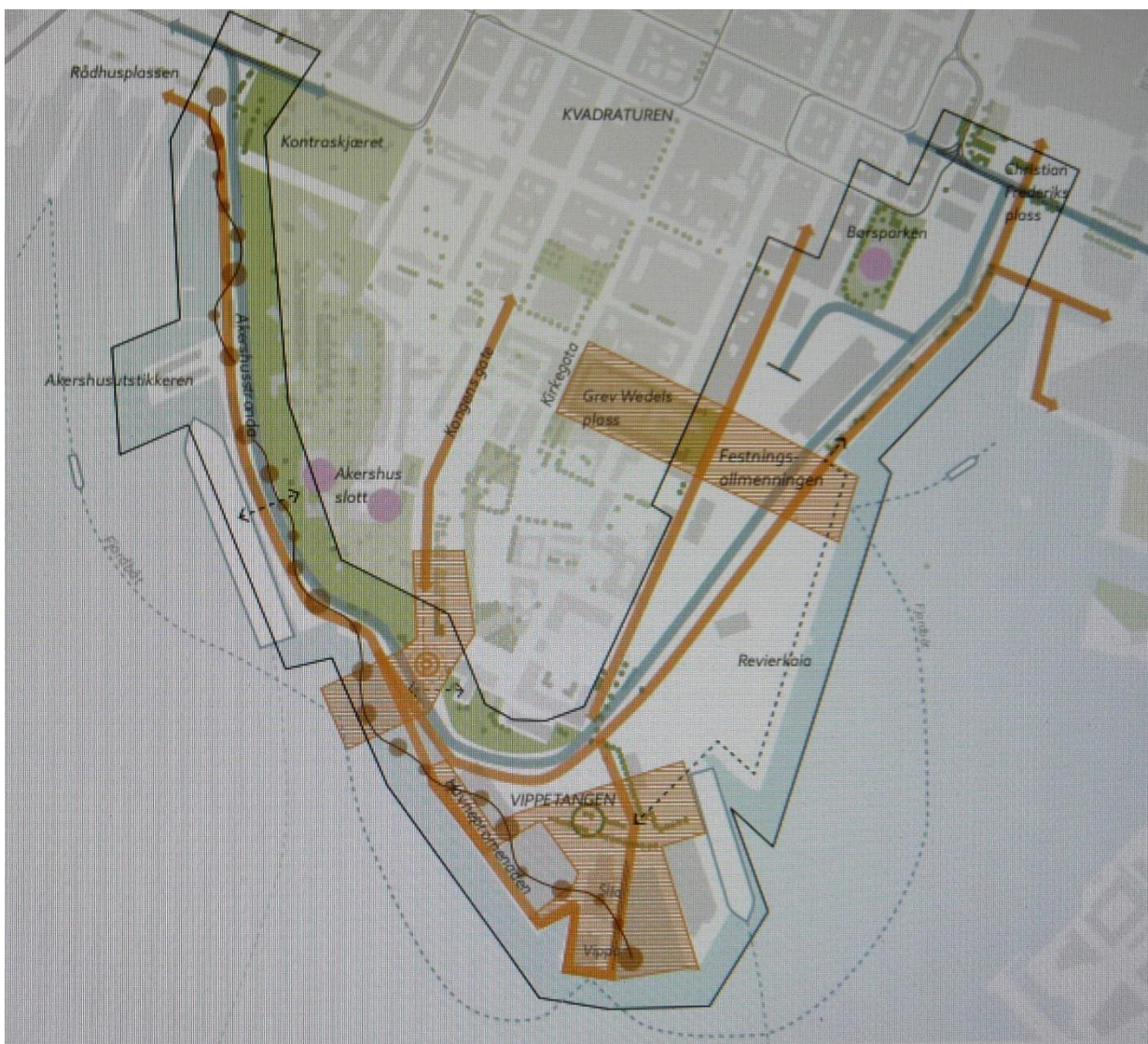
Bjørvikaplanens blågrønne grep for Festningsallmenningen ble bekreftet og forsterket da byrådet 4. juni 2009 vedtok at handlingsplanen «Ny giv i Kvadraturen!» skal være retningsgivende for videre arbeid med planlegging og gjennomføring av tiltak i Kvadraturen (byrådssak 1080/09). Det strategiske plangrepet i Figur 2.1 i «Ny giv i Kvadraturen!» gjengis under. Her inngår Festningsallmenningen i sin helhet i et «kultur- og rekreasjonsbelte» fra Kontraskjæret via Grev Wedels plass til sjøen i Bjørvika, som skal «styrkes som bymiljø-/kulturakse» med «hovedvekt på publikumsrettet bruk, servering, kulturaktiviteter og utendørs rekreasjon» (s. 12 og 14–15).

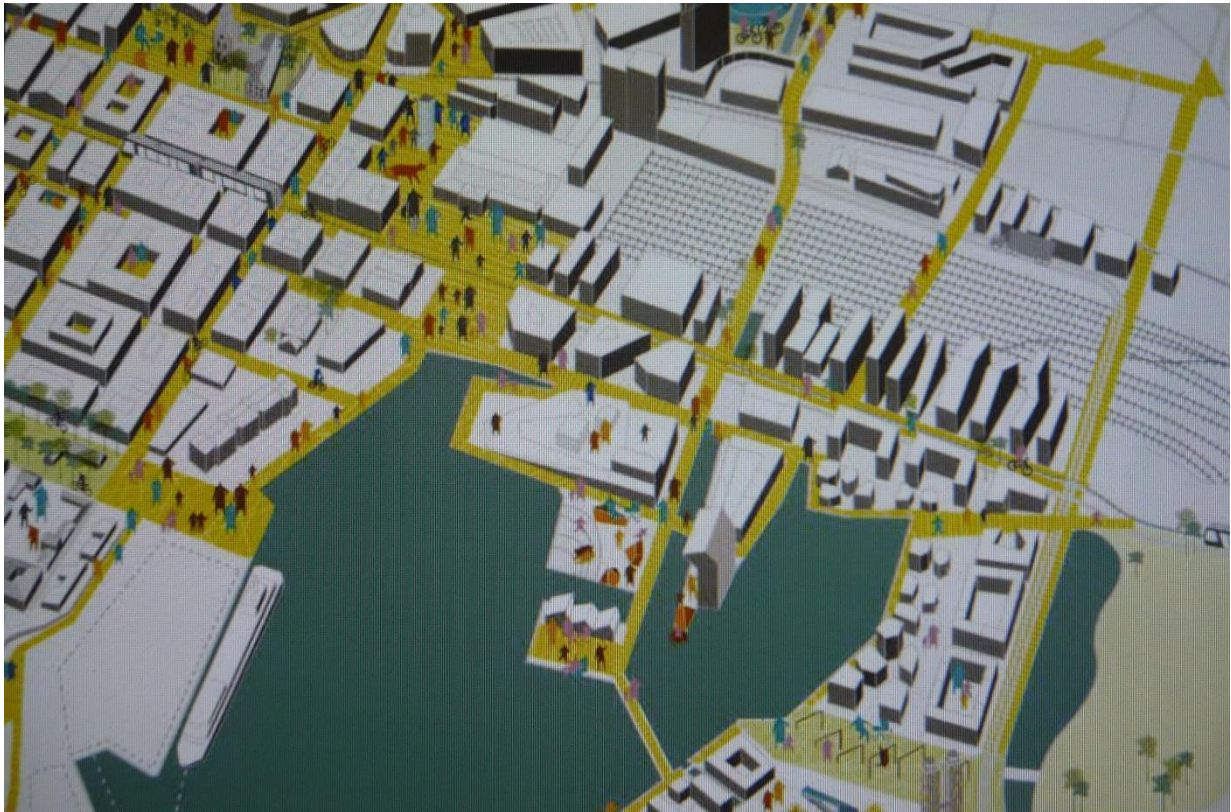




Figur 5.1 i «Ny giv i Kvadraturen!», som vi her gjengir et utsnitt av, viser Festningsallmenningen med lys grønn farge som en «kommende grønn allmenning», og Havnepromenaden med blå farge (s. 25).

På strategikartet for Vippetangen (gjengis under) i «Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum», behandlet i bystyret 05.09.2018, vises Festningsallmenningen som «prioritert byrom» med fergeanløp.





På omslaget til «Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum» er det til overmål kun vist mennesker i Festningsallmenningen, verken veier, biler eller bygninger. Som vi har sett, er det heller ikke bygninger i Festningsallmenningen på noen av illustrasjonene i handlingsplanen «Ny giv i Kvadraturen!».

Fra park og publikumsrettede paviljonger til brannstasjon og ulende brann sirener

Oslo Elveforum har vært innforstått med at det vil bli bygd paviljonger i inntil 60 % av feltene A1–A3 i Festningsallmenningen, selv om vi har ment at Bjørvikaplanens bruksareal på i alt 3 300 m² BRA for de tre feltene er i meste laget. At noen kunne finne på å bygge en brannstasjon her, kom imidlertid som et sjokk på oss da vi i lederartikkelen «Grønt byråd raserer grønn park» i nr. 4/2019 av Oslo Byes Vels tidsskrift *St. Hallvard* kunne lese at byrådsleder Raymond Johansen «kan umulig kjenne til det som nå planlegges for Festningsallmenningen», dvs. Sentrum brannstasjon, og at «arkitektkonkurransen er allerede utlyst, men dette kan det umulig være politisk flertall for i dagens Oslo!».

Vi tenkte, i likhet med generalsekretær Ole Rikard Høisæther i Oslo Byes Vel, at dette kan det umulig være politisk flertall for i bystyret, og slo oss til ro med at planforslaget for brannstasjonen ville bli lagt ut til offentlig ettersyn, og at både vi og alle andre ville få anledning til å uttale oss til planforslaget når det var ferdig utarbeidet. Vi kjente nemlig godt til plankravbestemmelsen i Bjørvikaplanens § 4.1 om at bystyret må vedta detaljreguleringsplan for feltene A1–A3 og andre felt før rammetillatelse kan gis, og at det også kreves vedtatt detaljreguleringsplan for Festningsallmenningen og andre allmenninger.

Oslo Elveforum har da også uttalt seg til nesten alle planforslag i Bjørvika og Bispevika siden bystyret vedtok Bjørvikaplanen i august 2003, herunder til alle detaljregulerings saker for allmenningene. Vi var også tungt inne i arbeidet med Bjørvikaplanen forut for vedtaket av reguleringsplanen. Vi utarbeidet til og med alternative plankart i A0-format for hele Bjørvikaplanens planområde både i februar 2003 og juni 2003. Våre innspill ble utførlig omtalt av byrådet i byråds sak 138/03, og mange ble fulgt opp.

Som det fremgår av byrådssaken, la byrådet etter forslag fra oss inn en illudering av Alnas utløp i form av en kanal i Loallmenningen fra Lohavn inn mot senketunnelen (s. 20), og la inn Bispekilen og utvidet Kongsbakken i bredden etter forslag fra Oslo Elveforum og Riksantikvaren (s. 19–21). De fem sentrale byrommene eller allmenningene ble dermed til sju, og byplangrepets hånd fikk sju i stedet for fem fingre. Jf. de to lysebrune fingrene på illustrasjonen på s. 1 i dette brevet. Illustrasjonen er hentet fra designhåndboka, vedtatt av bystyret 27. august 2003. Her omtales Bispekilen og Kongsbakken som «to nye byrom som fant sin form under den politiske behandlingen av planen» (s. 17).

Vi har kjent til byrådets forsøk på å regulere inn brannstasjonen i detaljreguleringsplanene for felt C6 langs Bispegatas nordside og på rangeringsplassen for busser i Schweigaards gate 35–51 og har undret oss over at det skulle ta så lang tid å utarbeide et detaljreguleringsforslag for Festningsallmenningen med feltene A1–A3, så tidskritisk som byrådet har ansett etableringen av brannstasjonen for å være.

Nå i januar oppdaget vi tilfeldigvis at bystyret 16. desember 2020 vedtok at Oslo kommune inngår en forhåndstiltredelsesavtale om erverv av felt A2 til en for kommunen ukjent pris og med overtakelse alt 1. januar 2021 for å bygge Sentrum brannstasjon på eiendommen. Vi stusset over at eiendommen ble kjøpt før forslaget til detaljregulering ble vedtatt av bystyret, og til og med før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn, noe som er svært uvanlig. Et raskt blikk på byrådssaken forklarte sammenhengen.

Av byrådssak 202/20 om avtale om forhåndstiltredelse av eiendommen for å oppføre brannstasjonen fremgår det at det rødgrønne byrådet vil hoppe bukk over den juridisk bindende bestemmelsen om å utarbeide detaljreguleringsplan for felt A2 før rammetillatelse kan gis (s. 2): «OBY er i dialog med Plan- og bygningssetaten vedrørende dispensasjon for tiltaket.»

I byrådssaken er ordet «Festningsallmenningen» så vidt nevnt, og reguleringsformålet gjengis kort ved å sitere bestemmelsen, men det sies ingenting om den sentrale rollen som Festningsallmenningen er ment å spille som et av de aller viktigste byrommene i Bjørvikaplanen. Jf. vår omtale av dette på s. 1–3 i dette brevet og omtalen på s. 4–6 av oppfølgingen av Bjørvikaplanen for Festningsallmenningens del i handlingsplanen «Ny giv i Kvadraturen!» (2009) og handlingsprogrammet «Økt byliv i Oslo sentrum» (2018). I byrådssaken nevnes det heller ikke at arealformålene for feltene A1–A3 i Bjørvikaplanen fikk en så generell utforming i reguleringsbestemmelsenes § 2 fordi de også skulle dekke arealformålene for fire andre byggefelt i Bjørvikaplanen.

At saken kom brått på bystyrets finansutvalg, fremgår av spørsmålene som finansutvalgets nestleder Anne Haabeth Rygg 7. desember 2020 stilte byråden for miljø og samferdsel. Her spørres det både om når byrådet fikk kunnskap om at brannstasjonen i sentrum måtte flyttes, og hvilke andre områder som «har blitt vurdert i sentrum av Oslo, før man landet på denne tomten, som må sies å være en svært attraktiv tomt med beliggenhet vis-à-vis Operaen».

Lokaliseringsføljetongen for ny sentrum brannstasjon

Som det fremgår av byråd Lan Marie Bergs svar av 15. desember 2020 (notat 1245/20), forelå KVVU for fremtidig stasjonsstruktur i Oslo sentrum allerede i februar 2015. Vi har nå sett nærmere på KVVU 2015.

KVVU-en ble bestilt av MOS i mars 2014, dvs. for nesten sju år siden, og bygde videre på den allerede foreliggende KVVU-en fra 2012. KVVU 2015 anbefalte alternativ 6B med ny hovedbrannstasjon på Bryn og ny sentrumstasjon på Tollbukaia, dvs. i Akershusstranda 57 (felt A5) på sjøsiden av Børsen (s. 47): «Tollbukaia (Akershusstranda 57) er funnet mest hensiktsmessig for bygging av liten sentrumstasjon

under alternativ 6» og «er ansett som reguleringsmessig enklest». Brannstasjonens ulike funksjoner ble i KVVU 2015 i sin helhet lagt inn i felt A5a (utnyttelse 5 800 m² i S-4099), dvs. i den delen av felt A5 som ligger nærmest Tollboden, og fordelt på tre plan med et bruksareal på i alt 2 746 m² (s. 63–64).

Skippergata 2–6 (felt A4) bak Havnelageret og Fred Olsens gate 6 (Palétomta) ble også vurdert som reelle alternativer i dette området. Festningsallmenningen (felt A1–A3) ble ikke vurdert i KVVU 2015. Av andre mulige plasseringer som ble vurdert i KVVU 2015, ble to senere vurdert i forprosjektfasen, rangeringsplassen (busstomta) i Schweigaards 35–51 og felt C6/C11 langs nordsiden av Bispegata.

Ekstern kvalitetssikring (KS1) av KVVU-en for fremtidig stasjonsstruktur i Oslo sentrum ble gjennomført av Holte Consulting og forelå 7. august 2015. Det gikk deretter nesten to år før Omsorgsbygg (OBY) i april 2017 fikk i oppdrag å gjennomføre forprosjekt for Sentrum brannstasjon. Vi har ikke hatt tilgang til KS1, men av Metiers første av fem rapporter for OBY (BYR-journal 20/3436-3) med risikoanalyse av prosjektet ny sentrum brannstasjon, rapporten av 26. juni 2017, fremgår det at også KS1 anbefalte å legge brannstasjonen til Tollbukaia (s. 6):

Anbefalt lokalisering for den nye sentrum brannstasjon (i KVVU og KS1) var en tomt i Tollbugata. Det har i ettertid vist seg at denne tomten ikke lar seg regulere til formålet brannstasjon. En ny tomt i Bjørvika, østre del av felt C6 og felt C11, er derfor utpekt av Oslo kommune som lokaliseringssted for den nye lokale brannstasjonen i sentrum.

Grunnen til at tomten på Tollbukaia ikke lar seg regulere til formålet brannstasjon, oppgis ikke. Heller ikke om dette kun gjelder for felt A5a, eller også for felt A5b (utnyttelse 4 700 m² i S-4099). Metiers konklusjon i risikoanalysen av 26. juni 2017 er at «det er svært urealistisk å kunne realisere ny sentrum brannstasjon på tomten C6 øst / C11 i Bjørvika, som kan være operativ fra 1. januar 2022» (s. 2), og at «et realistisk tidspunkt for ny og operativ brannstasjon på denne tomten er sommeren 2024» (s. 3).

Metier ble deretter bedt om å utføre en prosjektrisikoenalyse for ny sentrum brannstasjon på felt D6 i Lohavn, og konkluderte i rapport nr. 2 av 20. september 2017 med at det «å etablere en permanent og operativ brannstasjon på felt D6 innen 1. januar 2022 fremstår som urealistisk», og at et sannsynlig scenario «er at brannstasjonen tidligst vil være operativ i siste del av Q1 i 2025» (s. 4).

I ny rapport av 8. februar 2018 konkluderer Metier med at om det bygges en frittstående brannstasjon på tomten Schweigaards gate 35–51, i kombinasjon med grøntareal/park, vil brannstasjonen i beste fall være operativ i november 2022. Bygges brannstasjonen «inn som en del av en større bygningsmasse (forutsatt som del av et kontorbygg på ca. 20 000 m²)», anser Metier det som mest sannsynlig at brannstasjonen først vil være operativ i januar 2024 (s. 22–23).

I rapport nr. 4 av 14. mars 2018 konkluderer Metier med at en brannstasjon i Skippergata 2–6 (felt A4) i beste fall vil kunne være operativ i 1. kvartal 2023, men mest sannsynlig i 3. kvartal 2023 og i verste fall i 3. kvartal 2024, dersom brannstasjonen inkluderes i et større bygg på tomten. Rapporten anbefaler at det «tydeliggjøres hvem som skal utøve «eierrollen» for tiltaket på vegne av Oslo kommune», og at «utpekte «eier» bør gis tilstrekkelig fullmakt og myndighet til å kunne sikre nødvendig prioritet, støtte og ressurstilgang fra andre virksomheter/etater i Oslo kommune etter behov» (s. 4).

Av Metiers rapport av 21. januar 2019 om ny sentrum brannstasjon i felt A2 i Festningsallmenningen fremgår det at HAV Eiendom, som eier av feltene A1, A2 og A3, i mai 2018 presenterte felt A2 som et lokaliseringalternativ for ny sentrum brannstasjon, og at det i november 2018 ble tilleggsbestilt en prosjektrisikoenalyse for felt A2, dvs. en rapport fra Metier for et femte og helt nytt stedsalternativ.

HAV Eiendom og Oslo Havn ønsker at nåværende, midlertidige trafikkløsning med Langkaigata på skrå gjennom felt A2 videreføres og gjøres permanent, mens Riksantikvaren, Byantikvaren og PBE ønsker at Bjørvikaplanens regulerte veitraseer skal etableres. Statens Vegvesen vurderer at dagens midlertidige trafikkløsning løser trafikken i området på en god måte, og forlanger rundkjøring og ikke X-kryss ved en eventuell omlegging. PBE anbefaler X-kryss og går imot rundkjøring ettersom det vil legge beslag på noe av Festningsallmenningens regulerte friområde langs sørvestsiden av feltene A2 og A3. Også Ruters anbefalte trasé for Fjordtrikken vil legge beslag på deler av Festningsallmenningens regulerte friområde, langs nordøstsiden av feltene A1 og A2, og vil også legge beslag på deler av byggefeltet A1.

I rapport nr. 5 av 21. januar 2019 er det lagt til grunn at ny sentrum brannstasjon må være operativ innen utgangen av juni 2023, halvannet år senere enn tidligere antatt. Etter Metiers vurdering «må ny vei være ferdig etablert senest innen utløpet av september 2021 hvis det skal være mulig» (s. 22).

Metier konkluderer slik i rapport nr. 5 om lokalisering på felt A2 i Festningsallmenningen (s. 30):

Selv med de mange identifiserte usikkerheter knyttet til fremdrift for ev. etablering av sentrum brannstasjon på felt A2, innen hovedmilepæl 30. juni 2023, fremstår denne tomten av alle de vurderte tomtealternativer (C6/C11, D6, Schweigaards gate 35–51, A4 og A2) som det alternativet med minst samlet usikkerhet og færrest kompliserte grensesnitt. [...] Den største usikkerheten virker å være løsningsvalg knyttet til trafikksituasjon i området. [...] Det vil også påvirke fremdriftsusikkerheten dersom brannstasjonen må igjennom en detaljregulering fremfor å kunne gå direkte på en byggesak (rammesøknad). Å gå direkte på en byggesak vil være en klar fordel fremdriftsmessig.

Å gi rammetillatelse uten vedtatt detaljreguleringsplan vil være i strid med Bjørvikaplanen

Om det å gå direkte på byggesak, skriver miljø- og samferdselsbyråd Lan Marie Berg følgende i sitt svar til finansutvalgets nestleder Anne Haabeth Rygg (notat nr. 1245/20, s. 2):

Gitt at premisene i Bjørvikaplanen følges har Plan- og bygningsetaten (PBE) akseptert at det kan gis dispensasjon fra plankravet om detaljregulering før byggesak for denne tomten, slik at en kan gå rett på byggesak.

Det har tidligere ikke vært gitt dispensasjon fra plankravet for noen av byggefeltene i Bjørvikaplanen. Felt A2 er ett av tre byggefelt i Bjørvikaplanen som det under ingen omstendighet må gis dispensasjon fra kravet om å utarbeide detaljreguleringsplan for. De to andre feltene er A1 og A3. Grunnen er at A1, A2 og A3 er plassert midt inne i et av de sentrale byrommene i Bjørvikaplanen: Festningsallmenningen. Jf. plankartutsnittet på s. 3 i dette brevet. For Festningsallmenningen, og alle de øvrige allmenningene i Bjørvikaplanen, er det også krav om å utarbeide detaljreguleringsplan. For å sikre at Bjørvikaplanens intensjoner for Festningsallmenningen blir ivaretatt, må det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for de tre byggefeltene A1, A2 og A3 og friområdet A22. Planen bør også inkludere felt A23 mot sjøen.

At feltene A1, A2 og A3 er regulert med en samlet maksimal tillatt utnyttelse i § 12.1 i Bjørvikaplanens bestemmelser, gjør det ekstra viktig med en felles detaljreguleringsplan. Som det påpekes i byråds sak 202/20 av 5. november 2020 (s. 2):

Det er stor usikkerhet knyttet til ervervs kostnadene. Grunneier eier nabotomtene på begge sider av eiendommen. Ufordringen i forbindelse med verdsettelsen går i første rekke på hvor mye utnyttelse grunneier vil miste som følge av at én av tre eiendommer avstås til kommunen [...]. Fremtidig utnyttelse vil først bli fastslått i forbindelse med detaljregulering av de gjenværende eiendommene.

Samlet maksimal tillatt utnyttelse for feltene A1, A2 og A3 er 3 300 m² (§ 12.1). Av rammesøknaden fremgår det at Omsorgsbygg Oslo KF vil bygge en brannstasjon med et bruksareal på 2 494 m² BRA i felt A2 (dok. 1, fil 1, s. 2). Dermed vil det bare kunne bygges i alt 806 m² BRA i feltene A1 og A3 om en ikke skal sprengne rammen for regulert samlet utnyttelse i de tre feltene. Siden felt A2 er nøyaktig like stort som de to feltene A1 og A3 til sammen, vil utnyttelsen for HAV Eiendoms gjenværende byggefelt i så fall kun bli 32 % av utnyttelsen som planlegges i felt A2.

HAV Eiendom vil selvsagt ha et ønske om samme utnyttelse for feltene A1 og A3 som Omsorgsbygg planlegger for felt A2, dvs. 2 494 m² BRA. I så fall vil samlet utnyttelse for feltene A1, A2 og A3 øke fra 3 300 m² til 4 988 m² BRA, dvs. med hele 51 %. Byrådet kan på sin side frykte at skjønnsretten vil legge til grunn at HAV Eiendom bare vil kunne oppføre i alt 806 m² BRA på feltene A1 og A3 når retten skal ta stilling til vederlaget for felt A2, og dermed fastsette et høyt vederlag for eiendommen (207/463).

Oslo kommune kan dermed bli fristet til å signalisere overfor HAV Eiendom at byrådet vil komme til å anbefale en dobling eller tredobling av den gjenværende utnyttelsen på 806 m² BRA for feltene A1 og A3 når HAV Eiendoms detaljreguleringsplan for disse to feltene er utarbeidet og oversendt til politisk behandling. Hvis HAV Eiendom føler seg trygge på at de vil få doblet eller tredoblet den gjenværende utnyttelsen, vil partene kunne bli enige om et vederlag for felt A2 som er vesentlig lavere enn byrådet vil kunne forvente dersom vederlaget for eiendommen fastsettes ved rettslig skjønn.

Selv uten forutgående signaler om en økning av gjenværende utnyttelse for feltene A1 og A3, vil det være stor fare for at samlet utnyttelse for de tre feltene vil overstige Bjørvikaplanens 3 300 m² BRA dersom brannstasjonen er bygd når detaljreguleringen for feltene A1 og A3 skal vedtas av bystyret.

Da er vi milevidt fra alle de grønne illustrasjonene som Festningsallmenningen er blitt solgt inn med.



Bjørvikaplanen er i realiteten en områderegulering på overordnet nivå, uten tilstrekkelig detaljering og kvalitetssikring. Dette ble da også tydeliggjort i byrådssak 138/03 av 22. mai 2003 (s. 5):

[...] planforslaget er så overordnet og lite detaljert at det er nødvendig med ytterligere konkretiseringer og kvalitetssikring av viktige forhold, ikke minst knyttet til estetikk, funksjonsfordeling i byggeområdene, opparbeiding og bruk av offentlige by- og gaterom, og kvaliteter i bomiljøene. Disse forholdene forutsettes avklart i den videre detaljplanleggingen og byggesaksprosessen.

Derav blant annet plankravet for byggefelt og allmenninger i § 4.1 i reguleringsbestemmelsene.

For feltene A1, A2, A3, A22 og A23 i Festningsallmenningen, og alle de øvrige feltene i Bjørvikaplanen, er det nedfelt i § 4.6 i bestemmelsene at dokumentet «Kulturoppfølgingsprogram» skal være retningsgivende for utarbeidelse og behandling av detaljreguleringsplaner og søknader om rammetillatelse.

I dette dokumentet, som ble vedtatt av bystyret 27. august 2003, heter det (s. 19):

Bjørvika skal fortelle historien om Bjørvika og Oslo fra opprinnelsen

Mye av Oslos historie finnes i Bjørvikaområdet. Oslodalen var allerede i vikingtiden er rik jordbruksbygd. Middelalderbyen ble etablert ca. år 1000, omtrent der hvor Alna møtte fjorden. Det var dette som var Oslo frem til Christian IV anla Christiania som en typisk renessanseby i 1624 på vestsiden av Bjørvika. Fra ca. 1850 og frem til i dag, har Bjørvika vært preget av industri, transport og havnevirksomhet.

Kraften i Bjørvikas historiefortelling vil være avhengig av hvordan denne historien og de historiske spor og elementer integreres og synliggjøres i bydelen i form, funksjon, utsmykning og aktiviteter. Målet er at Bjørvika skal fungere som en virtuell bro mellom den tidlige historie og det 21. århundre.

Denne delen av kulturoppfølgingsprogrammet sprang ut av et uttalt politisk ønske om at «den nye bydelen skal være til glede og stolthet for hele Oslos befolkning, og bevisst bidra til å beskrive byens historiske utvikling fra opprinnelse til det 21. århundre» (Byutviklingskomiteen, 21. november 2001).

For allmenningene i Bjørvikaplanen, herunder Festningsallmenningen som felt A2 ligger midt i, er grundige historiske stedsanalyser helt avgjørende for å kunne følge opp bystyrets intensjoner når historien om Bjørvika og Oslo skal fortelles gjennom utformingen av disse sentrale byrommene. For Festningsallmenningens del og sjøfronten langs vestsiden av Bjørvika er det utviklingen av havna og kaiområdene etter anleggelsen av Christiania i 1624, og koblingen til Kvadraturen, som bør drøftes.

I et eget vedlegg til dette brevet – «Historiske kaier, brygger, revier og bekkeløp ved feltene A1–A5 i Bjørvika» – gir vi et lite bidrag til en slik historisk stedsanalyse basert på gamle kart, malerier og foto, og kommer med forslag til hvordan Christianias 300 år lange historie (1624–1924) kan synliggjøres i felt A2, i Festningsallmenningen og langs sjøkanten videre innover til Børsen.



På dette utsnittet av Carl G. Olsens maleri fra 1890 ses to små skuter midt i bildet. De ligger begge i Festningsallmenningen (i daværende Søndre Revierhavn), fortøyd inntil Revierbrygga. Brannstasjonen i felt A2 planlegges bygd på Revierbrygga og med brannstasjonens fasadeliv 2 meter utenfor kaikanten bak den venstre av de to skutene på maleriet.

I rammesøknaden for felt A2 glimrer den historiske stedsanalysen med sitt fravær.

Kommunen bryter loven dersom det gis rammetillatelse for Sentrum brannstasjon

Som det fremgår av rammesøknaden for Sentrum brannstasjon (dok. 1, fil 3), er tiltaket i strid både med plan- og bygningsloven, vegloven, Kommuneplan 2015 og reguleringsplanen for Bjørvika (S-4099). Det søkes derfor om en rekke dispensasjoner:

1. fra krav i § 4.1 i S-4099 om detaljreguleringsplan
2. fra regulert formål i § 2 i S-4099
3. fra regulert byggehøyde for felt A2 på plankartet for S-4099, jf. § 5.1
4. fra krav i § 11.4g i S-4099 om opparbeidelse av Festningsallmenningen før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt A2
5. fra krav om avstand til nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd
6. fra krav om avstand til riksvei i vegloven § 29 andre ledd
7. fra krav til støy/lydforhold i § 13-6 første ledd i TEK17
8. fra hensynssone stormflo (1000-årsflom) i § 14.4 i Kommuneplan 2015
9. fra byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjøen i pbl § 1-8 første ledd

Etter Oslo Elveforums syn er dobbeltvilkåret i pbl § 19-2 for å gi dispensasjon fra punktene 1, 2, 4 og 5 ikke oppfylt. For punkt 3 anser vi, i likhet med Riksantikvaren og Byantikvaren, at hensynet bak den regulerte byggehøyden på kote 13,00 (Oslo Lokal) ikke blir vesentlig tilsidesatt ved byggehøyder opp til kote 13,84 (NN2000). Punkt 6, 7, 8 og 9 har vi ikke vurdert om dobbeltvilkåret er oppfylt for, og kommer antakelig heller ikke til å gjøre det i den klagen på vedtaket som vi allerede nå varsler, dersom kommunen gir rammetillatelse til å oppføre Sentrum brannstasjon på felt A2 i Festningsallmenningen.

I brev av 3. februar 2021 til søker Gottlieb Paludan Architects Norway krever PBE en omprosjektering av forslaget til Sentrum brannstasjon (dok. 15, s. 1):

Tiltaket må omprosjekteres for at vi skal kunne gi rammetillatelse. Tiltaket er avhengig av dispensasjon blant annet fra plankravet og formål i reguleringsplanen for Bjørvika, Bispevika og Lohavn, S-4099.

Plan- og bygningsetaten ser av søknadens innsendte materiale at tiltaket gjennom sin utforming setter hensynet bak bestemmelsene og overordnede planer og føringer vesentlig til side. PBE vurderer ulempene større enn fordelene ved tiltakets foreløpige utforming.

Hvis dere ikke endrer tiltakets utforming i henhold til punktene under, som også har blitt formidlet tidligere i saken, må dere påregne at vi gir avslag på søknaden om rammetillatelse og dispensasjon. Plan- og bygningsetaten ser ikke at vi kan gi dispensasjon innenfor rammene plan- og bygningsloven gir oss. En åpen og utadrettet fasade mot Festningsallmenningens fremtidige byrom er etter PBEs syn en forutsetning for plassering av ny brannstasjon her.

Det lar seg selvsagt ikke gjøre å omprosjektere brannstasjonen slik at vilkårene for å kunne gi de nødvendige dispensasjonene er oppfylt. En brannstasjon er og blir et fremmedelement i dette helt sentrale byrommet i Bjørvikaplanen. Som PBE selv skriver (s. 2):

En utvikling av tomten i henhold til reguleringsplanen ville medført en utadrettet attraksjon som sørger for aktivitet og byliv i og rundt Festningsallmenningen, men denne attraksjonen vil i betydelig grad gå tapt gjennom oppføring av brannstasjon på tomten.

Og attraksjonen vil gå tapt selv om brannstasjonen omprosjekteres slik at det blir «innsyn gjennom vaskehallen» (s. 2), og selv om fasaden blir mindre «lukket og avvisende» (s. 3). At PBE understreker

at «Vaskehallen må i størst mulig grad bli utadrettet» (s. 10), viser bare hvor langt unna tiltaket er å oppfylle lovens vilkår for dispensasjon. PBE er da også selv fullstendig klar over dette (s. 8–9): «Da dette dreier seg om en brannstasjon sier det seg selv at publikumsrettede funksjoner i begrepets rette forstand ikke så enkelt lar seg gjøre, men det at bebyggelsen skal aktivisere omkringliggende parkareal må uansett være førende for utformingen av bebyggelsen.»

PBE viser til føringene på s. 37 i designhåndboka som ble vedtatt av bystyret 27. august 2003, anser at disse ikke er tilstrekkelig fulgt opp, og siterer et utdrag av føringene for Festningsallmenningen (s. 8):

Bebyggelsen i parkdraget skal fremstå som paviljonger i det grønne parkrommet. Paviljongene skal ha publikumsrettede funksjoner og bidra til å aktivisere parkrommet i Festningsallmenningen. Paviljongene bør ha henvendelse til flere sider.

I brevet orienteres søker om hvordan PBE vil følge opp føringene i kulturoppfølgingsprogrammet, miljøoppfølgingsprogrammet og designhåndboka (s. 7):

I plansaken som skal utarbeides for Festningsallmenningen, vil relevante og viktige føringer fra overnevnte dokumenter mest sannsynlig bli innarbeidet i detaljreguleringsplanen som juridisk bindende bestemmelser. Dette er et viktig grunnlag for våre vurderinger nå i denne byggesøknaden. Føringerne i disse dokumentene må ivaretas i de permanente delene av tiltaket som selve brannstasjonen med forplass, overgang til veganlegget og plassering av servicetrapp ned til vegtunnel.

Det er helt nødvendig at detaljregulerings-saken for Festningsallmenningen også omfatter felt A2, og at det innarbeides juridisk bindende bestemmelser i planen som blant annet sikrer at havnehistorien i denne delen av Bjørvika synliggjøres i Festningsallmenningen, dvs. i feltene A1, A2, A3, A22 og A23, og ikke minst i felt A2. Da kan ikke bygningsmassen som tillates oppført i felt A2, få fasader som ligger 2 meter utenfor kaikanten på begge sider av den 24 meter brede Revierbrygga, slik tilfellet er for den 28 meter brede brannstasjonen. Forslagene på s. 7–8 og s. 17 i vedlegget «Historiske kaier, brygger, revier og bekkeløp ved feltene A1–A5 i Bjørvika» bør legges til grunn for bindende planbestemmelser.

I rapporten av 21. januar 2019 om ny sentrum brannstasjon i felt A2 i Festningsallmenningen, skriver Metier (s. 16): «Brannstasjon vil være i strid med formålet for Bjørvikaplanen [...]. Brannstasjonen vil heller ikke bidra til å ivareta planens intensjoner om utadrettet virksomhet i første etasje.» Metier anbefaler i rapporten å utarbeide en «plan B» for en midlertidig sentrum brannstasjon (s. 4), slik de også anbefalte i de fire tidligere lokaliseringsrapportene. Forhåpentlig har kommunen en «plan B».

Kommunen bør gi opp forsøket på å gå rett på rammetillatelse og i stedet utarbeide et planforslag med en annen lokalisering av Sentrum brannstasjon. Nå som kommunen allerede har ervervet felt A2, bør kommunen gjennom reguleringen av Festningsallmenningen se til at den samlede utnyttelsen i feltene A1–A3 reduseres, og at Bjørvikaplanens intensjon med Festningsallmenningen virkeliggjøres.

Vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
rådgiver

Vedlegg Historiske kaier, brygger, revier og bekkeløp ved feltene A1–A5 i Bjørvika