

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 202015376-14

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

Oslo, 8. juli 2021

KLAGE PÅ RAMMETILLATELSE FOR SENTRUM BRANNSTASJON I FESTNINGSALLMENNINGEN

Oslo Elveforum påklager rammetillatelsen av 17. juni 2021 der Plan- og bygningsetaten gir tillatelse til å oppføre ny Sentrum brannstasjon i felt A2 i Festningsallmenningen på vestsiden av Bjørvika.

Tiltaket er i strid med plan- og bygningsloven, vegloven, kommuneplanen og reguleringsplan S-4099. Det er gitt en rekke dispensasjoner i rammetillatelsen. Vi påklager at det er gitt dispensasjon fra følgende bestemmelser i reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099):

- Fra krav i § 4.1 om å utarbeide reguleringsplan for felt A2 i Festningsallmenningen
- Fra regulert formål i § 2 for felt A2 – forretning, bevertning, allmenntillegget formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn)
- Fra krav i § 11.4g om at Festningsallmenningen skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt A2

I brev m/vedlegg av 7. februar 2021 til PBE, med kopi til tiltakshaver Omsorgsbygg Oslo KF og ansvarlig søker Gottlieb Paludan Architects Norway, frarådet vi på det sterkeste at Sentrum brannstasjon legges i Festningsallmenningen, og påpekte at det å gi rammetillatelse for tiltaket vil være i strid med plan- og bygningsloven § 19-2, da vilkårene for å gi de nødvendige dispensasjonene for tiltaket ikke er oppfylt.

Oslo Elveforum har rettslig klageinteresse

I rammetillatelsens avsnitt om «Ansvarlig søkers redegjørelse og kommentarer til merknader», gjengir PBE ansvarlig søkers kommentar av 24. mars 2021 (dok. 21/2, s. 2–3) til vårt brev av 7. februar 2021:

Ansvarlig søker kan ikke se at Oslo Elveforum er en rettslig part i saken. For at de skal ha rettslig klageinteresse må de ha en tilknytning til saken. Dette gjelder vanligvis naboer, gjenboere, beboere i nærområdet, velforeninger og interesseorganisasjoner hvor saken berører eiendommen fysisk (sol, luft, lys og skolevei) eller økonomisk (konkurransforhold og verdiforringelse). Merknaden er til slutt innkommet for sent.

I rammetillatelsens avsnitt om «Uttalelser og merknader til søknaden» og avsnittet «Vår vurdering av nabomerknader», skriver PBE følgende om vårt merknadsbrev (s. 3–4 og 16):

Det har også kommet [sic!] inn en merknad fra Oslo Elveforum der det uttaler seg svært negativt til at brannstasjonen på Festningsallmenningen [sic!] og at den kan bli behandlet som byggesak uten å gå gjennom en detaljreguleringsprosess. Oslo Elveforum er ingen

nabo eller gjenboer. Som en interesseorganisasjon mener de at en slik fremgangsmåte ikke er riktig, og de forhåndsvarsler med dette en klage på et eventuelt vedtak i saken. Plan- og bygningsetaten viser til vår vurdering under dispensasjonsbehandlingen i vedtaket som er gjort i henhold til plan- og bygningslovens § 19-2. [...] Uttalelsen til Oslo Elveforum behandles indirekte gjennom dispensasjonsvurderingene.

Mens ansvarlig søker synes å mene at Oslo Elveforum ikke har rettslig klageinteresse i saken, uttaler ikke PBE seg om dette, men nøyer seg med å fastslå at Oslo Elveforum verken er nabo eller gjenboer, men en interesseorganisasjon.

Vi legger til grunn at Oslo Elveforum har klagerett i denne saken, og viser blant annet til O.J. Pedersen mfl. (2018) *Plan- og bygningsrett – Del II* (3. utgave), kapittel 11, s. 253–254, der organisasjoners og andre sammenslutningers klagerett kortfattet behandles. Dersom PBE mot formodning skulle vurdere det dit hen at vi ikke har klagerett, forutsetter Oslo Elveforum at vi gis mulighet til å begrunne vår klagerett nærmere. I denne omgang nøyer vi oss med dette:

Klagen gjelder dispensasjoner fra krav om reguleringsplan, fra regulert formål og fra rekkefølgekrav i Bjørvikaplanen (S-4099). Oslo Elveforum har uttalt seg til nesten alle planforslag i Bjørvika og Bispevika siden bystyret vedtok Bjørvikaplanen i august 2003, herunder til alle plansaker for/i allmenningene.

Allmenningene er svært viktige elementer i Oslo kommunes og Oslo Elveforums arbeid med å styrke byens blågrønne struktur fra Marka til fjorden, gjenåpne lukkede vassdrag og sikre sammenhengende forbindelser i brede parkbelter/turdrag fra sjøen til byen bak. Felt A2 ligger i Festningsallmenningen. Både reguleringsformål og plassering av byggegrenser i felt A2 har følgelig stor betydning for hvilke blågrønne kvaliteter som kan realiseres i Festningsallmenningen.

Oslo Elveforum utarbeidet alternative plankart i A0-format for hele Bjørvikaplanens planområde både i februar 2003 og i juni 2003, og hadde egne møter både med daværende byrådsleder Erling Lae og daværende nærings- og byutviklingsbyråd Ann Kathrine S. Tornås om våre innspill til planforslaget for Bjørvika før byrådet avga sin innstilling i saken. Våre innspill ble utførlig omtalt av byrådet i byråds sak 138/03 «Byutvikling i Bjørvika – Bispevika – Lohavn. Reguleringsplan», og mange ble fulgt opp.

Som det fremgår av byråds saken, 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 Kongsbakkallmenningen i bredden etter forslag fra Oslo Elveforum og Riksantikvaren (s. 19–21). De fem sentrale byrommene eller allmenningene i Bjørvikaplanen ble dermed til sju.

Byplangrepet i Bjørvikaplanen

Verken søker eller PBE kommenterer anførselene i vårt brev av 7. februar 2021. PBE forholder seg kun til søkers argumentasjon for at vilkårene i plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne gi dispensasjon er oppfylt, ikke til vår argumentasjon for at vilkårene for å kunne gi dispensasjon ikke er oppfylt.

PBE hevder at vår uttalelse om plasseringen av Sentrum brannstasjon i felt A2 i Festningsallmenningen «behandles indirekte gjennom dispensasjonsvurderingene», men sier eksempelvis ingenting om den sentrale rollen som Festningsallmenningen er ment å spille som et av de aller viktigste byrommene i Bjørvikaplanen. Dette var et helt sentralt element i vårt brev av 7. april 2021 der vi frarådet å legge Sentrum brannstasjon i Festningsallmenningen.

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.



På illustrasjonen over, som er hentet fra «Bærekraft i Bjørvika – Designhåndbok», vedtatt av bystyret 27. august 2003, er Festningsallmenningen den mørkebrune fingeren vest for Bjørvika. Byplangrepet hånd har nå fått sju i stedet for fem fingre. Jf. de to lysebrune fingrene på denne illustrasjonen. De ble lagt inn på illustrasjonen etter at planforslaget ble oversendt til politisk behandling.

I Designhåndboka omtales de lysebrune fingrene Bispekilen og Kongsbakkallmenningen som «to nye byrom som fant sin form under den politiske behandlingen av planen» (s. 17). De to nye byrommene eller allmenningene ble lagt inn av byrådet som en direkte konsekvens av innspill fra Riksantikvaren og Oslo Elveforum.

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» (s. 89), som gjengis på neste side. På figuren 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 allmenntilgjengelige formål (unntatt boliger). 60 % av feltene kan bygges 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 (S-4099) 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, før rammetillatelse kan gis 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 § 4.1 fremgår det at det skal utarbeides detaljreguleringsplan for felt A1, A2 og A3, som alle ligger i Festningsallmenningen, før rammetillatelse kan gis for disse feltene. Av § 2 fremgår det at arealformål for felt A1, A2 og A3 er forretning, bevertning og allmenntilgjengelig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg småbåthavn).



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»

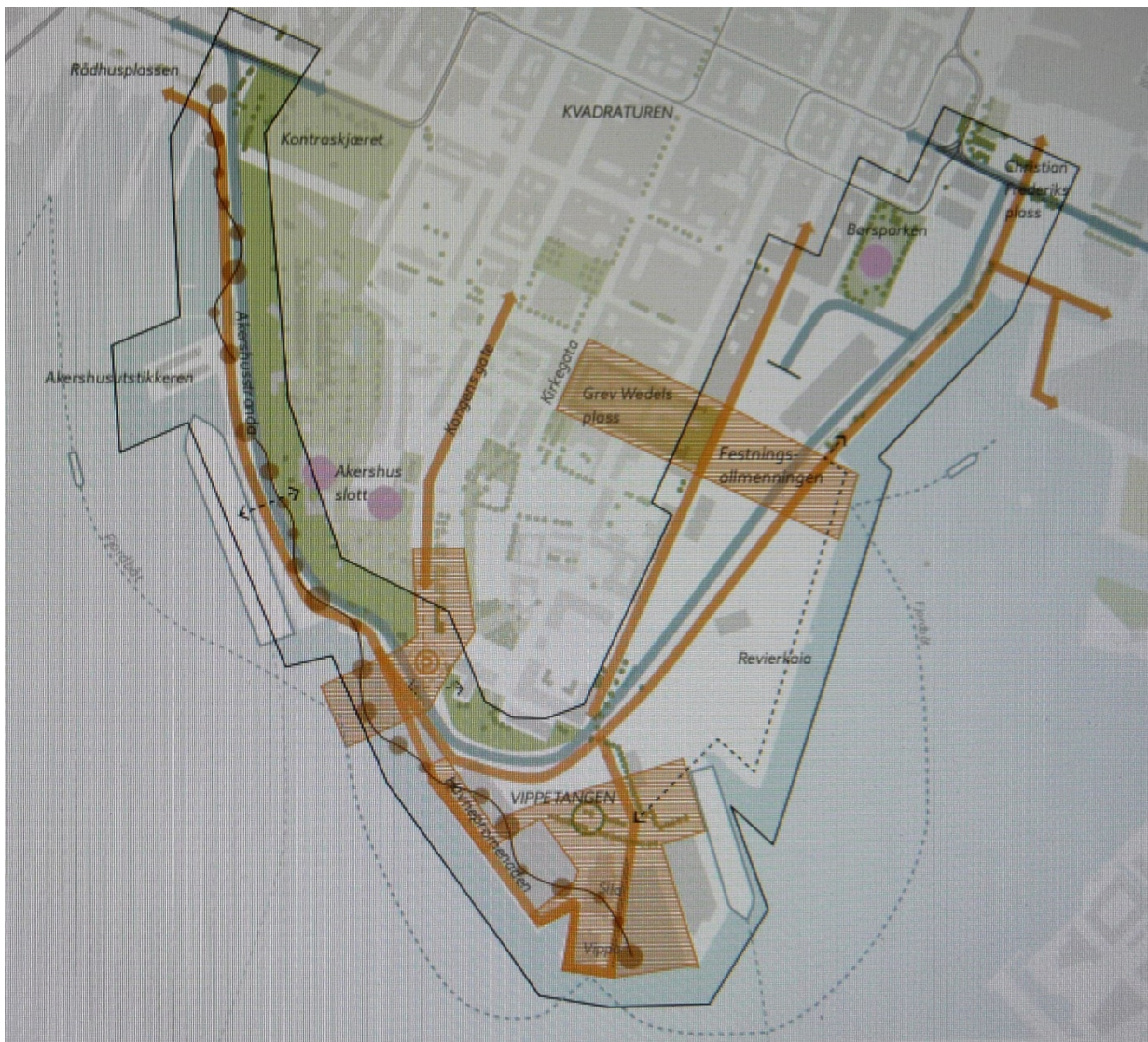
Bjørvikaplanens blågrønne grep for Festningsallmenningen ble bekreftet og forsterket da byrådet 4. juni 2009 vedtok at handlingsplanen «Ny giv i Kvadraturen!» skal være retningsgivende for videre arbeid med planlegging og gjennomføring av tiltak i Kvadraturen (byrådssak 1080/09). Det strategiske plangrepet 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!».

Byrådet holdt viktig informasjon tilbake da bystyret vedtok å erverve felt A2

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 foreslå å bygge en brannstasjon her, kom likevel som et sjokk på oss da vi så lederartikkelen «Grønt byråd raserer grønn park» i nr. 4/2019 av Oslo Byes Vels tidsskrift *St. Hallvard*, men vi 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.

I januar 2021 oppdaget vi tilfeldigvis at bystyret 16. desember 2020 vedtok at kommunen 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. I brev av 7. februar 2021 tok vi tak i dette. Søker gjør et nummer av at vårt merknadsbrev er innkommet for sent. Uten kunngjøring og varsling burde vi vært rost for å komme med innspill over fire måneder før rammetillatelse ble gitt.

Byrådssak 202/20 redegjorde ikke for Festningsallmenningens nøkkelrolle i utviklingen av Bjørvika, og heller ikke for risikoen ved å kjøpe eiendommen uten å vite om brannstasjonen vil kunne realiseres.

Saken kom brått på bystyrets finansutvalg. Det fremgår tydelig 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».

Etter brevet av 7. februar 2021 ble Oslo Elveforum invitert til finansutvalgets møte 11. mars 2021 der vi fremholdt at byrådet hadde holdt viktig informasjon tilbake fra finansutvalget og bystyret i denne saken. Vi svarte også på spørsmål fra finansutvalgets medlemmer om lokaliseringen av ny Sentrum brannstasjon og om hvorvidt vi kom til å påklage rammetillatelsen for felt A2 i Festningsallmenningen.

Rammetillatelsen for felt A2 gjør at hensynene bak bestemmelsene i S-4099 blir vesentlig tilsidesatt

Det har tidligere ikke vært gitt dispensasjon fra plankravet for noen av byggefeltene i Bjørvikaplanen. Felt A2 er ett av tre byggefelt i hele Bjørvikaplanen (S-4099) som det under ingen omstendighet bør gis dispensasjon fra kravet om å utarbeide detaljreguleringsplan for. Like fullt er det nå gitt dispensasjon fra plankravet for dette byggefeltet. De to andre feltene er A1 og A3.

Grunnen er at A1, A2 og A3 er plassert midt inne i et av de sju sentrale byrommene i Bjørvikaplanen: Festningsallmenningen. Jf. illustrasjonen av Bjørvikaplanens overordnede byplangrep på s. 3 i dette brevet og plankartutsnittet for felt A1, A2, A3, A22 og A23 på s. 5.

For Festningsallmenningen, og de seks andre allmenningene i Bjørvikaplanen, er det også krav om å utarbeide detaljreguleringsplan. For å sikre at Bjørvikaplanens intensjoner for Festningsallmenningen blir ivarettatt, bør det utarbeides en felles detaljreguleringsplan for de tre byggefeltene A1, A2 og A3 og friområdet A22. Reguleringsplanen bør også inkludere felt A23 mot sjøen.

Uten en felles detaljreguleringsplan, eventuelt parallelle prosesser med separate, men samordnede detaljreguleringsforslag som behandles samtidig av bystyret, er faren overhengende for at hensynene bak bestemmelsene i S-4099 blir vesentlig tilsidesatt, slik de er blitt ved å gå direkte på byggesak for felt A2. Ved en eventuell reguleringsprosess kun for felt A2 ville i det minste saken blitt langt bedre opplyst, herunder gjennom offentlig ettersyn, før bystyret eventuelt vedtok detaljreguleringsplanen.

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 reguleringsplan eller samordnede reguleringsplaner. Som det påpekes i byrådssak 202/20 av 5. november 2020 (s. 2):

Det er stor usikkerhet knyttet til ervervskostnadene. Grunneier eier nabotomtene på begge sider av eiendommen. Utfordringen 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 sprengte 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. Som vi skrev i brevet av 7. februar 2021:

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.

Det er ingen grunn til å tro at HAV Eiendom vil akseptere en lav salgssum for A2 utelukkende basert på uforpliktende signaler fra byrådet/kommunen om en dobling eller tredobling av den gjenværende regulerte utnyttelsen på 806 m² BRA for feltene A1 og A3. Byrådet/kommunen vil ikke kunne forplikte seg i noen skriftlig avtale til å øke utnyttelsen i feltene A1 og A3. En skriftlig avtale mellom partene om vederlaget for felt A2 vil derfor trolig inneholde en klausul som regulerer vederlagets størrelse basert på hvilken utnyttelse som senere fastsettes (reguleres) for feltene A1 og A3. For alt vi vet, kan en slik avtale allerede være inngått mellom partene. Den vil i så fall være et kraftig insitament for byrådet til å anbefale økt utnyttelse i feltene A1 og A3 i fremtidige reguleringsplaner for disse byggefeltene.

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



Hensynet bak plankravet i S-4099 er vesentlig tilsidesatt

PBEs begrunnelse for at hensynet bak plankravbestemmelsen ikke er vesentlig tilsidesatt, er denne:

Hensynet bak bestemmelsen § 4.1 plankrav, er at hele Festningsallmenningen planlegges samtidig for å sikre en helhetlig avklaring og utforming gjennom en detaljreguleringsplan-prosess. Reguleringsplan S-4099 er på et overordnet områdenivå med behov for mer detaljerte reguleringsplaner for de ulike gatene, byrommene og byggefeltene. Det omsøkte tiltaket, ny sentrum brannstasjon, er plassert i sin helhet innenfor byggefelt A2 i Bjørvika-planen, S-4099. Brannstasjonens forplass ligger også innenfor byggefeltet. Tiltaket endrer med dette ikke avgrensningen av byggefeltet som er regulert i den overordnede planen. Utstrekningen av parkformålet blir uendret. Tiltaket legger seg ikke i veien for fremtidig utvikling av Festningsallmenningen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at utformingen av tiltaket isolert sett, med stor sannsynlighet hadde fått tilsvarende utformingen som omsøkt tiltak gjennom en reguleringsprosess for hele allmenningen. Overordnede føringer som eksempelvis materialkvalitet gjennom oppfølging av miljøprogrammet og designmanual for Bjørvika, og tilrettelegging for myke trafikanter i midlertidig opparbeidelse av parkområdet rund tiltaket sikres etter etatens vurdering gjennom denne tillatelsen. Tiltaket fremstår også som en paviljong i parken som i tråd med intensjonen i overordnet plan. Samtidig vurderer vi at dette tiltaket ikke vanskeliggjør ønsket videre utvikling av Festningsallmenningen og vestre del av Bjørvika.

Dette må være første gang i norgeshistorien at en brannstasjon omtales som en paviljong i en park.

I Arne Gunnarsjaa (2007) *Arkitekturleksikon* (2. utgave) defineres «paviljong» slik (s. 587):

paviljong (fransk: pavillon = telt, paulun), 1) liten, (oftest) mangekantet (eller rund), åpen eller lukket (tre)bygning, (gjerne) i park eller hage; f.eks. musikkpaviljong, lysthus, del av slott eller restaurant m.m.; oftest i én etasje, 2) mindre fløy til slott, palass eller palé, 3) frittliggende mindre bygning som del av et større bygningsanlegg eller kompleks, f.eks. fengsel, militærforlegning, skole, sykehus eller utstilling; oftest i én etasje.

Dette bør samtidig være siste gang i norgeshistorien at en brannstasjon omtales som en paviljong i en park for at et tiltak skal være i tråd med intensjonen i en overordnet plan.

PBE påstår at tiltaket «legger seg ikke i veien for fremtidig utvikling av Festningsallmenningen», og vurderer at tiltaket «ikke vanskeliggjør ønsket videre utvikling av Festningsallmenningen». Det vises i den forbindelse til at både brannstasjonen og forplassen til brannstasjonen ligger innenfor byggefelt A2, og at utstrekningen av parkformålet ikke endres.

PBE underslår her at felt A2, i likhet med felt A1 og A3, ligger i selve Festningsallmenningen, og at det å legge byggegrensen i felt A2 helt ut i formåls grensen både mot nord, vest og sør og la hele den østlige delen av feltet bli en forplass til brannstasjonen, vil blokkere mulighetene for en helhetlig utforming av Festningsallmenningen i tråd med intensjonene i Bjørvikaplanen for dette helt sentrale byrommet.

Med en brannstasjon i felt A2 med et bruksareal på over 75 % av samlet tillatt bruksareal for feltene A1, A2 og A3, vil brannstasjonen fragmentere Festningsallmenningen, stykke den opp i biter. Jf. at felt A2 er det midterste og største byggefeltet i allmenningen. For at Festningsallmenningen skal kunne

henge sammen som parkrom fra felt A1 i vest til felt A3 i øst, er det viktig at bygningsmassen i felt A2 får et relativt beskjedent fotavtrykk, dvs. at mesteparten av felt A2 blir en del av selve parkrommet, en integrert del av et helhetlig, blågrønt uteområde der parkarealet blir vesentlig større enn regulert friområde i feltene A22.

Som PBE påpeker, er hensynet bak plankravbestemmelsen i § 4.1 «at hele Festningsallmenningen planlegges samtidig for å sikre en helhetlig avklaring og utforming gjennom en detaljreguleringsplanprosess». Dette hensynet blir vesentlig tilsidesatt ved å gi rammetillatelse for byggefelt A2 uten at utformingen av hele Festningsallmenningen er planlagt gjennom en detaljreguleringsprosess. Utformingen av Festningsallmenningen er heller ikke planlagt på annet vis.

Som PBE selv nevner, er Bjørvikaplanen en områderegulering på overordnet nivå. Og 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.

Hensynet bak bestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt ved at det dispenseres fra plankravet for felt A2 i Festningsallmenningen. Tilsvarende vil gjelde ved en eventuell fremtidig søknad om dispensasjon fra plankravet for de to andre byggefeltene i Festningsallmenningen.

Hensynet bak regulert formål i S-4099 er vesentlig tilsidesatt

PBEs begrunnelse for at hensynet bak bestemmelsen om reguleringsformål for felt A2 ikke er vesentlig tilsidesatt, er denne:

Felt A2 er regulert til forretning, bevertning, allmennyttig formål (kultur, undervisning, idrett, serviceanlegg, [sic!] småbåthavn). Hensynet bak disse formålene er å ha en ganske bred tilnærming og mulighet for senere programmering gjennom en detaljregulering for å legge til rette for utadrettede publikumsfunksjoner på Festningsallmenningen. En brannstasjon er en viktig funksjon i samfunnet. Brannbiler vil stå utstilt i glasspaviljongen på festningsallmenningen og stasjonens tilstedeværelse på allmenningen vil bidra med aktivitet i området. Selv om en brannstasjon i utgangspunktet ikke primært er publikumrettet [sic!], vil den gjennom enkelte arrangementer som åpen dag i noen helger og som besøksstasjon for skoler og barnehager, bidra godt som en attraksjon i området. Plan- og bygningsetaten vurderer at brannstasjonen gjennom sin åpne utforming og formidling av samfunnsfunksjon, faller innenfor hensikten bak formålene i overordnet plan S-4099. Brannstasjonen hadde mest sannsynlig blitt det regulerte formålet i en detaljreguleringsprosess. Samvirkning med den midlertidige parkopparbeidingen, høy kvalitet på den omsøkt [sic!] brannstasjonens arkitektur gir gode byrom i området. Brannstasjonen legger seg heller ikke i veien for en god helhetlig fremtidig løsning for Festningsallmenningen.

PBE har rett i at hensynet bak reguleringsformålene er å legge til rette for utadrettede publikumsfunksjoner i Festningsallmenningen. Men den koplingen som PBE foretar mellom publikumsfunksjoner

og det at en brannstasjon har en viktig funksjon i samfunnet, er uholdbar og direkte søkt. At et bygg formidler eller ivaretar en samfunnsfunksjon, faller langt utenfor hensikten bak formålene i S-4099.

Å legge en brannstasjon midt i Festningsallmenningen vil sterkt begrense mulighetene for utadrettede publikumsfunksjoner i bygningsmassen i Festningsallmenningen og føre til at allmenningen ikke blir et parkområde med «attraktive rekreasjonsarealer», selv om det både i planforslaget og i byrådsaken som ledet fram til Bjørvikaplanen (S-4099), ble presisert at dette var målsettingen med allmenningen. Av planforslaget fremgår det at publikumsrettede funksjoner *i bebyggelsen* skal «bidra til å aktivisere parkrommet i Festningsallmenningen» (s. 102).

PBEs argumentasjon bærer preg av at etaten nå enten selv har bestemt seg for, eller er blitt instruert om, å gi alle de dispensasjonene som er nødvendige for å kunne oppføre Sentrum brannstasjon i felt A2 i Festningsallmenningen uten å gå veien om å utarbeide en detaljreguleringsplan.

PBEs argumentasjon var en helt annen så sent som i februar 2021. Etaten har snudd helt rundt, uten at det er skjedd endringer i prosjektet av en slik art at dette lar seg forsvare.

I brev av 3. februar 2021 til søker Gottlieb Paludan Architects Norway krevde 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 skrev (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 understreket 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 var da også selv fullstendig klar over dette i februar 2021 (s. 8–9): «Da dette dreier seg om en brannstasjon sier det seg selv at publikumsrettede funksjoner i begrepetts 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 viste til føringene på s. 37 i Designhåndboka som ble vedtatt av bystyret 27. august 2003, anså at disse ikke var tilstrekkelig fulgt opp, og siterte 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.

Omprosjektert tiltak for Sentrum brannstasjon ble innsendt av Gottlieb Paludan Architects 25. mars 2021. Av følgebrevet (dok. 21/2) fremgår det at brannstasjonen «har fått ny fasade sør», at «det er etablert to felt med lameller på bygningens to volumer», at «vaskehallen har fått store vertikale vindusfelt bak lamellene» og med det «er åpnet opp mot parken», og at vaskehallen har fått «en enkel langsgående benk på utsiden». Dette er alt som er gjort med bygningen.

Disse små endringene kan selvsagt ikke forsvare PBEs kuvending i saken. Hensynet bak regulert formål i S-4099 er fortsatt vesentlig tilsidesatt.

Før disse småjusteringene ble gjort, anså PBE til og med at ulempene ved å gi dispensasjon for tiltaket var større enn fordelene knyttet til det å få etablert en ny Sentrum brannstasjon (dok. 15, s. 1), dvs. at heller ikke det andre vilkåret i plan- og bygningsloven § 19-2 for å kunne gi dispensasjon var oppfylt.

PBEs anførsel om at «Brannstasjonen hadde mest sannsynlig blitt det regulerte formålet i en detaljreguleringsprosess», er for øvrig høyst tvilsom. Og det også av tidsmessige årsaker. De fire andre lokaliseringene av brannstasjonen som Metier i tur og orden utarbeidet prosjektrisikoomluser for, ble alle forkastet fordi en detaljreguleringsprosess ville bli for krevende og langvarig til at brannstasjonen ville kunne stå klar i tide. Det samme vil være tilfellet ved en detaljreguleringsprosess for felt A2.

Hensynet bak rekkefølgekravet om opparbeidelse av Festningsallmenningen er vesentlig tilsidesatt

PBEs begrunnelse for at hensynet bak bestemmelsen i § 11.4g (om at Festningsallmenningen skal være opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for felt A2) ikke er vesentlig tilsidesatt, er denne:

Denne dispensasjonen er en konsekvens av at vi gir dispensasjon fra plankravet over.
Den helhetlige planleggingen av hele Festningsallmenningen sikres gjennom den fremtidige detaljreguleringsplanen for hele allmenningen. Kravet i S-4099 gjelder fortsatt for byggefelt A1 og A3. Festningsallmenningen vil bli opparbeidet. Hensikten bak bestemmelsen er å få opparbeidet hele Festningsallmenningen. Dette utsettes i tid. Det nærmeste parkfeltet rundt tiltaket innenfor de omkringliggende riksveiene, vil bli midlertidig opparbeidet i byggesaken og vi stiller vilkår om at dette ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse gis for brannstasjonen.

Hensikten bak bestemmelsen er ikke primært å sikre at hele Festningsallmenningen blir opparbeidet. Dette er allerede sikret gjennom utbyggingsavtalen av 30. juni 2003 for Bjørvika. Hensikten er primært å sikre at det ikke bare er utarbeidet en detaljreguleringsplan for Festningsallmenningen som helhetlig område (jf. § 4.1), men at også hele Festningsallmenningen er opparbeidet i tråd med denne, før det gis midlertidig brukstillatelse for det første byggefeltet i Festningsallmenningen.

Det følger av dette at detaljreguleringsprosessen for Festningsallmenningen bør skje forut for eller samtidig med detaljreguleringsprosessen for det første byggefeltet i allmenningen. Som allerede påpekt er en felles planprosess eller samordnete planprosesser nødvendig for å sikre en best mulig utforming av allmenningen. Hensynet bak rekkefølgekravet i § 11.4g er derfor vesentlig tilsidesatt.

Tiltakets manglende oppfølging av temaet «Bjørvika som historieforteller»

I brevet av 3. februar 2021 fikk Gottlieb Paludan Architects vite hvordan PBE vil følge opp føringene i kulturoppfølgingsprogrammet, miljøoppfølgingsprogrammet og designhåndboka (dok. 15, 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.

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 dokumentet «Kulturoppfølgingsprogram», 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 en 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, utsmykking 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 koplingen til Kvadraturen, som bør drøftes.

I rammesøknaden for felt A2 glimrer den historiske stedsanalysen med sitt fravær, til tross for PBEs brev av 3. februar 2021. Det er muligens noe av grunnen til at PBE i rammetillatelsen omtaler tiltakets oppfølging av temaet «Bjørvika som historieforteller» i dokumentet «Kulturoppfølgingsprogram» på følgende knappe og unektelig svært spesielle måte (s. 13):

Nye Sentrum brannstasjon blir en viktig brikke i fortellingen om nedleggelsen av nåværende sentrum brannstasjon i forbindelse med nytt regjeringskvartal og opprettholdelsen av en sentralt plassert brannstasjon midt i byen.

Og det selv om vi i vedlegget «Historiske kaier, brygger, revier og bekkeløp ved feltene A1–A5 i Bjørvika» til vårt brev av 7. februar 2021 til PBE om Sentrum brannstasjon ga et 19 siders bidrag til

en slik historisk stedsanalyse basert på gamle kart, malerier og foto, og kom 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.

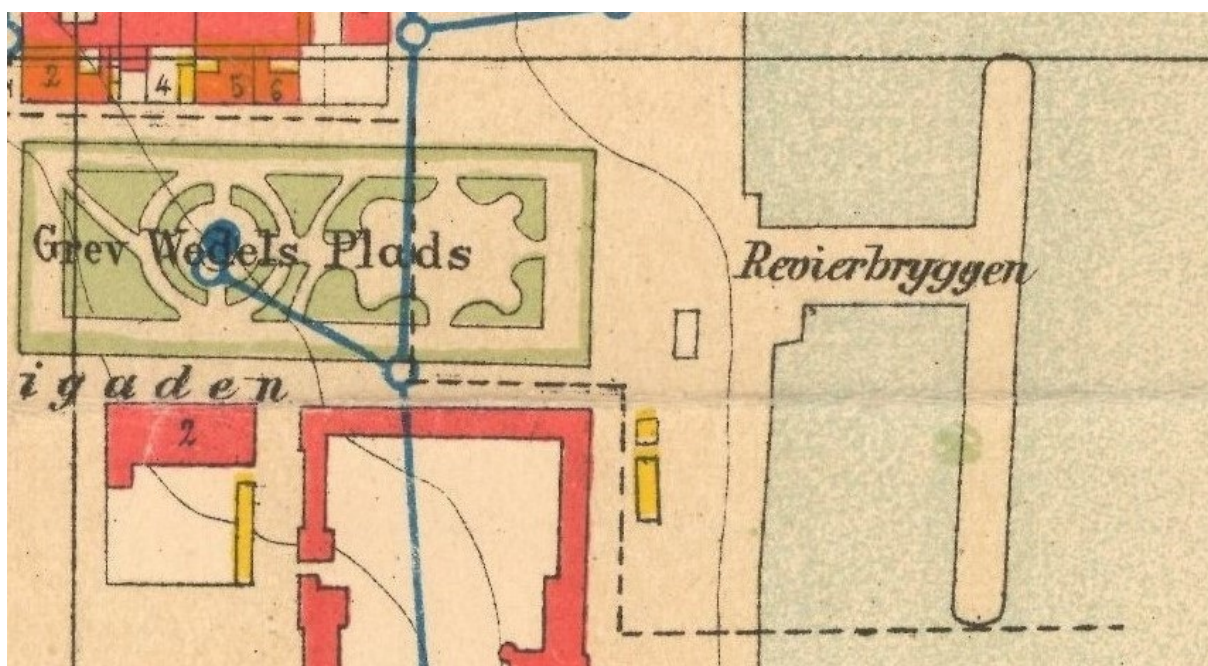
På dette utsnittet av Carl G. Olsens maleri fra 1890 ses to små skuter midt i bildet. De ligger begge i Festningsallmenningen (i daværende Søndre Revierhavn), fortøyd inntil Revierbrygga. Brannstasjonen i felt A2 planlegges bygd på Revierbrygga og med brannstasjonens fasadeliv 2 meter utenfor kaikanten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



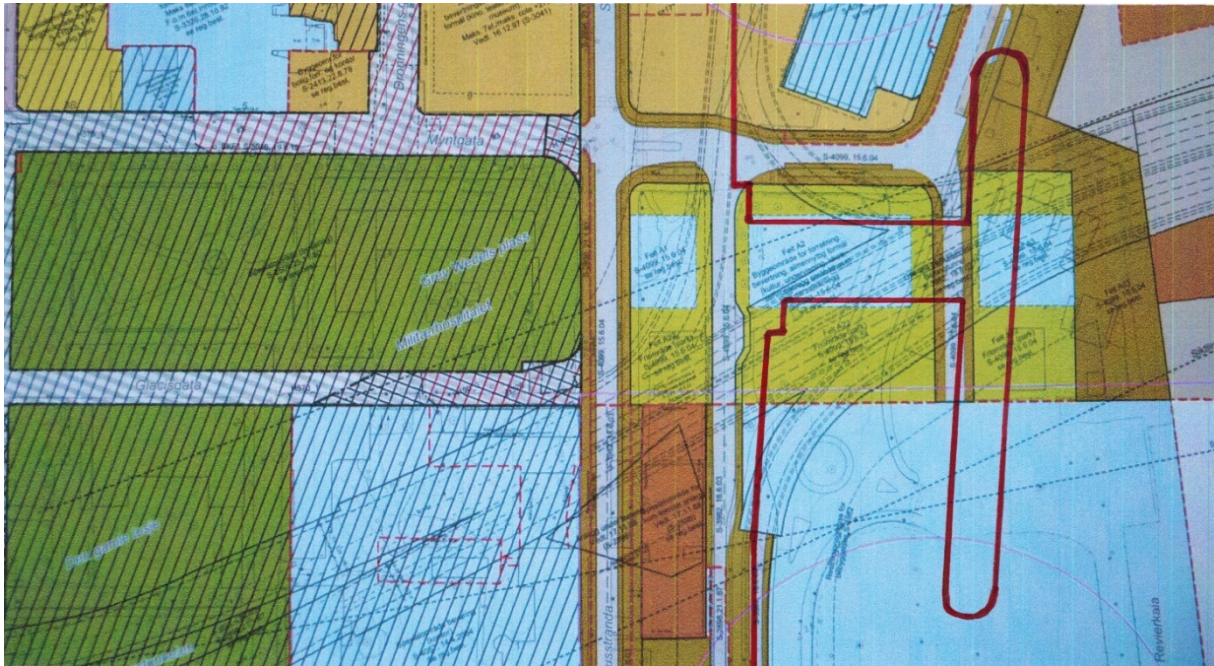
Det er helt nødvendig at det utarbeides en helhetlig detaljreguleringsplan for Festningsallmenningen, og at det innarbeides juridisk bindende bestemmelser i reguleringsplanen som blant annet sikrer at havnehistorien i denne delen av Bjørvika synliggjøres i Festningsallmenningen, dvs. i feltene A1, A2, 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 som PBE har gitt rammetillatelse til å oppføre.

Kaikanten på siste halvdel av 1800-tallet bør synliggjøres i Festningsallmenningen

I Festningsallmenningen bør en prioritere å synliggjøre kaikanten på siste halvdel av 1800-tallet, dvs. Revierbrygga og kaikantene rundt Nordre og Søndre Revierhavn, slik de vises på Krums kart fra 1881.



Revierbrygga og kaikantene på N.S. Krums kart (1881) har vi under lagt inn med rød farge på Bjørvikaplanens regulering for Festningsallmenningen med friområdene A22 og byggefeltene A1, A2 og A3. Som det fremgår av kartet under, er Revierbrygga 4 m smalere enn felt A2.



For gjenskapingen av kaikantene er det følgelig svært uheldig at det i rammetillatelsen for Sentrum brannstasjon er gitt dispensasjon fra bestemmelsen i pbl § 29-4 andre ledd om at byggverk skal ha en avstand fra nabogrense «som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter», dvs. i dette tilfellet minst 5,5 meter ettersom bygget er 11 meter høyt. At tredje ledd åpner for at det *kan* godkjennes at bygget plasseres nærmere når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke, innebærer ikke noe rettskrav på dispensasjon. I dette tilfellet er det åpenbart at dispensasjon ikke burde vært gitt. Både den historiske konteksten og Bjørvikaplanens byromsgrep tilsier dette. Et langt smalere bygg i felt A2 ville ha gjort det mulig å legge vannbasseng helt inntil begge kaikantene.

At det er gitt tillatelse til å oppføre over 75 % av samlet regulert bruksareal for feltene A1–A3 i felt A2, og bygge helt ut i formålsgrensen mot friområdet (feltene A22) på felt A2, vitner om fraværet av en samlet stedsanalyse for Festningsallmenningen og de tre byggefeltene, dvs. om nødvendigheten av å utarbeide detaljreguleringsplan for hele Festningsallmenningen, ikke gå rett på byggesak for felt A2.

En grundig analyse av hvordan det regulerte bruksarealet på i alt 3 300 m² BRA best kan fordeles på de tre byggefeltene, vil trolig konkludere med at felt A1, dvs. det minste feltet, kan bebygges helt ut i formålsgrensen, dvs. med BYA = 100 %, siden fotgjengerstrømmen fra Havnepromenaden ved kaikanten skal ledes inn mot henholdsvis Glacisgata og Myntgata på de to sidene av støyvullen (som ligner på en festningsvoll) mot Grev Wedels plass. Samtidig bør bygget i felt A1 ikke få mer enn to etasjer siden det fredete Militærhospitalet kun ligger 29 meter fra felt A1. Bruksarealet i felt A1 vil bli ca. 1 000 m² BRA.

I felt A2, som er 28 meter bredt, bør byggegrensen trekkes minst 7 meter inn fra formålsgrensen mot begge kaikantene, dvs. både mot Nordre Revierhavn og mot Søndre Revierhavn, slik at avstanden fra fasadelivene til de visualiserte kaikantene (vannbasseng) blir minst 5 meter. Bygningsmassen bør samtidig stykkes opp i mindre paviljonger i tråd med intensjonen i Bjørvikaplanen, slik at BYA i felt A2 ikke blir mer enn 30–35 %. Med bygg i tre etasjer vil bruksarealet i felt A2 kunne bli ca. 1 300 m² BRA.

I felt A3 kan det eksempelvis oppføres et sylindrisk bygg i to etasjer, eller en halv «globe» (kule) slik som vist i Bjørvikaplanen (Figur 2.12 på s. 102 i planforslaget, gjengitt på s. 5 i dette brevet). Den sirkulære bunnflaten kan løftes i partiet utenfor Revierbrygga slik at også kaikanten på sjøsiden av Revierbrygga to 16 meter brede utstikkere kan visualiseres med et vannbasseng. Øvrige kaikanter kan visualiseres med fargen på, eller gjennom utformingen av, dekket på bakkeplan. Med en BYA på ca. 70 % vil felt A3 kunne få ca. 1 000 m² BRA. Samlet BYA for de tre feltene A1, A2 og A3 blir i så fall under 60 %, dvs. i samsvar med Bjørvikaplanen.

Vi ser likevel helst at samlet bruksareal i feltene A1–A3 minst halveres i detaljreguleringsplanen. Eier har ikke krav på Bjørvikaplanens utnyttelse for feltene. Utbyggingsavtalene for Bjørvika regulerer kun samlet utnyttelse i Bjørvikaplanens område. Alt areal i feltene A1–A3 kan fjernes uten konsekvenser for utbyggingsavtalene. Spillerrommet er nå blitt stort for reduksjoner i kostnadsbærende areal.

Etter arbeidene med senketunnelen og rampa ned til senketunnelen er det ikke lenger potensial for nye arkeologiske funn i felt A3 og mesteparten av feltene A2 og A22 i Festningsallmenningen. Dette gir samtidig en enestående mulighet til å rekonstruere Revierbrygga med søndre og nordre utstikker i disse feltene uten å komme i konflikt med kulturlagene. Også Revierkaia innenfor Søndre Revierhavn vil kunne rekonstrueres i tråd med N.S. Krums kart. Den vestre kaikanten for den søndre utstikkeren vil ikke kunne rekonstrueres, men må markeres i gatelegemet. De delene av søndre og nordre utstikker som ligger utenfor feltene A3 og A22 bør også markeres. I og ved nordvestre del av felt A2, hvor potensialet for arkeologiske funn dels er høyt, dels er uvisst, bør en grave fram igjen kaikantene for Revierbrygga og Revierkaia langs Nordre Revierhavn, eller rekonstruere kaikantene med så liten dybde at kulturlagene ikke berøres. Det bør etableres vannbasseng i nordre del av Søndre Revierhavn og søndre del av Nordre Revierhavn.

Vårt forslag om å synliggjøre kaikanten på siste halvdel av 1800-tallet i Festningsallmenningen, dvs. Revierbrygga og kaikantene rundt Nordre og Søndre Revierhavn slik de vises på N.S. Krums kart fra 1881, bør legges til grunn for bindende planbestemmelser.

Vårt forslag er uforenlig med rammetillatelsen som allerede er gitt for felt A2 i Festningsallmenningen, og understreker ytterligere at hensynene bak de aktuelle bestemmelsene i S-4099 er blitt vesentlig tilsidesatt ved å gi rammetillatelse for Sentrum brannstasjon i felt A2.

For en mer utførlig begrunnelse for våre forslag for Festningsallmenningen, viser vi til vedlegget «Historiske kaier, brygger, revier og bekkeløp ved feltene A1–A5 i Bjørvika».

Konklusjon

Etter Oslo Elveforums syn er hensynene bak plankravbestemmelsen (§ 4.1), formålsbestemmelsen (§ 2) og rekkefølgebestemmelsen (§ 11.4g) i Bjørvikaplanen (S-4099) vesentlig tilsidesatt gjennom de dispensasjonene som er gitt i rammetillatelsen for felt A2 i Festningsallmenningen.

PBE burde heller ikke ha gitt dispensasjon fra avstandskravet til nabogrense i pbl § 29-4 andre ledd.

Vi legger til grunn at Oslo kommune tar klagen til følge og selv opphever rammetillatelsen.

Skulle Oslo kommune beslutte å opprettholde rammetillatelsen for tiltaket, forutsetter vi at dette klagebrevet, vårt brev av 7. februar 2021 og vedlegget «Historiske kaier, brygger, revier og bekkeløp

ved feltene A1–A5 i Bjørvika» oversendes Statsforvalteren sammen med PBEs begrunnelse for ikke å ta klagen til følge.

Oslo Elveforum legger til grunn at klagen gis oppsettende virkning, da det fremstår som åpenbart at pbl § 19-2 ikke hjemler alle de dispensasjonene fra reguleringsplanen for Bjørvika – Bispevika – Lohavn (S-4099) som er gitt i rammetillatelsen for felt A2.

Vi anbefaler kommunen å utarbeide et planforslag med en annen lokalisering av brannstasjonen.

Nå som Oslo kommune allerede har ervervet felt A2 i Festningsallmenningen, bør kommunen gjennom detaljreguleringen av allmenningen og byggefeltene i allmenningen 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 Oslo Elveforums brev av 7. februar 2021 der vi fraråder at Sentrum brannstasjon legges i Festningsallmenningen

Oslo Elveforums vedlegg «Historiske kaier, brygger, revier og bekkeløp ved feltene A1–A5 i Bjørvika» til brevet av 7. februar 2021