

Oslo, 17. november 2021

Til byråd for byutvikling
E-post: byutviklingsbyrad@byr.oslo.kommune.no

Kopi: morten.wasstol@byr.oslo.kommune.no

Kopi: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Klage på Plan- og bygningsetaten i sak 202019503 og 202019504 – Engebrets vei 1

I denne saken har Strand/ Løken Arkitekter AS søkt om tillatelse til å oppføre to nye eneboliger (hus A og B) i Engebrets vei 1 i Oslo.

Bymiljøetaten uttalte seg om hus B i brev av 14. april d.å., og påpekte da blant annet følgende:

«... hus B er tenkt plassert nærmere enn 12 meter fra Hoffselva. Dette samsvarer ikke med kommuneplanen, der det oppgis retningslinjer om byggefrie belter på 20 meter langs hovedvassdragene og 12 meter langs sidevassdrag. Hoffselva er definert som et av hovedvassdragene i Oslo, og bygget burde derfor plasseres betydelig lengre vekk fra elveløpet. Det er i tillegg registrert verdifull naturtype på denne strekningen langs Hoffselva ...».

Søker har senere trukket byggesaken for hus B. Bymiljøetaten har imidlertid innsigelser også til hus A. I brev av 20. oktober d.å. (dok 37) uttaler Bymiljøetaten blant annet: «I nye oversendte dokumenter, så ligger bygget fortsatt for nærme Hoffselva etter vår vurdering. Dette samsvarer ikke med kommuneplanens retningslinjer om 20 meter byggefrie belter langs hovedvassdrag. Byggegroppen vil ligge så nærme som 5 meter fra Hoffselva. I denne bratte skråningen stiller vi også spørsmål om hvordan man skal klare å etablere byggegropen kant-ikant med den kartlagte naturtypen, uten å påvirke kantvegetasjonen negativt.»

Videre heter det i Bymiljøetatens brev:

«Konklusjon

Bymiljøetaten fraråder at det bygges så nærme Hoffselva som omsøkt i denne saken. Plasseringen av bygget samt anleggsaktiviteten knyttet til oppføring vil klart stride imot kommuneplanens retningslinjer om byggefrie belter langs vassdrag samt vannressurslovens §11 om ivaretagelse av kantvegetasjon.»

Hoffselvens Venner, som har engasjert seg i denne saken, har også påpekt at selv om hus B er trukket, vil hus A (inkl. oppkjørsel og permanent hageanlegg) ligge innenfor 20 metersgrensen langs Hoffselven (dokument 23). Plan- og bygningsetaten burde derfor allerede ha stoppet denne byggesaken med henvisning til byrådets bindende føringer.

Oslo Elveforum viser til at byrådet i sin siste byrådserklæring uttalte følgende: «Ikke tillate nye bygg i de byggefrie beltene på 20 meter langs hovedvassdrag og 12 meter langs sidevassdrag.» Dette er en politisk erklæring som gir bindende føringer for etatene, og som står langt sterkere enn retningslinjene i kommuneplanen. Hoffselven er et av Oslos hovedvassdrag.

Plan- og bygningsetaten har i brev av 10. november 2021 likevel gitt rammetillatelse.

Dette er ikke første gang at vi registrerer faglig uenighet mellom Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten. Dette er svært uheldig for behandlingen av plan- og byggesaker i Oslo, og skaper usikkerhet blant søkere.

På dette grunnlag ber vi byråden instruere Plan- og bygningsetaten om hvordan 20- og 12-metersgrensene skal håndteres i plan- og byggesaker. Etter vår vurdering er det nødvendig å håndtere grensene strengt.

Andre forhold

I denne konkrete saken vil vi dessuten vise til at reguleringsplanen for området er av eldre dato og skulle vært oppdatert før byggesaken ble behandlet..

Plankart for området viser at store deler av eiendommen, herunder de deler der det foreslås å oppføre ny bebyggelse, er et område som det må tas hensyn til i forhold til elveflom. Det må gjennomføres en ROS-analyse av flomrisikoen før det kan oppføres bygninger på eiendommen.

Vannressursloven av 24 nov. 2000, fastsetter i § 11 at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Kommunen står ikke fritt når bredden på kantvegetasjonen skal bestemmes.

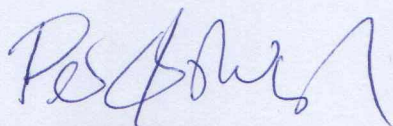
Bredden må utelukkende fastsettes ut fra kriteriene i bestemmelsens første ledd, dvs. hensynet til avrenning og naturmiljøet, se (Ot.prp nr 39 (1998-99 s 81). Utbyggers interesser i å kunne bebygge tomten ytterligere er ikke relevant.

Vi vil også vise til at Hoffselven har betydelige naturverdier. Det gyter blant annet sjøørret i Hoffselven med et gytested rett ved Engebrets vei 1. Elven og vegetasjonen langs elven er preget av et yrende dyreliv. Det er blant annet observert rev, rådyr, grevling, gråhegrer, skarv, pinnsvin, ekorn mv. langs elven. Bygges området langs elven ytterligere ned, vil disse kvalitetene svekkes.

Vi ber byråden gripe inn i saken. Det vises til at utbygger allerede har begynt å ta seg til rette ved å fjerne trær på eiendommen.

Med hilsen

For Oslo Elveforum



Per Østvold

For Hoffselvens Venner

Eivind Bødtker

