

Gottlieb Paludan Architects
Lilleakerveien 8
0216 Oslo

PBE-sak 201718849

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

Oslo, 17. september 2020

AD SØKNAD OM DISPENSASJON FOR NYE TO ÅR FOR PAVILJONGENE I SCHWEIGAARDS GATE 4–14

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner ble i e-post av 4. september 2020 varslet om at Gottlieb Paludan Architects skal søke om forlenget midlertidig dispensasjon fra vegloven og plan- og bygningsloven for de tre paviljongene ved Oslo bussterminal som tiltakshaver 21. september 2018 fikk midlertidig tillatelse til å plassere oppå og i umiddelbar nærhet av Akerselvas tvillingkulvert.

23. juli 2020 minnet PBE tiltakshaver om at «tillatelsen til det midlertidige tiltaket løper ut den **21.09.2020**. Innen tillatelsen utløper, må tiltaket være fjernet, og tomten må være slik den var før dere satte i gang tiltaket» (dok. 35).

Da PBE ga rammetillatelse til å oppføre de tre paviljongene, viste etaten til at (dok. 22, s. 5)

plassering av paviljonger skjer på allerede gjenbygget areal over Akerselvas kulvert. Paviljongene tillates kun midlertidig og med en forutsatt kortvarig temporalitet som ikke vesentlig skal komme i veien for en mulig åpning i bølgemuren for ny forbindelse mellom Grønland og området rundt Oslo S. En slik åpning vil være i tråd med det prinsippvedtak for framtidig utvikling av Oslo S som ble truffet av Bystyret 26.09.2012. Tiltakets størrelse, omfang og temporalitet, er også for lite til at krav om gjenåpning av elven på det aktuelle området, i henhold til kommuneplanens temakart T7, skal kunne stilles.

PBE fant at det å gi midlertidig dispensasjon for mer enn to år for de tre paviljongene ville være i strid med § 19-2 i plan- og bygningsloven (dok. 22, s. 6):

Vi konkluderer med at dispensasjonen ikke setter hensynet bak bestemmelsen vesentlig til side, forutsatt en tidsbegrensning på 2 år.

I brev til PBE datert 3. september 2020 anfører tiltakshaver at forutsetningene for rammetillatelsen er endret som en følge av koronaen og parallelloppdraget for framtidig utvikling av eiendommen, og søker PBE om en forlengelse av den midlertidige dispensasjonen slik at paviljongene kan bli stående i ytterligere to år.

Vi kan ikke se at disse momentene skulle tilsa en forlengelse av den midlertidige dispensasjonen med to år.

Det gjenstår fortsatt å videreutvikle A-labs løsningsforslag «Soulside» fra parallelloppdraget før det nye selskapet Sameiet Galleriet og Galleri Oslo Utvikling (selskapet er under stiftelse) kan sende inn noe planinitiativ til PBE for eiendommen. En eventuell realisering og ferdigstillelse av prosjektet etter utarbeidelse av reguleringsplan og konsekvensutredning, offentlig høring og politisk behandling vil trolig ligge minst 8–10 år fram i tid. Tiltakshaver vil følgelig måtte søke om gjentatte forlengelser av dispensasjonen for nye to år i et uvisst antall år fremover, søknader PBE ikke vil kunne innvilge.

Tiltakshaver antar at prosessen med å utrede ny Oslo Bussterminal vil «forsinkes minst like lenge som den pågående pandemiens varighet». Det er uklart om tiltakshaver her sikter til ny bussterminal over Oslo S eller i Schweigaards gate 4–14. Uavhengig av terminalens lokalisering er dette et argument for midlertidighet «inntil videre», ikke et argument for behovet for en dispensasjon for to nye år.

Vi minner om at PBE vurderte plasseringen av de tre paviljongene slik da rammetillatelsen ble gitt høsten 2018 (dok. 22, s. 6):

Etaten vurderer derfor [at] en plassering av paviljonger på dette punktet, midt i den strategiske forbindelseslinjen, uten samtidig å skape en ny forbindelseslinje ved å åpne muren og tilrettelegge for en fungerende ny passasje, vil medføre vesentlige ulemper for de politiske ønsker for sentral byplanlegging, siden paviljongene søkes med midlertidighet «inntil videre». Midlertidig inntil fremtidig og ny bussterminal er planlagt plassert i forbindelse med en transformert Oslo S, kan være uvisst mange år fram i tid.

Tiltakshaver bør derfor snarest finne en mindre kontroversiell plassering av de funksjonene som paviljongene i dag huser, jf. at PBE pekte på dette som en bedre løsning allerede da rammetillatelsen ble gitt høsten 2018 (dok. 22, s. 6).

Bymiljøetaten skal bygge et leke- og aktivitetsanlegg i Olafiagangen i 2022 (jf. eksempelvis PBE-sak 201714028, dok. 118, s. 6). Anlegget bør planlegges med paviljongene revet og bølgemuren trukket tilbake fra Olafiagangen. Som påpekt av bydelsutvalget i Bydel Gamle Oslo i 2018 bør bølgemuren «erstattes av en støyskjerm av fiberglass eller en miljøsertifisert støyskjerm av tre» (201718849, dok. 13) med en åpning for en oppgradert gangforbindelse på bakkeplan fra Smalgangen og Olafiagangen til bussterminalen.

Det er viktig for oppgraderingen av Olafiagangen og etableringen av den nye gangforbindelsen at PBE avslår søknaden om en toårig forlengelse av den midlertidige dispensasjonen for de tre paviljongene. PBE kan eventuelt gi en midlertidig dispensasjon for ett år dersom PBE i vedtaket samtidig uttrykkelig klargjør at det ikke vil bli gitt noen ytterligere forlengelse av dispensasjonen. Dette vil gi tiltakshaver tid til å finne plass for paviljongfunksjonene i eksisterende bygningsmasse.

Dersom det på nytt gis midlertidig dispensasjon for to år, vil Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner vurdere å påklage vedtaket.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder