



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Oslo kommune, plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 oslo

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 201209181
Deres dato:
Vår ref.: 2017/17727-1 FM-J
Saksbehandler: Tone Eid
Direktetelefon: 22003702

Dato: 30.05.2017

Vedtak i klagesak - detaljregulering for Drammensveien 149

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 07.11.2016.

Sakens bakgrunn

Bystyret i Oslo kommune godkjente ovennevnte reguleringsplan i møte den 15.06.2016, sak nr. 160/16.

Vedtaket ble påklaget av Skøyen Vel, interesseorganisasjon for Skøyens beboere, i brev datert 04.07.2016. Klagerne anfører i hovedsak at vedtaket om detaljregulering av Drammensveien 149 er ulovlig, og viser til at plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 ikke gir hjemmel til et å fatte et så omfattende dispensasjonsvedtak som avviker fra gjeldende reguleringsplaner og dispensasjonspraksis. Videre anfører klager at vedtaket er mangelfullt utredet og mangelen har vært bestemmende for vedtakets innhold jf. forvaltningsloven (fvl.) § 41.

Kommunen tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen den 07.11.2016.

Klagerne kom med ytterligere tilføyelser i brev av 11.10.2016, og viser til at vedtaket ikke kan anses å ha hjemmel i kommuneplanen § 3.1 nr. 3. Det anføres at en blokk på 16 etasjer vil være så dominerende at den kan danne presedens for hele området.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Ad. anførselen om at vedtaket er ulovlig

Klagerne anfører at kommuneplanen § 3.1 nr. 3 må følges og at kommunen ikke kan gi dispensasjon fra kravet om områdereguleringplan.



Det følger av kommuneplanen § 3.1 nr. 1 at det for Skøyen skal foreligge godkjent områderegulering før utbygging tillates. Det følger imidlertid av § 3.1 nr. 3 at det kan gjøres unntak i følgende situasjoner:

«Tiltak, herunder detaljreguleringer, som ikke vanskeliggjør påfølgende regulering og utbygging, og som er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for øvrig, kan godkjennes av kommunen før det foreligger vedtatt områderegulering.»

Fylkesmannen bemerker at saken således ikke omhandler dispensasjon jf. pbl. § 19-2, men hvorvidt vilkårene for unntak fra områderegulering er oppfylt jf. kommuneplanen § 3.1.nr. 3.

Kommunen vurderer følgende i oversendelsen til Fylkesmannen:

«Kommunens vurdering av at detaljreguleringsforslaget kunne behandles i forkant av områdereguleringen, var at forslaget ivaretar de overordnede føringene og det ivaretar framtidig god utnyttelse for øvrige deler av kvartalet, blant annet for mulig boligbebyggelse. Planforslaget for Drammensveien 149 er vurdert opp mot Plan- og bygningsetatens forslag til «Byplangrep Skøyen» (fra juni 2015) som er utarbeidet som del av det pågående arbeidet med områdereguleringen (vedlegg 12).

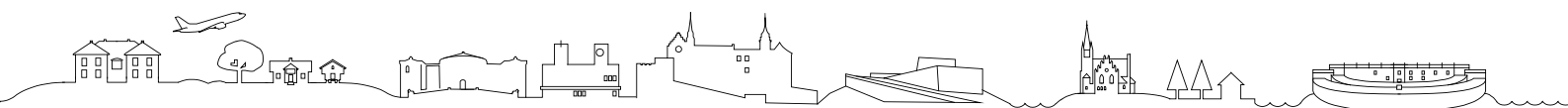
Videre vurderer kommunen:

«Bebyggelsens høyder er nøye vurdert både i sakens fremstilling (vedlegg 8, s.75-76, saksfremstilling til politisk behandling, dok. 241 fil nr. 2) og i «Byplangrep Skøyen» (vedlegg 12, s. 34-41, dok. 241 fil nr. 16). Det samme er sol/skyggeforhold (Saksfremstilling til politisk behandling s. 35-38 og i Byplangrep Skøyen s. 38-39), trafikk (Byplangrep Skøyen, s.42-49 og i Trafikkanalyse Drammensveien 149 – 1, dok. 241 fil nr. 15) og forurensning (Luftkvalitetsutredning, dok. 241 fil nr. 12).»

Fylkesmannen finner å kunne slutte seg til kommunens vurdering. Fylkesmannen vurderer at reguleringen ikke vanskeliggjør påfølgende regulering/utbygging, og vurderer at den er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer jf. kommuneplanen § 3.1 nr. 3. Fylkesmannen presiserer at «Byplangrep Skøyen» er vektlagt ved vurderingen av hvorvidt reguleringen vanskeliggjør påfølgende regulering/utbygging. Fylkesmannen kan ikke se at det fremkommer forhold ved «Byplangrep Skøyen» som tilsier at den ikke kan vektlegges ved vurderingen.

Klagerne viser for øvrig til at det er svært uheldig at saken fremmes før den nye områdeplanen for Skøyen er behandlet og vedtatt. Fylkesmannen bemerker at kommuneplanen åpner for en slik prosess, herunder at en plan kan vedtas før en områderegulering er vedtatt når bestemte vilkår er oppfylt. Vilråene er oppfylt i dette tilfellet, og planen kan derfor vedtas jf. kommuneplanen § 3.1 nr. 3. Klagerne peker på risikoen for presedens som prosjektet kan få når det gjelder høyde på bygg i området. Fylkesmannen bemerker at denne må anses å være liten, ettersom hver plan vurderes konkret.

Vedtakelse av planen er i samsvar med kommuneplanen § 3.1 nr. 3. Klagen har ikke ført frem på dette punkt.



Ad. anførselen om saksbehandlingsfeil, herunder at vedtaket er mangelfullt utredet og at mangelen har vært bestemmende for vedtakets innhold

Klagerne anfører at vedtaket er mangelfullt utredet, herunder at de folkehelsemessige konsekvensene av prosjektet ikke er tilstrekkelig utredet jf. folkehelseloven §§ 4 og 5 samt § 6, og at mangelen har vært bestemmende for vedtakets innhold jf. prinsippet i fvl. § 41.

Det følger av pbl. § 3-1 første ledd bokstav f) og h) at planer skal fremme befolkningens helse samt fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge skade på helse.

I oversendelsen til Fylkesmannen den 07.11.2016 vurderer kommunen at det ikke foreligger saksbehandlingsfeil i forbindelse med vedtakelse av reguleringsplanen, herunder i forhold til vurderingen av folkehelse. Kommunen vurderer følgende:

«Temaet folkehelse er behandlet i Kommuneplan 2015, hvor det som grunnlag for vurdering av konsekvenser for folkehelse er tatt utgangspunkt i gjeldende lover, nasjonale og kommunale føringer og tilgjengelig statistikk (Kommuneplan 2015 «Oslo mot 2030 – Smart, trygg, grønn», juridisk arealdel side 91). Oslo kommunes byutviklingsstrategi uttrykker at det i et folkehelseperspektiv er viktig at areal- og transportplanleggingen bidrar til å skape og opprettholde gode nærmiljøer, med mulighet for aktivitet og rekreasjon gjennom å redusere lokal luftforurensning og støy, styrke den blågrønne strukturen, styrke gate- og byromsstrukturen og bidra til økt fysisk aktivitet (Kommuneplan 2015 «Oslo mot 2030 – Smart, trygg, grønn», juridisk arealdel side 38).»

Videre vurderer kommunen:

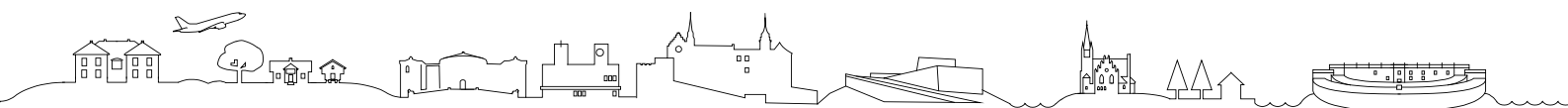
«De temaene som er nevnt over og som bidrar positivt i et folkehelseperspektiv, er temaer som er behandlet i detaljreguleringssaken for Drammensveien 149. Skøyen vel nevner temaer som gode uteområder, tilstrekkelig uteareal og andre miljøkrav for boligene som skal etableres. Følgende temaer (av temaer som er nevnt over) er blant andre behandlet i saken:».

Kommunen nevner her både klimavennlig byutvikling, offentlig romstruktur og tilrettelegging av boliger. Kommunen skriver videre:

«Planforslaget er også nøye utredet med hensyn til en rekke andre temaer som berører folkehelseperspektivet, det kan nevnes lokalklima, grønnstruktur, støy, grunnforhold og forurensning i grunnen, sosial infrastruktur, konsekvenser for barn og unge, universell utforming etc. (se vedlegg 8, og sakens dok. nr. 241 fil nr. 9, 10, 11, 13 og 14).»

Fylkesmannen finner å kunne slutte seg til kommunens vurdering på dette punkt. Fylkesmannen vurderer at kommunen har gjort en tilstrekkelig vurdering av vedtakets konsekvenser for folkehelsen jf. pbl. § 3-1 jf. folkehelseloven §§ 4 og 6.

Det foreligger ingen saksbehandlingsfeil, og klagen har ikke ført frem på dette punkt.



Slutning

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Odd Meldal
fungerende avdelingsdirektør

Tone Eid
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Skøyen Vel v/Bødtker

AS Civitas,

Advokatfirmaet Hammervold Pind v/Pind

DRAMMENSVEIEN 149 NYBYGG AS c/o Orkla

ASA

Postboks 9 0212 OSLO

Grubbegata 14 0179 OSLO

Postboks 423 Skøyen 0212 OSLO

