

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 OSLO

DERES REF.

VÅR REF.
1011984/1

ANSVARLIG ADVOKAT
NESS STEIN

DATO
OSLO, 3. NOVEMBER 2008

**PROSESSVARSEL – VEDRØRENDE BYGGETILLATELSER FOR REKLAMETÅRN I
DRAMMENSVEIEN 98, KRYSSET BYGDØY ALLÉ/NOBELSGATE OG BYGDØY
ALLÉ/GIMLEVEIEN.**

1. Innledning

På vegne av Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel varsles det i henhold til tvml § 5-2 herved om rettslige skritt vedrørende gyldigheten av rammetillatelse for reklametårn med plassering i Drammensveien 98, (nr. 3812) i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate (nr. 1058) og Bygdøy Allé/Gimlevei (nr. 1180).

2. Kort om sakens bakgrunn

JCDeaux har etter søknader til plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i 2002/2003 fått innvilget rammetillatelse til å sette opp i alt 97 nedstigningstårn ulike steder i Oslo. Rammetillatelse for angjeldende tårn ble gitt i september 2004. Reklametårnene har blitt møtt med massiv motstand fra flere hold, herunder interesseorganisasjonen Stans.No, og velforeninger som Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel.

De angjeldende tre reklametårnene relaterer seg til ulike plangrunnlag, som stiller krav til reklameinnretninger. Reklametårnet i Drammensveien 98 er plassert i byggeområde for bolig iht reg.plan S-2255. Reklametårnet i Bygdøy Allé/Nobelsgate er oppgitt i rammetillatelsen plassert i veiareal iflg. reguleringsplan, men det er ikke oppgitt i rammetillatelsen hvilken reguleringsplan som gjelder. Reklametårnet i Bygdøy Allé/Gimlevei er plassert i veiareal iht reg.plan S-161IGO. Reklametårnene er videre omfattet av Oslo kommunes reklamevedtekter gitt i medhold av plan- og bygningslovens § 107, som stiller krav og begrensninger for reklameinnretninger.

Den 12. juli 2007 og den 30. juli 2007 fattet Oslo kommune på eget initiativ vedtak om å omgjøre tillatelsene for oppføring av reklametårne. Fylkesmannen i Oslo og Akershus opphevet imidlertid kommunes omgjøringsvedtak.

Fylkesmannen begrunnet opphevelsen av vedtakene med at kommunene ved kun å benytte pbl. § 107 som omgjøringshjemmel, har lagt en uriktig rettsanvendelse til grunn. Fylkesmannen tok ikke konkret stilling til om kommunen kunne omgjort vedtakene med et riktig hjemmelsgrunnlag, og henviser til den alminnelige adgangen til omgjøring etter forvaltningsloven § 35 c, som kommunen synes å ha unnlatt å ta stilling til i sine omgjøringsvedtak.

Konsekvensen av at omgjøringsvedtakene er opphevet, er at de allerede gitte tillatelsene til oppføring av tårn, fortsatt gjelder. Oslo kommune har senere ikke foretatt seg noe i saken.

Etter vår vurdering er saksbehandlingen av rammesøknadene beheftet med en rekke saksbehandlingsfeil og uriktig rettsanvendelse som tilsier at rammetillatelsene må underkjennes som ugyldige etter forvaltningslovens omgjøringsregler siden det er grunnlag for å anta at feilene må anses for å ha hatt betydning for gyldigheten av rammetillatelsene.

3. Saksbehandlingsfeil

3.1 Manglende nabovarsling

Berørte naboer ble ikke tilstrekkelig nabovarslet om oppføring av reklametårnene i henhold til pbl § 94 nr 3. Reklameinnretningene ble nabovarslet ved fellesferien sommeren 2002. Varslingen skjedde på bakgrunn av et opprinnelig forslag til utforming av reklametårnene. Etter avholdelsen av en plan- og designkonkurranse i 2004, ble imidlertid utformingen av tiltakene en annen.

Nabovarslene i forbindelse med reklameinnretningene fremstår derfor som ufullstendige mht beskrivelsen av tiltaket. Sentrale forhold som at innretningene skulle lyse og hvilken høyde tårnene skulle ha, ble ikke inntatt som en del av redegjørelsen i varslet. Det vises til nabovarsel for reklametårn i Drammensveien 98, datert 3.7.2002, nabovarslene for reklametårn i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate, datert 28.6.2002, og Bygdøy Allé/Gimleveien, datert 2.7.2002.

Siden avviket mellom reklametårnenes oppgitte utforming i varslene og tårnenes faktisk utseende er stort, skulle det ha vært varslet på nytt. I tillegg hadde det gått mer enn to år fra varslene ble sendt til søknadene faktisk ble behandlet. Det forhold at de opprinnelige nabovarslene ble sendt ut i fellesferien, på et tidspunkt hvor bare få av de berørte hadde mulighet til å svare innen fristen, burde også tilsi at det ble nabovarslet på nytt.

Manglende nabovarsling er en saksbehandlingsfeil som har medført at de massive protestene mot reklametårne fra berørte privatpersoner, gårdeiere, velforeninger og andre interesseorganisasjoner, først har fremkommet etter at rammetillatelsene ble gitt, noe som har medført at de sentrale og avgjørende hensyn som skal vurderes i saken verken er kommet

godt nok frem eller er tilstrekkelig hensyntatt i vurderingene etter pbl. § 107, Oslo kommunes lokale reklamevedtekter og plangrunnlagene for øvrig.

3.2 Manglende konkrete vurderinger og begrunnelser i forhold til pbl § 107, vedtekter og plangrunnlag

Saksbehandlingen av rammesøknadene fremstår som en "massesaksbehandling" hvor samtlige søknader ble underlaget en felles behandling i tre saksbehandlingsmøter, uten tilstrekkelige konkrete og individuelle vurderinger av hvert enkelt tårn i forhold til de faktiske omgivelser, slik hjemmelsgrunnlagene krever. Pbl § 107, reklamevedtektene og de ulike plangrunnlagene krever at reklametårene blir underkastet individuelle konkrete vurderinger i forhold til omgivelsene.

Når det gjelder boligområder er det i følge reklamevedtektene et absolutt forbud mot lysreklame og større reklameinstallasjoner. Videre skal det i blandende strøk tas særlig hensyn til beboerne i vurderingen av hvorvidt reklameinstallasjonen skal etableres. Dette tilsier at søknad om rammetillatelse i disse tilfelle også kan kreve dispensasjon i henhold til pbl § 7. Det er verken søkt om eller gitt dispensasjon i disse tilfellene.

Det fremstår som nevnt som gjennomgående at alle rammetillatelsene er gitt med samme henvisning til uttalelser fra fagetatene i fellesmøter med søker. Saksbehandlingen bærer preg av at etaten nærmest har behandlet alle søknadene under ett og i stor grad med felles begrunnelser uavhengig av ulike plangrunnlag, strøkets karakter og hensynet til beboerne. Når det gjelder begrunnelsen i rammetillatelsene er en rekke avsnitt i vedtakene likelydende. Gjennomgående er begrunnelsene svært knappe, og alle relevante forhold er ikke blitt vurdert fullt ut. Mangelfulle begrunnelser kan i seg selv utgjøre et ugyldighetsgrunnlag.

Det vises her spesielt til rammetillatelsen til reklametårnet i krysset Bygdøy Allé/Gimleveien hvor utdrag av begrunnelsen fra side 3 i vedtaket hitsettes:

"Reklame skal hovedsakelig vendes bort fra trafikken slik at dørfeltet vendes mot kjøreretningen. Reklame bør vendes bort fra boliger og bør heller ikke plasseres ved skoler eller kirker. I områder med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi anbefales det ikke reklame.

Tårn nr 1180 står mot fortauskanten i krysset mellom Gimleveien og Bygdøy allé foran en verneverdig bygning. De fleste omkringliggende områdene er regulert til bolig. Mot sør i Bygdøy allé gate ligger Frogner kirke.

Ved møte den 24.05.2004 konkluderte de kommunale etatene etter en helhetlig vurdering at tiltaket kunne godkjennes."

Som det fremgår av det ovenstående trekker kommunen frem at reklame ikke bør plasseres ved kirker, og ikke anbefales plassert i områder med høy kulturell verdi, samt at reklame bør vende bort fra boliger. Likevel er begrunnelsen for at reklametårnet plassert like ved Frogner

HAAVIND VISLIE

kirke, "foran en verneverdig bygning" og på et sted hvor "de fleste omkringliggende områdene er regulert til bolig" fullstendig fraværende.

Som nevnt over er forholdet til omkringliggende boligbebyggelse svakt drøftet. Av Oslo kommunes reklamevedtektene fremgår at det er et sentralt spørsmål om reklamen ønskes plassert i et "boligstrøk", og det må derfor kreves at dette forholdet vurderes på tilfredsstillende vis.

Rammetillatelser gitt uten fyllestgjørende begrunnelse (jfr fvl §§ 24 og 25) innebærer at vedtakene lider av saksbehandlingsfeil som bør tilsi ugyldighet, jfr prinsippet i fvl § 41. Videre bør nevnes at en mangelfullbegrunnelse vil kunne indikere en svikt ved selve avgjørelsen, jfr Høyesterett avgjørelse inntatt i Rt. 1981 s. 745 (Isene).

4. Uriktig rettsanvendelse

I vedtaket om reklametårnet i Drammensveien 98 og reklametårnet i krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate synes det å være anvendt et vesentlighetskrav. Det vises til rammetillatelsen for reklametårnet i Drammensveien 98 hvor det fra vedtakets side 3 hitsettes:

*"Plan- og bygningsetaten konkluderer med at tiltaket ikke kan sies å være til vesentlig ulempe for omgivelsene og dermed i samsvar med kravene stilt i pbl § 74.2 estetisk utforming og § 107 med vedtekter for Oslo kommune til skilt og reklame.
(...)*

Plan- og bygningsetaten kan med dette ikke se at bevaringsinteressene som knytter seg til området blir vesentlig forringet og ei heller at tiltaket vil bli til vesentlig ulempe for naboene."

Likeledes er det i vedtaket for reklametårnet i Bygdøy Allé/Nobelsgate anvendt en vesentlighetsterskel som fremkommer på side 3:

*"Plan- og bygningsetaten finner derfor at reklameflater kan aksepteres på et nytt tårn uten at dette vil skade områdets karakter i vesentlig grad. På samme måte finner vi ikke at tiltaket vil bli til vesentlig sjenanse for naboene og at kravene i pbl § 74.2 jfr § 92 siste ledd vedrørende estetisk tilpasning og bevaringsinteresser samt Oslo kommunes vedtekter til skilt og reklame, jf pbl § 107 er ivaretatt.
(...)*

Plan- og bygningsetaten finner at reklameflater på nytt tårn ikke vil skade områdets karakter i vesentlig grad og at hensyn til naboer også er ivaretatt i tilstrekkelig grad."

Verken pbl § 107 eller reklamevedtektene gir uttrykk for at det først er når et tiltak er til "vesentlig" skade, sjenanse, forringelse el for at tiltaket ikke bør aksepteres.

Videre forbyr reklamevedtektene blant annet lysreklame og større reklamearrangementer i boligstrøk. Vedtektene oppstiller også begrensinger for større reklameinstallasjoner i

HAAVIND VISLIE

blandede sterk med næring/bolig. Angjeldende tre reklametårn er plassert i utpregede boligstrøk, og rammetillatelsene er således gitt i strid med reklamevedtektene.

De ovenfor siterte deler av kommunens vedtak viser etter vårt syn at vedtakene bygger på en uriktig rettsanvendelse. Uriktig rettsanvendelse medfører i seg selv at vedtakene er ugyldige.

5. Avslutning

Hvis Oslo kommune på eget tiltak vil igangsette omgjøring av vedtak om rammetillatelse/ igangsettingstillatelse for angjeldende reklametårn som følge av saksbehandlingsfeil og uriktig rettsanvendelse, bes om snarlig tilbakemelding.

Dersom slik tilbakemelding ikke gis innen 3 uker vil Skarpsno Vel og Oslo Byes Vel gå til rettslige skritt for å få fastslått ugyldighet for rammetillatelse og igangsettingstillatelse for reklametårnene i Drammensveien 98, krysset Bygdøy Allé/Nobelsgate og Bygdøy Allé/Gimleveien, jfr. tvisteloven § 5-2.

MED VENNLIG HILSEN

ADVOKATFIRMAET HAAVIND VISLIE AS



Stein Ness

Advokat

(s.ness@haavind.no)