

Miljøforeningen Akerselvas Venner  
Postboks 4492 Nydalen  
0403 Oslo

Spor Arkitekter AS  
Postboks 5173 Majorstua  
0302 Oslo

Deres ref 010629brav


20. august 2001

## FORHÅNDSUTTALELSE TIL REGULERINGSUTKAST FOR LILLOGATA 7 MFL

Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til utkast til reguleringsplan for Lillogata 7 og Sandakerveien 110C:

- **I søndre del av felt B** er et område på ca 500 m<sup>2</sup> som i kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark er regulert til friområde, foreslått regulert til boligområde i reguleringskissen på side 9. Dette partiet **må reguleres i tråd med kommunedelplanen** for å sikre en tilstrekkelig bredde på grøntdraget opp mot Lille O. Som en følge av dette må søndre byggelinje for den sørligste bygningen i felt B legges minst 10 m lenger nord.
- Vi er positive til den interne gangveien fra snuplassen mellom felt B og felt C ned til Akerselva, men anbefaler at **gangveien og en stripe på 5 m på hver side av den reguleres til friområde.**
- I kommunedelplanen vises det (s. 48) til det svært viktige naturområdet omkring de tre øyene i Akerselva som ligger rett vest for det planlagte boligområdet. I kommunedelplanens retningslinjer for plan- og byggesaksbehandlingen har en trukket konsekvensene av dette og foreslått at bebyggelsen trekkes lenger vekk fra elva enn i partiet nord for Kristoffer Aamots gate "for å gi parken et sterkere naturpreg". I dette området må bebyggelsen derfor trekkes betydelig lenger vekk fra Akerselva enn de 20–30 meterne som ellers er ment å være minimumsavstanden til elva. På reguleringskissen er byggelinjen ett sted kun 25 m fra elva. **Minsteavstand fra byggelinje til Akerselva bør i dette partiet være minimum 40 m.** I reguleringsbestemmelsene må det tas inn et siste punktum i § 3 annet ledd om at eventuelle avvik fra angitt byggegrense, ikke må medføre at avstanden til Akerselva noe sted blir mindre enn 40 m.
- I kommunedelplanens retningslinjer for plan- og byggesaksbehandlingen i dette området er gesimshøyden mot elva "satt til 3 etasjer som en hovedregel". Etter vår mening vil området kunne tåle en gesimshøyde på 4–5 etasjer dersom bygningene ikke legges nærmere elva enn 40 m. **9 etasjer (kjelleretasje + sju etasjer + tilbaketrunket åttende etasje) kun 25 m fra Akerselva er helt uakseptabelt** (jf. fasadeoppriss s. 11). Med den gesimshøyden som er angitt på reguleringskissen, vil bygningen 25 m fra elva få en gesims som ligger hele 26–27 m høyere enn vannspeilet i Akerselva. **Gesimshøyden for felt C må reduseres fra kote 108 til kote 97.** Også i felt B må gesimshøyden reduseres – og mest i feltets søndre del. De reduserte høydene må fremgå av reguleringskartet.

Miljøforeningen Akerselvas Venner



Are Eriksen