Debatt og kommentar

Et særtrekk ved Oslo er for tiden de mange lokale beboerforeninger som kjemper for å bevare kvaliteter i strøket sitt i form av friarealer eller bygningsmiljø.

Utbyggingsplanene for Ola Narr og Langaardløkken («Youngs have») på Briskeby ble skrinlagt på grunn av iherdige protester.

På Skøyen og Holmenkollen sloss beboerne mot gigant-planer. På Gimle og på Malerhaugen er det også aksjoner. Listen er lang.

Det er et enormt arbeid som nedlegges i hver enkelt sak i forsøk på å få gjennomslag hos byplanmyndigheter og politikere. Ikke minst er media-oppmerksomhet viktig.

To av sakene som avgjøres i høst, og som har stor prinsipiell betydning, er Nedre Foss på Grünerløkka og Østensjøvannet.

Eksemplet Nedre Foss:

Akerselva miljøpark – visjon og virkelighet

AKERSELVA MILJØPARK

Er Akerselva miljøpark en bløff? Nedre Foss-saken vil gi svaret. Beboerne vil ha park. Byrådet vil ha kontorkompleks. Miljøverministeren har hittil gjort lite for å hindre at hennes hjertesak blir omdøpt til Akerselva kontorpark. Men departementet har fortsatt sjansen til å vise at det mener alvor med Akerselvaprosjektet.

Are Eriksen er født 1953. Er cand. mag. med fagkretsen matematikk, statistikk, sosiologi, historie, samfunnspolitikk og samtidshistorie. Han arbeider som førstepostbetjent, faglitterær forfatter og oversetter. Er forlagssjef i Profil Forlag og redaktør for tidsskriftet Profil. Styremedlem i Grünerløkka beboergruppe for Akerselva Miljøpark.

AV ARE ERIKSEN

I 1987 startet miljøverndepartementet og Oslo kommune prosjektet Akerselva Miljøpark. Tanken var å ta vare på kulturminner knyttet til Akerselva, videreføre industri- og arbeiderkulturen i form av levende håndverks- og småindustrimiljøer, rense elva og åpne den for beboere og andre ved å opparbeide et sammenhengende grønt belte med turvei og frodige parker fra os til os.

I høst vedtas kommunedelplanen for Akerselva, og ved årsskiftet avvikles prosjektet Akerselva Miljøpark. Selv om resultatet av arbeidet i mange tilfeller først vil vise seg godt ut på 90-tallet, er tiden inne til å gjøre opp foreløpig status. Svarer resultatet til vyene? Eller bør miljøparken omdøpes til Akerselva Kontorpark? Og kunne det i så fall ha gått annerledes?

Da arbeidet med miljøparken startet, forelå det planer for 500.000 m2 nybygg langs Akerselva. I enkelte tilfeller var bygge-

Nye medlemmer 1989

Følgende firmaer og organisasjoner har tegnet medlemskap i Oslo Byes Vel 1989:

A/S BACKE

Kjelsåsveien 160
Postboks 25 Kjelsås
0411 Oslo 4
Telefon (02) 18 48 01

AF OSLO ENTREPRENØR AS

Alfaset 3. Industrivei 6
Postboks 139 Alnabru
0614 OSLO 6

Tlf.: 02-30 10 86
Fax: 02-32 79 32

HÅNDVERKSBYGG A.S

Tømrermester og Entreprenørforretning
Cecilie Thoresens vei 9
Postboks 94 - Lambertseter

1101 Oslo 1

NYBYGG - TILBYGG
REHABILITERING

SOLBERG & CO A/S

malermester mln

Vi setter farge på byen!

Informasjon om medlemskap for firmaer og organisasjoner bak i bladet.

Flere medlemmer gir større styrke. Bli medlem og abonnent!

tillatelse allerede gitt, i en rekke andre var det søkt om byggetillatelse under henvisning til stadfestede reguleringsplaner for områdene, og endelig var forslag til nye reguleringsplaner bebudet eller under behandling. Den styringsgruppe (med representanter fra kommunen og miljøverndepartementet) som var satt til å koordinere arbeidet med miljøparken, startet altså ikke med blanke ark. Sterke krefter hadde allerede tegnet dem ut. Men kanskje mange av tegningene både burde og kunne ha gått rett i søpla. Og ikke minst kunne en ha vært langt flinkere med viskelæret.

En utbyggingssak på Grünerløkka er særdeles velegnet til å illustrere dette. Her har et kraftig engasjement fra bydelsutvalgets og ikke minst beboernes side blottlagt hvordan såvel Oslo kommune som miljøverndepartementet nærmest av bekvemmelighetsårsaker har latt hensynet til utbygger telle mer enn hensynet til miljøparken og nærmiljøet. Det dreier seg om Nora Eiendoms storstilte utbyggingsplaner på Nedre Foss, på Akerselvas østbredd mellom Nordre gate og Grüners gate.

Ved å godta bevaring av hovedbygningen Nedre Foss, lyktes Nora i å få omregulert den søndre delen av området slik at de i 1986 kunne søke om byggetillatelse for 14.300 m2 kontorlokaler på denne delen av eiendommen. Den nordre og minste delen ble deretter forsøkt regulert til hotellformål for å oppnå høyest mulig utnyttelsesgrad. Ved å legge selve hotellværelsene i den gamle kornsiloen håpet Nora å få gjennomslag for et hotellkompleks på ialt 11-12.000 m2.

Med etableringen av Akerselva Miljøpark øynet imidlertid beboerne på Grünerløkka en mulighet for å stoppe Noras utbyggingsplaner og engasjerte seg høsten 1987 i et medvirkningsprosjekt igangsatt innenfor miljøparkens arbeid. Et medvirkningsopplegg som raskt avslørte seg som en medvirkningsbløff, idet de store og betydningsfulle utbyggingssakene systematisk ble forsøkt holdt utenfor prosjektet. Ja, ikke nok med det. Da beboerne likevel valgte å prioritere arbeidet med Nedre Foss saken og fikk gehør hos prosjektleder NIBR (Norsk Institutt for By- og Regionsforskning) for dette, ble de forledet til å bruke tid og krefter på helt foreldete problemstillinger. Styringsgruppa for miljøparken hadde nemlig helt unnlatt å informere NIBR om at reguleringssaken for lengst hadde tatt en helt ny vending.

I likhet med beboerne hadde styringsgruppa innsett at Noras planer var helt uforenlige med miljøparktanken. Men mens beboerne hadde bedt Oslo kommune inngå en makeskifteavtale med Nora Eiendom som innebar en flytting av Noras prosjekt vekk fra Nedre Foss områ-

det, nøyde styringsgruppa seg med å foreslå et makeskifte innenfor grensene for miljøparken i selve Nedre Foss-området. I stedet for 14.300 m2 kontorer på den søndre delen av Noras tomt, ville en la Nora få bygge 16.900 m2 kontorer på en tilstøtende kommunal tomt, på Grünerløkkas eneste ballbane for uorganisert aktivitet for barn og ungdom. Og ikke nok med det. Hotellplanene på 11.-12.000 m2 ble også bifalt. Noras hotellprosjekt ble tydeligvis ansett for å være midt i blinken for miljøparken. Byrådet syntes åpenbart også at Nora Eiendom burde få bygge 28-29.000 m2 istedet for 14.300 m2. De anbefalte nemlig forslaget fra styringsgruppa. Var behovet så stort for å blidgjøre utbygger?

Først da forslaget også var tiltrådt av byutviklingskomiteen, fikk beboerne nyss om saken. At byrådet til og med tok sikte på å utarbeide en utbyggingsavtale mellom kommunen og Nora parallelt med en forsert reguleringssaksbehandling, bidro ikke akkurat til å dempe forbitrelsen blant befolkningen på Grünerløkka. På kort tid ble det samlet 5.000 underskrifter til støtte for følgende krav:

– Ingen kontorblokker på Grünerløkkas eneste idrettsplass.

– Hele området omreguleres til friareale/park.

Bydelsutvalg 5 – Grünerløkka/Sofienberg støttet beboernes krav og slo enstemmig fast at hele Nedre Foss-området «må reguleres til friområde», og «at Grünerhagen, ballbanen mellom Fossveien og Akerselva, samt øvrige friområder langs elva, ikke kan aksepteres som erstatningstomter for eventuell byggevirksomhet i regi av Nora Eiendom A/S eller andre interessenter».

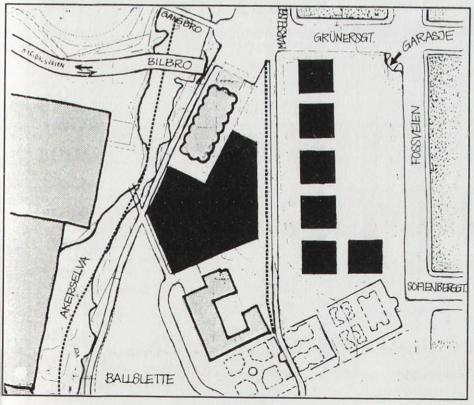
Planene møtte med andre ord massiv motstand. Forståelig nok.

Ballbanen har uvurderlig betydning for oppvekstmiljøet på løkka. Den er helt skjermet for trafikk, ligger midt i bomiljøet og gjør foreldrenes tilsyn med barna enkel. Ungene leker trygt. Kontorisering og hotelldrift vil åpenbart få klart negative følger for Grünerløkka som boområde. Allerede i dag er gatenettet sterkt trafikkbelastet. Realiseres utbyggingsplanene, blir resultatet ytterligere trafikk-kork, flere trafikkulykker, økte støy- og forurensningsproblemer, forhold som klart vil forringe bomiljøet.

Hvordan en slik gigantutbygging kan innpasses i planene for Akerselva Miljøpark, er en gåte for befolkningen på løkka. Nedbygging av grøntarealer og ny bilbro over Akerselvas nederste fossefall bidrar ikke akkurat til å utvikle elva og arealene langs den som rekreasjonsområder. Og hva med kultur- og industrihistorien knyttet til dette unike området. Bør ikke den heller fram i lyset? Her sloss Kong Sverre med baglerne. Her drev munkene på Hovedøya møllevirksomhet allerede på 1200-

FOTO: LARS MANNSÅKER

I dette området mellom Grüners gate og Nordre gate vil utbyggeren bygge kontorpark, boligblokker og hotell. Beboerne vil ha miljøpark og arbeidslivsmuseum i Nedre Foss gård.



BYGGFAGFOLK OG DESIGNERE

Nå har du sjansen til å bli en del av et spennende byggfaglig miljø i vårt praktfulle nye hus på Majorstuen.

Vi søker anerkjente firmaer innenfor byggfaget. Gjenstående utleieareal er ca. 250 m2. I tillegg til den synergieffekt vi ser av et slikt miljø, legger vi opp til mulighet for rasjonell samdrift når det gjelder administrative funksjoner.

Kom gjerne innom og bli bedre kjent med mulighetene i miljøet.
Kontaktperson: Svein K. Halleråker.

Nils Torp a.s
Arkitekter MNAL
Industrigt. 59,
0357 Oslo 3

Telefon: (02) 60 18 40 Telefax: (02) 60 94 30

Tjersland & Co a/s

VVS-VAREHUS

Detailutsalg og agenturer

Skippergt. 22 - 0154 Oslo 1

Telefon (02) 41 91 20

Telefax (02) 42 59 69

Telex 78765

Næringslivets stykkgodstransportør

Over 1000 medarbeidere ved 40 avdelinger sikrer regelmessige og hurtige transporter til over 4000 steder i Norge, dessuten hele Norden, Kontinentet, England, Canada, USA og Det Fjerne Østen.

TOLLPOST-GLOBE

Utland og innland! Enklere med bare én.

Hovedkontor **OSLO:** 02–195030
Salgsavdelinger:

BERGEN Tlf. 05–325600	**DRAMMEN** Tlf. 03–835532	**HAMAR** Tlf. 065–21680	**KRISTIANSAND** Tlf. 042–23066	**SKIEN** Tlf. 03–501300	**TROMSØ** Tlf. 083–55511	**TØNSBERG** Tlf. 033–33011
BODØ Tlf. 081–81514	**FREDRIKSTAD** Tlf. 032–11240	**HARSTAD** Tlf. 082–70555	**OSLO** Tlf. 02–195030	**STAVANGER** Tlf. 04–530535	**TRONDHEIM** Tlf. 07–525114	**ÅNDALSNES** Tlf. 072–21211

tallet. Her lå Kongens Mølle. Her lå «et av de mest formfulde haveanlæg i omegnen av det gamle Christiania». Her ligger fortsatt hovedbygningen Nedre Foss som kunne bli et praktfullt lokale for et bydels- og elvemuseum. Her har man en enestående mulighet til å sikre et stort parkområde i umiddelbar nærhet av bykjernen, som samtidig ligger til Akerselva. Og så kjenner ikke kommunepolitikerne sin besøkelsestid ...

I håp om å møte større forståelse på riksplan, ba beboerne om et møte med miljøverndepartementet. Sissel Rønbeck som startet friskt ut med tanken om en Akerselva Nasjonalpark, ga nemlig fortsatt uttrykk for at Akerselva var hennes hjertesak, selv etter at ambisjonsnivået var blitt dempet til det mer uforpliktende Akerselva Miljøpark.

Beboerne oppfordret departementet til å utarbeide en statlig reguleringsplan for Nedre Foss dersom Oslo kommune ikke sørget for å flytte Noras prosjekt vekk fra området. Også Oslo Arbeiderparti som tidligere hadde tiltrådt byrådets innstilling i byutviklingskomiteen, ba nå miljøverndepartementet gripe inn. Departementet kontaktet Oslo kommune, men makeskifteforhandlingene mellom kommunen og Nora strandet allerede sommeren 1988 da ingen av partene viste reell vilje til å komme fram til noen avtale.

I oktober 1988 besluttet så miljøverndepartementet – «på bakgrunn av de sterke nasjonale verneinteresser som knytter seg til Nedre Foss området» – å utarbeide en statlig reguleringsplan for området avgrenset av Akerselva, Grüners gate, Fossveien og Nordre gate. Kun en gang tidligere hadde departementet tydd til et slikt kraftig virkemiddel: på Røros. En måtte derfor forvente at miljøverndepartementet ville gjøre en ekstraordinær innsats for å sikre denne delen av Akerselva for miljøparkformål.

Forskrekkelsen var følgelig stor da Grünerløkkas befolkning i februar i år fikk vite hvilke premisser departementet ville legge til grunn for arbeidet med den statlige reguleringsplanen:

– Området mellom Nedre Foss gård og kornsiloen bebygges

– Store deler av ballplassen bebygges

– Byggevolumet reduseres ikke i forhold til Noras opprinnelige planer

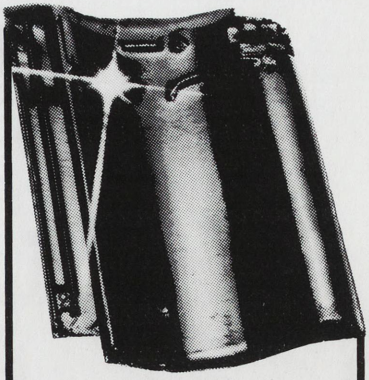
– Siloen kan utnyttes og endog komme i tillegg til det øvrige byggevolum

– Adkomst sikres ved ny bilbro over Akerselva ved Kuba.

Altså forutsetninger som ville gi praktisk talt samme utbygging i området som beboerne protesterte så kraftig mot gjennom 5.000 underskrifter.

Ikke rart at beboerne følte seg dolket i ryggen av miljøverndepartementet. Ja, en kunne faktisk spørre hvorfor departementet i det hele tatt hadde grepet inn med en statlig reguleringsplan.

Premissene nedfelte seg



JEKA
Laumans
Glasert taktegl

Gjennom årtier er det lagt tusener av tak over hele Norge med glasert og uglasert taktegl fra JEKA og LAUMANS – de tradisjonsrike verk i Tegelen i Holland. I vårt skiftende klima vil bare taktegl av ypperste kvalitet holde i lengden. For å få et tak til glede for deg og kommende generasjoner – insistér på ekte hollandsk taktegl!
La deg ikke friste av noe som «ser ut som».

EKTE TAKTEGL FRA TEGELEN – med tanke på fremtiden.

✂----------

Til **CARL F. HEMSEN** a.s
Postboks 1488, Vika
OSLO 1

Send meg brosjyre og oppgi nærmeste forhandler av Jeka og Laumans.

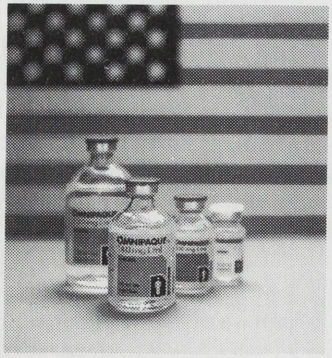
Navn .....

Adresse .....

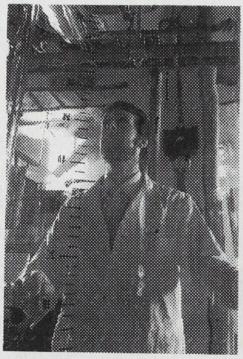
.....

NYCOMED AS, som er en del av Hafslund-konsernet, er en forsknings-intensiv farmasøytisk industribedrift. Virksomheten omfatter utvikling, produksjon og markedsføring av avanserte produkter primært for diagnose og terapi innenfor den medisinske sektor.
Nycomedgruppen har tilsammen 900 ansatte, herav 100 i utlandet.
80% av gruppens driftsinntekter kommer fra utlandet.

NYCOMED



Innen feltet røntgenkontrast-midler er NYCOMED en av de ledende i verden. Produktene anvendes idag i nær 100 land.



NYCOMED er en høyteknologibedrift med meget sterk forsk-ningsaktivitet. Over 21% av de ansatte arbeider med forsk-ning og utvikling av nye produkter. Dette har resultert i flere avanserte produkter som eksporteres over hele verden.

Bedriftens engasjement innen feltene legemidler, diagnostika og medisinsk-teknisk utstyr omfatter et bredt produktspekter som markedsføres i en rekke land. På det norske markedet er NYCOMED idag den største leverandør av legemidler.

NYCOMED

Et selskap i HAFSLUND NYCOMED AS

Postboks 4220 Torshov - 0401 Oslo 4

i et reguleringsplanforslag hvor Nora skulle få bygge sine 15.000 m2, halvparten i form av kontorer og halvparten boliger. Seks boligklosser på 6 etasjer hver skulle plasseres på ballbanen, kontorbygningen på 8-10 etasjer skulle presses inn mellom hovedbygningen Nedre Foss og kornsiloen. Og fortsatt ville Nora ha mulighet for ytterligere 8.000 m2 i selve siloen. Med andre ord et nytt knefall for utbyggingsinteressene.

Beboerne og bydelsutvalget insisterte på at departementet var forpliktet til også å la utarbeide en alternativ reguleringsplan hvor hele området ble regulert til friområde. Hvis departementet ikke selv ville gjøre dette, måtte det sørge for å gi beboerne økonomisk mulighet til å fremme en privat reguleringsplan. Først da ville saken «kunne få en demokratisk behandling i tråd med intensjonene bak Plan- og bygningsloven», het det i et brev fra bydelsutvalget til departementet. Kravet om en alternativ reguleringsplan ble reist i stortinget nå i mai, men avvist med en arrogant departemental mine.

Opp som en løve og ned som en skinnfell. Det er vanskelig å beskrive miljøverndepartementets håndtering av Nedre Foss-saken annerledes. De «sterke nasjonale verneinteressene» falt pladask til jorden straks Nora begynte å rasle med sabelen. Noras varslede erstatningskrav på 168 millioner ble uten videre tatt for god fisk av departementet. Da var det gått mer enn ett år siden beboerne oppfordret departementet til å utarbeide en juridisk betenkning vedrørende erstatningsproblematikken.

For det er penger det hele tiden har dreid seg om for politikerne. Miljøvern og miljøpark er vel og bra, vel og merke så lenge det ikke koster noe, er omkvedet der i gården. Derfor har verken kommunen eller departementet «kunnet fremskaffe noen alternativ tomt for utbygger. Ja, for å være helt sikre på ikke å måtte betale fem øre til Nora, har de tvert imot hele tiden ønsket å gi Nora mer enn de har krav på, og ikke våget å prøve erstatningsproblematikken rettslig. Noe som vitner om manglende kjennskap til styrken i Plan- og bygningsloven.

For å få dokumentert hvor svakt Nora står, henvendte derfor beboerne seg til professor dr.juris Carl August Fleischer. De ønsket en uhildet juridisk betenkning om erstatningsproblematikken. Og Fleischers konklusjon var klar: Departementet har allerede brukt like mye penger på å prosjektere Noras gigantiske utbyggingsplaner, som det Nora vil kunne oppnå i erstatning dersom det ikke blir noen utbygging i området. Snakker om departemental flause.

Ved å rygge tilbake for en rettslig holmgang med Nora, ved å unnlate å prøve ut styrken i plan- og bygningsloven i Nedre Foss-saken, har kommunen og staten virkelig gjort sitt for å virkeliggjøre Akerselva Kontorpark. Med en tidlig prøving av erstatningsproblematikken kunne kommunedelplanen for Akerselva ha blitt seende ganske annerledes ut. I stedet får utbyggingsinteressene langs elva en gave på 4-5 milliarder kroner på bekostning av miljøinteressene. Men det er kanskje det vi har et miljøverndepartement for?

For Nedre Foss er likevel ikke alt håp ute. I slutten av mai arrangerte nemlig beboerne på Grünerløkka miljødager på ballbanen med godt og vel 3.000 mennesker til stede. Politikergrillingen var et av høydepunktene. All den publisitet en klarte å skape rundt dette arrangementet, fikk omsider miljøverndepartementet på andre tanker. Nå skal departementet plutselig bruke en halv million kroner på en opprustning av ballbanen i stedet for en nedbygging av den. Og reguleringsforslaget har gått i papirkurven. Et nytt forslag med en mer beskjeden utbygging i området er under utarbeidelse. Og tro det eller ei: departementet har også akseptert å utarbeide et forslag i tråd med beboernes og bydelsutvalgets ønske. Begge legges ut til høring nå i oktober. For nærmiljøet og miljøparken er bare det siste forslaget akseptabelt. Måtte også miljøverndepartementet innse det! ■