

Miljøforeningen Akerselvas Venner
Postboks 4492 Torshov
0403 Oslo

A38 arkitekter as
Sarbuvollveien 38
1363 Høvik

Deres ref: 10660/RR-MLN

17. november 2000

GNR 208 BNR 287 HAUSMANNNS GATE 16 I OSLO – FORHÅNDSUTTALELSE

Det vises til forhåndsvarsling datert 18. oktober 2000 (vedlagt reguleringskart og tegninger datert 23. oktober 2000) til Oslo Elveforum vedrørende omregulering av gnr 208 bnr 287 Hausmanns gate 16 i Oslo fra offentlig bygning (trafostasjon) til byggeområde for boliger, kontor, forretning, undervisning og bevertning. Varselet er av Oslo Elveforum videresendt Miljøforeningen Akerselvas Venner for merknader.

Hausmanns gate 16 er i kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. I retningslinjene for plan- og byggesaksbehandling heter det at

eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold skal beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftskulturen med håndverks- og verkstedbedrifter bør bevares.

Miljøforeningen Akerselvas Venner er i utgangspunktet positiv til transformering av deler av den gamle industribebyggelsen langs Akerselva til boligformål, og er også positiv til innslag av boliger i området avgrenset av Hausmanns gate, Brenneriveien, Grünerbrua, Akerselva og Jakob kirke. Etter vårt syn bør imidlertid det alt vesentlige av disse boligene legges andre steder enn til Hausmanns gate 16, hvor bygningen mot Akerselva og bygningen mot dagens barnehage bør utnyttes til kulturformål, mens størstedelen av bebyggelsen mot Elvebakken skole bør romme små verkstedbedrifter og kulturellt næringsvirksomhet.

Miljøforeningen Akerselvas Venner går følgelig imot at over $\frac{3}{4}$ av arealet i Hausmanns gate 16 tas i bruk for boligformål. Boligandelen bør ikke overstige $\frac{1}{4}$ av samlet bruksareal. Da bydelen allerede har altfor mange 1- og 2-roms leiligheter, forutsetter vi at flertallet av boenhetene blir 3-roms eller større.

Gitt at Oslo kommune likevel skulle akseptere 9 400 m² boligareal i Hausmanns gate 16, har vi følgende kommentarer til reguleringskart, reguleringsbestemmelser og tegninger:

1. Det forutsettes at all parkering anordnes på kjellerplan under terreng.
2. Det forutsettes at vanlige parkeringsnormer følges. Reguleringsbestemmelsenes 25 plasser er altfor lite til å dekke behovet med et samlet BRA på 12 400 m², hvorav 9 400 m² bolig.
3. Dersom det anordnes parkering i kjeller under bygningen mot Akerselva (jf § 6), forutsettes det at nedkjørselen ikke legges fra dagens turvei langs Akerselva nederst i Østre Elvebakke, men fra midterste atkomst angitt på reguleringskartet, subsidiært fra smuget inn fra Østre Elvebakke sørvest for bygningen mot Akerselva. Dette må klart

fremgå av § 7 i reguleringsbestemmelsene og av reguleringskartet. Nedkjørsel til garasjeanlegg er for øvrig ikke inntegnet på fasadeoppriss.

4. Reguleringsområdet må beskjæres i nord slik at arealet nord for bygningen mot Akerselva ikke omfattes av reguleringsforslaget. Heller ikke gangatkomst til bygningsmassen bør legges herfra, da det ville privatisere arealet i tilknytning til turveien langs Akerselva og brua over til Nedre gate. Jf også stigningsforholdene. Gangatkomst fra Østre Elvebakke til bygningen ut mot Akerselva bør i stedet legges til dagens metallport mot nordøst nederst i Østre Elvebakke eller til smuget mellom bygningen mot Akerselva og neste bygning.
5. I oversendelsesbrevet heter det at det er foreslått et to etasjes glassbygg mellom eksisterende bygninger mot Østre Elvebakke. Tilsendt fasadeoppriss mot Østre Elvebakke indikerer at det er snakk om ett glassbygg, plassert mellom de to bygningene ut mot Hausmanns gate. Basert på dette fasadeopprisset alene, vil vi gå imot glassbygningen.
6. Vi er i utgangspunktet ikke avvisende til foreslått påbygg i én etasje på sørvestre del av bygningen nærmest Akerselva, men vil først kunne ta endelig stilling til dette når materialvalg og arkitektonisk utforming er nærmere fastlagt. Jf her også manglende samsvar mellom høyder på reguleringskartet og høyder på fasadeoppriss mot Østre Elvebakke og Jakob kirke. Vi antar at A38 her har ment at deler av arealet med angitt maksimal byggehøyde C+27,1 skal ha maksimal byggehøyde C+25,68, og at det aller meste av arealet med maksimal byggehøyde C+25,68 skal ha maksimal byggehøyde på om lag C+23,2, dvs lavere enn de fire halv sylindrene og tårnet mot nordvest (C+24,1). Byggehøydene på reguleringskartet forutsettes justert.
7. Vi legger til grunn at det kun er aktuelt med takterrasse på bygningen mot Akerselva og forutsetter at rekkverket på denne takterrassen ikke overstiger kote C+24,1. Bestemmelsen i § 4 bør endres i tråd med dette.
8. For å unngå å svekke dagens arkitektoniske formspråk må det ikke bygges balkonger i første, andre og fjerde etasje mot Akerselva (og selvsagt heller ikke femte etasje). Takterrasse vil derimot kunne anlegges i tredje etasje på C+13,7. For ikke å privatisere fasaden mot turveien langs Akerselva, bør det heller ikke anlegges franske balkonger i første og andre etasje mot elva. (Reguleringskartet opererer for øvrig her med kun én etasje.) Det bør derfor vurderes om ikke første, andre og fjerde etasje i stedet bør få samme type vinduer som femte etasje. For tårnet lengst nord gjelder det samme også tredje etasje. Også tårnets fasade mot brua og elva i nordvest bør kun ha vanlige vinduer.
9. Tårnets fasade mot sørøst bør ha vanlige vinduer i fjerde og femte etasje. Det samme gjelder for første og annen etasje under C+13,7 mot Jakob kirke i sørøst. Hvorvidt det kan anlegges franske balkonger i annen til fjerde etasje mot sørøst i de øvrige deler av bygningen som er tiltenkt én ekstra etasje, må vurderes nærmere. Det er helt avgjørende med et vellykket fasadeuttrykk mot Jakob kirke.

Vi ville sette pris på å få tilsendt utomhusplan og reviderte fasadeoppriss for bygningen ut mot Akerselva for kommentarer før reguleringsforslag innsendes.

Vennlig hilsen
Miljøforeningen Akerselvas Venner



Are Eriksen

Kopi Bydel 5 Grünerløkka-Sofienberg
Oslo Elveforum