

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 Oslo

Deres ref.: 201805060
Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 20. august 2018

PLANFORSLAGET FOR SANDAKERVEIEN 52 BØR KVALITETSSIKRES, ENDRES OG LEGGES UT TIL OFFENTLIG ETTERSYN FØR POLITISK BEHANDLING

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader i forbindelse med at forslag til detaljregulering for Sandakerveien 52 ble oversendt til politisk behandling 29. juni 2018.

- Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn sommeren 2016 er så store at det i praksis fremstår som et helt nytt planforslag. Byrådsavdeling for byutvikling bør derfor returnere planforslaget til PBE og be om at det legges ut til nytt offentlig ettersyn.
- Planforslaget med plankart og planbestemmelser bør kvalitetssikres før utleggelse til offentlig ettersyn, subsidiært før byrådet oversender plansaken til bystyret dersom en skulle velge å ikke returnere planforslaget til PBE med henblikk på nytt offentlig ettersyn.
- Før eventuell oversendelse til bystyret bør maksimal byggehøyde for bygg A reduseres fra kote 98,4 til kote 94,0 eller lavere og maksimalt bruksareal for ny bebyggelse (bygg A) reduseres fra 3700 m² til 3200 m² eller mindre.
- Før en tar endelig stilling til maksimal byggehøyde og maksimalt bruksareal for bygg A, bør det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser skyggevirkningen av forskjellige byggehøyder for ny bebyggelse i Sandakerveien 52 for hele eiendommen Treschows gate 16. Jf. at bystyret 28. februar 2018 regulerte Treschows gate 16 til skoleformål.
- Istandsetting av den historiske gangforbindelsen fra Blystadvillaen ned til Akerselva, som er lagt inn på forslagsstillers illustrasjonsplan, bør sikres i reguleringsbestemmelsene. Det bør også sikres i bestemmelsene at gangforbindelsen er offentlig tilgjengelig på hele strekningen fra Sandakerveien ned til friområdet langs Akerselva.
- Det bør tas inn to nye rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser:
1.3.2 Før igangsettingstillatelse: «Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse langs Akerselva fra Sandakerveien 50 i sør fram til gårdsrom mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22 i nord være sikret opparbeidet.»
1.3.3 Før midlertidig brukstillatelse: «Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse fra Sandakerveien, gjennom planområdet og ned til planområdets grense mot Akerselva være ferdig opparbeidet.»

Merknadene utdypes nedenunder.

Så radikale endringer i et planforslag som dette, krever nytt offentlig ettersyn

Endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn sommeren 2016 er så store at det etter Oslo Elveforums og Miljøforeningen Akerselvas Venners syn bør legges ut til nytt offentlig ettersyn. Jf. opplistingen av endringer etter offentlig ettersyn på s. 5 i planforslaget. Denne listen over endringer etter offentlig ettersyn er på langt nær komplett.

Bydelsutvalget i Bydel Sagene ba da også i vedtak av 8. juni 2017 om «offentlig ettersyn for å sikre forsvarlig medvirkning», og vedtok også følgende:

Bydelsutvalget ber om at byrådet gjennomgår praksisen for denne typer saker og skjerper kravet til offentlig ettersyn der planforslaget er vesentlig endret fra opprinnelig planforslag, for å sikre god lokal medvirkning i behandlingen av plansaker.

Vi understreket viktigheten av dette i brev av 27. desember 2017 til PBE etter at vi tilfeldigvis oppdaget at planforslaget hadde vært på begrenset høring i mai–juni 2017 og november 2017, uten at vi ble varslet i noen av tilfellene. Brevet vårt vedlegges.

Når et planforslag radikalt endres, vil selvsagt merknadene kunne bli helt andre, noe som tilsier ny offentlig høring. Det er ikke tilstrekkelig, slik PBE gjør, å vise til at innspill ved offentlig ettersyn og de to begrensede høringene «har hatt en betydning for det endelige reguleringsplanforslaget», og at «planforslaget er redusert i omfang og konsekvensene mindre for omgivelsene» (s. 66–67 og 80). Det burde her være tilstrekkelig å vise til at bygg A har fått et større fotavtrykk etter offentlig ettersyn. Maksimal gesimshøyde for bygg A er til og med økt etter andre gangs begrenset høring, til tross for en rekke innvendinger mot foreslått byggehøyde både ved offentlig ettersyn og begrenset høring.

I dette tilfellet har de fleste endringene etter offentlig ettersyn ført til forbedringer i planforslaget (viktige unntak er økt byggehøyde og at byggegrensen for bygg A nå er lagt nærmere hageanlegget og Blystadvillaen), men dette endrer ikke det prinsipielle ved saken.

I vårt brev av 27. desember 2017 kom vi med en rekke merknader til det sterkt omarbeidete planforslaget og påpekte også mangelfull kvalitetssikring av planforslaget. Vi påpekte samtidig det uheldige ved at PBE ved begrenset høring verken kommenterte forslagsstillers saksfremstilling eller kom med en foreløpig vurdering og anbefaling. PBEs kommentarer, vurderinger og anbefaling ble først innarbeidet i det nye planforslaget ved oversendelse til politisk behandling.

Endringer i kart og bestemmelser etter andre gangs begrenset høring

Også etter andre gangs begrenset høring er det skjedd store endringer i både reguleringskart og reguleringsbestemmelser:

Det er positivt at ny bebyggelse (bygg A), som ved andre gangs begrenset høring hadde en dybde (bredde) på hele 26 meter (dybden ved offentlig ettersyn var kun 15 meter), nå ikke får større dybde enn 20 meter, dvs. tilnærmet samme dybde som Blystadvillaen.

Det er positivt at byggegrensen er trukket tilbake fra Akerselva, slik at byggegrensen nå overalt ligger minst 20,5 meter fra vannkanten, slik vannkanten er definert i lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 2 og § 3d.

20-metersgrensen fra vannkant er imidlertid fortsatt ikke lagt inn i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) på illustrasjonene på s. 24, 26, 30, 85, 86, 89 og 92 i planforslaget. Det er grunnen til at det i planforslaget feilaktig opplyses at byggegrensen for ny bebyggelse er trukket minst 23 meter unna Akerselvas vannkant (s. 5, 40, 60, 61 og 92).

§ 1.1.2 i reguleringsbestemmelsene tillater at balkonger på bygg A kan utkrages «inntil 2,0 m utenfor byggegrensen», dvs. åpner for at balkonger kan legges 18,5 meter fra elveløpet, og det til tross for at PBE i plansaken har presisert følgende (PBE-sak 201401351, dok. 96, fil 1, s. 10):

Med bakgrunn i uttalelser og innsigelser ønsker PBE ikke lenger å fremme alternativ med bebyggelse i elverommet. Som et minimum bør bebyggelse, inkludert balkong og støttemur ligge 20 m fra elveløpet.

§ 1.1.2 bør endres slik at en sikrer at det ikke etableres balkonger innenfor den 20 meter brede byggefrie sonen langs Akerselva.

Det er positivt at det nå er lagt inn en hensynssone for bevaring av naturmiljø H560 på plankartet i skråningen ned mot Akerselva, at inngrep i hensynssone H560 ikke tillates i anleggsfasen (s. 92, 100 og 103), og at hensynssonen i all hovedsak er lagt inn tilnærmet slik vi anbefalte i vårt brev av 27. desember 2017, selv om vi helst hadde sett at den ble lagt 2 meter fra byggegrensen. Helt i sørvest er det dessverre ikke lagt inn noen hensynssone for bevaring av naturmiljø. Her planlegger utbygger nemlig å felle en rekke trær for å komme til med kran i anleggsperioden (s. 95).

I tegnforklaringen på plankartet er beskrivelsene av hensynssone H560 og H570 forvekslet. Dette må rettes opp. Det skal stå H560 Bevaring naturmiljø og H570 Bevaring kulturmiljø.

Det er videre positivt at reguleringsbestemmelsene er blitt radikalt omarbeidet og brakt mer i overensstemmelse med planbeskrivelsen, jf. at vi i nevnte brev påpekte at en rekke forhold som i henhold til planbeskrivelsens kapittel 2.4.1 og 2.4.2 skulle være sikret i plankart og bestemmelser, ikke var sikret i kart og bestemmelser.

Den nye planbeskrivelsen og de nye reguleringsbestemmelsene er imidlertid ikke blitt tilstrekkelig kvalitetssikret. Det er eksempelvis manglende samsvar mellom planbeskrivelse og bestemmelser på så sentrale punkter som bruksarealet for ny bebyggelse (bygg A) og samlet utnyttelse.

På s. 5 i planbeskrivelsen heter det at «ny bebyggelse over terreng er redusert fra 4700 m² BRA til 3200 m²» etter offentlig ettersyn, på s. 8 fremgår det også at BRA for ny bebyggelse er 3200 m², mens total utnyttelse oppgis å være 5260 m² BRA. På s. 24 tillates planområdet utbygd med 3700 m² BRA ny bebyggelse. På s. 25 heter det at samlet utnyttelse er «6260 m² BRA», på s. 83 «5260 m² BRA». § 1.1.1 i bestemmelsene lyder (s. 98): «Totalt bruksareal skal ikke overstige 5260 m² BRA. Samlet bruksareal for bygg A skal ikke overstige 3700 m².» Antakelig er det reguleringsbestemmelsen som er i samsvar med det forslagsstiller ønsker.

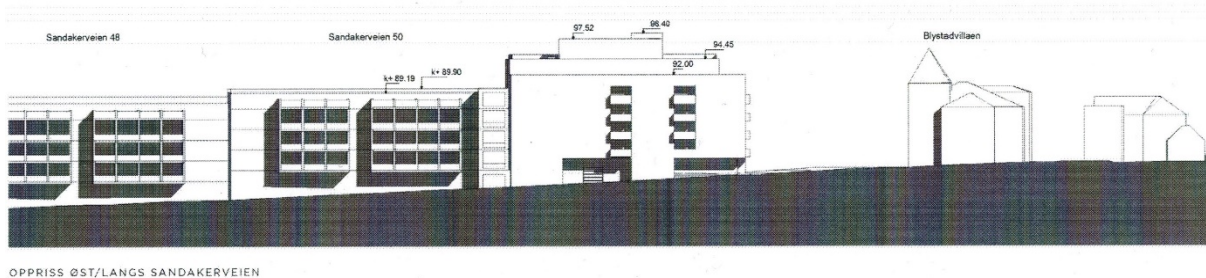
Maksimal byggehøyde og maksimalt bruksareal for bygg A bør reduseres

Ved andre gangs begrenset høring ble ny bebyggelse (bygg A) av forslagsstiller illustrert med et bygg opp til kote 96,83. Ved oversendelse til politisk behandling er ny bebyggelse (bygg A) illustrert med et bygg opp til kote 98,40, dvs. 1,57 meter høyere. Samtidig er maksimal byggehøyde på plankartet økt til kote 98,40.

I vårt brev av 27. desember 2017 viste vi til at «kotehøyden for byggene langs nordvestsiden av Sandakerveien trappes gradvis opp med 1,45 m eller en ½ etasje i takt med at veien stiger opp mot Blystadvillaen» (s. 8), at en tilsvarende opptrapping fra Sandakerveien 50 til Sandakerveien 52 vil gi en gesimshøyde for Sandakerveien 52 som er lavere enn kote 91, og at en maksimal gesimshøyde på kote 91,0 er mer enn tilstrekkelig til at bygg A kan få 5 boligetasjer (s. 9).

Vi viste samtidig til at foreslått maksimal byggehøyde ved begrenset høring for over 90 % av arealet innenfor byggegrensene for bygg A var «hele 8,4 m høyere enn gesimshøyden og ca. 7,2 m høyere enn mønehøyden for Sandakerveien 50», og konkluderte på følgende måte (s. 8): **Den foreslåtte bebyggelsen innordner seg ikke dominerende høyder i området.** For å gi plass for takoppbygg la vi inn kote 94,0 som maksimal byggehøyde for bygg A på vårt alternative plankart (s. 7).

Forslagsstillers reviderte oppriss ved oversendelse til politisk behandling, som vi gjengir under, viser med all tydelighet at foreslått bebyggelse ikke innordner seg de dominerende høydene i området. Takoppbygget for Sandakerveien 52 (kote 98,40) ligger hele 8,50 meter høyere enn mønehøyden for Sandakerveien 50 (kote 89,90).



Et bygg med 5 etasjer, selv uten noen (inntrukket) 6. etasje, gir med de nye byggegrensene ved oversendelse til politisk behandling, mulighet for å bygge 3200 m² BRA, dvs. noe mer enn reguleringen av 16. mars 1988 (S-2966) åpnet opp for. **Etter vårt syn bør bruksarealet for ny bebyggelse (bygg A) ikke overstige 3200 m².** Jf. s. 6 i vårt brev av 27. desember 2017.

Skyggevirkingen av planforslaget bør dokumenteres for Treschows gate 16

Før en tar endelig stilling til maksimalt bruksareal og maksimal byggehøyde for bygg A, bør det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser skyggevirkingen av forskjellige byggehøyder for ny bebyggelse i Sandakerveien 52 for hele eiendommen Treschows gate 16. Jf. at bystyret 28. februar 2018 regulerte Treschows gate 16 til skoleformål.

Vi bemerket dette i vårt brev til PBE av 27. desember 2017 (s. 10–11), men merknaden ble verken kommentert av forslagsstiller eller PBE (planforslaget, s. 79–80), ei heller fulgt opp.

Ved utarbeidelsen av diagrammene bør det innenfor byggegrensene for selve skolen legges til grunn at takflaten med oppholdsarealer for elevene havner på kote 77,0, mens den resterende delen av eiendommen (skolegård, friområde m.m.) blir liggende på dagens terrengnivå. Det bør utarbeides sol-/skyggediagrammer både uten ny bebyggelse i Sandakerveien 52 og med bebyggelse opp til henholdsvis kote 98,4, kote 94,0 og kote 91,2 langs hele byggegrensen for bygg A mot Akerselva, men med takoppbyggene trukket 1,2 meter inn fra byggegrensen (jf. § 1.1.3 i bestemmelsene).

Diagrammene bør utarbeides både for vårjevndøgn, 1. mai og sommervinter, og for kl. 08, 09, 10 og 11 på formiddagen (for vårjevndøgn kl. 07 i stedet for kl. 11) ettersom disse klokkeslettene er mest relevante for Treschows gate 16.

Det vises i denne forbindelse til at forslagsstiller kun har utarbeidet sol-/skyggediagrammer for ett klokkeslett før kl. 12 (kl. 09), at dette kun er gjort for 1. mai og 21. juni, og kun for forslagsstillerens illustrerte forslag til bebyggelse med kun mindre deler av bebyggelsen ut mot Akerselva opp til kote 98,40, og uten at skolegården og skolebygget med oppholdsarealer på taket (kun deler av Akerselva og friområdet) er tatt med i utsnittet som vises i soldagrammene (illustrasjonsvedlegget, s. 18–19 og planforslaget, s. 37–38).

Istandsetting av den historiske gangforbindelsen ned til Akerselva bør sikres i bestemmelsene

I brevet til PBE av 27. desember 2017 gjorde vi på nytt oppmerksom på at deler av gangveisystemet i 1800-tallets hageanlegg fortsatt eksisterer, markerte disse delene på et historisk kart og klargjorde at det er enkelt å istandsette den historiske gangforbindelsen fra Blystadvillaen ned til Akerselva nå som bygg B (bygg B ved offentlig ettersyn, ikke bygg B ved oversendelse til politisk behandling) er tatt ut av planforslaget (s. 12). Vi viste til at det strengt tatt kun er nødvendig å fjerne noe bringebærkratt som har gjort at gangveien har grodd igjen. Klipper en i tillegg av noen kvister på noen få busker, vil gangveien ned til Akerselva kunne istandsettes med en bredde på ca. 1,5 meter. På hylla nede langs Akerselva kan gangveien istandsettes med samme bredde både nordover og sørover uten å måtte beskjære en eneste busk eller et eneste tre. Jf. JM Norges foto som vi gjenga på s. 13 i det samme brevet.

I merknadsbrev av 30. november 2017 (dok. 137) ved begrenset høring uttaler Sweco på vegne av Sameiet Sandakerveien 50 at det vil være positivt både for beboere og turgåere om turstien langs Akerselva i dette partiet opprettholdes og videreutvikles, og «kan ikke se at det er noe som taler for *ikke* å følge kommunedelplanen for Akerselva på dette punktet».

PBE svarer Sweco (planforslaget, s. 75) på «God dag, mann! Økseskaft»-manér, argumenterer med at det ikke er ønskelig med bru over elva på dette stedet (noe Sweco ikke har foreslått), og at gangvei/gangsti fra eiendommen Sandakerveien 52 ned til elvebredden (noe Sweco heller ikke eksplisitt har foreslått) krever at store deler av vegetasjonen fjernes og at store deler av skråningen bearbeides.

Fjerning av vegetasjon og bearbeiding av skråningen er kun nødvendig dersom det skal anlegges en gangvei/gangsti som tilfredsstiller kravene til universell utforming. UU-utforming har heller ikke vi foreslått. Selv med UU-utforming og 3,5 m bred turvei ville for øvrig terrenginngrepene og mengden vegetasjon som måtte fjernes, kun ha vært en brøkdel av det som kreves av terreng- og naturinngrep for å kunne realisere forslagsstillerens plan om ny bebyggelse på eiendommen Sandakerveien 52.

Forslagsstiller utkvitterer på sin side Swecos merknad med at «planprosess har avklart at det ikke foreligger noen planer om å videreføre tursti langs Akerselva over eiendommen» Sandakerveien 52 (s. 75), men legger like fullt, og heldigvis, nettopp inn en videreføring av turstien langs Akerselva opp til Blystadvillaen på sin egen illustrasjonsplan ved å legge inn den historiske gangforbindelsen på illustrasjonsplanen. Jf. forslagsstillerens illustrasjonsplan øverst på neste side.



På forslagsstillers illustrasjonsplan har vi med rød heltrukken strek lagt inn gangstien på platået langs Akerselva. I kombinasjon med gangstien på forslagsstillers illustrasjonsplan gir dette i praksis en sammenhengende gangforbindelse sørfra, langs Akerselva østside, opp til Blystadvillaen og videre gjennom eiendommen Sandakerveien 52 både til Sandakerveien og øvre del av Ivan Bjørndals gate.

Ytterligere én gangforbindelse langs Akerselvas østside kan sikres ved å opparbeide gangstien som vi har vist med røde prikker fram til betongmuren mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22, skjære et hull i betongmuren (med bredde 1,5 m og høyde 0,8 m) og etablere en liten trapp opp til gårdsrommet mellom de to eiendommene. I stedet for trapp kan det om ønskelig etableres ei UU-rampe opp til gårdsrommet uten å måtte beskjære en eneste busk eller et eneste tre i partiet langs Akerselva.

Vi har redegjort utførlig for disse gangforbindelsene på s. 12–14 i vårt brev av 27. desember 2017. Forslagsstiller har kommentert dette med at «gangforbindelser utenfor planområdet tar planen ikke stilling til» (s. 80), og ellers henvist til sin kommentar til Sweco, mens PBE helt har unnlatt å kommentere våre forslag (s. 80).

Istandsetting av den historiske gangforbindelsen fra Blystadvillaen ned til Akerselva, som er lagt inn på forslagsstillers illustrasjonsplan, bør sikres i reguleringsbestemmelsene. Det bør også sikres i bestemmelsene at gangforbindelsen er offentlig tilgjengelig på hele strekningen fra Sandakerveien og øvre del av Ivan Bjørndals gate ned til friområdet langs Akerselva. Vi kan ikke tenke oss at JM Norge vil motsette seg dette, jf. at forslagsstiller både på s. 52 og 56 i planforslaget skriver følgende: «Vi har i planprosessen stilt oss positiv til opparbeidelse av gangvei over eiendommen og ned til Akerselva.»

Det bør tas inn to nye rekkefølgekrav i forslaget til reguleringsbestemmelser:

1.3.2 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse langs Akerselva fra Sandakerveien 50 i sør til gårdsrom mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22 i nord være sikret opparbeidet.

1.3.3 Før midlertidig brukstillatelse

Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse fra Sandakerveien, gjennom planområdet og ned til planområdets grense mot Akerselva være ferdig opparbeidet.

I merknadsbrev til EBY av 20. august 2018 til fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale for Sandakerveien 52 har vi bedt om at disse rekkefølgebestemmelsene legges inn i et revidert forslag til utbyggingsavtale for eiendommen. Merknadsbrevet vedlegges.

Å knytte rekkefølgekrav også til gangforbindelsen langs Akerselvas østbredd er helt naturlig for å få en fullverdig forlengelse videre sørover av gangforbindelsen fra Blystadvillaen ned til Akerselva. Jf. her også at utbygger uansett vil måtte tilbakeføre den søndre delen av gangforbindelsen til dagens standard etter at partiet ned mot Sandakerveien 50 er brukt som anleggsområde i forbindelse med oppføringen av bygg A.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder

Vedlegg: Brev av 27. desember 2017 til Plan- og bygningsetaten fra
Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner

Brev av 20. august 2018 til Eiendoms- og byfornyelsesetaten fra
Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner