

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201412170

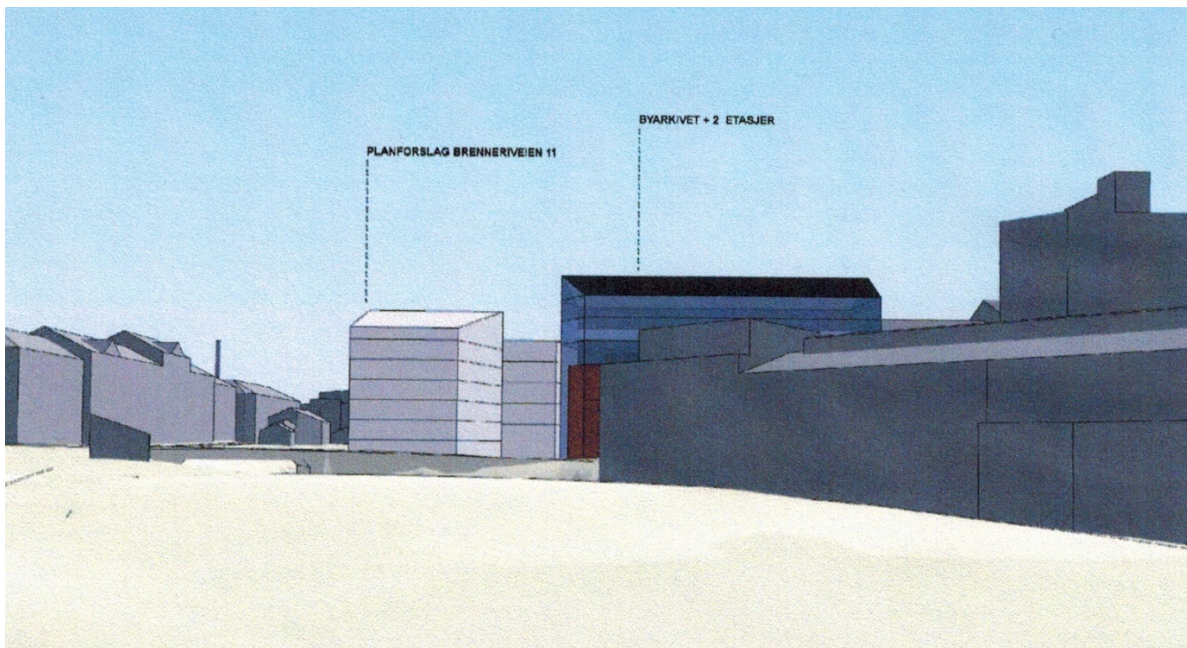
Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@gmail.no)

Oslo, 11. mars 2019

MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR MARIDALSVEIEN 3

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner anser i likhet med Plan- og bygningsetaten at planforslaget følger opp vedtaket i byutviklingskomiteen i Bydel Grünerløkka av 19. desember 2014 på en god måte ved å legge til rette for å videreføre og øke dagens varierte kulturaktivitet i kvartalet.

Vi fraråder, i likhet med PBE, at Byarkivet påbygges. Som PBE formulerer det (s. 84): «Påbygget tar ikke tilstrekkelig hensyn til landskapsrommet eller Akerselva som naturmiljø og tilpasser seg ikke omkringliggende bebyggelse.» Å tillate at Byarkivet påbygges opp til kote 33,5, slik reguleringskartet åpner for, er helt uakseptabelt. Jf. EBYs egen illustrasjon av påbygg i to etasjer, opp til kote 33,5:



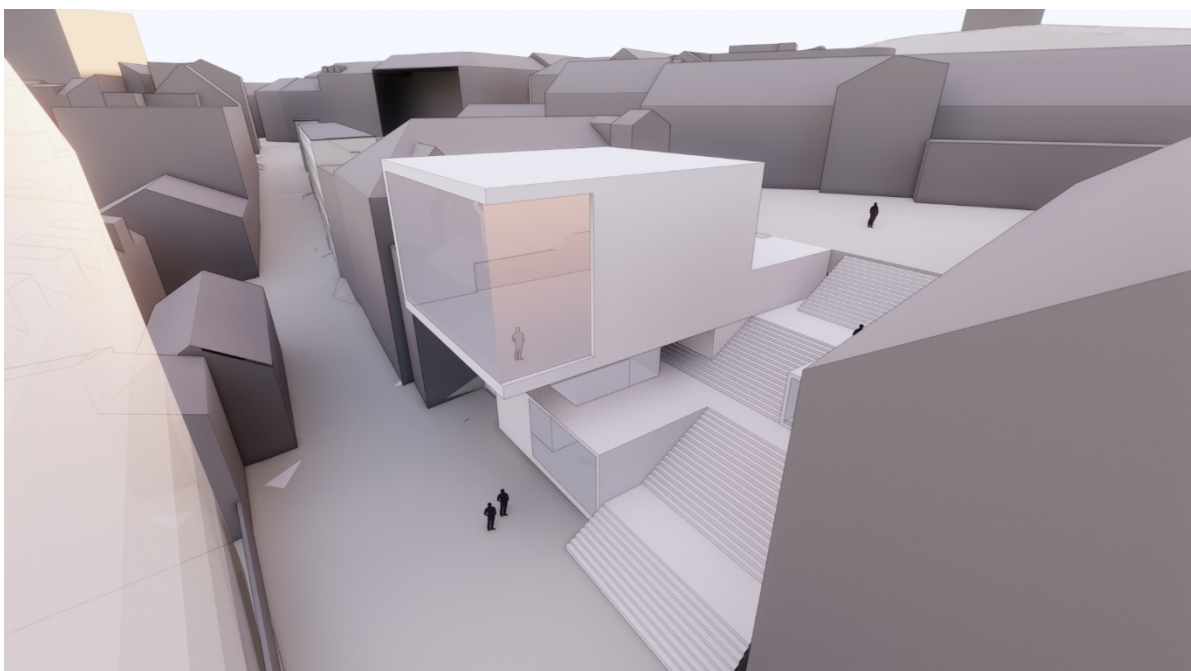
På denne illustrasjonen har EBY for naboeiendommen Brenneriveien 11 valgt å vise SiOs forslag til byggehøyder (kote 31,0 for bygget nærmest Grünerbrua) i stedet for PBEs forslag til byggehøyder (kote 28,0 for bygget nærmest Grünerbrua) i planforslaget for Brenneriveien 11. Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har anbefalt kote 25,0 som maksimal byggehøyde for bygget nærmest Grünerbrua. Planforslaget ble oversendt byrådet til politisk behandling 2. november 2018.

Et påbygg på Byarkivet vil være i strid med retningslinjen i § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om at det ikke bør oppføres ny bebyggelse innenfor en sone på minimum 20 m fra Akerselvas vannkant. Mens Byarkivets nordøstre hjørne ligger noe over 20 m fra elvebredden ved minstevannføring i elva, ligger byggets nordøstre del mindre enn 20 m fra elvebredden ved tiårsflommen, som i denne delen av elva er 35 m³/s. Jf. at det byggefrie beltet på minimum 20 m, i henhold til vannressursloven § 2 og § 3 d, skal regnes fra vannkanten/elvebredden ved tiårsflommen.

Vi er, i likhet med PBE, bekymret for at planforslaget åpner opp for store fasadeendringer som kan svekke kulturminneverdiene. Selv små fasadeendringer kan svekke det arkitektoniske uttrykket på uakseptabelt vis. Jf. eksempelvis vinduet som allerede er fjernet og erstattet av ei dør (en drøy meter over gateplan i Brenneriveien) i Nora-bygget (funkisbygget fra 1936) snaut 15 meter fra sørspissen av planforslagets felt 5. Det er nødvendig med strengere planbestemmelser for fasadeendringer for å gi Byantikvaren reell mulighet til å tøyte utbygger. Det å tillate riving av øverste etasje av eksisterende påbygg på felt 4 (jf. § 7.1) støttes imidlertid fullt ut. Denne etasjen er et misfoster som aldri skulle vært oppført (jf. fotoet av bygg 13 øverst på side 31 i planforslaget).

Vi er, i likhet med PBE, sterkt opptatt av at eksisterende gangforbindelser gjennom kvartalet utbedres og åpnes opp for allmennheten til alle døgnets tider. Det er viktig at gangpassasjen fra Maridalsveien i vest til kvartalets innvendige gatetun i øst legges rett gjennom bygningsmassen slik at det blir lettere enn i dag å oppfatte at det faktisk er en gangpassasje her. På reguleringskartet er bestemmelsesområdet BG#1 vist med en bredde på 5,0–5,9 meter gjennom felt 6. § 8 i forslaget til reguleringsbestemmelser stiller krav om at gangpassasjen skal ha en «minimumsbredde på 3 meter». Minimumsbredden i bestemmelsen for denne offentlige gangpassasjen bør økes til 5 meter.

Gangpassasjen i BG#1 og foreslått trapp fra kvartalets gatetun ned til Brenneriveien (vist på EBYs illustrasjon som gjengis under) vil, sammen med foreslått passasje gjennom bygg B i SiOs planforslag for Brenneriveien 11, gi en allment tilgjengelig gangforbindelse fra Maridalsveien i vest til den nye gangveien langs Akerselva i øst, som er lagt inn i planforslaget for Brenneriveien 11. Dette vil kunne bli en viktig tverrforbindelse fra vest mot øst ned til den nye gangveien langs Akerselvas vestbredd.



På illustrasjonen på forrige side, som er hentet fra side 51 i planforslaget, har EBY vist ei svært bred trapp, samtidig som det nye bygget i felt 1 er vist med et svært beskjedent volum. Dette står i skarp kontrast til forslaget til reguleringsbestemmelser der det i § 4.2.4 heter at trappa «skal hovedsakelig være minimum 5 meter bred, men kan unntaksvis snevres inn til 3 meter for å muliggjøre variasjon», mens § 4.2.1 tillater at nybygget i felt 1 får et bruksareal på hele 1 300 m², samtidig som tenkte plan og areal under terreng ikke medregnes i BRA. PBE har påpekt det samme i planforslaget (s. 84).

Vi anbefaler, i likhet med PBE, at trappeforbindelsen «sikres en større bredde, også for å begrense utstrekningen av bygget, samt at volum begrenses i større grad enn det bestemmelsene nå sikrer» (s. 84). Vi anbefaler at reguleringsbestemmelsen sikrer en gjennomsnittsbredde på trappa på minst 8 meter og en minimumsbredde på 5 meter. Maksimalt tillatt bruksareal bør reduseres til 800 m².

I PBEs foreløpige vurdering av planforslaget, skriver etaten følgende om nybygget i felt 1 (s. 85):

Planforslagets nybygg i Brenneriveien plasseres tilbaketrukket fra gate for å skape en større bredde i gatetunet og legge til rette for opphold. Sammen med utadrettet virksomhet og en bred trappeforbindelse, vil dette skape et naturlig møtepunkt i gatestrekket. Dette mener Plan- og bygningsetaten er svært positivt og vil være med på å løfte hele området.

Vi er enige med PBE i at det å trekke den nye bygningen tilbake fra gata er svært positivt. Etter vårt syn bør nybygget trekkes mer tilbake fra gata enn vist på EBYs illustrasjon på side 2 i dette brevet. Verken forslaget til plankart eller planbestemmelser sikrer noen form for tilbaketrekning fra gata.

Det er svært viktig at nybyggets tilbaketrekning fra Brenneriveien sikres i plankart og/eller planbestemmelser. Dersom tilbaketrekningen kun sikres for 1. etasje, bør det stilles krav om at 1. etasje trekkes minimum 10 meter tilbake fra gata, og at frihøyden under nybygget blir minimum 4,0 meter.

Vi gjør oppmerksom på at plankartets angivelse av hensynssoener ikke er i samsvar med plankartets tegnforklaring. Skravur i form av sort skråstrek mangler for H570_1, H570_2 og H570_3 Bevaring kulturmiljø på plankartet. Skravur i form av sort bakstrek mangler for H190 Andre sikringssoner. Skravur i form av rød skråstrek mangler for H320 Flomfare.

Vi anbefaler samtidig at flomsonen på plankartet utvides noe slik at den omfatter alt areal under kote 5,50 i stedet for kote 5,16, og at § 6.1 endres slik at bebyggelse under kote 5,50 sikres mot flom. Vi viser i den forbindelse til flomnotatet fra Sweco av 16. oktober 2018 (dok. 33, fil 9, side 5), der det fremgår at vannlinjen for profilnummer 30.7 ved en 200-årsflom med 20 % klimapåslag er kote 5,20, og til at NVE anbefaler en sikkerhetsmargin på 20–30 cm i tillegg til dette (dok. 46).

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder