ARCASA arkitekter AS

Sagveien 23C III

0459 Oslo

Vår saksbehandler: Are Eriksen Oslo, 10. februar 2014

INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR TRESCHOWS GATE 16

Det vises til brev av 31. januar 2014 der vi varsles om oppstart av detaljregulering for Treschows gate 16 i Bydel Sagene. Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende hovedmerknader til reguleringsarbeidet:

* **Grøntdraget langs Akerselvas høyre bredd bør holdes fritt for bebyggelse**
* **Subsidiært må ny bebyggelse plasseres minst 30 m fra elvebredden**
* **Planområdet bør utvides noe både mot nord og mot øst**
* **Damanlegget i Akerselva bør reguleres til spesialområde bevaring**
* **Det bør etableres gangbru fra odden sørøst i planområdet via øya i elva over til Akerselvas venstre bredd**
* **Opparbeidelsen av de gangveiforbindelsene som er vist med heldekkende rødt på vedlagte reguleringskart, må sikres i reguleringsbestemmelsene for planområdet**
* **Opparbeidelsen av uteområdet og alle turveiforbindelsene innenfor planområdet må sikres i reguleringsbestemmelsene**
* **Det må fremgå av reguleringsbestemmelsene at turvei- og gangveiforbindelsene skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bygningsmassen på Akerselvas høyre bredd**
* **For å ivareta bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark om øvre grense for bebyggelse må maksimal byggehøyde for Treschows gate 16 være 78,5 moh. ved Ivan Bjørndals gate, fallende jevnt til 75,0 moh. ved Bentsebrua**
* **For å etterleve bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark kan det ikke bygges mer enn 4 etasjer over kote 65 (dagens terrengnivå) ved Ivan Bjørndals gate og ikke mer enn 4 etasjer over kote 62 ved Bentsebrua**
* **Takoppbygg må ikke tillates over de byggehøydene som følger av bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark**
* **Høydebegrensningene bør være de samme utenfor siktsektoren i KDP Akerselva Miljøpark som innenfor siktsektoren**

Hovedmerknadene begrunnes, utdypes og suppleres med andre viktige merknader nedenunder.

Grøntdraget langs Akerselvas høyre bredd bør holdes fritt for bebyggelse

**Etter vårt syn bør eksisterende bygg rives og hele eiendommen reguleres til friområde.** Dagens lagerbygning har ingen antikvarisk verdi. Bygget ligger helt i bunnen av elvedalen og representerer et brudd i det brede, sammenhengende grøntdraget langs Akerselvas høyre bredd

fra Badebakken til Myraløkka. De steile skråningene langs Akerselvas venstre bredd fra Bjølsenfossen til Bentsebrua gjør det ekstra viktig med tilstrekkelig bredde på grøntdraget langs elvas høyre bredd på denne strekningen. Jf. også at bygningsmassen langs venstre bredd ligger svært tett på Akerselva. Kun en smal stripe langs venstre bredd er regulert til friområde fra Ivan Bjørndals gate til Bentsebrua. Dette området oppleves i dag som privatisert og utilgjengelig og vil i fremtiden i beste fall kunne tilrettelegges med enkle gangveier og bratte trapper (se nedenunder for forslag til gangtraseer langs venstre bredd, med gangbru over til planområdet på høyre bredd), hovedsakelig av betydning for nærområdene, dvs. uten større betydning for den sammenhengende forbindelsen langs Akerselva. Fjernes lagerbygningen i Treschows gate 16 uten å erstatte bygget med ny bebyggelse, fjerner en samtidig dagens propp i det viktige, brede, grønne turveidraget langs Akerselvas høyre bredd.

Subsidiært må ny bebyggelse plasseres minst 30 m fra elvebredden

Dersom det likevel bygges på tomta etter lagerbygningen, er det helt avgjørende at grøntdraget langs Akerselva blir så bredt som mulig. Vi deler Plan- og bygningsetatens og Bymiljøetatens syn om at det i så fall må sikres en 30 meter bred bebyggelsesfri sone langs Akerselvas høyre bredd, ettersom bygningsmassen langs venstre bredd ligger svært tett på Akerselva med kun en smal og bratt stripe regulert til friområde.

**For å unngå at deler av arealet mellom byggelinja og elva privatiseres med forhager eller liknende, bør hele den 30 meter brede byggefrie sonen reguleres til friområde.** I PBEs konklusjon fra oppstartsmøtet 11. oktober 2013 heter det da også (møtereferatet, side 1): «Det skal avsettes en byggefri sone på 30 meter bredde fra Akerselva. Denne skal reguleres til friområde.»

Mens PBE her fastslår at hele den byggefrie sonen på 30 meter skal reguleres til friområde, formulerer PBE seg noe annerledes på side 3 i det samme møtereferatet: «PBE vurderer at byggegrensen ikke kan plasseres nærmere enn 30 m til Akerselva. I 20 meters avstand fra elven ønsker PBE et friområde. Mellom dette og byggegrensen kan det plasseres private forhager og skapes en overgang mellom det offentlige og det private.»

**Dersom friområdet mot Akerselva kun får en bredde på 20 m og det åpnes opp for private forhager i et grønt belte 20 til 30 m fra elva, må reguleringsbestemmelsene stille strenge krav til den estetiske utformingen av overgangen mellom friområdet og det grønne beltet.** Eventuelle gjerder mellom friområdet og de private forhagene må gis en smekker utforming og ikke være høyere enn 0,6 m, dvs. kun symbolsk markere skillet mellom offentlig friområde og private forhager, ikke utgjøre et reelt fysisk hinder. Vi viser i den forbindelse til Waldemars Hage rett sør for Sannerbrua som et skrekkens eksempel. Der er turveien langs elvas høyre bredd havnet inne i en lang og smal trakt, stort sett av 3–5 m bredde, med gjerde ut mot elva på den ene siden og et 1,8 m høyt fengselslignende gjerde inn mot det privatiserte uteområdet for beboerne på den andre siden.

**Ved odden sørøst i planområdet er det ikke tilstrekkelig at byggelinja ligger 30 m fra elva.** I dette kjerneområdet oppleves elverommet på sitt mektigste, med bratte skråninger opp mot Bentsebrugata 13F–13H, Sandakerveien 50–52 og Ivan Bjørndals gate 8 og nærhet til den lille øya i Akerselva med et bevaringsverdig damanlegg fra elvas industriepoke. I KDP Akerselva Miljøpark er dette anlegget i elva båndlagt for regulering til bevaring. Friområdet på odden bør få en bredde på minst 30 m, mens byggelinja trekkes ytterligere 10 m lengre vekk fra elva. Odden bør tilrettelegges som et offentlig oppholdsareal med bord og benker.

Planområdet bør utvides mot øst

Planområdet for detaljreguleringsplanen bør utvides slik at elva, øya i elva og det regulerte friområdet på elvas venstre bredd fra Ivan Bjørndals gate til Sandakerveien 50D innlemmes i planområdet. **Damanlegget i Akerselva bør reguleres til spesialområde bevaring**. Fra sørenden av anlegget på øya bør det reguleres inn et smalt friområde (formål gangbru) over til høyre og venstre elvebredd. Resten av Akerselva reguleres til naturområde i sjø og vassdrag. Formålet friområde opprettholdes for de øvrige delene av dagens friområde på venstre bredd.

På vedlagte reguleringskart har vi med heldekkende rødt vist hvor gangbrua bør krysse fra høyre bredd over til øya og videre til venstre bredd. Dette er i praksis samme krysningssted for gangbrua som ble vedtatt i KDP Akerselva Miljøpark. Jf. at vi med sorte prikker har lagt inn gang- og sykkelveiene slik de ble vedtatt i KDP Akerselva Miljøpark. På venstre bredd deler gangveien i KDP seg i to. Den ene gangveien knekker sørvestover langs elvebredden i retning parkeringsplassen foran Sandakerveien 50D, knekker deretter noe mer mot vest og ledes på elvesiden av Bentsebrugata 13F–13H, før den føres i ny undergang under Bentsebrua og videre ned mot Myrens verksted. Den andre gangveien ledes bratt opp bakken mot sørøst, gjennom hageanlegget for Sandakerveien 52 (regulert til spesialområde bevaring) og i retning Agathe Grøndahls gate for å etablere en grønn ganglenke til Torshovparken og Torshovdalen.

Gangvei over til venstre bredd med videre forbindelser

Den første av disse to gangveiene bør nå etableres på den ca. 50 m lange **strekningen ned til nordenden av parkeringsplassen foran Sandakerveien 50D**. Her legges gangveien (vist med heldekkende rødt) på eksisterende hylle i elveskråningen. Fra parkeringsplassen (som er opparbeidet litt inn i det regulerte friområdet, jf. den røde skravuren i det grønne) kan gående benytte områdets avkjørselsvei ut til Bentsebrugata rett sørøst for Bentsebrua. Traseen (dvs. begynnelsen av traseen) er vist med rød skravur via eksisterende undergang gjennom Bentsebrugata 13H og ut i regulert friområde langs Akerselva hvor dagens bilvei er anlagt.

Etablering av ny turveiundergang under Bentsebrua på venstre bredd, med gang- og sykkelvei på elvesiden av Bentsebrugata 13F–13H (som vedtatt i KDP Akerselva Miljøpark) er et større, dyrere og mer komplisert prosjekt som bør realiseres uavhengig av detaljreguleringen for Treschows gate 16. I merknadsbrev til forslag til reguleringsplan for Sandakerveien 54 mfl. Lilleborg anbefalte Miljøforeningen Akerselvas Venner i 1998 at denne gang- og sykkelveien forlenges nordover mellom bygning B1 og B6 på Lilleborg-feltet (vist med røde prikker på reguleringskartet), dvs. mellom nåværende Ivan Bjørndals gate 22 og 8. I forbindelse med utbyggingen av feltet ble det i stedet etablert en betongmur mellom de to bygningene.

Ved en fremtidig realisering av turveiundergang under Bentsebrua, med turveiforbindelse videre oppover Akerselvas venstre bredd, bør midtpartiet i denne betongmuren rives slik at turveien kan føres videre nordover til plassen mellom bygning B1, B2 og B6. I forbindelse med planene for Treschows gate 16 kan en vurdere å lage en liten åpning i den øverste delen av betongmuren og etablere ei trapp ned til krysset mellom gangveien sørover og gangbrua over til høyre elvebredd. Alternativt kan det etableres ei **trapp langs sørsiden av bygning B6** (denne gangforbindelsen er vist med heldekkende rødt på reguleringskartet), som kobles på dagens ca. 1,5 m brede gangvei (vist med rød skravur) langs østsiden av Ivan Bjørndals gate

8, 6 og 4 opp til fortauet langs avkjørselen fra Lilleborg til Sandakerveien. Vi anbefaler sistnevnte løsning som via øya i Akerselva gir en kort/økonomisk gangforbindelse mellom turveien på Akerselvas høyre bredd og Sandakerveien/Torshov.

Den smale bygningen mellom Sandakerveien 43 og 45 blokkerer i dag muligheten for å realisere den andre gangforbindelsen i KDP Akerselva Miljøpark, gangforbindelsen opp bakken mot sørøst, gjennom hageanlegget for Sandakerveien 52 i retning Agathe Grøndahls gate. Den foreslåtte økonomiforbindelsen langs Ivan Bjørndals gate 4–8 erstatter et stykke på vei denne gangforbindelsen, men kan med fordel suppleres med en gangforbindelse østover også sør for den fastlagte gangforbindelsen i KDP Akerselva Miljøpark.

Den søndre delen av Sandakerveien 52 ble i 1988 regulert til byggeområde for kontor med bebyggelse i 5 og 6 etasjer. Tomta ligger fortsatt brakk, dvs. den flate delen av tomta har i lang tid vært benyttet som parkeringsplass. Mellom denne parkeringsplassen og Sandakerveien 50C kan det etableres ei bratt **trapp fra gangveien ved parkeringsplassen foran Sandakerveien 50D opp til Sandakerveien** (vist med røde prikker på reguleringskartet). Via eksisterende undergang gjennom Sandakerveien 33C er det allerede i dag gangforbindelse til Krebs’ gate (vist med rød skravur) med god tilknytning videre østover. Bygges trappa, sikres en fullverdig grønn ganglenke fra Akerselva til Torshovparken og Torshovdalen.

Damanlegget i Akerselva er vist med rød skravur fra den søndre delen av øya i elva og nordover. Den ca. 50 m lange **damkrona** (med flatt betongdekke og bredde 1,2–1,8 m) **vil kunne fungere som en enkel gangvei straks gangbrua over til høyre og venstre bredd er på plass**. Fra nordenden av damanlegget bør det anlegges en ca. 1,5 m bred **gangvei** (vist med heldekkende rødt på reguleringskartet) de resterende drøyt 20 m **opp til Ivan Bjørndals gate**. Med to atkomstveier fra venstre bredd og én fra høyre bredd blir damanlegget i elva – dette viktige kulturminnet fra industriepoken – som i dag er bortgjemt og ukjent for de fleste, gjort tilgjengelig for allmennheten.

For de nedre delene av Akerselva har det i lang tid vært stilt krav om at utearealene på begge sider av Akerselva skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for byggefeltene på den siden av elva som bebygges sist på den aktuelle strekningen. Ved behandlingen av planforslaget for Lilleborg-feltet i 1998 stilte Miljøforeningen Akerselvas Venner krav om at alle gang- og sykkelveier på Akerselvas venstre bredd, med tilhørende bruforbindelser over til høyre bredd, ble ferdigstilt samtidig med bygningsmassen. Dette ble ikke tatt inn i reguleringsbestemmelsene, og det er heller ikke gjort noe med disse gang- og sykkelforbindelsene i alle de årene som er gått siden bygningene mot Akerselva ble ferdigstilt, og det til tross for at gang- og sykkelveiforbindelsene ble vedtatt allerede i KDP Akerselva Miljøpark i 1990. For å sikre at de aktuelle forbindelsene opparbeides ved utbyggingen av Treschows gate 16, må tilsvarende rekkefølgebestemmelser som i dag stilles ved utbygging i Akerselvas nedre del, innarbeides i reguleringsbestemmelsene for planområdet.

**Opparbeidelsen av de gangveiforbindelsene som er vist med heldekkende rødt på vedlagte reguleringskart, må sikres i reguleringsbestemmelsene for planområdet.**

**Det må fremgå av bestemmelsene at disse forbindelsene skal være opparbeidet før det**

**gis midlertidig brukstillatelse for den nye bygningsmassen på Akerselvas høyre bredd.**

De foreslåtte gangforbindelsene (heldekkende rødt) kan i sin helhet legges innenfor områder som allerede i dag er regulert til friområde, med unntak av den foreslåtte trappa opp langs sørsiden av Ivan Bjørndals gate 8. Vi antar at det vil være uproblematisk å oppnå en avtale med eier om byggingen av trappa, da trappa vil ha stor nytteverdi for mange av Lilleborg-feltets beboere. Ved nordenden av parkeringsplassen foran Sandakerveien 50D kan gangveien i sin helhet legges i friområdet, men bør helst skyves noe mot øst (som på reguleringskartet) slik at den blir liggende på eksisterende hylle i den bratte skråningen. Gangveien vil i så fall legge beslag på en liten snipp av utomhusområdet for Sandakerveien 52.

Planområdet bør utvides mot nord

Det er svært gledelig at det nå blir etablert en **fullverdig turvei langs Akerselvas høyre bredd** på hele strekningen fra dagens undergang under Bentsebrugata opp til brua for Ivan Bjørndals gate.

Planområdet bør imidlertid utvides til å inkludere Ivan Bjørndals gate fra brua over elva til avkjøringen i Treschows gate, for det tilfelle at det skulle vise seg ønskelig med en mindre omlegging av gata for å få lagt den nye turveien langs Akerselvas høyre bredd under Ivan Bjørndals gate, det være seg i en undergang eller under ei forlenget bru, og slik sikre **planfri kryssing mellom gate og turvei**. Fra den nye turveien sørøst for brua, bør det legges en gangvei på sørvestsiden av turveien opp til Ivan Bjørndals gate.

Dagens friområde mellom Treschows gate og Akerselva fra Ivan Bjørndals gate og nordover opprettholdes som friområde, men innlemmes i planområdet på et ca. 50 m langt parti nordover med sikte på å koble den nye turveien sørfra langs Akerselvas høyre bredd både til eksisterende turvei nede ved elva og eksisterende turvei langs Treschows gate.

Det er viktig å **beholde dagens turvei langs vest- og nordsiden av lagerbygningen**, slik som vist i kunngjøringen. **Turveiens trasé bør justeres ved undergangen under Bentsebrugata**. Det at turveien opp fra Myraløkka knekker 120 grader mot venstre rett etter undergangen, gjør at dette stedet i dag er uoversiktlig og trafikkfarlig. Ned mot undergangen bør derfor turveien langs østsiden av Bentsebrugata trekkes 3–5 m lengre mot øst. **Den nye bebyggelsen mot Bentsebrugata og Treschows gate bør ha en minsteavstand til turveien på 10 m. Dette byggefrie beltet bør reguleres til friområde**, jf. at KDP Akerselva Miljøpark her avsatte et bredere belte til friområde enn det som i dag er friområderegulert.

Så fremt dagens turvei langs vest- og nordsiden av lagerbygningen beholdes, kan reguleringen fra 1979 (S-2389) av gang- og sykkelvei via undergang under Bentsebrugata (den urealiserte undergangen helt opp mot Arendalsgata / Treschows gate) fjernes fra Myraløkka-siden av Bentsebrugata fram til den delen av den regulerte gang- og sykkelveien som er realisert på nordsiden av lagerbygningen.

**Opparbeidelsen av uteområder og alle turveiforbindelser innenfor planområdet må sikres i reguleringsbestemmelsene. Det må fremgå av bestemmelsene at alle turveier, friområder og andre grøntområder skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for de nye bygningene i planområdet.**

Bestemmelsen om byggehøyder i KDP Akerselva Miljøpark

Det fremgår av dokumentene i saken at det har vært en diskusjon mellom PBE og utbygger om tolkingen av bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark (1990) om byggehøyder i elverommet sørover fra krysset Brochmanns gate / Treschows gate. Bestemmelsen på side 19 i KDP lyder:

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehøyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Bestemmelsens første og annen setning, som henviser til henholdsvis reguleringskartet øverst på side 18 i KDP og det venstre fotoet på side 19 i KDP, rommer essensen i bestemmelsen og burde ikke kunne misforstås. Tredje setning er dessverre noe uklar. Tredje og fjerde setning henviser til linjen på den lille illustrasjonen nede på side 18 og ikke til linjen på fotoet på side 19, jf. at tredje setning beskriver en linje «sydover til Bentsebrua» (ikke linjen på tvers av elvedalen på fotoet) og videre ned til Myrens verksted (jf. illustrasjonen). Det som kan forvirre, er den manglende eksplisitte henvisningen til illustrasjonen, og at det står «denne» foran «linjen» i tredje setning.

Som det fremgår av fjerde setning, viser linjen på illustrasjonen høyden for standpunktet for fotoet (kote 86 moh.), dvs. hvor høyt en horisontal linje på kote 86 moh. ligger over De-No-Fa Lilleborg, Bentsebrugata og Myrens verksted, og ikke hvor høyt det kan bygges for å ivareta utsynet mot fjorden. Det hadde vært en fordel om linjen på illustrasjonen i KDP i stedet hadde vist hvor høyt det kan bygges på ulike steder fra standpunktet og sørover for å holde seg under den horisontale linjen på fotoet. Men det er helt urimelig å tolke bestemmelsen på noen annen måte enn at høyden på bebyggelsen gradvis må trappes ned ut mot fjorden. Skulle en tillate bygninger opp til 86 moh. ved Bentsebrua og Myrens verksted, ville det selvsagt bli umulig å bevare «utsyn mot fjorden» fra standpunktet 86 moh. «sydvest for Treschows gate 8».

Ved fastleggingen av maksimal byggehøyde for Treschows gate 16 må en ta utgangspunkt i den horisontale linjen på fotoet i KDP Akerselva Miljøpark. I område- og prosessavklaringen til oppstartsmøtet krevde da også PBE at «det må dokumenteres at bygningenes høyde ikke overstiger linjen som er påtegnet foto» (side 12). Siktsektoren på fotoet er mot øst avgrenset av Bentsebrugata 18F (jf. den venstre loddrette streken på fotoet). Den horisontale linjen på fotoet ligger 72 moh. ved Bentsebrugata 18F (6 m over bakkeplan som her ligger 66 moh.).

Ut fra bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark gir dette en maksimal byggehøyde for Treschows gate 16 på 78,5 moh. ved Ivan Bjørndals gate, fallende til 75 moh. ved Bentsebrua.

Høyden på dagens bebyggelse i Treschows gate 16 fremgår ikke av dokumentene i saken, men ut fra kotehøyden for omliggende terreng med horisontal sikt til det store flate taket på dagens lagerbygning kan vi fastslå at taket på bygningen ligger ca. 74 moh. Dette stemmer godt med fotoet på side 19 i KDP Akerselva Miljøpark, der linjen som viser øvre grense for bebyggelse, ligger ca. 2 m høyere enn takflaten på lagerbygningen. Hadde lagerbygningen fortsatt helt ned til Bentsebrua (jf. den store avstanden mellom bygningen og brua), ville linjen på fotoet kun ligget ca. 1 m høyere enn takflaten på lagerbygningen, svarende til 75 moh. som maksimal byggehøyde ved Bentsebrua.

Etter dette må vi kunne konkludere slik: **For å ivareta bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark om øvre grense for bebyggelse må maksimal byggehøyde for Treschows gate 16 være 78,5 moh. ved Ivan Bjørndals gate, fallende jevnt til 75,0 moh. ved Bentsebrua.**

Høydebegrensninger utenfor den definerte siktsektoren i KDP Akerselva Miljøpark

Høydebegrensningen gjelder innenfor siktsektoren som er vist på reguleringskartet (side 18). Basert på byggenes betegnelser i PBE-sak 201310047 (dok. 5) og byggenes plassering i kunngjøringsmaterialet (plasseringen av bygningsmassen er noe endret etter oppstartsmøtet) ligger bygg A og C (byggene langs Treschows gate og Bentsebrugata) i sin helhet innenfor siktsektoren. Drøyt halvparten av bygg B (vinkelbygget langs Akerselva ned mot Bentsebrua) ligger også innenfor siktsektoren, mens det meste av bygg D/F (vinkelbygget langs Akerselva sør for Ivan Bjørndals gate) ligger utenfor siktsektoren.

Bygg E er tatt ut av planen etter oppstartsmøtet, men samlet utnyttelse er ikke redusert, til tross for at PBE klart har signalisert at «forslaget innebærer altfor høy utnyttelse» (dok. 9).

I ARCASA arkitekters kunngjøring fremgår det at bebyggelsen langs Akerselva er plassert kun 20 m fra elva, til tross for at PBE i oppstartsmøtet konkluderte med at «det skal avsettes en byggefri sone på 30 meter bredde fra Akerselva» (dok. 15). PBE vurderer at «en 30 meters sone uten bebyggelse ivaretar grøntdraget langs Akerselva, og vil være et viktig tilskudd til Oslos blågrønne profil» (dok. 9). Når bebyggelsen senere i planarbeidet blir trukket minst

30 m vekk fra elva, vil en større del av bygg B og bygg F havne innenfor siktsektoren.

Selv om deler av bygningsmassen fortsatt vil bli liggende utenfor siktsektoren, betyr ikke det at det er fritt fram for å bygge så høyt som illustrasjonene i kunngjøringsmaterialet viser i denne delen av planområdet. Som PBE understreker, har tomten «en sentral plassering i det store landskapsrommet rundt Akerselva. Riktig plassering og utforming av bebyggelsen på tomten er derfor særskilt viktig» (dok. 9). Standpunktet i KDP Akerselva Miljøpark for utsyn mot byen og fjorden er bare ett av mange ståsteder som kunne ha vært valgt for bestemmelsen. Forflytter man seg på tvers av elverommet, ser man at siktsektoren burde vært bredere, og står man 5–10 m lavere i terrenget, ser man at byggehøydene i Treschows gate 16 helst burde vært enda lavere enn bestemmelsen i KDP angir.

Etter at KDP Akerselva Miljøpark ble vedtatt i 1990, har gående og syklende fått et helt nytt sted å oppleve det mektige landskapsrommet rundt Akerselva fra: Jerusalem bru. Fra brua på kote 76–80 (kotehøyde for henholdsvis vestre og østre brukar), med 15 m ned til elva, er det en fantastisk utsikt nedover elva, med viktige bysilhuetter som Gamle Aker kirke i det fjerne. Det gir seg nærmest selv at man ned mot Bentsebrua ikke kan tillate noe særlig høyere bebyggelse enn dagens lagerbygning med takflate på kote 74.

Alene på grunn av sin nærhet til Akerselva er de bygningene som er plassert i partiet utenfor siktsektoren, altfor høye. PBE har da også påpekt at «bygningene nærmest elven er for høye» (dok. 9). Sikring av solinnfall for beboerne langs venstre elvebredd, og da især for beboerne i Ivan Bjørndals gate 8, 22, 24 og 26, er et ytterligere argument for å holde høydene nede. Dette ses med all tydelighet hvis det utarbeides soldiagrammer for nullalternativet (dagens situasjon) og det foreslåtte utbyggingsalternativet som er vist i kunngjøringen.

**Etter vårt syn bør høydebegrensningene for Treschows gate 16 være de samme utenfor siktsektoren som innenfor siktsektoren.**

Antall etasjer i planområdet

I kunngjøringen opplyses det at «hensikten med planarbeidet er omregulering fra industri, til blandet formål bolig/næring/tjenesteyting som muliggjør bygging av ny boligbebyggelse i 5 til 8 etasjer med andre formål i sokkel og underetasje». Da kunngjøringen ikke inneholder noen opplysninger om byggehøyder utover dette, kontaktet vi ARCASA arkitekter og ba om å få opplyst maksimal byggehøyde (kotehøyde) for de ulike delene av bygningsmassen, alternativt motta opplysninger om sokkelhøyder, etasjehøyder og antall etasjer. I svaret fra ARCASA arkitekter ble vi bedt om å basere uttalelsen vår på det tilsendte materialet, dvs. de tre sidene i kunngjøringen.

Ut fra illustrasjonene i kunngjøringen kan det synes som om bygg B vil få 7 respektive 6 boligetasjer over en høy sokkel ut mot Akerselva, mens bygg F vil få 8 etasjer over sokkelen ut mot odden og Akerselva i sørøst og 7 etasjer ut mot Akerselva opp mot Ivan Bjørndals gate. Bygg A synes å ville få 7 respektive 6 etasjer over bakkenivå, mens bygg C vil få 7 respektive 8 etasjer over bakkenivå, begge bygg uten sokkeletasje mot Treschows gate.

Basert på snitt i tidligere materiale (dok. 5) og illustrasjonene i kunngjøringen antar vi at soklene ut mot Akerselva vil gå opp til kote 62 (og romme nedre parkeringskjeller), mens bebyggelsen mot Treschows gate (bygg C og deler av bygg A) legges over kote 65 (over øvre parkeringskjeller) og bebyggelsen mot Bentsebrugata (resten av bygg A) legges over kote 62 (over nedre parkeringskjeller).

Med etasjehøyder på ca. 3 m gir dette i så fall følgende byggehøyder: kote 80/83 for bygg B ut mot Akerselva ned mot Bentsebrua, kote 86 for bygg F ut mot odden og Akerselva i sørøst, kote 83 for bygg F ut mot Akerselva opp mot Ivan Bjørndals gate, kote 89/86 for bygg C ut mot Treschows gate, kote 86/83 for bygg A ut mot Treschows gate og kote 80 for bygg A ut mot Bentsebrugata. Dette er vesentlig høyere enn bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark gir rom for.

**For å etterleve bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark kan det ikke bygges mer enn**

**4 etasjer over kote 65 (dagens terrengnivå) ved Ivan Bjørndals gate, og ikke mer enn**

**4 etasjer over kote 62 ved Bentsebrua.** Uten sokkeletasje kan bygg B alternativt få 5 etasjer over kote 59 ut mot Akerselva.

**Takoppbygg må ikke tillates** over de byggehøydene som følger av bestemmelsen i KDP Akerselva Miljøpark, da selv tilsynelatende beskjedne overskridelser på 1–2 m får store konsekvenser for utsynet mot byen og fjorden også for smale takoppbygg.

Ved offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Treschows gate 16 vil vi vurdere å anbefale at tomta reguleres til **skoleformål** (jf. PBE-sak 201309174), slik PBE også vurderer å gjøre, dersom forslagsstiller ikke lojalt følger opp bestemmelsen om byggehøyder i KDP Akerselva Miljøpark. Jf. at en skolebygning ikke vil kreve samme byggehøyde som boligene har i oppstartsvarselet fra ARCASA arkitekter.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum Miljøforeningen Akerselvas Venner

Ida Fossum Tønnessen (sign.) Thrond Berge Larsen (sign.)

Vedlegg Reguleringskart med gangveiforbindelser

Kopi Norges vassdrags- og energidirektorat

Bydel Sagene

Plan- og bygningsetaten

Bymiljøetaten

Byantikvaren

Kontaktutvalget for velforeninger i Oslo

Oslo og Omland Friluftsråd