



White Arkitekter AB
Møllergata 13
0179 Oslo

Oslo, 6. juni 2016

INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEID FOR HANS NIELSEN HAUGES GATE 50

Av oppstartsvarselet i Aftenposten 11. mai 2016 fremgår det at Grefsen utvikling ønsker å bygge rundt 120 leiligheter på eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50 i ny bebyggelse med inntil 16 etasjer. Av plansaken (201507386) fremgår det at forslagsstiller opprinnelig ønsket å bygge et høyhus på 28 etasjer med gesimshøyde på kote 188. I februar 2016 orienterte forslagsstiller PBE om at høyder og bebyggelsesstruktur er endret i etterkant av oppstartsmøtet, og presenterte tre ulike alternativer med henholdsvis 20, 20 og 16 etasjer. Det fremgår ikke av dokumentene i plansaken hvorvidt det er det siste av disse alternativene (lameller B), eller et fjerde alternativ med en annen bygningstypologi, som tenkes lagt til grunn for det videre planarbeidet.

Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende innspill til oppstart av planarbeid for Hans Nielsen Hauges gate 50:

- **Bebyggelse i 16 etasjer er altfor høyt på denne eiendommen.** Grefsen stasjonsby (partiet mellom Storo i nord og Hans Nielsen Hauges gate 50 i sør) ble i 2008 regulert med hovedsakelig 7 etasjer, men med enkelte volumer på opptil 12 etasjer i området nærmest Storo. Høydene brøt med skalaen i området, og planen vakte da også sterke reaksjoner fra beboerne i småhusområdene på Grefsen, som mistet mye av utsikten. Selv om regulert byggehøyde for Grefsen stasjonsby varierer sterkt (det ble også lagt inn et bygg på kun 4 etasjer), var planens hovedgrep å trappe ned den maksimale byggehøyden fra kote 145,5 ved knutepunktet Storo i nord til ca. kote 130 ved Hans Nielsen Hauges gate i sør, og enda lavere enn dette ned mot Trondheimsveien. Dette hovedgrepet ble fulgt opp da Hans Nielsen Hauges gate 37 (Sinsen torg) på sørsiden av gata i 2010 ble regulert med kote 130,2 som maksimal byggehøyde og da Hans Nielsen Hauges gate 39 enda lenger sør i 2013 ble regulert med kote 126,5 som maksimal byggehøyde. Så sent som i 2014 ble Hans Nielsen Hauges gate 50 regulert med kote 130,0 som maksimal byggehøyde. Å skulle tillate bebyggelse i 16 etasjer for

Hans Nielsen Hauges gate 50, dvs. bebyggelse opp til ca. kote 152, ville bryte radikalt med plangrepet for bebyggelsen mellom Sinsen og Storo. Bebyggelsen bør tilpasses skalaen til den nye bebyggelsen på vestsiden av T-banen, ikke bryte med denne.

- **Bebyggelse i 16 etasjer er dertil i strid med kommuneplanen av 23. september 2015 som ikke tillater at det vurderes høyere gesimshøyde enn 30 m i utviklings- og transformasjonsområder i indre by, bortsett fra langs Ring 1 hvor inntil 42 m kan vurderes.** Hans Nielsen Hauges gate 50 ligger i et transformasjonsområde (T-område) i indre by, tre kilometer fra 42-meterssonen langs Ring 1. Høyere gesimshøyde enn 30 m er derfor utelukket allerede i utgangspunktet. At enkelte volumer innenfor det samme transformasjonsområdet, men nærmere det regionale knutepunktet Storo, ble regulert med høyder noe over 30 m i 2008, dvs. lenge før kommuneplanen ble vedtatt, er irrelevant. Etter september 2015 er det kommuneplanen som må legges til grunn når nye reguleringsplaner skal utformes. Bestemmelsene i kommuneplanens § 11.2 om at områder ved kollektivknutepunkter skal vurderes utviklet med «høy tetthet», og at «økt tetthet» skal vurderes for andre stasjonsnære områder, kommer ikke til anvendelse på Hans Nielsen Hauges gate 50 ettersom disse bestemmelsene ikke gjelder for indre by, kun for ytre by.
- **Det bør ikke tillates bebyggelse i mer enn 7 etasjer for eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, svarende til den dominerende etasjehøyden i Grefsen stasjonsby.** Ved den konkrete vurderingen av hvor gesimshøyder på 30 m eventuelt kan tillates innenfor et utviklings- eller transformasjonsområde i indre by, må bestemmelsene i kommuneplanens § 7.3 om estetikk, byforming og landskapstilpasning trekkes inn. Her heter det i punkt 2: «Tiltak skal utformes bevisst i forhold til viktige siktlinjer i byen, betydningsfulle byggverk, viktige kulturminner og landskapstrekk og slik at material- og volummessig gode overganger til eksisterende bebyggelse og terreng ivaretas.» Eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50 ligger i umiddelbar nærhet til flere viktige kulturminner og byggverk på Byantikvarens gule liste. Mot nordvest ligger bevaringsområdet Nordre Åsen med enhetlig bebyggelse fra 1930-tallet, Vognmann Cegells hus og akergården Åsen Nordre, mot sørvest bevaringsområdet Søndre Åsen med lamellblokker fra 1950-tallet. Her er byggehøydene lave. Langs vestsiden av eiendommen skal det etableres gang- og sykkelvei nordover i retning Storo, og langs sørsiden av eiendommen er Hans Nielsen Hauges gate et ledd i en av Harald Hals' «grønne fingre», et viktig byplangrep fra mellomkrigstiden som skulle binde samme Indre Oslo med Oslomarka i form av en rekke sammenhengende grøntdrag. Hans Nielsen Hauges gate er leddet som binder sammen Torshovdalen og Muselunden i den grønne fingeren som strekker seg fra Dælenenga, via grøntarealet vest for Tonsen kirke, til Grefsenåsen. For å sikre gode volummessige overganger mot den bevaringsverdige bebyggelsen i vest, og sikre at den nye bebyggelsen ikke blir for dominerende mot den planlagte gang- og sykkelveien i vest og Harald Hals' grønne finger i sør, bør det ikke bygges mer enn 7 etasjer (som gir ca. 22 m som byggehøyde ved høy førsteetasje) på eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, dvs. ikke volumer over kote 126. Vi viser i denne forbindelse til at det ble gjort en grundig vurdering av byggehøydene for eiendommen før den ferske reguleringen av 2014 ble vedtatt. Gjeldende regulering åpner kun for 6 etasjer mot vest (gesimshøyde 123,5)

pluss to tilbaketrunkne etasjer (gesimshøyde 130,0). Etter vårt syn bør byggegrensen mot sør trekkes lenger tilbake fra Hans Nielsen Hauges gate enn i dagens regulering, samtidig som byggehøyden begrenses til 7 etasjer, svarende til den dominerende etasjehøyden i Grefsen stasjonsby, som her skal avsluttes mot Harald Hals' grønne finger i sør.

- **Torshovbekken/Disenbekken bør gjenåpnes langs Hans Nielsen Hauges gate fra Muselunden til Torshovdalen.** «Byøkologisk program 2011–2026» slår fast at kommunen skal drive et systematisk arbeid for å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger (punkt 5.3.1). I styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» av 2015 heter det at kommunens mål er «å gjenåpne flest mulig av Oslos lukkede bekk- og elvestrekninger». Som det fremgår av kartet fra 1921 på side 4 i PBEs stedsanalyse for Hans Nielsen Hauges gate 50 (201509539-7), var Torshovbekken/Disenbekken den gang fortsatt åpen i partiet fra Muselunden til Torshovdalen, og rant rett på sørsiden av Grundtvigs gate, nåværende Hans Nielsen Hauges gate. Bekken ligger i dag i rør under Hans Nielsen Hauges gate 37 og 43. Torshovbakkens/Disenbakkens historiske løp er rødprikket på vedlagte kart. Som det fremgår av kartet, krysser bekken under den nordre delen av Hans Nielsen Hauges gate 43. Bekken ligger her i en 800 mm AF-ledning. Etter oppføringen av bebyggelsen i Hans Nielsen Hauges gate 37 synes det mindre aktuelt å gjenåpne bekken i dens historiske trasé i partiet fra østsiden av Hans Nielsen Hauges gate 43 til vestsiden av Hans Nielsen Hauges gate 37. Vi anbefaler at bekken i stedet gjenåpnes langs Turvei D1, dvs. vestover langs Hans Nielsen Hauges gate fram til nr. 37 D og videre sørover gjennom Torshovdalen lang østsiden av turveien. Jf. vedlagte kart med forslag til ny trasé for Torshovbekken/Disenbekken. Det er mulig å åpne bekken både langs nordsiden og sørsiden av Hans Nielsen Hauges gate, og begge deler bør utredes i forbindelse med planarbeidet for Hans Nielsen Hauges gate 50. Antakelig vil en åpning langs sørsiden være den beste løsningen, og det er denne løsningen vi har vist på kartet. Bekken vil fortsatt måtte gå under trikkesporene ved Sinsen holdeplass og under rampa ned fra og opp til Ring 3 (enten i rør som i dag, eller åpent under bruer), men kan ellers åpnes i dagen på hele strekningen under seksfelt sveien Ring 3 og videre vestover til jernbaneundergangen for Hans Nielsen Hauges gate. Ei smal stripe langs sørsiden av fortauet øst for Gjøvikbanen er i planforslaget for Hans Nielsen Hauges gate 43 (201312165), som lå ute til offentlig ettersyn i vinter, foreslått regulert til «Annen veggrunn – grøntareal». Bredden på denne stripa bør økes noe for å gi god plass til gjenåpning av Torshovbekken/Disenbekken. Forslagsstiller for Hans Nielsen Hauges gate 50 og PBE bør sammen med BYM og VAV utrede hvordan bekken best kan krysse under Gjøvikbanen. En nærliggende løsning er å legge bekken i jernbaneundergangen for Hans Nielsen Hauges gate. Fortauet på sørsiden av veibanen er her så bredt at en bør kunne ta noe av fortausbredden for å gjenåpne bekken, eventuelt justere gatetverrsnittet noe for å få dette til. Alternativt kan bekken legges i rør under fortauet (eventuelt gjennom fundamentet for Gjøvikbanen rett sør for fortauet) det korte partiet under jernbanesporene. Under T-banesporene og videre vestover langs Hans Nielsen Hauges gate er det uproblematisk å gjenåpne bekken.

- **Torshovbekken/Disenbekken bør inntil videre gjenåpnes med overvann.** På sikt må målet være å separere avløpsnettets slik at tilførselen av overvann og bekkevann til avløpsnettets (herunder til den gamle AF-ledningen under Hans Nielsen Hauges gate 37 og 43) reduseres i partiet ovenfor Ring 3, dvs. slik at vannmengden i bekken øker. VAV bør utrede hvordan dette best kan gjøres. I første omgang bør bekken åpnes med vann fra overvannsledningene på Muselund-siden av Ring 3 og overvann fra eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, jf. at eiendommen har terrengfall mot vest og sør. Overvannet bør ledes under gata til gjenåpnet bekk.
- **Gjenåpning av Torshovbekken/Disenbekken fra Muselunden til Torshovdalen bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler.** Det bør innarbeides rekkefølgebestemmelser i planforslagene for Hans Nielsen Hauges gate 43 og 50 som sikrer bekkeåpning før midlertidig brukstillatelse gis. Finansiering av bekkeåpningen fra Muselunden (fra østsiden av Sinsen trikkeholdeplass) til Torshovdalen (til turvei D1 vest for Hans Nielsen Hauges gate 37 D) bør sikres gjennom utbyggingsavtaler for Hans Nielsen Hauges gate 43 og 50.

Vennlig hilsen

Miljøforeningen Akerselvas Venner



Are Eriksen

Vedlegg: Kart som viser Torshovbakkens/Disenbakkens historiske trasé og forslag til ny bekketrasé

