

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres saksnummer: 200902942

Oslo, 13. januar 2011

MERKNAD TIL PLANFORSLAG FOR MARSELIS' GATE 1 B MED FLERE

Det vises til brev av 9. desember 2010 der Oslo Elveforum varsles om at forslag til detaljregulering av Marselis' gate 1 B med flere (Nedre Foss-området og partiet langs vestsiden av Marselis' gate) er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

Oslo Elveforum setter pris på at de fleste av forhåndsmerknadene fra Byantikvaren, Grünerløkka beboergruppe for Akerselva som miljøpark, Miljøforeningen Akerselvas Venner og Oslo Elveforum er innarbeidet i forslaget til reguleringskart og reguleringsbestemmelser. Vi er begeistret for at det reguleringsmessig legges til rette for rekonstruksjon av det gamle damanlegget ovenfor fossen i Akerselva (§ 9.3) og rekonstruksjon av barokkhagen ved Nedre Foss gård (§ 9.4), men beklager samtidig at Friluftsetaten ikke legger opp til å realisere disse positive tiltakene som ledd i prosjektet "Bypark Nedre Foss".

De to største svakhetene ved planforslaget er etter Oslo Elveforums syn

- **at det ikke reguleres inn og opparbeides en planfri turveiforbindelse i form av en turveiundergang under Grünerbrua / Nordre gate med tilkobling til eksisterende turvei videre sørover langs østsiden av Akerselva, og**
- **at foreslått innregulert sykkelbod blokkerer muligheten for å sjakte ut tomte etter den tidligere elvegården Marselis' gate 26 og forlengte Kubaparken langs vestsiden av Marselis' gate mot sør.**

I brev til Friluftsetaten av 22. oktober 2007 og i vår forhåndsuttalelse av 27. oktober 2009 ba vi om at området på østsiden av Akerselva umiddelbart sør for Nordre gate ble inkludert i planområdet for å kunne regulere inn og opparbeide turveiundergangen under Grünerbrua / Nordre gate. Vi viste i den forbindelse til følgende: "Etter at turveiundergangen under Treschows gate ble ferdigstilt i oktober 2007, er dette nå det eneste stedet på hele strekningen fra Vaterlands bru til Nydalen hvor gående/syklende langs Akerselva må krysse en trafikkert vei." Vi beklager sterkt at undergangen under Grünerbrua / Nordre gate ikke er blitt lagt inn i planforslaget, og minner om at allerede kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark (vedtatt i 1990) la opp til "planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro", og at turveiundergangen i sin tid ble lagt inn på alle perspektiv- og illustrasjonsskissene til den statlige reguleringsplanen for Nedre Foss-området (vedtatt av Miljøverndepartementet i 1993).

Endring 1

Vi ber om at turveiundergangen legges inn på reguleringskartet, og at følgende formulering tas inn i reguleringsbestemmelsene: "Det tillates etablert en planfri turveiundergang ved Grünerbrua."

- **Dersom turveiundergangen under Grünerbrua / Nordre gate ikke blir lagt inn i foreliggende reguleringsforslag, vil vi be om at det snarest fremmes et separat planforslag som regulerer inn denne turveiundergangen.**

Som vi påpekte i vår forhåndsuttalelse, har sykkelboden på sørsiden av studentsiloen (mellom siloen og Nedre Foss gård) stått tom gjennom flere år. Etter Oslo Elveforums syn burde det derfor være uproblematisk å rive denne sykkelboden uten å erstatte den med en ny sykkelbod. Skal dagens sykkelbod likevel erstattes med en ny sykkelbod, bør denne i så fall plasseres på *østsiden* av studentsiloen, langs kjøreveien ned til siloens parkeringsplasser, slik Bellona foreslo allerede for 10 år siden. Sykkelboden bør likevel plasseres litt lenger nord enn Bellona foreslo i 2001, i forlengelsen av eksisterende søppelbod langs vestsiden av kjøreveien. Jf. skissen "Utvidet Kubapark og alternativ sykkelbodplassering" (vedlagt) som viser hvor Oslo Elveforum mener en eventuell ny sykkelbod bør plasseres.

- **Dagens sykkelbod benyttes ikke, og den burde følgelig kunne rives uten at det etableres noen ny.**
- **Anser en likevel at det er behov for en ny sykkelbod, bør den plasseres mellom studentsiloen og kjøreveien ned til studentsiloens parkeringsplasser.**

Plasseres en eventuell ny sykkelbod øst for siloen slik vi foreslår, vil utsynet på tvers av Akerselva ikke svekkes verken sett fra Fossveien, Grüners gate, Marselis' gate eller Sofienberggata i øst, eller sett fra Akersryggen, Telthusbakken, Maridalsveien eller Kubaringen i vest, jf. at studentsiloen allerede sperrer for det utsynet som sykkelboden ellers kunne ha dekket en mindre del av.

Plasseres en ny sykkelbod derimot som i planforslaget, med gesimshøyde 3,6 m over gatelegemet i Marselis' gate, vil den sperre all sikt fra gate- og fortausplan i Marselis' gate til Telthusbakken og Gamle Aker kirke over en strekning på inntil 23 m langs Marselis' gate. Slik sykkelboden er plassert på reguleringskartet, vil den dessuten sperre deler av sikten langs Grüners gate mot Telthusbakken og Gamle Aker kirke. Vi viser til at kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark understreker viktigheten av fri sikt nettopp til Telthusbakken og Gamle Aker kirke.

- **For utsynet på tvers av Akerselva er det langt bedre å plassere sykkelboden øst for studentsiloen enn nord for studentsiloen.**

Planforslagets plassering av ny sykkelbod på nordsiden av studentsiloen oppfatter vi som et rent arbeidsuhell. Det å plassere en sykkelbod på tomte etter elvegården Marselis' gate 26 (revet i 1987) blokkerer nemlig muligheten for å sjakte ut tomte etter Marselis' gate 26 – og forlenge Kubaparken sørover langs Marselis' gate. I prosjektkatalogen "Akerselva Miljøpark" av 2003 gikk Friluftsetaten selv inn for at "det sjaktes ut et amfi" på denne tomte. Etaten begrunnet forslaget slik (s. 50): "På grunn av stor høydeforskjell til elva, tett beplantning og gjerde oppfattes dette som et restareal uten tilknytning til parken vest for Marselis' gate."

Det må gjøres tre endringer i planforslagets reguleringskart og reguleringsbestemmelser for å sikre at tomte etter Marselis' gate 26 kan sjaktes ut:

Endring 2

§ 7.4 bør få følgende tillegg: "Tomte etter tidligere Marselis' gate 26 tillates sjaktes ut slik at Kubaparken langs Marselis' gate kan forlenges mot sør."

Endring 3

§ 7.5 strykes.

Endring 4

Innenfor felt P2 på foreslått reguleringskart må arealangivelsen "park/boligbebyggelse" endres til "park".

Oslo Elveforum er svært glade for at gatebredden i søndre del av Marselis' gate på foreslått reguleringskart er redusert til samme bredde som i nordre del av Marselis' gate, slik vi ba om i vår forhåndsuttalelse. Dermed åpnes det for at den nye delen av Kubaparken under Marselis' gate 26 kan få tilstrekkelig bredde til at parken virkelig blir et verdifullt tilskudd til dagens svært mye brukte park langs nordre del av Marselis' gate. Jf. at den benyttes til soling og grilling hele sommerhalvåret, og ikke minst tradisjonen med gratisarrangementer på Kuba 17. mai, da parkarealet er mer enn overfylt. Vi setter også stor pris på at § 7.4 i foreslåtte reguleringsbestemmelser tillater at kjellermuren etter Marselis' gate 26 rives, slik vi også anbefalte i vår forhåndsuttalelse. Det gjør at turveien langs Akerselva kan legges lavt i terrenget forbi Marselis' gate 26, det vil si helt nede ved Akerselvas bredd.

I Flyt-versjonen av 12. februar 2010 til forprosjektet "Bypark Nedre Foss" (dok. 29 i saken) viser da også Friluftsetatens/Norconsults skisse (s. 41) at turveien langs Akerselva kan legges lavere i terrenget enn på tidligere skisser nå som grunnmuren etter tidligere Marselis' gate 26 tillates revet. Turveien langs studentsiloens vestsida vil dermed kunne ligge like lavt som i dag (noe Studentsamskipnaden i Oslo har vært svært opptatt av) samtidig som turveien kan få universell utforming med stigningsforhold 1 : 20 eller bedre helt opp til Kubabrua.

Vi anbefaler at det tydeliggjøres i reguleringsbestemmelsene at turveien nord-sør langs Akerselvas østbredd skal ha universell utforming og nevnte stigningsforhold. Den foreslåtte fellesbestemmelsen i § 3.1 om at "det skal tilrettelegges for universell utforming innenfor planområdet" synes alene noe i svakeste laget, jf. at forprosjektet har lagt opp til at turveien øst-vest skal få stigningsforhold 1 : 12 (noe vi finner akseptabelt akkurat i det tilfellet), og at Friluftsetaten har foreslått at atkomsten ned til Akerselvas bredd rett sør for Vulkanbrua ikke gis universell utforming.

Endring 5

§ 7.1 andre ledd bør få følgende tillegg: "Turveiforbindelsen nord-sør langs Akerselvas østbredd skal ha universell utforming med stigningsforhold 1 : 20 eller bedre på hele strekningen fra Kubabrua til Grünerbrua."

Turveien bør for øvrig være ca. 3,0 m bred også i partiet fra damanlegget i Akerselva og nordover forbi Marselis' gate 26, selv om turveien på Norconsults skisser her har vært vist med 2,0 m bredde. Norconsults skisser har vist to løsninger for turveien i dette partiet: bryggesti og fjellskjæring. Turveien bør *ikke* legges som en bryggesti. I den søndre delen av partiet bør turveien delvis ligge i fjellskjæring og delvis på utfylt masse mot en 30 m lang ny støttemur (som kan være en del av det rekonstruerte damanlegget) ut mot Akerselva. I den nordre delen av partiet (forbi Marselis' gate 26) vil turveien ligge på samme nivå som den utsjaktede tomte, det vil si på nivå med gressplenen i den utvidete parken. Jf. vedlagte skisse "Utvidet Kubapark og alternativ sykkelbodplassering", der vi har justert Norconsults skisse av 12. februar 2010 ved å sjakte ut hele tomte etter Marselis' gate 26 og forlenge Kubaparken mot sør.

I prosjektkatalogen "Akerselva Miljøpark" fra 2003 skrev Friluftsetaten at utsjaktingen av amfi "skal gjennomføres innenfor rammen av det offentlige-private samarbeidet om Akerselva Miljøpark" (s. 3). I planforslaget som nå er på høring, skriver Friluftsetaten: "Utgraving av amfi ved Marselis' gate 26 er ikke del av Friluftsetatens prosjekt." Etter Oslo Elveforums syn bør det å sjakte ut tomte etter Marselis' gate 26 bli en del av Friluftsetatens prosjekt "Bypark Nedre Foss". Det vil være betydelige midler å spare på å sjakte ut tomte samtidig med at man graver i elveskråningen for å legge ned Midgardsormen og opparbeide turveien langs Akerselva på denne strekningen.

- **Tomta etter Marselis' gate 26 bør sjaktes ut samtidig med opparbeidelsen av turveien langs Akerselva på strekningen. Dette vil være kostnadsbesparende. Kostnadene bør dekkes innenfor den økonomiske rammen for prosjektet "Bypark Nedre Foss", eventuelt med noen midler fra Midgardormens budsjett, subsidiært i form av kommunale tilleggsmidler.**

I vår forhåndsuttalelse av 27. oktober 2009 foreslo vi at det ble anlagt en plass nede ved Akerselva der kanoer/kajakker kan settes på vannet på en trygg og enkel måte. Vi anbefalte at det "sørges for tilkjøringsmulighet med bil for lossing av kanoer/kajakker, men ikke tillates at bilene parkeres inne på selve Nedre Foss-området". Vi setter følgelig pris på at § 9.5 i forslaget til reguleringsbestemmelser tillater at en mindre del av eksisterende mur sør for Vulkanbrua rives for etablering av atkomst ned til vannet, og håper at partiet ved elvebredden blir utformet slik at ombord- og ilandstigning fra kanoer og kajakker blir trygt og enkelt. Vi tar til etterretning at forslagsstiller "ikke [ønsker] å åpne for innkjøring i parkområdet for lossing av kanoer/kajakker".

Fra Oslo Elveforums side har det ikke vært noe ønske om å bidra til økt parkering på Nedre Foss-området. Vi setter derfor pris på at forslagsstiller har gått imot Bellonas forslag om etablering av ladestasjon for miljøbiler (el- og hydrogenbiler) innenfor planområdet, og gir uttrykk for en prinsipiell holdning til spørsmålet: "Forslagsstiller ønsker prinsipielt ikke å føre biltrafikk inn på parkområdet, heller ikke miljøbiler" (s. 18).

Vi finner det lite i tråd med ovenstående at forslagsstiller tillater at det etableres parkeringsplasser for virksomheten i Nedre Foss gård på *nordsiden* av gårdsbygningen, dvs. i partiet mellom Nedre Foss gård og fossen i Akerselva, i umiddelbar nærhet av den nye turveiforbindelsen øst-vest i området. Jf. første setning i forslaget til § 5.2 annet ledd i reguleringsbestemmelsene: "Det kan tillates parkeringsplasser på egen grunn i henhold til Oslo kommunes parkeringsnorm på nord- og østsiden av bygningen." § 5 femte ledd i gjeldende statlige reguleringsbestemmelser for Nedre Foss-området av 1993 presiserer at parkeringsplasser kun tillates på *østsiden* av bygningen: "Det skal avsettes parkeringsplasser på egen grunn nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Parkeringsplassene anlegges på østsiden av bygningen." Bellonahuset AS var kjent med den statlige reguleringsplanens bestemmelser om parkering da Bellonahuset kjøpte Nedre Foss gård av Statsbygg i 1999. Oslo Elveforum kan følgelig ikke se at det skulle være noen grunn til å tillate parkering også nord for Nedre Foss gård, og foreslår derfor følgende:

Endring 6

Første setning i § 5.2 annet ledd bør få følgende ordlyd: "Det tillates parkeringsplasser på egen grunn på østsiden av bygningen."

Oslo Elveforum ser frem til en full opparbeiding av planområdet, med trappefri og universelt utformet turvei langs Akerselvas østbredd fra Grünerbrua til Kubabrua, utvidet Kubapark mot sør langs Marselis' gate, og rekonstruert damanlegg og barokkhage.

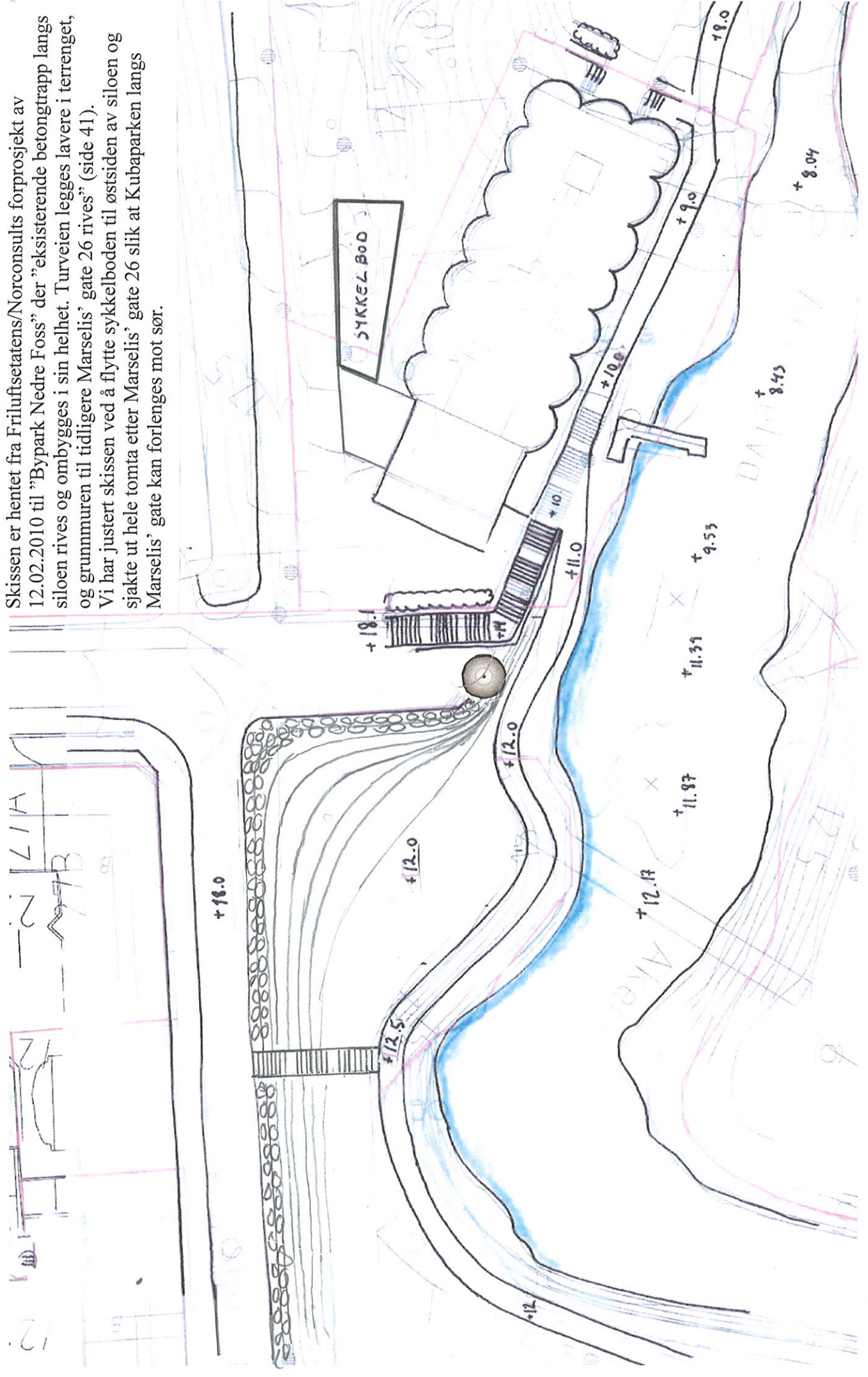
Med vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Ida F. Tønnessen
(sign.)

Vedlegg • Utvidet Kubapark og alternativ sykkelbodplassering

UTVIDET KUBAPARK OG ALTERNATIV SYKKELBODPLASSERING

Skissen er hentet fra Friluftetatens/Norconsults forprosjekt av 12.02.2010 til "Bypark Nedre Foss" der "eksisterende betongtrapp langs siloen rives og ombygges i sin helhet. Turveien legges lavere i terrenget, og grunnmuren til tidligere Marselis' gate 26 rives" (side 41). Vi har justert skissen ved å flytte sykkelboden til østsiden av siloen og sjakte ut hele tomten etter Marselis' gate 26 slik at Kubaparken langs Marselis' gate kan forlenges mot sør.



Skisse: alternativ turvei mot nord.