

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.: 201401351

Vår saksbehandler: Are Eriksen ([are.eriksen@getmail.no](mailto:are.eriksen@getmail.no))

Oslo, 4. august 2016

## MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SANDAKERVEIEN 52

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til detaljregulering for Sandakerveien 52:

- Vi kan ikke anbefale PBEs alternativ 2, men dette alternativet er likevel langt bedre enn Dyrvik arkitekters alternativ 1.
- Vi er enige med PBE i at det er uakseptabelt med terrenginngrep og terrassering i skråningen ned mot Akerselva for å bygge parkeringsanlegg slik som foreslått i alternativ 1.
- Planområdet er for høyt utnyttet i begge alternativene.
- Bygg A bør ikke få mer enn fem etasjer og bør avtrappes mot den verneverdige murvillaen (Blystadvillaen) mot nordøst.
- Noe bygg B bør ikke tillates oppført i skråningen ned mot Akerselva.
- Subsidiært bør bygg B kun få tre etasjer på elvesiden og trekkes lenger tilbake fra Akerselva slik at hele bygget, inklusive eventuelle balkonger mot elva, havner minst 20 m fra Akerselva.
- Begge planalternativene er utilstrekkelig kvalitetssikret.
- Eksisterende gangforbindelse gjennom hageanlegget fra murvillaen ned mot Akerselva og videre sørvestover langs elvebredden bør opprettholdes og utbedres. Dette er ett av få historiske elementer fra 1800-tallets hageanlegg som er bevart.
- Planforslaget bør følge opp KDP-4 Akerselva miljøpark og etablere gangbru over Akerselva og gangforbindelser på østsiden av elva. Gangbru fra vestsiden over til øya i elva er vist på historiske kart fra både 1860, 1887 og 1900.

De fire siste kulepunktene omtales nedenunder.

### Bygg B må trekkes minimum 20 m vekk fra Akerselva

Den juridiske arealdelen av kommuneplanen som ble vedtatt i september 2015, klargjør hva som skal regnes som hovedløpene til byens ti hovedvassdrag, slår entydig fast i § 13.3 at Akerselva er å regne som et hovedløp, og at det innenfor en sone på minimum 20 m fra

vannkant for hovedløp ikke bør oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep. Dette utdypes på s. 58 i planens juridiske arealdel: «Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig. Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon bør det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget.»

Akerselva er ett av de to hovedvassdragene i Oslo med størst vannføring og størst bredde på hovedløpet. Vannføringen i Akerselva er mer enn 10 ganger større enn gjennomsnittet for de fem hovedvassdragene med minst vannføring. Elvas bredde og den store vannføringen tilsier at det byggefrie beltet langs Akerselva normalt bør være vesentlig bredere enn 20 m. For Treschows gate 16 rett over på den andre siden av elva har PBE nylig (sak 201310047) anbefalt et byggefritt belte på minimum 30 m mot nordøst og 40–60 m mot sørøst (mer mot odden ut mot Akerselva).

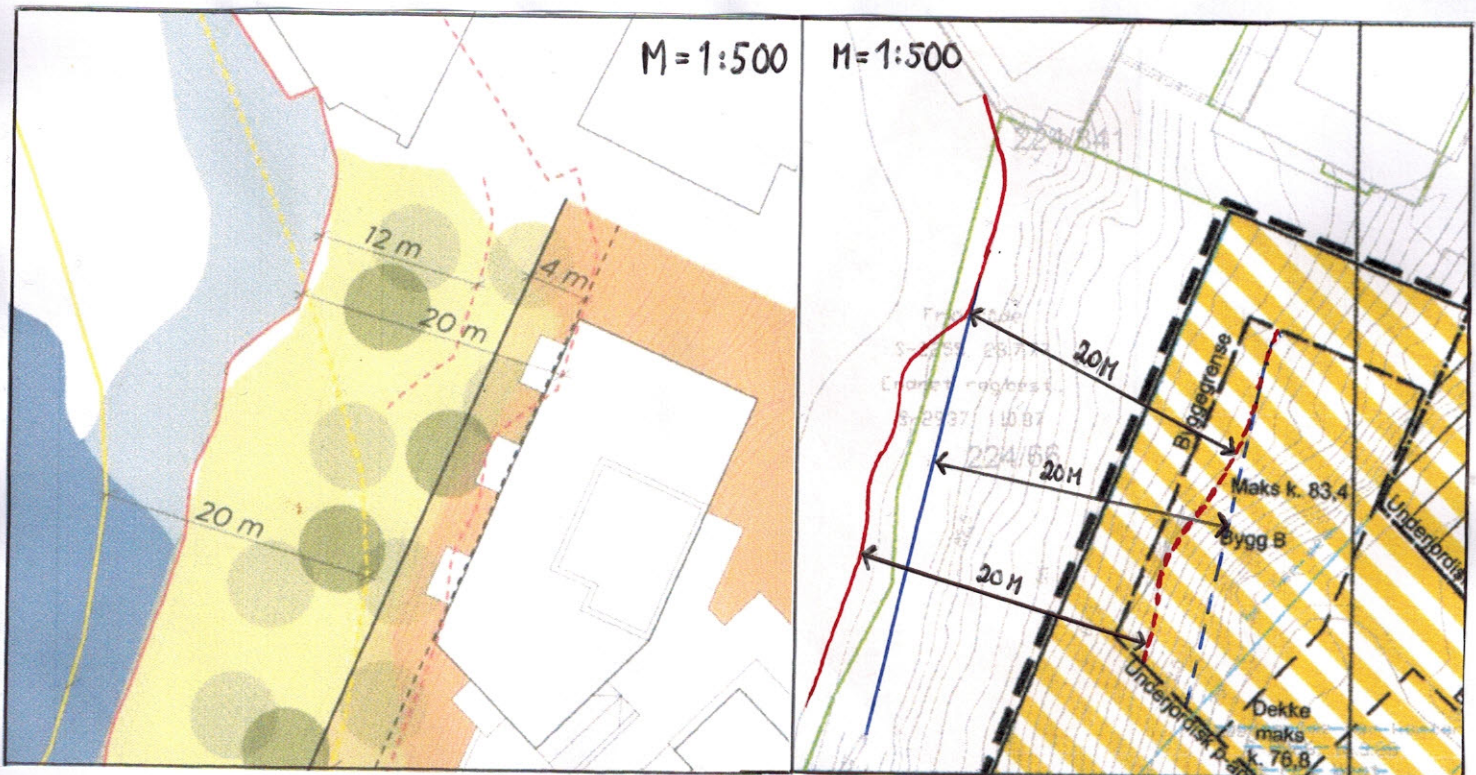
Eksisterende bebyggelsesstruktur på østsiden av Akerselva er et argument for et byggefritt belte mot Akerselva på ned mot 20 m for Sandakerveien 52. Terrengforholdene med den bratte skråningen tilsier imidlertid et langt bredere byggefritt belte med de byggehøydene som er foreslått. For bygg A tillater begge alternativene kote 97,7 som maks byggehøyde, dvs. hele 40 m høyere enn Akerselva som her ligger på kote 57,5–58,0, og det i en avstand fra elvekanten helt ned mot 22 m i sørvest. For bygg B tillater alternativ 1 og alternativ 2 henholdsvis kote 89,4 og kote 83,4 som maks byggehøyde, dvs. henholdsvis 31–32 m og 25–26 m høyere enn Akerselva. I begge alternativene har bygg B samme avstand til Akerselva. Avstanden mellom bygg B og Akerselva er langt mindre enn kommuneplanens minimumsavstand på 20 m.

I planforslaget er byggegrensen for bygg B lagt 4 m fra tomtegrensen. Dyrvik arkitekter / JM Norge hevder at «dette sikrer at bebyggelsen ligger mer enn 20 meter fra Akerselva» (s. 27), men modererer seg noe på s. 49: «Bebyggelsen ligger i hovedsak utenfor 20meters beltet.» Samme sted bedyrer PBE, åpenbart uten å ha kvalitetssikret påstanden, at kommuneplanens avstandskrav overholdes: «Lamellen som ønskes plassert i skråningen mot Akerselva har en avstand på mer enn 20 meter og overholder kommunedelplanen og kommuneplanens avstandskrav om 20 meter fra hovedløp.» Dyrvik/JM oppgir at planforslaget «forholder seg til «kant elv» på kartunderlaget for måling av avstand til elv. Akerselva har et lite sideløp mot øst i friområdet vest for planområdet» (s. 55).

I kommuneplanens juridiske arealdel er «sideløp» entydig definert som enten a) sidebekker som renner ut i hovedløp (for Akerselvas del er Akersbekken og Torshovbekken de to største sideløpene) eller b) bekker som selv ikke er definert som hovedløp (bekkene Hovinbekken og Mærradalsbekken er definert som hovedløp), men like fullt renner direkte ut i fjorden og ikke ut i et hovedløp. At Akerselvas hovedløp deler seg i et vestre og et østre løp rundt øya i elva, gjør ikke det østre løpet til et sideløp. At den østre delen av elva har lav vannføring deler av året, skyldes at den østre delen av dammen som i sin tid ble bygd på tvers av elva (Bentsedammen), ikke er revet, mens den vestre delen av elva i dag renner fritt.



På s. 60 i planforslaget, på det som oppgis å være et underlagskart fra kommunen der elvekanten er vist med rød heltrukket strek, har Dyrvik/JM med rød stiplet strek tilsynelatende illustrert både avstander på 12 m og 20 m fra elvekanten, dvs. fra kanten av det Dyrvik/JM feilaktig har kalt et sideløp. Illustrasjonen av avstandene er ikke korrekt. Den eneste avstanden som er vist med korrekt linjelengde på illustrasjonen, er avstanden på 4 m fra plangrensen til byggegrensen. De tre andre linjene har Dyrvik/JM gjort kortere enn de i virkeligheten skal være. Jf. illustrasjonene under hvor Dyrvik/JMs illustrasjon er gjengitt til venstre, mens vi til høyre har lagt inn Dyrvik/JMs elvekant med rød heltrukket strek på selve reguleringskartet og med rød stiplet strek har vist hvor byggegrensen for bygg B måtte ha gått om bygget skulle ha ligget 20 m fra det som Dyrvik/JM definerer som elvekanten. Dersom balkonger skal krage ut over byggegrensen med 2 m, slik reguleringsbestemmelsene åpner for, må byggegrensen trekkes 22 m tilbake fra elvekanten for å tilfredstille kravet i kommuneplanen om et byggefritt belte på minimum 20 m.



Elvekanten er for øvrig heller ikke vist korrekt på Dyrvik/JMs illustrasjon. På den nordre delen av illustrasjonen er elvekanten korrekt tegnet inn der hvor muren langs elva går loddrett ned i elva. På den søndre delen av illustrasjonen er elvekanten tegnet inn ute i selve elva, dvs. et godt stykke vest for den loddrette muren ned i elva. At 10–20 cm av elvebunnen her ikke er dekket av vann i enkelte perioder med lav vannføring, jf. at vannmengden i elva reguleres ved Maridalsoset, kan ikke brukes som et argument for å flytte elvekanten ut i selve elva. Elveløpets avgrensning mot øst er klart definert av den loddrette muren som går ned i elva. På reguleringskartet til høyre har vi med blå heltrukket strek vist elvemurens/ elvekantens beliggenhet. Med blå stiplet strek har vi vist hvor byggegrensen for bygg B måtte ha gått om bygget skulle ha ligget 20 m fra elvemuren, dvs. fra den reelle elvekanten.



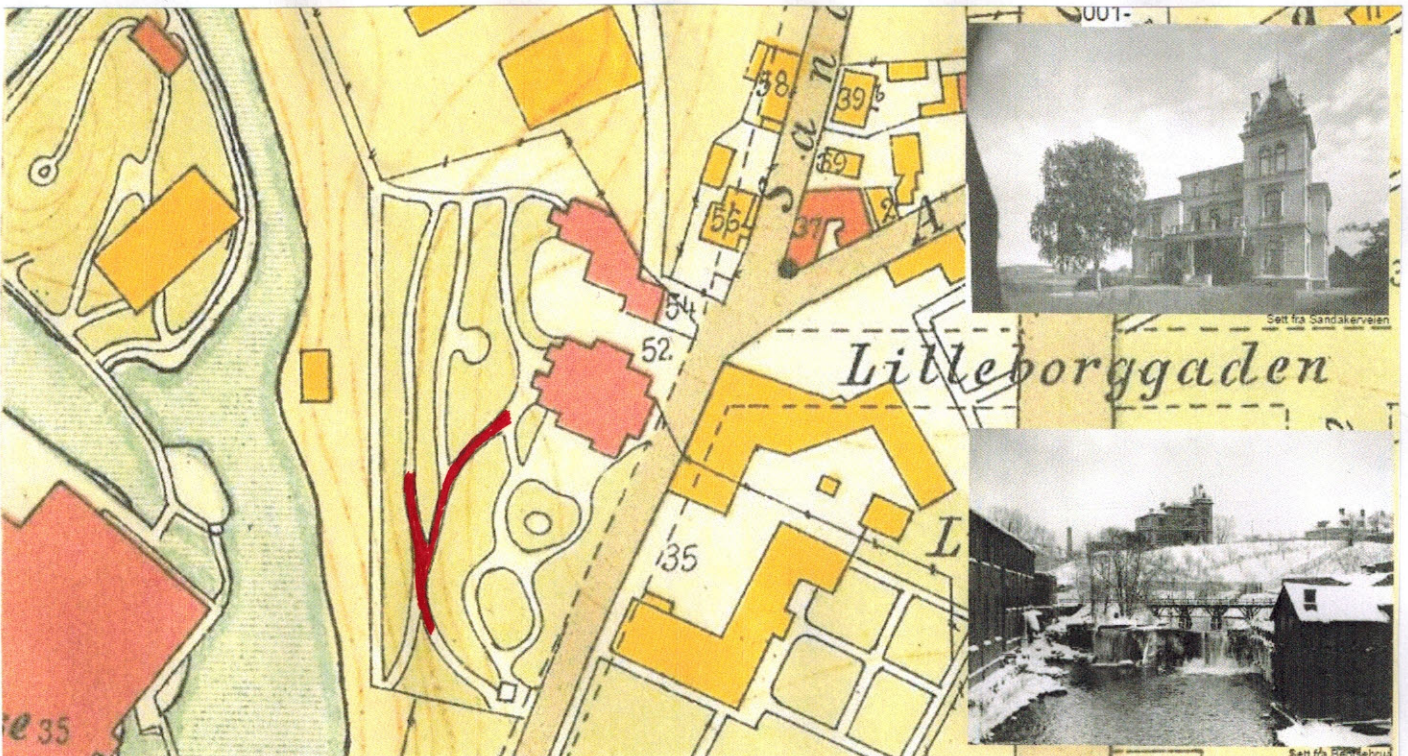
### Planalternativene er utilstrekkelig kvalitetssikret

Som vi har dokumentert, er bredden på det byggefrie beltet mellom bygg B og Akerselva mindre enn 20 meter, til tross for Dyrvik Arkitekter / JM Norge og PBEs forsikringer om at bebyggelsen ligger «mer enn 20 meter» fra Akerselva.

Den mangelfulle kvalitetssikringen preger også andre deler av planforslaget, herunder så sentrale elementer i forslaget som reguleringsbestemmelsene for de to alternativene. I § 5 i bestemmelsene for alternativ 1 er eksempelvis andre setning uforståelig/uleselig. I § 1 i PBEs alternativ 2 heter det at plankartet er datert 31.05.2016. Plankartet er datert 26.05.2016. PBE har i § 4 glemt å angi boliger som formål for bygning B. I § 8 skriver PBE at hageanlegget innenfor hensynssonen «skal være» felles uteoppholdsareal for planområdet, mens det i § 10 heter at hageanlegget «tillates brukt» (med andre ord ingen skal-bestemmelse) som felles uteoppholdsareal for planområdet. Gjentakelsene florerer da også i bestemmelsene, jf. eksempelvis de to siste setningene i PBEs § 10, som er tilnærmet identiske. Her skulle åpenbart den ene av setningene vært strøket.

### Eksisterende gangforbindelser fra 1800-tallets hageanlegg er ikke ivaretatt

JM Norge har i notatet «Registrering av hage- og landskapselementer» gjengitt et utsnitt av kart over Kristiania fra 1900 som viser det historiske hageanlegget i tilknytning til murvillaen i Sandakerveien 52. Verken i notatet eller i selve planfremstillingen er det opplyst at deler av gangveisystemet i 1800-tallets hageanlegg fortsatt eksisterer, selv om vi omtalte gangveien fra elva opp til murvillaen i vårt oppstartinnspill av 2. mars 2015. På det historiske kartet nedenfor har vi markert med rødt hvilke deler av gangveisystemet som fortsatt eksisterer. Jf. at disse delene av hageanleggets gangveisystem ligger umiddelbart nordvest og vest for den langt nyere fyllingen i elveskråningen som er vist med lys ramme på s. 44 i planforslaget.





Av kotene på reguleringskartet kan en tydelig se hvor gangveiforbindelsen gikk sist på 1800-tallet, og fortsatt går den dag i dag. Som det fremgår av reguleringskartet, vil plasseringen av bygg B ødelegge den nedre delen av den historiske gangveien fra Blystadvillaen ned mot Akerselva. Dette er ytterligere et argument for at bygg B ikke bør oppføres i skråningen ned mot elva. Subsidiært bør bygget trekkes vesentlig lenger tilbake fra Akerselvas elvekant enn kommuneplanens minsteavstand på 20 m.

Det å istandsette gangveiforbindelsene er en smal sak. Opp mot Blystadvillaen er det strengt tatt kun nødvendig å fjerne noe bringebærkratt som har gjort at gangveien har grodd igjen. På hylla nede langs elva kan man om ønskelig fjerne ett eller to trær, men selv dette er ikke nødvendig. Jf. JM Norges foto (gjengitt nedenunder) av hylla med den historiske gangveien.



Som det fremgår av det historiske kartet fra 1900, gjengitt på forrige side, gikk det den gang ei gangbru fra vestbredden av Akerselva over til øya i elva. Vi har foreslått å etablere ei ny gangbru samme sted, samt å forlenge gangbrua fra øya videre over til østsiden av elva. Vi har argumentert utførlig for gangforbindelse over elva og gangveier på østsiden av elva, ikke minst i vårt merknadsbrev av 21. desember 2015 til forslag til detaljregulering av Treschows gate 16 og Bentsebrugata 17 C (PBE-sak 201310047, dok. 100). Vi viser til vår argumentasjon i dette merknadsbrevet.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Frithjof Funder (sign.)

Miljøforeningen Akerselvas Venner

  
Are Eriksen