

JM Norge AS  
v/ Siv Senneset  
Postboks 453  
1327 Lysaker

Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 2. mars 2015

## INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR SANDAKERVEIEN 52

Det vises til brev av 2. februar 2015 der vi varsles om oppstart av detaljregulering for Sandakerveien 52. Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til reguleringsarbeidet:

### 20 m byggefritt belte øst for steinmuren mot Akerselva er et minimumskrav

Vi er overrasket over at illustrasjonsmaterialet som følger saken (dok. 15 – Base/Kropp/Tårn), opererer med rekkehusbebyggelse så nærme Akerselva som 10 m. Vi viser i denne forbindelse til kravet om en minsteavstand på 20 m fra elvebredd til ny bebyggelse. Kravet er videreført i forslaget til kommuneplan «Oslo mot 2030», i retningslinje til §13.3 Vassdrag, hvor det heter: «Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.» Akerselva er i retningslinjen eksplisitt definert som et hovedløp.

På utomhusplanen (dok. 15) viser forslagsstiller Akerselva med lav vannføring. Selv med den lave vannføringen som er vist på utomhusplanen, er rekkehuset lagt kun 14–15 m fra elva på det smaleste. Minimumsavstanden på 20 m må imidlertid måles fra den bratte steinmuren som avgrenser elva mot øst ved noe større vannføring. **På utomhusplanen har vi med blått trukket en strek i 20 m avstand fra elvemuren (jf. vedlagte illustrasjon). All ny bebyggelse forutsettes lagt øst for denne 20 m brede sonen langs elvebredden.**

### For å ivareta elverommets dramatiske karakter bør bebyggelsen trekkes enda lenger vekk

På gjeldende reguleringskart av 16. mars 1988 (jf. vedlagte utsnitt) er grensen for bebyggelse (stiplet rød) de fleste steder trukket enda lenger tilbake fra elva enn 20 m. På reguleringskartet har vi lagt inn den 20 m brede byggefrie sonen langs elva (avgrenset med blå streker). På grunn av elverommets dramatiske karakter, med den bratte skråningen ned mot elva, bør ny bebyggelse i all hovedsak legges øst for kote 75, dvs. på platået der parkeringsplassen i dag befinner seg. Med unntak av et smalt parti ned mot Sandakerveien 50C bør det ikke legges bebyggelse i selve skråningen. **På reguleringskartet har vi med røde prikker vist hvor grensen for bebyggelse etter vårt syn bør gå.** Den følger i all hovedsak gjeldende byggegrense i nord, men er trukket litt lenger mot øst i søndre del av byggeområdet.



Bebyggelsen bør ikke overskride fem etasjer og bør trappes ned mot murvillaen i nordøst

**Av hensyn til eksisterende bebyggelse i omgivelsene bør ny bebyggelse ikke overstige fem etasjer.** Vi støtter med andre ord Byantikvaren og Bydel Sagene på dette punktet, og anser at åtte etasjer er altfor høyt. Vi er enige med forslagsstiller i at det nye volumet med fordel kan legges i forlengelsen av Sandakerveien 50C, men **vi er uenige i at det avsluttende volumet mot nordøst behøver å være høyere enn de andre volumene langs Sandakerveien for å få en god avslutning mot den verneverdige murvillaen.** Nybygget bør, slik Byantikvaren formulerer det, «snarere trappe ned mot murvillaen enn å heve seg opp, for ikke å bli som en mur eller et konkurrerende tårn».

Planområdet bør utvides mot vest for å få et helhetlig grep om turvei- og gangveiforbindelsene

Forslagsstiller uttaler følgende om KDP Akerselva Miljøpark: Her «vises et turveidrag over eiendommen og bro over elva. Dette er elementer som er en viktig faktor for prosjektets suksess. I stedet for å bli en mur som sperrer mellom by og elv ønsker vi å invitere til en passasje». Vi setter pris på denne holdningen hos forslagsstiller og anbefaler at friområdet vest for eiendommen innlemmes i planområdet slik at gangbro over Akerselva og aktuelle tur- og gangveier på østsiden av elva kan ses i sammenheng med utbyggingen av Sandakerveien 52.

I vedlagte innspillbrev av 10. februar 2014 til oppstart av detaljregulering for Treschows gate 16 drøftet vi (jf. s. 3–4 og reguleringskartet med gangveiforbindelser) hvordan den planlagte turveien langs Akerselvas høyre bredd kan knyttes til et gangveisystem på Akerselvas venstre bredd via bro over øya i elva. **Opparbeidelsen av de gangveiforbindelsene som er vist med heldekkende rødt, røde prikker og sorte prikker på dette reguleringskartet, må sikres i reguleringsbestemmelsene og utbyggingsavtalene for planområdene Treschows gate 16 og Sandakerveien 52.** Jf. EBYs klare ønske (dok. 10) om at blågrønn infrastruktur sikres gjennom utbyggingsavtaler der Treschows gate 16 og Sandakerveien 52 ses i sammenheng.

Kartet viser kun prinsipplasseringen av gangveiene. Fra øya i Akerselva kan gangbroa på strekningen videre over til østsiden av elva gjerne dreies noe mot sør, slik at brokaret øst for elva får større avstand til boligblokkene på Lilleborg. Den prikkede sorte gangforbindelsen fra elva opp til Sandakerveien gjennom forslagsstillers eiendom kan gjerne trekkes noe mot sør, slik forslagsstiller har skissert, forutsatt at det ikke legges bygningskropper mellom gangveien og den verneverdige murvillaen. Forslagsstiller bør også vurdere å istandsette den gamle gangforbindelsen fra elva opp til nordvestsiden av murvillaen. Gangforbindelsen er ikke vist på reguleringskartet, men beliggenheten kan avleses av kotene på kartet. Den prikkede røde gangforbindelsen (trapp) som er lagt helt inntil Sandakerveien 50C (vist med forbindelse videre til Krebs' gate), kan gjerne integreres i det nye bygget i Sandakerveien 52 (nærmest som et portrom som skråner ned mot elva). Turveien som er vist med heldekkende rødt langs østsiden av elva, bør antakelig plasseres som vist på kartet, dvs. på eksisterende hylle i terrenget. Mot sør kan turveien eventuelt trekkes noe lenger ut mot elva. I forbindelse med utbyggingen av Sandakerveien 52 bør turveien også forlenges et lite stykke videre vestover, dvs. fram til dagens bilvei på elvesiden av Bentsebrugata 13H.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Ida Fossum Tønnessen (sign.)

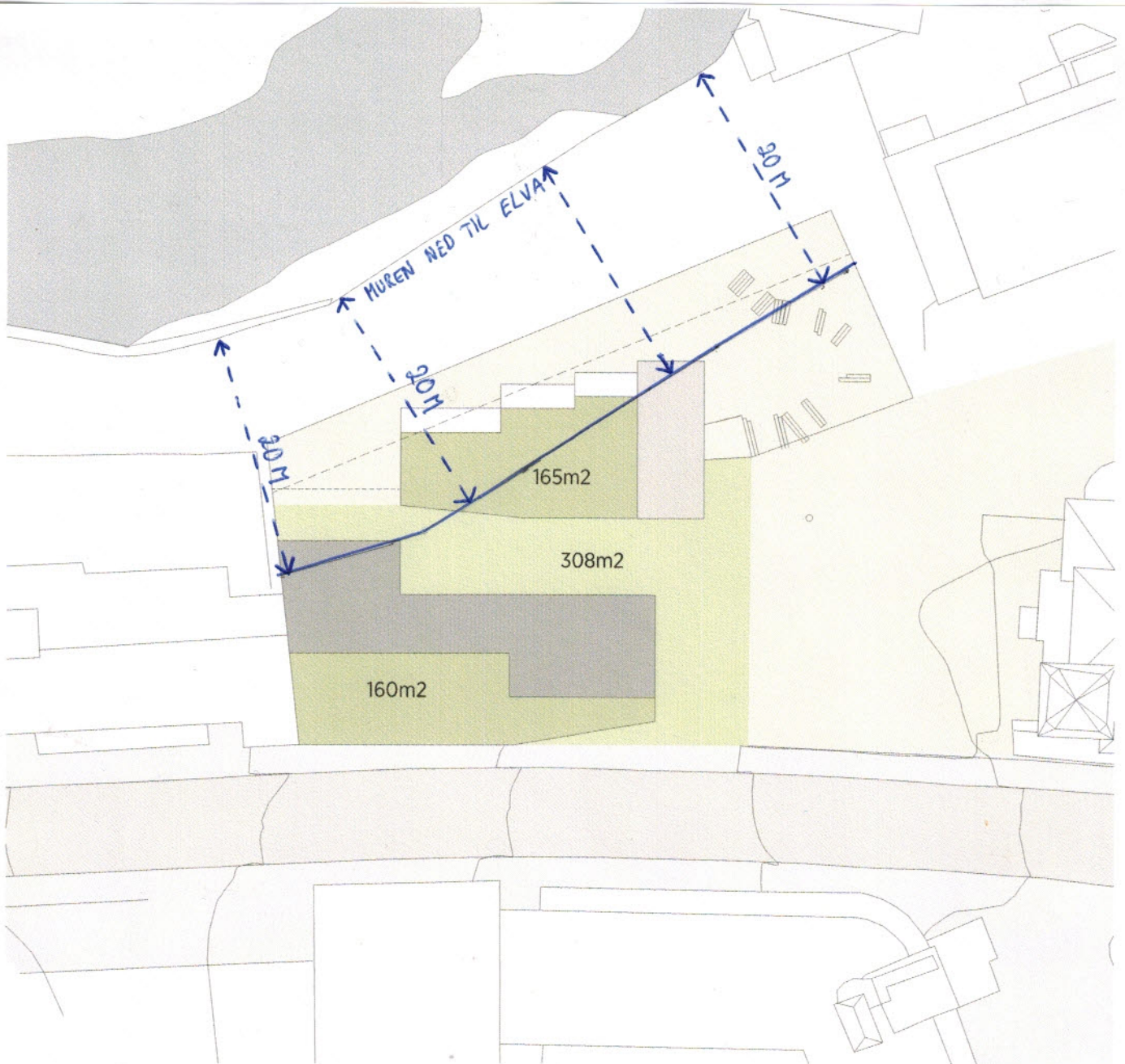
Thrond Berge Larsen (sign.)

Vedlegg Utomhusplan med 20 m byggefritt belte  
Gjeldende reguleringskart med forslag til grense for bebyggelse  
Innspillsbrev om Treschows gate 16 med kartfestede gangforbindelser

Kopi Bydel Sagene  
Plan- og bygningsetaten  
Bymiljøetaten  
Eiendoms- og byfornyelsesetaten  
Byantikvaren



# UTOMHUSPLAN MED 20 M BYGGEFRITT BELTE



1:500  
Utomhusplan

308 m<sup>2</sup> på terreng  
165 m<sup>2</sup> takterrasse rekkehus  
160 m<sup>2</sup> takterrasse byblokk



# GJELDENDE REGULERINGSKART MED FORSLAG TIL GRENSE FOR BEBYGGELSE (RØDE PRIKKER)

