

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201312010-49

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

Oslo, 10. oktober 2014

MERKNAD TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SANNERGATA 1–3

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til detaljregulering for Sannergata 1–3:

Alternativ 1 med kote 66,0 som regulert høyde for tårnbygget i planområdets nordvestre hjørne ut mot Akerselva og Sannergata, kote 60,0 mot den øvrige delen av Sannergata og kote 56,5 mot Paulus sykehjem i sør og Markveien i øst innebærer en altfor høy bebyggelse. Jf. vår forhåndsuttalelse av 3. februar 2014 der vi advarte mot at det bygges høyere enn kote 48, svarende til 5–6 etasjer over gatelegemet i Sannergata og Markveien. Det er ingen grunn til å gjenta feilgrepet med tårnbyggene i Waldemars hage vest for Akerselva ved å bygge et like høyt tårnbygg også øst for Akerselva.

Alternativ 1 bryter radikalt både med byggeform og byggehøyder i kvartalsstrukturen på Grünerløkka. Som PBE bemerker, forutsetter dessuten KDP Akerselva Miljøpark «at høyden på ny bebyggelse holdes nede slik at utsynet mot fjorden og Ekebergåsen bevares» (s. 29 i planforslaget). Som det fremgår av fotoillustrasjonene på s. 48 i planforslaget, vil alternativ 1 svekke dette utsynet vesentlig. Alternativ 1 er alene av denne grunn helt uakseptabelt.

Virkningene av volumene blir for øvrig langt verre enn det som fremgår av illustrasjonene for alternativ 1. Vi legger da til grunn at alle fotoene både for alternativ 1 og alternativ 2 virkelig er tatt fra standpunkt A (Sagveien) og standpunkt B (Hønse-Lovias hus / Biermanns gate), jf. s. 47, slik at det bare er graden av zooming som i utgangspunktet er forskjellig for fotoene av alternativ 1 og alternativ 2. På fotoillustrasjonene fra standpunkt B ses en større del av taket på Paulus sykehjem bak det nye byggevolumet på illustrasjonen av alternativ 1 (s. 48) enn på illustrasjonen av alternativ 2 (s. 49). Det skulle selv sagt vært omvendt, og forskjellen skulle vært større, jf. at alternativ 1 her har kote 60,0 som tillatt byggehøyde, mens alternativ 2 har kote 52,0, dvs. en høydeforskjell på hele 8 m. På fotoillustrasjonene fra standpunkt A vises alternativ 1 (s. 48) kun med én etasje mer enn alternativ 2 (s. 50). Denne ene etasjen skulle i så fall ha etasjehøyde på 8 m for at dette skulle blitt riktig. Vi forutsetter at forslagsstiller leverer nye og korrekte illustrasjoner for de to alternativene, og at disse kontrolleres av PBE.

I Plan- og bygningsetatens alternativ 2 er byggehøyden i planområdets nordvestre hjørne ut mot Akerselva og Sannergata redusert til kote 48,5, dvs. i tråd med det vi anbefalte som maksimal byggehøyde i vår forhåndsuttalelse. Mot den øvrige delen av Sannergata og mot Markveien opererer alternativ 2 med kote 52,0 som byggehøyde, men med innstrukket øverste etasje mot Markveien i øst. Som det fremgår av fotoillustrasjonene av alternativ 2 på s. 49 og 50 i planforslaget (forutsatt at disse illustrasjonene er korrekte, og at det kun er illustrasjonene av alternativ 1 som er feilaktige), er det uheldig med den ekstra etasjen fra kote 48,5 til 52,0. Dette desto mer som reguleringsbestemmelsenes § 3.3 tillater inntil 3,6 m høye heis- og

trappeoppbygg på inntil 20 % av takflaten, samt tekniske installasjoner på tak. Dette betyr svekket utsyn mot Ekebergåsen fra Sagveien (standpunkt A), der deler av åskammen står i fare for å forsvinne bak takoppbygg. Vi anbefaler derfor kote 48,5 som maksimal byggehøyde alle steder hvor alternativ 2 opererer med kote 52,0 som tillatt byggehøyde.

I alternativ 1 og alternativ 2 er byggegrensen mot vest trukket henholdsvis 3 m og 4 m tilbake fra planens avgrensning i vest mot friområdet langs Akerselva (jf. de to plankartene). Dersom ny bebyggelse legges i byggegrensen mot vest, vil alle dagens nordvendte vinduer på det nordvestre hjørnet av Paulus sykehjem, dvs. vinduene i 2.–5. etasje, bli helt blokkert ved en maksimal utbygging i henhold til alternativ 1. Jf. at tillatt byggehøyde i alternativ 1 her er kote 56,5 og at byggegrensen i alternativ 1 kun er trukket 0,5 m inn fra det vestre vegglivet for Paulus sykehjem. Med en maksimal utbygging i henhold til alternativ 2 vil ca. halvparten av vindusflatene i 2. og 3. etasje bli blokkert av ny bebyggelse, jf. at tillatt byggehøyde her er kote 38,2 og at byggegrensen her er trukket 1,5 m inn fra vestre veggiv for Paulus sykehjem. Av hensyn til de nordvendte vinduene i Paulus sykehjem må byggegrensen mot vest trekkes lengre mot øst.

Også hensynet til de fire store almetrærne i friområdet umiddelbart vest for planområdet tilsier at byggegrensen må trekkes lengre mot øst. Trærne står langs planens avgrensning mot vest og med stammene lokalisert ca. 1,5–2,0 m vest for planens vestre avgrensning. Spesielt de to midterste trærne har store trekrøner som strekker seg henholdsvis 8 m og 10 m øst for trestammene. For å sikre en minsteavstand på 1,5–2,0 m fra trekrone til ny bebyggelse må byggegrensen mot vest ved disse almetrærne følgelig trekkes inn minst 10 m fra planens vestre avgrensning. Vi anbefaler at byggegrensen trekkes inn ca. 9 m ved Paulus sykehjem i sør (ved almetreet med minst omfangsrik krone) og ca. 11 m ved Sannergata i nord. Dette gjør at nybyggets veggiv ut mot Akerselva blir liggende parallelt med vegglivet langs Markveien, og at nordveggen av Paulus sykehjem blir liggende fri i en bredde på ca. 6 m. Dermed vil man fortsatt kunne ha et flott utsyn nordover langs elvedalen fra vinduene i 2.–5. etasje i Paulus sykehjem.

Vi viser i denne forbindelse også til PBEs foreløpige vurdering av planforslaget (s. 51): «Det er viktig med både visuell og fysisk kobling til grøntdraget mot vest. Det er også viktig at veggene mot parken defineres med vegetasjon. Eksisterende trær skal bevares så langt det er mulig. Etaten ser at 4 store almetrær langs turveien i friområdet står tett på planområdet. Rotsonen forutsettes sikret i byggeperioden.» Ikke bare rotsonene, men også trekrønene for disse fire almetrærne må sikres i reguleringsbestemmelsene. Dersom byggegrensen kun trekkes 4 m inn fra planens avgrensning mot vest, slik som i alternativ 2, vil almetrærne måtte skamferes gjennom en kraftig beskjæring av trekrønene for å kunne bygge helt ut mot byggegrensen. Jf. igjen PBEs foreløpige vurdering av planforslaget (s. 50f): «Akerselva og dens parkdrag med turdrag er en førende premiss for planområdet. Hele grøntstrekket må ses i sammenheng. Det må vises aktsomhet ved etablering av ny bebyggelse langs elveløpet.»

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Ida Fossum Tønnessen (sign.)
leder

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Thrond Berge Larsen (sign.)
leder