

COWI AS
v/ Gunnar Stenvik
Postboks 6412 Etterstad
0605 Oslo

Vår saksbehandler: Are Eriksen

7. september 2016

INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING FOR GULLHAUG TORG 2 A I NYDALEN

Det vises til varselbrev av 15. august 2016 og kunngjøring i Aftenposten 16. august 2016 om oppstart av detaljregulering for Gullhaug Torg 2 A samt tilgrensende torg- og friområder.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende innspill til planarbeidet:

- **Eiendommen bør ikke bebygges, jf. retningslinjene i Kommuneplan 2015.**
- **Heller ikke den delen av eiendommen som ligger mer enn 20 m fra Akerselva, bør bebygges.**
- **Det er helt uakseptabelt med bebyggelse over selve Akerselva og innenfor det byggefrie beltet på 20 m fra elva. Dette er i strid med Kommuneplan 2015.**
- **Avantors forslag er i strid med KDP Akerselva miljøpark og styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» (2015).**
- **Forslaget om høyhus på Gullhaug Torg er dertil i strid med bystyrets høyhusvedtak.**

Innspillene utdypes under.

Eiendommen bør ikke bebygges, jf. retningslinjene i Kommuneplan 2015

Eiendommen – gnr 77 bnr 361 – utgjør ca. 1589 m², hvorav ca. 25 % ligger over selve Akerselva og ca. 55 % ligger mindre enn 20 m fra elvekanten. Kun ca. 20 % av eiendommen ligger mer enn 20 m fra elva.

§ 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 angir minimumskrav til byggefritt belte langs byens ti hovedvassdrag/hovedløp:

Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.

Dette utdypes i planens juridiske arealdel (s. 58):

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.

Heller ikke den delen av eiendommen som ligger mer enn 20 m fra Akerselva, bør bebygges

Akerselva er ett av de to hovedvassdragene i Oslo med størst vannføring og størst bredde på hovedløpet. Vannføringen i Akerselva er mer enn ti 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.

Eksisterende bebyggelsesstruktur, der plassrommet Gullhaug Torg er klart definert av Torgbygget (Nydalsveien 33) mot sør, Riksteatret (Gullhaug Torg 2 B) mot nord og bebyggelsen langs Nydalsveien og veien Gullhaug Torg mot øst, tilsier ingen ny bebyggelse på Gullhaug Torg. Jf. også at det i KDP Akerselva miljøpark «legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass» (s. 16) uten bebyggelse (s. 15).

Behovet for et torg/grøntområde som kan fungere som en åpen og tilgjengelig møteplass, er ikke blitt mindre med den kraftige utbyggingen som har funnet sted i Nydalen siden KDP Akerselva miljøpark ble vedtatt i 1990. I dag er det mer enn 20 000 mennesker som bor, jobber og studerer i Nydalen, og svært mange av disse krysser Gullhaug Torg på sin vei til/fra Nydalen T-banestasjon. Vi støtter derfor forslaget om å se nærmere på mulighetene for å stenge Gullhaug bru for bil- og busstrafikk. Avantors forslag om å fjerne parkeringsplassene på Gullhaug Torg er godt. De burde vært fjernet for lengst, og Gullhaug Torg burde vært opparbeidet som Nydalens sentrale møteplass, uten ny bebyggelse på plassen.

Det å plassere et bygg i det sørøstre hjørnet av eiendommen, dvs. innenfor de drøyt 300 m² av eiendommen hvor avstanden til elva er 20–35 m, vil ikke bare ødelegge dagens plassrom, men også blokkere mye av sikten mot Gullhaug gård. Jf. illustrasjonsplanen som var vedlagt oppstartsvarselet, med tilhørende snitt gjennom landskapsrommet over Gullhaug bru. Her har forslagsstiller plassert et seks etasjers bygg sørøst på eiendommen. Som det fremgår av illustrasjonsmaterialet, vil Gullhaug gård ikke lenger være synlig fra Gullhaug bru med foreslått plassering av bygget.

Det er helt uakseptabelt med bebyggelse over selve Akerselva og innenfor det byggefrie beltet på 20 m fra elva. Dette er i strid med Kommuneplan 2015

I oppstartsvarselet for Gullhaug Torg 2 A unnlater forslagsstiller å nevne at det klart største byggevolumet, det planlagte høyhuset på 16 etasjer (63 m høyt), tenkes bygd delvis oppå Akerselva og at resten av høyhuset i sin helhet er foreslått lagt innenfor det 20 m brede

byggefrie beltet langs elva. Dette strider klart mot kommuneplanens § 13.3, som vi allerede har omtalt. Heller ikke PBE problematiserer dette, verken i PBEs stedsanalyse eller i PBEs område- og prosessavklaring til oppstartsmøtet i juni 2016. Og det selv om Byantikvaren allerede i februar 2016 bemerket følgende (dok. 3 i PBE-sak 201602045):

Akerselva er et viktig kulturhistorisk element i området. Forslag om å bebygge eller anlegge plassdannelser over deler av elva, slik som vist i foreliggende planforslag, vurderes å være i konflikt med elvas høye kulturhistoriske verdi.

Så vidt vi kan se, medfører det riktighet at Avantor planlegger å lukke mindre partier av Akerselva. Dette vil i så fall være i strid også med den bindende bestemmelsen i § 13.3 andre ledd i Kommuneplan 2015:

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes.

Kommuneplanen har en klar ambisjon om å åpne lukkede elve- og bekkestrekninger, selv i de tilfellene hvor strekningene ikke eksplisitt er angitt på det juridisk bindende temakartet T7 for blågrønn struktur i byggesonen. I Kommuneplan 2015s juridisk bindende arealdel heter det om dette (s. 60):

Utover strekningene angitt på temakartet vil det være andre lukkede bekker som kan være aktuelle for gjenåpning [...]. I tillegg vil mulighetene for gjenåpning kunne endre seg over tid ved at nye områder blir aktuelle for transformasjon. Der tiltak berører lukkede vassdrag bør gjenåpning derfor alltid vurderes.

Verken forslagsstiller eller PBE synes så langt å ha vurdert å gjenåpne Akerselva over og langs eiendommen Gullhaug Torg 2 A. Gjenåpning bør både vurderes og iverksettes. Gjenåpning bør sikres gjennom utbyggingsavtale og rekkefølgebestemmelser dersom PBE, i strid med Kommuneplan 2015, anbefaler at deler av eiendommen bebygges.

Avantors forslag er i strid med KDP Akerselva miljøpark og styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» (2015)

Av sistnevnte fremgår det at «det er en politisk målsetning å gjenåpne flest mulig av Oslos lukkede bekke- og elvestrekninger» (s. 1).

I byrådets innstilling til bystyret av mai 1990 i forbindelse med behandlingen av KDP Akerselva miljøpark, heter det:

Akerselva med tilliggende naturverdier foreslås bevart. Vannspeilet holdes åpent på hele strekningen mellom Maridalen og Vaterland. Eksisterende overbygninger i Nydalen bør, så langt det er mulig, fjernes. Det gis bestemmelser som forbyr overbygging og utfylling i elva.

KDP Akerselva miljøpark ble vedtatt av bystyret i november 1990, med følgende retningslinje for delområdet Nydalsbrua–Badebakken (s. 16):

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området.

I KDP-en ble følgende tilføyd (s. 17):

For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

Ettersom eiendommen Gullhaug Torg 2 A i sin helhet ligger nedstrøms Redskapsfabrikken og sør for både fabrikken og Riksteatret, fremgår det av KDP Akerselva miljøpark at Akerselva skal åpnes over og langs eiendommen Gullhaug Torg 2 A. På vedtatt plankart for KDP Akerselva miljøpark er da også Akerselva her vist som åpen elv.

På plankartet for arealbruken er dertil følgende angitt (s. 15):

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Denne og de øvrige bestemmelsene på plankartet for delområdet Nydalsbrua–Badebakken er identiske med formingsprinsippene på kartet på s. 51 i forslaget til KDP Akerselva miljøpark ved utleggelse til offentlig ettersyn i august 1989. Av dette kartet fremgår det at det er snakk om fri sikt i en 25–30 m bred korridor fra Akerselva til Gullhaug gård.

Denne siktkorridoren ligger lenger nord enn den formgivende siktaksen som PBE har vist på anbefalingskartet av 25. mai 2016 på siste side (s. 31) i stedsanalysen for Gullhaug Torg (dok. 10, fil 3), noe som også fremgår av vedtatt plankart for KDP Akerselva miljøpark. Mens PBEs siktakse går sør for Gullhaug gård, er Gullhaug gård fondmotiv for siktkorridoren i KDP Akerselva miljøpark.

Nettopp der hvor KDP Akerselva miljøpark fastslår at det skal være fri sikt til Gullhaug gård og ingen bebyggelse, er det Avantor ønsker å oppføre sitt høyhus på 16 etasjer (63 m høyt). Planforslaget er følgelig også på dette punktet klart i strid med KDP Akerselva miljøpark, selv om ny bebyggelse i Gullhaug Torg 1 har svekket siktkorridoren siden kommunedelplanen ble vedtatt i 1990.

Forslaget om høyhus på Gullhaug Torg er dertil i strid med bystyrets høyhusvedtak

Til tross for at de fleste høringsuttalelsene gikk imot PBEs anbefalinger da dokumentet «Høyhus i Oslo – vurdering av prinsipper for høyhusstrategi» lå ute til offentlig ettersyn i 2002, valgte PBE ved oversendelse til politisk behandling å anbefale at høyhusetablering i Bjørvika, langs Sentrumsringen og i knutepunktene Lysaker, Skøyen, Forskningsparken, Nydalen, Økern, Bryn, Majorstua og Ensjø, samt området mellom Storo og Sinsen, ble vurdert nærmere.

I byrådssak 105 av 11. mai 2004 «Høyhus i Oslo – Strategi for videre arbeid» gikk byrådet imot PBEs anbefaling og klargjorde at «eventuell tillatelse til bygging av høyhus bør begrenses til Bjørvika – Bispevika – Vaterland». I byrådssaken skrev byrådet blant annet:

I tråd med det utredningsarbeidet har avdekket, legger byrådet til grunn for det videre arbeidet at det ikke er nødvendig å bygge flere høyhus i Oslo for å få dekket byens fremtidige behov for boliger [...]. Byrådet mener en geografisk avgrenset høyhusstrategi ikke tar nødvendig hensyn til de mange og tunge argumentene mot høyhus, eller Oslos beliggenhet i en skålform omkranset av fjorden og Markas grønne åser. [...] Byrådet foreslår at høyhus i Oslo defineres som bygg høyere enn 42 meter byggehøyde over terreng, og at dette skal være maksimal byggehøyde i Oslo, med unntak av områdene Bjørvika, Bispevika og Vaterland, hvor det ikke settes en slik høydebegrensning. [...] Oslos grønne preg med et klart amfilandskap med grønne åssider må som hovedprinsipp opprettholdes. Det samme gjelder strandlinjen utover Bjørvika hvor det i henhold til bystyrets reguleringsvedtak av 27.08.2003 kan bygges to punkthus med byggehøyde på ca. 64 meter (16 etasjer). Det frarådes derfor etablering av høyhus på høydedrag, langs fjorden, i elvedragene eller i den mest sentrale delen av den historiske kjernen. [...] Strategien forutsetter at det konsekvent sies nei til høyhus i områdene utenfor anbefalingen. [...] Byrådet mener nye høyhus bør formes som slanke punkthus plassert på en større bygningsbase. Punkthusene må av hensyn til oppholds kvaliteten på bakkeplan og klimatiske forhold ikke fremstå som frittliggende bygninger. [...] Byrådet mener videre at slanke, skulpturelt utformede tårnbygg med byggehøyde over 42 meter kan aksepteres også andre steder i byen. Det foreslåtte utsiktstårnet på Tjuvholmen er et eksempel på et slikt byggverk.

Ved behandlingen av høyhusstrategien for Oslo (sak 314) tok bystyret 31. august 2005 byrådssaken til orientering. Bystyrets vedtak innebærer at høyhus ikke tillates i Nydalen, heller ikke slanke punkthus.

I byrådssak 191 «Gullhaug Torg i Nydalen» av 1. oktober 2009 ble det lagt stor vekt på at planområdet Gullhaug Torg i PBEs anbefaling «Høyhus i Oslo – Strategi for videre arbeid» (2003) er

skravert og anbefalt for en nærmere vurdering av høyhus. Her er det blant annet vist til at det på bakgrunn av vurderinger av landskapets markante terreng, beliggende mot Akerselva samt området bebyggelsesstruktur bør høyder opp mot 20 etasjer kunne vurderes som en hovedregel. Det er videre anført under kapitlet 5.1 «rammer for videre planarbeid» i høyhusstrategien at enkelte av knutepunktområdene kan vurderes for bygninger på mellom 20 og 30 etasjer, det vil si opp til 100 meters byggehøyde.

I byrådssak 191 fra 2009 underslås det at byrådet i byrådssak 105 fra 2004 gikk imot PBEs anbefalte høyhusstrategi fra 2003 og fikk bystyrets tilslutning til dette i 2005. Bystyrets høyhusvedtak i 2005 klargjorde at det ikke tillates høyhus langs Akerselva mellom Maridalsoset og Vaterland, og at det ikke tillates høyhus verken i Nydalen eller i andre knutepunkter, heller ikke slanke punkthus.

I byrådssak 191 ble det vist til at det foreslåtte høyhuset på ca. 77,5 m

på grunn av sin moderate grunnflate og slanke utforming [...] ikke vil oppleves som et tradisjonelt høyhus til tross for høyden. [...] Tårnets beskjedne grunnflate på maksimum 120 m² er sikret i bestemmelsene samt med byggelinjer på plankartet. På grunn av tårnets slanke utforming vurderes det derfor ikke som et ordinært høyhus sett fra et byplanfaglig synspunkt.

I byrådssaken ble det vist til «tiltakets intensjon om å skape en tydelig og skulpturell markering på Gullhaug torg». Dette, og bruken av betegnelsene «slanke» og «tårn» om høyhuset, skulle gi assosiasjoner til følgende formulering i byrådssak 105 fra 2004: «Byrådet mener videre at slanke, skulpturelt utformede tårnbygg med byggehøyde over 42 meter kan aksepteres også andre steder i byen», dvs. andre steder enn i Bjørvika – Bispevika – Vaterland. I byrådssak 191 viste da også byrådet til at forslagsstillers planforslag innebærer

bygging av et 24 etasjers høyt tårn på en grunnflate på maksimum 120 m². Tårnet vil rage ca. 77,5 meter over torgplanet. [...] Byrådet mener på denne bakgrunn at foreliggende forslag er i tråd med høyhusstrategien vedtatt av bystyret 22.06.2005 der det åpnes for etablering av skulpturelle tårn med høyde over 42 meter som er den generelle høydegrensen.

Flere, blant andre styrelederne for seks sameier på Solsiden i Nydalen, protesterte i 2009 heftig mot byrådets konklusjon og påpekte at unntaket i høyhusvedtaket ble gjort for *skulpturelle* tårn, ikke *boligtårn*. De viste her til det eksempelet byrådet brukte i byrådssak 105 for å hindre misbruk av unntaksbestemmelsen: «Det foreslåtte utsiktstårnet på Tjuvholmen er et eksempel på et slikt byggverk.» Styrelederne påpekte at avsnittet om skulpturelle tårn var «ment å være et hinder mot slike tilsnikelser som boligtårnet på Gullhaug Torg».

Ved behandlingen av planforslaget for Gullhaug Torg i bystyret 17. februar 2010 (sak 46) fikk byrådet et knapt flertall for sitt forslag. Etter vårt syn var bystyrets vedtak i 2010 i strid med bystyrets høyhusvedtak av 2005, selv om bystyret i 2010 var delt i synet på dette.

Når Avantor nå foreslår å øke byggevolumet på eiendommen Gullhaug Torg 2 A fra 4 100 m² til hele 10 700 m² og samtidig foreslår en kraftig økning av høyhusets base sammenlignet med gjeldende regulerings 8,0 x 15,2 m, kan det imidlertid ikke herske den ringeste tvil om at det foreslåtte høyhuset på 63 m vil være i strid med bystyrets høyhusvedtak fra 2005.

Denne høyhusstrategien ble ikke endret ved bystyrets behandling av kommuneplan 2015, og gjelder følgelig fortsatt.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Frithjof Funder (sign.)
leder

Miljøforeningen Akerselvas Venner


Are Eriksen
leder