

Miljøforeningen Akerselvas Venner  
Postboks 4492 Nydalen  
0403 Oslo

Plan- og bygningsetaten  
Trondheimsveien 5  
0560 Oslo

Deres ref: 200012542-7

12. februar 2002

## MERKNADER TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HAUSMANNS GATE 16

Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til endret reguleringsplan for gnr 208 bnr 287 Hausmanns gate 16 i Oslo:

1. Reguleringsformål. Vi er positive til at deler av Hausmanns gate 16 transformeres til boligformål, men går imot reguleringsbestemmelsen om at boligdelen skal utgjøre minimum 45 % av bruksarealet. Reguleringsbestemmelsen bør endres slik at boligdelen utgjør maksimum 30 % av bruksarealet. Etter vår mening bør det alt vesentlige av bygningsmassen utnyttes til undervisnings- og kulturformål, kulturelt næringsvirksomhet og små verkstedbedrifter. Det er viktig at det settes av tilstrekkelige arealer til Kirkelig kulturverksted i bygningsmassen mot Jakob kirke, slik at en unngår at Kirkelig kulturverksted realiserer det regulerte tilbygget til Jakob kirke (som både vi og forslagsstiller er imot). Det er videre nødvendig at betydelige arealer mot Østre Elvebakke avsettes til undervisningsformål, da det er helt urealistisk å kunne dekke Elvebakken videregående skoles behov i kvartalet avgrenset av Østre Elvebakke, Hausmanns gate, Vestre Elvebakke og Akerselva (jf våre merknader av 05.12.01 til forslag til reguleringsplan for Østre Elvebakke 2).
2. Leilighetsstørrelser. Da bydelen har en altfor stor andel 1- og 2-roms leiligheter, bør det i § 3 i reguleringsbestemmelsene tas inn en bestemmelse om at flertallet av boenhetene skal være 3-roms eller større, jf at utbygger legger opp til 30 % 1-roms, 50 % 2-roms og 20 % 3-roms leiligheter (side 16).
3. Parkeringsdekning. Bestemmelsen i § 6 om 15–25 parkeringsplasser i kjeller / under terreng for de planlagte 80 til 115 leilighetene gir en helt utilstrekkelig parkeringsdekning. Bestemmelsen må endres til 0.5 parkeringsplasser pr boenhet. Det er urealistisk å basere seg på parkering på gateplan, jf a) at det ikke er satt av noen parkeringsplasser under bakkeplan til den øvrige delen (dvs størstedelen) av bygningsmassen, b) at plan- og bygningsetaten (hvilket vi er enig i) heller ikke kan anbefale parkering på bakkeplan, slik forslagsstiller legger opp til på sin illustrasjonsplan (side 18), og c) at forslaget til reguleringsplan for tilstøtende kvartal (Elvebakken videregående skole) fjerner 35 biloppstillingsplasser og erstatter dem med i alt kun 5 parkeringsplasser til en skole som skal tilrettelegges for 100 stillingshemler og 675 elever. Det er helt urealistisk å forutsette, slik det kan virke som om de to forslagsstillerne gjør, at det alt vesentlige av parkeringsbehovet for disse to kvartalene skal kunne dekkes ved parkering langs fortau i Østre Elvebakke. Med toveiskjøring og regulert gatebredde på 4.0 m, slik samferdselsetaten anbefaler, vil ingen biler kunne parkeres på gategrunn i Østre Elvebakke.
4. Bilatkomst og kjøremønster. I sin forhåndsuttalelse bemerket samferdselsetaten at reguleringsplanen, og da spesielt de trafikale forholdene bør ses i sammenheng med reguleringen av skoletomt og lagmannsretten nord for planområdet. Forslagsstiller har ikke tatt i denne problematikken, heller ikke hva gjelder de trafikale forholdene som etaten eksplisitt ba om. I sin foreløpige vurdering og konklusjon bemerket imidlertid plan- og bygningsetaten at gatene Østre Elvebakke og Vestre Elvebakke "er smale, og gir ikke mulighet for fullstendig toveiskjørt trafikk. Det er derfor nødvendig å opprettholde kjøremuligheten rundt Elvebakken skole på grunn av atkomst til området." I forslaget til reguleringsplan for Elvebakken videregående skole har forslagsstiller uttalt at det er ønskelig at Vestre Elvebakke blir enveiskjørt ut i retning Hausmanns gate. Dersom forslagsstiller får gjennomslag for dette, vil all biltrafikk til lagmannsretten (med atkomst fra Vestre Elvebakke) måtte ledes ned Østre Elvebakke, langs bredden av Akerselva og

opp igjen Vestre Elvebakke. For å unngå dette er det helt nødvendig at Vestre Elvebakke blir toveiskjørt. I motsetning til hva plan- og bygningsetaten uttaler, er det fullt mulig med fullstendig toveiskjørt trafikk både i Vestre Elvebakke og Østre Elvebakke. For Vestre Elvebakkes del er dette helt uproblematisk, idet eksisterende bebyggelse på begge sider av gata planlegges revet i hele gatas lengde. For å oppnå tilstrekkelig gatebredde er det bare å avsette en smal stripe av tomtearealet langs Vestre Elvebakke både mot lagmannsretten og Elvebakken videregående skole til veiareal i forbindelse med reguleringsplanene for disse kvartalene, og anlegge snuplass nederst i Vestre Elvebakke. Ved å legge all bilatkomst til Elvebakken videregående skole fra Vestre Elvebakke (underjordisk garasjeanlegg som dekker skolens parkeringsbehov kan etableres i forbindelse med oppføring av nybygget langs Vestre Elvebakke), vil trafikken i Østre Elvebakke kunne reduseres så mye at gatebredden på 4.0 m (med 2.0 m fortau på hver side) ikke skulle være til hinder for full toveiskjørt trafikk i Østre Elvebakke, så sant det anlegges en snuplass nederst i Østre Elvebakke. Denne snuplassen vil kunne få en diameter på 15–16 m dersom den legges nordvest for Ankertorget understasjon (bygget lengst ut mot Akerselva) og sørvest for selve tårnet i denne bygningen, dvs i tilknytning til atkomsten til parkeringskjelleren. Dette vil medføre at et fåtall større lastebiler vil måtte rygge når de skal snu (snudiameter på 20 m vil bare kunne oppnås om snuplassen legges lenger ut mot elvebredden, hvilket ikke er akseptabelt).

5. Turvei. Med toveiskjøring både i Østre og Vestre Elvebakke vil det ikke være behov for å opprettholde eksisterende bilvei mellom Elvebakken videregående skole og Akerselva. Denne kan i stedet omgjøres til turvei langs elva. Turveien kan senere forlenges vestover forbi lagmannsrettstomta og nordover langs Akerselvas vestsida til Indigobrua og Blå, og på sikt helt opp til Grünerbrua langs høyre bredd. En fjerning av bilveien vil samtidig føre til en betydelig heving av kvaliteten både på skolens utearealer og friarealene langs Akerselva, jf at avstanden fra skolebygningen nederst i Vestre Elvebakke til bilveiens forstøtningsmur mot elva bare er 5 m.
6. Kultur/galleri/bevertning mot Akerselva. Vi er i utgangspunktet positive til innpassing av arealer for kultur/galleri/bevertning i bygninger ut mot friområder langs Akerselva, men hvert prosjekt må vurderes for seg. Gjennom det materiale som er utlagt til offentlig ettersyn er det etter vårt syn ikke godtgjort at en innpassing av kultur/galleri/bevertning i Ankertorget understasjon ut mot Akerselva samlet sett vil være positivt. Forslagsstiller ønsker at terrenget mot Akerselva "senkes noe" for å få dette til, men gir ikke nærmere opplysninger om omfanget av det terrenginngrep som vil være nødvendig for å realisere prosjektet. Kotenivå for gulv i galleri/restaurant er heller ikke angitt verken på fasader eller snitt, men ut fra målestokken som er benyttet for snitt A-A og C-C (side 21 og 22), ser det ut til at galleriets gulv med tilhørende døråpninger og vinduer mot nedsenket turvei ligger på kote +3.50, jf at gulv i parkeringskjeller er målsatt til kote +5.10. Å senke dagens turvei fra kote +6.00 (bygningens fasade starter i dag på kote +6.50) til kote +3.50 (eller tilnærmet dette nivået) ville innebære et voldsomt terrenginngrep. Spørsmålet om hvorvidt turveien da skal legges i en åpen kulvert knyttet til et eventuelt amfi og med uteservering på nedsenket areal, eller om hele terrenget nordøst for bygningen skal senkes tilsvarende, må utredes og avklares før det er mulig å ta stilling til prosjektet. I sistnevnte tilfelle vil Ankertorget understasjons arkitektoniske uttrykk også sett fra avstand endres radikalt ved at nedre del av fasaden blir 3 m høyere. Det forutsettes at dette spørsmålet forelegges byantikvaren til uttalelse. Eventuelt galleri/bevertningssted må ikke gis bilatkomst fra friområdene, heller ikke for varelevering. Biler må losses enten i Østre Elvebakke eller i tilstøtende parkeringskjeller.
7. Bruas lokalisering. Dersom foreslått lokalisering av kultur/galleri/ bevertning skal kunne kobles naturlig til dagens turveitrasé langs Akerselva, er det dessuten nødvendig at brua mellom Østre Elvebakke og Nedre gate, som er tenkt revet, gjenoppføres samme sted. En flytting av brua 50 m lenger øst, jf plan- og bygningsetatens omtale av arbeidet med dette forslaget (side 37), vil for øvrig radikalt svekke kvaliteten på friområdet i partiet rundt nytt søndre brukar som i dag er et av de aller flotteste partiene langs Akerselva. Trafikk-/traséøkonomiske grunner taler også sterkt for at dagens krysningssted beholdes, men med brua lagt to meter lavere og uten trapper. Med bruspenet lagt på kote +3.0, svarende til kotehøyden nederst i Nedre gate, vil ny bru kunne bli tilgjengelig for funksjonshemmede både fra sørsiden og nordsiden av Akerselva. (Vi har redegjort nærmere for hvordan dette kan løses i vår merknad til forslag til reguleringsplan for Østre Elvebakke 2.) En nedsenket turvei nordøst for Ankertorget understasjon (ikke på kote + 3.50, men kanskje på kote +4.00 eller +4.50), kombinert med et generelt senket terrengnivå i dette partiet,

ville sterkt bedre stigningsforholdene i området, jf også at mesteparten av dagens bilvei (som vi forutsetter omgjort til turvei) mellom Elvebakken videregående skole og Akerselva ligger på kote +4.00.

8. Balkonger/terrasser. Vi er svært glad for at forslagsstiller har tatt hensyn til vår forhåndsuttalelse og har fjernet alle balkonger ut mot Akerselva (side 27). Dette var helt nødvendig for å unngå å privatisere partiet mot elva. (At balkongene fortsatt figurerer på perspektivskissen på side 3, er derfor svært uheldig.) At balkongene i fjerde etasje er erstattet med franske dører, er akseptabelt, likeledes at det etableres takterrasse i tredje etasje på kote +13.7. Av fasadeoppriss mot Akerselva (side 20) fremgår det at franske dører også skal benyttes i andre etasje, samtidig som det synes som om en takterrasse (i 36 meters lengde og 1 meters bredde) skal etableres i første etasje ut mot elva. Løsningen for første og andre etasje er helt uakseptabelt, da den vil privatisere partiet helt inntil turveien. Det vises for øvrig til merknadene i vår forhåndsuttalelse vedrørende utformingen av de ulike fasadene, herunder tårnets fasader. Vi er dessuten (i likhet med byantikvaren i hans forhåndsuttalelse) svært betenkt over at takterrassen i 6. etasje går helt ut mot opprinnelig fasade både mot nordvest og sørøst. Spesielt mot Jakobs kirke er dette meget uheldig. Det er med undring vi registrerer at forslagsstiller nå påstår (side 27) å ha imøtaket byantikvarens bemerkning om at takterrasser bør trekkes tilbake fra de opprinnelige fasadene og ikke fremstå som del av fasadekomposisjonene.
9. Forhager og friområder. Forslagsstiller ønsker å regulere 300 kvm (120 m i 2.5 m bredde) av friområdet langs sørøstsiden av Hausmanns gate 16 til boligformål, og bruke arealet til forhager. Vi er skeptiske til enhver omregulering av friområder til boligformål innenfor grensene for Akerselva miljøpark, men vil ikke motsette oss at det etableres forhager av 1.0–1.5 meters bredde, så fremt a) gangveien langs hele fasaden får minst 2.5 meters bredde, slik tilfellet er i dag, og b) forhagene ikke tillates benyttet som oppholdsareal av beboerne. En smalere gangvei vil privatisere gangveien, mens forhager på 2.5 m kombinert med 2.5 m gangvei vil gjøre det nødvendig med terrenginngrep og samtidig føre til konflikt med enkelte trær. Vi støtter plan- og bygningsetaten i at gjeldende regulert kjøreareal fram til dagens bru over til Nedre gate bør omreguleres til friområde, da gjeldende regulering verken er nødvendig eller ønskelig.
10. Byggehøyder. Etter flere møter med arkitekt og utbygger, oppnådde byantikvaren å få redusert påbygget på Ankertorget understasjon til én etasje, jf omtalen av dette i byantikvarens forhåndsuttalelse av 03.07.00. Ved offentlig ettersyn opereres det nå igjen med et tilbygg på to etasjer, uten at endringen er begrunnet fra forslagsstillers side. På reguleringskartet er maksimal gesimshøyde satt til kote +29.1 på nærmere 2/3 av den delen av bygget som ligger over kote +14.2. Et påbygg på to etasjer bryter for mye med eksisterende arkitektoniske formuttrykk. Maksimal gesimshøyde må her reduseres til kote +26.1. Vi er også svært betenkt over forslaget om å forlenge de karakteristiske ventilasjonspipene med 2.5 m.

Vennlig hilsen  
Miljøforeningen Akerselvas Venner

  
Are Eriksen

Kopi Byantikvaren  
Bydel Grünerløkka-Sofienberg  
Oslo Elveforum