

Miljøforeningen Akerselvas Venner
Postboks 4492 Torshov
0403 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling indre by
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref: 970009053

15 oktober 1998

MERKNADER TIL KONSEKVENsutREDNING FOR LAKKEGATA 55 MFL

Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende hovedmerknad til konsekvensutredning for Lakkegata 55 mfl: **Vi kan ikke se at utbyggers utredningsplikt er oppfylt.**

1. Alternative lokaliseringer er ikke utredet

I utredningsprogrammet heter det at KU skal "begrunne den valgte lokaliseringen" av tiltaket. KU opplyser at lokaliseringsvalget har vært styrt av følgende kriterier (s 9): a) tilstrekkelig utbyggingspotensial til at alle etatene kunne bli samlet, b) mest mulig sentral lokalisering, c) primært kommunalt eierskap til eiendommen og d) at lokaliseringen skal bidra positivt til utviklingen i nærmiljøet og tilstøtende områder. Deretter slår KU uten videre fast, dvs uten nærmere begrunnelse: "På dette grunnlaget er kontorsentret foreslått lagt til kvartalene Herslebs gate / Lakkegata."

De angitte kriteriene er så generelle at mange alternative lokaliseringer kan være aktuelle, inkludert enkelte som utvilsomt vil være bedre enn foreslått lokalisering. Mens kriteriene a), b) og d) synes fornuftige, kan kriterium c) ikke tillegges nevneverdig vekt. KU burde som et minimum ha vurdert minst én annen kommunal (eventuelt også en statlig) og minst to private eiendommer som mulig lokaliseringssted. De samfunns- og miljømessige konsekvensene av ulike lokaliseringer skulle vært undersøkt og sammenlignet. Dette må være et av de viktigste kravene til en KU. Vi vil mene det viktigste. Konsekvensutredningen *hevder* at alternative lokaliseringer er vurdert, men det *fremgår ikke* av KU hvorvidt dette faktisk er gjort. Utredningsplikten er derfor ikke oppfylt på dette punkt.

2. Forholdet til forslag til kommunedelplan for indre Oslo er mangelfullt utredet

I utredningsprogrammet heter det at KU skal "redegjøre for konsekvensene av forholdet til vedtatte kommunedelplaner og til forslaget til kommunedelplan for indre Oslo." Ifølge strukturen i KU burde det vært redegjort for dette på s 21. Dette er ikke gjort, og fremstår som en klar mangel ved konsekvensutredningen.

Når det gjelder forholdet til kommunedelplan for indre Oslo, så er dette imidlertid så vidt berørt på s 27 i KU hvor det heter: "I forslaget til kommunedelplan for indre Oslo er området ikke entydig definert som del av den sentrumsnære ringen av boligområder." Samtidig gjengir KU (på samme side) et utsnitt av kartet "Boligbyen" fra forslaget til kommunedelplan for indre Oslo der det fremgår at tiltakets lokalisering i henhold til kartet *entydig* er definert som "oppgraderingsområde bolig". Det påstås videre (s 28) at "dersom området ikke utvikles som boligområde har dette ingen betydning for de intensjoner som kommunedelplanen har for dette området", selv om det (s 27) innrømmes at "dersom prosjektet realiseres vil

[sentrumringen] ikke kunne bli kontinuerlig i den forstand at bolighus ligger vegg i vegg eller vis à vis fra Nedre Tøyen til Sofienberg.". Dette er en svært fortegnert fremstilling av saksforholdet, og følgelig en mangel ved utredningen.

KU burde her også ha utredet hvilke konsekvenser det får for Oslo kommunes mulighet til i praksis å hindre at tilstøtende private eiendommer også reguleres til næring i stedet for bolig, når kommunal eiendom tillates regulert i strid med forslaget til kommunedelplan for indre Oslo. Det viser seg jo at det ofte er vanskelig å nekte andre det en tillater seg selv.

En strøtanke: Burde konsekvensutredningen (og ikke minst reguleringsplanen) for dette området vært behandlet av en *sette*kommune?

3. Konsekvensene av at området ikke utvikles som boligområde er mangelfullt utredet

I utredningsprogrammet heter det at KU skal "utrede konsekvensene av at området ikke kan utvikles som boligområde".

Når det gjelder forslaget til kommunedelplan for indre Oslo, sier KU ikke mer enn det vi har omtalt under vårt punkt 2. Dette er en mangel ved utredningen.

Når det gjelder kommunedelplan for Akerselva Miljøpark unnlater KU (jf s 28) å vurdere konsekvensene av næring *sammenlignet med* bolig. Dette er en mangel ved utredningen.

Når det gjelder grøntstrukturen i byggeområdene er KU ærlig nok til å innrømme at nyetablering av grøntområder reduseres som en følge av næring i stedet for boliger (s 29). Det som ikke sies, men som fremgår av kartet på s 29 i KU, er at de offentlige gangveipassasjene gjennom byggeområdet vil bli så krokete og lange at alle fotgjengere og syklister vil velge å gå utenom byggeområdet fordi det både er kortere og raskere. Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark anbefalte (jf plankart og tekst på s 69, og kart på s 28 i KU) ny lav gangbru over elva i fortsettelsen av Slåmotgangen og *diagonal* parkforbindelse til Rudolf Nilsens plass. Dette ble også nedfelt i kommunedelplanens retningslinjer for plan- og byggesaksbehandling (s 70). Heller ikke på s 34 i KU, der KU skal drøfte "konsekvensene for en mulig forbindelse mellom parkområdet langs Akerselva og Tøyenparken / Rudolf Nilsens plass", sies det *eksplicit* at en har forlatt tanken om en diagonalforbindelse, og at dette har de nevnte uheldige konsekvensene. I stedet prøver KU å vri dette til noe positivt. Dette er en mangel ved utredningen.

Når det gjelder konsekvensene for markedet for boligtomter, så underslås det (s 29) at det ville vært svært aktuelt med boliger i området bare trafikkforholdene ble lagt til rette for det.

Når det gjelder "konsekvenser for samfunnet ved å gjøre tiltaksområdet egnet til byggeområde for boliger", så er de betydelige positive virkningene for samfunnet som trafikksanering og boligbygging vil gi sammenlignet med næring, ikke utredet. Det eneste som sies (s 29) er at samfunnet vil spare kostnader knyttet til å redusere trafikken i området ved å velge næring i stedet for bolig. Dette er en alvorlig mangel ved utredningen. I en annen sammenheng (s 34) sies det til og med at "begge barnehager [i området] vurderes stengt på grunn av dårlig luftkvalitet og støy", samtidig som "den planlagte utbygging [til næring] vil øke trafikken med ca 3 – 7 %". Under omtalen av "konsekvensene for barns lekeområder" (s 43) glemmer KU imidlertid å omtale barnehageforholdene. Også dette er en mangel ved utredningen.

Vennlig hilsen

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Svein Andersen
leder

Are Eriksen
nestleder

Miljøforeningen Akerselvas Venner
Postboks 4492 Torshov
0403 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Avdeling indre by
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref: 940068589

15. september 1998

MERKNADER TIL REGULERINGSPLAN FOR LAKKEGATA 55 MFL

Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til reguleringsplan for Lakkegata 55 mfl:

1. Oslo kommunes ønske om å samle de tekniske etater kan ikke være styrende for byutviklingen i dette området. Alternative lokaliseringer bør vurderes.
2. Forslaget om en tung utnyttelse til kontorformål, må forkastes til fordel for en alternativ reguleringsplan med hovedvekt på boligformål, slik at sentrumsranden styrkes med flere boliger. Nærheten til Tøyenhagen og friområdene langs Akerselva, skolene og de gode offentlige kommunikasjonene i området, gjør dette til et attraktivt boligområde forutsatt at gjennomgangstrafikken reduseres.
3. Som plan- og bygningsetaten påpeker, er området "belastet med stor gjennomgangs-trafikk, men ikke større enn at det kan løses som for andre boligområder i indre by" (s 46). Ved å skrinlegge alle planer om Tøyentunnel (så vel kort som lang tunnel) og strupe Tøyenlenken vil allerede mye være oppnådd. Dersom Nylandsveien i tillegg sperres nord for rundkjøringen på østsiden av Hausmanns bru slik at all trafikk fra Nylandsveien ledes over i Hausmanns gate, samtidig som nedre del av Lakkegata gjenåpnes slik at gata blir gjennomgående til Vahls gate og øvre del av Lakkegata, vil planområdet kunne bli et svært attraktivt boligområde. Disse gatene kan eventuelt gjøres toveiskjørt. Disse enkle trafikktiltakene vil straks gjøre det interessant å bygge ut området med boliger. På sikt må selvsagt Bispelokket og Nylandsveien rives.
4. Den viktige grønne diagonalforbindelsen mellom Akerselva og Rudolf Nilsens plass / Botanisk hage er for øvrig for dårlig løst i planforslaget.
5. Vi støtter selvsagt forslaget om å bevare fabrikkanlegget til Brødrene Sundt og dagens drift der, samt de øvrige bevaringsforslag i planen.

Vennlig hilsen
Miljøforeningen Akerselvas Venner

Svein Andersen
leder

Are Eriksen
nestleder