

Miljøforeningen Akerselvas Venner
Postboks 4492 Nydalen
0403 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Trondheimsveien 5
0560 Oslo

Deres ref: 200008608-17

11. september 2002

MERKNAD TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR MARIDALSVEIEN 22

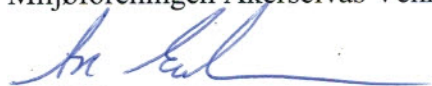
Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til endret reguleringsplan for Maridalsveien 22:

- Vi beklager at nåværende og tidligere eiere har latt eiendommen forfalle slik at den antatt tidligere skysstasjonen i krysset mellom veien til Maridalen og veien mot Ringerike og Vestlandet ikke lenger lar seg redde. Ut fra dagens tekniske tilstand vil vi imidlertid ikke motsette oss omregulering og riving. Det er samtidig et tankekors at eiere av verneverdige bygninger gjennom å la disse forfalle kan sikre seg økonomisk gevinst gjennom riving og høyere utnyttelse. For å sikre bygningsvernet er vi derfor prinsipielt av den oppfatning at høyere utnyttelse ikke bør tillates når riving presses igjennom ved å la bygninger forfalle. Da dette synspunktet vanskelig kan sies å ha fått gjennomslag i Oslo kommune, vil vi i fortsettelsen imidlertid drøfte hva som er en fornuftig, dvs. optimal utnyttelse av eiendommen Maridalsveien 22, uaktet forhistorien og dagens regulering til bevaring.
- Vi anser i likhet med Helsevernetaten (forhåndsuttalelse av 26.06.02) at det på grunn av den sterke luftforurensningen fra biltrafikken i Maridalsveien "ikke bør bygges boliger på eiendommen". Med et økende antall personer med astma og alvorlige luftveisinfeksjoner i Oslo, bør nye boliger lokaliseres slik at nye omdreininger på denne onde spiralen unngås. Indirekte innrømmer også Plan- og bygningsetaten at luftkvaliteten ikke er akseptabel når etaten i sin foreløpige vurdering – under henvisning til støy- og luftforholdene – uttaler at "den beste løsningen synes å være boliger for beboere som bor i bygningen i kortere perioder, for eksempel studenter". Et år eller to er mer enn tilstrekkelig til å utvikle alvorlige luftveissykdommer for de som er disponert for det. Det er å leke med folks helse å omregulere eiendommen til boligformål. Dersom eiendommen på nytt skal bebygges, bør den etter vår mening tas i bruk for tekniske formål (omreguleres til næring) som kun krever sporadisk menneskelig tilsyn, jf. Viken Energinetts bruk av tilstøtende tomt mot nord som transformatorstasjon.
- Uavhengig av reguleringsformål bør et eventuelt nybygg forholde seg til bebyggelsen i Telthusbakken både når det gjelder bebyggelsesstruktur, målestokk og materialbruk, jf. Byantikvarens forhåndsuttalelse av 21.06.02. De aller fleste husene i Telthusbakken er oppført i én eller to etasjer pluss loft m/skråtak som utnyttes som boareal. På reguleringskartet har vesentlige deler av eiendommen Maridalsveien 22 fått maksimal mønehøyde på c + 31,8, mens en mindre del har fått c + 34,0. Fra gateplan på c + 16,3 til c + 31,8 er det hele 15,5 m, noe som muliggjør oppføring av en bygning i 6 etasjer med 2,6 m mellom etasjene. Dette er helt ute av proporsjoner med bygningshøydene i Telthusbakken, og også langt høyere enn transformatorstasjonen til Viken Energinett rett nord for eiendommen. En slik byggehøyde vil dessuten svekke landskapsformer og siktlinjer fra Gamle Aker

kirke mot Akerselva og fra Akerselva Miljøpark mot Akersberget. En bygning på $c + 31,8$ vil sperre for det flotte utsynet mot parken og elva fra det østre hjørnet av kirkegården rundt Gamle Aker kirke. Fra Akerselva-siden vil bygningen drastisk svekke inntrykket av Akersberget og den frodige vegetasjonen innenfor kirkegårdsmurene. For ikke å svekke landskapsformer og siktlinjer for mye bør det ikke bygges høyere enn $c + 27,5$. Et mindre parti inn mot selve Akersberget vil imidlertid kunne tåle $c + 29,0$. Men dette er et absolutt maksimum.

- Dersom eiendommen skulle bli regulert til boligformål (hvilket vi fraråder) og utbyggers forslag til utbyggingsmønster i hovedsak legges til grunn (de delene av bygningsmassen som ligger nærmest Telthusbakken bør i større grad ta opp i seg elementene fra husene i Telthusbakken, noe vi antar Byantikvaren vil sørge for), betyr dette at de to leilighetene på nivå 7 (+ 9,8 m), dvs. på $c + 26,3$ (vi har her redusert etasjeavstanden fra nivå 2 til nivå 4 fra 4,2 til 2,8 m og alle høydeangivelser på snitt og planskisser fra og med nivå 4 og opp med 1,4 m), ikke må tillates oppført, slik at takterrassen legges her i stedet for én etasje høyere. Maksimal høyde på trapperommet for å komme ut på terrassen blir da $c + 29,0$.
- Ved en eventuell boligregulering forutsetter vi med andre ord at den nordre delen av bygningen reduseres med én etasje. Når høydene fra og med nivå 4 og oppover samtidig reduseres med 1,4 m, vil høydeangivelsene på reguleringskartet bli disse: $c + 31,8$ endres til $c + 27,5$; $c + 27,0$ endres til $c + 25,6$; $c + 25,8$ endres til $c + 24,4$ (alle disse høydene er inklusive rekkverk på takterrassene; bruken av "maksimum mønehøyde" på reguleringskart og i reguleringsbestemmelser er misvisende da en tar sikte på flate tak over det hele); $c + 34,0$ (tak for trapperom) endres til $c + 29,0$ (som gir tilstrekkelig høyde).

Vennlig hilsen
Miljøforeningen Akerselvas Venner



Are Eriksen