

Miljøforeningen Akerselvas Venner  
Postboks 4492 Torshov  
0403 Oslo

Plan- og bygningsetaten  
Avdeling indre by  
Trondheimsveien 5  
0560 Oslo

Deres ref: 960004388

5. oktober 1998

## MERKNADER TIL REGULERINGSPLAN FOR SANDAKERVN 54 MFL LILLEBORG

Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til reguleringsplan for Sandakerveien 54 mfl, Lilleborg:

### **A. Vilkår for å støtte omregulering til boligformål**

Gjeldende reguleringsplan for planområdet regulerer arealet til byggeområde for industri. Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark legger opp til fortsatt næringsvirksomhet i planområdet med bindende arealbruk til industri, kontor, garasjeanlegg. I likhet med plan- og bygningsetaten er vi på tross av dette "positive til en utvikling av Lilleborg fabrikker til boligområde", og støtter også kravet om at minst 70% av leilighetene skal være 3-roms eller større. **Vår støtte til boligbygging i området er betinget av at bygninger ikke påbygges og at det ikke bygges nye boligbygg i de mest elvenære partiene.** Dette innebærer:

- 1. C2 må ikke tillates bygget.** I planen er bygning C2 (på i alt 8 etasjer) foreslått oppført nærmest på selve elvebredden (helt ned i 10-12 m fra Akerselva på det smaleste) akkurat der elvedalen blir trangere inn mot juvet opp mot Bjølsenfossen. Illustrasjonsplanen til reguleringsforslaget viser her en plassdannelse ved demningen i elva. Vi foreslår at denne plassen gjøres større ved at skuret som i dag står der C2 var tenkt oppført, rives. Hvorvidt transformatorbygningen fra 1938 (det er en artig bygning) også bør rives, er det naturlig å ta stilling til i forbindelse med utarbeidelsen av parkplan for området. Hele partiet nordøst for nåværende bygning A4 (fra 1863) må reguleres til friområde. **Sidefløy til C1 bør ikke tillates oppført.** Dermed unngår en bebyggelse øst for forlengelsen av bygning A4. Vi har ingen merknader til plassering av hovedkroppen til bygning C1 (og heller ikke til plassering av B2, B3, B4, B5 og B6). Byggehøyde for C1 forutsettes redusert fra 6 + 2 etasjer til 5 + 1 etasje. (Vi har ingen merknader til byggehøyder for B2, B3 og B4, men forutsetter at B5 og B6 reduseres fra 5 + 2 etasjer til 4 + 1 etasje for å unngå å komme i konflikt med utsynet fra/til Sandakerveien 52, som er regulert til spesialområde bevaring).
- 2. A7 må ikke tillates bygget.** I likhet med Byantikvaren ønsker vi ikke at pakkhuset fra 1930-årene rives, men skulle denne flotte bygningen likevel bli revet, må i så fall forutsetningen være at bygning A5 eksponeres mot den planlagte plassdannelsen, slik at de bevaringsverdige bygningene A1, A2, A3 og A5 alle støter opp mot plassen, som da utvides. Vi forutsetter med andre ord at A7 ikke bygges. Med en grunnflate på 13,5 m x ca 12 m ville da heller ikke det planlagte bygget på 5 etasjer ha blitt på mer enn ca 800 kvm grunnflate, og det er alt for lite til å kaste vrak på en god plassdannelse, for ikke å si muligheten til å bevare pakkhuset. Derimot støtter vi foreslått riving av annen

bygningssmasse innenfor felt A, slik at gangvei kan etableres mellom A2, A3 og A4 på den ene siden og A1, A5 og A6 på den andre siden. Vi støtter følgelig også oppføring av ny bygning A6. Denne bør imidlertid ikke oppføres i 5 etasjer, men i 4 etasjer med høye etasjer for å harmonere med bygning A5.

3. **B1 må ikke tillates bygget.** Planforslaget tillater at bygning B1 "oppføres med 5 etasjer + 1 etasje". Reguleringskartets grenser for bygning B1 er identisk med lokalisering for eksisterende 3-etasjes bygning i området. **Vi forutsetter at eksisterende bygning "B1" verken rives eller påbygges, men har ingenting imot at den tas i bruk til boligformål.** Bygning "B1" og A4 er hjørnesteinene i det konsentrerte bebyggelsesområdet langs elva. Ved å beholde dagens bygning "B1" sikres et helhetlig bevaringspreg langs hele venstre bredd av Akerselva fra demningen ved A4 ned til øya (og demningen) ved "B1".

### **B. Gang- og sykkelveistruktur**

I illustrasjonsplanen som følger planforslaget er det skissert en gjennomhulling av B1 med trapp ned til elva og ny bro i direkte forlengelse av denne over til øya. **Vi er imot gjennomhulling av eksisterende bygning "B1"**. Gang- og sykkelveien må her legges mellom "B1" og B6 og følge traseen ned langs venstre elvebredd til undergang under Bentsebrugata, slik som angitt på reguleringskart i Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark.

I tillegg bør det imidlertid (også det i tråd med reguleringskart i Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark) anlegges **gangvei fra Agathe Gröndahls gates forlengelse** vestover og ned til Akerselva venstre bredd umiddelbart sør for bygning "B1". Her (dvs der gangveien støter sammen med gang- og sykkelveien på venstre bredd) omgjøres gangveien til gang- og sykkelvei og føres i ny bro over til søndre del av øya i elva, videre i ny bro **over til høyre elvebredd** og videre *langs elvebredden* både ned til eksisterende undergang under Bentsebrua og opp til eksisterende gang- og sykkelvei langs elva vis-à-vis Treschows gate 21.

Eksisterende gangvei på nevnte øy bør opprustes og gjøres offentlig tilgjengelig fra østre brokar for dagens bilbro fra Treschows gate over til planområdet, i form av gangvei langs "B1" og via nåværende demning over venstre elveløp. Fra nevnte brokar bør det opparbeides **gang- og sykkelvei opp langs venstre elvebredd** forbi A1, A2 og A3 til foreslått plass (og eksisterende demning) ved A4, og videre opp **mot Sagene brannstasjon**, omtrent slik som antydnet på illustrasjonsplanen. Nåværende vegetasjon i elvedalen forutsettes bevart. Det forutsettes at en finner en god løsning for fremføring av gang- og sykkelveien på det korte partiet 30 – 40 m nedenfor demningen der vegglivet går helt ut i elva. Alternativet vil være å benytte innvendig trasé i felt A.

**Dagens bilbro fra Treschows gate over til planområdet bør sperres for biltrafikk og bli ren gang- og sykkelvei.** All biltrafikk til/fra området bør skje fra/til Sandakerveien, og all innkjøring til parkeringsanlegget skje fra nordøst (dvs inn under B4 fra fellesområdet mellom C1 og B4). Kun strengt nødvendig kjøring (varelevering, flyttebiler, renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy, mm) tillates på veiarealet mellom A1 og A6 på den ene siden og B1 og B4 på den andre siden.

Illustrasjonsplanens forslag om **gang- og sykkelvei fra den nye plassdannelsen over til Akerselvas høyre bredd** er et godt forslag som gir en fin tilknytning til turveisystemet oppover langs elva. Denne gang- og sykkelveien bør trolig legges *midt mellom* A2 og B2 på den ene siden og A3 og B3 på den andre siden.

**Vi forutsetter at alle gang- og sykkelveier** på Akerselvas venstre bredd (med tilhørende broforbindelser over til høyre bredd) fra Sagene brannstasjon i nordøst til og med undergang under Bentsebrua i sørvest **ferdigstilles samtidig med realiseringen av reguleringsplanen** for området.

### C. Forslag til endring av reguleringskart

Som en konsekvens av våre merknader, vil vi be om at reguleringskartet endres som følger:

1. **Hele planområdet øst for forlengelsen av bygning A4 reguleres til friområde** (og gis betegnelsen felt D), heri inkludert den bratteste delen av området (den nordre trekanten) som i planforslaget er regulert til uteareal for barnehage. Dette området er helt uegnet for formålet, samtidig som endring av topografien (dvs masseuttak) ikke kommer på tale. Friområdereguleringen innebærer følgelig at bygning C2 og sidefløy til bygning C1 ikke lenger skal angis som bebyggelsesområde på reguleringskartet.
2. **Pakkhusbygningen reguleres til spesialområde bevaring og gis betegnelsen A7** (for å slippe å gjøre flere endringer enn absolutt nødvendig i reguleringsbestemmelsene), slik at foreslått nybygg A7 bortfaller.
3. **B1 reguleres til spesialområde bevaring**, etasjeangivelse strykes.
4. **Etsjeangivelse for A6 endres til 4 etasjer, for C1 til 5 + 1 etasje, for B5 og B6 til 4 + 1 etasje.**
5. **Planområdet begrenses til Akerselvas venstre bredd.** Bro over elva og avkjørsel til Treschows gate fjernes fra reguleringskartet. Den delen av fellesområdet som ligger vest for vegglivet til bygningene A1 og B1 reguleres til friområde (og betegnes felt D). Det samme gjelder den resterende delen av planområdet som ligger mellom elva og dette vegglivet. **Et smalt belte langs Akerselva langs hele den øvrige delen av felt A reguleres til friområde (turvei)** (og blir også en del av felt D). Området mellom A1 og A6 på den ene siden og B1 og B4 på den andre siden behøver da ikke lenger reguleres til fellesområde (felles avkjørsel) og kan i stedet inngå som ubebygde del av felt A (reguleringsformål bolig, kontor, forretning, bevertning).

### D. Forslag til endring av reguleringsbestemmelser

Som en konsekvens av våre merknader, samt uheldige formuleringer i forslaget til reguleringsbestemmelser, vil vi be om at reguleringsbestemmelsene (alt. 2) endres som følger (tillegg, endringer og rene utelatelser er angitt med **fet skrift**):

1. § 3, andre ledd, nytt andre punktum: **”Utomhusplanen forutsettes utarbeidet i samarbeid med Bydelen, Park- og idrettsvesenet og Miljøforeningen Akerselvas Venner.”**
2. § 3, andre ledd, siste punktum: **”Utfylling i elva, utelagring, lysreklame eller flombelysning som vil bli synlig fra Akerselva og den delen av Akerselva miljøpark som ligger på høyre elvebredd, tillates ikke.”** (Kommentar: Hele planområdet ligger jo innenfor Akerselva miljøpark.)
3. § 4, andre ledd, første punktum: **”Det kan oppføres ny bebyggelse, A6 [...], i 4 etasjer.”**
4. § 4, andre ledd, fjerde punktum: **”Det skal være boliger i 2. til 4. etasje i bygningene A1 – A6.”** (Kommentar: Dermed unngår en å binde opp bruken av pakkhusbygningen til et bestemt formål, samtidig som formuleringen er gangbar selv om pakkhusbygningen vedtas revet.)
5. § 4, tredje ledd, første punktum: **”Bygningene A1 – A5 og A7 skal bevares.”** (Kommentar: Dersom pakkhusbygningen vedtas revet, beholdes imidlertid opprinnelig formulering. Da må til gjengjeld ”A7” erstattes med ”A5” i § 4, fjerde ledd, siste punktum. Vi forutsetter nemlig uansett at det ikke blir noen *ny* bygning A7.)
6. § 5, andre ledd, nytt første og andre punktum innsettes: **”Bygning B1 skal bevares. Fasaden mot elva tilpasses ny bruk i samarbeid med Byantikvaren.”**
7. § 5, andre ledd, tidligere første punktum, nå tredje punktum: **”Bygningene [...] B2, B3 og B4, kan oppføres med 5 etasjer + 1 etasje, bygningene B5 og B6 kan oppføres med 4 etasjer + 1 etasje.”**

8. § 5, andre ledd, tidligere tredje og fjerde punktum: "[...]" (Kommentar: Dvs bortfaller i sin helhet.)
9. § 5, tredje ledd, siste punktum: "B2 til B6 oppføres på en sokkeletasje med topp sokkel på c + 68,0."
10. § 5, fjerde ledd, første punktum: "Mot felt A tillates innredet kontor/forretning i sokkeletasjen."
11. § 5, femte ledd, andre punktum: "Det skal være atkomst til parkeringsanlegget [...] fra nordøst."
12. § 6, andre ledd: "Bygning C1 kan oppføres med 5 etasjer + 1 etasje. [...] Toppetasjen tillates oppført med 85 % av underliggende etasjeplan. Det skal legges spesiell vekt på den formmessige avslutningen av toppetasjen. [...]" (Kommentar: Som en konsekvens av at sidefløy ikke tillates, faller siste punktum bort.)
13. § 6, fjerde ledd: "[...]" (Kommentar: Hele leddet bortfaller som en konsekvens av at C2 ikke tillates bygd.)
14. Ny § 7: "**Felt D Felt D skal opparbeides som friområde (turvei, park). Vegetasjonen søkes bevart. Det skal utarbeides en parkplan. Parkplanen forutsettes utarbeidet i samarbeid med Bydelen, Park- og idrettsvesenet og Miljøforeningen Akerselvas Venner.**"
15. Tidligere § 8, nå § 9, første ledd, andre og tredje punktum: "[...]" (Kommentar: Andre punktum faller bort da planområdet ikke skal ha av-/innkjørsel til/fra Treschows gate. Tredje punktum er uønsket da kun helt nødvendig kjøring bør tillates i dette området.)

Vennlig hilsen  
Miljøforeningen Akerselvas Venner

Svein Andersen  
leder

Are Eriksen  
nestleder