

Miljøforeningen Akerselvas Venner
Postboks 4492 Nydalen
0403 Oslo

Att: Randi Wøien
LPO arkitektur & design
Fredensborgveien 11
0177 Oslo

Oslo, 3. oktober 2004

FORELØPIGE MERKNADER TIL IGANGSATT REGULERINGSARBEID FOR VULKAN

Det vises til møte med Randi Wøien i LPOs lokaler 28. september 2004, der vi ble orientert om status vedrørende igangsatt arbeid med forslag til reguleringsplan for Vulkan-området, og ble ~~blitt~~ gitt forlenget frist til 4. oktober 2004 med å komme med våre foreløpige merknader.

Byggehøydene langs Maridalsveien

Vi stiller oss undrende til at prosjektet på dette stadiet i planprosessen søker å omgå og i praksis tilsidesette følgende bindende bestemmelse i kommunedelplanen for Akerselva:

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien 13–19 blir cote 27 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Materialet som ble fremlagt i møtet viser at maksimal byggehøyde mot Maridalsveien overskrides med hele 7 m (c + 34). Det ble påstått, men ikke forsøkt dokumentert, at "prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter", og således faller inn under unntaksbestemmelsen.

På hele strekningen fra Maridalsvannet til utløpet i fjorden er det kun i fire tilfeller gitt bindende bestemmelser av denne art i kommunedelplanen for Akerselva. Dette tilsier at det må være snakk om helt ekstraordinære arkitektoniske kvaliteter (noe som ikke er tilfellet her) for å tillate selv mindre avvik (her er det snakk om et stort avvik) fra bestemmelsen om byggehøyde.

Unntaksbestemmelsen kommer uansett bare til anvendelse dersom "utsynet i hovedsak blir bevart". Det er på ingen måte tilfelle med LPOs prosjekt. Her er veggen på høyde c + 34 langs Maridalsveien stykket opp ved hjelp av mellombygg med høyde c + 21, uten at dette hjelper nevneverdig. Fra standpunktet på c + 31 på Kjærlighetsstien øst for Westye Egebergs gate 8, vil ikke bare trærne langs Akerselva forsvinne, men også hele den vakre fasaden (i samfulle fem etasjer) langs Marselis' gate mellom Grüners gate og Bergverksgata, med unntak av Marselis' gate 35 og halvparten av Marselis' gate 27.

Flytter en seg bare 15 m sørover langs Kjærlighetsstien, slik at en kommer enda litt skråere på åpningene i byggevolumene langs Maridalsveien, vil også utsynet til Marselis' gate 35 forsvinne helt (nå blir det i stedet mulig å se halvparten av Marselis' gate 29), og flytter en seg ytterligere 25 m sørover på stien, vil en bare kunne få et lite glimt av ca. 10 meter av fasaden på Marselis' gate 35, mens resten av kvartalet (dvs. en fasade på 100 m) vil være skjult av de foreslåtte nybyggene langs Maridalsveien.

Situasjonen er for øvrig like ille for fasaden langs Fossveien fra Sofienberggata til Grüners gate, som fra standpunktet øst for Westye Egebergs gate 8 forsvinner i sin helhet, med unntak av Fossveien 7 og halvparten av Fossveien 9. For Fossveiens del sperres riktignok utsynet deler av året av et rikholdig bladverk på trærne mellom Kjærlighetsstien og Maridalsveien.

Planene om å bygge høyere enn c + 27 langs Maridalsveien må skrinlegges umiddelbart, da det viktige utsynet ikke i hovedsak blir bevart, men i all hovedsak blir ødelagt. Skulle utbygger fortsatt ønske å omgå denne bindende bestemmelsen i kommunedelplanen, må det være et minstekrav at forslaget til reguleringsplan ledsages av fotoer som viser virkningen av planlagte bygg for trekkken langs Akerselva og fasadene langs Marselis' gate både fra standpunktet øst for Westye Egebergs gt 8 og fra utvalgte punkter på Kjærlighetsstien umiddelbart sør for dette.

Byggehøydene lengst sør og lengst nord

Vi vil imidlertid ikke motsette oss at det bygges høyere enn c + 27 over en strekning på inntil 15 m langs Maridalsveien fra gavlveggen på Maridalsveien 11 og nordover dersom a) høyden ikke overstiger gesimshøyden på Maridalsveien 11, b) dette byggevolumet utgjør en nordre avslutning av et kvartal som omfatter eksisterende bygningsmasse langs Maridalsveien og Møllerveien, og c) bygget har vesentlige arkitektoniske kvaliteter. Jf. viktigheten av å bevare det fantastiske utsynet mot trekkken langs Akerselva og fasadene langs Marselis' gate både fra plataet mellom Westye Egebergs gate 3 og 4 og fra lekeplassen og gangveien midt mellom dette plataet og Kjærlighetsstien.

På den annen side er byggehøyder på c + 27 altfor høyt i den nordre delen av planområdet, jf. viktigheten av å sikre at den grønne tverraksen fra Grüners gate og Akerselva opp mot parsellhagene, Telthusbakken og Vår Frelers gravlund ikke svekkes. For å sikre tilstrekkelig bredde på denne grøntaksen må all ny bebyggelse i den nordre delen av planområdet i sin helhet legges sør for en linje trukket mellom nordre gavlvegg på Westye Egebergs gate 8 og nordsiden av det nye broverkstedet (1962-bygget). Nye byggevolumer må med andre ord legges mellom det nye broverkstedet og Maridalsveien og minst 50 m sør for muren mot Fyrhuset / dagens nedkjørsel til Maridalsveien 17. Samtidig må nordre del av bygningsmassen mot Maridalsveien trekkes inn fra veien (jf. LPOs tidligere planer for 3R). Dette er helt nødvendig for å sikre den viktige utsikten fra Westye Egeberg-plataet (og fra dagens tre benker 15 m sør for sørenden av nordre del av bilveien Westye Egebergs gate) mot Cuba og Fyrhuset. Deler av bebyggelsen langs Maridalsveien må derfor ha vesentlig lavere høyde enn c + 27.

Eventuelle volumer nord for linjen mellom nordre gavlvegg på Westye Egebergs gate 8 og nordsiden av det nye broverkstedet må av hensyn til den grønne tverraksen og utsikten til/fra Cuba og Fyrhuset a) ikke ha byggehøyder som overstiger c + 17, b) ha en minsteavstand til Fyrhuset på 25 m og c) legges ut mot Maridalsveien. Vi motsetter oss med andre ord at det bygges mellom det nye broverkstedet og Cuba-ringen. Det er viktig at et kjerneområde i

Akerselva Miljøpark som partiet rundt Cuba-ringen og Fyrhuset ikke bygges inn av volumer mot sør, men får ligge fritt og med fritt utsyn mot fjorden.

Både av hensyn til utsynet mot fjorden og av hensyn til utsynet fra standpunktet øst for Westye Egebergs gate 8, må det nye broverkstedet ikke påbygges i høyden, jf. at foreslått byggehøyde på c + 25 overskrider den bindende bestemmelsen i kommunedelplanen for Akerselva med ca. 2 m, idet siktlinjen så langt øst er sunket fra c + 31 ved Kjærlighetsstien, via c + 27 inntil Maridalsveien, til ca. c + 23 midt på det nye broverkstedet.

Det nye byggevolumet som LPO har foreslått å legge nord for det nye broverkstedet og helt inntil Cuba-ringen, er helt uakseptabelt da det i praksis innebærer at det vil reise seg en 7–8 m høy mur langs $\frac{1}{4}$ av Cuba-ringens omkrets (høyden på bygget er ikke angitt i de papirene vi har fått, men i møtet ble det opplyst at høyden visstnok var c + 22, mens selve Cuba-ringen ligger på drøyt c + 14). Foruten å blokkere enhver utsikt mot sør og dominere Cuba-ringen, er det en fare for at et slikt bygg i praksis vil privatisere den søndre delen av Cuba-ringen.

Gang- og turveiforbindelsene nord–sør og øst–vest

For å binde Vulkan-området sammen med Cuba-området bør en i stedet opparbeide mesteparten av dagens parkeringsplass nord for det nye broverkstedet som et grøntområde som skråner opp mot Cuba-ringen. I tillegg bør en vurdere å legge bilveien mer direkte (dvs. i en langt mindre bue) fra det nordvestre hjørnet av det nye broverkstedet til dagens utkjørsel til Maridalsveien (selv om dette gir noe dårligere stigningsforhold for veien). Trekk utkjørselen i tillegg noen meter lenger sør, kan muren (eventuelt deler av muren) vest for Fyrhuset rives, noe som vil gi en stor gevinst med hensyn til å binde også den nordvestre delen av Vulkan-området sammen med partiet rundt Fyrhuset i form av et skrånende grøntområde også sørvest for Fyrhuset.

For å sikre en god gang- og sykkelatkomst fra Cuba-ringen og ned i den såkalte Elvegata (som nettopp ikke går langs elva, men vest for det nye og gamle broverkstedet) anbefaler vi å føre gang- og sykkelveien fra dagens Cuba-ring via et rampesystem ned i det indre av et nedsenket Cuba-amfi (bydelsutvalget har enstemmig vedtatt å gå inn for at det bygges et amfi i Cuba-ringen) og deretter i en kort tunnel ut på den vestre delen av parkeringsplassen. Tunnelen kan samtidig tjene som transportvei inn i amfiets indre i forbindelse med scenerigging i amfiet. Vedlagte skisse viser hvordan dette kan løses, her i kombinasjon med et parkeringsanlegg over to etasjer under amfiet.

Alternativt kan gang- og sykkelatkomsten nordfra ledes langs den østre delen av Cuba-ringen, forlate denne i sørøst eller sør og ledes ned mot nordvestre hjørne av det nye broverkstedet gjennom det nyanlagte skrånende grøntområdet, og videre sørover.

Uansett hvilken av disse to løsningene som velges, bør gang- og sykkelveien sør i planområdet ledes langs Møllerveien tett inntil den østligste bebyggelsen i Møllerveien 2, ned mot elva og gjennom brofundamentet for Grünerbrua og videre ned langs høyre bredd til Indigobrua ved Blå. Jf. målsettingen i kommunedelplanen for Akerselva om planfri kryssing av Møllerveien / Nordre gate. Hele gang- og sykkelveien fra og med Cuba-ringen i nord til og med denne tunnelforbindelsen i sør må stå ferdig før siste $\frac{1}{4}$ av bygningsmassen innenfor planområdet tillates tatt i bruk. Dette må klart fremgå av planforslaget og reguleringsbestemmelsene.

Illustrasjonsskisser bør også vise en fremtidig forlengelse av eksisterende turvei langs venstre bredd fra tretrappa nedenfor Marselis' gate, via en utgravd kjeller etter Marselis' gate 26 (ble revet i 1987 blant annet for å kunne fremføre turveien langs elvebredden), langs et restaurert damanlegg i Akerselva overfor Nedre Foss, ned til Grünerbrua og gjennom brofundamentet på venstre bredd.

Fremlagt materiale viser tre øst-vest-forbindelser fra venstre bredd til Vulkan-området. Vi vil sterkt motsette oss en eventuell forbindelse på tvers av Akerselva i forlengelsen av Grüners gate, men skal ikke gå nærmere inn på begrunnelsen for dette her, da vi i møtet med LPO ble forsikret om at denne tverrforbindelsen ikke lenger er aktuell fra utbyggers side, og at det sannsynligvis heller ikke blir aktuelt å realisere mer enn én av de to øvrige tverrforbindelsene.

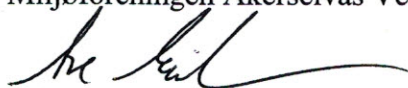
Vi ser utbyggers behov for én tverrforbindelse over Akerselva, og er enig i at det rent trafikalt er best om denne legges mellom det gamle og det nye broverkstedet. Vi er imidlertid skeptiske til LPOs forslag om å rive den nordre delen av det verneverdige gamle broverkstedet for å etablere en slik forbindelse, og vil legge stor vekt på Byantikvarens vurdering av hvorvidt dette kan aksepteres, før vi tar endelig stilling til spørsmålet. I planprosessen bør det uansett grundig drøftes om tverrforbindelsen fra Elvegata og ut til Akerselva i stedet a) kan legges i form av en innvendig "arkade" i det gamle broverkstedet, b) kan legges noe lengre nord slik at søndre del av det nye broverkstedet rives i stedet, eller c) kan legges rett sør for det gamle broverkstedet, slik det ble foreslått i forbindelse med planene for 3R.

Vår skepsis skyldes også et ønske om å bevare det sammenhengende vegglivet langs høyre elvebredd, og at vi i utgangspunktet går imot alle former for nybygg som legges nærmere Akerselva enn 20 m, jf. planlagt nybygg helt ut i elva til erstatning for deler av det gamle broverkstedet som tenkes revet. Av samme grunn går vi også imot at det bygges to nye etasjer oppå eksisterende bygg nærmest Grünerbrua, et bygg som har vegglivet i Akerselva.

*

Vi ville sette pris på å bli løpende konsultert i det videre arbeidet med planforslaget for Vulkan-området, og har et sterkt ønske om å få kommentere planforslaget med bestemmelser før det formelt oversendes plan- og bygningsetaten, slik at det kan gjøres eventuelle justeringer i planforslaget før innsending. Vennligst ta kontakt på de aktuelle stadier i planprosessen.

Vennlig hilsen
Miljøforeningen Akerselvas Venner



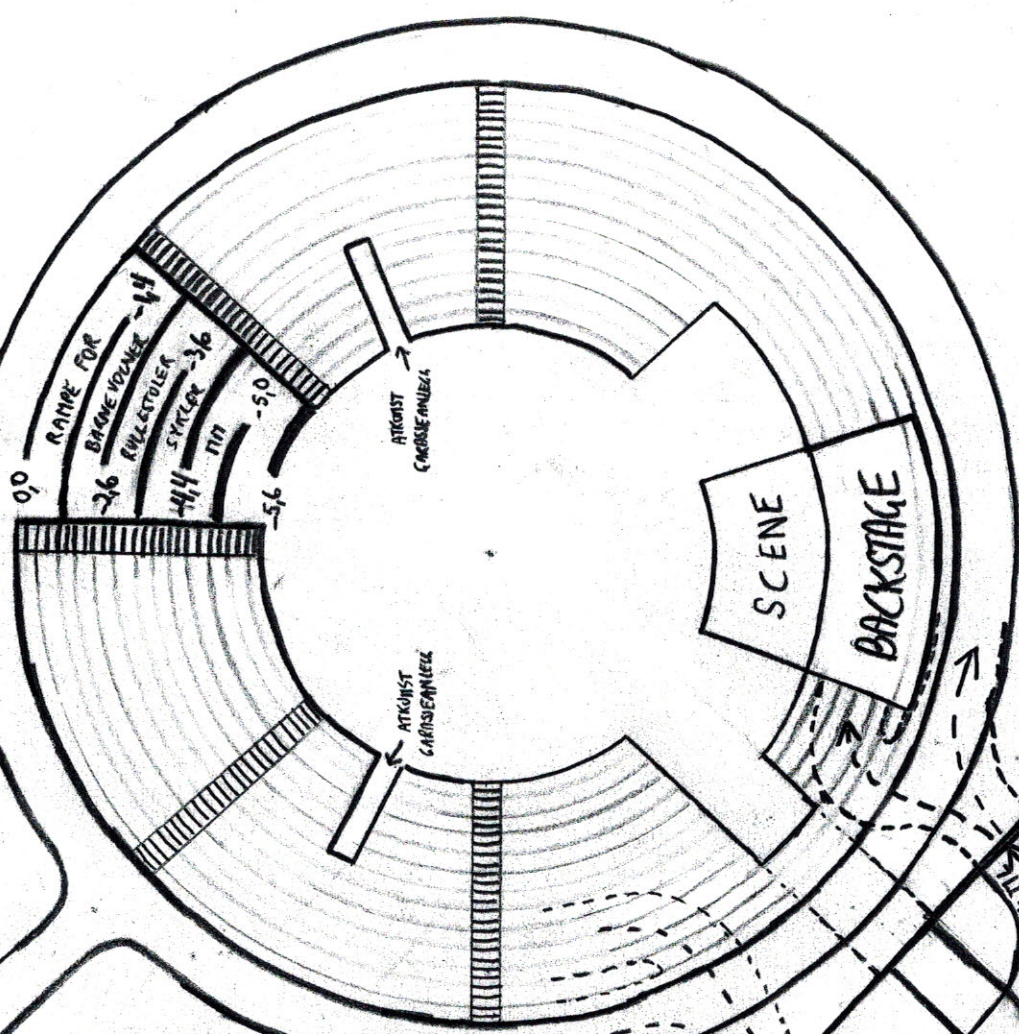
Are Eriksen
98 28 28 85 (m)

Vedlegg: Skisse for Cuba amfi

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Friluftsetaten
Byantikvaren
Bydelsutvalget

AKERSELVA

CUBA ANFI
M = 1:400
BAKKEPLAN



PARKERINGSSANLEGG PÅ NORSIDEN AV VULKANHÅLEN (OBS AVVIKLES)

FYRHUSET

MUR
UTSKØRNING FRA
PARKERINGSSANLEGG

PARKERINGSSANLEGG

TURVEI

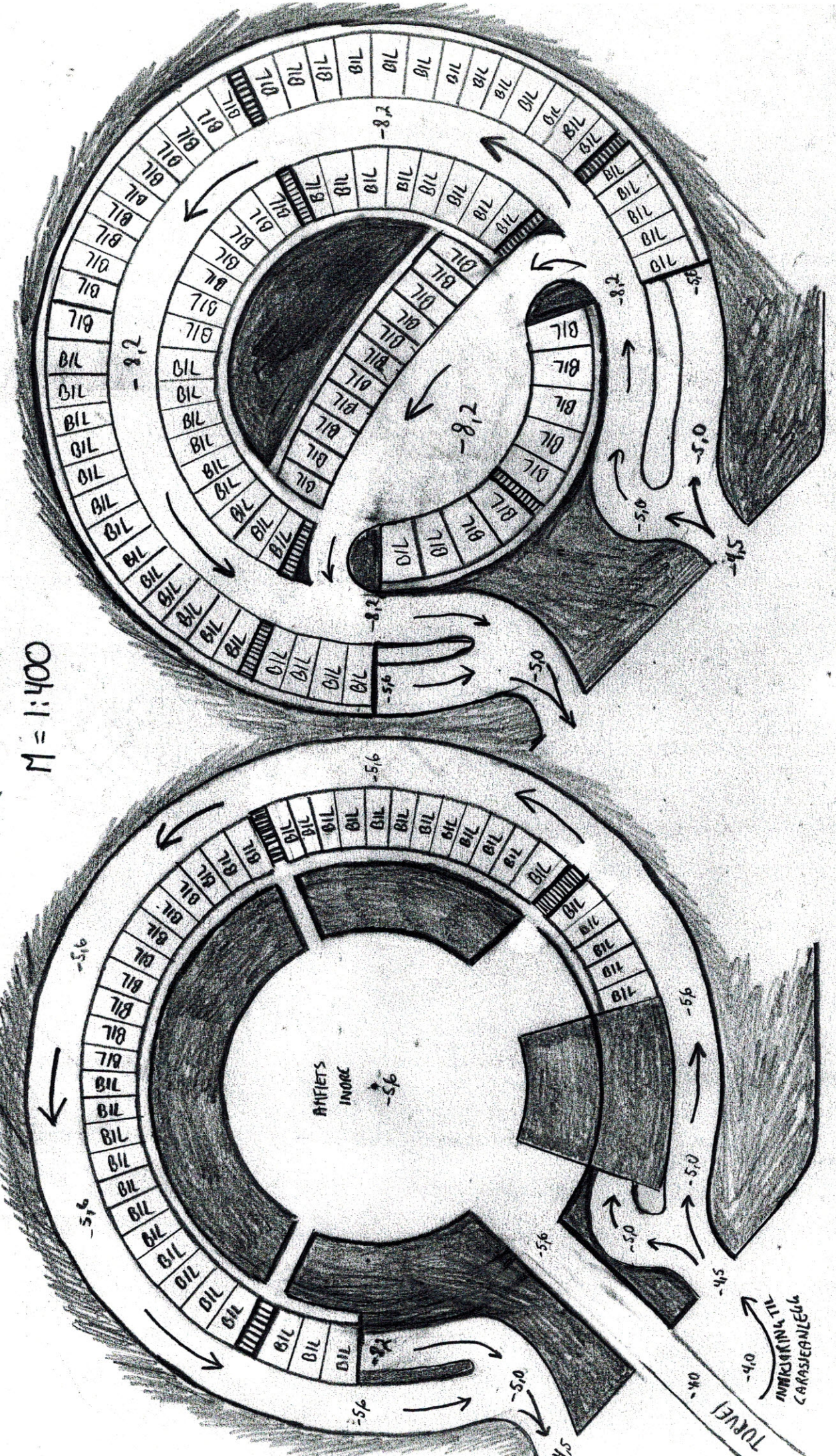
CUBA ANFI

PARKERINGSANLEGG

M = 1:400

KJELLER

UNDERKJELLER



CUBA

ANFANG & PARKERINGSANLEGG

M = 1:200

