

Miljøforeningen Akerselvas Venner  
Postboks 4492 Torshov  
0403 Oslo

Plan- og bygningsetaten  
Trondheimsveien 5  
0560 Oslo

Deres ref: 199909466-30

6. januar 2001

## MERKNADER TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR WALDEMARS HAGE

Miljøforeningen Akerselvas Venner beklager at vi ikke har hatt mulighet til å komme med merknader til forslag til reguleringsplan for Waldemars Hage – Waldemar Thranes gate 75 og 77, Darres gate 6 og Hauchs gate 1 – innen fristen. Vi ber likevel om at våre merknader hensyntas i den videre behandling av saken, og at vår uttalelse følger saken som trykt vedlegg. I motsatt fall ber vi om å bli skriftlig underrettet.

Miljøforeningen Akerselvas Venner deler fullt ut de synspunkter som Byantikvaren ga uttrykk for i sin forhåndsuttalelse av 9. august 2000, og har dertil en rekke tilleggsmerknader.

- Vi fraråder i likhet med Byantikvaren på det sterkeste at foreliggende reguleringsforslag vedtas, ettersom planforslaget er i direkte konflikt med både føringene og intensjonene i kommunedelplanen for Akerselva Miljøpark. Vi deler også fullt og helt Byantikvarens syn i viktige spørsmål som siktlinjer og bysilhuett.
- Både byggevolumets størrelse og plassering representerer en kraftig overskridelse av den miljømessige tålegrensen for området. Foreslått utbygging er i alvorlig konflikt med helt sentrale kulturmiljøverdier både i forhold til Akerselva Miljøpark, Schultzehaugen, Sannerbrua og omgivelsene for øvrig. Vi er enig med Byantikvaren i at tiltaket klart faller inn under bestemmelsene om konsekvensutredning, og finner det helt på sin plass at Riksantikvaren griper inn dersom plan- og bygningsetaten ikke snur i denne saken.
- Vi kan ikke forstå hvordan det har vært mulig for plan- og bygningsetaten å akseptere som premiss for vurderingen av volumenes plassering og form, at det skal tillates 50 000 m<sup>2</sup> BTA (47 260 m<sup>2</sup> T-BRA) innenfor planområdet. Eksisterende næringsbygg utgjør ikke mer enn halvparten (25 043 m<sup>2</sup> BTA) av dette volumet, og området er i dag regulert til maks 34 650 m<sup>2</sup> BTA. Behovet for lysinnfall og utearealer, og hensynet til Akerselva Miljøpark, tilsier at det neppe er mulig å innpasse mer enn 34 000 – 37 000 m<sup>2</sup> BTA innenfor planområdet uten å komme i alvorlig konflikt med omgivelsene, når det alt vesentlige av arealet skal utnyttes for boligformål.
- Området tåler ikke høyhus på 13 og 11 etasjer. Mot Waldemar Thranes gate vil bygninger på 7-8 etasjer (sett sørfra, og ikke fra gateplan) kunne aksepteres (selv om vi har sterke betenkeligheter også med dette, jf her forhåndsuttalelsene fra Byantikvaren og Bydel 5 Grünerløkka-Sofienberg), mot Hauchs gate og Darres gate bygninger på 5-6 etasjer. Det er helt uakseptabelt med bygg på 8 etasjer 14 meter fra Akerselva (og endog i direkte konflikt med Sannerbrua som er regulert til bevaring) og bygg på 13 etasjer bare 20 m fra elva. Minsteavstand til Akerselva bør være 30 m, og *må* være minst 20 m. Eksisterende bygning på 1 etasje i sone V anbefales revet, men må ikke erstattes av foreslått bygg i 6 etasjer som ville sperre for utsyn mot Akerselva og kun gi 870 m<sup>2</sup> BTA, og som dessuten,

og viktigst, kommer i direkte konflikt med Waldemar Thranes gate 75 (som skal reguleres til spesialområde bevaring). Østveggen av bygningsmassen på sørsiden av Darres gate må flukte med østveggen av Waldemar Thranes gate 75, slik at avstanden til elva blir 20 m. For å sikre gode utearealer og direkte kontakt med Akerselva bør sone III (6 110 m<sup>2</sup> BTA) ikke bygges. I likhet med Byantikvaren hadde vi helst sett at den eldre industribygningen i Hauchs gate 1 ble bevart, men finner under tvil å kunne akseptere at denne rives for å få en enhetlig fasade mot Hauchs gate og et større bygningsvolum.

- På vedlagte reguleringskart har vi angitt med rødt hvor vi mener bygningsmassen i området bør plasseres. Eksisterende bygninger som foreslås bevart, er skravert. Til delvis erstatning for deler av foreslått volum i sone III kan det eventuelt legges 2 500 – 3 000 m<sup>2</sup> BTA vinkelrett på Waldemar Thranes gate vel 30 m fra Akerselva i inntil 5 etasjer (stiplet på reguleringskartet). Vi vil imidlertid fraråde dette, da det bidrar til å lukke hesteskoen og sperre mot elva. Med 8 etasjer mot Waldemar Thranes gate, 6 etasjer mot Hauchs gate og Darres gate og ingen utbygging mot Akerselva, som er den maksimale utbygging som vi kan anbefale, vil samlet bygningsvolum bli ca 34 000 m<sup>2</sup> BTA. Det å redusere de åtte 11 etasjes høyhusene til 6 etasjer og de fire 13 etasjes høyhusene til 8 etasjer, reduserer samlet bygningsvolum fra 50 000 til 40 000 m<sup>2</sup> BTA. Resten av reduksjonen skyldes fjerningen av bygningen på 8 etasjer nærmest Sannerbrua, fjerningen av bygningen i sone V og fjerningen av resten av bygningsmassen i sone III.
- Miljøforeningen Akerselvas Venner har en restriktiv holdning til etableringen av nye bruer over Akerselva. Foreslått bru i forlengelsen av Darres gate vil imidlertid kunne bli en viktig forbindelseslinje på tvers av elva og lenke sammen Alexander Kiellands plass og Birkelunden med gang- og sykkelvei. Vi anbefaler derfor at brua anlegges. Vi forutsetter imidlertid at Darres gate samtidig gjøres bilfri. Gang- og sykkelvei er nå nærmest ferdig opparbeidet fra krysset Uelands gate/Waldemar Thranes gate gjennom parken (Alexander Kiellands plass) til Maridalsveien i forlengelsen av Darres gate. I Darres gate mellom Maridalsveien og Hauchs gate er det kun én innkjørsel, til Motortema 15 m inn i gata. Bilatkomst til Motortema i Darres gate 2 må kunne tillates enten fra Maridalsveien eller fra Hauchs gate selv om Darres gate gjøres bilfri og gang-/sykkelvei anlegges. Atkomst til parkering (nedkjøring til parkeringsanlegg) for nordre kvartal i planområdet blir da som for søndre kvartal, via Hauchs gate.
- For den delen av Darres gate som ligger mellom Hauchs gate og Akerselva, foreslo utbygger selv opprinnelig at gata skulle gjøres bilfri og at det ble anlagt gang- og sykkelvei. Etter protester fra næringsdrivende nord for Sannerbrua, ble dagens bilatkomst via Darres gate, langs Akerselvas vestbredd og under Sannerbrua, likevel beholdt. Det er *ikke* nødvendig å beholde denne bilatkomsten. Eksisterende atkomstvei fra Sannergata vil kunne dekke behovet for atkomst med tilstrekkelig høyde for store kjøretøyer, forutsatt en mindre justering av traseen *eller* den frie høyden der veien runder hjørnet av Mølleparken 2 ved Sagveien 17 (etter å ha passert gjennom parkeringsanlegget på østsiden av elva som har tilstrekkelig klaring med fri høyde på 3,5 m og over brua til vestsiden av elva). Veien kan her legges lenger til venstre (nærmere Mølleparken 2). Det må da etableres en kort bruforbindelse slik at veien legges mellom de to bæresøylene i betong hvor det er en takhøyde på nærmere 4 m (dette skaper ingen problemer for nedkjørsel til garasje under). Alternativt kan dagens trasé beholdes gjennom å heve betongtaket noe (dette gir fortsatt tilstrekkelig høyde for innkjøring til port i planet over) eller skjære vekk deler av betongen i taket (veibredden i planet over er nesten det dobbelte av det som trengs for bilene som skal inn porten), eventuelt en kombinasjon av disse to tiltakene. (I dag er fri høyde på et svært kort parti rundt hjørnet av Mølleparken 2 ca 3,6 m på venstre side av veien, men kun ca 2,6 m på høyre side av veien.) Kostnadene ved å etablere en trasé med tilstrekkelig høyde vil være bagatellmessige sammenlignet med gevinsten for utbygger ved å kunne

gjøre Darres gate bilfri og fjerne bilveien nordover langs elva og under Sannerbrua. Dette enkle tiltaket vil dessuten gi de næringsdrivende rett nord for Sannerbrua vesentlig kortere bilatkomst enn i dag (målt fra toppen av Sannerbrua ved Waldemar Thranes gate 98).

- Utbedringen av bilatkomsten fra Sannergata gjør det samtidig mulig å regulere friområdet i 10 m bredde også for partiet langs Akerselva fra Darres gate til Sannerbrua, og anlegge turvei nordover langs vestbredden av elva gjennom undergangen i Sannerbrua. Fra Sannerbrua og nordover vil turgåere og syklistene kunne benytte eksisterende veinett gjennom dette kulturhistorisk viktige industriområdet opp til gangbrua ved Mølla og Våghalsen og over til østsiden av Akerselva, uten noen form for trappeforbindelse. Samferdselsetatens etterlysning i brev av 2. juli 1999 av dokumentasjon som viser tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveinett uten trappeforbindelse, skulle med andre ord være lett å etterkomme. Om ønskelig kan det i tillegg etableres trapeatkomst fra veiarealet sør for Mølleparken 2 og opp til krysset Sagveien/Maridalsveien ved Lofotgata. Dette ville i så fall gi beboerne i Ila-dalen en ekstra forbindelseslinje til Akerselva. Trapeatkomsten fra turveien nede ved elva ved Waldemar Thranes gate 98 nord for Sannerbrua og opp til Waldemar Thranes gate forutsettes beholdt. Det er følgelig ingen grunn til å anlegge noen ny atkomst fra vestbredden av elva rett sør for Sannerbrua og opp til Waldemar Thranes gate, slik utbygger foreslår. Enten en slik atkomst gjøres trappefri (noe som i praksis neppe er mulig) eller ei, ville den måtte anlegges ved vestre brukar og dermed ødelegge det flotte inntrykket av Sannerbrua fra sør. Med trapp 20 m lenger nord er det ingen grunn til å skjemme ut dette viktige kulturminnet på en slik måte.

Vennlig hilsen

Miljøforeningen Akerselvas Venner

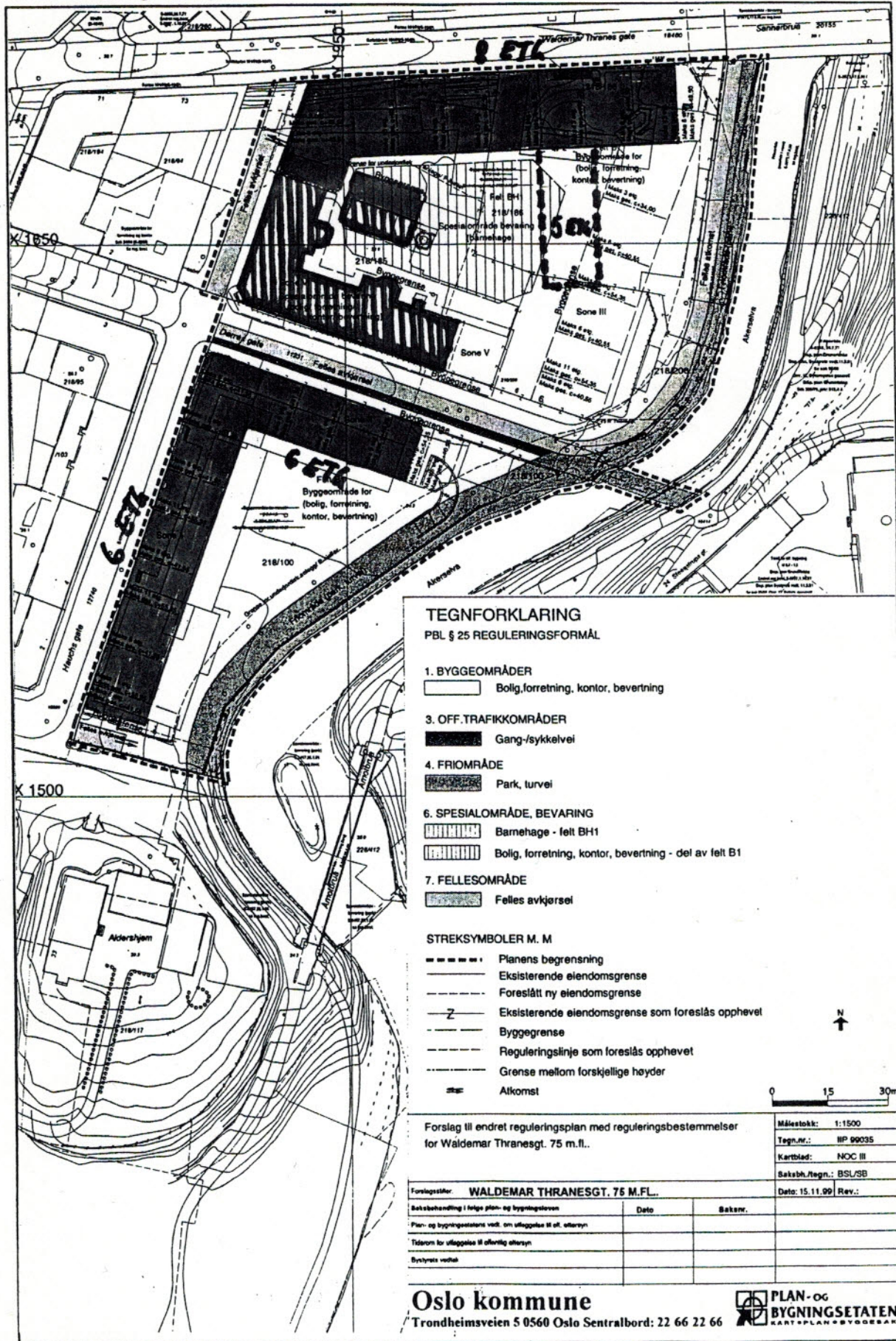


Are Eriksen

Kopi Byantikvaren

# HILJØFORENINGEN AKERSELVAS VENNER

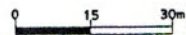
## Forminsket reguleringskart



### TEGNFORKLARING

PBL § 25 REGULERINGSFORMÅL

- 1. BYGGEOMRÅDER
    - Bolig, forretning, kontor, bevertning
  - 3. OFF. TRAFIKKOMRÅDER
    - ▨ Gang-/sykkelvei
  - 4. FRIOMRÅDE
    - ▨ Park, turvei
  - 6. SPESIALOMRÅDE, BEVARING
    - ▨ Barnehage - felt BH1
    - ▨ Bolig, forretning, kontor, bevertning - del av felt B1
  - 7. FELLESONRÅDE
    - ▨ Felles avkjørsel
- STREKSYSMBOLER M. M
- Planens begrensning
  - Eksisterende eiendomsgrense
  - - - Foreslått ny eiendomsgrense
  - Z - Eksisterende eiendomsgrense som foreslås opphevet
  - Byggegrense
  - - - Reguleringslinje som foreslås opphevet
  - Grense mellom forskjellige høyder
  - ▲ Altkomst



Forslag til endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Waldemar Thranesgt. 75 m.fl.

Målestokk:	1:1500
Tegn.nr.:	NP 99035
Kartblad:	NOC III
Saksbh./Regn.:	BSL/SB
Dato:	15.11.09 Rev.:

Forslagstiller: <b>WALDEMAR THRANESGT. 75 M.FL.</b>		
Saksbehandling i følge plan- og bygningsetaten	Dato	Saksnr.
Plan- og bygningsetaten vedt. om utleggelse til off. ettersyn		
Tidspunkt for utleggelse til offentlig ettersyn		
Bystyrets vedtak		

**Oslo kommune**  
Trondheimsveien 5 0560 Oslo Sentralbord: 22 66 22 66

