

# LILLEBORG

Fra såpe til boliger eller park og skole?

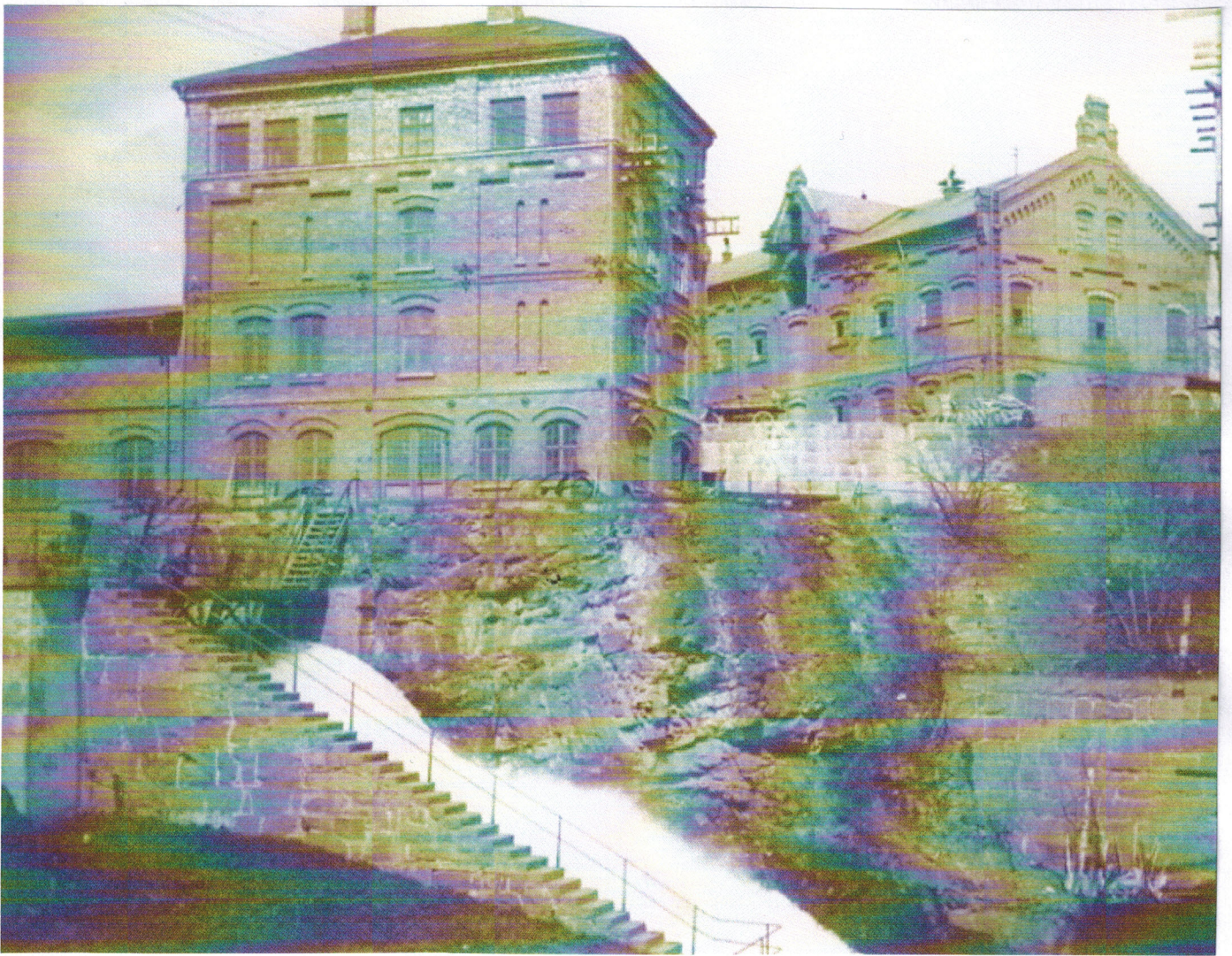


Gavlreklame for Lilleborg sæpe på Vaterland – Foto Ragnvald Væring 1938

Presentasjon på Treschows Hus 27. oktober 2016

Miljøforeningen Akerselvas Venner



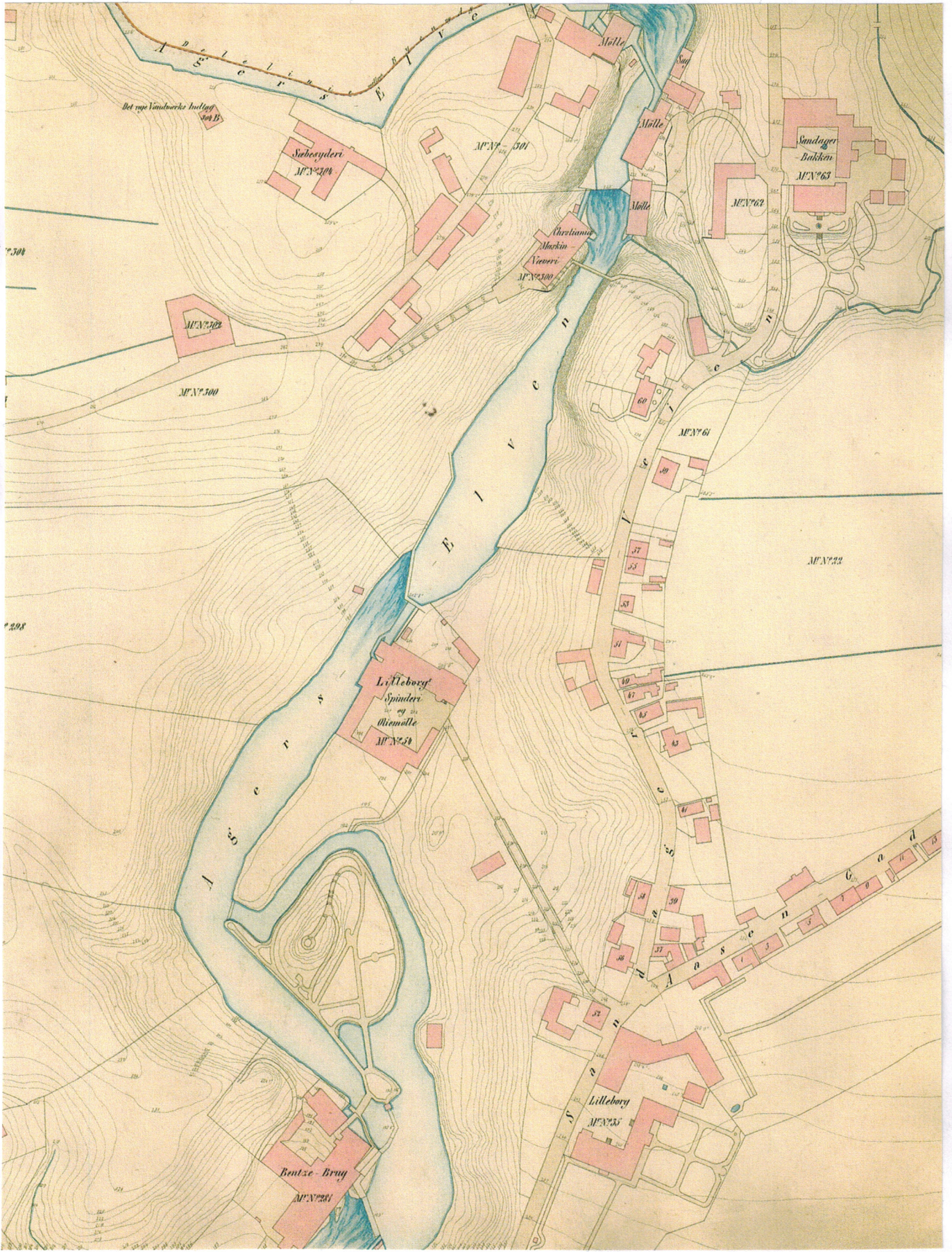


Bjølsenfossen – Foto av Halfdan Møller 1915/1916

DeNoFa Lilleborg – Foto av Paul A. Røstad 1984

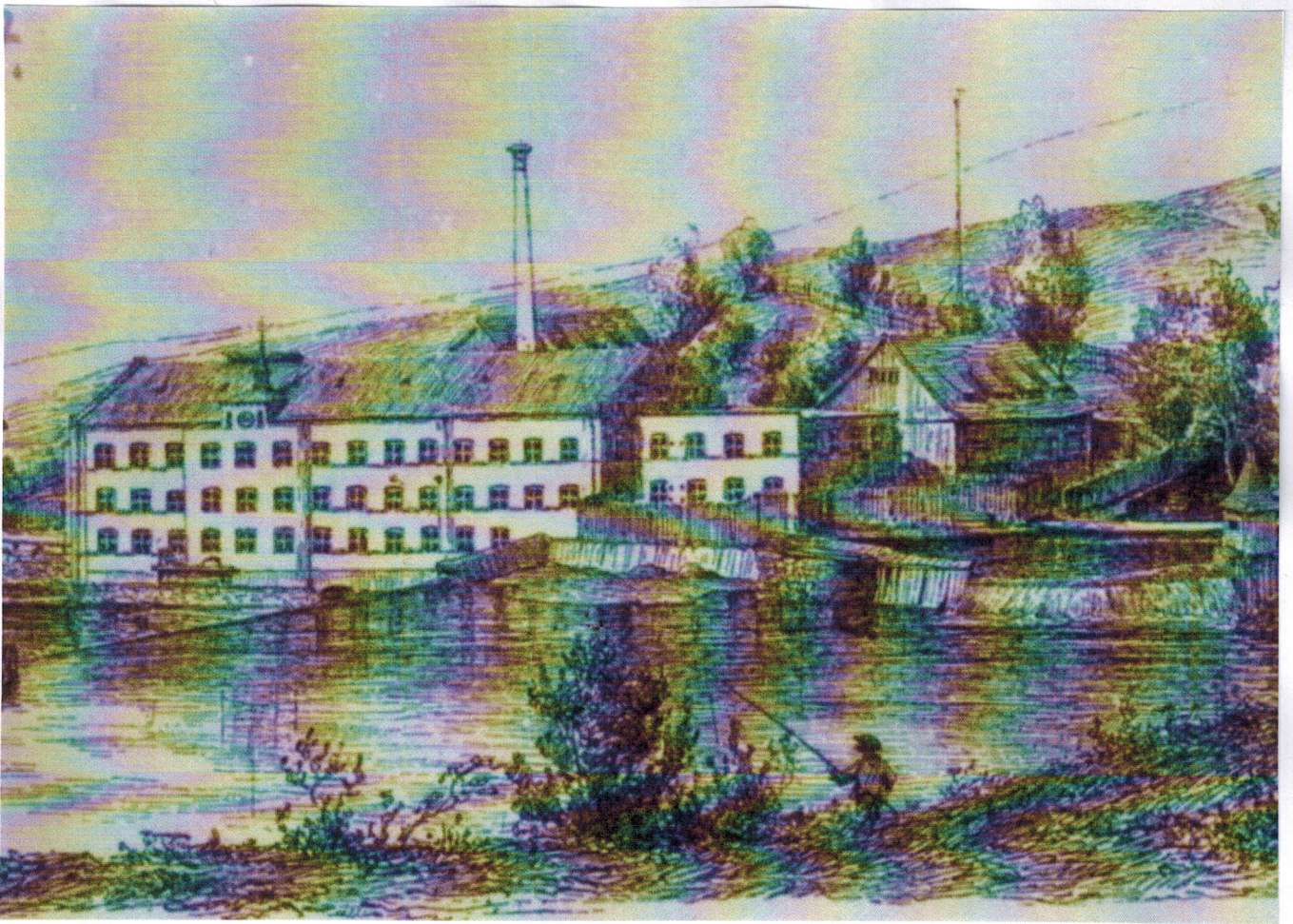






J.W.G Næsers detaillkart i 50 Blade over Christiania 1860 – Kartblad 47





Bentse Brug – Pennetegning av Johan Fredrik Eckersberg 1858

Bentse Brug og Blystadvillaen – Foto av Anders B. Wilse 1901

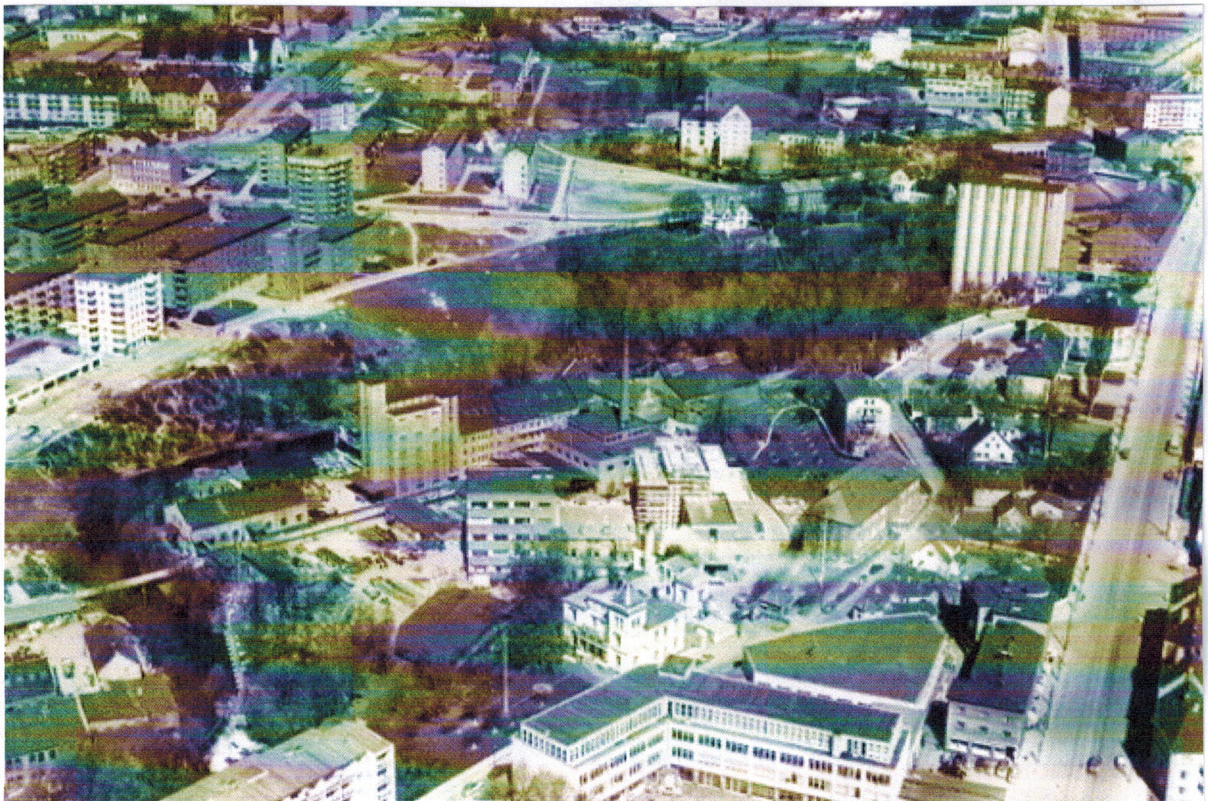






DeNoFa Lilleborg – Foto Widerøes Flyveselskap / Otto Hansen 1956

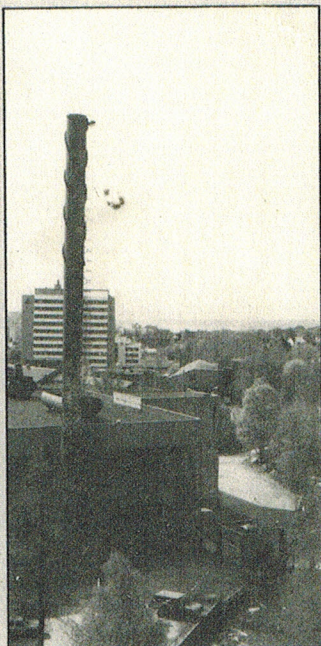
DeNoFa Lilleborg – Foto Widerøes Flyveselskap / Otto Hansen 1956







AKERSELVA  
MILJØPARK

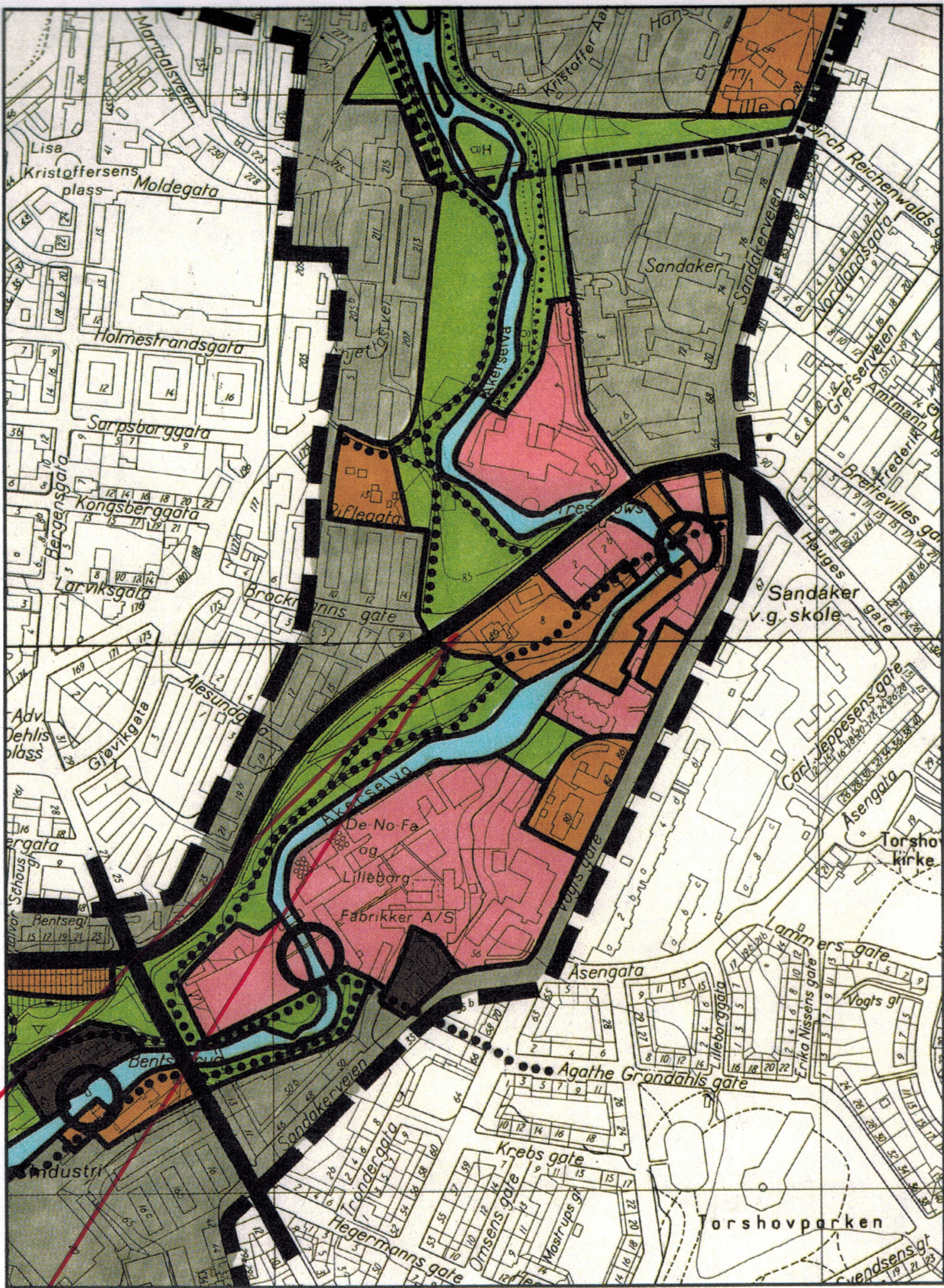


*Forslag til*  
**KOMMUNEDELPLAN**

OSLO BYPLANKONTOR AUGUST 1989







Mandalstveien  
Lisa  
Kristoffersens plass  
Moldegata

Holmestrandsgata  
Sarpsborggata  
Kongsberggata  
Bergsgata  
Larviksgata

Adv. Dehls plass  
Gjøvikgata  
Alesundgata  
Bentsegata

De No-Fa og Lilleborg  
Fabrikker A/S

Industri  
Sandakerveien

Hegermannsgata  
Omsens gate  
Masirups gate

Akerselva

Sandaker

De No-Fa og Lilleborg  
Fabrikker A/S

Sandaker v.g. skole

Asengata  
Lilleborggata  
Erika Nissens gate

Krebs gate  
Omsens gate  
Masirups gate

Kristoffer Aa

Sandakerveien

Sandaker v.g. skole

Asengata  
Lilleborggata  
Erika Nissens gate

Agathe Grøndahls gate  
Krebs gate  
Omsens gate  
Masirups gate

Torshovparken

Reichenwalds gate

Nordlands gate  
Grafensveien  
Amtmanns gate

Bretrevilles gate  
Heuges gate

Carl Jeppesens gate  
Asengata  
Torshov kirke

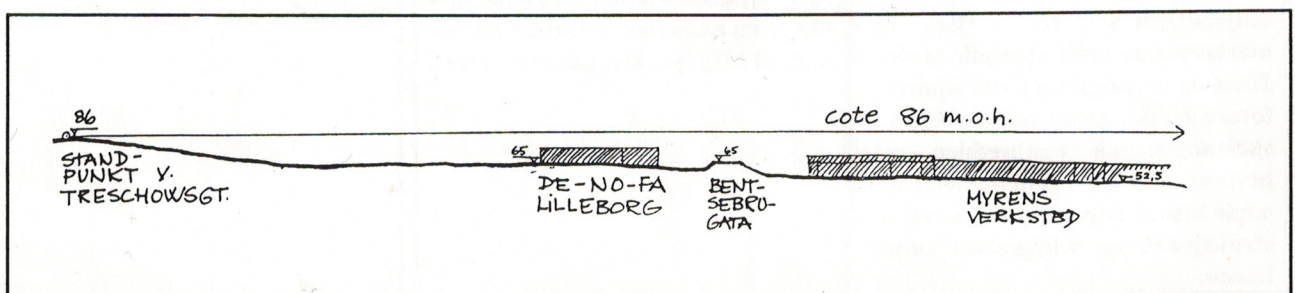
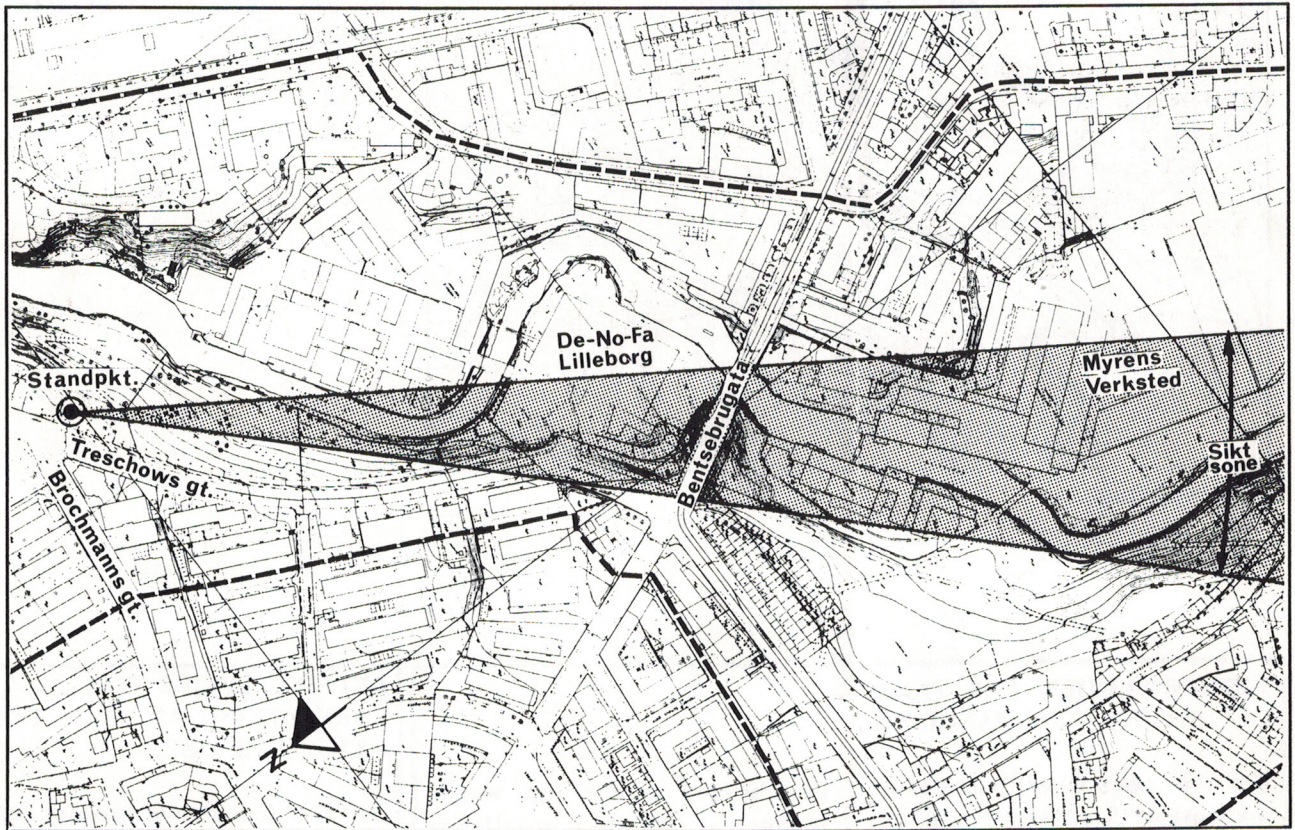
Lammers gate  
Vogts gate

Svendsens gate



**BESTEMMELSE FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLINGEN**

Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebruabeskriver denne linjen cotehøyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.





## BESTEMMELSER

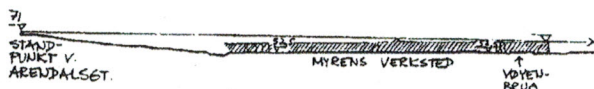
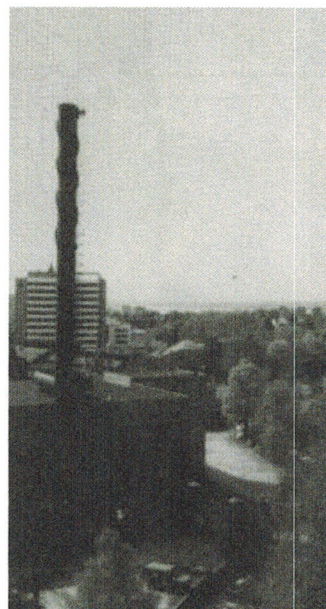
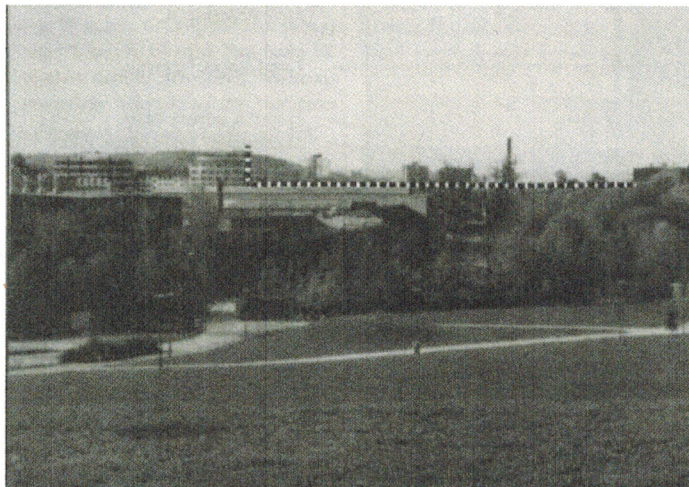
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

## RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.



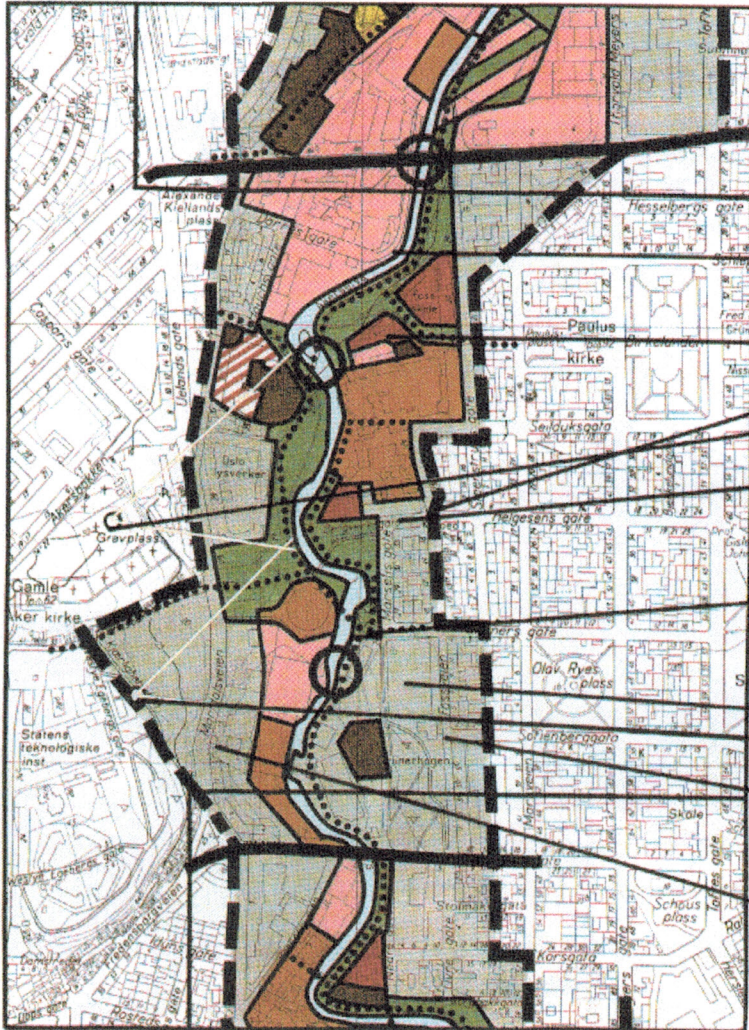
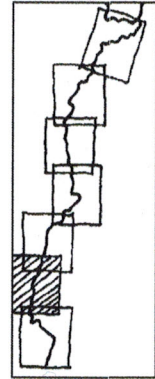
## BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

- Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.
- Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.
- Sagveien 11
- Sannerbrua
- Arbeiderboliger v. Arendalsgt.



# DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

Høyden holdes nede.  
Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende bygning fjernes.

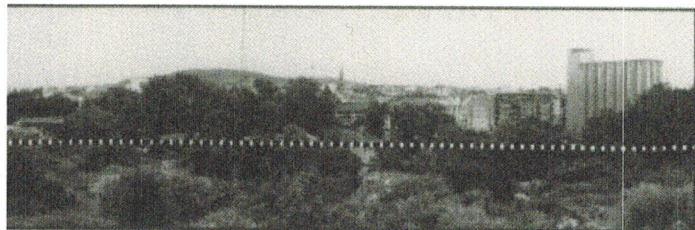
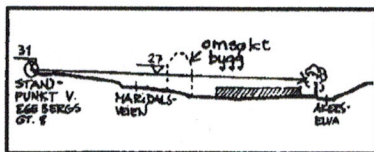
Standpunkt for fri sikt til Telthusbakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares.  
Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjærlighetsstien.

Fri sikt over parken fra Sofienberggata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.

Vedtatt arealbruk.



## TEGNFORKLARING

	Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.		Allmennyttig formål		Frrområde, natur
	Boliger		Spesialområde bevaring		Vassdrag
	Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)		Båndlangt for bevaring		Offentlig vei
	Offentlig bygning		Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring		Gang- og sykkelvei
			Frrområde, park		Sti
					Grense for planområdet



## BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig.

Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken 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 på eiendommen 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.

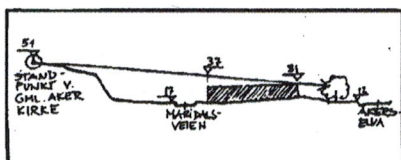
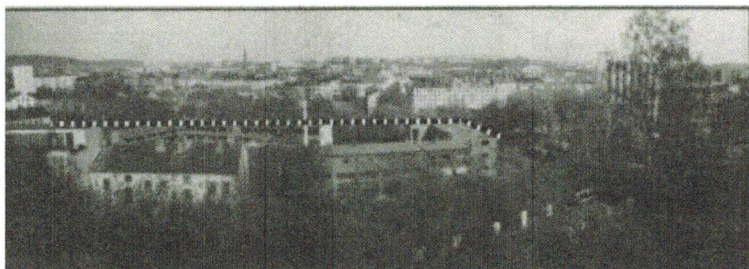
## RETNINGSLINJER

Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.







Øvre grense for bebyggelsens høyde -  
Bestemmelse utsiktspunkt ved  
Treschows gate.

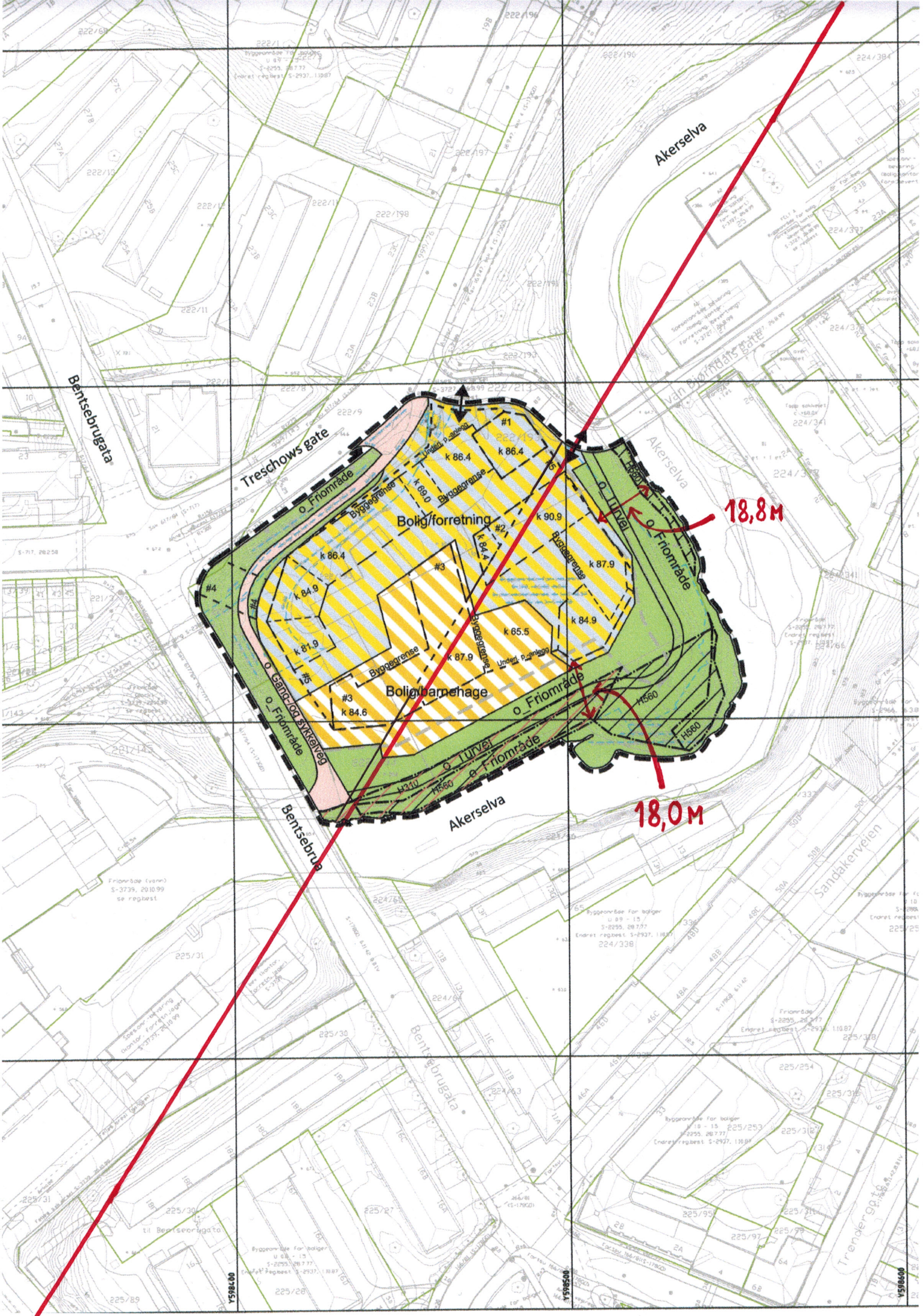
86,4 moh

A photograph of a cityscape viewed from a hillside. A red horizontal line is drawn across the middle of the image, with a vertical dashed line on each end. A red text box is overlaid on the image.









Akerselva

Bentsebrugata

Treschows Gate

Akerselva

Boligforretning

Boligbarnehage

18,8M

18,0M

Akerselva

Sandakerveien

Bentsebrugata

Trenner 99,16





**VIKTIG ELV:** Både for mennesker og dyr er Oslos elver viktige, sier Ida Fossum Tønnessen i Oslo elveforum, her fotografert ved Akerselva nær

DAUSAVISEN 7/7-14

# Kjemper for Oslo-el

## ● Utbyggere vil ha flere blokker ved elvebred

**BYPLANLEGGING:** Oslos elvebredder er under stort press. Planer om opptil ti etasjer høye boligblokker ved Akerselvas bredd får både naboer og venner av elva til å protestere høylytt.

■ TOR SANDBERG  
■ MIMSY MØLLER (foto)

– Vi er engstelige for hva som kan komme til å skje med et av de flotteste partiene av Akerselva.

Det sier Ida Fossum Tønnessen, leder av Oslo elveforum, om den kommende utbyggingen av Treschows gate 16 på Sagene.

– For hvert forslag som blir lagt fram, vokser høyden på disse bygningene, konstaterer Carl Wilhelm Falck, styremedlem i Sameiet B1 på Lilleborg, som ligger like ved.

Han har så langt samlet over 500 underskrifter mot planene om å bygge boliger og næringslokaler i Treschows gate.

Men saken er på ingen måte unik.

– Områdene langs Akerselva og andre elver i Oslo er svært ettertraktet blant utbyggere, sier Målfrid Nyrenes, leder av avdelingen for innsendte planer i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

### BYEN MED TI ELVER

Oslo er en fjordby, men Oslo er også byen med hele ti elver. Så

mange som sju av disse går i kortere og lengre strekninger i rør, ifølge Oslo elveforum. Her er det nå blant annet asfalt, betong og boliger i stedet for synlige elveløp.

Samtidig fortsetter hovedstaden å vokse med rekordfart. Utbyggerne har respondert på det ved omfattende utbygging mot fjorden på steder som Bjørvika, Sørenga og Tjuvholmen.

Men utbyggerne trenger flere tomter enn de som finnes der. Derfor har de for lengst

vendt blikket mot Oslos elvebredder. Mange prosjekter er blitt ferdigstilt de siste årene.

Mange nye prosjekter er på gang.

– Dette er ikke noe som gjelder bare Akerselva, men også andre elver, blant annet de nedre delene av Lysakerelva, Hovinsbekken, Alna og Gjersjøbekken, påpeker Tønnessen.

Hun er engstelig for hva en uvøren utbygging langs elvebreddene vil kunne føre til.

– Dette handler blant annet om viktige biotoper og biologisk mangfold. Løst eksempel, går det eksempelet, går det rådyr og elg og beiter og det er registrert 65 fuglearter der. Dette handler også om at elve-

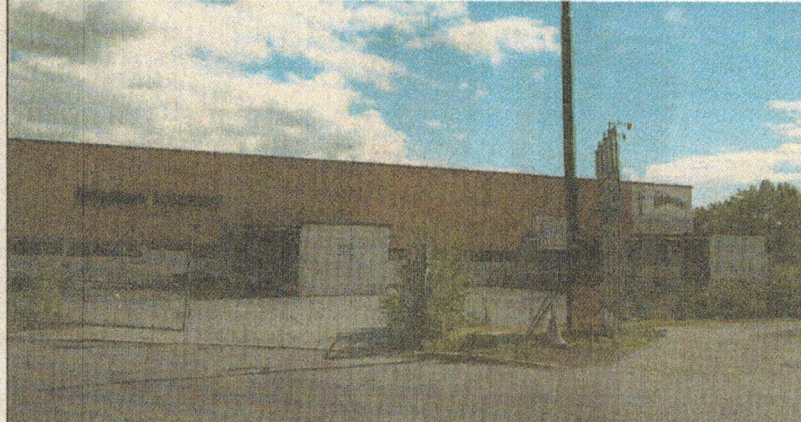
«Dette handler om viktige biotoper og biologisk mangfold.»

Ida Fossum Tønnessen, leder av Oslo elveforum





Treschows gate.



**200 LEILIGHETER:** Dette lageret skal rives og bli erstattet med blokker på inntil ti etasjer, hvis utbygger får det som han vil.

## – Vil bli vellykket

Erik Bøhler, som er daglig leder i Scandinavian Development, er sikker på at utbyggingen av Treschows gate 16 vil bli vellykket, også med tanke på Akerselvas beste.

– Vi forholder oss til det som i dag er gjeldende, med 20 meter avstand til elvebredden. Store deler av dette prosjektet vil også bli liggende mer enn 30 meter fra elvebredden, opplyser han.

Blant annet av den grunn vil hensynet til allmennheten og dyre- og plantelivet langs Akerselva bli ivare tatt, forsikrer han.

Bøhler føler seg også trygg på at høyden på boligblokkene ikke vil bli noe problem, selv om det ligger an til en blokk som kan få inntil ti etasjer.

– Vi har valgt løsninger som verken vil ødelegge for sol eller skygge. Bakenforlig-

gende bebyggelse er høy. Jeg skjønner ikke kritikken, sier Bøhler.

– Naboer reagerer på at planene har blitt stadig mer omfattende?

– Det er feil, svarer Bøhler.

– Men lå det ikke an til i underkant av 200 leiligheter først? Nå står det på nettsidene deres at det skal bli cirka 260 leiligheter.

– Nettsidene er ikke korrekte. Det blir cirka 200 leiligheter, svarer Bøhler.

# venes framtid

## dene ● Sju av ti elver delvis i rør

løpene skal være tilgjengelige for folk flest.

### – DET BLIR FOR HØYT

Når det gjelder den planlagte utbyggingen av Treschows gate i regi av Scandinavian Development, er det ikke minst høyden og hvor nært de nye byggene kan komme elvebredden, som bekymrer Tønnesen, som syns det blir for høyt med inntil ti etasjer. Så høye bygg kan skyggelegge store deler av elvebredden, påpeker hun.

– Lagerbygget som står på den aktuelle tomte i dag, er omtrent fire etasjer høyt, forteller Falck.

Først var det snakk om bygg på mellom fire og sju etasjer til erstatning for lageret. Men så ble det lagt fram tegninger som tilsier mellom fem og ti etasjer høye bygg, forteller han.

Antallet boliger byggene

skal romme, har også økt, fra i underkant av 200 til nå «cirka 260 leiligheter», ifølge nettsidene til Scandinavian Development. Målfrid Nyrnes i Plan- og bygningsetaten, understreker at ingenting er endelig avgjort når det gjelder utbyggingen av Treschows gate 16. Hvor høye og elvenære nybyggene blir, er dermed fortsatt uvisst.

– Men både Plan- og bygningsetaten og politikerne er veldig opptatte av å hegne om elvene og byens blågrønne kvaliteter. For eksempel er planen om Akerselva miljøpark, som ble vedtatt i 1990, fortsatt gjeldende, påpeker Nyrnes.

– Men det har jo skjedd mye nybygging langs elvebreddene siden da?

– Jeg synes det har skjedd mye bra byutvikling langs elvene i Oslo de siste 20–25 årene, svarer Nyrnes.

## OSLOS ELVER

- Lysakerelva.
- Mærradalsbekken.
- Hoffselven.
- Frognerelva.
- Akerselva.
- Hovinbekken.
- Alna.
- Ljanselva.
- Ellingsrudelva.
- Gjersjøelva.

Kilde: Oslo elveforum

– Langs elvedragene er vi for det første opptatte av turveier og rekreasjon. Derest vannkvalitet og biologisk mangfold og for det tredje kvaliteten på fortettingen. Nå blir det nok en diskusjon om prosjektet i Treschows gate holder god nok kvalitet.

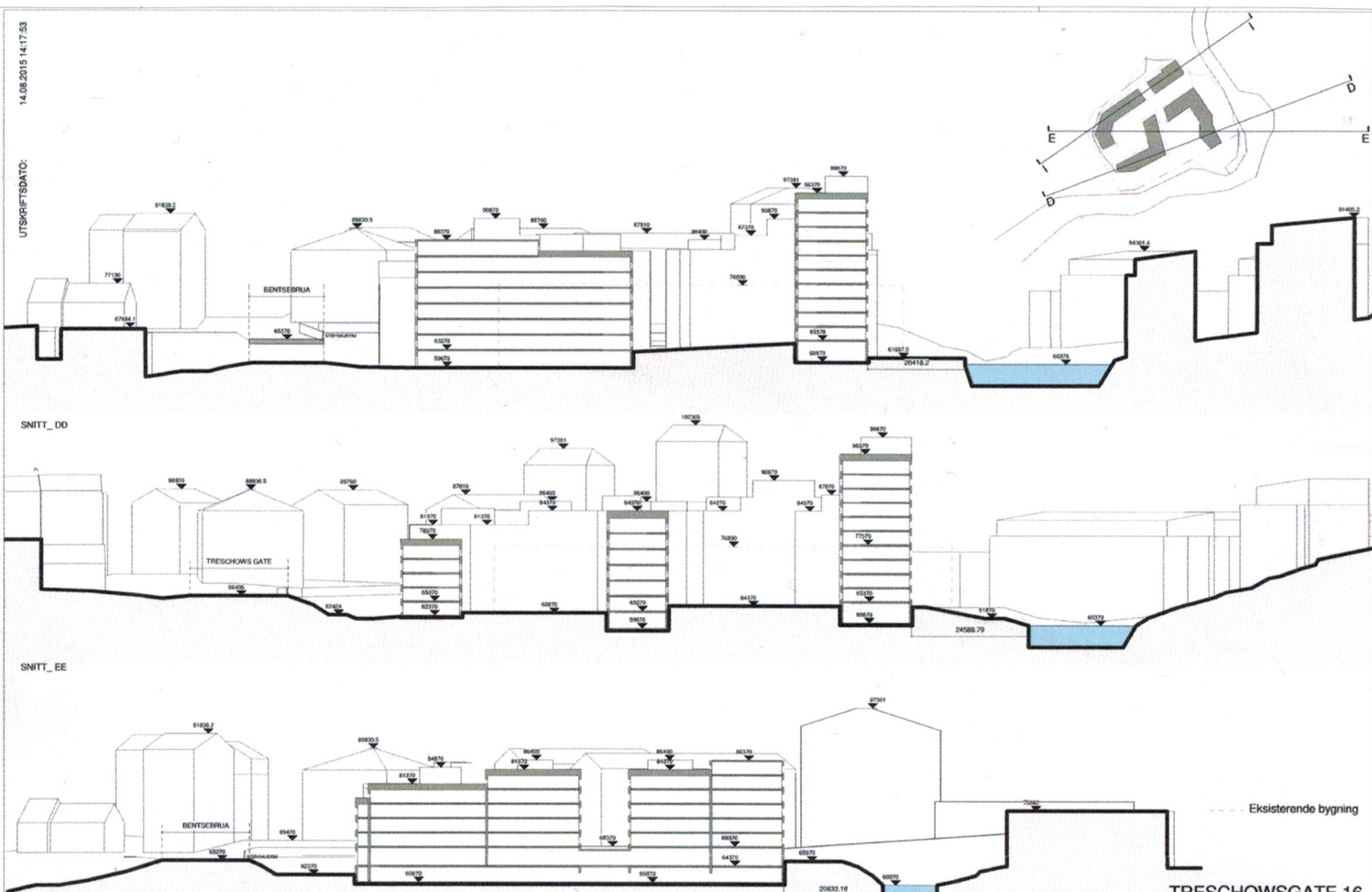
tor.sandberg@dagsavisen.no





14.08.2015 14:17:53

UTSKRIFTSDATO:



SNITT\_II  
FILARKIV:

N:\prosjekt2089 Treschowgt 16 Bentsbrugg02 Da401 REVIT  
MODELL\01 MODELL\Treschowgt 16\_rev 10.08.rvt

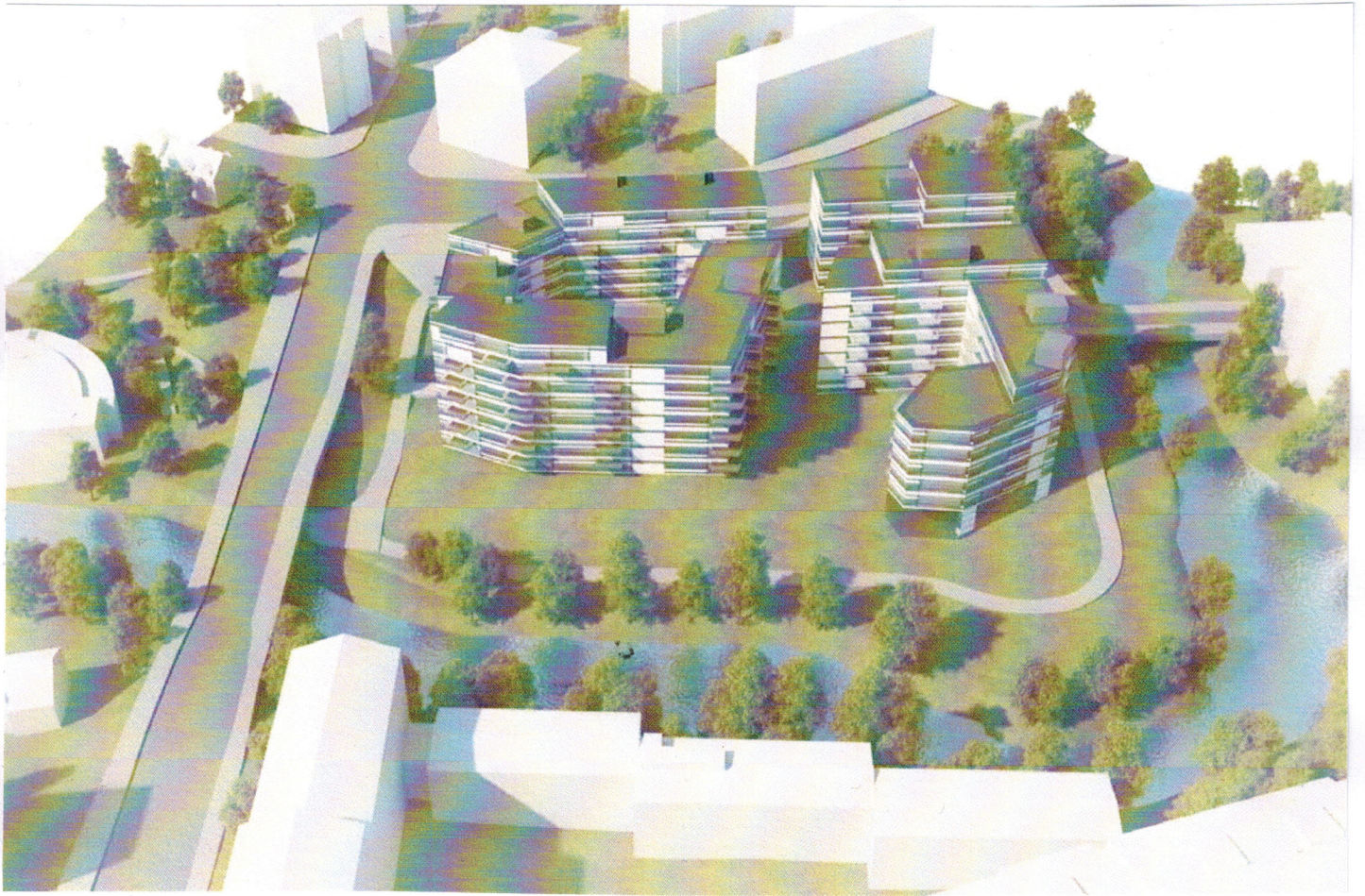
TRESCHOWSGATE 16

SNITT\_1:350(A1) 1:700(A3) 10.02.2015

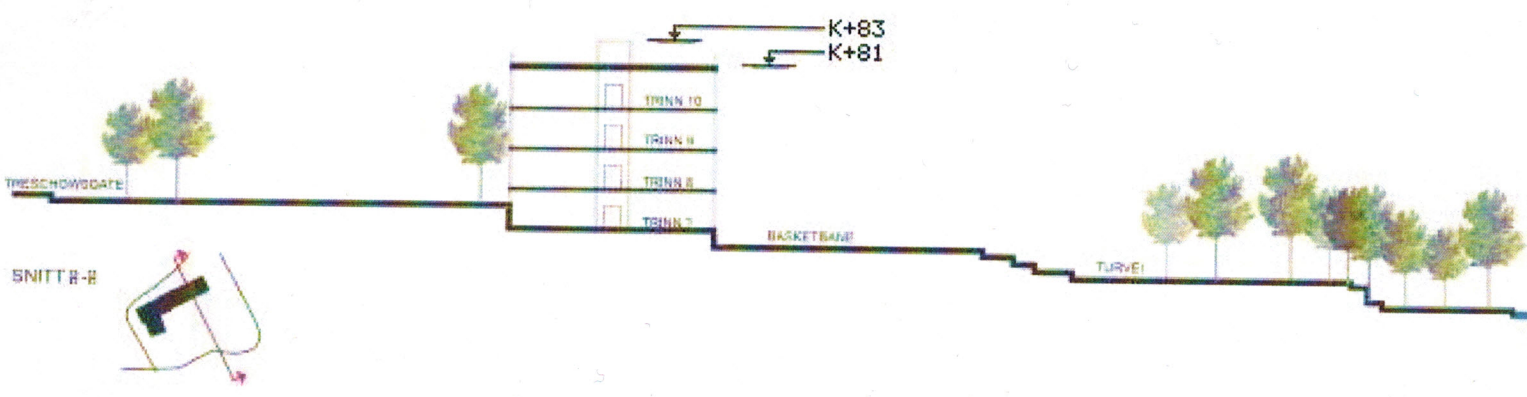
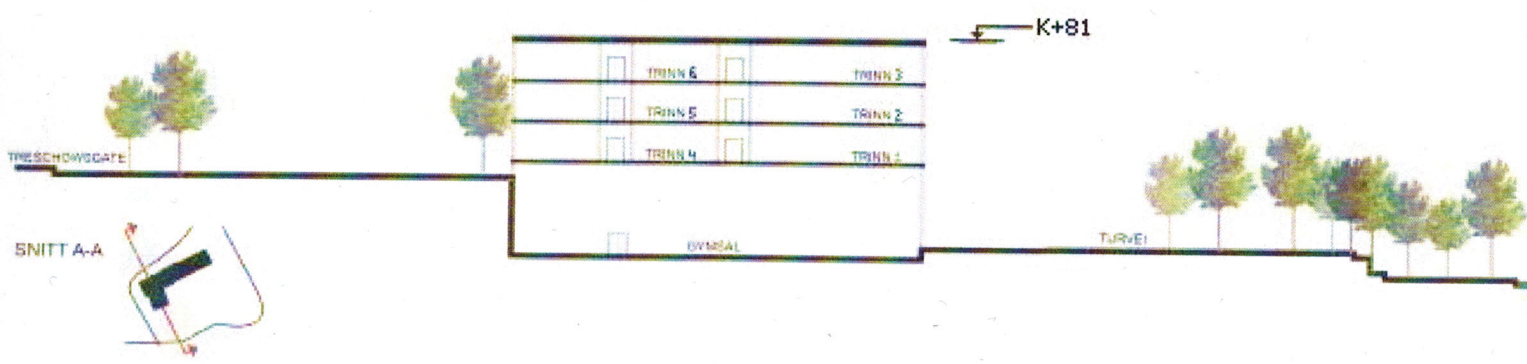
SAGVAREN 23 C III  
0458 OSLO  
TLP: 22 71 70 70  
FAX: 22 71 70 80  
arcasa@arcasa.no

ARCASA arkitekter AS

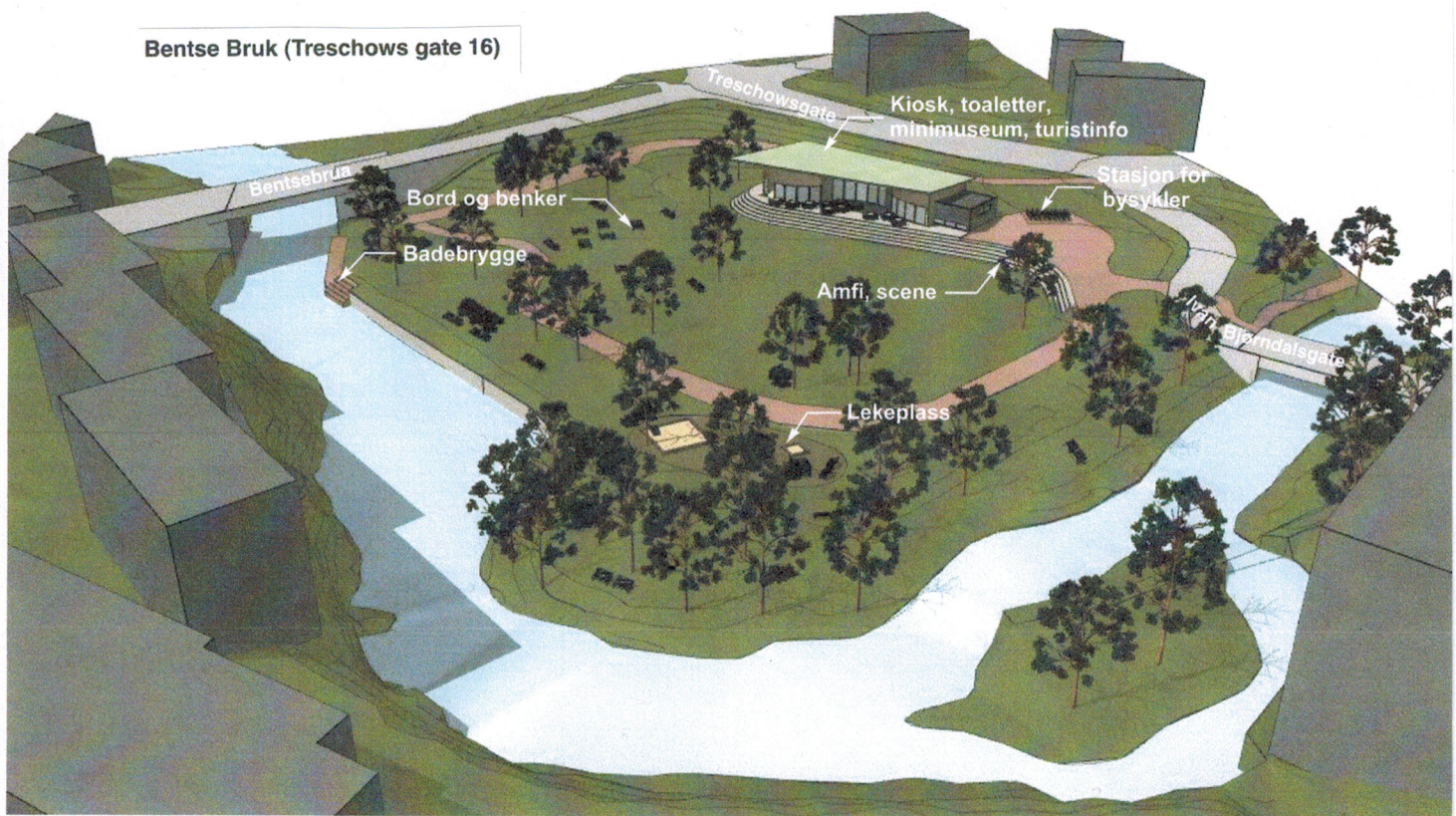












Illustrasjon: Samarbeidsgruppa Bevar Akerselva Miljøpark

## Oppsummering

- Eiendommen Treschows gate 16 bør reguleres til skole ikke boliger
- Bestemmelsen om byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark må etterleves
- Bruksarealet for skolen må reduseres for å få dette til

Gå inn på saksinnsyn hos PBE – sak 201310047 – og klikk på dokument 133 for å finne informasjon om saken.

Uttalefristen for planforslaget er mandag 7. november 2016.

Fellesuttalelsen til Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner vil bli lagt ut på vår nettside [www.akerselvasvenner.no](http://www.akerselvasvenner.no) i løpet av helga.

