

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201310047-133
Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 27. oktober 2016

MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR TRESCHOWS GATE 16 – BEGRENSET HØRING

Det vises til PBEs brev av 18. oktober 2016 med justert forslag til detaljregulering for Treschows gate 16 – begge alternativer. Vi har mottatt nye plankart og bestemmelser, støyanalyse og illustrasjoner, men ikke den reviderte teksten til planforslaget.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende **merknader til endringene i planforslagets alternativ 1:**

Skal det tillates boliger på eiendommen, bør tillatt bruksareal ikke overstige 7 500 m²

Etter offentlig ettersyn er tillatt bruksareal (BRA) redusert fra 22 380 m² til 21 680 m², dvs. med kun 700 m². Dette er helt utilstrekkelig. Det åpnes for å bygge for mye, for høyt og for nær Akerselva. Tillatt bruksareal bør reduseres med ca. 2/3, dvs. med ca. 15 000 m². Eiendommen tåler ikke mer enn ca. 1/3 av foreslått bruksareal om en skal kunne sikre et bredt, grønt turveidrag langs elva og holde byggehøydene nede. Ideelt sett bør hele eiendommen holdes fri for bebyggelse, jf. argumentasjonen i vårt innspillsbrev av 10. februar 2014 (dok. 16).

At deler av bebyggelsen er lagt nærmere Akerselva enn 20 m, er i strid med Kommuneplan 2015

Vi påpekte i merknadsbrev av 21. desember 2015 (dok. 100) at plankartet ved offentlig ettersyn åpnet for bebyggelse så nær Akerselva som 15 m. På plankartet er byggegrensen nå lagt 18,8–20,0 m (mot nordøst) eller mer (mot sørøst) fra dagens formålsgrænse mellom elva og friområdet. På det reviderte plankartet har vi angitt hvor denne avstanden kun er 18,8 m (jf. s. 1 i vedlegg til dette merknadsbrevet). § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 angir minimumskrav til byggefritt belte langs byens ti hovedvassdrag: «Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.» Akerselva er eksplisitt definert som et hovedløp i § 13.3.

Det byggefrie beltet på minimum 20 m skal regnes fra Akerselvas vannkant ved høyeste vannstand under tiårsflommen

Dette fremgår av § 2 og § 3 bokstav d i lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven). Det byggefrie beltet skal med andre ord ikke regnes fra formålsgrænse mellom elva og friområdet, da denne formålsgrænse på plankartet ikke er lagt i vannkanten/elvekanten slik denne er definert i lov om vassdrag og grunnvann. Jf. her også at formålsgrænse mellom elva og friområdet på gjeldende plankart for eiendommen Sandakerveien 52 på den andre siden av Akerselva er lagt godt ute i elva.

Kontakt: post@osloelveforum.no

Frithjof Funder (leder), Karl Andersens vei 21, 1086 Oslo, mobil: 90961265, e-post: hfunder@online.no

Rune Bille Rørvik (sekretær), Ljansbakken 1, 1169 Oslo, mobil: 94840676, e-post: runebille@gmail.com

Ved en tiårsflom har Akerselva en vannføring på 31,9 m³/s. Vannkanten langs eiendommen Treschows gate 16 ligger da 1–2 m innenfor formålsgrensen mellom elv og friområde i partiet opp mot Ivan Bjørndals gate. I hele det nordøstre partiet av eiendommen ligger byggegrensen på det reviderte plankartet av 27. september 2016 følgelig 17–19 m fra vannkanten slik denne er definert i lov om vassdrag og grunnvann.

Rett sørvest for odden ut mot Akerselva i sørøst ligger vannkanten vesentlig lenger innenfor formålsgrensen mellom elv og friområde enn 1–2 m. Arcasas utomhusplan (dok. 8) gir et noe riktigere bilde enn plankartet av hvor vannkanten går på dette stedet. Tiårsflommen står her høyt opp på steinmuren langs elva. Det byggefrie beltet på minimum 20 m skal med andre ord regnes fra den loddrette steinmuren ned i elva også i dette elvepartiet. Etter offentlig ettersyn er plasseringen av bygning K blitt endret slik at denne bygningen nå ligger 18 m fra elvekanten ved tiårsflommen. Også denne avstanden er vist på s. 1 i vårt vedlegg.

Før planforslaget sendes byrådet til politisk behandling, bør PBE se til at Akerselvas vannkant legges inn på plankartet i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann. Innenfor denne vannkanten bør plankartet på hele elvestrekningen innenfor planområdet i tillegg vise hvor langt inn på eiendommen et byggefritt belte på 20 m langs Akerselva vil gå.

Ny bebyggelse bør plasseres minst 30 m fra vannkanten ved tiårsflommen

I den juridisk bindende arealdelen av Kommuneplan 2015 presiseres det i kapittel 11.1 at § 13.3 angir minimumskrav til byggefritt belte mot vassdrag (s. 58): «Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig. Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon bør det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget.»

Alle disse forholdene tilsier at det byggefrie beltet langs Akerselva på eiendommen Treschows gate 16 bør være betydelig bredere enn 20 m.

Akerselva er ett av de to hovedvassdragene i Oslo med størst vannføring og størst bredde på hovedløpet. Vannføringen i Akerselva er mer enn ti ganger større enn gjennomsnittet for de fem hovedvassdragene med minst vannføring. Elvas bredde og den store vannføringen tilsier at det byggefrie beltet langs Akerselva normalt bør være vesentlig bredere enn 20 m.

Langs venstre elvebredd (østsiden) ligger eksisterende bygningsmasse nesten helt ut mot Akerselva fra Ivan Bjørndals gate 9 i nordøst, via nr. 11, 13, 15, 17, 25, 27, 26, 24 og 22, ned til Bentsebrugata 13 ved Bentsebrua i sørvest. Kun langs Sandakerveien 52 og 50 er avstanden fra elvekanten til bebyggelsen 20 m eller mer. Noen av bygningskroppene har deler av fasadelivet i selve elvekanten. Dette gjør det umulig å etablere et sammenhengende parkbelte langs Akerselvas venstre bredd, og samtidig ekstra viktig med et bredt, byggefritt belte langs høyre elvebredd (vestsiden). På høyre bredd er det i dag et bredt og sammenhengende turveidrag av 300 m lengde fra Jerusalem bru og turveiundergangen under Treschows gate i nordøst ned til eiendommen Treschows gate 16 i sørvest. Ved å rive Lilleborgs tidligere lagerbygning i Treschows gate 16 vil det brede turveidraget kunne forlenges helt ned til Bentsebrua og turveiundergangen under denne brua.

Den trange og bratte elvedalen på det aller meste av strekningen fra Treschows bru til Bentsebrua gjør det relativt flate partiet på eiendommen Treschows gate 16 til et svært viktig område i Akerselva miljøpark. Beltet med den viktige artsforekomsten av svartor ut mot elva langs øst- og nordøstsiden av eiendommen, og den rike løvskogen på odden ut mot elva og langs sørøstsiden av lagerbygningen,

tilsier at et ca. 5 m bredt belte langs elvekanten, hele 30 m på odden, bør reguleres til hensynssone bevaring av naturmiljø, og at kantvegetasjonen ivaretas innenfor et enda bredere belte enn dette. Turveien må legges i friområdet innenfor vegetasjonsbeltet, noe som gjør det helt nødvendig med et byggefritt belte på minimum 30 m fra vannkanten, og betydelig mer enn dette ute på odden. Det vises i denne forbindelse til at både Bymiljøetaten og Plan- og bygningsetaten allerede på et tidlig tidspunkt i planprosessen konkluderte med at byggegrensen ikke kan plasseres nærmere Akerselva enn 30 m.

Både vassdragets størrelse og vannføring, bebyggelsesstrukturen langs elva, terrengforholdene i elvedalen mellom Treschows bru og Bentsebrua og eksisterende kantvegetasjon på eiendommen Treschows gate 16 tilsier med andre ord at det byggefrie beltet bør være vesentlig bredere enn 20 m. Et byggefritt belte på 30 m fra vannkanten ved tiårsflommen må være et absolutt minimum, og mange steder bør bebyggelsen trekkes betydelig lenger tilbake fra Akerselva enn dette, ikke minst ute på odden. Helst hadde vi sett at hele eiendommen ble holdt fri for bebyggelse.

For ytterligere argumentasjon for dette, se vårt innspillsbrev av 10. februar 2014 (dok. 16), s. 1–2.

Siktsektorens avgrensning mot sørøst er fortsatt ikke i samsvar med KDP Akerselva miljøpark

Spørsmålet om siktsektorens bredde og avgrensning i KDP Akerselva miljøpark behandlet vi utførlig i vårt merknadsbrev av 21. desember 2015 (dok. 100). Her påpekte vi at siktsektorens avgrensning fremgår entydig av KDP Akerselva miljøpark og at siktsektorens vinkel er 12 grader (og ikke 8 grader). Vi tydeliggjorde siktsektorens avgrensning med heltrukken rød strek på plankartet for alternativ 1 ved offentlig ettersyn.

Som det fremgår av dette plankartet (som gjengis på s. 2 i vedlegget også til dette merknadsbrevet), la Scandinavian Development ved offentlig ettersyn inn siktsektorens avgrensning mot sørøst 15 m for langt mot nordvest ved plangrensen i nordøst, og 6 m for langt mot nordvest ved plangrensen i sørvest. Dette ble gjort for å kunne bygge høyere på en større del av eiendommen. På plankartet har vi nå tydeliggjort hvor utbygger la inn siktsektorens avgrensning mot sørøst ved offentlig ettersyn, ved å forlenge den stiplede bestemmelsesgrensen sørøst for felt BG2 og felt BG3 med heltrukken sort strek både nordøstover til plangrensen og sørvestover til plangrensen.

Etter offentlig ettersyn har utbygger sett seg nødt til å legge inn siktsektoren på nytt. I varselbrevet av 18. oktober 2016 om begrenset høring heter det nå at «siktsektoren samsvarer så langt det lar seg gjøre med sektor angitt i Kommunedelplan 4 – Akerselva miljøpark». Dette er ikke tilfellet. Det burde være uproblematisk å legge inn siktsektoren med en feilmargin på mindre enn 1 m, dersom en har vilje til å gjøre det. Om nødvendig kan en ty til s. 55 i forslaget til KDP Akerselva miljøpark av august 1989 (som vi gjenga i dok. 100, og gjengir på nytt på s. 3 i vedlegget til dette merknadsbrevet), men arealbrukskartet på s. 18 i KDP Akerselva miljøpark av 28. november 1990 er strengt tatt mer enn tilstrekkelig til å klare dette. Dette arealbrukskartet er en sammenstilling av plankartet på s. 54 og siktsektorkartet på s. 55 i forslaget til KDP Akerselva miljøpark.

På utbyggers reviderte plankart av 27. september 2016 har vi lagt inn siktsektoren fra KDP Akerselva miljøpark med heltrukken rød strek, men nå nøyd oss med å legge inn siktsektorens avgrensning mot sørøst. Som det fremgår av dette plankartet, har Scandinavian Development ved begrenset høring lagt inn siktsektorens avgrensning mot sørøst 3–4 m for langt mot nordvest. For å tydeliggjøre hvor utbygger har valgt å legge inn siktsektorens avgrensning mot sørøst ved begrenset høring, har vi forlenget den stiplede bestemmelsesgrensen sørøst for felt #2 og felt #3 med heltrukken sort strek både nordøstover til plangrensen og sørvestover til plangrensen. Jf. s. 1 i vedlegget til dette merknadsbrevet.

Bestemmelsesgrensen bør justeres på plankartet slik at den faller sammen med siktsektorens sørøstre avgrensning før planforslaget oversendes til politisk behandling.

Foreslåtte byggehøyder er i strid med bestemmelsen om byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark

KDP Akerselva miljøpark vier stor plass til en rekke viktige siktlinjer og siktsektorer på tvers av, og langs, Akerselva. Fire av siktsektorene i Akerselva miljøpark ble ansett som så viktige at bystyret i 1990 vedtok juridisk bindende bestemmelser om maksimal byggehøyde i disse siktsektorene. Ved behandlingen av Kommuneplan 2015 stadfestet bystyret 23. september 2015 at KDP Akerselva miljøpark, og dermed også disse bestemmelsene, fortsatt skal gjelde.

Både i vårt innspillsbrev ved oppstart og vårt merknadsbrev ved offentlig ettersyn redegjorde vi utførlig for hvordan den bindende bestemmelsen om byggehøyde på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark skal forstås, og hva den maksimale byggehøyden på eiendommen Treschows gate 16 kan være for å etterleve bestemmelsen. Jf. dok. 16, s. 5–6 og dok. 100, s. 2–4.

De to første setningene i den bindende bestemmelsen lyder:

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 at bebyggelsens høyde ikke skal overstige den horisontale linjen på tvers av elvedalen på fotoet, slik at en kan bevare utsynet mot fjorden, må maksimal byggehøyde for eiendommen Treschows gate 16 være 78,5 moh. ved Ivan Bjørndals gate, fallende jevnt til 75 moh. ved Bentsebrua. Jf. de rødstiplede kotene og kotehøydene (lagt inn av oss) på s. 2 i vedlegget til dette merknadsbrevet.

Vår argumentasjon for dette har så langt ikke vært forsøkt bestridt. Utbygger har i stedet valgt å fokusere utelukkende på tredje og fjerde setning i bestemmelsen:

For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehøyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden.

Som vi påpekte allerede i vårt innspillsbrev (dok. 16, s. 6), kommenterer bestemmelsens tredje setning linjen på den lille illustrasjonen nede på s. 18, og ikke linjen på fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark, jf. at tredje setning beskriver en linje «sydover til Bentsebrua», ikke linjen på tvers av elvedalen på fotoet. Det er enighet om at standpunktet/kamerahøyden for fotoet er ca. 86 moh.

Dessverre glemte Oslo byplankontor i 1989–1990 å endre tredje setning i bestemmelsen på s. 19 og linjen på illustrasjonen nede på s. 18 før KDP Akerselva miljøpark ble vedtatt av bystyret. At dette var en ren forglemmelse, er det ingen tvil om.

Jf. at ingen av linjene ligger horisontalt på illustrasjonene for de tre andre siktsektorene med bindende bestemmelser, men synker jevnt ned fra standpunktet for fotoet. Se s. 22, 24 og 25 i KDP Akerselva miljøpark (gjengitt på s. 4, 5 og 6 i vedlegget til dette merknadsbrevet). For alle disse tre siktsektorene er maksimal byggehøyde angitt i bestemmelsene for ett til to steder langs linjen på illustrasjonen, til dels også vist på selve illustrasjonen. Kotehøyden for standpunkt foto er angitt i alle bestemmelsene. For siktsektoren som berører Treschows gate 16, ville det ha vært naturlig å angi maksimal byggehøyde ved Bentsebrua (75 moh.), eventuelt også ved Ivan Bjørndals gate (78,5 moh.).

At det var en ren forglemmelse, underbygges ytterligere av at det å tillate bebyggelse opp til kote 86 innenfor siktsektoren (kote 86,4 etter at høydesystemet NN2000 ble innført), ikke gir det utsynet mot fjorden som var intensjonen med den bindende bestemmelsen. Noe PBE også påpeker i sin vurdering av endringene i alternativ 1 i forbindelse med begrenset ettersyn (s. 2).

Å tillate bebyggelse opp til kote 86 innenfor siktsektoren er ikke bare i strid med bestemmelsens ånd, men også klart i strid med bestemmelsens bokstav. Jf. at de to første setningene i bestemmelsen, sammen med kartutsnitt og foto, entydig fastlegger maksimal byggehøyde innenfor siktsektoren. Disse to setningene rommer essensen i bestemmelsen. Tredje setning og linjen på illustrasjonen var bare ment å tydeliggjøre innholdet i bestemmelsen, men har med den uheldige utformingen i stedet bidratt til å gjøre bestemmelsen uklar, noe utbygger har visst å benytte seg av.

Vi legger til grunn at PBE, når planforslaget oversendes til politisk behandling, tydeliggjør at det ikke kan tillates bebyggelse over kote 79,0 (NN2000) ved Ivan Bjørndals gate, fallende jevnt til kote 75,5 (NN2000) ved Bentsebrua, dersom bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark skal etterleves.

Utbygger har ikke dokumentert at utsynet mot byen og fjorden ivaretas

Allerede i september 2013, i PBEs område- og prosessavklaring til oppstartsmøtet, påpekte PBE at «bygningene må være vesentlig lavere» enn kote 86 (kote 86,4 i NN2000) «for å ivareta utsyn over byen, som vist på foto. Det må dokumenteres at bygningenes høyde ikke overstiger linjen som er påtegnet foto» (dok. 7, s. 12). PBE viste her til fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark.

Utbygger har naturlig nok, med sitt forslag om kote 86,4 (NN2000) som byggehøyde i siktsektoren, ikke vært i stand til å dokumentere dette. Alt utsyn mot byen og fjorden, alle landskapsformasjoner og bygninger som befinner seg under kote 86,4 (NN2000), forsvinner selvsagt bak bygningene som foreslås i Treschows gate 16. Dette følger med nødvendighet av at standpunktet for fotoet også er kote 86,4 (NN2000). Selv et 85 m høyt skip på Oslofjorden vil forsvinne bak bebyggelsen.

Ved å benytte andre fotoer enn fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark, fotoer som ikke er tatt med samme kameravinkel eller fra samme sted eller høyde som fotoet i kommunedelplanen, har utbygger med fotomontasjer gjort forsøk på å vise at utsynet mot fjorden bevares. Alle fotomontasjene er blitt plukket fra hverandre som uriktige av oss og andre. I merknadsbrev ved offentlig ettersyn forutsatte vi at Scandinavian Development (eventuelt PBE) legger inn en korrekt fotomontasje av foreslått ny bebyggelse på fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark før PBE videresender planforslaget til byrådet for politisk behandling (dok. 100, s. 3).

Det er symptomatisk at det ikke finnes noen slik fotomontasje i materialet ved begrenset høring. Vi beklager i denne forbindelse at selve planforslaget (med revidert tekst og oppdaterte illustrasjoner) heller ikke er sendt ut i forbindelse med begrenset høring. I den uferdige, foreløpig siste versjonen av planforslaget som ligger på saksinnsyn hos PBE (dok. 120, fil 4), viser utbygger både på side 33 og 34 fotomontasjer på bilder som er tatt fra andre ståsteder ved Treschows gate enn fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark. På s. 33 er foreslått bebyggelse i tillegg vist med for lav høyde. Det samme er trolig tilfelle også på s. 34, men her er fotomontasjen så utydelig at dette er vanskelig å avgjøre.

Den nye fotomontasjen på s. 35 er interessant. Vi gjengir den derfor øverst på s. 7 i vedlegget til dette merknadsbrevet. I teksten under fotomontasjen står det følgende: «Illustrasjonen viser ny situasjon fra ståsted gjengitt i KDP Akerselva Miljøpark.» Heller ikke nå er foreslått ny bebyggelse lagt inn på fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark, noe som selvsagt bør gjøres før planforslaget oversendes til politisk behandling, men på et nytt foto med et noe annet billedutsnitt. Fotoet er heller ikke tatt fra nøyaktig samme ståsted som fotoet i kommunedelplanen.

Denne fotomontasjen gir likevel et relativt godt bilde av virkningen av foreslått ny bebyggelse. På fotomontasjen ser en kun himmel bak den nye bygningsmassen, verken byen med bygninger eller landskapsformasjoner. For ikke å snakke om fjorden som bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark krever at utsynet skal bevares til.

Utbygger har lagt inn en horisontal, rød linje på fotomontasjen. Tanken bak dette er trolig at de som ser fotomontasjen, skal tro at den røde horisontale linjen ligger på samme kotehøyde som den horisontale linjen på fotoet i KDP Akerselva miljøpark. Det gjør den ikke. Det er mulig at den røde horisontale linjen ligger omtrent på kote 86,4 på utbyggers fotomontasje, men som vi dokumenterte allerede i vårt innspillsbrev av 10. februar 2014 (dok. 16), ligger den horisontale linjen på fotoet i KDP Akerselva miljøpark betydelig lavere enn dette.

Nederst på s. 7 i vedlegget til dette merknadsbrevet gjengir vi fotoet i kommunedelplanen, slik at en lett kan sammenligne utbyggers foto/fotomontasje med fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark. På fotoet i kommunedelplanen har vi lagt inn en rød horisontal linje som viser hvor høyt den røde linjen på utbyggers foto/fotomontasje vil ligge på fotoet i KDP Akerselva miljøpark. Merk at den hvite boligblokka i høyre billedkant på de to fotoene ikke er samme bygning. Bygningen som fremstår som blå på utbyggers foto (bygningen var under oppussing da fotoet ble tatt og har stillaser tildekket av blå duk), er identisk med den hvite bygningen i høyre billedkant på fotoet i KDP Akerselva miljøpark.

Som man ser, er det stor avstand mellom de to horisontale linjene. Det er derfor svært viktig at bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark om maksimal byggehøyde i angitt siktsektor etterleves. Bestemmelsen kom ikke til ved en tilfeldighet, selv om tilfellet gjorde at feilen i bestemmelsens tredje setning ikke ble oppdaget før kommunedelplanen ble vedtatt. Feilen til tross: Det burde ikke herske tvil om hvordan bestemmelsen skal tolkes. De to første setningene i bestemmelsen fastlegger maksimal byggehøyde i siktsektoren på entydig vis.

Ingen av illustrasjonene viser maksimal utnyttelse i henhold til plankartet

Ingen av de tre tilsendte illustrasjonene i dokument 9 viser maksimal utnyttelse i henhold til det reviderte plankartet. De to øvrige illustrasjonene av bygningsvolumene (dok. 15 og 16) er heller ikke i samsvar med høydeangivelsene på dette plankartet. Alle illustrasjoner bør vise maksimal utnyttelse i henhold til plankart og bestemmelser når planforslaget sendes byrådet til politisk behandling.

Det er manglende samsvar mellom revidert plankart og reviderte bestemmelser

Uvisst av hvilken grunn er feltangivelsene BG1, BG2, BG3 og BG4 på plankartet ved offentlig ettersyn endret til #1, #2, #3 og #4 på plankartet ved begrenset høring. Samtidig er #5 tilkommet som et nytt felt. I de reviderte reguleringsbestemmelsene opereres det like fullt fortsatt med betegnelsene BG1, BG2, BG3 og BG4. Verken #5 eller BG5 er omtalt i reguleringsbestemmelsene.

I § 3.3 i bestemmelsene står det nå følgende: «Innenfor bestemmelsesområde BG1, BG2 og BG3, tillates maks k + 86,4 for hele bebyggelsen.» Av disse tre feltene er det kun #1 (BG1) som er vist med k 86,4 på det reviderte plankartet. Felt #3 (BG3) er vist med k 84,6 på plankartet, ikke k 86,4. Her benyttes en bestemmelsesgrense for å skille felt #3 fra den sørøstre delen av samme bygningskropp hvor det tillates k 87,9. Gesimshøyden for felt #2 (BG2) er ikke angitt på plankartet, men sørøst for bestemmelsesgrensen opererer plankartet med k 90,9 for samme bygningskropp, men denne kan da ikke gjelde for felt #2, på samme måte som k 87,9 ikke gjelder for felt #3. Gesimshøyden for felt #2 bør følgelig legges inn på plankartet.

Planbestemmelsene er også ellers til dels uklare og trenger kanskje en språkvask, jf. eksempelvis at det ikke skal være noe komma i den siterte setningen fra § 3.3.

Det bør være samsvar mellom plankart og bestemmelser før planforslaget oversendes til politisk behandling.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende **merknader til endringene i planforslaget alternativ 2:**

Vi er positive til regulering til skoleformål forutsatt at byggehøydene holdes nede

Ved offentlig ettersyn sa vi oss enige med PBE i at eiendommens størrelse og beliggenhet gjør den godt egnet som skole, og at det i fremtiden vil være behov for flere skoler i området.

Vi tydeliggjorde samtidig at vi helst hadde sett at kommunen eksproprierer hele eiendommen og opparbeider et sammenhengende grøntdrag mellom Treschows gate og Akerselva, men fant subsidiært å kunne støtte et forslag om regulering til skoleformål med brede byggefrie belter mot Akerselva. Vi forutsatte da at foreslått byggehøyde (kote 83) reduseres, og at den nye turveien langs Akerselva får planskilt kryssing med Ivan Bjørndals gate, videreføres nordover og koples på dagens turvei langs vestsiden av elva.

Vi både forklarte og viste hvordan en planskilt løsning kan utformes (dok. 100, s. 5–6 og illustrasjon i vedlegg), og er fortsatt av den oppfatning at dette vil være den beste løsningen. Vi er samtidig positive til at det nå i det minste foreslås en rekkefølgebestemmelse i § 16 som skal sikre at den nye turveien langs elva koples på turveien lenger nord gjennom en oppgradering av dagens tursti nord for Ivan Bjørndals gate før det gis midlertidig brukstillatelse for skolen.

Vi er også positive til at Byrådsavdeling for oppvekst og kunnskap i brev av 1. september 2016 til PBE har støttet PBEs syn om at det bør utarbeides et alternativ med regulering til skole på eiendommen, og eksplisitt har bedt PBE utarbeide et slikt alternativ (dok. 129).

PBE har ikke redusert byggehøydene i skolealternativet tilstrekkelig

Både ved offentlig ettersyn og begrenset høring opererer PBE med kote 83,0 som maks gesimshøyde for skolen. I praksis er imidlertid kotehøyden blitt redusert fra kote 83 (pluss oppbygg på inntil 5 % av takflaten) til kote 81 (pluss oppbygg på inntil 5 % av takflaten) gjennom endret utforming av § 3.2 i reguleringsbestemmelsene. En reell reduksjon av gesimshøyden med 2 m er langt fra tilstrekkelig.

Med gesimshøyde på kote 81 nede ved Bentsebrua vil taket på skolebygningen bli liggende midtveis mellom de to horisontale linjene på fotoet nederst på s. 7 i vedlegget til dette merknadsbrevet. Fjorden vil forsvinne bak skolebygningen. Også PBEs alternativ 2 er dermed klart i strid med den bindende bestemmelsen om byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark. De kravene til maksimal byggehøyde i siktsektoren som gjelder for alternativ 1 med boliger, gjelder selvsagt også for alternativ 2 med skole.

Tillatt bebygd areal og tillatt bruksareal

Ved offentlig ettersyn foreslo vi å utvide tillatt bebygd areal fra 2 100 m² til 2 500 – 2 600 m² for å kunne etterleve bestemmelsen om maksimal byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark. Til begrenset høring har PBE utvidet tillatt bebygd areal fra 2 100 m² til 2 600 m² (jf. § 3 i bestemmelsene), men hevder selv at «maks bebygd areal (BYA) er beholdt» (s. 3 i varslingsbrevet).

Når det har vært umulig for PBE å etterleve bestemmelsen om maksimal byggehøyde selv ved å utvide tillatt bebygd areal med 500 m², så skyldes det at PBE samtidig har økt tillatt bruksareal med hele 5 000 m², fra 6 500 m² til 11 500 m², dvs. med 77 %. En så kraftig økning i tillatt bruksareal gjør det umulig å tilfredsstille kravene til minste uteoppholdsareal pr. elev ikke bare for elever på barne- og ungdomsskole (10 m² pr. elev), men også for elever på videregående skole (6 m² pr. elev), dersom

en samtidig skal etterleve bestemmelsen om maksimal byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark. Trolig går smertegrensen ved et tillatt bruksareal på ca. 7 500 m² for en barne- og ungdomsskole, noe mer for en videregående skole, men dette må undersøkes nærmere.

Byggegrensene og illustrasjonen av skolealternativet

Fra offentlig ettersyn til begrenset høring har PBE flyttet byggegrensene litt nærmere Treschows gate og Bentsebrugata, noe vi vurderer som positivt. Byggegrensen er samtidig blitt lagt helt ut mot fortauet langs Ivan Bjørndals gate. Her bør byggegrensen trekkes minst 4 m tilbake fra fortauet.

Det er også svært uheldig at byggegrensen mot Akerselva nå er lagt kun 23 m fra elvekanten ved Bentsebrua. Jf. PBEs og BYMs argumentasjon i samme plansak for at det byggefrie beltet langs Akerselva bør ha en bredde på minst 30 m.

Trappa som er regulert inn mellom Bentsebrugata og skolebygningen, tillates lagt helt ut mot turveien og kun 10 m fra Akerselva. Dette er i strid med retningslinjen i § 13.3 i Kommuneplan 2015. Trappeløsningen som er vist på PBEs illustrasjon (fil 12 ved begrenset høring) er samtidig trafikkfarlig ettersom det vil oppstå konflikt mellom trafikanter som kommer ned trappa og trafikanter som kommer ut av turveiundergangen under Bentsebrugata. Her vil sikten være ikke-eksisterende.

Samme illustrasjon viser for øvrig ikke maksimal utnyttelse i henhold til reguleringskart og reguleringsbestemmelser. Jf. at det vil være nødvendig å gi 42 % av bygningsmassen fem etasjer og resten av bygningsmassen fire etasjer for å få plass til et bruksareal på 11 500 m² på et tillatt bebygd areal på 2 600 m². Den illustrerte skolebygningen har en grunnflate på betydelig mer enn 2 600 m². Jf. at arealet innenfor plankartets byggegrenser er ca. 3 900 m². Også ved offentlig ettersyn påpekte vi at illustrasjonen av alternativ 2 ikke viste maksimal utnyttelse i henhold til kart og bestemmelser. Dette bør komme på plass før plansaken oversendes til politisk behandling.

Tillatt bruksareal bør drastisk reduseres

For at vi skal kunne anbefale skolealternativet overfor byråd og byutviklingskomite, er det helt nødvendig å redusere tillatt bruksareal så mye at den bindende bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark om maksimal byggehøyde etterlevs. Ved å redusere tillatt bruksareal vil det også bli billigere for kommunen å erverve eiendommen til skoleformål.


Vi legger til grunn at Oslo kommune erverver eiendommen straks reguleringsplanen er vedtatt (jf. potten til strategisk oppkjøp av eiendommer i kommunens budsjett for 2017), at Lilleborgs tidligere lagerbygning omgående rives, og at hele eiendommen opparbeides som friområde i påvente av en fremtidig oppføring av skole med flerbrukshall. Området bør ikke få ligge som nå i uoverskuelig fremtid.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

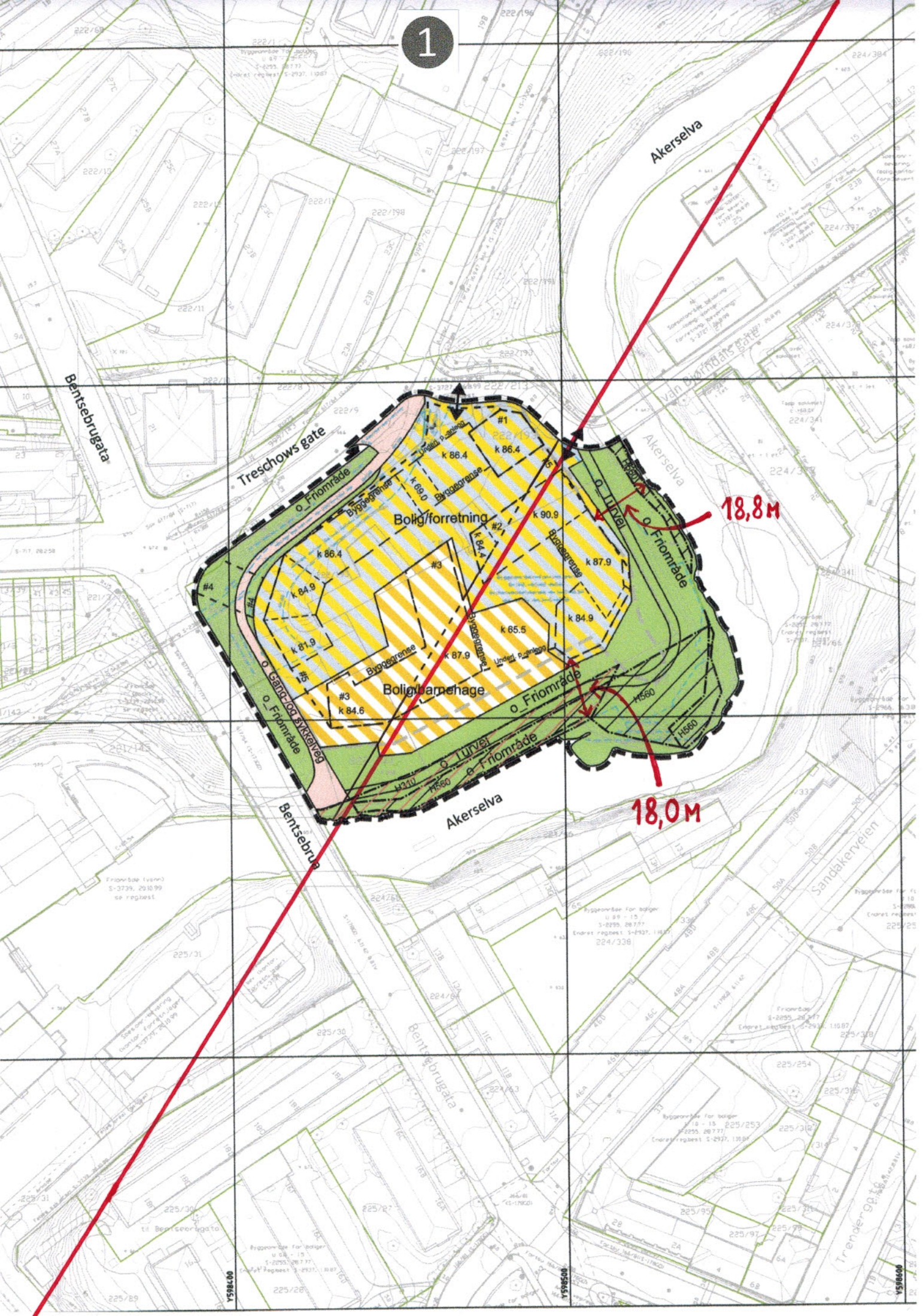
Frithjof Funder (sign.)
leder

Miljøforeningen Akerselvas Venner


Are Eriksen
leder

Vedlegg: 7 sider med illustrasjoner

1



Bentsebrugata

Treschows gate

Akerselva

18,8M

Bolig/forretning

Bolig/fernehage

18,0M

Bentsebrua

Akerselva

Sandakerveien

Trendergata

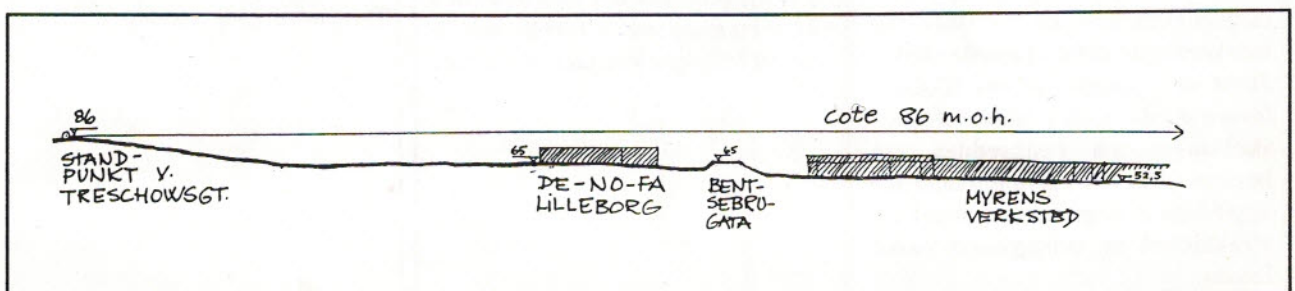
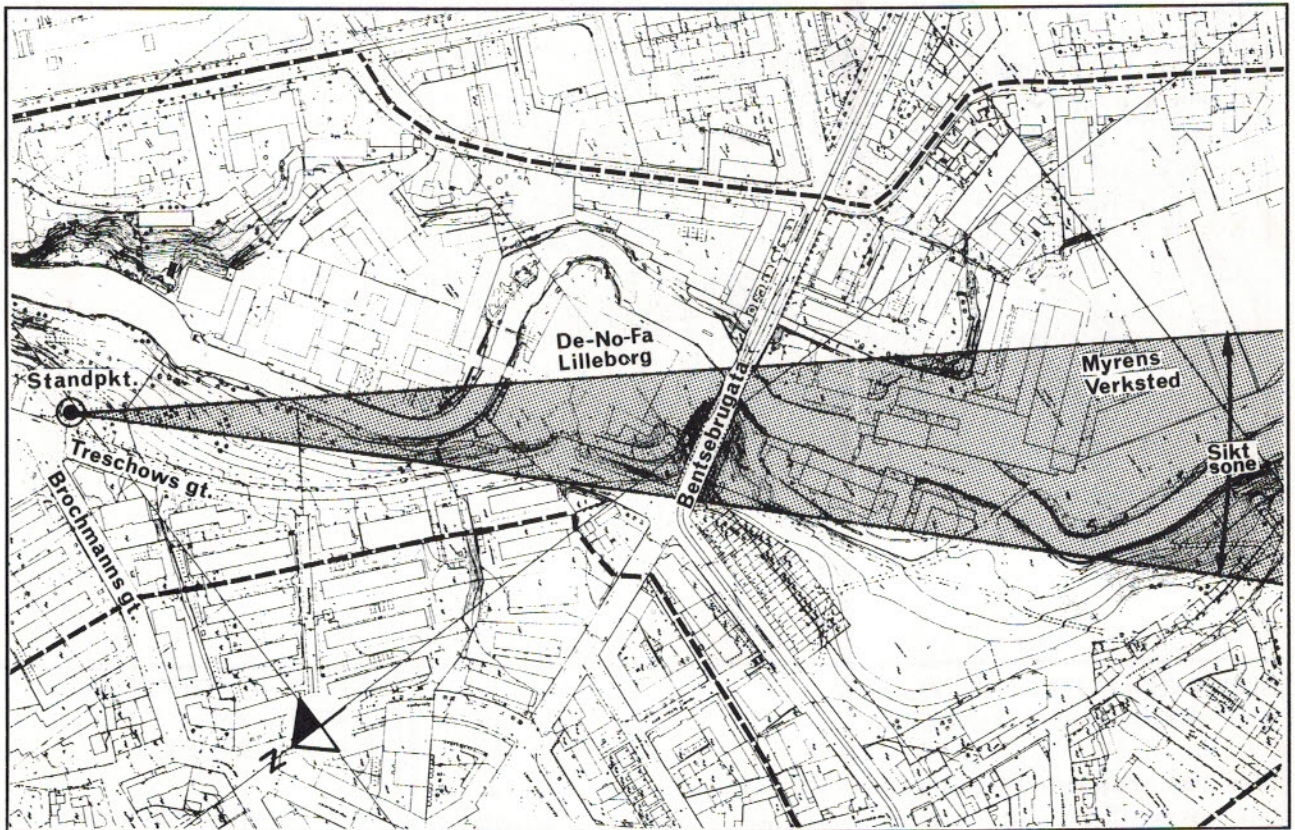
YS98400

YS98500

YS98600

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 cote høyde 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

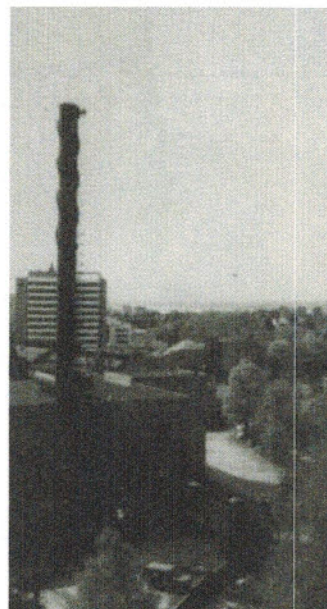
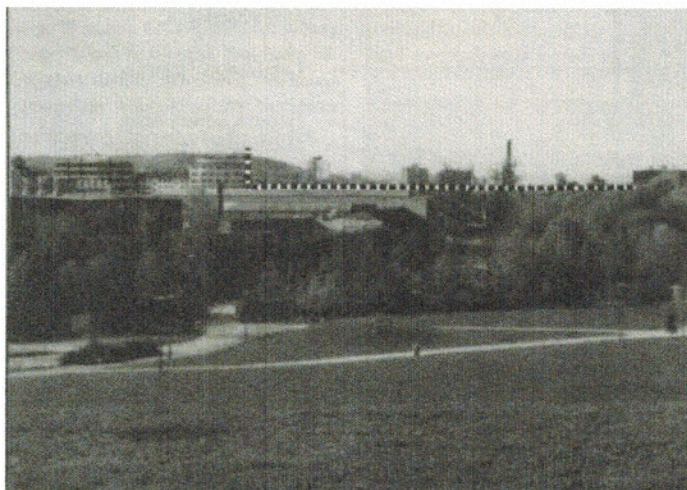
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

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.

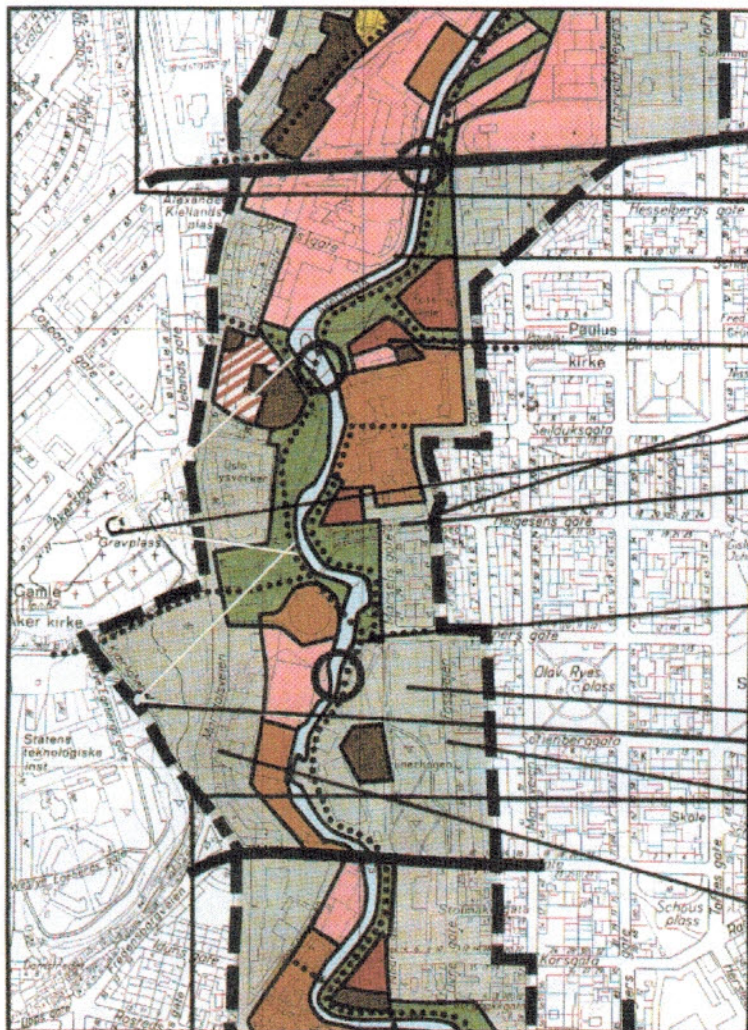
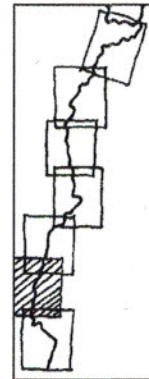


BEVARING

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.

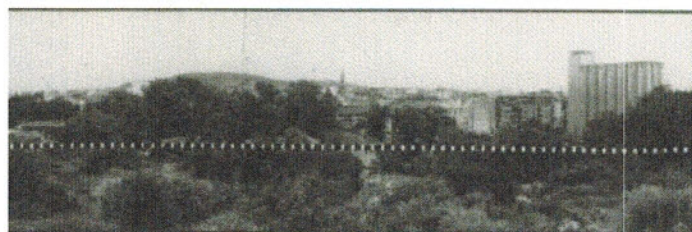
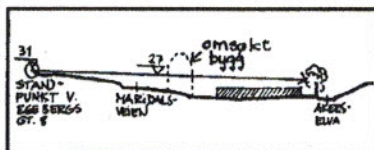
Standpunkt for fri sikt til Telthusbakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

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	Friområde, 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
	Friområde, 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

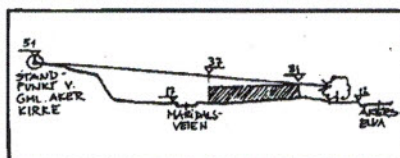
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

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.



7

Høyde iht. KDP Akerselva Miljøpark 86,4 moh

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

86,4 moh