

Oslo, 13. juni 2017

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

**Saksnummer: 201602045**

### **Forslag til detaljregulering av Gullhaug Torg 2 A, Nydalen**

Det vises til PBEs kunngjøring om offentlig ettersyn av 27. april 2017. Oslo Elveforum (OE) og Miljøforeningen Akerselvas Venner (MAV) har følgende merknader:

**Det er helt uakseptabelt at det bygges over selve Akerselva og innenfor det byggefrie beltet på 20 meter fra elva.** Som PBE selv påpeker i planforslaget, fastsetter Kommuneplan 2015 at «innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep». For å kunne bevare Akerselva miljøpark er det avgjørende at denne retningslinjen etterleves.

Vi har forståelse for at det kan fortettes noe rundt enkelte kollektivknutepunkter, og vi støtter at det bygges miljøhus i Oslo. Men PBE må ta inn over seg at **Akerselva miljøpark forringes år for år hvis kommunen ikke nå setter ned foten og begynner å håndheve 20-metersregelen i kommuneplanen.**

På tross av Akerselva miljøparks store betydning som rekreasjonsområde, på tross av at miljøparken vil kunne være en nedkjølende korridor når klimaendringene blir merkbare i Oslo, velger PBE å akseptere at det bygges – ikke bare innenfor 20 metersgrensen – men i dette tilfellet også *over elva*, og det ved å plassere et 71 m høyt bygg oppå selve Akerselva. Framtidige generasjoner vil lure på hvorfor i all verden Oslo kommune har gitt etter for press fra mektige næringsinteresser på bekostning av miljøet og befolkningens rekreasjonsbehov dersom kommunen vedtar Avantors planer for Gullhaug Torg 2 A.

Planforslaget er desto mer bemerkelsesverdig med tanke på at Oslo nylig er kåret til Europas miljøhovedstad i 2019, og at det av juryens begrunnelse blant annet framgår at «Oslo was commended for working systematically to re-open waterways». **Er det et høyhus over Akerselva som Oslo skal vise fram i 2019?**

### Gjeldende reguleringsplan gir ingen føringer for den nye detaljreguleringsplanen

Forslagsstiller argumenterer slik for å bygge over Akerselva (planforslaget, s. 48):

Gullhaug Torg 2 A er allerede regulert for ny bebyggelse over Akerselva-kulverten (S-4505, bystyrevedtak 17.02.2010). Reguleringsplanen er ikke opphevet gjennom vedtaket av ny kommuneplan. Foreslått ny bebyggelse dekker en mindre del av kulverten og mindre enn godkjent bebyggelse i gjeldende reguleringsplan.

Det er korrekt at reguleringsplanen av 2010 ikke ble opphevet gjennom bystyrets vedtak av ny kommuneplan i 2015. Dette er imidlertid irrelevant for saken. Forslagsstiller har i sju år hatt muligheten til å bygge i tråd med det ulykkelige planvedtaket i bystyret i 2010, men har unnlatt å gjøre det. **Når området nå ønskes regulert på nytt, er det selvsagt dagens overordnede planer og føringer som må legges til grunn for den nye reguleringsplanen, ikke den gamle reguleringsplanen.** Gjeldende reguleringsplan gir ingen føringer for utformingen av den nye detaljreguleringsplanen.

Det er følgelig også irrelevant at bebyggelsen i den nye detaljreguleringsplanen dekker en mindre del av kulverten enn gjeldende reguleringsplan tillater. I gjeldende reguleringsplan tillates det for øvrig bygg kun opp til kote 107,0 oppå Akerselva-kulverten (dvs. et 14 m høyt bygg), mens det i forslaget til ny detaljreguleringsplan tillates bygg opp til kote 164,0 oppå Akerselva-kulverten, dvs. et 71 m høyt bygg. Det 77 m høye tårnet (opp til kote 170,0) i gjeldende reguleringsplan er ikke tillatt lagt oppå Akerselva-kulverten, men er i sin helhet lagt øst for kulverten, og med en base for høyhuset på kun 8,0 x 15,2 m.

Det som derimot er relevant, er at **forslagsstiller planlegger å lukke et parti av Akerselva som i dag er åpent. Dette er i strid med den bindende bestemmelsen i § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om at «åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes». I plansaken underslår PBE at dette er en bindende bestemmelse og kaller det en retningslinje (s. 13).**

### For en fremtidig full gjenåpning av Akerselva er det viktig at det ikke bygges oppå kulverten

Forslagsstiller argumenterer videre for at det er lite å oppnå ved å åpne kulverten (s. 48):

Det er etter forslagsstillers syn lite å oppnå ved en tenkt åpning av den korte strekningen av Akerselva-kulverten som ligger under torget, sør for Gullhaug Torg 2B, bl.a. fordi store deler av kulverten uansett må beholdes for å ivareta nødvendige trafikkforbindelser over torget, på tvers av elva og rundt eksisterende bebyggelse.

[Skriv her]

Eventuell åpning av kulverten over torget vil derfor kun være aktuell i sammenheng med en fremtidig åpning videre oppover elveløpet. Åpning av Akerselva ovenfor Gullhaug Torg forutsetter at eksisterende bebyggelse i Gullhaug Torg 2B (som bl.a. huser Rikskonsertene og Riksteateret) rives. Det foreligger ingen planer om slik riving. Dersom dette likevel skulle bli aktuelt en gang i fremtiden, vil det være mulig med en åpning også forbi Gullhaug Torg 2A i et omlagt elveløp.

**Det er ikke nødvendig å beholde noe som helst av kulverten mellom Gullhaug bru og Gullhaug Torg 2 B.** Myke trafikanter kan krysse Akerselva på Gullhaug bru. Myke trafikanter kan også krysse elva på eksisterende bru 130 m lenger opp, langs nordsiden av Gullhaug Torg 2 B. Biltrafikk til Redskapsfabrikken kan, som i dag, også krysse elva her. Annen biltrafikk kan krysse elva via Kristoffer Aamots bru og Consul Blikstads bru.

Før eller senere blir det aktuelt å rive Gullhaug Torg 2 B, selv om dette kan ligge noen tiår frem i tid. Eier vil da antakelig forsøke å argumentere for å oppføre et nytt bygg oppå Akerselva-kulverten under henvisning til at det ikke er planer om å rive Avantors 71 m høye bygg i Gullhaug Torg 2 A. **Ved ikke å tillate at det 71 m høye bygget oppføres over elva, vil vi være langt nærmere en full gjenåpning av dette partiet av Akerselva.** Jf. punkt 5.3.1 i «Byøkologisk program 2011–2026» hvor det heter at kommunen skal drive et systematisk arbeid for å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger, og styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» (2015) hvor det heter at kommunens mål er «å gjenåpne flest mulig av Oslos lukkede bekke- og elvestrekninger».

Å legge om Akerselva for å åpne elva rundt vestsiden av det 71 m høye bygget en gang i fremtiden vil måtte skje på bekostning av eksisterende friområde og turvei langs elvas vestside, og antakelig også til protester fra Avantor som ventelig vil kreve at gangpassasjen langs vestsiden av høyhuset beholdes. Det blir i praksis umulig å åpne elva i full bredde i et omlagt elveløp.

### Behovet for torg og møteplasser

I tillegg vil vi understreke at Nydalen trenger torg og møteplasser, slik bl.a. bydelsutvalget i Nordre Aker påpekte i vedtak av 31. mars 2016 (dok. 5) i forbindelse med oppstartsmøtet:

Bydelsutvalget viser til reguleringen for Gullhaug Torg vedtatt av Oslo bystyre 17.2.2010. Et viktig premiss for denne reguleringen var å «trafikksikre, samle og stramme opp torget som bydelens nye møteplass», slik det ble formulert i saken den gang. [...] Det [...] nye planforslaget for Gullhaug Torg åpner for en nedbygging av det arealet som skulle være en åpen og tilgjengelig møteplass for alle. I tillegg åpner planforslaget for en utnyttelsesgrad som langt overstiger tidligere vedtatt utnyttelses-

[Skriv her]

grad fra reguleringen i 2010 [...]. Bydelsutvalget vil prioritere torg- og fellesarealene i Nydalen og ber om at gjeldende regulering for Gullhaug torg fra 2010 legges til grunn. Bydelsutvalget avviser på dette grunnlaget foreliggende utbyggingsforslag.

**Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner vil på det sterkeste fraråde planforslaget.**

Med hilsen

**For Oslo Elveforum**

**For Miljøforeningen Akerselvas Venner**

Per Østvold/s

Are Eriksen/s

[Skriv her]

[Skriv her]