

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.: 201312010-113  
Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 5. juni 2017

#### MERKNADER TIL BEGRENSET HØRING AV ALTERNATIV 2 I PLANFORSLAGET FOR SANNEGATA 1–3

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader i forbindelse med begrenset høring av alternativ 2 i forslag til detaljregulering for Sannergata 1–3:

- **Det er positivt at regulert høyde mot sørvest er redusert fra kote 42,2 til kote 39,5.** Dette gjør at enkelte av trekronene til almetrærne i det regulerte friområdet langs Akerselva kan beskjæres noe mindre enn det som hadde vært nødvendig med regulert høyde opp til kote 42,2. Vi understreker at det bare er øverste del av tretoppene som nå unngår beskjæring. Jf. våre tidligere brev om at det med byggegrense lagt kun 5 m fra plangrensen vil være umulig å sikre almetrærne langs gangveien i samsvar med § 3.4 i reguleringsbestemmelsene. Marksikringsplanen som kreves i henhold til § 4, vil ikke kunne sikre almetrærne. Verken i marken der deler av rotstrukturen vil måtte kappes, eller i lufta der betydelige deler av trekronene for flere av trærne vil måtte skamferes. Det er behov for en «luftsikringsplan».
- **Reguleringsbestemmelsen bør tydeliggjøre at takterrasse ikke tillates over øverste etasje.** I varslingsbrevet heter det at «det tillates takterrasser kun på tak av 5. etasje, og ikke på tak av 6. etasje som tidligere». I § 3.4 i reguleringsbestemmelsene sies det ingenting om hvilke etasjer som kan få takterrasser. Der står det bare at «takterrasse tillates».
- **De nye byggehøydene for alt. 2 bryter radikalt med byggehøydene i kvartalsstrukturen på Grünerløkka, og bør ikke tillates.** Bestemmelsen i byrådssak 35/17 av 9. mars 2017 om at «takoppbygg for heis og trapp og for tekniske installasjoner» er det eneste som tillates innenfor de øverste 3,6 m av tillatt gesimshøyde (§ 3.3), er nå fjernet. Samtidig er alle gesimshøyder mot Sannergata og Markveien økt med 2,0 m. I praksis betyr dette at tillatt byggehøyde for alle deler av bygget (bortsett fra arealet mot sørvest som kun har én etasje) er økt med 5,6 m sammenholdt med byrådssaken, og at mesteparten av bygget vil nå opp til kote 58,0. Dette er ca. 10 m høyere enn byggehøydene i kvartalsstrukturen på Grünerløkka.
- **Bygget bør reduseres med minst to etasjer der hvor gesimshøyden er kote 58,0 på plankartet, og med minst én etasje der hvor gesimshøyden er kote 54,5 på plankartet.** En reduksjon i tråd med dette gir en gesimshøyde på kote 51,0 langs hele byggets fasade både mot Sannergata og Markveien. Tillatt bruksareal må da endres fra 8 500 m<sup>2</sup> til 6 100 m<sup>2</sup> i § 3.2 i bestemmelsene. Dersom bygget kun reduseres med én etasje også der hvor gesimshøyden er kote 58,0 på plankartet, må tillatt bruksareal endres til 7 000 m<sup>2</sup>. Selv kote 51,0 som gesimshøyde er imidlertid etter vårt syn i høyeste laget.
- **Vi stiller oss undrende til at Byantikvaren ikke er varslet om begrenset høring av alt. 2.** Vi viser i denne forbindelse til at BYA i sine tidligere uttalelser i saken har vært svært opptatt av byggehøydene i Sannergata 1–3 og har bedt om at forslaget illustreres grundig, særlig med tanke på siktlinjer i landskapsrommet ved Akerselva, definerte utsiktspunkt i KDP Akerselva miljøpark, og virkningen av forslaget på/fra fredningsområdet i Birkelunden.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Are Eriksen (sign.)  
leder