

Byutviklingskomiteen  
Rådhuset  
0037 Oslo

BUK-sak 18/00025

Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 11. januar 2018

## MERKNADER TIL BYRÅDSSAK 1/18 – FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR TRESCHOWS GATE 16

### **Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner støtter byrådets argumentasjon i byrådssak 1/18 for skole og et bredt friområde langs Akerselva på eiendommen Treschows gate 16 (s. 9):**

Å ha skole her vil vitalisere og åpne opp et i dag litt dødt område på et strekk som er meget attraktivt for rekreasjon og har viktige naturverdier, på en helt annen måte enn et tett boligprosjekt vil gjøre.

Byrådet er av den oppfatning at regulering til skoletomt bedre ivaretar Akerselva miljøpark. Et generøst offentlig friområde langs Akerselva som ivaretar allmennhetens behov og naturmangfoldet sikres for fremtidige generasjoner. Dette er i tråd med byrådets politikk.

Akerselva er et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning. Ettersom byen fortettes, vil behovet for turveier og parker sentralt i Oslo bli stadig større. Alternativ 1 ivaretar etter byrådets syn ikke ønsket utvikling av Akerselva miljøpark som et viktig rekreasjons- og turområde.

### **Vi fraråder i likhet med PBE og byrådet Scandinavian Developments alternativ 1 med boliger.**

Jf. vår utførlige argumentasjon for dette i brev av 10. februar 2014, 21. desember 2015 og 27. oktober 2016 (PBE-sak 201310047, dok. 16, 100 og 141).

Ideelt sett burde hele planområdet vært opparbeidet som et bredt grøntdrag mellom Treschows gate og Akerselva. Dagens lagerbygning ligger helt i bunnen av elvedalen og fungerer som en propp i det brede, sammenhengende grøntdraget langs Akerselvas vestre bredd fra Badebakken til Myraløkka. De steile skråningene langs Akerselvas østre bredd fra Bjølsenfossen til Bentsebrua gjør det ekstra viktig med tilstrekkelig bredde langs vestre bredd på denne strekningen. Jf. også at bygningsmassen langs østre bredd ligger svært tett på Akerselva.

I alternativ 2 med skole og flerbrukshall er byggegrensen overalt trukket minst 30 m tilbake fra elva, bortsett fra mot Bentsebrua i sør hvor byggegrensen er lagt 23 m fra elvekanten. Samtidig er det satt av relativt rause arealer ut mot Akerselva til turvei, friområde og hensynssone bevaring naturmiljø, og da særlig ut mot odden i sørøst.

**Vi kan imidlertid ikke anbefale alternativ 2 slik det nå foreligger, og anmoder byutviklingskomiteen om å redusere både byggehøyden og byggevolumet i skoleforslaget før alternativ 2 vedtas.**

### Bestemmelsen om maksimal byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark

KDP Akerselva miljøpark vier stor plass til en rekke viktige siktlinjer 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. Treschows gate 16 ligger innenfor én av disse fire siktsektorene.

De to første setningene i den bindende bestemmelsen som berører Treschows gate 16 lyder (s. 19):

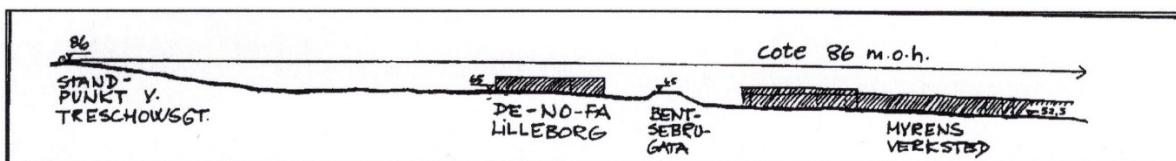
Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto.

Fotoet på s. 19 i KDP Akerselva miljøpark, som det vises til i bestemmelsen, gjengis under:



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 kote 78,5 ved Ivan Bjørndals gate, fallende jevnt til kote 75,0 ved Bentsebrua. Vår argumentasjon for dette har ikke vært forsøkt bestridt verken av forslagsstiller eller PBE.

Forslagsstiller har i sin argumentasjon for langt høyere byggehøyder i stedet valgt å ta utgangspunkt i følgende illustrasjonssnitt på s. 18 i KDP Akerselva miljøpark:





Den horisontale linjen på dette snittet er omtalt slik i de to neste setningene i bestemmelsen:

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

Forslagsstiller hevder at dette tilsier at maksimal byggehøyde innenfor siktsektoren er kote 86 for Treschows gate 16, men bestemmelsen kan ikke tolkes slik. Det er ingenting i bestemmelsen som tilsier at det kan bygges opp til linjen på illustrasjonssnittet, dvs. opp til kote 86. Som PBE skriver i byrådssaken, er utbyggers forslag «i samsvar med snittet i KDP som viser kote 86, men snittet gir ikke utsyn mot fjorden» (s. 8). Dette fremgår tydelig av fotomontasjen under, der forlagsstiller selv har lagt bebyggelsen i alternativ 1 inn i fotoet i KDP Akerselva miljøpark (planforslaget, s. 44).



I fotomontasjen har forlagsstiller kun lagt inn bebyggelse opp til kote 86,4 (endringen fra kote 86,0 til 86,4 skyldes omleggingen til høydesystemet NN2000) innenfor 50 % av siktsektoren (venstre del av sektoren), selv om det burde vært vist bebyggelse opp til kote 86,4, eller i det minste kote 84,9 pluss takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner, innenfor ytterligere 20 % av siktsektorens bredde, jf. plankart av 15. mai 2017 og § 3.2 i reguleringsbestemmelsene.

Det sentrale er imidlertid at forlagsstillers egen fotomontasje viser at foreslåtte byggehøyder er klart i strid med den juridisk bindende bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark. Maksimal tillatt byggehøyde er entydig definert av den horisontale linjen i fotoet på denne og foregående side, jf. bestemmelsen om at «bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto».

Unntaksadgangen i bestemmelsen – «Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart» – kommer ikke til anvendelse her. Ingen av de to unntaksvilkårene er oppfylt.

Vi minner samtidig om at bystyret 23. september 2015, ved behandlingen av Kommuneplan 2015, stadfestet at KDP Akerselva miljøpark, og dermed også denne bestemmelsen, fortsatt skal gjelde.

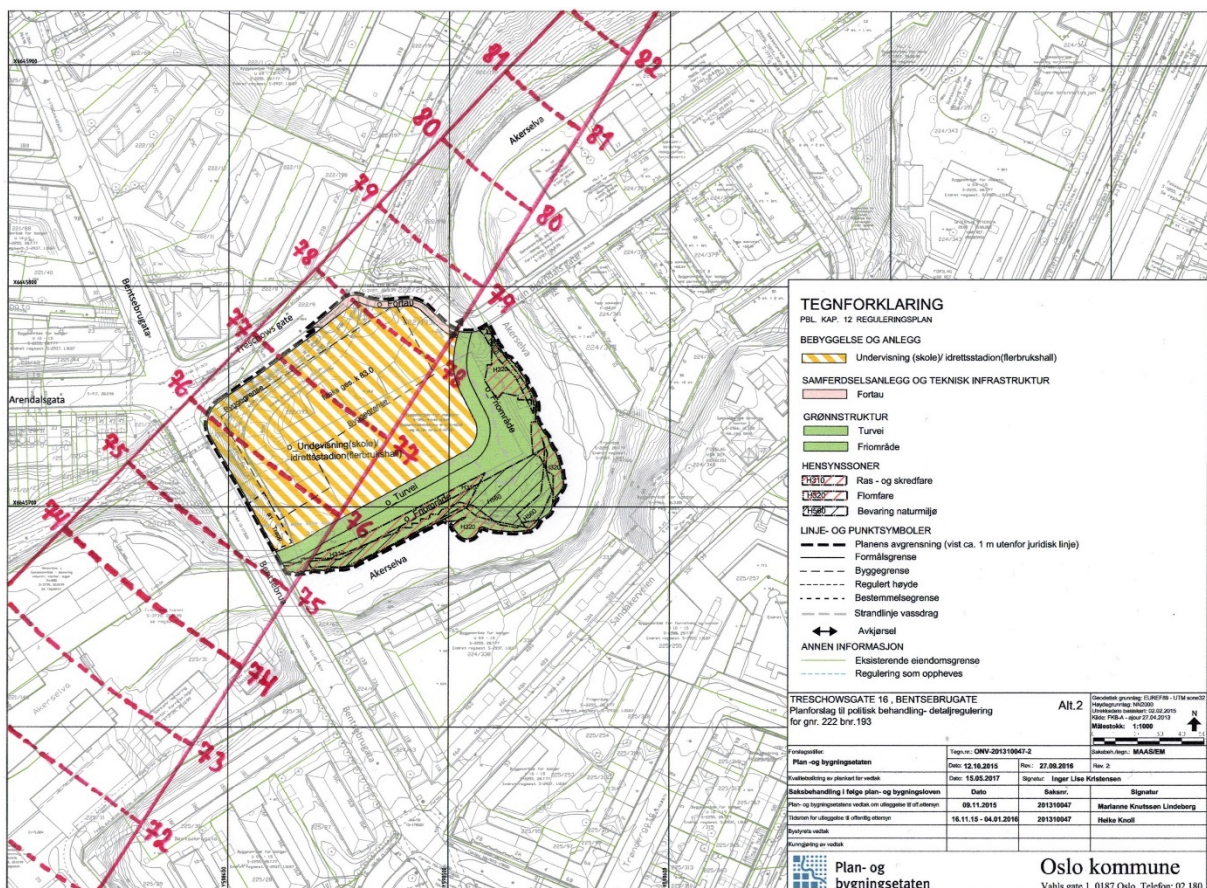
## Både byggehøyden og byggevolumet i skoleforslaget bør reduseres før alternativ 2 vedtas

Ved første gangs offentlig ettersyn i 2015 var tillatt bruksareal for PBEs alternativ 2 kun 6 500 m<sup>2</sup>, mens maksimal byggehøyde var kote 83,0 (pluss oppbygg på inntil 5 % av takflaten). Vi fant den gangen å kunne støtte PBEs alternativ 2 dersom byggehøyden reduseres slik at den juridisk bindende bestemmelsen om maksimal byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark etterleves og den nye turveien langs Akerselva får planskilt kryssing med Ivan Bjørndals gate. Vi viste til at det på hele strekningen fra Vaterlandsbrua til Nydalen kun er to steder hvor turveien langs Akerselva krysser trafikkerte gater i plan, ved Nordre gate (Grünerbrua) og Ivan Bjørndals gate. Både bestemmelsen om byggehøyde og forslaget om planskilt kryssing ble utførlig omtalt og illustrert i vårt brev av 21. desember 2015.

Ved andre gangs offentlig ettersyn i 2016 økte PBE tillatt bruksareal til 11 500 m<sup>2</sup>, dvs. med hele 77 %. Selv om PBE beholdt kote 83,0 som maksimal gesimshøyde på plankartet, ble byggehøyden i praksis redusert til kote 81,0 (pluss oppbygg på inntil 5 % av takflaten) gjennom endret utforming av § 3.2 i reguleringsbestemmelsene. Samtidig økte PBE tillatt bebyggt areal fra 2 100 m<sup>2</sup> til 2 600 m<sup>2</sup>.

I merknadsbrev av 27. oktober 2016 påpekte vi at byggehøydene i PBEs alternativ 2 fortsatt er i strid med den bindende bestemmelsen om maksimal byggehøyde i KDP Akerselva miljøpark, og at det vil være nødvendig å redusere det nye bruksarealet på 11 500 m<sup>2</sup> for å etterleve bestemmelsen. PBE valgte likevel å ikke gjøre ytterligere endringer verken i tillatt bruksareal, bebyggt areal eller byggehøyde før plansaken ble oversendt Byrådsavdeling for byutvikling til politisk behandling.

På PBEs plankart for alternativ 2 har vi med røde heltrukne linjer lagt inn siktsektorens avgrensning og med rødstiplede koter og røde kotetall angitt maksimale byggehøyder dersom bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark om maksimale byggehøyder skal etterleves.





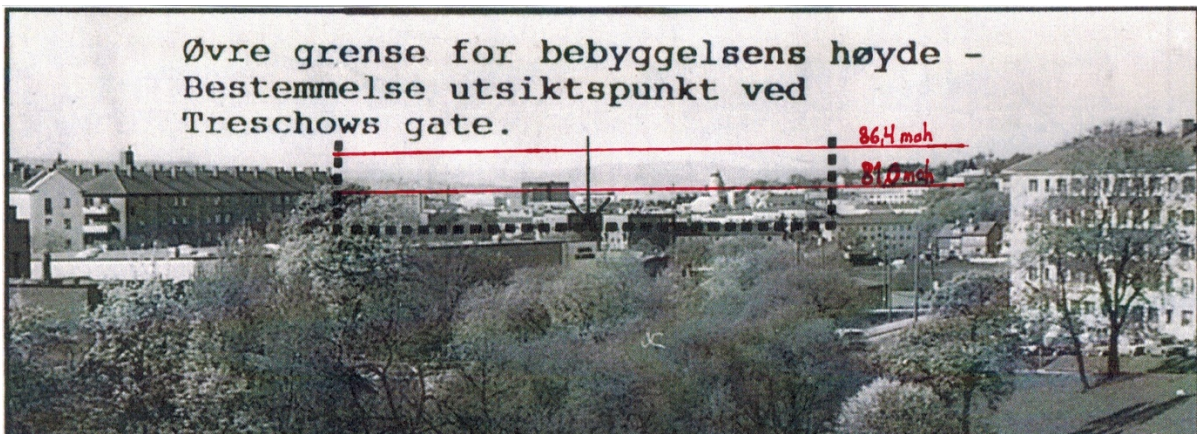
Som det fremgår av plankartet, tillater PBE og byrådets forslag kote 83,0 som maksimal byggehøyde overalt innenfor byggegrensene, i praksis kote 81,0 pluss oppbygg på inntil 5 % av takflaten. Kote 81 tillates som byggehøyde innenfor mer enn 80 % av siktsektorens bredde, mens bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark kun tillater kote 75 ved Bentsebrua og kote 78,5 ved Ivan Bjørndals gate.

PBEs fotomontasje der skolebygget i alternativ 2 er lagt inn på fotoet i KDP Akerselva miljøpark, ser slik ut (planforslaget, s. 109):



Kvaliteten på PBEs fotomontasje er dårlig, men tilstrekkelig til å fastslå at også alternativ 2 blokkerer den utsikten mot fjorden som den bindende bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark skulle sikre. Av fotomontasjen fremgår det at skolebygget vil dekke hele elverommets bredde.

På et utsnitt av fotoet i KDP Akerselva miljøpark viser vi nedenfor hvor mye av utsikten mot byen og fjorden som blokkeres ved å tillate bebyggelse opp til kote 86,4 (alt. 1) respektive kote 81,0 (alt. 2).



Det gjør en enorm forskjell om skolebyggets høyde reduseres med én etasje, dvs. fra kote 81,0 (maks ges. k 83,0 på plankartet) til kote 77,0 (maks ges. k 79,0 på plankartet), selv om byggehøyden skulle ha vært redusert med ytterligere minst én meter for å etterleve bestemmelsen i kommunedelplanen.

Med et tillatt bebygd areal på 2 600 m<sup>2</sup> vil en måtte bygge 2 600 m<sup>2</sup> BRA mindre enn det en ellers kunne ha gjort. Det vil da ikke lenger være mulig å bygge 11 500 m<sup>2</sup> på eiendommen. Vi anbefaler at § 3.1 i reguleringsbestemmelsene endres til: «Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 9 000 m<sup>2</sup>.» En lavere utnyttelse og noe færre elever vil samtidig sikre at elevene får tilstrekkelig store og gode utearealer også dersom det blir bygd en grunnskole på eiendommen.

**Konklusjon: Vi anbefaler byutviklingskomiteen å redusere gesimshøyden på reguleringskartet fra kote 83,0 til kote 79,0, og tillatt bruksareal i § 3.1 fra 11 500 m<sup>2</sup> til 9 000 m<sup>2</sup>, før komiteen vedtar PBE og byrådets alternativ 2 med skole og flerbrukshall.**

Eiendommen bør erverves og opparbeides som friområde straks reguleringsplanen er vedtatt

Det er viktig at grøntområdene og turveien langs elva opparbeides raskest mulig, jf. byrådets påpekning av at dette er et svært attraktivt område for rekreasjon som i dag er et litt dødt område (s. 9). En strekning på hele 150 m langs elvebredden er utilgjengelig for allmennheten.

Kommunen bør derfor erverve eiendommen straks planen er vedtatt, slik at lagerbygningen som allerede har stått tom i noen år, kan rives uten unødig opphold. Dermed blir det mulig å opparbeide friområdet og turveien langs elva uten å måtte vente på realiseringen av skoleprosjektet, som kan ligge mange år fram i tid. Området som er avsatt til bebyggelse og anlegg i reguleringsplanen, bør samtidig midlertidig opparbeides som friområde.

Vi viser her til at det tok 30 år fra planene om park på Nedre Foss ble lansert til parken stod ferdig. På Nedre Foss ble det nedlagt bygge- og deleforbud allerede i 1988, reguleringsplanen ble vedtatt i 1993, men byrådet ventet med å fatte vedtak om ekspropriasjon til det gjenstod fire dager av plan- og bygningslovens tiårsfrist for ekspropriasjon. Parken var først ferdig opparbeidet 14 år etter ekspropriasjonsvedtaket, dvs. i 2017. Noe tilsvarende kan vi ikke risikere for Treschows gate 16.

**Vi anmoder byutviklingskomiteen om å vedta følgende merknad i forbindelse med behandlingen av plansaken: «Komiteen vil be om at byrådet erverver eiendommen Treschows gate 16 straks detaljreguleringsplanen er vedtatt, sørger for at lagerbygningen rives uten unødig opphold, og at hele eiendommen opparbeides som friområde i påvente av bygging av skole på deler av tomta.»**

**Komiteen bør også anmode byrådet om å se på mulighetene for at den nye turveien langs elva får planskilt kryssing med Ivan Bjørndals gate.** Vi tok opp spørsmålet om turveiundergang allerede i forbindelse med planoppstart (brev av 10. februar 2014, s. 5) og behandlet spørsmålet på bredere basis ved første gangs offentlig ettersyn (brev av 21. desember 2015, s. 5–6 og illustrasjonsvedlegg). PBE har unnlatt å kommentere vårt ønske om planskilt kryssing.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Are Eriksen (sign.)  
leder