

AART / SJ architects AS
v/ Jørgen Bjørn
Bryggegate 7
0250 Oslo

PBE-sak 201714751

Vår saksbehandler: Kåre Ivar Gauksrud

Oslo, 15. mars 2018

INNSPILL TIL OPPSTART AV PLANARBEID – DETALJREGULERING FOR CHRISTIAN KROHGS GATE 2

I oppstartsvarselet beskriver AART / SJ architects AS forslagsstillers planer for eiendommen Christian Krohgs gate 2 på følgende måte:

Oslo Areal AS ønsker å omregulere Christian Krohgs gate 2 fra forretning, kontor, allmenntilgjengelig formål (undervisning og bevertning) til forretning, kontor, bevertning og gangvei. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en høyere utnyttelse av eiendommen, bidra til byreparasjonen i området og tilgjengeliggjøre denne delen av Akerselva. Viktige problemstillinger vil være hensynet til omkringliggende bebyggelse, utnyttelse av eiendommen, etablering av nye gangforbindelser og ny infrastruktur.

Oslo Areal AS ønsker å rive eksisterende bebyggelse på eiendommen, i alt ca. 12 800 m², og erstatte denne med 25 000 – 26 000 m² BRA ny bebyggelse i 11–13 etasjer.

*

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende innspill til oppstart av arbeid med detaljregulering for Christian Krohgs gate 2:

- **Bebyggelsen på eiendommen har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi både i seg selv og ikke minst som del av den eldre industribebyggelsen langs Akerselva. Bebyggelsen bør derfor bevares.**
- **Foreslåtte byggehøyder er i strid med Kommuneplan 2015.**
- **Gangveien langs vestsiden av Akerselva må ikke bli en privatisert blindvei.**
- **Ved en eventuell realisering av forslagsstillers planer for Christian Krohgs gate 2 bør etablering av undergang under Vaterlands bru og gangvei langs vestsiden av Akerselva fra Vaterlandsparken til Hausmanns bru sikres i rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale.**
- **Planarbeidet bør samordnes med pågående planer og initiativ i nærområdet.**

Innspillene utdypes nedenunder.

Bebyggelsen bør bevares

Den Norske Remfabrik i Christian Krohgs gate 2 er av Byantikvaren oppført på Gul liste for å bevare et viktig industrianlegg som var leverandør av komponenter til industriproduksjonen hos et stort antall industribedrifter. Reimer og akslinger var sentralt for overføring av kraft fra turbiner, dampmaskiner og elektromotorer til arbeidsmaskiner i industrien og i verksteder. Remfabrikken har hatt en viktig og langvarig relasjon til det øvrige industrielle miljøet langs Akerselva. Bygningene på eiendommen har stor verdi som historiefortellende element der de står med vegglivet ut i elva. Riving og nybygg vil sterkt forvanske og alvorlig svekke fortellingen med hensyn til historisk dybde og lesbarhet.

Den eldste delen av anlegget, bygget i 4 etasjer fra 1900 med fasade langs Christian Krohgs gate, er tegnet av Ove Ekman, en av de mest ansette arkitektene i tiårene før og etter forrige århundreskifte. Bygningen har høy kvalitet i materialer, detaljering og håndverksmessig utførelse. Viktige deler av det opprinnelige interiøret er også bevart. Wilhelm Kiellands bygg fra 1946 er på sin side et interessant eksempel på industriell rasjonalisme innenfor modernismen.

Vi støtter Byantikvarens og Plan- og bygningsetatens påpekning av at anlegget har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi som en del av den eldre industribebyggelsen langs Akerselva, og setter pris på at PBE i oppstartsmøtet opprettholdt sin anbefaling fra område- og prosessavklaringen om at bebyggelsen må bevares. Og det selv om forslagsstiller i oppstartsmøtet fremholdt at bebyggelsen ut mot elva maksimalt kan tåle påbygg i én etasje, noe som gjør at påbygg ikke er regningsvarende.

Vi setter videre pris på at Byantikvaren allerede har varslet at dersom den fremlagte utbyggingen videreføres som reguleringsplanforslag, vil det være aktuelt for Byantikvaren både å fremme en alternativ plan og å oversende reguleringsaken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse.

Byggehøyden er i strid med kommuneplanen

For U2-områder i indre by åpner § 11.1 i Kommuneplan 2015 for å vurdere inntil 30 m gesimshøyde, men vel og merke kun dersom en rekke ulike føringer er innfridd, herunder at etasjene avtrappes for å innordne seg gatestreknings høyeste dominerende fasadegesims.

Som PBE påpeker i sin område- og prosessavklaring til oppstartsmøtet, er den dominerende gesimsen langs Christian Krohgs gate seks etasjer. Gesimshøyden mot gata er allerede i dag seks etasjer for det nordre bygget i Christian Krohgs gate 2. Kun det eldste bygget i Christian Krohgs gate 2 har lavere gesimshøyde mot gata enn dette. Bygget fra 1900 tåler imidlertid ikke noe påbygg. Dette er også PBE veldig tydelige på. Bygg med 11–13 etasjer, slik som foreslått av Oslo Areal AS, er helt uakseptabelt.

PBE understreker at byggehøyden mot Akerselva i øst må vurderes ut ifra hensynet til Akerselva, parkrommet og tilliggende bebyggelse. Etter vårt syn er det helt uakseptabelt ikke bare å rive, men også å bygge på den bevaringsverdige bebyggelsen ut mot elva. Som Vann- og avløpsetaten påpeker under henvisning til retningslinjen i § 13.3 i Kommuneplan 2015, «bør det ikke tillates ny bebyggelse [...] innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkanten til Akerselva» (dok. 9). Jf. at påbygg er å regne som ny bebyggelse.

Vi anser i likhet med PBE at utbyggers forslag er altfor voluminøst og har byggehøyder som ikke er forenlig med tilliggende bebyggelse og Akerselva. Forslaget sprenger rammene for hva som kan tillates innenfor gjeldende kommuneplan.

Gangveien langs vestsiden av Akerselva må ikke bli en privatisert blindvei

Etter at PBE mottok planinitiativ for Christian Krohgs gate 2, har MOS og BYU innhentet synspunkter fra henholdsvis BYM/VAV og PBE på det å gjenoppta behandlingen av detaljreguleringsforslaget for gangvei og gangbruer langs Akerselva fra Nybrua til Vaterlandsparken. Planforslaget ble oversendt til politisk behandling i 2011 (jf. PBE-sak 200912604), men ble ikke fulgt opp av det daværende byrådet. Tiltaket var opprinnelig planlagt utført i forbindelse med arbeidene med Midgardsormen.

Etatene har stilt seg positive til at behandlingen av plansaken gjenopptas og til oppstart av et forprosjekt. PBE har i brev av 29. januar 2018 til BYU samtidig gitt uttrykk for at det kan være aktuelt å vurdere noen justeringer i planforslaget, «bl.a. en reduksjon av antallet broer og ikke nødvendigvis gangvei på hele strekningen av Akerselvas vestbredd».

Ut ifra hensynet til tilgjengelighet og sikkerhet anbefalte PBE i 2011 alternativ 1 med gangvei på hele strekningen fra Vaterlandsparken til Nybrua (dok. 83, fil 1, s. 48):

Ovennevnte argumenter om tilgjengelighet og sikkerhet tilsier at etaten anbefaler alternativ 1. Også hensynet til sammenhengende universelt tilgjengelige strekninger taler for dette – spesielt hvis ikke alle foreslåtte broer samt gangkølverten under Vaterlandsbroen etableres samtidig med gangveien.

Alternativ 1 er foreslått i to varianter – 1a i form av en flytebryggekonstruksjon og 1b i form av en balkongløsning inntil bebyggelsen på 1. etasjenivå [...]. PBE har ved offentlig ettersyn anbefalt alternativ 1a. Bymiljøetaten [...] har i likhet med Oslo Elveforum gitt klar preferanse til alternativ 1b – balkongløsningen – og fraråder alternativ 1a. [...]

Plan- og bygningsetaten tar til etterretning og vektlegger Bymiljøetatens preferanse for alternativ 1b som potensiell eier og drifter av gangveien. Etaten anbefaler alternativ 1b.

Det som skiller alternativ 1a fra 1b, er kun gangveiløsningen på strekningen fra Hausmanns bru til Slåmotgangen. I alternativ 2 ble det ikke foreslått gangvei på denne strekningen, kun på de øvrige delene av strekningen fra Vaterlandsparken til Nybrua.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner anbefalte i 2011 gangbru ved Slåmotgangen, men ikke ved Christian Krohgs gate 2 og heller ikke rett nedstrøms Nybrua. At PBE nå vurderer en reduksjon av antall bruer, oppfatter vi som positivt, og ser helst at kun Slåmotbrua realiseres.

Dette gjør det imidlertid enda mer nødvendig at gangveien realiseres på hele strekningen fra Vaterlandsparken til Nybrua, herunder også gangkølverten under Vaterlands bru langs vestsiden av elva. Vi stiller oss derfor undrende til at PBE nå vurderer å droppe gangvei på deler av strekningen, antakelig partiet fra Hausmanns bru til Slåmotgangen. I stedet for å droppe dette partiet bør gangveien på strekningen fra Vaterlandsparken til Nybrua forlenges videre oppover langs elva: under Nybrua, opp til Ankerbrua og under brua ved å åpne den sørvestre undergangen under Ankerbrua som nå har vært stengt i mange år.

Selv om vi i 2011 gikk imot gangbru over Akerselva ved Christian Krohgs gate 2, og fortsatt gjør det, stiller vi oss undrende til at PBE ikke har omtalt sitt eget forslag til gangbru fra 2011 verken i område- og prosessavklaringen eller i stedsanalysen for Christian Krohgs gate 2.

Som vi påpekte i merknadsbrev av 9. mai 2011, er det eneste som kan begrunne ei gangbru på dette stedet, at det etableres en sammenhengende grønn lenke fra Breigata til Storgata gjennom nordre del av eiendommen Christian Krohgs gate 2 og videre gjennom Prinds Christian Augusts Minde.

Vi anbefaler at det etableres en offentlig passasje gjennom Christian Krohgs gate 2 fra gangveien langs elvas vestsida til Christian Krohgs gate, og at allmennheten sikres tilgang til Prinds Christian Augusts Minde med tilhørende grøntområde ikke bare fra Storgata, men også fra Christian Krohgs gate. Med denne grønne lenken på plass kan en eventuelt vurdere ei gangbru over elva i forlengelsen av Breigata når Nylandsveien er fjernet på strekningen fra Hausmanns bru til Schweigaards gate.

Skal en unngå at den planlagte gangveien langs vestsida av Akerselva privatiseres på strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, dvs. i praksis blir et lunsjsted for de som jobber i bygningene, er det viktig med offentlig tilgjengelighet både gjennom eiendommen Christian Krohgs gate 2, fra Vaterlandsparken via undergang under Vaterlands bru, og fra Slåmotgangen/Slåmotbrua via en sammenhengende gangvei langs vestsida av elva. Hvis ikke blir gangveien lett en privat blindvei.

Første etasje både ut mot gangveien og ut mot Christian Krohgs gate bør romme næringsvirksomhet (forretning/restaurant/servicenæring) og/eller ideell virksomhet som bidrar til at Akerselva tilføres nye aktiviteter og at området oppleves som trygt. Utadrettet virksomhet bør være av en slik karakter at fellesskapets interesser ivaretas, og være myntet på en variert målgruppe.

Ved en eventuell realisering av forslagsstillers planer for Christian Krohgs gate 2 bør etablering av undergang under Vaterlands bru og gangvei langs vestsida av Akerselva fra Vaterlandsparken til Hausmanns bru sikres i rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale. Rekkefølgekrav knyttet til opparbeidelse av Olafiangangen kan også være aktuelt.

Vi vil samtidig advare mot å komme forslagsstiller i møte for å få realisert disse viktige tiltakene. De kan alternativt sikres finansiering i sammenheng med andre pågående utviklings- og planarbeider i Oslo S-området.

Planarbeidet bør samordnes med pågående planer og initiativ i nærområdet

Følgende planer og initiativ bør hensyntas i denne saken:

- Områdeløft Grønland/Tøyen
For områdeløftet i Bydel Gamle Oslo vil Christian Krohgs gate være et viktig influensområde. Vi henstiller derfor om at Bydel Gamle Oslo og programkontoret for områdeløftet aktivt involveres.
- Handlingsplan for økt byliv i Oslo sentrum
Handlingsplanen adresserer viktigheten av «Akerselva som bylivsgenerator», områdeaktivering, bruk og styrking av byrom. Det er foreslått flere konkrete tiltak, herunder båtliv og aktivering av Olafiangangen og Vaterlandsparken. Det er viktig at planlagt gangvei langs Akerselvas vestre bredd sees i sammenheng med handlingsplanen og tilhørende tiltak. Langs den nye gangveien bør det legges til rette for båtplasser. Både Akerselva Trebåtforening og den frivillige organisasjonen Joy (Joint Organization for Youth) har ekspansjonsplaner. I tillegg er det en god del kajakkaktivitet i elva, inklusive forsøk på å starte opp Akerselva Kajakkforening.
- Utviklingsprogram for byrom i Oslo S-området
Dette viktige utviklingsprogrammet vil forhåpentligvis bli sendt på høring i første halvdel av 2018.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder