

Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201401351
Vår saksbehandler: Are Eriksen

27. desember 2017

MERKNADER TIL – OG KRAV OM OFFENTLIG ETTERSYN AV – PLANFORSLAG FOR SANDAKERVEIEN 52

Oslo Elveforum ble varslet i forbindelse med oppstart av arbeid med og offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Sandakerveien 52. Da plansaken er av stor betydning for Akerselva miljøpark, uttalte Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner seg til planforslaget både ved oppstart (dok. 21) og offentlig ettersyn (dok. 83).

PBE signaliserer nytt offentlig ettersyn, men nøyer seg med begrenset høring

Både vi og andre gikk i høringsrunden sterkt imot det planlagte bygget innenfor kommuneplanens byggefrie belte på 20 m langs Akerselva. Det var derfor gledelig da vi kunne lese følgende i referatet fra bemerkningsmøtet 7. september 2016 (dok. 96, fil 1, s. 10):

Med bakgrunn i uttalelser og innsigelser ønsker PBE ikke lenger å fremme alternativ med bebyggelse i elverommet. Som et minimum bør bebyggelse, inkludert balkong og støttemur ligge 20 m fra elveløpet.

Av referatet fra møtet mellom PBE og forslagsstiller 23. november 2016 fikk vi vite at forslagsstiller skal sende inn «kart, bestemmelser og illustrasjonsmateriale som viser nytt plangrep», at målet er «å komme fram til et omforent forslag», og at «saken sendes ut på et nytt offentlig ettersyn med samtlige endringer» (dok. 98).

Inntil da hadde vi fulgt saken tett på saksinnsyn hos PBE. Nå var ikke det lenger nødvendig. Vi kunne rolig avvende varselbrev om, og kunngjøring av, nytt offentlig ettersyn. Trodde vi.

Vi har nå tilfeldigvis oppdaget at et rekkefølgekrav knyttet til planforslaget for Sandakerveien 52 var på begrenset høring i perioden 15. mai 2017 – 5. juni 2017, og at det endrede planforslaget for Sandakerveien 52 var på begrenset høring i perioden 14.–30. november 2017, uten at vi ble varslet i forbindelse med høringene. Vi minner om at Oslo Elveforum har status som part i saker som berører byens vassdrag, og burde ha fått mulighet til å uttale seg til det endrede planforslaget.

Endringene i planforslaget er så store at forslaget etter vårt syn bør legges ut til nytt offentlig ettersyn. Det er snakk om et helt nytt plangrep. Planforslaget er også så uferdig og mangelfullt og har så mange feil at dette alene tilsier nytt offentlig ettersyn når forslaget er kvalitetssikret. Det bør samtidig utarbeides et alternativt planforslag til offentlig ettersyn.

Etter å ha signalisert «nytt offentlig ettersyn», for så å ende opp med to runder begrenset høring i stedet, evner ikke PBE å holde orden på hva høringene har dreid seg om. Jf. PBEs brev til JM Norge av 15. september 2017, som åpner slik (dok. 121): «Plan- og bygningsetaten viser til planforslag mottatt 21.03.2017, som lå ute til begrenset høring i juni 2017.»

Det medfører ikke riktighet at planforslaget PBE mottok 21. mars 2017 (dok. 107), lå ute til begrenset høring i juni 2017. Planforslaget ble først sendt på begrenset høring 14. november 2017 (dok. 126).

Ved første gangs begrenset høring ble det i varslingsbrevet av 16. mai 2017 til berørte naboer riktignok gjort oppmerksom på at «planforslaget har blitt endret etter at det lå ute til offentlig ettersyn», men samtidig eksplisitt presisert at naboene, som ikke var blitt varslet ved offentlig ettersyn, ikke skulle uttale seg om det endrede planforslaget, men om planforslaget «slik det forelå til offentlig ettersyn» (dok. 110):

Planforslag for bygging av boliger i Sandakerveien 52 lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16.06.2016 – 08.08.2016. Ved en feil ble ikke naboer varslet om dette. Det gis derfor anledning til å uttale seg til planforslaget nå, slik det forelå til offentlig ettersyn.

Siden naboene ikke ble varslet ved offentlig ettersyn, burde de selvsagt ha fått seks og ikke tre ukers uttalefrist ved den begrensede høringen, jf. at «frist for å gi uttalelse og eventuelt fremme innsigelse skal være minst seks uker» (pbl § 12-10) ved offentlig ettersyn. Naboene fikk ved begrenset høring også anledning til å uttale seg til et rekkefølgekrav som skulle sikre opparbeidelse av Grefsenveien med trikk.

Bydel Sagene krever offentlig ettersyn

I varslingsbrevet av 15. mai 2017 som gikk til Bydel Sagene, BYM og EBY (dok. 111), ble det ikke engang opplyst at planforslaget var blitt endret etter offentlig ettersyn. Bydelen og etatene ble kun gitt anledning til å uttale seg til rekkefølgekravet. Dette avfødte følgende tilbakemelding fra bydelsadministrasjonen i Bydel Sagene 2. juni 2017 (dok. 112):

Bydelen stiller seg [...] undrende til at det endrede planforslaget som er presentert av forslagsstiller ikke sendes ut på en ny høringsrunde, da nytt forslag skiller seg betydelig fra tidligere innsendt forslag. Bydelen mener at endret planforslag burde vært sendt ut på høring slik at man hadde fått anledning til å behandle planforslaget politisk.

Også politikerne i Bydel Sagene tok tak i saken. I et representantforslag fra Sirin Hellvin Stav (MDG), Siri Mittet (MDG) og Helge Stoltenberg (Ap), heter det:

Bydel Sagene opplever det reviderte planutkastet langt på vei som et nytt prosjekt, og reagerer på at de nye tegningene ikke blir lagt ut til ettersyn. Ved forespørsel opplyser PBE til bydelen at de vurderer det som at berørte parters rett til å få uttale seg har blitt oppfylt gjennom høringsrunden i fjor høst, og at etaten mener å ha fått de innspillene den trenger for videre behandling. Hvis dette er gjengs praksis representerer det etter bydelens oppfatning «en systemskjevhet» som favoriserer utbyggere.

Bydel Sagene frykter at den nye planen vil gi leiligheter med dårlige boforhold og ønsker en lavere tomteutnyttelse. Behandlingen av saken reiser et prinsipielt og mer overordna spørsmål om hvor mye en utbygger kan endre et prosjekt etter første høring uten at det pålegges en ny runde med offentlig ettersyn.

Stav, Mittet og Stoltenberg fremmet følgende forslag til vedtak:

1. **Bydelsutvalget ber om at reguleringsplanforslaget for Sandakerveien 52 sendes på offentlig ettersyn for å sikre forsvarlig medvirkning.**
2. **Bydelsutvalget ber om at byrådet gjennomgår praksisen for denne typen saker og skjerper kravet til offentlig ettersyn der planforslaget er vesentlig endret fra opprinnelig planforslag, for å sikre god lokal medvirkning i behandlingen av plansaker.**

Representantforslaget ble vedtatt av bydelsutvalget i Bydel Sagene 8. juni 2017 og oversendt både PBE (dok. 115) og Rådhuset (byutviklingskomiteen og Byrådsavdeling for byutvikling).

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner understreker viktigheten av at begge punktene i bydelsutvalgets enstemmige vedtak følges opp.

I stedet for å legge det endrede planforslaget ut til offentlig ettersyn, slik Bydel Sagene krever, nøyer PBE seg med en begrenset høring med 16 dagers merknadsfrist. I brev av 14. november 2017 ber PBE om «innspill fra berørte naboer og bydel Sagene til det reviderte planforslaget», samt om eventuelle innspill fra BYA, EBY og BYM (dok. 126, fil 1).

Det reviderte planforslaget som det bes om innspill til, er på langt nær så gjennomarbeidet som planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn sommeren 2016, selv om også det planforslaget var mangelfullt og utilstrekkelig kvalitetssikret. Den gang var PBEs kommentarer, foreløpige vurdering og anbefaling, og et alternativt planforslag, innarbeidet i forslagsstillers saksfremstilling (dok. 66, fil 1).

Ved høringen i november 2017 inneholder forslagsstillers saksfremstilling verken kommentarer eller en foreløpig vurdering og anbefaling fra PBE (dok. 126, fil 2). Det fremgår verken av varslingsbrevet av 14. november 2017 eller av vedleggene til dette hvorvidt PBE støtter det endrede planforslaget eller vurderer å fremme et alternativt planforslag.

Mangelfull oppfølging av PBEs føringer → PBE vil fremme alternativt planforslag

Av brev av 15. september 2017 fra PBE til JM Norge AS fremgår det imidlertid at PBE vil fremme eget alternativ til politisk behandling dersom JM Norge ikke etterkommer en rekke anbefalinger som PBE kommer med i brevet (dok. 121), herunder at det sikres i reguleringsbestemmelsene

- at det ikke tillates ensidige leiligheter ut mot Sandakerveien i 1., 2. og 3. etasje
- at boliger i 1. etasje legges så høyt over gateplan at innsyn fra forbipasserende hindres
- at veggen mot det bevaringsverdige hageanlegget ikke fremstår som en lukket gavlvegg
- at det etableres hovedinngang til bebyggelsen fra hageanlegget
- at en viss andel av balkongene også skal vende ut mot hagen
- at et bestemt minimumsantall av vinduene skal vende ut mot hagen
- hvor stort areal på takterrassen som skal opparbeides til felles uteareal
- hvor uteserveringen kan etableres i tilknytning til den verneverdige villaen

PBEs brev avsluttes slik: «Dersom forslagsstiller ønsker å endre planforslaget i tråd med våre føringer, vil vi vurdere å ikke fremme eget alternativ.»

I svarbrev til PBE av 22. september 2017 (dok. 122) skriver forslagsstiller JM Norge at de ikke ser noe saklig behov for å nedlegge forbud mot ensidige leiligheter. Forslagsstiller sier seg samtidig

helt enig i at fasaden mot hagen må utformes som en åpen fasade med balkonger og at hovedinngang vender ut mot hagen [...]. Dette har alltid vært vår intensjon, og vi sikrer derfor dette i bestemmelsene.

I svarbrevet foreslår JM Norge felles takterrasse på minst 80 % av takflaten som ikke har takoppbygg, foreslår «et tillegg i bestemmelsene som sikrer at uteservering kan etableres på et areal maksimum 100 m² og maksimalt 6 meter fra fasaden på villaen», og legger ved forslag til justerte bestemmelser.

Vår gjennomgang av JM Norges forslag til justerte reguleringsbestemmelser viser at både punktet om felles takterrasse og punktet om uteservering er lagt inn i reguleringsbestemmelsene, riktignok med et annet maksimumsareal for uteserveringen enn opplyst i svarbrevet (jf. § 8).

Gjennomgangen avdekker samtidig at den uklare reguleringsbestemmelsen om plasseringen av felles inngangsparti til bygg A (§ 4) ikke er endret. Den kan fortsatt tolkes dit hen at det ikke bare vil være tillatt, men også tilstrekkelig å legge atkomsten til bygg A direkte fra Sandakerveien, dvs. legge inngangspartiet i den nordøstre delen av byggets fasadeliv mot Sandakerveien. Bestemmelsen sikrer følgelig ikke «at hovedinngang vender ut mot hagen».

Gjennomgangen avdekker videre at § 6 i bestemmelsene nå sikrer at fasaden mot hageanlegget ikke bare får vinduer, men også balkonger, men ikke sikrer at et bestemt minimumsantall vinduer eller en bestemt andel av balkongene vender ut mot hagen, slik PBE har bedt om. Det er heller ikke tatt inn noen bestemmelse som sikrer at en unngår innsyn fra Sandakerveien til boligene i 1. etasje i bygg A. Og selvsagt ingen bestemmelse om at det ikke tillates ensidige leiligheter ut mot Sandakerveien i 1., 2. og 3. etasje, jf. at JM Norge eksplisitt motsetter seg en slik bestemmelse.

Til tross for at kun deler av PBEs føringer i brevet av 15. september 2017 er fulgt opp, har JM Norge gitt sitt forslag til justerte reguleringsbestemmelser påtegningen «Rev. 19.09.2017 Innarbeidet endringer iht brev fra PBE». JM Norges forslag til justerte bestemmelser ble ikke ytterligere endret før den begrensede høringen i november 2017 (sml. dok. 122, fil 3 og dok. 126, fil 5).

I brevet til JM Norge 15. september 2017 var PBE krystallklare på at etaten vil fremme et eget alternativ «dersom dere ikke etterkommer våre anbefalinger i dette brevet». Etter JM Norges svarbrev burde PBE følgelig ha utarbeidet et eget alternativ, begrunnet det alternative planforslaget og lagt dette inn i forslagsstillers saksfremstilling, og samtidig kommentert JM Norges forslag og gitt sin foreløpige vurdering og anbefaling. Deretter burde planforslaget med de to alternativene vært sendt på full offentlig høring.

Det er uholdbart at PBE først vil fremme eget alternativ til politisk behandling, slik det fremgår av brevet. Dette desto mer som PBE vurderer en løsning med «en L-formet bebyggelse med dybde på ca. 10–12 meter» for å få til gjennomgående leiligheter. Jf. at en L-formet løsning vil innebære et helt nytt plangrep (et tredje plangrep) sammenlignet med løsningen ved offentlig ettersyn sommeren 2016 og den sterkt omarbeidede løsningen ved begrenset høring i november 2017.

Reguleringskart og reguleringsbestemmelser gir utbygger nærmest frie hender

I JM Norges planforslag av 21. mars 2017, som ble sendt på begrenset høring 14. november 2017, omtales «forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser» i kapittel 2.4.1 og 2.4.2 (dok. 126, fil 2, s. 18–22), mens forslaget illustreres i kapittel 2.4.3 (s. 23–26). Avsnittet «Utforming» åpner slik (s. 19):

Planforslaget fortsetter og avslutter rekken av bebyggelse langs Sandakerveien og ligger i samme fasadeliv som nabobebyggelsen i sør. Mot vest følger nybygget Akerselvas retning og underbygger det skålformede terrenget ved å trappe seg dypere mot nord. I samme grep trapper høyden seg ned mot hensynssonen, slik at fasaden mot denne er på 5 etasjer.

Det er ingenting i reguleringsbestemmelsene som sikrer at nybygget i vest følger Akerselvas retning. Det er heller ikke noe i bestemmelsene som sikrer en bestemt utforming av volumet for bygg A. Bygget kan gis en helt annen form enn på forslagsstillers illustrasjoner, det være seg L-form, U-form, trapesform eller ellipseform, uten å komme i konflikt med plankart eller bestemmelser. Dette er uheldig, selv om forslagsstiller vil ha et økonomisk motiv for overalt å legge byggets fasadeliv i byggegrensen eller tilnærmet i denne for å oppnå en så høy utnyttelse som mulig, begrenset oppad av nybyggets maksimalt tillatte bruksareal på 4 590 m² (§ 3).

Verken reguleringskart eller reguleringsbestemmelser sikrer at nybygget i vest trapper seg dypere mot nord. På alle illustrasjonene er det her vist nedtrapping med to etasjer mot Akerselva i vest, mens plankartet opererer med kote 97,7 som maksimal byggehøyde. Hele bygg A, bortsett fra ei smal stripe på 2–3 m mot hensynssonen i nordøst, har kote 97,7 som maksimal byggehøyde. Med forslagsstiller utkast til plankart og bestemmelser vil utbygger med andre ord kunne bygge like høyt ut mot Akerselva som ut mot Sandakerveien. Ja, faktisk enda høyere ut mot Akerselva enn ut mot Sandakerveien, jf. bestemmelsen om at takoppbygg skal trekkes minimum 1 m inn fra fasadelivet mot Sandakerveien (§ 5). Noen tilsvarende bestemmelse finnes ikke for fasadelivet ut mot Akerselva.

Kart og bestemmelser åpner for at takoppbygg opp til kote 97,7 kan plasseres helt ut i byggegrensen langs hele den 45 m lange byggegrensen ut mot Akerselva, bortsett fra 3 m oppe ved hensynssonen. Siden Akerselva her ligger på kote 57, betyr dette at **plankart og reguleringsbestemmelser tillater at nybygget i Sandakerveien 52 rager mer enn 40 m over Akerselva helt ut mot byggegrensen. Dette er helt uakseptabelt.**

Samtidig er arealet med kote 97,7 som maksimal byggehøyde på plankartet økt fra ca. 460 m² ved offentlig ettersyn sommeren 2016 til ca. 740 m² ved begrenset høring i november 2017, med andre ord en økning på over 60 %. Alene dette forholdet burde tilsagt nytt offentlig ettersyn.

Det er forstemmende at plankartet og reguleringsbestemmelsene er så mangelfulle at utbygger kan velge å bygge et helt annet prosjekt enn det som er illustrert i plansaken, og at det nærmest er fritt fram for forslagsstiller å gjøre som han vil.

Grensen for det byggefrie beltet langs Akerselva er lagt inn feil på reguleringskartet

Saken blir ikke akkurat bedre av at halvparten av byggegrensen ut mot Akerselva er lagt nærmere Akerselva enn 20 m.

Som allerede nevnt slo PBE i bemerkningsmøtet 7. september 2016 fast at «som et minimum bør bebyggelse, inkludert balkong og støttemur ligge 20 m fra elveløpet». Jf. § 13.3 i Kommuneplan 2015:

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.

Da det syntes å råde noe usikkerhet om hvor det byggefrie beltet på 20 m fra Akerselva skal regnes fra, fant vi det nødvendig å redegjøre utførlig for tematikken. I brev av 27. september 2016 til PBE

viste vi til lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 2 og § 3d, og klargjorde at det byggefrie beltet langs vassdrag skal regnes fra elvers og bekkers vannkant ved **tiårsflommen**. Vi slo fast (dok. 97, s. 5) at

Akerselvas vannkant langs Sandakerveien 52 er entydig definert av den loddrette betongmuren som går ned i elva langs vassdragets østside. Dette er en konsekvens av at tiårsflommen skal legges til grunn ved fastlegging av vannkanten. Ved en tiårsflom når vannet i elva omtrent opp til toppen av denne høye muren, og står langt opp på muren også ved en vanlig årsflom. Ja, store deler av året står vannet i Akerselva et godt stykke opp på muren.

Vi fulgte opp med å legge inn det byggefrie beltet på plankartet i form av en 20 m bred sone øst for betongmuren (vannkanten), men uten at dette ser ut til å ha hjulpet. På plankartet ved begrenset høring har forslagsstiller valgt å legge inn grensen for det byggefrie beltet på samme feilaktige måte som ved offentlig ettersyn sommeren 2016.

På forslagsstillers plankart har vi på neste side med rød stiplest strek vist hvor vannkanten (betongmuren ned i elva) er, og med rød heltrukken strek vist hvor grensen for det 20 m brede byggefrie beltet går. Som det fremgår av plankartet, har forslagsstiller lagt ca. halvparten av byggegrensen mot Akerselva nærmere enn 20 m fra Akerselvas vannkant.

Både foreslått utnyttelse og maksimal byggehøyde bør reduseres

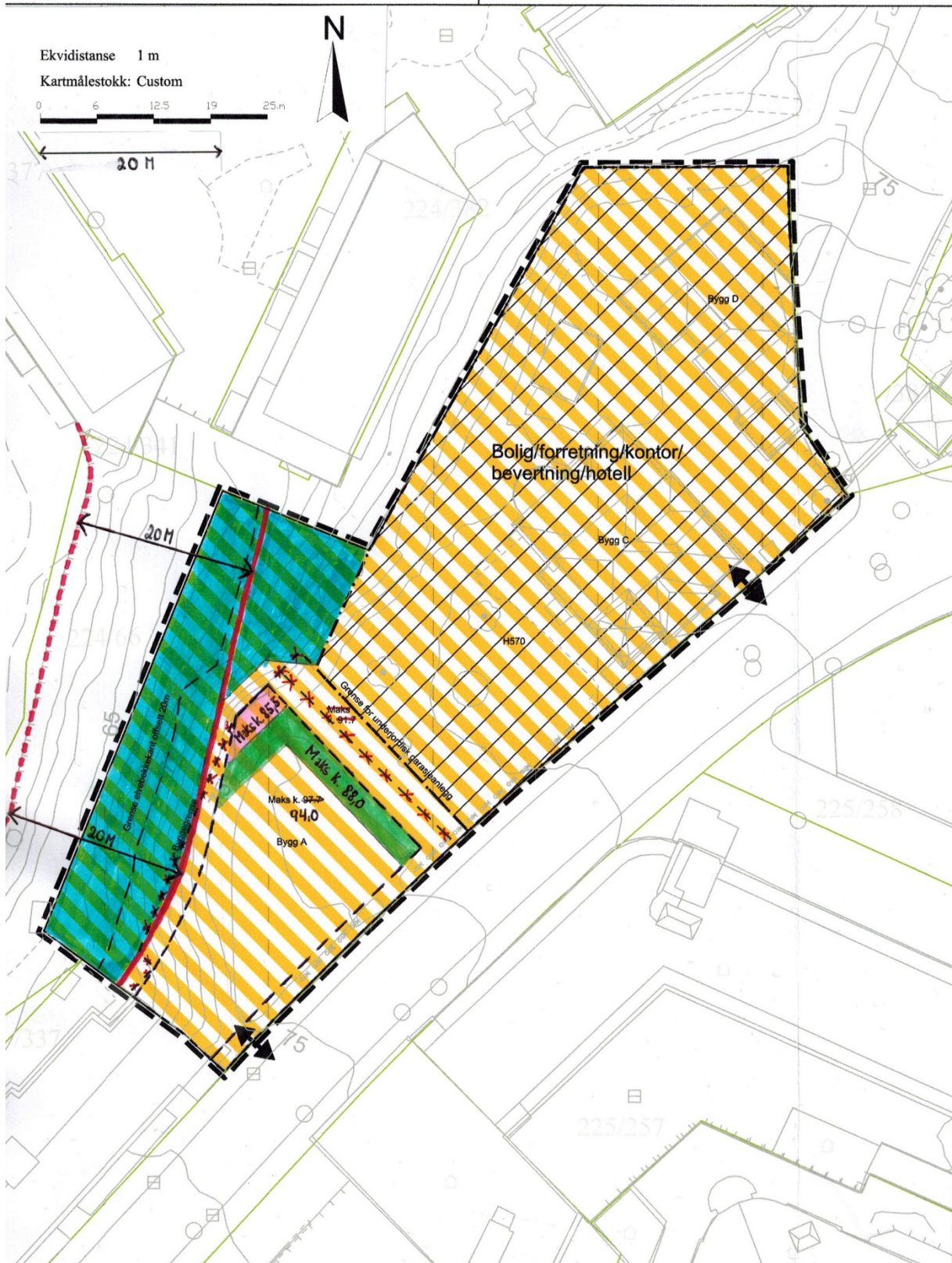
Reguleringskartet for Sandakerveien 52 av 16. mars 1988 (S-2966) gjorde det i teorien mulig å oppføre nybygg med et bruksareal på 3 915 m² ettersom plankartet tillot bebyggelse i 6 etasjer på 440 m² og bebyggelse i 5 etasjer på 255 m² av planområdet på 3 903 m². Med en u-grad på 1,2 var samlet tillatt utnyttelse imidlertid begrenset til 4 684 m², hvorav 1 560 m² for eksisterende og 3 124 m² for ny bebyggelse.

Reguleringskartet for Sandakerveien 52 til begrenset høring gjør det i teorien mulig å oppføre nybygg med et bruksareal på ca. 4 942 m² ettersom plankartet muliggjør bebyggelse i 6 etasjer på ca. 740 m² og bebyggelse i 5 etasjer på ca. 68 m² av planområdet, samt takoppbygg på inntil 20 % av arealet på ca. 808 m². Ja, med brutto etasjehøyde på 2,77 m, slik som vist på forslagsstillers illustrasjoner, vil den sørvestre delen av bygg A faktisk kunne få 7 etasjer pluss takoppbygg. Jf. at Sandakerveien ligger på kote 74,5 i eiendomsskillet mellom nr. 50 og 52. Legges gulvet i 1. etasje eksempelvis 0,8 m høyere enn dette, dvs. på kote 75,3, vil sju etasjer à 2,77 m bygge 19,4 m, dvs. opp til kote 94,7. Da er det fortsatt 3,0 m igjen til økt taktykkelse og takoppbygg opp til kote 97,7. § 3 i bestemmelsene begrenser imidlertid samlet utnyttelse til 6 150 m², hvorav 1 560 m² for eksisterende og 4 590 m² for ny bebyggelse.

Det er ingen grunn til at kommunen skal tillate at bruksarealet for nybygget øker fra 3 124 m² til 4 590 m², dvs. med 47 %, med mindre det er åpenbart at eiendommen og omgivelsene tåler en slik utnyttelse. Noe som ikke er tilfellet. **Bruksarealet for nybygget bør ikke under noen omstendighet overskride 3 500 m² BRA. Antakelig går smertegrensen ved ca. 3 000 m² BRA.**

I avsnittet «Estetikk og byggeskikk» fremsetter forslagsstiller en mildt sagt tvilsom påstand (s. 29):

Planforslagets øvre etasjer vil i teorien være synlig fra enkelte ståsteder på vestsiden av Akerselva. Dette vil imidlertid ikke utgjøre noen endring av silhuetten som i dag er bestemt av bebyggelsen på motsatt side av Sandakerveien. Den foreslåtte bebyggelsen innordner seg dominerende høyder i området.



Planforslagets øvre etasjer vil selvsagt ikke bare i teorien, men også i praksis være godt synlig fra en rekke ståsteder på vestsiden av Akerselva, eksempelvis både fra elvebredden, den planlagte turveien langs elvebredden og fra Treschows gate. Bebyggelsen på motsatt side av Sandakerveien har kun 4–5 etasjer, slik at den planlagte, høyere bebyggelsen i Sandakerveien 52 selvsagt drastisk vil endre silhuetten.

Foreslått maksimal byggehøyde på kote 97,7 for over 90 % av arealet innenfor byggegrensene for eiendommen Sandakerveien 52 er hele 8,4 m høyere enn gesimshøyden og ca. 7,2 m høyere enn mønehøyden for Sandakerveien 50. Den foreslåtte bebyggelsen innordner seg ikke dominerende høyder i området.

Dagens byggehøyde langs Sandakerveien på strekningen fra Bentsebrugata opp mot Blystadvillaen er 5 etasjer. Dette er områdets dominerende høyde. Kotehøyden for byggene langs nordvestsiden av Sandakerveien trappes gradvis opp med 1,45 m eller en ½ etasje i takt med at veien stiger opp mot Blystadvillaen, ikke én etasje slik forslagsstiller påstår (s. 29):

Planforslagets gesimshøyde markerer stigningen i Sandakerveien med en etasjes sprang i eiendomsgrensen. Øvrig bebyggelse langs Sandakerveien har tilsvarende sprang i gesimshøyde [...].

Jf. reguleringen av Sandakerveien 48–50 (S-151), vedtatt av Oslo bystyre 19. desember 1939 og stadfestet av Arbeidsdepartementet 16. januar 1940, der plankartet viser at gesimshøyden stiger fra kote 86,05 for nåværende nr. 46 ned mot Bentsebrugata, via kote 87,50 for nåværende nr. 48, til kote 88,95 for nåværende nr. 50. Gesimshøydene (angitt med rød farge) er litt vanskelige å lese på plankartet som gjengis under, men ses tydelig om en går inn på PBE-sak 194000550 (dok. 1, fil 2). Det vil følgelig i utgangspunktet være naturlig at gesimshøyden for nr. 52 også økes med 1,45 m. Korrigert for omleggingen fra høydesystemet OLH1927 til høydesystemet NN2000 (pluss 0,37 m) gir dette kote 90,77 som gesimshøyde for Sandakerveien 52, i fortsettelsen rundet opp til kote 91,0.



En gesimshøyde på kote 91,0 er samtidig mer enn tilstrekkelig til å få plass til 5 boligetasjer med bruttohøyde 2,77 m mellom kote 91,0 og kote 76,64 (hvor forslagsstiller har lagt gulvet for 1. etasje på sine illustrasjoner). Mens Sandakerveien 50 har møne som ligger ca. 1,2 m høyere enn gesimsen, angir § 6 i forslagsstillers reguleringsbestemmelser at Sandakerveien 52 skal ha flatt tak, og § 5 at takoppbygg kan være maksimalt 4,2 m høye og maksimalt utgjøre 20 % av underliggende takflate.

Når maksimal kotehøyde på reguleringskartet i henhold til § 5 skal «regnes til toppen av det høyeste takoppbygget», blir det viktigere med en bestemmelse om minimumshøyde enn en bestemmelse om maksimumshøyde for takoppbygget. Bare en bestemmelse om en minimumshøyde på takoppbygget vil kunne sikre at kotehøyden på det underliggende bygget holdes nede. Forslagsstillers illustrasjoner viser takoppbygg på 2,92 m. Dersom plankartet får kote 94,0 som maksimal byggehøyde, samtidig som det tas inn i § 5 at det høyeste takoppbygget skal være minimum 2,8 m høyt, sikrer en at taket på 5. etasje ikke blir liggende høyere enn kote 91,2. Ønsker forslagsstiller eksempelvis at høyeste takoppbygg skal være 3,2 m, vil det få som konsekvens at takflaten over 5. etasje ikke kan ligge høyere enn kote 90,8.

Selv med kote 94,0 (og ikke kote 97,7) som maksimal byggehøyde vil takoppbygg for Sandakerveien 52 fortsatt kunne rage ca. 3,5 m høyere enn mønet og 4,7 m høyere enn gesimsen på Sandakerveien 50. Takoppbygget blir i praksis en 6. etasje, riktignok kun på inntil 20 % av takflaten. Det blir da viktig at takoppbygget trekkes inn fra byggegrensen både mot Sandakerveien, hensynssonen og Akerselva. På reguleringskartet av 16. mars 1988 var 6. etasje trukket 6 m inn fra byggegrensen mot veien, mens byggegrensen i sin tur var lagt 2 m fra plangrensen. Vi anbefaler at foreslått bestemmelse i § 5 om at «takoppbygg skal min. trekkes 1 meter inn fra fasadeliv mot Sandakerveien», erstattes av følgende bestemmelse: «**Takoppbygg skal overalt trekkes minimum 3 m inn fra underliggende etasje.**» En slik bestemmelse vil ikke være til hinder for å plassere takoppbygg slik som vist av forslagsstiller.

Byggegrenser og balkonger mot Sandakerveien, hensynssonen og Akerselva

For «rekken av bebyggelse langs Sandakerveien» på den 150 m lange strekningen fra Bentsebrugata til Sandakerveien 52 er fasadelivet trukket 2–5 m tilbake fra fortauet, bortsett fra i et kort parti på 5 m med innebygde balkonger helt opp mot Sandakerveien 52 hvor fasadelivet er lagt langs fortauet. Byggegrensen på forslagsstillers reguleringskart for Sandakerveien 52 er også lagt langs fortauet, dvs. i plangrensen. Det er følgelig en sannhet med modifikasjoner at planforslaget for Sandakerveien 52 legger bebyggelsen «i samme fasadeliv som nabobebyggelsen» (s. 19). Forslaget legger bebyggelsen i samme fasadeliv som et parti på 5 m av det 43 m lange fasadelivet til nabobygget Sandakerveien 50. Det dominerende fasadelivet til nabobebyggelsen i sørvest er trukket 2–5 m tilbake fra fortauet, og dette er tilfellet på 97 % av strekningen langs nordvestsiden av Sandakerveien ned til Bentsebrugata.

Dette ses godt på plankartet på s. 8 i dette brevet, hvor de 2–5 m brede forhagene (som eksisterer den dag i dag) er vist med grønn farge.

På reguleringskartet for Sandakerveien 52 som ble vedtatt 16. mars 1988, er byggegrensen trukket 2 m tilbake fra fortauet. Også byggegrensen på forslagsstillers plankart bør trekkes 2 m tilbake fra fortauet/plangrensen. Dette gir gateløpet en mer helhetlig og harmonisk utforming, samtidig som det bedrer sikten opp langs Sandakerveien mot hagen og Blystadvillaen. En bør vurdere å trekke byggegrensen enda lenger inn fra plangrensen i det siste partiet opp mot hagen, da dette vil gi et bredere utsyn mot Blystadvillaen, særlig for gående på fortauet langs nordvestsiden av veien.

Det problematiske ved å legge byggegrensen/fasadelivet i plangrensen/fortauskanten forsterkes av at § 6 i reguleringsbestemmelsene tillater at balkonger krager ut over fortauet langs Sandakerveien: «Mot Sandakerveien tillates balkonger utkraget inntil 1,0 m utenfor formålsgrensen og ikke lavere enn 4,5 m over fortausnivå.» Dersom byggegrensen ikke trekkes minst 2 m tilbake fra plangrensen/fortauet, forutsetter vi at denne bestemmelsen strykes. Ingen av bygningene fra Bentsebrugata opp til Blystadvillaen på denne siden av gata har balkonger som krager ut over fortauet.

Det bør for øvrig presiseres i planforslaget at omtalen av balkongene mot Sandakerveien på s. 34 kun gjelder balkongene i 1. og 2. etasje, da det kun er balkongene i disse to etasjene som er «trukket inn i fasaden med tett balkongrekkverk». Jf. at illustrasjonene på s. 25 og 26 viser utkragede balkonger for 3. til 6. etasje.

Ved offentlig ettersyn i 2016 var byggegrensen for bygg A trukket ca. 5 m tilbake fra hensynssonen i nordøst. Dette var, og er, et viktig grep for å sikre tilstrekkelig avstand til Blystadvillaen, og er også nødvendig for å unngå å stjele arealer av hageanlegget når det skal etableres hovedinngang til bygg A fra nordøst. § 6 i bestemmelsene tillater at balkonger krager ut «inntil 2,0 m utenfor byggegrensen og fasadeliv» mot hensynssonen. Som Byantikvaren påpeker, vil utkragede balkonger virke forstyrrende på opplevelsen av hageanlegget. Vi er følgelig enige med Byantikvaren i at balkongene mot nordøst bør etableres innenfor vegglivet.

Den samme bestemmelsen i § 6 tillater at balkonger krager 2 m ut over byggegrensen og fasadelivet også mot Akerselva. I likhet med PBE forutsetter vi at balkongene ut mot Akerselva legges minst 20 m fra elveløpet. For å kunne tillate utkragede balkonger i tråd med § 6 må byggegrensen mot Akerselva følgelig trekkes minst 2 m inn fra den røde heltrukne streken vi har lagt inn på forslagsstillers plankart på s. 7 i dette brevet.

Vårt forslag til byggegrenser og byggehøyder

På dette plankartet har vi med sort stiplet strek lagt inn byggegrensen 2 m fra det byggefrie beltet på 20 m langs Akerselva, 5 m fra hensynssonen i nordøst og 2 m fra plangrensen langs Sandakerveien i sørøst. På plankartet har vi samtidig endret maksimal byggehøyde til kote 94,0 for størstedelen av bygg A, trappet bygget ned med én etasje (maks. k. 88,0) innenfor det grønne feltet mot nordøst og nordvest, og trappet bygget ned ytterligere én etasje (maks. k. 85,5) i det rosa feltet mot nordvest.

Vi anbefaler PBE å fremme et alternativt planforslag i tråd med disse byggegrensene og byggehøydene i forbindelse med nytt offentlig ettersyn.

Sol-/skyggediagrammene i plansaken er ikke tilstrekkelige til å vurdere virkningen av ny bebyggelse

Hvorvidt bygg A bør trappes ned mot Akerselva også i partiet sørvestover mot Sandakerveien 50, bør vurderes nærmere. For å vurdere dette trengs det blant annet bedre og flere sol-/skyggediagrammer. Ved begrenset høring er det kun lagt ved diagrammer for fire ulike klokkeslett 1. mai og 21. juni, alle basert på forslagsstillers illustrerte prosjekt med kote 96,83 som maksimal byggehøyde, og ikke med bebyggelse opp til kote 97,7 ut mot byggegrensen mot Akerselva i vest, slik forslagsstillers plankart og bestemmelser tillater.

Det bør utarbeides sol-/skyggediagrammer både med bebyggelse opp til kote 97,7 i hele byggegrensen mot Akerselva og med byggegrenser og byggehøyder i tråd med vårt forslag.

Det er nødvendig med sol-/skyggediagrammer også for vårjevndøgn. På formiddagen bør det lages diagrammer ikke bare for kl. 9 og 12, men også for kl. 8, 10 og 11. Jf. at diagrammet for 1. mai viser at både deler av den planlagte skolegården og turveien langs Akerselva på eiendommen Treschows gate 16 vil være skyggelagt kl. 9 på morgenen. **Sol-/skyggediagrammene må samtidig utvides mot vest slik at virkningen for hele eiendommen Treschows gate 16 vises.**

I tillegg til diagrammene for alle alternativene må det selvsagt også utarbeides diagrammer som viser dagens sol-/skyggeforhold. Dette er avgjørende for å kunne se hva som er skyggevirkingen av den nye bebyggelsen og hva som er skyggevirkingen av eksisterende bebyggelse.

Det bør etableres en bred hensynssone bevaring naturmiljø H560 i skråningen ned mot Akerselva

20. november 2017, dvs. seks dager etter at planforslaget var lagt ut på begrenset høring, ga PBE forslagsstiller en langt mer utførlig tilbakemelding på planforslaget enn PBE ga 15. september 2017. Vi stiller oss undrende til at denne tilbakemeldingen ikke ble gitt forslagsstiller før begrenset høring, slik at i det minste enkelte av PBEs mange gode merknader kunne vært innarbeidet i forslagsstillers planforslag.

I det nye brevet punkt 3 påpeker PBE at det verdifulle naturmiljøet i skrenten ned mot Akerselva må sikres «med hensynssone bevaring naturmiljø (Sone med angitte særlige hensyn – bevaring kulturmiljø H560)». Vi legger til grunn at PBEs intensjon er at det skal stå «bevaring naturmiljø H560» og ikke «bevaring kulturmiljø H560» (det skulle i så fall stått H570), selv om det i hensynssonen også er kulturmiljø som bør sikres.

Vi understreker viktigheten av å sikre skrenten ned mot Akerselva som hensynssone bevaring og støtter at hensynssonen reguleres «så nærme byggegrensen som mulig» (dok. 127, fil 1, s. 3). Vi støtter også PBEs forslag til bestemmelse.

Den nye hensynssonen bevaring naturmiljø H560 i skråningen ned mot Akerselva bør legges 2 m fra byggegrensen. Nord for bygg A bør hensynssonen mot øst avsluttes i hensynsgrensen for hensynssonen bevaring kulturmiljø H570. Vårt forslag til avgrensning av hensynssonen bevaring naturmiljø H560 er angitt med blå farge på plankartet på s. 7 i dette brevet.

Det er viktig at området mellom bebyggelsen og Akerselva ikke privatiseres. Jf. retningslinjen i KDP Akerselva miljøpark (s. 6):

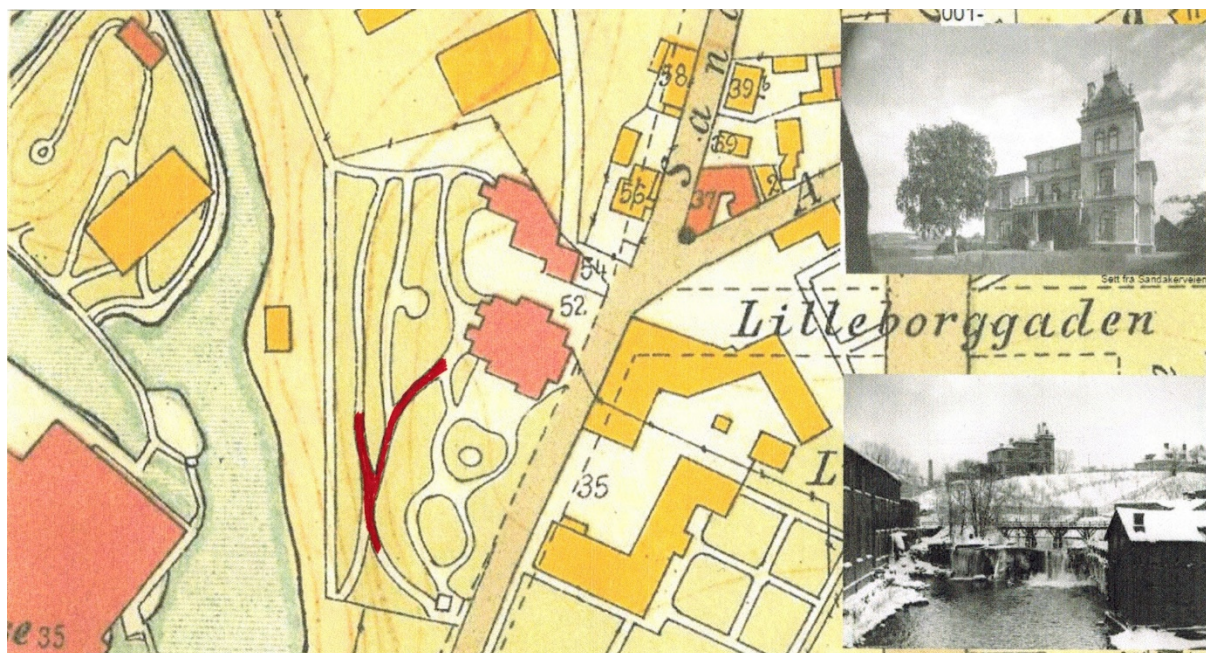
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til «privatisering» av rekreasjonsarealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet.

Bestemmelsen i § 8 om at det ikke tillates gjerde mot hensynssone (bortsett fra langs Sandakerveien) vil gjelde også for hensynssonen i skrenten ut mot Akerselva. Det bør tas inn en tilleggsbestemmelse om at det heller ikke tillates gjerde mot friområdet langs Akerselva, gjerne med samme ordlyd som § 7 i reguleringsplanen av 16. mars 1988 (S-2966) for Sandakerveien 52: **«Det tillates ikke satt opp gjerde mot friområdet mot elvebredden.»**

Forslagsstillers § 8 Uteoppholdsarealer må for øvrig revideres etter etablering av hensynssone ut mot Akerselva, jf. særlig nest siste ledd i paragrafen.

Eksisterende gangforbindelser fra 1800-tallets hageanlegg bør istandsettes

Både ved kunngjøring av oppstart og ved offentlig ettersyn gjorde vi oppmerksom på at deler av gangveisystemet i 1800-tallets hageanlegg fortsatt eksisterer. På det historiske kartet nedenfor har vi markert med rødt hvilke deler av gangveisystemet det gjelder. Jf. at disse delene av hageanleggets gangveisystem ligger umiddelbart nordvest og vest for den langt nyere fyllingen i elveskråningen som er vist med lys ramme på s. 33 i planforslaget.



Av høydekurvene på forslagsstillers reguleringskart kan en tydelig se hvor gangforbindelsen gikk sist på 1800-tallet, og fortsatt går den dag i dag. Ved offentlig ettersyn var bygg B plassert slik at bygget blokkerte den historiske gangveien fra elvebredden opp til Blystadvillaen. Nå som bygg B er tatt ut av planforslaget, er det en smal sak å istandsette denne gangforbindelsen. Opp mot Blystadvillaen er det strengt tatt kun nødvendig å fjerne noe bringebærkratt som har gjort at gangveien har grodd igjen. På hylla nede langs elva kan man om ønskelig fjerne ett eller to trær, men selv dette er ikke nødvendig. Jf. JM Norges foto (gjengitt øverst på neste side) av hylla med den historiske gangveien.

§ 6 i reguleringsplanen av 16. mars 1988 (S-2966) lyder: «Det skal opparbeides gangforbindelse fra Sandakerveien ned til Akerselva over del av eiendommen som reguleres til spesialområde/bevaring.»

Forslagsstiller forsøker å gi inntrykk av at det er vanskelig å etablere en gangforbindelse ned til elva fra hagen, og umulig å forlengge en gangforbindelse langs Akerselva sørover og nordover (s. 42):

Høydeforskjellen mellom hagen og friområdet er på mer enn 5 meter. Dersom man skulle få til en tilfredsstillende forbindelse ned her kan man allikevel ikke bevege seg sørover forbi Sandakerveien 50 eller nordover forbi Ivan Bjørndals gate 22, det er fysiske barrierer som umuliggjør dette.

Som nevnt eksisterer den historiske gangforbindelsen fra vestsiden av Blystadvillaen gjennom hageanlegget og ned til elva fortsatt, og trenger bare å istandsettes. Ved istandsetting av dette historiske anlegget vil det ikke bli stilt krav om universell utforming.



På JM Norges foto ser man at det allerede i dag er helt uproblematisk å bevege seg sørover til det asfalterte gårdsrommet til Sandakerveien 50 og derfra følge samme vei som beboerne og bilene ut til Bentsebrugata i sør, dvs. benytte en av undergangene under bygningsmassen i Bentsebrugata 13 F-J.

I merknadsbrev av 30. november 2017 (dok. 137) ved begrenset høring uttaler Sweco på vegne av Sameiet Sandakerveien 50 at det vil være positivt både for beboere og turgåere om turstien langs Akerselva i dette partiet opprettholdes og videreutvikles, og «kan ikke se at det er noe som taler for *ikke* å følge kommunedelplanen for Akerselva på dette punktet».

Det vil være naturlig å forbedre denne forbindelsen i tilknytning til planlagt tiltak i Bentsebrugata 13 F-J ved å flytte gangforbindelsen til elvesiden av bygningsmassen, dvs. legge en gangsti der hvor forslagsstiller har lagt inn en barriere på illustrasjonen på s. 43 i planforslaget for Sandakerveien 52.

For å forsere barrieren mot nord som forslagsstiller har vist mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22, er det tilstrekkelig å åpne et hull i betongmuren og enten rampe opp gangveien sørfra eller legge ei trapp her. Dette gir en flott gangforbindelse videre nordover gjennom Lilleborg-feltet med kobling til planlagt gjenåpnet gangforbindelse fra Ivan Bjørndals gate opp til Gamle Sandakervei på nordsiden av Laboratoriebygget, jf. planforslaget for Sandakerveien 56 som ble oversendt byrådet til politisk behandling 3. februar 2017.

Det er også mulig å legge gangforbindelsen mot nord langs østsiden av Ivan Bjørndals gate 8 (her er det ingen fysisk barriere, bare en skråning som må forseres), men vi anbefaler å legge forbindelsen mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22, og spesielt dersom den historiske gangforbindelsen fra Blystadvillaen og hageanlegget ned mot Akerselva istandsettes.

Istandsetting av den historiske gangforbindelsen fra Blystadvillaen ned til Akerselva bør sikres i planbestemmelsene. Det bør også sikres i bestemmelsene at gangforbindelsen er offentlig på hele strekningen fra Sandakerveien ned til friområdet langs Akerselva.

Det bør tas inn et nytt rekkefølgekrav i § 17: Før det gis midlertidig brukstillatelse for eiendommen, skal gangforbindelse fra Sandakerveien, gjennom planområdet og ned til Akerselva være opparbeidet. Gangforbindelse langs Akerselva videre sørover til Sandakerveien 50 / Bentsebrugata 13 F-J og videre nordover til gårdsrommet mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22 skal også være opparbeidet, eller sikret opparbeidet.

Sammenfatning av våre hovedmerknader

Endringene etter offentlig ettersyn er så store at planforslaget bør legges ut til nytt offentlig ettersyn. Manglende kvalitetssikring av planforslaget tilsier også nytt offentlig ettersyn.

PBE bør utarbeide et alternativt planforslag til offentlig ettersyn der plankart og bestemmelser sikrer

- **at bruksarealet for nybygget begrenses til 3 000 – 3 500 m² BRA**
- **at maksimal byggehøyde inklusive takoppbygg ikke overstiger kote 94,0**
- **at byggehøydene trappes ned ikke bare mot hageanlegget, men også mot Akerselva, herunder også i partiet ned mot Sandakerveien 50 dersom sol-/skyggediagrammer viser at dette er nødvendig for å sikre gode solforhold for eiendommen Treschows gate 16**
- **at byggegrensen trekkes inn med 2 m fra Sandakerveien i sørøst, 5 m fra hensynssonen i nordøst og 2 m fra det byggefrie beltet på 20 m (regnet fra vannkanten ved tiårsflommen) langs Akerselva, jf. plankartet på s. 7 i dette brevet**
- **at takoppbygg overalt trekkes minst 3 m inn fra underliggende etasje, og at det angis en minimumshøyde for høyeste takoppbygg, forslagsvis 2,8 m**
- **at det etableres en hensynssone bevaring naturmiljø H560 i skråningen ned mot Akerselva med hensynsgrense 2 m fra byggegrensen for bygg A i sørvest og sammenfallende med hensynsgrensen for hensynssone bevaring kulturmiljø H570 i nordøst**
- **at området mellom bebyggelsen og Akerselva ikke privatiseres eller inngjerdes**
- **at den historiske gangforbindelsen fra Blystadvillaen ned til Akerselva istandsettes og blir offentlig tilgjengelig før det gis midlertidig brukstillatelse for bygg A**
- **at gangforbindelsen langs Akerselva fra Sandakerveien 50 / Bentsebrugata 13 F-J i sør til gårdsrommet mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22 i nord istandsettes og fullføres**

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder

Kopi: Bydel Sagene
Byantikvaren
JM Norge AS
Dyrvik arkitekter AS