Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 Oslo

Deres ref.: 2018/5060-12
Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@getmail.no) Oslo, 28. oktober 2018

SANDAKERVEIEN 52 – UTDYPENDE MERKNADER TIL PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER

Det vises til hyggelig møte 19. oktober 2018 med byrådssekretær Rasmus Reinvang og saksbehandler Kjersti Simmonæs fra fagseksjonen om forslaget til detaljreguleringsplan for Sandakerveien 52.

Det å sikre at det etableres gode gangforbindelser langs og gjennom Sandakerveien 52 er det aller viktigste for Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner i denne plansaken.

Tråkket sørfra langs østsiden av Akerselva bør utbedres til en gangvei som videreføres nordover, enten via øya i elva eller mellom bygning B1 (Ivan Bjørndals gate 22, 24 og 26) **og bygning B6** (Ivan Bjørndals gate 6 og 8). **Aller helst begge deler. Den historiske gangveien gjennom Sandakerveien 52 fra Blystadvillaen ned til Akerselva bør samtidig istandsettes slik at man får en allment tilgjengelig tverrforbindelse** fra Sandakerveien ned til gangveien langs Akerselva.

For at det nye bygget i Sandakerveien 52 skal innordne seg de dominerende høydene i området, og for å begrense byggets skyggevirkning for den fremtidige skolegården i Treschows gate 16, bør maksimal byggehøyde reduseres til kote 94 eller lavere og maksimalt bruksareal for ny bebyggelse reduseres til 3200 m^2 eller mindre.

Dersom byrådet anbefaler bystyret å endre forslaget til detaljregulering i tråd med ovenstående, er det ***for vår del*** ikke nødvendig at planforslaget legges ut til nytt offentlig ettersyn, selv om vi mener at planforslaget ***av prinsipielle grunner*** bør sendes tilbake til PBE og legges ut til offentlig ettersyn.

Som vi lovte i møtet, utdyper vi nedenunder våre merknader til PBEs kommentarer til og oppfølging av vårt brev til BYU av 20. august 2018 om at planforslaget for Sandakerveien 52 bør kvalitetssikres, endres og legges ut til offentlig ettersyn før politisk behandling. Jf. PBEs brev av 28. september 2018 (dok. 10), 1. oktober 2018 (dok. 11) og 18. oktober (dok. 14) til BYU.

Vi tar først (side 5–12) for oss PBEs kommentarer til og oppfølging av de fire første kulepunktene i vårt brev (nytt offentlig ettersyn, manglende kvalitetssikring, byggehøyde og bruksareal, sol-/skygge-diagrammer for skolegården i Treschows gate 16), før vi behandler de to siste kulepunktene i brevet i større bredde og ser gangforbindelsene langs Akerselva forbi og gjennom Sandakerveien 52 i sammenheng med gangforbindelsene nord og sør for denne eiendommen (side 12–35).

For å gjøre det lettere å få oversikt over innholdet i brevet, og finne akkurat det man til enhver tid leter etter, kan følgende **innholdsfortegnelse** muligens være nyttig.

s. 2–5 Hovedkonklusjoner

s. 5–12 Offentlig ettersyn, kvalitetssikring, byggehøyde/bruksareal, sol-/skyggediagrammer
- **s. 5 Spørsmålet om nytt offentlig ettersyn**
- **s. 5–8 Manglende kvalitetssikring av planforslaget**
- **s. 8–9 Maksimal byggehøyde og maksimalt bruksareal bør reduseres**
- **s. 9–12 Skyggevirkningen av ulike byggehøyder for den fremtidige skolegården i Treschows gate 16**

s. 12–35 Gangforbindelser langs Akerselva forbi, gjennom, nord og sør for Sandakerveien 52
- **s. 12–13 Regulerte gang- og sykkelveier i KDP Akerselva miljøpark**
- **s. 13–20 Gangforbindelser gjennom Lilleborg-området nord for Sandakerveien 52**
- **s. 20–31 Gangforbindelser gjennom og langs Sandakerveien 52**
- **s. 31–35 Gangforbindelser forbi Bentsebrugata 13 F-J og gjennom Myren-området sør for Sandakerveien 52**

For å forskuttere våre **hovedkonklusjoner:**

<u>Nytt offentlig ettersyn</u>

- **I likhet med bydelsutvalget i Bydel Sagene mener vi at planforslaget bør sendes på nytt offentlig ettersyn for å sikre forsvarlig medvirkning, og at byrådet bør gjennomgå PBEs praksis for denne typen saker og innskjerpe kravet om nytt offentlig ettersyn i de tilfeller der et planforslag blir vesentlig endret fra opprinnelig planforslag.**

<u>Kvalitetssikring</u>

- **Med ett unntak har PBE gitt oss rett på alle punkter hva gjelder våre eksempler på manglende kvalitetssikring av planforslaget.**
- **Plankart korrigert i tråd med forslagsstillers intensjoner er nå oversendt BYU av PBE.**
- **Det gjenstår å endre § 1.1.2 i planbestemmelsene, alternativt endre byggegrensen på plankartet, slik at en sikrer at det ikke etableres balkonger innenfor den 20 meter brede byggefrie sonen langs Akerselva.**
- **Vi har med andre ord rett også på det siste punktet: 20-metersgrensen fra vannkant er lagt inn på illustrasjonene i planforslaget i strid med lov om vassdrag og grunnvann § 2 og § 3d.**
- **Oslo kommune bør gjennomgå sine underlagskart for alle vassdrag i byen og korrigere vannkanten på kartene i alle de tilfeller der angitt bekkekant/elvekant/vannkant ikke er i tråd med lov om vassdrag og grunnvann. Vannkanten skal legges inn på kartene basert på høyeste vannstand ved *tiårs*flommen.**

<u>Byggehøyde og bruksareal</u>

- **PBE har ikke sikret i plankart og planbestemmelser at økningen i byggehøyder etter andre gangs begrenset høring kun gjelder takoppbygget, slik PBE gjør et poeng av i brevet til BYU.**
- **Planbestemmelsen om at takoppbyggene ikke skal utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate er ikke til hinder for at inntil 92 % av toppetasjens fasadelengde får takoppbygg opp til kote 98,4 dersom forslagsstiller senere skulle bestemme seg for å ha takoppbygg over mer enn 50 % av toppetasjens fasadelengde.**

- **Ved å redusere høyden på takoppbygget og samtidig fjerne én boligetasje vil plankartets maksimale byggehøyde kunne reduseres fra kote 98,4 til ca. kote 94, med et mulig unntak for selve heisoppbygget der reduksjonen kan bli noe mindre.**
- **I brevet av 28. september 2018 har PBE unnlatt å kommentere vårt forslag om å redusere byggehøyden til kote 94 eller lavere og å redusere maksimalt bruksareal for ny bebyggelse (bygg A) fra 3700 m^2 til 3200 m^2 eller mindre. Vi påpekte at det bør utarbeides sol-/skygge-diagrammer som viser skyggevirkningen for hele eiendommen Treschows gate 16 av ulike byggehøyder for ny bebyggelse i Sandakerveien 52 før en tar endelig stilling til maksimal byggehøyde og maksimalt bruksareal for bygg A.**

Sol-/skyggediagrammer

- **Det er utarbeidet langt færre sol-/skyggediagrammer enn det vi ba om. Diagrammene viser heller ikke sol-/skyggevirkningen for hele eiendommen Treschows gate 16.**
- **PBE har ikke bedt forslagsstiller om å illustrere skyggevirkningen for Treschows gate 16 av ulike byggehøyder for bygg A, og har eksplisitt gitt forslagsstiller beskjed om at det ikke er nødvendig å utarbeide sol-/skyggediagrammer som viser skyggevirkningen uten bygg A, dvs. skyggevirkningen av eksisterende bebyggelse, landskapsform og vegetasjon.**
- **Det er svært uheldig at PBE ikke har bedt forslagsstiller om å illustrere skyggevirkningen for skolegården etter at Lilleborgs lagerbygning i Treschows gate 16 er revet, og at PBE i brevet av 18. oktober 2018 til BYU har unnlatt å kommentere at alle sol-/skyggediagrammene viser skyggevirkningen for nesten hele skolegården *på dagens takflate på ca. kote 74*, dvs. 10–15 meter høyere enn den langt mindre solbelyste fremtidige skolegården.**
- **Dersom PBE hadde bedt forslagsstiller om å utarbeide sol-/skyggediagrammer i tråd med våre ønsker, ville eksempelvis to av diagrammene antakelig ha vist at nesten hele den fremtidige skolegården vil være skyggelagt midt på formiddagen allerede en måned etter skolestart på høsten, og at det nye bygget i Sandakerveien 52 bidrar vesentlig til dette.**
- **Som et minimum bør det utarbeides sol-/skyggediagrammer for hele eiendommen Treschows gate 16, med lagerbygget revet, 21. mars kl. 7, 8, 9 og 10 (= 21. september kl. 8, 9, 10 og 11) og kl. 8 den 1. mai (= 11. august) med alternative maksimale byggehøyder, og også uten nybygg, i Sandakerveien 52.**
- **Vi støtter forslaget fra sameiene Lilleborg B1 og Lilleborg B6 om at tilsvarende diagrammer utarbeides for hele Lilleborg-området for kl. 11, 12 og 13 ved vårjevndøgn og vintersolverv.**

Gangforbindelser – et forsømt kapittel

- **Det å sikre at det etableres gode gangforbindelser langs Akerselvas østside fra Myren-området nedenfor Bentsebrua opp til Jerusalem bru har vært forsømt ved alle viktige korsveier helt siden KDP Akerselva miljøpark ble vedtatt i 1990. Noen ganger har det stått på manglende regulering, andre ganger på manglende oppfølging av reguleringen.**
- **Det er viktig å se gangforbindelsene forbi og gjennom Sandakerveien 52 i sammenheng både med gangforbindelsene nord og sør for eiendommen og med gangforbindelsene på tvers av Akerselva.**

Gangforbindelser forbi og gjennom Sandakerveien 52

- **Opparbeidelsen av gangforbindelser forbi og gjennom Sandakerveien 52 er ikke sikret verken i plankart eller -bestemmelser i forslaget til detaljregulering for Sandakerveien 52.**
- **PBEs argumenter er ikke tungtveiende nok til å endre vår konklusjon i brevet av 20. august 2018 om at planbestemmelsene bør suppleres med følgende rekkefølgekrav: «1.3.3 Før midlertidig brukstillatelse: Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse utenfor**

hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse fra Sandakerveien, gjennom planområdet og ned til planområdets grense mot Akerselva være ferdig opparbeidet.»

- **Allmennhetens rett til ferdsel over eiendommen Sandakerveien 52 og ned til Akerselva bør tinglyses før bystyret vedtar detaljreguleringsplanen for Sandakerveien 52.**
- **Det å få etablert en sammenhengende gangforbindelse langs østsiden av Akerselva er det aller viktigste tiltaket i forbindelse med plansaken for Sandakerveien 52. Etableringen av ei bru fra Akerselvas østbredd ut til øya i elva er helt klart den beste løsningen.**
- **Skal denne gangforbindelsen kunne finansieres gjennom en utbyggingsavtale, må det skje i plansaken for Sandakerveien 52. Det er ingen grunn til å tro at det vil dukke opp nye planforslag i dette området de nærmeste årene. Gangforbindelsen kan sikres i utbyggingsavtale uten å utvide planområdet.**
- **Dersom etablering av bru fra Akerselvas østbredd ut til øya ikke sikres i utbyggingsavtalen for Sandakerveien 52, legger vi til grunn at realiseringen av en gangforbindelse på østsiden av Akerselva gjennom Lilleborg-området sikres i utbyggingsavtalen i form av en forbindelse mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22. Aller helst bør etablering av begge gangforbindelsene sikres i utbyggingsavtalen.**
- **Det nye rekkefølgekravet 1.3.2 som vi i brevet av 20. august 2018 ba om at blir tatt inn i planbestemmelsene for å realisere gangforbindelsen mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22, bør helst justeres slik at det også sikrer realiseringen av gangforbindelsen ut til øya i elva, alternativt kan det justeres slik at det sikrer realiseringen av gangforbindelsen ut til øya i stedet for gangforbindelsen mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22, dersom byrådet skulle foretrekke denne løsningen. De alternative rekkefølgebestemmelsene vil da kunne utformes på følgende måte:**
- **1.3.2 Før igangsettingstillatelse: «Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse langs Akerselva fra Sandakerveien 50 i sør fram til gårdsrommet mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22 i nord, og via bru ut til øya i Akerselva, være sikret opparbeidet.**
- **1.3.2 Før igangsettingstillatelse: «Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse langs Akerselva fra Sandakerveien 50 i sør fram til friområdets grense mot Ivan Bjørndals gate 8 og 22 i nord, og via bru ut til øya i Akerselva, være sikret opparbeidet.**

<u>Gangforbindelser som bør sikres utenfor denne plansaken</u>

- **Vest for planområdet for Sandakerveien 52, og utenfor denne plansaken, bør kommunen, i forbindelse med byggingen av skolen i Treschows gate 16, vurdere om det bør etableres ei bru fra øya i elva også over til vestsiden av Akerselva slik at gangforbindelsen på tvers av elva fullføres.**
- **Nord for planområdet for Sandakerveien 52, og utenfor denne plansaken, bør kommunen, for å sikre gode gangforbindelser langs østsiden av Akerselva ned til og gjennom Lilleborg-området, 1) sørge for at den nesten 20 år gamle planbestemmelsen i reguleringsplanen for nåværende Ivan Bjørndals gate 1–34 om å etablere en gangforbindelse fra området ved Sagene brannstasjon ned til Lilleborg-området, snarest virkeliggjøres i form av ei gangtrapp fra østsiden av Jerusalem bru ned til Akerselva med videre gangforbindelse sørvestover langs elvebredden, og 2) se til at det ikke trekker like langt ut i tid med å realisere de gangforbindelsene som ble tinglyst for Sandakerveien 56 i 2016 i forbindelse med detaljreguleringsplanen for Sandakerveien 56, vedtatt av bystyret i februar 2018.**

- **Sør for planområdet for Sandakerveien 52, og utenfor denne plansaken, bør kommunen sørge for at det snarest etableres en gangforbindelse i det regulerte friområdet langs elvesiden av Bentsebrugata 13 F-J og videre sørvestover under Bentsebrua ned til Myren-området, dvs. i traseen for gang-og sykkelveien som er lagt inn på plankartet for KDP Akerselva miljøpark, vedtatt i 1990. Dersom det noen tiår fram i tid skulle bli aktuelt å rive deler av bygningsmassen som ved årtusenskiftet ble oppført i Myren-området umiddelbart sør for den bevaringsverdige bygningen som i dag benyttes av NRK Østlandssendingen, bør det her etableres en gang- og sykkelvei som munner ut i friområdet på østsiden av elva ved brua over til friområdet i nord på Myraløkka, dvs. samme sted som på KDP-ens plankart.**

Offentlig ettersyn, kvalitetssikring, byggehøyde/bruksareal, sol-/skyggediagrammer

Spørsmålet om nytt offentlig ettersyn

Når et planforslag radikalt endres etter offentlig ettersyn, slik som i dette tilfellet, bør nytt offentlig ettersyn være en selvfølge, jf. at merknadene da vil kunne bli helt andre fra de som allerede har uttalt seg, samtidig som flere som ikke uttalte seg ved første gangs offentlig ettersyn, vil kunne ha et ønske om å uttale seg til det endrede planforslaget. Prinsippet om ny offentlig høring ved vesentlige endringer i planforslag bør følgelig ikke fravikes selv når planforslag endres slik at *alle* høringsinnspill etterkommes. I dette tilfellet anfører PBE at «endringer som er gjort i planforslaget følger opp og etterkommer de innspill som kom inn til offentlig ettersyn og de to begrensede høringene». Dette etterlater feilaktig et inntrykk av at *alle* innspill er etterkommet.

Ved begrenset høring varslet ikke engang PBE alle de som hadde kommet med skriftlige innspill ved offentlig ettersyn, og det til tross for de store endringene i planforslaget. Verken Oslo Elveforum eller Miljøforeningen Akerselvas Venner ble varslet ved noen av de begrensede høringene. PBE glemte å varsle naboene ved offentlig ettersyn. Disse ble først varslet ved første gangs begrenset høring i mai 2017 og fikk da kun anledning til å uttale seg til planforslaget «slik det forelå til offentlig ettersyn» (PBE-sak 201401351-110), og ikke til det sterkt reviderte planforslaget av 21. mars 2017. Naboene fikk kun tre ukers uttalefrist. Lovens minimumskrav ved offentlig ettersyn er seks uker (§ 12-10). Først ved andre gangs begrenset høring fikk naboene uttale seg om det reviderte planforslaget av 21. mars 2017, og da med 16 dagers frist. Bortsett fra berørte naboer var det kun bydelen, BYA, BYM og EBY (jf. dok. 126, fil 1) som ble gitt anledning til å uttale seg til det sterkt reviderte planforslaget.

Vi minner om vedtaket i bydelsutvalget i Bydel Sagene 8. juni 2017:

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.**

Manglende kvalitetssikring av planforslaget

I brevet av 20. august 2018 kom vi med enkelte eksempler på manglende kvalitetssikring av planforslaget.

PBE har i svarbrevet av 28. september 2018 gitt oss rett på alle de punktene vi trakk fram, bortsett fra hva gjelder 20-metersgrensen fra vannkant og bebyggelsens avstand fra samme. PBE har 1. oktober 2018 oversendt revidert plankart til BYU der hensynssonene nå er korrekt beskrevet.

Vi anførte i vårt brev (s. 3) at 20-metersgrensen fra vannkant er «fortsatt ikke lagt inn i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) på illustrasjonene på s. 24, 26, 30, 85, 86, 89 og 92 i planforslaget», og at «det er grunnen til at det i planforslaget feilaktig opplyses at byggegrensen for ny bebyggelse er trukket minst 23 meter unna Akerselvas vannkant (s. 5, 40, 60, 61 og 92)».

PBE viser i sitt brev av 28. september 2018 (s. 2) til at «20-meters grense fra vannkant er tegnet inn» på illustrasjonene, og at dette «fremkommer svært tydelig på samtlige av disse illustrasjonene. Plan- og bygningsetaten synes derfor det er underlig at det hevdes at 20-metersgrensen ikke er lagt inn.»

Vi synes det er underlig at PBE ikke har fått med seg at vårt anliggende er at den 20-metersgrensen som ***er*** lagt inn på illustrasjonene på s. 24, 26, 30, 85, 86, 89 og 92 i planforslaget, er lagt inn ***i strid med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)***, dvs. at den er «ikke lagt inn i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)».

Allerede i vårt innspillsbrev av 2. mars 2015 (PBE-sak 201401351-21) til oppstart av planarbeid for Sandakerveien 52 la vi inn både Akerselvas vannkant og 20-metersgrensen fra vannkanten både på forslagsstillers utomhusplan og på gjeldende reguleringskart for planområdet i tråd med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven). I merknadsbrev av 4. august 2016 (dok. 83) i forbindelse med offentlig ettersyn påpekte vi at all ny bebyggelse, inklusive eventuelle balkonger mot elva, må trekkes minst 20 m tilbake fra Akerselva. Vi påpekte at forslagsstiller hadde lagt inn 20-metersbeltet feil. Vi tegnet derfor på nytt inn på reguleringskartet både vannkanten og 20-metersgrensen. Også denne gangen la vi dette inn i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven), men viste også forslagsstillers feilaktig innlagte vannkant og 20-metergrense på samme reguleringskart.

Da forslagsstillers kommentarer til våre bemerkninger ved offentlig ettersyn forelå, fant vi det igjen nødvendig å ta opp problematikken. I brev til PBE av 27. september 2016 (dok. 97) behandlet vi spørsmålet om grensen for byggefritt belte mot vassdrag i større bredde. Vi påpekte at det fremgår av lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 2 og § 3d at et vassdrags vannkant skal regnes fra elvers og bekkers vannkant ved ***tiårsflommen***. Vi trakk her også fram lovens forarbeider for å vise at det ikke var noen tilfeldighet at lovgiver valgte å definere et vassdrags vannkant ut ifra nettopp tiårsflommen. Vi fremholdt at «vannkant» i kommuneplanens § 13.3 Vassdrag må forstås på samme måte som i lov om vassdrag og grunnvann, og at det byggefrie beltet i § 13.3 på minimum 20 m fra hovedløp følgelig skal regnes fra vassdragets vannkant ved tiårsflommen. Vi konkluderte:

> Det kan ikke herske tvil om 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.

I brevet gjenga vi på nytt reguleringskartet for Sandakerveien 52, både med korrekt innlagt vannkant og 20-metersgrense og med forslagsstillers feilaktig innlagte vannkant og 20-metersgrense.

Ved andre gangs begrenset høring i november 2017 la forslagsstiller like fullt fortsatt inn vannkant og 20-metersgrense i strid med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) på reguleringskartet. I brev til PBE av 27. desember 2017 (dok. 148) påpekte vi på nytt forholdet og la inn korrekt vannkant og 20-metersgrense på det reviderte plankartet. Vi gjorde samtidig oppmerksom på at forslagsstiller hadde lagt ca. halvparten av byggegrensen mot Akerselva nærmere enn 20 m fra korrekt vannkant.

Etter andre gangs begrenset høring og før oversendelse til politisk behandling ble det gjort vesentlige endringer i både reguleringskart og reguleringsbestemmelser, noe vi blant annet kommenterte slik i brevet av 20. august 2018 til Byrådsavdeling for byutvikling (s. 2):

> Det er positivt at byggegrensen er trukket tilbake fra Akerselva, slik at byggegrensen nå overalt ligger minst 20,5 meter fra vannkanten, slik vannkanten er definert i lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 2 og § 3d. […] § 1.1.2 i reguleringsbestemmelsene tillater at balkonger på bygg A kan utkrages «inntil 2,0 m utenfor byggegrensen», dvs. åpner for at balkonger kan legges 18,5 meter fra elveløpet, og det til tross for at PBE i plansaken har presisert følgende […]: […] «Som et minimum bør bebyggelse, inkludert balkong og støttemur ligge 20 m fra elveløpet.» **§ 1.1.2 bør endres slik at en sikrer at det ikke etableres balkonger innenfor den 20 meter brede byggefrie sonen langs Akerselva.**

Dette kommenteres slik av PBE i brevet av 28. september 2018 til Byrådsavdeling for byutvikling:

> Byggegrensen ligger på det nærmeste minst 23 meter fra vannkant. Det vil derfor ikke være mulig at balkonger krager ut innenfor 20-metersgrensen. Det tillates at balkonger kan krage inntil 2,0 meter over byggegrense og fasadeliv innenfor formålet, jamfør § 1.1.2.

PBEs premiss om at byggegrensen på det nærmeste ligger «minst 23 meter fra vannkant», er ikke korrekt, noe som fører til at PBEs konklusjon også blir feil. Vannkanten er lagt inn i strid med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 2 og § 3d på den illustrasjonen som PBE gjengir på s. 2 i brevet til BYU, noe som medfører at 20-metersgrensen også er lagt inn feil på illustrasjonen.

At vannkanten/elvekanten er lagt inn feil på kommunens underlagskart (illustrasjonen), er her uten betydning. Det er loven som definerer hvor vannkanten/elvekanten ligger. Vi avsluttet da også vårt brev til PBE av 27. september 2016 (dok. 97) på følgende måte:

> **Oslo kommune bør gjennomgå sine underlagskart for alle vassdrag i byen og korrigere vannkanten på kartene i alle de tilfeller der angitt bekkekant/elvekant/vannkant ikke er i tråd med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) og forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Vannkanten skal legges inn på kartene basert på høyeste vannstand ved *tiårs*flommen.**

Vi tok opp denne problematikken også i saksdokumentet «Byggefritt belte mot vassdrag» til møtet i SaFoVa (Samarbeidsforum for vassdrag) 5. desember 2016. PBEs representant i SaFoVa så behovet for underlagskart med vannkant lagt inn i tråd med lov om vassdrag og grunnvann. I SaFoVa-møtet 23. april 2018 anbefalte derfor PBE at Oslo Elveforum spiller inn ønsket om juridisk bindende kart med innlagt vannkant og byggefritt belte til byrådets arbeid med kommuneplanen. I samme møte oppfordret Byrådsavdeling for miljø og samferdsel Oslo Elveforum til å konkretisere og utdype våre synspunkter på temaet byggefritt belte langs vassdrag i brev til byrådet med henblikk på byrådets arbeid med planprogrammet for kommuneplanens arealdel.

Vi fulgte opp anmodningene i brev av 14. mai 2018 til BYU, MOS og FIN (BYR-journal 2013/5239, dok. 768/769/770), med kopi til blant andre PBEs, BYMs, VAVs og EBYs representanter i SaFoVa. Behovet for et kommunalt kartverk med vannkant for vassdrag (og byggefritt belte) lagt inn i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) omtales på s. 3 i brevet, jf. punkt 1 på s. 2.

Vi foreslår følgelig at andre punktum i tredje ledd i § 1.1.2 i planbestemmelsene for Sandakerveien 52 justeres og får et tillegg slik at andre punktum får følgende ordlyd: **Balkonger tillates ikke kraget ut over hensynssone for bevaring kulturmiljø, hensynssone for bevaring naturmiljø eller den 20 meter brede byggefrie sonen fra Akerselvas vannkant ved tiårsflommen.**

Dermed hensyntas samtidig merknaden fra Sweco, på vegne av Sameiet Sandakerveien 50, om at «balkongplassering som legger til rette for direkte og gjensidig innsyn ift. balkonger på eksisterende boliger, vil være til stor og urimelig ulempe for boligene i Sandakerveien 50, og kan ikke aksepteres» (dok. 137). Jf. at balkongene for leilighetene nærmest Sandakerveien 50, med den justerte ordlyden, ikke vil kunne krage mer enn 0,5 meter ut over byggegrensen, dvs. i praksis bli innebygde balkonger dersom fasaden for den nye bygningen i Sandakerveien 52 legges i byggegrensen ut mot Akerselva.

For å sikre at balkonger ikke krager ut over den byggefrie sonen langs Akerselva, kan en alternativt trekke byggegrensen på plankartet 1,5 meter lenger tilbake fra Akerselva i et 20 meter langt parti rett nordøst for Sandakerveien 50. Slik unngår man en miks av utkragede og innbygde balkonger i fasaden, men trolig ønsker verken forslagsstiller eller Sameiet Sandakerveien 50 denne løsningen.

Maksimal byggehøyde og maksimalt bruksareal bør reduseres

I brevet til BYU av 20. august 2018 gjenga vi (s. 4) forslagsstillers oppriss av eksisterende bygninger og foreslått bebyggelse langs Sandakerveien. Vi påpekte det åpenbare, at foreslått ny bebyggelse ikke innordner seg de dominerende høydene i området. Vi foreslo følgelig å redusere byggehøyden til kote 94,0 eller lavere og å redusere maksimalt bruksareal for ny bebyggelse (bygg A) fra 3700 m^2 til 3200 m^2 eller mindre. PBE har unnlatt å kommentere dette i brevet av 28. september 2018 til BYU.

PBE har kun kommentert vår påpekning av at maksimal byggehøyde for bygg A er økt til kote 98,4 etter andre gangs begrenset høring. PBE anfører (s. 1) at når

> maksimal gesimshøyde for bygg A er økt etter andre gangs begrenset høring, skyldes dette at takoppbygg for heis er økt på grunn av tekniske behov for heisoppbygg. Det er sikret at takoppbyggene på 4,2 meter samlet ikke skal utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate, jamfør § 1.1.3. Dette innebærer at hovedgesims for 6. etasje ligger 4,2 meter under maks gesims. Høydeforskjellen som er påpekt gjelder altså kun for takoppbygget» (s. 1).

Det er uheldig at det ikke er angitt noen egen byggegrense for takoppbyggene, og at alt areal over toppetasjen er vist med kote 98,4 som byggehøyde på reguleringskartet. Det gjør at takoppbyggene over toppetasjen kan plasseres hvor som helst så lenge de er trukket minimum 1,2 meter inn fra underliggende takflates veggliv. (Apropos manglende kvalitetssikring: Merk at måleenheten «meter» er uteglemt i tredje ledd i § 1.1.3 i reguleringsbestemmelsene.) Forslagsstillers illustrasjoner (dok. 159, fil 13, s. 12 og 14) viser takoppbygg over hele 50 % av toppetasjens tillatte utstrekning langs Sandakerveien og langs Akerselva. Reguleringsbestemmelsen om at takoppbyggene ikke skal utgjøre mer enn 20 % av underliggende takflate er ikke til hinder for at langt mer enn 50 % av toppetasjens fasadelengde (i teorien så mye som 92 %, i praksis noe mindre enn dette) får takoppbygg opp til kote

98,4 dersom forslagsstiller senere skulle bestemme seg for dette. **At maksimal byggehøyde er økt til kote 98,4 etter andre gangs begrenset høring, er derfor ikke uvesentlig.**

Merk for øvrig at takoppbyggene på forslagsstillers illustrasjoner (dok. 159, fil 13, s. 12, jf. s. 11) utgjør nesten 25 % av underliggende takflate (108 m^2 BTA av 442 m^2 BTA), dvs. mer enn 20 %.

Første og andre punktum i andre ledd i § 1.1.3 i forslaget til reguleringsbestemmelser lyder:

> Maksimal høyde regnes til toppen av det høyeste takoppbygget. Takoppbyggene på bygg A kan maksimalt være 4,2 meter høye, og kan kun benyttes til heis, trapp, tekniske installasjoner og serviceareal til takterrasse.

Bestemmelsen er identisk med formuleringen i § 5 ved andre gangs begrenset høring (jf. dok. 126, fil 5), bortsett fra at presiseringen «på bygg A» ble tilføyd før oversendelse til politisk behandling. Bestemmelsen sikret ikke ved begrenset høring, og sikrer heller ikke nå, at takoppbyggene blir 4,2 meter høye (jf. «maksimalt»).

Bestemmelsen sikrer heller ikke at «hovedgesims for 6. etasje ligger 4,2 meter under maks gesims». Ved andre gangs begrenset høring kunne forslagsstiller illustrere «hovedgesims for 6. etasje» 3,44 m under maks gesims og 2,57 m under topp takoppbygg på illustrasjonen (henholdsvis 3,79 m under og 2,92 m under om vi ser bort fra selve gesimskanten), jf. dok. 126, fil 4 og fil 3, s. 13, uten å bryte bestemmelsen. Ved oversendelse til politisk behandling har forslagsstiller illustrert «hovedgesims for 6. etasje» 3,95 m under både maks gesims og illustrert topp takoppbygg (4,45 m under om vi ser bort fra selve gesimskanten), jf. dok. 159, fil 13, s. 13 og 14, uten å bryte reguleringsbestemmelsene.

På forslagsstillers illustrasjoner er høydeangivelsene for etasjeplanene i nybygget tilnærmet identiske ved andre gangs begrenset høring og ved oversendelse til politisk behandling. Forholder man seg kun til illustrasjonene, som ikke er juridisk bindende, har PBE dekning for å hevde at høydeforskjellen kun gjelder takoppbygget. Det er imidlertid ingenting i bestemmelsene som hindrer forslagsstiller i å legge «hovedgesims for 6. etasje» vesentlig høyere enn vist på illustrasjonene dersom forslagsstiller senere skulle ønske dette. Verken plankart eller planbestemmelser er til hinder for at forslagsstiller senere eksempelvis kan velge å øke brutto etasjehøyde til 4,5 m, 6,0 m eller 7,5 m for mesteparten av toppetasjen. I sistnevnte tilfelle vil toppetasjen og takoppbyggene overalt kunne nå opp til kote 98,3–98,4. **PBE har ikke sikret i kart og bestemmelser at økningen i byggehøyder etter andre gangs begrenset høring kun gjelder for takoppbygget, slik PBE gjør et poeng av i brevet til BYU.**

I e-post til PBE av 26. september 2018 opplyser JM Norge at høyden på takoppbygget kan senkes «betydelig fordi vi kommer til å bygge et såkalt lettak som bygger mye mindre enn det som er vist på snittet» (dok. 181).

Ved å redusere høyden på takoppbygget og samtidig fjerne én boligetasje vil reguleringskartets maksimale byggehøyde kunne reduseres fra kote 98,4 til ca. kote 94, med et mulig unntak for selve heisoppbygget der reduksjonen kan bli noe mindre.

<u>Skyggevirkningen av ulike byggehøyder for den fremtidige skolegården i Treschows gate 16</u>

I brevet av 20. august 2018 påpekte vi behovet for at det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser skyggevirkningen av forskjellige byggehøyder for ny bebyggelse i Sandakerveien 52 for hele eiendommen Treschows gate 16 før en tar endelig stilling til maksimalt bruksareal og maksimal

byggehøyde for bygg A. Jf. at bystyret har regulert Treschows gate 16 til skoleformål, og at det er viktig å sikre så gode solforhold som mulig på skolens uteareal (skoletak på kote 77,0 og skolegård på dagens terrengnivå).

I svarbrevet av 28. september 2018 skriver PBE følgende:

> Planområdet i denne saken befinner seg på et høytliggende platå på østsiden av elven og litt nord for Treschows gate 16 som ligger på vestsiden av elven. Den bratte skråningen ned mot elven på østsiden har mye vegetasjon. Landskapet og vegetasjonen her bidrar i seg selv til at området som ligger inntil elven på eiendommen Treschows gate 16 oppleves skyggefullt. Treschows gate 16 ligger i en «dump» mellom elveskråningen, Bentsebrua og Treschows gate, noe som også påvirker lysforholdene på dette planområdet.

Vi deler fullt ut denne beskrivelsen, om vi ser bort fra at det ikke er korrekt at planområdet for Sandakerveien 52 befinner seg «litt nord for Treschows gate 16». Planområdet befinner seg rett øst for Treschows gate 16. Ja, nordre del av eiendommen Treschows gate 16 ligger til og med noe lenger nord enn nordre del av eiendommen Sandakerveien 52.

Når lysforholdene nede i «dumpa» allerede i utgangpunktet er vanskelige, blir det desto viktigere å sikre at antall soltimer ikke reduseres ytterligere som følge av ny bebyggelse i Sandakerveien 52. Viser soldiagram at skolebarna vil få flere soltimer med kote 91,2 enn med kote 94,0 som maksimal byggehøyde for bygg A, bør byrådet tillegge dette betydelig vekt i vurderingen av om maksimal byggehøyde skal reduseres ikke bare til kote 94,0, men til kote 91,2 (dvs. med ytterligere én etasje).

PBE opplyser at etaten har «bedt forslagsstiller om å utarbeide sol- og skyggediagrammer som viser hvordan og hvorvidt planforslaget påvirker sol- og skyggeforholdene på skoletomten Treschows gate 16, ved vårjevndøgn, 1. mai og 21. juni». Det fremgår ikke av brevet til BYU hvorvidt PBE har bedt om sol-/skyggediagrammer basert på forslagsstillers uforpliktende illustrasjoner av planforslaget, eller om PBE har bedt om sol-/skyggediagrammer basert på de byggehøydene som planbestemmelsene åpner opp for med kote 98,4, kote 94,0 og kote 91,2 som alternative maksimale byggehøyder på plankartet. For å kunne skille skyggevirkningen av nybygget fra skyggevirkningen av eksisterende bebyggelse, landskapsform og vegetasjon er det behov for diagrammer også helt uten ny bebyggelse.

Dyrvik arkitekters sol-/skyggediagrammer ble oversendt byrådsavdelingen som vedlegg til brev av 18. oktober 2018 der etaten gir sin vurdering av sol-/skyggediagrammene. PBE viser til sol-/skygge-diagrammene for 21. mars og 1. mai, skriver at «en eventuell skyggevirkning vil kunne påvirke arealene nærmest elva på vestsiden som er regulert til friområde noe […], men at skolens utearealer i liten eller ingen grad vil bli berørt», og vurderer at «skyggevirkningen for Treschows gate 16 er liten og at de[n] ikke vil bidra til å forringe kvalitetene på skolens uteoppholdsarealer».

Dyrvik arkitekters sol-/skyggediagrammer er basert på forslagsstillers uforpliktende illustrasjoner av planforslaget og viser ikke skyggevirkningen av alternative maksimale byggehøyder, og heller ikke skyggevirkningen av eksisterende bebyggelse, landskapsform og vegetasjon, dvs. uten nybygg.

Det er dertil kun utarbeidet sol-/skyggediagrammer for fem av de tolv klokkeslettene vi ba om. Det sjette diagrammet, 21. mars kl. 11, er irrelevant for Treschows gate 16, men nyttig for vurderingen av skyggevirkningen for Lilleborg-området øst for Akerselva dersom sol-/skyggediagrammet suppleres med et diagram som viser skyggevirkningen uten nybygget, dvs. dagens situasjon. Det er uheldig at diagrammene ikke viser sol-/skyggevirkningen for hele eiendommen Treschows gate 16.

Det er svært uheldig at diagrammene er utarbeidet basert på dagens bebyggelse på eiendommen Treschows gate 16. Den solbelyste takflaten på Lilleborgs lagerbygg ligger på ca. kote 74, mens den fremtidige skolegården vil ligge 10–15 meter lavere enn dette etter at bygningen er revet.

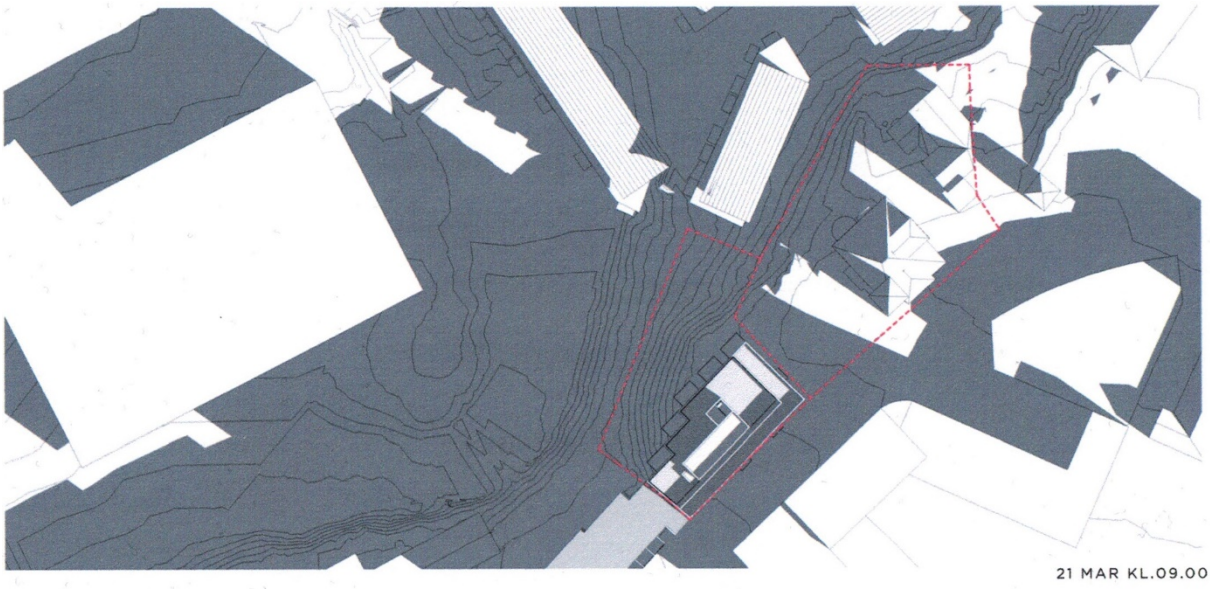
Av e-postutvekslingen mellom PBE og Dyrvik arkitekter (PBE-sak 201401351-181) fremgår følgende:

PBE har ikke bedt forslagsstiller om å illustrere skyggevirkningen for Treschows gate 16 av ulike byggehøyder for bygg A, og har eksplisitt gitt forslagsstiller beskjed om at det ikke er nødvendig å utarbeide sol-/skyggediagrammer som viser skyggevirkningen uten bygg A, dvs. skyggevirkningen av eksisterende bebyggelse, landskapsform og vegetasjon.

PBE har heller ikke bedt forslagsstiller om å illustrere skyggevirkningen for skolegården etter at Lilleborgs lagerbygning i Treschows gate 16 er revet, og har i brevet til BYU unnlatt å kommentere at alle sol-/skyggediagrammene viser skyggevirkningen for nesten hele skolegården på en takflate som ligger 10–15 meter høyere enn den fremtidige skolegården. I brevet av 20. august 2018 ba vi eksplisitt om at diagrammene viser skyggevirkningen med skolegården lagt på dagens terrengnivå.

Etatens vurderinger i brevet til byrådsavdelingen er basert på et utilstrekkelig og uegnet materiale der sol-/skyggediagrammene er egnet til å villede med hensyn til skyggevirkning for skolegården.

Forslagsstillers sol-/skyggediagram for 21. mars kl. 9 gjengis under.



Dersom sol-/skyggediagrammet for 21. mars kl. 9 (= 21. september kl. 10) hadde vært utarbeidet med lagerbygningen (det store solbelyste rektangelet) revet, ville diagrammet antakelig ha vist at nesten hele den fremtidige skolegården vil være skyggelagt midt på formiddagen (kl. 10) allerede en måned etter skolestart på høsten, og at nybygget i Sandakerveien 52 bidrar vesentlig til dette.

Hadde forslagsstiller utarbeidet et slikt diagram også for 21. mars kl. 8 (= 21. september kl. 9), ville diagrammet trolig ha vist at hele skolegården vil være skyggelagt kl. 9 en måned etter skolestart, og at nybygget i Sandakerveien 52 bidrar mest til skyggeleggingen av skolegården.

Allerede en måned etter skolestart på høsten står sola så lavt på himmelen tidlig på formiddagen at det å redusere maksimal byggehøyde fra kote 98,4 til kote 94,0 antakelig vil redusere bredden på det skyggelagte området av skolegården med 10–15 meter. Med kote 91,2 som maksimal byggehøyde vil bredden på det skyggelagte området av skolegården i utgangspunktet trolig bli redusert med 15–25 meter, men i praksis noe mindre på grunn av skyggevirkningen av eksisterende vegetasjon. Mye sol vil imidlertid sildre gjennom trekronene i det smale vegetasjonsbeltet langs elva. Nye soldiagrammer vil kunne bekrefte, eventuelt avkrefte, disse antakelsene.

Som et minimum bør det utarbeides sol-/skyggediagrammer for hele eiendommen Treschows gate 16, med lagerbygget revet, 21. mars kl. 7, 8, 9 og 10 (= 21. september kl. 8, 9, 10 og 11) og 1. mai (= 11. august) kl. 8 både med alternative maksimale byggehøyder og uten nybygg i Sandakerveien 52, dvs. i alt 20 soldiagrammer [(4 + 1) x (3 + 1)].

Sameiene Lilleborg B1 og Lilleborg B6 har i brev av 10. september 2018, stilet til BYU, men antakelig ikke sendt BYU, bedt om «at det utarbeides tilsvarende soldiagrammer også for kl. 11, 12 og 13 ved vårjevndøgn og vintersolverv som viser skyggevirkningen for hele Lilleborg-området, ettersom det er på høsten, vinteren og våren at Lilleborg-området vil kunne havne i skyggen bak den foreslåtte bygningen i Sandakerveien 52 og gå glipp av noen av de få timene med sol som vi har på den tiden av året» (PBE-sak 201401351-176).

Vi støtter forslaget fra de to sameiene om at det utarbeides sol-/skyggediagrammer også for disse tidspunktene, både med alternative maksimale byggehøyder og uten nybygg i Sandakerveien 52.

Gangforbindelser langs Akerselva forbi, gjennom, nord og sør for Sandakerveien 52

Det å sikre at det etableres gode gangforbindelser langs Akerselvas østside fra Myren-området nedenfor Bentsebrua opp til Jerusalem bru, og langs Akerselvas vestside fra Jerusalem bru opp til Bjølsenfossen og Treschows bru, har vært forsømt ved alle viktige korsveier helt siden KDP Akerselva miljøpark ble vedtatt i 1990. Noen ganger har det stått på manglende regulering, andre ganger på manglende oppfølging av reguleringen.

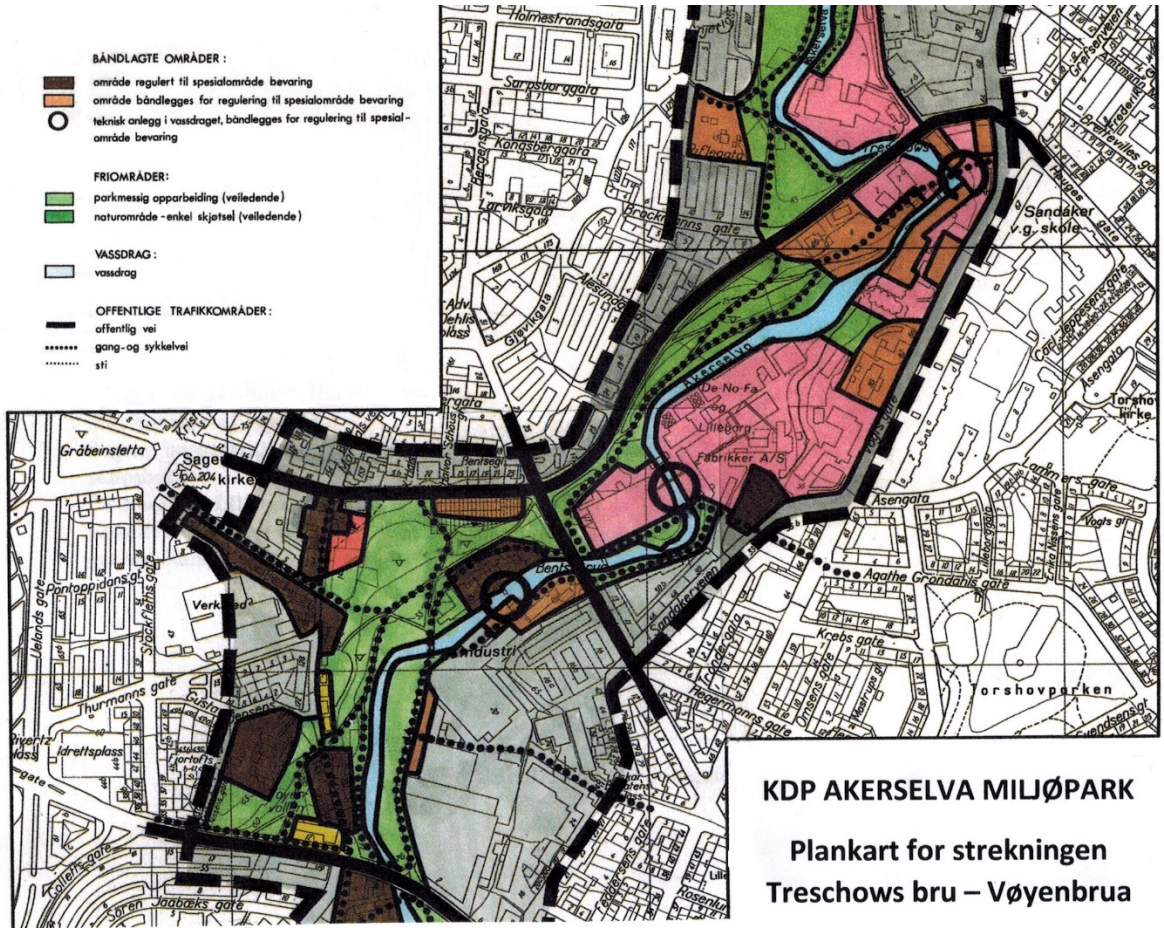
Nå er det fare for at det samme kan skje i forbindelse med detaljreguleringen av Sandakerveien 52, hvor opparbeidelsen av gangforbindelser verken er sikret i plankartet eller planbestemmelsene.

Det er viktig å se gangforbindelsene forbi og gjennom Sandakerveien 52 i sammenheng både med gangforbindelsene nord og sør for eiendommen og med gangforbindelsene på tvers av Akerselva.

Et egnet sted å starte er å se på KDP Akerselva miljøpark (1990), som fortsatt gjelder.

Regulerte gang- og sykkelveier i KDP Akerselva miljøpark

På plankartet for KDP Akerselva miljøpark, som gjengis for strekningen Treschows gate – Vøyenbrua på neste side, ble det lagt inn en rekke gang- og sykkelveier (store sorte prikker).



Sørvest for Treschows bru ble daværende (og nåværende) gang- og sykkelvei langs nordvestsiden av Akerselva forlenget gjennom hageanlegget i Treschows gate 2–8 på plankartet og ført over til østsiden av elva (krysset Sandakerveien / Hans Nielsen Hauges gate) via bru ved Bjølsenfossen.

Forbindelsen gjennom hageanlegget er fortsatt ikke realisert, til tross for at det i 1995 ble regulert inn en offentlig gangvei mellom bebyggelsen i Treschows gate 2–8 og Akerselva. I 2010 ble store deler av dette partiet regulert til friområde/spesialområde bevaring. Meningen var at kommunen skulle erverve friområdet og omsider etablere gangveien, men dette lar åpenbart vente på seg.

På plankartet for KDP Akerselva miljøpark ble De-No-Fa Lilleborg Fabrikkers arealer øst og vest for Akerselva (de to rosa feltene midt på kartet) i 1990 avsatt til fortsatt næringsvirksomhet (industri, kontor, garasjeanlegg), noe som forklarer hvorfor kommunedelplanens gang- og sykkelveier langs Akerselva fra Myraløkka og Myren, under Bentsebrua og videre opp langs de to elvebreddene, ikke ble lagt inn på plankartet lenger opp enn til damanlegget i elva (som ble båndlagt for regulering til spesialområde bevaring, jf. den midterste av de tre sorte ringene i elva på plankartet). Her ble gang- og sykkelveiene langs Akerselvas bredder koblet sammen med ei bru over elva via øya i elva, og med gang- og sykkelveiforbindelse videre østover til Agathe Grøndahls gate via Sandakerveien 52.

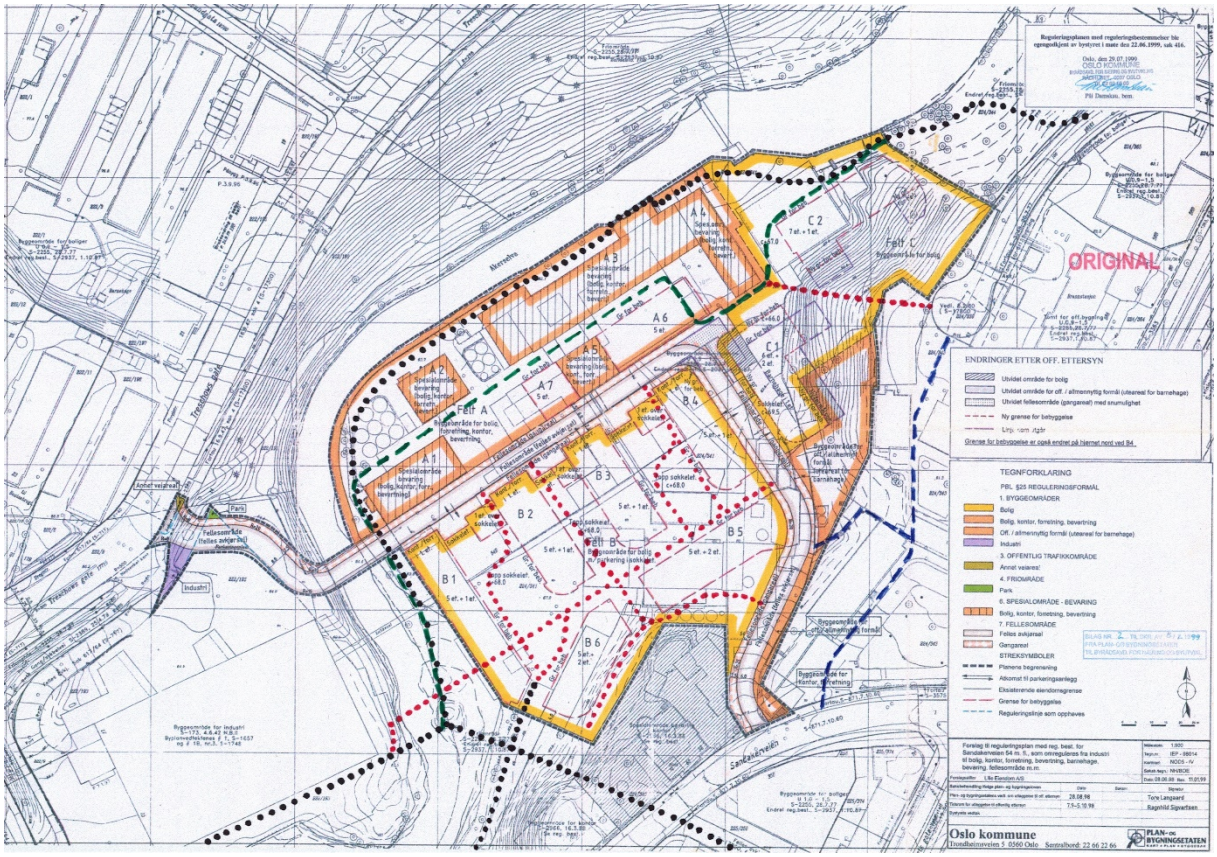
<u>Gangforbindelser gjennom Lilleborg-området nord for Sandakerveien 52</u>

På siste halvdel av 1990-tallet ble Lilleborgs eiendom øst for Akerselva (Sandakerveien 54 mfl., nå Ivan Bjørndals gate 1–34) foreslått omregulert til i hovedsak bolig, men også forretning, kontor og

bevertning. Dermed åpnet det seg en mulighet for å anlegge gang- og sykkelveiforbindelser også gjennom Lilleborg Fabrikkers tidligere industriområde øst for Akerselva.

Ved offentlig ettersyn høsten 1998 anbefalte Miljøforeningen Akerselvas Venner (MAV) å etablere gang- og sykkelvei fra Sagene brannstasjon i nordøst ned til elvebredden, videre langs venstre (østre) bredd gjennom hele planområdet, langs sørvestsiden av nåværende Ivan Bjørndals gate 26, 24 og 22 (Sameiet Lilleborg B1) via eksisterende gangtråkk ut til damkrona over elvas østre løp og fram til øya i Akerselva, fra øya i bru over til østre bredd og videre ned langs venstre (østre) bredd til sørvestsiden av Bentsebrua i tråd med innlagt gang- og sykkelvei på plankartet for KDP Akerselva miljøpark (1990).

MAV anbefalte også gang- og sykkelvei fra Treschows gate 16 på vestsiden av elva, over Akerselva via øya i elva, med gangforbindelse videre over Sandakerveien 52 i retning Agathe Grøndahls gate, dvs. samme trasé som i KDP Akerselva miljøpark, men altså uten sykkelvei over Sandakerveien 52. MAVs 20 år gamle forslag til gang- og sykkelveiforbindelser er vist med sorte prikker på reguleringskartet for Sandakerveien 54 mfl. (vedtatt av bystyret 22. juni 1999) som gjengis under.



I reguleringsbestemmelsene av 1999 ble allmennheten sikret tilgjengelighet gjennom felt A (§ 4) og felt C (§ 6), men ikke gjennom felt B. Elvebredden mellom bygg A3 og Akerselva ble dessverre ikke avsatt til gang- og sykkelvei, men til private hager for tilstøtende boliger, men allmennheten ble sikret tilgjengelighet gjennom felt A mellom bygning A2, A3 og A4 i nordvest og Ivan Bjørndals gate i sørøst. Dessverre ble denne forbindelsen ikke universelt utformet. For å unngå å måtte forsere trapper, må en derfor benytte forbindelsen mellom felt A og felt B, dvs. Ivan Bjørndals gates fortau eller veibane.

For felt C ble det i § 6 presisert hvor de allment tilgjengelige gangforbindelsene skulle legges: «Det skal opparbeides gangforbindelse mellom C1 og C2 til blindvei ved Sagene brannstasjon, samt gangforbindelse langs elven til bakenforliggende regulerte friområde.» Gangforbindelsen gjennom felt A, og forbindelsen langs elva gjennom felt C har vi grønnstiplet på reguleringskartet. Gangforbindelsen mellom C1 og C2 har vi vist med røde prikker.

Ved utleggelse til offentlig ettersyn illustrerte forslagsstiller planforslaget med gangforbindelse også gjennom felt B. Det ble foreslått å rive den verneverdige bygningen B1 i tre etasjer og erstatte den med ei boligblokk i seks etasjer, men samtidig åpne en passasje ut mot Akerselva gjennom 1. etasje i den nye bygningen fra felt B over til den andre siden av Akerselva via øya i elva. På reguleringskartet har vi lagt inn denne bruforbindelsen over elva, og gangruter gjennom felt B, med røde prikker.

Ved offentlig ettersyn i 1998 gikk MAV imot forslaget om å rive den verneverdige bygningen og foreslo å legge en gang- og sykkelforbindelse gjennom felt B mellom bygning B1 og B6 i stedet for gjennom den nye bygningen B1, og med bru over elva på samme sted som på plankartet for KDP Akerselva miljøpark. Jf. de sorte prikkene på reguleringskartet fra 1999.

Den verneverdige bygningen ble revet og erstattet av ei 6 etasjers boligblokk, uten at det ble åpnet opp noen passasje gjennom 1. etasje i det nye bygget over til Treschows gate 16 på den andre siden av elva. MAVs forslag om å legge forbindelsen mellom bygning B1 og B6, ble heller ikke fulgt opp. Her ble gårdsrommet i stedet avsluttet med en betongmur mot sør.

Gangforbindelsen mellom C1 og C2 er ikke blitt opparbeidet, til tross for at det å etablere denne forbindelsen er et ufravikelig krav i § 6 i reguleringsbestemmelsene av 1999. Da bygning C1 (Ivan Bjørndals gate 1 og 3) skulle oppføres, søkte utbygger om dispensasjon fra bestemmelsen under henvisning til at gangveien ville bli bratt, og at det ikke var ønskelig at områdene mellom og bak bygningene C1 og C2 skulle være offentlig tilgjengelige. Det ble vist til at gangveien «ville fungere litt som en invitasjon til narkomane m.fl.» (PBE-sak 201101821, dok. 3, fil 12).

Ved behandlingen av utbyggers søknad om rammetillatelse ga PBE i 2011 (dok. 13) dispensasjon fra regulert trasé for gangforbindelsen og godkjente en utomhusplan der det i stedet ble opparbeidet en noe slakere gangforbindelse i skråningen bak bygning C1 og C2, fra østsiden av bygning C1 (ved den store pila på utomhusplanen) opp til Gamle Sandakervei ved Sagene brannstasjon. Utomhusplanen for bygning C1 med den nye gangtraseen gjengis på neste side.

På utomhusplanen for bygning C1 har vi mellom Akerselva og bygning C2 (Ivan Bjørndals gate 5 og 7) lagt inn utomhusplanen også for bygning C2, og lengst i øst har vi skjøtet på illustrasjonen med nye gangpassasjer for allmenn ferdsel over eiendommen Sandakerveien 56, tinglyst i november 2016 i tilknytning til detaljreguleringsplanen for Sandakerveien 56 som bystyret vedtok 28. februar 2018.

I september 2014 ga PBE ferdigattest for bygning C1 (dok. 44), uten at gangforbindelsen i skråningen bak bygning C1 og bygning C2 var opparbeidet. Dette avfødte følgende kommentar fra Bymiljøetaten i e-post til PBE av 30. november 2015: «BYM undrer seg over at utbygger har fått ferdigattest uten at bestemmelsen vedrørende gangforbindelse er innfridd» (dok. 46).

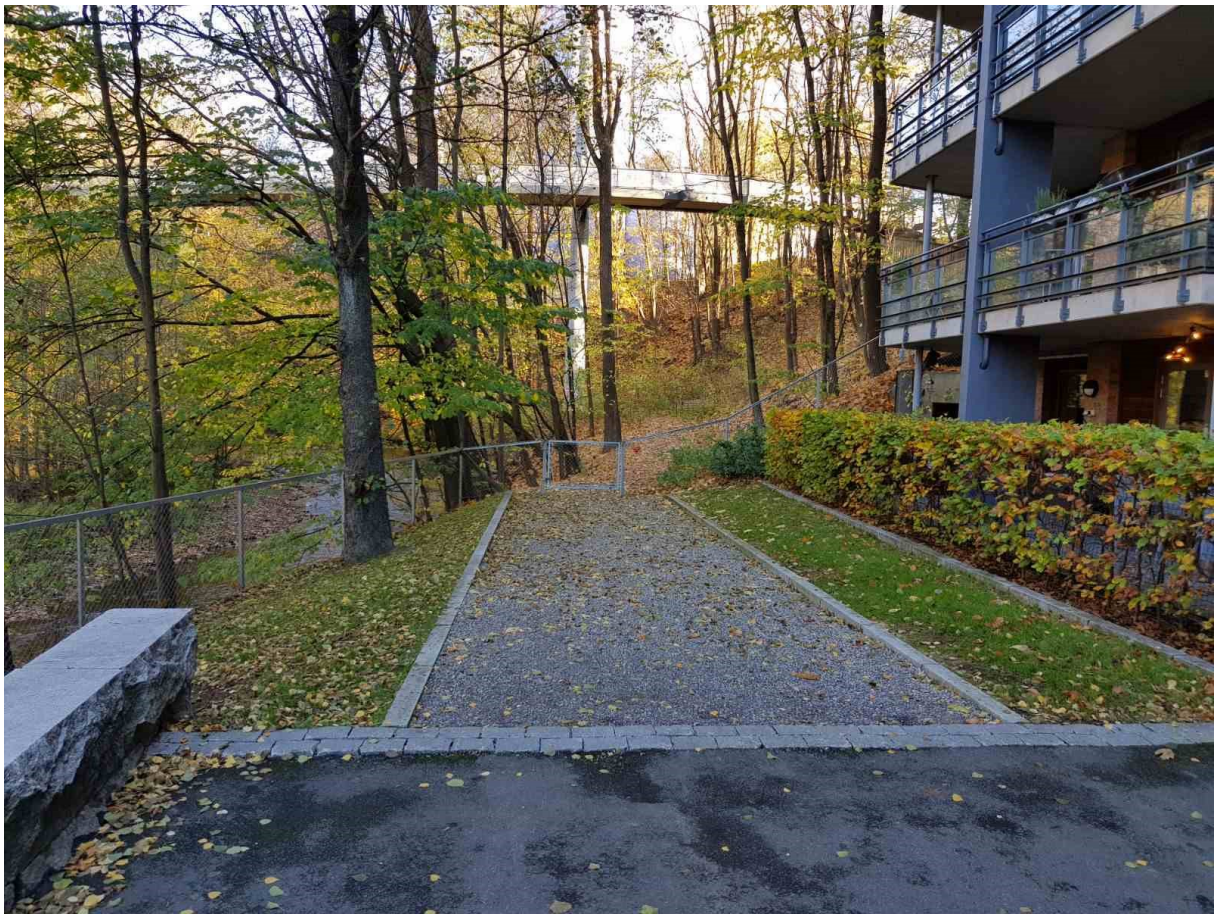
I forbindelse med tinglysingen av allmennhetens tilgang til trappeforbindelsen gjennom eiendommen Sandakerveien 56 opp fra plassen med trafoen øst for bygning C1, anmodet Usbl og Bonava (tidligere NCC Bolig) i e-post av 11. november 2016 Oslo kommune om å frafalle kravet om gangforbindelse fra C1/C2 opp til blindveien ved Sagene brannstasjon (PBE-sak 201310022-169). Jf. at gangforbindelsen

som NCC Bolig hadde fått godkjent i rammetillatelsen for bygning C1, men ikke hadde opparbeidet, har tilnærmet samme funksjon som den tinglyste forbindelsen (men skulle etableres uten trapper), ligger tilnærmet parallelt med trappeforbindelsens forlengelse opp til Sagene brannstasjon, og har startpunkt på den samme plassen øst for bygning C1, men på vestsiden av trafoen. Anmodningen ble ikke etterkommet, men rammetillatelsens gangforbindelse ble nå lagt død, som ikke lenger aktuell.

Den andre gangforbindelsen gjennom felt C ble i tråd med § 6 i planbestemmelsene opparbeidet mellom bygning C2 og Akerselva fram «til bakenforliggende regulerte friområde», dvs. fram til friområdet langs elva nord for bygning C2, jf. utomhusplanen. Her ble det etablert et gjerde med port mot friområdet, til tross for at Bymiljøetaten i 2013 hadde motsatt seg dette (BYM-sak 12/15207-7):

> Det er ikke greit at det settes opp et gjerde med port lengst nord. Dette fordi det vil medføre at området vil bli oppfattet som privat. Dette er ikke forenlig med at området er regulert til *friområde*.

Gjerdet og porten eksisterer fortsatt, jf. fotoet på neste side. Gangveien er ikke blitt videreført gjennom friområdet, men det går et tråkk som enkelte benytter videre oppover langs elvebredden og deretter bratt opp til Sagene brannstasjon ved østre brukar for Jerusalem bru, dvs. et tråkk i samme trasé som Miljøforeningen Akerselvas Venner for 20 år siden anbefalte at det skulle etableres en forbindelse. Vi har siden i flere sammenhenger etterlyst en gangforbindelse her, senest i innspillsbrev av 7. juli 2017 ved oppstart av arbeid med detaljregulering for Sandakerveien 58 B/C (PBE-sak 201414656-52).



To alternativer til regulert gangforbindelse mellom bygning C1 og bygning C2 og rammetillatelsens gangforbindelse har vært diskutert. I brev av 17. desember 2015 til NCC Bolig, konkluderte BYM slik (BYM-sak 12/15207-10):

> Vår holdning er at gangforbindelsen må realiseres på borettslagets egen tomt. Vi mener trapp kan legges mellom C2 og friområdet. Trappa må legges helt inntil husveggen, og på grunn av stigningsforholdene sannsynligvis bli en nokså smal trapp som går i sikksakk mellom bygningskroppen og eiendomsgrensen. Dere må selvfølgelig også gjerne se på alternative plasseringer på egen eiendom.

I e-post av 26. mai 2016 til EBY viste NCC til at «en trapp som ligger tett inntil gavlen på blokk C2 [vil] bli oppfattet som privat, og som en adkomst til boligblokken og […] ha begrenset bruk/nytteverdi», samtidig som den «vil virke sjenerende for leilighetene som har vinduer og oppholdsarealer på denne siden av blokka. Det ser vi på som en unødvendig ulempe så lenge det finnes alternativer som fungerer bedre» (PBE-sak 201310022-169-6).

NCCs alternative forslag var å legge gangforbindelsen i god avstand fra gavlen på bygning C2, dvs. i det kommunalt eide friområdet nordøst for bygningen, i form av ei trapp ned til Akerselva

> med startpunkt nær inntil Jerusalem bro […]. Gående som kommer over broa i retning mot Sandakerveien vil se trappen med en gang de har kommet over broa, og vil straks kunne orientere seg ned mot elva og inn på Lilleborg-området. Bymiljøetatens alternativ innebærer at man må gå 30–40 meter innover i Sandakerveien for å komme til trappen. Det vil bare være de som er lokalkjent som vil forstå at de må gå denne strekningen for å komme ned til elva og Lilleborg, og bruken/nytteverdien blir dermed begrenset.

Vi slutter oss fullt ut til NCCs innvendinger mot BYMs alternativ. NCCs alternativ er i praksis samme trasé som vi har foreslått. Sameiet Det Lille Grønne (DLG), som består av samtlige boligsameier og næringsseksjonseiere på Lilleborg, ønsker også NCCs trappealternativ. Som det fremgår av e-posten av 26. mai 2016, vil NCC «bekoste all prosjektering, søknader og bygging, mens DLG påtar seg en evigvarende vedlikeholdsplikt som kan tinglyses».

NCC avsluttet e-posten med å spørre om EBY «vil akseptere at NCC for egen regning og risiko prosjekterer og søker om å få anlegge en terrengtrapp ved Jerusalem bro» på kommunens eiendom, men fikk ikke noe svar fra EBY på dette. Trappesaken ble heller ikke fulgt opp av de andre etatene.

Det ble Sameiet Det Lille Grønne som på nytt tok opp saken i forbindelse med at DLG skulle overta hjemmelen til grunnen på Lilleborg fra Bonava (tidligere NCC). I brev til PBE av 26. oktober 2017 ba DLG om «en redegjørelse for hva dagens status er på plassering og gjennomføring av bygging av trapp», og påpekte at «for Lilleborg som område er det viktig at denne trappen blir bygget for å kunne ha en gjennomgående forbindelse over Lilleborg som bolig- og næringsområde» (PBE-sak 201310022-238).

Etter dette holdt BYM, EBY og PBE et internt, avklarende møte om gangforbindelsen/gangtrappa, etterfulgt av et møte om samme tema mellom PBE, DLG, Bonava og Bydel Sagene 3. april 2018.
I referatet fra det siste møtet slås det fast at det for bygning C1 ble «gitt ferdigattest på feil grunnlag, da reguleringsplanens krav om en forbindelse mellom Sandakerveien og Lilleborg ikke ble innfridd».
I referatet heter det videre (PBE-sak 201800499-4):

> I møtet fremkom det at Bonava AS (tidligere NCC Bolig) […] og styret i sameiet var samstemte i at en trappeforbindelse ved Jerusalem bro var den beste løsningen og den de ønsket å gå videre med.
>
> Bydel Sagene representert ved Fredrik Monclair anser forslaget til sameiet og utbygger som positivt, og at en trappeforbindelse ved broen vil åpne opp for ferdsel langs elvedraget. Det ble påpekt at sett i sammenheng med at det skal bygges ny skole i Treschows gate 16 vil en forbindelse langs denne siden av elven være et viktig bidrag til området. […]
>
> Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positiv til en ny trappeforbindelse som binder sammen Lilleborg og Sandakerveien ved Jerusalem bro. Etaten anbefaler at en slik trapp har en god utforming som fremstår som en integrert del av broanlegget samtidig som at hensynet til biodiversitet blir ivaretatt så langt det lar seg gjøre. […]
>
> Bymiljøetaten […] har i tidligere uttalelser vært kritiske til en etablering av trapp og sti i friområdet. De påpeker allikevel at de kan gjøre en ny vurdering dersom det skisseres en konkret løsning under Jerusalem bro som Plan- og bygningsetaten vil anbefale. […]
>
> EBY […] har tidligere uttalt at de ikke har noen grunneierinteresser som vil komme i konflikt med etableringen av trappeforbindelse ved Jerusalem bro.

Om den videre prosessen, heter det i referatet fra møtet:

> Tiltakshaver må engasjere en arkitekt som skal tegne et forlag til ny gang-/trappeforbindelse. Det som da gjenstår er byggesaken for trappen. […] Etter at forslag til trappeforbindelse er utformet vil Bymiljøetaten komme med en ny uttalelse. […] Bymiljøetaten vil gjøre en vurdering av i hvilken grad naturmiljø og biologisk mangfold blir påvirket av tiltaket, og sette dette opp mot hva en slik forbindelse gir tilbake til byen og området. At en eventuell trapp

> har gode kvaliteter i seg selv vil derfor være svært viktig for at tiltaket skal være mulig å gjennomføre. […] Etablering av trapp medfører ikke krav til universell utforming.

Der står saken i dag, et drøyt halvår etter møtet og mer enn 19 år etter at reguleringsbestemmelsen med krav om gangforbindelse fra Lilleborg til blindveien ved Sagene brannstasjon ble vedtatt av bystyret. Tiltakshaver har så langt ikke søkt om rammetillatelse for trappeforbindelsen, og eventuelle tegninger som måtte være utarbeidet, skal ikke ha blitt forelagt Sameiet Det Lille Grønne.

Dette er en svært viktig gangforbindelse, som bør etableres snarest mulig.

Vi foreslo for 20 år siden å etablere forbindelsen som gang- og sykkelvei, men dette er krevende å få til uten større terrenginngrep på grunn av den store høydeforskjellen (ca. 15 meter). Gangforbindelse i form av trapp er mer skånsomt for naturmiljøet og kan lett anlegges uten at et eneste tre eller en eneste busk fjernes, selv om vi anbefaler at et par småbusker helt på toppen av skråningen fjernes for å få en optimal trasé. Også den estetiske utformingen av forbindelsen er viktig. Trappa bør gli naturlig inn i elveskråningen, og deles opp i flere seksjoner. Det er viktig at dette ikke blir en simpel, monolittisk stål- eller aluminiumskonstruksjon, og at det blir stilt krav til Bonava om å legge litt penger i denne trappeforbindelsen. Det er en forutsetning at gangveien fra bunnen av trappa ned til porten i gjerdet opparbeides samtidig, og at både porten og gjerdet på begge sider av porten (i alt minst 6–8 meter) fjernes slik at folk inviteres til å ferdes her. Jf. fotoet på side 17 i dette brevet.

Behovet for en syklistvennlig forbindelse fra Jerusalem bru ned til Lilleborg akkurat her er for øvrig blitt mindre etter at detaljreguleringsplanen for Sandakerveien 56 ble vedtatt i bystyret i februar i år. Jf. den blåstiplede, tinglyst allment tilgjengelige gangforbindelsen fra snuplassen i blindveien ved Sagene brannstasjon og sørover som vi har lagt inn på reguleringskartet for Lilleborg-området på side 14 i dette brevet. I motsetning til den blå armen ned mot plassen med trafoen, som blir en trappeforbindelse, vil hovedforbindelsen fra snuplassen ned til Sandakerveien i sør få universell utforming, og antas i praksis også å kunne benyttes av syklister. Syklister nordfra, også de som kommer fra vestsiden av Akerselva via Jerusalem bru, vil da kunne svinge inn i Ivan Bjørndals gate og ned til Lilleborg etter en snarvisitt på kun ca. 20 meter innom Sandakerveien. Åpningen av den blåstiplede forbindelsen nord–sør er i virkeligheten en gjenåpning av den gamle Sandakerveien, jf. eksempelvis Næsers kart fra 1860.

Der den blå hovedforbindelsen nord–sør og den blå armen fra vest møtes, er allmennheten gjennom tinglyst erklæring sikret rett til ferdsel gjennom parken, dvs. gode gangforbindelser videre også til Åsengata og Vogts gate i sørøst.

De blåstiplede forbindelsene på plankartet på side 14, i kombinasjon med den sortprikkede trappeforbindelsen fra Jerusalem bru ned til elvebredden og porten i gjerdet ved C2, gir etter vårt syn et fullverdig nett av gangforbindelser fra Lilleborg-området nordøstover og østover.

Vi får håpe at realiseringen av den blåstiplede armen ikke trekker like langt ut i tid som realiseringen av den sortprikkede forbindelsen.

Gjennom selve Lilleborg-området er allmennheten kun sikret rett til å benytte Ivan Bjørndals gate og den stiplede grønne forbindelsen ned til øya i elva mellom Treschows gate 16 og Sandakerveien 52. I praksis er det ikke noe i veien for at folk utenfra (dvs. også de som ikke er lilleborgere) benytter de rødprikkede forbindelsene internt i felt B, men ingen av disse har koblinger videre sørover langs

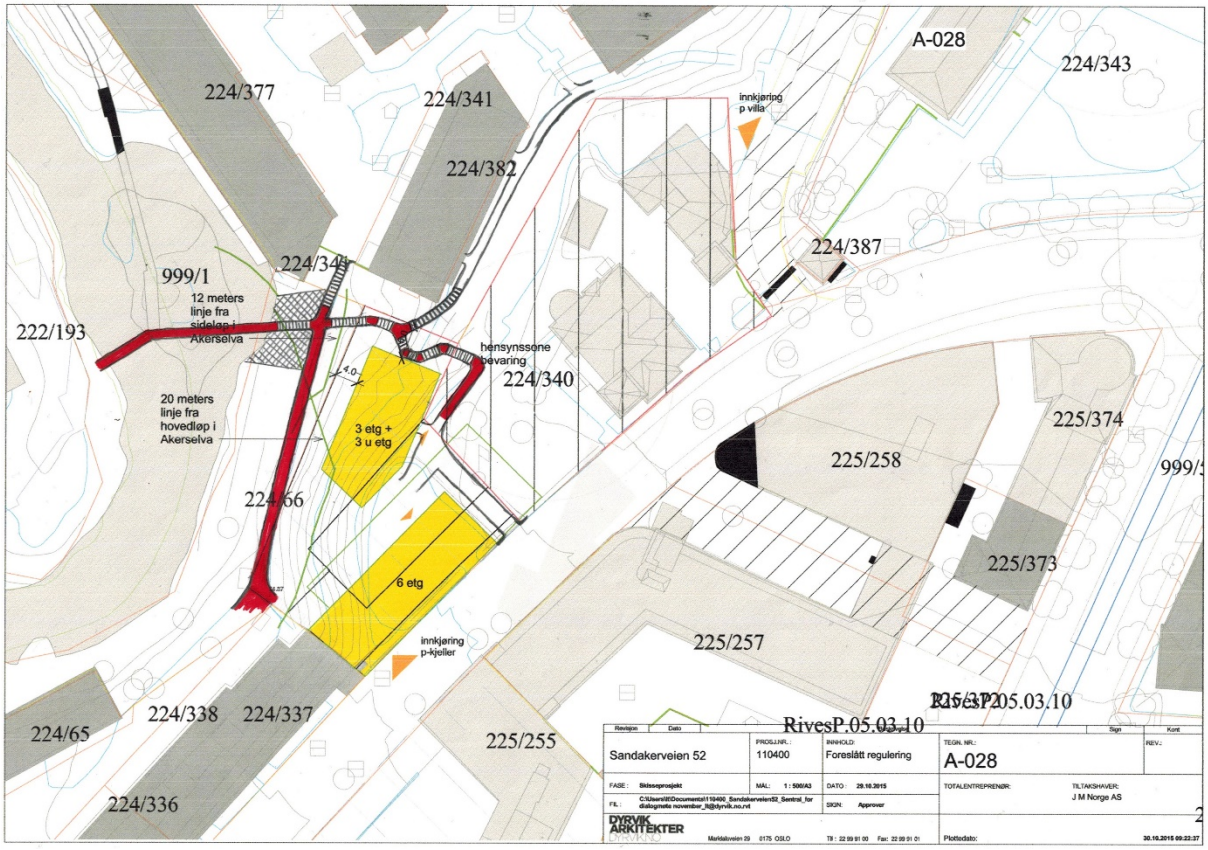
østsiden av Akerselva, og ingen av de sortprikkede forbindelsene i sør (fra plankartet i KDP Akerselva miljøpark) er så langt etablert. Den grønnstiplede, vakre gangveien i friområdet fra Ivan Bjørndals gate via damkrona til øya i elva (jf. fotoet under) ender i dag ute på øya, uten forbindelse videre.

Gangforbindelser gjennom og langs Sandakerveien 52

I innspillsbrev av 10. februar 2014 til oppstart av detaljregulering for Treschows gate 16 ba vi, uten å vinne fram, om at planområdet for Treschows gate 16 «utvides slik at elva, øya i elva og det regulerte friområdet på elvas venstre bredd fra Ivan Bjørndals gate til Sandakerveien 50 D innlemmes i planområdet» (PBE-sak 201310047-16). Vi foreslo ei enkel gangbru fra vestsiden av Akerselva til østsiden via øya i elva, med gangforbindelse både langs venstre (østre) bredd og østover gjennom eiendommen Sandakerveien 52 opp til Sandakerveien.

Vi fulgte mer detaljert opp tematikken på s. 6–9 i merknadsbrev av 21. desember 2015 ved offentlig ettersyn av planforslaget for Treschows gate 16, og illustrerte vårt forslag om gangforbindelser slik som vist på neste side (dok. 100), tilpasset og lagt inn på utbyggers kart av 29. oktober 2015 med daværende forslag til detaljregulering for Sandakerveien 52 (PBE-sak 201401351-44-3, side 2).

Gangforbindelsen fra nordsiden av det gule feltet (bygg B) nærmest Akerselva opp til Sandakerveien er på denne illustrasjonen identisk med forbindelsen på forslagsstillers daværende utomhusplan for Sandakerveien 52. Horisontale biter av gangveisystemet er vist med rødt, mens trapper er vist med sorte streker på tvers av gangretningen. På kartet la vi inn trappeforbindelser nordover til Lilleborg-området både mellom bygning B1 og bygning B6 og øst for bygning B6.



Ved offentlig ettersyn av forslaget til detaljregulering for Sandakerveien 52 påpekte vi at plasseringen av bygg B, som var lagt betydelig nærmere Akerselva enn retningslinjen i § 13.3 i Kommuneplan 2015 tillater, også ødelegger den nedre delen av den historiske gangveien fra Blystadvillaen ned mot elva. Vi understreket at bygg B ikke bør tillates oppført i skråningen ned mot Akerselva, og anbefalte at «eksisterende gangforbindelse gjennom hageanlegget fra murvillaen ned mot Akerselva og videre sørvestover langs elvebredden […] opprettholdes og utbedres» (PBE-sak 201401351-83). Vi gjenga også JM Norges eget foto av den delen av den historiske gangveien som ligger på hylla nede ved elva, og gjengir øverst på neste side på nytt dette fotoet.

I brevet til BYU av 20. august 2018 (2018/5060-3) omtalte vi vårt brev til PBE av 27. desember 2017 der vi klargjorde at det er enkelt å istandsette den historiske gangforbindelsen fra Blystadvillaen ned til elva etter at bygget nede i skråningen (bygg B ved offentlig ettersyn) er tatt ut av planforslaget. Om dette skrev vi på side 5 i brevet til BYU:

> Vi viste til at det strengt tatt kun er nødvendig å fjerne noe bringebærkratt som har gjort at gangveien har grodd igjen. Klipper en i tillegg av noen kvister på noen få busker, vil gangveien ned til Akerselva kunne istandsettes med en bredde på 1,5 meter. På hylla nede langs Akerselva kan gangveien istandsettes uten å måtte beskjære en eneste busk eller et eneste tre.

I planforslaget kommenterer PBE vårt forslag om at dagens gangforbindelse gjennom hageanlegget fra Blystadvillaen ned mot Akerselva og videre sørvestover langs elvebredden bør opprettholdes og utbedres, på følgende måte (201401351-159, side 60):

> For å få til en gangvei/gangsti fra eiendommen og ned til elvebredden vil store deler av vegetasjonen måtte fjernes og store deler av skråningen bearbeides for å få dette til.

Dette er ikke korrekt. Gangveien ligger allerede der, jf. fotoet under av den øverste delen av gangveien hvor det lille som er av vegetasjon befinner seg. Blystadvillaen er fondmotiv på fotoet.

I den nedre delen av den historiske gangveien er det ikke nødvendig å fjerne noe vegetasjon i det hele tatt, men vi anbefaler at det etableres ei steintrapp med 10–15 trinn i den bratteste delen ned mot hylla med gangveien langs elva for at gangveien skal bli brukbar også under isete forhold vinterstid.

Vi har ikke på noe som helst tidspunkt foreslått at denne gangveien får universell utforming, eller blir en kombinert gang- og sykkelvei slik det er lagt opp til i KDP Akerselva miljøpark. Det ville ødelegge den historiske forbindelsen.

Selv med universell utforming og 3,5 meter bred turvei ville for øvrig terrenginngrepene og mengden vegetasjon som måtte fjernes, ha vært beskjeden sammenholdt med det som kreves av terreng- og naturinngrep for å kunne realisere forslagsstillers/PBEs plan for ny bebyggelse på eiendommen Sandakerveien 52.

I brevet av 28. september 2018 til BYU skriver PBE «at når skråningen ned mot Akerselva i denne saken reguleres til hensynssone naturmangfold er det ikke hensiktsmessig å legge opp til ytterligere inngrep i dette området» (s. 4).

Det er selve utbyggingen som representerer det store inngrepet i grøntdraget og vegetasjonslommen langs elva, ikke restaureringen av den historiske gangveien. Det siste kan vanskelig kalles noe inngrep i det hele tatt, så lite som skal til for å sette gangveien i stand. Noen økt erosjons- og utglidningsfare i skråningen er det heller ikke snakk om. Det er selve utbyggingen som eventuelt øker faren for dette.

Etter vårt syn er premisset som PBE trekker sin konklusjon på basis av, «flere inngrep i sonen», derfor feilaktig (s. 4):

> På bakgrunn av denne vurderingen har vi kommet frem til at det ikke er hensiktsmessig å legge opp til flere inngrep i sonen, og vi finner det underlig at Oslo Elveforum / Miljøforeningen Akerselvas Venner er kritiske til dette.

Vi fastholder følgelig vår konklusjon i brevet av 20. august 2018 til BYU om at planbestemmelsene bør suppleres med følgende rekkefølgekrav:

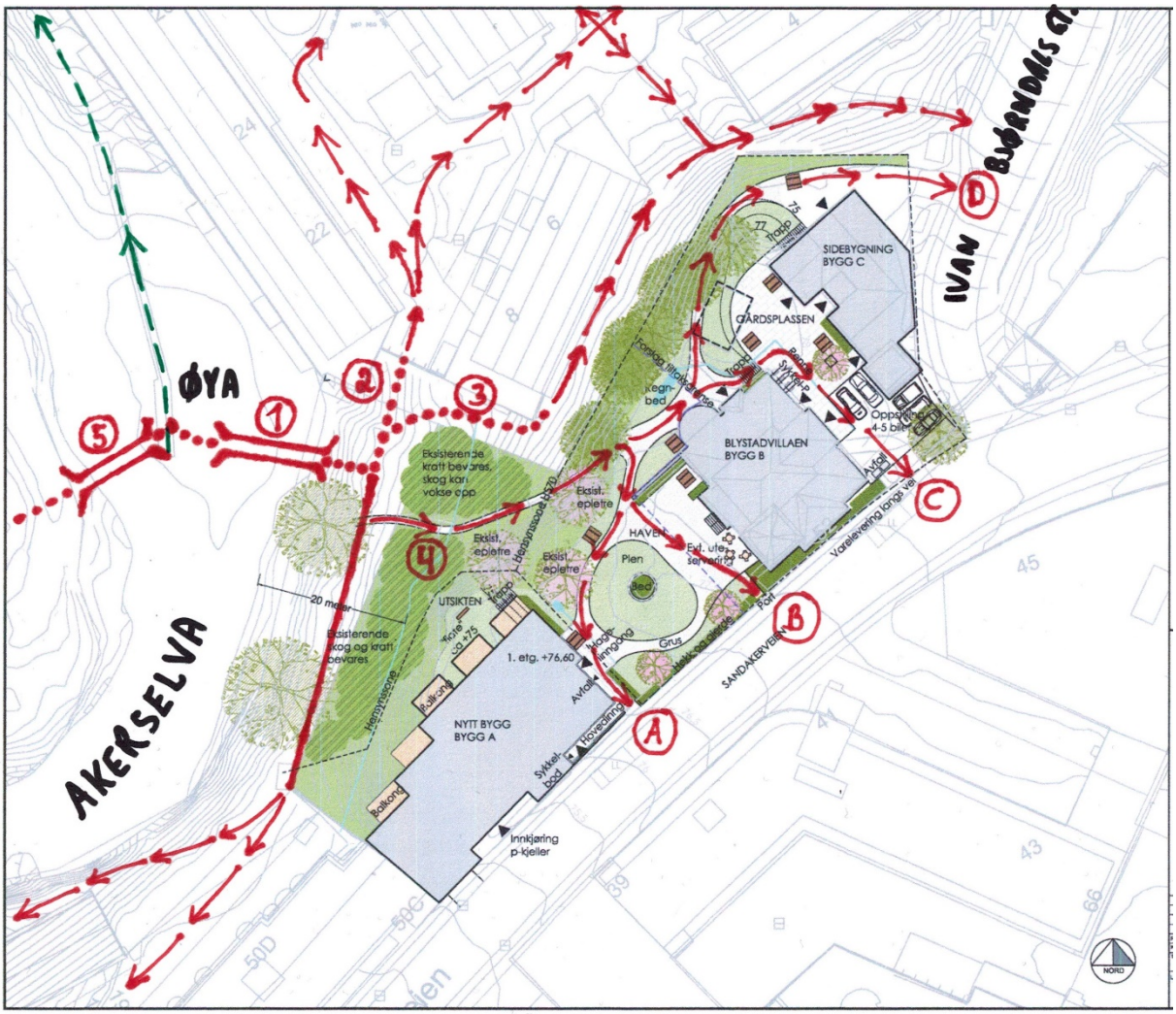
> **1.3.3 Før midlertidig brukstillatelse: «Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse fra Sandakerveien, gjennom planområdet og ned til planområdets grense mot Akerselva være ferdig opparbeidet.»**

Vi viser igjen til at forslagsstiller har lagt inn den historiske forbindelsen på sin egen illustrasjonsplan (gjengis på neste side), jf. gangveien som vi har merket ④ på illustrasjonsplanen, og at forslagsstiller både på s. 52 og 56 i planforslaget skriver: «Vi har i planprosessen stilt oss positiv til opparbeidelse av gangvei over eiendommen og ned til Akerselva.»

Allmennhetens rett til ferdsel over eiendommen Sandakerveien 52 og ned til Akerselva bør tinglyses før bystyret vedtar detaljreguleringsplanen for Sandakerveien 52.

Som det fremgår av forslagsstillers illustrasjonsplan, hvor vi har markert ulike gangforbindelser med rødt, kan den tinglyste traseen i partiet øst for elveskråningen legges flere steder, jf. forbindelsene merket **A**, **B**, **C** og **D** på planen. **Vi anbefaler at trasé 4B tinglyses**. Den er kortest, passerer mellom

villaen og hagen, går forbi planlagt uteservering foran Blystadvillaens hageinngang, og munner ut i Sandakerveien på samme sted som på plankartet i KDP Akerselva miljøpark.



På østsiden av Sandakerveien er det her en ca. 40 meter lang kjøreatkomst videre østover mellom Sandakerveien 41/43 og 45, som i dag ender i en bygning, selv om kjøreatkomsten er regulert helt ut til krysset Vogts gate / Agathe Grøndahls gate. Det er her gang- og sykkelveien er lagt på plankartet i KDP Akerselva miljøpark, med forlengelse videre østover til Torshovparken via Agathe Grøndahls gate. Dersom bygningen som i dag blokkerer denne forbindelsen rives noen år fram i tid, vil en kunne få en sammenhengende tverrforbindelse fra Akerselva i vest til Torshovparken og Torshovdalen i øst.

Også trasé **4A** og **4C** er gode alternativer. Begge munner ut i Sandakerveien i nærheten av KDP-ens forbindelse videre østover. Trasé **4A** kan benyttes i kombinasjon med eksisterende gangforbindelse via undergangen gjennom Sandakerveien 33 C til Krebs' gate, 75 meter lenger ned i Sandakerveien, med god tilknytning videre østover til Torshovdalen via Torshovparken. Trase **4C** gir en marginalt kortere forbindelse enn trasé **4B** til den gamle Sandakerveien (den blå forbindelsen som skal åpnes), Åsengata og Sandaker senter, men vil kunne oppleves litt for privat i det trange partiet mellom Blystadvillaen og sidebygningen (bygg C). Trasé **4D** har mer karakter av en nødløsning, som først og fremst er aktuell som hovedforbindelse dersom forslagsstiller motsetter seg alle former for allmenn ferdsel mellom Blystadvillaen og bygg A, og mellom Blystadvillaen og bygg C, noe som ikke synes å være tilfelle. Trasé **4D** har også mindre verdi dersom gangtrasé ③ eventuelt skulle bli åpnet.

Selv om allmennhetens rett til ferdsel kun tinglyses for trasé 4B, er det ønskelig at allmennheten i praksis får benytte de fleste gangforbindelsene som etableres på eiendommen Sandakerveien 52.

Når trasé **4B** er opparbeidet, vil en fra Sandakerveien og Blystadvillaen kunne bevege seg ned til Akerselva på den historiske gangveien i det tidligere langt større hageanlegget, og gå videre sørover på østsiden av Akerselva via Myren-området ned til Hønse-Lovisas hus, og enda lenger.

For også å kunne gå nordover langs østsiden av Akerselva, er det eneste som da mangler, den korte forbindelsen over til øya i elva fra gangveien på østsiden, markert med ① på illustrasjonsplanen. Jf. at det fra øya og nordover til det regulerte friområdet på elvesiden av Ivan Bjørndals gate 24 og 26 allerede eksisterer en gangforbindelse via damkrona. Jf. her også fotoet på side 20.

Det å få etablert en sammenhengende gangforbindelse langs østsiden av Akerselva er det aller viktigste tiltaket i forbindelse med plansaken for Sandakerveien 52. Etableringen av ei bru fra Akerselvas østbredd ut til øya i elva er helt klart den beste løsningen.

Skal denne gangforbindelsen kunne finansieres gjennom en utbyggingsavtale, må det skje i denne plansaken. Det er ingen grunn til å tro at det vil dukke opp nye planforslag i dette området de nærmeste årene. Gangforbindelsen kan sikres i utbyggingsavtale uten å utvide planområdet.

PBE har vært skeptiske til å etablere bru over Akerselva på dette stedet og har anført at «gangbro her vil kunne få negative konsekvenser for biologisk mangfold (trærne med sammenhengende kroner over elva) og kunne påvirke kulturminnet på øya (damanlegget)» (PBE-sak 201310047-63-22, s. 45 og 61). Vi imøtegikk PBEs argumentasjon i brev av 21. desember 2015, hvor vi blant annet påpekte at gangbrua kan fundamenteres uavhengig av damanlegget, at det er fullt mulig å legge ei bru med en bredde på ca. 1,5 m over elva via øya med svært små konsekvenser for vegetasjonen, og at det ikke er noen fare for at trekronedekket over elva ikke lenger skal være fulldekkende (dok. 100, s. 7–8).

Vi har nå befart området på nytt og har sett på den optimale traseen for ei «halvbru» fra øya til elvas østbredd. Den beste løsningen synes å være å starte brua på jordbakken ca. 5 meter øst for sørenden av damkrona og legge bruas østre brukar 5–6 meter nord for det nordre av de to store trærne langs elva, jf. plasseringen av bru (trasé ①) og trær på forslagsstillers illustrasjonsplan. Legges brukaret helt oppe ved hylla med gangveien, vil brua bli relativt bratt, så vi foreslår at brua legges på overkant av eksisterende betongmur langs elvas østside, og at jordbakken ute på øya eventuelt også heves en smule ved å tilføre noe masse slik at brua blir horisontal.

Denne løsningen gjør at bruas lengde kun blir 12–15 meter, men det må anlegges trapp på østsiden fra toppen av betongmuren opp til gangveien på hylla. Med denne brutraseen og ei ca. 1,5 m bred bru vil det kun være nødvendig å kappe to spinkle stammer (med en diameter på 3–4 cm) ute på øya og fjerne 4–5 tynne pinner (med en diameter på 1–2 cm og en høyde på 1–2 m) på østsiden av elva.

Dette må sies å være et svært beskjedent inngrep i elvelandskapet for å kunne få etablert denne viktige forbindelsen og samtidig gi langt flere enn i dag mulighet til å oppleve det flotte damanlegget. Konsekvensene for naturmiljø og biologisk mangfold er små sammenholdt med hva denne brua vil gi tilbake til byen og området.

Når den nye skolen skal bygges på eiendommen Treschows gate 16, kan Oslo kommune eventuelt vurdere å etablere ei bru også over til vestsiden av Akerselva, markert ⑤ på illustrasjonsplanen. De

to bruene, i kombinasjon med den restaurerte historiske gangforbindelsen ned fra Blystadvillaen og Sandakerveien, vil gi en kort, men opplevelsesrik skolevei for barn og ungdom fra Torshov-området som skal ned til skolen eller den nye flerbrukshallen. Dette blir samtidig en snarvei for mange andre over til elvas vestside, hvor det kommer turvei langs bredden i forbindelse med byggingen av skolen.

Bruene og gangveien gjør at mange barn og unge kan slippe å benytte Bentsebrugata som skolevei, og de som kommer gående til skolen på fortauet langs sørøstsiden av Ivan Bjørndals gate, vil kunne slippe å krysse gata to ganger for å kunne benytte fortau helt fram til skolen, jf. at gata ikke har fortau på sørøstsiden på brua over Akerselva. Disse barna vil kunne gå fra fortauet direkte ut på damkrona og gå rett inn i skolegården via brua fra øya over til vestsiden av Akerselva. Bru over til vestsiden vil samtidig føre til at langt flere turgåere langs Akerselva legger veien via øya i elva og får med seg damanlegget. Jf. at turveien langs elvas vestside vil bli klart mest brukt også i fremtiden.

Også brua over til vestsiden vil kunne etableres på en relativt skånsom måte, jf. fotoet under som viser hvor lite vegetasjon det er fra sørenden av damkrona over til vestsiden av Akerselva, dvs. på det stedet vi i 2015 foreslo å anlegge brua. Ei bru over til vestsiden 10–15 m lenger nord enn dette, fundamentert uavhengig av damkrona, vil få enda mindre konsekvenser for naturmiljøet.

Så negative som PBE har vært til å etablere en gangveiforbindelse langs Akerselvas østside via øya i elva, valgte vi både i vårt brev til PBE av 27. desember 2017 (PBE-sak 201401351-148) og i brevet av 20. august 2018 til BYU å fokusere på den nest beste løsningen for en gangforbindelse langs østsiden av elva, dvs. Miljøforeningen Akerselvas Venners forslag fra 20 år tilbake om en forbindelse mellom bygning B1 og bygning B6 på Lilleborg, dvs. mellom nåværende Ivan Bjørndals gate 22 og 8, markert ② på forslagsstillers illustrasjonsplan.

Denne forbindelsen ligger for langt fra elva til å være optimal, selv om det er mulig å ta seg via trappa mellom bygning B1 og bygning B2, dvs. mellom Ivan Bjørndals gate 26 og 20, ned til selve gata, og videre til den grønnstiplede forbindelsen gjennom felt A på plankartet på s. 14 i dette brevet. For å unngå trappa må en ta seg nordøstover, innvendig i felt B, helt fram til bilveien rett under skråningen der Laboremus-bygget i Sandakerveien 56 fungerer som fondmotiv på fotoet under.

Det er imidlertid helt avgjørende å få etablert denne forbindelsen dersom brua ut til øya fra østsiden av Akerselva ikke bygges. Anlegges gangbrua, vil den innvendige forbindelsen som vises på fotoet, primært fungere som en viktig gangforbindelse gjennom Lilleborg-området ned til Akerselva fra den gamle Sandakerveien via den blåstiplede armen ned til plassen med trafoen. Jf. at den blåstiplede trappeforbindelsen kommer ned til Ivan Bjørndals gate litt til høyre for Laboremus-bygget på fotoet.

I brevet av 28. september 2018 til BYU skriver PBE følgende om trasé ②:

> Hvorvidt disse eiendommene ønsker å skjære ut et hull i muren og etablere en trapp opp til sitt gårdsrom, slik Oslo Elveforum / Miljøforeningen Akerselvas Venner foreslår, er et privatrettslig forhold som de selv må ta stilling til og eventuelt omsøke dersom det er søknadspliktig.

Dessverre er dette, om en kun forholder seg til gjeldende reguleringsplan av 1999, en korrekt beskrivelse av situasjonen, men dette er en situasjon som kunne ha vært unngått dersom passasjen mellom bygning B1 og bygning B6 som Miljøforeningen Akerselvas Venner den gang foreslo, hadde blitt sikret i reguleringsbestemmelsene på samme måte som en sikret gangforbindelsen mellom bygning C1 og bygning C2. Allmennhetens bruk av hovedforbindelsen gjennom felt B, nordøstover fra bygning B1/B6, burde samtidig ha vært tinglyst. Det er langt vanskeligere å ivareta allmennhetens interesser i ettertid.

På fotoet under ses betongmuren som er støpt mellom bygning B1 og bygning B6 og blokkerer for en videreføring av gangveien langs Akerselvas østside gjennom Lilleborg-området. Av fotoet fremgår det samtidig at det kun er nødvendig å fjerne steinblokkene som er plassert der for å blokkere gangveien videre nordover, og at det heller ikke i den nordre delen av gangveien på hylla langs Akerselva er nødvendig å fjerne en eneste busk eller et eneste tre for å sette gangveien i skikkelig stand. Alt som trengs for å få en flott forbindelse her, er å skjære et hull i betongmuren (med bredde ca. 1,5 m og høyde 0,8 m) og etablere en liten trapp opp til gårdsrommet mellom de to bygningene.

I stedet for trapp kan det om ønskelig etableres ei UU-rampe opp til gårdsrommet ved å dreie gangveien noe mot høyre opp gressbakken, for deretter å knekke rampa mot venstre parallelt med betongveggen og åpne hullet i øverste venstre del av betongmuren, dvs. over støpekanten som markerer skillet mellom parkeringskjelleren og gårdsrommet på taket av denne.

Hele området fram til fasadelivet for bygning B1 (til venstre på fotoet) er regulert til friområde, men ikke gressbakken de siste meterne fram til betongmuren og bygning B6 (til høyre på fotoet). Den seks meter brede gressbakken fortsetter videre opp forbi høyre billedkant og litt forbi hjørnet av bygning B6, dvs. Ivan Bjørndals gate 8, hvor vi har lagt inn trasé ③ på forslagsstillers illustrasjonsplan.

Det eneste som skal til for å ta i bruk trasé ③ som gangforbindelse gjennom Lilleborg-området, er å fjerne det provisorisk oppsatte gjerdet på hjørnet av bygningen, og den brukne greina som henger fra det store treet like ved det samme hjørnet og representerer en fare for omgivelsene. Gressbakken (det rødprikkede partiet på illustrasjonsplanen) kan om nødvendig fungere som gangvei uten noen form for tilretteleggelse, og straks en kommer rundt hjørnet av Ivan Bjørndals gate 8, er det allerede opparbeidet en god gangforbindelse opp til Ivan Bjørndals gate. Jf. illustrasjonsplanens røde piler.

Situasjonen for trasé ③ er imidlertid den samme som for trasé ②. Også her er det i utgangspunktet snakk om et rent privatrettslig forhold. Det er opp til eierne å ta stilling til om de ønsker at det åpnes en forbindelse rundt hjørnet og videre langs østsiden av bygningen. Gjerdet kan tyde på at beboerne på Lilleborg ikke har noe ønske om å få noe gangtrafikk her. Traseen langs østsiden av bygning B6 er dertil langt smalere og oppleves som mer privat enn den brede forbindelsen gjennom felt B som ses på fotoet på side 27.

Trasé ③ har heller ikke de samme kvalitetene som trasé ②. Den ligger svært langt fra Akerselva og stiger dertil bratt og svinger østover før den munner ut i Ivan Bjørndals gate. Skal en videre opp til den gamle Sandakerveien via den blå armen, må en derfor gi fra seg noen høydemeter ved å gå ned Ivan Bjørndals gate før en gir seg i kast med stigningen opp den blåstiplede trappeforbindelsen. Det eneste egentlig reelle alternativet til trasé ① via øya i Akerselva er derfor trasé ②.

Vi hadde derfor håpet at Sameiet Lilleborg B1 og Sameiet Lilleborg B6 kunne ha støttet forslaget om å utbedre dagens gangtråkk langs østsiden av Akerselva og videreføre denne forbindelsen opp til gårdsrommet mellom bygning B1 og bygning B6 (trasé ②). I brev av 10. september 2018 har de to sameiene dessverre gått imot trasé ②. I brevet skriver sameiene også «at Akerselvas Venner etter befaring på området har gått bort fra forslaget om gangvei mellom blokkene B1 og B6» (PBE-sak 201401351-176). Dette medfører ikke riktighet og må bero på en misforståelse. Antakelig skyldes misforståelsen at vi anser at forbindelsen via øya i elva (trasé ①) er langt bedre enn forbindelsen via gårdsrommet mellom B1 og B6 (trasé ②) dersom det kun skal etableres én forbindelse.

Vi ønsker imidlertid begge forbindelsene, og er svært opptatt av at etableringen av minst én av disse gangforbindelsene sikres i utbyggingsavtalen for Sandakerveien 52. I planforslaget er ingen av de to forbindelsene så langt ivaretatt.

På fotoet på neste side, tatt sørover fra gårdsrommet mellom bygning B1 (til høyre) og bygning B6 (til venstre), ses det trangeste og helt klart mest problematiske partiet i forbindelse med en eventuell etablering av gangforbindelse ②. Ettersom det i 1999 ikke ble tatt inn noen bestemmelse om gangforbindelse mellom bygning B1 og bygning B6 i reguleringsplanen for Lilleborg-området, kunne utbygger anlegge markterrasse for leiligheten i første etasje i bygning B6 i selve gårdsrommet.

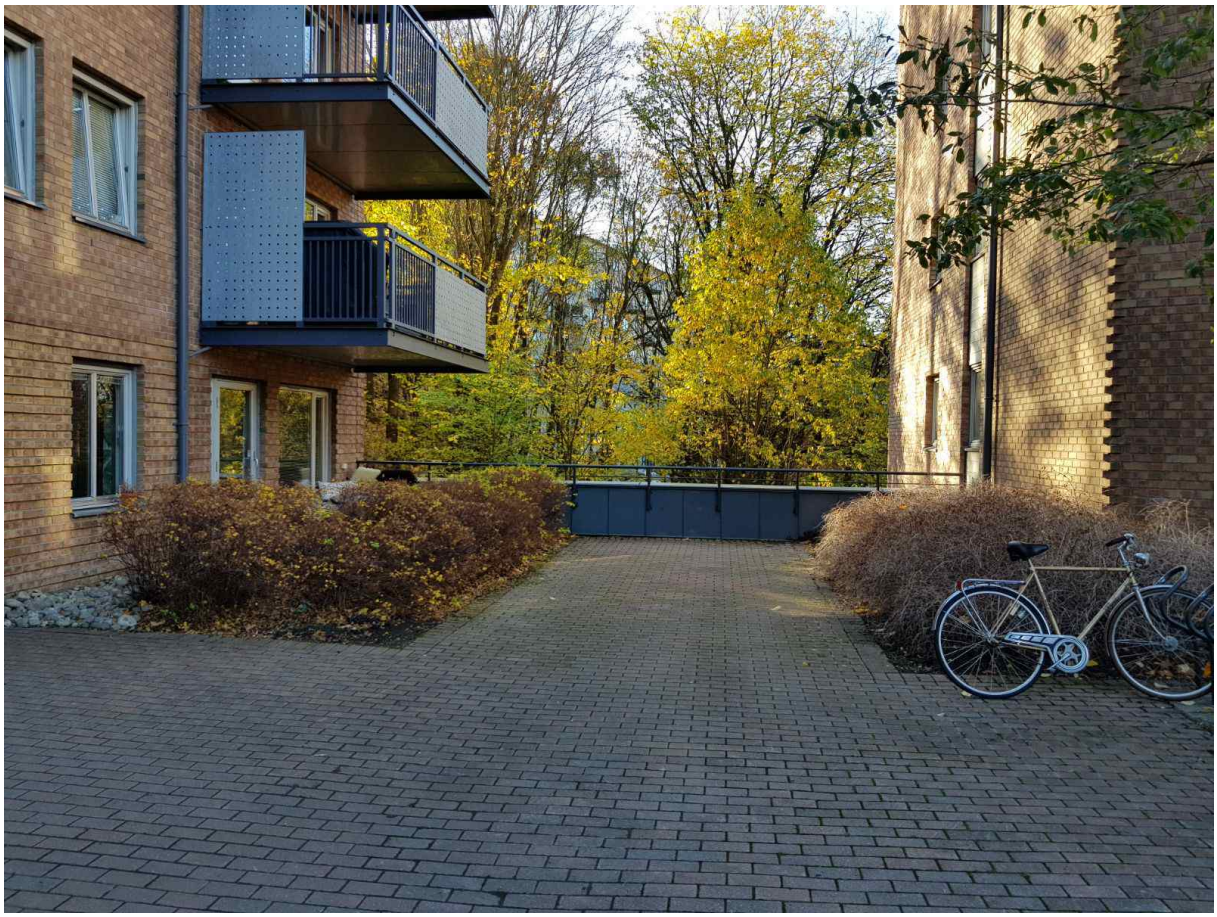
Jf. uteterrassen under balkongen til venstre på fotoet. Beboerne i denne leiligheten vil derfor berøres sterkt ved en eventuell etablering av trasé ②. De vil få gående svært tett innpå egen terrasse, selv om åpningen i muren legges så langt ut til høyre på fotoet som praktisk mulig.

Dersom opparbeidelsen av trasé ① ikke sikres i utbyggingsavtalen for Sandakerveien 52, legger vi til grunn at opparbeidelsen av trasé ② sikres i utbyggingsavtalen, at eieren av leiligheten med markterrassen mottar økonomisk kompensasjon for verdiforringelsen av egen leilighet, og at tillatelsen til å etablere forbindelsen sikres gjennom avtale med sameiene på Lilleborg eller på annen måte. Aller helst bør etablering av begge forbindelser sikres i utbyggingsavtalen.

Det nye rekkefølgekravet 1.3.2 som vi i brevet av 20. august 2018 til BYU ba om at blir tatt inn i planbestemmelsene for å realisere trasé ②, bør helst justeres slik at det sikrer realisering av både trasé ① og trasé ②, alternativt kan det justeres slik at det sikrer realisering av trasé ① i stedet for trasé ② dersom byrådet skulle foretrekke den løsningen. De alternative rekkefølgebestemmelsene vil da kunne utformes på følgende måte:

1.3.2 Før igangsettingstillatelse: «Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse langs Akerselva fra Sandakerveien 50 i sør fram til gårdsrommet mellom Ivan Bjørndals gate 8 og 22 i nord, og via bru ut til øya i Akerselva, være sikret opparbeidet.

1.3.2 Før igangsettingstillatelse: «Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av ny bebyggelse utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø på eiendommen, skal gangforbindelse langs Akerselva fra Sandakerveien 50 i sør fram til friområdets grense mot Ivan Bjørndals gate 8 og 22 i nord, og via bru ut til øya i Akerselva, være sikret opparbeidet.



I brevet av 28. september 2018 til BYU, skriver PBE følgende (s. 3):

> Det går i dag en sti/gangvei langs Akerselva på Oslo kommunes eiendom nedenfor planområdet i denne saken. Dette området er avsatt til eksisterende grøntstruktur i kommuneplanen. Vi anser at stien/gangveien på dette strekket er tilstrekkelig sikret gjennom gjeldende fastlagte arealbruk.

Vi er enige med PBE i at gangveien er tilstrekkelig sikret gjennom gjeldende fastlagte arealbruk, men gangveien er ikke dermed sikret en tilstrekkelig standard. For å sikre at gangveien blir brukt, må en i tillegg sørge for at gangveien ikke forblir en blindvei, uten videre forbindelse videre nordover langs elvas østside.

Ved å etablere trasé ① og/eller trasé ② vil man kunne få en sammenhengende gangforbindelse langs østsiden av Akerselva på hele strekningen fra NRK Østlandssendingen, hvor turveien sørfra på østsiden av elva ledes via bru over til vestsiden av elva og Myraløkka, opp til østsiden av Jerusalem bru, hvor gående via brua igjen kan slå inn på turveien langs vestsiden av elva.

De(n) nye forbindelsen(e) vil gjøre at langt flere enn i dag vil kunne få oppleve elva og miljøparken også fra denne siden av elva, og få nærkontakt med alle industriminnene som ligger langs Akerselvas østbredd.

Gangforbindelser forbi Bentsebrugata 13 F-J og gjennom Myren-området sør for Sandakerveien 52

Gangforbindelsen langs østsiden av Akerselva i partiet fra Sandakerveien 50 ned til sørsiden av Bentsebrugata kan forbedres i to omganger.

Først ved at det etableres en enkel gangforbindelse også på utsiden av Bentsebrugata 13 F-J, mellom denne bygningen og elva, slik at man ikke lenger behøver å gå over eiendommen Sandakerveien 50, men kan gå i det regulerte friområdet på elvesiden av Bentsebrugata 13 F-J.

Jf. gangforbindelsene som er vist med røde piler på hver sin side av Bentsebrugata 13 F-J nede i det venstre hjørnet av illustrasjonsplanen for Sandakerveien 52, gjengitt på side 24 i dette brevet.

I dag ligger kjøreatkomsten til Bentsebrugata 11–13 og Sandakerveien 46–50 i det regulerte friområdet på elvesiden av Bentsebrugata 13 F-J hvor det i henhold til plankartet for KDP Akerselva miljøpark skulle ha vært opparbeidet en gang- og sykkelvei.

I forbindelse med søknad om tillatelse til å bygge på eksisterende bebyggelse i Bentsebrugata 13 F-J med tre etasjer (noe som er i strid med retningslinjen i § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om et byggefritt belte på 20 m langs Akerselva) og bygge svalganger ut mot Akerselva innenfor friområdet som er gitt nasjonal verneverdi i Kommuneplan 2015, krevde vi forgjeves i brev av 14. november 2016 til PBE (PBE-sak 201607028-25) at tiltaket ble behandlet som detaljreguleringsplan og ikke som byggesak.

I brevet foreslo vi samtidig to alternative løsninger for kjøreatkomst til eiendommene, én løsning der dagens bilvei i det regulerte friområdet mellom Bentsebrugata 13 F-J og Akerselva omgjøres til en ren gangforbindelse, og én løsning der bilveien beholdes kun de siste ca. 25 m ut mot Bentsebrugata.

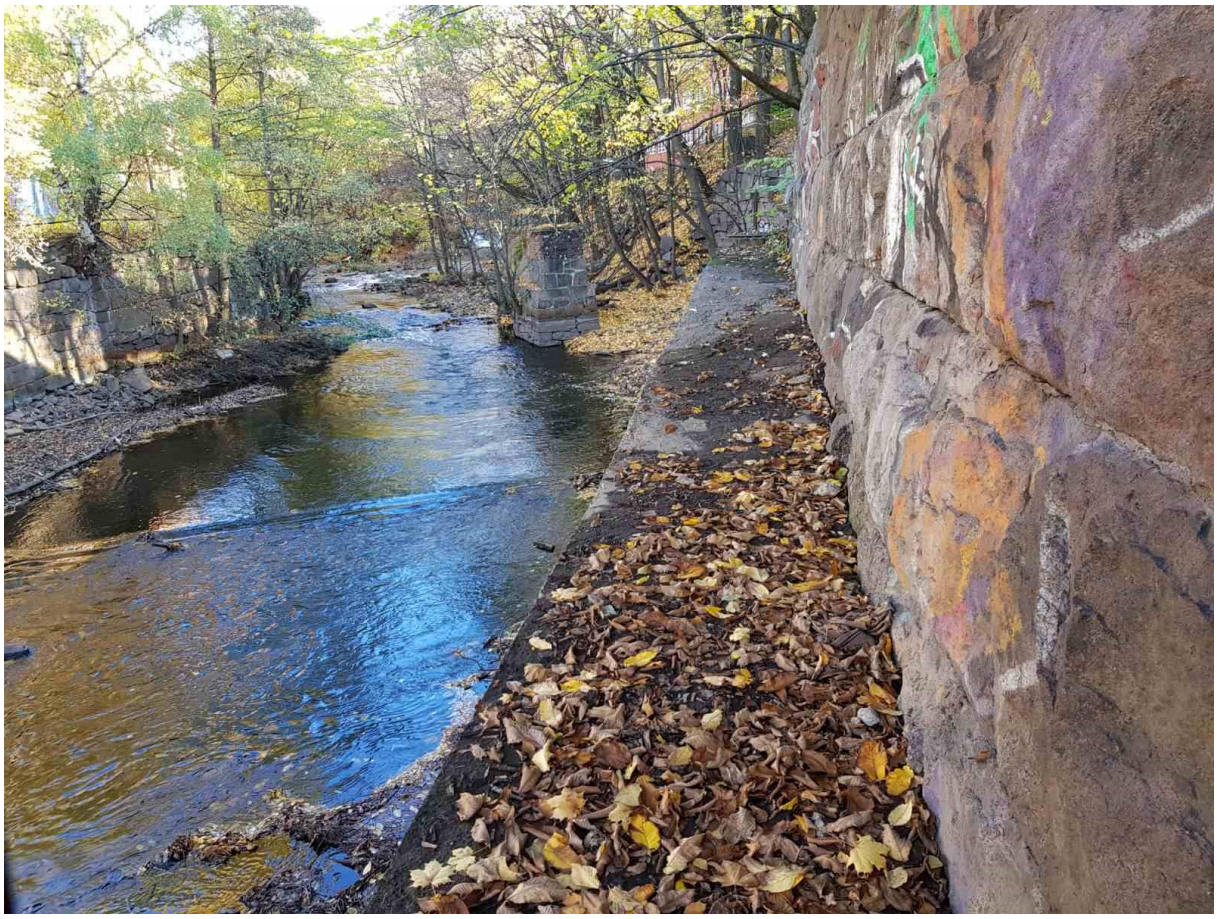
Etter at tiltakshaver 11. september 2018 fikk rammetillatelse for påbygg med én etasje, og tillatelse til å sette inn større vinduer i bygningens sokkel på elvesiden, påpekte vi i brev av 11. oktober 2018 til PBE at verken tiltakshaver eller PBE har omtalt den regulerte gang- og sykkelveien i byggesaken, og at de store vinduene i praksis gjør det umulig å gi forbindelsen universell utforming. Vi ba derfor PBE om å omgjøre rammetillatelsen slik at vinduene ikke havner lavere enn eksisterende vinduer i sokkeletasjen (PBE-sak 201805910-13). Henvendelsen er så langt ikke besvart av PBE. Etaten har heller ikke stilt krav om endret kjøremønster i forbindelse med rammetillatelsen.

Hensynet til KDP-ens gang- og sykkelvei på elvesiden av bygningen er overhodet ikke ivaretatt, og i beste fall vil det nå bli snakk om en enkel gangforbindelse som kommunen selv må bekoste siden PBE ikke har krevd at tiltaket behandles som detaljreguleringsplan.

Når gangforbindelsen langs elvesiden av Bentsebrugata 13 F-J er opparbeidet, kan den i neste omgang føres videre sørvestover og under Bentsebrua.

Legges kjøreveien i ny undergang under brua, slik vi antydet muligheten av i brevet av 14. november 2016, kan gangveien legges ved siden av kjøreveien i undergangen. Etableres det ikke en undergang,

kan gangveien føres ned i skråningen langs elva, her kanskje bare med en bredde på ca. 1 m, ned til den 85 cm brede hylla på steinblokkene til brukaret og videre under Bentsebrua til sørvestsiden av brua, på selve hylla. Monteres det et solid gjerde ut mot elva, blir det trygt å gå på hylla (den er i dag stengt med et gjerde på tvers nedstrøms brua), samtidig som man får nærkontakt både til elva og brukaret etter den gamle Bentsebrua. Jf. fotoet under, tatt oppstrøms.

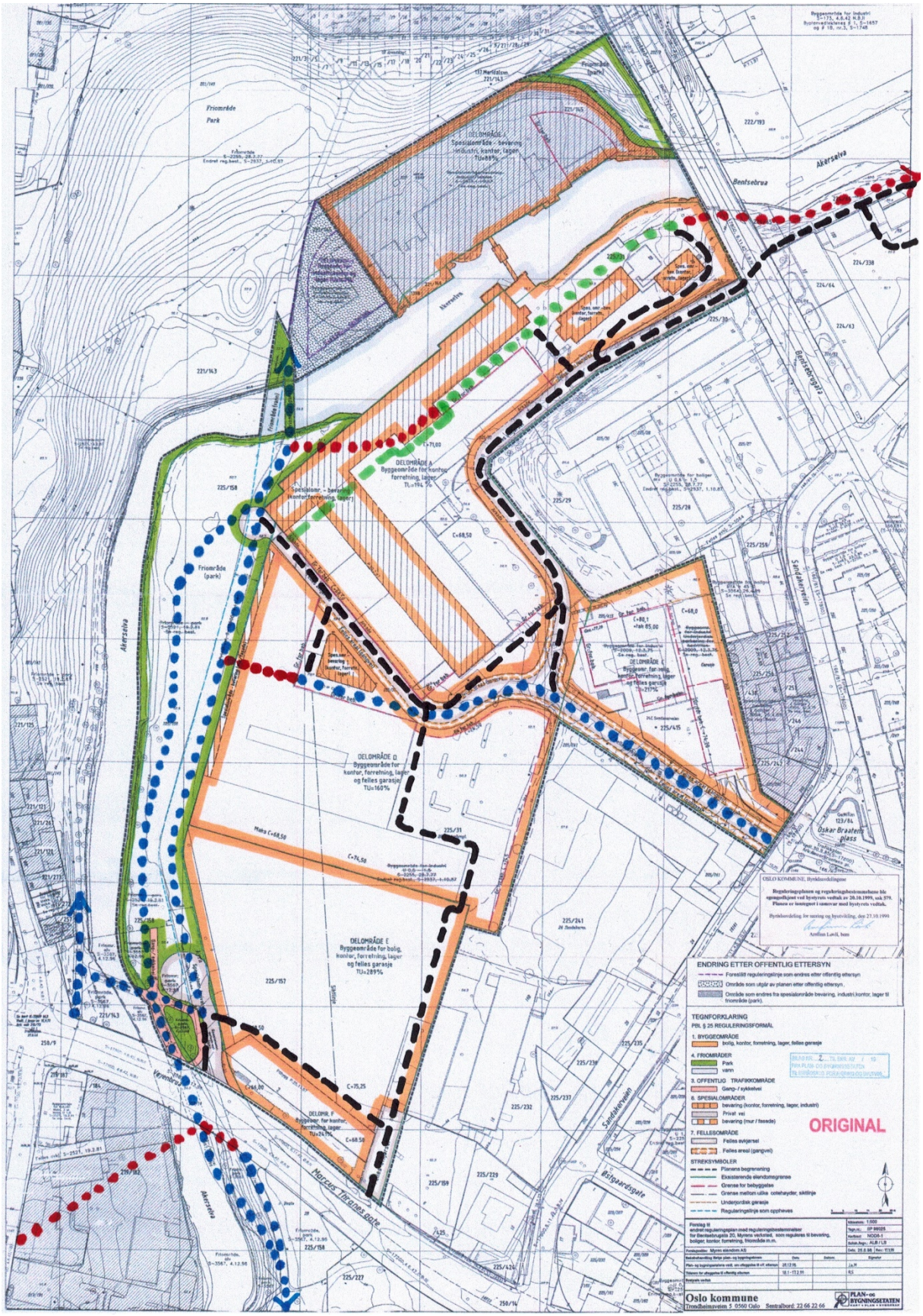


Jf. her også den rødprikkede traseen vi har lagt inn på utsiden av Bentsebrugata 13 F-J og videre under Bentsebrua i øvre høyre hjørnet av plankartet for Bentsebrugata 20 mfl. (Myren-området) som gjengis på neste side. Når også denne forbindelsen er kommet på plass, vil gående langs elvas sørøstside slippe å måtte følge den fortausløse bilveien opp til Bentsebrugata og den fortausløse bilveien ned mot Myren-området på sørvestsiden av gata, jf. den sortstiplede traseen parallelt med Akerselva på plankartet.

Reguleringsplanen for Myren-området ble vedtatt av bystyret 20. oktober 1999. I planforslagets omtale av planstatusen for Myren-området ble det vist til KDP Indre Oslo (1998) som vektlegger at omstillingsområder som Myren bør «åpnes i størst mulig grad med gjennomgående gangforbindelser for allmenn ferdsel» (PBE-sak 199707462-18, s. 20). I planforslaget ble det også vist til KDP Akerselva miljøpark, men gang- og sykkelveiene på KDP-ens plankart ble ikke nevnt med et eneste ord.

På reguleringskartet for Myren-området har vi lagt inn gang- og sykkelveiene fra plankartet for KDP Akerselva miljøpark med prikker. De blå prikkene viser hvilke forbindelser som er blitt realisert, de røde prikkene viser forbindelser som ikke er realisert, mens de grønne prikkene viser strekninger (kjøreatkomster) hvor det i dag er mulig å ta seg fram til fots, men som ikke er tilrettelagt for gående.

Sort stipling viser andre forbindelser hvor det er mulig å ta seg fram til fots, til dels tilrettelagt for gående, men mesteparten kjørearealer uten fortau.



Tverrforbindelsen øst–vest ble regulert inn på plankartet, og er også realisert, med en forskyvning mot nord i vestre del sammenlignet med traseen i KDP Akerselva miljøpark. Den nye traseen i vestre del er en fullgod erstatning for KDP-ens trasé. I friområdet langs vestsiden av bygningsmassen ble den private veien Myra, med tilhørende parkeringsrekke, fjernet i en lengde av ca. 160 meter og erstattet av en smal, gruset gangvei der hvor gang- og sykkelveien er lagt inn på plankartet i KDP Akerselva miljøpark. Her er det imidlertid opparbeidet en fullverdig turvei noe lenger ut mot elva (vi har vist begge traseene med blå prikker, KDP-en har kun én trasé nord–sør). Dette er blitt en vellykket løsning.

I dag er situasjonen med andre ord at traseen øst–vest er kommet på plass, mens traseen langs østsiden av Akerselva er opparbeidet fra Vøyenbrua i sør til brua ved NRK Østlandssendingen i nord. Forbindelsen langs denne siden av Akerselva videre opp til Bentsebrua (og Lilleborg) mangler.

Ved offentlig ettersyn av planforslaget for Bentsebrugata 20 mfl. var det kun Helsevernetaten av etatene som etterlyste gangforbindelsen langs østsiden av Akerselva. Merknaden ble kommentert på følgende måte av forslagsstiller (s. 34): «Det er ikke aktuelt å rive bevaringsverdig bebyggelse for å etablere ny gangvei langs Akerselvas østside.» Verken PBE eller byrådet kommenterte spørsmålet.

I KDP Akerselva miljøpark ble gang- og sykkelveien fra Bentsebrua ned til dammen i elva lagt inn på elvesiden av de to bygningene i nordøst, for så å følge sørøstsiden av daværende modellverksted og modellager, jf. den grønnprikkede strekningen på reguleringskartet for Bentsebrugata 20 mfl. Disse bygningene ble i KDP-en båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Deretter ble gang- og sykkelveien ført gjennom nåværende NRK Østlandssendingen fram til brua over elva i vest, jf. de røde prikkene på plankartet, dvs. gjennom en bygning som i KDP Akerselva miljøpark ikke ble båndlagt for regulering til spesialområde bevaring.

Heldigvis ble også dette bygget, som ble rehabilitert og ombygd i 1993, regulert til spesialområde bevaring i planen for Bentsebrugata 20 mfl., men altså uten noen som helst forutgående drøfting av konsekvensene for KDP-ens gang- og sykkelvei.

Etter vårt syn burde en ha vurdert å legge gang- og sykkelveien langs sørøstsiden også av NRK-bygningen, jf. den grønne stiplede traseen vi har lagt inn på reguleringskartet, dvs. åpnet en snaut 20 meter lang passasje gjennom det tidligere sveise- og plateverkstedet til Myrens Verksted. Dette ville ha gitt gang- og sykkelveien en god kobling både til turveien i friområdet sørover langs østsiden av Akerselva og via Myrabrua nordover til friområdet på Myraløkka.

Forslagsstiller ville da ha måttet trekke den nye bygningsmassen, som etter rivingen av flere gamle bygninger ble oppført i vegglivet til NRK-bygningen, 4–5 meter tilbake fra NRK-bygningens veggliv. For forslagsstiller var nok ønsket om å rive disse bygningene og oppføre ny bebyggelse i vegglivet til den bevaringsverdige bebyggelsen som ikke ble tillatt revet, vel så viktig som verneverdiene.

Etter realiseringen av reguleringsplanen, med oppføring av ny bygningsmasse, er det ikke lenger mulig å realisere den grønnstiplede traseen på plankartet for Bentsebrugata 20 mfl. Realiseringen blokkeres nå av en 80 meter bred bygningsmasse.

Dersom det noen tiår fram i tid skulle bli aktuelt å rive deler av bygningsmassen fra årtusenskiftet, bør en imidlertid sterkt vurdere å etablere denne forbindelsen. Den sortstiplede traseen gjennom Myren-området fra nord til sør kan aldri bli en erstatning for en forbindelse i all hovedsak langs

elvebredden. Den innvendige forbindelsen nord–sør benyttes da også i dag nesten utelukkende av de som bor eller arbeider i Myren-området.

Et fristende alternativ til den grønne traseen langs sørøstsiden av NRK-bygningen er å flytte traseen til nordvestsiden av bygningen og henge en gangvei utvendig på byggets fasade, dvs. over selve elva. For opplevelsen av det flotte vegglivet som står rett ned i elva, ville imidlertid dette være svært uheldig, og desto mer som den vegghengte forbindelsen vil måtte bli hele 80 meter lang. Vi fraråder derfor en slik skjemmende løsning.

For at turgåere langs elva skal få oppleve det flotte partiet mellom Bentsebrua og Myradammen, hvor det til og med er fritt fram for å gå ut på, men ikke over, gangbrua ved dammen, er det svært viktig at KDP-ens forbindelse under Bentsebrua etableres også på denne siden av Akerselva. Det vil lokke turgåere nordfra også videre inn i Myren-området straks forbindelsen fra Lilleborg og sørover langs Akerselvas østbredd er realisert.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Per Østvold (sign.)
leder

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Are Eriksen (sign.)
leder