

A-Lab v/ Christian Nord
Postboks 458 Skøyen
0213 Oslo

PBE-sak: 201813505
Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@getmail.no)

Oslo, 20. mai 2019

INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING OG MERKNADER TIL FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR SANDAKERVEIEN 138–140 OG GULLHAUG TORG 3

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende innspill til oppstart av detaljregulering og merknader til forslag til planprogram for Sandakerveien 138–140 og Gullhaug Torg 3:

- I kunngjøringen av forslaget til planprogram heter det: «Det foreslås påbygg, som innebærer bygningshøyder opptil 30 meter.» I forslaget til planprogram heter det at «planalternativ 1 skal utredes med to alternativer: 1A med byggehøyder over 28 meter og 1B med byggehøyder inntil 28 meter» (s. 20). Formuleringen er uheldig ved å åpne for å konsekvensutrede planalternativ 1A med byggehøyder ikke bare over 28 meter, men også over 30 meter. Er det ment at 1A skal utredes med byggehøyder inntil 30 meter, blir forskjellen mellom 1A og 1B så liten at det nesten er meningsløst å utrede både 1A og 1B. Vi foreslår følgende ordlyd: «1A med byggehøyder **inntil 30 meter** og 1B med byggehøyder **inntil 24 meter**».
- Både planalternativ 1A og 1B bør utredes i to varianter: med en økning av bruksarealet for planområdet fra 42 500 m² til ikke bare 60 000 m², men også til 50 000 m².
- Dagens gesimshøyde for Sandakerveien 138 og 140 mot øst, dvs. mot gullistede «Lille Kronborg», «Høkern», «Dampen» og «Birkely», bør ikke økes.
- Sandakerveien 140 bør ikke utvides mot nordøst slik at bygningskroppen krager ut over gang- og sykkelveien og havner nærmere «Dampen» og «Birkely».
- Sandakerveien 140 kan påbygges i vest, dvs. over dagens parkeringsplass, men bør ikke få høyere gesimshøyde mot Gullhaugveien enn Sandakerveien 138 har nå. Byggegrensen mot nord bør trekkes 12–15 meter tilbake fra parkeringsplassens nordre avgrensning.
- Vestre del av Gullhaug Torg 3 bør ikke påbygges, jf. nærheten til Akerselva. Elva vil kunne gjenåpnes herfra og sørover til Gullhaug Torg 2 A når Riksteatret rives noen tiår fram i tid.
- Det bør sikres gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtale for Sandakerveien 138–140 og Gullhaug Torg 3 at Akerselva gjenåpnes i en bredde på 20 meter med tilhørende kantsoner over eiendommen Gullhaug Torg 2 A.
- Det bør etableres tre brede, gode offentlige tverrforbindelser fra Sandakerveien i øst ned til Gullhaugveien, gata Gullhaug Torg og Akerselva i vest. Minst én av tverrforbindelsene bør få universell utforming. Den midtre tverrforbindelsen bør ha Sandakerveien 137/139 («Gulgården»/«Høkern») som et tydelig fondmotiv.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder