

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201714751-34

Våre saksbehandlere: Gard Espeland / Are Eriksen

Oslo, 16. september 2019

MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR CHRISTIAN KROHGS GATE 2

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner finner å kunne støtte alternativ 2, utarbeidet av PBE, med bevaring av mesteparten av eksisterende bebyggelse.

En realisering av alternativ 1, med dette planalternativets høyder og utforming, vil virke altfor dominerende og påtrengende sett fra østsiden av Akerselva. Å rive all den verneverdige bebyggelsen på eiendommen og erstatte dagens bygningsmasse med et byggevolum på hele 23 623 m² vil føre til at nybygget fremstår som et fremmedelement i dette viktige industrihistoriske kulturlandskapet.

I alternativ 2 foreslås den nordøstre bygningen ut mot Akerselva revet. Bygningen ble oppført i 1929 av A/S Den Norske Remfabrik med kjelleretasje og kryploft. På elvesiden fikk bygget en høy etasje (5,5 meter) som ble brukt til fremstilling av gummisement, impregnering av gummi og impregnering av balata. På gårdsromsiden var det to etasjer i stedet for én høy etasje. Første etasje ble benyttet som lager for remduk, mens andre etasje fungerte som tørkerom. Bygget hadde vinduer ut mot Akerselva i kjeller og første etasje, mot gårdsrommet var det vinduer i første og andre etasje.

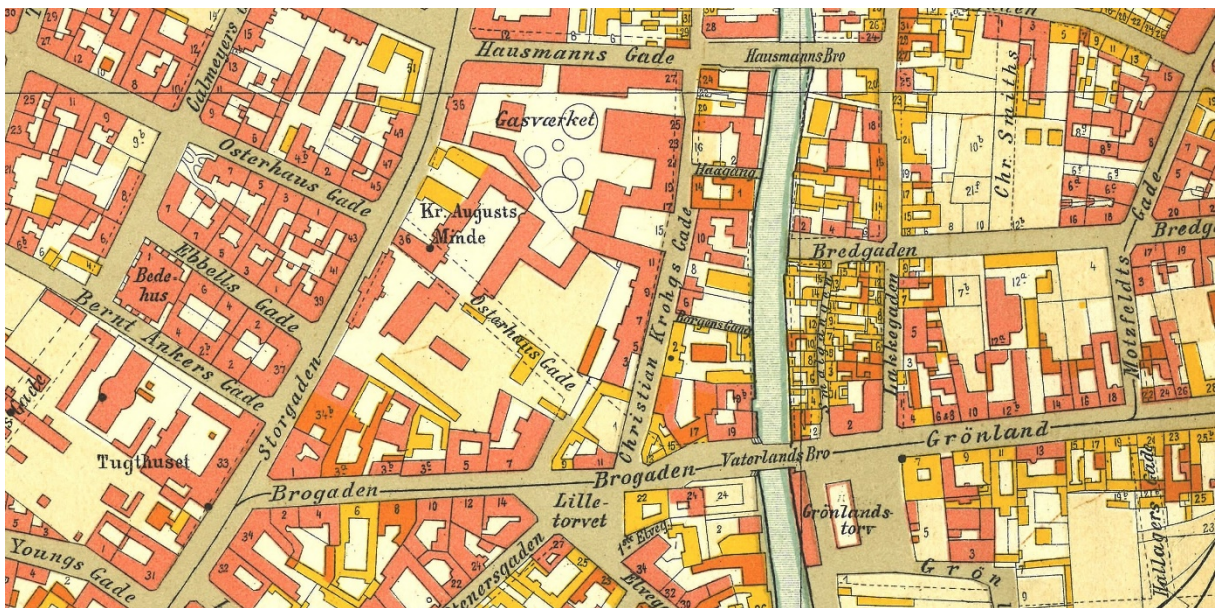
Det ble benyttet store mengder bensin i produksjonen. Etter en eksplosjonsartet brann i den delen av bygningen som lå ut mot Akerselva, fikk bygningen i 1932 to etasjer også på elvesiden (og dermed tre rekker med vinduer ut mot elva), men ble ikke påbygd i høyden. Den to etasjes bygningen ble så i 1948 påbygd med én etasje, til tre etasjer, og fikk dermed de fire vindusrekkene ut mot Akerselva og den høyden som bygget fortsatt har i dag.

Bygningsrekka mot Akerselva mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru er kulturhistorisk viktig, og i utgangspunktet hadde vi helst sett at den ble bevart i sin helhet. Det er viktig å ta vare på bygninger ikke bare fra industriens pionertid, men også bygninger som viser den senere industrihistoriske utviklingen. Samtidig har vi forståelse for at det sett fra eiernes side kan være behov for mindre endringer, og anser at PBEs alternativ ligger innenfor rammene for det akseptable. Ifølge PBE skal alternativ 2 være omforent med Byantikvaren (s. 82).

Ved oppføringen av bygget i 1929 ble gangforbindelsen gjennom Remfabrikken fra Christian Krohgs gate til Akerselva – Borgens Gang – bygd igjen med ei trapp, slik at kun en liten bit av forbindelsen ble værende igjen som et innhakk i vegglivet på elvesiden. I 1948 ble Borgens Gang bygd helt igjen slik at Christian Krohgs gate 2 i dag har et sammenhengende veggliv mot Akerselva.

I innspillsbrev av 15. mars 2018 i forbindelse med oppstart av planarbeid for Christian Krohgs gate 2 anbefalte vi at det etableres en offentlig passasje gjennom Christian Krohgs gate 2 fra den planlagte gangveien langs Akerselvas vestsida til Christian Krohgs gate, og at allmennheten sikres tilgang til Prinds Christian Augusts Minde med tilhørende grøntområde ikke bare fra Storgata, men også fra Christian Krohgs gate. Dette vil kunne gi en sammenhengende ganglenke fra vestre elvebredd til Storgata når Prindsen åpnes opp for allmennheten.

Det er gledelig at PBE har fulgt opp dette forslaget for den delen av eiendommen Christian Krohgs gate 2 som foreslås revet i alternativ 2, ved å etablere en 3 meter bred gangpassasje fra det indre gårdsrommet i Christian Krohgs gate 2, i form av et portrom gjennom første etasje i nybygget, ut til den planlagte gangveien langs vestre elvebredd, i alternativ 2 kalt «en snarvei fra bakgården og ned til elva» (s. 107). Vi er begeistret for at PBE har lagt gangpassasjen på samme sted som Borgens Gang tidligere lå. Jf. plasseringen av Borgens Gang på utsnittet under av «Kart over Kristiania» fra år 1900.



Vi er ikke like glade for at PBE i sitt forslag til reguleringsbestemmelser har tatt inn følgende i § 2.2 (s. 121): «Portrommet skal tilhøre gårdsrommet innenfor, og derfor stenges av med port.» Her bør det i stedet stilles krav om at portrommet (og gårdsrommet) skal være tilgjengelig for allmennheten, i det minste på dagtid. Samtidig bør PBE oppfordre eier til å forlenge gangpassasjen fra gårdsrommet videre ut til Christian Krohgs gate, om nødvendig ved en sidskyvning av passasjen mot nord.

Det er gledelig at etableringen av gangvei langs vestsiden av Akerselva vektlegges så sterkt i begge de to planalternativene. Men når dette i planforslaget fremstilles som en positiv konsekvens av det å realisere forslagsstillers planalternativ, er dette etter vårt syn å dra argumentasjonen vel langt. Gangveien kan selvsagt etableres uten noen som helst form for utbygging. Den var opprinnelig også planlagt realisert i forbindelse med byggingen av Midgardsormen, men ble droppet av frykt for store overskridelser i dette prosjektet til 1,3 milliarder kr. Slik sett er rekkefølgebestemmelsen som PBE foreslår i § 6, gledelig. Det er viktig at dette blir en realytelse, og ikke et kontantbidrag.

Det bør presiseres i § 3.1 i PBEs forslag til bestemmelser at gangveien langs elva skal være tilgjengelig hele døgnet. Det bør her også tas inn en bestemmelse om at forslagsstiller plikter å sørge for tinglyst atkomst for allmennheten til gangveien både i nord og sør, selv om disse atkomstene må legges over andres eiendommer. Det er i det hele tatt viktig å sørge for at gangveien langs vestre elvebredd ikke

privatiseres, eksempelvis ved å bli lunsj- og solingsplass for ansatte/beboere i tilstøtende bebyggelse. Det er positivt med serveringssted i nybyggets underetasje og i andre underetasjer i bygningene mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru, men en må unngå at dette blir kantiner for de ansatte.

Ved gjennomlesning av planforslaget har vi registrert at det er behov for å kvalitetssikre begge de to planalternativene før oversendelse til politisk behandling. Vurderingen av PBEs planalternativ i lys av forskrift om konsekvensutredning må eksempelvis endres. Her har PBE rett og slett bare kopiert teksten for alternativ 1. Alternativ 2 innebærer ingen «utvidelse på 13 000 BRA» (s. 9).

I allerede omtalte § 3.1 i PBEs forslag til bestemmelser heter det at «gange- og oppholdsareal langs Akerselva skal opparbeides med minst 3 meter bredde i henhold til plankartet» (s. 123). Samtidig skriver PBE følgende (s. 107): «Vi regulerer inn gangveien på samme måte som forslagsstiller. Forskjellen er at vi regulerer den til [...] maks. 3 meter i bredden, samt uten tilliggende kaiområde.» Vi foreslår at «minst» strykes i bestemmelsen, slik at det slås fast at gangveien skal være 3 meter bred. Den er da også vist med denne bredden på PBEs forslag til reguleringskart for alternativ 2.

Vi ønsker for øvrig å få anledning til å kommentere den konkrete utformingen av gangveien når detaljerte tegninger foreligger, det være seg i forbindelse med en eventuell rammesøknad etter bystyrets behandling av planforslaget for Christian Krohgs gate 2 eller ved realisering av en gangvei langs vestre elvebredd utenfor denne plansaken.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder