

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.: 201617846

Vår saksbehandler: Are Eriksen ([are.eriksen@getmail.no](mailto:are.eriksen@getmail.no))

Oslo, 23. september 2019

## **MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR NYDALSVEIEN 32 B (REDSKAPSFABRIKKEN)**

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Nydalsveien 32 B (Redskapsfabrikken):

- **Vi støtter alternativ 3 (BYA) som viderefører dagens regulering til bevaring**
- **Alternativ 1 og 2 ødelegger sideskipene og endrer bygningens arkitektoniske uttrykk**
- **Alternativ 1 og 2 har fokus på høy utnyttelse og setter andre viktige hensyn til side**

Merknadene utdypes under.

### **Vi støtter alternativ 3 (Byantikvarens forslag) som viderefører dagens regulering til bevaring**

Byantikvarens forslag (planalternativ 3) sikrer det langsiktige vernet av Redskapsfabrikken ved å legge til rette for ny bruk ved en fremtidig avvikling av dagens industrivirksomhet i bygget, uten å tillate noen form for påbygg på Redskapsfabrikken. Vi er enige med BYA i at denne allerede vernede industribygningen ikke tåler de inngrepene i bygningskroppen som Avantor og PBE foreslår.

### **Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner støtter planalternativ 3 (BYA) og fraråder på det sterkeste planalternativ 1 (Avantor) og planalternativ 2 (PBE).**

Nydalsveien 32 B (Redskapsfabrikken) ble båndlagt for regulering til spesialområde bevaring i KDP Akerselva miljøpark (1990), for deretter å bli regulert til spesialområde – bevaring (kontor, industri, lager) – i reguleringsplan S-3809, vedtatt av bystyret 18. oktober 2000. Bygningen ble oppført i 1877, har vært i kontinuerlig bruk som produksjonslokale siden den gang, og har opp gjennom årene fått flere mindre tilbygg i takt med nye produksjonsbehov.

**Redskapsfabrikken er den eneste bygningen fra Christiania Spigerverks langvarige virksomhet i Nydalen som er bevart uten vesentlige endringer. Som en autentisk bygning fra den norske industrialiseringens tidlige fase langs Akerselva har bygningen stor nasjonal kulturhistorisk verdi.**

I planforslaget innrømmer da også selv Avantor at «Redskapsfabrikken er den best bevarte og mest autentiske bygningen fra Christiania spikerverks virksomhet i Nydalen» (s. 16).

### **Alternativ 1 og 2 ødelegger sideskipene og endrer bygningens arkitektoniske uttrykk**

En slik bygning kan ikke behandles som en hvilken som helst byggetomt for et onfill-prosjekt. Men det er det Avantor og PBE i praksis gjør ved å foreslå å kjøre tre boligårn på henholdsvis 13 etasjer (42 m høyt), 8 etasjer og 7 etasjer (planalternativ 1, Avantor) og 9 etasjer (30 m høyt), 8 etasjer og 7 etasjer (planalternativ 2, PBE) ned gjennom taket på den vernede bygningen, og samtidig endre sideskipenes takform for kunne etablere oppholdsarealer for beboerne på Redskapsfabrikkens tak.

Kun 41 m (37 %) av det 112 m lange sideskipet ut mot Akerselva i nordøst beholder dagens takform med alternativ 2, for alternativ 1 er tallet så lavt som 22 m (20 %). For sideskipet mot gatetunet i sørvest beholdes dagens takform for 39 m (35 %) av det 112 m lange sideskipet i begge alternativer.

**Endringen av takform på de to sideskipene, etableringen av langsgående rekkverk på sideskipene og nødvendig fundamentering inne i sideskipene for oppholdsarealene på tak og for boligårnene vil forvanske de to sideskipenes historiske lesbarhet og kraftig svekke Redskapsfabrikkens verdi som kulturhistorisk minne. Ja, i praksis berøve bygningen mye av dens nåværende nasjonale verneverdi i kraft av å være en godt bevart, autentisk bygning fra den industrielle revolusjons tidlige norske fase. Hele plangrepet for Nydalsveien 32 B er forfeilet.**

Som Byantikvaren skriver i sitt merknadsbrev ved offentlig ettersyn (dok. 93, fil 2, s. 5):

[...] denne typen *onfill* er lite egnet som omformingsgrep for Redskapsfabrikken. [...] Konsekvensutredningen viser at plangrepet vil ha stor negativ konsekvens på bebyggelsen. Etter Byantikvarens vurdering utfordrer selve plangrepet anleggets integritet og kulturhistoriske verdi. [...] Tårnet på østsiden svekker også vesentlig det historiske miljøet bygget danner sammen med finvalseverket og elva. Byantikvaren er videre kritisk til forslaget om å la boligårnene krage ut over fotavtrykket på eksisterende bebyggelse, da dette bidrar til ytterligere å svekke opplevelsen av eksisterende bebyggelse og miljø.

PBE påpeker selv at formålet med å regulere Redskapsfabrikken til spesialområde bevaring i år 2000 var «å tydeliggjøre tidligere byggeskikk, med lave fabrikkhaller, nærhet til Akerselva og formidle en svært viktig del av Nydalens historie» (s. 103).

**Bygningens horisontale uttrykk med et lavt midtskip og to enda lavere sideskip endres radikalt med de tre vertikale boligårnene i alternativ 1 og alternativ 2. Redskapsfabrikkens arkitektoniske uttrykk svekkes ytterligere ved at reguleringsbestemmelsene for begge alternativer tillater at de tre boligårnene krager ut over sideskipenes veggiv. Det fremgår ikke engang av bestemmelsene hvor stor utkraging som tillates.**

På elvesiden ligger Redskapsfabrikkens veggiv svært tett på Akerselva, 3 m fra elva helt i nordøst og kun 5–8 m fra flommuren mot elva der hvor det høyeste boligårnet er lagt inn på plankartene. Selv en utkraging på et par meter på elvesiden vil svekke opplevelsen av elverommet. På plankartene er det lagt inn et 2 m bredt belte med formål «bebyggelse og anlegg» utenfor de to sideskipenes veggiv og i nesten hele sideskipenes lengde. Dersom tanken bak dette er å tillate at boligårnene krager ut med 2 m, er det helt unødvendig å legge inn formålet «bebyggelse og anlegg» også på utsiden av de øvrige delene av sideskipene. Disse områdene er i dag ikke regulert til bebyggelse og anlegg. Ja, deler av arealet på elvesiden er i dag regulert til friområde, og bør ikke reguleres til bebyggelse og anlegg.

**Avantor innrømmer i planforslaget at det å bygge et boligårn så tett på Akerselva «ikke [er] i tråd med retningslinje for byggefri avstand på 20 meter til Akerselva (§13.3)» (s. 6), mens PBE nøyer seg med å skrive at «planen utfordrer retningslinjen» (s. 110). PBE påstår til og med at «ny bebyggelse vil [...] ikke bli plassert nærmere vannkanten enn bebyggelsen som står der i dag» (s. 110). Ved å tillate boligårnet å krage ut over sideskipets veggliv, havner selvsagt den nye bebyggelsen nærmere vannkanten enn dagens bebyggelse på dette stedet.**

**Det utkragede 42/30 m høye boligårnet på elvesiden, og uteoppholdsarealene for beboerne på taket av dette sideskipet, vil føre til at partiet mellom Akerselva og Redskapsfabrikken oppleves som langt mer privatisert enn i dag.**

Dette er det stikk motsatte av det PBE selv ønsker for byrommene i området, jf. at PBE understreker betydningen av at byrommene «i mye større grad» enn hittil «oppfattes som offentlige rom» (s. 105), og at «kommunen må ha et helhetlig blikk på utviklingen i området. Utvikling av eksisterende byrom og etablering av nye byromssammenhenger er derfor sentralt» (s. 102).

### **Alternativ 1 og 2 har fokus på høy utnyttelse og setter andre viktige hensyn til side**

**Dessverre preges PBEs håndtering av planforslaget for Nydalsveien 32 B, slik tilfellet også var med planforslaget for Gullhaug Torg 2 A, av et nærmest enøyd fokus på høy utnyttelse i området rundt T-banen i Nydalen.** Bestemmelsene og retningslinjene i gjeldende kommuneplan vektlegger en rekke hensyn, som etablering av parker, torg og møteplasser, utvikling av blågrønn og annen infrastruktur, håndtering av overvann og flom, ivaretagelse av kulturminneverdier og landskapstrekk, sikring av arkitektonisk kvalitet og gode solforhold, m.m., som alle må veies mot ønsket om høyere utnyttelse.

Som PBE understreker, er Avantors planforslag (i likhet med PBEs planforslag) «i strid med gjeldende regulering og kommuneplanen» (s. 103). PBE trekker også selv fram § 1.3 i kommuneplanen (s. 103): «I henhold til kommuneplanens § 1.3, 3. ledd, skal eksisterende regulering som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelde foran kommuneplanen.»

Ved motstrid går formålet spesialområde bevaring med andre ord foran kommuneplanen, til forskjell fra andre reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel. Dette signaliserer at det kun helt unntaksvis vil være aktuelt å vedta nye reguleringsplaner som tilsidesetter gjeldende reguleringer til spesialområde bevaring. Avantor og PBE forsøker å komme rundt dette ved formelt å opprettholde reguleringsformålet for Redskapsfabrikken (nå i form av en hensynssone – bevaring av kulturmiljø H570), men reelt tilsidesette dette gjennom inngrepene som gjøres i bygningskroppen og byggingen av de tre boligårnene.

**Det burde følgelig ikke overraske at Byantikvaren har oversendt saken til Riksantikvaren for vurdering av innsigelse mot Avantors og PBEs planalternativer, som «etter Byantikvarens vurdering [er] i konflikt med vesentlige regionale og nasjonale kulturminneinteresser» (dok. 93, fil 3).**

**For oss er det helt uforståelig at PBE har kunnet støtte det arkitektoniske hovedgrepet med å drive tre boligårn ned gjennom taket på den vernede Redskapsfabrikken, og at PBE i det hele tatt anser denne eiendommen som egnet for høy utnyttelse.**

Byantikvaren er like kritisk, men velger å rette skytset primært mot Avantor i sitt merknadsbrev ved offentlig ettersyn (dok. 93, fil 2, s. 3–4):

Avantor [har] hatt et samlet grep om konverteringen av Nydalen fra det industriområdet som lå her til dagens tette og flerfunksjonelle byområde. I dette arbeidet har Avantor fått utnytte de fleste delområdene tungt, mot at de enkelte steder innen området sikrer kulturhistoriske og blå/grønne samfunnsverdier. Byantikvaren reagerer kritisk på vinklinger i hovedutredningen som at Redskapsfabrikken ikke gir nok inntjening eller ikke har høyder tilpasset øvrig bebyggelse i Nydalen. Den nye omliggende bebyggelsen er akseptert med høyder og utnyttelse for å gi et godt grunnlag til å ta vare på de bevaringsverdige samfunnsinteressene i området. Argumentene er etter vår vurdering derfor like lite relevante for Redskapsfabrikken som for selve Akerselva eller en av parkene i området.

BYAs kritikk rammer i like høy grad PBEs manglende helhetlige grep om utviklingen i Nydalen, der Avantor og de andre store eiendomsaktørene helt siden tidlig på 2000-tallet har fått utvikle Nydalen eiendom for eiendom i strid med arealformål og byggehøyder i KDP Nydalen (1990), og der Avantors private masterplan for Nydalen, som ikke har vært behandlet politisk, i praksis avløste KDP Nydalen da denne ble opphevet i 2015, og selv i 2019 har vært styrende for PBEs forslag til TOR Nydalen.

Med henvisningen til Akerselva sikter BYA muligens til Avantors planforslag for Gullhaug Torg 2 A, der Avantor har foreslått, og PBE har anbefalt, at regulert utnyttelse økes fra 4 100 m<sup>2</sup> til 10 000 m<sup>2</sup>, at en ser helt bort fra kommuneplanens retningslinje om byggefritt belte på minimum 20 m fra Akerselvas bredd (slik en også gjør for Nydalsveien 32 B) og tillater at det 70 m høye høyhuset fundamenteres ute i Akerselvas historiske løp og krager mange meter ut over dagens smale elvekulvert helt nede på terrengnivå på eiendommen Gullhaug Torg 2 A.

En stiller ikke krav om å gjenåpne Akerselva over denne ubebygde eiendommen ned til «Spikerbrua» (skråbrua) mellom «Verkstorget» (Redskapsfabrikken ble tidligere omtalt som «Verksbygningen») og «Bikkjetorget» (Gullhaug Torg), selv om dette antakelig ville vært **det aller beste flomsikringstiltaket for Nydalsveien 32 B, Gullhaug Torg 2 A og de øvrige eiendommene nedstrøms Riksteatret**, om en ser bort fra det å rive Riksteatret (Gullhaug Torg 2 B). Jf. at tverrsnittet i dagens elvekulvert reduseres med hele 7,5 m<sup>2</sup> (9,4 m x 0,8 m) rett nedstrøms Riksteatret, mens den planlagte flomveien mellom Redskapsfabrikken og Riksteatret kun dimensjoneres med et tverrsnitt på 1,5 m<sup>2</sup> (5,0 m x 0,3 m). Selv om kulvertens tverrsnitt er hele 40 % større før denne innsnevringen, har ingen av flomutredningene forsøkt å beregne hva en gjenåpning av elvekulverten vil ha å si for flomvannstanden, kanskje fordi Avantor ikke ønsker å åpne Akerselva over Gullhaug Torg.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Are Eriksen (sign.)  
leder