

Plan- og bygningssetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PBE-sak 202016180

Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@wemail.no)

Oslo, 19. desember 2022

MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BRENNERIVEIEN 5

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til detaljreguleringsplan for Brenneriveien 5:

Vi fraråder at eksisterende bygning påbygges, det være seg med to etasjer slik forslagsstiller ønsker, eller med én etasje slik PBE vurderer å anbefale. Selv et påbygg i én etasje vil forringe de nasjonalt viktige kulturminnene i dette gamle industrimiljøet langs Akerselva og svekke utsikten til sentrale landemerker.

Eiendommen ligger innenfor et område som er båndlagt for regulering til spesialområde bevaring i KDP Akerselva miljøpark (1990). Planområdet er vist som område med nasjonal kulturminneinteresse på Temakart T5 Kulturminnevern i Kommuneplan 2015. Eksisterende bygning på eiendommen har i seg selv ikke høy kulturminneverdi, men ligger i et område med en rekke definerte kulturminner av høy verdi i et variert bygningsmiljø med gamle industribygninger langs Akerselva.

Planområdet er vist som område med nåværende bebyggelse og anlegg i Kommuneplan 2015, dvs. ligger ikke i et utviklingsområde tiltenkt høyere utnyttelse. Eksisterende bygning, som tenkes bevart, har allerede i dag høyere gesimshøyde enn områdets dominerende høyder, dvs. overstiger høyeste dominerende fasadegesims i Brenneriveien.

24. juli 2018 ga PBE dispensasjon for overskridelse av områdets dominerende høyde, jf. § 11.1.2 i Kommuneplan 2015, og innvilget rammetillatelse for et påbygg i to etasjer på eksisterende bygning i Brenneriveien 5, til tross for at tiltakshaver og PBE var enige om at bygningen overskrider områdets dominerende høyde selv uten påbygget (PBE-sak 201803816-12).

Rammetillatelsen ble opphevet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus 18. desember 2018. I vedtaket viste Fylkesmannen bl.a. til at «området bygningen ligger i, ikke [er] avsatt til et utviklingsområde, slik at det helt klare utgangspunktet må være at forholdene i området er vurdert ikke å ligge til rette for en høyere utnyttelse hva gjelder høyde» (PBE-sak 201803816-21/2, s. 3).

PBE kommenterer den gamle byggesaken slik i detaljreguleringssaken (202016180-46/2, s. 39):

I uttalelsen til Byantikvaren, og i Statsforvalteren sin begrunnelse for oppheving av rammetillatelsen i byggesaken, ble det lagt vekt på hvordan påbygget vil bidra til å øke den gjennomsnittlige høyden i området. Det vil være et argument for at det kan tillates noe høyere bebyggelse på naboeiendommene i fremtiden. Vi støtter denne bekymringen [...].

Å bygge på eksisterende bygningsmasse med to etasjer, slik som foreslått, vil bryte med eksisterende gate-, byroms- og bebyggelsesstruktur i et område med nasjonal kulturminneinteresse, dvs. være i strid med § 8 Kulturmiljø i Kommuneplan 2015.

To ekstra etasjer, og med nesten like stort bruksareal (483 m² BRA ny bygningsmasse) som PBE godkjente i byggesaken i 2018 (576 m² BRA ny bygningsmasse), vil gjøre at bygningen, som allerede bryter med helheten i området, vil forringe kulturminneverdiene i tilstøtende område ytterligere.

Bygget vil ruve enda mer enn i dag og svekke utsikten fra Akerselva, miljøparken og turveien langs elva til kulturhistorisk viktige bygninger i bylandskapet. Vi slutter oss her til følgende vurdering av PBE i plansaken (PBE-sak 202016180-46/2, s. 39–40):

Det eksisterende bygget har allerede en arkitektur som skiller seg ut i nærområdet og oppleves som ruvende fra siden som vender mot Akerselva. Etter å ha vurdert [...] innsendt materiale, ser vi at påbygget med to etasjer vil forsterke denne effekten. [...] Den største påvirkningen på området og tilgrensende kulturminner vil [...] oppleves fra elvepromenaden. Fra denne vinkelen skaper påbygget en enda steilere fasade, og oppleves dermed som særlig ruvende.

Dette fremgår med all tydelighet av forslagsstillers egne illustrasjoner i planforslaget, jf. eksempelvis dagens utsikt (fotoet t.v.) og utsikten med planforslagets to etasjer (fotoillustrasjonen t.h.) fra Østre Elvebakke (ved gangbrua over elva) mot Akersryggen og Westye Egebergs gate 1–4 (dok. 46/2, s. 22).



Sikten mot de gule byggene i Westye Egebergs gate 1–4 blir kraftig svekket av påbygget i to etasjer og den økte høyden på trappehuset og heishuset i Brenneriveien 5. Allerede halvveis til Vestre Elvebakke, ved inngangen til Elvebakken vg. skole fra elvesiden, vil utsikten mot Westye Egebergs gate 1–4 helt forsvinne, selv med et påbygg i én etasje på nåværende bygning i Brenneriveien 5.

Forslagsstiller innrømmer at påbygget «vil ha merkbar konsekvens» for utsikten fra Iduns gate 2B, og at utsikten fra Maridalsveien 2, 4 og 6 «vil endres noe», men hevder at påbygget «vil ha ubetydelig konsekvens for andre boliger i området, da de ligger for langt unna eller det er andre bygg som allerede ligger mellom og tar utsikten» (dok. 46/2, s. 28). Her underslår forslagsstiller at påbygget vil blokkere hele eller store deler av utsikten til Akerselva og parkområdene langs elva, inklusive Kathe Lasniks plass, fra en rekke leiligheter blant annet i Westye Egebergs gate 2C, 4A, 4B og 4C.

Som det fremgår av snitt A og B i forslagsstillers illustrasjonshefte (dok. 46/4, s. 5), ligger takflaten på eksisterende bygning i Brenneriveien 5 på kote 23,25, mens takflaten på påbygget planlegges lagt på kote 29,50, dvs. hele 6,25 m høyere. § 1.1.2 i reguleringsbestemmelsene tillater takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner opp til kote 31,0 på 10 % av takflaten på kote 29,50. Med nåværende plassering av trappehus og heishus, og planlagt vertikal forlengelse av disse, vil konsekvensen være at trappehuset og heishuset kommer til å legge beslag på hele 45 % av takflaten i dens lengderetning.

Jf. plan 6 i illustrasjonsheftet (dok. 46/4, s. 4) og fotoillustrasjonen på forrige side, der trappehuset og heishuset er vist med brun farge, mens de øvrige delene av påbygget er vist med gråsort farge. Nesten halvparten av påbygget, sett fra Østre Elvebakke, tillates med andre ord å rase helt opp til kote 31,0, dvs. hele 7,75 m over dagens takflate.

Forslagsstiller gjør et stort nummer av at påbygget trapper seg ned fra sørvest mot nordøst langs Brenneriveien. At bygningen i Brenneriveien 5 allerede har en høyde som overskrider områdets dominerende høyde, tilsier at bygningen ikke bør påbygges med to etasjer for å kunne trappe den ned i de to påbygde etasjene. Skulle en nedtrapping fra sørvest mot nordøst gi noen mening, måtte en ha fjernet deler av bygningsmassen i de to øverste etasjene i eksisterende bygning. Først da ville bygningen ha tilpasset seg områdets dominerende høyde.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Erik Østlyngen (sign.)
leder