

CHRISTIAN KROHGS GATE 2 – REKKEFØLGEBESTEMMELSE OM GANGVEI LANGS AKERSELVA

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner er sterkt bekymret over at rekkefølgebestemmelsen om gangvei langs Akerselva er kraftig svekket ved at den er endret fra «ferdig opparbeidet» til «sikret opparbeidet». Vi kan ikke se at det foreligger en begrunnelse for endringen.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner viser til e-post av 9. mars 2023 (2022/3691-9) der byrådsavdelingen ber PBE om en nærmere begrunnelse for rekkefølgekravet i planforslaget for Christian Krohgs gate 2 om at gangvei langs Akerselva fra Vaterlands bru til Hausmanns bru skal være sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet.

PBE besvarte henvendelsen i brev av 16. mars 2023 til BYU (2022/3691-10). I brevet begrunner PBE nødvendigheten av gangveien langs Akerselvas vestsida og skisserer kort sakens lange forhistorie fra gangforbindelsen ble lagt inn på plankartet for KDP Akerselva miljøpark (1990) og fram til i dag.

I merknadsbrev av 20. oktober 2021 ved begrenset høring av endret planforslag for Christian Krohgs gate 2 begrunner Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner mer utførlig behovet for å etablere denne gangveien, tydeliggjør at rekkefølgekravet er planavledet, redegjør grundig for gangveiens mer enn 30 år lange reguleringshistorikk og anbefaler at rekkefølgebestemmelsen stiller krav om at gangveien skal være ferdig opparbeidet allerede før midlertidig brukstillatelse gis for ny bebyggelse på eiendommen Christian Krohgs gate 2. Se s. 1–16 og s. 18–20 i vårt merknadsbrev ved begrenset høring (PBE-sak 201714751, dok. 95).

Forhåndsuttalelser og merknadsbrev er ikke blitt oversendt Byrådsavdeling for byutvikling

Vårt merknadsbrev ved begrenset høring vedlegges ettersom PBE ikke sendte med dette brevet til BYU da planforslaget ble oversendt til politisk behandling 20. september 2022. Etter det vi kan se, har PBE ikke sendt med noen av merknadsbrevene ved offentlig ettersyn og begrenset høring til BYU, og heller ikke noen av forhåndsuttalelsene, til tross for at PBE på side 70 i planforslaget skriver at de komplette forhåndsuttalelsene ligger i et eget vedlegg til saken.

BYU bør be PBE om å ettersende forhåndsuttalelsene og alle merknadsbrev ved offentlig ettersyn og begrenset høring. Både byrådsavdelingen og byutviklingsutvalget bør ha mulighet til å gjøre seg kjent med det nøyaktige innholdet i forhåndsuttalelser og merknadsbrev, ikke kun forslagsstillers oppsummering av og PBEs kommentarer til disse. Jf. innholdet i «Samledokument bemerkninger».

Rekkefølgebestemmelsen til offentlig ettersyn

Ved utleggelse til offentlig ettersyn i 2019 hadde rekkefølgebestemmelsen følgende ordlyd : **«Før det gis midlertidig brukstillatelse skal gangareal/ gangvei langs Akerselva mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru være ferdig opparbeidet.»**

I merknadsbrev av 16. september 2019 skrev Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselva Venner ved offentlig ettersyn at det «er gledelig at etableringen av gangvei langs vestsiden av Akerselva vektlegges så sterkt i begge de to planalternativene», støttet forslaget til rekkefølgebestemmelse og understreket i den forbindelse viktigheten av at gangveien opparbeides som en realytelse. Vi ba om at det stilles krav til forslagsstiller om «å sørge for tinglyst atkomst for allmennheten til gangveien både i nord og sør, selv om disse atkomstene må legges over andres eiendommer», og at det presiseres i bestemmelsene at gangveien skal være tilgjengelig for allmennheten hele døgnet (PBE-sak 201714751, dok. 54, s. 2).

Bymiljøetaten understreket i sitt merknadsbrev av 24. september 2019 viktigheten av at gangveien etableres samtidig med oppføring av ny bebyggelse i Christian Krohgs gate 2, «for å unngå å etablere anleggsplass med anleggstransport flere ganger på samme sted» (PBE-sak 201714751, dok. 62, s. 2). BYM tydeliggjorde at rekkefølgekravet bør omfatte «ferdig opparbeidelse av gangareal/gangvei med foreslåtte overganger til Vaterlandsparken/Brugata og Hausmanns gate» (s. 9), og uttrykte et ønske om «universell utformet tilgang til den nye turveien [dvs. den nye gangveien langs vestsiden av elva, vår anmerkning] med rampe inn på fortausareal fra nordsiden av Hausmanns bru» (s. 4).

Gangveikoblingene til Brugata og Hausmanns gate omtales nærmere på s. 2 (første kulepunkt), s. 3–8 og s. 15–16 (sideskillet) i vårt merknadsbrev ved begrenset høring (dok. 95, vedlagt).

Rekkefølgebestemmelsen fjernes til begrenset høring

Planforslaget for Christian Krohgs gate 2 ble sendt på begrenset høring høsten 2021. I varslingsbrevet av 20. september 2021 (dok. 83/1) omtaler PBE endringene i planforslaget etter offentlig ettersyn, men uten å nevne at rekkefølgebestemmelsen om gangvei langs Akerselva er tatt ut av planforslaget, og at planområdet er endret slik at halvparten av gangforbindelsen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru ikke lenger inngår i planområdet, samtidig som reguleringsformålet er endret for den andre halvdel av gangforbindelsen.

Bymiljøetaten innleder da også sitt merknadsbrev av 21. oktober 2021 på følgende måte (dok. 94):

Bymiljøetaten (BYM) viser til tilsendt begrenset høring for Christian Krohgs gate 2. Det er store endringer i planforslaget siden offentlig ettersyn, og vi mener endringene burde utløst nytt offentlig ettersyn og ikke kun en begrenset høring. Da endringene er mangelfullt belyst i tilsendt materiale, har det vært vanskelig å vurdere konsekvensene av disse.

BYM velger likevel å gi en tilbakemelding på endringene ved begrenset høring, og starter med å kommentere endringene knyttet til gangforbindelsen langs Akerselva (dok. 94, s. 1):

Det foreslås store endringer fra offentlig ettersyn, og ny regulering, på gangforbindelsen langs Akerselvas vestbredd

Det har vært møter med både PBE i juni 2021 og med forslagsstiller i august og september 2021 hvor gangforbindelsen har vært diskutert. Det har også vært gjennomført møter om dette mellom etatene for et par år tilbake. Vi opplever at det har vært god dialog i møtene. Derfor er vi nå overrasket over at det innsendte planforslaget til begrenset høring nå er

vesentlig endret siden offentlig ettersyn. I det innsendte materialet er det heller ingen redegjørelse for hvorfor denne endringen er gjort. I tillegg ser vi at rekkefølgekravet om å opparbeide gangforbindelsen er tatt ut.

Gangforbindelsen er regulert til brygge i siste forslag til plankart. Vi klarer ikke å se at dette er et formål etter kart- og planforskriften. [...] Uansett ønsker ikke BYM dette formålet på gangforbindelsen, men at den beholdes regulert til gangvei. Det må videre vurderes om reguleringsformål «turvei» hadde vært mer riktig.

Det var da også de store og uheldige endringene til begrenset høring som gjorde at Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner fant det nødvendig å sende inn et omfattende merknadsbrev 20. oktober 2021, der vi redegjør utførlig for gangveiens reguleringshistorikk og begrunner behovet for å etablere gangveien.

PBE anbefaler at den opprinnelige rekkefølgebestemmelsen tas inn igjen

Innspillene fra BYM og EBY (og forhåpentligvis også vårt innspill) ved begrenset høring førte til at PBE 25. mars 2022 ba BYM og EBY om en ny vurdering av rekkefølgebestemmelser for planforslaget (dok. 102). Både BYM og EBY besvarte henvendelsen fra PBE 22. april 2022 (dok. 109 og 110).

Etter den nye runden med BYM og EBY anbefalte PBE i brev av 3. juni 2022 til Oslo Works AS følgende rekkefølgebestemmelse for gangveien langs Akerselvas vestbredd (dok. 111, vår utheving): **«Før det gis midlertidig brukstillatelse skal gangareal/gangvei langs Akerselva mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru være ferdig opparbeidet.»**

PBE anbefalte med andre ord forslagsstiller å ta den opprinnelige rekkefølgebestemmelsen for gangveien inn igjen i planforslaget for Christian Krohgs gate 2.

Dette ble begrunnet på følgende måte av PBE i brevet til Oslo Works (dok. 111, s. 3):

Planens hensikt er også å tilrettelegge for aktivitet ut mot Akerselva. Dette sikres ved å åpne for endringer på eksisterende bygningsmasse, gi mulighet for et nytt volum, samt legge til rette for innganger og funksjoner som kan tjene også denne siden av planområdet. Det er regulert en gangvei her som ikke er opparbeidet. For å oppnå disse målene er vår vurdering at en opparbeiding av denne gangveien er nødvendig. Det er foreslått ulike formål, og spesielt formålene bevertning og hotell kan ha brukergrupper som gjerne benytter slike gangveier [...]. Gangveien ligger helt inntil planområdet, og det er viktig at det tas høyde for fundamentering av gangveien i/mot bygget og mulighetsrom når det gjelder avpassing av høyder mellom gangvei og bygg slik at den får en hensiktsmessig opparbeiding.

Oslo Works fulgte ikke opp PBEs anbefaling om å legge den opprinnelige rekkefølgebestemmelsen for gangveien langs Akerselva inn igjen i planforslaget.

Oslo Works oversendte oppdaterte reguleringsbestemmelser, datert 1. juli 2022 (dok. 112/3), til saksbehandler hos PBE den 4. juli 2022. De samme reguleringsbestemmelsene ble av Oslo Works oversendt PBEs postmottak 8. august 2022 (dok. 112/1).

I de oppdaterte reguleringsbestemmelsene av 1. juli 2022 la forslagsstiller i stedet inn en sterkt svekket rekkefølgebestemmelse i § 5.1: «Før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, skal gangareal/gangvei langs Akerselva mellom Vaterlands bru og Hausmanns

bru være sikret opparbeidet.» Oslo Works ga ingen begrunnelse for at de ikke fulgte PBEs anbefaling for rekkefølgebestemmelsen.

PBE oversender planforslaget med Oslo Works svekkete rekkefølgebestemmelse til politisk behandling uten begrunnelse

PBE oversendte 20. september 2022 planforslaget til politisk behandling med forslagsstillers svekkete rekkefølgebestemmelse for gangveien (jf. dok. 103/1, s. 86). Dvs. med samme innhold som rekkefølgebestemmelsen i Oslo Works forslag til reguleringsbestemmelser av 31. januar 2022 (dok. 104/5, § 6.1). Det var nettopp denne rekkefølgebestemmelsen som PBE ønsket at forslagsstiller skulle endre etter PBEs nye runde med BYM og EBY om rekkefølgebestemmelsene våren 2022.

Det er først i planforslaget til politisk behandling at PBE kommenterer rekkefølgekravet i § 5.1 for gangveien, og da uten å nevne at PBE tre måneder tidligere anbefalte en annen og langt sterkere rekkefølgebestemmelse for gangveien langs vestsiden av Akerselva, og uten å begrunne hvorfor en svakere rekkefølgebestemmelse enn ved offentlig ettersyn er tilstrekkelig etter at planområdet er redusert ytterligere siden begrenset høring, slik at ingen deler av gangveien fra Vaterlands bru til Hausmanns bru lenger ligger innenfor planområdet (dok. 103/1, s. 71):

Gangveien er ikke inkludert i planområdet, men det er sikret rekkefølgekrav om at den opparbeides. Koordinering i gjennomføringsfasen når det gjelder tidspunkt for bygging av de to tiltakene, og hvordan gangveien kan opparbeides må følges opp i det videre arbeidet, og PBE anbefaler at BYM og utbygger går i dialog [om] tid og gjennomføring for disse tiltakene.

At rekkefølgebestemmelsen er blitt endret fra at gangareal/gangvei skal være «ferdig opparbeidet» før midlertidig brukstillatelse gis, til at gangareal/gangvei skal være «sikret opparbeidet» før det gis rammetillatelse til bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet, innebærer en kraftig svekkelse av rekkefølgebestemmelsen.

Mens rekkefølgebestemmelser om at «Akerselvallmenningen fra Vaterlandsparken og over sporområdet på Oslo S» skal være «sikret opparbeidet» før rammetillatelse gis, tas inn i en rekke plansaker i Oslo S-området, er det ikke blitt foreslått noen rekkefølgebestemmelse om gangveien langs Akerselvas vestside fra Vaterlands bru til Hausmanns bru verken i planforslaget for Lilletorget 1 mfl. som lå ute til offentlig ettersyn på forsommeren 2022, eller i byrådssak 44/23 av 2. mars 2023 om planforslaget for Sonja Henies plass 2 (Oslo Spektrum). Vi kan heller ikke se at det er aktuelt med noen rekkefølgebestemmelse om denne gangveien i andre plansaker som bystyret får til behandling i 2023 og 2024.

Med foreslått rekkefølgebestemmelse i planforslaget for Christian Krohgs gate 2 er det følgelig all grunn til å tro at hele kontantbidraget som skal sikre at hele gangveiforbindelsen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru opparbeides, må sikres gjennom utbyggingsavtalen for Christian Krohgs gate 2.

Realytelsen «ferdig opparbeidet» er bedre enn kontantytelsen «sikret opparbeidet»

Oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for Christian Krohgs gate 2 ble varslet 3. februar 2022, men noen fremforhandlet utbyggingsavtale er så langt ikke lagt ut på offentlig høring. Først etter avsluttet høring vil forslaget til utbyggingsavtale kunne oversendes til politisk behandling.

Vi har følgelig vanskelig for å se at forslaget til utbyggingsavtale for Christian Krohgs gate 2 vil kunne behandles av bystyret samtidig med planforslaget for Christian Krohgs gate 2, med mindre det blir

fortgang i arbeidet med førstnevnte og byrådet venter med å oversende bystyret byrådssaken for sistnevnte inntil EBY har oversendt forslaget til utbyggingsavtale til politisk behandling og byrådet har ferdigstilt byrådssaken om utbyggingsavtalen.

1) Dersom byrådet skulle vurdere å anbefale planforslaget med rekkefølgebestemmelsen om at gangveien skal være «sikret opparbeidet» før det gis rammetillatelse, bør utbyggingsavtalen og planforslaget vedtas på samme bystyremøte.

Det vil i praksis innebære at opparbeidelsen av gangveien fra Vaterlands bru til Hausmanns bru er sikret allerede på tidspunktet for planvedtak, dvs. lenge før det gis rammetillatelse, og det vil nok være helt nødvendig dersom BYM skal opparbeide gangveien og skal ha mulighet for å koordinere sitt tiltak med utbyggers tiltak, slik PBE anbefaler.

2) Dersom det ikke alt er avklart at BYM skal opparbeide gangveien, er en rekkefølgebestemmelse om at gangveien skal være «ferdig opparbeidet» før det gis midlertidig brukstillatelse, helt klart å foretrekke. En slik realytelse er i praksis langt sikrere enn en kontantytelse.

Vi minner i denne forbindelse også om BYMs merknad ved begrenset høring i 2021 (dok. 94, s. 2):

BYM er i oppstartsfasen av et forprosjekt for gangforbindelse mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru. I forbindelse med dette har vi hatt kontakt med PBE vedrørende gjeldende regulering på forbindelsen og mulighetene for å etablere en slik gangforbindelse innenfor gjeldende regulering. Saksbehandler i PBE har vurdert at dette må vurderes av jurist i PBE. Det er foreløpig ikke gjort. Inntil det er avklart om gangforbindelsen kan etableres innenfor gjeldende regulering ønsker vi at hele gangveien forblir en del av planområdet for denne planen. Vi ønsker også å presisere at det at BYM igangsetter et forprosjekt, ikke betyr at vi skal opparbeide forbindelsen.

3) Hvis det ennå ikke er avklart at det ikke er behov for egen regulerings sak for gangveien for å kunne sikre opparbeidelsen av denne på hele den aktuelle strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, inklusive koblingene/forbindelsene til Brugata og Hausmanns gate, bør hele gangforbindelsen forbli en del av planområdet, slik tilfellet var ved offentlig ettersyn.

Uten slik avklaring bør det stilles rekkefølgekrav om at gangveien skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

Vi minner avslutningsvis om at gangveien langs Akerselvas vestsida fra Vaterlands bru til Nybrua skulle vært opparbeidet i forbindelse med arbeidet med Midgardsormen. Planprosessen for gangveien ble avsluttet høsten 2011 uten at plansaken ble fremmet for bystyret. Opposisjonen i bystyret var misfornøyd med at byrådet valgte å avslutte planprosessen.

Under finanskomiteens behandling av kommunens budsjett for 2012 bemerket komiteens daværende mindretall, medlemmene fra A, SV, R og MDG, følgende:

Det er [...] utarbeidet planer for en flott gangvei på vestsida av elva, planlagt gjennomført parallelt med arbeidet med Midgardsormen. Denne gangveien vil skape hyggeligere forhold og trafikk samt aktiviteter som igjen vil føre til at lyssky virksomhet ikke finner området attraktivt. Disse medlemmer vil be byrådet om å fremme en sak for bystyret med en målsetting om å realisere en gangvei på vestsida av Akerselva i det nevnte området.

Før de to byrådssakene for Christian Krohgs gate 2 fremmes for bystyret, bør byrådet forsikre seg om at opparbeidelsen av gangveien på strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru nå kan skje uten ytterligere forsinkelser.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Erik Østlyngen (sign.)
leder

Vedlegg: Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venners merknadsbrev av 20. oktober 2021 ved begrenset høring av endret planforslag for Christian Krohgs gate 2 (dok. 95)