

Plan- og bygningssetaten  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Deres ref.: 201714751-83

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

Oslo, 20. oktober 2021

## MERKNADER VED BEGRENSET HØRING AV ENDRET PLANFORSLAG FOR CHRISTIAN KROHGS GATE 2

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader i forbindelse med begrenset høring av endringer i forslag til detaljreguleringsplan for Christian Krohgs gate 2:

- Det er gjort så store endringer i planforslagets alternativ 1 at planforslaget etter vårt syn burde vært lagt ut til nytt offentlig ettersyn, og ikke sendt på en begrenset høring der kun noen få gis mulighet til å uttale seg om endringene
- Ettersom forslagsstiller har endret syn og ikke lenger vil etablere regulert gangvei (S-3431 og S-4161) langs vestsiden av Akerselva fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, samtidig som begrunnelsen for dette nærmest er totalt fraværende i tilgjengelig materiale, har vi funnet det nødvendig å redegjøre utførlig for gangveiens reguleringshistorikk (jf. s. 2–14 i dette brevet)
- I forbindelse med etableringen av Midgardsormen utarbeidet etatene et planforslag for gangvei på vestsiden av Akerselva på hele strekningen fra Vaterlandsparken til Nybrua, og anbefalte bystyret å vedta planene
- På strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, hvor fasadelivet på bygningene (til forskjell fra på strekningen fra Hausmanns bru til Slåmotgangen) etter byggingen av Midgardsormen ikke lenger står rett ned i elva, er det ekstra viktig at det etableres gangvei langs vestsiden av Akerselva
- Dersom gangveien ikke etableres, er faren stor for at arealet mellom Akerselva og fasadelivet for Christian Krohgs gate 2 privatiseres, blir uteareal med bord og benker, dvs. lunsjsted og røykeplass for de som jobber i bygningene, slik det har skjedd for de øvrige eiendommene langs elva mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru i påvente av gangvei
- Publikumsrettet virksomhet med innganger fra en allment tilgjengelig gangvei langs elvas vestside er helt avgjørende for at Akerselvas potensial som bylivsgenerator skal kunne realiseres fullt ut. Med beliggenhet nær Grønland, Vaterlandsparken og Olafiagangen vil en gangvei, og publikumsrettet virksomhet i bygningsmassen langs gangveien, bidra til å løfte hele området
- PBE bør holde fast ved sitt syn ved utleggelse til offentlig ettersyn og fremme et planalternativ til politisk behandling der gangvei er lagt inn på plankartet langs vestsiden av Akerselva på hele strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, og der det sikres i planbestemmelsene at gangveien skal være offentlig tilgjengelig, og være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse

- Tinglyst atkomst for allmennheten til gangveien via Brugata 19 i sør og Christian Krohgs gate 16 i nord bør være sikret før planforslaget oversendes til politisk behandling. I nord bør det også etableres en rampeatkomst til gangveien langs nordsiden av Hausmanns bru
- Vi anbefaler at det gjøres en rekke endringer i forslagsstillers utkast til planbestemmelser og plankart (jf. s. 17–22 i dette brevet)
- Vi anbefaler at det nordre bygget mot gatesiden kun tillates påbygd med 2 etasjer, at 1899-bygget og 1929-bygget kun tillates påbygd med 3 etasjer, og at samlet bruksareal som en følge av dette, reduseres med 3 000 m<sup>2</sup> BRA, til 19 000 m<sup>2</sup> BRA
- Vi anser fasaden på 1929-bygget som verneverdig og godt avstemt fasaden på 1899-bygget. Selve fasaden mot elva bør derfor bevares, slik Riksantikvaren også ønsker

Merknadene utdypes nedenunder og suppleres med ytterligere merknader.

### **Et komplett planforslag burde vært lagt ut til nytt offentlig ettersyn**

Det er gjort så store endringer i planforslagets alternativ 1 at planforslaget etter vårt syn burde vært lagt ut til nytt offentlig ettersyn, og ikke sendt på en begrenset høring der kun noen få gis mulighet til å uttale seg om endringene.

Av referat fra møte 20. november 2020 fremgår det at PBE har vurdert at «det er tilstrekkelig å sende saken på begrenset høring til berørte parter» (dok. 80, s. 5), men uten at det gis noen begrunnelse for hvorfor dette skulle være tilstrekkelig. Av møtoreferatet fremgår det av avsnittet om «Fremdrift og videre prosess mot politisk behandling» at begrenset høring først skulle skje etter innsendelse av nytt komplett planforslag: «Ny begrenset høring etter mottatt komplett planforslag» (s. 5).

Dessverre har PBE sendt ut varselet om begrenset høring uten et nytt komplett planforslag. Dette er sterkt beklagelig, men beror antakelig på en ren glipp. Av dok. 85/1 fremgår det at forslagsstiller 18. mai 2021 skal ha oversendt PBE revidert planforslag til begrenset høring, men selve planforslaget er ikke journalført på dok. 85, og trolig av den grunn finnes det heller ikke som filvedlegg til dok. 83.

### **Regulert gangvei langs vestsiden av Akerselva fra Vaterlands bru til Hausmanns bru bør etableres**

Uten et komplett planforslag blir det eksempelvis vanskelig for oss og andre høringsparter å imøtegå forslagsstillers argumenter mot å etablere regulert gangvei (S-3431 av 24. august 1994 og S-4161 av 22. juni 2005) langs vestsiden av Akerselva. Forslagsstillers begrunnelse for å droppe gangveien skulle gis i det reviderte, komplette planforslaget. Jf. møtoreferatet (dok. 80, s. 5):

Undersøkelser gjort i tilknytning til LEVA-prosjektet viser at en gangvei langs Akerselva, slik det tidligere har vært planlagt, ikke nødvendigvis er et godt grep. Dette sett i lys av situasjonen ved Akerselva som har et svært belastet miljø og at det av sikkerhetsmessige grunner ikke bør legges en gangvei her. Forslagsstiller vil legge ved dokumentasjon og/eller redegjørelser på dette sammen med innsendelse av nytt komplett planforslag.

Forslagsstiller vil gjerne få avklart om dette vil få konsekvenser for reguleringen av planområdet. PBE kan ikke se at det vil føre til en endring på reguleringen av planområdet, men det må redegjøres for i planbeskrivelsen hvilke tiltak som fremdeles tenkes gjennomført i nærheten av elva, slik som flytebrygge og plattning/uteområde inntil bebyggelsen.

De momentene som nevnes i referatet, «belastet miljø» og «sikkerhetsmessige grunner», er kjente argumenter som en har gått flere runder på de siste 30 årene, alle gangene med samme resultat. Vi kommer inn på dette i forbindelse med **vår gjennomgang av reguleringshistorikken for gangveien**.

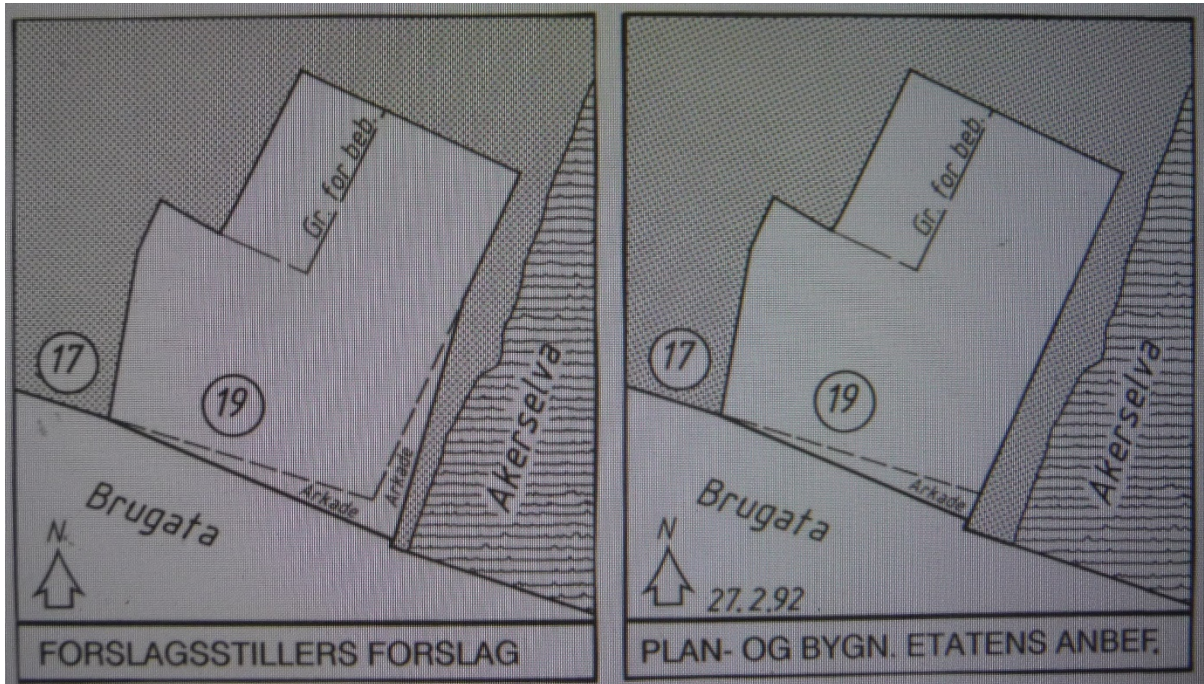
Da KDP Akerselva miljøpark ble vedtatt 28. november 1990, ble det lagt inn gang- og sykkelvei med sorte prikker langs vestsiden av Akerselva fra Vaterlands bru til Hausmanns bru på plankartet over vedtatt arealbruk. Jf. kommunedelplanens plankart som vi gjengir det relevante utsnittet av under. I planforslaget av august 1989 ble denne gang- og sykkelveien omtalt som en «gangpassasje» (s. 69).



Allerede året etter at KDP Akerselva miljøpark (1990) ble vedtatt, ble det sendt inn planforslag for en av eiendommene langs vestsiden av elva i dette partiet, for Brugata 19 helt nede ved Vaterlands bru. Forslagsstiller ønsket å bygge ikke bare på egen eiendom (gnr. 208, bnr. 82), men også utenfor egen eiendom: både over fortauet langs Brugata og over uregistrert kommunal grunn på elvesiden. Både mot fortau og elv foreslo utbygger en arkadeløsning, jf. illustrasjonen øverst på neste side.

Planforslaget ble bl.a. beskrevet slik av forlagsstiller (PBE-sak 199150323-33/1, s. 11–12 og 34):

Det viste prosjektet består av en 1. etasje med underetasje mot Akerselva som tenkes utnyttet til publikumsrettet virksomhet. [...] Nybyggets 1. etasje er trukket tilbake fra hjørnet i en arkade for å åpne for fotgjengerforbindelse fra fortauet ned trappen til platået langs elva. Dette er i tråd med intensjonene i Akerselva Miljøpark. [...] Fra fortauet på hjørnet mot Vaterlands bru er det vist i illustrasjonsplanen en offentlig trapp ned til bryggen ut mot Akerselven. Denne bryggen kan tilknyttes en fremtidig gjennomgående gangvei langs vestbredden. Hele gangstrekningen mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru bør reguleres samtidig og dette området er derfor ikke medtatt i denne reguleringsplanen [...] Når Akerselva Miljøpark er ferdig opparbeidet med gangveier på begge elvebredder, vil fotgjenger-tilgjengeligheten opp og ned langs elva bedres betraktelig.



PBE støttet forslaget om arkade mot Brugata og trappeatkomst ned til Akerselva, men ikke forslaget om arkade ut mot Akerselva. Etaten understreket at «bebyggelsen må arronderes og utformes slik at det tas hensyn til landskapsrommet rundt Akerselva. [...] Fasaden mot elva er [...] trukket for langt ut over elvebredden. Vi mener dette fører til både en visuell og en funksjonell innsnevring av rommet rundt elva som ikke kan anbefales. Vi mener fasaden må følge den avgrensingen av bebyggelsen som er fastlagt i kommunedelplanen for Akerselva» (dok. 33/1, s. 17 og 19).

PBE fremmet et eget planalternativ der byggegrensen mot elva ble lagt slik som vist på illustrasjonen til høyre. Reguleringsplanen for Brugata 19 (S-3334) ble vedtatt av bystyret 16. desember 1992 i tråd med PBEs forslag, dvs. med byggegrensen trukket tilbake fra Akerselva, noe som ga bedre plass for gangveien mellom bebyggelsen og elva. § 4 i reguleringsbestemmelsene fikk følgende ordlyd: «Det kan innpasses forretning, bevertning og servicefunksjon i bebyggelsens 1. etasje og underetasje mot Akerselva. 1. etasje skal tilbaketrekkes for arkade som vist på planen.» Arkaden sikret atkomst fra fortau til trapp ned til gangveien langs elva. Regulert løsning ses tydelig på dette plankartet fra 1994.



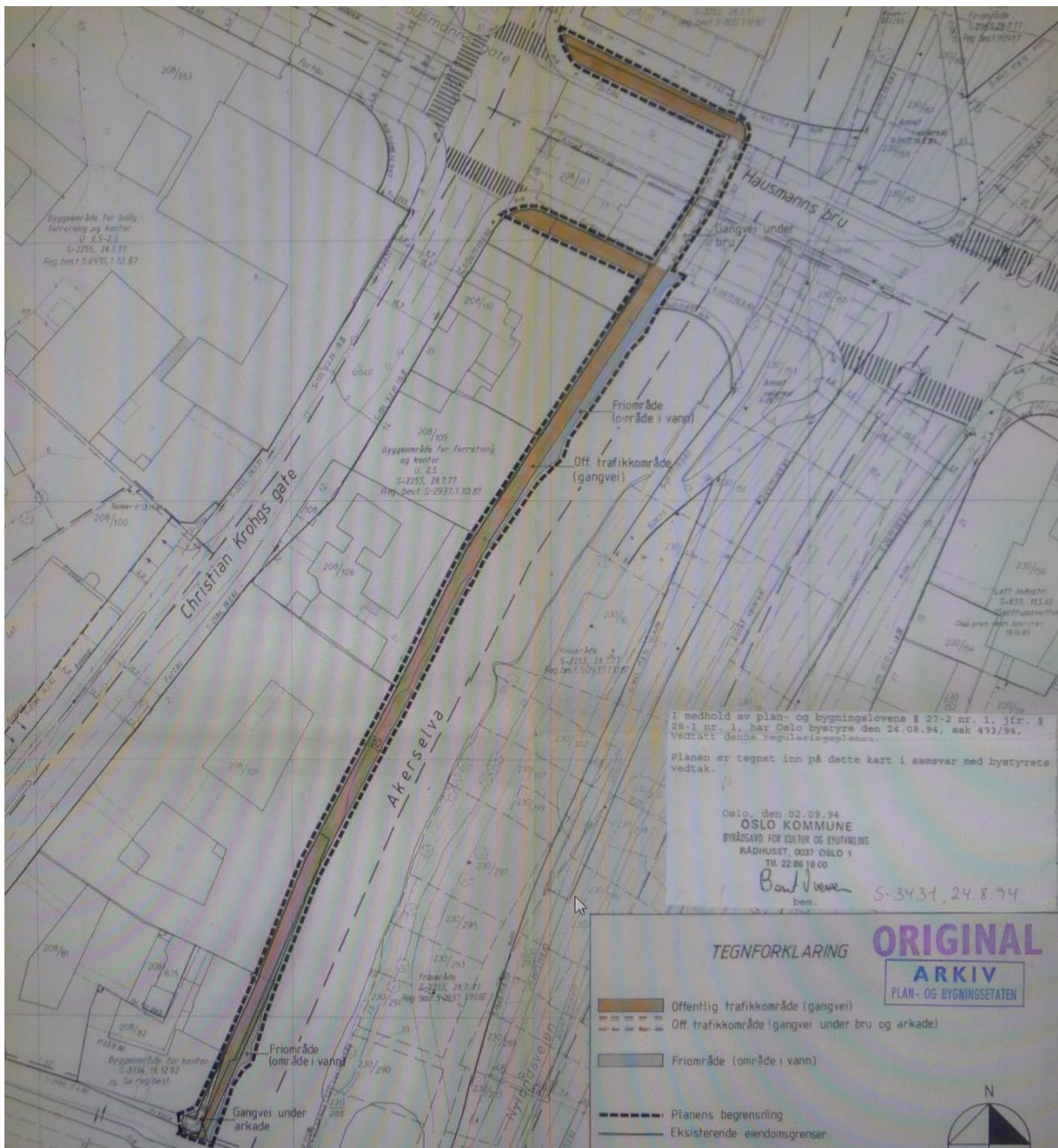
Ved behandlingen av planforslaget for Brugata 19 bemerket byrådet følgende (dok. 33/1, s. 2):

Byrådet har i sin vurdering lagt vekt på de byformmessige vurderinger som er gitt av plan- og bygningsetaten samt forholdet til kommunedelplanen for Akerselva miljøpark. [...]

I kommunedelplanen for Akerselva miljøpark er det anbefalt å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru. Byrådet foreslår at dette nå følges opp ved at det fremmes egen regulerings sak for gangpassasjen.

Bystyret fulgte opp dette allerede ved behandlingen av reguleringsforslaget for Brugata 19, i form av følgende instruksvedtak (sak 569/92): «Bystyret ber om at det fremmes egen regulerings sak for gangpassasje langs Akerselvas vestre bredd mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru.»

Reguleringsplan for gangvei på Akerselvas vestsida mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru ble så vedtatt av bystyret 24. august 1994 (S-3431). Plankartet gjengis under (jf. også utsnittet på s. 4).



Ved offentlig ettersyn av forslaget til reguleringsplan for offentlig gangvei på vestsiden av Akerselva fra Vaterlands bru til Hausmanns bru i desember 1993 anbefalte både Bydel Grünerløkka/Sofienberg og Bydel Gamle Oslo planforslaget. Bydel Gamle Oslo ba om at det sikres trappefri tilgjengelighet. Dette ble kommentert slik av PBE (PBE-sak 199304213-23, s. 1):

Gangveien har trappefri tilgjengelighet for rullestolbrukere fra Hausmanns bru. Imidlertid kan ikke gangveien anlegges med full gjennomgang for rullestoler. Gangveien opp til Vaterlands bru må anlegges med trapper på grunn av terrengforholdene fra elva og opp til gatenivå og på grunn av arkade for nytt planlagt bygg på Brugata 19.

Som det fremgår av plankartet på forrige side, ble det i 1994 regulert inn gangvei fra Akerselva opp til Christian Krohgs gate både langs sørsiden og nordsiden av Hausmanns bru/gate, henholdsvis over Christian Krohgs gate 16 og inn mot fasadelivet til Christian Krohgs gate 28.

**En rampeatkomst langs nordsiden av Hausmanns bru/gate, hvor avstanden fra gangveien langs Akerselva opp til Christian Krohgs gate er størst, vil få en stigning på 1 : 9, og ikke 1 : 12 eller 1 : 15, men vil likevel være et bedre alternativ for mange enn en trapp, og bør etableres. For å få bedre stigningsforhold enn dette vil rampa måtte knekkes 90° mot sør eller nord nede ved gangveien langs Akerselva. Alternativt må gangveien langs elva heves ved rampa. Ingen av delene anbefales.**

I planforslaget som ble oversendt til politisk behandling 26. januar 1994, skriver PBE følgende om bakgrunnen for planforslaget (dok. 18, s. 3):

Bakgrunnen for forslaget er vedtatt kommunedelplan for Akerselva Miljøpark og bystyrets vedtak i forbindelse med behandlingen av ny reguleringsplan for Brugata 19.

I forbindelse med den reguleringsmessige behandlingen av Brugata 19 ble det avholdt et møte med berørte etater og et par grunneiere for å diskutere interessen for en gangvei samt muligheter og begrensninger. Fra grunneiernes side er det til dels stor interesse for å få realisert gangveien. Ved prosjektering på Brugata 19 ble det lagt vekt på tilretteleggelse for gangveien. [...]

Nedre Akerselva Vel uttalte til behandlingen av Hausmanns bru at de sterkt vil anmode om at gangveien langs vestre elvebredd blir gjennomført, også nord for Hausmanns bru. Dette vil gi større og bedre opplevelse av den vakre bruen, samtidig som en gangvei langs vestre bredd også vil styrke sikkerheten i området med flere fotgjengere.

Ved offentlig ettersyn i 1993 av planforslaget for gangveien fra Vaterlands bru til Hausmanns bru kom det inn merknader fra eierne av to eiendommer på den aktuelle elvestrekningen, Christian Krohgs gate 14 og 16 (dok. 11, 12 og 13). Alle var positive til planen om gangvei (jf. dok. 18, s. 7).

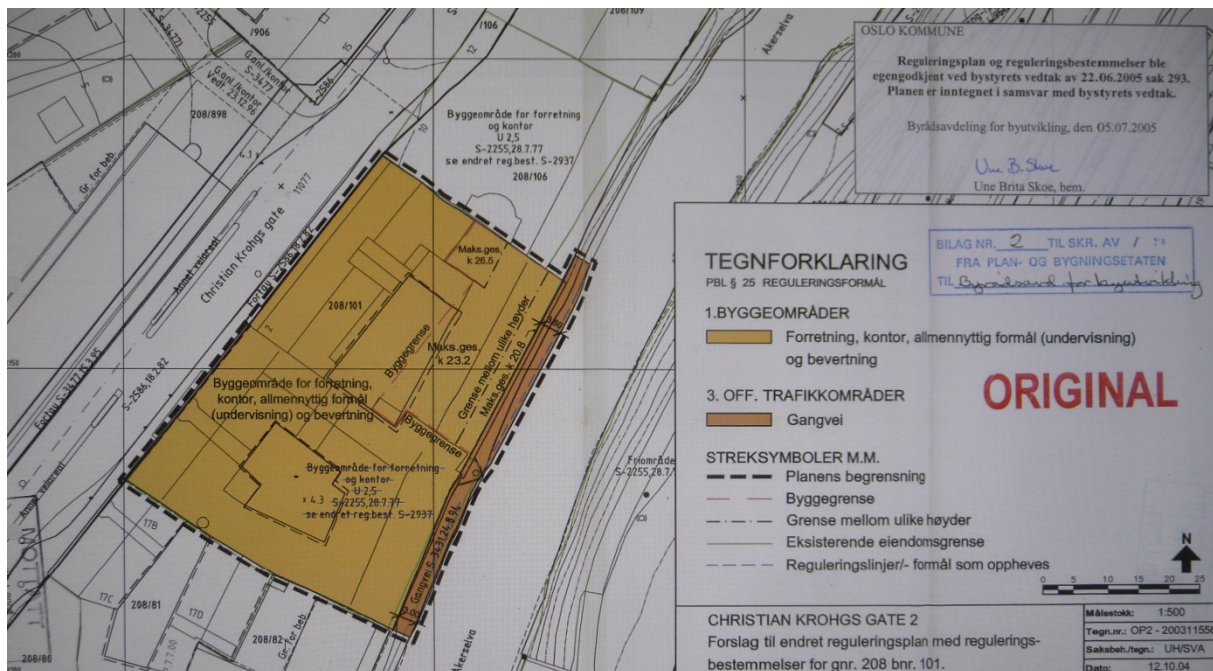
I 1994 ble gangveien langs Akerselva i S-3431 regulert i en bredde på 3,0 m på hele strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru.

Da forslag til reguleringsplan for Christian Krohgs gate 2 ble lagt ut til offentlig ettersyn i november 2004, ønsket forslagsstiller å opprettholde gangveien med samme bredde i det nye planforslaget, men ønsket å ha mulighet til å plassere bærekonstruksjoner for et påbygg i én etasje (auditorium med innvendig høyde på 7,0 m) på 1929-bygget 30 cm ut i gangveien. Forslagsstiller poengterte at «gjennomføring av planforslaget vil ikke hindre ferdsel langs elva forbi kvartalet» (200311556-45/3).

I forhåndsuttalelser og uttalelser ved offentlig ettersyn bemerket flere at det ikke bør bygges nærmere elvebredden enn eksisterende byggelinje, og at påbygget ikke må være til hinder for at gangveien langs vestre bredd realiseres. Fylkesmannen i Oslo og Akershus så det som positivt at planen ivaretar gangvei som sikrer tilgjengelighet langs Akerselva. Ingen tok til orde for å fjerne gangveien fra plankartet.

Vann- og avløpsetaten var av dem som forutsatte at påbygget ikke utføres med fundamenter ut i regulert gangvei langs elva. Samferdselsetaten ba om at det ble søkt andre løsninger enn å legge del av bygningskonstruksjonen ut i gangveien, men aksepterte etter offentlig ettersyn utenpåliggende bygningskonstruksjon under forutsetning av at bredden på gangveien forbi 1929-bygget ble økt av hensyn til snøbrøyting av gangveien. Friluftsetaten påpekte at det vil være en fordel om gangveien kan hvile på den samme fundamenteringen som planlegges ut mot elva (200311556-45/2, s. 5).

Etter offentlig ettersyn ble forslagsstiller og PBE enige om å øke bredden på gangveien til 3,5 m langs 1929-bygget i nord, mens bredden på 3,0 m ble beholdt uendret langs 1899-bygget i sør. Byrådet anbefalte etter dette planforslaget for Christian Krohgs gate 2, som deretter ble vedtatt av bystyret 22. juni 2005 (S-4161), dvs. med en 3,5 m bred gangvei langs elvebredden i planområdet nordre del. Jf. plankartet fra 2005, som gjengis under. Det viser gjeldende regulering for Christian Krohgs gate 2.



Regulert gangvei i S-3431 (1994) langs sørsiden av Hausmanns bru over Christian Krohgs gate 16 ble i 2006 (S-4223) omregulert til byggeområde, men forutsetningen var at allmennheten skulle sikres atkomst ned til elva og regulert gangvei langs Akerselva via en bred trappeforbindelse som skulle etableres mellom planlagt ny bygningsmasse og Hausmanns bru. Dette ble omtalt slik i forslagsstillers saksfremstilling (PBE-sak 200401323-14, s. 22): «Når det gjelder allmennhetens interesser mener vi at forslaget ivaretar dette i vesentlig grad ved å åpne ned mot elven langs Hausmanns bro og skape en attraktiv plass/brygge ved bredden.» PBE fulgte opp i planforslaget til bystyret (dok. 35, s. 6): «Regulerte gang-/sykkelvei langs elvebredden blir [...] gjort mer tilgjengelig ved at foreslåtte fasade mot nord trekkes tilbake fra Hausmanns bro og gir gangforbindelse ned til elva.» Byrådet bemerket selv følgende i byrådsak 307/05: «Med plankart og bestemmelsene søkes sikret en bygning som gir verdifullt bidrag til byrommet og økt tilgjengelighet til Akerselva via utvendige trapper» (s. 5).

Plankartet under viser gjeldende regulering på vestsiden av Akerselva ved Hausmanns bru etter at gangveien langs sørsiden av Hausmanns bru/gate ble omregulert til byggeområde i 2006 (S-4223).



Dessverre ble allmennhetens rett til å benytte trappene ikke eksplisitt sikret i planbestemmelsene for Christian Krohgs gate 14–16 (S-4223), men av § 3.5 i bestemmelsene fremgår det at utomhusplanen ved søknad om rammetillatelse blant annet skal vise «utvendige trapper», samt at «opparbeidelse av utearealer må ikke være til hinder for eller vanskeliggjøre en eventuell senere opparbeidelse av regulert gangvei (S-3431) som ligger mellom planområdet og Akerselva».

De brede utvendige trappene fra Christian Krohgs gate ned til elva ble lagt inn på utomhusplanen og etablert i tråd med godkjent utomhusplan (dok. 73/3) i byggesaken for Christian Krohgs gate 14–16 (PBE-sak 200604311), dvs. uten noe gjerde som sperrer for allmennhetens atkomst til trappene og Akerselva. Gjerdet er først etablert senere, og så vidt vi kan se, uten at gjerdet er omsøkt.

Realiseringen av regulert gangvei (S-3431 av 24. august 1994 og S-4161 av 22. juni 2005) lot vente på seg, men da VAV 30. april 2009 ba om forhåndsuttalelser til planene for Midgardsormen, opplyste etaten at «i nedre del av Akerselva skal ledningen legges under elvebunn langs vestre elvebredd. Det er aktuelt å bygge ny gangvei, alternativ gangsti i felles entrepris med Midgardsormen fra Vaterland bru til Christian Krohgs gt. 32» (VAV-sak 08/05385-30). I forhåndsuttalelse av 3. juni 2009 anbefalte vi at det ble lagt en offentlig gangvei langs vestre elvebredd fra Vaterlands bru til Hausmanns bru.

Etatene hadde høsten 2009 og våren 2010 en rekke møter om tematikken og var alle positive til å etablere gangveien i forbindelse med Midgardsormen. En samordnet planlegging, prosjektering og bygging av de to anleggene ville gjøre at gangveien, som nå ble vurdert anlagt på hele strekningen fra Vaterlands bru til Nybrua, kunne etableres på en rasjonell måte. Arbeidet med gangveiprojektet ble forankret hos BYU og MOS i juni 2010. PBE skulle stå som forslagsstiller for reguleringsplanen, mens VAV skulle være tiltakshaver for det meste av anleggsarbeidene (PBE-sak 200912604, dok. 11 og 12).



Planforslaget for gangvei og tre gangbruer på strekningen mellom Vaterlandsparken og Nybrua ble lagt ut til offentlig ettersyn i mars 2011, i form av tre planalternativer. De tre alternativene skilte seg fra hverandre kun på strekningen fra Hausmanns bru til Slåmotgangen, hvor alternativ 1a foreslo flytebrygge for gangveien, og alternativ 1b opererte med en utkraget balkongløsning for gangveien, mens alternativ 2 foreslo å droppe gangvei akkurat på denne strekningen. Alternativ 1a og alternativ 1b hadde sammenhengende gangvei langs vestsiden av Akerselva fra Vaterlandsparken til Nybrua.

I merknadsbrev av 9. mai 2011 (vedlagt) anbefalte Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner alternativ 1b med gangvei utført som balkongkonstruksjon langs bebyggelsen oppstrøms Hausmanns bru. Også Bymiljøetaten og blant andre Oslo og Omland Friluftsråd anbefalte alternativ 1b. PBE anbefalte også alternativ 1b da planforslaget ble oversendt til politisk behandling i juli 2011 (dok. 83/1, s. 1 og 48). Plankartet for alternativ 1b til politisk behandling (dok. 83/4) gjengis under.



I planforslaget til politisk behandling konkluderte PBE på følgende måte (dok. 83/1, s. 48):

PBE har ved offentlig ettersyn anbefalt alternativ 1a. Bymiljøetaten vil stå som eier/drifter av gangveien, og har i likhet med Oslo Elveforum gitt klar preferanse til alternativ 1b – balkongløsningen – og fraråder alternativ 1a. [...]

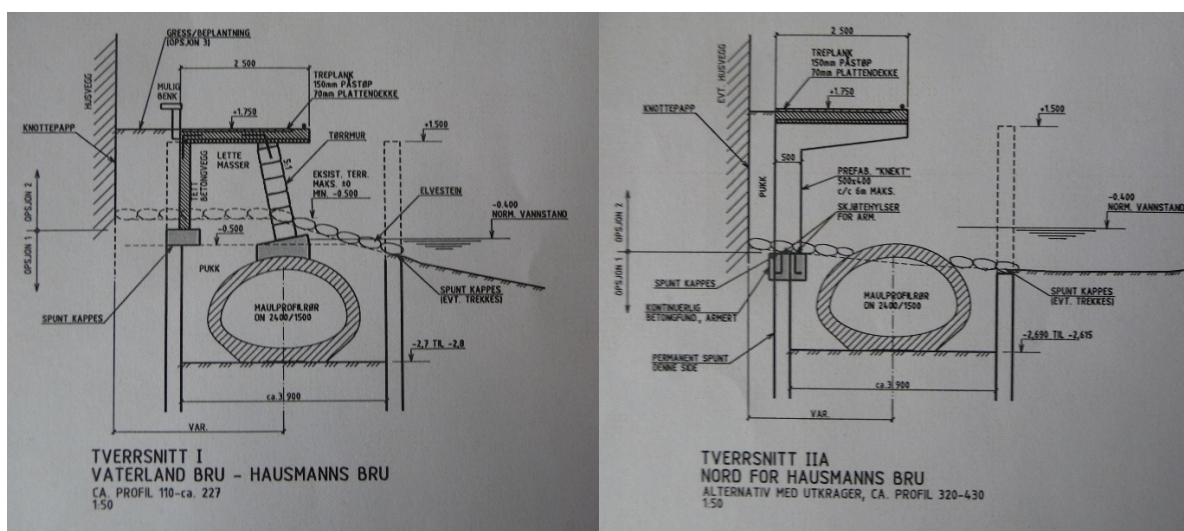
Alternativ 1b er en enklere løsning som forholder seg tilnærmet vannrett og enkelt til eksisterende bebyggelse, og lar elva være relativt uberørt. Løsningen ivaretar fullt ut hensyn til universell tilgjengelighet på den aktuelle strekningen. Den tilrettelegger bedre for publikumsrettet næringsvirksomhet i det minste langs Chr. Krohgs gate 32.

- Bebyggelsens fot i elva opprettholdes
- Bevarer elveløpets bredde og profil
- Sikrer nye skjulplasser for fisk under balkongen, uavhengig av vannivået i elva
- Jevn høyde på ca. kote 1,6, og dermed gunstigere stigningsforhold
- Muligheter til direkte innganger og tilgjengelighet til bebyggelsens 1. etasjenivå

Hensynet til karakteren av byvegg i elva og hensynet til leiligheter i Chr. Krohgs gate 30 må vektas mot hensynene til utvidete muligheter for gangtrafikk og opplevelser, og positiv bytransformasjon.

Plan- og bygningsetaten tar til etterretning og vektlegger Bymiljøetatens preferanse for alternativ 1b som potensiell eier og drifter av gangveien. Etaten anbefaler alternativ 1b.

De foreløpige tegningene ved offentlig ettersyn av løsningen for gangveien på strekningen mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru (tverrsnitt I – alle planalternativer) og nord for Hausmanns bru (tverrsnitt IIA – planalternativ 1b) gjengis under.



Ved offentlig ettersyn gikk Advokatfelleskapet H.M. som representerte eierne av eiendommene Christian Krohgs gate 34, 42, 48, 50 og Nedre Vaskegang 1–11 (Fjerdings utbygging AS), sterkt imot planene om gangvei langs disse eiendommene.

Christian Krohgs gate 30 borettslag v/ Advokatene i OBOS viste til at fire leiligheter i Christian Krohgs gate 30 har vinduer/balkonger ut mot regulert felles gangvei for beboerne på elvesiden av bygget, og gikk sterkt imot at gangveien ble utvidet i bredden og gjort offentlig. Det ble blant annet vist til fare for innbrudd, forstyrrelse av nattero og økt innsyn. Utkraget løsning på tverrsnitt IIA for partiet langs bebyggelsen i Christian Krohgs gate 28, 30 og 32B ble i planforslaget illustrert som vist på neste side.



Disse to uttalelsene dreide seg utelukkende om gangveistrekninger nord for Hausmanns bru, ikke om foreslått gangvei langs vestre bredd mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru. Av grunneiere sør for Hausmanns bru var det kun Sameiet Christian Krohgs gate 2 som uttalte seg. De var i utgangspunktet positive til å opparbeide en offentlig tilgjengelig gangforbindelse langs Akerselva og ville foretrekke at gangveien ble etablert i forbindelse med oppføring av eventuell ny bebyggelse på eiendommen. Sameiet pekte samtidig på utfordringer knyttet til sikkerhet, kontroll, innbrudd og tagging.

Da planforslaget for gangveien fra Vaterlandsparken til Nybrua ble oversendt til politisk behandling 12. juli 2011, vurderte PBE sikkerhetsproblematikken på følgende måte (dok. 83/1, s. 47–48):

Usikkerhet med hensyn til bruken av gangveien – sikkerhet i forhold til tagging, innbrudd etc. er fremført fra flere grunneiere. Andre mener gangveien i hovedsak vil være en gevinst for tilliggende eiendommer. [...] **Konklusjon** Det vil være en betydelig gevinst å utvide byens sentrale gangveisystem i samsvar med planforslaget. [...] Gevinsten ligger i økt tilgjengelighet til attraktive arealer, og økte valgmuligheter for fremkommelighet. Økt tilgjengelighet og økt trafikk vil også kunne innebære større sosial sikkerhet, noe som oppleves som viktig nettopp i området langs elva. Den opplevde sikkerheten øker ikke bare ved at trafikken øker totalt i området, men også ved den visuelle kontakt på tvers av elva mellom gangveiene. Økt tilgjengelighet øker også potensialet for utvikling av eksisterende og ny tilliggende bebyggelse for publikumsorientert virksomhet.

I brev til byrådet av 18. august 2011 støttet også Akerselva Næringsforening planene om gangvei på Akerselvas vestside fra Vaterlandsparken til Nybrua (200912604-91):

Vi har deltatt i flere presentasjons- og diskusjonsmøter om planene og finner dem meget interessante. Styret har drøftet ideen og har besluttet å anbefale sterkt at gangveien etableres.

Dette gjør vi fordi vi mener gangveien åpner området på en bedre måte enn tilfellet er idag, den vil skape mere trafikk og gjøre området vesentlig mer attraktivt for besøkende. Sist, men absolutt ikke minst, trafikk skaper aktivitet og vil etter vår mening gjøre området miljømessig bedre for beboere/besøkende og mindre interessant for den lysskye virksomheten som foregår der idag. Vårt håp er selvfølgelig at gangveien senere kan forlenges videre opp langs elveleiet.

Vi er imidlertid kjent med at enkelte grunneiere nøler med å gå inn for planene. Dette fordi man tror at tilgjengelighet vil skape bedre forhold for innbrudd etc. Vi er imidlertid overbeviste om at åpnere forhold vil tiltrekke seg helt andre kategorier besøkende, og «jage» bort den kategorien ingen ønsker langs vår grønne perle.

Vi anbefaler derfor Byrådet å gå positivt inn for disse planene, og håper at det lar seg gjøre å få gangveien bygget i forbindelse med Midgardsormen.

Ettersom etableringen av gangveien fra Vaterlands bru til Nybrua ikke ble finansiert parallelt med etableringen av Midgardsormen (av frykt for en kostnadssprekk på prosjektet), ble planprosessen for gangveien (og de tre gangbruene over Akerselva) 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 mindretall, medlemmene fra A, SV, R og MDG, følgende:

Det er [...] utarbeidet planer for en flott gangvei på vestsiden 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 vestsiden av Akerselva i det nevnte området.

Bydelsutvalget i Bydel Grünerløkka som ved offentlig ettersyn enstemmig hadde anbefalt gangvei langs vestsiden av Akerselva på hele strekningen mellom Vaterlandsparken og Nybrua, var heller ikke akkurat begeistret for at planforslaget var lagt i skuffen og fattet 22. mars 2012 nytt vedtak i saken, som vi her gjengir et kort utdrag av:

Bydelsutvalget viser til at Midgardsormen vil føre til store inngrep på vestsida av Akerselva i anleggsperioden, spesielt på strekningen fra Nybrua og ned til Vaterland. [...] Bydelsutvalget er kjent med at planene om gangvei og gangbroer på vestsida av den aktuelle delen av Akerselva er stilt i bero. Vi ber byrådet se på saken på nytt for å vurdere om anleggsarbeidet likevel kan avsluttes med at det anlegges ny gangvei og gangbroer på vestsida av elva, slik som opprinnelig prosjektert.

Akerselva Næringsforening slo seg heller ikke til ro med at planene for gangveien var blitt lagt på is og arrangerte i oktober 2012 en Akerselva-konferanse som førte til at det ble oppnevnt et bredt sammensatt idéutvalg for Akerselva, med representanter fra Gamle Oslo bydelsutvalg, Grünerløkka bydelsutvalg, Sagene bydelsutvalg, Grønland politistasjon og Akerselva Næringsforening, som ble

bedt om å utarbeide forslag til tiltak som kan bidra til å utvikle Akerselva som et attraktivt og trygt rekreasjonsområde for byens befolkning.

Idéutvalget for Akerselva la fram sin innstilling i juni 2013. Ett av de sju gode forslagene i innstillingen var å etablere en gangvei på vestsiden av elva ikke bare fra Vaterlandsbrua til Nybrua, men helt opp til DogA. Idéutvalget valgte å illustrere forslaget med samme illustrasjon som ble brukt av PBE i 2009 for gangveien fra Vaterlands bru nordover langs Christian Krohgs gate 2 i retning Hausmanns bru.



Det rødgrønne byrådet (A, SV, MDG) lot saken ligge i to år etter at de overtok i 2015, men etter at det 29. september 2017 ble bestilt oppstartsmøte for Christian Krohgs gate 2, viste MOS i brev til BYM av 27. november 2017 (BYR-sak 201002535-57) til planforslaget for gangveien og gangbruene som lå ute til offentlig ettersyn i 2011, men som ikke ble fremmet for bystyret. MOS skrev videre:

Plan- og bygningsetaten har nylig mottatt planinitiativ for området tilgrensende Akerselvas vestbredd mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru. En reguleringsmessig sikring av gangveien og gangbruene kan gi grunnlag for bidrag til gjennomføring fra grunneiere med utbyggingsplaner i området. På denne bakgrunn ber vi om en status i saken. Vi ber videre om at Bymiljøetaten i samråd med Vann- og avløpsetaten gir faglig innspill til om saken bør gjenopptas, herunder eventuelle budsjettmessige følger av dette.

I svarbrev av 20. desember 2017 til MOS redegjør BYM for status i saken, at prosjektet ikke har vært gjenopptatt siden planprosessen ble avsluttet, men at Skanska har tatt initiativ til å etablere en av gangbruene som lå inne i planforslaget, brua ved Slåmotgangen, og at det er gitt IG for dette tiltaket. BYM antar at flere utbyggingsprosjekter i området enn Christian Krohgs gate 2 kan gi grunnlag for

anleggsbidrag til gangveiprojektet. BYM skriver i sin anbefaling at «ved å starte arbeidet med et forprosjekt for «turveiprojektet» kan Oslo kommune sikre en helhetlig plan for strekningen forankret i ny reguleringsplan». BYM opplyser at «VAV har ingen bemerkninger til oppstart av et prosjekt, men peker på at prosjektet ikke må avstedkomme tilleggslaster på Midgardsormen», og at «et foreløpig estimat for et forprosjekt vil ligge på rundt 2,5 millioner» (BYR-sak 201002535-58).

BYU ba etter dette PBE kommentere innholdet i BYMs brev «og vurdere i hvilken grad det vil være hensiktsmessig å gjenoppta behandling av angjeldende plansak» (dok. 59). I svarbrev av 29. januar 2018 skriver PBE (dok. 61):

Plan- og bygningsetaten er positiv til at behandlingen av plansaken gjenopptas og til oppstart av et forprosjekt. Vi anser samtidig at det kan være aktuelt å vurdere noen justeringer i planforslaget, bl.a. en reduksjon av antallet broer og ikke nødvendigvis gangvei på hele strekningen av Akerselvas vestbredd.

Ved offentlig ettersyn av planforslaget anbefalte vi i merknadsbrev av 9. mai 2011 (vedlagt) at gangbru 3 rett nedstrøms Nybrua ikke bygges, at gangbru 2 ved Slåmotgangen bygges, og at gangbru 1 kun bygges dersom en lykkes med å sikre en offentlig gangpassasje gjennom nordre del av eiendommen Christian Krohgs gate 2 i forlengelsen av brua. Jf. plasseringen av bruene på plankartet på s. 9 i dette brevet. Vi satte derfor pris på at PBE i 2018 ville vurdere å redusere antall gangbruer.

Gangbru 2 ved Slåmotgangen (Slåmotbrua/Sundtbrua) er nå bygd, og er den eneste av de tre bruene som ble lagt inn på plankartet for KDP Akerselva miljøpark (1990). I planforslaget for Christian Krohgs gate 2 som er på begrenset høring, har forslagsstiller ikke lagt innen noen offentlig gangpassasje fra gata til elvebredden. Det gjør det etter vårt syn uaktuelt å bygge gangbru 1, som heller ikke er lagt inn i planforslaget. Etter vårt syn bør det ikke bygges flere bruer mellom Vaterlands bru og Nybrua.

At PBE i 2018 i tillegg signaliserte at det ikke nødvendigvis bør bygges gangvei på hele strekningen fra Vaterlands bru til Nybrua, kan ha bidratt ytterligere til at plansaken for gangvei og gangbruer ikke er blitt gjenopptatt. Vi antar at BYU, MOS, PBE og BYM har vært mest opptatt av å få etablert gangvei på strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, hvor gangveien for lengst er regulert, og hvor opparbeidelsen av gangveien kan sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler for byggeprosjekter i området, dvs. uten kostnader for kommunen, og uten å gjenoppta plansaken for gangvei og gangbruer langs Akerselva. Den 11. februar 2020 bekreftet i alle fall BYU overfor PBE at plansaken, sett fra BYUs side, kunne avsluttes (PBE-sak 200912604-101).

At plansaken for gangvei langs Akerselvas vestbredd ikke ble fremmet for bystyret i 2011, fikk, slik Bymiljøetaten formulerte det i 2017, følgende konsekvens (200912604-95/2):

Midgardsormen ble anlagt uten en god avslutning/overgang mot elva og miljøparken i området mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru.

Jf. overdekningen av Midgardsormen med pukke og elvestein på profil 0 på s. 69 i 201714751-34/19. Jf. også tverrsnitt I på s. 10 i dette brevet, som viser hvor langt ut i elveløpet pukke og elvestein er blitt liggende høyere enn normalvannstanden i elva.

**På strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, hvor vegglivet på bygningene (til forskjell fra på strekningen fra Hausmanns bru til Slåmotgangen) ikke lenger står rett ned i elva, er det følgelig ekstra viktig at det etableres gangvei langs vestsiden av Akerselva.**

### **Forslagsstillers og PBEs bestemmelser om og argumentasjon for gangvei ved offentlig ettersyn**

Ved offentlig ettersyn av planforslaget for Christian Krohgs gate 2 høsten 2019 var gangveien lagt inn med reguleringsformålet gangvei/gangareal på hele strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru både på plankartet for alternativ 1 (Oslo Areal AS) og alternativ 2 (PBE). Begge planalternativene hadde en bestemmelse om at gangveien/gangarealet skal opparbeides allment tilgjengelig.

Ved offentlig ettersyn hadde de to alternativene også følgende helt sentrale rekkefølgebestemmelse: «Før det gis midlertidig brukstillatelse skal gangareal/gangvei langs Akerselva mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru være ferdig opparbeidet.»

I planforslaget til offentlig ettersyn omtalte forslagsstiller gangveien langs Akerselvas vestsida blant annet på følgende måte (dok. 34/19, s. 37, 85, 56, 100 og 65):

Planforslaget tilrettelegger for etablering av gangvei langs Akerselvas vestre bredde, mellom Hausmanns gate og Brugata. Akerselva sikres å renne fritt forbi nye konstruksjoner, utfylling i elva tillates ikke. [...] Det er ikke ønskelig å privatisere arealet langs vestsiden av Akerselva [...]. Gangarealer langs Akerselva vil være offentlig tilgjengelige og vil gi en god adkomst til de aktive fasadene i nybygget langs Akerselva. Besøkende, beboere i området og brukere av bygget vil få god kontakt med Akerselva ved etablering av eksempelvis restaurant eller annen virksomhet mot elven. [...] Med åpne fasader mot uteoppholdsarealet, med benker/trapper inviteres folk til å ta en pust i bakken og nyte synet av Akerselva som renner stille forbi [...]. En ny gangforbindelse langs Akerselvas vestre bredde strekker seg etter å gjenskape en historisk struktur med folk og liv langs elva. Ny offentlighet mot Akerselva skal inngå som en aktiv del av bylivet. Dette grepet er en vesentlig del av den byreparasjonen som ønskes gjennomført i området.

På plankartet til begrenset høring har forslagsstiller rett og slett fjernet reguleringsformålet gangvei/gangareal på hele strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, og som en konsekvens av dette fjernet både bestemmelsen om at gangveien skal være allment tilgjengelig og rekkefølgebestemmelsen om at gangveien mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i Christian Krohgs gate 2.

Planområdets utstrekning er redusert både mot sør og nord slik at planområdet ikke lenger omfatter hele den 192 m lange elvestrekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, men kun halvparten av denne strekningen: 63 m langs fasadelivet til Christian Krohgs gate 2 og i alt 33 m langs fasadelivet til Christian Krohgs gate 10 og 12. Reguleringsformålet brygge er lagt inn på plankartet på denne 96 m lange elvestrekningen, og er vist med en bredde på 3,5 m langs Christian Krohgs gate 10 og 12, en bredde på 6,5–7,5 m langs 78 % av fasadelivet til Christian Krohgs gate 2 og en bredde på 3,0–4,0 m langs de resterende 22 % av fasadelivet til Christian Krohgs gate 2.

I § 4.1 Brygge i det reviderte forslaget til planbestemmelser heter det: «Innenfor formålet kan det etableres brygge inntil 5 meter i bredden.» Det kreves med andre ord ikke at brygga skal anlegges, og det stilles heller ikke noe krav om at ei eventuell brygge skal være allment tilgjengelig.

**Faren er stor for at arealet mellom Akerselva og fasadelivet for Christian Krohgs gate 2 privatiseres, blir uteareal med bord og benker, dvs. lunsjsted og røykeplass for de som jobber i bygningene, slik det har skjedd for de øvrige eiendommene langs elva mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru. Eierne av Brugata 19 og Christian Krohgs gate 16 har blokkert allmennhetens tilgang med gjerder.**

Her var PBE krystallklare ved offentlig ettersyn og omtalte til og med gangveien langs Akerselvas vestside som en turvei (dok. 34/19, s. 37 og 107):

Det må sikres tilgang i begge ender av planområdet turvei, enten ved at tilliggende areal er regulert til offentlig formål eller at dette sikres gjennom tinglysing. Gangvei, gangareal skal i sin helhet opparbeides allment tilgjengelig. [...] Det sikres, som i forslagsstillers forslag, utadrettet virksomhet i alle byggenes 1. etasje mot gate og byrom (mot turvei langs Akerselva), bortsett fra sydøstre del (eldste del mot elven).

Ved offentlig ettersyn var dette formulert slik i reguleringsbestemmelsene for planalternativ 1, dvs. forslagsstillers planforslag (dok. 34/19, s. 116): «Forretning og bevertning skal ha hovedinnganger ut mot Christian Krohgs gate og mot gangareal langs Akerselva.» I de reviderte bestemmelsene til begrenset høring er kravet om hovedinnganger fra Akerselva-siden til forretning og bevertning fjernet. Jf. § 3.1 tredje ledd (dok. 83/2, s. 3): «På bakkeplan mot Christian Krohgs gate etableres publikumsrettet virksomhet, i tillegg tillates møterom- og støttfunksjoner for kontorene.»

**Publikumsrettet virksomhet med innganger fra en allment tilgjengelig gangvei langs elvas vestside er helt avgjørende for at Akerselvas potensial som bylivsgenerator skal kunne realiseres fullt ut. Med beliggenhet nær Grønland, Vaterlandsparken og Olafiagangen vil gangveien, og publikumsrettet virksomhet i bygningsmassen langs gangveien, bidra til å løfte hele området.**

**PBE bør holde fast ved sitt syn ved utleggelse til offentlig ettersyn og fremme et planalternativ til politisk behandling der gangvei er lagt inn på plankartet langs vestsiden av Akerselva på hele strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, og der det sikres i planbestemmelsene at gangveien skal være offentlig tilgjengelig, og at den skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse.**

### Ett eller flere planalternativer til politisk behandling?

I varselet om begrenset høring for Christian Krohgs gate 2 sier PBE dessverre ingenting om hvorvidt etaten vil opprettholde sitt eget planalternativ (alternativ 2), eventuelt i endret form som hensyntar Riksantikvarens innsigelser og andres merknader ved offentlig ettersyn, men skriver at forslagsstillers prosjekt etter offentlig ettersyn har utviklet seg i tråd med den utviklingen som er ønskelig i området.

Av kommentarene til bemerkningene ved offentlig ettersyn fremgår det at PBE ser Riksantikvarens uttalelse «som tungtveiende, og vil nå revurdere de elementer i alternativ 2 som utløser innsigelsen. PBE ber forslagsstiller gjøre det samme», og at etaten tar BYMs «bemerkning angående gangvei på minimum 3,5 meter til etterretning og vil vurdere å endre dette i sitt alternativ» (dok. 82, s. 3 og 6). Det fremgår ikke av saksinnsyn på hvilket tidspunkt PBEs merknader ble skrevet, men de må ha blitt skrevet en eller annen gang i tidsrommet 31. oktober 2019 – 25. november 2020. Med merknadene signaliserer PBE at etaten tar sikte på å fremme et eget planalternativ til politisk behandling.

I referatet fra prosessmøtet 9. desember 2019 fremstår det som mer åpent hvorvidt PBE vil fremme et eget planalternativ til politisk behandling (dok. 73, s. 2):

PBE legger til grunn at det vil bli fremmet plansak til politisk behandling i flere alternativer, herunder forslagsstillers alternativ, dersom innsigelsen fra RA ikke trekkes etter meglings- og/eller forslagsstiller og PBE ikke kommer frem til et omforent forslag.



20. september 2021, samme dag som PBE varsler begrenset høring, skriver etaten til forslagsstiller at PBE «vurderer å stille et alternativ til politisk behandling med lavere høyder» ettersom ett av byggene mot Christian Krohgs gate «overgår [...] høydene kommuneplanen åpner for» (dok. 87/1).

**Vi antar at et eventuelt planalternativ fra PBEs side vil ta utgangspunkt i forslagsstillerens reviderte alternativ 1, og foreslår derfor endringer i kart og bestemmelser basert på revidert alternativ 1.**

Våre forslag til strykninger og tilføyelser i planbestemmelsene (gjengitt med **grønt**) for det reviderte planalternativ 1 (dok. 83/2) er vist med **rødt** under, ledsaget av enkelte kommentarer/presiseringer.

### Gangveiavledete forslag til endringer i planbestemmelser og plankart

#### § 1 Planens hensikt

Planens hensikt er å legge til rette for **bevaring, utvikling og transformasjon av eksisterende verneverdig bebyggelse gjennom økt volum, utadrettede funksjoner mot Christian Krohgs gate og gangvei langs vestsiden av Akerselva og tilgjengeliggjøring mot elveleiet**, gjennomført slik at det viktige kulturmiljøet langs Akerselva kan ivaretas **og styrkes**.

#### § 3.1 Utnyttelse og bruk (tredje ledd)

På bakkeplan mot Christian Krohgs gate **og i underetasjen mot Akerselva etableres publikumsrettet virksomhet, i tillegg tillates møterom og støttefunksjoner for kontorene langs minst 50 % av fasadelivet, med hovedinnganger fra henholdsvis gate og gangvei.**

Passusen som vi foreslår å stryke, innebærer en unødvendig begrensning av bruksformålet, samtidig som dette bruksformålet antas å være mindre aktuelt på elvesiden enn på gatesiden. Det kan diskuteres hvor stor andel av bygningsmassens fasadeliv som det bør etableres publikumsrettet virksomhet innenfor på gatesiden. På elvesiden bør det være minst 50 %, og betydelig mer enn dette dersom det tillates at ett av vinduene i 1899-bygget erstattes av inngangsdør. Jf. at inngangsdør er vist som erstatning for det søndre vinduet i 1899-bygget på s. 34 i forslagsstillerens illustrasjonsvedlegg ved begrenset høring (dok. 83/12). Illustrasjonen på s. 34 gjengis under.



### § 3.3.3 Innganger fra elvesiden

~~Hovedinnganger anlegges ut mot Christian Krohgs gate. Det tillates sekundære maks to innganger fra elvesiden i tillegg til hovedinngangen «Borgens Gang».~~

Antall innganger bør begrenses for ikke å svekke det historiske fasadeuttrykket på elvesiden for mye.

### § 4.1 ~~Brygge~~ Gangvei/gangareal

~~Innenfor formålet kan skal det etableres brygge gangvei/gangareal inntil 5 meter i bredden med en bredde på minimum 3,5 meter og maksimum 5,5 meter. Bryggedekke-Gangvei/gangareal etableres med maks kotehøyde C+1,7 tilpasset gulvnivå i tilstøtende bygningsmasse og nivået på eksisterende dekke i fotgjengerundergangen under Hausmanns bru. Anordning utenfor bryggekanal regulert gangvei/gangareal, for tilkomst og fortøyning av mindre trebåter og kayak, kajaker o.l., kan tillates hvis det kan dokumenteres at det ikke er til hinder for flomvannsføring, og ikke har vesentlig negativ virkning på gytevandring i elva.~~

Gangveien/gangarealet skal være allment tilgjengelig og egnet for opphold. Det skal etableres sitteplasser for allmenn bruk, til både lengre opphold og korte stopp. Disse skal plasseres med utsyn til Akerselva. Gangarealet/oppholdsarealet skal inkludere vegetasjon, belysning og snøopplag. Gangveien skal opparbeides med lette konstruksjoner av slitesterkt materiale.

Utfylling i elva er ikke tillatt.

Forslaget i første ledd om at gangveien/gangarealet skal ha en minimumsbredde på 3,5 meter er i tråd med forslagsstillers forslag til planbestemmelse ved utleggelse til offentlig ettersyn, og også i tråd med Bymiljøetatens merknad ved offentlig ettersyn. Bredden på gangveien/gangarealet bør samtidig ikke være vesentlig større enn dette for å unngå at gangveien/gangarealet legger beslag på for mye av det historiske elveløpet.

Ved byggingen av Midgardsormen ble Akerselva i praksis innsnevret ettersom overdekningen med pukk og elvestein ligger over vannflaten i elva ved normal vannføring. Som det fremgår av profil 0 på s. 69 i planforslaget til offentlig ettersyn (dok. 34/19) og tverrsnitt I på s. 10 i dette brevet, er ormen i partiet mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru ovalformet med innvendig høyde og bredde på henholdsvis 1,5 m og 2,4 m, og en utvendig bredde på 3,0 m. Innvendig avstand mellom spuntene er oppgitt å være 3,9 m. Ettersom Midgardsormen er lagt 1,5 m fra fasadelivet ved profil 0, medfører dette at ytterste del av Midgardsormen her ligger 4,5 m fra fasadelivet. Vi antar at situasjonen er noenlunde tilsvarende langs resten av den aktuelle elvestrekningen, selv om avstanden fra fasadeliv til orm trolig er større enn 1,5 m i visse partier. Ytterste spunt antas å være plassert inntil 5,5 m fra fasadelivet. Å tillate at gangarealet kan være inntil 5,5 m bredt, burde være relativt uproblematisk, jf. at elvesteinen stedvis ligger over normalvannstanden i elva selv 5,0–5,5 m fra fasadelivet.

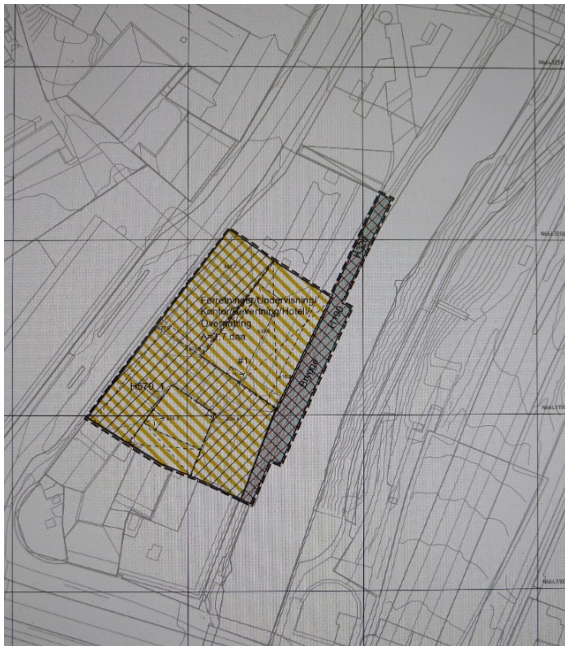
Dette gjør det i sin tur nødvendig med anordninger utenfor regulert gangvei/gangareal for å oppnå tilstrekkelig vanddybde til at små farkoster kan legge til på elvas vestside.

På plankartet for alternativ 1b som ble oversendt til politisk behandling i 2011, gjengitt på s. 9 i dette brevet, er gangveien/gangarealet lagt inn med en regulert bredde på 7,0–7,5 m på hele strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, men smalere enn dette videre nordover. Etter vårt syn vil det å tillate en bredde på 7,0–7,5 m legge beslag på for store deler av elveløpet, og selv 5,5 m vil være i meste laget mange steder, eksempelvis på hele elvestrekningen langs Brugata 19 og langs fasadelivet til 1899-bygget i Christian Krohgs gate 2. Jf. at Akerselva Trebåtforening nylig har fått rammetillatelse

til å etablere ei 33,9 m lang brygge langs østsiden av elva i partiet rett oppstrøms Vaterlands bru, med påler langt ute i elva for fortøyning av trebåter (PBE-sak 202002421-30). Med all aktivitet på elva er det viktig å opprettholde et bredt, åpent vannrom for å sikre seg best mulig mot farefulle situasjoner. Selv om en skulle velge en bredde på kun 3,5 m på gangveien på vestsiden av elva i partiet oppstrøms Vaterlands bru, vil en måtte spørre seg om det her vil være forsvarlig å etablere plasser for fortøyning av trebåter på begge sider av Akerselva.

Som det fremgår av forslagsstillers plankart ved begrenset høring (gjengitt til venstre under), vil det å regulere gangveien/gangarealet med en bredde på 6,5–7,5 m langs 78 % av fasadelivet for Christian Krohgs gate 2 legge beslag på altfor mye av elveløpet. Symptomatisk nok har forslagsstiller ikke tillatt samme bredde på gangveien/gangarealet langs Christian Krohgs gate 10 og 12.

På PBEs plankart ved offentlig ettersyn (gjengitt til høyre under) er gangveien/gangarealet vist med en bredde på 3,0 m, men bør etter vårt syn vises med en bredde på 5,5 m på hele strekningen fra Vaterlands bru til Hausmanns bru, gjerne kombinert med planbestemmelser som regulerer hvor mye av fasadelivet langs de ulike eiendommene som tillates å ha gangvei med en bredde på over 3,5 m.



Forslaget til § 4.1 andre ledd er hentet tilnærmet ordrett fra § 3.1 i forslagsstillers og PBEs forslag til planbestemmelser for alternativ 1 og alternativ 2 ved utleggelse til offentlig ettersyn.

### § 7.3 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidige brukstillatelse gis.

Gangvei/gangareal langs Akerselva mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Forslaget til nytt andre ledd i § 7.3 er hentet fra forslagsstillers og PBEs forslag til bestemmelser for alternativ 1 og 2 ved utleggelse til offentlig ettersyn. I likhet med PBE (dok. 34/19, s. 105) anser vi at etablering av gangveien bør sikres i form av en realytelse og ikke et kontantbidrag.

**Tinglyst atkomst for allmennheten til gangveien via Brugata 19 i sør og Christian Krohgs gate 16 i nord bør være sikret før planforslaget oversendes til politisk behandling.**

Det burde være en smal sak å få tinglyst allmennhetens rett til å benytte trappene ned til regulert gangvei langs vestsiden av Akerselva, og få fjernet portene/gjerdene som blokkerer atkomsten til trappene så vel i sør (Brugata 19) som i nord (Christian Krohgs gate 16) Jf. omtalen av Brugata 19 (S-3334) og Christian Krohgs gate 14–16 (S-4223) på henholdsvis s. 3–5 og s. 7–8 i dette brevet.

**I nord bør trappetkomsten via Christian Krohgs gate 16 suppleres med en rampeatkomst langs nordsiden av Hausmanns bru ved at eksisterende fotgjengerundergang under Hausmanns bru tas i bruk også på vestsiden av Akerselva. Jf. omtalen av rampeatkomsten på s. 6 i dette brevet.**

### Andre forslag til endringer i plankart og planbestemmelser

#### § 3.1 Utnyttelse og bruk (andre ledd)

Bruksareal innenfor planområdet skal ikke overstige ~~=22 000 m<sup>2</sup> BRA~~ 19 000 m<sup>2</sup> BRA.

Vi anser i likhet med PBE at bebyggelsens høyde på elvesiden «må vurderes ut ifra hensynet til elven, parkrommet og tilliggende bebyggelse», og at «høydene mot Christian Krohgs gate er høyere enn gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims» (dok. 87/1).

På elvesiden er det viktig å sikre best mulige solforhold på turveien langs østsiden av Akerselva og i parkrommet øst for turveien. Vi støtter derfor plangrepet med å trekke et eventuelt påbygg på 1929-bygget 4,0 m inn fra dagens fasadeliv. Det tydeliggjør også skillet mellom historisk og ny bebyggelse.

I dok. 83/11 gjengir forslagsstiller sol-/skyggediagrammer for «de tre mest representative klokkeslett fra jevndøgn og sommersolverv». Det fremstår som uklart for oss hva som menes med «de tre mest representative», om det er snakk om sol-/skyggevirkningen på de tre mest typiske tidspunktene på dagen eller på de klokkeslettene hvor prosjektet tar seg penest ut sett med forslagsstillers øyne.

Både diagrammet for vårjevndøgn kl. 15 og sommersolverv kl. 18 viser betydelig økt skyggelegging av parkrommet sammenholdt med dagens situasjon. Vi forutsetter at det før politisk behandling utarbeides sol-/skyggediagrammer for eksisterende og ny situasjon ved vårjevndøgn for hver hele time fra kl. 12 til kl. 18, og for 1. mai og sommersolverv for hver hele time fra kl. 13 til kl. 19.

På gatesiden har forslagsstiller lagt inn kote 42,2 som byggehøyde for det nordre bygget. Som det fremgår av forslagsstillers egen illustrasjon, gjengitt til venstre på neste side (hentet fra dok. 83/12, s. 28), har det nordre bygget fått en gesimshøyde som langt overstiger gesimshøyden på 30 m som Kommuneplan 2015 i § 11.1 åpner for at «kan vurderes tillatt» i indre by.

Gaterommet i Christian Krohgs gate er i tillegg svært trangt, samtidig som hensynet til det fredete anlegget Prinds Christian Augusts Minde også tilsier at byggehøydene holdes nede. Jf. forslagsstillers illustrasjon av det nordre bygget sett fra gårdsrommet til Røde Kors (hentet fra dok. 83/12, s. 30), gjengitt til høyre på neste side.

**Basert på foreliggende materiale anbefaler vi at det nordre bygget mot gatesiden kun tillates påbygd med 2 etasjer, at 1899-bygget og 1929-bygget kun tillates påbygd med 3 etasjer, og at samlet tillatt bruksareal som en følge av dette, reduseres med 3 000 m<sup>2</sup> BRA, til 19 000 m<sup>2</sup> BRA.**



På forslagsstillers plankart (dok. 83/3) bør gesimshøyden følgelig reduseres fra kote 42,2 til kote 35,0 for det nordre bygget langs Christian Krohgs gate, fra kote 34,4 til kote 31,0 for bebyggelsen innenfor den øvrige delen av hensynssone H570\_1 Bevaring av kulturmiljø og fra kote 30,4 til kote 27,0 for påbygget til 1929-bygget.

### § 3.2 Plassering og høyder (andre ledd)

Takoppbygg for heis, trapp, og tekniske installasjoner ~~og anlegg for takhager, samt rekkverk og pergolaer for takterrasse,~~ tillates utenfor regulerte høyder angitt på plankartet. Maks høyde for takoppbygg er ~~4~~ 3 m. Takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner kan utgjøre maksimalt ~~25~~ % av underliggende takflate ~~25~~ m<sup>2</sup> BRA.

Ved offentlig ettersyn foreslo forslagsstiller at takoppbygg tillates «innenfor» regulerte høyder, nå «utenfor», dvs. over regulerte høyder. Ved offentlig ettersyn foreslo PBE følgende bestemmelse for takoppbygg: «Innenfor de øverste 3 meterne tillates kun takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner, samt rekkverk og pergolaer for takterrasse. Takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner tillates inntil 25 m<sup>2</sup> BRA.»

Mens forslagsstiller nå vil tillate 4 m takoppbygg over regulerte høyder på 25 % av takflaten, tillot PBE med andre ord kun 25 m<sup>2</sup> BRA med takoppbygg de 3 øverste meter under regulerte høyder, dvs. takoppbygg på mindre enn 1 % av takflaten. Jf. at eiendommens areal er 2 725 m<sup>2</sup>.

Ved innsendelse av revidert planforslag til begrenset høring skrev forslagsstiller (dok. 85/1, s. 2) at «alle illustrasjoner er oppdaterte med nytt planforslag. Alle relevante illustrasjoner er samlet i et eget illustrasjonsvedlegg til saken». I illustrasjonsvedlegget (dok. 85/14 = dok. 83/12) finnes det ikke en eneste illustrasjon som er i nærheten av å vise takoppbygg på 25 % av takflaten. Det nærmeste en

kommer er illustrasjonen på s. 34 (gjengitt på s. 17 i dette brevet) som viser takoppbygg på ca. 25 m<sup>2</sup> av takflaten, dvs. ca. 1 % av takflaten, samt rekkverk og lav vegetasjon.

Vi har valgt å utforme bestemmelsen i tråd med PBEs forslag ved offentlig ettersyn, men har åpnet for takoppbygg på 25 m<sup>2</sup> BRA over i stedet for under regulerte høyder. Skal en tillate takoppbygg over regulerte høyder på 25 % av takflaten, vil det etter vårt syn være nødvendig å redusere alle påbygg med ytterligere én etasje sammenholdt med våre endringsforslag, og samtidig redusere kotehøydene på plankartet ytterligere.

### § 3.3.1 Fasader og materialitet (Bestemmelsesgrense 1)

Innenfor bestemmelsesgrense 1 tillates eksisterende bebyggelse, bortsett fra fasade mot elv, revet, og erstattet av ny bebyggelse mot elv.

~~Ny fasade mot elv skal, dersom eksisterende fasade rives, må demonteres i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse, gjenoppbygges med de demonterte fasadematerialene gjenetableres med tilsvarende fasade og materialuttrykk som eksisterende fasade, men slik at:~~

- ~~• Teknisk utførelse minimum blir i henhold til gjeldende forskriftskrav.~~
- Fasadeåpninger for inngangsdør tillates ned mot gulvnivå i sokkeletasje mot elv, innenfor eksisterende fasades vindusrytme, ett sted i tillegg til ved «Borgens Gang».
- ~~• Mindre økninger av åpninger og glassflater (inntil 40 % økning) tillates fra opprinnelig vindusareal pr. etasje.~~
- I forlengelsen av «Borgens Gang» tillates ny vindushøyde over nederste to plan og inngangsdør fra regulert gangvei langs elvesiden.

Vi anser fasaden på 1929-bygget som verneverdig og godt avstemt fasaden på 1899-bygget. Selve fasaden mot elva bør derfor bevares. Vi registrerer at også Riksantikvaren ønsker å bevare fasaden på 1929-bygget, jf. dok. 83/6, s. 10, 13 og 15.

### § 3.5 Avkjørsel

Det tillates avkjørsel til kjøreport fra Christian Krohgs gate som vist med pil i plankartet.

Pila mangler på plankartet (dok. 83/3) og bør legges inn.

### § 5.1 Hensynssone H570\_1 – Bevaring kulturmiljø – fasader (tredje ledd)

Bygninger innenfor hensynssonen tillates påbygget med inntil ~~4~~ 3 etasjer, bortsett fra det nordre bygget ut mot Christian Krohgs gate som kun tillates påbygget med inntil 2 etasjer, innenfor de kotehøyder som er angitt på plankartet.

Endringene i § 5.1 tredje ledd følger av våre forslag til endringer av § 3.1 andre ledd og begrunnelsen som gis der.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Are Eriksen (sign.)  
leder

Vedlegg: Merknadsbrev av 9. mai 2011 fra Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner til forslag til detaljregulering av gangvei langs vestsiden av Akerselva