

## MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR MARIDALSVEIEN 299 MFL

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslaget om å omregulere Maridalsveien 299, 301 og 303 og Nygårdsveien 8 og 10 fra bolig (småhusplanen) til boligbebyggelse (boligblokker med studentboliger), og videreføre formålene friområde/park:

### Småhusplanen bør legges til grunn for utviklingen av eiendommene

Illustrasjonen til venstre gjengir et utsnitt av planområdet (gul farge) for småhusplanen som bystyret vedtok 27. september 2023. Forslaget til plankart for Maridalsveien 299 mfl. vises til høyre. Som det fremgår av de to plankartene, ligger nesten alt areal som foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, innenfor planområdet for småhusplanen. Unntaket Nygårdsveien 10 er småhusregulert i S-4538.



Da det rødgrønne byråds utkast til ny kommuneplan (samfunnsdel med byutviklingsstrategi) ble lagt ut til offentlig ettersyn i april 2017, foreslo byrådet å innlemme de aktuelle eiendommene sør for Nydalen Bruks vei i utviklingsområdet Nydalen vest, dvs. endre arealformålet i Kommuneplan 2015 (og i denne delen av daværende småhusplan S-4220). Etter høringsrunden trakk byrådet i juni 2018 forslaget. Bystyret sluttet seg til dette 30. januar 2019. Da bystyret vedtok den nye småhusplanen i september 2023, ble planavgrensningen for småhusområdene ikke endret. Bystyret fastholdt med andre ord at ikke bare eiendommene Maridalsveien 301 og 303 nord for Nydalen Bruks vei, men også eiendommene Maridalsveien 299 og Nygårdsveien 8 sør for Nydalen Bruks vei, fortsatt skal omfattes av småhusplanen.

I byrådssak 78/23 foreslo det rødgrønne byrådet at de tillatte boligtypene i den nye småhusplanen «avgrenses til ene-, to- og tremannsboliger», men vurderte «at det likevel kan tenkes å være enkelte delområder hvor en mer tettere småhusbebyggelse som f.eks. rekkehus med fire eller flere enheter, fire- og femmannsboliger ev. flere boenheter kan være egnet», herunder også «omsorgsboliger som samlokaliserte boliger», «som kan vurderes i egne planprosesser» (s. 15).

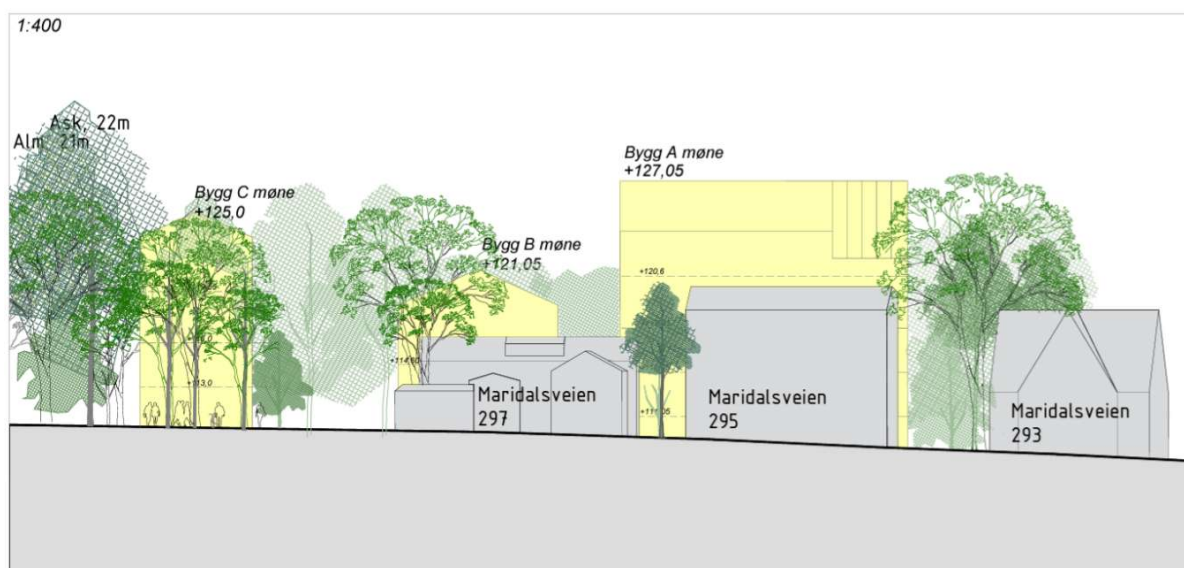
Under behandlingen av den nye småhusplanen i byutviklingsutvalget ble det rødgrønne byråds medlemmer (A, MDG og SV) og det etterfølgende byråds medlemmer (H og V) enige om å endre planen slik at også firemannsboliger skal være tillatt. Dette ble vedtatt av bystyret. Dermed vil det ikke være nødvendig med egen planprosess for å etablere en firemannsbolig innen småhusplanens planområde så lenge minste tomtestørrelse er 400 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Den nye småhusplanen tillater inntil 18 %-BYA pr. tomt (§ 3.3), gesimshøyde inntil 7,0 meter (også for bygg med flate tak, for å oppmuntre til bygg med saltak) og mønehøyde inntil 9,0 meter (§ 3.6).

**Vi kan ikke se at det foreligger tilstrekkelig sterke argumenter for å tillate høyere utnyttelse og høyere gesimshøyder og mønehøyder i Maridalsveien 299 mfl. enn småhusplanen tillater, og fremfor alt ikke i den delen av planområdet som ligger sør for Nydalen Bruks vei.**

#### **Bygg A, B og C sør for Nydalen Bruks vei**

Selv om forslagsstiller har illustrert både bygg A, B og C med lavere mønehøyde (dok. 62, fil 10, s. 2) enn forslaget til plankart tillater (henholdsvis kote 127,5, kote 122,0 og kote 126,0 som mønehøyde), ser en hvor dominerende byggene vil bli i forhold til det gamle trehusmiljøet langs Maridalsveien.

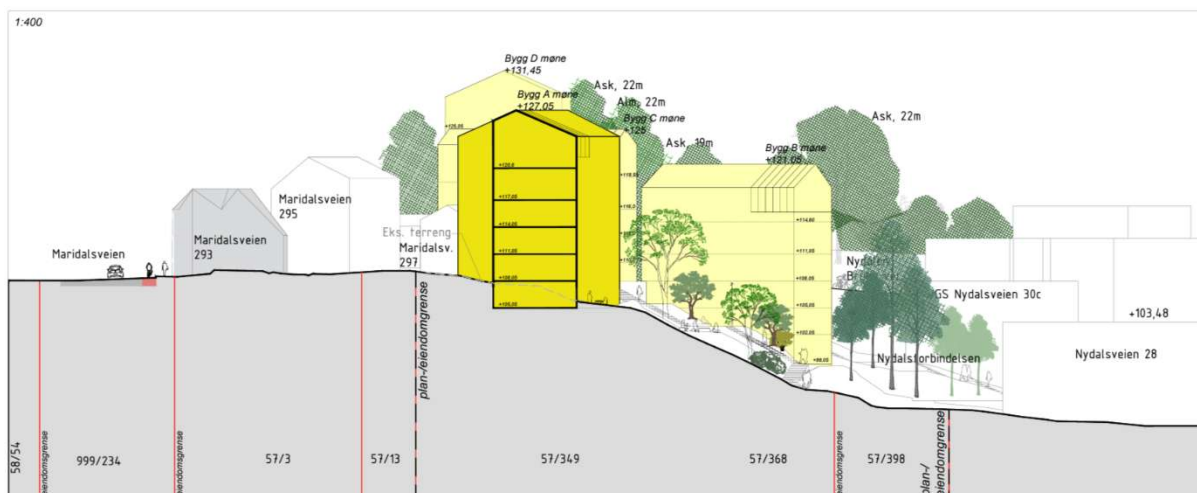


Byggene som vises med grå farge på illustrasjonen på forrige side står alle på Byantikvarens gule liste. I Maridalsveien 293 ses kun våningshuset. Av uforståelige grunner viser illustrasjonen kun halvparten av Maridalsveien 293. Gammelsmia fra 1860, som ble reddet fra riving tidlig på 1980-tallet, er utelatt. Smia ligger rett til høyre for våningshuset og ble vernet etter plan- og bygningsloven 17. mars 2004 (S-4046). Jf. Gammelsmias beliggenhet (vist med oransje farge) på Byantikvarens Gul liste-kart under.



Trehuset i Maridalsveien 295 ble byggemeldt i 1896 og oppført i to etasjer. Bygget kan knyttes til den tidlige industrivirksomheten i Nydalen. Våningshuset i én etasje i Maridalsveien 297 ble antakelig oppført på 1860-tallet. Tilbygg i form av veranda ble byggemeldt i 1923, mens tilbygg for kombinert brød-, sjokolade- og tobakksbutikk ble byggemeldt i 1946. Våningshuset fra 1853 (husmannsplassen «Blåsbort», senere arbeiderbolig) i Maridalsveien 299 ble det dessverre gitt rivetillatelse for i 1971.

Det gamle trehusmiljøet i Maridalsveien 293, 295 og 297 har stor kulturminneverdi. Som Gul liste-kartet viser, er disse eiendommene også de eneste som er gullistet i nærområdet. Det er følgelig av ekstra stor viktighet at disse trehusene i én og to etasjer ikke dverges av nye bygg med høyder som radikalt bryter med de høydene som småhusplanen tillater, dvs. gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9 m. Planforslagets byggehøyder for bygg A, B og C representerer et kraftig brudd på tillatte høyder.



Forslagsstillers egne fotoillustrasjoner (dok. 62, fil 9) viser med all tydelighet hvor dominerende de foreslåtte byggene A, B og C vil bli, og hvor inneklemt trehusene vil bli. Her nøyer vi oss med å gjengi illustrasjonene fra standpunkt/ståsted 1, 2, 3 og 6. På fotoillustrasjonen øverst til venstre ser vi også hvor dominerende det foreslåtte bygget nord for Nydalen Bruks vei (bygg D) vil bli.



PBE er også opptatt av hensynet til kulturminnene, viser til de tre eiendommene som er oppført på Byantikvarens Gule liste som prioriterte kulturminneinteresser (dok. 62, fil 1, s. 67), og skriver (s. 68):

Den foreslåtte bebyggelsen i planområdet er høyere, med flere etasjer, og har større fotavtrykk enn omkringliggende bebyggelse. [...] Kontrasten mellom foreslått og eksisterende bebyggelse er størst sør i planområdet, hvor det er foreslått 5–6 etasjer mot 2–3 på dagens småhusbebyggelse. De foreslåtte blokkene i sør forholder seg i en viss grad til småhusbebyggelsen, ved at de er [sic] delt opp i tre mindre blokker og har saltak. Men vi vurderer at volumene på den nye bebyggelsen er svært dominerende, og står i stor kontrast overfor [sic] den lavere kulturminnebebyggelsen. Vi mener at høydene må reduseres, og avstanden mellom den foreslåtte og eksisterende bebyggelse må være større. Spesielt bygg A ligger tett på kulturminnene.

PBE åpner for å kunne anbefale planforslaget til politisk behandling dersom det gjøres endringer «knyttet til høyder og utnyttelse, hensyn til kulturminnene» m.m. (s. 65). Etaten er tydelige på at småhusplanen gjelder, og vet godt at det ikke legges opp til endringer i ny kommuneplan, men anser like fullt at «fortetting her er i tråd med kommuneplanens byutviklingsstrategi», og at «planområdet egner seg for høyere utnyttelse» på grunn av nærheten til kollektivknutepunktet Nydalen» (s. 65).

Vi oppfatter dette som enda et forsøk på omkamp fra PBEs side etter at bystyret gjentatte ganger har klargjort at ikke bare Maridalsveien 299 og Nygårdsveien 8, men også Maridalsveien 301 og 303 skal omfattes av småhusplanen. Det vil undergrave småhusplanen dersom PBE legger seg på en linje med å anbefale høyere utnyttelse og større høyder i småhusområder nær kollektivknutepunkter når utbyggerne fremmer planforslag med høyere utnyttelse og større høyder enn småhusplanen tillater.

**Det bør ikke tillates høyere utnyttelse og større høyder enn småhusplanen tillater i den delen av planområdet som ligger sør for Nydalen Bruks vei. Det samme gjelder nord for Nydalen Bruks vei.**

### Bygg D nord for Nydalen Bruks vei

Selv om vi anbefaler at småhusplanen følges opp også for eiendommene Maridalsveien 301 og 303, er situasjonen likevel noe annerledes i planområdet nordre del enn i søndre del. Avstanden fra de prioriterte kulturminneinteressene i Maridalsveien 293, 295 og 297 er større samtidig som foreslått lamellbygg i Maridalsveien 301 og 303 legges i forlengelsen av dagens lamellbebyggelse i 3 etasjer i Maridalsveien 305 og 307. Thorvigs villa fra 1914 i Maridalsveien 303 bør ideelt sett rehabiliteres og tilbakeføres til opprinnelig stand, men villaen er blitt så sterkt ombygd, og har fått et nyere tilbygg mot øst, at dette vil bli svært krevende. Da det ble søkt om rivetillatelse i 2014, uttalte Byantikvaren at bygningen er så endret at Byantikvaren ikke har innvendinger mot riving. Rivetillatelsen som ble gitt samme år, falt bort i 2017 ettersom bygningen ikke ble revet innen fristen.

Ved planoppstart ba vi i brev av 7. juli 2020 om at fjernvirkningen av planforslaget illustreres blant annet fra en rekke ståsteder øst for Akerselva (dok. 36, s. 5):

Til offentlig ettersyn bør fjern- og nærvirkningen av planforslaget illustreres fra en rekke ulike ståsteder i Nydalen, herunder fra Gullhaug gård og Sandakerveien 139 samt de åtte ståstedene som er foreslått av Berg Nordberg Sogn Tåsen Vel (dok. 31). Fjernvirkningen av planforslaget bør illustreres fra ytterligere ståsteder øst for Akerselva, fra ståsteder med ulik kotehøyde, ikke bare fra dalbunnen. Ved bruk av fotomontasjer må fotoene tas når løvtrærne står uten bladverk.

Til offentlig ettersyn er planforslaget kun blitt illustrert fra ett ståsted øst for Akerselva, angivelig fra standpunkt 13: Nydalen stasjon på Gjøvikbanen (dok. 62, fil 9, s. 16). Planforslaget er illustrert med en langt bredere siktsektor (en langt større vinkel mellom vinkelbeina) enn vist på kartet. Selv på det utsnittet av illustrasjonen som vi gjengir under, er siktsektoren langt bredere enn angitt på kartet. På illustrasjonen blokkeres dessuten deler av sikten mot bygg D av et ikke-eksisterende høyhus.



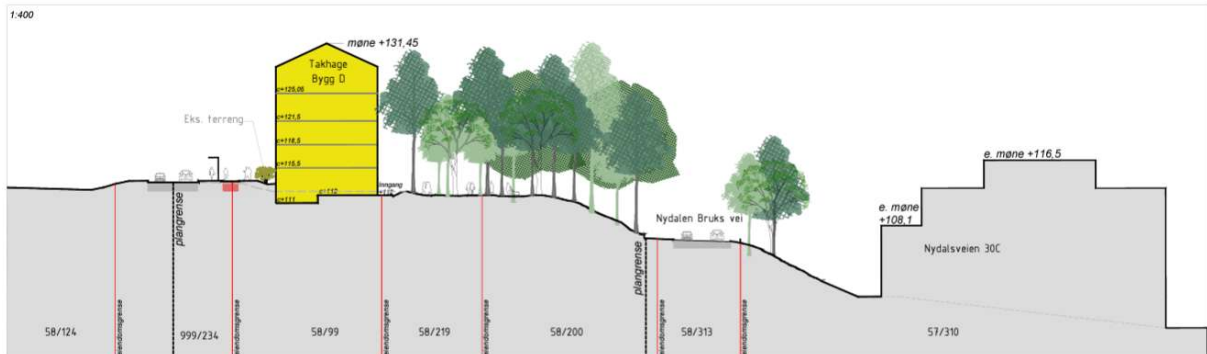
PBE gjengir illustrasjonen og kommenterer den slik (dok. 62, fil 1, s. 69): «Blokkene i sør (bygg A–C) vil være synlige fra Nydalen, mens lamellen i nord (bygg D) i stor grad vil være skjult av den grønne skråningen. Illustrasjonen viser situasjonen uten bladverk på trærne.»

På illustrasjonen synes bygg D like godt som bygg C bak trærne. Vegetasjonsbeltet foran byggene langs Maridalsveien til høyre på illustrasjonen er samtidig helt utelatt. PBE trekker litt vidtgående konklusjoner på bakgrunn av en misvisende illustrasjon, uten at konklusjonene nødvendigvis er feil.

Av illustrasjonen kunne en også være fristet til å trekke den konklusjon at bygg D blir for høyt, at kotehøyden for byggets møne bør være betydelig lavere siden Maridalsveien faller fra nord mot sør. Det er en fornuftig konklusjon å trekke. Illustrasjonens nedtrapping fra nord til sør av kotehøydene for byggenes mønehøyde bør fortsette i Maridalsveien 303 og 301. Selv nåværende lamellbebyggelse

i 3 etasjer i Maridalsveien 305 og 307 er høyere enn trekronene. Et nytt lamellbygg i Maridalsveien 301–303 vil bryte den grønne silhuetten, og det selv om bygget kun oppføres i 3 og ikke 5 etasjer.

Forslaget til plankart tillater kote 132,5 som mønehøyde for bygg D, mens bygget er illustrert med kote 131,45 som mønehøyde, jf. eksempelvis snitt A–A' som gjengis under (dok. 62, fil 10, s. 1).



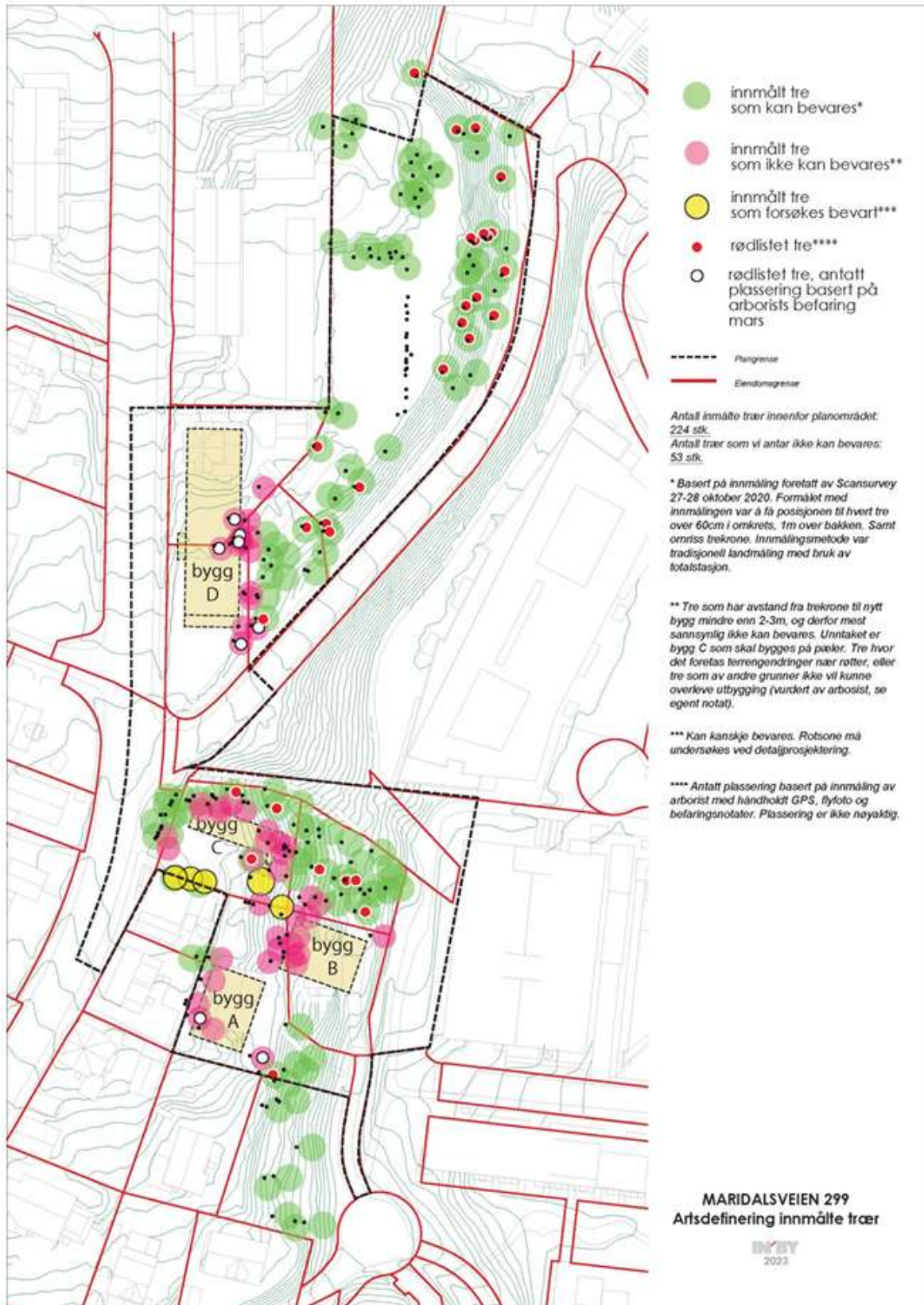
Inngangen til den overdekte lobbyen/kafeen er lagt på kote 111, mens gulvet i byggets 1. etasje er lagt på kote 112. Jf. her også landskapsplanen (dok. 62, fil 6). Mot sør vil høyden opp til mønet for bygg D bli hele 21,5 meter med plankartets mønehøyde, 20,5 meter med illustrert mønehøyde.

Det høyeste målte treet som ligger øst for Maridalsveien, og som bidrar til den grønne silhuetten sett mot vest, er 17 meter høyt. Dette treet og nabotreet som er 16 meter høyt, vil måtte vike for byggets sørøstlige hjørne, dvs. felles. De resterende «høye» trærne er lavere. Sett nede fra Nydalen Bruks vei vil den eksisterende vegetasjonen i stor grad skjeme bygg D på grunn av det bratte terrenget. Men på lengre avstand vil bygget synes, og synes godt.

Snitt A–A' kan lett etterlate et inntrykk av at det er mange høye trær på østsiden av bygg D som vil skjeme. Snittet viser 15 trær. Det er en kraftig overdrivelse. Langs snittlinjen A–A' er det ingen store trær, jf. snittets plassering (dok. 62, fil 10, s. 1) og utsnittet under av Naturmangfoldsrapportens kart over alle store trær (dok. 62, fil 18, s. 15). Som det fremgår av dette kartet, finnes det i dag kun sju store trær i skråningen der bygg D tenkes plassert. De to allerede nevnte trærne og fem trær med en høyde fra 11 til 15 meter. Kun to av de sju «høye» trærne vil bli stående igjen øst for bygg D.



Skal en tillate at det oppføres studentboliger i Maridalsveien 301 og 303, bør tillatt mønehøyde minst reduseres med 6 meter, fra kote 132,5 til kote 126,5. Samtidig må det utarbeides en realistisk plan for nyplanting av trær – trær som uansett vil bruke mange år på å nå opp til byggets nye mønehøyde. Som det fremgår av illustrasjonen under, er det innmålt i alt 224 trær med en omkrets på over 60 cm 1 meter over bakken i planområdet. Det antas at hele 53 trær (24 % av trærne) ikke kan bevares.



### **Tverrforbindelsen øst–vest**

Vi mener fortsatt at man bør tilstrebe å etablere en universell tverrforbindelse øst–vest. Den bør komme i tillegg til foreslått trappeforbindelse og legges slik vi foreslo ved planoppstart (jf. dok. 36, s. 5–7). Vi anbefaler at denne turveiforbindelsen får stigning 1 : 15 og opparbeides med en bredde på 1,8 meter for å redusere terrenginngrepet og høyden på støttemurene til et minimum.

Erfaringsmessig forsømmes ofte vintervedlikeholdet av trappeforbindelser, til tross for intensjoner om å holde dem fri for is og snø og trygge for gående i alle aldre. En rampeforbindelse med reposer og tilstrekkelig bredde kan brøytes maskinelt og er lettere å holde vedlike gjennom vintersesongen.

### **Reguleringsbestemmelser og rekkefølgebestemmelser**

Selv om vi fraråder at det tillates høyere utnyttelse og byggehøyder i Maridalsveien 299 mfl. enn småhusplanen tillater, har vi likevel noen kommentarer til forslaget til reguleringsbestemmelser, herunder også forslaget til rekkefølgebestemmelser.

Planbestemmelsene bør kvalitetssikres. Mange er uklart formulert, andre feilaktig formulert, og enkelte er helt meningsløse. Eksempelvis er det uheldig og misvisende at begrepet «leilighetene» benyttes i § 2.1.11 i avsnittet om «Krav ved bygging av studentboliger». Bestemmelsen i andre avsnitt under § 3.2 Kjøreveg om at «Kjøreveg 3 skal være privat felles avkjørsel for gnr. 57 bnr. 1, 75, 312, 315, 381 og 393 samt eventuelle fremtidige utskilte parseller fra disse» er meningsløs. Det ses lett om en tar seg bryet med å sjekke hvor disse bruksnumrene er lokalisert. Det bruksnummeret som er nærmest til å gi mening, er bnr. 312, dvs. det 137 m<sup>2</sup> store arealet som Kjøreveg 3 selv utgjør. At det noen gang vil kunne bli aktuelt å utskille en parsell av Kjøreveg 3 innerst i Kjøreveg 3 og eksempelvis tillate at det oppføres en garasje på denne parsellen som så får anledning til å benytte den resterende delen av Kjøreveg 3 som avkjørsel, er likevel nærmest utenkelig.

Vi støtter rekkefølgebestemmelsene i § 12 om at tennisbanen, parken, friområdet, blågrønne tiltak, overvannsløsningen, gangforbindelsen øst–vest og krysset Maridalsveien x Nydalen Bruks vei skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bebyggelse. Vi støtter PBE i at det samme også må gjelde for holdeplassen og sykkelveien i Maridalsveien, og at det ikke er tilstrekkelig at holdeplass og sykkelvei er sikret opparbeidet før det gis rammetillatelse.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Erik Østlyngen (sign.)  
leder