

MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR VULKAN 13 MFL

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Vulkan 7, 9 og 11 (felt A3) og Vulkan 13, 15 og 17 (felt A2):

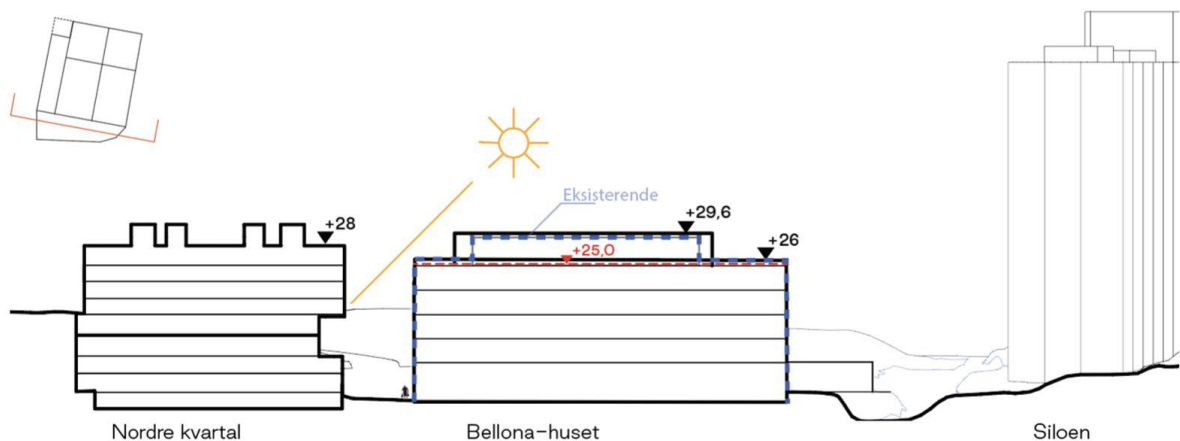
- **Regulert byggehøyde i felt A3 (kote 25) bør ikke økes. Gesimshøyden for Bellonahuset i felt A3 er kote 25,1.**
- **Det bør ikke tillates høyere bygg i vestre del av felt A2 (60 % av felt A2) enn gjeldende reguleringsplan tillater, dvs. kote 25. Dagens byggehøyder er lavere enn dette, kote 22 mot gata Vulkan i vest og Bellonahuset i sør, og kote 17 i nordøst.**
- **I østre del av felt A2 (40 % av felt A2), hvor regulert byggehøyde er kote 17, bør det ikke tillates høyere bygg enn kote 22 ut mot Akerselva i øst, stigende skrått opp til kote 25 helt vest i østre del av felt A2.**
- **Selv disse byggehøydene vil være i strid med den juridisk bindende bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark (KDP-4) om maksimal byggehøyde i siktsonen fra Kjærlighetsstien mot Akerselva, men i langt mindre grad enn de byggehøydene som foreslås i planforslaget. Vi viser her til vår utførlige omtale av den bindende bestemmelsen i kommunedelplanen i vårt innspillsbrev ved planoppstart (PBE-sak 202111711, dok. 37/2, s. 8–16).**
- **Bestemmelsen i § 3.2.1 om at det «skal innpasses min. 600 m² BRA idrett og/eller kultur i bebyggelsen» bør endres til at det «skal innpasses min. 600 m² BRA idrett og min. 600 m² BRA kultur i bebyggelsen».**
- **Vi støtter PBEs forslag til rekkefølgebestemmelse om at utvidelse av gangbru (#2) skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Brua bør legges i forlengelsen av gangforbindelsen (#4) og ha en bredde på 2,0–2,5 m. Elva bør ikke overbygges videre vestover.**
- **Vi støtter PBEs forslag til rekkefølgebestemmelse om at park og gangforbindelse (#4) skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis. Bestemmelsesområdet for gangforbindelsen (# 4) bør legges inn på plankartet helt opp til planområdets nordgrense. Planområdet bør utvides mot nord opp til Kubaringen, slik vi foreslo i vårt innspillsbrev. Trappeforbindelsen langs nordøstsiden av Foss VGS oppleves som privat og bør suppleres med ny trapp mot nord fra byggets østside, dvs. direkte opp til Kubaringens sørøstre del. Det vil bidra til å øke bruken av gangforbindelsen langs Akerselvas vestsiden.**
- **Trafoen i dagens bygningsmasse i felt A0 bør flyttes til plassering B (jf. dok. 8/2, s. 26) slik at hele bygningsmassen i felt A0 (130 m²) kan rives. Subsidiært kan en nøye seg med å rive østre del av bygningsmassen i en bredde på minimum 2,5 m. Dagens smale trapp langs østsiden av fabrikkpipa bør flyttes til vestsiden av pipa og få en bredde på minimum 2 m. Jf. at dagens trapp føles utrygg, noe også politiet har påpekt i sin høringsuttalelse.**

- Selv om en skulle velge å beholde hele eller deler av bygningsmassen i felt A0, bør det ikke etableres servering her. Parkarealet er lite og bør heller ikke benyttes til sykkelparkering. Jf. dagens enorme sykkelanlegg i parken ved felt A0. Det er nesten ingen som bruker det.



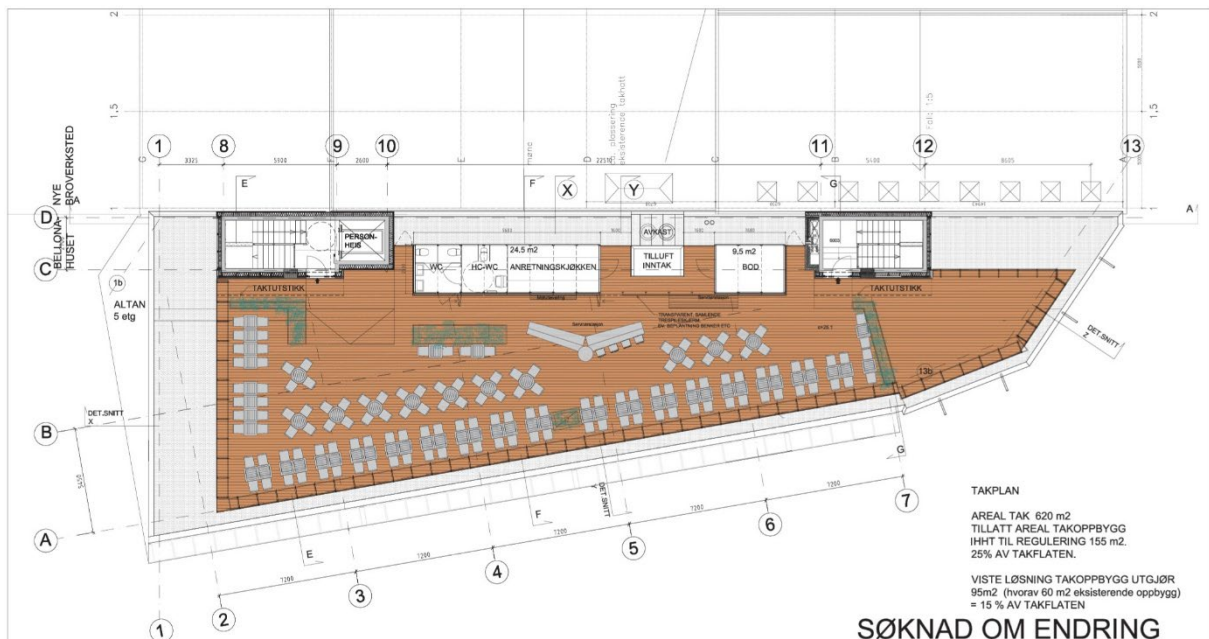
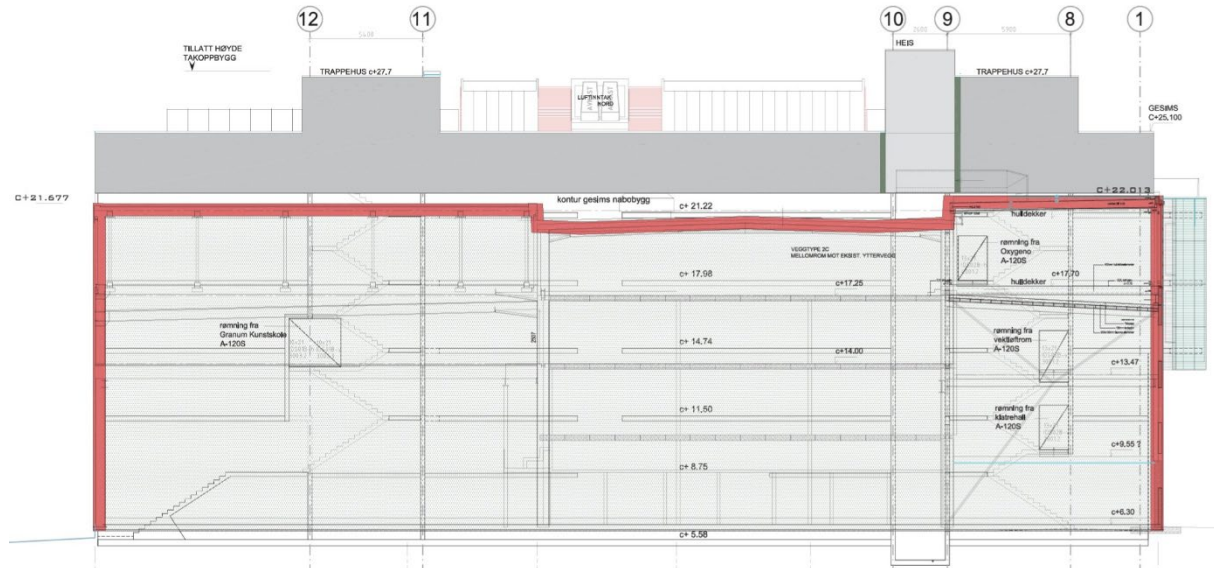
Forslagsstillers planbeskrivelse (PBE-sak 2025/06941-dok. 8/2) er full av feil og unøyaktigheter

Dette gjelder selv så sentrale illustrasjoner og omtalen av disse som illustrasjonene på s. 7, 8 og 33. Under gjengir vi forslagsstillers prinsippssnitt øst–vest (s. 33). Det er korrekt at regulert høyde for felt A3 (Bellonahuset) er kote 25,0, og at planforslagets regulerte høyder er kote 26,0 og kote 29,6, men eksisterende høyde er verken kote 26,0 eller ca. kote 29,0, jf. plasseringen av de blå stiplede linjene på illustrasjonen. Rett under den sorte linjen på kote 29,6 ligger den blå linjen på ca. kote 29,0.



Prinsippssnitt øst-vest. (Blå stiplet linje er eksisterende høyde. Rød stiplet linje er regulert høyde.)

Rammetillatelse for felt A3 ble gitt 5. november 2008 med kote 25,0 som gesimshøyde for bygget og kote 25,4 for heisoppbygget (PBE-sak 200708457, dok. 17 og dok. 13/11). Ved endringstillatelse av 29. januar 2010 godkjente PBE to trappehus opp til kote 27,62 og en heis opp til kote 28,94 (dok. 51 og 49/5). Ved ny endringstillatelse av 19. mai 2011 godkjente PBE kote 25,1 som gesimshøyde for bygget og to boder til uteservering på taket (dok. 126/3). Dok. 125/10 (opprikk sett fra nord) og dok. 125/8 (takplan) ble lagt til grunn for den nye tillatelsen. Begge disse illustrasjonene gjengis under.



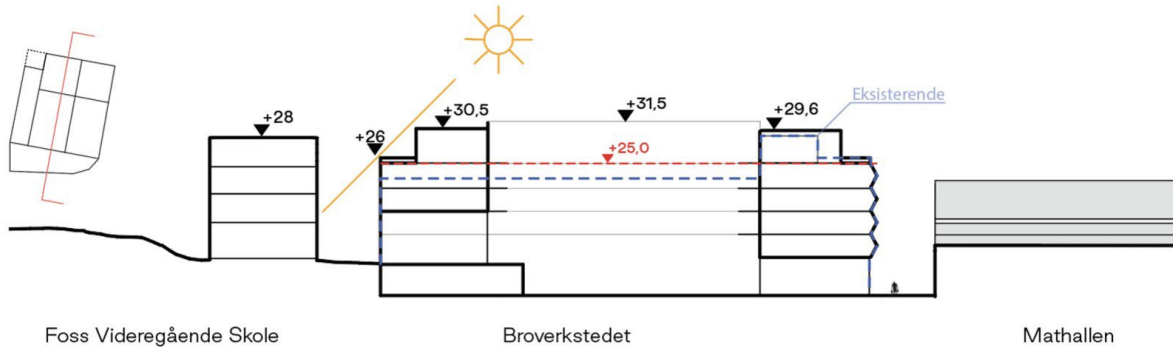
Som det fremgår av illustrasjonene, rager de to nye bodene (bod og kjøkken/WC) og luftinntaket kun opp til ca. kote 27,5, jf. at de er noe lavere enn de to trappehusene som er vist med kote 27,7. Så vidt vi kan se, er det senere verken søkt om eller gitt tillatelse til takoppbygg utover dette. Høydene på den øverste illustrasjonen synes da også å være i samsvar med faktisk situasjon pr. i dag.

Heisoppbygget til kote 28,94 har en bredde på kun 2,6 m. Likevel ser det ut til at forslagsstiller har tatt utgangspunkt i denne høyden når ca. kote 29,0 er angitt som eksisterende høyde (blå linje) for hele takoppbyggets utstrekning fra øst til vest. Det korrekte hadde vært å bruke kote 27,7 for de to trappehusene som har en bredde på 5,9 m og 5,4 m, og ca. kote 27,5 for bodene og luftinntaket.

Det er egnet til å villede når forslagsstiller har lagt inn eksisterende høyde (blå stiplet linje) for takoppbygget i felt A3 på ca. kote 29,0 i stedet for ca. kote 27,5. Det er kun heishuset som rager opp til ca. kote 29,0. Heishuset har et areal på beskjedne 7 m² (2,6 m x 2,7 m). Det er villedende når forslagsstiller har lagt inn kote 26,0 i stedet for kote 25,1 som eksisterende gesimshøyde (blå stiplet linje) for felt A3. Jf. forslagsstillers prinsippsnitt øst–vest, gjengitt på s. 2 i vårt brev.

Det er videre uheldig at forslagsstiller bare har utarbeidet prinsippsnitt øst–vest for felt A3 og søndre del av felt A2. Sistnevnte snitt (snitt D) finnes i illustrasjonsheftet (dok. 8/9, s. 44), men burde ha vært gjengitt også i forslagsstillers planbeskrivelse. Som det fremgår av illustrasjonen øverst på s. 3 i dette brevet, er eksisterende høyde for Nye Broverkstedet kun kote 21,2–22,0 helt sør i felt A2. Nord i felt A2 er eksisterende høyde kote 22,0 i vest og kote 17,0 i øst. I planbeskrivelsen burde forslagsstiller også ha presentert et prinsippsnitt øst–vest for nordre del av felt A2. Det er svært uheldig at det ikke fremgår av forslagsstillers planbeskrivelse at 60 % av feltets utstrekning øst–vest har kote 25,0 som regulert høyde, mens 40 % av feltets utstrekning øst–vest har kote 17,0 som regulert høyde innenfor hele felt A2, jf. at felt A2 har en utstrekning nord–sør på ca. 56 meter.

Forslagsstiller har dessverre også kun utarbeidet ett prinsippsnitt nord–sør, symptomatisk nok lagt gjennom vestre del av felt A2. Prinsippsnittet gjengis under (forslagsstillers planbeskrivelse, s. 33).



Prinsippsnitt nord-sør gjennom foreslått bebyggelse fra Foss vgs. til Mathallen. (Blå stiplet linje er eksisterende høyde. Rød stiplet linje er regulert høyde.)

Også på dette prinsippsnittet er eksisterende høyde (blå stiplet linje) i felt A3 (Bellonahuset) vist på kote 26,0 i stedet for korrekte kote 25,1. Eksisterende høyde (blå stiplet linje) i felt A2 er lagt inn for høyt på illustrasjonen. Eksisterende høyde i vestre del av felt A2 er kote 22,0. Den blå linjen skulle vært lagt inn lenger ned mot etasjeskillet i Bellonahuset, jf. avstanden mellom kote 25,0 og kote 31,5 på illustrasjonen. Kote 25,0 er korrekt lagt inn som reguleringshøyde for vestre del av felt A2. Det burde selvsagt også vært utarbeidet et prinsippsnitt nord–sør for østre del av felt A2, hvor regulert høyde er kote 17,0 og eksisterende høyde er kote 21,7 helt i sør, før den to ganger reduseres til ca. kote 17,5 og øker til kote 21,6, for så å holde seg på kote 17,0 helt til nordsiden av felt A2.

Illustrasjonene på s. 33 i forslagsstillers planbeskrivelse omtales på en tendensiøs måte (s. 33):

Bebyggelsen trappes ned til 2 etasjer (kote + 19) mot Akerselva. [...] Mot Vulkangata (Nordre kvartal) trekkes foreslått bebyggelse 2 m tilbake i de 2 øverste etasjene, for å slippe inn dagslys i leilighetene i Nordre kvartal [...]. Her får hovedgesims reell høyde 16 m (4. etg.) over terreng (varierer litt med terrengstigningen). [...] Mot Akerselva foreslås 2 etg, for å ha en lavere høyde mot elverommet, og tilbaketrukket 5 m fra fasadelivet økes høyden til 5 etg.

Det fremgår av forslaget til reguleringskart (dok. 8/4) at bebyggelsen mot gata Vulkan trekkes 1,5 m tilbake. Dette har minimal betydning for dagslysinnfallet i leilighetene i Nordre kvartal. Det er videre misvisende å omtale det 1,5 m brede partiet på kote 22,5 og kote 26,5 som hovedgesims. Det er kote 29,6 som vil oppfattes som hovedgesims langs gata. Dersom forslagsstiller hadde kostet på seg en fotoillustrasjon av planlagte byggehøyder ut mot gata, ville ingen vært i tvil om hva som er byggets hovedgesims. Høyden fra gata til hovedgesimsen er 19,5 m i nord, økende til 23,2 m i sør.

Forslagsstillers fotoillustrasjon fra ståsted D/III (gangveien langs Akerselvas østbreidd), som gjengis under, viser at selv en tilbaketrekning på 5 m fra fasadelivet mot parken har begrenset verdi sett fra noe avstand. Det er for øvrig en sannhet med modifikasjoner at det foreslås to etasjer mot Akerselva. Med høye etasjer er det korrekt for det 13 m lange partiet helt i nord, hvor felt A0 ligger på kote 10,5 og foreslått byggehøyde nærmest elva er kote 19,2, noe som gir en høyde på 8,7 m. For det 22 m lange midtpartiet og det 21 m lange partiet i sør, hvor parken ligger på kote 6,3 og de foreslåtte byggehøydene nærmest elva er henholdsvis kote 19,2 og kote 26,0, er det villedende å hevde at det foreslås 2 etasjer mot Akerselva, jf. at samlet høyde for «2 etasjer» er henholdsvis 12,9 m og 19,7 m. Tilbaketrekningen for det lyseste partiet på fotoillustrasjonen er for øvrig ikke 5 m, men kun 3 m, jf. reguleringskartet. Med planforslagets kote 30,5 for dette partiet vil høyden ned til bakkeplan være hele 20,0 m respektive 24,2 m.



Illustrasjonene på s. 7 og 8 i forslagsstillers planbeskrivelse sies å vise reguleringskonvolutten. Det er ikke korrekt. På de to illustrasjonene vises partiet med kote 30,5 som foreslått reguleringshøyde som et rektangel (s. 7) og et tilnærmet rektangel (s. 8). Begge med en kortsida på ca. 16 m. Det fremgår av plankartet at partiet med kote 30,5 som regulert høyde har en helt annen form, er sammensatt av et tilnærmet kvadrat (16 x 18 m) og et avlangt rektangel (5 x 18 m). Feltet med kote 31,5 skal forlenges nordover. Kotehøydene for Foss VGS er for øvrig uriktige. Det korrekte er 28,00 (ikke 29) og 26,25

(ikke 27). I lavbrekket mot felt A2 er kotehøyden for Foss VGS for øvrig 25,87. Høyden i parken over felt A0 er dessuten kote 10,5, ikke kote 9. Angitt høyde i søndre del av parken er tilnærmet riktig. Det er ikke korrekt at høyden mot Vulkan 19 er økt med «3 m ifht eksisterende regulering» (s. 8).

Oversikten over standpunkt for fotoillustrasjoner av fjern- og nærvirkningen av planforslaget, gjengitt på s. 15 i forslagsstillers planbeskrivelse og på s. 4 i dok. 8/10, etterlater et inntrykk av at virkningene av planforslaget er illustrert fra en rekke ståsteder. Det er ikke tilfellet. Eksempelvis er kun 4 av de 12 standpunktene som vi har foreslått, illustrert. Heldigvis ble vårt standpunkt 8 illustrert (gjengis her).



Utsynet fra standpunkt 8 kommenteres slik i forslagsstillers planbeskrivelse (s. 16):

Planforslaget endrer sikten til Gamle Aker kirke fra gangforbindelsen mellom Nedre Foss gård og Studentsiloen [...]. Dette er ett av få punkter langs denne gangforbindelsen som påvirkes av planforslaget. Vi vurderer at så lenge man kan se kirken fra hele Grünerhagen park og fra øvre del av gangstien, er påvirkningen akseptabel.

Denne viktige gangforbindelsen ned til nordsiden av Nedre Foss gård og sørsiden av Studentsiloen starter på hjørnet av Fossveien og Sofienberggata. Som det fremgår av fotoillustrasjonen på s. 6 i dok. 8/10, stikker kun deler av tårnet til Gamle Aker kirke opp over trærne fra standpunkt B på gangveien. Dette standpunktet ligger i «øvre del av gangstien», 40 m fra standpunkt 8 som vi har gjengitt over. Forslagsstiller kommenterer utsikten fra standpunkt B bl.a. med at «boligene mot Maridalsveien er [...] ikke synlig herfra» (s. 6).

For hver meter en beveger seg vestover gangstien fra standpunkt B, vil utsynet til Gamle Aker kirke svekkes mer og mer. Og ikke bare på de 40 meterne fram til standpunkt 8, men også videre ned mot trappa på fotoet og rundt svingen på gangveien i retning sørsiden av Studentsiloen hvor kirketårnet

forsvinner helt. Standpunkt 8 ble valgt fordi gangveien her krysser hovedturveien. Også fra turveien svekkes utsynet til Gamle Aker kirke i et parti både sør og nord for krysset med gangforbindelsen.

På fotoillustrasjonen som vi har gjengitt på forrige side, ses gesimsen for felt A3 (Bellonahuset). Gesimsen ligger på kote 25,1 og ikke på kote 26,0. Jf. at illustrasjonene på s. 33 i forslagsstillers planbeskrivelse feilaktig angir at gesimsen ligger på kote 26,0. Kan det tenkes at planlagt påbygg er lagt inn kun opp til kote 28,7 og ikke opp til kote 29,6 på alle fotoillustrasjonene til forslagsstiller?

Øverst til venstre på s. 16 i forslagsstillers planbeskrivelse gjengis forslagsstillers fotoillustrasjon fra et standpunkt foreslått av oss. Forslagsstiller kommenterer illustrasjonen slik: «Sikten fra Grünerhagen park mot Gamle Aker kirke blir ikke påvirket av planforslaget.» Selvsagt ikke. Hensikten med å foreslå dette standpunktet var å vise at planinitiativets byggehøyder i nordre del av felt A2 ville svekke det viktige utsynet fra Grünerhagen til Ila skole. Etter at byggehøydene i nordre del av felt A2 er redusert, vil fortsatt betydelige deler av Ila skole kunne ses fra dette standpunktet (vårt standpunkt 10), men en skal ikke bevege seg mange meter sørvestover fra dette standpunktet før hele Ila skole blir usynlig med det planforslaget som er lagt ut til offentlig ettersyn.

Ved oversendelse til politisk behandling legger vi til grunn at planforslaget fotoillustreres fra i det minste ytterligere fire av våre tolv tidligere forslag til standpunkter, standpunkt 2, 3, 6 og 11.

Standpunkt 11 for fotoet under er utsiktsplattformen mot Akerselva ved inngangen til Grünerløkka studenthus (dvs. høyt over elva), med Westye Egebergs gate 1–4 og Ekebergløtten i bakgrunnen.



Standpunkt 2 har ståsted foran hovedinngangen til Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO). Standpunkt 3 har ståsted ved Olsens bautastein på nedre platå i Gamle Aker kirkegård. For foto fra disse standpunktene, se vårt innspillsbrev ved planoppstart (PBE-sak 202111711, dok. 37/3, s. 2–3).

Standpunkt 6 er på stien over ballsletta ved Egebergslottet (Akersveien 24 F) og Westye Egebergs gate 1–4, med den gul-listete fasaderekka langs Marselis' gate i bakgrunnen (t.v. for Studentsiloen). Fotoet er zoomet inn for å samsvare bedre med reelt opplevd utsyn fra et såpass fjernt ståsted.



Ved planoppstart påpekte vi at forslagsstillers plangrep vil svekke utsynet vestover for mange av hyblene i de nederste etasjene i Studentsiloen, og at flere av hybelboerne som i dag har utsyn mot Akersryggen, Telthusbakken og Gamle Aker kirke, vil miste denne utsikten. Vi ba om at det ble utarbeidet fotoillustrasjoner som dokumenter utsynet fra relevante hybler i Studentsiloen, men kan ikke se at dette er blitt gjort.

I vårt innspillbrev ved planoppstart understreket vi også viktigheten av å undersøke solforholdene på ettermiddagen og kvelden for vestvendte hybler (i ulike etasjer) i Studentsiloen, med foreslåtte byggehøyder og foreslått plassering av bygningsmassen. Slagskygger for Studentsiloens vestfasade er ikke blitt utarbeidet. Illustrasjonsheftet viser slagskygger for fasaden til Foss VGS. De er betydelige kl. 12 både 1. mai / 11. august, 21. mars / 21. september og 21. desember (dok. 8/9, s. 68, 69 og 71). Slagskygger for nærliggende klokkeslett på disse datoene burde også vært illustrert.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Helén Svensson (sign.)
leder

Erik Østlyngen (sign.)
leder