

LINK Arkitektur AS
Boks 383 Sentrum
0102 Oslo

PBE-sak 201701699

Oslo, 4. oktober 2017

Radiumhospitalet – kunngjøring av oppstart av detaljreguleringsplan med konsekvensutredning. Gnr. 29 bnr. 64 mfl. Oslo Elveforums uttalelse

Planområdet er regulert i plan S-3971 vedtatt 11. juni 2003 til offentlig formål (sykehus, forskning og undervisning). Ny detaljreguleringsplan skal videreføre gjeldende formål.

Planområdet inkluderer deler av Mærradalen for å vurdere løsninger for bru og gangvei mot Ullernåsen T-banestasjon. Første byggetrinn omfatter ikke ny bebyggelse ut mot Mærradalen (S-4586 – naturvernområde, friområde, turvei), kun riving av noe bygningsmasse over kote 64 (bygg E – 3 650 m² BTA) mot bekkedalen nord i planområdet for å anlegge snuplass for helsebussene og for å etablere en bred åpning i bygningsmassen øst–vest. Andre byggetrinn omfatter både ombygging og riving av eksisterende bygg mot Mærradalen i vest (bygg A, B og C), samt oppføring av ny bebyggelse ut mot Mærradalsbekken.

Her beveger man seg inn i et meget følsomt område med betydelige verneverdier knyttet til landskap, vegetasjon og fisk.

Av oppstartsvarselet fremgår det at en rekke temaer skal konsekvensutredes i egne delrapporter, og at følgende skal utredes under temaet naturmangfold: «Mærradalen som naturmiljø av nasjonal verdi; skog, enkeltrær, erosjon, grunnvann og konsekvenser av kjøreareal, stier og mulig bro, samt sikring av vegetasjon i anleggsperioden.»

Det må også sikres at vannet ikke forurenses i anleggsperioden. Bekken er blitt fiskeførende fra Ullernschausséen og oppover etter at ny fisketrapp ble bygget i kulverten under veien.

Det er viktig at alt dette utredes skikkelig, og ikke minst med et sterkt fokus på anleggsperioden ettersom anleggsfasen erfaringsmessig lett fører til betydelige miljøskader. I dette tilfellet dreier det som om et naturvernområde.

Gang- og sykkelbru på tvers av bekkedalen

Oslo Elveforum støtter forslaget om å etablere ei gang- og sykkelbru på tvers av bekkedalen for å sikre en god forbindelse mellom Ullernåsen T-banestasjon og Radiumhospitalet. Skissert plassering på anbefalingskartet i LINK Arkitekturs stedsanalyse (dok. 12, fil 2, s. 23) er også

etter vårt syn den beste løsningen. Vi forutsetter at brua gis en smekker utforming, tilpasses terrenget og eksisterende trær på en god måte og at brua ikke får flere bæresøyler enn høyst nødvendig.

Det vil antakelig være tilstrekkelig med kun én bæresøyle i bekkedalen, plassert rett vest for turveien langs bekken. Det lille garasjebygget i nordøst på LINKs anbefalingskart bør ideelt sett rives. Antakelig vil det være fornuftig å legge brua på kote 65 her, svakt fallende til kote 64 på østsiden av bekkedalen. For å gå klar av større trær kan brua gjerne svinges, slik en har gjort ved byggingen av Jerusalem bru over Akerselva. (Nivåforskjellen fra vestre til østre brukar for Jerusalem bru er for øvrig hele fire meter.) Med brua på kote 65 i vest sikres tilstrekkelig frihøyde over eksisterende gangvei fra garasjebygningen ned til dagens bru over bekken i sørøst. Denne gangveien er ikke vist på noen av kartene i stedsanalysen, har i lang tid vært blokkert av trestammer som ligger over gangveien, og bør ryddes og gjenåpnes for å sikre god tilgjengelighet vestfra til søndre del av bekkedalen.

Gangforbindelser øst–vest gjennom planområdet

Det er viktig å sikre god tilgjengelighet fra turveien i bunnen av Mærradalen til Radiumhospitalet, spesielt nordfra. Eksisterende gangvei fra turveien på østsiden av Mærradalsbekken via dagens enkle bru over bekken og sørvestover opp til garasjebygningen, i kombinasjon med den planlagte gang- og sykkelveien fra garasjebygningen vest for dalbunnen til snuplassen øst for dalbunnen, bør suppleres med en forbindelse fra turveien nede i dalbunnen mer direkte opp til snuplassen. Grunnet stor høydeforskjell er det krevende å få til en god løsning, slik at dette bør vies spesiell oppmerksomhet.

Eksisterende bratte og smale trapp fra østsiden av Mærradalsbekken opp til det sørvestre hjørnet av den fremtidige snuplassen for helsebussene bør erstattes av en slakere og bedre forbindelse opp til arealet mellom bygg J fra 2009 og bygg F fra 1928. Ved riving av bygg C i tilknytning til andre byggetrinn bør en vurdere å åpne en passasje øst–vest i den fremtidige bygningsmassen helt ned til dagens terrengnivå i dalbunnen der hvor nordre del av bygget fra 1976 ligger. Her bør det kunne etableres en god forbindelse opp til planlagt gangareal langs sørsiden av snuplassen for bussene.

Etter vårt syn bør det etableres ytterligere to gangforbindelser øst–vest gjennom planområdet ut mot Mærradalen i vest: én langs nordsiden og én langs sørsiden av den delen av det nye klinikkbygget som er tenkt lagt øst–vest. Den nordre av disse to gangveiene vil gi direkte atkomst, til glede ikke minst for pasientene ved Radiumhospitalet, ut til naturvernområdet og friområdet i Mærradalen i vest fra den store parken som tenkes anlagt mellom det nye klinikkbygget, bygg F og ny bebyggelse til erstatning for bygg C. Den søndre av disse to gangveiene vil gi en direkte forbindelse fra klinikkbyggets hovedinngang til Mærradalen, og vice versa, med gode tilkoblinger både sørover og nordover langs Mærradalsbekken.

Både parken og klinikkens hovedinngang vil kunne legges vesentlig lavere i terrenget enn snuplassen lenger nord, slik at høydeforskjellen som skal tas opp fra Mærradalsbekken i vest blir langt mindre for disse to gangforbindelsene enn for forbindelsen opp til snuplassen.

Vi viser her til avsnittet «Barrierer» i LINK Arkitekturs stedsanalyse (s. 11):

Bebyggelsen mot vest og Mærradalen er et sammenhengende høyt bygningsvolum som hindrer visuell og fysisk kontakt mellom sykehusanlegget og grøntområdet.

Vi viser også til LINK Arkitekturs omtale av grøntarealet i Mærradalen (s. 14):

Området har stort potensial som rekreasjonsareal for sykehuset, men er i mindre grad tilgjengelig med få utganger og tilrettelegging av utearealer mot dalen. Dalføret har dårlige solforhold pga. terreng, vegetasjon og bebyggelsen som skjermer for solinnfall.

Analysen deles av PBE som i sin stedsanalyse (dok. 19, fil 2) fastslår at dagens bebyggelse «danner en barriere mot Mærradalen i vest» (s. 13), og anbefaler forslagsstiller å «trekke forbindelser gjennom området til henvendelse mot grønnstrukturen i vest» (s. 15).

I PBEs område- og prosessavklaring (dok. 19, fil 1) heter det at «bygningstvolumene langs dalen må gis en oppdelt og variert volum- og fasadeutforming», og at den nye vestfløyen i andre byggetrinn «er for lang og kompakt», at den «må være transparent, deles opp volummessig og ha vertikal- og horisontalsprang slik at grønnstrukturen som visuell kvalitet trekkes inn i området» (s. 29 og 30). PBE «anbefaler varierte høyder innenfor maks av eksisterende bebyggelses høyder» (s. 33).

Byggehøyder og byggevolum

Til tross for at LINK Arkitektur i stedsanalysen påpeker at eksisterende bebyggelse fungerer som en barriere mot Mærradalen i vest og sperrer for solinnfall, anbefales følgende byggehøyder på plankartet (s. 23):

Byggehøyder kan være tilsvarende det som er gjennomgående i gjeldende reguleringsplan, dvs. fra kote 81,5–86,5 der tekniske takoppbygg ikke er medregnet. De høyeste volumene kan anlegges mot vest da det her i mindre grad vil skjerme for utsikt mot fjorden fra Montebello.

Det er ikke korrekt at *gjennomgående* byggehøyder i gjeldende reguleringsplan (S-3971) er fra kote 81,5 til 86,5.

Av reguleringsbestemmelsene for de fem feltene på reguleringskartet (A1–A5) fremgår det at maksimalt 60 % av arealet innenfor byggegrensen i felt A2 kan ha gesimshøyde på kote 75,0, mens minimum 40 % bare kan ha gesimshøyde inntil kote 70,0. Maksimal gesimshøyde innenfor byggegrensen i felt A3 er kote 57,0 og kote 65,0. Maksimalt 60 % av arealet innenfor byggegrensen i felt A4 kan ha gesimshøyde på kote 81,5, minimum 40 % av arealet kan bare ha gesimshøyde inntil kote 62,0. I felt A5 kan maksimalt 50 % av arealet innenfor byggegrensen ha gesimshøyde inntil henholdsvis kote 81,5 og kote 85,0, mens minimum 50 % av bebygd areal bare kan ha gesimshøyde inntil kote 75,0. Kun innenfor felt A1, som dekker 10 % av planområdet, tillates kote 86,5 som maksimal gesimshøyde.

Ca. 1/3 av planområdet tillates ikke bebygd i gjeldende reguleringsplan. Av tillatt bebygd areal på 35 600 m² tillates 16 499 m², dvs. 46 %, å ha gesimshøyder over kote 75,0. Det er med andre ikke dekning for påstanden om at gjennomgående byggehøyder er kote 81,5–86,5 i gjeldende reguleringsplan. Maksimal gesimshøyde innenfor tillatt bebygd areal i gjeldende reguleringsplan er i snitt kote 76,2.

Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet utgjør ifølge konseptrapporten for nytt klinikkbygg (dok 22, fil 2) ca. 110 000 m² BTA (s. 27), mens gjeldende reguleringsplan tillater en samlet utbygging på maksimalt 120 000 m² T-BRA. Klinikkkbyggets romprogram utgjør 34 795 m² BTA, hvorav 31 849 m² BTA tenkes plassert i nybygg (s. 54). I første byggetrinn planlegger en å rive i alt 19 862 m² BTA (s. 57 og 94). Etter at også andre byggetrinn er gjennomført, vil samlet utnyttelse innenfor planområdet, etter det som er opplyst, være ca. 143 000 m² BTA, mens bruksareal over terreng vil være 134 989 m² BRA (dok. 19, fil 1, s. 2). Dersom disse tallene er korrekte, planlegger en med andre ord å øke eksisterende byggevolum med ca. 33 000 m² BTA, dvs. med ca. 30 %. Det alt vesentlige av økningen vil komme over terreng.

I møte med LINK Arkitektur 3. oktober 2017 fikk vi opplyst at etasjehøyden vil bli økt fra 3,3 m i dagens bygningsmasse til 4,4 m i ny bygningsmasse, dvs. med 33 %. Skal en sikre tilstrekkelige arealer til uteområder, som parkarealer og andre oppholdsarealer for pasientene, forplass til hovedinngang og snuplass for busser, og gode forbindelser gjennom planområdet, vil det trolig ikke være mulig å øke det tillatt bebygde arealet i gjeldende reguleringsplan (35 600 m²) i den nye reguleringsplanen. Planlagt økt byggevolum og økte etasjehøyder vil dermed føre til en kraftig økning av gjennomsnittlig maksimal gesimshøyde innenfor tillatt bebygd areal.

Jo større deler av bygningsmassen som får økt etasjehøyde, det være seg ved ombygging eller nybygging, desto mer vil den gjennomsnittlige gesimshøyden øke. Da den tekniske tilstanden i den gamle bygningsmassen ut mot Mærradalen er dårlig, antar vi at både bygg A, B og C, eller størstedelen av denne bygningsmassen, vil bli revet i andre byggetrinn og erstattet av nybygg. Dette vil øke den gjennomsnittlige gesimshøyden betydelig innenfor tillatt bebygd areal, og vil måtte føre til en kraftig økning av maksimal gesimshøyde i store deler av området dersom PBEs anbefaling om varierte byggehøyder, oppdelt og variert volum- og fasadeutforming og vertikal- og horisontalsprang skal kunne følges opp.

Å legge de høyeste bygningene ut mot Mærradalen i vest, slik LINK Arkitektur anbefaler, er da helt uakseptabelt. Etter Oslo Elveforums syn er eiendommen rett og slett ikke tilstrekkelig stor til å tåle planlagt økt utnyttelse.

Byggefritt belte mot Mærradalsbekken

Dette desto mer som eventuell ny bebyggelse ut mot Mærradalsbekken, det være seg i form av nybygg, påbygg eller tilbygg, vil måtte legges minst 20 m fra bekkens østre vannkant. Vannkant for vassdrag fastlegges i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann § 2 og § 3 bokstav d, dvs. basert på vassdragets høyeste vannstand ved tiårsflommen. Vi forutsetter at forslagsstiller legger inn 20-metersgrensen fra bekkedanten ved tiårsflommen på plankart, landskapsplan og annet relevant illustrasjonsmateriale ved utleggelse til offentlig ettersyn.

Av byrådssak 148/2003, som lå til grunn for bystyrets behandling av reguleringsplan S-3971, fremgår det at bebyggelsens avstand til Mærradalsbekken var et helt sentralt tema i plansaken. Helsevernetaten anbefalte den gang et byggefritt belte mot Mærradalsbekken på minst 18 m, mens Plan- og bygningsetaten og Friluftsetaten anbefalte et byggefritt belte på minst 12 m. Etter offentlig ettersyn fant PBE at etatens forslag om «minimum 12 meter vil vanskeliggjøre

byggingen av nytt anlegg for stråleterapi. Etter det offentlige ettersynet er det derfor inngått et kompromiss med forslagsstiller om at minsteavstand til bekken skal være 9 meter.» Byrådet fant å kunne akseptere kompromissforslaget for å få etablert det nye stråleterapibygget, «men beklager at det ikke synes å ha vært tilstrekkelig grunnlag tilstede for å kunne etablere en større avstand til bekken i forbindelse med planforslaget».

Etter bystyrets vedtak av Kommuneplan 2015 er det utvetydig slått fast at Hovinbekken og Mærradalsbekken, selv om de har «bekk» i navnet, skal sidestilles med de åtte vassdragene i Oslo som har «elv» i navnet, dvs. regnes med blant byens ti hovedvassdrag/hovedløp og ha samme minstekrav til byggefritt belte langs vassdraget som de åtte elvene.

§ 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 angir følgende minimumskrav til byggefritt belte langs byens ti hovedvassdrag/hovedløp:

Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrengingrep.

Dette utdypes i kommuneplanens juridiske arealdel (s. 58):

Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig.

Ved riving av eksisterende bebyggelse og nybygg, eller oppføring av tilbygg, forutsetter vi at forslagsstiller følger opp kommuneplanens minimumskrav til byggefritt belte. Det samme gjelder ved eventuell påbygging av eksisterende bebyggelse, og også etter riving av de øverste etasjene i denne, selv om bebyggelsen som skal påbygges ligger nærmere Mærradalsbekkens vannkant enn 20 m.

Det er viktig at byggehøydene holdes lave ut mot Mærradalen og trappes ned mot bekkedalen slik at solforholdene i dalføret blir så gode som mulig. Byggehøydene er i dag trappet ned mot Mærradalen både for bygg A og B og fra bygg F, mens byggehøydene for søndre del av bygg C (regulert felt A2) er lavere enn for bygg A og B. Jf. flyfotoet på s. 7 i PBEs stedsanalyse. Det må dokumenteres med sol-/skyggediagrammer kl. 09, 10, 11, 12 og 13 at en maksimal utbygging i henhold til forslag til reguleringskart og bestemmelser ved offentlig ettersyn, vil bedre solforholdene i Mærradalen sammenlignet med dagens situasjon.

Bekkeåpning, rekkefølgekrav, utbyggingsavtale og landskapsplan

«Byøkologisk program 2011–2016» slår fast at kommunen skal drive et systematisk arbeid for å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger, og at gjenåpnet trasé om mulig skal følge vassdragets historiske løp (punkt 5.3.1). Gjenåpning av lukkede elver og bekker er viktig for biologisk mangfold og for å kunne håndtere klimaendringene med mer og kraftigere nedbør. Flomfare, flomveier og overvannshåndtering må vies stor oppmerksomhet i denne plansaken.

I styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» heter det at kommunens mål er «å gjenåpne flest mulig av Oslos lukkede bekke- og elvestrekninger». Mærradalsbekken bør som et minimum gjenåpnes på den ca. 40 m lange strekningen fra vestsiden av bygg A ned til nordsiden av dagens gang- og bilvei rett sør for planområdet.

Vi anbefaler i den forbindelse at planområdet utvides med ca. 30 m mot vest i søndre del av planområdet. Gjenåpning av dette bekkepartiet bør legges inn i reguleringsbestemmelsene som et rekkefølgekrav for andre byggetrinn og sikres realisert gjennom utbyggingsavtale.

Etableringen av de tre gangforbindelsene vi har foreslått øst–vest gjennom planområdet, bør sikres i reguleringsbestemmelsene gjennom rekkefølgekrav for andre byggetrinn. Byggingen av gangbru over Mærradalen for å bedre forbindelsen til Ullernåsen T-banestasjon bør legges inn i reguleringsbestemmelsene som rekkefølgekrav for første byggetrinn og sikres realisert i utbyggingsavtalen.

Det er viktig at det til offentlig ettersyn utarbeides en detaljert landskapsplan for hele planområdet (inkludert Mærradalen), som viser gjenåpningstraseen for Mærradalsbekken, tydeliggjør at vern av vassdrag og vegetasjon er godt ivaretatt og at terrengetilpasningen er god, herunder også der hvor gangforbindelsene øst–vest gjennom planområdet munner ut i dalføret. Det er bratt terreng vi er inne i, så dette må vies stor oppmerksomhet. Vi anbefaler at ekvidistansen på landskapsplanen er 0,5 m. De sentrale elementene i landskapsplanen bør sikres i reguleringsbestemmelsene.

Vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Julie M. Løddesøl (sign.)
nestleder

Ida F. Tønnessen (sign.)
rådgiver

Are Eriksen (sign.)
rådgiver