

HØYHUS LANGS BYENS VASSDRAG

I byrådserklæringen av 19. oktober 2015 heter det (s. 25):

Høyhusstrategien til Oslo ligger fast. Høyhus på over 12 etasjer kan tillates på utvalgte knutepunkter eller i områder der det er behov for en markering, forutsatt en høy arkitektonisk kvalitet i seg selv og i forhold til sine omgivelser.

Da dokumentet «Høyhus i Oslo – vurdering av prinsipper for høyhusstrategi» ble oversendt til politisk behandling, anbefalte **PBE at høyhusetablering vurderes nærmere i Bjørvika, langs Sentrumsringen og i knutepunktene Lysaker, Skøyen, Forskningsparken, Nydalen, Økern, Bryn, Majorstua og Ensjø, samt området mellom Storo og Sinsen.**

I byrådssak 105 av 11. mai 2004 «Høyhus i Oslo – Strategi for videre arbeid» gikk **byrådet** imot PBEs anbefaling og **klargjorde at «eventuell tillatelse til bygging av høyhus bør begrenses til Bjørvika – Bispevika – Vaterland»**. I byrådssaken skrev byrådet blant annet:

I tråd med det utredningsarbeidet har avdekket, legger byrådet til grunn for det videre arbeidet at det ikke er nødvendig å bygge flere høyhus i Oslo for å få dekket byens fremtidige behov for boliger [...]. Byrådet mener en geografisk avgrenset høyhusstrategi ikke tar nødvendig hensyn til de mange og tunge argumentene mot høyhus, eller Oslos beliggenhet i en skålform omkranset av fjorden og Markas grønne åser. [...] **Byrådet foreslår at høyhus i Oslo defineres som bygg høyere enn 42 meter byggehøyde over terreng, og at dette skal være maksimal byggehøyde i Oslo, med unntak av områdene Bjørvika, Bispevika og Vaterland**, hvor det ikke settes en slik høydebegrensning. [...] Oslos grønne preg med et klart amfilandskap med grønne åssider må som hovedprinsipp opprettholdes. Det samme gjelder strandlinjen utover Bjørvika hvor det i henhold til bystyrets reguleringsvedtak av 27.08.2003 kan bygges to punkthus med byggehøyde på ca. 64 meter (16 etasjer). **Det frarådes derfor etablering av høyhus på høydedrag, langs fjorden, i elvedragene eller i den mest sentrale delen av den historiske kjernen.** [...] **Strategien forutsetter at det konsekvent sies nei til høyhus i områdene utenfor**

anbefalingen. [...] Byrådet mener nye høyhus bør formes som slanke punkthus plassert på en større bygningsbase. Punkthusene må av hensyn til oppholdskvaliteten på bakkeplan og klimatiske forhold ikke fremstå som frittliggende bygninger. [...] Byrådet mener videre at slanke, skulpturelt utformede tårnbygg med byggehøyde over 42 meter kan aksepteres også andre steder i byen. Det foreslåtte utsiktstårnet på Tjuvholmen er et eksempel på et slikt byggverk.

Ved behandlingen av høyhusstrategien for Oslo (sak 314) tok **bystyret 31. august 2005** byrådssaken til orientering. **Bystyrets vedtak innebærer at høyhus kun tillates i Bjørvika, i Bispevika og på Vaterland. Heller ikke slanke punkthus tillates med andre ord i Nydalen.**

Denne høyhusstrategien ble ikke endret ved bystyrets behandling av kommuneplan 2015, og gjelder følgelig fortsatt.

PBE har imidlertid helt siden nederlaget i 2005 håndtert høyhussaker som om de fikk gjennomslag hos byrådet og bystyret for høyhus i knutepunkter nærmest over hele byen.

Når **MDG, A og SVs byrådserklæring** klargjør at Oslos høyhusstrategi ligger fast, må **«utvalgte knutepunkter»** følgelig forstås som **Bjørvika, Bispevika og Vaterland**. Og den typen høyhus som kan aksepteres i **«områder der det er behov for en markering»**, er ikke slanke punkthus, men **skulpturelt utformede tårnbygg** à la utsiktstårnet på Tjuvholmen.

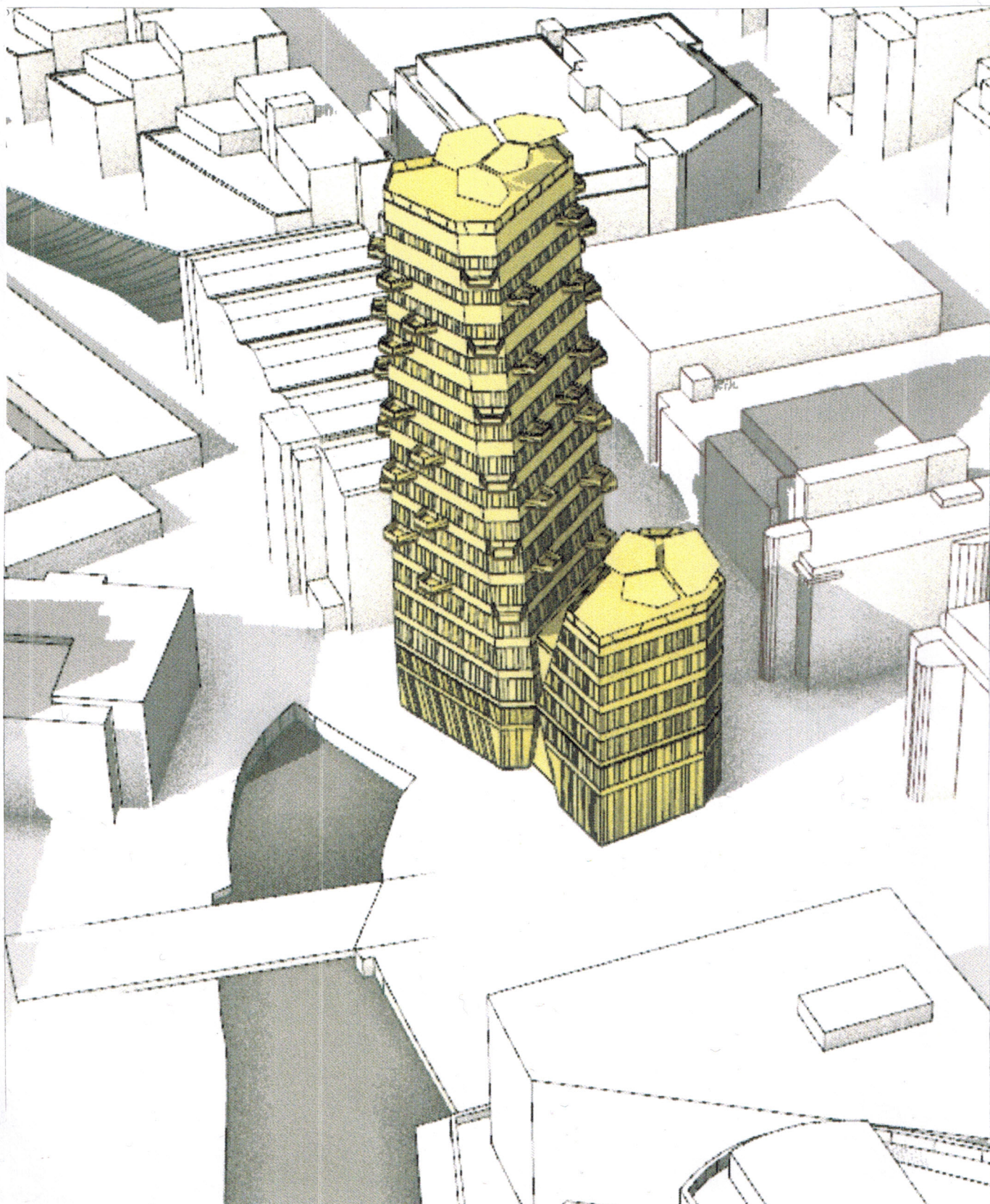
I 2010 lyktes Avantor, tross bystyrets høyhusvedtak, å få et knapt flertall i bystyret for å bygge et **77,5 m høyt slankt punkthus med grunnflate 8 x 15 m på Gullhaug Torg**. I byrådssaken ble det vist til «tiltakets intensjon om å skape en tydelig og skulpturell markering på Gullhaug torg».

Etter Oslo Elveforums syn var bystyrets vedtak i 2010 i strid med bystyrets høyhusvedtak av 2005, selv om bystyret i 2010 var delt i synet på dette.

Når Avantor nå foreslår å øke byggevolumet på eiendommen Gullhaug Torg 2 A fra 4 100 m² til hele 10 700 m² og samtidig foreslår en kraftig økning av høyhusets base sammenlignet med gjeldende regulering, kan det ikke herske den ringeste tvil om at det foreslåtte høyhuset på 71 m vil være i strid med bystyrets høyhusvedtak fra 2005.

Eiendommen **Gullhaug Torg 2 A** utgjør ca. 1 589 m², hvorav ca. 25 % ligger over selve Akerselva og ca. 55 % ligger mindre enn 20 m fra elvekanten. Kun ca. 20 % av eiendommen ligger mer enn 20 m fra elva. **Avantors forslag om å bygge oppå Akerselva og innenfor det byggefrie beltet på 20 m er helt uakseptabelt.**

Er det et høyhus oppå Akerselva som Europas miljøhovedstad skal vise fram i 2019?



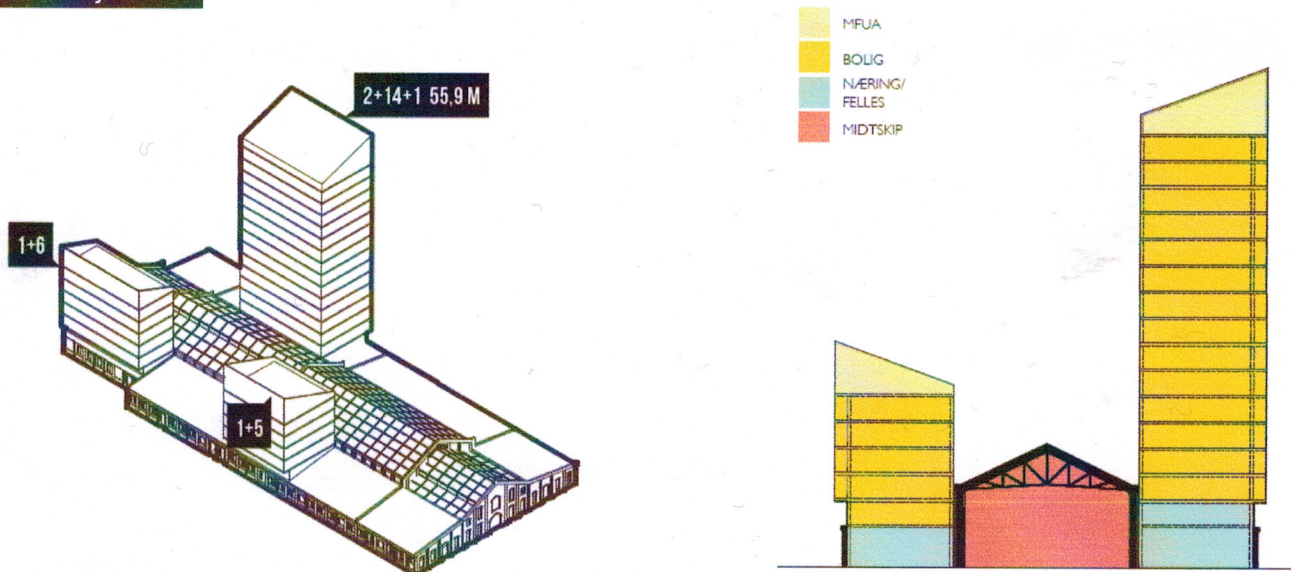
I Nydalsveien 32 B ønsker Avantor å bruke **Redskapsfabrikken** som **byggetomt for tre boligtårn**. Boligtårnet som er lagt **under 10 m fra Akerselva** er **57,8 m høyt**. PBE foreslår at dette boligtårnet blir 37,5 m høyt. Selv ikke i utkastet til ny kommuneplan er det åpnet for å bygge mer enn 30 m høyt i Nydalen øst.

Redskapsfabrikken er regulert til spesialområde bevaring, og er ett av de siste gjenværende monumenter etter Nydalens tidlige industrivirksomhet.

Både Avantors planalternativ og PBEs planalternativ er helt uakseptable.



16 ETASJER



BYGGEFRITT BELTE MOT VASSDRAG

I den juridisk bindende arealdelen av **Kommuneplan 2015** heter det i **kapittel 11.1 Vassdrag** (s. 58):

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer forutsettes bevart. Områder inntil elver og bekker sikres gjennom retningslinjer for byggefritt belte på hver side av alle vassdrag på minimum 20 meter langs alle hovedløp og 12 meter langs alle sidebekker.

Formuleringen i **§ 13.3 Vassdrag** er denne (s. 29):

Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.

Vannkant skal forstås på samme måte som i vannressursloven, dvs. **fastlegges ut fra høyeste vannstand ved tiårsflommen**, jf. § 2 og § 3 bokstav d.

I kapittel 11.1 presiseres det at § 13.3 angir minimumskrav til bredden på byggefritt belte mot vassdrag (s. 58):

Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig. Ved fastsettelse av bredde på byggefritt belte og kantvegetasjon bør det legges vekt på forekomst av naturlig kantvegetasjon, terrengforhold, størrelse/vannføring på vassdraget og eksisterende bebyggelsesstruktur langs vassdraget.

Kravet om byggefritt belte på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp og minimum 12 meter fra vannkant for sideløp er et lite ambisiøst mål. Jf. at plan- og bygningsloven § 1-8 slår fast at **i 100-metersbeltet langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser**, og at § 11-11 nr. 5 klargjør at det i kommuneplan kan

gis bestemmelser om [...] at det for områder **inntil 100 meter langs vassdrag skal være forbudt å sette i verk bestemt angitte bygge- og anleggstiltak**. I slikt område kan det også gis bestemmelser for å sikre eller opprettholde kantvegetasjon [...].

Med et så lite ambisiøst mål som Oslo kommune pr. i dag har på dette feltet, er det avgjørende at minimumskravene til byggefritt belte i Kommuneplan 2015 strengt overholdes, og at dispensasjoner fra minimumskravene ikke gis.

Senest i **område- og prosessavklaring til oppstartsmøter** bør PBE tydeliggjøre overfor utbyggere både hvor det byggefrie beltet mot vassdrag skal regnes fra, dvs. fra vannkanten ved høyeste vannstand ved tiårsflommen, og hva som er minimumskravene til byggefritt belte mot vassdrag.

Kommunen bør korrigere vannkanten på sine underlagskart i alle de tilfeller der angitt bekkekant/elvekant/vannkant ikke er i tråd med vannressursloven. Vannkanten legges inn på kartene ut ifra høyeste vannstand ved tiårsflommen. **Grensen for det byggefrie beltet bør også legges inn på kartene.** Det vil være naturlig å starte med byens to største vassdrag: Lysakerelva og Akerselva.

Minimumskravene til byggefritt belte gjelder også for tilbygg og påbygg. **Byrådet bør klargjøre overfor etatene at tilbygg og påbygg til eksisterende bebyggelse er å anse som «ny bebyggelse», jf. § 13.3 i Kommuneplan 2015, ikke som gammel bebyggelse.**

Også utvendig heis, trapp, svalgang, balkong, veranda o.l. er i denne forbindelse å anse som tilbygg.

Byrådet bør klargjøre overfor etatene at tiltak som er i strid med § 13.3 Vassdrag, bør behandles som plansak, ikke som byggesak.

Ved revisjonen av Kommuneplan 2015 bør retningslinjen om byggefritt belte i § 13.3 Vassdrag endres til en bindende bestemmelse.

Oslo Elveforum
v/ Are Eriksen

26. oktober 2017