

COWI  
v/ Elisabeth Arvesen  
Postboks 6412 Etterstad  
0605 Oslo

PBE-sak 201617846  
Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 11. august 2017

## INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING OG MERKNADER TIL FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR NYDALSVEIEN 32 B – REDSKAPSFABRIKKEN

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende innspill til oppstart av detaljregulering og merknader til forslag til planprogram for Nydalsveien 32 B – Redskapsfabrikken.

- **Vi støtter planalternativ 3 (Byantikvarens alternativ) der eiendommen foreslås regulert til hensynssone H-570 – bevaring kulturmiljø, med reguleringsbestemmelser som sikrer fasader og bygningsstruktur.** Redskapsfabrikken er ett av de siste gjenværende monumenter etter Nydalens tidlige industrivirksomhet. Det er følgelig av stor kulturhistorisk betydning at gjeldende regulering til spesialområde bevaring av 18. oktober 2000 videreføres, og at bygningen ikke tillates påbygd.
- **Både planalternativ 1 (Avantors forslag) og planalternativ 2 (PBEs forslag), der bygningen foreslås påbygd med tre boligårn, er helt uakseptable.** Begge alternativene undergraver bevaringsformålet, er i strid med bystyrets bevaringsvedtak og også i strid med temakart T5 Kulturminnevern i Kommuneplan 2015.
- **Både planalternativ 1 og 2 er i strid med § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om at «innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep».** Påbygg av eksisterende bebyggelse er å anse som «ny bebyggelse», ikke som gammel bebyggelse.
- **Høyden på det foreslåtte boligårnet ut mot Akerselva er også i strid med retningslinjen i § 11 i Kommuneplan 2015 om at «det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde» i utviklingsområder i indre by.** I planalternativ 1 og 2 er byggehøyden for boligårnet, som er lagt under 10 m fra Akerselva, henholdsvis 57,8 m og 37,5 m. I utkastet til ny kommuneplan er det foreslått at Nydalen øst, hvor planområdet ligger, får status som utviklingsområde, dvs. at byggehøyder på inntil 30 meter, men ikke byggehøyder over 30 meter, kan vurderes tillatt. Pr. i dag har planområdet ikke engang status som utviklingsområde.
- **Både planalternativ 1 og 2 er i strid med retningslinjen i KDP Akerselva miljøpark om at gesimshøyden mot Akerselva som hovedregel skal være tre etasjer.** Ved behandlingen av Kommuneplan 2015 vedtok bystyret at KDP Akerselva miljøpark (1990) fortsatt skal gjelde.
- **Det 57,8 m høye boligårnet i alternativ 1 er dertil i strid med bystyrets høyhusvedtak fra 2005 som tillater bygg høyere enn 42 m kun i områdene Bjørvika, Bispevika og Vaterland.** Denne høyhusstrategien ble ikke endret ved bystyrets behandling av Kommuneplan 2015 og gjelder følgelig fortsatt. I byrådserklæringen fra 2015 heter det da også: «Høyhusstrategien til Oslo ligger fast.»

Vi stiller oss undrende til at ikke bare Avantor, men også PBE, lanserer planalternativer som bryter med en rekke vedtak i Oslo bystyre. Dette desto mer som PBE presiserte følgende overfor Avantor i oppstartsmøtet 7. april 2017 (dok. 12, fil 5, s. 5): «PBE bemerker at fordi prosjektet er et FutureBuilt-prosjekt, så rettferdiggjør ikke det å bryte overordnede planers rammer.»

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Are Eriksen (sign.)  
leder