

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201615016
Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 19. september 2017

SCHWEIGAARDS GATE 35–51 MFL – FASTSETTING AV PLANPROGRAM ETTER OFFENTLIG ETTERSYN

Ved offentlig ettersyn av forslag til planprogram for Schweigaards gate 35–51 mfl. anbefalte både Oslo Elveforum og Bydel Gamle Oslo at planprogrammet konsekvensutreder 1) løsninger med middelaldervannspeil ved Hovinbakkens utløp i fjorden på 1300-tallet og 2) løsninger med redusert bruksareal.

I tilsvaret til Bydel Gamle Oslo kommenterer forslagsstiller dette på følgende måte (dok. 28, fil 3):

Eget utredningstema; «Etablering av middelaldervannspeil ved Hovinbakkens os» anses i hovedsak som lite relevant da et slikt i det alt vesentlige vil bli liggende utenfor planområdet. Ønsket tas imidlertid til etterretning og vil undersøkes i relevant omfang i forbindelse med planalternativ 2.

15 000 m² bruksareal over terreng er utløsende for konsekvensutredningen. En evt. utbygging med mindre areal vil derfor ikke utredes, utover at det vil utredes et «0-alternativ» som ikke representerer ny utbygging.

Det medfører ikke riktighet at et middelaldervannspeil ved Hovinbakkens os «i det alt vesentlige vil bli liggende utenfor planområdet». Verken Oslo Elveforum eller Bydel Gamle Oslo har foreslått å etablere vannspeil utenfor planområdet i forbindelse med utbyggingsplanene for Schweigaards gate 35–51 mfl. Som det fremgår av illustrasjonen på side 5 i Oslo Elveforums uttalelse (dok. 25), ønsker vi at vannspeilet i sin helhet legges innenfor planområdet for Schweigaards gate 35–51 mfl., dvs. der Hovinbekken rant ut i sjøen i middelalderen. Oslo Elveforum kommer ikke til å foreslå noen utvidelse av dette middelaldervannspeilet før jernbanesporene inn mot Oslo S eventuelt senkes eller flyttes en gang langt inn i fremtiden.

Det er derfor ikke behov for å utrede noe middelaldervannspeil utenfor planområdet, men svært viktig med en grundig utredning av et middelaldervannspeil innenfor planområdet for Schweigaards gate 35–51 mfl. Å etablere et vannspeil ved Hovinbakkens os er helt avgjørende for å kunne formidle byens middelalderhistorie. Det dreier seg her om å gjenscape et helt sentralt topografisk element i Oslo middelalderby. **Ved fastsettelsen av planprogrammet bør PBE følgelig legge inn «Etablering av middelaldervannspeil ved Hovinbakkens os» som et eget undertema under «Håndtering av vann», slik både bydelen og vi har bedt om.** Føringer må sikre at temaet utredes grundig, og ikke kun i det omfang som forslagsstiller selv anser som relevant. Jf. forslagsstillers formuleringer om at temaet er «lite relevant» og kun «vil undersøkes i relevant omfang».

At 15 000 m² bruksareal over terreng er utløsende for en konsekvensutredning, er selvsagt ikke noe argument for å la være å utrede alternativer med mindre bruksareal over terreng enn 15 000 m², slik forslagsstiller hevder. Å akseptere en slik argumentasjon ville ha den absurde konsekvens at enhver utbygger som foreslår et bruksareal på mer enn 15 000 m² på sin eiendom, ville slippe å forholde seg til ethvert argument for en lavere utnyttelse av eiendommen, uansett hvor liten eiendommen måtte være. Alternativene ville alltid være: enten over 15 000 m² ny bebyggelse eller ingen ny bebyggelse. Noe som selvsagt er meningsløst.

I dette tilfellet er det behov for å sette av betydelige arealer innenfor eiendommen Schweigaards gate 35–51 mfl. til å reetablere et tilstrekkelig stort middelaldervannspeil ved Hovinbakkens os og til å gjenåpne Hovinbekken innenfor et bredt grøntdrag med turvei og gangveier fra Oslo gate til bekkeoset. Byggehøydene, og dermed også byggevolumet, må samtidig holdes nede for å sikre tilstrekkelig lys og utsyn for beboerne i Hollenderkvartalet. Jf. fellesuttalelsen om Schweigaards gate 35–51 mfl. fra Gamlebyen beboerforening, Grønland beboerforening, Gamlebyen og Grønland Menighetsråd, FAU ved Gamlebyen skole og en rekke sameier og borettslag (dok. 24).

Ved fastsettelsen av planprogrammet bør PBE kreve at det utredes en løsning med ca. 7 000 m² BRA, slik Oslo Elveforum har bedt om, eventuelt at det også utredes en løsning med ca. 10 000 m² BRA. Dette er helt nødvendig for at konsekvensutredningen skal ha noen reell verdi, dvs. for at den kommende plansaken skal bli tilstrekkelig opplyst. PBE kan ikke ta hensyn til at forslagsstiller i sitt tilsvarende til Oslo Elveforum gir uttrykk for at «forslagsstiller ønsker ikke å inkludere alternativer som innebærer lavere tomteutnyttelse enn det som ligger til grunn for planalternativ 1».

Med vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Julie M. Løddesøl (sign.)
nestleder

Are Eriksen (sign.)
rådgiver