

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Deres ref.: 201608760  
Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 24. november 2017

## MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR BRENNERIVEIEN 11

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader til forslag til detaljregulering for Brenneriveien 11:

### Planforslaget er ikke tilstrekkelig kvalitetssikret

Det er symptomatisk for den manglende kvalitetssikringen av planforslaget at PBE 6. oktober 2017 i eget brev måtte informere om at de to siste avsnittene i bestemmelsenes § 2.1.7 for SiOs alternativ 1 er feil utformet.

Det florerer av feil i reguleringsbestemmelsene og plankartene. Dette gjelder særlig PBEs alternativ 2, men også SiOs alternativ 1. I flere tilfeller er det også manglende samsvar mellom kart/bestemmelser og planbeskrivelse/illustrasjonsskisser.

I § 2.1.4 heter det under «Farge- og materialbruk»: «Bygg 1 tillates en annen materialbruk fra og med 9. etasje.» Bestemmelsen er lik for begge alternativer. Det finnes ikke noe bygg 1 på plankartet. Det er åpenbart bygg F det er snakk om. «Bygg 1» må derfor rettes til «Bygg F» i § 2.1.4 for alternativ 1, mens hele setningen må strykes for alternativ 2, som jo ikke tillater bygg med så mye som 9 etasjer.

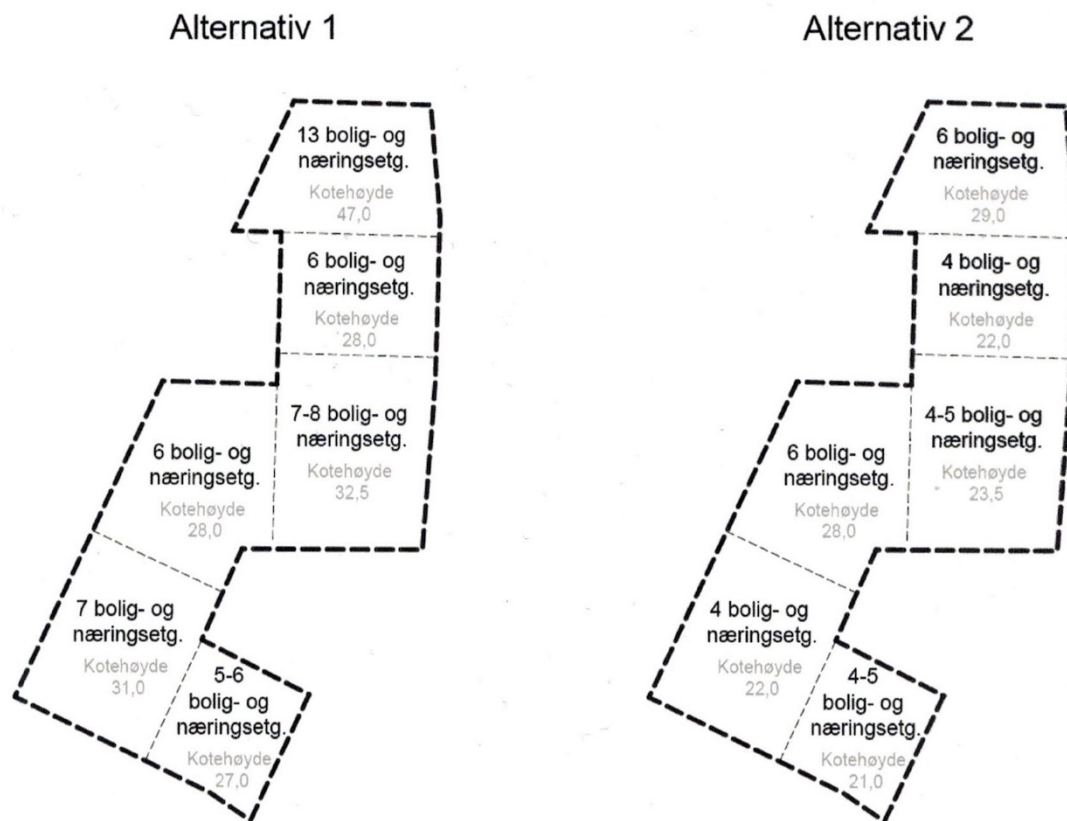
§ 6 lyder slik for alternativ 2: «Bygg F tillates utkraget inntil 2,5 m innenfor bestemmelsesgrense 1 (BG1) f.o.m. 9. etasje. Hele paragrafen må strykes, jf. igjen at alternativ 2 ikke tillater noe bygg med så mye som 9 etasjer. I tillegg må selvsagt felt BG1 fjernes fra plankartet for alternativ 2.

Tredje ledd under «Tak og takterrasser» bør skrives om slik at bestemmelsen ikke blir inkonsistent. Vi foreslår følgende ordlyd: «Hele eller deler av bygg C og E skal utformes med flatt tak. Den flate delen av taket skal være oppholdsareal. Den delen av taket som eventuelt får skrå takflate, skal ha regulert møneretning som angitt på plankartet.»

For å unngå faren for at utbygger feiltolker § 2.1.2 og § 2.1.3 bør den første setningen i § 2.1.2 få et lite tillegg, slik at setningen lyder: «Bebyggelsen inklusive takoppbygg og utvendige branntrapper skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale kotehøyder som vist på plankartet.»

Av situasjonsplanen på s. 96 og 1. etasjeplanen på s. 99 i planforslaget (dok. 49, fil 19) fremgår det at fasadelivet i det minste i 1. etasje for bygg A, D, E og F er tenkt trukket noe tilbake fra byggegrensen mot Akerselva. Av figuren øverst på s. 100 og andre figurer i planforslaget fremgår det at fasadelivet også for 2. etasjes del tenkes trukket tilbake fra Akerselva. Dette grepet er helt sentralt for å sikre en viss, om enn altfor liten, bredde på oppholdsarealene langs elva. Tilbaketrekningen av fasadelivet i 1. og 2. etasje er imidlertid ikke sikret verken på reguleringskartet eller i reguleringsbestemmelsene. Tilbaketrekningen må sikres på plankart og i bestemmelser både for alternativ 1 og 2, ellers vil SiO kunne bygge helt ut til byggegrensen mot Akerselva også i 1. og 2. etasje.

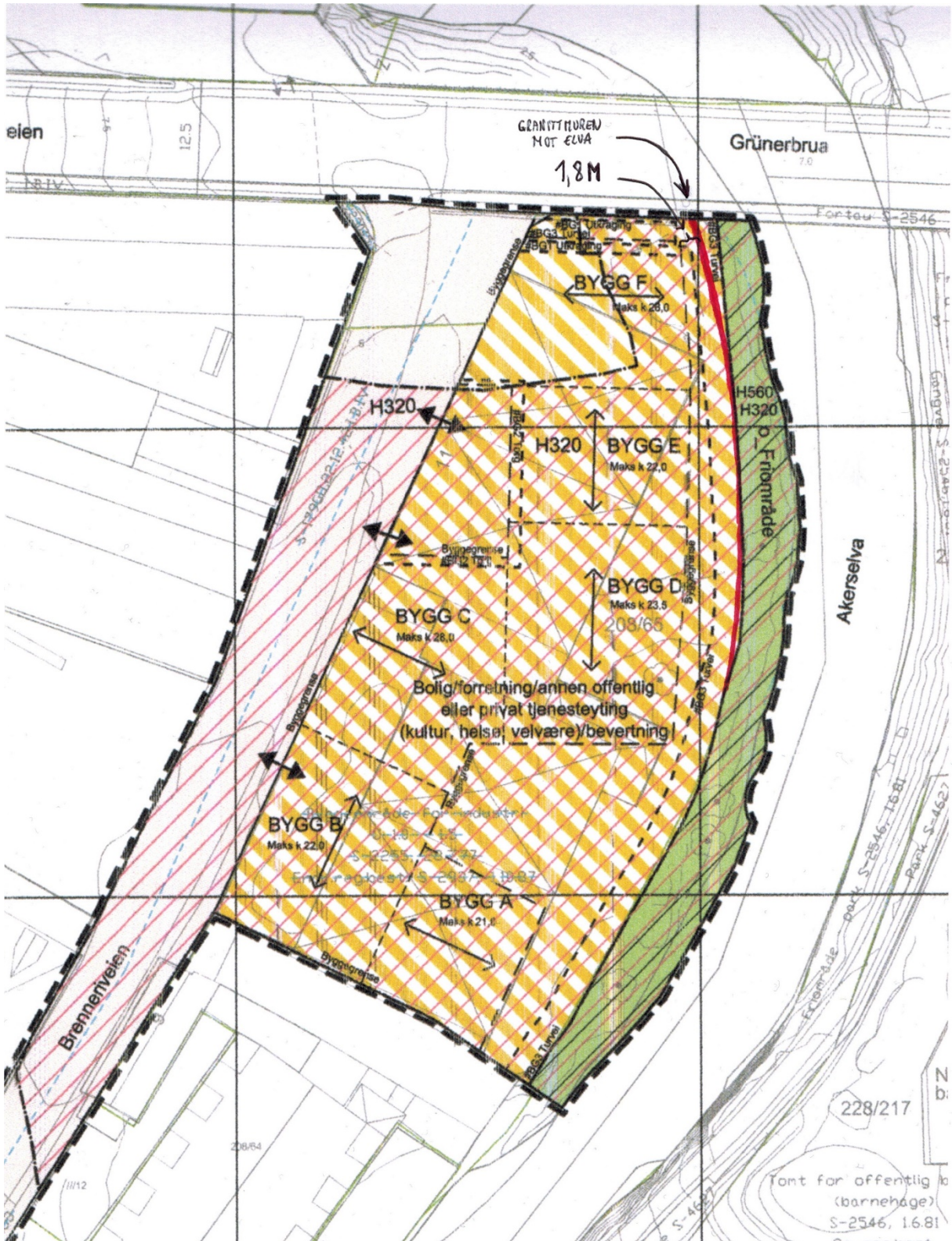
I omtalen av planalternativ 2 skriver PBE at etaten «fremmer et alternativ med lavere byggehøyder med bebyggelse på 3-6 etg.» (s. 110). På samme side i planforslaget sammenstiller PBE kotehøyder og antall etasjer for SiOs alternativ 1 og PBEs alternativ 2 i følgende figur:



Det er ikke vist noen bygninger med kun 3 etasjer i figuren for alternativ 2. Vi antar at PBE har ment at bygg A (det nederste bygget) med kotehøyde 21,0 skal ha «3-4 bolig- og næringsetg.» og ikke «4-5 bolig- og næringsetg.». For bygg F (det øverste bygget) med 6 bolig- og næringsetasjer opererer PBEs figur med kote 29,0 som maksimal gesimshøyde/kotehøyde. På PBEs reguleringskart for alternativ 2 er maks kotehøyde oppgitt å være 26,0, dvs. 3 m lavere. Det er høyst uklart om PBE ser for seg en kotehøyde på 26,0 eller 29,0 for bygg F.

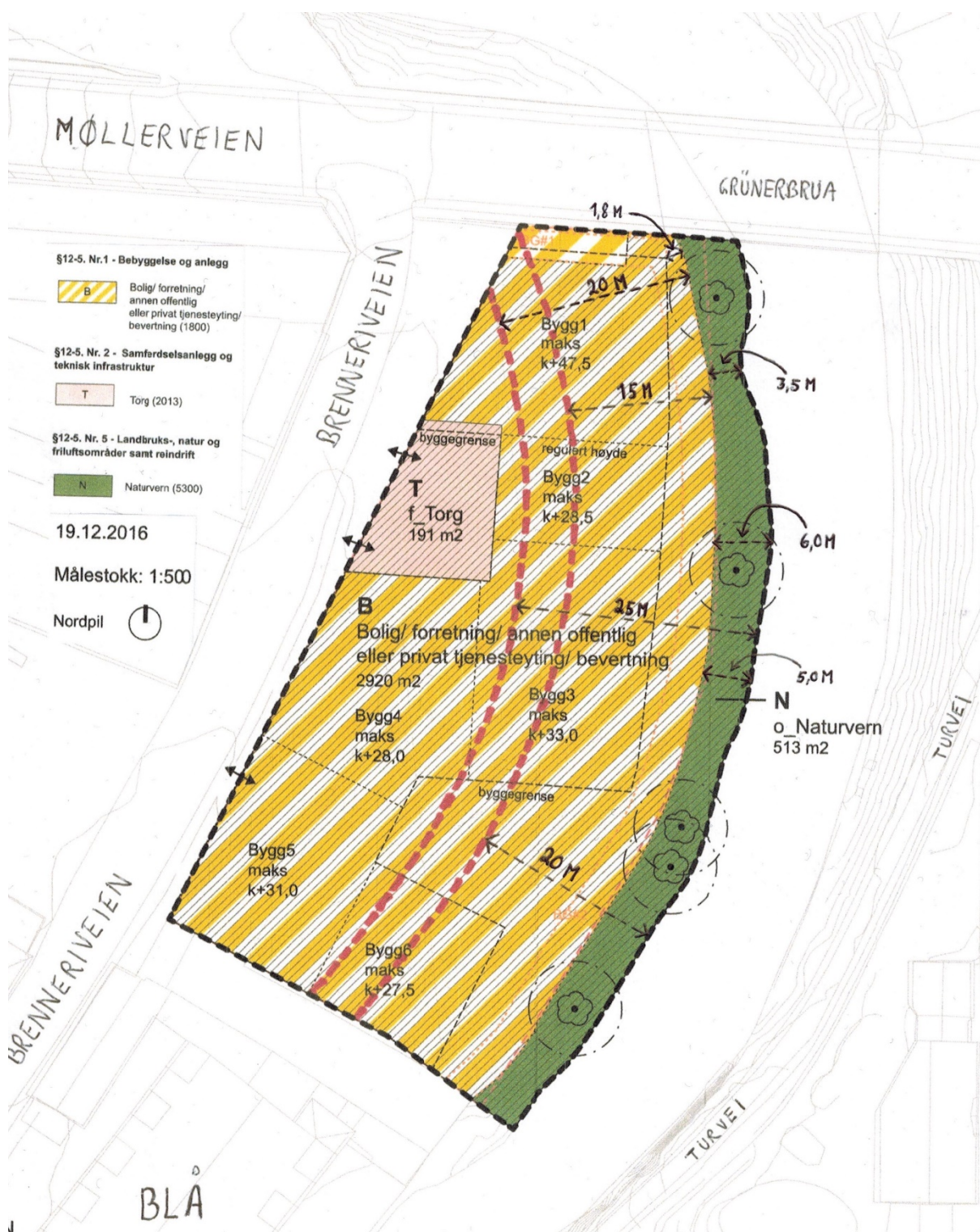
Både på reguleringskartet for alternativ 1 og alternativ 2 er deler av arealet som foreslås regulert til bebyggelse og anlegg, lagt utenfor granittmuren mot Akerselva, dvs. ute i området med eksisterende kantvegetasjon som selvsagt i sin helhet må reguleres til hensynssone H560 Bevaring av naturmiljø. Det gjelder ei smal stripe langs bygg D, men enda viktigere, et stadig bredere område langs bygg F opp mot Grünerbrua i nord.

På reguleringskartet for alternativ 2 har vi under med rødt vist hvor granittmuren går. Ved det nordøstre hjørnet av bygg F er avstanden mellom byggegrensen og granittmuren kun 1,8 m, mens den delen av bestemmelsesområde BG3 som ligger innenfor granittmuren, her kun er ca. 1,0 m bred. Vi viser her til § 8 i reguleringsbestemmelsene hvor det fremgår at det skal opparbeides en allment tilgjengelig turvei langs Akerselva med en minimumsbredde på 2,5 m mellom bestemmelsesgrense 3 (BG3) og granittmuren. Å føre fram en 2,5 m bred turvei i et parti som kun er 1,0 m bredt lar seg ikke gjøre med mindre en lar turveien krage ut over granittmuren på elvesiden.





På en tidligere versjon av reguleringskartet, forslagsstillers versjon av 19. desember 2016, brukte SiO granittmuren som skille mellom den delen av planområdet som ble foreslått regulert til bebyggelse og anlegg, og den delen av planområdet som ble foreslått regulert til naturvernomsråde (dok. 36, fil 3). SiOs reguleringskart av 19. desember 2016 gjengis under.



Allerede i neste versjon av reguleringskartet (3. februar 2017 – dok. 39, fil 21) utvidet SiO området for bebyggelse og anlegg slik at deler av arealet som ble avsatt til bebyggelse og anlegg, havnet utenfor granittmuren mot Akerselva. I et åpent møte i regi av Miljøforeningen Akerselvas Venner (MAV) 7. februar 2017, hvor SiOs boligdirektør var til stede og hvor både MAV og A-lab innledet,

ga MAV klart uttrykk for at dette var uakseptabelt og påpekte at byggegrensen for bygg F kun var lagt 1,8–4,8 m fra granittmuren. På reguleringskartet på forrige side har vi angitt hvor avstanden mellom bygg F og granittmuren er så liten som 1,8 m, ved det nordøstre hjørnet av bygg F mot Grünerbrua. Vi ba i møtet 7. februar 2017 SiO om å korrigere reguleringskartet slik at formålet bebyggelse og anlegg ikke benyttes for noen del av planområdet øst for granittmuren. SiO har ikke fulgt opp denne anmodningen og opererer med samme byggegrense mot Akerselva på reguleringskartet ved offentlig ettersyn som på reguleringskartet av 3. februar 2017.

#### Bredden på det byggefrie beltet mot Akerselva er i strid med Kommuneplan 2015

Dette gjør at utearealet mellom byggegrensen for bygg F, E og D og granittmuren, dvs. på en mer enn 50 m lang strekning langs Akerselva, kun er fra 1,8 m til 5,8 m bredt i planforslaget ved offentlig ettersyn. Bredden på dette utearealet vokser gradvis fra 1,8 m i nord ved Grünerbrua til 5,8 m langs nordre del av bygg D, for så å avta til 4,0 m ved det sørøstre hjørnet av bygg D. På den 17 m lange strekningen langs bygg A varierer avstanden fra byggegrensen til granittmuren fra 6,5 til 8,0 m.

Granittmuren er Akerselvas vannkant. Jf. at vannkant for vassdrag fastlegges i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 2 og § 3d, dvs. basert på vassdragets høyeste vannstand ved tiårsflommen. Også ved en ettårsflom står vannet i Akerselva et stykke opp på den loddrette granittmuren. I § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 heter det: «Innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp [...] bør det ikke oppføres ny bebyggelse, nye anlegg eller gjøres vesentlige terrenginngrep.» I kapittel 11.1 i den juridisk bindende arealdelen av Kommuneplan 2015 presiseres det at § 13.3 angir minimumskrav til bredden på byggefritt belte: «Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig.» Det sies ingenting om at mindre bredder enn 20 m kan vurderes.

Den rødstiplede streken til venstre på reguleringskartet på forrige side viser hvor byggegrensen må legges for å overholde minimumskravet til byggefritt belte på 20 m fra Akerselvas vannkant. Den rødstiplede streken til høyre på det samme kartet er lagt 15 m fra Akerselvas vannkant. Både de stiplede røde strekene og alle avstandene på kartet ble lagt inn av oss i MAVs presentasjon på møtet 7. februar 2017, og skulle således være godt kjent av SiO/A-lab. Vår presentasjon ligger til overmål som dok. 40 på plansaken. Til tross for dette har forslagsstiller i planforslaget (s. 30) valgt å legge inn 20-metersgrensen fra vannkanten/elvekanten feil. Forslagsstiller har valgt å benytte planområdets østgrense som utgangspunkt for å legge inn 20-metersgrensen, og foreslår samtidig at store deler av den nye bebyggelsen skal legges innenfor selv denne «20-metersgrensen».

Forslaget til reguleringsplan (både alternativ 1 og alternativ 2) opererer med et byggefritt belte på kun 1,8–5,8 m langs 60 % av granittmuren mot Akerselva og kun 6,5–8,0 m langs ytterligere 20 % av granittmuren mot elva. Det er helt uakseptabelt med så smale byggefrie belter langs byens hovedelv.

Løsningen i planforslaget er spesielt alvorlig ved det nordøstre hjørnet av bygg F hvor bredden på det byggefrie beltet er under 2 m. Bygg F er samtidig lagt altfor nærme Grünerbrua, med byggegrensen mot nord kun 2,5 m fra Grünerbrua, og tillatt utkraging fra 9. etasje og oppover (alternativ 1) 0,5 m fra Grünerbrua. Turveien langs nordsiden av bygget er på plankartet avspist med et 3,0 m bredt bestemmelsesområde (BG3). Hvordan en da skal kunne etterleve følgende bestemmelse i § 8 på en god måte, er for oss en gåte: «Turveien skal fremstå som offentlig tilgjengelig og være godt synlig fra krysset Møllerveien/Brenneriveien.»



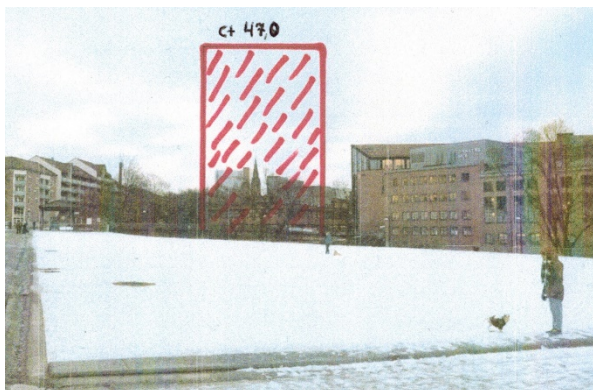
### Planforslaget er mangelfullt illustrert

Ved varsel om oppstart ba Byantikvaren om at fjernvirkningen av SiOs planforslag ble illustrert fra elleve (BYA godtok senere at antallet ble redusert til ni) nærmere angitte standpunkter i landskapet rundt planområdet. Kun fem av illustrasjonene er gjengitt i planforslaget (s. 62–64), og typisk nok er de, som Byantikvaren formulerer det, «vist som lyse volumer nesten uten vekt eller masse» (dok. 64).

Symptomatisk nok har forslagsstiller unnlatt å ta med den fotoillustrasjonen som klart viser hvor uheldig det vil være å plassere et bygg (bygg F) helt ut mot Akerselva rett på sørsiden av Grünerbrua. Fotoillustrasjonen finnes imidlertid på dok. 39 i saken (fil 17, s. 12), og gjengis her:



Ved Grünerbrua hvor elvedalen og det brede parkdraget nordfra snurpes sammen til ei trang trakt, synes SiO det er en god idé å gjøre det trange partiet enda trangere ved å proppe igjen deler av trakta. Forslaget skaper en barriere på tvers av elvedalen, blokkerer for kaldluftdrenasjen langs Akerselva og sperrer for utsynet både mot Jakob kirke, Margaretakyrkan og Trefoldighetskirken. Jf. fotoene nedenfor som er tatt av oss fra Mølleplassen og fra de to benkene langs gangveien ved barnehagen på hjørnet av Fossveien og Sofienberggata. Fotoillustrasjonene er gjengitt i dok. 40.



### SiOs alternativ 1 er helt uakseptabelt

SiOs alternativ 1 er praktisk talt uendret siden planforslaget ble oppstartsvarslet. Vi nøyer oss derfor her med å vise til vår utførlige argumentasjon mot forslagsstillers planforslag i vårt oppstartsinnspill av 3. oktober 2016 (dok. 21), vår presentasjon på det åpne møtet 7. februar 2017 (dok. 40) og PBEs og BYAs argumentasjon mot alternativ 1, som vi slutter oss til. Vi registrerer med glede at PBE ikke anbefaler alternativ 1 og fremmer et alternativ 2, og at BYA i brev av 13. november 2017 til RA (dok. 63) har bedt Riksantikvaren om å fremme innsigelse til planalternativ 1.

### Det er uklart hva som er tillatt byggehøyde for bygg F i PBEs alternativ 2

Vi anser det imidlertid som noe forhastet når Byantikvaren i brev av samme dato til PBE (dok. 64) støtter PBEs alternativ 2, basert på PBEs forslag til byggehøyder i dette planalternativet. I brevet til PBE skriver BYA (s. 2) at «de to forslagene er like med unntak av at alternativ 2 har gjennomgående reduserte byggehøyder, mest for plankartets bygg F, hvor alternativ 1 har maks kotehøyde 47 meter mot alternativ 2 med maks kote på 26 meter.»

Som allerede nevnt er det uklart hva som er PBEs anbefalte byggehøyde for bygg F, kote 26 eller 29. Den illustrasjonen vi har gjengitt fra s. 110, har kote 29,0, mens plankartet har kote 26,0. Utover dette har planforslaget kun én illustrasjon av alternativ 2, på s. 113. Illustrasjonen gjengis under.



Vi har lagt inn kotehøydene fra reguleringskartet for alternativ 2 på denne illustrasjonen. Det blir da straks tydelig at heller ikke byggehøydene på denne illustrasjonen er i samsvar med kotehøydene på reguleringskartet for alternativ 2. Fra bygg E på kote 22,0 opp til bygg F på kote 26,0 er spranget på illustrasjonen ikke 4,0 m, men snarere ca. 12 m, jf. de tre etasjene med vinduer pluss takoppbygg på bygg F som rager opp over det flate taket på bygg E på kote 22,0. Spranget på 4,5 m fra bygg D på

kote 23,5 opp til bygg C på kote 28,0 er ikke illustrert som tre ganger større enn spranget på 1,5 m fra bygg E på kote 22,0 opp til bygg D på kote 23,5 m, men med tilnærmet samme høydeforskjell. Både på den øverste og nederste illustrasjonen er bygg C (kote 28,0) vist med betydelig lavere høyde enn bygg F (kote 26,0). På den nederste illustrasjonen hvor bygningsmassen er sett fra Brenneriveien, er bygg F til og med vist med vinduer i 8 etasjer pluss et takoppbygg som utgjør en hel etasje, slik at bygget i praksis er 9 etasjer høyt.

#### Planforslaget bør legges ut til nytt offentlig ettersyn

Planforslaget er ikke tilstrekkelig kvalitetssikret, og bør legges ut til nytt, fullt offentlig ettersyn når planbeskrivelse, plankart og bestemmelser er grundig kvalitetssikret for begge planalternativer. Det er spesielt alvorlig at ingen av illustrasjonene av alternativ 2 er i samsvar med høydeangivelsene på plankartet for dette alternativet.

Det burde være en selvfølge at ikke bare SiOs alternativ 1, men også PBEs alternativ 2, fotoillustreres fra en rekke ulike ståsteder. Alternativ 2 bør blant annet fotoillustreres fra de to standpunktene som våre fotoer nederst på s. 6 i dette brevet er tatt fra. Dersom de tre kirkene forsvinner bak den nye bygningsmassen med kote 26,0 og kote 28,0 som maks byggehøyde for henholdsvis bygg F og bygg C, bør det også lages fotoillustrasjoner med lavere byggehøyder der utsynet til kirkene ivaretas.

I presentasjonen vi holdt 7. februar 2017 konkluderte vi med å foreslå bygg som er fra 13 m til 19 m høye innenfor planområdet, dvs. bygg som har varierende byggehøyder fra kote 17,5 til kote 23,5 som maksimal kotehøyde. Vi mener fortsatt at byggehøydene bør holdes så langt nede, men har ikke noe imot å bli overbevist om det motsatte av gode fotoillustrasjoner av PBEs alternativ 2.

\*

**Vi vil ikke under noen omstendighet kunne anbefale PBEs alternativ 2 før bygningsmassen er trukket betydelig lenger tilbake fra Akerselva. Jf. at det ikke er noen forskjell mellom alternativ 1 og alternativ 2 hva gjelder byggegrensen mot granittmuren/Akerselva. Det byggefrie beltet langs elva er altfor smalt. Ikke minst gjelder dette for partiet mellom bygg F og Akerselva.**

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Are Eriksen (sign.)  
leder