

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 Oslo

Deres ref.: 2018/2164

Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@getmail.no)

12. februar 2019

BYRÅDET BØR FORKASTE PLANFORSLAGET FOR GULLHAUG TORG 2 A

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner oppfordrer på det innstendigste byrådet til å anbefale bystyret å forkaste forslaget til detaljregulering for Gullhaug Torg 2 A i Nydalen.

- Planforslaget er i strid med bystyrets høyhusvedtak fra 2005. Bystyrets høyhusstrategi tillater ikke høyhus i Nydalen.
- Planforslaget er i strid med byrådets og bystyrets forutsetninger for å tillate et tårn på Gullhaug torg i planvedtaket fra 2010: et minimalt fotavtrykk. Arbeiderpartiet, Rødt og Kristelig Folkeparti støttet ikke forslaget om å tillate et tårn i Nydalen.
- Planforslaget er i strid med kommunens målsetting i styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» om «å gjenåpne flest mulig av Oslos lukkede bekke- og elvestrekninger», og i strid med retningslinjen i KDP Akerselva miljøpark om at «åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper». Planforslaget gjør det umulig å gjenåpne Akerselva på et senere tidspunkt.
- Planforslaget er i strid med den bindende bestemmelsen i kommuneplanens § 13.3 Vassdrag om at «åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes». I planforslaget lukkes et åpent parti av Akerselva i hele elvas bredde.
- Planforslaget er i strid med retningslinjen i kommuneplanens § 13.3 Vassdrag 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». Planforslaget tillater Avantor å bygge et høyhus oppå Akerselva.
- Gjeldende reguleringsplan fra 2010 er bedre enn planforslaget, men bør avløses av en plan i tråd med Arbeiderpartiets, Rødts og KrFs stemmegivning i 2010, dvs. uten bebyggelse.
- Det at forslaget er et forbildeprosjekt i FutureBuilt-programmet, er ingen grunn til å gi dette planforslaget særbehandling. Som navnet «Det skulle bare mangle» på Bjørvika-konferansen 24. januar 2019 tilsier, en konferanse som byrådsleder Raymond Johansen åpnet, skulle det bare mangle at en i 2019 ikke har høye klimaambisjoner for nye bygg.
- EU-kommisjonen kåret Oslo til Europas miljøhovedstad i 2019 under henvisning til at «Oslo was commended for working systematically to re-open waterways». Er det et vedtak om å bygge et høyhus oppå Akerselva som Oslo skal skryte av i 2019?

De seks første av disse åtte kulepunktene utdypes under.

De sentrale poengene i teksten fremheves med **fet rød tekst**.

Planforslaget er i strid med bystyrets høyhusvedtak fra 2005

PBE hevder at «Planforslaget er i samsvar med [...] høyhusvedtaket» (s. 1), og at «Byggehøydene er i tråd med høyhusvedtaket» (s. 117). Dette er ikke korrekt. Planforslaget er klart i strid med bystyrets høyhusvedtak av 31. august 2005.

Da dokumentet «Høyhus i Oslo: strategi for videre arbeid» ble oversendt til politisk behandling i april 2003, 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. [...] Mange steder i byen vil selv byggehøyder på 28 meter være uakseptabelt i forhold til steds karakteren og byggehøyder i omkringliggende bebyggelse. Helhetlige bymiljø som Grünerløkka, Frogner og resten av amfilandskapet må derfor etter byrådets oppfatning ikke brytes opp. [...] Byrådet mener et høyhusbelte langs Sentrumsringen vil gjøre denne ringveien «overtydlig» som struktur på bekostning av betydelig viktigere bystrukturer som for eksempel Karl Johans gate. [...] 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 utformete 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 byutviklingskomiteens behandling av saken 15. juni 2005 (sak 158) bemerket en enstemmig komite: «Komiteen mener frittstående skulpturelle tårn, med minimalt fotavtrykk, som for eksempel det foreslåtte utsiktstårnet i Tjuvholmen, bør også kunne aksepteres andre steder i byen.» Komiteen supplerte byrådets definisjon av «høyhus» (bygninger over 42 meter) med en definisjon av «høye bygninger» (bygninger under 42 meter), men uten å angi noe minstekrav til hvor høy en bygning må være for å kunne henregnes til kategorien «høye bygninger».

Ved behandlingen av høyhusstrategien for Oslo 31. august 2005 (sak 314) tok bystyret «foreliggende sak om høyhusstrategi til orientering». Bystyret vedtok følgende tilleggsforslag: «Helhetlige bymiljøer som Grünerløkka og Frogner skal ikke brytes opp med høye bygninger. Avklaringer av ytterligere helhetlige miljøer vil bli gjort i Kommunedelplan for byutvikling og bevaring av indre by. Generelt høyere fremtidig bebyggelse godtas ikke i den historiske bykjernen eller i helhetlige bymiljøer.»

Bystyrets høyhusvedtak innebærer at høyhus kun tillates i Bjørvika, i Bispevika og på Vaterland.

Av byggverk med byggehøyde over 42 meter er det kun «frittstående skulpturelle tårn, med minimalt fotavtrykk», å la utsiktstårnet på Tjuvholmen, som tillates andre steder i byen.

Høyhus i form av «slanke punkthus plassert på en større bygningsbase» tillates kun i Bjørvika, Bispevika og Vaterland, ikke i Nydalen eller andre steder i byen.

Oslos høyhusstrategi, som «forutsetter at det konsekvent sies nei til høyhus i områdene utenfor anbefalingen», herunder «i elvedragene», ble ikke endret av bystyret i løpet av de ti årene fram til 2015. Høyhusstrategien ble heller ikke endret ved bystyrets behandling av Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn, og gjelder følgelig fortsatt.

Selv om Kommuneplan 2015 ikke endret Oslos strategi fra 2005 for «høyhus», har den endret Oslos strategi fra 2005 for «høye bygninger», men ikke for Bjørvika, Bispevika, Vaterland og Ring 1.

I byrådssak 105 av 11. mai 2004 «Høyhus i Oslo – strategi for videre arbeid» anså byrådet at «alle områdene Plan- og bygningsetaten foreslår nærmere vurdert med tanke på høyhus, egner seg for bebyggelse med byggehøyder i intervallet 28–42 meter», listet opp en rekke vurderingskriterier i forbindelse med forslag om bebyggelse med slike byggehøyder og anbefalte at «det kreves utarbeidet et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 28 meter». For høyhus «skal det alltid utarbeides et alternativt reguleringsforslag som viser byggehøyder på inntil 42 meter».

Ved byutviklingskomiteens behandling av saken 15. juni 2005 (sak 158) sluttet en enstemmig komite seg til byrådets syn:

Komiteen er enig med byrådet i at i alle områdene Plan- og bygningsetaten foreslår vurdert med tanke på høyhus kan det egne seg med bebyggelse i intervallet 28–42 meter. Slike planer må imidlertid få en egen vurdering ut ifra hensyn til fjernvirkning, landskapsformasjoner, kulturminner og lokalklimatiske forhold samt forholdet til tilgrensede bebyggelse. Komiteen mener at det for slike reguleringsforslag bør kreves utarbeidet et alternativt planforslag med byggehøyder inntil 28 meter.

Komiteen er enig med byrådet i at dersom det legges frem reguleringsforslag med byggehøyder over 42 meter så skal det utarbeides alternative reguleringsforslag med byggehøyder under 42 meter.

Med Kommuneplan 2015 ble adgangen til å vurdere byggehøyder på inntil 42 meter i knutepunktet Majorstua/sporområdet og i partiet Storo–Sinsen i indre by erstattet av muligheten til å vurdere å tillate gesimshøyder på inntil 30 meter. Jf. retningslinjen til kommuneplanens § 11.1 om at «det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde» (inntil 42 meter langs Ring 1) i utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by.

Kommuneplanens § 11.2 gir retningslinjer for samlet områdeutnyttelse for utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder i ytre by, men ingen signaler ut over dette om hva som kan vurderes tillatt av gesimshøyder/byggehøyder i ytre by. PBE har imidlertid vært tydelige på at «høyden på områder i kollektivknutepunkt i ytre by [...] skal være noe lavere» enn «for utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by» (PBE-sak 201712626, dok. 11, fil 5, s. 31). Jf. også PBEs kommentarer i dok. 13 i samme sak (s. 4):

Kommuneplanen sier maks 30 meter i utviklingsområder i indre by, unntatt der hvor det er spesifikt spesifisert noe annet. Nydalen er et kollektivknutepunkt i ytre by, hvor bestemmelsene for utviklingsområder i ytre by er retningsgivende. PBE har vurdert hva som bør være maksimale høyder i Nydalen og mener denne skal være 18–30 meter. Vi ser ingen grunn til at det skal være høyere høyder i ytre by enn i indre by, hvor dette er eksplisitt spesifisert. Høyhusstrategien sier at Nydalen er egnet for høyhus [sic!] inntil 42 meter. Den åpner for byggehøyder i intervallet mellom 28–42 meter, men dette skal vurderes ut ifra omgivelsene. PBE har åpnet for ett høyt bygg i Nydalen, som skal fungere som et signalbygg – Gullhaug torg 2A.

Konsekvensen av Plan- og bygningsetatens syn er at det i utviklingsområder, kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder i ytre by kun «kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde». Legges PBEs syn til grunn, er Oslos strategi fra 2005 for «høye bygninger» (bygninger under 42 meter) gjennom Kommuneplan 2015 endret ikke bare de jure for indre by, men de facto også for ytre by.

For knutepunktene Lysaker, Skøyen, Forskningsparken, Nydalen, Økern, Bryn og Ensjø i ytre by innebærer dette at det etter 2015 ikke lenger åpnes for å tillate inntil 42 meter høye bygninger. At endringen også gjelder ytre by, bør tydeliggjøres ved revisjonen av kommuneplanens arealdel.

Plan- og bygningsetaten tar på s. 117 i planforslaget for Gullhaug Torg 2 A byrådserklæringen for perioden 2015–2019 til inntekt for at det kan tillates høyhus i Nydalen. 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.

Når byrådserklæringen til MDG, A og SV klargjør at Oslos høyhusstrategi ligger fast, må «utvalgte knutepunkter», i tråd med høyhusstrategien fra 2005, 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 plassert på en større bygningsmasse, og slett ikke brede, store og sammenvokste bygningskropper à la det nye planforslaget for Gullhaug Torg 2 A, men slanke, skulpturelt utformede tårnbygg à la utsiktstårnet på Tjuvholmen.

Siden høyhusstrategien «ligger fast», må andre setning i byrådserklæringen tolkes som en upresis gjengivelse av bystyrevedtaket av 2005 i kortform. I motsatt fall er innholdet i andre setning ikke konsistent med at «Høyhusstrategien til Oslo ligger fast».

Planforslaget er i strid med forutsetningene for å tillate et tårn i 2010

I planforslaget for Gullhaug Torg 2 A, skriver PBE (s. 117–118):

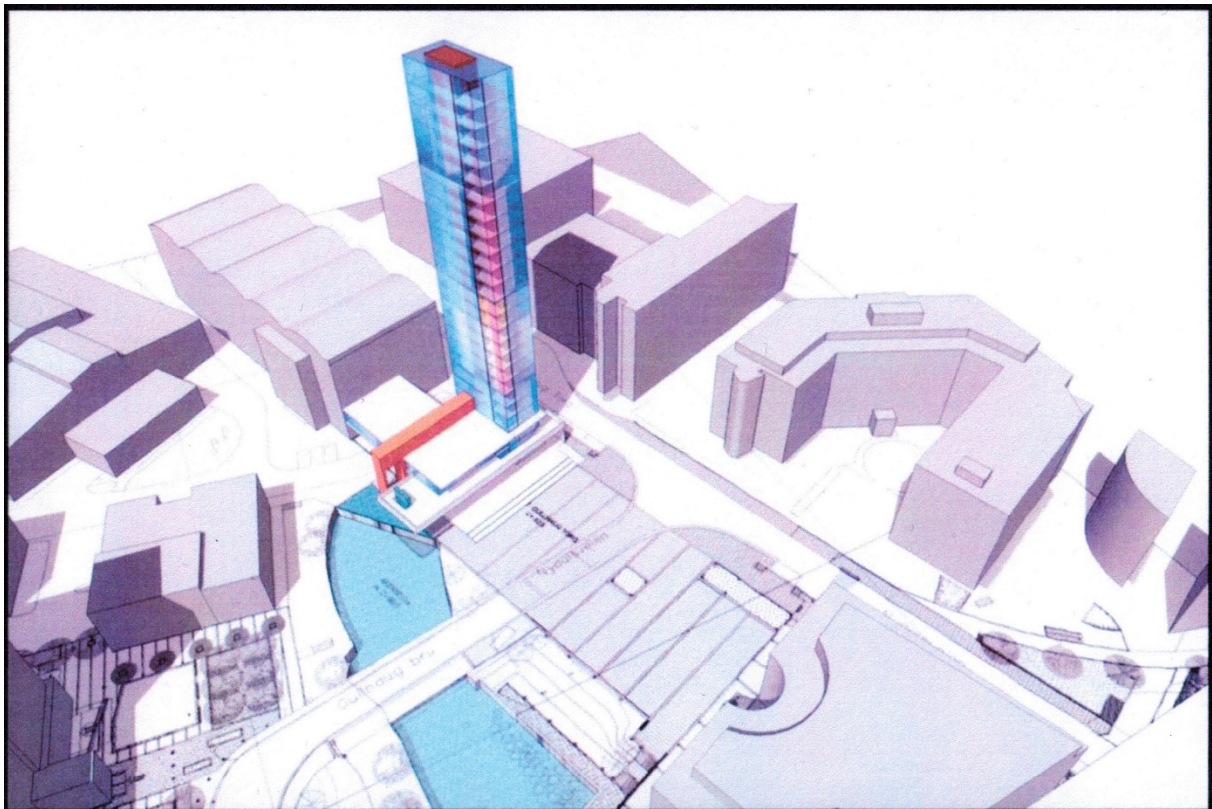
Byggehøydene er i tråd med høyhusvedtaket og ønsket om et signalbygg i Nydalen. Med unntak av byggehøydene på 70 meter forholder planforslaget seg til omgivelsene på en god måte [...]. Gjeldende regulering tillater et bygg på inntil 77,5 meter, som både PBE og byrådet i sin tid vurderte var i tråd med høyhusstrategien. PBE har lagt denne betraktningen til grunn for dette planforslaget.

Som vi allerede har dokumentert, vil et eventuelt høyhus i Nydalen med en byggehøyde på 70 meter være i strid med høyhusvedtaket fra 2005. PBE har samtidig rett i at gjeldende regulering fra 2010 tillater et bygg på inntil 77,5 meter på Gullhaug torg. PBE unnlater imidlertid å nevne byrådets og byutviklingskomiteens uttrykkelige forutsetninger for å tillate et så høyt bygg. Det nye planforslaget for Gullhaug Torg 2 A er klart i strid med disse forutsetningene.

I byrådssak 191 av 1. oktober 2009 «Gullhaug torg i Nydalen», bemerket byrådet:

Forslagsstillers planforslag (alternativ 1) innebærer blant annet bygging av et 24 etasjers høyt tårn på en grunnflate på maksimum 120 m². Tårnet vil rage ca. 77,5 meter over torgplanet. Til sammenligning er grunnflaten på Posthuset 1 705 m² og Plaza 1 020 m² og rager henholdsvis 117 og 117,5 meter over terrenget. Byrådet mener på denne bakgrunn at foreliggende forslag er i tråd med høyhusstrategien vedtatt av bystyret 22.06.2005 der det åpnes for etablering av skulpturelle tårn med høyde over 42 meter som er den generelle høydegrensen. Et tårn med denne minimale grunnflaten vil i liten grad gi negative konsekvenser for omgivelsene i form av slagskygge og vind. Med foreslått høyde på ca. 77,5 meter vil tårnet kunne markere Gullhaug torg i bylandskapet på en identitetsskapende måte som det sentrale møtestedet i Nydalen. Et slankt bygg i denne høyden vil i tillegg tilføre økt variasjon i Nydalen hva gjelder bebyggelsens utforming og karakter.

Tårnbygget var illustrert på følgende måte av Kristin Jarmund Arkitekter i planforslaget av 2009:



Ved byutviklingskomiteens behandling av forslaget til reguleringsplan for Gullhaug torg i Nydalen bemerket komiteens medlemmer 3. februar 2010 (sak 32) blant annet følgende:

Komiteens flertall, medlemmene fra H, F, SV og V [...] mener at prosjektet har en komposisjon som bidrar til å markere, tydeliggjøre og stramme opp Gullhaug torg som en ny sentral møteplass i bydel Nordre Aker. Det er viktig at torgfunksjonene inviterer til mer aktiv bruk, og at torget samspiller godt med turveidrag langs elveløpet. Disse medlemmer mener videre at det er positivt med et slankt markeringsbygg. Høyhusets slanke preg må opprettholdes og fotavtrykket må ikke utvides.

Komiteens mindretall, medlemmene fra A, mener Gullhaug torg bedre kan utvikles til en viktig møteplass for Nydalen og bydelens beboere hvis området på begge sider av Nydalsveien defineres som torg- og møteplass. Med et større areal blir det flere muligheter for utforming av møteplassen i et ellers svært fortettet område. Tatt i betraktning at kommunen også har vedtatt bygging av en ny VGS like ved med svært få utearealer vil åpne plasser i umiddelbar nærhet være viktig for uteromskvaliteten til skoleungdommen. Komiteens medlemmer fra A vil derfor avvise forslaget om et 2-etg bygg med tårn.

Komiteens mindretall, medlemmet fra V, er opptatt av å redusere høyden og legger inn forslag om dette.

Byrådet argumenterte med andre ord for at et 77,5 meter «høyt tårn på en grunnflate på maksimum 120 m² [...] er i tråd med høyhusstrategien vedtatt av bystyret 22.06.2005 der det åpnes for etablering av skulpturelle tårn med høyde over 42 meter». Byutviklingskomiteens flertall var positive til «et slankt markeringsbygg», men understreket samtidig at «høyhusets slanke preg må opprettholdes og fotavtrykket må ikke utvides».

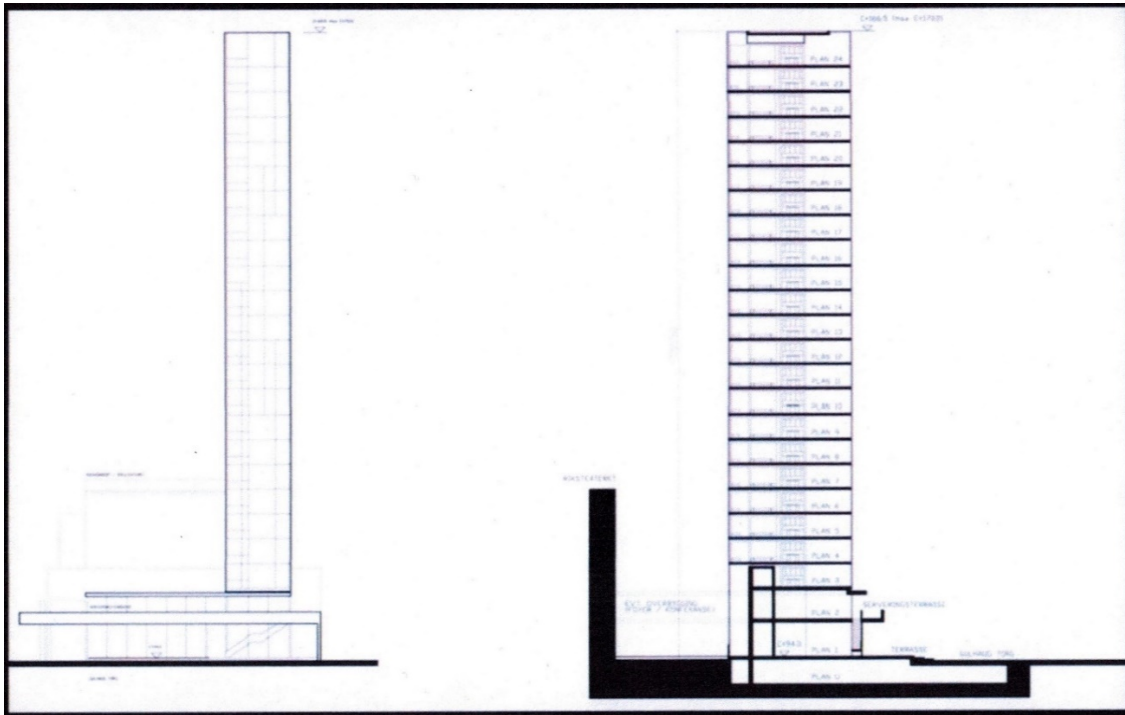
Byrådet og byutviklingskomiteen anbefalte planforslaget for Gullhaug torg under forutsetning av at det skulpturelle tårnet / slanke markeringsbygget fikk en grunnflate på maksimum 120 m², nærmere bestemt 15 x 8 meter, dvs. at tårnets fotavtrykk ikke ble utvidet.

I byutviklingskomiteens møte 3. februar 2010 fremmet nåværende byråd Tone Tellevik Dahl, på vegne av Arbeiderpartiet, forslag om ikke å tillate noen form for bebyggelse på Gullhaug torg og i stedet regulere hele planområdet til offentlig trafikkområde: kjørevei, fortau, torg.

Ved bystyrets behandling av planforslaget 17. februar 2010 (sak 46) ble byutviklingskomiteens innstilling vedtatt mot 23 stemmer, A, R og KrF, som stemte for As alternative forslag.

I 2010 lyktes Avantor, tross bystyrets høyhusvedtak, å få flertall i bystyret for å bygge et høyt, slankt punkthus med grunnflate 15 x 8 meter på Gullhaug torg oppå en sokkel i inntil tre etasjer med en langt større grunnflate. Etter vårt syn var bystyrets vedtak i 2010 i strid med bystyrets høyhusvedtak av 2005, selv om bystyret i 2010 var delt i synet på dette.

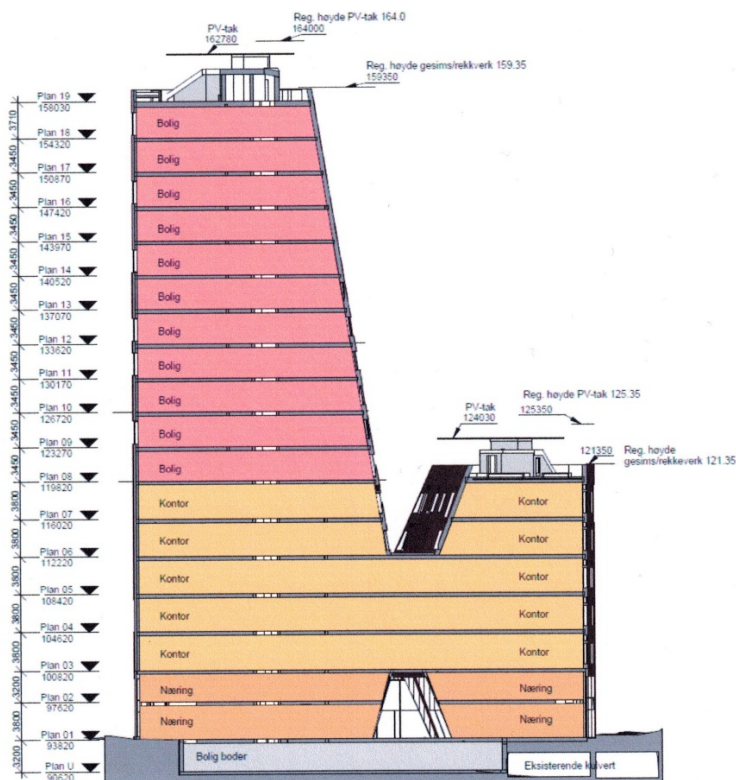
På neste side gjengir vi forslagsstillers snitt av planforslaget som ble vedtatt i 2010. Snittet til venstre viser det 8 meter brede bygget sett fra sør, med en bredere sokkel i inntil tre etasjer. Riksteatrets bygning i Gullhaug Torg 2 B anes i bakgrunnen. Snittet til høyre viser det 15 meter lange bygget sett fra vest, med eventuell overbygning i nord over planlagt passasje mellom punkthuset og Riksteatret.



Når Avantor nå foreslår å øke byggevolumet for eiendommen Gullhaug Torg 2 A fra 4 100 m² til hele 10 000 m² og samtidig foreslår en kraftig økning av høyhusets grunnflate sammenlignet med gjeldende regulering, kan det ikke herske den ringeste tvil om at det foreslåtte høyhuset på 70 meter vil være i strid både med bystyrets høyhusvedtak fra 2005 og med byrådets og bystyrets premisser for å kunne anbefale og vedta planforslaget for Gullhaug torg i 2010.

PBE burde følgelig ha stoppet Avantors planinitiativ for Gullhaug Torg 2 A. I stedet har PBE endt opp med å anbefale Avantors planforslag.

Illustrasjonen under viser det nye planforslagets høyder og horisontale utstrekning nord-sør.

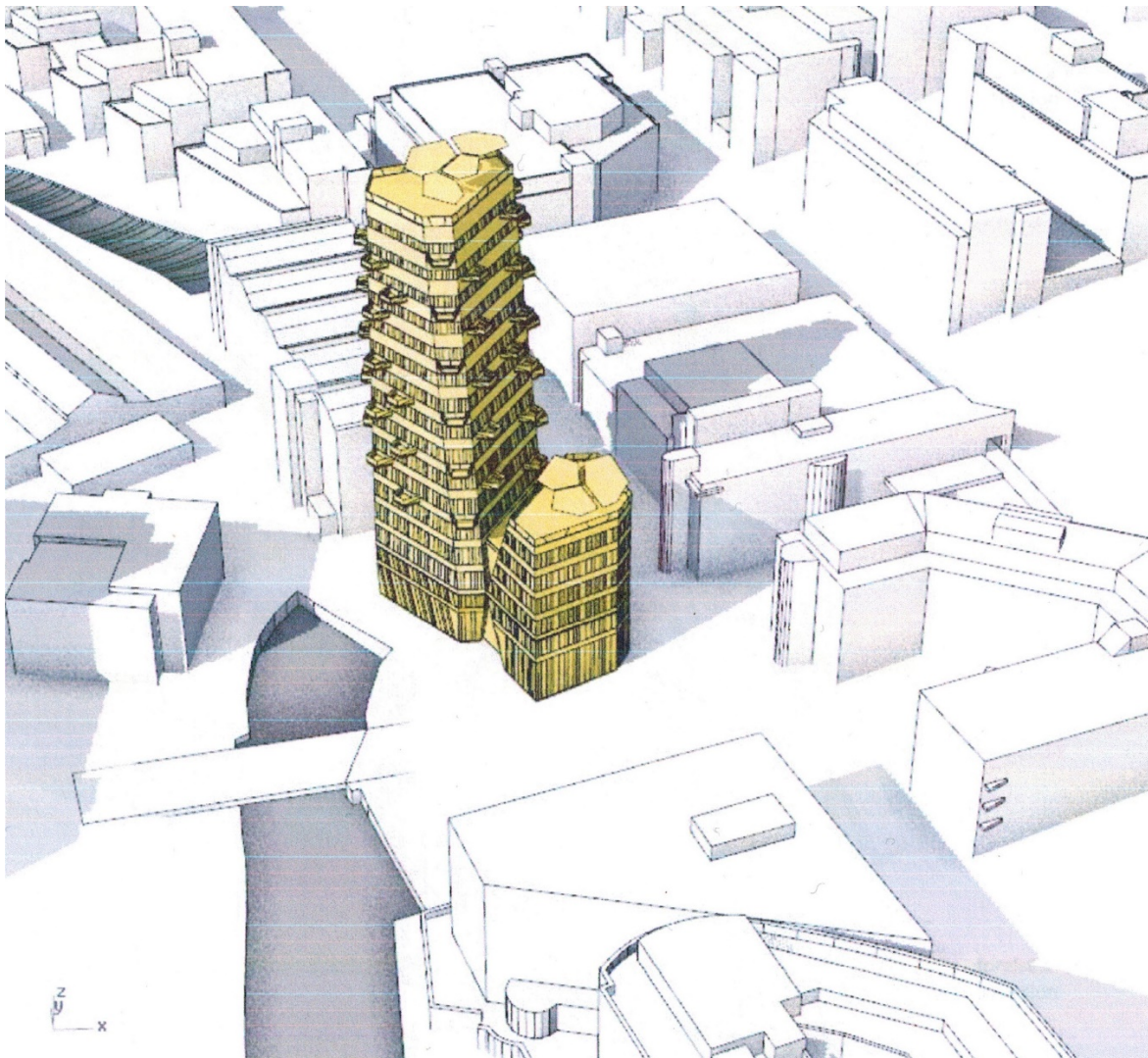


I forslaget til nye reguleringsbestemmelser for Gullhaug Torg 2 A er det ikke gitt noen bestemmelser om fordelingen av det tillatte bruksarealet på 10 000 m² på den 70 meter høye delen av bygget og den drøyt 30 meter høye delen av bygget, men av § 2.2.1 fremgår det at bruksarealet for boligdelen skal være minimum 3 500 m², kontordelen minimum 4 500 m² og maksimalt 6 500 m², mens forretning, bevertning og annen offentlig eller privat tjenesteyting samlet kan utgjøre inntil 2 000 m².

Det tillatte bruksarealet i planforslaget er 2,44 ganger større enn tillatt bruksareal i gjeldende regulering. Samtidig er etasjene betydelig høyere i det nye forslaget, kun 17/18 etasjer på 70 meter mot 24 illustrerte etasjer på 77,5 meter med gjeldende regulering. Bygningskroppenes samlede volum i kubikkmeter vil følgelig bli ca. tre ganger større i det nye planforslaget enn hva gjeldende reguleringsplan åpner for.

Som det fremgår av gjeldende reguleringskart, jf. også illustrasjonen på s. 5 i dette brevet, er byggegrensen for paviljongbygget trukket 15–20 meter tilbake fra Nydalsveiens nordre fortau. Byutviklingskomiteens flertall poengterte i 2010 at dette «bidrar til å markere, tydeliggjøre og stramme opp Gullhaug torg som en ny sentral møteplass i bydel Nordre Aker». Komiteens mindretall mente at «Gullhaug torg bedre kan utvikles til en viktig møteplass hvis [hele] området på begge sider av Nydalsveien defineres som torg- og møteplass», og gikk imot enhver form for bebyggelse mellom Nydalsveien og Riksteatret. Arbeiderpartiet ønsket med andre ord et byggefritt belte på 50 meter på nordsiden av Nydalsveien, og fikk tilslutning fra Rødt og Kristelig Folkeparti for dette i bystyret.

I det nye planforslaget legger bygningsmassen på 10 000 m² i praksis beslag på hele torgarealet på nordsiden av Nydalsveien, jf. at byggegrensen mot sør er lagt helt ut i deler av dagens regulerte fortau langs Nydalsveiens nordside. Både av forslaget til plankart og forslagsstillers illustrasjon av foreslått bebyggelse (gjengis under) fremgår det at dagens torg på Nydalsveiens sørside ikke vil få en klar avgrensning/oppstramming mot nord, og i praksis kun vil bli utvidet med Nydalsveiens bredde.



Høyhuset er bygd sammen med en 30 meter høy bygning, slik at den samlede bygningskroppens horisontale utstrekning nord-sør utgjør hele 2/3 av høyhusets vertikale høyde på 70 meter, jf. illustrasjonen på s. 7 i dette brevet. Samlet bygningsvolum i kubikkmeter er samtidig tredoblet.

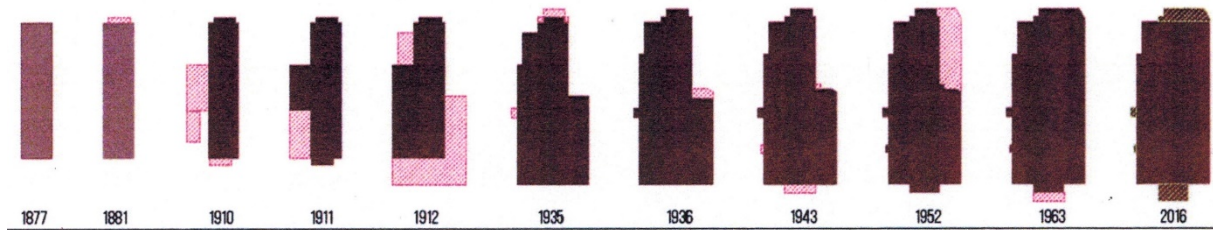
«Byøkologisk program 2011–2026» slår fast at kommunen skal drive et systematisk arbeid for å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger, og at gjenåpnet trasé om mulig skal følge vassdragets historiske løp (punkt 5.3.1). I det kommunale styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» (2015) heter det at «det er en politisk målsetning å gjenåpne flest mulig av Oslos lukkede bekke- og elvestrekninger» (s. 1).

I planforslaget viser PBE til § 13.3 Vassdrag i kommuneplanen, og skriver (s. 114): «Retningslinjen sier også at *Der forholdene ligger til rette for det bør elv/bekk i størst mulig grad gjenåpnes i sine historiske bekkeløp*. Denne retningslinjen vil ikke kunne bli fulgt om det skal åpnes for bebyggelse på Gullhaug Torg 2 A.»

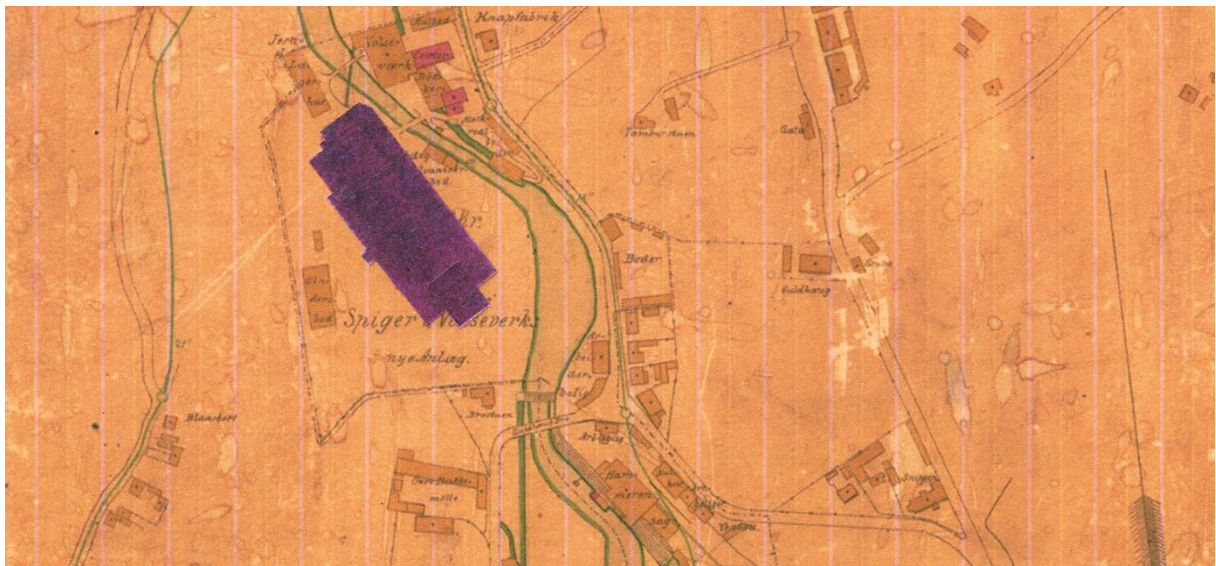
Akerselvas historiske løp i partiet ved Valseverket, Redskapsfabrikken (nå Fiskars), Gullhaug bru og Hammeren sag fremgår av dette utsnittet av N.S. Krums kart fra 1887 over Nydalen:



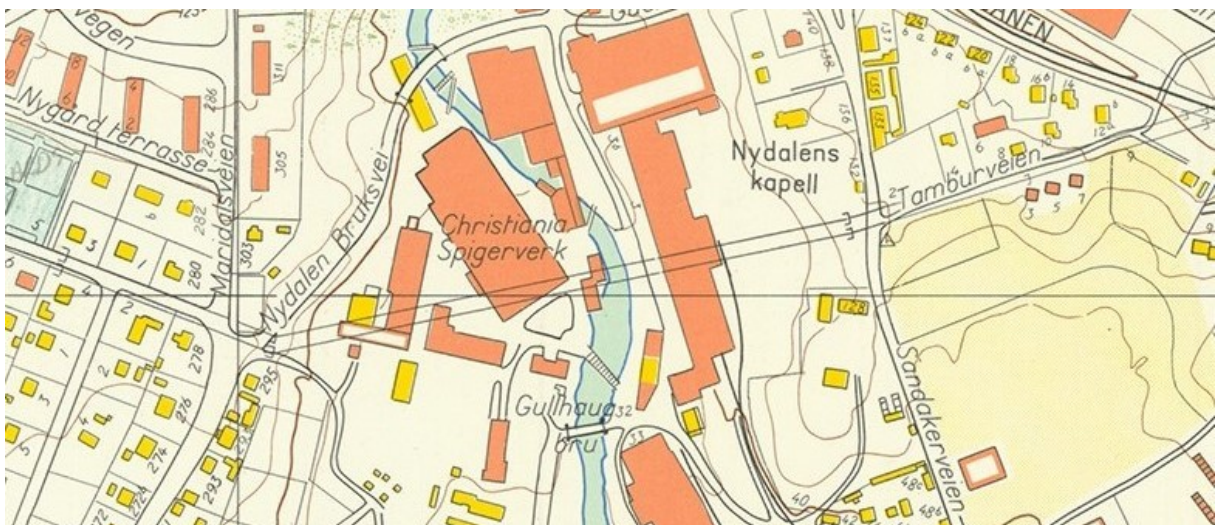
Den store, avlange brune bygningen på Krums kart på forrige side er Redskapsfabrikken. Den er blitt påbygd en rekke ganger:



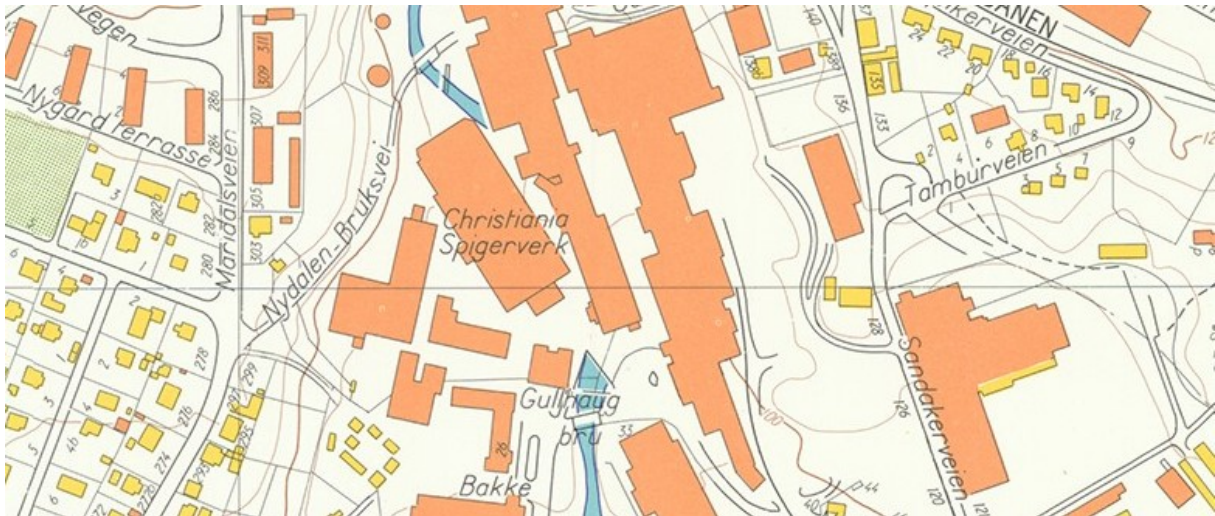
På kartutsnittet under har vi lagt dagens bygning inn på N.S. Krums kart fra 1887 med fiolett farge. På kartet er avstanden fra Redskapsfabrikkens nordøstfasade til elvekanten ca. 30 meter på det meste. Øst for den søndre delen av Redskapsfabrikken vider elva seg ut og vises på Krums kart med en bredde på ca. 30 meter der hvor det sørøstre hjørnet av Gullhaug Torg 2 B (Riksteatret) nå ligger.



På kartet under, fra 1961, dvs. ti år før Akerselva ble lukket, ser vi at elva senere ble snevret noe inn, men fortsatt er 20–25 meter bred i partiet mellom Redskapsfabrikken og Gullhaug torg.

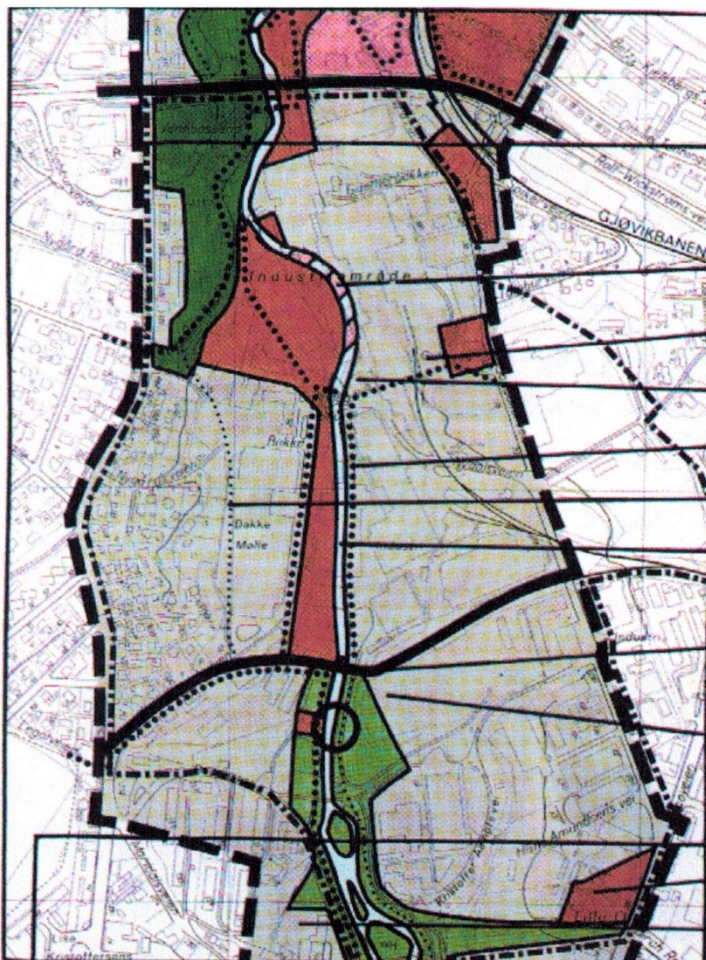


Dette kartet fra 1974 viser situasjonen etter elvelukkingen i 1971 og oppføring av ny bebyggelse.

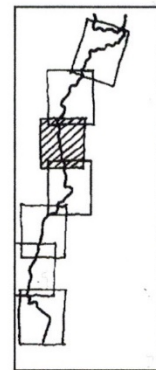


Da forslaget til kommunedelplan for Akerselva miljøpark ble behandlet i bystyret 28. november 1990 (sak 655), vedtok bystyret denne arealbruken for delområde 3 (KDP Akerselva miljøpark, s. 15):

DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Vedtatt arealbruk.



- Elveløpet legges om og åpnes.
- Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.
- Torg utformes med bymessig preg.
- Hovedgangvei i bymessig miljø.
- Sti i grøntbelte
- Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.
- Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.
- Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).
- Tunnel på Lille O gjenskapes.
- Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?

På vedtatt plankart for KDP Akerselva miljøpark er Akerselva lagt inn med tilnærmet samme trasé forbi Redskapsfabrikken og videre ned til Gullhaug bru som elva hadde rett før den ble lukket. Skal elva kunne åpnes i denne traseen, vil foreslått høyhus på Gullhaug Torg 2 A ikke kunne bygges. Og det selv om Akerselva ikke åpnes med samme bredde som den hadde før lukkingen i 1971, for ikke å snakke om den bredden elva hadde på slutten av 1800-tallet.

Som det fremgår av kommunedelplanens plankart og de eldre kartene, vil det å gjenåpne Akerselva i elvas historiske trasé innebære å åpne elva sør for, i østre del av og øst for Riksteatrets bygning i Gullhaug Torg 2 B. Store deler av elva vil i så fall måtte gjenåpnes i gata Gullhaug Torg, dvs. mellom Gullhaug Torg 2 B på vestsiden av gata og Gullhaug Torg 1 på østsiden av gata. Elva vil da måtte legges beslag på hele gatebredden. En slik løsning vil kunne få betydelige konsekvenser for kjøremønster og atkomst til en rekke eiendommer i Nydalen.

Plankartet for KDP Akerselva miljøpark krever da heller ikke at Akerselva gjenåpnes i sitt historiske løp, men åpner eksplisitt for alternative gjenåpningstraseer på denne strekningen. Det er grunnen til at det historiske løpet er vist både med formålet næring og vassdrag på plankartet, og er ledsaget av følgende tekst: «Elveløpet legges om og åpnes.» Jf. plankartet nederst på forrige side. Deler av vist gjenåpningstrasé på plankartet vil med andre ord kunne få formålet næring, så fremt Akerselva her gjenåpnes i en alternativ trasé.

Som PBE skriver i planforslaget for Gullhaug Torg 2 A (s. 115): «KDP Akerselva miljøpark legger føringer for at en fullstendig gjenåpning av Akerselva skal kunne gjennomføres.»

En av retningslinjene for delområde 3 Nydalsbrua–Badebakken i KDP Akerselva miljøpark (1990) lyder: «Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.»

En mulig trasé for et omlagt og åpnet elveløp forbi Redskapsfabrikken ble både omtalt og illustrert allerede i forslaget til KDP Akerselva miljøpark av august 1989 (s. 50 og 51), og ble fulgt opp ved utbyggingen av Gullhaug Torg 4 rett etter årtusenskiftet.

Akerselva ble gjenåpnet fra Valseverket til nordsiden av Riksteatret ved at elva ble lagt i et nytt løp mellom Redskapsfabrikkens nordøstre vegg og den nye bygningsmassen i Gullhaug Torg 4.

Den første (nordre) av de tre gjenåpningsetappene på strekningen fra Valseverket til Gullhaug bru var dermed fullført.

I planforslaget for Gullhaug Torg 2 A motsetter PBE seg en realisering av den andre (søndre) av de tre gjenåpningsetappene, åpningen av det lukkede elvepartiet sør for Riksteatret, gjennom å kople åpningen av dette elvepartiet til den tredje (midtre) og siste av gjenåpningsetappene fra Valseverket til Gullhaug bru (s. 115):

PBE anbefaler ikke en full gjenåpning av Akerselva på nåværende tidspunkt fordi det innebærer at Gullhaug torg 2A [2B skulle det stått] (Riksteatret) må rives. [...] Akerselva går i dag under Gullhaug torg 2B (som bl.a. huser Rikskonsertene og Riksteateret), og en gjenåpning av elva vil kreve at bygget rives, samt at deler av tilstøtende torg og veier fjernes. Gullhaug torg 2B er et fullt moderne bygg med en grunnflate på ca 2300 m² og det er fundamentert direkte på Akerselvakulverten [...].

Selv om det er en føring i overordnede planer, deriblant kommuneplanen, om at lukkede bekker og deler av bekker skal gjenåpnes, er det ikke gitt føringer på hvor og hvem som skal

åpne dette elvestryket på ca 100 meter. Det foreligger heller ingen planer for gjenåpning i dag. Som redegjort for ved offentlig ettersyn og i begrenset høring 2 (flom) støtter ikke PBE prinsippet om å rive et fullt funksjonelt bygg så lenge kravene til å sikre området mot en 200 års flom er godt nok ivaretatt.

Dette betyr at PBE støtter, eller i det minste vil overveie å støtte, en full gjenåpning av Akerselva over Gullhaug Torg 2 A og 2 B på et senere tidspunkt dersom flomsikringen ikke lenger er god nok og/eller bygningsmassen i Gullhaug Torg 2 B ikke lenger tilfredsstiller tidens krav.

Før eller senere vil det bli nødvendig å rive Gullhaug Torg 2 B, selv om dette kan ligge et par tiår fram i tid. Dersom byrådet nå anbefaler, og bystyret nå vedtar, planforslaget for Gullhaug Torg 2 A, vil eier av Gullhaug Torg 2 B i forbindelse med en planlagt fremtidig riving høyst sannsynlig argumentere for å oppføre et nytt bygg oppå Akerselvkulverten under henvisning til at det ikke foreligger noen planer om å rive Avantors 70 meter høye bygg i Gullhaug Torg 2 A slik at Akerselva kan åpnes i det partiet.

PBE mener å ha sikret at planforslaget for Gullhaug Torg 2 A ikke vil hindre en fremtidig gjenåpning av Akerselva (s. 86 og 115): «Det er et viktig premiss for etatens anbefaling av planforslaget at det ikke innebærer noen hinder for en fremtidig åpning av elveløpet eller utvidelse av kulverten. [...] Bebyggelsen i planforslaget og utforming av bygulvene hindrer ikke en framtidig gjenåpning av Akerselva.» PBE tar feil. Både høyhusets plassering og bygulvenes utforming hindrer gjenåpning.

Som vi allerede har nevnt (s. 10), har PBE selv påpekt at planforslaget vil gjøre det umulig å gjenåpne Akerselva i elvas historiske løp, med mindre planlagt bebyggelse på Gullhaug Torg 2 A senere rives.

Over halvparten av høyhusdelen av bygget vil bli lagt oppå Akerselvas løp på Krums kart fra 1887. Og bygget fundamenteres langt ute i 1960-tallets 20–25 meter brede elv.

Høyhuset fundamenteres med stålkjernepæler til fjell kun 0,5 meter fra østveggen i den ca. 12 meter brede kulverten som Akerselva i 1971 ble lukket inne i. Kulverten er i virkeligheten fire kulverter som er plassert ved siden av hverandre og skilt fra hverandre med loddrette betongvegger, slik at elvas/ vannarealets bredde i realiteten kun er ca. 9,5 meter. Høyhusets kjellervegg er plassert kun 1,0 meter fra østre kulvertvegg. Jf. figuren på s. 67 i planforslaget.

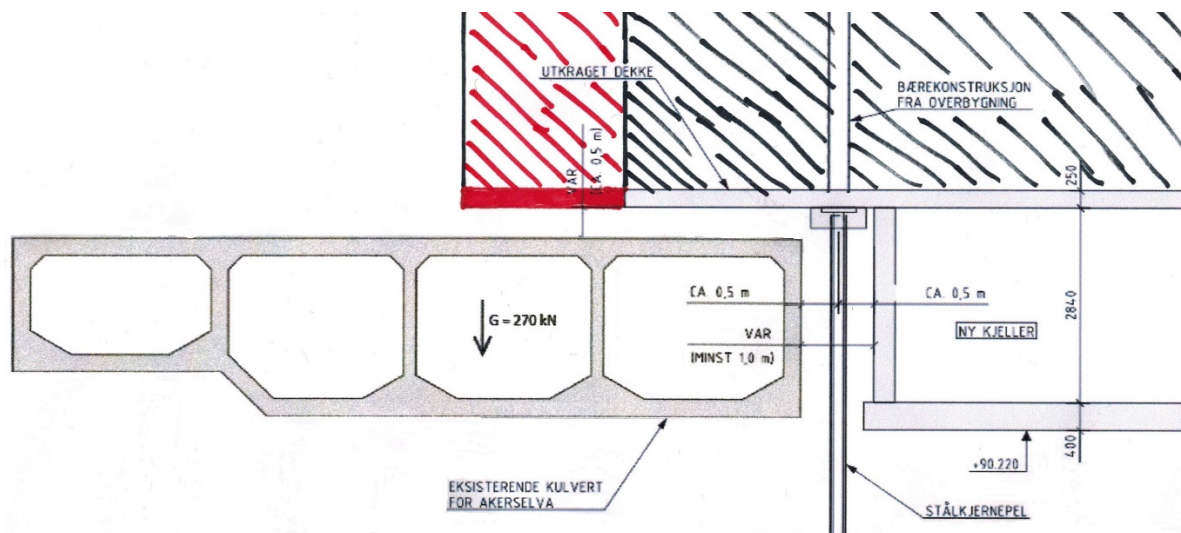
Dette umuliggjør enhver fremtidig utvidelse av kulverten og gjenåpning av Akerselva mot øst.

PBE skriver (s. 114): «Planforslaget innebærer at det bygges svært nært Akerselvakulverten, spesifikt ligger byggets fasade kun 1 meter unna.» Det er ikke korrekt at byggets fasade ligger 1 meter fra kulverten. Det er kun byggets kjellervegg som gjør det. Høyhuset ligger oppå kulverten.

Plankartet tillater at ca. 85 m² av høyhusets grunnflate legges oppå den 12 meter brede kulverten. Plankartet åpner for å legge høyhuset oppå kulverten over en strekning på hele 13,8–20,6 meter av kulverten og i en bredde på 3,8–6,0 meter. I det partiet hvor høyhuset tillates lagt oppå kulverten, vil bygget med andre ord kunne legge beslag på 32–50 % av kulvertens bredde. Byggets fasade ligger her i snitt 4,9 meter vest for østre kulvertvegg, dvs. 5,9 meter vest for kjellerveggen, og ikke 1 meter øst for kulverten, slik PBE påstår.

Dekket som på figuren på s. 67 i planforslaget er utkraget med ca. 3,0 meter fra stålkjernepælen/ bærekonstruksjonen for høyhuset, hvorav ca. 2,5 meter over kulverten for Akerselva, skal tjene som

fundament for høyhuset. På illustrasjonen under har vi, med utgangspunkt i figuren på s. 67, lagt inn alle de fire kulvertene og skravert høyhusets første etasje med sort. Med rød skravur har vi vist hvor langt ut høyhusets fasade havner dersom den legges 4,9 meter og ikke 2,5 meter vest for kulvertens østvegg. Jf. at plankartet tillater at høyhusets fasade i snitt legges 4,9 meter vest for kulvertveggen.



Som det fremgår av illustrasjonen, åpner planforslaget for at betydelige deler av høyhusdelen av bygget legges over eksisterende kulvert for Akerselva.

Resultatet blir omtrent som vist på figuren på s. 33 i planforslaget, gjengitt nederst på s. 7 i dette brevet, selv om forslagsstiller på figuren på s. 33 feilaktig har lagt inn eksisterende kulvert under den 30 meter høye delen av bygget og ikke under den 70 meter høye høyhusdelen av bygget.

Skanska Teknikk vurderte i notat av 4. januar 2018 (PBE-sak 201602045-282-26) muligheten for å gjenåpne de fire elvekulvertene som er vist på illustrasjonen over. Skanska konkluderte slik (s. 5):

Ny kjellerkonstruksjon er planlagt med vanntett utførelse og vil kunne motstå vanntrykk fra en eventuell elveåpning. Det må imidlertid sikres mot erosjon av løsmasser mot og under ny kjellerkonstruksjon med plastring eller annen egnet konstruksjon. Stålkjernerelene mellom kulvert og ny kjeller må sikres mot deformasjon/utknekking, for eksempel ved montering av utstøpte stålrør omkring relene.

Vi tolker Skanskas notat dit hen at forutsatt at anbefalte tiltak gjennomføres, så vil det være mulig å fjerne taket over de fire kulvertene og i alle fall de tre innvendige veggene i kulvertkonstruksjonen.

Løsningen må være robust nok til å tåle at vannet i flomsituasjoner står helt oppunder det utkragede dekket som høyhuset hviler på, dvs. 0,5 m høyere enn nåværende kulverttak for elva. Ja, løsningen må være robust nok til å tåle at vannet også står et stykke opp på fasaden i første etasje (elvetrauet vestvegg forutsettes påbygd i høyden). Notatet fra Skanska sier ikke noe eksplisitt om hvorvidt høyhusets kjeller og 1. etasje vil kunne motstå vanntrykket i slike situasjoner, så det får vi bare anta.

I Norconsults notat av 24. august 2018 (201602045-282-22) vurderes konsekvensene av høyhusets utragende dekke for mulighetene til å heve kulverttaket og øke kulvertkapasiteten (s. 1):

Utkraving av Gullhaug Torg 2a over eksisterende kulverter kan begrense en eventuell økning i kulverthøyde til ca. 0,5 m. Uten detaljer om de eksisterende kulvertbunnene under

den planlagte utbyggingen, detaljert analyse av potensielle løsninger for kulvertutbedring (inkludert identifisering av andre begrensninger til kulverthøyde, som overdekningskrav, ledninger osv.) og utførelse av detaljert modellering, er det ikke mulig å si hvor mye denne begrensningen har å si for fremtidig utbedring av kulvertkapasitet. Hvis en i fremtiden må heve kulverttaket til et nivå som er høyere enn det utragende dekket til første etasje, kan denne delen av første etasje fjernes for å gi plass til en forhøyet kulvert.

Norconsult utelukker med andre ord ikke muligheten for at det i fremtiden kan bli nødvendig å rive deler av første etasje i det planlagte høyhuset i Gullhaug Torg 2 A for å kunne heve kulverttaket for Akerselva tilstrekkelig. Dette fremtidige rivingsscenarioet synes Avantor å ha akseptert (s. 12).

Av figur 6 og 7 i Norconsults notat (s. 12 og 13) fremgår det at kulverttaket over de fire kulvertene ligger lavere sør for Riksteatret enn under Riksteatret, og at kulvertspranget skjer rett sør for Riksteatret. Underkant kulverttak ligger henholdsvis på ca. kote 92,95 og ca. kote 93,75, med andre ord ca. 0,80 meter lavere på sørsiden av Riksteatret (s. 11).

Også den innvendige høyden i kulvertene er lavere på sørsiden av Riksteatret enn under Riksteatret. Forskjellene i innvendig høyde ved kulvertspranget er store: 0,7–0,9 meter. Ut ifra informasjonen om innvendige høyder og bredder som presenteres i bilag 1 (s. 17–18), gir dette et samlet innvendig tverrsnitt for de fire kulvertene som er hele 40 % større rett nord for enn rett sør for kulvertspranget.

Norconsult har blant annet følgende kommentar til dette (s. 11):

Utkragingen fra Gullhaug Torg 2A vil delvis ligge over kulvert 1 og i mindre grad kulvert 2, men vil ikke ha betydning for eventuell fremtidig utbedring av kulvert 3 og 4. Underkant utkraging til Gullhaug Torg 2A ligger på kote 93,46, som er ca. 0,5 m over eksisterende topp kulvert [...]. En maksimal økning i kulverthøyde på 0,5 m vil gi en kulverthøyde på ca. 2,7 m. Dette er noe lavere enn høyden til kulverten oppstrøms og brua nedstrøms (ca. 3 m).

Selv ved å heve kulverttaket så mye som mulig uten å rive første etasje i høyhuset, vil den innvendige høyden i kulvertene bli mindre enn både den innvendige høyden i kulvertene rett oppstrøms kulvertspranget og frihøyden under brua nedstrøms høyhuset.

Hvor mye kulvertenes kapasitet kan økes ved å øke den innvendige høyden i kulvertene sør for Riksteatret, er likevel usikkert ettersom samlet innvendig tverrsnitt ved kulvertinnløpene på nordsiden av Riksteatret er av samme størrelsesorden som etter reduksjonen av kulverthøydene sør for bygningen. Jf. at den generelle tendensen er at den innvendige kulverthøyden øker jevnt fra nord til sør under Riksteater-bygningen, for deretter å bli redusert med i snitt 0,8 m rett sør for bygningen.

I notat av 1. november 2017 (201603045-282-20) opplyste Norconsult (s. 4–5) at det å erstatte de fire eksisterende kulvertene under Gullhaug Torg 2 B og over Gullhaug Torg 2 A med en stor kulvert med bredde ca. 10 m og høyde 2,1 m vil gi en reduksjon i vannstanden overfor kulverten på ca. 0,5 meter ved en 200-årsflom med klimapåslag.

Etter at det senere ble dokumentert at Riksteatret er fundamentert på kulvertene under bygningen, anså Norconsult i notatet av 24. august 2018 det som «usannsynlig at de delene av kulvertene som ligger under Riksteatret (mesteparten av kulvertlengde) kan bygges om for å utvide kapasiteten uten at bygningen først rives» (s. 9). Som forslagsstiller uttrykker det (201602045-265-2: «Riksteatret setter dermed begrensninger for ombygging og kapasitetsøkninger av dagens kulverter» (s. 12).

Det at Riksteatret er fundamentert på kulvertene, gir minimalt spillerom for ombygging av og økt kapasitet i dagens kulverter. Det å bygge en femte kulvert under Riksteatret, langs vestsiden av de fire kulvertene, lar seg ikke gjøre, og er følgelig uaktuelt også sør for Riksteatret.

I notatet av 24. august 2018 (201602045-282-22) og flere andre notater har Norconsult samtidig sannsynliggjort at flomproblematikken knyttet til en 200-årsflom (med 20 % klimapåslag) vil kunne løses ved å bygge en femte kulvert eller en åpen flomvei et godt stykke vest for dagens kulverter, nærmere bestemt mellom Redskapsfabrikken (Nydalsveien 32 B) og Riksteatret (Gullhaug Torg 2 B).

Foreslått flomvei med en bredde på 5 meter og en dybde på 0,3 meter er en ren minimumsløsning for å innfri kravet til sikkerhetsmargin ved en 200-årsflom inkludert gjeldende klimafaktor. Flomveien er kun dimensjonert for å ta unna en vannføring på inntil 4,5 m³/s som strømmer over den ulovlig oppførte, underdimensjonerte flommuren oppstrøms Riksteatret, som PBE godkjente etter bygging.

Flomveien er vist dels med loddrette sprang på 0,3 meter, dels med skrånende overganger (med varierende helningsgrad) til omkringliggende terreng (201602045-282-18). Flomveien opptar hele den tilgjengelige bredden mellom Redskapsfabrikkens sørøstre hjørne og Riksteatret, slik at syklist og andre som ikke kan / ønsker å forsere et sprang på 0,3 meter i en gang- og sykkelvei, blir tvunget til å følge flomveien og ta seg inn på / ut fra denne de stedene hvor den har skrånende overganger. Samme problematikk berører også kjøreveien over Akerselva langs nordsiden av Riksteatret hvor vist helningsgrad vil være ytterst problematisk for kjøretøyer. Atkomst sørfra for utrykningskjøretøyer til Redskapsfabrikkens østside vanskeliggjøres. Vist flomveiløsning er med andre ord langt fra optimal.

Etter vårt syn vil en femte kulvert samme sted være en langt bedre løsning. Bygges kulverten med innvendig bredde og høyde på henholdsvis 2,5 og 2,0 meter, vil den ifølge Norconsult gi en reduksjon i vannstanden ovenfor kulverten på ca. 0,8 meter ved en 200-årsflom med klimafaktor (201602045-282-20). Dette overoppfyller dagens krav til sikkerhetsmargin på en fremtidsrettet/klimasmart måte.

Ved begrenset høring 2 (flom) bemerket Bydel Nordre Aker (201602045-282-7) at «tiltaket vil legge sterke begrensninger på handlingsrommet for videre åpning av Akerselva eller senere utvidelser av eksisterende kulvert. Selv om foreslått løsning ivaretar håndtering av ekstrem flom gjennom tilrettelegging av flomveier ville et større handlingsrom med sikte på utvidelse/åpning av elveløpet være langt å foretrekke.» PBE kommenterte merknaden slik (planforslaget, s. 92):

Handlingsrommet for gjenåpning av Akerselva er belyst av forslagsstillere. PBE legger til grunn forslagsstillers rapporter som viser at det er mulig å gjenåpne Akerselva og/eller utvide kulverten på vestsiden etter oppføring av det foreslåtte bygget.

Det er fullt mulig å utvide kulverten langs vestsiden av de fire kulvertene som delvis vil bli liggende under høyhusdelen av planlagt bygningsmasse i Gullhaug Torg 2 A. Dette vil bare være aktuelt etter at Riksteatret (Gullhaug Torg 2 B) er revet, og i sammenheng med en gjenåpning av Akerselva over Gullhaug Torg 2 B, eller i tilknytning til byggingen av en ny og kapasitetssterk kulvert under et nytt bygg i Gullhaug Torg 2 B.

En eventuell utvidelse av kulverten på Gullhaug Torg 2 A innebærer ingen gjenåpning av Akerselva. Det gjør heller ikke det å etablere en femte kulvert mellom Redskapsfabrikken og Riksteatret.

Handlingsrommet for gjenåpning av Akerselva blir minimalt, og man ender opp med en så dårlig løsning at den knapt kan kalles en gjenåpning dersom planforslaget for Gullhaug Torg 2 A vedtas.

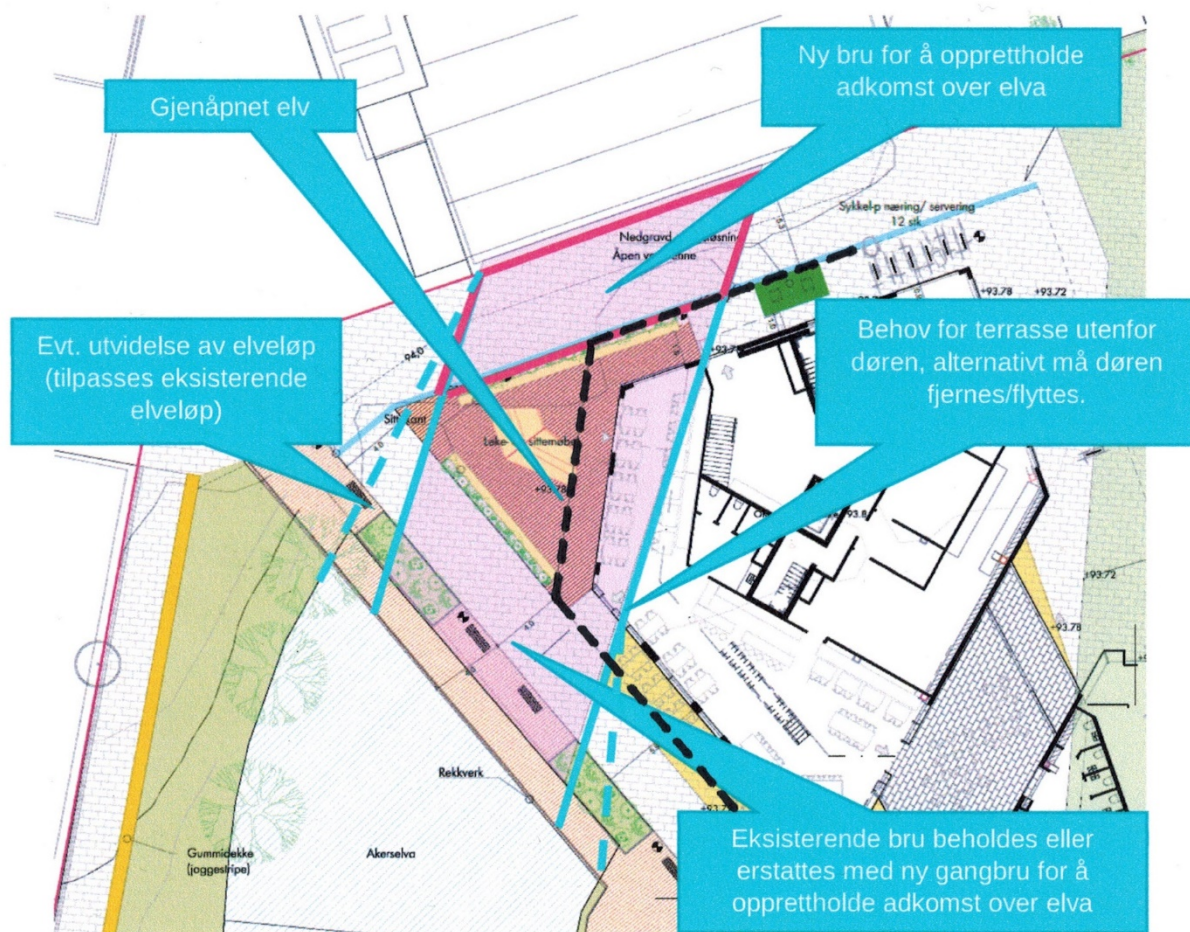
Spørsmålet om gjenåpning av elveløpet sør for Riksteatret behandles i Norconsults notat av 24. august 2018. Der heter det (s. 9–10):

En mulig utbedring av kulvertkapasiteten kan oppnås ved å gjenåpne elveløpet sør for Riksteatret (Figur 4). Ved denne løsningen må det bygges minst én, og trolig to bru over elva for å opprettholde adkomst fra øst- til vestsiden av elva. Ved denne løsningen vil man miste en del av utearealet utenfor bygningen.

Gullhaug Torg 2A vil på det meste krage ut over ca. en tredjedel av det gjenåpnede elveløpet. [...] Ved gjenåpning av elva vil underkanten av utkragningen ligge ca. 0,75 m over flomvannstanden, selv om elva gjenåpnes bare med eksisterende bredde. Det er plass for eventuell utvidelse av elveløpet på vestsiden av elva (motsatt side til Gullhaug Torg 2a). Dette betyr at den nye bygningen Gullhaug Torg 2A ikke vil stå i veien for eventuell fremtidig gjenåpning av Akerselva.

Planen for Gullhaug Torg 2A inkluderer imidlertid uteareal utenfor bygningen. Det er et krav fra planmyndighetene om tilstrekkelig uteareal. Gjenåpning av elva vil føre til en vesentlig reduksjon i det tilgjengelige utearealet ved Gullhaug Torg 2A, slik at fremtidig gjenåpning av Akerselva ikke vil være aktuelt med mindre kravene om uteareal endres i fremtiden.

Norconsults illustrasjon (Figur 4) av potensiell gjenåpning av Akerselva gjengis under. Da byggets fasade på illustrasjonen er trukket 2,0 meter tilbake fra plankartets byggelinje mot sørvest og vest, og 3,0 meter tilbake mot nord, har vi på illustrasjonen lagt inn byggelinjen med sort stiplet strek.



Figur 4 Potensiell gjenåpning av Akerselva

Dersom de fire kulvertene for Akerselva gjenåpnes, vil man miste alt uteareal for boligene, bortsett fra 3 m² i en liten trekant mot vest. Utvides elveløpet mot vest for tilpasning til eksisterende elveløp lenger sør, slik Norconsult har vist med blå stiplet strek på illustrasjonen, mister man også disse 3 m². Vist utvidelse (blå stipling) av elveløpet mot øst vil ikke kunne realiseres på grunn av konflikt med byggets kjeller, jf. avgrensningen av sentrumsformål på plankartetets vertikalnivå 1 – under grunnen.

Det å åpne Akerselva under høyhuset fortjener ikke betegnelsen gjenåpning, jf. illustrasjonen på s. 15 i dette brevet. Klaringen mellom vannflaten og utkraget dekke over elva blir så liten at en blir nødt til å sette seg ned på huk for å kunne se vannet langs elvas østbredd. Kun gjenåpnet elveareal vest for byggets fasade fortjener betegnelsen gjenåpnet. Reelt gjenåpnes da Akerselva kun med en bredde på 6–8 meter dersom høyhusets fasade plasseres i byggelinjen mot vest. Plasseres høyhusets fasadeliv slik som vist på Norconsults illustrasjon, gjenåpnes Akerselva i en bredde på 8–10 meter.

Dersom høyhusets fasader plasseres i byggelinjene, vil kun 65 m² av Akerselva reelt sett bli gjenåpnet innenfor formålsgrensen for bebyggelsen (sentrumsformål). Disse 65 m² går da tapt som uteareal for boligene. En gjenåpning av 65 m² er kun 20 m² mer enn de 45 m² av elva som nå planlegges overbygd ved å utvide dagens bru over elva med 2,0 meter mot sørvest ved å anlegge ei «brygge» på tvers av elva. «Brygga» som er foreslått langs østsiden av elva, vil overdekke elva med ytterligere 40 m².

Dersom høyhusets fasader plasseres som vist på Norconsults illustrasjon, vil ytterligere 50 m² av Akerselva kunne åpnes, dvs. i alt 115 m². Dette svarer til å gjenåpne skarve 5 meter av Akerselva med en bredde på 20–25 meter. Jf. at det var den bredden Akerselva hadde før lukkingen i 1971.

Hele utearealet for boligene på ca. 110 m² på terreng går da samtidig tapt, med unntak av 3 m². Dette er kritisk ettersom bygget beslaglegger en så stor del av tomta at det ikke er mulig å plassere uteareal andre steder på terreng. I planforslaget (s. 38) er boligenes felles uteareal på tak illustrert med 204 m² på høyhusdelen av bygningen og 178 m² på den 30 meter høye delen av bygningen.

Når boligdelen skal utgjøre 3 500 – 5 500 m² BRA (§ 2.2.1), og minste felles uteareal for boligene (MFUA) skal utgjøre minimum 12 % av boligenes bruksareal (§ 2.2.7), dvs. 420–660 m², sier det seg selv at en er helt avhengig av å ha uteareal for boligene på terreng.

Ja, en kan faktisk også spørre om utearealet på taket av den 30 meter høye delen av bygget hvor det ikke er planlagt noen boliger, bør kunne godkjennes. Jf. illustrasjonen nederst på s. 7 i dette brevet. For å benytte det felles utearealet på dette taket må beboerne, som alle bor i den 70 meter høye delen av bygningen, ta seg ned til bakkeplan, for så å ta seg opp på taket av den 30 meter høye delen av bygningen, alternativt gå igjennom kontorlokalene i 3., 4. eller 5. etasje. Dette blir ikke noe reelt felles uteareal for boligene.

PBE er svært tydelige på at boligenes uteareal på terreng må beholdes ved en fremtidig gjenåpning av Akerselva (planforslaget, s. 38):

Deler av uteoppholdsarealet på terreng ligger oppå kulverttaket over Akerselva og det forventes at det vil måtte bli liggende ved en framtidig gjenåpning av Akerselva.

Som allerede nevnt ligger hele utearealet på ca. 110 m² for boligene (med unntak av 3 m²) oppå kulverttaket over Akerselva. Beholdes utearealet på terreng, vil ingen som oppholder seg der, kunne se hvorvidt Akerselva er åpnet under høyhuset. Som nevnt er Norconsult tydelige på at «fremtidig gjenåpning av Akerselva ikke vil være aktuelt med mindre kravene om uteareal endres i fremtiden».

Norconsult understreker samtidig behovet for «minst én, trolig to bruer over elva». Forslagsstiller anser at to bruer er helt nødvendig (planforslaget, s. 58):

Dersom det en gang i framtiden skulle bli aktuelt å gjenåpne Akerselva fra Gullhaug Torg 2A, oppstrøms under Gullhaug Torg 2B, vil det fortsatt måtte opprettholdes bruforbindelse langs den foreslåtte nye hoveddiagonalen for gående mot Nydalsveien 32B [...]og for utrykning og servicetransport mellom Nydalen Bruks vei og Gullhaug Torg langs nordsiden av foreslått nybygg. Den delen av uteoppholdsarealet som ligger oppå kulverttaket utgjør et ca. 100 m² stort trekantet areal som ligger mellom disse bruforbindelsene, og som det vil være naturlig å beholde som kulverttak også etter en evt. gjenåpning av elva på dette strekket. En framtidig åpning av elva vil da ikke medføre at felles uteoppholdsareal for Gullhaug Torg 2A reduseres.

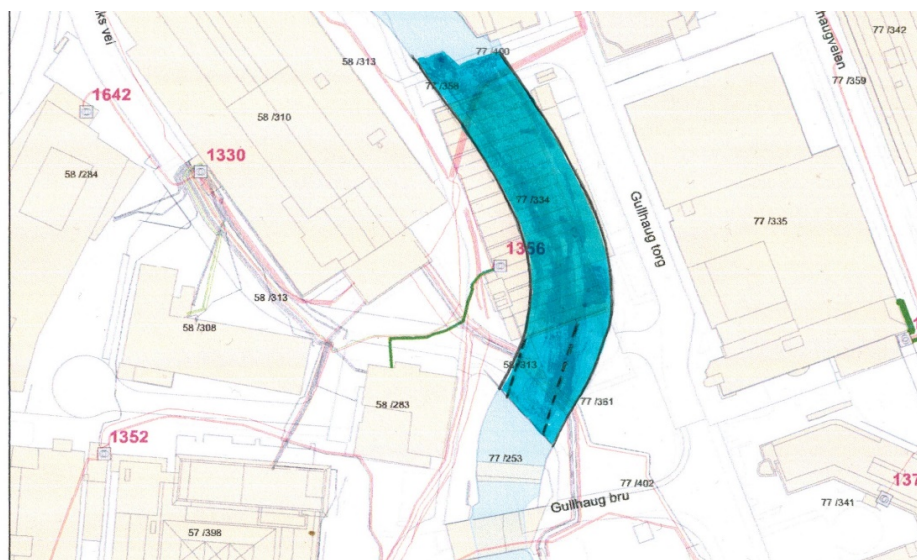
Med ei bru i nord, jf. Norconsults røde parallellogram på Figur 4, ei bru i sør og utearealer for boligene imellom, blir det ikke mulig å åpne noe som helst av kulverten over Gullhaug Torg 2 A.

Konsekvensen av Norconsults, Avantors og PBEs vurderinger er at ikke en eneste kvadratmeter av Akerselva i praksis vil kunne gjenåpnes over Gullhaug Torg 2 A, og det selv etter at Gullhaug Torg 2 B (Riksteatret) eventuelt rives.

Både Norconsult, Plan- og bygningsetaten og Avantor bekrefter i realiteten at det aldri vil bli aktuelt å gjenåpne Akerselva over Gullhaug Torg 2 A, dvs. i det minste ikke før høyhuset som nå foreslås bygd, eventuelt rives en gang i fremtiden.

PBEs viktige premiss for etatens anbefaling av planforslaget (s. 86), «at det ikke innebærer noen hinder for en framtidig åpning av elveløpet», og PBEs påstand (s. 115) om at «Bebyggelsen i planforslaget og utforming av bygulvene hindrer ikke en framtidig gjenåpning av Akerselva», holder ikke vann.

Målet må være at Akerselva får en bredde på minimum 20 meter når den gjenåpnes over Gullhaug Torg 2 A og Gullhaug Torg 2 B. Ved det sørøstre hjørnet av Redskapsfabrikken, hvor avstanden til Gullhaug Torg 1 er minst (56 meter), bør vestre elvebredd legges minimum 15 meter fra hjørnet for å gjenskape situasjonen ved Redskapsfabrikken før elvelukkingen på en tilnærmet historisk korrekt måte. Av samme grunn bør Akerselva utvides på østsiden av dagens kulvert over Gullhaug Torg 2 A når elva skal åpnes. Under har vi skissert en mulig gjenåpningstrasé for Akerselva.



Planforslaget er i strid med bestemmelsen om å opprettholde åpne partier

Planforslaget er i strid med den bindende bestemmelsen i kommuneplanens § 13.3 Vassdrag om at «åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes».

Akerselva er lukket under Gullhaug Torg 2 B og videre over Gullhaug Torg 2 A ned til kulvertåpningen ved diagonalbrua fra Gullhaug torg over til Redskapsfabrikken.

Ifølge PBE innebærer planforslaget «at det er mindre dekker som krager ut over Akerselvakulverten, jf. bestemmelsesområde # 3» (s. 114). Av plankart og bestemmelser fremgår det at det ikke er snakk om dekker som krager ut over kulverten for Akerselva, men om et 2,0 meter bredt og ca. 20 meter langt dekke som krager ut over østsiden av Akerselva, og en 2,0 meter bred og ca. 22,5 meter lang utvidelse av en av bruene over Akerselva slik at overdekket strekning av elva øker med 2,0 meter. Det er med andre ord snakk om dekker på i alt ca. 85 m² som skal krage ut over Akerselva.

De utkragede dekkene er omtalt som «brygger langs Akerselva» i § 9 Bestemmelsesområde # 3 og § 3.1 Kjøreveg i reguleringsbestemmelsene. I § 9 heter det: «Innenfor områdene tillates det anlagt utkragede bryggekonstruksjoner for ferdsel og opphold. Bryggekonstruksjoner, herunder understøtting, pilarer e.l. skal ikke føres ned i elva.»

Under overskriften «PBE vurderer at allment tilgjengelige brygger langs Akerselvakulverten ikke er i strid med kommuneplanens retningslinje for en byggefri sone på 20 meter fra Akerselva», argumenterer PBE for «brygger langs Akerselva» på følgende måte (s. 114):

PBE vurderer at nye bryggekanter muliggjør en ny opplevelse av Akerselva, noe som kobler Akerselva og de offentlige byrommene tettere sammen og med det styrker møteplassene som destinasjon. Planforslaget innebærer brygger langs Akerselva for å ytterligere tilgjengeliggjøre denne elvebredden for allmennheten. Bryggene blir liggende over og i forlengelsen av offentlig areal, og vil være å regne som offentlige. PBE vurderer at disse bryggene er å anse som en del av den langsgående turveien langs Akerselva, og at de dermed er tillatt etter retningslinjen til § 13.3 Vassdrag i kommuneplanen, som sier at *Etablering av turveier samt nødvendige endringer for bruk og aktivisering av eksisterende bygninger, anlegg og landskap som tjener allmennheten kan tillates.*

Dersom det utkragede dekket langs sørvestsiden av brua over Akerselva legges lavere enn bruas underkant, noe som ikke synes å være intensjonen her (selv om kart og bestemmelser er tause om forholdet), vil dekket muligens kunne få konsekvenser ved flomhendelser i elva. Illustrasjonen til høyre på s. 40 i planforslaget viser ei «brygge» lagt på samme nivå som brua over Akerselva, slik at «brygga» i praksis blir en breddeutvidelse av eksisterende bru. Dette gir verken bedre tilgjengelighet eller større nærhet til Akerselva enn dagens bru gir.

Det reelle formålet med breddeutvidelsen av brua i form av en utkraging over Akerselva synes å være å øke størrelsen på tilgjengelig areal rundt det 10 000 m² store bygget som har et så stort fotavtrykk at det legger beslag på tilnærmet alt torgareal nord for Nydalsveien. Vi antar at formålet med dekket langs østsiden av Akerselva er det samme, å øke størrelsen på tilgjengelig ferdselsareal rundt bygget.

Behovet for gang- og turveier i området er allerede dekket. Den bru- og torgutvidelsen som «bryggene» representerer, kan vanskelig anses som «en del av den langsgående turveien langs Akerselva», og kan ikke begrunnes ut ifra retningslinjen i § 13.3 Vassdrag i kommuneplanen.

Bruutvidelsen, som reduserer det åpne strekket av Akerselva med 2,0 m i hele elvas bredde, er i strid både med den bindende bestemmelsen i kommuneplanens § 13.3 Vassdrag om at «åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes», og med bestemmelsen i § 5.1 i planforslaget om at «åpne strekk av Akerselva skal opprettholdes.

Planforslaget er i strid med retningslinjen om en byggefri sone på 20 meter

Hvorvidt de utkragede dekkene («bryggene») faller inn under andre punktum i retningslinjen i § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 eller ei, er imidlertid helt underordnet et langt viktigere forhold, det klare og overlagte bruddet på første punktum i den samme retningslinjen i § 13.3:

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.

Planforslaget tillater ikke bare bebyggelse innenfor den byggefrie sonen på minimum 20 meter langs Akerselva, men tillater at det oppføres et 70 meter høyt bygg oppå Akerselva, dvs. over eksisterende kulvert for elva. Over halvparten av høyhusdelen av bygget er lagt oppå Akerselvas historiske løp.

PBE innrømmer (s. 114) at «Planforslaget er i strid med kommuneplanens retningslinje om at bebyggelse ikke skal plasseres nærmere enn 20 meter til Akerselva».

I planforslagets kapittel 5.1 «Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling» gir etaten følgende begrunnelse for det klare og overlagte bruddet på retningslinjen i kommuneplanens § 13.3 (s. 114):

PBE vurderer at dersom det skal oppføres noe bebyggelse i sentrum av Nydalen, kan det i dette strekket av Akerselva være mindre soner hvor man plasserer bebyggelse nærmere enn 20 meter til elvebredden, slik som planforslaget innebærer. Historisk sett har industribebyggelsen i Nydalen ligget nært elveløpet, og dette gjenspeiles ved Gullhaug torg, hvor elva ikke er gjenåpnet. Videre mener PBE at en prioritering av bygulvet på Gullhaug torg vil gi det beste byplangrepet for stedet både av hensyn til byutviklingen, mobilitet og sammenheng i bygulvet. I en større sammenheng vil en bevaring av bygulvet rundt Gullhaug torg skape forskjellige sekvenser av tette og åpne landskapsrom langs Akerselva fra fjorden til Maridalsvannet. Avslutningsvis er det et viktig premiss for vår anbefaling av planforslaget at det ikke innebærer noen hinder for en fremtidig åpning av elveløpet eller utvidelse av kulverten.

Som vi har dokumentert, vil planforslaget hindre en fremtidig gjenåpning av Akerselva. Premisset for PBEs anbefaling av planforslaget er dermed falt bort.

PBEs begrunnelse for å bryte med retningslinjen om en byggefri sone på minimum 20 meter langs Akerselva, er svært tynn. PBE argumenterer med at historisk sett har industribebyggelsen i Nydalen ligget nær elveløpet. Det samme gjelder industribebyggelsen i resten av Akerselva. Industrien som ble etablert langs elva fra 1840-årene av, var – i likhet med møllene og sagbrukene som kom langt tidligere – helt avhengig av å utnytte kraften i elva, og måtte derfor lokaliseres tett på og over elva.

Skulle en ha lagt PBEs industrihistoriske argument for å se bort fra retningslinjen om en byggefri sone til grunn, kunne bystyret da det vedtok kommuneplanen like gjerne ha droppet tanken om en byggefri sone på minimum 20 meter langs Akerselva, og flere av byens øvrige ni hovedvassdrag.

Bystyret gjorde ikke det. Likevel er det mer regelen enn unntaket at PBE anbefaler planforslag langs Akerselva som bryter med retningslinjen om en byggefri sone på minimum 20 meter. Men et så alvorlig brudd på retningslinjen som dette, har vi tidligere ikke opplevd.

PBEs argument om å prioritere bygulvet på Gullhaug torg, faller på sin egen urimelighet. PBE har valgt å prioritere høy utnyttelse, og et stort fotavtrykk for bebyggelsen, på bekostning både av bygulvet på Gullhaug torg og en rekke andre forhold, herunder både gjenåpning av Akerselva og en god overvannshåndtering. Både gjeldende reguleringsplan fra 2010 og bystyremindretallets forslag til planvedtak den gang prioriterte bygulvet på Gullhaug torg langt sterkere enn nåværende planforslag.

En rekke tunge høringsinstanser har i planprosessen vært sterkt kritiske til at planforslaget bryter med retningslinjen om en byggefri sone på minimum 20 meter langs Akerselva, blant andre Bydel Nordre Aker, Bydel Sagene, Byantikvaren, Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten. Sistnevnte konkluderte i det siste av en rekke brev om dette, i brev av 4. oktober 2018 (201602045-287), slik:

Bymiljøetaten fraråder foreslått utbygging både fordi det planlegges å bygge svært nærme Akerselva, og videre fordi det søkes om påslipp av store mengder overvann til elva.

Planforslaget bør forkastes til fordel for en reguleringsplan uten bebyggelse

Byrådet bør anbefale bystyret å forkaste forslaget til detaljregulering for Gullhaug Torg 2 A.

Gjeldende reguleringsplan for Gullhaug Torg 2 A er bedre enn planforslaget, selv om gjeldende plan ikke under noen omstendighet bør realiseres. Mens høyhuset i planforslaget tillates lagt oppå Akerselvkulverten, med byggets fasade inntil 6 meter vest for østre kulvertvegg, er byggegrensen for høyhuset i gjeldende reguleringsplan overalt lagt minst 8 meter øst for Akerselvkulverten.

Selv om høyhusets plassering i gjeldende reguleringsplan ikke er til hinder for en fremtidig åpning av Akerselva, ja tillater en gjenåpning tilnærmet i elvas historiske trasé før lukkingen, er plasseringen av den øvrige bebyggelsen i gjeldende reguleringsplan problematisk med tanke på gjenåpning. Denne bygningsmassen tillates å krage ut over deler av Akerselva og er også lagt over Akerselvkulverten. Da denne bygningsmassen kun tillates oppført i 2–3 etasjer, vurderer vi det som langt enklere å få revet denne beskjedne bygningsmassen en gang i fremtiden (om den skulle bli oppført) enn å få revet et 70 meter høyt bygg oppå Akerselva for å kunne gjenåpne elva når Riksteatret rives om noen tiår.

Det bør imidlertid nå vedtas et planforslag for Gullhaug Torg 2 A som ikke tillater noen bebyggelse.

Vi anbefaler byrådet å hente fram igjen Arbeiderpartiets gamle planforslag for Gullhaug Torg 2 A, som ikke tillater noen form for bebyggelse på Gullhaug torg. Også Rødt og Kristelig Folkeparti stemte for Arbeiderpartiets forslag ved bystyrebehandlingen 17. februar 2010. For MDG burde det være helt uproblematisk å støtte Arbeiderpartiets forslag fra 2010.

Komiteflertallets (H, F, SV og V) klare forutsetning for å kunne anbefale planforslaget som ble vedtatt av bystyret i 2010, var at det skulpturelle tårnet / slanke markeringsbygget ikke fikk et fotavtrykk på mer enn 120 m². Dette burde tilsi at en enstemmig byutviklingskomite og et enstemmig bystyre forkaster Avantors nye planforslag for Gullhaug Torg 2 A.

De gode elementene i Avantors nye planforslag, herunder ikke minst forslaget om å stenge muligheten for gjennomkjøring over Gullhaug torg og Gullhaug bru, og i stedet regulere disse arealene til torg og tilrettelegge dette navet i Nydalen på de gående og syklendes premisser, bør innarbeides i Arbeiderpartiets gamle forslag.

I denne omgang kan en om ønskelig nøye seg med å legge inn i planforslaget en gjenåpning av den 12 meter brede kulverten for Akerselva fra nordøstsiden av den diagonale brua (brua i retning Redskapsfabrikken) til spranget i kulverten rett på sørsiden av Riksteatret. Dermed vil en 200-årsflom med klimapåslag kunne takles bedre enn i dag. Så kan en heller vente med å gjenåpne Akerselva i full bredde i dette partiet til Riksteatret rives noen tiår fram i tid og hele det tidligere lukkede partiet av Akerselva kan gjenåpnes tilnærmet i elvas historiske løp.

Realiseringen av en reguleringsplan uten noen form for bebyggelse i Gullhaug Torg 2 A bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtaler for alle andre planforslag i Nydalen.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder