

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.: 201715421-48

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

Oslo, 23. oktober 2019

MERKNADER TIL FORSLAG TIL TILTAKSLISTE FOR OFFENTLIGE ROM I NYDALEN (TOR NYDALEN)

Vi takker for muligheten til å avgi uttalelse til forslag til Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen (TOR Nydalen), og beklager at vi har oversittet fristen for å gi tilbakemelding på forslaget. Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende hovedmerknader til forslag til TOR Nydalen med steds- og mulighetsanalyse:

- TOR Nydalen kommer minst 15 år for sent og fremstår som et nødtiltak
- Av TOR Nydalens i alt 11 parker, torg og møteplasser foreslås det kun to parker
- Parkdraget øst-vest i TOR Nydalen er i realiteten stort sett kun en tynn gangstreng
- Nydalen trenger en større park på 15–20 dekar, det holder ikke med to små parker
- Grünerløkka har langt flere og langt større friområder/parker enn Nydalen
- Bystyret, bydelene og beboerne er tydelige på at Nydalen trenger en større park
- Parken bør legges til Sandakerveien 113–119 og programmeres for allsidig bruk
- TOR Nydalen sier ingenting om gjenåpning av Akerselva og lukkede sidebekker
- Akerselva bør gjenåpnes mot øst i sør og mot vest i nord når elvekulverten åpnes
- Planforslaget for Gullhaug Torg 2 A umuliggjør gjenåpning i elvas historiske løp
- Gjenåpning av Akerselva over Gullhaug Torg 2 A og 2 B er det beste flomsikringstiltaket
- PBE har motarbeidet en gjenåpning av Gullhaugbekken, Heilobekken og Lillobekken
- Heilobekken og Bråtenbekken bør åpnes gjennom parken i Sandakerveien 113–119
- Tverrforbindelsene over Akerselva, Gjøvikbanen og Ring 3 bør styrkes

Hovedmerknadene utdypes under og suppleres med ytterligere merknader.

TOR Nydalen kommer minst 15 år for sent og fremstår som et nødtiltak

I KDP Nydalen, som ble vedtatt i 1990, ble det ikke avsatt arealer til friområder, parker og grønne forbindelser øst for Akerselva, bortsett fra langs selve elvebredden og helt i den søndre delen av planområdet hvor det ble lagt inn ei friområdestripe på sørsiden av Lillo gård. Alt areal øst for elva ble i planen regulert til byggeområde for næringsvirksomhet, dvs. industri, kontor og lager.

KDP Nydalen hadde bestemmelser om 3 etasjer som maksimal hovedgesimshøyde for bebyggelse innenfor et ca. 60 meter bredt belte langs Akerselvas østside (men åpnet for 5 etasjer som maksimal gesimshøyde i delfelt 10 på visse vilkår) og 5 etasjer pluss én tilbaketrukket toppetasje som maksimal byggehøyde utenfor dette beltet i alle delfelt øst for elva (delfelt 6–15) og for alle delfelt vest for elva (delfelt 1–5), bortsett fra området med småhusbebyggelse (delfelt 1–2). Kommunedelplanen la opp til å øke samlet byggevolum innenfor KDP-ens planområde fra ca. 150 000 m² til ca. 450 000 m².

Kommunedelplanens arealformål og bestemmelser var juridisk bindende for hele planområdet øst for Akerselva, med unntak av delfelt 14 og (noe av) delfelt 15 sør for nåværende Kristoffer Aamots gate. KDP Nydalens arealformål og bestemmelser ble for alvor utfordret med Avantors planforslag for delfelt 10 (Solsiden – Nydalen allé 1–31) som åpnet for bebyggelse i 7 etasjer i 60-metersbeltet og 8 etasjer øst i delfeltet, og samtidig endret arealformålet fra næring til boliger.

Planforslaget med 30 000 m² boliger gikk igjennom i bystyret i 2002 (S-3945) og ble senere etterfulgt av en rekke reguleringsplaner som var i strid med arealformål og byggehøyder i KDP Nydalen, uten at bystyret gjorde endringer i selve kommunedelplanen. **I praksis overlot PBE og bystyret utviklingen av Nydalen til Avantor og andre store eiendomsaktører, og strødde sand på utbyggernes planer.**

Da bystyret i 2015, dvs. 25 år etter at KDP Nydalen ble vedtatt, opphevet kommunedelplanen, hadde Avantor nettopp lagt fram sin egen private masterplan – «Nydalen+» – for den videre utviklingen i Nydalen. Av masterplanen fremgår det at Nydalen i 2014 allerede var utbygd med 923 000 m², dvs. mer enn det som nå blir bygd i Bjørvika, Bispevika og Lohavn til sammen. Avantors masterplan legger opp til å bygge ytterligere 457 000 m² i Nydalen, derav 332 000 m² boliger og 125 000 m² næring, slik at samlet bruksareal i Nydalen blir 1 380 000 m² (Nydalen+, s. 239).

Dersom Avantors masterplan for Nydalen følges opp, vil planområdet i 2030 ha i alt ca. 9 000 boliger, inklusive studentboliger (Nydalen+, s. 239). Med ca. 600 000 m² boliger og ca. 800 000 m² næring vil Nydalen om ti år kunne ha i alt nesten 50 000 beboere og arbeidsplasser, dvs. være på størrelse med en middels stor norsk by. Det stiller helt andre krav til byromsstruktur og byromskvaliteter enn de kravene som i sin tid ble lagt til grunn ved utformingen av KDP Nydalen, som ble skreddersydd for 450 000 m² næringsbebyggelse og en svært beskjeden småhusbebyggelse.

KDP Nydalens byromsgrep er knapt endret i løpet av 30 år, og Avantors Nydalen+ flikker bare på dette med sine beskjedne by- og gaterom og en smal grågrønn forbindelse øst–vest med få og små lommeparker, med begrenset brukskvalitet. **Dessverre har etatene latt Avantors masterplan få styre utformingen av TOR Nydalen, som i all hovedsak kun supplerer Nydalen+ med noen offentlige rom.** Eller som PBE velger å formulere det i TOR Nydalen: «Denne private masterplanen har vært et viktig bakgrunnsmateriale for utarbeidelsen av tiltakslisten, som fokuserer mer på de offentlige rommene.»

I stedet for i 2019 å lene seg på en privat masterplan som ikke har vært politisk behandlet, burde PBE alt rett etter årtusenskiftet ha erstattet KDP Nydalen med en ny helhetlig plan for Nydalen med utgangspunkt i en i all hovedsak boligbasert fremtidig byutvikling i Nydalen. Erkjennelsen av behovet for en helhetlig, boligfokuset byutvikling i Nydalen har kommet sent, altfor sent, noe PBE indirekte vedgår i forordet til TOR Nydalen:

Det eksisterer allerede en etablert struktur i området, det er ikke rom for noe omfattende, nytt byformingsgrep fordi mange tomter nylig har blitt utviklet eller har kommet langt i planprosessen. Likevel er det et sterkt behov for å sikre en samordnet og helhetlig byutvikling i Nydalen, for å sikre finansiering og opparbeiding også på tvers av eiendomsgrenser og utbygges utviklingsforslag. Dette er spesielt viktig for de offentlige rommene. Tiltakslisten skal identifisere tiltak for offentlige rom som er nødvendige å gjennomføre ved utvikling av området. På denne måten realiseres tiltakene hovedsaklig gjennom rekkefølgebestemmelser i innsendte plansaker, og eventuelle kommunale reguleringsplaner.

Bymiljøetaten uttrykker seg mer direkte i sin høringsuttalelse av 2. september 2019 (dok. 215, s. 2):

En utfordring er at denne tiltakslisten utarbeides i en periode hvor området er sterkt utviklet, og mange muligheter er således lukket.

Tiltakene i TOR Nydalen bærer derfor preg av å være nødtiltak, byreparasjonstiltak som skal sikre et minimum av offentlige rom i et område hvor private aktører altfor lenge har fått utvikle den ene eiendommen etter den andre uten at planmyndighetene har sikret en helhetlig utvikling av Nydalen-området. Mange av enkelttiltakene i TOR Nydalen er likevel gode, og vi skal kommentere noen av dem i dette merknadsbrevet, men **det store problemet er at kommunen ikke har sørget for å sette av tilstrekkelige arealer til offentlige rom i Nydalen. For behovet er skrikende.**

Som PBE selv formulerer det i TOR Nydalen (s. 9):

Det er underskudd på møteplasser utenom Akerselva. Det er behov for et variert tilbud av møteplasser, utformet til ulik bruk og for flere aldersgrupper. Det er et stort behov for lekeplasser og annen tilrettelegging for barn og unge. I tillegg er det få grønne plasser som ikke har med elveløpet å gjøre, dette må prioriteres ved videre utvikling.

Det er planlagt og utvikles mange nye boliger i Nydalen. Området mangler sosial og teknisk infrastruktur for forventet befolkningsvekst. Det er behov for å peke ut områder for lokalisering av blant annet skole, barnehage og idrettsanlegg.

Av TOR Nydalens i alt 11 parker, torg og møteplasser foreslås det kun to parker

Selv om PBE selv påpeker det store behovet, foreslår PBE i TOR Nydalen kun noen få og små parker, torg og møteplasser, seks i tilknytning til Akerselva (tiltak 3.1–3.6) og fem lenger øst (tiltak 3.7–3.11), de fleste med en størrelse på kun ca. 1,0 dekar eller mindre.

Av **de seks tiltakene ved Akerselva** omtales tre som torg, to som gatetun og ett som oppholdsplass (med et grønt møbleringsfelt mot elva), og ingen som park eller grøntområde. Det er med andre ord i all hovedsak snakk om harde flater, og for de fleste tiltakenes del kun om en opprusting av dagens arealer langs elvebredden. Innslagene av grønt, herunder kantvegetasjon langs Akerselva, bør økes.

Tiltak 3.1, 3.3 og 3.6 dekker et areal på ca. 1,0 dekar hver, mens tiltak 3.2 utgjør ca. 1,6 dekar. Store deler av arealene for **tiltak 3.1–3.3 har i en årrekke vært benyttet som parkeringsplasser**, og det til tross for bestemmelsen i KDP Nydalen (§ 3 b) om at «det tillates ikke opparbeidet parkeringsplasser mellom elveløpet og nærmeste bygning». Disse arealene trenger sårt en oppgradering, ikke minst plassen under Nydalsbrua (tiltak 3.2). Det er derfor positivt at ikke bare PBE, men også Avantor, ønsker å fjerne dagens parkering under Nydalsbrua. I masterplanen Nydalen+ foreslår Avantor at det etableres «en skatepark og evt. sandvolleyballbane» under Nydalsbrua, og at bruas bæresøyler benyttes som klatrevegger (s. 199). Jf. også illustrasjonen av Avantors visjon i Nydalen+ (s. 12–13). Området under Nydalsbrua er så skyggefullt at det er mindre egnet som et rent park-/grøntområde.

Tiltak 3.4 (Justistunet) og tiltak 3.5 (Gatetun og torg bak Riksteatret) kan vanskelig bli noe mer enn en del av de viktige gang-/tverrforbindelsene 2.6 og 2.7 øst–vest. Noe torg bak Riksteatret er det ikke plass til med mindre man legger lokk over deler av Akerselva, og det er helt uakseptabelt.

Av **de fem foreslåtte tiltakene lenger øst** (tiltak 3.7–3.11) er tiltak 3.7 primært en gateutvidelse for å gi bedre plass til gående. Bedre forhold for gående er bra, men i likhet med tiltak 3.4 og 3.5 burde tiltak 3.7 ikke vært rubrisert under headingen «Parker, torg og møteplasser». Det er for smått til det.

Storokrysset (tiltak 3.11) vil vanskelig kunne oppnå kvaliteter som park, torg eller møteplass. Dette er et sted hvor man ikke oppholder seg lenger enn man absolutt må, og som alle har som mål å komme seg vekk fra så fort som mulig. Området er trangt, men situasjonen kan trolig bedres noe ved å utvide lokket over T-banen, slik PBE antyder muligheten av. **Det viktigste** må imidlertid være **å få etablert planskilt kryssing for gående fra trikk til T-bane og fra trikkeholdeplassene til fortauene.**

Vi er enige i at dagens torg ved Storo Storsenter (tiltak 3.10) bør utvides og få flere sitteplasser. Det viktigste her er imidlertid å skille myke trafikanter og biler bedre enn i dag. Dette torget vil i praksis dessverre fortsatt i all hovedsak måtte fungere som atkomstarealer til Storosenteret og lite annet, men vi støtter tanken om en gangforbindelse til baksiden av senteret, langs østsiden av bygningen.

I likhet med de seks tiltakene langs Akerselva (tiltak 3.1–3.6) får tre av de fem tiltakene lenger øst, det vil si tiltak 3.7, 3.10 og 3.11, i all hovedsak harde flater med beskjedent innslag av grønt. Som EBY påpeker i sitt merknadsbrev (dok. 185), kunne det på kartene «vært hensiktsmessig å skille mellom torg/møteplasser – areal som i all hovedsak vil være harde flater, og reelle grøntareal». **Det er sterkt beklagelig at TOR Nydalen i realiteten kun foreslår to grønttiltak**, en såkalt «større park» ved Schibsted trykkeri (tiltak 3.8) og en park på 5 dekar lagt på baksiden av Storo Storsenter (tiltak 3.9).

Parkdraget øst–vest i TOR Nydalen er i realiteten stort sett kun en tynn gangstreng

Ifølge TOR Nydalen skal disse to parkene være en «del av parkdraget fra Storo til Nydalen» (s. 20), men dette «parkdraget» fra øst til vest ser i all hovedsak ut til å være planlagt som en svært tynn gangstreng som ikke fortjener betegnelsen parkdrag, eller grøntdrag som gangstrengen kalles i tegnforklaringen til hovedgrepskartet (s. 12).

Som det fremgår av tiltakskartet på s. 14 og kartet på s. 18, inngår både en gangforbindelse fra Maridalsveien 299 til Akerselva (tiltak 2.9), en gangforbindelse fra gata Gullhaug torg til Gullhaug gård (tiltak 2.11), deler av den sterkt trafikkerte Sandakerveien (tiltak 1.3), og en gangforbindelse fra Gunnar Schjelderups vei / Nycoveien til Storo (tiltak 2.16) i dette parkdraget.

Dagens gangtrasé fra Akerselva og vestover (tiltak 2.9) er bratt og krevende i det siste partiet fra Nydalen v.g. skole opp til Maridalsveien. Dette er en svært viktig forbindelse mellom Akerselva og Maridalsveien og videre vestover til Tåsen via Blåsbortveien. Den bør få universell utforming, legges i slynger opp bakken og opparbeides med en vesentlig større bredde enn i dag. I tillegg bør det etableres en mer rettlinjert forbindelse i form av ei bred trapp opp bakken samme sted. Tiltaket vil dessverre måtte medføre inngrep i noe av edelløvskogen, så det blir viktig å legge UU-traseen slik at inngrepene blir så små som mulig.

Det bør ikke gjøres ytterligere inngrep i dette skogspartiet. På eiendommen Maridalsveien 299 mfl. ønsker Solon Eiendom AS å bygge 175 studentboliger (+ forsamlingslokale) med en samlet utnyttelse på 5 000 m² (PBE-sak 201902658). I den søndre delen av planområdet bør det etter vårt syn ikke oppføres en eneste ny bygning bortsett fra et eventuelt småhus i 2–3 etasjer på parkeringsplassen helt ut mot Maridalsveien i nr. 299. Selv dette forutsetter imidlertid at det ikke blir behov for å ta i bruk arealet for å etablere en god UU-trasé øst–vest. Når denne forbindelsen er oppgradert, kan vi for øvrig ikke se at det vil være noe behov for å utvide Nygårdsveien i tråd med regulert veisnitt på 10 meter for å etablere fortau her (tiltak 2.10). Biltrafikken i denne blindveien er svært beskjeden, samtidig som veien vil bli benyttet av færre gående enn i dag når tiltak 2.9 er ferdig opparbeidet. De foreslåtte inngrepene i tilstøtende eiendommer for å utvide veibredden fremstår som unødvendige, og vil i tillegg bli relativt kostbare. Disse midlene kan benyttes langt bedre andre steder i Nydalen.

I den nordre delen av planområdet for Maridalsveien 299 mfl. ønsker Solon Eiendom å gjøre inngrep i skogspartiet i den bratte skråningen ned mot Nydalen Bruks vei og Nydalen v.g. skole. Dette er helt uakseptabelt, og vi er derfor glade for at PBE i område- og prosessavklaringen til oppstartsmøtet har foreslått å redusere nordre del av planområdet med ca. ¼, ved å ta ut av planen det store området som i dag er regulert til friområde/park, slik at omregulering av dette området utelukkes (dok. 12, fil 1, s. 10). Dagens fortau i Nydalen Bruks vei (**tiltak 1.7** i TOR Nydalen) bør da kunne flyttes over til motsatt side av veien, dvs. over til samme side som eksisterende gangbru over til Nydalen v.g. skole. Langs nordvestsiden av veien bør dagens fortau erstattes av et sykkelfelt opp bakken.

Om **tiltak 2.11** heter det at gangforbindelsen kan ha en trappe-/rampeløsning, men det sies ingenting om at den skal ligge i et parkdrag eller grøntdrag (s. 17). På hovedgrepskartet (s. 12) er det her vist et nytt grøntområde på ca. 2,7 dekar. Det aller meste av dette nye grøntområdet er på kartet lagt oppå nåværende bebyggelse langs østsiden av gata Gullhaug torg. Kartet er villedende. Dette er ikke et av de 11 tiltakene for parker, torg og møteplasser. TOR Nydalen legger ikke opp til noen park her.

Om **tiltak 1.3** (Sandakerveien) heter det at gata bør oppgraderes med tosidig fortau og sykkelfelt, at dagens beplantning i gata bør beholdes, og at «det bør opparbeides gangfelt som treffer grøntdrag ved Sandakerveien 121 og til Gullhaug gård» (s. 15). Langs den sterkt trafikkerte Sandakerveien er det altså ikke planer om å etablere noe parkdrag eller grøntdrag, kun fortau og sykkelfelt med ei trekke imellom.

Om **tiltak 2.16** heter det at det skal opparbeides «en skjermet gangvei med grønne kvaliteter» (s. 18). Her er det i dag harde flater, men deler av strekningen nærmest Storo bør kunne opparbeides med et bredt grøntbelte langs gangveien. Det er langt vanskeligere å få til dette for den nordvestre halvdel av tiltak 2.16. Her er gangveien på kartene lagt i en trang og dyp slukt langs den lukkede baksiden av Storo Storsenter. Å gå her gir den samme følelsen som å gå på bunnen av en tørrlagt vollgrav under en høy festningsmur. Skal dette kunne bli en attraktiv forbindelse, må gangveien med tilhørende grøntdrag trekkes et godt stykke vekk fra bygningen, samtidig som terrenget må bearbeides kraftig.

Ambisjonene for **det svært viktige parkdraget fra Storo i øst, via Gullhaug til Maridalsveien i vest**, bør være langt større enn det TOR Nydalen synes å legge opp til med tiltak 2.16, tiltak 1.3, tiltak 2.11 og tiltak 2.9, som for oss **fremstår mer som en gangstreng enn et grøntdrag, riktignok med to parker underveis (tiltak 3.9 og tiltak 3.8).**

Nydalen trenger en større park på 15–20 dekar, det holder ikke med to små parker

Disse to parkene, og en smal streng mellom dem, er de eneste «nye grøntområder» som er lagt inn på hovedgrepskartet (s. 12), om vi ser bort fra det allerede omtalte grøntområdet på ca. 2,7 dekar som feilaktig vises på hovedgrepskartet mellom Gullhaug gård og gata Gullhaug torg, men ikke på tiltakskartet (s. 14) eller noen av de to spesialkartene over parker, torg og møteplasser (s. 19 og 20). På spesialkartet over parker, torg og møteplasser (s. 20) er strengen mellom de to parkene (tiltak 3.9 og tiltak 3.8) brutt, samtidig som parkene vises med en annen avgrensning enn på hovedgrepskartet. Kartmaterialet i TOR Nydalen, med tilhørende tegnforklaringer, bør revideres og gjøres mer presist.

Parktiltak 3.9 er foreslått lagt til et restareal på baksiden av Storosenteret, som i dag ikke har noen parkkvaliteter og vil bli svært vanskelig å opparbeide til en god park. Som TOR Nydalen medgir, vil parken måtte «sikres skjerming mot Storosenteret og trafikk» (s. 20). En annen utfordring er den store høydeforskjellen øst–vest (ca. 9 meter). I praksis vil hele den vestre delen av den foreslåtte

parken måtte avsettes til areal for tiltak 2.16 for at denne forbindelsen skal kunne få universell utforming, mens den østre delen av den foreslåtte parken antakelig vil fungere som (en utvidet) skolegård dersom det etableres skole rett øst for parken, jf. PBEs steds- og mulighetsanalyse (s. 35).

Selv uten skole vil arealene til eventuelle plasskrevende aktiviteter som krever horisontalt underlag, det være seg kunstgress-, basketball- eller volleyballbane, være svært begrenset.

Tiltak 3.8 (feilaktig omtalt som 3.9 på s. 20) **sies å være «en større park» mellom Sandakerveien 121 og 113–119** (s. 20), men uten at parkens størrelse angis nærmere, og uten at det sies noe om hvilke kvaliteter parken vil kunne få eller hvilke aktiviteter den er ment å romme, bortsett fra at «parken er ment å være en del av parkdraget fra Storo til Nydalen» (s. 20).

Av den foreløpig siste versjonen av forslaget til plankart for **Sandakerveien 113–119**, versjonen av 22. august 2019, fremgår det at tanken er å etablere **tre miniparker** på denne eiendommen, med parkarealer på henholdsvis **1,37 dekar, 0,87 dekar og 1,81 dekar** (PBE-sak 201604130, dok. 307, fil 2). På plankartet har vi under tydeliggjort parkarealene med grønt og lagt inn torgarealer med brunt. På kartet har vi også vist den foreslåtte parken på **3,13 dekar** i planforslaget for **Sandakerveien 121**.



Den 1,81 dekar store parken i øst er ei smal stripe fra nord til sør, i all hovedsak med en bredde på kun 13 meter. Parkstripa omtales slik i forslaget (dok. 306, fil 2, s. 12): «Det eksisterende grønne industribælte utvikles til en bevegelsespark for både de lokale beboere og Nydalens indbyggere.» Denne smale parkstripa blir ingen ordentlig park, men i realiteten kun et grøntdrag med en gangvei.

Miniparken i øst er, til forskjell fra miniparkene på 0,87 og 1,37 dekar, ikke en del av tiltak 3.8. Det disse tre miniparkene eller lommeparkene imidlertid har til felles, er at de primært er parkstriper en kan bevege seg igjennom, i mindre grad parker for opphold og aktivitet. Gangforbindelsen fra øst til vest, det såkalte parkdraget, vil legge beslag på store deler av parkene på 0,87 og 1,37 dekar.

Jf. utbyggers illustrasjonsplan (dok. 306, fil 2, s. 7), der utbygger ikke har fått plass til stort mer enn en halv basketballbane, et sykkelstativ og noen benker i parken på 0,87 dekar (jf. s. 17) og tiltak for håndtering av overvann, et fonteneanlegg og noen grønne flekker i parken på 1,37 dekar (jf. s. 9). Disse to lommeparkene vil i praksis fungere som uteareal for beboerne i Sandakerveien 113–119, i den grad de blir noe mer enn en del av gangforbindelsen øst–vest fra Storo til Gullhaug og Akerselva. Det såkalte torget på 0,64 dekar, den 7,5 meter brune stripa som skiller de to lommeparkene fra hverandre, er ment å fungere som kjøreatkomst fra gatetunet i nord.

Store deler av parken på 3,13 dekar, som så langt ligger inne i planforslaget for Sandakerveien 121, vil i praksis måtte fungere som forplass/torg når verneverdige Schibsted trykkeri skal fylles med nytt innhold. Mye av søndre del av parkarealet på 3,13 dekar forsvinner dessuten med planlagt sykkelvei øst–vest i Heiloveien (tiltak 2.14). Bymiljøetaten ønsker her «en høystandard (6,5 meter bredde) sykkelløsning» som «vil beslaglegge omtrent 315 m² av det foreslåtte parkarealet» (PBE-sak 201715421, dok. 215, s. 6). Dermed står en igjen med et parkareal i Sandakerveien 121 på i beste fall 2,8 dekar (antakelig vesentlig mindre) nord for sykkelveien og et parkareal i Sandakerveien 113–119 på snaut 1,4 dekar sør for sykkelveien, dvs. en fragmentert park på i alt maksimalt ca. 4,2 dekar, som igjen er skilt fra lommeparkene på 0,87 dekar og 1,81 dekar lenger øst i Sandakerveien 113–119.

Vi støtter fullt ut Bymiljøetatens merknader til tiltak 3.8 Ny park ved Schibsted (dok. 215, s. 6):

Dette foreslåtte parkarealet er i utgangspunktet fragmentert, med flere mindre grøntarealer mellom høy bebyggelse. I tillegg mener BYM at tiltak 3.9 [...] ligger for usentralt i Nydalen-området for å kunne fungere godt som en grønn møteplass for beboere i hele Nydalen.

På bakgrunn av dette mener BYM man må se på muligheten for å etablere park på hele eller deler av eiendommen Sandakerveien 113–119 (utover de arealene som inngår i tiltak 3.8). I retningslinjene til § 12.3 i kommuneplanen står det blant annet at nye parker bør lokaliseres på steder med gode solforhold og god utsikt, og at lokalisering, avgrensning og utforming av parken bør legge til rette for allmenn tilgjengelighet, allsidig bruk og ulike alders- og brukergrupper. Den nordøstre delen av tomten har gode solforhold og utsikt, mens den sørvestlige delen har en god tilknytning til det sentrale gatenettet i Nydalen, og relativt gode solforhold pga. det lave mursteinsbygget sør for området. En stor park vil kunne gi flere bruksmuligheter, og sånn sett være tilpasset ulike behov i befolkningen. En park på denne tomten vil også være et godt supplement til skolegården på Fernanda Nissen skole.

Etter vårt syn er det helt nødvendig å sette av arealer til en større park på 15–20 dekar i Nydalen. Som BYM skriver, vil en større park «kunne tilføre planområdet viktige kvaliteter, som ikke finnes i området i dag. BYM mener at dette tiltaket bør prioriteres høyt, spesielt siden antall beboere i Nydalen vil fortsette å øke de nærmeste årene» (dok. 215, s. 6).

Grünerløkka har langt flere og langt større friområder/parker enn Nydalen

Om ti år vil planområdet for TOR Nydalen trolig ha like mange beboere som Bydel Grünerløkka i dag har vest for Toftes gate, hvor 14 000 av bydelens 60 000 beboere bor. Denne delen av Bydel Grünerløkka har et areal på ca. 815 dekar, mens planområdet for TOR Nydalen utgjør ca. 842 dekar. 25–30 dekar av dette ligger i svært bratt skogsterreng som er helt uegnet for etablering av parker for opphold og aktivitet. **Områdene er med andre ord jevnstore også i areal.**

Vest for Toftes gate har Bydel Grünerløkka store parker (områder regulert til friområde/park) som Birkelunden (16,6 dekar) og Olaf Ryes plass (10,2 dekar), mellomstore parker som Alexander Kiellands plass (8,3 dekar), Schous plass (6,4 dekar) og Theodor Kittelsens plass (6,2 dekar), og mindre parker som Paulus' plass (3,4 dekar) og Ingrid Bjerkås' park (1,7 dekar). Langs Akerselva ligger det store friområder/parker som Nedre Foss park / Grünerhagen (29 dekar) og Kubaparken (27 dekar om vi tar med friområdene på begge sider av elva opp til Aamot bru), og ytterligere 36 dekar med friområder (snaut 14 dekar ovenfor Aamot bru og drøyt 22 dekar nedenfor Grünerbrua). I alt er det snakk om **ca. 145 dekar med friområder/parker**, dvs. nesten 18 % av totalarealet på ca. 815 dekar.

Selv med så store arealer avsatt til friområder/parker er det et stort press på Grünerløkkas parker i den varme årstiden. Langs østsiden av Toftes gate ligger i tillegg Sofienbergparken (med et areal på ca. 50 dekar alene vest for Sofienberg kirke), som brukes flittig også av beboerne vest for Toftes gate.

Innenfor planområdet for TOR Nydalen er ca. 11,4 dekar langs Akerselva nedenfor Riksteatret og ca. 5,8 dekar ovenfor Riksteatret i dag regulert til friområde, i all hovedsak i form av smale striper langs elva. Sør for Riksteatret er friområdene stort sett opparbeidet med harde flater. I tillegg til disse ca. 17,2 dekar inneholder planområdet som nevnt 25–30 dekar med svært bratt skogsterreng som er uegnet for etablering av parker for opphold og aktivitet. På varme dager ligger folk nærmest oppå hverandre ved badeplassen i Akerselva og i de andre smale stripene med friområder langs elva.

På sørsiden av Slipeskivefabrikken er det i dag regulert en park på 1,0 dekar. I tillegg er det regulert i alt ca. 7,1 dekar til «spesialområde – parkbelte i industriområde» nord og øst for Sandakerveien 121 og øst for Sandakerveien 113–119, samt 1,0 dekar til en gang- og sykkelvei som ligger inne i dette spesialområdet. **Deler av det samlede arealet på ca. 9,1 dekar som ikke er knyttet til Akerselva, er verken opparbeidet eller allment tilgjengelig**, men 1,5 dekar av parkbeltet i industriområdet er nå tenkt opparbeidet som en del av «bevægelsesparken» på 1,81 dekar, dvs. som en gangvei i et smalt grøntbelte, i forbindelse med planforslaget for Sandakerveien 113–119 (jf. s. 7 øverst i dette brevet).

Som PBE med rette påpeker i TOR Nydalen, «er det få grønne plasser som ikke har med elveløpet å gjøre, dette må prioriteres ved videre utvikling» (s. 9). Men da holder det ikke å legge inn to parker på 4–5 dekar i planen: en fragmentert park der de to største bitene, ca. 85 % av parken, havner i skyggen av BI-bygget (tiltak 3.8), og en park med store høydeforskjeller (tiltak 3.9) som må «sikres skjerming mot Storosenteret og trafikk» (s. 20).

Bystyret, bydelene og beboerne er tydelige på at Nydalen trenger en større park

Ved behandlingen av kommuneplanens samfunnsdel vedtok bystyret (mot Fremskrittspartiets fire stemmer) 30. januar 2019 følgende (punkt 19): **«Bystyret ber byrådet arbeide for en større park i Nydalen/Storo-området i forbindelse med kommende og pågående planarbeid i området.»**

Bystyret presiserte ikke hvor stor «en større park» er, men bystyret så nok for seg noe langt større enn både «en offentlig park og en grønn møteplass på til sammen 4,5 daa», som var det PBE hadde krevd alt 20. september 2016 i område- og prosessavklaringen til oppstartsmøtet for Sandakerveien 113–119 (PBE-sak 201604130, dok. 19, fil 2, s. 1), og det å «videreføre eksisterende grøntdrag, som er regulert til parkbelte i industriområde», samt «etablere en park på minst 5 daa», som var det PBE hadde krevd alt 31. mai 2017 i område- og prosessavklaringen til oppstartsmøtet for Sandakerveien 121 (PBE-sak 201619470, dok. 23, fil 3, s. 45).

Bydelsutvalget i Bydel Sagene klargjorde i sitt møte 13. juni 2019 hva bydelen anser for å være «en større park», og hvor i Nydalen det bør anlegges en større offentlig park (vedtak i sak 19/37):

Med en større park forstår vi en park i størrelsesorden 15 da. [...] Det er få ubebygde tomter i Nydalen. En av disse er Sandakerveien 113–119 på 17.2 da der det er et pågående planarbeid. [...] Nydalen er sammen med Storo, Lillo og Sandaker i ferd med å bli et av Norges tettest befolkede områder. Området har stort behov for ikke-kommersielle møteplasser og park med store sammenhengende grøntområder som gir rom for ulike aktiviteter. Bydelen mener derfor at Nydalen har stort behov for en større offentlig park og foreslår hele Sandakerveien 113–119 regulert som én stor park.

Ved behandlingen av TOR Nydalen gjentok bydelsutvalget i Bydel Sagene dette vedtaket og tilføyde følgende i sitt vedtak av 29. august 2019 (sak 19/50), jf. dok. 216, fil 3:

Bydelen mener at vedtaket i BU-sak 19/37 *VM1 Mer parker og løkker* fordrer at eiendommen legges inn i tiltakslista som stedet for å opprette en park i størrelsesorden 15 dekar i Nydalen. Når Tor Nydalen skal fremlegges for byrådet/bystyret, må det i saksframlegget fremkomme at det er et sterkt ønske, både fra beboere og lokalpolitikere, om etablering av en park i Sandakerveien 113–119.

Bydelsutvalget i Bydel Nordre Aker fulgte opp med følgende enstemmige vedtak i sak 129/19 Stor park for Nydalen 5. september 2019 (dok. 219, s. 3):

Bydelsutvalget støtter beboerne i Nydalen sitt ønske om å anlegge en stor park på minimum 15 daa i forbindelse med foreslått utbygging over T-banetomten i Sandakerveien 113–119 og på eiendommen til Schibsted trykkeri i Sandakerveien 121, og ber Oslo kommune om at dette blir realisert som del av utbyggingen i området.

Vi forutsetter at videre arbeid med reguleringsplaner for disse to eiendommene, Sandakerveien 113–119 og Sandakerveien 121, legger til rette for å realisere en stor sammenhengende park. Det krever at Oslo kommune erverver nødvendige arealer for å sikre at en ny stor park tilrettelagt for allsidige aktiviteter kan etableres samtidig med at planlagt utbygging blir gjennomført.

Den nye parken må realiseres som en integrert del av øvrige tiltak i TOR Nydalen for å sikre sammenhengende grøntområder og nødvendige forbindelser fra Storo via Gullhaug torg til Maridalsveien, som påpekt i bydelens innspill til TOR Nydalen. Kommunen må erverve nødvendige arealer som trengs for å kunne gjennomføre forslagene i TOR Nydalen på en helhetlig måte.

Bydelsutvalget støtter Bydel Sagenes tilsvarende vedtak om behov for en stor park i Nydalen, og viser for øvrig til deres vedtak som begrunner dette grundig.

Beboerne i Nydalen har samlet inn nesten 3 000 underskrifter for kravet om «at Oslo kommune etablerer en stor, grønn park i Nydalen». Aksjonsgruppa viser til at T-banetomta (Sandakerveien 113–119 og Schibsted-tomta (Sandakerveien 121) er de siste egnede områdene for en stor park, og ber kommunen omregulere eller kjøpe tilbake tilstrekkelige deler av disse to eiendommene.

Aksjonistenes **innbyggerforslag – Ja til stor, grønn park i Nydalen** – ble sendt inn av Heilo Vel og Nydalen Velforening 6. august 2019, og er fordelt til bystyrets byutviklingskomite. **Hallstein Bjercke (V) fulgte opp saken med et privat forslag** i tre punkter 22. august 2019:

1. Bystyret ber byrådet regulere inn en sammenhengende park i Nydalen i forbindelse med det pågående reguleringsarbeidet for Sandakerveien 113–119 og Sandakerveien 121.
2. Byrådet bes sikre parkens opparbeidelse som rekkefølgekrav til tomtene på en slik måte at hele eller deler av parken er opparbeidet før en av tomtene er ferdig utbygget.
3. Bystyret ber om at det settes av om lag 15 mål til dette formålet.

Bystyrets sekretariat ba 4. september 2019 byrådet komme med uttalelse til begge forslagene. Byrådsavdeling for byutvikling ba 13. september 2019 PBE og EBY kommentere de to forslagene, med 27. september 2019 som frist for tilbakemelding (BYR-sak 2019/4470, dok. 4 og 5). I svarbrev av 30. september 2019 «anbefaler PBE i et overordnet byutviklings- og områdeperspektiv å vurdere etableringen [av] en større park på dette stedet i Nydalen langs Sandakerveien enn de til nå forutsatte ca. 5 daa» (s. 6), og **synes nå**, jf. omtalen av parken (s. 2–3), **å se for seg en park på 8–21 dekar**.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner deler synet til de to bydelsutvalgene og beboerne om at Sandakerveien 113–119 og Sandakerveien 121 er de to siste eiendommene i Nydalen som er store nok til å etablere en sammenhengende grønn park på minst 15 dekar.

Parken bør legges til Sandakerveien 113–119 og programmeres for allsidig bruk

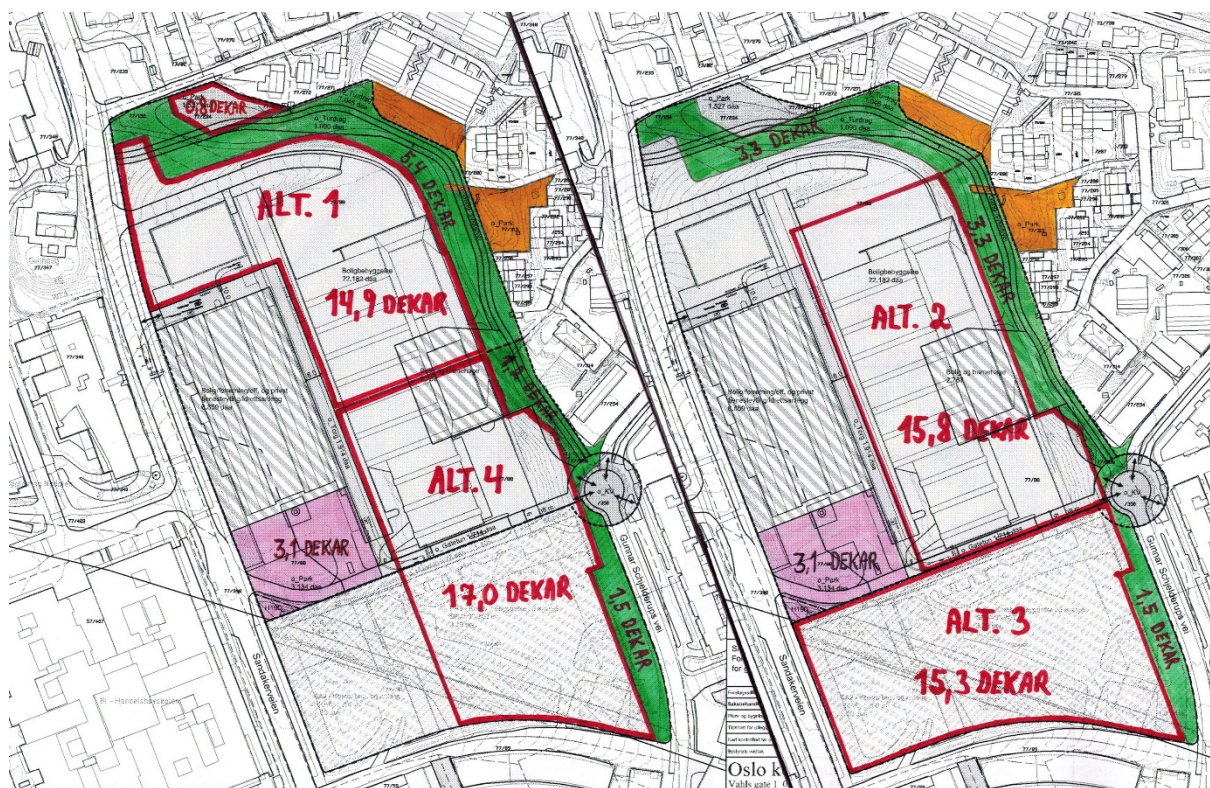
Vi ser for oss **fire prinsippløsninger for plassering av parken på disse to eiendommene**, to på eiendommen Sandakerveien 121, én på eiendommen Sandakerveien 113–119 og én der begge eiendommene inngår i parken. De fire alternativene vises på de to sammenstilte kartene på neste side, avgrenset med rød strek. Schibsteds trykkerihaller forutsettes bevart i alle alternativene. Med heldekkende rosa er det lagt inn en forplass (torg/park) på 3,1 dekar sør for trykkerihallene.

Parken legges i alternativ 1 i sin helhet til Sandakerveien 121 og legges nord og nordøst for trykkerihallene – vist på kartet med et areal på 14,9 dekar. I praksis utvides parken med 5,4 dekar som i dag er regulert til gang- og sykkelvei og til spesialområde – parkbelte i industriområde, og kan eventuelt utvides med det grå feltet på 0,8 dekar som i dag er regulert til fellesområde (parkering).

Parken legges i alternativ 2 i sin helhet til Sandakerveien 121 og legges øst for trykkerihallene, fra eiendomsgrensen i sør og nordover – vist på kartet med et areal på 15,8 dekar. I praksis utvides parken med 3,3 dekar som i dag er regulert til gang- og sykkelvei og til spesialområde – parkbelte i industriområde.

Parken legges i alternativ 3 i sin helhet til Sandakerveien 113–119 – vist på kartet med arealet på 15,3 dekar som i dag er regulert til byggeområde. Med tillegg av de 1,5 dekar som er regulert til spesialområde – parkbelte i industriområde, vil parken omfatte hele eiendommen på 16,8 dekar.

Parken legges i alternativ 4 øst for trykkerihallene i søndre del av Sandakerveien 121 og i østre del av Sandakerveien 113–119 – vist på kartet med et areal på 17,0 dekar. I praksis utvides parken med i alt 2,7 dekar som er regulert til gang- og sykkelvei og til spesialområde – parkbelte i industriområde.



De brune områdene på kartet er 0,7 dekar som er regulert til fellesområde (lek) og 1,0 dekar som er regulert til friområde (lek). Arealene er ikke allment tilgjengelige, men ligger i umiddelbar tilknytning til det regulerte spesialområdet – parkbelte i friområde.

Fra den nordre delen av parken har en med **alternativ 1** utsikt til Gullhaug gård i vest og godt med sol på ettermiddagen. Tidlig på formiddagen har parkens østre del i utgangspunktet gode solforhold, men nybygg (høy utnyttelse) i sørøstre del av eiendommen vil radikalt endre situasjonen for den delen av parken som ligger rett nord for den nye bebyggelsen. De lavtliggende partiene rett øst for trykkerihallene vil også få dårlige solforhold på ettermiddagen. Aktiviteter som krever horisontalt underlag, bør legges her. Terrenget i parken er skålformet, med de høyeste partiene ut mot regulert parkbelte i nord og øst og mot Sandakerveien i vest. Den nordre delen av parken fremstår dermed som sørvendt, bortsett fra partiet helt i øst, noe som ikke er ideelt med tanke på ettermiddagssola. Den L-formede parken vil kunne fremstå som litt inneklemt. Parken er atskilt fra forplassen sør for trykkerihallene, men dette kan langt på vei kompenseres med innganger fra hallenes nordside.

Med **alternativ 2** vil en liten snipp av den nordre delen av parken i utgangspunktet ha både utsikt til Gullhaug gård og gode solforhold på ettermiddagen, men nybygg (høy utnyttelse) i nordvestre del av Sandakerveien 121 vil radikalt endre situasjonen. Nybygg (høy utnyttelse) i Sandakerveien 113–119 i sør vil gi dårlige solforhold i den søndre delen av parken midt på dagen, men denne delen av parken vil få relativt gode solforhold på ettermiddagen over forplassen til trykkerihallene. Solforholdene i den nordre delen av parken vil være gode på formiddagen. De lavtliggende partiene rett øst for trykkerihallene vil være skyggelagt på ettermiddagen. Aktiviteter som krever horisontalt underlag, bør legges her. Den tilnærmet nord-sør-orienterte parken vil kunne oppleves som noe inneklemt.

Alternativ 3 ligger, i likhet med alternativ 2 og 4, i direkte tilknytning til forplassen til trykkerihallene. Parkens østre del vil ha svært gode solforhold på ettermiddagen, og også lenger utover kvelden enn den søndre delen av parken i alternativ 2 vil ha. At terrenget i parken faller mot vest, bidrar sterkt til dette, men den vestre delen av parken vil være skyggelagt på ettermiddagen på grunn av BI-bygget. Den vestre delen av parken vil imidlertid ha gode solforhold midt på dagen, og utsikt sørover siden den vernede Slipeskivefabrikken i Sandakerveien 109–111 er en lav bygning. Søndre del av parkens østre del vil være skyggelagt midt på dagen på grunn av de høye bygningene i Nydalen allé 57–73. At parken er orientert tilnærmet øst–vest og har en forplass nord for, og en lav fabrikkbygning sør for, den vestre delen av parken, sikrer ikke bare sol og utsikt, men gjør også at parken åpner seg mer mot omgivelsene enn de tre andre parkalternativene.

Med **alternativ 4** vil den nordre delen av parken, i likhet med den søndre delen av parken i alternativ 2, få relativt gode solforhold på ettermiddagen over forplassen til trykkerihallene. Den nordre delen av parken vil også få gode solforhold på formiddagen på grunn av avstanden til de høye bygningene i Nydalen allé 57–73 i sør. Søndre del av parken vil, som østre del i parkalternativ 3, være skyggelagt midt på dagen på grunn av de høye bygningene i Nydalen allé 57–73. Søndre del av parken vil dertil være skyggelagt på ettermiddagen av nybygg (høy utnyttelse) i vestre del av Sandakerveien 113–119. At parken er orientert tilnærmet nord–sør, og med bygninger langs hele vestsiden av parken bortsett fra på forplassen til trykkerihallene, begrenser utsikten vestover og skyggelegger betydelige deler av parken. Parken fremstår som mer lukket enn i alternativ 3, men noe mer åpen enn i alternativ 1 og 2.

Til forskjell fra med alternativ 1, 2 og 3 vil en med alternativ 4 kunne risikere at det nye grøntdraget fra Storo til Gullhaug gård (og videre til Gullhaug Torg og Maridalsveien) brytes over den vestre delen av eiendommen Sandakerveien 113–119, dvs. at parkdraget i industribeltet på øst- og nordsiden av Sandakerveien 121 via Gullhaug gård blir den eneste grønne forbindelsen øst–vest, og ikke suppleres av det nye grøntdraget på skrå over Sandakerveien 113–119 oppå T-banekulverten og videre langs Sandakerveien nordover til Gullhaug gård, som er lagt inn på hovedgrepskartet i TOR Nydalen (s. 12).

Alternativ 3 vil etter vårt syn gi de klart beste parkkvalitetene. Vi anbefaler derfor at parken legges til Sandakerveien 113–119 og omfatter i alt 16,8 dekar, inkludert de 1,5 dekar som i dag er regulert til spesialområde – parkbelte i industriområde.

I regulerings- og tomteplanen som stadskonduktør Georg Andreas Bull utarbeidet for Grünerløkka i 1861–1866, ble flere kvartaler holdt av til park, blant annet Birkelunden (16,6 dekar). Thorvald Meyer hadde i 1861 kjøpt store deler av Grünerløkka, og bekostet opparbeidelsen av gater, ga kommunen tomter til anlegg av skole og kirke, og opparbeidet Birkelunden som en promenadepark med trær og paviljong. I 1882 ga han Birkelunden og Theodor Kittelsens plass i gave til byen på den betingelse at de ikke skulle bebygges. Da Parkvesenet ble etablert som en egen etat i 1916 med Marius Røhne som etatsjef og Fernanda Nissen ble utnevnt som leder for parkutvalget året etter, skjøt arbeidet med byens parker fart. Birkelunden ble omgjort fra en promenadepark for byens borgere til byens første kombinerte rekreasjons- og lekeplass i 1918, og fikk ny musikkpaviljong (1926) og basseng (1928).

En skal kanskje ikke forvente at dagens største eiendomsbesitter i Nydalen vil følge i Thorvald Meyers spor og forære Sandakerveien 113–119 til byens befolkning, men **hvis Avantor virkelig mener noe med sin visjon om «å være den ledende byutvikleren» og ha fokus «først og fremst på behovene til menneskene som skal jobbe og bo i våre områder», bør Avantor overdra Sandakerveien 113–119 til kommunen for det Avantor selv betalte for eiendommen i 2006, dvs. 170 millioner kroner** (pluss kapital- og prosjekteringskostnader), på betingelse av at eiendommen ikke bebygges, men

opparbeides til park. Men dette strider kanskje mot Avantors forretningsidé om «å ha bransjens største verdiskaping gjennom kjøp, utvikling, forvaltning og salg av eiendom».

Mens Grünerløkka fikk en gjennomtenkt områderegeringsplan med store arealer avsatt til parker og plasser allerede på 1860-tallet, var kommunen langt mindre fremsynt da bystyret i 1990 vedtok kommunedelplanen for Nydalen. I KDP Nydalen ble det ikke avsatt arealer til en eneste park eller plass øst for friområdestrengen langs Akerselva, men Gullhaug gård og Lillo gård ble båndlagt for regulering til spesialområde bevaring. Senest da Nydalen allé 1–31 (Solsiden) ble regulert til boliger i 2002 og Nydalen T-banestasjon ble åpnet for trafikk i 2003, burde Nydalen ha fått en revidert kommunedelplan eller områderegeringsplan som avsatte tilstrekkelige arealer til parker, torg og plasser. Hadde T-banetomta (Sandakerveien 113–119) blitt avsatt til park for drøyt 15 år siden, ville kommunens kostnader ved å realisere en park på eiendommen ha blitt langt mindre enn de nå blir.

For kommunen er det ingen vei utenom å regulere Sandakerveien 113–119 til grønnstruktur/park og erverve eiendommen, selv om EBY trolig alt har fortalt byrådet at dette ikke blir billig. Her har kommunen forsømt seg gjennom en årrekke, og det koster. Opparbeidelsen av parken bør sikres med rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler for Sandakerveien 121 og andre eiendommer i Nydalen.

Kommunen bør ikke lete etter billigere løsninger der det kun settes av 8–12 dekar til park, det være seg ved å beskjære parkalternativ 1, 2, 3 eller 4 for å få en større samlet utnyttelse for eiendommene Sandakerveien 113–119 og 121. Nydalen trenger de kvalitetene som en stor park på 16,8 dekar i Sandakerveien 113–119 kan gi. For som **Fernanda Nissen**, som selv kjempet for å realisere store og viktige parker som Birkelunden, Torshovparken og Frognerparken, skrev: «**Stor synd gjør den by som lar barn og unge vokse op kun mellom murvægger i nakne gater.**» Hun har alt fått både skole, barnehage og gate oppkalt etter seg, så kanskje parken bør døpes **Heiloparken**, og ikke Fernanda Nissens park, for å holde det gamle Heilo-navnet i hevd etter at Heilohallen og Heiloveien er borte.

Parken bør programmeres for allsidig bruk, med arealer særskilt tilrettelagt både for barn, unge, voksne og eldre, og fellesarealer myntet på alle aldersgrupper. Parken bør få en god balanse mellom funksjonsbestemte/møblerte soner med gangveier, benker, blomsterbed, lekeplasser og arealer avsatt til ballspill som basketball, volleyball og fotball, og mer åpne arealer for fri lek, spill som krocket, kubb og petanque, og piknik, grilling og soling. Gang- og gressarealene må tåle aktiv bruk.

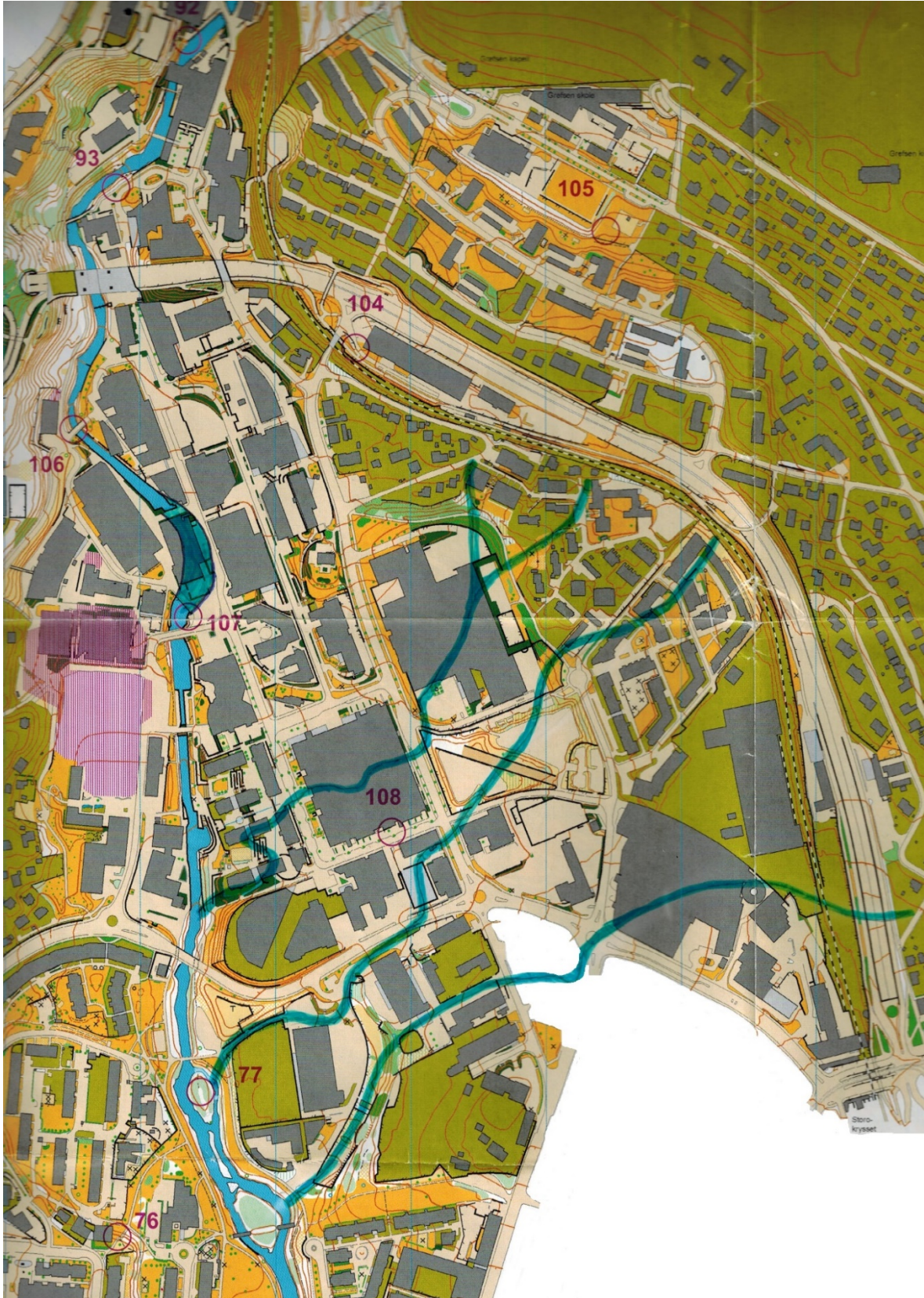
Den etterlatte byggegropa etter arbeidene med T-banekulverten tilsier en kraftig bearbeiding av terrenget. Dette gir mulighet for å plassere viktige tiltak som **flerbrukshall og svømmehall** under det fremtidige parkterrenget, med overlys ned til hallene ovenfra eller høyt oppe på en av hallveggene i tilknytning til terrengsprang i parken. Dermed slipper en samtidig å måtte avsette arealer til hallene andre steder innenfor planområdet for TOR Nydalen. En **kunstgressbane** kan legges oppå hallene.

Som det fremgår av kartet på neste side, har Akerselva tre sidebekker innenfor planområdet for TOR Nydalen. De tre bekkene er i dag lukket, men vi har tegnet inn bekkene på kartet basert på historiske kart fra 1880-årene. To av bekkene rant den gang over det som i dag er eiendommen Sandakerveien 113–119. Den ene rant under Schibsted trykkeri og sneiet innom vestre del av T-banetomta før den svingte vestover under dagens BI-bygg og Solsiden, og rant ut i Akerselva ved Bjørshheim.

Den andre bekken rant skrått over T-banetomta fra nordøst til sørvest, passerte langs nordvestsiden av Slipeskivefabrikken, fortsatte ned nåværende Kristoffer Aamots gate og rant ut i Akerselva ved Badebakken. **Denne bekken bør gjenåpnes gjennom den nye parken i Sandakerveien 113–119, med rolige bekkpartier avløst av små fossestryk, og med et par større dammer underveis.**

Den tredje bekken hadde sitt løp der Storosenteret nå ligger, og rant ned Fernanda Nissens gate.

Vi kjenner ikke navnene som ble brukt på de tre bekkene før de ble lukket, men ettersom alle rant ut i Akerselva mellom Gullhaug gård i nord og Lillo gård i sør, har vi valgt å kalle den nordre bekken for «Gullhaugbekken» og den søndre for «Lillobekken». Den midtre har vi kalt «Heilobekken».



TOR Nydalen sier ingenting om gjenåpning av Akerselva og lukkede sidebekker

TOR Nydalens kapittel 4, «Hovedgrep for offentlig tilgjengelige gate- og byrom – anbefalinger fra steds- og mulighetsanalyse», åpner slik (s. 11, uthevingene med fet skrift er våre):

Mulighetsstudien fokuserer på å stramme opp gatenettet, gi et tilbud av parker og møteplasser, gjenåpning av Akerselva, og ser på mulighetene for plassering av sosial og teknisk infrastruktur/anlegg.

Dette er alt som står om gjenåpning av Akerselva i forslaget til TOR Nydalen, om vi ser bort fra

1. at føringene i KDP Akerselva miljøpark fra 1990 gjengis på følgende måte: «Elveløpet skal åpnes og sikres, parkdrag og torg på østsiden av elva skal utvikles med bymessig preg» (s. 5)
2. at teksten «Akerselva er gjenåpnet» står under kartet fra 2015 nederst til høyre på side 8, samtidig som kartet feilaktig viser at Akerselva i 2015 er lukket på de samme strekningene som på kartene fra 1971 og 1984 på samme side.

På hovedgrepskartet på side 12 er Akerselva gjenåpnet på hele den 100 meter lange strekningen i Nydalen hvor Akerselva fortsatt er lukket (og Christiania Spigerverk tidligere lå), fra nordsiden av Gullhaug Torg 2 B (Riksteatret) ned til «Spikerbrua» (skråbrua) mellom «Bikkjetorget» (Gullhaug torg) og «Verkstorget» (Redskapsfabrikken ble tidligere omtalt som «Verksbygningen»). Noen gjenåpning av Akerselva er likevel verken å finne på tiltakslista (s. 13) eller på tiltakskartet (s. 14) i forslaget til TOR Nydalen.

Hovedgrepskartet i TOR Nydalen er hentet fra «Nydalen steds- og mulighetsanalyse», hvor kartet omtales som «samlet mulighetskart» (dok. 48, fil 3, s. 37). Også her hevdes det at «mulighetsstudien fokuserer på [...] gjenåpning av Akerselva» (s. 37), men **heller ikke i steds- og mulighetsanalysen står det noe som helst om fremtidig gjenåpning av Akerselva**. Det sies kun at siden næringene langs elva ikke lenger er avhengig av selve elva som ressurs i produksjonen, så «har det blitt mulig å åpne opp og gjøre elva mer tilgjengelig» (s. 12). Denne omtalen av stedets historiske utvikling suppleres av en henvisning til retningslinjen i KDP Akerselva miljøpark om gjenåpning av elveløpet (s. 10). Det er alt.

TOR Nydalen sier heller ikke noe om gjenåpning av Akerselvas sidebekker, og ingen av kartene viser hvor de lukkede sidebekkene lå. I «Nydalen steds- og mulighetsanalyse» er deler av bekkestrengen til planområdets tre sidebekker vist på overvannskartet, men av en eller annen grunn er bekkestrengen over Sandakerveien 113–119 ikke vist på kartet (s. 17).

Akerselva bør gjenåpnes mot øst i sør og mot vest i nord når elvekulverten åpnes

Eiendommen Gullhaug Torg 2 A har vært uten bebyggelse helt siden Christiania Spigerverks nordre kontorbygning og Vakta med klokketårnet på Bikkjetorget ble revet for snart et halvt århundre siden. På fotoet på neste side (fra ca. 1950) ser vi både disse to byggene og mellombygningen som ble revet noe tidligere, Spikerbrua fra Bikkjetorget over til Verkstorget og Redskapsfabrikken, og Gullhaug bru. Oppstrøms Spikerbrua, dvs. på nordre del av Gullhaug Torg 2 A, ser vi hvor bred Akerselva var i dette partiet inntil elva ble lukket helt ned til Spikerbrua året før Adjustasjehallen (nå Gullhaug Torg 2 B – Riksteatret) i 1957 ble bygd over elveløpet fra omtrent midt mellom Spikerbrua og gangbrua øverst på fotoet og videre nordover.

Under dagens Gullhaug torg var Akerselva 20–30 meter bred i hele 70-årsperioden fra 1956 tilbake til 1887, og trolig enda lenger tilbake.

På o-kartet fra 2017 på side 14 har vi vist Akerselva med den bredden elva hadde 130 år tidligere på den 100 meter lange strekningen som i dag er lukket, basert på N.S. Krums «Kart over Nydalen» fra 1887 i målestokk 1 : 2 000. Som det fremgår både av kartet på side 14 og fotoet under, svinger elva godt utenom Redskapsfabrikken, og rant fram til 1956 dels øst for og dels der hvor den østre delen av Adjustasjehallen ble oppført, med andre ord under østre del av Riksteater-bygningen og til dels helt ut mot gata Gullhaug Torg øst for eiendommen Gullhaug Torg 2 B.

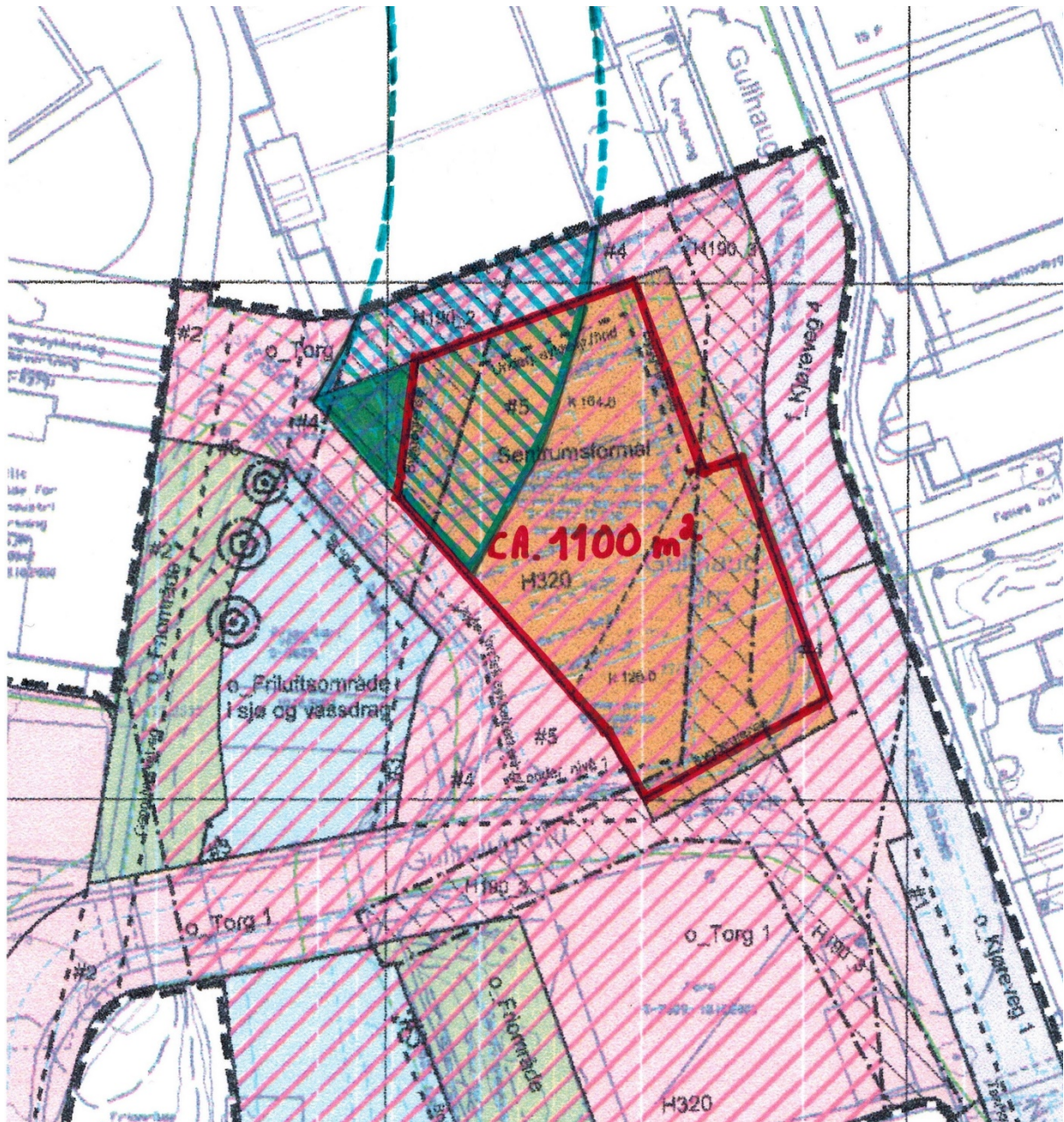
I 1956 ble Akerselva lagt i fire kulvertløp med en samlet bredde på under 10 meter. I partiet ned mot Spikerbrua ble kulverten lagt i den vestre delen av elveløpet, slik at hele innsnevringen av elva her skjedde øst for kulverten. Det historiske løpet for Akerselva under Gullhaug torg lå med andre ord i sin helhet der hvor dagens kulvert ligger, og øst for kulverten. Det er bare under søndre del av Riksteatret, dvs. i partiet videre opp mot gangbrua øverst på fotoet, at kulverten er lagt gradvis mer inn mot midten av det historiske elveløpet. Fra gangbrua og fossen, der elveløpet er smalt (jf. fotoet), og videre nordover der elva ikke er like bred som sør for gangbrua, ble kulverten igjen lagt i vestre del av det historiske elveløpet og til dels også noe vest for Akerselvas historiske løp.



I plansaken for Gullhaug Torg 2 A, som PBE oversendte til politisk behandling i romjula 2018 uten at den så langt er ferdigbehandlet av byrådet, har Avantor vært svært opptatt av å unngå å måtte åpne Akerselva over Gullhaug torg. I brev til PBE av 16. april 2019 skriver Avantor at «det er dokumentert at uansett om vi bygger eller ikke, vil det hverken være hensiktsmessig eller mulig å utvide kulvert mot øst» (PBE-sak 201602045, dok. 321, fil 2, s. 2).

Dette er ikke dokumentert. Over Gullhaug torg er det ikke bare fullt mulig, men også hensiktsmessig å åpne det historiske elveløpet øst for kulverten. Men dette blir umulig dersom Avantor får tillatelse

til å legge kjellerveggen for høyhuset kun 1,0 meter øst for og langs kulvertveggen, slik planforslaget tillater. Planbestemmelsene tillater samtidig Avantor å fundamentere bygget 0,5 meter fra den østre kulvertveggen og krage høyhuset flere meter ut over kulverten helt nede på bakkeplan. På Avantors forslag til plankart har vi under tydeliggjort planforslagets byggegrenser med rødt, og vist med blått (til dels med skravur) hvor Akerselva bør gjenåpnes dersom man nøyer seg med å gjenåpne elva med en bredde på 20 meter. På plankartet har Avantor, med to parallelle og lange, stiplede sorte streker med 12,5 m avstand imellom, vist hvor den 11 m brede kulverten ligger fra Spikerbrua og nordover.



Det vil være u hensiktsmessig å knekke elva uhistorisk mot vest rett oppstrøms Spikerbrua for å slippe å gjenåpne den øst for kulverten. Skal Akerselva åpnes vestover og få en bredde på 15 meter, for ikke å snakke om 20 meter, vil det kreve store inngrep i torget foran Riksteatrets inngang på bygningens sørvestre hjørne. Det vil også drastisk redusere størrelsen på Verkstorget foran Redskapsfabrikken med mindre elva straks knekkes østover igjen. Ved en fremtidig riving av Riksteatret og gjenåpning av elva også over eiendommen Gullhaug Torg 2 B, vil det dessuten være viktig at elva ikke havner for nær Redskapsfabrikkenes sørøstre hjørne, der avstanden mellom bygningene i dag kun er 5 meter.

Det Avantor derimot har rett i, og som hele Avantors argumentasjon utrolig nok er basert på (jf. fil 3, s. 2), er at Akerselva ikke kan flyttes østover (eller breddeutvides østover) **nord for** Riksteatret på grunn av innkjøringsrampa til Gullhaug Torg 4 A fra veien langs nordsiden av Gullhaug Torg 2 B. Denne innkjøringsrampa ligger nesten 100 meter nord for Gullhaug torg. **Over Gullhaug torg er det helt uproblematisk å gjenåpne Akerselva mot øst, og det er det eneste fornuftige å gjøre.**

Akerselva bør imidlertid ikke åpnes øst for dagens elvekulvert i det partiet hvor elvekulverten ligger nærmest bygningene langs østsiden av gata Gullhaug Torg. Kulverten ligger nærmest disse byggene der hvor avstanden mellom Redskapsfabrikken og bygningene er minst, dvs. ved Redskapsfabrikkens sørøstre hjørne, jf. flyfotoet (på www.finn.no, historiske kart) tatt i 1956 rett etter støpingen av kulverten og før oppføringen av Adjustasjehallen (Jernlager 3). Avstanden fra Redskapsfabrikken til vegglivet for bygningene langs østsiden av gata er her 56 meter. Avstanden fra Redskapsfabrikken til kulvertens vestvegg er 27 meter, kulverten med fem vegger utgjør 11 meter, mens avstanden fra kulvertens østvegg til vegglivet øst for gata er 18 meter, det vil si den samme som dagens avstand mellom vegglivene langs gata Gullhaug Torg. Avstanden mellom byggene på hver side av gata ble redusert til 18 meter etter at Adjustasjehallen i 1991 fikk et tilbygg langs hallens østside da den ble ombygget slik at NRK Drama kunne flytte inn som leietaker i 1992.

I dette partiet bør Akerselva åpnes vest for kulverten, i tillegg til at selve kulverten åpnes. Dersom elva åpnes med en bredde på 20 meter, vil de byggefrie beltene bli 18 meter brede på begge sider av Akerselva. Dermed blir det samtidig plass til et grønt belte med kantvegetasjon mellom østre bredd og gata Gullhaug Torg.

Også videre opp mot Gullhaug Torg 4 A bør breddeutvidelsen av elva skje på vestsiden av kulverten, men reduseres fra 9 meter til 6 meter i det aller siste partiet opp mot dagens åpne elv, slik at elvas bredde her reduseres fra 20 meter til 17 meter, dvs. samme bredde som Akerselva har oppstrøms kulverten. Videre oppover er elva i dag kun åpnet i en bredde på 9–10 meter. Jf. at dagens bygning i søndre del av eiendommen Gullhaug Torg 4 A er blitt oppført delvis oppå det historiske elveløpet.

Nedover mot Gullhaug Torg 2 A bør derimot stadig mer av elvas breddeutvidelse skje på østsiden av kulverten, inntil hele breddeutvidelsen legges øst for kulverten i eiendomsskillet mellom Gullhaug Torg 2 B og Gullhaug Torg 2 A, dvs. ved overgangen til Gullhaug torg i sør.

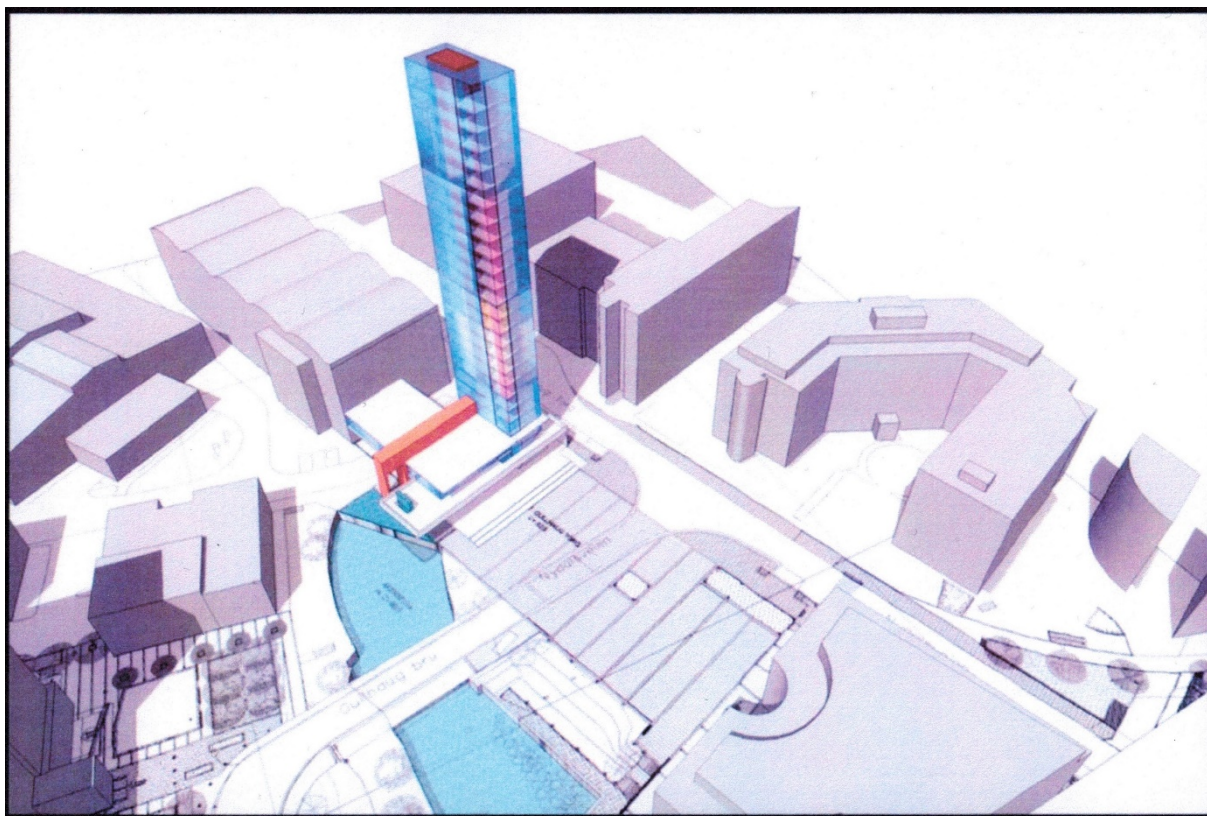
Akerselva bør gjenåpnes med en bredde på ca. 20 meter på den 100 meter lange lukkede strekningen over Gullhaug Torg 2 A og 2 B. Gjenåpningen bør skje ved å åpne elvekulverten og utvide elva utelukkende mot øst fra Spikerbrua opp til Riksteatrets sørvegg. Videre oppstrøms bør gradvis mer av breddeutvidelsen skje vest for kulverten og tilsvarende mindre av breddeutvidelsen skje øst for kulverten, inntil hele breddeutvidelsen legges til vestsiden av elvekulverten 45 meter oppstrøms Riksteatrets sørvegg og videre opp til Riksteatrets nordvegg og Gullhaug Torg 4 A.

Planforslaget for Gullhaug Torg 2 A umuliggjør gjenåpning i elvas historiske løp

Selv om Gullhaug torg har vært ubebygget i nesten 50 år, og KDP Akerselva miljøpark i 1990 for alvor satte fokus på å gjenåpne de lukkede partiene av Akerselva i Nydalen, har verken PBE eller bystyret ved behandlingen av forslag til reguleringsplaner for Gullhaug torg stilt noe krav om at Akerselva skal gjenåpnes over den nordre delen av torget.

Da reguleringsplanen for Havnajordet, Sandakerveien 116–118, Nydalsveien 28–30 og Gullhaug torg (S-3809) ble vedtatt 18. oktober 2000, åpnet bystyret i § 4, fjerde ledd i bestemmelsene i stedet for et tilbygg til Gullhaug Torg 2 B (Riksteatret) på 1 500 m² T-BRA «sydover ut mot selve torget, delvis som overbygging av felles avkjørsel» (med fri høyde for felles avkjørsel «på min. 4,7 meter under ny bebyggelse»), derav «inntil 350 m² T-BRA forretning/bevertning på bakkeplan». **Allerede i år 2000 tillot bystyret at det ble bygd oppå Akerselvas historiske løp også sør for Riksteatret, dvs. på den nordre delen av Gullhaug torg, men reguleringsplanen ble ikke realisert.**

Denne reguleringsplanen ble for Gullhaug torgs del avløst av gjeldende reguleringsplan for Gullhaug Torg 2 A da bystyret 17. februar 2010 vedtok S-4505 med et samlet tillatt bruksareal på maksimum 4 100 m², derav en paviljong med bruksareal som ikke skal overstige BRA = 1 300 m², en bygningsdel «med BRA maksimum 300 m²» lagt minimum 4,7 meter over felles avkjørsel og felles gårds plass, og et 77,5 meter høyt tårn med et fotavtrykk på maksimalt 8,0 x 15,2 m og et tillatt bruksareal som ikke skal overstige BRA = 2 500 m² (plankartet og § 3 i bestemmelsene). Avantor illustrerte planen slik:



Til forskjell fra 2000-planen åpner gjeldende reguleringsplan fra 2010 for at paviljongen kan krage ut mot vest over Spikerbrua og over ca. 21 m² av Akerselva nedstrøms brua, men skiller seg ellers ikke vesentlig fra 2000-planen hva gjelder byggegrenser og høyder for paviljongbygningen og bygget over avkjørselen. Jf. også at tillatt bruksareal er tilnærmet det samme i de to reguleringsplanene, om vi ser bort fra tårnbyggets 2 500 m².

Ingen deler av tårnbygget ligger nærmere dagens elvekulvert enn 8 m.

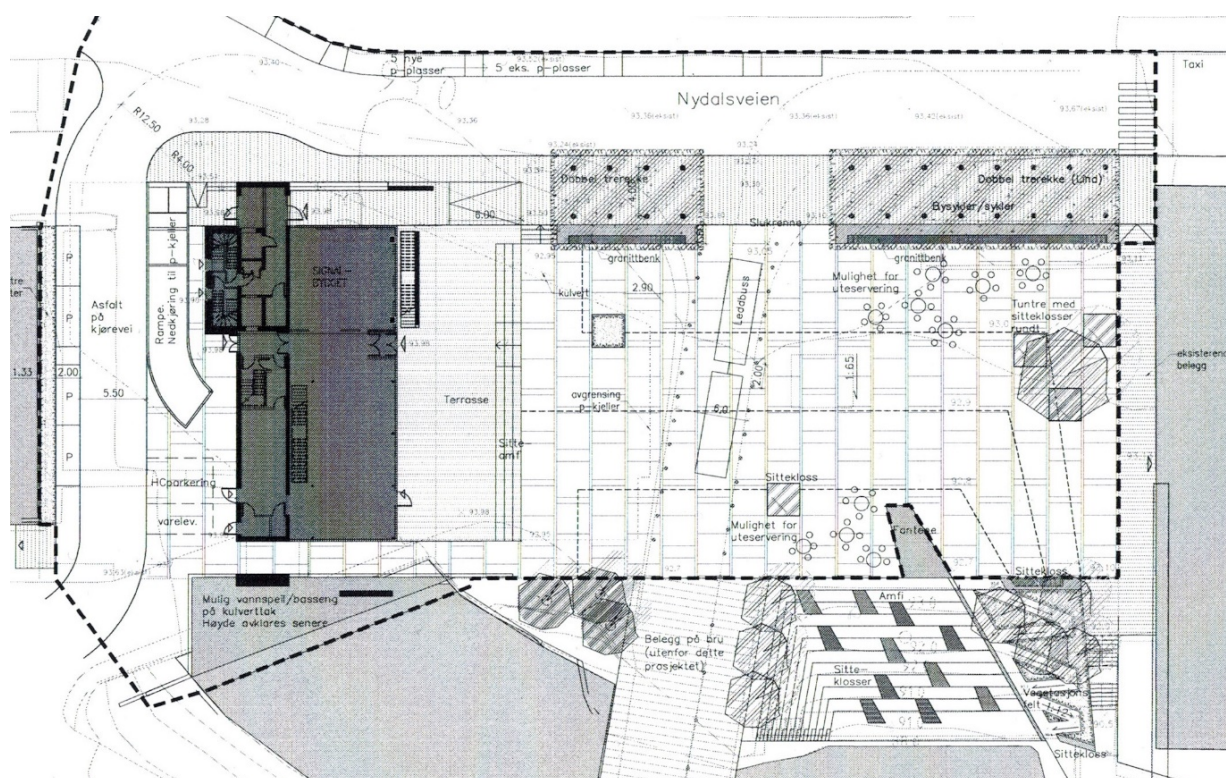
I brev av 9. april 2019 stilte Byrådsavdeling for byutvikling blant annet følgende spørsmål: «Hvor stort er fotavtrykket av dagens regulering, sammenlignet med forslaget til ny regulering?» (PBE-sak 201602045, dok. 320, fil 1, s. 1). PBE svarte slik i brev av 16. mai 2019 til BYU (dok. 323, fil 3, s. 7):

Dagens regulering har et fotavtrykk på ca. 1 230 m². I forslaget for ny regulering er fotavtrykket innskrenket til ca. 1 145 m². Til fotavtrykket har vi i begge tilfeller regnet areal innenfor grenser for bebyggelse, uavhengig [av] om bebyggelsen ligger på bakkeplan eller krager ut en etasje over.

I notat av 26. april 2019 opererer Avantor med litt andre tall (dok. 323, fil 2, s. 3): «Areal innenfor byggegrensen i eksisterende og ny plan er hhv. 1 140 m² og 1 100 m².» Så vidt vi kan se (ved egen kontrollmåling), er det Avantors tall som er de korrekte. Tall basert på byggegrensene sier i dette tilfellet imidlertid lite eller ingenting om byggenes reelle fotavtrykk.

Når PBE opererer med et fotavtrykk på ca. 1 230 m² for gjeldende regulering, vil vi anta at PBE har inkludert et rektangulært areal i nordøst som er regulert i flere nivåer, til underjordisk anlegg og fellesområder (gårdsplass, parkering, felles avkjørsel), men hvor det ikke tillates bygg over eksisterende terrengnivå. Dette arealet bør selvsagt ikke medregnes i bebyggelsens fotavtrykk. Regnestykket blir meningsløst om en tar med fotavtrykk nedenfra.

Både Avantor og PBE tar med det ca. 200 m² store arealet med 94,0 som maksimal kotehøyde i sine regnestykker. Det er det heller ingen grunn til å gjøre. Dette arealet er ment å være en del av torget og ligger kun inntil 1,2 m over dagens terrengnivå, jf. trappetrinnene opp til det ubebygde platået på Avantors illustrasjon på s. 19 i dette brevet og Avantors utomhusplan fra rammesøknaden i 2011, som gjengis under. Bebyggelsens fotavtrykk i gjeldende regulering reduseres dermed fra ca. 1140 m² til ca. 940 m².



Bebyggelsens reelle fotavtrykk med gjeldende regulering er imidlertid betydelig mindre enn dette ettersom fotavtrykk settes på terrengnivå, ikke høyt oppe i lufta. I regnestykkene for fotavtrykket har både Avantor og PBE også tatt med arealer med fri høyde på minst 4,7 m over terreng, ca. 230 m² i nord mellom paviljongen og Riksteatret og ca. 90 m² i vest under paviljongens utkragede tak over Spikerbrua og Akerselva. Dermed reduseres bebyggelsens fotavtrykk med ytterligere ca. 320 m².

Bebyggelsens reelle fotavtrykk i gjeldende regulering er verken ca. 1 230 m² (PBE) eller ca. 1 140 m² (Avantor), men ca. 620 m², herav ca. 120 m² for tårnbygget og ca. 500 m² for paviljongbygget.

Rammetillatelse ble gitt i 2011 med et fotavtrykk på 135 m² for tårnbygget (etter at Avantor søkte om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen om kun 120 m²) og 502 m² for paviljongbygget.

Det reelle fotavtrykket som tillates i Avantors planforslag, er samtidig noe mindre enn de 1 100 m² som ligger innenfor plankartets byggegrenser, ettersom § 2.2.3 i bestemmelsene krever at det skal etableres en passasje på bakkeplan mellom bebyggelsens to hovedvolumer. Det er ikke satt noe minstekrav til passasjens bredde, men for å oppfylle bestemmelsen bør den ca. 25 meter lange passasjen ikke være smalere enn 4 meter. Det reelle fotavtrykket reduseres dermed med ca. 100 m².

Bebyggelsens reelle fotavtrykk i Avantors forslag til regulering er ca. 1 000 m², dvs. ca. 380 m² større enn i gjeldende regulering, dvs. over 60 % større enn det reelle fotavtrykket på ca. 620 m² i gjeldende regulering.

Selv et raskt blikk på Avantors illustrasjon av gjeldende regulering (s. 19) og Avantors illustrasjon av forslaget til ny regulering (under) viser da også med all tydelighet hvor mye større fotavtrykket er i forslaget til ny regulering.

Illustrasjonen av gjeldende regulering viser et stort torg nord for Nydalsveien med paviljongen lagt i byggegrensen, dvs. trukket 15–20 m tilbake fra Nydalsveiens nordre fortau. Den delen av torget som ligger mellom paviljongen og veiens nordre fortau, har et areal på ca. 600 m².



På illustrasjonen av Avantors planforslag legger bebyggelsen i praksis beslag på hele torgarealet nord for Nydalsveien. Bygningsmassen er til og med lagt inn på deler av dagens regulerte fortau langs Nydalsveiens nordside, og uteserveringen som er vist sør for bygningsmassen på illustrasjonen, er plassert ute i Nydalsveien (som foreslås omregulert til torg). De arealene nord for Nydalsveien som ikke er avsatt til oppholdsarealer for boligene, er så smale at de i all hovedsak vil fungere som gang- og sykkelforbindelser, ikke torgarealer for opphold.

Ja, i planforslaget lukkes faktisk elva i hele elvas bredde ved at Avantor øker bredden på Spikerbrua med 2 m i form av en såkalt bryggesti på samme nivå som brua (jf. illustrasjonene i dok. 169, fil 2) for å sikre en viss minimumsbredde for torgarealet. Legges bryggestien lavere for å få mer kontakt med vannet, gir det utfordringer ved en 200-årsflom. Også videre sørover, langs vestsiden av torget, tas et 2 m bredt belte av elva til bryggesti/torgareal. **Dermed lukkes i alt ca. 85 m² av Akerselva.**

Jf. Avantors forslag til plankart for Gullhaug Torg 2 A (gjengitt på s. 17 i dette brevet) som viser hvor små de såkalte torgarealene utenfor byggegrensene er. De stiplede strekene ute i Akerselva langs sørvestsiden av Spikerbrua og videre sørover langs østsiden av elva, viser hvor langt ut elva vil bli tildekket for å øke torgarealet. **Den trekanten som vi har tydeliggjort med blå heldekkende farge på plankartet** (men som fremstår som grønn ettersom bunnfargen var gul), **er 65 m² oppholdsarealer for beboerne i boligene, og ikke en del av det offentlige torget.**

PBE snur tingene på hodet når etaten i brevet av 16. mai 2019 til BYU skriver følgende (s. 6):

I det nye planforslaget etableres offentlig torg forbi prosjektet på alle sider, mens gjeldende regulering i større grad vil beslaglegge hva som oppfattes som et offentlig byrom.

Det PBE kaller «offentlig torg forbi prosjektet på alle sider», er et sterkt fragmentert torgareal i form av smale torgstrenger som i realiteten er gang- og sykkelforbindelser, mens gjeldende regulering gir et klart avgrenset, rektangulært torgareal (jf. Avantors illustrasjoner på s. 19, 20 og 21 i dette brevet).

Det er kun i partiet ved Spikerbrua at byrommet er smalere. Ved behandlingen i 2010 av forslaget til gjeldende reguleringsplan mente da også byutviklingskomiteen 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». § 5 i de gjeldende planbestemmelsene stiller da også krav om at det nye torget

skal opparbeides med helhetlig dekke av god kvalitet slik at eksisterende og foreslått nytt torg samlet fremstår likt i materialbruk og detaljering. Det tillates ikke varige bygningsmessige konstruksjoner på torget. Torgets utforming skal ivareta behov for sitteplasser, rekreasjon, sykkelparkering og lek. Det tillates ikke parkering på torget.

Snart 10 år etter at reguleringsplanen ble vedtatt, benytter Avantor fortsatt torget til bilparkering.

På s. 15 i dette brevet skrev vi at hovedgrepskartet på s. 12 i TOR Nydalen viser en gjenåpning av Akerselva på hele den 100 meter lange strekningen i Nydalen hvor Akerselva fortsatt er lukket. Gransker vi hovedgrepskartet nærmere, ser vi at PBE rett oppstrøms Spikerbrua, dvs. på Gullhaug torg, kun ser for seg å gjenåpne Akerselva i 40 % av den bredden som elva i dag har rett nedstrøms Spikerbrua, og at det kun er et lite, trekantet parti av Akerselva som det er snakk om å gjenåpne.

Trekanten med gjenåpnet elv på Gullhaug torg i forslaget til TOR Nydalen er den samme trekanten på kun 65 m² som er avsatt til det eneste uteoppholdsarealet på bakkeplan for beboerne i det 70 meter høye høyhuset i planforslaget for Gullhaug Torg 2 A.

En optimal gjenåpning av Akerselva i en bredde på 20 meter over Gullhaug torg, fra nordøstsiden av Spikerbrua opp til Riksteatrets sørvegg, slik vi har vist på plankartet på s. 17 i dette brevet, innebærer å gjenåpne over 500 m² med elv og ikke skarve 65 m², 65 m² som for øvrig ikke lar seg gjenåpne med mindre PBE senere gir dispensasjon fra den reguleringsplanen som PBE har anbefalt bystyret å vedta.

Som Byrådsavdeling for byutvikling skrev i brev av 9. april 2019 til PBE og ba etaten kommentere (PBE-sak 201602045, dok. 319, fil 1):

Bymiljøetaten mener at prosjektet vanskeliggjør en eventuell fremtidig gjenåpning av Akerselva og utvidelse av kulvert. BYM mener også at utbyggingen ikke kan ivareta overvannshåndteringen i tilstrekkelig grad. Vann- og avløpsetaten uttaler at de ikke kan se hvordan en fremtidig breddeutvidelse av Akerselva vil være mulig når avstanden fra bygget til kulverten kun er 1 meter.

I svarbrevet av 16. mai 2019 (dok. 323, fil 1) valgte PBE å sammenligne planforslaget med gjeldende regulering i stedet for å gå mer detaljert inn på de problematiske sidene ved planforslaget (s. 1–2):

Planforslaget viser [...] større avstander til kulverten enn tidligere, og legger til rette for økt sikkerhet mot elveflom i området. Gjenåpning av elven vil kreve at Riksteaterbygningen (Gullhaug torg 2b) rives. Dette gjelder både for gjeldende regulering og for planforslaget. I planforslaget kan noe uteareal som ligger over det historiske elveløpet eventuelt fjernes på et senere tidspunkt, mens gjeldende regulering vil i større grad legge seg over elveløpet og ytterligere vanskeliggjøre en gjenåpning.

I planforslaget for Gullhaug Torg 2 A var PBE svært tydelige på at boligens uteareal på terreng må beholdes ved en fremtidig gjenåpning av Akerselva (dok. 282, fil 1, 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.

Det er nemlig ikke noe annet sted å plassere utearealet på terreng innenfor planområdet, og taket på begge bygningene er allerede tatt i bruk til uteareal. Men nå kan plutselig den delen av utearealet «som ligger over det historiske elveløpet eventuelt fjernes på et senere tidspunkt». PBE lanserer ikke noen annen plassering av utearealet og skriver bare at en gjenåpning av elva «vil ha konsekvenser for bokvaliteten» (dok. 323, fil 3, s. 4). Det er altså snakk om å droppe beboernes uteareal. Hvis høyhuset senere rives, eller boligene omgjøres til kontorer, vil selvsagt utearealet for boligene kunne fjernes.

Dersom en ønsker å åpne elvekulverten og Akerselvas historiske løp, er det nesten ikke mulig å se for seg en dårligere plassering av en bygningsmasse på Gullhaug torg enn det Avantor legger opp til i planforslaget for Gullhaug Torg 2 A.

Planforslaget tillater Avantor å bygge kjelleren til en 70 meter høy bygning langt ute i det historiske elveløpet, kun 1,0 m fra kulvertens østvegg, og fundamentere høyhuset 0,5 m fra elvekulverten. Som Avantor selv medgir: Planforslagets «byggegrense tilsier at bygget kan krage ca. 5–6 m over kulvert» (dok. 321, fil 2, s. 2), dvs. ut over halvparten av kulvertbredden. Utkragingen er ment å skje helt nede på bakkeplan, kun 0,5 m over kulvertens tak. Og som PBE skriver (dok. 323, fil 3, s. 4):

Plasseringen av bygget delvis over dagens kulvert vil gjøre det vanskeligere å gjenåpne Akerselva her, enn om bygget ikke realiseres. Det er tatt noe hensyn til kulverten for Akerselva ved at kjelleren plasseres 1 meter fra kulverten, i stedet for helt inntil som vist i illustrasjonene for gjeldende regulering. Plasseringen av fundamenter skal også

være tilpasset kulverten. Prosjektet tar ikke hensyn til en gjenåpning av elven innenfor planområdet ut over dette. [...] Prosjektet legger [...] ikke opp til en gjenåpning innenfor planområdet.

For oss er det følgelig uforståelig at PBE likevel svarer «Ja» (dok. 323, fil 3, s. 5) på følgende spørsmål fra Byrådsavdeling for byutvikling: «Vurderes det at den gjenåpning som prosjektet åpner for vil gi en god kvalitet for et framtidig gjenåpnet elvedrag?»

Selv om kulverten åpnes under høyhuset, vil dette ikke oppleves som en gjenåpning. Fra Spikerbrua vil en ikke kunne se at kulverttaket er fjernet under bygget, og selv et godt stykke vest for kulverten vil en måtte legge seg ned på bakken for å kunne se dette, og se vannet renne inne ved kulvertens østvegg. Høyhuset vil visuelt fremstå som en propp i elveløpet, og vil samtidig gjøre det umulig å bevege seg langs østre elvebredd fra Spikerbrua og nordover.

Høyhuset med kjelleretasjens plassering vil blokkere for en breddeutvidelse av elva øst for kulverten, dvs. for å åpne Akerselva i elvas historiske løp over Gullhaug torg, slik kjelleren i gjeldende regulering i utgangspunktet også blokkerer for å utvide elveløpet østover siden kjelleren er lagt inntil kulverten.

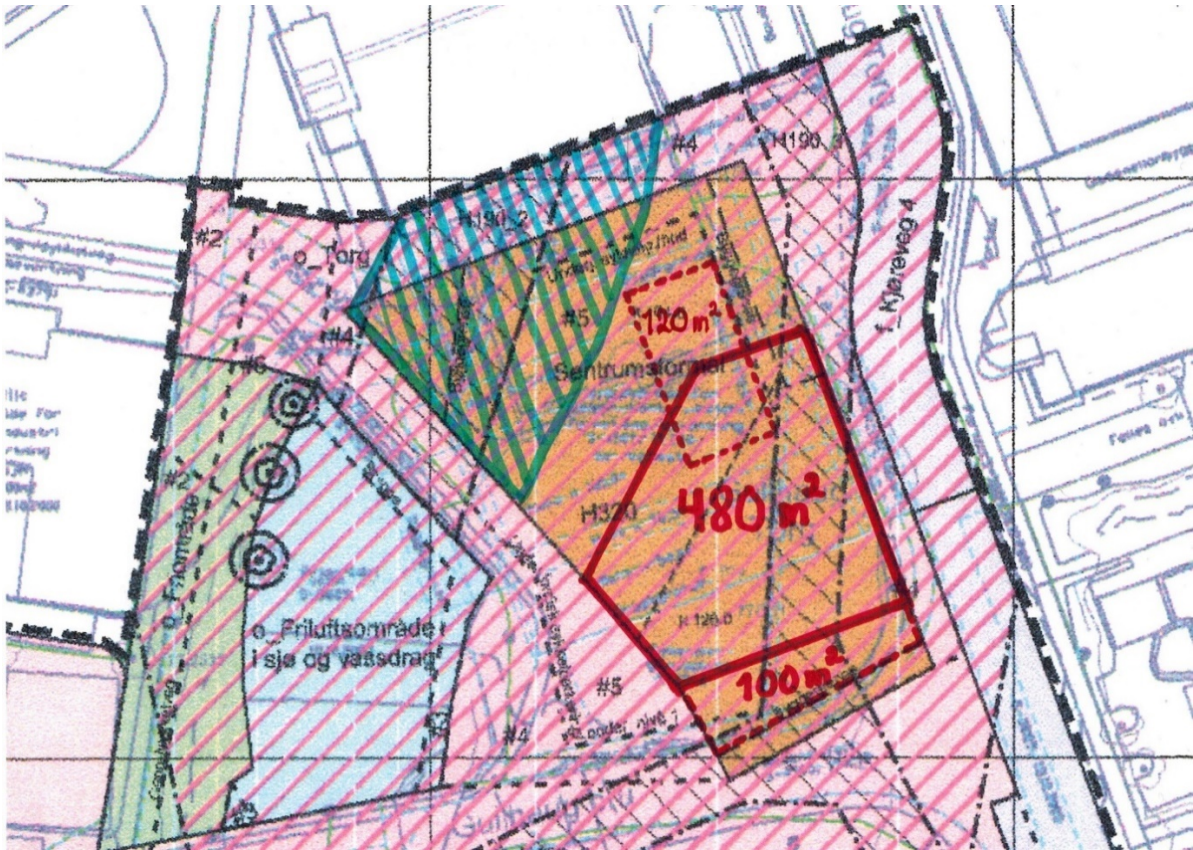
Mens Avantors planforslag tillater at ca. 85 m² av høyhuset plasseres 0,5 m over kulverttaket, tillater gjeldende regulering at ca. 15 m² av paviljongen legges oppå kulverten og at ca. 88 m² av bygningen mellom paviljongen og Riksteatret plasseres 5,2 m over kulverttaket (4,7 m over terreng). Avantors planforslag tillater videre at 85 m² av Akerselva lukkes nedstrøms Spikerbrua (jf. s. 22 i dette brevet). Gjeldende regulering tillater at ca. 45 m² av Akerselva lukkes for å utvide Spikerbrua nedstrøms og legge et vannspeil oppå bruutvidelsen og deler av dagens bru, at Spikerbrua utvides oppstrøms med ca. 27 m² over kulvertene, og at ca. 21 m² av paviljongtaket krager ut over Akerselva nedstrøms den utvidete brua. Dersom gjeldende regulering realiseres, vil frihøyden over Akerselva for de delene av kulvertene som eventuelt åpnes, være ca. 6 meter, men for at hele kulverten skal kunne åpnes, må reguleringsformålene endres for de arealene på bakkeplan som ikke tillates bebyggt, på samme måte som reguleringsformålene også må endres i Avantors planforslag for at kulverten skal kunne åpnes.

Dersom en kun fokuserer på mulighetene for kulvertåpning over Gullhaug torg, fremstår Avantors planforslag likevel som litt bedre enn gjeldende regulering, men da ser en bort ifra at planforslaget lukker litt flere kvadratmeter av Akerselva enn gjeldende regulering, og ikke minst at **kjellerarealene i gjeldende regulering, til forskjell fra kjellerarealene i planforslaget, kan reduseres i størrelse slik at kjelleren ikke kommer i konflikt med en gjenåpning av Akerselva i elvas historiske løp.**

Planforslagets høyhus, til forskjell fra tårnbygget i gjeldende regulering, blokkerer muligheten for å gjenåpne elva øst for kulverten og gi Akerselva en samlet bredde på 20 m.

På Avantors plankart har vi på neste side med rød stippet strek vist byggegrensene for tårnbygningen i gjeldende reguleringsplan (fotavtrykk 120 m² og bruksareal 2 500 m²), og i tillegg lagt inn Akerselva med en bredde på 20 m slik vi også gjorde på plankartet på side 17 i dette brevet.

Avantors planforslag tillater at ca. 85 m² av høyhusets grunnflate krager ut over kulverten, og at ca. 165 m² av byggets grunnflate legges i den østre delen av den 20 meter brede elva på kartet. Mens i alt ca. 250 m² av høyhusets grunnflate havner ute i Akerselva med Avantors planforslag og gjør det umulig å gjenåpne Akerselva i elvas historiske løp øst for kulverten, ligger hele tårnbygget i gjeldende regulering utenfor den 20 meter brede elva på plankartet og gjør det mulig å gjenåpne Akerselvas historiske løp i en bredde på 20 meter.

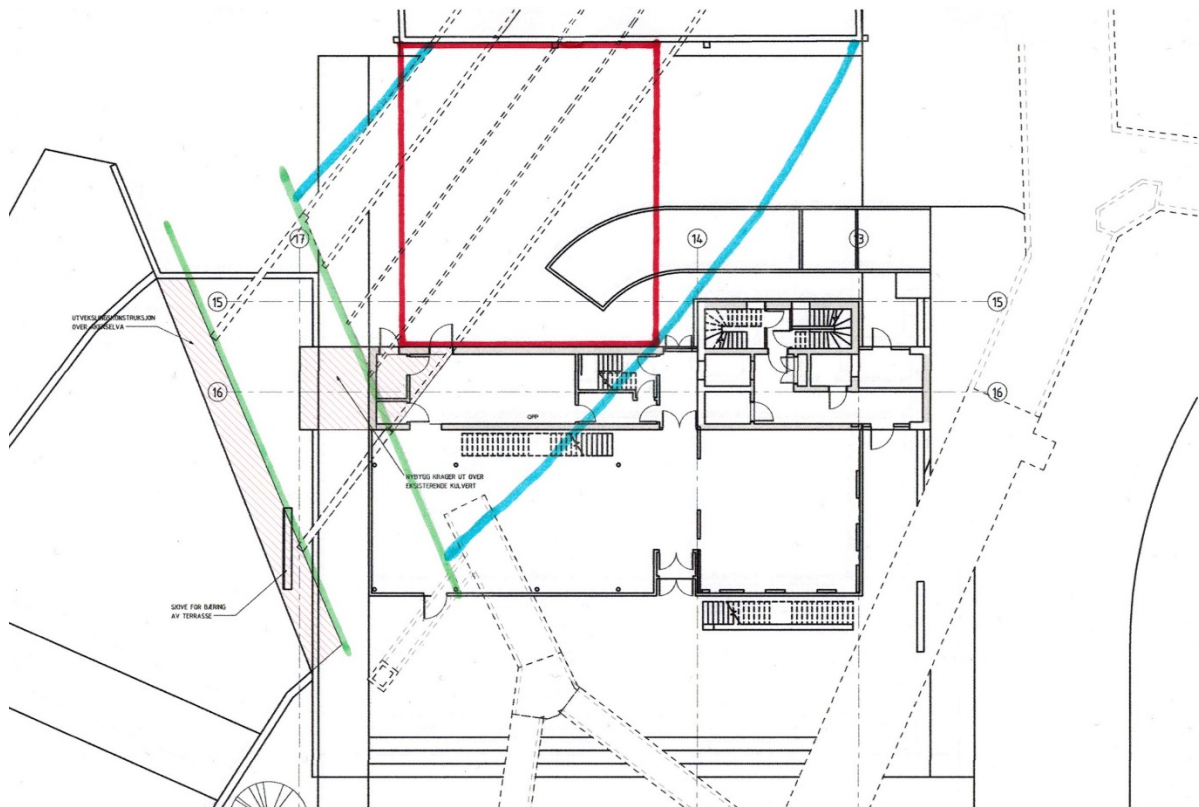


I gjeldende regulering tillates ikke bygninger på bakkeplan i et 16 m bredt belte mellom Riksteatret og paviljongen (herunder heller ikke over kulvertene) og i et 13 m bredt belte mellom Riksteatret og tårnbygget. Jf. gjeldende reguleringskart fra 2010, Avantors utomhusplan fra rammesøknaden i 2011 (s. 20 i dette brevet) og Avantors plantegning (også fra 2011) på neste side som viser paviljongens og tårnbyggets 1. etasje, samt de fire kulvertenes beliggenhet under bakken. I Avantors nye planforslag er byggegrensen for den 70 m høye bygningen til sammenligning kun lagt 6 meter fra Riksteatret, jf. reguleringsgrensen/byggegrensen på plankartet som er gjengitt over.

På plantegningen på neste side har vi med rødt lagt inn byggegrensene for mellombygget som det skal være en fri høyde på minst 4,7 m under, med grønt tydeliggjort hvor Spikerbrua ligger, og med blått vist hvor Akerselvas historiske løp bør gjenåpnes i en bredde på 20 m. På plantegningen viser Avantor med rosa skravur Spikerbruas utvidelse nedstrøms som vannspeilet på brua er tenkt lagt på, paviljongens utkraging over Spikerbrua og paviljongens fotavtrykk over den sørøstre av kulvertene.

PBE gjør et nummer av at gjeldende regulering tillater at paviljongbygningen «plasseres lenger ut over elverommet. Deler av det planlagte bygget må trolig fundamenteres ut i elva, da særlig for vannspeilet og deler av den utkragede paviljongen. Overbyggingen mot Riksteatret i nord vil også måtte fundamenteres over dagens kulvert / fremtidig elveløp» (dok. 323, fil 3, s. 7).

For paviljongens del kan det kort bemerkes at det kun er paviljongens flate tak (tenkes benyttet som terrasse) som tillates å krage ut over elva mot vest. Det er helt uproblematisk å flytte plantegningens «skive for bæring av terrasse» til østsiden av kulvertene, inn i paviljongens vestvegg. Vestveggen i paviljongen vil kunne gi mer enn tilstrekkelig bæring for paviljongens utkragede tak. Og bruutvidelsen (for vannspeilet) med 1,5–2,0 meter mot sørvest kan selvsagt forankres i selve brua. Ingen av de elementene som ifølge PBE «trolig» har et «særlig» behov for å «fundamenteres ut i elva», trenger med andre ord å fundamenteres ute i Akerselva nedstrøms Spikerbrua.



For overbyggets 16 m brede spenn fra paviljongen til Riksteatret er det ikke behov for bæresøylar mellom de to bygningene. Overbygget er da også tenkt oppført i kun én etasje. På sørsiden av den 16 m brede åpningen mellom Riksteatret og paviljongen vil det være naturlig å benytte paviljongens fundamentering også for overbygget siden de to bygningene tenkes oppført samtidig. Overbyggets sørøstre hjørne havner for øvrig hele 9 m sørøst for kulvertene. Det er ikke nødvendig å legge den nordvestre bæresøylene til paviljongen i paviljongens nordvestre hjørne 3 m nordvest for kulvertenes sørøstligste vegg, dvs. ute i elvekulverten. Nødvendig fundamentering for paviljongens nordvestre hjørne, og overbyggets sørvestre hjørne, kan foretas rett sørøst for kulvertene slik som i Avantors planforslag. Her er det jo også kun snakk om bæring for et 13 m høyt bygg og ikke et 70 m høyt bygg.

På nordsiden av den 16 m brede åpningen vil nødvendig bæring for overbygget muligens kunne sikres ved å benytte Riksteatrets sørvegg. Lar dette seg ikke gjøre, fundamenteres overbyggets nordvestre hjørne i stedet rett utenfor kulvertenes nordvestvegg, dvs. utenfor elvekulverten, jf. plasseringen av overbyggets nordvestre hjørne på plantegningen. Dette er relativt uproblematisk ettersom det her ikke er ønskelig å utvide kulverten mot vest ved en gjenåpning av Akerselva med en bredde på 20 m. Overbyggets nordøstre hjørne ligger ca. 1 m nordvest for kulvertenes sørøstligste vegg, dvs. i den sørøstre elvekulverten, men bæresøylene kan eventuelt plasseres utenfor kulvertene. Dette er uansett noe mer problematisk ettersom det her er ønskelig å utvide kulvertene mot øst ved en gjenåpning av Akerselva i en bredde på 20 m, men det er tross alt kun snakk om en enkeltstående bæresøyle i elva, der det blir en fri høyde på ca. 6 m fra vannflaten opp til overbyggets underside.

Gjenåpning av Akerselva over Gullhaug Torg 2 A og 2 B er det beste flomsikringstiltaket

Det er korrekt som PBE skriver, at planforslaget øker sikkerheten mot elveflom. Men vi er ikke enige med PBE i «at den eneste akseptable løsningen på flomproblematikken er en løsning i dagen» (dok. 323, fil 3, s. 7), i form av planforslagets flomløp mellom Redskapsfabrikken og Riksteatret som skal kompensere for at den nyoppførte flommuren langs Akerselva ikke gir tilstrekkelig flomsikring.

Den 130 meter lange og 0,5–1,0 meter høye flommuren mellom Redskapsfabrikken og Akerselva ble oppført ulovlig av Nydalen Gårdeierforening i 2017. I august 2018 fikk gårdeierforeningen pålegg om å fjerne flommuren og tilbakeføre dette partiet langs elva. Nydalen Gårdeierforening påklaget PBEs pålegg om retting. PBE oversendte klagesaken til Fylkesmannen, viste blant annet til at muren er plassert «til dels oppå og inntil en regulert offentlig gang- og sykkelvei» (turveien langs Akerselva), og anbefalte at klagen ikke tas til følge (PBE-sak 201806741, dok. 8, fil 1). Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak.

Gårdeierforeningen søkte da om rammetillatelse for flommuren som allerede var oppført, og fikk rammetillatelse av PBE i desember 2018 (dok. 12, fil 2), selv om flommuren ikke sikrer tilstrekkelig mot en 200-årsflom med klimapåslag. Ulovlighetssaken ble deretter avsluttet i januar 2019 (dok. 13).

For å sikre Redskapsfabrikken, byggene i planforslaget for Gullhaug Torg 2 A og øvrige eiendommer nedstrøms Riksteatret mot en 200-årsflom med klimapåslag, som følge av oppstuvning av vann ved innløpet til elvekulverten under Riksteatret, har Avantor i reguleringsplanen for Gullhaug Torg 2 A foreslått, og PBE anbefalt, et flomløp i turveitraseen langs Akerselva mellom Redskapsfabrikken og Riksteatret. Dette 30 cm dype flomløpet i dagen skal ta unna vannet som renner over flommuren.

I det nye planforslaget for Gullhaug Torg 2 A har PBE ikke stilt krav om å gjenåpne Akerselva over Gullhaug torg, selv om dette antakelig vil være det aller beste flomsikringstiltaket for Nydalsveien 32 B (Redskapsfabrikken), Gullhaug Torg 2 A og de øvrige eiendommene nedstrøms Riksteatret.

Jf. at tverrsnittet i kulverten reduseres med hele 7,8 m² (9,8 m x 0,8 m) rett nedstrøms Riksteatret der den innvendige høyden i de fire kulvertløpene i snitt reduseres med 80 cm, mens det planlagte flomløpet mellom Redskapsfabrikken og Riksteatret kun dimensjoneres med et tverrsnitt på 1,5 m² (5,0 m x 0,3 m). Den brå høydereduksjonen gir betydelig falltap og økt flomvannstand ved innløpet.

Selv om kulvertens tverrsnitt er hele 40 % større før innsnevringen, har ingen av flomutredningene som er gjort i forbindelse med plansaken, forsøkt å beregne hva en gjenåpning av kulverten over Gullhaug torg vil ha å si for flomvannstanden, kanskje fordi Avantor ikke ønsker å åpne Akerselva.

Avantor hevder samtidig at det rent teknisk ikke er noe i veien for å gjenåpne kulverten over Gullhaug torg med deres planforslag, men tar «forbehold om riving av kulverten inntil Riksteatret da dette bygget er fundamentert på kulverten, slik at det er mulig at en slik eventuell åpning kun kan være aktuell dersom Riksteatret rives» (PBE-sak 201602045, dok. 321, fil 3, s. 1).

Avantor har trolig rett i at det rent teknisk ikke er noe i planforslaget for Gullhaug Torg 2 A som hindrer en gjenåpning av selve kulverten. Og forbeholdet som Avantor tar, gjelder i like høy grad ved en kulvertåpning uten noen bebyggelse på Gullhaug torg. Det som eventuelt ikke lar seg åpne, vil imidlertid kun være det svært korte partiet før den brå reduksjonen av kulvertens innvendige høyde og tverrsnitt umiddelbart sør for Riksteatrets sørvegg. Det aller meste av kulverten vil uansett kunne åpnes over Gullhaug torg, og hele den delen av kulverten som har redusert innvendig høyde. Av hensyn til flomproblematikken bør kulverten åpnes, og det er beklagelig at PBE ikke har krevd det.

Tilstanden til kulverten (dvs. de fire kulvertene) under Riksteatret (Gullhaug Torg 2 B) og Gullhaug torg (Gullhaug Torg 2 A) er ikke blitt vurdert i forbindelse med planarbeidet for Gullhaug Torg 2 A, og ble heller ikke vurdert da flommuren langs Redskapsfabrikken (Nydalsveien 32 B) ble bygd i 2017. Jf. Norconsults studie «Flomsikring ved Nydalsveien 32 B» av 3. april 2017 (dok. 116, fil 3, s. 8):

Flomvannstander på denne strekningen er avhengig av kapasiteten til kulvertene under Gullhaug Torg 2. Tilstanden til disse kulvertene har ikke blitt vurdert i denne studien, men kulvertene begynner å bli gamle og må sannsynligvis rehabiliteres/erstattes i løpet av de kommende tiårene.

Å skulle rehabilitere de fire kulvertene under Riksteatret uten å rive Riksteatret er i beste fall svært krevende, i praksis trolig umulig. Å fjerne de tre langsgående midtveggene og omgjøre de fire kulvertene til én bred kulvert er ikke mulig, og dagens fire kulverter kan ikke erstattes av én eller flere nye kulverter under Riksteatret.

For som PBE skriver (dok. 323, fil 3, s. 5): «Riksteaterbygningen er fundamentert direkte på kulverten.»

De langsgående kulvertveggene og en rekke betongbjelker på tvers av kulvertene fungerer som fundament for bygget, som er lagt oppå kulverttaket over de fire kulvertløpene. Også to ledninger med diameter ca. 115 og 200 mm krysser kulvertene på tvers (dok. 282, fil 22).

Forsøker en å rehabilitere kulvertene gjennom å forsterke kulvertveggene ved å gjøre dem bredere, vil dette redusere tverrsnittet i de fire kulvertene og redusere kulvertenes flomkapasitet ytterligere.

Belastningen på de snart 65 år gamle kulvertene (konstruksjonstegningene er fra 1954) ved en 200-årsflom er for øvrig allerede økt med byggingen av flommuren oppstrøms Riksteatret. Ved en 200-årsflom uten klimapåslag, hvor flomvannstanden ved kulvertinnløpet øker med ca. 15 cm som følge av muren, har Norconsult beregnet at vannhastigheten inne i kulvertene vil være inntil 5,6 m/s. Ved en 200-årsflom med klimapåslag øker flomvannstanden ved kulvertinnløpet med ca. 50 cm som følge av muren, og reduserer ifølge Norconsults notat maksimal vannhastighet inne i kulvertene til 5,2 m/s (dok. 144, fil 2, s. 11). Det er all grunn til å tro at «5,2 m/s» er feilskrift for «6,2 m/s», slik at vannhastigheten inne i kulvertene ved en 200-årsflom med klimapåslag vil være inntil 6,2 m/s.

Som Norconsult skriver på samme side i dette notatet, som er utarbeidet på oppdrag av Avantor:

Det generelt brukes en tommelfingerregel at vannhastigheten bør begrenses til maksimalt 6 m/s ved prosjektering av nye betongkulverter uten forsterkning. Tilstanden til de eksisterende kulvertene er imidlertid ikke kjent. Konsekvensen for kulverten er ellers ikke vurdert nærmere her.

Som NVE skriver (dok. 134, s. 2): «Økt hastighet vil også kunne føre til økt belastning på kulverten. Tilstanden til kulverten og hvilken belastning denne vil kunne tåle er ikke dokumentert.»

De nesten 65 år gamle kulvertene uten kjent tilstand, som Norconsult antar at levetiden snart er over for, og som fikk en flommur rett oppstrøms kulvertinnløpet i 2017 uten at konsekvensene av flommuren for kulvertene ble vurdert, får altså som en følge av flommuren, større vannhastighet inne i kulvertene ved en 200-årsflom med klimapåslag enn nye betongkulverter prosjekteres for. Det er følgelig stor sannsynlighet for at Riksteatret vil måtte rives om 10, 15 eller 20 år.

Skulle en klare å rehabilitere dagens kulverter under Riksteatret uten å rive Riksteatret og uten å redusere kulvertkapasiteten, vil det likevel melde seg et behov for å bedre kulvertkapasiteten. Allerede et tiår eller to fram i tid vil klimapåslaget for en 200-årsflom antakelig ha økt vesentlig.

Potensialet for å bedre kulvertkapasiteten uten å rive Riksteatret er der, men er relativt beskjedent. Som Norconsult formulerer det (dok. 282, fil 22, s. 9):

Riksteatret er fundamentert på kulverten og det ansees derfor 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.

Basert på dette anser Norconsult at det er **fire potensielle tiltak som kan utvide kulvertkapasiteten**:

1) heve flommuren oppstrøms Riksteatret, 2) bygge en femte kulvert mellom Redskapsfabrikken og Riksteatret, 3) gjenåpne elveløpet sør for Riksteatret og 4) øke kulverthøyden sør for Riksteatret.

Flommurens høyde må økes vesentlig for at dette tiltaket skal monne. Som Norconsult skriver, vil det å øke høyden på flomsikringen dessuten «ha store konsekvenser for landskapet/byrommet [...] og for adkomsten til den østre elvebredden» (dok. 144, fil 2, s. 1–2). Å øke høyden på flommuren vil gi enda større vannhastighet i kulvertene ved en 200-årsflom med klimapåslag, noe som ikke er tilrådelig for kulverter som snart skal pensjoneres. Det er ikke dokumentert hvilken belastning kulvertene tåler.

Å bygge en femte kulvert mellom Redskapsfabrikken og Riksteatret er derimot et tiltak som vil kunne monne. Ifølge Norconsult vil «et ekstra kulvertløp med bredde på 2,5 m og høyde på 2 m [...] gi en reduksjon i 200-års flomvannstand med klimafaktor ovenfor kulverten på ca. 0,8 m. Det vil gi en reduksjon i flomvannstand oppstrøms terskelen ovenfor Riksteatret på ca. 0,4 m» (dok. 144, fil 2, s. 4). Om ønskelig/nødvendig kan kulverten bygges både bredere og høyere.

Oppstrøms Riksteatret vil innløpet for en femte kulvert kunne legges samme sted som flomløpet i dagen er lagt i planforslaget for Gullhaug Torg 2 A (jf. dok. 282, fil 18). Kulverten gjør dette flomløpet overflødig. Kulverten vil antakelig (vi har ikke sjekket hva som ligger under bakken) kunne legges i samme trasé som planlagt flomløp helt ned til Verkstorget på sørøstsiden av Redskapsfabrikken.

Skal en unngå konflikt med Spikerbruas nordvestre brukar, bør kulverten her dreie mot sørøst slik at den får sitt utløp i Akerselva rett oppstrøms Spikerbrua, dvs. i den nordvestre av de fire kulvertene under Gullhaug torg. Dette skaper imidlertid nye problemer ettersom denne kulverten kun er 2,4 m bred og 1,5 m høy, og ikke vil ha kapasitet til å ta imot flomvannet fra enda en kulvert, til overmål en større kulvert, ved en 200-årsflom. Problemet forsterkes ved at kulvertene ikke løper noenlunde parallelt, men møtes i en vinkel på 60–80 grader. Kapasiteten vil trolig kunne økes ved å fjerne kulvertveggen inn til én eller flere av de øvrige kulvertene, men da vil antakelig kulverttaket over kulvertene på Gullhaug torg måtte forsterkes dersom kulverttaket ikke rett og slett fjernes der hvor beboerne i det planlagte høyhuset skal ha sitt uteareal på bakkeplan. Alt dette bør beregnes før en eventuelt måtte finne på å legge kulvertutløpet oppstrøms Spikerbrua.

Legges kulvertutløpet i stedet nedstrøms Spikerbrua der Akerselva er åpen, vil elveløpet ha kapasitet til å ta imot flomvannet fra den femte kulverten. Å legge utløpet nedstrøms Spikerbrua vil bli dyrere, og ikke minst dersom brua/brukaret må bygges om.

Selv om kulvertutløpet legges oppstrøms Spikerbrua, vil det bli kostbart å bygge en femte kulvert, jf. at kulverten vil måtte bli minst 90 meter lang. Det vil være langt rimeligere å gjenåpne dagens fire kulverter over Gullhaug torg. Ja, det vil faktisk være rimeligere ikke bare å gjenåpne kulvertene over Gullhaug torg, men i tillegg også utvide elva mot øst slik at den får en bredde på 20 meter over hele Gullhaug torg og opparbeide begge elvebreddene med kantvegetasjon og grøntarealer, enn det vil være å bygge en femte kulvert langs vestsiden av Riksteatret.

Å gjenåpne Akerselva med et 20 m bredt elveløp sør for Riksteatret er den mest fremtidsrettede løsningen. Når Riksteatret rives og Akerselva gjenåpnes også over Gullhaug Torg 2 B, vil det være uaktuelt å gjenåpne den femte kulverten som en del av gjenåpningsprosjektet for Akerselva. Denne kulverten ligger for langt vest, samtidig som en gjenåpning vil blokkere turveien i partiet ved det sørøstre hjørnet av Redskapsfabrikken og også redusere størrelsen på Verkstorget (Fiskars torg).

En full gjenåpning av Akerselva over Gullhaug torg vil også gjøre flomløpet mellom Riksteatret og Redskapsfabrikken overflødig. Mens flomløpet i dag tenkes bygd med en dybde på 30 cm, som skaper noen tilpasningsproblemer for turveien (ettersom flomløpet legges i turveitraseen) og ved inngangen til Riksteatret, ved Verkstorget og Spikerbrua, vil økende klimapåslag kunne aktualisere spørsmålet om å gjøre trauet for flomløpet dypere, med langt større konsekvenser for omgivelsene allerede ved en relativt beskjeden økning av flomtrauets dybde.

Om muligheten for å øke kulverthøyden sør for Riksteatret, dvs. over Gullhaug torg, med høyhuset kragende ut over kulverten, skriver Norconsult (dok. 282, fil 22, 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 utkragende 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 på Gullhaug Torg 2 A for å kunne heve kulverttaket over Akerselva tilstrekkelig.

Jf. at selv om kulverttaket heves med 0,5 m slik at det ligger helt oppunder bunnplata i høyhuset, vil den innvendige høyden i de fire kulvertene fortsatt være 0,3 m lavere over Gullhaug torg enn ved Riksteatrets sørvegg, dvs. rett oppstrøms høydespranget i de fire kulvertene. Tverrsnittet for de fire kulvertene vil da fortsatt være 15 % større ved Riksteatrets sørvegg enn videre sørover over Gullhaug torg. Siden kulverttaket for de to kulvertene som havner under det planlagte høyhuset ikke vil kunne heves med mer enn 0,5 m, kan selvsagt kulverttaket for de to nordvestre kulvertene økes tilsvarende mer. Konsekvensen vil i så fall være at kulverttaket over disse to kulvertene blir liggende høyere enn torget på begge sider av de to kulvertene.

Å fundamentere et høyhus i Akerselvas historiske løp, og la det krage ut over dagens smale og lave kulvertløp for elva, helt nede på bakkenivå, er ikke måten å bygge på stilt overfor en fremtid med langt mer nedbør og langt større flommer enn i dag.

Som VAV uttrykte det 17. november 2017 (dok. 154, s. 1): «**VAV foreslår å påby å utvide kulverten nå, ikke sende regningen inn i fremtiden, eller helst legge til rette for gjenåpning av elva.**» Og som VAV uttalte 9. juli 2018 ved begrenset høring (dok. 248, s. 1–2):

VAV støtter NVE som fraråder at det legges opp til ny utbygging som vanskeliggjør gjenåpning eller utskifting/utbedring av kulvert i Akerselva. VAV er bekymret for at planforslaget vil blokkere framtidig kapasitetsutvidelse av Akerselva. [...] VAV kan ikke se hvordan en framtidig breddeutvidelse av Akerselva vil være mulig når avstanden fra

bygget til kulverten kun er 1 meter. [...] Det bør ikke tillates bygging over Akerselva og kulverten. [...] VAV er prinsipielt fornøyd med at det planlegges og bygges åpne flomveier. Planene for en åpen flomvei oppstrøms og inn i planområdet bidrar til dette, men åpning av Akerselva vil være mer effektivt for håndtering av flom.

Og som BYM uttrykte det 10. juli 2018 ved begrenset høring (dok. 250, s. 1):

Bymiljøetaten støtter NVEs uttalelse datert 25.10.2017, der de fraråder bygging så nær kulverten. Gjennom flere år har man bygd for nærme elver og bekker, noe som har resultert i utfordringer med oversvømmelser og flom. I nye utbyggingsprosjekter bør man derfor holde seg til gjeldende kommuneplans retningslinjer.

Byrådet og bystyret bør forkaste Avantors planforslag for Gullhaug Torg 2 A. Planforslaget er da også i strid med byrådsplattformen 2019–2023 der det heter at byrådet «ikke [vil] tillate nye bygg i de byggefrie beltene på 20 meter langs hovedvassdrag» (s. 41). Det vil være bedre om gjeldende reguleringsplan fra 2010 realiseres, selv om også den er uheldig både for Akerselva og miljøparken.

I 2010-planen har tårnbygget et volum på 2 500 m² og et fotavtrykk på ca. 120 m². Tårnbygget havner i sin helhet utenfor det 20 m brede elveløpet som vi ønsker skal åpnes i Akerselvas historiske trasé, men tårnbygget havner dessverre helt nede ved elvebredden. Ca. 88 m² av mellombyggets underside på ca. 230 m² på plankartet (217 m² i rammetillatelsen) blir liggende ca. 6 m høyere enn Akerselva i kulvertpartiet dersom kulvertene åpnes, mens hele mellombygget/overbygget blir liggende ca. 6 m høyere enn elva dersom den åpnes i en bredde på 20 m. Ca. 15 m² av fotavtrykket til paviljongbygget, som har et samlet volum på 1 300 m², havner over den sørøstre kulverten, mens ytterligere ca. 85 m² av paviljongbyggets fotavtrykk ligger i det 20 m brede partiet som det er ønskelig å gjenåpne.

Ut ifra kart og bestemmelser i Avantors planforslag kan, som alt nevnt, ca. 85 m² av fotavtrykket til høyhuset, som med sidebygningen har et volum på 10 000 m², havne over de to sørøstre kulvertene, mens ytterligere ca. 165 m² av høyhusets fotavtrykk ligger i det 20 meter brede partiet som det er ønskelig å åpne.

Når Riksteatret rives noen tiår fram i tid og Akerselva gjenåpnes over Gullhaug Torg 2 B, vil de ca. 250 m² av høyhusets grunnflate som skaper problemer for gjenåpningen av Akerselva videre sørover over Gullhaug torg, være langt vanskeligere å få gjort noe med enn de ca. 100 m² av paviljongbyggets grunnflate som også skaper problemer for gjenåpningen over Gullhaug torg.

For her snakker vi om helt ulike bygningsvolumer, helt ulike kostnader og helt ulike sannsynligheter for riving av tilstrekkelig bygningsmasse, eller i det minste deler av bygningsmassen som bør rives.

Det er all grunn til å tro at mellombyggets bruksareal på beskjedne 217 m² (i rammetillatelsen) vil bli revet samtidig med Riksteatret. Noe av paviljongbyggets nordvestre del kan eventuelt også fjernes uten altfor store kostnader, og selv om hele paviljongbygget skulle bli stående, vil Akerselva kunne gjenåpnes med en bredde på 20 m nord for paviljongbygget. Jf. plantegningen på s. 26. Atkomst til de tre dørene langs nordsiden av paviljongen på plantegningen kan eventuelt sikres både fra vest og øst ved å henge en gangvei/bryggesti over elva langs nordsiden av paviljongen og føre gangveien videre østover på terrengnivå langs tårnbyggets nordside.

Det er samtidig ingen grunn til å tro at Avantor vil bygge i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 2010, med de justeringene som ble gjort da rammetillatelse ble gitt i 2011, dersom Avantors nye planforslag forkastes. Rammetillatelsen er foreldet, slik at det eventuelt må sendes inn ny søknad

om rammetillatelse. Avantor fant i 2011–2012 at det ikke var regningsvarende å realisere prosjektet i tråd med rammetillatelsen. Det er derfor ingen grunn til å tro at Avantor vil motsette seg endringer i prosjektet av kostnadsbesparende karakter, så lenge disse kan bedre totaløkonomien i prosjektet.

En stor reduksjon av kjellerarealets størrelse vil kraftig redusere kostnadene ved byggeprosjektet.

Dersom PBE, byrådet eller bystyret signaliserer at parkeringskjelleren kan/bør tas ut av prosjektet, og at det ikke vil bli stilt krav om parkeringsplasser for bil verken for de 21 leilighetene i tårnbygget eller for virksomhetene i paviljongbygget og mellombygningen, vil bilrampa ned til parkeringskjelleren der hvor Akerselva skal åpnes øst for kulvertene kunne fjernes, i likhet med det aller meste av kjelleren. Jf. illustrasjonene på s. 20 og 26 i dette brevet og plantegningen under av kjelleretasjen fra søknaden om rammetillatelse i 2011. Også her har vi tydeliggjort Spikerbruas plassering med grønt, og med blått vist hvor Akerselvas historiske løp bør gjenåpnes i en bredde på 20 m.



Den sekskantete kjellerens yttergrenser er vist med tykk sort strek på plantegningen. Hele 553 m² av arealet er tenkt brukt som parkeringskjeller, mens de 21 kjellerbodene for beboerne, andre rom for lagring, varmesentral, nødstrøm m.m. samt gangarealer opptar et langt mindre areal enn dette, kun ca. 300 m². Fjernes parkeringsplassene, vil kjelleren kunne begrenses til arealet under tårnbygget og ca. 200 m² utover dette. På plantegningen har vi med rødt vist en mulig plassering av en kjeller under tårnbygget og sør for tårnbygget, med et kjellerareal sør for tårnbygget på ca. 250 m², dvs. noe mer enn det reelt sett vil være behov for. **En slik plassering av kjelleren vil ikke hindre en gjenåpning av Akerselva med en bredde på 20 meter i elvas historiske løp.**

Å droppe parkeringskjelleren i gjeldende regulering vil være i tråd med det nye planforslaget for Gullhaug Torg 2 A hvor PBE ikke har stilt krav om parkeringsplasser for bil for et prosjekt med

et bruksareal på 10 000 m², derav 3 500 – 5 500 m² boliger, dvs. betydelig mer enn boligarealet på inntil 2 500 m² i gjeldende regulering med et samlet bruksareal på 4 100 m².

Vannspeilet på Spikerbrua, som verken vi eller Bymiljøetaten ønsker, kan også tas ut av prosjektet, slik at utvidelsen av brua både oppstrøms og nedstrøms Spikerbrua kan droppes, noe som vil fjerne alle kostnader knyttet til bruutvidelsene og etablering og drift av vannspeilet/vannbassenget.

I en ny rammesøknad ville det også være positivt om paviljongbyggets utstrekning mot vest ble redusert med minst 5 m slik at paviljongens fotavtrykk i sin helhet havner utenfor de fire kulvertene, med den følge at bygget ikke lenger plasseres ute på deler av Spikerbrua, og at paviljongbyggets vestfasade havner øst for Riksteatrets vestfasade slik at dagens sikt langs Akerselva opprettholdes.

Det er også mulig å se for seg en rekke andre positive endringer i prosjektet, eksempelvis redusert utkraging mot vest og justering av tårnbyggets plassering, men det blir fort et spørsmål om hva som bør/kan håndteres i en rammesøknad og hva som vil kreve ny reguleringsplan.

Dersom Avantors nåværende planforslag for Gullhaug Torg 2 A forkastes av bystyret, vil Avantor muligens vurdere å komme tilbake med et revidert planforslag, med et litt redusert bruksareal og et relativt stort, men noe redusert fotavtrykk, og ikke et tårnbygg med et beskjedent fotavtrykk.

Vi har derfor oppfordret byrådet til å anbefale bystyret å forkaste Avantors planforslag for Gullhaug Torg 2 A og fremme et planforslag helt uten bebyggelse, som er det eneste rette på dette sentrale torget i Nydalen. Planforslaget bør stille krav om å gjenåpne Akerselva med en bredde på 20 m i elvas historiske løp, og å etablere en raus vegetasjonssone langs elvebredden inn mot et stort, bilfritt, grønt torg helt uten bebyggelse. Dette vil kunne bli en viktig møteplass for bydelens beboere og et høyt skattet rekreasjonsområde.

Dersom bystyret vedtar en detaljreguleringsplan uten noen form for bebyggelse, vil Avantor kunne kreve straksekspropriasjon av eiendommen. For å unngå å måtte erverve eiendommen kan bystyret alternativt nøye seg med å forkaste Avantors planforslag, og også eventuelle nye planforslag, eller vedta en plan med samme eller tilnærmet samme bruksareal som i gjeldende regulering, dvs. 4 100 m² i stedet for 10 000 m². En bygningsmasse av denne størrelsesordenen kan plasseres på en langt bedre måte for Akerselva miljøpark og Nydalens beboere enn i gjeldende reguleringsplan.

På plankartet på s. 25 i dette brevet, hvor tårnbyggets fotavtrykk på 120 m² er vist med stiplet rødt, har vi med heltrukken rød strek vist hvor et bygg med et fire ganger så stort fotavtrykk (480 m²) kan plasseres. På plankartet har vi lagt byggegrensen mot nordvest 8 meter fra den 20 meter brede elva, og lagt byggegrensen mot sør noe lenger nord enn i Avantors planforslag for å øke både torgets størrelse og bredden på siktsektoren mot Gullhaug gård.

Et FutureBuilt-bygg med et fotavtrykk på 480 m², som smalner av oppover slik som i Avantors planforslag, behøver kun å få 10 etasjer (dvs. blir lavere enn høyhusgrensens 42 m) for å romme et like stort bruksareal som gjeldende regulering. Dersom det skulle være ønskelig med et større fotavtrykk, kan det rødstiplede arealet på 100 m² skjøtes på slik at byggets fotavtrykk økes til 580 m².

Dersom byrådet skulle lande på en slik løsning, noe byrådet ikke bør siden det å bygge 8 meter fra Akerselva vil være i strid med byrådsplattformen 2019–2023, bør det i planbestemmelsene tas inn et rekkefølgekrav om at Akerselva skal være gjenåpnet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

Vi legger til grunn at våre innspill til gjenåpning av Akerselva over Gullhaug Torg 2 A (Gullhaug torg) og Gullhaug Torg 2 B (Riksteatret) innarbeides i en revidert versjon av TOR Nydalen, og at TOR Nydalen sendes på ny offentlig høring når tiltakslista er revidert.

Vi viser i denne forbindelse også til **Vann- og avløpsetatens høringsuttalelse av 23. august 2019** til forslag til TOR Nydalen (PBE-sak 201715421, dok. 191, s. 2):

Tiltakslisten beskriver at mulighetsstudien fokuserer på gjenåpning av Akerselva. Vi kan imidlertid ikke se at en gjenåpning av den lukkede delen av Akerselva ved Gullhaug torg er gjort rede for, verken i mulighetsstudien eller tiltakslisten. Det er en politisk føring å gjenåpne flest mulig av byens lukkede bekke- og elvestrekninger som tilpasning til endret klima, for et bedre vannmiljø og byøkologi, og for at Oslo skal være en attraktiv blågrønn by. Tiltakslisten må gjøre rede for mulighetene for en gjenåpning av elva der den i dag går lukket ved Gullhaug torg 2A og 2B. Utviklingen i Nydalen må ikke være til hinder for en fremtidig gjenåpning av Akerselva der den i dag går lukket.

PBE har motarbeidet en gjenåpning av Gullhaugbekken, Heilobekken og Lillobekken

Mens VAV understreket viktigheten av å gjenåpne Akerselva i sin høringsuttalelse til TOR Nydalen, tok **Bymiljøetaten** i sin **høringsuttalelse av 2. september 2019** til TOR Nydalen opp spørsmålet om gjenåpning av Akerselvas sidebekker (dok. 215, s. 3):

Man bør undersøke muligheten for gjenåpning av historiske bekkeløp i området. Det ligger relativt store overvannsrør øst for Akerselva, som noen steder sammenfaller med historisk trase, men man må bl.a. undersøke hvor mye vann som går i disse for å kunne si noe om realismen ift. åpning. Om det viser seg at dette ikke lar seg gjøre, burde man vurdere muligheten for å anlegge en tørrbekk, som kan avhjelpe situasjonen ved ekstreme nedbørmengder.



Bekkedalene for de tre sidebekkene mellom Gullhaug gård og Lillo gård, som vi omtalte på s. 13–14 i dette brevet og la inn på et moderne kart basert på historiske kart fra 1880-årene, ses allerede på dette utsnittet av Niels Stockfleth Darres kart fra 1797.

Dessverre har det vært gjort fint lite for å gjenåpne de tre sidebekkene Gullhaugbekken, Heilobekken og Lillobekken ikke bare før, men også etter at KDP Nydalen ble vedtatt i 1990.

Som det fremgår av kartet på s. 14 i vårt brev (se også kartene på s. 44 og 45), går traseen for **den nordre av de tre bekkene – Gullhaugbekken** – under Schibsted trykkeri (Sandakerveien 121), BI (Sandakerveien 116–118) og Solsiden (Nydalen allé 1–31) før utløpet i Akerselva ved Bjørshheim.

Da forslaget til reguleringsplan for Solsiden ble oversendt bystyret i 2002, ble VAVs høringsbrev omtalt slik i planforslaget (PBE-sak 200000102, dok. 50, fil 2, s. 39–40):

Vann- og avløpsetaten (VAV) henviser til at det alt er etablert et nært samarbeid mellom utbyggere i området og VAV om planer vedrørende nødvendig omlegging av eksisterende overvannskulvert, nye private og eventuelle offentlige vann- og avløpsanlegg samt åpne bekkeløsninger m.v. i området mellom Akerselva og Sandakerveien og videre til Gunnar Schjelderups vei. Det forutsettes at dette samarbeidet videreføres i hele utbyggingsprosessen.

Gullhaugbekken er ikke blitt gjenåpnet på noen deler av strekningen fra Gunnar Schjelderups vei til utløpet i Akerselva. Det nærmeste man kommer en bekkeåpning, er den svært grunne og smale vannrenna mellom Nydalen allé 11–13 og 23–25 i **Solsiden-prosjektet**.

Da **BI-bygget** skulle oppføres, ble omleggingen av VA-ledningene, inklusive OV-ledningen i bekkens historiske løp, i 2002 behandlet som et tiltak over disk, uten nabovarsel og uten at det fremgår av saken at det går et historisk bekkeløp over eiendommen (PBE-sak 200210384, jf. PBE-sak 200206724, dok. 83, fil 4).

Da reguleringsplanen for felt 12 i Nydalen – **nytt trykkeri for Schibsted** i Sandakerveien 121 mfl. – ble vedtatt i 1996 (S-3518), ble det både i plansaken og byrådssaken opplyst at «Vann- og avløpsverket har hovedledninger liggende over området» og sammen med utbygger har «sett på løsninger for omlegging av hovedledningene som kommer i konflikt med byggeplanene», og har konkludert med at «avløpsledning og vannledning gjennom planområdet legges i ny offentlig gang/sykkelvei» (PBE-sak 199405091, dok. 63, fil 1). **Verken i plan- eller byrådssaken ble den historiske bekken nevnt.**

I PBEs stedsanalyse av 31. mai 2017 for Sandakerveien 121, i forbindelse med OBOS sitt ønske om **omregulering av Schibsted trykkeri til boliger**, skriver PBE (PBE-sak 201619470, dok. 23, fil 2, s. 25):

En historisk sidebekk til Akerselva krysser planområdet i rør. Det går dreneringslinjer i Sandakerveien, rett syd for planområdet og øst for langblokka.

PBE har ikke krevd at denne sidebekken skal gjenåpnes over Sandakerveien 113–119 fordi det ikke [er] en prioritert bekkeåpning i kommuneplanen. I tillegg krysser bekken tomte der hvor T-banekulverten ligger, noe som vil gjøre det vanskelig å gjenåpne bekken.

Med begrunnelse i kommuneplanen, krever PBE heller ikke gjenåpning av sidebekken over Sandakerveien 121. En gjenåpning av bekken er også vanskelig å forene med bevaring av deler av trykkeriet, som Byantikvaren nylig [har] satt på gul liste. Videre kan bekken vanskelig gjenåpnes videre ned mot Akerselva fordi der er BI, flere nyere boligbygg og et stort underjordisk p-anlegg bygget. Dersom sidebekken skulle ha blitt gjenåpnet, burde det vært gjort da de ovennevnte byggene ble planlagt.

I PBEs område- og prosessavklaring av samme dato til oppstartsmøtet konkluderte da også etaten slik (dok. 23, fil 3, s. 45): «**PBE krever ikke gjenåpning av den lukkede sidebekken for Akerselva over planområdet (se stedsanalysen).**»

Av VAVs forhåndsuttalelse av 14. juli 2017 fremgår det at etaten ikke deler PBEs syn i spørsmålet om gjenåpning av sidebekken (dok. 32, fil 1, s. 2):

I dette prosjektet vil det være aktuelt å benytte seg av grøntdraget for å lede overvannet til Akerselva. [...] kommunens kart [viser] en historisk bekketrasé som leder til Akerselva vest for området [...]. Det bør vurderes gjenåpning i forbindelse med det planlagte parkstrøket/ grøntdraget, selv om bekkåpning ikke er prioritert i henhold til kommuneplanens temakart over blågrønn struktur (T7).

VAVs forhåndsuttalelse er av forslagsstiller v/COWI kvittert ut ved å vise til at bekken «går i dag i rør som i nyere tid er blitt omlagt rundt planområdet» (dok. 49, fil 3, s. 3), mens BYMs omtale av bekken i etatens forhåndsuttalelse av 20. desember 2017 (dok. 42, fil 2) er kvittert ut slik (dok. 49, fil 3, s. 5):

OBOS er kjent med lukkingen av historisk sidebekk til Akerselva gjennom planområdet. Denne ble sist omlagt i forbindelse med byggingen av trykkeriet og T-baneringen.

Forslagsstiller har da også fra første stund valgt å forholde seg til at PBE i stedsanalysen ikke krever gjenåpning av denne lukkede sidebekken (jf. dok. 49, fil 4, s. 3–4).

Dersom PBE ikke endrer syn, vil planforslaget for Sandakerveien 121 bli lagt ut til offentlig ettersyn uten noen gjenåpning av den historiske bekken.

Som det fremgår av kartet på s. 14 i dette brevet (se også kartene på s. 44 og 45), går traseen for **den midtre av de tre bekkene – Heilobekken** – under Nydalen Kvarter (Gunnar Schjelderups vei 11–13), krysser omtrent diagonalt over T-banetomta (Sandakerveien 113–119), krysser under Sandakerveien rett vest for Den Norske Slipeskivefabrikk (Sandakerveien 109–111), passerer mellom Sandakerveien 114 A og 114 B og dreier videre sørover under garasjelegget på denne eiendommen, krysser under Kristoffer Aamots gate og fortsetter på sørvestsiden av gata langs bygningene i Sandakerveien 112 og Fernanda Nissens gate 2 A, 2 B, 3 B, 3 A og 1 A, før utløpet i Akerselva ved Badebakken.

Da reguleringsplanen for **Fernanda Nissens gate 1** ble vedtatt i 2009 (S-4484), ble det verken i PBEs saksfremstilling (PBE-sak 200404037, dok. 53, fil 13), forslagsstillers planbeskrivelse (dok. 53, fil 9) eller VAVs uttalelse ved offentlig ettersyn (dok. 38, fil 1) opplyst at det går en historisk bekk gjennom planområdet, og at det ligger en 450 mm overvannsledning i bekkens trasé.

I forbindelse med utarbeidelsen av planforslag for **Fernanda Nissens gate 3** bemerket VAV i 2011 i samrådsinnspill at det ligger en 380 AF-ledning i Fernanda Nissens gate og en 450 OV-ledning langs Kristoffer Aamots gate, men VAV gjorde ikke oppmerksom på at begge ledningene ligger i historiske bekketraseer (PBE-sak 201114876, dok. 15). Bymiljøetaten – Divisjon friluft – bemerket imidlertid følgende i sitt samrådsinnspill (dok. 13):

Det ligger to historiske sidebækker til Akerselva delvis innenfor planavgrensningen. Bekkene ligger i rør, og er vurdert å være mulig å gjenåpne fra planområdet med utløp i Akerselva. Spesielt nordre bekkeløp er aktuell for gjenåpning, og bør vurderes gjenåpnet i tilknytning til gangveien ned mot Akerselva miljøpark. Mulighet for gjenåpning er vurdert ut fra reguleringssituasjon og høydemessige forhold for eksisterende rør for overflatevann.

Vi ber om at gjenåpning av bekk vurderes innpasset i planarbeidet, og sees i sammenheng med tilstøtende planarbeid. Vi viser i denne forbindelse til byøkologisk program.

Ved varsel om oppstart utdypet BYM i brev av 17. april 2012 sitt samrådsinnspill (dok. 22, fil 2):

Vi trekker fram at det er en politisk målsetting å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger i Oslo, jfr. Byøkologisk program 2011–2026 (BØP). Videre må overvann håndteres lokalt. En bekkegjenåpning kan med fordel sees i sammenheng med BØPs strategi om lokal håndtering av overvann som ledd i klimatilpassing og rensing av overvann.

I dag er alle de historiske sidebekkene til Akerselva lukket. Det er derfor viktig at det tilrettelegges for gjenåpning av disse der dette er mulig. Som angitt i Bymiljøetatens innspill til planinitiativet er begge de historiske sidebekkene som plangrensen for Fernanda Nissens gate 3 berører mulige å gjenåpne, især det nordre bekkeløpet. I tilknytning til planforslaget må det sees nærmere på mulighetene for bekkegjenåpning.

Vi ber forslagsstiller kontakte Bymiljøetaten for nærmere avklaringer av trase og utforming.

Da planforslaget for Fernanda Nissens gate 3 ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2013, viste PBE til at BYMs forhåndsuttalelse «fremhever politisk mål om å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger der det er mulig, spesielt det nordre bekkeløpet mot Akerselva» (dok. 35, fil 1, s. 4), og kommenterte forhåndsuttalelsen slik (dok. 35, fil 1, s. 5):

I henhold til overordnede føringer skal åpning av sidebikker vurderes. Det ligger to bekkeløp i rør under tomte. Planene rundt tomte ivaretar ikke åpning av disse, og etaten finner det derfor urimelig å stille dette kravet for kun denne eiendommen.

Som det fremgår av forslagsstillers planbeskrivelse ved oversendelsen av planforslaget til politisk behandling i desember 2013, hadde BYM og forslagsstiller drøftet spørsmålet om bekkeåpning og vært på befaring i området før planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn (dok. 62, fil 2, s. 14–15):

Forslagsstiller har vært på befaring i området og funnet eksisterende utløp. Befaringen tyder på at det er liten vannføring og at vannet kan være forurenset (dårlig lukt). Dersom bekken skal gjenåpnes vil dette trolig medføre betydelige tiltak på naboeiendommene. Dette ligger ikke innenfor dette planarbeidets rammer. Forslagsstiller viser til møte med BYM den 08.05.2012 hvor bekkeåpning ble drøftet. BYM har i etterkant av møtet vært på befaring i området, og har på bakgrunn av dette bedt forslagsstiller om at det sikres tilgang til overvannskum på gnr/bnr 77/109. Dette vil bli ivaretatt av forslagsstiller. Det vil imidlertid ikke bli lagt opp til bekkeåpning gjennom planområdet. Begrunnelsen er at situasjonen i området, hvor det nordre bekkefaret er antydnet, er smal og ligger ut mot sterkt trafikkert gate. Ny bebyggelse vil kaste skygge og det er planlagt adkomst til barnehage, Akerselva og Fernanda Nissens gate 1 langs Kristoffer Aamots gate. Til sammen gjør de fysiske forholdene at bekkeåpning i denne delen av området oppfattes som teknisk og økonomisk krevende, samtidig som det er lite hensiktsmessig med tanke på at naboeiendommene ikke har tilsvarende planer for bekkeåpning.

I saksfremstillingen til politisk behandling opprettholdt PBE sin kommentar ved offentlig ettersyn til spørsmålet om bekkeåpning, om en ser bort fra at «urimelig» ble erstattet med «uhensiktsmessig», men med følgende tilføyelse (dok. 62, fil 1, s. 9): «Bymiljøetaten krever ikke bekkeåpning, men at det skal sikres tilgang til overvannskum.» **Reguleringsplanen for Fernanda Nissens gate 3 (S-4793) ble dermed vedtatt av bystyret uten at det ble stilt krav om åpning av noen av de historiske bekkene.**

Ved behandlingen av forslag til reguleringsplan for Sandakerveien 102 mfl., nå **Fernanda Nissens gate 2–6**, gjorde VAV i forhåndsuttalelse av 11. november 2004 (PBE-sak 200408957, dok. 89, fil 2, s. 77–78) forslagsstiller oppmerksom på 450 OV-ledningen langs Kristoffer Aamots gate og 380 AF-ledningen gjennom planområdet, men uten å nevne at ledningene ligger i to historiske bekketraseer. **Da bystyret vedtok reguleringsplanen 14. november 2007 (S-4350), ble det følgelig ikke stilt noe krav om å åpne de historiske bekketraseene.** Ved behandlingen av rammesøknadene for FN 2–4 og FN 6 minnet VAV i brev av 6. juni 2011 og 10. desember 2012 på nytt om de to ledningene, men igjen uten å nevne de historiske bekkene (PBE-sak 201106748 og PBE-sak 2001106765, dok. 5 og dok. 21).

Ved behandlingen av forslag til reguleringsplan for Sandakerveien 102, nåværende **Sandakerveien 112 (Fernanda Nissen skole)** gjorde VAV i samrådsinnspill av 30. mars 2012 oppmerksom på 450 OV-ledningen (og 300 AF-ledningen) langs Kristoffer Aamots gate og 300 AF-ledningen lenger sør i planområdet, men uten å nevne at ledningene ligger i to historiske bekketraseer. VAV gjorde videre oppmerksom på at tiltaket kommer i konflikt med de to ledningene langs Kristoffer Aamots gate, dersom planen utformes som vist (PBE-sak 201202906, dok. 9).

Bymiljøetaten skrev i sitt samrådsinnspill av 17. april 2012 følgende (dok. 18):

Det ligger to historiske sidebekker til Akerselva delvis innenfor planavgrensningen, se kartutsnitt nedenfor. Bekkene ligger i rør, og antas å være mulige å gjenåpne i planområdet og videre ned mot Akerselva.

Vi viser til at det er en politisk målsetting å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger i Oslo, jfr. Byøkologisk program 2011–2026 (BØP). En bekkegjenåpning kan videre med fordel sees i sammenheng med BØPs strategi om lokal overvannshåndtering som ledd i klimatilpasning og rensing av overvann.

I dag er alle de historiske sidebekkene til Akerselva lukket. Det er derfor viktig at det tilrettelegges for gjenåpning av de lukkede løpene der dette er mulig. Vi ber derfor om at det videre planarbeidet tar med en vurdering av gjenåpning av én, evt. begge de lukkede bekkeløpene. Trase må sees i sammenheng med tilstøtende planarbeid for Fernanda Nissens gate 3 og plangrensen må inkludere nødvendig del av tidligere vedtatte reguleringsplan S-4350 som er nødvendig for å ivareta sammenhengende bekkeløp. Vi anbefaler at forslagsstiller kontakter Bymiljøetaten for nærmere avklaringer av trase. [...]

Området mellom Fernanda Nissens gate og byggegrensen bør opparbeides som et vegetasjonsbelte i samspill med evt. gjenåpnet bekk [...].

Forslagsstiller kommenterte BYMs samrådsinnspill slik (dok. 27, fil 2, s. 15):

Bekkeåpning er ikke forenlig med bruk av området som skolegård, og en bekk vil også redusere verdifullt utnyttbart lekeareal. Det er heller ikke tilrettelagt for bekkeåpning i boligområdet i vest.

I forhåndsuttalelse av 14. september 2012 tilføyde BYM følgende (dok. 27, fil 3, s. 4–5):

I henhold til Oslo kommunes «blå liste» ligger det en bekketrasé innenfor planområdet. [...] Vi ber om at mulighet for gjenåpning av bekken vurderes i det videre planarbeidet (og ses i sammenheng med tilstøtende planarbeid). Utredningen må inkludere en undersøkelse av om bekkvannet finnes i overvannsledning innenfor eller tilstøtende til planområdet, og om det er mulig å lede dette til overflaten mht. ledningsdybder og terrengforhold.

Denne forhåndsuttalelsen ble av forslagsstiller kommentert slik (dok. 27, fil 2, s. 18): «Forslagsstiller henviser til kommentarer til innspill fra etaten ved samråd.»

PBE kommenterte Bymiljøetatens forhåndsuttalelse på denne måten da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i februar 2013 (dok. 27, fil 1, s. 6):

Med hensyn til åpning av bekketrasé finner ikke etaten det hensiktsmessig da det ikke er vedtatt bekkeåpning i vedtatte planer sør for planområdet, slik at dette kan gjennomføres helt ned til Akerselva.

Da planforslaget ble oversendt til politisk behandling i juni 2013, var denne kommentaren tatt ut av planforslaget. PBE unnlot rett og slett å kommentere spørsmålet om bekkeåpning (dok. 51, fil 1). Spørsmålet om bekkeåpning ble heller ikke nevnt i byrådssaken (dok. 70, fil 8). **Reguleringsplanen for Fernanda Nissen skole (S-4745) ble vedtatt 23. oktober 2013 uten noe krav om bekkeåpning.**

Sandakerveien 114 er ikke blitt regulert etter at Soneplanen ble stadfestet 28. juli 1977 (S-2255). Soneplanen ble opphevet 23. september 2015 i forbindelse med ny kommuneplan for Oslo. Ved ombygging av Sandakerveien 114 A og oppføring av Sandakerveien 114 B og P-huset på siste halvdel av 1980-tallet ble eksisterende hovedledninger angitt på situasjonskart (PBE-sak 198800527, dok. 2, fil 3, PBE-sak 198350246, dok. 2, fil 5 og PBE-sak 198801926, dok. 13, fil 5), men uten at den lukkede, historiske bekken over eiendommen ble nevnt eller vist på kart eller tegningsmateriale.

I område- og prosessavklaringen av september 2016 til oppstartsmøte for **Sandakerveien 113–119** heter det i PBE-sak 201604130 at «en historisk sidebekk til Akerselva krysser planområdets vestre hjørne» (dok. 19, fil 2, s. 14). **PBE nevner ikke at traseen til en annen historisk sidebekk krysser tvers over planområdet (T-banetomta), kun at en dreneringslinje gjør det. Dreneringslinjas trasé og den historiske bekkens trasé er den samme.**

Bymiljøetaten er åpenbart heller ikke klar over denne historiske bekketraseen, for i forhåndsuttalelse av 14. desember 2016 skriver BYM (dok. 44, fil 2, s. 3–4):

Vi gjør oppmerksom på at det går en historisk sidebekk til Akerselva på nordvestsiden av planområdet. Denne er i dag lukket og lagt i rør på sørsiden av aktuell tomt [...]. Vi viser til at det er et politisk mål å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger i Oslo [...]. Det er derfor viktig at det tilrettelegges for gjenåpning av de lukkede løpene der dette er mulig. Høyder og vannføring i overvannsledningene med dimensjon 600 mm og 800 mm bør undersøkes. Dersom det viser seg at gjenåpning er mulig, bør det settes av et areal på tomtens sørside, slik at utbyggingen ikke er til hinder for en fremtidig gjenåpning. [...]

Vårt kart over dreneringslinjer basert på terrengkoter viser en dreneringslinje gjennom tomta 77/381 [...]. En dreneringslinje vil si at det potensielt kan oppstå problemer med urban flom ved store nedbørsmengder. Det betyr at det er spesielt viktig å finne en god løsning for å håndtere overvannet i dette området.

Av referat fra kart og bestemmelsesmøte 28. februar 2017 fremgår det hvordan BYMs innspill ble håndtert av PBE (dok. 49, fil 1, s 3):

PBE: det ligger en bekk i rør nordvest i planområdet. Røret er ikke annerledes enn de andre vann- og avløpsrørene som ligger rundt planområdet. Vi vurderer derfor at det ikke er behov for en egen hensynssone for bekken.

Da planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i august 2017, kommenterte forslagsstiller uttalelsen fra BYM slik (dok. 73, fil 1, s. 73):

Avantor er kjent med lukkingen av historisk sidebekk til Akerselva langs sørsiden av planområdet. Denne ble sist omlagt i forbindelse med byggingen av T-baneringen. Temakart T8 [feilskrift for T7, vår anmerkning] blågrønn struktur i kommuneplanen har ikke markert den historiske sidebekken til Akerselva som går over planområdet. En gjenåpning av denne sidebekken er derfor ikke blant de prioriterte strekningene for gjenåpning. Videre vurderes en gjenåpning som vanskelig på grunn av T-banens kulvert som krysser planområdet. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor ikke en gjenåpning av denne historiske sidebekken. Avantor støtter denne konklusjonen.

PBE fulgte opp med følgende kommentar i planforslaget til offentlig ettersyn (dok. 73, fil 1, s. 74):

**PBE krever ikke gjenåpning av den historiske sidebekken til Akerselva.
Se forslagsstillers utfyllende kommentar.**

Det er følgelig all grunn til å tro at PBE vil oversende planforslaget til politisk behandling uten at det stilles krav om å gjenåpne noen av de to historiske sidebekkene over Sandakerveien 113–119.

Ved behandlingen av planforslaget for nåværende **Gunnar Schjelderups vei 11–13** gjorde VAV i forhåndsuttalelse av 26. januar 2001 oppmerksom på at det ligger en 600 mm overvannsledning i den vestre delen av området, og uttalte samtidig at den videre planleggingen bør legge vekt på å «vurdere mulighetene for å åpne gamle bekkelukninger» (PBE-sak 200106565, dok. 114, fil 3, s. 77).

I forslagsstillers saksfremstilling til offentlig ettersyn ble dette kommentert slik (dok. 114, fil 3, s. 48):

Åpning av gamle bekkelukninger i planområdet er under vurdering, og et forslag hvor vannet ledes langs prosjektets sentrale akse er vist i illustrasjonsplanen.

I kapittel 1.7 Illustrasjonsplan skrev forslagsstiller i tillegg følgende om dette (dok. 114, fil 3, s. 37):

Det undersøkes i prosjektet om en tidligere åpen bekk som løp langs eiendommens vestre grense og som nå går i 600 mm rør gjennom eiendommen, kan tilbakeføres ved at den åpnes igjen og bringes mer sentralt inn blant den kommende boligbebyggelsen. Planen viser hvordan vannet kan være med å berike det sentrale gatestrøket ved å renne langs aksene og forbinde vannspeil i hver ende av denne.

Ved offentlig ettersyn bemerket VAV i brev av 16. juni 2003 følgende (dok. 114, fil 2, s. 96):

Det er under vurdering å gjenåpne gamle bekkelukninger i området. Dersom dette blir aktuelt, vil overvannet i eksisterende 600 mm overvannsledning bli ledet til den nye bekken gjennom området. Dersom dette teknisk ikke er mulig å utføre, må eksisterende 600 mm overvannsledning omlegges i en ny trasé. Da må overvann fra tak og andre tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannsdiskonering (LOD).

Da PBE oversendte planforslaget til politisk behandling, gjenga etaten VAVs merknader ved offentlig ettersyn i vedlegg 1 (dok. 114, fil 2, s. 57–58) og tok samme sted merknadene «til etterretning i den videre saksgang» (dok. 114, fil 2, s. 63), men uten å kommentere merknadene. **PBE omtalte ikke spørsmålet om bekkeåpning i selve planforslaget.**

VAVs bemerkning ved offentlig ettersyn ble ikke nevnt i byrådssaken (dok. 114, fil 1), og bekkeåpning ble ikke sikret verken i kart (dok. 114, fil 6) eller bestemmelser (dok. 114, fil 4) da bystyret 11. februar 2004 (og 17. mars 2004) vedtok reguleringsplanen S-4053 (dok. 114, fil 5).

Bekkeåpning synes ikke å ha vært vurdert i etterkant av planvedtaket. Ja, lenge før planvedtak var prosessen med omlegging av hovedledninger kommet godt i gang, og VAV kunne alt 15. januar 2004 anbefale rammetillatelse (VAV-sak 03/4264-2). PBE ga rammetillatelse for byggetrinn 1 i Gunnar Schjelderups vei 11 (Nydalen Kvarter) samme år (PBE-sak 200408586, dok. 6). Ledningskart attestert av VAV for utvendig VVS-anlegg og omlagt 600 OV-ledning for Nydalen Kvarter ligger blant annet på PBE-sak 200503774 (dok. 6, fil 5).

Den ca. 180 m lange bekkeåpningen med vannspeil i hver ende, som ble illustrert i planforslaget for Gunnar Schjelderups vei 11 ved offentlig ettersyn, er ikke blitt realisert, men studentene i Gunnar Schjelderups vei 13 har fått ei smal, ca. 30 m lang vannrenne i gårdsrommet sitt.

Som det fremgår av kartet på s. 14 i dette brevet (se også kartene på s. 44 og 45), går traseen for **den søndre av de tre bekkene – Lillobekken** – under Storo Storsenter (Vitaminveien 7–9), tidligere Nycoveien 2 (nå Nycoveien 2–18 og Vitaminveien 14–28) og Fernanda Nissen skole (Sandakerveien 112), før den passerer mellom Fernanda Nissens gate 4 og 6 og under Fernanda Nissens gate 8, og dreier ned Fernanda Nissens gate mellom nr. 10 og nr. 3, 5 og 7 på sin vei ut til Akerselva.

Under arbeidet med planforslaget for **Fernanda Nissens gate 5, 7 og 10** (PBE-sak 200306210) kom det ikke fram at det går en historisk bekketrasé i Fernanda Nissens gate mellom de foreslåtte bygningene. I det minste omtales ikke dette verken i forslagsstillers saksfremstilling eller selve planforslaget ved oversendelse til politisk behandling (dok. 48, fil 13 og 15), og heller ikke i VAVs høringsuttalelse av 9. januar 2006 ved offentlig ettersyn (dok. 38), men kan muligens være nevnt i VAVs forhåndsuttalelse (som vi ikke har sett), selv om forslagsstillers omtale av denne (dok. 48, fil 13, s. 8) ikke tyder på det. **Reguleringsplanen for Fernanda Nissens gate 5, 7 og 10 ble vedtatt 11. november 2009 (S-4485) uten at det ble stilt krav om gjenåpning av den historiske bekken.** Det historiske bekkeløpet ble heller ikke nevnt i byggesakene for Fernanda Nissens gate 5 og 7 (PBE-sak 201208841) og Fernanda Nissens gate 10 (PBE-sak 201109435).

Barnehagen i **Fernanda Nissens gate 8** omfattes av reguleringsplan for Sandakerveien 102 mfl., vedtatt 14. november 2007 (S-4350). I forhåndsuttalelse under arbeidet med reguleringsplanen (PBE-sak 200408957) opplyste VAV i brev av 11. november 2004 at «spillvannsavløp fra bebyggelsen kan tilknyttes eksisterende hovedspillvannsledning i nord langs Kristoffer Aamots gate, alternativt via eksisterende privat 380 AF-ledning over eiendommen» (VAV-sak 04/2969-3), men nevnte ikke at AF-ledningen, som nå er sanert, lå i den historiske bekketraseen. VAV nevnte heller ikke bekketraseen over barnehagens område i forbindelse med rammesøknad for oppføring av barnehagen (PBE-sak 201408810), jf. brev av 7. november 2014 og 17. oktober 2016 (VAV-sak 13/01688, dok. 9 og 13).

Håndteringen av Lillobekkens historiske trasé i planforslagene for **Fernanda Nissens gate 3, 4 og 6** og **Sandakerveien 112** (Fernanda Nissen skole) er allerede omtalt i forbindelse med gjennomgangen av håndteringen av Heilobekkens trasé i disse planforslagene.

Under arbeidet med planforslaget for **Nycoveien 2** (PBE-sak 201504317) ble det ikke på noe stadium i prosessen opplyst at det går en historisk bekketrasé over eiendommen, verken i PBEs område- og prosessavklaring av mai 2015 til oppstartsmøte (dok. 9, fil 1), i VAVs forhåndsuttalelse av juni 2015

(dok. 65, fil 3), ved utleggelse til offentlig ettersyn i mai 2016 (dok. 48, fil 1), i VAVs høringsuttalelse av juli 2016 (dok. 65, fil 2) eller ved oversendelse til politisk behandling i februar 2017 (dok. 85, fil 1). I ROS-analysen het det at vassdragsområder ikke er berørt (dok. 85, fil 5, s. 4), i geoteknisk vurdering (dok. 85, fil 7, s. 5): «Det er ingen vassdrag på tomten.» **Detaljreguleringsplan S-4957 ble vedtatt av bystyret 21. juni 2017 uten at temaet bekkeåpning hadde vært oppe.**

Under arbeidet med planforslaget for **Vitaminveien 7 og 9, Storo Storsenter** (PBE-sak 200309868) ble det ikke på noe stadium i prosessen opplyst at det går en historisk bekketrasé over eiendommen, verken i VAVs forhåndsuttalelse av 26. januar 2005 (dok. 31), VAVs høringsuttalelse av 15. august 2005 (dok. 51) eller i planforslaget og forslagsstillers planbeskrivelse til offentlig ettersyn (dok. 98, fil 3) og til politisk behandling (dok. 98, fil 2). **Reguleringsplanen for Storo Storsenter (S-4245) ble vedtatt 21. juni 2006 uten at temaet bekkeåpning hadde vært oppe.**

Heilobekken og Bråtenbekken bør åpnes gjennom parken i Sandakerveien 113–119

Denne gjennomgangen av etatenes og forslagsstillernes håndtering av spørsmålet om å gjenåpne Akerselvas tre historiske sidebekker innenfor planområdet for TOR Nydalen – Gullhaugbekken, Heilobekken og Lillobekken – viser at **bekkeåpning har vært et forsømt kapittel i utviklingen av byromsstrukturen og den blågrønne strukturen i Nydalen gjennom en årrekke.**

De historiske bekkeløpene har dels vært glemt, dels neglisjert i behandlingen av plan- og byggesaker, og ingen bekkepartier er blitt gjenåpnet. **Vann- og avløpsetaten, og især Bymiljøetaten, har i flere sammenhenger spilt inn ønsker om bekkeåpning, men Plan- og bygningsetaten har konsekvent gått imot ethvert forslag om bekkeåpning.**

PBE har brukt en rekke argumenter når etaten har motsatt seg bekkeåpning, dels at bekken ikke er åpnet eller planlagt åpnet over naboeiendommene, noe som i mange tilfeller skyldes at nettopp PBE har motsatt seg bekkeåpning på tilstøtende eiendommer, dels at det ikke lar seg gjøre å åpne bekken helt ned til utløpet i Akerselva, og dels at den aktuelle åpningen ikke er en prioritert bekkeåpning i Kommuneplan 2015, og ikke er vist på temakart T7 – blågrønn struktur i byggesonen.

Dersom kommunens elve- og bekkeåpningsarbeid skulle ha basert seg på at tilstøtende elve- eller bekkeparti allerede er gjenåpnet eller er besluttet gjenåpnet, ville det stått langt dårligere til med gjenåpningsarbeidet for Oslos vassdrag enn det faktisk gjør. Og det å argumentere for å la være å gjenåpne et bekkeparti fordi det er vanskelig å gjenåpne bekken videre ned til utløpet, er det samme som å argumentere for at de siste årenes bekkeåpningsprosjekter i Hovinbekken burde vært droppet fordi det er vanskelig å gjenåpne Hovinbekken i det siste partiet ut mot fjorden.

Det å la være å åpne en bekk eller bekkestrekning fordi den ikke er prioritert i Kommuneplan 2015 og ikke er vist på kommuneplanens temakart for blågrønn struktur, strider imot kommuneplanen.

I kommuneplanens juridisk bindende arealdel heter det i kapittel 11.1 Vassdrag (s. 60):

Utover strekningene angitt på temakartet vil det være andre lukkede bekker som kan være aktuelle for gjenåpning som ledd i bedring av vannkvalitet, overvannshåndtering, biologisk mangfold eller som lokalt miljøopprustingsprosjekt. I tillegg vil mulighetene for gjenåpning kunne endre seg over tid ved at nye områder blir aktuelle for transformasjon. Der tiltak berører lukkede vassdrag bør gjenåpning derfor alltid vurderes.

BYM ble i brev fra PBE av 2. juli 2019 bedt om å lede arbeidet med å utarbeide en Veiledende plan for kabler og ledninger (VPKL) som en del av arbeidet med TOR Nydalen (PBE-sak 201715421, dok. 64). VAV viste i sin høringsuttalelse av 23. august 2019 til at PBE har bestilt en VPKL for Nydalen og etterlyste et større fokus på overvannsproblematikken (dok. 191, s. 1):

Oslo kommunes overvannsstrategi er ikke nevnt i tiltakslisten eller steds- og mulighetsanalysen. [...] Klimaet er i endring, og det forventes hyppigere og kraftigere regnskyll i fremtiden. Det er derfor svært viktig å avsette tilstrekkelig areal på overflaten for håndtering av overvann i det videre arbeidet med de ulike byromstiltakene [...]. Flomveiene bør så langt det er mulig ledes mot Akerselva. Eksisterende flomveier bør fortrinnsvis ivaretas, med mindre det legges opp til å etablere nye, trygge flomveier. Vi forventer at VPKL vil inkludere en prinsipplan for fremtidig overvannshåndtering i tråd med kommunens overvannsstrategi.

De historiske bekkeløpene er viktige flomløp. VPKL bør derfor utrede gjenåpning av elvas sidebekker og ikke bare gjenåpning av Akerselva, jf. at VAV skriver følgende i høringsuttalelsen (dok. 191, s. 2): «Vurdering av gjenåpning av Akerselva gjennom Gullhaug torg 2A og 2B vil utredes i VPKL Nydalen.»

VPKL Nydalens utredning av spørsmålet om gjenåpning av Akerselva og elvas sidebekker i Nydalen, samt prinsipplanen for overvannshåndtering, bør innarbeides i TOR Nydalen, som deretter sendes på ny offentlig høring. Alternativt bør VPKL Nydalen sendes på offentlig høring slik at både vi og andre får mulighet til å avgi uttalelse til planen.

Transformasjonen av Nydalen siden årtusenskiftet har etablert en rekke harde fakta på bakken som gjør det langt mer krevende å gjenåpne Akerselvas sidebekker i dag enn for bare et par tiår siden. Samtidig vil nye utviklingsprosjekter kunne åpne for gjenåpning av bekkpartier som i dag ikke lar seg åpne eller er svært krevende å gjenåpne.

Hvilke partier av Gullhaugbekken, Heilobekken og Lillobekken bør det være mulig å åpne i dag eller i de nærmeste årene?

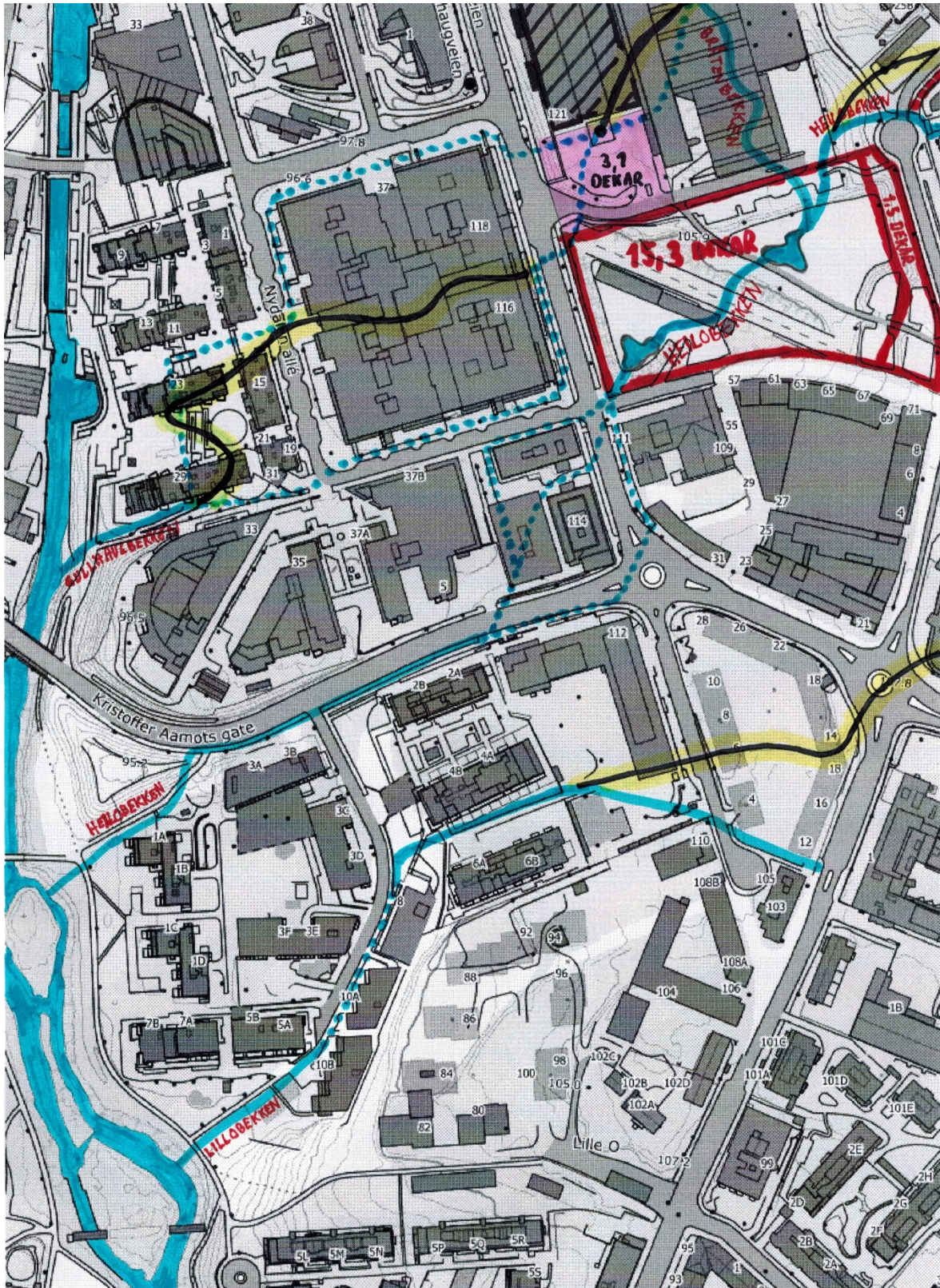
Gullhaugbekken vil enkelt kunne gjenåpnes gjennom friområdet langs Akerselva fra det historiske bekkeoset hvor det i dag ligger en OV-ledning (i form av et betongrør dekket med ei betongkappe for å beskytte OV-ledningen) som slipper overvann ut i Akerselva. Betongrøret bør fjernes også under turveien langs Akerselva og erstattes med ei bru for turveien over bekken. Dermed gjenåpnes 20 m av bekken. Gullhaugbekken kan relativt enkelt åpnes ytterligere ca. 40 m langs nordsiden av den nederste delen av gangveien mellom Nydalen allé 29 og 33 og videre langs nordsiden av gangveien inne i Solsiden-området, mens de siste ca. 15 m av den totalt ca. 75 m lange strekningen opp til portrommet mellom Nydalen allé 29 og 27 er mer krevende å gjenåpne.

Gjenåpning av Gullhaugbekkens nederste del gjør at denne bekkestrengen kan være tilfluktssted og kilde for reetablering av flora og fauna i Akerselva ved eventuelle fremtidige utslipp som tar knekken på livet i elva. Gjenåpning er viktig ettersom alle Akerselvas sidebekker i dag er lukket.

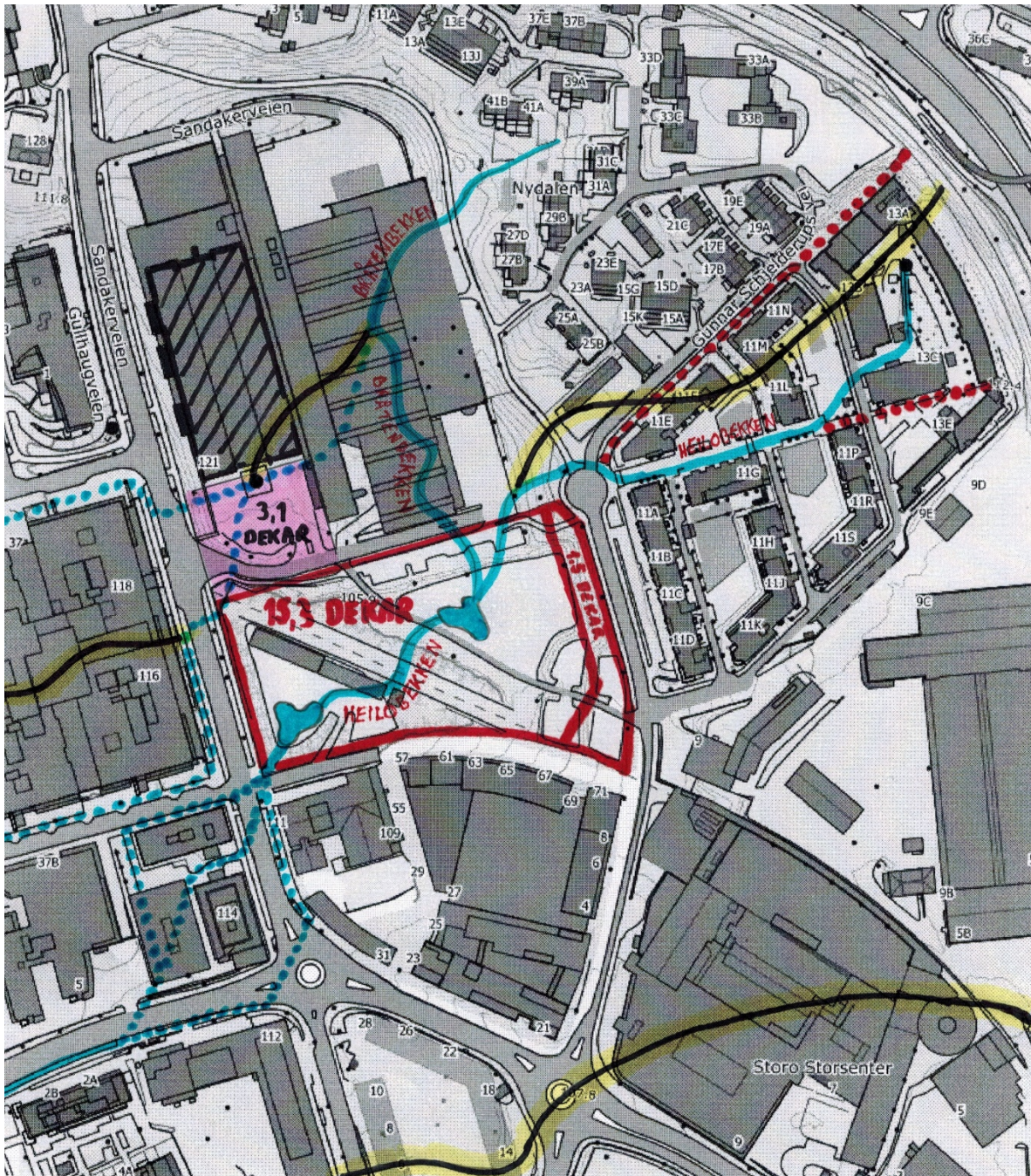
Det ca. 75 m lange partiet av Gullhaugbekken fra oset og østover, er vist med heltrukken blå strek på kartet på neste side. Videre oppstrøms er det langt vanskeligere å gjenåpne bekken i dens historiske løp. På kartet har vi med blå prikker vist to tenkelige traseer, og historisk trasé med sort og litt gult.

I det første alternativet knekkes bekken nordover, tilnærmet i bekkens historiske trasé, gjennom det høye portrommet mellom Nydalen allé 27 og 29, fortsetter nordover over gårdsrommet og gjennom

det høye portrommet mellom Nydalen allé 23 og 25 og fram til den grunne og smale vannrenna øst-vest mellom Nydalen allé 23–25 og 11–13. Parkeringskjelleren under gårdsrommene gjør at bekken trolig vil måtte åpnes i trau på gårdsromsnivå. Fra vannrenna knekkes bekken østover opp mellom Nydalen allé 5 og 15 til Nydalen allé og BI, hvor den historiske traseen fortsetter videre østover midt under BI-bygget. Her er det trolig best å forsøke å gjenåpne bekken rundt nordsiden av BI-bygget (Sandakerveien 116–118) og gjenforene den med den historiske bekketraseen, og traseen for det andre gjenåpningsalternativet, rett sør for trykkerihallene til Schibsted (Sandakerveien 121).



I det andre gjenåpningsalternativet åpnes bekken i stedet videre østover mellom Nydalen allé 31 og 33 langs nordsiden av gangveien, opp til BI-byggets sørvestre hjørne og rundt BI-bygget på sørsiden. Langs BI-byggets sørside ligger det trolig fortsatt en 1000/800 OV-ledning i betong (vi har dessverre ikke tilgang på oppdaterte ledningskart), mens det langs byggets østside ligger en 500 OV-ledning, som går under Sandakerveien i Gullhaugbekkens historiske trasé til veiens østside. En gjenåpning som utnytter vannet i disse OV-ledningene vil trolig kunne gi bekken en betydelig vannføring på dens videre vei mot Akerselva. På kartet under ser vi også området øst og rett nord for Schibsted trykkeri.



Videre nordøstover går Gullhaugbekkens historiske trasé under Schibsted trykkeri, herunder også under den østre av de to trykkerihallene og den tekniske mellomblokka (sort skravur på kartene). Disse tre lange og smale bygningene bør bevares når resten av Schibsteds trykkeri trolig rives for å kunne bygge boliger på eiendommen. Bekken må følgelig gjenåpnes rundt sørøstsiden av byggene som bevares. En gjenåpningstrasé rundt den østre trykkerihallen er vist med blå prikker på kartet.

Det å gjenåpne Gullhaugbekken i partiet fra Sandakerveien til utløpet i Akerselva er svært krevende med unntak av de siste ca. 60 m ned til bekkeoset. Rundt BI-bygget er det best plass til en åpning av bekken langs nord- og vestsiden av bygget, men noen partier vil måtte forbli lukket, slik som partiet ved BIs hovedinngang på nordsiden. På nord- og vestsiden av bygget er det videre få OV-ledninger å hente vann til bekken fra. Terrenget rundt BI-byggets nordvestre hjørne ligger dessuten lavere enn terrenget 70 m lenger sør der bekken skal renne videre vestover. Her er en følgelig helt avhengig av å kunne legge bekken dypt, uten at vi har sjekket om det er mulig mellom Nydalen allé og BI-bygget (den underjordiske kjøreforbindelsen mellom BI og Solsiden til felles parkeringshus ligger litt lenger sør), men høydeforskjellen fra Nydalen allé ned til vannrennas østre ende mellom Nydalen allé 5 og 15 er antakelig tilstrekkelig stor til at dette ikke vil skape problemer vest for gata. Gjennom Solsiden, og spesielt gjennom portrommene, vil det bli trangt og vanskelig å åpne Gullhaugbekken, også fordi parkeringskjelleren ligger rett under traseen. Området oppleves samtidig som privat.

Det søndre alternativet er ikke stort enklere. Det er svært trangt ved den buede muren mellom Nydalen allé 27, 31 og 33, og bratt ned til portrommet mellom nr. 27 og 29. Det er videre til dels svært smalt både langs sørsiden og østsiden av BI-bygget. Også her vil enkelte partier måtte forbli lukket. Bekkeåpning er spesielt krevende langs østsiden av bygget, slik at en her nesten blir nødt til å vurdere å åpne bekken langs østsiden av Sandakerveien i stedet, dvs. ned mot Slipeskivefabrikken. Dermed blir imidlertid traseen for Gullhaugbekken og Heilobekken nærmest sammenfallende, noe som er uheldig. For å unngå de vanskelige gjenåpningspartiene nedstrøms Sandakerveien er det fristende å gjøre Gullhaugbekken til en sidebekk til Heilobekken, men i så fall er det mer fornuftig å gjøre dette lenger nordøst. På første halvdel av 1800-tallet var nemlig Gullhaugbekkens øvre del en sidebekk til Heilobekken. Jf. Andreas Vibes kart fra 1836 som vi gjengir et utsnitt av under.



Den sørvestre av kartets to bekkeforgreninger for Heilobekken ligger i østre del av Sandakerveien 113–119. Av kartet ser en videre at alle de tre bekkene som løper sammen til Heilobekken, fortsetter nord og øst for dagens Ring 3 og Gjøvikbanen. Den midtre av disse bekkene har sitt utspring oppe ved Grefsen kirke, mens det østre av disse bekkeløpene går nesten opp til gården Vestre Grefsen.

Ingeniørmajor Vibe var en fremragende kartograf, så det er ingen grunn til å tvile på riktigheten av kartet. Elver og bekkers løp skifter da også over tid, det være seg av naturlige årsaker eller ved menneskelig inngripen. Bekkeløpene vises for øvrig med samme traseer på Christopher Hansteens kart fra 1844 som på Andreas Vibes kart fra 1836.

Siden det er så pass vanskelig å gjenåpne Gullhaugbekken nedstrøms Sandakerveien, foreslår vi i stedet å gjenskape bekkedelet fra 1830- og 1840-årene i østre del av Sandakerveien 113–119 og la øvre del av Gullhaugbekken løpe sammen med Heilobekken her, slik vi har vist på kartene på side 44 og 45 i dette brevet. De siste ca. 60 meter av Gullhaugbekken ned til Akerseiva bør uansett åpnes, og siden det muligens kan bli enklere å åpne Gullhaugbekken videre opp til Sandakerveien i fremtiden, har vi valgt å benytte et annet navn på den øvre delen av Gullhaugbekken, nærmere bestemt **«Bråtenbekken»**, etter gården og husmannsplassene Bråten på vestsiden av Gullhaugbekkens øvre del (Braaten og Øvre Braaten ses på Vibes kart).

Ved oppføring av nye boliger i østre del av Sandakerveien 121 vil Bråtenbekken kunne åpnes i brede innvendige og offentlig tilgjengelige gårdsrom fra nord til sør. Bråtenbekken vil kunne tilføres vann fra 200 OV-ledningen som ligger langs dagens gangvei der hvor bekken krysser gangveien på kartet på side 45, og fra 300 OV-ledningen ca. 15 m lenger oppstrøms bekken. Denne overvannsledningen fortsetter videre nordøstover opp mot Gjøvikbanen, tilnærmet i bekkens historiske trasé.

Heilobekken bør gjenåpnes i bekkens historiske trasé fra det nordøstre til det sørvestre hjørnet av Sandakerveien 113–119, hvor dagens dreneringslinje også går. Når den nye, store Heiloparken på i alt 16,8 dekar skal opparbeides, vil en ha stor fleksibilitet med hensyn til å fastlegge både terrengets og bekkens høyde, jf. at det er en høydeforskjell på ca. 9 meter fra den runde snuplassen i Gunnar Schjelderups vei i nordøst til parkens sørvestre hjørne ved Slipeskivefabrikken. Bekken vil dermed kunne gjenåpnes med rolige bekkepartier avløst av terskler og små fossestryk, og gjerne med et par større dammer underveis, slik som antydnet på kartet på side 45.

Siden Heilobekken og parkterrenget skal heves, står en fritt til å føre bekken der en måtte ønske gjennom parken. Plasseringen av bekketraseen og eventuelle dammer kan dermed tilpasses ønskene for fremtidig bruk av Heiloparken, så lenge bekketraseen starter nordøst og ender sørvest i parken.

Ved snuplassen i nordøst møtes tre overvannsledninger, en 400 OV-ledning langs gangveien fra nordvest, en 200 OV-ledning fra nordøst langs nordvestsiden av Nydalen Kvarter og en 600 OV-ledning fra øst gjennom Nydalen Kvarter. Samlet bør disse kunne gi rikelig vann til Heilobekken gjennom Heiloparken. Heilobekken tilføres dessuten ytterligere vann fra Bråtenbekken i parken.

OV-ledningen langs gangveien bør ikke åpnes. Heller ikke OV-ledningen langs nordvestsiden av Nydalen Kvarter (vist med røde prikker på kartet på side 45) bør åpnes, selv om den ligger tilnærmet i bekkens historiske trasé. Her er det så pass trangt at det ikke er plass til både gang- og sykkelvei og bekkeåpning. Her bør gang- og sykkelveien prioriteres, jf. at den skal føres videre under Gjøvikbanen i regulert undergang. Heilobekken bør i stedet åpnes østover, vist med blått på kartet, der hvor 600 OV-ledningen ligger. Da Nydalen Kvarter skulle bygges, vurderte en å åpne bekken fra snuplassen i vest, i den blå traseen og videre i den rødprykkede traseen mot øst, jf. omtalen av disse planene på side 40–41 i dette brevet. Dessverre ble dette ikke noe av, og den rødprykkete østre delen er nå blitt vanskelig å gjenåpne. I øst bør derfor Heilobekken i stedet åpnes nordøstover og kobles på den 30 m lange vannrenna fra nord til sør som er åpnet i studentenes gårdsrom mellom Gunnar Schjelderups vei 13 A og 13 C. Jf. den blå traseen på kartet på side 45, med gjenåpning tilnærmet i historisk trasé.

Nedstrøms Heiloparken har vi på kartet på side 44 med blå prikker vist tre alternative traseer for gjenåpning av Heilobekken. Den midtre, som går mellom Sandakerveien 114 A og 114 B og på skrå under dagens lave garasjebygning i Sandakerveien 114 C, vest for nr. 114 A, er bekkens historiske trasé. Den sørøstre følger tilnærmet dagens trasé for overvannsledningene i området, jf. at det går en 300 OV-ledning i Sandakerveien langs vestsiden av Slipeskivefabrikken, som krysser over til sørsiden av Kristoffer Aamots gate ved rundkjøringen og fortsetter vestover langs sørsiden av gata i en 450 OV-ledning. Den nordvestre går rundt Sandakerveien 114 B og under vestre del av garasjen.

I dagens situasjon er det krevende å gjenåpne den sørøstre traseen ettersom det er svært trangt langs sørsiden av Kristoffer Aamots gate ved Fernanda Nissen skole (Sandakerveien 112). Realisering av den midtre eller nordvestre traseen krever at garasjebygget rives, men for den midtre traseen er det i teorien mulig å åpne bekken i den trange passasjen mellom Sandakerveien 114 A og garasjen i stedet for under garasjen.

Eier varslet imidlertid i 2019 PBE om at det er ønskelig å utvikle eiendommen (PBE-sak 201906098) ved å rive Sandakerveien 114 C (garasjen), eventuelt også Sandakerveien 114 A. Det blir da viktig at PBE allerede i oppstartsmøtet for detaljreguleringsplanen signaliserer at Heilobekken bør gjenåpnes over Sandakerveien 114 når eiendommen nå skal transformeres. Av hensyn til solforholdene i parken i Sandakerveien 113–119 er det viktig at byggehøyden holdes nede, jf. at Sandakerveien 114 ligger sørvest for parken og i hovedsak bak den lave Slipeskivefabrikken.

Fra Sandakerveien 114 C bør bekken ledes under Kristoffer Aamots gate i retning Fernanda Nissens gate 2 A. Rørpressing bør antakelig velges som metode for å etablere løp for bekken. Langs Fernanda Nissens gate 2 A og 2 B på sørsiden av Kristoffer Aamots gate er det langt bedre plass til en gjenåpnet bekk enn langs Fernanda Nissen skole lenger øst. I dette partiet kan Heilobekken om ønskelig åpnes i grøntfeltet inne langs muren på strekningen ned til trappa som leder fra Fernanda Nissens gate 2 B ned til krysset mellom Kristoffer Aamots gate og Fernanda Nissens gate. Jf. igjen kartet på side 44.

Breddeutvidelsen av Kristoffer Aamot gate, hvor arbeidene nå er i sluttfasen, og valgt utforming av utearealene langs nordsiden av Fernanda Nissens gate 3 B og 3 A, gjør at den beste løsningen videre vestover nå trolig er å åpne Heilobekken i grøntrabatten mellom veibanen og gang- og sykkelfeltet langs sørsiden av Kristoffer Aamots gate, for deretter å lede bekken under gang- og sykkelfeltet og videre sørover under gangveien som går ned mot brua ved Badebakken. Her gjenåpnes Heilobekken mellom gangveien og Fernanda Nissens gate 1 A sørvestover ut til bekkeoset, dvs. i den historiske traseen hvor det i dag ligger en 450 OV-ledning. Jf. kartet på side 44. Røret gjenåpnes også under dagens turvei langs Akerselvas østside. Turveien legges i bru over den gjenåpnede Heilobekken.

Lillobekken vil enkelt kunne gjenåpnes gjennom det 50 meter brede friområdet ved Akerselva, langs sørøstsiden av den regulerte gangveien fra det gamle bekkeoset og nordøstover i retning Fernanda Nissens gate, og også minst 10–15 meter lenger oppover, dvs. til den smale gangstien på tvers av gangveien ved Fernanda Nissens gate 10 B, og trolig også opp til åpningen mellom nr. 10 B og 10 A. Her og videre opp Fernanda Nissens gate ligger det en 315 OV-ledning i bekkens historiske trasé.

Så vidt vi kan se, slippes vannet fra denne 315 OV-ledningen i dag ut i Akerselva gjennom ett av de i alt tre betongrørene som munner ut i elva ved det gamle bekkeoset. Også den delen av det aktuelle betongrøret som ligger under turveien langs elva, bør fjernes, og erstattes med ei bru for turveien over bekken. Det synes som om 250 SP-ledningen avskjæres og ledes i en 1100 SP-ledning langs elvebredden slik at spillvannet ikke havner i Akerselva.

Tørrværsvannføringen i OV-ledningen er antakelig relativt beskjeden, men å fjerne ledningen og åpne bekken vil ha en selvrensende effekt på vannet, som allerede i dag synes å havne i elva, samtidig som kapasiteten til å håndtere store nedbørsmengder øker ved å gjenåpne bekken i dens historiske trasé.

I forbindelse med utbyggingen i Sandakerveien 100 A-C (Lillo gård) er gamle hovedledningstraseer på Lillohøyden revet og sanert (jf. PBE-sak 201619515, dok. 13, fil 3). Det lar seg dermed ikke gjøre å hente ekstra vannmengder til Lillobekken fra den gamle 230/300 OV-ledningen på Lillohøyden, men ettersom alt overvann på Lillohøyden nå skal infiltreres, vil muligens noe av dette vannet kunne finne veien til en gjenåpnet Lillobekk i dalbunnen nedenfor høyden.

Videre opp Fernanda Nissens gate er gatetverrsnittet smalt, slik at det her blir mer krevende å åpne bekken i dens historiske trasé langs Fernanda Nissens gate 10 A og 8, men oppstrøms barnehagen i nr. 8 blir det igjen langt enklere å åpne bekken. 380 AF-ledningen i Lillobekkens historiske trasé over Sandakerveien 112 (Fernanda Nissen skole) og mellom Fernanda Nissens gate 4 og 6 er revet og sanert. Her kan en åpne ytterligere 200–250 meter av den gamle traseen for bekken ved å dreie det gamle bekkeløpet litt sørøstover over den søndre delen av skolegården og hente overvann fra kum 189933 ved Nycoveien 4 eller kum 189940 ved Nycoveien 12, som får tilførsel fra en 500 OV-ledning. Jf. den gjenåpningstraseen for Lillobekken som er vist med blått på kartet på side 44 i dette brevet.

Lillobekken vil da kunne føres under den øverste delen av den bratte gangtrappa som går fra Fernanda Nissens gate 4 B ned til barnehagen, og åpnes i et lite fossefall i det siste partiet ned mot Fernanda Nissens gate på nordsiden av barnehagen i Fernanda Nissens gate 8.

Oppstrøms Nycoveien, over Storo Storsenter (Vitaminveien 7 og 9), synes bekkeåpning i dag å være urealistisk. Det samme gjelder sannsynligvis også den delen av bekken som ligger på nordøstsiden av Gjøvikbanen og Ring 3, selv om gjenåpning i private hager noen steder muligens kan være aktuelt. Jf. Andreas Vibes kart fra 1836 (gjengitt på side 46 i dette brevet), der vi kan se Lillobekken langs nordvestsiden av «Den smukke linje» (kjøreveien fra Storo opp til Vestre Grefsen, i dag Morells vei) helt opp til «Hestehelvetet» i den bratteste delen av bakken ved utløp på ingeniørmajor Vibes kart.

Tverrforbindelsene over Akerselva, Gjøvikbanen og Ring 3 bør styrkes

Den gjenværende delen av «Den smukke linje», Morells vei, bør videreføres i form av «ei smukk bru» over Ring 3 og Gjøvikbanen inn i planområdet for TOR Nydalen. Jf. det skrikende behovet for flere tverrforbindelser over Ring 3 og Gjøvikbanen. I dag har mange trafikanter kun mulighet for å krysse begge de to barrierene ved Storokrysset (tiltak 3.11 i TOR Nydalen), hvor mange trafikanter må krysse Ring 3 i plan, og ved Skolebakken i forlengelsen av Sandakerveien (tiltak 1.3), hvor kryssingen skjer under Gjøvikbanen og på bru over Ring 3. Avstanden mellom disse to krysningsstedene er over 1 100 meter.

Avantor foreslo i sin masterplan for Nydalen «en grønn broforbindelse over Ring 3» (Nydalen+, s. 35) og Gjøvikbanen, fra plassen mellom Morells vei 12 B og Esso-stasjonen i øst over til Celsa Steel-tomta i vest. En slik forbindelse vil avlaste Storokrysset ved å gi en planskilt forbindelse for mange trafikanter direkte til en eventuell ny skole på Celsa Steel-tomta, direkte til Storo Storsenter, til den nye, store parken i Sandakerveien 113–119, og videre til BI, Gullhaug torg og Akerselva. Gang- og sykkelbrua bør utformes enklere («smukkere») og billigere enn foreslått av Avantor. Det er overraskende at Avantors forslag ikke kommenteres i TOR Nydalen, spesielt når Avantor trolig er villig til å bidra til å finansiere brua siden de foreslår den. **Bruforbindelsen bør legges inn som et tiltak i TOR Nydalen.**

Den manglende, viktige **tverrforbindelsen ved Nydalen Kvarter** er lagt inn som **tiltak 2.15** i TOR Nydalen. Etableringen av denne undergangen under Gjøvikbanen ble lagt inn i reguleringsplanen for Gunnar Schjelderups vei 11 (S-4053) så langt tilbake som i 2004 i form av en rekkefølgebestemmelse (§ 17, femte ledd): «Før det gis midlertidig brukstillatelse i felt A eller B skal ny gang- og sykkelvei fra Gunnar Schjelderups vei og under Gjøvikbanen frem til Ring 3 være opparbeidet.» Videre over Ring 3 har det her allerede lenge vært gang- og sykkelbru.

I erklæring av 18. mai 2006 forpliktet utbygger, Nydalen Bolig AS, seg til å opparbeide forbindelsen og stille bankgaranti for oppfyllelsen av erklæringen (PBE-sak 200408586, dok. 69, fil 5, s. 10): «Arbeidet skal være igangsatt innen 01.07.2007. [...] Ferdigattest for gang- og sykkelvei med undergang skal foreligge innen 01.03.2008.» Undergangen ble regulert i 2007 (S-4345). Rammetillatelse for tiltaket ble gitt i 2008 (PBE-sak 200705049, dok. 16). Da boligene i felt A og B stod ferdige i 2006, ble det gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen slik at boligene kunne tas i bruk. 13 år senere er arbeidet med undergangen under Gjøvikbanen ennå ikke påbegynt.

Den viktigste grunnen til dette er risikoen for skader på Hafslunds gamle hovedkabler i forbindelse med anleggsarbeidene. Kablene forsyner store deler av Oslo med strøm, og Hafslund og Statnett har stilt krav om at utbygger dekker alle kostnader knyttet til skader og eventuelle strømbrudd som kan knyttes til anleggsarbeidene, både i anleggsfasen og senere. Kostnadene kan utgjøre flere millioner kroner pr. time. Nydalen Bolig AS har anført at ingen entreprenør er villig til å påta seg risikoen med å bygge undergangen, og har søkt om permanent dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen.

Søknaden ble avslått av kommunen i 2015. Vedtaket ble påklaget av utbygger. Kommunens vedtak ble stadfestet av Fylkesmannen i 2017. Sivilombudsmannen uttalte seg om saken i 2018, men tok ikke stilling til om det er praktisk mulig å bygge undergangen (PBE-sak 201407584, dok. 32).

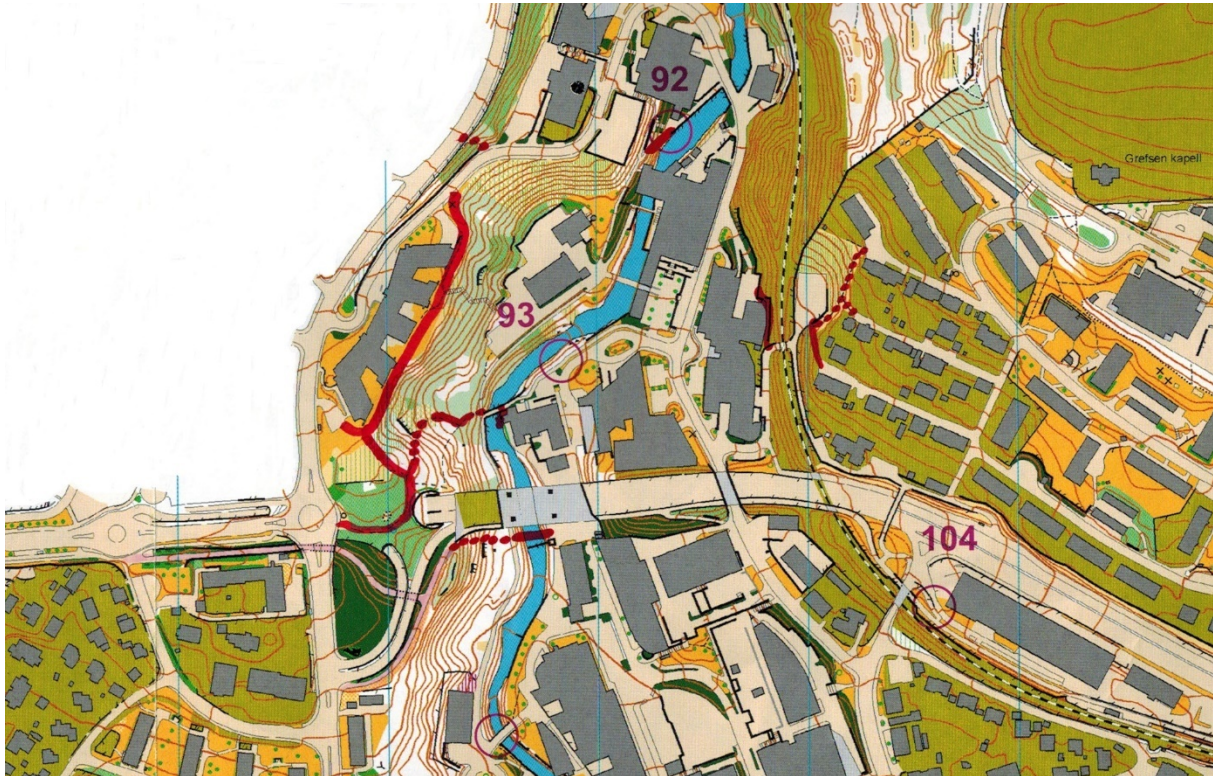
En rekke alternativer til en undergang er blitt lansert, uten at det så langt er blitt oppnådd enighet om noen alternativ løsning. **Her er det på høy tid å skjære igjennom. Denne tverrforbindelsen bør realiseres snarest mulig.**

Helt fram til 1970-årene var det en planovergang på samme sted som det regulerte tiltaket 2.15. Omtrent midt mellom tiltak 2.15 og tiltak 1.3 på tiltakskartet i TOR Nydalen (s. 14) har det tidligere også vært en **planovergang** over jernbanespoorene, ved nåværende **Tamburveien 15 A**. Det er ikke noe stort behov for tverrforbindelse her, så fremt tverrforbindelsen ved Nydalen Kvarter realiseres.

TOR Nydalens «Kartfremstilling av samlet stedsanalyse» (s. 10) er i praksis identisk med kartet for «Samlet stedsanalyse» i «Nydalen steds- og mulighetsanalyse» (s. 29), men tegnforklaringene til kartene er svært forskjellige. Det er kun i «Nydalen steds- og mulighetsanalyse» at det fremgår av tegnforklaringen at tverrforbindelsen over Gjøvikbanen og Ring 3 i Sandakerveiens forlengelse «er utfordrende». Det er muligens derfor det ikke sies noe i forbindelse med **tiltak 1.3 Sandakerveien** om undergangen under Gjøvikbanen. **Undergangen under Gjøvikbanen er altfor smal til å kunne betjene både biler, syklist og gående på en trafikksikker måte.** Jf. at denne undergangen kun er halvparten så bred som de 21,5 m som TOR Nydalen anbefaler som bredde for Sandakerveien (s. 15). **Breddeutvidelse av undergangen bør legges inn som et eget tiltak.**

Det er ønskelig med noen små **tiltak i tilknytning til jernbaneundergangen 100 m nord for Ring 3**. Her bør det etableres en gang- og sykkelvei opp til undergangen i det ca. 40 m lange partiet langs østsiden av Gjerdrums vei 11 hvor det i dag ikke er noen forbindelse. Dette vil styrke forbindelsene

øst–vest, også over Akerselva til Maridalsveien via Consul Blikstads bru og Gjerdrums vei. Jf. også at det er ca. 900 m opp til neste jernbaneundergang ved Neptunveien på nordsiden av Grefsenplatået. På østsiden av undergangen ved Gjerdrums vei 11 bør forbindelsen fra parkeringsplassen videre opp til Tverrvei 2 (Blommegata) gjøres trappefri og helst også utvides i bredden. De to forbindelsene er vist med rød strek på o-kartet under. Eksisterende sti opp til Tverrvei 3 (Haugerudgata) og Tverrvei 4 (Jonasgata), vist med røde prikker på kartet, er det ikke nødvendig å utbedre, om en ser bort fra at det kanskje bør gjøres noe med den ujevne stibunnen.



For å få en sammenhengende **trappefri forbindelse langs Akerselvas vestbredd** hele veien opp til Consul Blikstads bru og Nydalsdammen bør dagens gangvei rett sør for Gjerdrums vei 14 (Blegeriet) rampes ned til Blegeriet ved dagens trapp på sørsiden av bygningen. Rampa bør legges der det er lagt inn en rød strek på kartet (ved tallet 92). **Dette tiltaket bør legges inn i TOR Nydalen.**

Vi støtter TOR Nydalens forslag til **tiltak 2.1 og 2.2**, gangveien langs østsiden av Maridalsveien 323 (ikke 121 slik det feilaktig står i TOR Nydalen, den eiendommen ligger ved Myraløkka) og stien fra rundkjøringen i Maridalsveien (oppå lokket for Ring 3) ned til turveien langs Akerselva ved Nedre Spinneri bru. Disse to tiltakene bør imidlertid forbindes med en gangvei sørøstover fra sørsiden av Get-bygget i form av **et tredje tiltak** i dette partiet. Alle de tre tiltakene er vist med rødt på kartet over. De tre røde prikkene nord for tiltak 2.1 viser hvor det bør etableres trapp fra fotgjengerfeltet i Gjerdrums vei opp til Maridalsveien, dvs. **et fjerde tiltak** i dette partiet.

Stien fra Maridalsveien ned til Nedre Spinneri bru bør i all hovedsak beholdes slik den er i dag, bortsett fra i de bratteste partiene, vist med røde prikker på kartet, hvor det er svært glatt når det regner. Her bør det lages enkle trappetrinn (helst av tre eller stein) for å gjøre stien enda mer brukstett enn i dag. Utover dette bør det ikke gjøres ytterligere tiltak i stien, jf. BYMs høringsuttalelse til TOR Nydalen (dok. 215, s. 5). Vi har beskrevet de fire tiltakene mer utførlig i innspillbrev av 5. juni 2019 ved oppstart av detaljregulering for Maridalsveien 319–321 (PBE-sak 20190170, dok. 26).

Vi viser også til BYMs tilleggscommentar til tiltak 2.2 i sin høringsuttalelse (dok. 215, s. 5):

Om man ønsker en kobling ned mot Akerselva i dette området (utover eksisterende trapp) bør man se på muligheten for å legge en forbindelse tett opp mot tunnelokket og brukonstruksjonen på Ring 3. Dette vil også bli en mer direkte kobling mot tiltak 2.3.

Vi er enige med BYM i at dette er en bedre løsning enn en ytterligere opparbeiding av stien i tiltak 2.2. På kartet på forrige side har vi med røde prikker vist hvor ei **trapp opp til gang- og sykkelveien** bør plasseres langs sørsiden av **Nydalsbrua**. Dersom denne trappa bygges, bør det samtidig etableres smale fortau langs eksisterende gang- og sykkelvei både videre vestover og sørvestover (antydnet med blek rosa farge på kartet). Her er det i dag svært utrygt å bevege seg som fotgjenger siden syklistene kommer i stor fart. Sørvestover kan fortauet om ønskelig legges langs sørøstsiden av dagens gang- og sykkelvei. Vestover vil det antakelig være nødvendig å omgjøre ca. 1 m av bredden på dagens gang- og sykkelvei til et smalt fortau for fotgjengerne ettersom en breddeutvidelse her er vanskelig å få til.

Vi er langt mer usikre på om det bør etableres ei ny bru over Akerselva på dette stedet (**tiltak 2.3**). Brua bør i så fall legges oppstrøms eksisterende rørløp over elva og fundamenteres uavhengig av det gamle rørløpets betongfundamenter. Antakelig vil det være bedre å opparbeide en enkel forbindelse på dagens terrengnivå langs vestsiden av Nedre Spinneri (Gjerdrums vei 10 A) og knekke ei **trapp** østover og så nordover i det siste partiet **opp til østsiden av Nedre Spinneri bru**, vist med rødt på kartet på forrige side.

*

Avslutningsvis vil vi også nevne at vi synes det er beklagelig at TOR Nydalen er sendt på høring uten at gjennomføringskapitlet foreligger (jf. kapittel 7, s. 22). Det fremgår heller ikke av TOR Nydalen hva kapitlet er ment å inneholde, det være seg en ansvarsfordeling eller kostnadsfordeling eller tidsplan for gjennomføring av tiltakene. Avantor har eksempelvis viet store deler av sin høringsuttalelse til å kommentere dette uskreve kapitlet (dok. 207), herunder hvilke byrom som bør være offentlige, kostnadene ved de ulike tiltakene og kostnadenes betydning for prioriteringen mellom tiltakene, og spørsmålet om hvilke tiltak som kan/bør finansieres gjennom rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler.

TOR Nydalen bør sendes på nytt offentlig ettersyn når tiltakslista er revidert, har fått et eget kapittel om overvannshåndtering og gjenåpning av elver og bekker, og tiltakslistas gjennomføringskapittel er utarbeidet.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder