

Kristin Jarmund Arkitekter AS
v/ Ola Helle
Postboks 1693 Vika
0120 Oslo

Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 5. juni 2017

INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING OG MERKNADER TIL FORSLAG TIL PLANPROGRAM FOR SCHWEIGAARDS GATE 35–51 MFL.

Oslo Elveforum har følgende innspill til oppstart av detaljregulering og merknader til forslag til planprogram for Schweigaards gate 35–51 mfl.:

- **Hovinbekken bør gjenåpnes i sin historiske trasé fram til strandlinjen år 1300 hvor det etableres et middelaldervannspeil**
- **Gjenåpning av Hovinbekken og etablering av vannspeil medfører ikke flomfare**
- **Konsekvensene av å fjerne all skinnegang innenfor planområdet er små for jernbanedriften**
- **Det bør etableres gang- og sykkelforbindelse fra Klosterenga til Akerselva via planområdet**
- **En bør prioritere et bredt landskapsrom og et stort vannspeil fremfor høy tomteutnyttelse**
- **Eksisterende rampe fra Schweigaards gate bør benyttes som kjøreatkomst**
- **Planprogrammet bør konsekvensutrede løsninger med vannspeil og redusert bruksareal**
- **Våre innspill bør konsekvensutredes innenfor alternativ 2, subsidiært som et alternativ 3**

Punktene utdypes nedenunder.

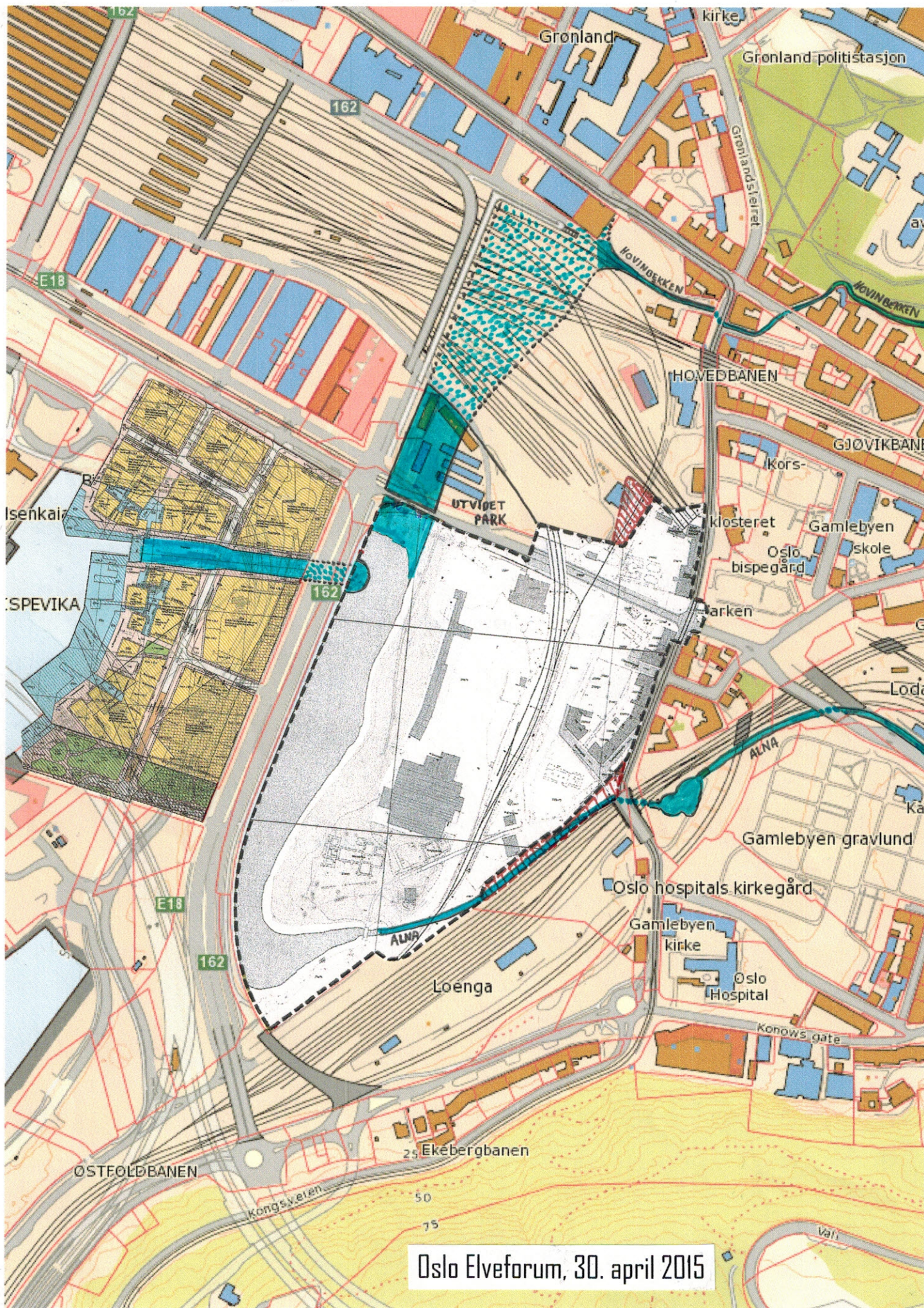
Hovinbekken bør gjenåpnes ut til fjorden i middelalderen hvor det etableres et vannspeil

Byen under Eikaberg var en by omgitt av vann, avgrenset av Bjørvika mot vest, Alna mot sørøst og Hovinbekken mot nord. Illustrasjonen på neste side, laget av Oslo Elveforum i april 2015, viser Oslo middelalderby lagt inn på dagens kart, med Oslo Elveforums forslag til gjenåpningstraseer for Alna og Hovinbekken. Den delen av sjøen i middelalderen som ble gjenskapt ved årtusenskiftet i form av et middelaldervannspeil, er gjengitt med grått raster på illustrasjonen. Plan- og bygningsetaten godkjente i september 2016 Jernbaneverkets landskapsplan for Middelalderparken, med gjenåpning av Alna fra Geitabru til Middelaldervannspeilet i tråd med Oslo Elveforums foreslåtte trasé.

I forbindelse med planarbeidet for felt C6 i Bjørvikaplanen er det ønskelig å forlenge vannspeilet opp til Trelastgata, og i forbindelse med planarbeidet for Schweigaards gate 35–51 mfl. bør det etableres et vannspeil der hvor Hovinbekken rant ut i sjøen i middelalderen, dvs. midt i planområdet (vist med heldekkende blått på illustrasjonen), samtidig som Hovinbekken gjenåpnes i sin historiske trasé ut til bekkeoset. Vannspeilet ved bekkeoset vil være avsondret fra Middelaldervannspeilets søndre del inntil jernbanesporene inn mot Oslo S eventuelt senkes eller flyttes en gang i fremtiden. Strandlinjen og sjøen i middelalderen er vist med henholdsvis sorte og blå prikker i partiet over sporområdet.

Gjenåpning av Hovinbekken over Jordal og Klosterenga er vedtatt av bystyret, og blir realisert. I den nedre delen av Hovinbekken vil det da kun gjenstå å åpne bekken fra Klosterenga til Schweigaards

OSLO MIDDELALDERBY MED ALNA OG HOVINBEKKEN GJENÅPNET



gate 35. Gjenåpning av Hovinbekken fra Oslo gate til bekkeoset og etablering av vannspeil bør sikres i rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale i forbindelse med planarbeidet for Schweigaards gate 35–51 mfl. PBE, BYM og EBY bør vurdere om gjenåpning fra Klosterenga til Oslo gate også kan tas inn i rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale.

Jf. punkt 5.3.1 i «Byøkologisk program 2011–2026» hvor det heter at kommunen skal drive et systematisk arbeid for å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestrekninger, og styringsdokumentet «Prinsipper for gjenåpning av elver og bekker i Oslo» (2015) hvor det heter at kommunens mål er «å gjenåpne flest mulig av Oslos lukkede bekke- og elvestrekninger». Gjenåpning av Hovinbekkens nedre del er spesielt viktig da det her dreier seg om å formidle byens middelalderhistorie gjennom fysisk å gjenskape et helt sentralt topografisk element i Oslo middelalderby.

Fra Klosterenga bør Hovinbekken åpnes i bekkens historiske trasé mellom Schweigaards gate 54 og 56, ledes under Schweigaards gate, føres gjennom parken mellom Schweigaards gate og Munkegata, ned Munkegata, under Oslo gate, mellom Oslo gate 1 og Schweigaards gate 53, og åpnes videre vestover til Schweigaards gate 35 hvor vannspeilet etableres der Hovinbekken rant ut i Bjørvika i middelalderen. Jf. Hovinbekkens trasé på illustrasjonen «Oslo middelalderby med Alna og Hovinbekken gjenåpnet» på forrige side.

Vannet fra vannspeilet ved Schweigaards gate 35, som tilføres vann fra den gjenåpnede bekken, bør forsvinne ned i dagens kulvert for Hovinbekken og ledes videre ut i fjorden via denne.

Gjenåpning av Hovinbekken og etablering av vannspeil medfører ikke flomfare

Gjenåpning av Hovinbekken og etablering av vannspeil kan gjøres uten flomrisiko for sporområdet på Oslo S.

For åpningen av Alna fra Geitabru til Middelaldervannspeilet ble det i samtalene mellom Bane NOR (daværende Jernbaneverket) og Oslo Elveforum lagt til grunn at elva skal ha en strengt regulert vannmengde på 2,0 m³/s for å unngå flomvann inn på jernbanesporene på Loenga. Sporene ligger helt inntil Alnas gjenåpningstrasé på Jernbaneverkets landskapsplan for Middelalderparken, og til og med lavere i terrenget enn elva. Ved større vannmengder enn 2,0 m³/s går alt overskytende vann i eksisterende kulvert for Alna gjennom Ekebergåsen til Kongshavn.

Tilsvarende kan Hovinbekken få en strengt regulert vannmengde på ca. 0,3 m³/s, dvs. en langt mer beskjeden vannmengde, jf. at dette er vannmengden som Hovinbekken skal åpnes med over Jordal. Vannmengder ut over dette vil fortsatt gå i eksisterende kulvert for Hovinbekken. Dagens kulvert for Hovinbekken beholdes følgelig også gjennom planområdet for Schweigaards gate 35–51 mfl., men legges eventuelt noe om i vest mot Schweigaards gate 33 B ved å forskyves mot sør for å gå klar av nytt bygg i Schweigaards gate 35. Den gjenåpnede Hovinbekken bør helst ikke legges oppå kulverten, men langs kulverten, dvs. noe sideforskjøvet. Deler av vannspeilet blir liggende over kulverten.

Konsekvensene av å fjerne all skinnegang innenfor planområdet er små for jernbanedriften

Vi legger i likhet med PBE til grunn at Bane NORs driftsspor innenfor planområdet avvikles, slik at det kan etableres et bredt, grønt landskapsrom mellom planlagt ny bebyggelse langs Schweigaards gates sørside og jernbanesporene for Hovedbanen. Nordre tomters spor er avviklet som jernbanespor i

forbindelse med utbyggingen av Follobanen, slik at hele planområdet for Schweigaards gate 35–51 mfl. dermed blir sporfritt. Som det fremgår av Bane NORs brev av 23. januar 2017 (dok. 14), brukes arealet «i dag til diverse lager og anleggsfunksjoner og sporene i området er i dag ikke i bruk».

Det er ikke nødvendig at «redningstog i tilknytning til tunnelene i Oslo-området» plasseres her, jf. at Bane NOR opplyser at en utreder også tre andre alternativer. I vedtatt reguleringsplan for Follobanen er det for øvrig regulert inn en permanent beredskaps plass for jernbanen ved Trelastgata, kun 150 m fra planområdet for Schweigaards gate 35–51 mfl. Innenfor planområdet har Bane NOR fram til nå klart seg uten lastespor, og vi kan ikke se at et eventuelt nytt lastespor må legges hit. Hva gjelder midlertidige rigg- og anleggsarealer, har kommunen vært svært imøtekommende når Bane NOR har hatt behov for dette, og har i reguleringsplanen for Follobanen til og med gitt Bane NOR lov til å benytte deler av Middelalderparken som rigg- og anleggsområde. Det er ingen grunn til å tro at kommunen fremover vil praktisere en strengere linje på dette området.

Bane NORs brev etterlater i det hele et inntrykk av at man leter etter gode ideer for bruk av området, ideer som kan forsvare at arealene fortsatt avsettes til jernbaneformål. Det synes åpenbart at det på ingen måte er kritisk for Bane NOR å beholde arealene for jernbaneformål. Veid opp mot byutviklingshensyn, og ikke minst de nasjonale interessene knyttet til en gjenskaping av helt sentrale elementer i Oslo middelalderby, som Hovinbekken med bekkeos og strandlinje, samt middelaldervannspeil, virker det uforståelig på oss at Bane NOR i det hele tatt kan overveie å fremme innsigelse til PBEs og vårt ønske om et blågrønt landskapsrom. En innsigelse vil vanskelig kunne vinne fram, bare vesentlig forsinke Bane NORs utbyggingsplaner langs Schweigaards gate, med dertil hørende økonomisk tap til følge.

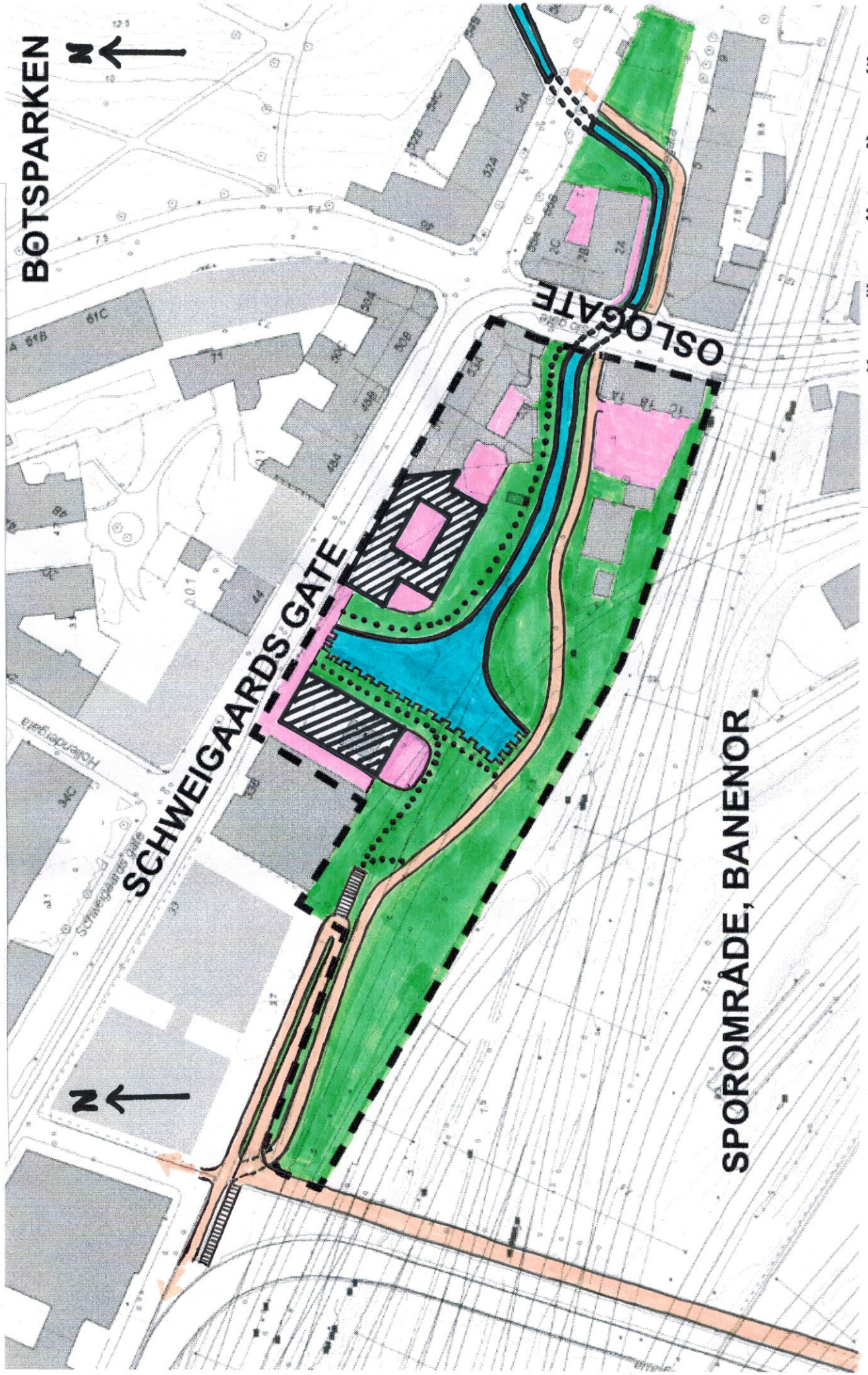
Det bør etableres gang- og sykkelforbindelse fra Klosterenga i øst til Akerselva i vest via planområdet

Som det fremgår av PBEs anbefalingskart, vil landskapsrommet i søndre del av planområdet kunne bli et svært viktig element i en forbindelse øst–vest for myke trafikanter langs sørsiden av planlagt ny bebyggelse. PBEs kart anbefaler gangforbindelse langs Hovinbakkens historiske løp fra Klosterenga i øst til østsiden av sykkelrampa ned fra Nordenga bru i vest. Dette er helt i tråd med våre ønsker for området.

Ved gjenåpning av Hovinbekken i partiet fra Klosterenga til Oslo gate vil det kunne etableres turvei langs bekken gjennom eksisterende park mellom Schweigaards gate og Munkegata. Vi anbefaler at nedre del av Munkegata omgjøres til grøntdrag med bekk og turvei ved å fjerne parkeringsplassene ned mot Oslo gate i vest. Turdraget videreføres inn i planområdet fra Oslo gate i øst med turvei for gående og syklist vestover langs sørsiden av gjenåpnet bekk og en noe enklere gangforbindelse langs nordsiden av bekken. Jf. vårt forslag til arealutnyttelse av planområdet for Schweigaards gate 35–51 mfl. på neste side. På illustrasjonen er turveier og gang- og sykkelveier vist med oransje; rampe til parkeringskjeller, fortausareal, gårdsrom, plattinger for uteservering o.l. med rosa; bekk og vannspeil med blått; grøntstruktur med grønt; ny bebyggelse med sort skravur; og nye gangveier med sorte prikker.

Vi anbefaler at turveien legges på sørsiden av det nye middelaldervannspeilet og føres videre vestover til østsiden av eksisterende sykkelrampe ned fra Nordenga bru. Her foreslår vi at turveien legges langs sørsiden av sykkelrampa før turveien dreies nordover der hvor sykkelrampa kommer ned til terrengnivå ved lokalgata mellom Schweigaards gate 23 og 33 i forlengelsen av Platous gate. Dette

SCHWEIGAARDS GATE 35-51 MFL. – FORSLAG TIL AREALBRUK



BOTSPARKEN



SCHWEIGAARDS GATE

OSLO GATE

SPOROMRÅDE, BANENOR



Oslo Elveforum, 5. juni 2017

gir gode forbindelser videre for gående og syklistene både nordover i retning Helga Helgesens plass på Grønland via Platous gate, sørover i retning Bispevika, Munchmuseet og Sørenga via eksisterende gang- og sykkelvei langs østsiden av Nordenga bru, og vestover i retning Akerselva ved Biskop Gunnerus' gate 14 B langs eksisterende gateløp. Jf. at strategikartene for Grønland/Vaterland og Oslo S i Handlingsprogram for økt byliv i Oslo sentrum (høringsutkastet av 27. mars 2017, s. 109 og 115) viser forbindelsen øst-vest som «fotgjenger- og sykkeldominert gate» fra planområdet i øst til Akerselva i vest.

For å få en kortere og mer effektiv gangforbindelse for gående som kommer østfra og skal sørover via gang- og sykkelveien langs østsiden av Nordenga bru, bør det etableres ei trapp fra øst opp til sykkelrampa der hvor rampa dreier 180 grader helt i øst. Trappeforbindelsen er vist på skissen på forrige side. Den nye trappa kommer i tillegg til dagens trapp opp fra vest ca. 110 m lenger mot vest.

En bør prioritere et bredt landskapsrom og et stort vannspeil fremfor høy tomteutnyttelse

Landskapsrommet langs Hovinbekken bør være så bredt at det sikrer tilstrekkelige arealer til kantvegetasjon, gangvei og turvei, grøntarealer, og gode oppholdsarealer i tilknytning til første etasje i bygningene. Vannspeilet bør være så stort at det kan illudere sjøen i middelalderen, og bør ha en så stor utstrekning både mot Schweigaards gate i nord og Hovedbanen i sør at 1300-tallets strandlinje kan rekonstrueres over en lengre strekning, og ikke bare noen få meter ved selve bekkeoset. Dette er viktig for å formidle Oslos middelalderhistorie.

I middelalderen fortsatte sjøen både nordover mot Grønlandsleiret, sørover på tvers av jernbanens sporområde og vestover under den nye bebyggelsen langs sørsiden av Schweigaards gate. Mens vannspeilet bør gis en klar avgrensning mot øst i form av en tydelig strandlinje, bør vannspeilet derfor ikke få noen klar avgrensning mot nord, sør og vest. Dette er antydning med en tannete struktur på illustrasjonen på forrige side. Her bør vannet forsvinne inn under treplattinger, betongplattinger eller lignende slik at det ikke blir mulig å se hvor vannspeilet slutter mot nord, sør og vest. Velges det en tannet struktur, bør tennene være bredere enn vist på illustrasjonen, men en rett kant kan gjøre samme nytten så lenge vannet forsvinner inn under kanten (og videre ned i eksisterende kulvert for Hovinbekken).

For å sikre et bredt landskapsrom og et stort vannspeil er det nødvendig å redusere tomteutnyttelsen vesentlig. I forslaget til planprogram opplyses det at «planlagt totalt areal» er 20 000 – 25 000 m² BRA inkl. arealer under terreng (s. 5), og at «planforslaget er anslått å inneholde» mellom 15 000 og 16 000 m² BRA over terreng (s. 13). Vi tolker dette dit hen at ny bebyggelse innenfor planområdet er ment å utgjøre mer enn 15 000 m² BRA over terreng, og at eksisterende bebyggelse kommer i tillegg til dette.

Foreslått utnyttelse er altfor høy. Etter vårt syn bør ny bebyggelse over terreng halveres i volum. Vår illustrasjon viser en utbygging med ca. 7 000 m² BRA ny bebyggelse, fordelt på to volumer. Vegglivet til volumet i vest har vi lagt i forlengelsen av fasadelivet for byggene i Schweigaards gate 33 og 33 B. Vi har gitt bygget samme dybde som Schweigaards gate 33 B, dvs. 30 m, men bygningskroppen er gjort smalere for å kunne etablere vannspeilet tilstrekkelig langt mot vest, jf. hvor langt sjøen gikk inn på 1300-tallet. Med gesimshøyde 6 etasjer og en inntrukket 7. etasje vil dette bygget få ca. 3 000 m² BRA. Bygget bør reguleres til næring, eventuelt med boliger i de øverste etasjene, få et flatt og grønt tak og et moderne formspråk.

For å få gode gang- og oppholdsarealer på begge sider av det nye middelaldervannspeilet har vi etablert en åpning på 25 meter mellom volumet i vest og volumet i øst. I likhet med Byantikvaren og PBE legger vi til grunn at Schweigaards gate 51 bevares i sin helhet som del av den bevaringsverdige bebyggelsen fra slutten av 1800-tallet langs Schweigaards gate mot Oslo gate. Denne bebyggelsen har en gesimshøyde på 4 etasjer både i Hollenderkvartalet langs nordsiden av Schweigaards gate og innenfor planområdet langs sørsiden av gata, med unntak av nr. 51 som har en gesimshøyde på 4,5 etasjer. Vi kan likevel anbefale at det nye volumet i øst får en gesimshøyde på 5 etasjer, forutsatt lavere etasjehøyder enn i nr. 51. Det nye volumet bør få saltak og et formspråk som harmonerer med 1800-tallsbebyggelsen. Bygget bør i så fall kunne legges vegg i vegg med skråveggen for nr. 51.

På samme måte som det 21. århundres arkitektoniske formspråk bare bør tas i bruk vest for dagens vannspeil i Middelalderparken, bør et moderne formspråk kun benyttes vest for det nye vannspeilet ved Schweigaards gate. Øst for vannspeilet bør Gamlebyens arkitektoniske formspråk dominere.

Med en 25 m bred åpning ut mot Schweigaards gate helt ned til bakkenivå, og en gesimshøyde på fem etasjer i det nye volumet øst for åpningen, vil både gammel og planlagt ny bebyggelse langs nordsiden av Schweigaards gate kunne få akseptable lysforhold. Det nye volumet må i sørøst trekkes noe tilbake fra Schweigaards gate 51 for å sikre fortsatt lysinnslipp til vinduene mot vest og sør.

Det nye volumet i øst bør få næring i første etasje både mot nord, vest og sør, og boliger i de øvrige etasjene. For å sikre at alle leilighetene får en stille side, jf. støyproblematikken i området, bør smale bygningskropper inn mot et felles indre gårdsrom, lagt over 1. etasjes næringsbebyggelse, vurderes. Dette bedrer samtidig dagslysforholdene for leilighetene. På vår illustrasjon har vi lagt inn et indre gårdsrom i det østre volumet. Illustrert volum vil få ca. 4 000 m² BRA. Boligandelen vil bli ca. 50 % i de to nye volumene sett under ett, mer dersom noen av de øverste etasjene i det vestre volumet også reguleres til boligformål.

Dagens brede, regulerte fortau foreslås opprettholdt ikke bare langs det vestre volumet, men hele veien videre fram til det østre volumet, hvor vegglivet legges lenger ut mot gata, dvs. i forlengelsen av fasadelivet langs nr. 51 og 53. Dermed forsterkes bruddet mellom det moderne i vest og det gamle i øst, samtidig som gående vestfra lettere ledes inn mot det nye vannspeilet, bekket og det grønne landskapsområdet med gangveier og turvei når fortauet smalner av og deler av fortauet ender i vestveggen til det nye volumet mot øst.

Eksisterende rampe fra Schweigaards gate bør benyttes som kjøreatkomst

Kjøreatkomsten til planområdet bør ikke legges fra Oslo gate i øst, jf. at dette drastisk vil svekke kvalitetene i det brede, blågrønne landskapsrommet. Dagens kjøreatkomst til Bane NORs eiendom Oslo gate 1 kan opprettholdes, jf. at trafikken dit er svært beskjedent. Da partiet mellom Oslo gate 1 og Schweigaards gate 53 samtidig er svært trangt, foreslår vi at turveien samlokaliseres med denne 10–15 m lange kjøreatkomsten. Dermed blir det bedre plass til gjenåpnet bekk med kantvegetasjon, og gangvei langs nordsiden av Hovinbekken.

Vi synes det er relativt uproblematisk at ny bebyggelse i Schweigaards gate 35–49 får kjøreatkomst til kjeller via dagens rampe fra Schweigaards gate mellom nr. 33 B og 35, og anbefaler denne løsningen.

Jf. at gående og syklister vil kunne benytte den 25 m brede åpningen mellom de to nye volumene kun 15 m lenger øst.

Forslaget om å snu rampa slik at bilene kjører ned sørfra i stedet for nordfra er en dårlig idé. Med kjøreatkomst via lokalgata i forlengelsen av Platous gate må atkomsten legges langs det regulerte grøntarealet på sørsiden av Schweigaards gate 33 (ved sykkelrampa fra Nordenga bru) og videre over regulert fornminneområde sør for Schweigaards gate 33 B før atkomstveien rampes ned mot nord helt inntil grøntarealene og oppholdsarealene ved det nye middelaldervannspeilet.

Planprogrammet bør konsekvensutrede løsninger med vannspeil og redusert bruksareal

For PBEs planalternativ 2 bør det konsekvensutredes ulike løsninger med middelaldervannspeil ved Hovinbakkens utløp i fjorden på 1300-tallet. Dette bør legges inn som et eget undertema under «IIX Håndtering vann» (som for øvrig bør endres fra «IIX» til «VIII»).

Vi anbefaler samtidig at bruken av ordet «Munkebekken» overalt erstattes med «Hovinbekken», jf. at dette navnet i dag er det som brukes om bekken/elva. Tidligere har den vært kalt ikke bare Munkebekken, men også blant annet Prestebekken, Nonnebekken, Nonneelva, Klosterbekken og Klosterelva (jf. Nonneseter kloster). Når vannet i bekken/elva igjen renner åpent i dagen over Klosterenga og ut til strandlinjen i middelalderen, anbefaler vi at Hovinbekken offisielt omdøpes til Klosterelva på strekningen fra Galgeberg til det nye vannspeilet ved Schweigaards gate 35, dvs. fra der Hovinbekken og Hølsfyrbekken løper sammen og ut til sjøen i middelalderen.

Slik planprogrammet nå er utformet, legges det opp til at kun et bruksareal på 15 000 – 16 000 m² med ny bebyggelse skal utredes. Det bør også utredes en løsning med ca. 7 000 m² BRA i tråd med vår skisserte løsning, eventuelt også en løsning med ca. 10 000 m² BRA.

Våre innspill bør konsekvensutredes innenfor alternativ 2, subsidiært som et alternativ 3

Vi ser gjerne at løsningene med middelaldervannspeil og redusert bruksareal konsekvensutredes som en del av PBEs planalternativ 2. Dersom PBE ikke ønsker å konsekvensutrede løsninger med vannspeil og redusert bruksareal innenfor sitt planalternativ 2, legger vi til grunn at et eget planalternativ 3, basert på våre innspill, legges inn i planprogrammet og konsekvensutredes på lik linje med alternativ 1 og 2.

Med vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
rådgiver