

Byrådsavdeling for byutvikling
Rådhuset
0037 Oslo

Deres ref. 201706682-1
Vår saksbehandler: Are Eriksen

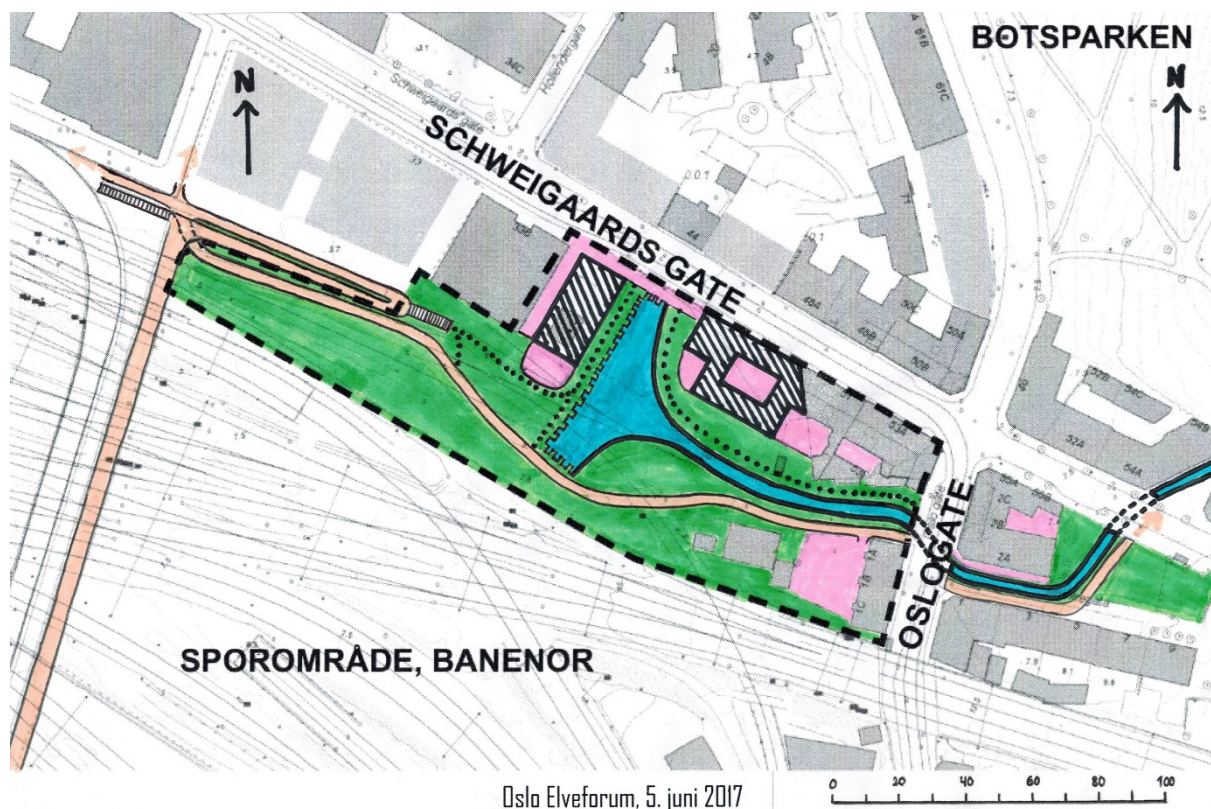
Oslo, 5. januar 2018

KOMMENTARER TIL FORSLAG TIL FASTSATT PLANPROGRAM FOR SCHWEIGAARDS GATE 35–51 MFL

I brev av 5. juni 2017 kom Oslo Elveforum med innspill til oppstart av detaljregulering og forslag til planprogram for Schweigaards gate 35–51 mfl. Sentrale punkter i brevet, som vedlegges, er bl.a. at:

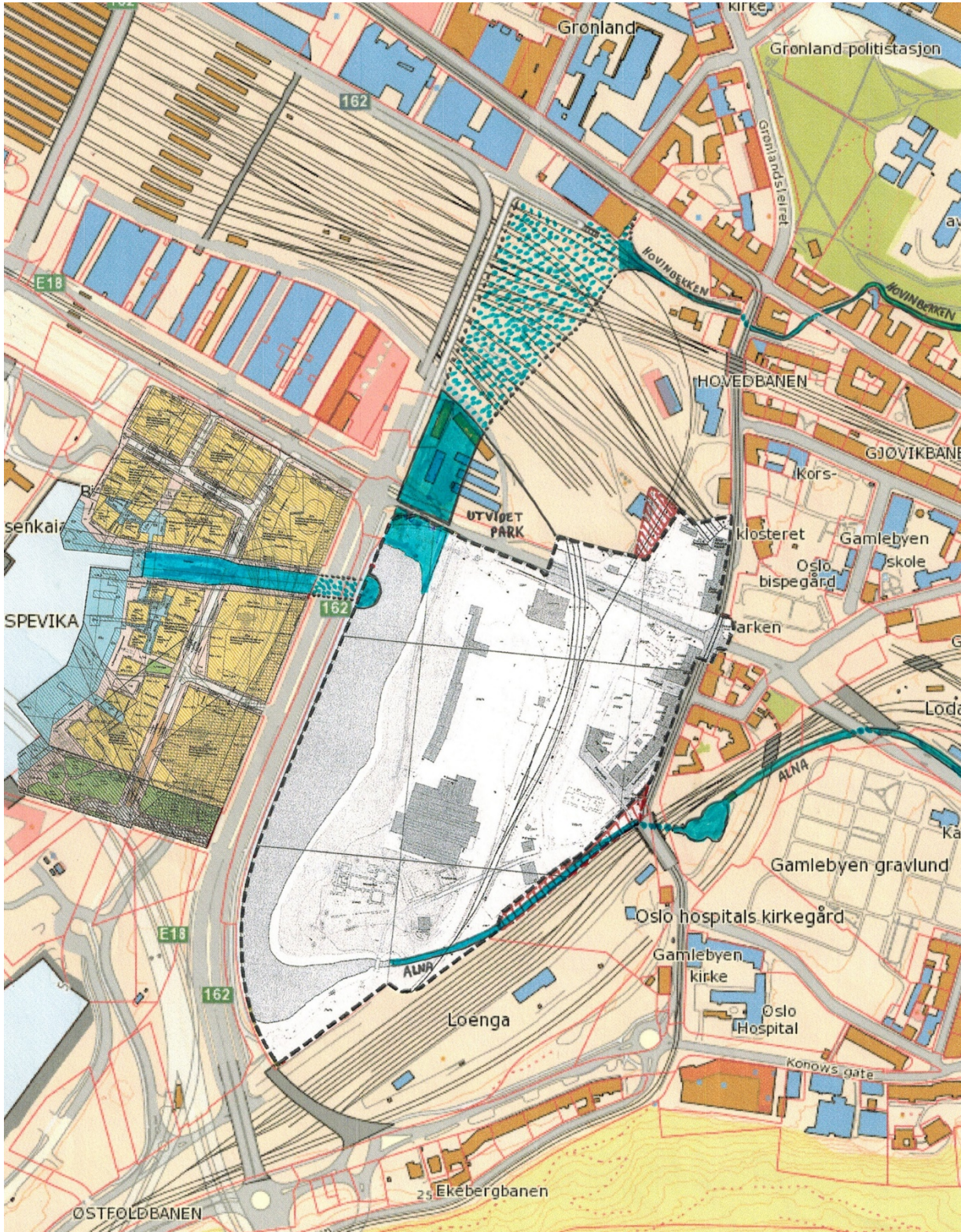
- **Hovinbekken bør gjenåpnes i sin historiske trasé fram til strandlinjen år 1300 hvor det etableres et middelaldervannspeil**
- **Det bør etableres gang- og sykkelforbindelse fra Klosterenga til Akerselva via planområdet**
- **En bør prioritere et bredt landskapsrom og et stort vannspeil fremfor høy tomteutnyttelse**
- **Planprogrammet bør konsekvensutrede løsninger med vannspeil og redusert bruksareal**

I brevet foreslo vi følgende arealbruk for planområdet Schweigaards gate 35–51 mfl.:



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.

Forslaget til arealbruk for Schweigaards gate 35–51 er utførlig beskrevet og begrunnet i brevet av 5. juni 2017. Forslaget er en konkretisering av deler av Oslo Elveforums visjon for «Middelalderbyen Oslo» med gjenåpning av Hovinbekken (fra Klosterenga) og Alna (fra Dyvekes bru og Kværnerbyen) til strandlinjen år 1300. Vi illustrerte visjonen slik våren 2015:



Det å gjenåpne Hovinbekken ut til strandlinjen år 1300 og etablere et vannspeil som illuderer litt av sjøen i middelalderen på eiendommen Schweigaards gate 35–51, er nøkkelen til å kunne formidle

historien om «Middelalderbyen Oslo», byen under Eikaberg som var en by omgitt av vann, avgrenset av Bjørvika mot vest, Alna mot sørøst og Hovinbekken mot nord.

Det å gjenåpne Hovinbekken ut i et nytt middelaldervannspeil, og gjenåpne Alna, jf. landskapsplanen for Middelalderparken som PBE godkjente 29. september 2016, bør være to helt sentrale elementer i byrådets oppfølging av byutviklingskomiteens bestilling i komitemøtet 22. november 2017 (sak 202):

Komiteen vil be om at byrådet legger fram en sak om den videre utvikling av middelalderbyen fram mot de viktige byjubileene i 2024; firehundreårsjubileet for at Oslo brant, ble flyttet og fikk navnet Christiania og hundreårsjubileet for at Oslo feiret at bynavnet på nytt skulle være Oslo.

Ved behandlingen av forslag til fastsatt planprogram for Schweigaards gate 35–51 mfl., jf. PBEs brev av 14. desember 2017, bør byrådsavdelingen følgelig justere planprogrammet for å sikre at ikke bare åpning av Hovinbekken, men også etablering av vannspeil utredes skikkelig. Et bredt landskapsrom med gjenåpnet bekk og vannspeil gjør samtidig en kraftig reduksjon av byggevolumet nødvendig.

I kommentarene til Bydel Gamle Oslos bemerkninger ved offentlig ettersyn er forslagsstiller tydelig på at det ikke er aktuelt å utrede en utbygging med mindre byggevolum, og at etablering av vannspeil er «lite relevant» og kun «vil undersøkes i relevant omfang» (fil 3, s. 2). Forslagsstiller legger med andre ord opp til en svært lemfeldig behandling av spørsmålet om etablering av middelaldervannspeil.

Oslo Elveforum forfulgte begge temaene i brev til PBE av 19. september 2017. Brevet vedlegges siden PBE ikke har oversendt det til BYU. I brevet konkluderte vi slik:

- Ved fastsettelsen av planprogrammet bør PBE legge inn «Etablering av middelaldervannspeil ved Hovinbakkens os» som *et eget undertema* under «Håndtering av vann», slik både bydelen og vi har bedt om. Føringer må sikre at temaet utredes grundig, og ikke kun i det omfang som forslagsstiller selv anser som relevant.
- Ved fastsettelsen av planprogrammet bør PBE kreve at det utredes en løsning med ca. 7 000 m² BRA, slik Oslo Elveforum har bedt om, eventuelt at det også utredes en løsning med ca. 10 000 m² BRA. Dette er helt nødvendig for at konsekvensutredningen skal ha noen reell verdi, dvs. for at den kommende plansaken skal bli tilstrekkelig opplyst.

Ved oversendelsen av forslag til fastsatt planprogram til BYU er forslagsstillers kommentarer til bemerkningene ved offentlig ettersyn supplert med PBEs egne kommentarer. Om etablering av middelaldervannspeil, skriver PBE (fil 3, s. 16):

Hvorvidt Oslo Elveforums forslag til løsning med re-etablering av et middelaldervannspeil er en realistisk og fremtidsrettet løsning for håndtering av vann i området vil undersøkes og konsekvensutredes under planfaglig tema IIX «Håndtering vann».

Til tross for denne kommentaren har PBE ikke tatt inn noe om etablering av middelaldervannspeil under det planfaglige temaet «Håndtering vann» i forslaget til fastsatt planprogram.

Oslo Elveforum anmoder Byrådsavdeling for byutvikling om å legge inn undertemaet «Eventuell reetablering av et middelaldervannspeil» som andre undertema under det planfaglige temaet «Håndtering vann» i planprogrammet, dvs. etter undertemaet «Evt. gjenåpning av Hovinbekken».

Vi ser for oss følgende nærmere omtale av det nye undertemaet i planprogrammet:

Problemstilling: «Kommunal målsetting om å gjenskape Middelalderbyen Oslo.»
Hva skal undersøkes? «Muligheten for å etablere et vannspeil ved Hovinbakkens os i middelalderen og lede vannet videre ned i eksisterende kulvert for Hovinbekken og ut i fjorden. Hvor stort vannspeil som kan anlegges innenfor planområdet. Verdien av et slikt vannspeil for en helhetlig opplevelse av Middelalderbyen Oslo.»
Presentasjon: «Beskrivelse og illustrasjoner, eventuelt rapport.»
Hva skal konsekvensutredes? «Tilleggskonsekvens av vannspeil sammenholdt med kun bekkeåpning.»
Presentasjon: «KU-rapport.»

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at selv om Oslo Elveforum anbefaler at Hovinbekken kun gjenåpnes til strandlinjen år 1300, hvor den munner ut i et nytt middelaldervannspeil, så støtter vi planene om åpen overvannshåndtering i et bredt blågrønt belte langs nordsiden av jernbanesporene på hele strekningen fra Nordenga bru i øst til Akerselva i vest.

Det må tas inn i planprogrammet at alternativer med redusert bruksareal skal konsekvensutredes

Forslagsstiller ønsker et samlet bruksareal på 20 000 – 25 000 m² BRA inkl. arealer under terreng for Schweigaards gate 35–51 mfl. Eiendommen tåler ikke en så høy utnyttelse. Jf. vår omtale av denne tematikken i brevene av 5. juni 2017 og 19. september 2017.

Det er en alvorlig mangel ved forslaget til fastsatt planprogram for Schweigaards gate 35–51 mfl. at det ikke noe sted eksplisitt fremgår at alternativer med redusert bruksareal må konsekvensutredes.

PBE krever kun at alternativer med lavere etasjehøyde utredes, og åpner dermed for at forslagsstiller langt på vei kan nøye seg med å plassere volumene annerledes. Dersom forslagsstiller respekterer de byggegrensene for næringsbebyggelse og boligbebyggelse som fremgår av PBEs illustrasjon på s. 25 i forslag til fastsatt planprogram, vil forslagsstiller riktignok bli tvunget til å redusere bruksarealet noe for alternativ 2 og alternativ 2B, men på langt nær tilstrekkelig til å kunne gjenåpne Hovinbekken innenfor et bredt grøntdrag med turvei og gangveier fra Oslo gate til bekkeoset i middelalderen og samtidig kunne anlegge et tilstrekkelig stort, historiefortellende vannspeil ved bekkeoset.

Byrådsavdelingen bør be PBE sikre i planprogrammet at forslagsstiller må konsekvensutrede minst ett alternativ med 7 000 – 10 000 m² BRA ny bebyggelse.

*

Schweigaards gate 35–51 mfl. bør ikke benyttes som midlertidig brannstasjon

Oslo Elveforum har registrert at Byrådsavdeling for byutvikling i brev av 12. desember 2017 har bedt om et møte med Bane NOR Eiendom for å drøfte muligheten for å benytte Schweigaards gate 35–51 som midlertidig tomt for Sentrum brannstasjon.

Etter vårt syn vil det å etablere en midlertidig brannstasjon på denne eiendommen være svært uheldig. Både fordi det vil forsinke gjenåpning av Hovinbekken og etablering av middelaldervannspeil og fordi det vil bli svært belastende for beboerne i Schweigaards gate med en brannstasjon så tett på.

Vi viser i denne forbindelse til møtet mellom Statsbygg og Oslo kommune på Rådhuset 5. desember 2017 der blant annet tre av byrådsavdelingene og flere av etatene deltok, hvor Statsbygg lovet å se på hva de kan bidra med i denne sammenheng, eventuelt hva de måtte ha av tomter i sentrum.

Oslo Elveforum håper en lykkes med å finne en annen midlertidig tomt for Sentrum brannstasjon enn Schweigaards gate 35–51 mfl.

Med vennlig hilsen
Oslo Elveforum

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
rådgiver

Vedlegg Brev av 5. juni 2017 fra Oslo Elveforum til Kristin Jarmund Arkitekter AS
Brev av 19. september 2017 fra Oslo Elveforum til PBE