

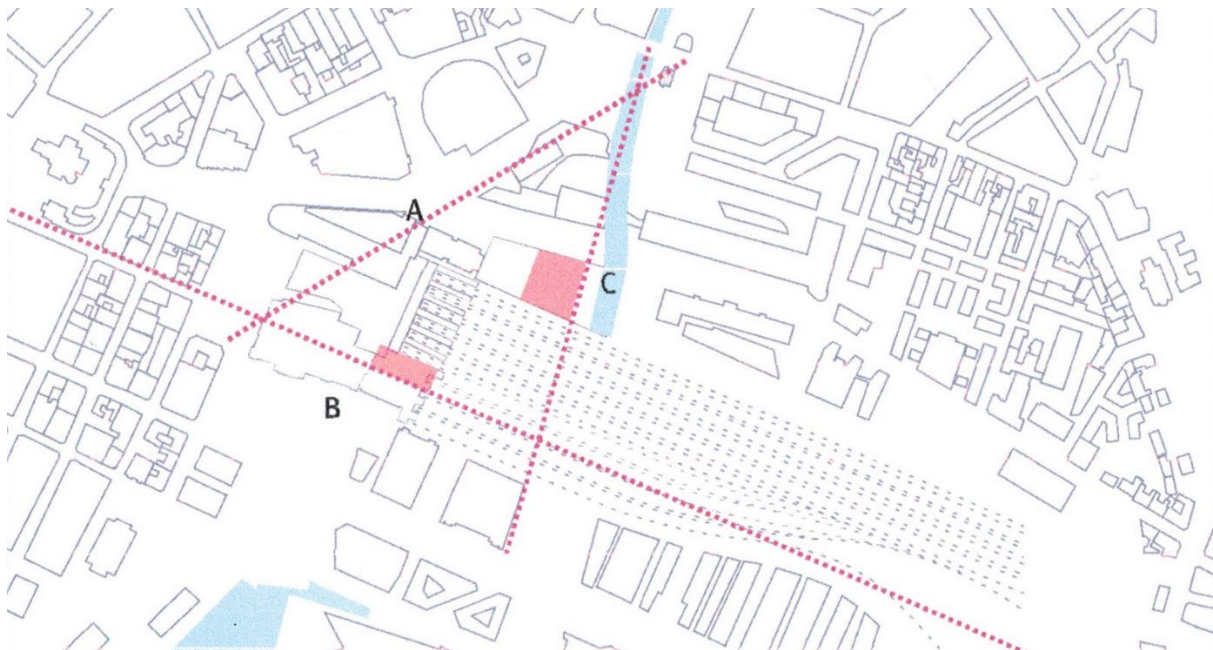
## MERKNADER TIL PLANFORSLAG MED KONSEKVENSTREDNING FOR LILLETORGET 1 MFL

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner beklager at vi har oversittet fristen for å komme med merknader til forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Lilletorget 1 mfl. Vi har følgende hovedmerknader til planforslaget:

- **Vi fraråder på det sterkeste at det tillates høyhus på Lilletorget 1.**
- **Høyhuset vil ha stor innvirkning på bebyggelse og byrom i nærområdet, herunder på fredete Prinds Christian Augusts Minde og andre bygninger med stor bevaringsverdi.**
- **Høyhuset vil svekke solforholdene både for bevaringsverdige bygninger og byrom, for beboerne i Olafiagangen og for brukerne av Vaterlandsparken og Akerselva.**
- **Planforslaget gir ikke noe tilbake til byen som kan forsvare at det oppføres en 96 m høy bygning på Lilletorget 1, og at over 1 300 m<sup>2</sup> av friområdet i Vaterlandsparken omreguleres til torg.**

Disse hovedmerknadene utdypes under og suppleres med ytterligere merknader.

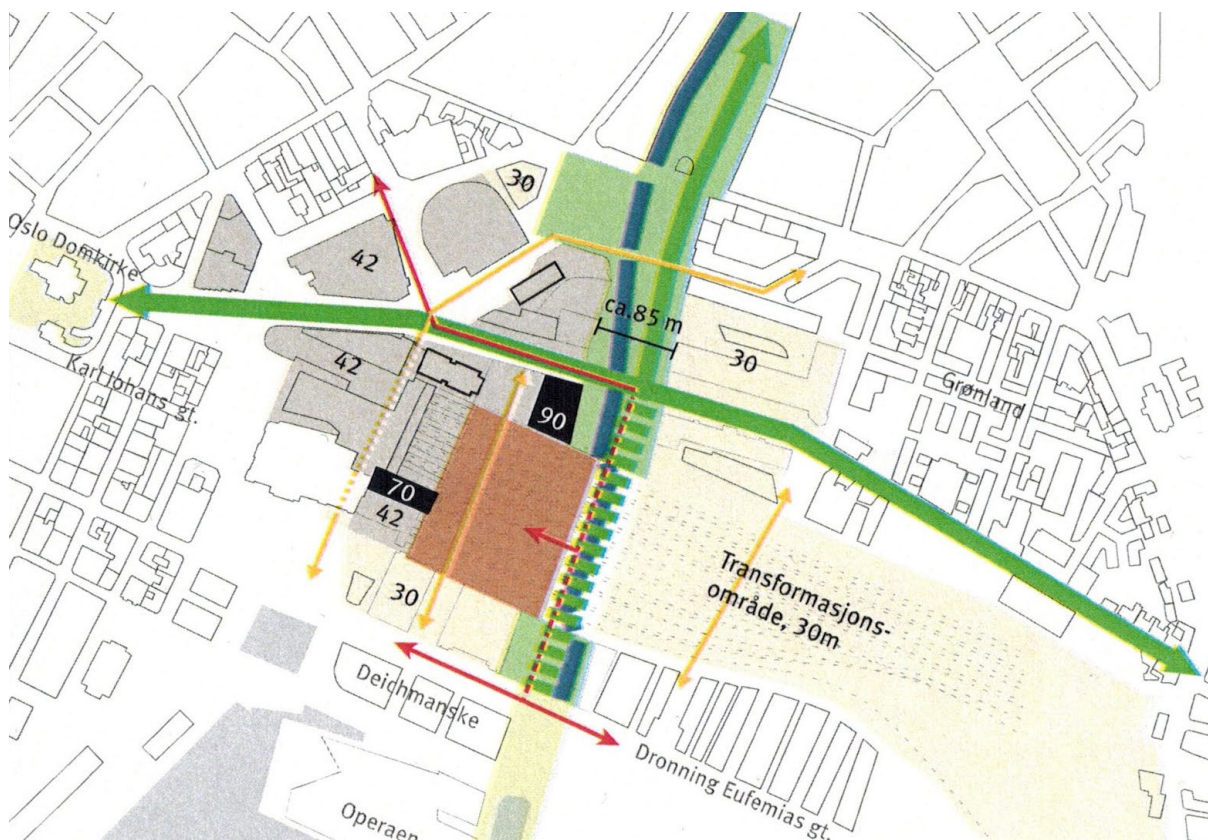
Spørsmålet om eventuelt å tillate høyhus på eiendommen Lilletorget 1 ble vurdert av PBE ved utarbeidelsen av Områdeprogram for Oslo S, behandlet i bystyret 27. september 2012. PBE anbefalte å avgrense sonen for høyhus av de rødprykkede linjene A, B og C på illustrasjonen under.















Innenfor trekanten anbefalte PBE ett nytt høyhus på 90 m og ett nytt høyhus på 70 m, og uttalte: «Ut over de to foreslåtte høyhusene anbefales ikke ytterligere høyhus» (PBE-sak 200813447-91/2, s. 58). Selv innenfor trekanten anbefalte PBE med andre ord ingen høyere bygninger enn 42 m, bortsett fra ett bygg med maksimal byggehøyde på 90 m i Biskop Gunnerus' gate 14 B og ett bygg med maksimal byggehøyde på 70 m rett øst for Østbanebygningen.

Lilletorget 1 ligger til og med utenfor trekanten som avgrensner høyhussonen. Av hensyn til de kulturhistoriske omgivelsene anbefalte PBE 30 m som maksimal byggehøyde for Lilletorget 1, og 42 m som maksimal byggehøyde langs sørsiden av Stenersgata i den vestre delen av gata. Jf. PBEs anbefalte prinsipplan for utviklingen av programområdet Oslo S (illustrasjonen under).

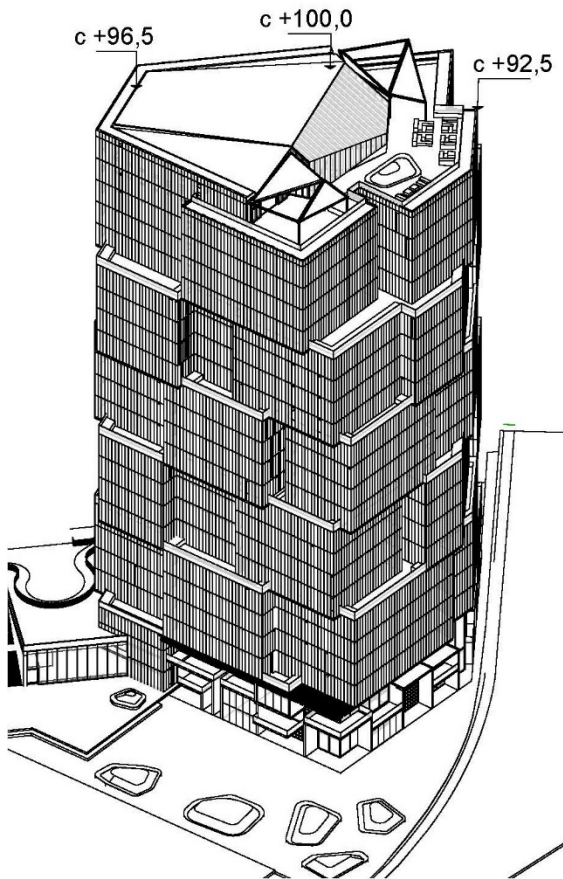
**PBEs faglige vurderinger den gang er like gyldige i dag. Det bør ikke oppføres høyhus på Lilletorget 1. Byggehøyder opp mot 42 m bør heller ikke tillates, kun høyder opp mot 30 m.**



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | 30 Sone med maks.byggehøyde 30m   |  | Kjøremønster for regionbuss, bru  |
|  | 42 Sone med maks.byggehøyde 42m   |  | Kjøremønster for regionbuss, gate   |
|  | Sone med ett nytt bygg med maks. byggehøyde henholdsvis 70/90m                              |  | Gate med prioritering av kollektivtrafikk, fotgjengere og syklist   |
|  | Sone for mulig ny bussterminal på lokk over spor og ekspansjonsareal for stasjonsfunksjoner |  | Bru med prioritering av kollektivtrafikk, fotgjengere og syklist og utvidet elvekulvert/-korridor under sporene |
|  | Elvepark  |  | Akerselva gjenåpnet fram til sporområdet og i kulvert under sporene   |
|   |   |  | Viktig gangforbindelse  |
|   |   |  | Oslo Plaza og Posthuset (eksisterende)  |

I planforslaget (PBE-sak 201603972-65/1, s. 6) opplyses det at planområdet ligger «delvis innenfor et område for bebyggelse langs Ring 1, der det [i henhold til Kommuneplan 2015, vår tilføyelse] kan vurderes inntil 42 meters høyde for bebyggelsen». Dette er korrekt, men allerede på neste side i planforslaget forsvinner ordet «delvis» når det vises til retningslinjen i Kommuneplan 2015 om at det kan vurderes tillatt gesimshøyde «inntil 42 meter langs Ring 1» (§ 11.1), og det i planforslaget tilføyes «herunder Lilletorget 1» (s. 7), mens tilføyelsen i Kommuneplan 2015 lyder «som avgrenset med egen sone på plankart 1–2» (§11.1).

I planforslaget burde det stått «herunder vestre del av Lilletorget 1». Det burde også vært tilføyd: «I østre del av eiendommen Lilletorget 1, og i den delen av kommunens eiendom øst for Lilletorget 1 som Entra Eiendom også ønsker å bygge høyhus på, kan det i henhold til Kommuneplan 2015 kun vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde.» Også PBE glemmer at kun deler av planområdet ligger innenfor sonen langs Ring 1 (s. 74): «Planområdet ligger innenfor sone ring 1 i kommuneplanen, som åpner for at det kan vurderes opptil 42 meter byggehøyder.»



I kapittel «1.1 Sammendrag» i planforslaget heter det at «det oppføres et nytt høyhus på opptil 90 meter» (dok 65/1, s. 4).

På s. 24 i planforslaget fremgår det at det dreier seg om et ca. 96 m høyt bygg: «Over høyden på 92 meter tillates skrå takflater opp til et sentralt møne på ca. 96 meter.»

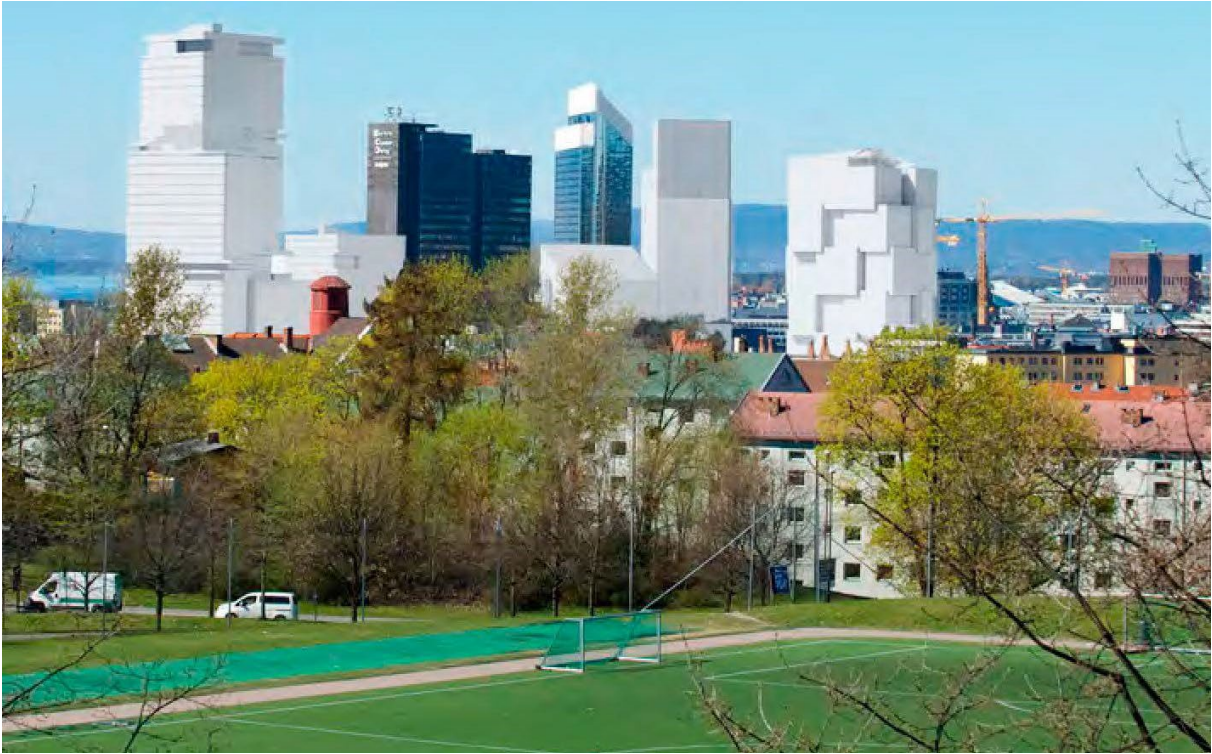
Av forslaget til plankart fremgår det da også at gesimshøyden for mesteparten av bygget er kote 96,5, mens maks møne er kote 100,0 (dok. 65/3).

Dette stemmer med modellen som er brukt i sol- og skyggestudiene. Illustrert modell gjengis til venstre (dok. 65/10, s. 2).

Likevel sies det (dok. 65/1): «Planforslaget har en byggehøyde på ca. 90 meter. Dette er klart lavere enn tilliggende Oslo Plaza. [...] Endelig planforslag viser et bygg som er vesentlig lavere enn Oslo Plaza» (s. 32 og 69).

Mønet på pulttaket på Oslo Plaza ligger på kote 112,15, dvs. 12,15 m høyere enn mønet på foreslått høyhus på Lilletorget 1. Gesimsene på Oslo Plaza ligger på kote 99,65 og kote 99,85, dvs. 3,15 m og 3,35 m høyere enn hovedgesimsen på foreslått høyhus. Gjeldende regulering tillater at Oslo Plaza påbygges med tre etasjer, med tillatt mønehøyde på kote 121,0 og gesimshøyde på kote 108,5.

Det får være en smakssak om foreslått høyhus på Lilletorget 1 omtales som «klart/vesentlig lavere» eller «noe/litt lavere» enn Oslo Plaza. Etter vårt syn er det siste mest dekkende. Jf. illustrasjonen øverst på neste side fra Kampen ved krysset mellom Økernveien og Ensjøveien (dok. 65/9, s. 54), der forslagsstiller viser tillatt, men ikke oppført, påbygg i tre etasjer på Oslo Plaza med hvit farge.



Nærvirkningen av foreslått høyhus på Lilletorget 1 vil være enorm. Forslagsstillers illustrasjon av det ca. 96 m høye bygget fra ståsted i gata Grønland rett øst for Vaterlands bru, gjengis under (dok. 65/9, s. 5). NOVA Spektrums foreslåtte påbygg på Oslo spektrum ses til venstre.



Under gjengis også forslagsstillers illustrasjon av foreslått høyhus på Lilletorget 1 sett fra Christian Krohgs gate (dok. 65/9, s. 14). Høyhusets plassering gjør at Christian Krohgs gate vil bli skyggelagt større deler av året enn i dag, eksempelvis allerede fra kl. 15:30 ved vårjevndøgn.

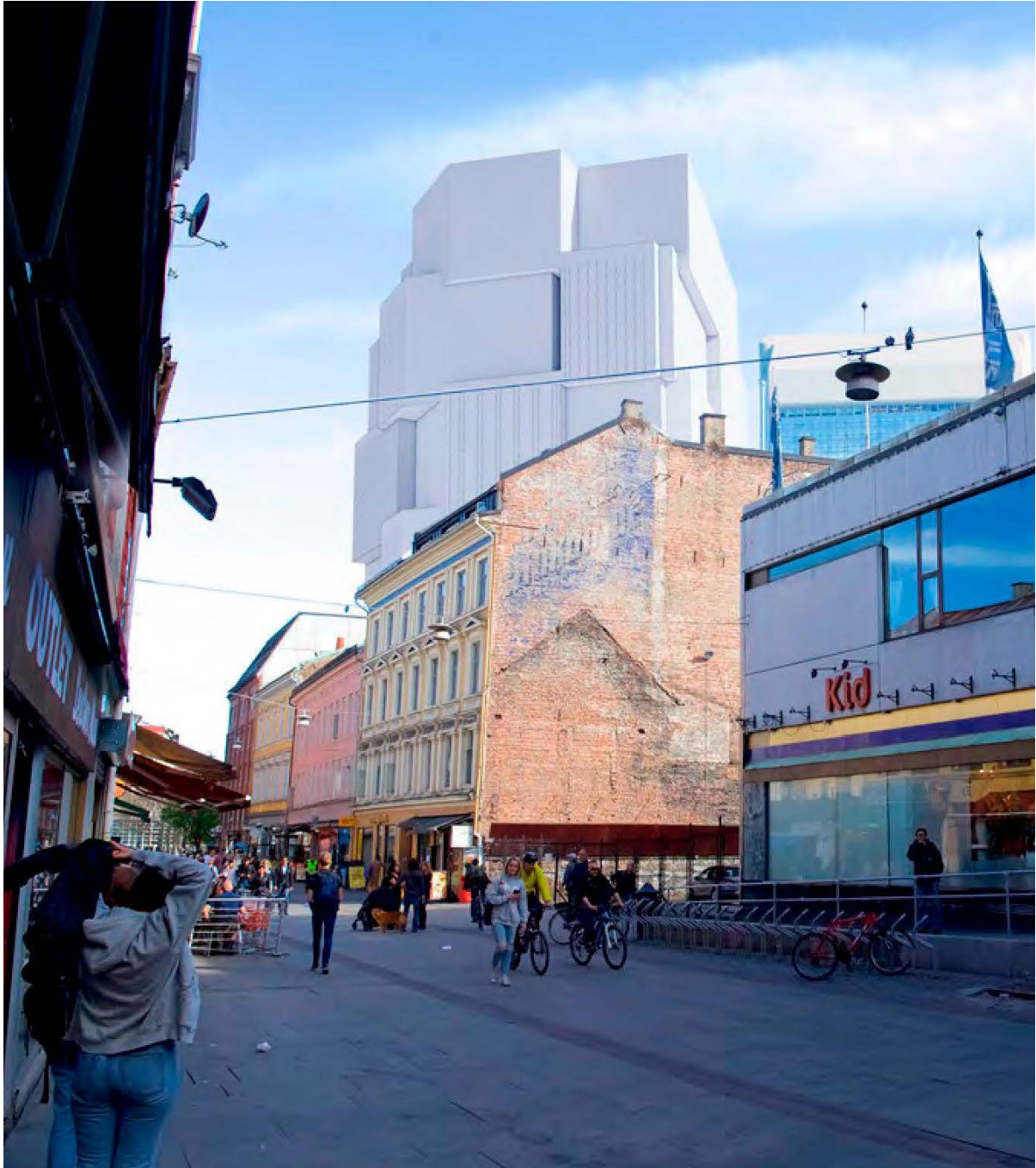


I planforslaget og i sol- og skyggestudien skriver forslagsstiller følgende om høyhusets konsekvenser for sol-/skyggeforhold for eksisterende boligbebyggelse (dok. 65/1, s. 48 og dok. 65/10, s. 3):

Nærmeste boligbebyggelse er Grønlands torg. Boligene ligger i såpass stor avstand fra den nye bebyggelsen på Lilletorget 1 at konsekvensene av planforslaget antas å være svært liten. [...] I de tidspunktene det normalt ikke skal være skygge på boligene berøres de ikke av skygge fra planområdet.

Som det fremgår av forslagsstillers egne sol-/skyggediagrammer (dok. 65/10, s. 6), vil hele fasadelivet langs søndre del av Olafiangangen være skyggelagt fra bakkenivå til over mønet kl. 20 på kvelden selv midtsommers. Store deler av fasaden langs Olafiangangen vil være skyggelagt allerede fra ca. kl. 18:30 midtsommers. 1. mai vil enda flere etasjer være skyggelagt allerede fra ca. kl. 18:30. Beboerne langs Olafiangangen vil få enda mindre kveldssol enn i dag hvis foreslått høyhus etableres på Lilletorget 1.

Selv midtsommers vil høyhuset begynne å skyggelegge den nordvestre delen av Vaterlandsparken kl. 16, og etter kl. 17 vil det skyggelegge en stadig større del av Vaterlandsparken (jf. dok. 65/10, s. 6).



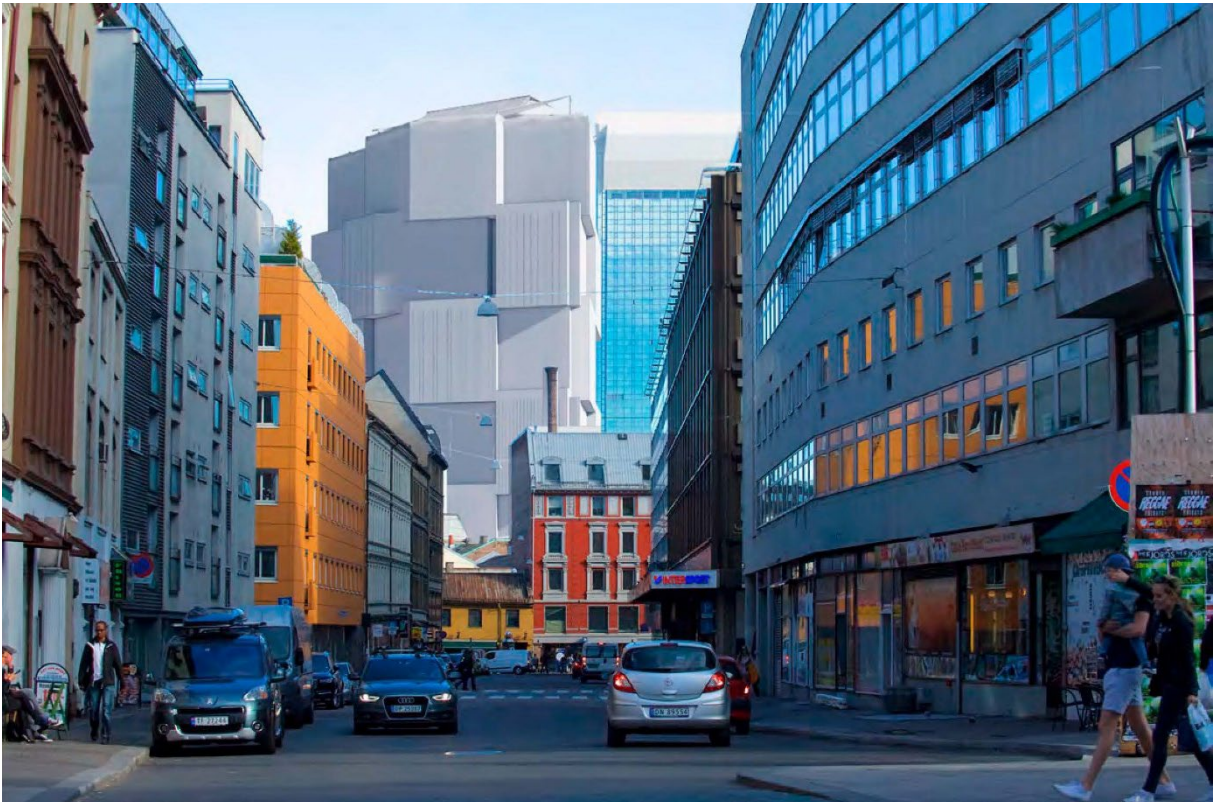
Høyhuset på Lilletorget 1 vil ha en knugende virkning på gatelivet i Brugata helt opp til Storgata, jf. forslagsstillers illustrasjon over (dok. 65/9, s. 12), med ståsted i Brugata 1.

Allerede kl. 11 på formiddagen vil høyhuset skyggelegge fasaden til Brugata 1, 3A, 3B, 3C og 5. Kl. 12 skyggelegges fasaden til Brugata 3C, 5 og 7, kl. 13 skyggelegges fasaden til Brugata 5, 7 og 9, og kl. 14 skyggelegges fasaden til Brugata 7, 9 og 11. Fasadelivene for Brugata 7, 9 og 11 skyggelegges helt fra gateplan og opp til mønet selv midtsommers.

Ca. kl. 11:30 begynner høyhuset å skyggelegge hagen til fredete Prinds Christian August Minde ved vårjevndøgn. Allerede kl. 13 er store deler av hagen skyggelagt. Først etter ca. kl. 15:30 forsvinner skyggevirkingen av høyhuset. Jf. de ulike skyggevirkingene med høyhus (dok. 65/10) og uten høyhus (dok. 65/34).



Høyhuset vil få en knugende virkning ikke bare fra bakgården i Prindsens Hage (øverst), men også fra krysset mellom Torggata og Bernt Ankers gate (nederst). Jf. illustrasjonene i dok. 65/9 (s. 73 og s. 30).



**Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner fraråder på det sterkeste at det oppføres høyhus på Lilletorget 1. Et 96 m høyt bygg med en grunnflate på hele 1 882 m<sup>2</sup>, og til overmål uten noen avsmaling eller skulpturell utforming av øvre del av høyhuset, er helt uakseptabelt.**

Vi støtter PBEs vurdering av høyhusets virkning på omgivelsene (dok. 65/1, s. 73–74):

Den foreslåtte høyden på bygningen vil gi særlig stor innvirkning på bebyggelsen på nordsiden av planområdet, hvor det også er flere bygg og byrom som har ulik grad av bevaringsverdi. Bygget er i liten grad tilpasset [den] eksisterende, historiske bebyggelsen på Grønland/Vaterland, og vil endre oppfatningen av byen på en måte som ikke er intensjonen i overordnede planer, herunder kommuneplanen, høyhusstrategien og områdeprogrammet for Oslo S.

Vi viser her også til Riksantikvarens innsigelse mot foreslått høyhus i brev av 3. juni 2022 (dok. 96):

Riksantikvaren reiser innsigelse i saken. Vår foreløpige vurdering er at reguleringsplanen for Lilletorget 1, med høyder opp til kote 100 og med et svært stort fotavtrykk er i konflikt med nasjonale og vesentlig regionale interesser, særlig knyttet opp mot de historiske gateløpene rundt planområdet og mot det freda anlegget Prinds Christian Augusts minde.

Eksisterende bygning på Lilletorget 1 har også stor historisk verdi som bindeledd mellom det gamle og det nye Vaterland, jf. at denne funksjonalistiske bygningen fra 1934 (fotoet under er tatt i 1970) overlevde saneringen av Vaterland på 1950- og 1960-tallet, og er den eneste bygningen som i dag kan fortelle oss hvor gateløpet til Karl 12.s gate gikk. Det 8 etasjer høye bygget med karakteristiske vindusbånd ble platebelagt og påbygd med en 9. etasje i 1981. Bygget er nå 28 m høyt + takoppbygg.

Fortidsminneforeningen har anbefalt at det funksjonalistiske bygget på Lilletorget 1 bevares, at platene fra 1981 fjernes, og at fasaden tilbakeføres i tråd med byggets originale uttrykk. Problemet er at bygningens etasjehøyder er så lave at bygget egentlig ikke er egnet som moderne kontorlokaler. Riving og oppføring av nytt bygg vil samtidig ikke være regningsvarende uten at det bygges for høyt.







**Dette er helt uakseptabelt.** Arealet som ble regulert til trafikkområde (plass) i 1990 (S-2851), er 13 m bredt mot Vaterlandsparken. Selv om nåværende bygning på Lilletorget 1 skulle bli stående, er det selvsagt fullt mulig å omgjøre dagens parkeringsarealer på plassen til et bredt offentlig torg, uten å legge beslag på en eneste kvadratmeter av det regulerte friområdet i Vaterlandsparken.

Dersom forslagsstiller, mot formodning, skulle vinne fram med sitt forslag til høyhus og får flytte fasadelivet 7 m nærmere Vaterlandsparken, vil et 6 m bredt torgareal mot Vaterlandsparken være mer enn tilstrekkelig, så fremt grensesnittet mellom torg og park vies tilstrekkelig oppmerksomhet.

Vi setter stor pris på at PBE «ikke anbefaler [...] at deler av Vaterlandsparken omreguleres til torg framfor friområde/park», og at PBE understreker at «parkområdet skal utformes som en grønn oase og en mangfoldig møteplass for aktivitet, lek og rekreasjon (dok. 65/1, s. 81 og 85).

Vi synes det er svært uheldig at forslagsstiller planlegger å fjerne de 24 rødeikene som utgjør en flott allé i vestre del av Vaterlandsparken, men vil ikke motsette oss dette dersom det er helt nødvendig å fjerne trærne for å få bygd en tilstrekkelig stor parkeringskjeller under terreng til at all parkering av trailere (og all annen parkering) kan skje under terreng selv ved de aller største arrangementene i Oslo spektrum. Vi forutsetter at det plantes minst like mange nye trær i vestre del av parken etter at parkeringskjelleren er bygd, og at vekstlaget over kjellertaket blir minst 1,5 m tykt.

Vi viser her til at PBE etterlyser en vurdering av om formålet parkeringskjeller for større lastebiler «kan ivaretas dersom fotavtrykket [for bygningen] reduseres og holder seg innenfor det som er byggeområde i gjeldende regulering og eiendom for Lilletorget 1» (dok. 65/1, s. 81).

Forslagsstiller har lagt inn oppgradering av Vaterlandsparken som en rekkefølgebestemmelse (§ 10), men har ikke lagt inn opparbeidelse av Akerselvallmenningen, selv om PBE vurderer at dette har saklig sammenheng med planforslaget. Som PBE skriver (dok. 65/1, s. 84):

Det er et hovedgrep i Tiltaksliste for offentlige byrom i Oslo S-området med Vaterland og Grønland, å videreføre Akerselva miljøpark fra Vaterlandsparken der den ender i dag, over sporområdet og ned til fjorden. Målet er at Nylandsbrua nord for sporområdet fjernes og at Akerselva gjenåpnes på dette strekket.

**At forslagsstiller ikke ønsker å bidra til gjenåpning av Akerselva, understreker bare ytterligere at planforslaget ikke gir noe tilbake til byen som kan forsvare at dagens bygning på Lilletorget 1 erstattes av et høyhus som rager helt opp til kote 100.**

Når PBE i områdeprogrammet for Oslo S i sin tid åpnet for en 90 m høy bygning i Biskop Gunnerus' gate 14 B, så var det for å få revet Postterminalen og få trukket den nye bygningsmassen så langt tilbake fra Akerselva at elva kan gjenåpnes i et bredt grøntdrag fra jernbanens sporområde til Schweigaards gate.

Tilsvarende vil det kunne åpnes for høyhus godt tilbaketrukket fra Akerselvas vestre bredd dersom Galleri Oslo rives slik at Akerselva kan gjenåpnes i et bredt grøntdrag også fra Vaterlandsparken til Schweigaards gate.

At KLP Eiendom i 2022 har endret planforslaget for Biskop Gunnerus' gate 14 B og foreslår å beholde Postterminalen som base for to høyhus, dvs. opprettholder dagens fasadeliv helt ut mot Akerselva og Nylandsbrua, vitner om manglende forståelse for viktigheten av å gjenåpne nedre del av Akerselva.

**Ulempene ved høyhus på Lilletorget 1 er så store, og byen får så lite igjen for å tillate et høyhus på denne eiendommen, at vi er glade for at PBE ikke anbefaler planforslaget.**

\*

Det gjøres avslutningsvis for øvrig oppmerksom på at det må være minst én feil i arealoppgavene i planforslagets kapittel 3.1 Forslagets nøkkelopplysninger. Arealene som oppgis for vertikalnivå 2 summerer seg til 5 136 m<sup>2</sup>, samtidig som det opplyses at planområdets størrelse er 5 237 m<sup>2</sup> (dok. 65/1, s. 21).

Merk også at PBEs kommentarer til forhåndsuttalelsene ikke ligger som vedlegg til plansaken, selv om det opplyses at PBEs kommentarer skal ligge «i et eget vedlegg til saken» (dok. 65/1, s. 71).

Dette bør rettes opp før planforslaget eventuelt oversendes byrådet til politisk behandling.

Forhåpentlig velger forslagsstiller selv å trekke planforslaget.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)  
leder

Erik Østlyngen (sign.)  
leder