

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.: 201015299-365

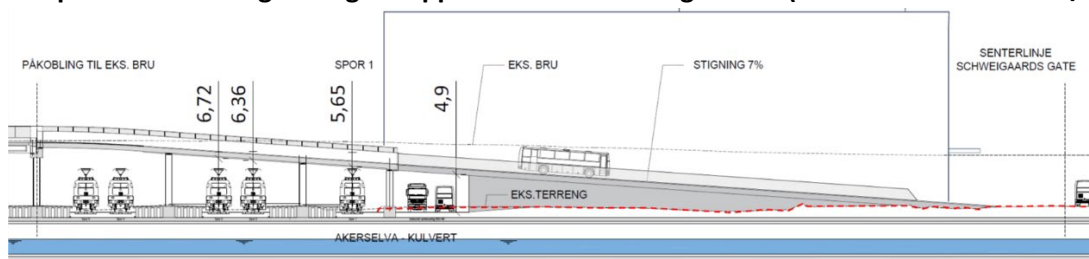
Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@wemail.no)

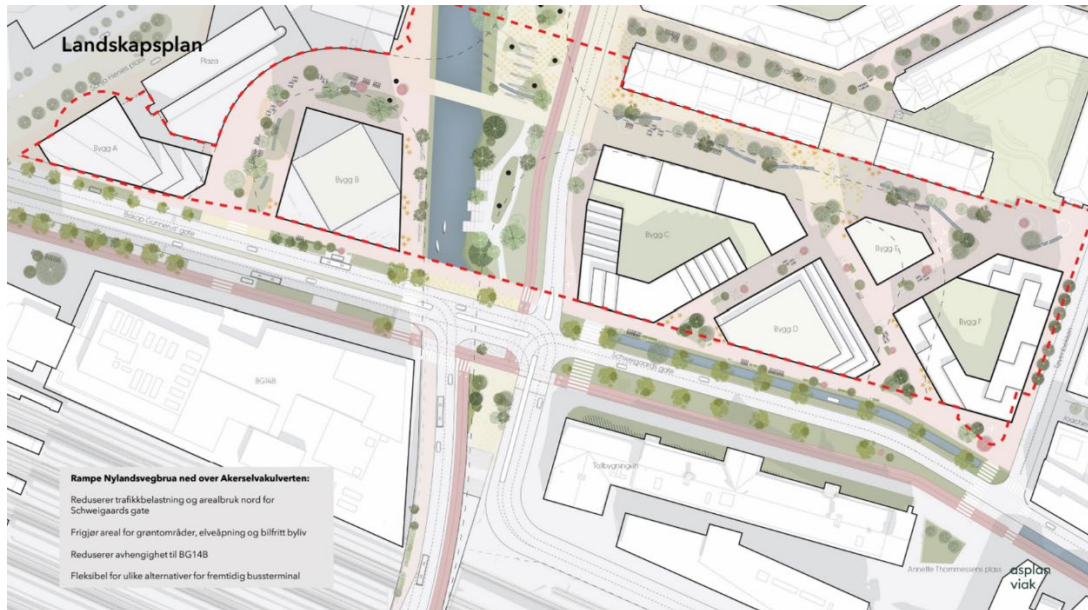
Oslo, 28. august 2024

BISKOP GUNNERUS' GATE 14 B – MERKNADER VED BEGRENSET HØRING AV PLANFORSLAG

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende merknader ved begrenset høring av forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Biskop Gunnerus' gate 14 B:

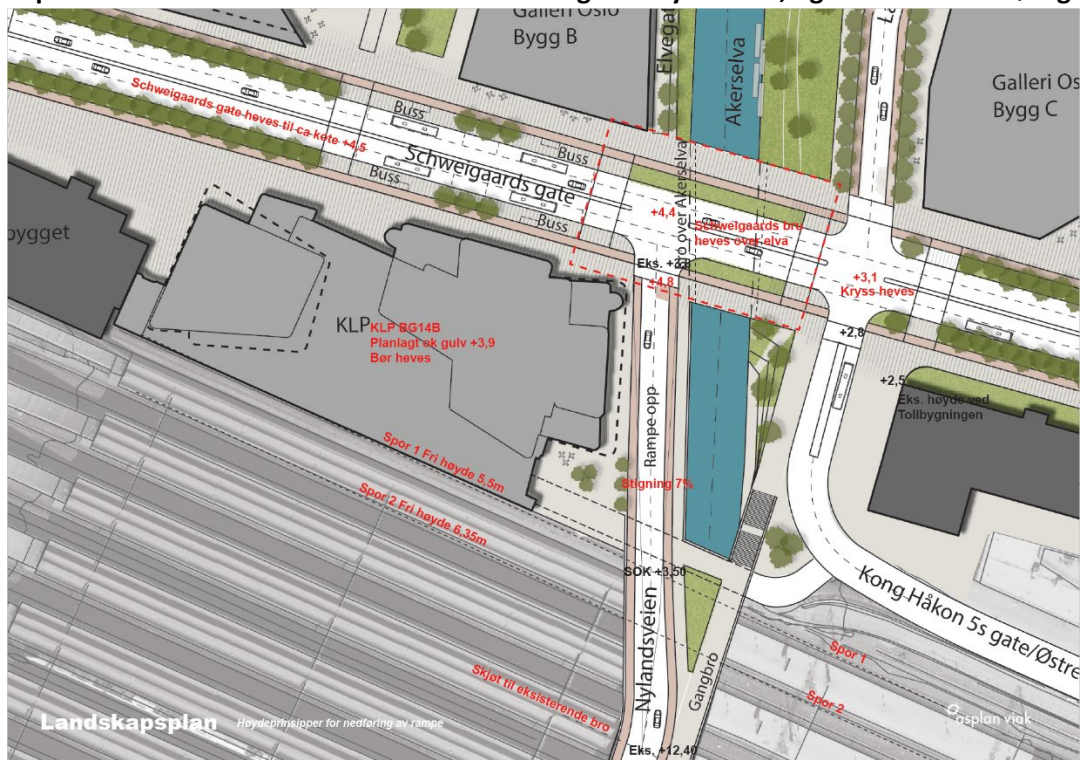
- KLP Eiendom har kun gjort helt marginale endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn: Gesimsen for de to høyhusene er redusert med 8,5 m og 2,5 m, til henholdsvis k+124,0 og k+76,5. Basen er senket til k+29,5, og høyhusene er blitt litt slankere. Reduksjonen i samlet utnyttelse er svært beskjeden, kun 7 000 m² BRA.
- Forslagsstiller har ignorert helt sentrale anbefalinger fra oss, PBE, BYM, Bydel Gamle Oslo, Bydel Grünerløkka og en rekke andre ved offentlig ettersyn. Eksempelvis konkluderte PBE til offentlig ettersyn med at «planområdet er egnet for ett høyhus som er plassert med større avstand fra Akerselva, minimum 30 meter», og at det «bør sikres 20 meters avstand mellom Akerselva og fasadelivet på lavblokka for å legge til rette for et åpent, grønt og urbant elverom mot øst». Dette fikk bred støtte ved offentlig ettersyn.
- Vi gjentar her det vi skrev ved offentlig ettersyn (dok. 298/2, s. 2): «Det som kan forsvare at det oppføres ett høyhus på eiendommen Biskop Gunnerus' gate 14 B, er hvis plangrepet gir noe viktig tilbake til byen, en full gjenåpning av Akerselva i en bred blågrønn korridor fra Schweigaards gate til nordsiden av sporområdet. Da må lavblokkas østre del rives.»
- Over 70 % av arealet for Akerselvas tvillingkulvert på strekningen fra Schweigaards gate til nordsiden av sporområdet er avsatt til andre formål enn friluftsområde i sjø og vassdrag på plankartet, herunder til kjørevei og sykkelvei. Planbestemmelsene sikrer ikke gjenåpning av en eneste kvadratmeter av Akerselvas tvillingkulvert, jf. § 6.2.1 tredje ledd: «Dersom Akerselva ikke skal åpnes helt eller delvis, skal arealet under Nylandsbrua opparbeides som et permanent allment tilgjengelig byrom.» Rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av Akersellvmenningen i § 9.1.1 sikrer heller ikke gjenåpning av Akerselvas tvillingkulvert.
- Dersom det nedrampingsalternativet for Nylandsbrua som Galleri Oslo Utvikling (GOU) presenterte på møtet 20. juni 2024 i Plansamarbeidet Oslo S realiseres, vil det verken være mulig å gjenåpne Akerselvas tvillingkulvert eller etablere noe allment tilgjengelig byrom under Nylandsbrua. Jf. illustrasjonene under og øverst på neste side der Nylandsbrua rampes ned i Schweigaards gate oppå Akerselvas tvillingkulvert (PBE-sak 201114771-90/7):





Dette nedrampingsalternativet (utarbeidet av Asplan Viak for GOU) gjør det i praksis kun mulig å gjenåpne Akerselva nord for Schweigaards gate, dvs. på strekningen videre opp til Vaterlandsparken.

- Ved offentlig ettersyn understreket vi da også viktigheten av tilstrekkelig avstand mellom Akerselva og fasadelivet på lavblokka for å kunne realisere det klart beste nedrampingsalternativet for Nylandsbrua (dok. 298/2, s. 9): «For at Nylandsbrua skal kunne rampes ned i Schweigaards gate på vestsiden av Akerselva, er det nødvendig å trekke bebyggelsen på KLPs eiendom mer enn 20 m tilbake fra elva, helst 25–30 m. Trekkes bygget kun 20 m tilbake fra elva, bør veirampa legges helt inntil lavblokkas østre vegglinje.»
- Ved å rampe Nylandsbrua ned langs vestsiden av Akerselva vil Akerselvas tvillingkulvert kunne gjenåpnes i full bredde på hele strekningen fra Schweigaards gate til nordsiden av sporområdet. Jf. illustrasjonen under (også den utarbeidet av Asplan Viak for GOU), som vi presenterte i vårt merknadsbrev ved offentlig ettersyn i 2023, og der omtalte utførlig:



- Mens KLP Eiendom ved offentlig ettersyn i 2019 foreslo å rive Postterminalen (lavblokka) og oppføre to høyhus på en ny basebygning trukket tilbake fra Akerselva, forsøkte KLP ved offentlig ettersyn i 2023 å få både i pose og sekk, dvs. beholde hele lavblokka og samtidig oppføre to høyhus på eiendommen. Plangrepet fra offentlig ettersyn i 2023 er beholdt til begrenset høring, og det til tross for alle innvendingene mot dette plangrepet i høringen. Forslagsstiller er allerede varslet om at PBE har besluttet å fremme eget planalternativ til politisk behandling, og at PBE opprettholder sin vurdering fra offentlig ettersyn i 2023 og vil legge den til grunn for sitt planarbeid (dok. 358).
- PBE konkluderte i 2023 med at det «bør sikres 20 meters avstand mellom Akerselva og fasadelivet på lavblokka for å legge til rette for et åpent, grønt og urbant elverom mot øst». Dette er ikke fulgt opp av forslagsstiller. Plankartets byggegrense mot øst ligger fortsatt kun 3–6 meter fra Akerselvas tvillingkulvert. Jf. forslagsstillers illustrasjon under som viser hvor nær lavblokka ligger Nylandsbrua/Akerselva (dok. 365/23, s. 31):



- Ved offentlig ettersyn i 2023 viste vi til at det ene høyhuset var plassert «så nærme som 10 meter fra Akerselvas tvillingkulvert», argumenterte for at dette er helt uakseptabelt, og støttet PBEs konklusjon om at høyhuset må plasseres «minimum 30 meter» fra Akerselva. Til begrenset høring har forslagsstiller nøydt seg med å flytte høyhuset 6 meter lenger vekk fra Akerselva og argumenterer med at «gjennomsnittlig avstand til elva blir ca. 23 meter» (dok. 365/22, s. 32). Det er ikke gjennomsnittsavstanden fra et byggs fasade mot elver og bekker som er regulert i § 13.3 i Kommuneplan 2015, men minsteavstanden. Den er 20 m langs hovedvassdrag. Det er uholdbart å plassere et 120 meter høyt bygg kun 16 meter fra Akerselva.
- Det å rehabilitere eksisterende bygningsmasse i stedet for å rive er et godt klimatiltak som bør vurderes i alle prosjekter. I dette tilfellet er det imidlertid tunge argumenter for riving i stedet for rehabilitering og gjenbruk. Området trenger sårt en omfattende byreparasjon der Akerselva gjenåpnes i sin fulle bredde i et bredt blågrønt drag på hele strekningen fra nordsiden av sporområdet til Schweigaards gate og videre opp til Vaterlandsparken. For å få til dette må Nylandsbrua rampes ned i Schweigaards gate langs vestsiden av Akerselva, dvs. på KLPs eiendom, med mindre Nylandsbrua rives i sin helhet.
- Nedramping av Nylandsbrua langs vestsiden av Akerselva krever at østre del av lavblokka (Postterminalen) rives. Forslagsstiller hevder at «delvis riving er ikke aktuelt da det vil medføre ustabilitet i fundamenteringen» (dok. 365/22, s. 74). Dersom dette er korrekt, bør hele Postterminalen rives, slik KLP Eiendom selv la opp til ved offentlig ettersyn i 2019.

- Ved å rive hele lavblokka og bygge en ny base vil det samtidig være mulig å plassere den nye bussterminalen i dette bygget. Jf. at forslagsstiller hevder følgende (dok. 355/2, s. 5): «Det er endelig avklart at bussfunksjoner ikke er mulig innenfor planforslaget [...]. Det er flere årsaker til dette, men en av dem er at det er en tett «søyleskog» i prosjektets nedre plan og underetasjer, både av nye og eksisterende søyler. En slik forutsetning gjør buss (eller andre former for logistikk-funksjoner) umulig.»
- Ved offentlig ettersyn i 2023 påpekte vi at plasseringen av bussterminalen og oppfølgingen av KVV Schweigaards gate og Nylandsveien med omlegging av gatesystemet burde ha vært utredet og forankret før offentlig ettersyn av planforslaget for Biskop Gunnerus' gate 14 B. Spørsmålene er ikke avklart ved begrenset høring. Det er heller ingen grunn til å tro at de vil være det når PBE må sende planforslaget over til politisk behandling.
- Det er følgelig helt avgjørende at bystyret forkaster KLP Eiendoms planforslag. Det er i så måte svært positivt at PBE ikke anbefaler forslagsstillers planforslag ved begrenset høring.
- Vi minner om følgende vurderinger fra PBEs side i varselet om begrenset høring (s. 8–9): «Vi ønsker at det legges til rette for park på bygulvsnivået med Akerselvas bredde. Her kan det plantes vegetasjon for fremtiden, som kan vokse seg stor og stå i flere århundrer. Området trenger en generøs Akerselvallmenning. [...] Østre deler av basen, 2 til 3 akser av strukturen, bør rives for å sikre tilstrekkelig areal til elveparken/Akerselvallmenningen og for å skape fleksibilitet for fremtidige løsninger for Nylandsveien. Da kan det etableres en varig park og grønt byrom for fremtiden.» Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner legger til grunn at dette følges opp i PBEs planalternativ.
- I PBEs planalternativ bør det sikres i planbestemmelsene at Akerselva skal gjenåpnes i full bredde på hele strekningen fra Schweigaards gate til nordsiden av sporområdet, og at Akerselvallmenningen skal opparbeides på terrengnivå som et bredt, grønt byrom på den samme strekningen. Det bør fremgå av rekkefølgebestemmelsene at minst halvparten av Akerselvas tvillingkulvert og minst halvparten av allmenningen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse på eiendommen Biskop Gunnerus' gate 14 B.
- Vi viser avslutningsvis til den utførlige argumentasjonen i vårt merknadsbrev ved offentlig ettersyn i 2023 (dok. 298/2). Argumentasjonen er like relevant ved begrenset høring.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Helèn Svensson (sign.)
leder

Erik Østlyngen (sign.)
leder