



Oslo kommune
Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

BU-SAK 37/2011
BUK-SAK 09/2011

Bydelsutvalget

Dato: 28.03.2011

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

2010/1173-

Silje Gitlestad, 23431642

512.1

KUNNGJØRING OM OFFENTLIG ETTERSYN. FORSLAG TIL DETALJREGULERING - MIDGARDSORMEN.

Bydelsadministrasjonen mottok 17.03.2011 "Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 21.03.2011 til 09.05.2011 Forsalg til detaljregulering Midgardsormen". Saken er oversendt Bydel Gamle Oslo fra Plan- og bygningsetaten (PBE). Planen er tilgjengelig på PBEs nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no> saksnummer 200912604-58.

Området foreslås regulert til bebyggelse og anlegg (boligbebyggelse), samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (gatetun, gangvei/gangareal, gang-/sykkelveg), grønnstruktur (park) og bruk og vern av sjø og vassdrag (naturområde).

Fristen for å komme med bemerkninger til saken er satt til 09.05.2011.

Saksopplysninger

I Akerselvas løp fra Maridalsvannet til Vaterland varierer gangveisystemet langs- og på tvers av elva. På den strekningen planforslaget omfatter (fra Vaterlandsparken i sør til Nybrua i nord) er det kun gang/sykkelvei på østsiden av elva. Det er heller ingen gangbroer som krysser elva på denne strekninger, kun de tre trafikkerte broene Vaterlands bru, Hausmanns bru og Nybrua.

Det er regulert, men ikke opparbeidet, offentlig gangvei mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru på vestsiden av elva. Det er også regulert, men ikke opparbeidet bro over elva ved Slåmotgangen (gate fra Christian Kroghs gate mot Akerselva). Gangveien er hittil ikke bygget blant annet på grunn av kostnadsforhold og konflikt med eksisterende avløpsledning. Bygging av Midgardsormen (ny avskjærende kloakkledning langs Akerselva) og fjerning av eksisterende ledning åpner for at gangvei kan bygges samtidig med de øvrige anleggsarbeidene.

Om kommunen ønsker å opparbeide gangveien, vil samordning med anlegget av Midgardsormen innebære kostnadsbesparelser og kortere samlet anleggstid.

-63-



Bydel Gamle Oslo
Bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:
Platousgate 16

Postadresse:
Postboks 9406 Grønland
0135 Oslo

Telefon : 02180
Telefaks: 23431001
Bankkonto: 60040606079
Org.nr.: 974778742

Internett: www.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@bgo.oslo.kommune.no

Forslagsstiller

PBE i nært samarbeid med Samferdselsetaten (SAM), Friluftsetaten (FRI) og VAV. Nordconsult har bidratt som konsulent for VAV. Arne Eggen Arkitekter AS og Link Landskap har bidratt med konsulentbistand i reguleringsarbeidet for øvrig.

Eieropplysninger

Planen omfatter eksisterende stripe med kommunal grunn langs elva, men berører også i vekslende utstrekning tilliggende eiendommer.

Gnr.208/Bnr./82 Brugata 19 - Brugata 19AS

Gnr.208/Bnr./101 Chr. Kroghs gt 2 - Div eiere, Oslo Areal Invest

Gnr.208/Bnr./113 Chr. Kroghs gt 28c - Chr. Kroghs gt 28 borettslag

Gnr.208/Bnr./114 Chr. Kroghs gt 30 - Chr. Kroghs gt 30 Hjemmel AS

Gnr.208/Bnr./116 Chr. Kroghs gt 16 – Grepko ANS

Gnr.208/Bnr./123 Chr. Kroghs gt 42D – Fjerdingen Utbygning AS

Gnr.208/Bnr./598 Slåmotgangen 2 – 30 ideelle andeler

Gnr.208/Bnr./771 Nedre Vaskegang 4B – Oslo XL Estate

Gnr.208/Bnr./772 Nedre Vaskegang 4B – Oslo XL Estate

Gnr.208/Bnr./773 Nedre Vaskegang 6 – Thorvaldsen & Grude Eiendom ANS

Gnr.208/Bnr./778 Nedre Vaskegang 11 – Fjerdingen Utbygning AS

Gnr.208/Bnr./129 Chr. Kroghs gt 60 – Making Wave Properties AS

Gnr.208/Bnr./644 Ingen adresse – Oslo kommune

Arealstørrelse planområde

Planområdet totalt: 7.306 m²

Arealstørrelse for hvert formål

Bolig: 8m²

Gang/sykkelvei: 620 m²

Gangvei: 5.756 m²

Gatetun: 351 m²

Park: 29 m²

Naturområde: 24m²

Broer: 517m²

- 64 -

Gjeldende regulering

Området er i dag regulert til gangvei, dels offentlig, dels privat, samt grøntareal. Strekningen berører en rekke reguleringsplaner med ulike formål for den aktuelle gangveistripen. På strekningen mellom Vaterlandsparken og Hausmanns bru er det regulert en 3,5 m bred offentlig gangveistripe. Fra Hausmanns bru og opp til Slåmotgangen er det regulert en ca 2 meter bred felles (privat) gangvei i form av en balkongbro, som er bygget ut på en kort strekning langs Christian Kroghs gate. På strekningen videre opp til Slåmotgangen er stripen langs elva delvis privat. Det foreligger en bebyggelsesplan for boliger syd for Slåmotgangen som ikke er gjennomført.

Planforslaget

Planforslaget innebærer et mer finmasket gangveisystem langs elva med nye broer, nærkontakt til vannet og mulighet for aktivisering av tilliggende virksomheter. Spesielt strekningen nord for Hausmanns bru er utfordrende med karakteristiske bygninger som står helt nede i vannet. PBE fremmer alternative forslag på denne strekningen, men anbefaler sammenhengende gangveissystem på begge sider, og flytebryggeløsning nord for Hausmanns bru.

Planforslaget er utarbeidet i tre alternativer: 1a, 1b og 2.

Alle tre alternativene inneholder gangvei med nær tilknytning til Akerselva på strekningen mellom Vaterlandsparken og Hausmanns bru, og mellom Slåmotgangen og Vaskegangen øst for Nybrua. Gangveien langs elva skal i hovedsak ligge på kote 1,5 med lokale tilpasninger og ha en minimum fri bredde på 2,5 meter.

De tre alternativene inneholder også tre nye gangbroer: en mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru, en ved Slåmotgangen (som er regulert, men ikke opparbeidet) og en i forlengelsen av Christian Kroghs gate like øst for Nybrua. Broene foreslås regulert med høyde som ivaretar mulighetene for trafikk med mindre båter (opp til kote 2).

Alle tre forslagene inneholder en gangkulvert under Vaterlands bru.

Alternativ 1a og 1b inneholder også gangvei langs bebyggelsen mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen, mens alternativ 2 ikke inneholder gangvei på denne strekningen.

Alternativ 1a – Flytevei langs bebyggelsen i Christian Kroghs gate 28, 30 og 32b.

Hensikten med alternativ 1b - flytevei på denne strekningen er å frigjøre gangveien fra fasaden både funksjonelt og estetisk, og i forhold til uttrykte verneinteresser. Det innebærer at gangveien ved normal vannstand vil ligge 1,5 – 1,8 meter under tilliggende 1.etasje. Løsningen vil innebære å utvide den regulerte felles gangveien og gjøre den offentlig. Bryggen er illustrert (s 30 i planforslaget) forankret i peler med glidefeste som igjen kan være festet til spunt for underliggende gangveikonstruksjon. Løsningen er velkjent fra båtmiljø.

Flytebryggens fordeler er

- Gangveien får en viss avstand til 1.etasjenivået i bebyggelsen, og vil skape mindre sjenanse og innsynsproblematikk langs leilighetene i Christian Kroghs gate 30.
- En tur på denne gangveien gir en helt annen opplevelse av nærhet til elva enn andre gangveialternativer, og øker mulighetene til fiske, bading, tilløp med småbåter. Avstanden til vannoverflaten opprettholdes uavhengig av flo, fjære og flom.

- Sikrer nye skjulplasser for fisk under flytebrygga.
- Mer sammenhengende opplevelse av bebyggelsens fasader, som ikke endres.

Alternativ 1b – Balkongvei langs bebyggelsen i Christian Kroghs gate 28, 30 og 32b.

Hensikten med alternativ 1a- balkongvei på denne strekningen er å bevare speilingseffekten av byggene i elva med en visuell lett balkongkonstruksjon, bevare elveløpets bredde og profil, samt etablere gangveien i en jevn høyde langs hele strekningen. Konstruksjonen kan gi nye skjuleplasser for fisk, og sikrer at man til enhver tid har et vanddekt rom under gangveien. Løsningen vil innebære å utvide den regulerte felles gangveien og gjøre den offentlig. Langs Chr. Kroghs gate 32 er det næringsformål, og alternativet gir mulighet til direkte atkomster. Gangveien er illustrert (s 31 i planforslaget) forankret i søyler direkte ned på spunt for underliggende avløpsledning. Den vil være en frittstående konstruksjon som tillater avstand mellom gangveien og fasadene i Christian Kroghs gate 28, 30 og 32b.

Balkongløsningens fordeler er:

- Bebyggelsens fot i elva opprettholdes.
- Bevarer elveløpets bredde og profil.
- Sikrer nye skjulplasser for fisk under balkongen, uavhengig av vannivået i elva.
- Jevn høyde på ca kote 1,6, og dermed gunstigere stigningsforhold.
- Muligheter til direkte innganger og tilgjengelighet til bebyggelsens 1. etasjenivå.

Alternativ 2 – brudd i systemet

Hensikten med alternativ 2 – brudd i systemet, er å bevare dagens situasjon hvor bygningene står ned i vannet uten nye elementer i forkant. Alternativ 2 innebærer at fotgjengere på strekningen mellom Slåmot bru og Hausmanns bru enten må velge å gå på østsiden mellom Vaterland og Slåmot bru, eller langs Christian Kroghs gate nord for Hausmanns bru.

De tre foreslåtte broene på strekningen vil i alle 3 alternativer tilføre området nye, viktige tverrforbindelser og øke rekreasjonsverdien. I alternativ 2 blir broene enda viktigere for å bøte på bruddet i sammenhengen.

Nye gangbroer

Det foreslås tre nye gangbroer. Den første gangbroen planlegges mellom Vaterlands bru og Hausmanns bru. Det foreslås også ny gangbro ved Slåmotgangen – Slåmot bro, nord for Hausmanns bru. Den siste gangbroen foreslås ved Vaskegangen, øst for Nybrua.

Verneinteresser

Deler av tilliggende bebyggelse er regulert til spesialområde bevaring. I planforslaget er det mest kontroversielle å realisere gangveien på strekningen nord for Hausmanns bru hvor bebyggelsen står med foten i vannet. Byantikvaren har på et tidlig tidspunkt uttrykt motforestillinger til elementer som kan forstyrre de estetiske opplevelsen av disse bygningene.

Miljøfaglige forhold

Vegetasjonen på vestsiden av elva vil på sikt komme i konflikt med bygninger ut mot elva, og vil måtte fjernes i forbindelse med nedgraving av den avskjærende avløpsledningen. Gangveien vil delvis kompensere fraværet av overhengende vegetasjon, ved at fisk gis tilgang til nye skjuleplasser under konstruksjonen. Elvedragets kvalitet som viltkorridor vil reduseres ved redusert vegetasjonsbelte i elvekanten. På enkelte strekninger langs nordre del av planområdet kan det etableres trær og busker tilknyttet gangveien.

Universell utforming

Gangveien vil, særlig ved valg av alternativ 1a eller 1b, gi muligheter for en bedring av tilgjengelighet og stigningsforhold i forhold til dagens gangveisystem. Samtidig ligger det begrensende faktorer i en del trappeforbindelser, stigninger og ønske om å bevare fri høyde for broene for båttrafikk.


Bydelsdirektørens kommentarer:

1. Bydelsdirektøren støtter forslaget om å etablere ny gangvei på vestsiden av Akerselva, samt anleggning av nye gangbroer. Forslaget vil gjøre det lettere for myke trafikanter å ferdes langs og over elva, noe som vil bidra til mer folkeliv og trygghet langs elva.
2. Det bør gjøres en nøye avveining mellom tilgjengelighet og kulturhistoriske interesser før det bestemmes om det skal bygge sammenhengende gangvei nord for Hausmanns bru, eller ikke. Bydelsdirektøren mener at uansett hvilket alternativ man faller ned på vedrørende gangveien, er det viktig at gangveien fremstår som offentlig, slik at flest mulig tar den i bruk. Det er også viktig med god belysning for å trygge området på kveldstid.
3. Bydelsdirektøren er opptatt av at elva bør fremstå åpen og naturlig, og mener at broene over elva bør være utformet i lette konstruksjoner og miljøvennlige materialer.
4. Om gangveien realiseres, bør en i størst mulig grad bevare trær og eksisterende vegetasjon. Bydelsdirektøren mener at det ville naturpreget gir elva karakter, og at dette bør bevares i størst mulig grad.
5. Bydelsdirektøren påpeker at elva bør få en attraktiv åpning fra Vaterlands bru, noe som ikke er tilfelle i dag hvor t-banenedgang og serveringssted dominerer.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Bydelsutvalget støtter forslaget om å etablere ny gangvei på vestsiden av Akerselva, samt anlegging av nye gangbroer. Forslaget vil gjøre det lettere for myke trafikanter å ferdes langs og over elva, noe som vil bidra til mer folkeliv og trygghet langs elva.
2. Det bør gjøres en nøye avveining mellom tilgjengelighet og kulturhistoriske interesser før det bestemmes om det skal bygge sammenhengende gangvei nord for Hausmanns bru, eller ikke. Bydelsutvalget mener at uansett hvilket alternativ man faller ned på vedrørende gangveien, er det viktig at gangveien fremstår som offentlig, slik at flest mulig tar den i bruk. Det er også viktig med god belysning for å trygge området på kveldstid.
3. Bydelsutvalget er opptatt av at elva bør fremstå åpen og naturlig, og mener at broene over elva bør være utformet i lette konstruksjoner og miljøvennlige materialer.
4. Om gangveien realiseres, bør en i størst mulig grad bevare trær og eksisterende vegetasjon. Bydelsutvalget mener at det ville naturpreget gir elva karakter, og at dette bør bevares i størst mulig grad.
5. Bydelsutvalget påpeker at elva bør få en attraktiv åpning fra Vaterlands bru, noe som ikke er tilfelle i dag hvor t-banenedgang og serveringssted dominerer.

Bydel Gamle Oslo



Lasse Østmark
bydelsdirektør



Randi Nagelhus
avdelingssjef

VEDLEGG:

1. Oversendelsesbrev PBE, 2 s.
2. Planbeskrivelse, 17 s.
3. PBEs foreløpige vurdering, 6 s.

UTRYKTE
VEDLEGG:

1. Komplette sak – Forslag til detaljregulering – Midgardsormen
2. Illustrasjonsplan

- 68 -