

COWI AS v/ Heidi Høiseth,
Postboks 6412 Etterstad, 0605 Oslo
Eller E-post: heh@cowi.no

**Ang: Plan og bygningsetatens sak nr 201201794 Vulkan – Planinitiativ - reguleringsplan
Tverrforbindelse – omdisponering av trafikkarealer**

Viser til COWI As brev til PBE av 14. februar 2013: *Varsel om oppstart av planarbeid. Detaljregulering Tverrforbindelse Vulkan»* (PBE's dokument 201201794-24).

Befolkningen på Akerryggen vil med dette markere sin motstand mot Cowi AS forslag om omregulering av bla. a. friområdene med Kjærlighetsstien og områdene ned mot Maridalsveien mellom Kjærlighetsstien, Telthusbakken og parsellhagene. Det foreslås bygging av seksetasjes bolig/næringsbygg (Jfr. utbyggers Alt.2) og ny trase for gangvei (Alt.1)

Ad alternativ 2

Forslaget vil i vesentlig grad forringe de verdier hovedstaden og dens befolkning forvalter med Akersryggen: området mellom Maridalsveien, Damstredet og Gamle Aker kirke.

Det foreslåtte byggets plassering, utstrekning, volum og høyde vil redusere og skjemme Akerryggens friområder, gangforbindelser og parsellhager. Byggets umiddelbare nærhet til Kjærlighetsstien og parsellene vil i særlig grad gå ut over dette vakre, historiske og særegne miljøet og vegetasjonen her.

Omreguleringen omfatter friområdene i det skrånende terrenget i Akerryggens avslutning ned mot Maridalsveien fra Kjærlighetsstien avslutning frem til Telthusbakken.

De nederste deler av vegetasjonen og det skrånende terrenget i avslutningen av Akersryggen mellom Kjærlighetsstien mot syd og Maridalsveien, foreslås fjernet og gravet ut for å gi plass til et bygg som vil fylle luftrommet foran åsryggen og skjule store deler av denne mot østlige bydeler.

Seks etasjer overskrider langt de betingelsene myndighetene har satt for siktlinjer for dette området. (KDP Akerselva miljøpark). Bygget vil bryte opp og ødelegge den helhetlige visuelle forståelsen og opplevelsen av høydedraget, som alltid har vært en gjenkjennelig del av byens topografiske identitet.

Vi stiller oss derfor bak Byantikvarens *Uttalelse til prosessavklaring 14.03.12.* (BBE Sak 201201794-17). I sitt svar på COWI's opprinnelige forslag fra februar 2012 beskriver Byantikvaren Akerryggen som «... et av de mest markante høydedragene i Oslo.(...) Byantikvaren er svært opptatt av at Akerryggen blir eksponert som et høydedrag i bybildet, med tilhørende kulturminner. (...) I dette området er særlig det grønne ubebygde preget viktig å ivareta – Dette har historisk tradisjon og danner en fin ramme og innsyn til/fra Gamle Aker kirke, Telthusbakken og flere kulturminner på Akersryggen»

De siste hundre og femti år har byen vokst rundt og forbi Akerryggen, som fortsatt står med sin vegetasjon, grøntområder, gangstier og historikk, sentralt beliggende i hovedstaden. Den gamle

småhusbebyggelsen og parsellhagene mot øst omkranser og avslutter Akersryggen beskjedent nederst langs Maridalsveien, Fredensborgveien og Telthusbakken. Denne åssiden står fortsatt ubebygget og synlig mot byens østkant, og vil få stadig større verdi for byen med sine trær og sin vegetasjon og sine friområder.

Vi stiller oss derfor også bak Bymiljøetatens divisjon friluft / avd. utvikling uttaler 15.0312 til sakens tidlige planinitiativ: *Gjeldende reguleringsformål på vestsiden av fortauet langs Maridalsveien er friområde og må ivaretas. Det ønskes ikke beslaglegging av regulert friområde til annet formål.*

Utbyggingen vil fjerne store deler av denne skjermende vegetasjonen mellom Kjærlighetsstien, parsellhagene og Maridalsveien som med sitt fugleliv som har bidratt til å gi Kjærlighetsstien sitt navn. Vegetasjonen skjermer for støv og støy og gir barn, skoleelever, turgåere og andre brukere av friområdene på Akersryggen sitt miljø.

Bilene har måtte kjøre rundt og overlate Akersryggen til de som har gått til fots over ryggen vestover og nordover langs byens eldste veifar, slik pilegrimer og andre reisende gjør det her i middelalderveien mot vest og nord. Dette er bakgrunnen for at Oslo pilegrimssenter, som er regionkontoret for den offentlige pilegrimssatsingen, nylig har flyttet til menighets-huset ved Gamle Aker kirke.

Ad alternativ 1

Akersryggen brukes i stadig økende av gående og syklende ferdsel i øst-vestlig retning, gjennom et rolig og vakkert område med utsikt, vegetasjon, grøntområder og historikk. Dopsgate, Damstredet, Kjærlighetsstien og Telthusbakken tjener i dag byen som bilfrie gangveier i øst-vestlig retning over Akersryggen.

Med en restaurering og istandsetting vil Kjærlighetsstien med sine murer og sin vegetasjon kunne bevares med sitt nåværende miljø. Sammen med de øvrige tilførsels-gangveger vil den være godt egnet til å betjene det økende antall myke trafikanter i øst-vestlig retning.

Utbyggeres forslag med ny trapp og trase for trillende, blir minimalt besparende i avstand og tid for brukerne og vil medfører store og unødvendige inngrep og endringer i området som forringer dets karakter og vegetasjon. Trappen vil kreve en reduksjon av området til parsellhagene.

Forslagsstillers ønske om å omregulere de grønne friområdene i Akersryggens avslutning mot Maridalsveien mellom Telthusbakken og Kjærlighetsstiens avslutning mot syd truer vegetasjon og grøntområdene her er og ikke gitt en tilstrekkelig begrunnelse.

Vi støtter Byantikvaren oppfordring om «*at parken omkring Kjærlighetsstien oppgraderes (..) at eldre granittmurer blir bevart, at terrenginngrepene blir minimale og tar hensyn til den historiske situasjonen. (...)Beplantningen bør videreføre historiske trekk, med bevaring av eldre trær i den grad de finnes. (...)Det er positivt at parken og treplantingen oppgraderes, gjerne slik den var i 1930-40-åra med en klar markering av skrenten med store trær. Enkelte gamle trær er trolig bevart, mens andre står som huggete stubber. Bevaring og supplering bør vurderes.*»

Med en slik innstilling vil vi bevare, bespare og allikevel utvikle de dyrebare og uerstattelige verdier som fortsatt befinner seg i dette sårbare området sentralt i hovedstaden, og trues av uvettig utbygging, men som i stadig sterkere grad også etterspørres av byens innbyggere.

For beboerne og brukerne av Akersryggen:

Sameiet Westye Egebergsgate 2 - marfjordholm@hotmail.com

Sameiet Westye Egebergsgate 3 - cath-wal@online.no

Sameiet Westye Egebergsgate 4 - jarold652gmail.com

Sameiet Westye Egebergsgate 7 A/B og 8 A/B/C - alexander.henriksen@gyldendal.no

Egebergslottet boligsameie - jungaard@online.no

Egebergløkka parsellag - hildetangen@hotmail.com

Telthusbakkens venner - nils.kvissel@ude.oslo.kommune.no

Bergfjerdings vel - hanshenrike@gmail.com

Sameie Akersveien 24 A/B/C/D/E

COWI AS v/ sivilarkitekt Heidi Høiseth
Postboks 6412 Etterstad,
0605 Oslo.
eller E-post heh@cowi.no

Oslo 15. mars 2013

**Vedr. : Varsel datert 14.02.2013 om oppstart av planarbeid:
DETALJREGULERING TVERRFORBINDELSE VULKAN.**

Utbygger av Vulkanområdet Asplin Ramm Eiendom ønsker gjennom sitt datterselskap INFILL å ekspandere over til Maridalsveiens vestside, dvs. inn mot **Egebergløkka**.

I planarbeidet skal det utredes 2 alternativer for området mellom Kjærlighetsstien/Maridalsveien, dvs. gjennom et område som i dag delvis er regulert til **FRIOMRÅDE**, og disponeres av Egebergløkka Parsellag, Oslos eldste parselhager.

Begge alternativer for tverrforbindelsen reduserer eksisterende regulerte FRIOMRÅDE.

Alt. 1: Grøntareal med trapper og parkering

Alt. 2: Bebyggelse med boliger og næringsarealer i skråningen langs Maridalsveiens vestside.

I alternativ 2 er bil- og sykkelparkeringen langs veien erstattet med høyere bebyggelse.

Forslaget viser en overbygning av tverrforbindelsen i form av et 6 etasjes bolig- og forretningsbygg med samme antall etasjer som det nye Scandic hotellet, dvs. 4 etasjer over parsellhavens nivå.

(Iflg. prinsipp snitt B-B vedlagt nabovarsel fra COWI AS).

Vi gjør med dette oppmerksom på at området rundt Egebergløkka og Gamle Aker kirke er underlagt bestemmelser i **Kommunedelplan (KDP) for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009 – 2025**.

Disse bestemmelser ble opprinnelig nedfelt i Kommunedelplan for Akerselva Miljøpark, et samarbeidsprosjekt mellom Miljøverndepartementet og Oslo kommune.

Den tidligere KDP for Akerselva er senere erstattet av ovennevnte KDP når det gjelder arealbruk, men dette gjelder ikke for bevarings- og friområdene langs elva, der de tidligere bestemmelsene om siktlinjer skal opprettholdes.

Planområdet for Akerselva var opprinnelig oppdelt i 7 delområder fra Maridalsvannet og ned til Vaterland med retningslinjer og forslag til arealbruk, inkludert registrering av viktige utsyn og siktlinjer. Nye bygninger skulle holdes i tilstrekkelig avstand fra elva og turveiene, og ikke føre til privatisering av parkområdene.

I delområde 6: Sannerbrua – Grünerbrua er det tatt hensyn til **viktige utsyn og siktlinjer omkring Gamle Aker kirke gjennom Egebergløkka**. Fra området rundt elva er det byplanmessige og historiske viktige siktlinjer som fortsatt skal gi grunnlag for særskilte restriksjoner på byggetiltak i området.

For at kontakten mellom Egebergløkka og det grønne beltet langs Akerselva skal kunne opprettholdes er det fastsatt en øvre grense for bebyggelsens høyde langs Maridalsveien (se eget vedlegg).

Etter den kompakte utbygging av Vulkanområdet er kontakten mellom Egebergløkka og Akerselva Miljøpark blitt kraftig redusert, og deler av bygningsmassen med høye takoppbygg kan derfor være i strid med bestemmelsene i KDP for byutvikling og bevaring i indre Oslo 2009-2025.

Oppføringen av et nytt bygg på vestsiden av Maridalsveien vil i tillegg begrense sikten opp mot Gamle Aker kirke fra plassen foran det nye hotellet og fra Telthusbakkens nedre del mot syd.

En 6 etasjes bygning som strider mot bestemmelsene i KDP og i tillegg kaster slagskygger inn mot friområdet og parsellhagene vil derfor ikke kunne aksepteres.

Med vennlig hilsen

Knut Nordby - Telthusbakken 21 - 0172 Oslo

Vedlegg:

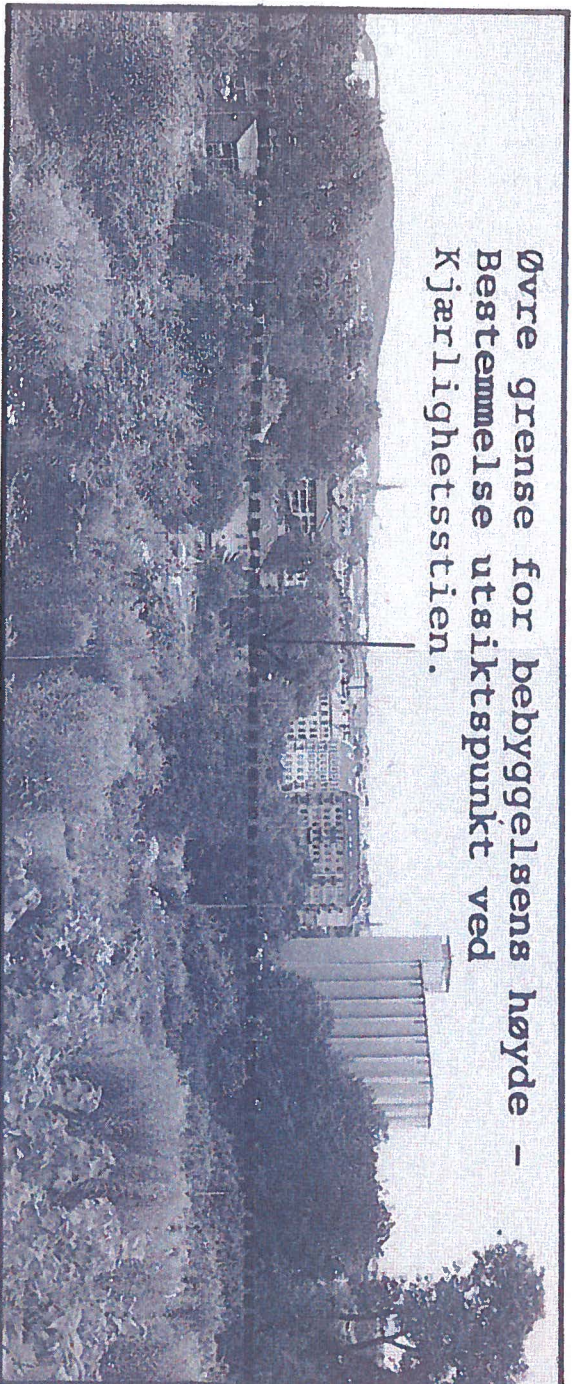
- 1) Kommunedelplan Akerselva Miljøpark – Delområde 6
- 2) Viktig siktlinje fra plassen foran Scandic Vulkan Hotell
- 3) Ny situasjon mot Egebergløkka parselhager

Kopi til:

Egebergløkka Parsellag v/ HildeTangen: egeberglokka@yahoo.no
Byantikvaren v/ Morten Stige: morten.stige@bya.oslo.kommune.no
Bymiljøetaten Divisjon Utvikling v/ Ingvild Steiro: postmottak@bym.oslo.kommune.no
Bydel St. Hanshaugen v/ Bydelsadm.: postmottak@bsh.oslo.kommune.no
Plan- og bygningsetaten v/ Pål Nyberg: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

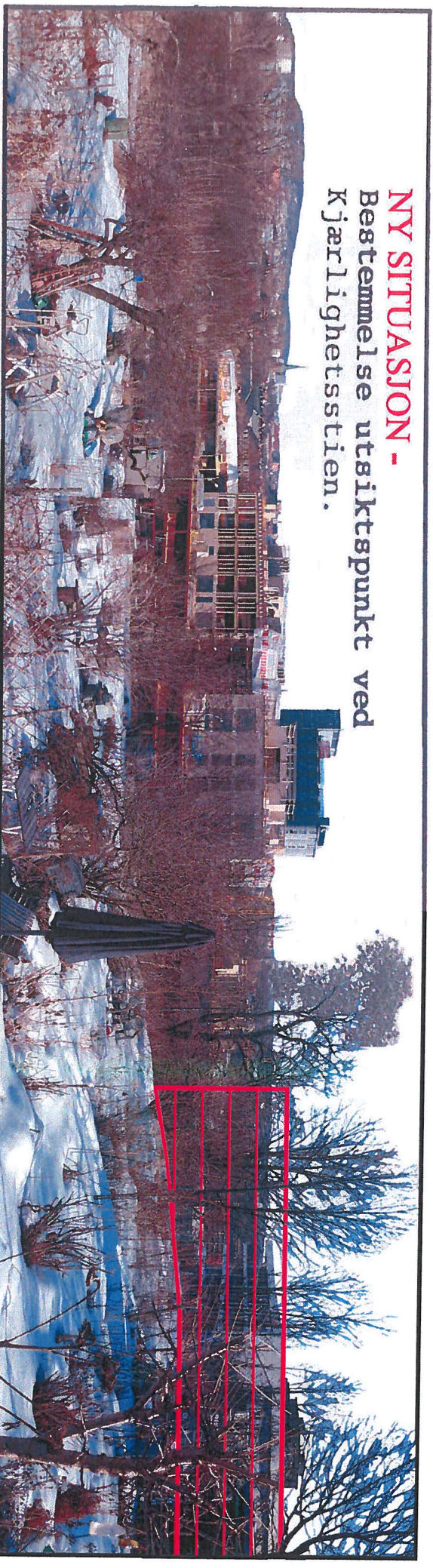
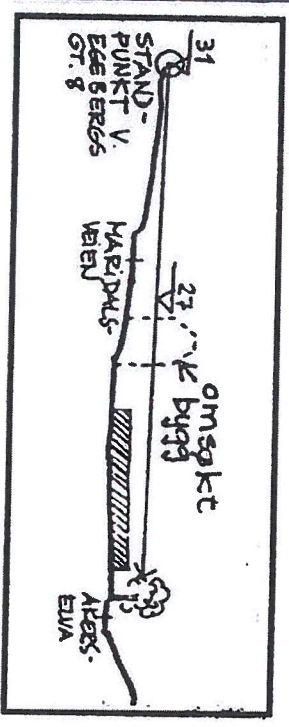
**Byplanmessig og
historisk viktig siktlinje
fra plassen foran
Scandic Vulkan Hotell**





Øvre grense for bebyggelsens høyde - Bestemmelse utsiktspunkt ved Kjærlihetstien.

Bestemmelse om utsyn og bebyggelsens høyde iflg. KDP Akerselva Miljøpark:



NY SITUASJON -
Bestemmelse utsiktspunkt ved Kjærlihetstien.

KOMMUNEDELPLAN Akerselva Miljøpark - Delområde 6

BESTEMMELSE FOR PLAN- OG BYGGESAKSBEHANDLINGEN:

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

