

Lysakervassdragets venner



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

2022-09-08
LvV-ref.: 22/16

Regulerings sak - 201804032, Lilleakerbyen

Lysakervassdragets venner (LvV) viser til kunngjøringen i Aftenposten 1.8.2022 av offentlig ettersyn av reguleringsforslag for Mustad Eiendoms grunn på oslosiden av Lysakerelva. LvV har fulgt dialogen mellom PBE og forslagstilleren tett fordi saken berører vårt primære formål: å arbeide for en helhetlig forvaltning av Lysakervassdraget.

LvV støtter PBE i at planforslaget ikke kan anbefales. PBEs holdning er i samsvar med flere punkter som LvV fremmet i brev av 10.5.2021 (Dok.nr. 201804032-304)

Etter LvVs vurdering er at utnyttelsesgrad i reguleringsforslaget for høy. Bygg tett ved Lysakerelva vil forringe vilkår for miljø i og ved elva. Byggefelt B9 og B12 ansees å være i direkte konflikt med elvas behov og bør i stor grad avsettes som publikumsarealer og til behandling av overvann.

Arealer

Arealregnskap

Forslagsstiller vil utnytte arealet ekstremt tett. Som PBE påpeker skorter det på areal avsatt til publikum og til teknisk formål som overvannshåndtering. Det er imidlertid vanskelig å kontrollere akkurat hvor mye dagens eller fremtidig regulering tillater eller krever fordi arealregnskapet ikke er fullstendig. Hovedmangelen i kart og i tabellen i Kap 3.1 er at arealene som inngår i de teigene som er avsatt til formål som park, natur, grøntareal, vannteknisk anlegg, osv. ikke er identifisert.

Dobbeltelling

LvV har tatt opp tidligere, og vi må gjenta, at de grønne arealene som inngikk i reguleringen for Lilleaker Vest inngår igjen i denne planen. Lilleaker Vest og Schlägergården Have (byggesak 201614132) ble politisk godkjent som utbygging med moderat tetthet. Det hadde et totalareal på til sammen 32,9 da. Arealet til eiendom 9/565 pluss 10/1242 som tilhører boligsameiene Lilleaker Vest og Schlägergården Have ble til slutt gitt rammetillatelsen med et tomteareal på 16,9 da. I dag er arealet til teigene 16,1 da. med 330 boliger.

Parkområdet 9/568 (Tunnelokket mm.) på 16,8 da. er nå tatt inn i arealregnskapet for Lilleakerbyen. Det kan tyde på at forslagsstiller innser at den foreslåtte utnyttelsesgrad er høyere enn det som er passende eller ønskelig for planområdet Lilleakerbyen.

Naturområdene

Etter vannressursloven går eiendomsgrensen i midten av en vannforekomst, med mindre annet er avtalt. Et rimelig anslag på arealet i Oslo til selve Lysakerelvas vannstreng samt breddene som kvalifiserer til naturområde eller fremtidig naturområde er ca. 1300 meter ganger 25 meter, dvs. ca. 30 da. Det er uklart for oss om disse er tatt med i forslagstillerens grunnlag for disponible arealer for utnyttelse. I KDP for Lysakervassdraget får ikke slike områder tas inn i en byggetomts byggbare areal for utregning av utnyttelsesgrad.

Dermed mener LvV at tilsammen vel 45 da. av områdets vel 194 da. kan være diskvalifisert som grunnlag for utnyttelse. Dette krever vi avklaring på.

Flomfare

Det oppgis at 32,6 da. er utsatt for flomfare. Det flomutsatte arealet inkluderer to felt som i dag er ubebygde, men hvor det søkes om å bygge. Disse benevnes som felt B9 og felt B12 med et areal på tilsammen 7,9 da. Ca. halvparten av den øvrige flomsonen ligger i Lysakerelvas definerte kantsoner, men det er her at arealregnskapet er uklart. Disse arealer skal ikke flombeskyttes. Flombeskyttelse for de øvrige ca. 12-15 da. i flomfasonen må heller ikke innskrenke elvas mulighet til å oversvømme arealer mellom bygg.

Elver må ha areal for å bre seg ut ved stor vannføring, ellers vil elvas kraft føre til skade på eiendommer på motsatt bredd eller nedstrøms. Derfor er det viktig at evt. flomsikring legges tett ved byggene i flomfasonen og ikke tett ved vannstrengen. Dette må poengetes i bestemmelsene. Det bør også kreves at dagens flomvoller og murer som (uten søknad) er anlagt tett ved elvebredden senkes eller fjernes slik at flomslettene kan fungere flomdempende.

Rasfare

Arealet som er utsatt for utrasing strekker seg helt til elvebredden. Tiltak for å forsterke grunnen før utbygging må ikke forstyrre elvebredden. Dette må legges inn i bestemmelsene for arealer regulert til natur i direkte tilknytning til vannmiljøet.

Overvannshåndtering

De vel 190 da. planlegges tettbebygde med trange passasjer på bakkeplan. Overvann ledes i rør under disse. Det er ikke satt av arealer til fordrøyning, sedimentering og evt. filtrering før vannet slippes til Lysakerelva. LvV ønsker ikke gjentakelse av situasjonen ved Lilleaker Vest der areal til overvannsbehandling ikke ble regulert inn og, som hastesak, ble det en løsning som førte til kloakkutslipp til Lysakerelva.

VAVs målestasjon registrerer vannføringen i Lysakerelva med ca. 5 minutters tidsintervall. Ved passering av flere regnskurer i løpet av kvelden 16. august 2022 steg vannføringen umiddelbart med 5 kubikkmeter per sekund (se <https://sildre.nve.no/station/7.29.0>). Dette tilsvarer overvannet fra de nærmeste harde flater, med andre ord Lilleakerbyen, Vollsveien 9-13 og veiene omkring. Denne avrenningen ble overgått av regnvann fra Marka etter ca. tre timer. Samtidig

med økningen i vannføring steg ledningsevnen til elvevannet tilsvarende en ekstra saltgehalt på ca. 40 g per kubikkmeter. På få timer rant 85 000 kubikkmeter vann fra strøket gjennom planområdet og ut i elva. Til sammen vel 1 000 kg løselig forurensning samt mye uløselig fra området havnet i Lysakerelva i løpet av de timene.

Som grunn- og elveeier er forslagsstiller forpliktet å forbedre kvaliteten til vannet i Lysakerelva og hindre slike episoder. Overvann skal håndteres åpent og med nok fordrøyning og fordampning til at salter og forurensning ikke havner i Lysakerelva. Dette krever arealer til håndtering av overvann som er åpent til luft og lys og ikke i lukket kammer med energikrevende kunstig lys og gjennomlufting. Denne reguleringsplanen må sikre arealer til formålet.

I det bratte terrenget, er arealene som er best egnet til fordrøyningsbassenger nettopp de flomutsatte slettene fordi de ligger lavt i området. Til dette formålet kreves det et areal på minst. 2 da. Det er en fornuftig anvendelse av slettene langs Lysakerelva og blir positive landskapselementer. Ved storflom, når slettene oversvømmes kommer det rent vann fra vassdragets store nedbørsfelt i Marka.

Lysakerelvas kantsoner

Planforslaget innebærer at flere deler av kantsonen blir belagt med diverse anlegg: bruer, badehus, koier og park. Det forventes at vannressurslovens § 11, om nødvendigheten av å bryte vegetasjonsbeltet, tolkes strengt.

Det må understrekes at Lysakerelva er et levende miljø, men med en «mindre bra» vannkvalitet på den aktuelle strekningen nedenfor Fåbrofossen. Som eier av elva er forslagsstiller etter vanndirektivet ansvarlig for at vannkvaliteten forbedres. Den mest hensiktsmessige forbedringsagenten er kontinuerlig vegetasjon langs elvebreddene. Viktigheten av sammenhengende og rikelig vegetasjon ligger i at hvert brudd i kantvegetasjonen blir til en øde sone i vannstrengen slik at den også deles opp økologisk i mindre miljøer. I tillegg reduseres tilførselen av næring til vannmiljøet.

Vegetasjonsbeltet skal bestå av flere sjikt. Nederst kommer vannplanter under nivået på årsflom og urter på bredden ovenfor, så et mellomsjikt med lokal arter som hassel, rogn og hegg og et toppsjikt med store trær som or, osp, lønn, alm, bjerk eller furu.

Flersjiktsvegetasjon er lyskrevende. Planforslaget som er til ettersyn og det som er levert til Bærum kommune for Vollsveien 9-11 til sammen innebærer en kraftig reduksjon i antall soltimer i kantsonene. I forslaget som behandles her skyldes dette hovedsakelig byggene på feltene B9 og B12. For begge feltene vises det også til at når vegetasjonsbeltet har modnet vil trærne stå ca. 25 meter høyt. Det er en erfaring at særlig for boliger, men også for kontorlokaler, vil dette føre til krav om felling av trær som kaster skygge på vinduer, et krav hvor det ofte nevnes faren for trevelt eller -brekk. Gitt viktigheten av vegetasjonsbeltet langs Lysakerelva bør bygg plasseres slik at denne fremtidige konflikten forebygges.

Tvil om disponibelt areal, flomfaren, behovet for klare planer for forsvarlig, åpen overvannshåndtering og pålegget om et forbedret elvemiljø gir flere grunner til revurdering av byggefeltene nær Lysakerelva. I dette støtter vi PBEs innvendinger. LvV viser særlig til feltene B9 og B12 som de største inngrepene i elvemiljøet. Som åpne solrike arealer egner disse seg også best som publikumsarealer, noe som PBE påpeker at forslaget har for lite av.

Vannressursloven og plan- og bygningsloven

Dette planforslaget, samt forslaget levert til Bærum kommune om Vollsveien 9-11, viser hvordan vannressurslovens paragrafer om eierrettigheter til vannforekomster overleverer et felles gode til den private aktøren som tilegner seg eiendom på begge bredder. Dette skjer uten krav om samarbeid om elveforvaltning.

Særlig i urbane strøk bør miljø- og fellesskapets premisser vektlegges sterkt i vurderingen av nødvendighet (jfr. vrl §11) av private tiltak som bruklegging og badeanlegg. LvV ser ikke behov for annet enn oppgradering av to eksisterende gangbruer: den ene over Mølledammen og den andre mellom Lilleakerveien 16 og Vollsveien 13. Begge skal være brede nok til både sykler og fotgjengere.

Med mindre kommunen overtar arealene som er aktuelle for å kunne drive en forsvarlig elveforvaltning, er det bare gjennom denne kommunale reguleringen at føringer kan pålegges grunneieren for å sikre helhet i Lysakerelvas fremtidige vilkår og forvaltning. Regulering til **hensynssone natur** for elva og brede kantsoner bør foretas omgående for at rehabiliteringen av disse kan begynne mens planprosessene for øvrig fortsetter. I motsatt fall taler det mye for at forslagsstillerens utbyggingsforslag til Oslo og Bærum bør behandles under ett for å sikre miljøvilkår for Lysakerelva. Vi innser imidlertid at myndighetsområdene for statlige etater er oppdelt ved forskrift slik at kommunene sitter med hovedansvar.

Avslutning

Vår vurdering er at det flomutsatte felt B12 ikke kan bebygges, men kan bli et utmerket publikumsareal. Bygging i felt B9 bør reduseres og flyttes lengre fra elva. Areal til behandling av overvann bør reguleres inn i begge disse områdene.

Lysakerelva var den første elva rundt Indre Oslofjord som ble utredet ifm. det europeiske vanddirektivet. Grunnen var at elva hadde det minste forringete miljø av samtlige elver som drenerer mot Oslofjordens indre basseng. Hvis planforslaget som er nå til ettersyn, blir godkjent uten en fullstendig revurdering av planene for de elvenære tomtene, vil elvas miljøstatus bli grovt forringet.

Oslo Elveforum støtter denne uttalelsen.

Med vennlig hilsen

John Tibballs
styreleder

Bo Wingård
styremedlem