

# Lysakervassdragets venner



Spor Arkitekter  
PB 5173 Majorstuen, 0302 Oslo  
spor@spor.no

2017-10-02  
LvV-ref.: 17/50  
PBE saksnr: 201615938

## **MERKNADER VED «OPPSTART» AV PLANARBEID - LILLEAKERVEIEN 4 F**

Lysakervassdragets venner (LvV) viser til varsel tilsendt Oslo Elveforum (OE) om oppstart av planarbeid. Siden denne tomten grenser til Lysakerelva på to sider, svarer LvV på vegne av OE og med forumets fulle støtte.

Først bemerker OE hvor uriktig betegnelsen «oppstart av planarbeid» er. Saken har jo versert i etatene i nesten ett år.

Dernest bemerkes det at saksnummer oppgitt i brevet var feil. Dette har forsinket oss i å finne frem til saksdokumentene. Vi beklager at dette innspill ikke rakk fristen, 21.9.2017.

Våre merknader berører først, tomtens egnethet til et bygg for enten kontor eller bolig; deretter ved et eventuelt bygg, behovet for å ivareta naturens og friluftslivets behov ved å beholde et bredt vegetasjonsbelte, en turvei, og skjerming mot aktiviteter i bygget.

### **Lilleakerveien 4 F er en nødvendig flomslette**

Etter storflommene på andre kontinenter i sommer, er det bred anerkjennelse av at flom først bli en katastrofe etter for liberale regulering har tillatt bygging på opplagte flomutsatte tomter.

Tiltakshaveren påstår å ha flomberegninger for tomten, men man må spørre hvor oppdatert disse er. LvV besitter egne vannføringsdata som dekker perioden 2006 til 2017.

Krav til boligtomters sikkerhet er at området ikke nås av 200-årsflommen. Våre statistiske analyser av de daglige målingene over en 11-års periode indikerer at en 200-årsflom svarer til  $94 \pm 2$  kubikkmeter per sekund. Dette igjen svarer til en vannstand minst 1,74 meter over damkronen til Mølledammen. Med oppstuvning på grunn av svingen som Lysakerelva tar rundt tomten, samt sikkerhetsmarginen på 0,2 m som kreves, kan tomten til Lilleakerveien 4 F bare betraktes som en flomslette. Flommen 16.-17.10.1987 var hendelsen som bekreftet dette. Da strømmet vannet 70-80 cm dyp over og gjennom det daværende fabrikkområdet.

...2

Initiativtakeren ønsker omregulering til kontorbygg. Nåværende krav for flomsikkerhet er da 100-årsflom. Ved Mølledammen er tilsvarende vannstand 1,61 m over damkronen. Oppstuvning legger til minst en halv meter til elvens vannstand, noe som betyr tomten bare kan klassifiseres som helt marginalt flomsikker. Og dette fordi det er bygget flomvoller, noe som har lempet flomfaren over på nabotomter. I dag er flomvoller å betrakte som avleggs elveforvaltning.

Ved bygging av Lilleakerveien 6 ble det anlagt en flomvoll langs med elva. Vollen er siden utvidet med murer som også dirigerer vann unna Lilleakerveien 4. Sammen fører vollen og murene flomvann nedover elva uten å spre seg. I hvilken grad eksisterende flomberegninger tar hensyn til utviklingen av anlegg av nasjonal viktighet på andre siden av elva, nemlig Fornebubanen, NSBs nye spor og kollektivknutepunkt i regi av Statens veivesen er ikke dokumentert. Det skal noteres at for slike anlegg er det 500-årsflom som er dimensjonerende.

### **Kantsonen som grøntområde**

Etter vår beregninger forblir alltid delen av tomten nærmest elva en flomslette. Slike arealer egner seg best til friområder. Dersom det skal bli omregulering, er Grøntstruktur - friområde mest nærliggende. Skulle imidlertid planmyndighetene ønsker å innfri initiativtakers ønske om et kontortilbygg, bør grunnflaten tilpasses både behovet for flomveier over tomten for å unngå flom på de viktige anlegg i Bærum, og friluftslivets og naturens behov langs Lysakerelva.

Etter å ha lest innspill fra etatene, ser vi at ingen av etatene har kommentert saken fra en synsvinkel som ivaretar og forbedrer forhold for natur- og friluftslivet langs Lysakerelva og dens kantsoner. Bymiljøetaten kommenterer kun det transportøkonomiske aspektet, med krav om effektive sykkel- og gangtraseer under eller rundt et evt. bygg på tomten. Oslo Elveforum vil påpeke at turvei A1 fra Fåbro til munning av Lysakerelva krysser tomten. Med legging av parkeringsarealet på tomten er denne turveien blitt til et fortau mellom en parklignende kantsoner og asfalterte flater istedenfor naturopplevelsen den fortjener å være. Elvebredden er omgjort til alt annet enn det som den opprinnelige reguleringen av Lilleakerområdet etterstrebet, nemlig et 30-meter bredt natur- og friluftsbelt. I tillegg har murvegger ute mot elvebredden og fjerning av den naturlige kantvegetasjonen både i sør og i vest gjort den smale kantsonen egnet verken til friluftsliv eller dyreliv.

I følge vannressursloven skal nemlig alle elver ha en kantsoner med vegetasjon stort nok til å gi ly for dyreliv. Forsvarlig naturforvaltning tilsier at kantsonen bør være sammenhengende av hensyn til både vann- og landdyr.

### **Overbygde friarealer**

Plan- og perspektivtegningene som er levert med prosjektforslag viser at tiltakshaver ønsker å videreføre konseptet med overbygging av friarealet langs elva inntil ca. 15 meter av elvebredden. Dette designet ble lansert først for Lilleakerveien 6 A, og ble godtatt under forutsetningen at det overbygde arealet tilhørte det 20 meter brede kantsonobeltet. Det ble ikke slik. Etter godkjenningsvedtaket gjorde utbyggeren krav – av byggetekniske grunner – på å støtte overhenget med stolper. Dermed ble utearealet effektivt innlemmet i husets bruksareal og fjernet fra kantsonen. Et lignende utfall var resultatet også ved tiltakshaverens øvrige bygg, Lilleakerveien 6 B og Lilleakerveien 4 E. Ved dette siste er tilsvarende området inngjerdet og overtatt til fasiliteter for byggets ansatte (utekantine) som er således ekskluderende for publikum. Bildene i vedlegget viser situasjonene ved disse byggene.

Gitt disse brudd på forutsetninger, må det kreves at et 20 meters friareal uten overbygg for å kunne rehabilitere elvebredden til en av byens største elver. Man må også huske at Bærum kommune har nå et allment vernet belte på 30 meter til elvebredden for sine største elver. Det er viktig for friluftsliv langs Lysakerelva at det gis ikke grunnlag for å redusere dette.

### **Bygghøyde**

Initiativtaker ønsker å øke byggehøyden til 40 meter noe avtagende mot vest. Skyggen fra et så høyt bygg vil ligge over kantsonen til langt på dagen og endre forutsetninger for kantvegetasjonen radikalt. Den vil også gjøre det umulig å omgjøre turveien tilbake fra fortau til en friluftsopplevelse.

### **På tomten Lilleakerveien 4 F er det bare grunnlag for et relativt beskjedent tilbygg til Lilleakerveien 4 E.**

Med vennlig hilsen

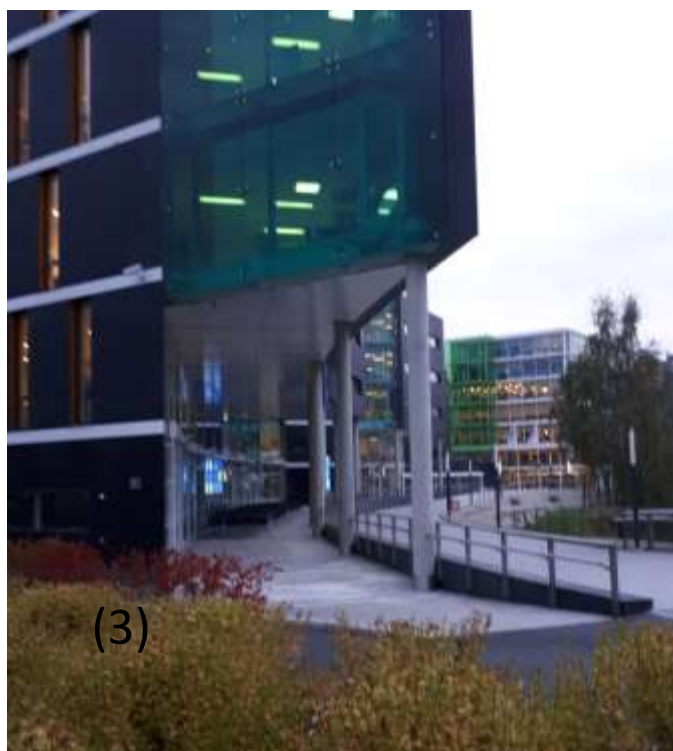
*Sendes elektronisk usignert; signert versjonen fås ved henvendelse*

John Tibballs  
styreleder

Tormod Bønes  
styremedlem

kopi: Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, reguleringsaksnr: 2014 14295  
Oslo Elveforum

**Vedlegg: Utspring over arealer som er regulert til friareal ved Lilleakerveien 4 og 6.**



Eksempler på overbygde friarealer 15-20 meter fra Lysakerelva

Lilleakerveien 6 A (1) og B (2) og 4 E (3)