Plan- og bygningsetaten

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

 Oslo 28.02.2019

**Høringsuttalelse til offentlig ettersyn:**

**Majorstuen knutepunkt og sporområde. Saksnummer 201407126**

Styret i Sameiet Majorstutorvet ønsker Byantikvarens alternativ 3. Alternativ 1 A og 2 bryter med høyhusstrategien. Alternativ 1 B er innenfor denne, men innebærer en massiv utbygging. Alternativene 1 A, 1 B og 2 gir nærmiljøet store negative virkninger når det gjelder dagslys, sol og skygge. Vi har følgende kommentarer til forslag til reguleringsplan:

**Om sameiet:**

Sameiet Majorstutorvet med adressene Gardeveien 17 og Harald Hårfagres gate 2 har 126 leiligheter og 10 næringsseksjoner, Klinikk for Alle, Bibliotek, Coop Extra og garasjeseksjoner med innkjøring fra Harald Hårfagres gate 2.

De fleste leilighetene er ensidig belyst/orientert, mange mot sydøst og nordvest (mot Gardeveien). Leilighetene mot Gardeveien er mest utsatt for skyggevirkninger fra de ulike planforslagene. Vi har et felles gårdsrom (atrium) og leiligheter vendt ut mot atriet, som også får redusert solinnfall som følge av planene.

**Generelt:**

Alle tre alternativer påvirker i betydelig grad sameiet og nærmiljøet både positivt og negativt.

Vi ser positivt på at Majorstuen utvikles til et effektivt kollektivknutepunkt med underjordisk T-banestasjon i to etasjer. Planene innebærer forbedring av trafikkforholdene for flere trafikantgrupper. Gang- og sykkelveier mellom Slemdalsveien og Sørkedalsveien gir bedre adkomst til hele Majorstuen.

Vi er fornøyd med ny park og et sammenhengende grøntdrag fra Blinderndraget, via Friggfeltet mot Frognerparken og ser positivt på åpning av Frognerelva.

Det negative knytter seg til den store bygningsmassen med dominerende høyder og volumer langs den forholdsvis trange Slemdalsveien. Vi minner om at Majorstuen allerede er det tettest befolkede området i Oslo. Alternativene 1 A og 2 er et kraftig brudd på vedtatt høyhusstrategi med henholdsvis 70 og 58 meter høy bebyggelse. Det stiller vi oss meget kritisk til.

**Bebyggelsen og tap av dagslys**

* Ruters og PBEs alternativer fører til en vesentlig forringelse av våre boforhold og livskvalitet ved tap av sol og dagslys. I særlig grad gjelder dette de ca. 30 ensidig orienterte boligene vendt mot nordvest (Gardeveien). Mange av disse boligene har også i dag lite sol og lys. For noen boliger i nederste etasje (bygningens 2.etasje) vil antall soltimer på balkong nærme seg null.

Også de fleste av de øvrige leilighetene i sameiet vil få mindre dagslys og dårligere solforhold med disse alternativene. Forslagene vil redusere ettermiddagssol i mange leiligheter og delvis skyggelegge atriet.

* Sameiet gjør oppmerksom på at det i «Rapporten om Sammenstilling av konsekvenser» er feil angående sol/skyggevirkninger av de forskjellige feltene. Det heter i rapporten at «de negative konsekvensene for nærliggende bebyggelse er primært knyttet til sol på deres uteoppholdsareal i gårdsrommene og sol på fasader mot gårdsrommene. Det er i hovedsak høyhusene i S1 og S2 som gir skygge på disse flatene.». De to vesentlige feilene er for det første at det er de ensidige boligene i Gardeveien som får mest skygge og for det andre at skyggene kommer fra S3 i tillegg til S2.
* Byantikvarens forslag 3 med åtte etasjers bebyggelse er for vårt sameie det eneste akseptable.
* Vi registrerer at forslagsstillerne Ruter og PBE gir løfter om akseptable solforhold til ny bebyggelse, men ikke tar hensyn til eksisterende beboere i området. Plan- og bygningsloven med forskrifter har normer for solforhold for ny bebyggelse. Men når boligene står ferdige, opphører vern mot mangel på dagslys og sol. De av våre boliger som blir hardest rammet ved valg av alternativene 1 og 2, ville neppe bli tillatt bygget med slike solforhold.

**Nærmiljøet**

* Det foreslås en kvartalslignende utbygging med en form for basisbebyggelse i seks etasjer. Over dette basisnivået vises ulike tårn/høybygg. Illustrasjonene er mangelfulle når det gjelder å vise fra fotgjengernivå hvor dominerende den nye bebyggelsen blir. Vi ser en barriere-effekt med høyder og nærhet som virker svært truende og uønsket.

I heftet «Byplanprinsipper som grunnlag for regulering» er det bl. a. vist til prinsippskisser for delområdene S1, S2 og S3 der det fremgår hvordan skyggevirkning fra den 6-etasjes basisbebyggelsen med ulike høye bygningsvolumer forsøkes tilpasset eksisterende bebyggelse langs Valkyriegate/Slemdalsveien med tilhørende sidegater.

Dessverre er den skyggelegging skissene viser kun basert på solhøyder mht til årstid og tidspunkt på dagen som gir svært gunstige skyggeforhold.

Disse skissene harmonerer dårlig med de egentlige soldiagrammene/skyggestudiene som er utarbeidet.

* I tråd med Byantikvarens argumenter for alternativ 3 er vi opptatt av at strøkets arkitektoniske karakter med hensyn til byggehøyder og variasjon i fasadeuttrykk bør ivaretas.

**Trafikkløsning**

* Vi støtter Ruters alternativ med stengning av Valkyriegate for ordinær biltrafikk. Det forutsetter at det fortsatt blir mulig å kjøre til vår eiendom fra Slemdalsveien, både til Gardeveien 17 og til Harald Hårfagres gate 2, hvor det er innkjøring til vårt underjordiske garasjeanlegg.

**Grunnforhold og anleggsperiode**

* Vi er sterkt bekymret for grunnforholdene, som er svært dårlige. Vi frykter setningsskader på vårt bygg.
* Anleggsarbeidene blir langvarige og må planlegges og utføres slik at det blir minst mulig støy og støv og minst mulig trafikal ulempe for våre beboere og næringsdrivende.

Med vennlig hilsen

Heidi Larssen

Styreleder i Sameiet Majorstutorvet

Gardeveien 17

0363 Oslo