



Til bydelsutvalget

BU-sak 135/2013
BUK-sak 36/2013

Dato: 16.10.2013

Deres ref: 201203703

Vår ref (saksnr): 2004/603

Saksbeh: Marianne Netland, 23431109

Arkivkode: 512.1

BU-sak 135/2013 Bydelens uttalelse til kunngjøring av offentlig ettersyn - Brynsengfaret 8-12, gnr 137 bnr 2 - skole

Bydelsadministrasjonen mottok 14.10.2013 kunngjøring om offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering for Brynsengfaret 8-12. Frist for uttalelse er 25.11.2013. Saken er tilgjengelig på Plan- og bygningsetatens saksinnsynsløsning med saksnummer 201203703.

Saksopplysninger

Saken gjelder detaljregulering av område til bebyggelse og anlegg – undervisning. Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for en 1-7 skole med 840 elever. Skolebygningen vil være i fem etasjer mot nord og seks etasjer mot skolegården i sør. Maksimum utnyttelse vil være 13 650 m² BRA. Plan og bygningsetaten anbefaler forslaget.

Forslagsstiller: Undervisningsbygg Oslo KF
Konsulent: HRTB Arkitekter AS

Planområdets størrelse

Totalt	18 307 m ²
Formål:	
Undervisning	15 635 m ²
Kjøreveg	1 199 m ²
Fortau	139 m ²
Gang- og sykkelvei	947 m ²
Annen veggrunn	75 m ²
Bane	314 m ²

Arealstørrelse ny bebyggelse	13 560 m ³
Bebygd areal	BYA 3170 m ²
Prosent bebygd areal	% BYA = 21 %

Antall elever: 840 stk



Planstatus

Brynområdet – Rammer for videre knutepunktsutvikling (vedtatt i Bystyret 31.01.2007) gir rammene for videre utvikling av Bryn.

Brynområdet er sett på som strategisk viktig på grunn av sin transportmessige beliggenhet og sin gode kollektivbetjening. Det skal legges opp til høy utnyttelse i bygningsmassen for å støtte opp om kollektive transportmidler. Området nær knutepunktet Brynseng T-bane og Bryn jernbanestasjon kan gis utnyttelse på 260 % forutsatt at kvalitetskrav vedrørende uteoppholdsareal og solforhold for offentlige gater og plasser er ivarettatt. Videre er Brynsengfaret 8-12 angitt med bebyggelse i 7-9 etasjer, med hovedsakelig boligbebyggelse ut mot Alnadalen med mulighet for å bygge næring på nordsiden mot T-banen. I bystyrets vedtak nevnes området som ett av fire områder som er spesielt egnet til boliger og hvor det må søkes innpasset areal til barnehage. Det er også sagt at det må sikres areal til en bred utluftingskorridor fra Østre gravlund til Alna. Det legges opp til en restriktiv parkeringspolitikk, spesielt for næringsbebyggelse.



Skolebehovsplanen 2012-22 legger opp til en ny 1-7 skole i Lodalen med forutsatt ferdigstillelse i 2017. Ny skole i Lodalen kan både dekke kapasitetsbehovet i Etterstadområdet og ved behov avlaste mot Høyenhall. I tillegg gir beliggenheten en god tilgang til naturområdene i Svartdalsparken og tilhørende turveinett. Behovet for kapasitetsutvidelse kommer primært av at førskoletallene øker. Veksten vil forplante seg oppover i klassetrinnene. Det er ikke mulig å få etablert de nye skolene raskt nok til å ta unna for elevtallsveksten, og det vil være behov for midlertidige løsninger i området.

Gjeldende regulering

Tomten er regulert til byggeområde for kontor, industri og allmenntillegget formål (undervisning), samt offentlig trafikkområde (gang- og sykkelvei) og felles avkjørsel i S-4031, vedtatt 12.02.2004.

Pågående planarbeid

Forslag til kommunedelplan for Alna miljøpark innebærer gjenåpning av elveløpet og viktige sidebekker for å etablere en sammenhengende blågrønn struktur fra Marka til fjorden. Alnaelva skal gi Groruddalen identitet og stolthet. Hensynet til vassdraget skal være premiss for utviklingen av tilgrensende områder.

Tidligere uttalelser i bydelsutvalget

Saken har ikke vært behandlet i bydelsutvalget, men bydelsdirektøren hadde følgende merknader ved område og prosessavklaring i 2012:

- stiller seg kritisk til kombinasjon av formål (undervisning og sykehjem).
- Støyforskriften T-1442 må tilfredsstilles

- Uteområdene må være store og av god kvalitet, 6 x innearealet anbefales
- Sykehjemmet må ha skjermet uteareal av tilfredsstillende størrelse og kvalitet.

Bydelsutvalgets leder kom med følgende kommentarer:

- lite hensiktsmessig med kombinasjon av sykehjem og skole da det medfører en del naturlig støy i uteområdene som kan komme i konflikt med pasienters behov for avslapning og ro. Den demografiske utviklingen i området og det sterke presset på skolene fremover, mener bydelsutvalgets leder at betyr at tomter egnet til skoleformål bør prioriteres til formålet.

Tilsvaret til uttalelser fra bydelsutvalget

Forslagsstiller har tatt formål sykehjem ut av prosjektet og viser ellers til støyforskriften og at denne skal overholdes.

Dagens situasjon

Brynsengfaret 8-12 er eid av Oslo kommune og er per i dag ubebygget. Planområdet grenser opp mot Brynseng T-banestasjon, og har kort vei til Bryn jernbanestasjon. I tillegg ligger tomten med kort avstand til boligområdene på Etterstad.

Naturforhold

Det er registrert biologisk mangfold syd for planområdet.

Det er registrert sopparter på norsk rødliste og området er klassifisert som ”nasjonalt viktig naturtype” som er øverste gradering av naturtyper.. Nord rødliste for arter er en oversikt over arter som er vurdert å ha en risiko for å dø ut fra Norge.

Kulturminner

Nordvest i planområdet lå det tidligere en fabrikkhall som var oppført på Byantikvarens gule liste, men denne er nå revet. Det er ingen kulturminner i området.

Sol- og skyggeforhold

Planområdet skal ha gode solforhold med sin hovedhenvendelse mot sør. Området er noe vindutsatt. Ved at tomten er vindutsatt og uten mye skygge, ligger det godt til rette for energibesparende tiltak og eventuelt egen energiproduksjon.

Radon

Det er registrert moderate mengder radon i området. Radonsperre vil etableres.

Luftforurensing og lokalklima

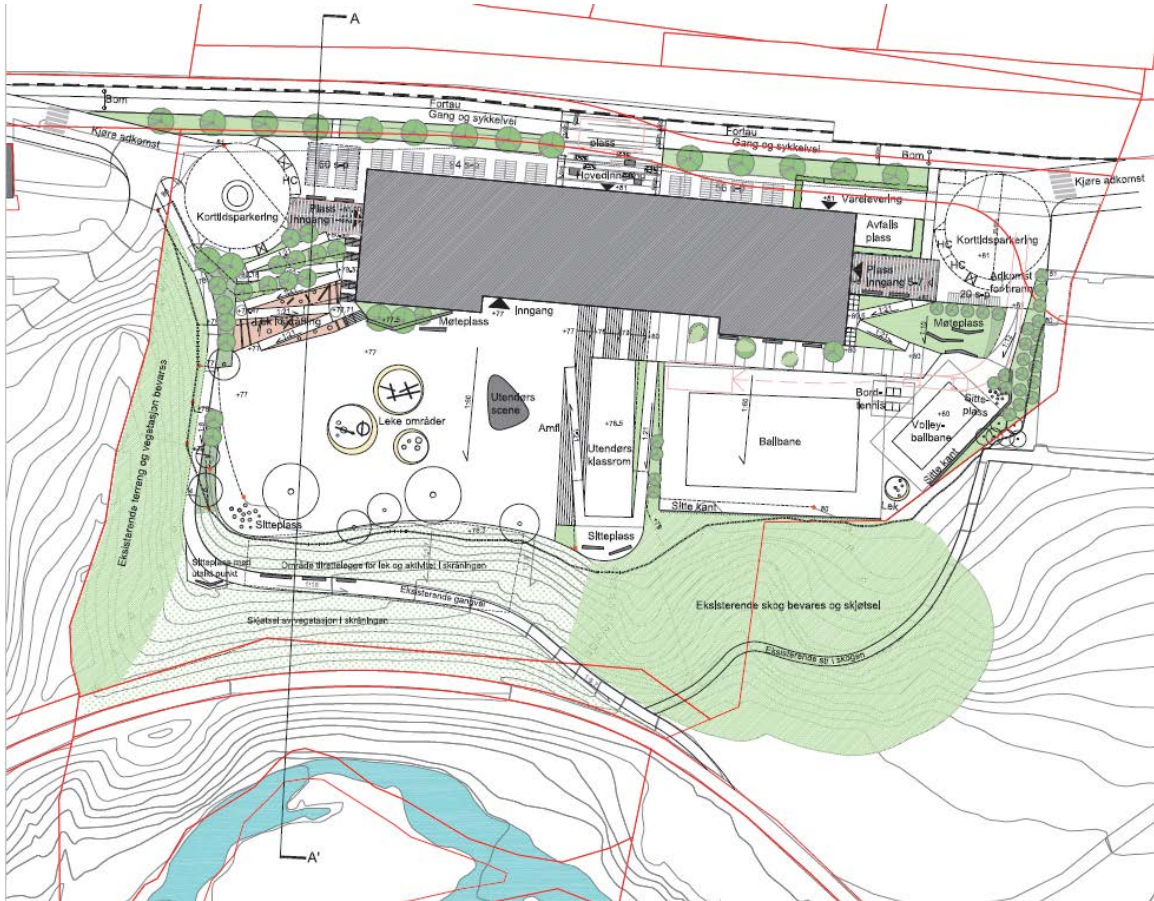
Planområdets nærområder i nord og øst er svært trafikkbelastet. Alnaelva har en viktig funksjon når det gjelder utlufting av forurenset luft. Det er anbefalt å holde dalbunnsone langs Alna åpen og fri for bebyggelse, ifølge en utarbeidet klimaanalyse for området.

Trafikkanalyse

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for tomten i forbindelse med planarbeidet. Det er beregnet at utbygging av skole på tomten vil medføre en årsdøgntrafikk på ÅDT = 300. I rushperiodene er timetrafikken anslått å øke med i overkant 150 kj/t. Det er bemerket at det er stor usikkerhet i vurderingene. Elevenes fordeling er ansått til å være 77 % i retning øst og 23 % i retning vest. Strekingen forbi planområdet er ikke en del av Oslos hovedsykkelveinett, men likevel en viktig forbindelse for gående og syklende mellom Bryn og Etterstad/Vålerenga.

Plangrep

I hovedsak reguleres hele tomten til bebyggelse og anlegg – undervisning, med unntak av kjøreveg med snumuligheter og gang- sykkelvei. Det tillates 21 % BYA, og byggets plassering er regulert ved byggegrenser og byggelinjer. Under viser en illustrasjon av hvordan bygg og uteområder kan bli seende ut:



Rekkefølgebestemmelsene medfører at det ikke kan gis midlertidig brukstillatelse til undervisningsbygget før gang-/sykkelveg, kjøreveg, veistengning og fortau er opparbeidet. Det avsettes minste uteoppholdsareal (MUA) på 8,5 m² per skoleelev. Det er ikke vedtatt en arealnorm for skolars uteareal i Oslo, slik at det ikke finnes noe krav til minsteareal per elev.

Bydelsdirektørens vurdering

Forslaget om kombinasjonen av sykehjem/skole er forlagt, og bydelsdirektøren støtter dette. Tomten kan egne seg til formål undervisning. Utnyttelsesgraden på 21 % BYA er forholdsvis lav. Bydelsdirektøren ser det som positivt at det kun legges til rette for gang- og sykkelvei gjennom området, og at biltrafikken ikke inviteres inn i området.

Bydelsdirektøren er derimot skeptisk til at minste uteoppholdsareal på 8.5 m² per elev er godt nok. Byvekst og press på arealene gjør at barn og unges behov for store sammenhengende utearealer i boligreguleringer ikke blir møtt, og dermed vil skolens rolle som arena for lek og opphold i skoletiden, og også etter skoletid være desto mer viktig. Nærheten til naturen, slik at denne "trekkes inn i" skolegården er et positivt aspekt med plasseringen av denne konkrete skoletomten. Studier av skoleanlegg gjort av Utdanningsdirektoratet viser også at tilgang til natur har påvirkning på barns aktivitetsnivå. Bydelsdirektøren ser at størrelsen på arealet ikke er nok til å sikre kvaliteten, men også innholdet i skolegården er et viktig element i læring og

mtp helse og her har forslagsstiller gjort gode grep for å sikre en skolegård med stor variasjon og mange lekemuligheter. Bydelsdirektøren mener like fullt at utearealet er for lite for en elevmasse på opptil 840 elever, og at arealet per elev bør økes, eventuelt at elevtallet senkes.

Bydelsdirektøren er opptatt av at intensjonene om grønne tiltak i bebyggelse og utforming sikres i reguleringsbestemmelsene for å sikre deres gjennomføring.

Bydelsdirektøren innstiller til bydelsutvalget å fatte følgende vedtak:

1. Byvekst, fortetting og press på arealene gjør at barn og unges behov for uteområder ofte stiller i annen rekke i reguleringsaker, især gjelder dette behovene for eldre barn og ungdom som gjerne har behov for større sammenhengede arealer enn mindre barn. Dermed blir skolens rolle som arena for lek og opphold i skoletiden og også etter skoletid desto mer viktig. Bydelsutvalget mener at et minste uteoppholdsareal på 8.5 m² per elev er for lite, især når skolen skal ha opptil 840 elever. Areal per elev må økes, eller så må antallet elever som er tenkt å gå på skolen reduseres.
2. Det oppfordres til å jobbe med energieffektive og grønne løsninger i bygningsmasse og anlegg, og å satse på grønne tak for å minske luftforurensing og overvannsproblematikk og at det stilles krav om slike løsninger i reguleringsbestemmelsene.

Bydel Gamle Oslo

Lasse Østmark
bydelsdirektør

Randi Nagelhus
avdelingsdirektør

Vedlegg:

1. [Vedtak om offentlig ettersyn](#)
2. [Forslagsstillers planbeskrivelse](#)
3. [Illustrasjoner A2](#)
4. [Illustrasjoner A3](#)
5. [Trafikkanalyse](#)
6. [Støyanalyse](#)
7. [Plankart](#)
8. [Veiledende utearealnorm for skoler – foreløpig dokument \(ikke vedtatt\)](#)