



Arkivsak: 201400656

Arkivkode: 514

Saksbeh: Antti-Jussi Andresen

Saksgang

Miljø- og byutviklingskomiteen

Møtedato

20.05.2014

15/2014

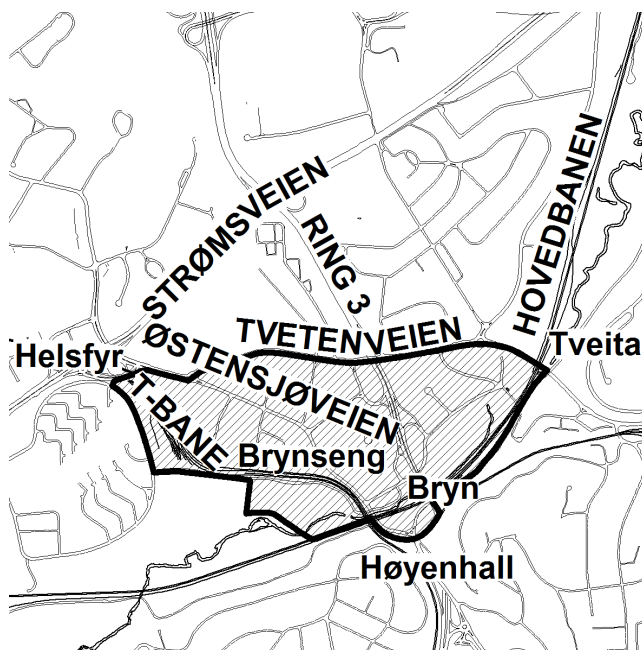
VEILEDENDE PLAN FOR OFFENTLIG ROM PÅ BRYN - HØRING

Sammendrag:

Plan- og bygningssetaten har lagt forslag til veiledende plan for offentlige rom (VPOR) på Bryn ut til høring til 26.05.14, jf. etatens brev av 24.04.2014.

Bystyret har gjennom behandling av "Rammeplan for videre knutepunktutvikling på Bryn" (2007) fastsatt en ambisjon for en gradvis transformasjon av Bryn, mot å bli et flerfunksjonelt byområde med et betydelig innslag av boliger. Hensikten med VPOR Bryn er å angi hvilke offentlige rom og strukturer (inkludert torg, parker, gater, broer og gangveier) som er nødvendige for å oppnå Rammeplanens intensjon, at Bryn skal bli et attraktivt og mangfoldig byområde. VPOR Bryn er utarbeidet som en oppfølging av Rammeplanen som spesifiserer arealbruk, byggehøyder og utnyttelse innen planområdet.

Planområdet går fra Helsfyr i vest til Tveten bro i øst. Den ytre avgrensningen er T-banen, Hovedbanen og Tvetenveien. Området er delt i to av ring 3.



Planområdet

VPOR Bryn er ikke juridisk bindende etter Plan- og bygningsloven, men viser et helhetlig grep for de offentlige rom i planområdet med tilhørende prinsipper og retningslinjer for utforming. Planen vil danne et grunnlag for privat/offentlig samarbeid og utbyggingsavtaler, og gi føringer for fremtidig byutvikling på Bryn.

Høringsutkastet er tilgjengelig på saksinnsyn på [WWW.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no) under Saksnummer 201112585 og på bydelens hjemmesider, under politiske saker og protokoller i 2014: http://www.bydel-alna.oslo.kommune.no/politikk_og_lokaldemokrati/fanebasert_innhold/saker/.

Saksframstilling:

Planforslaget

Bryn i Hovinbyen - knutepunktutvikling

Bryn utgjør en del av Hovinbyen som i forslag til ny kommuneplan (Kommuneplan mot 2030) angis som et område for utvidelse av den tette, allsidige byen, med gode forbindelser og koblinger til byen omkring.

Bryn er et regionalt knutepunkt med potensial for transformasjon og fortetting. Høy grad av utnyttelse og konsentrasjon av arbeidsplasser rundt knutepunkt er viktig for å redusere transportbehov og bilbruk, som bidrag til at vedtatte mål om reduksjon av klimagassutslipp oppnås, og lokal forurensning reduseres. VPOR Bryn legger således opp til en transformasjon hvor dagens plasskrevende lager- og industribebyggelse gradvis erstattes av tett og bymessig bebyggelse med kontorer, handel og boliger.

Bryn skal utvikles til et flerfunksjonelt byområde med betydelig innslag av boliger. Veiledende plan for offentlig rom (VPOR) for Bryn skal legge til rette for en helhetlig utbygging av offentlige rom og infrastrukturtiltak, slik at bo- og bykvaliteter sikres.

Det er planlagt flere større prosjekter i området (Manglerudprosjektet, bussterminal i Østensjøveien, utbedring av Bryn og Brynseng stasjoner) som vil ha stor påvirkning på hvordan fremtidens Bryn vil fremstå. VPOR Bryn viser hvordan disse eksterne prosessene kan inkluderes i den videre byutviklingen, og også hvordan disse prosjektene kan bidra til økt kvalitet og merverdi for Bryn.

Rammer for videre knutepunktutvikling på Bryn (Rammeplanen), 2007

«Rammeplanen for videre knutepunktutvikling på Bryn angir utnyttelse, funksjonsfordeling og byggehøyder for planområdet. Planen ligger til grunn for VPOR Bryn.

Det er sentralt i Rammeplanen at Bryn skal utvikles til et blandet nærings- og boligområde med lokale service- og fellesfunksjoner. Kollektivknutepunktet skal utvikles gjennom oppgradering av stasjonene og forbedre forbindelser mellom dem. Østensjøveien skal ha oppgradert miljøprofil med bussprioritet og hastighetsdempende løsninger som fremmer dens funksjon som urban byggate. Planen anbefaler også et helhetlig og sammenhengende gang- og sykkelveinett med vekt på gode forbindelser til stasjonsområdene.

Bystyrets vedtak av planen forutsetter opparbeidelse av en utluftingskorridor før boligutvikling på Bryn kan igangsettes. Utluftingskorridoren har til hensikt å drenere luftforurensning fra hovedveisystemet vekk fra de bebygde områdene, hvor man ofte ser en opphopning av luftforurensning grunnet fysiske stengsler som hindrer den naturlige luftdrenasjen mot fjorden.

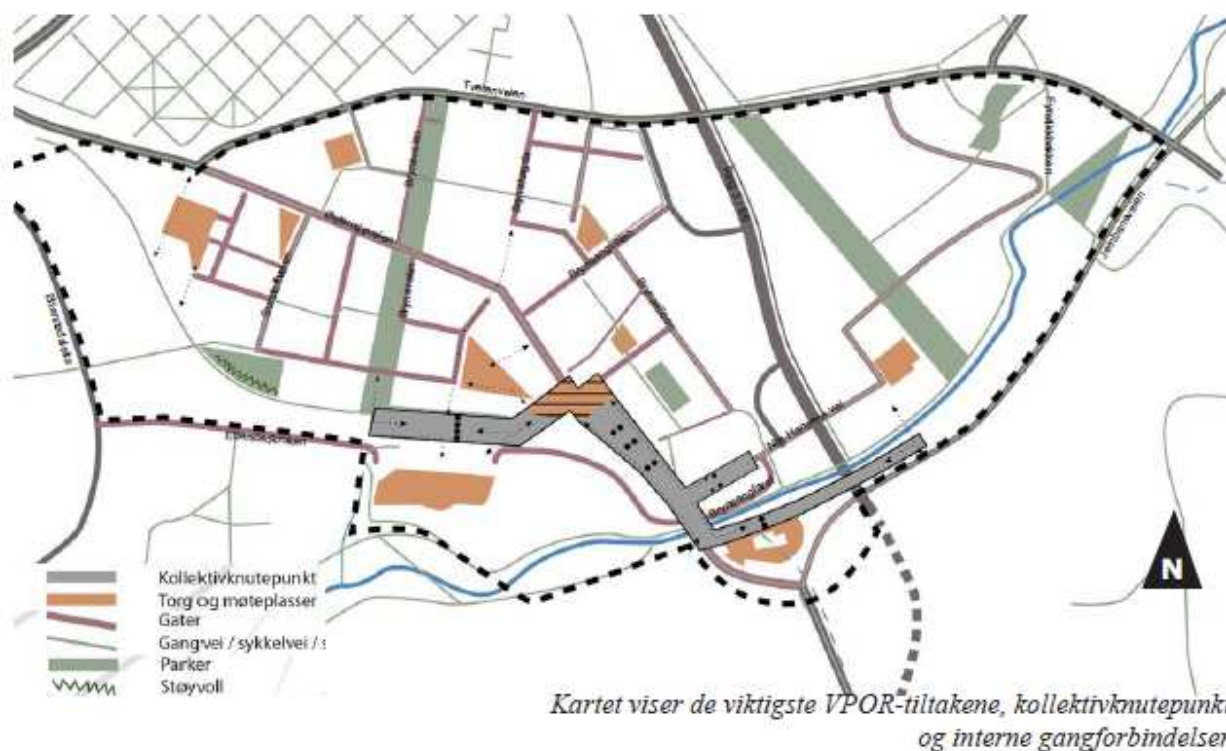
Ved å sikre en 40 meter bred korridor kan forurenset luft sive ned til Alnas elvefar og videre ut mot fjorden, og dermed gi et forbedret lokalklima.»

Utluftingskorridoren (Brynsalmenningen) er også en viktig intern forbindelse og skal fungere som et aktivt byrom tilrettelagt for forskjellige aktiviteter.

Fra visjon til konsept

«De overordnede visjonene for Bryn leder til et krav om *attraktivitet og variasjon*. Tilnærmingen til å etablere attraktivitet og variasjon er basert på to hovedmetoder, som begge tar utgangspunkt i stedsanalysen: For det første gjennom å bygge på eksisterende kvaliteter og identitet i utarbeidelse av prinsipper for byrommene. For det andre gjennom å løse Bryns utfordringer på måter som gir merverdi hva gjelder bymessig attraktivitet. Utfordringene utnyttes således til å skape økt attraktivitet.

Dette har ledet til et konsept bestående av fem elementer: Bymessig gatenett, loop, kollektivknutepunkt, utluftingskorridor og byrom (plass og park). Disse utgjør hver for seg strukturerende grep i planen for å nå overordnede visjoner, løse konkrete utfordringer og etablere attraktivitet og variasjon på Bryn.»



For nærmere presentasjon av konseptet viser bydelsadministrasjonen til selve høringsutkastet.

Tidligere saksgang (uttalelse)

Bryn - forslag til rammer for videre knutepunktutvikling ble behandlet av bydelsutvalget i møte 16.09.2004, sak 77/04. Bydelsutvalget fattet følgende enstemmige vedtak:

Alna bydelsutvalg anbefaler at videre utvikling av Bryn-Helsfyrområdet tar utgangspunkt i scenario 2: Næring med avgrenset boligutvikling på sydsiden av Østensjøveien knyttet til Etterstad.

Bydelsutvalget understreker at den videre utviklingen må skje i tråd med byøkologiske prinsipper og at opparbeidelse av parkdrag langs Alnaelva og utvikling av turveisystemet og gang- og sykkelveinettet prioriteres. I tillegg må områdets historiske kvaliteter ivaretas. Det må bevares en 30 meter byggefri sone langs Alna og det må etableres en sammenhengende turvei langs elva fra Østensjøveien til Tvetenveien (Smalvollen).

Det må videre settes krav til god tilgjengelighet for alle i området. Bydelsutvalget støtter planene om en direkte forbindelse mellom Bryn jernbanestasjon og Brynseng T-banestasjon og en eventuell stasjon for Flytoget. Bryn bør kunne utvikles til et attraktivt omstigningssted (knutepunkt) for kollektivsystemer.

Utbyggingen må ta hensyn til lokalklimavurderinger langs Alna og det må ikke bebygges slik at det sperrer for drenasjevind fra nordøst eller sjøbrisen fra sør. Bydelsutvalget viser til anbefalinger i Overordnet lokalklimaanalyse for Groruddalen (2003) og klimaanalyse Bryn (2003).

Utbygging må samordnes med tiltak i veisystemet, slik at trafikale problemer løses. Bydelsutvalget anbefaler ikke å stenge Østensjøveien og det bør ikke settes for store begrensninger på trafikken i Østensjøveien, bl.a. Tvetenveien, når dette medfører at trafikken øker i omkringliggende veier og gir økte ulemper for beboere der.

Utviklingen av Brynområdet må ses i sammenheng med tilgrensende områdeprogram for Alnabruområdet og utviklingen rundt en ny Breivoll stasjon.

Bydelsadministrasjonens merknader

Rammeplanen og VPOR Bryn skal bidra til at overordnede og helhetlige kvaliteter ivaretas og sikre at området ikke utvikles stykkevis og delt. Dette, å legge til rette for en helhetlig utbygging av offentlige rom og infrastrukturtiltak, er en forutsetning for at bo- og bykvaliteter sikres, slik at Bryn skal bli et attraktivt og mangfoldig byområde.

Differensiering av kvalitetsstandarder

I utviklingen av Bryn skiller det mellom “normal standard” og “høy standard”, basert på tilsvarende kvalitetsdefinisjoner som i kvalitetsprogrammet for Filipstad. Bryn inngår i Hovinbyen og dermed satsingen på å videreutvikle den tette, allsidige byen østover. Det presiseres at det derfor generelt bør, som på Ensjø, være et høyt kvalitetsnivå på tiltak knyttet til materialbruk i de offentlige rommene på Bryn. Bydelsadministrasjonen er enig.

Andre planprosesser

Bydelsutvalget har påpekt at utviklingen av Brynområdet må ses i sammenheng med tilgrensende planprosesser. VPOR behandler dette i kapittel 2 *Gjeldende planer og føringer* og i kapittel 3 *Pågående planprosesser*. Det synes å være en et godt samsvar mellom VPOR og øvrige aktuelle planprosesser. VPOR understreker at det har vært en utfordring å koordinere ulike planprosesser med forskjellig tidshorisont, både innsendte planer og større eksterne planprosesser. VPOR har således i mindre grad forholdt seg til den østlige delen av Bryn fordi det foreligger usikkerhet knyttet til avklaringstidspunkt for Manglerudtunnelen og området er omfattet av bygge- og deleforbud på 100 meter fra Ring 3.

Bydelsutvalget har forutsatt at utbygging må samordnes med tiltak i veisystemet, slik at trafikale problemer løses. VPOR er som nevnt, samordnet med planleggingen av Manglerudtunnelen, kollektivknutepunktet med bussterminal i Østensjøveien og planlagt sykkelforbindelse i Tvetenveien. Østensjøveien opprettholdes som hovedgate gjennom Brynområdet, men får en helt annen karakter enn i dag gjennom transformasjon til gate. Den får et strammere gatesnitt, men med større kapasitet enn i dag. Det etableres to midtplasserte kollektivfelt, i tillegg til to kjørefelt og egne sykkelfelt. Kryssene i Østensjøveien utformes som rundkjøringer.

Boliger - bokkvalitet

Bryn skal utvikles til et flerfunksjonelt byområde med betydelig innslag av boliger. Bydelsutvalget har tidligere anbefalt at videre utvikling av Bryn, tar utgangspunkt i næringsutvikling med avgrenset boligutvikling på sydsiden av Østensjøveien knyttet til Etterstad. Dette bl.a. fordi området nord for Østensjøveien ble ansett som mindre egnet til boliger.

Etter en viss stagnasjon i begynnelsen av 2000-tallet, er det nå økende interesse for området og flere pågående planprosesser. Befolkningsveksten og økt boligbehov i årene fremover, gjør at større deler av planområdet bør vurderes til boligformål som en del av knutepunktutviklingen på Bryn. Det er fortsatt store utfordringer knyttet til støy, luftforurensning og barrierer, og det er en forutsetning at boligene får de nødvendige kvalitetene, og at alle offentlige krav til boliger er oppfylt. Bydelsadministrasjonen påpeker at alternativet lang Manglerudtunnel vil i så måte gi betydelige gevinster langs Ring 3 og utløse et større potensial for byutvikling i hele området.

Bydelsadministrasjonen er derfor enig i at dersom utfordringer knyttet til bokkvalitet, løses og potensialet i kollektivknutepunktet utnyttes bedre, kan Bryn bli et svært attraktivt byområde. Dette både for de som ønsker å bo her, men også for bedrifter som ønsker sentral og tilgjengelig lokalisering utenfor Oslo sentrum.

Bydelsadministrasjonen understreker at tilgang til grøntområder, parker og arenaer for lek og aktivitet, må sikres. Boligutvikling betinger også sosial infrastruktur.

Barnehager

VPOR påpeker at det kan bli problematisk å oppnå tilstrekkelig uteareal for barnehager på egen tomt. Nasjonal norm for barnehager kan reduseres og del av behovet for utearealer kan dekkes i større offentlige byrom. Det forutsettes da at utearealet er offentlig tilgjengelig utenfor barnehagens åpningstid. Alternativt kan barnehagens uteareal gå på bekostning av boligens uteareal og dermed redusere potensialet for antall boliger på Bryn. VPOR viser til at det inntil til Brynsalmenningens nedre del, er mulig å etablere en større barnehage med 8 avdelinger. Det åpnes for at 1500 m² av behovet for uteareal kan løses på område avsatt til park/almening.

I tillegg stilles krav om etablering av en ny mindre barnehage (4 avdelinger) med tilhørende uteareal for hver 350 bolig som bygges i planområde. Plassering må tilpasses barnehagens behov for uteareal og solfylte lekeområder.

Lokalklima og luftkvalitet

Bydelsutvalget har også påpekt at utbyggingen må ta hensyn til lokalklimavurderinger langs Alna, og det må ikke bebygges slik at det sperrer for drenasjevind fra nordøst eller sjøbrisen fra sør. VPOR har dette som et viktig tema og foreslår en utluftingskorridor (Brynsalmenningen). Utluftingskorridoren er et element med tre effekter: (i) forurenset luft dreneres fra området slik at man kan ha gode bokkvaliteter, (ii) korridoren blir et byromsmessig hovedgrep i det man her får et tett programmert og variert byrom for opphold og aktivitet og (iii) korridoren blir en svært viktig tverrforbindelse som kobler bystrukturen på Bryn sammen med ny skole og grøntområdene langs Alna.

Blågrønn struktur og kulturminner

Bydelsutvalget har understreket at den videre utviklingen må skje i tråd med byøkologiske prinsipper og at opparbeidelse av parkdrag langs Alnaelva og utvikling av turveisystemet og gang- og sykkelveinettet prioriteres. I tillegg må områdets historiske kvalitetene ivaretas. Det må bevares

en 30 meter byggefri sone langs Alna og det må etableres en sammenhengende turvei langs elva fra Østensjøveien til Tvetenveien (Smalvollen).

Området inkluderer deler som omfattes av Alna Miljøpark (Kommunedelplan for Alna miljøpark 2013). Kommuneplanen sikrer hensytagen til Alna med tilhørende sidearealer (hensynssone): Vest for Ring 3 er tursti og grøntområder langs Alna inkludert. Øst for Ring 3 legger planen opp til å reetablere elven der den går i kulvert. Det gis føringer for bebyggelse og siktlinjer. Bebyggelsen skal orienteres i elveløpets lengderetning for å sikre utlufting. Planens retningslinjer angir videre at i dette område bør Oslo kommunes høyeste ambisjoner om fortetting og urbane grønne kvaliteter være en rettesnor. Bydelsadministrasjonen finner dette tilfredsstillende. (Jf. også krav til grønnstruktur i byrom.)

Områdets kulturminner er i hovedsak beliggende langs Hovedbanen og i stor grad knyttet til den eldre industribebyggelsen. Bydelsadministrasjonen forutsetter at bevaringsverdige kulturminner ivaretas i byutviklingen som en viktig del av områdets identitet.

Tilgjengelighet, gang- og sykkelnett

Bydelsutvalget har satt krav til god tilgjengelighet for alle i området og forutsatt at etablering av gang- og sykkelforbindelser til omkringliggende områder prioriteres. Kollektivholdeplasser skal være i gangavstand og er lett tilgjengelige. Bydelsadministrasjonen konstaterer at VPOR skal styrke Bryn som regionalt knutepunkt, ved å legge til rette for nødvendig oppgradering av infrastruktur og gode gangforbindelser mellom de ulike transportmidlene. Kollektivknutepunktet skal videreutvikles med sikte på å sikre økt mobilitet og tilgjengelighet. VPOR legger opp til en finmasket intern gatestruktur tilpasset gåendes behov. De mindre gatene skal ha lav fart og fungere som adkomst til boliger, og være trygge for myke trafikanter. Og videre, som planen fastslår, skal det være trygt og attraktivt å benytte sykkel og kollektivtrafikk både for korte og lengre reiser. Det legges opp til utbedring av eksisterende sykkelforbindelser og realisering av planlagte forbindelser (eksisterende sykkelforbindelse langs Ring 3 og Østensjøveien, samt planlagt forbindelse i Tvetenveien). De resterende sykkelveiene er knyttet til VPOR som del av den offentlige infrastrukturen som finansieres gjennom utbyggingsavtaler.

Levende og trygg by

Dagens Bryn er blitt pekt på som et eksempel på et lite attraktivt byområde, uten liv etter normal arbeidstid. Boliger, sammen med etablering av torg og møteplasser, servicetilbud og høy kvalitet på uterom og bygninger, vil bidra til at området blir levende.

Trygghet er i planen kun nevnt i forbindelse med trafiksikkerhet. Dette er en svakhet i planforslaget. Bydelsadministrasjonen understreker at trygg utforming av fysiske omgivelser er et vesentlig element i utviklingen av området, som må prioriteres. Kriminalitetsforebyggende hensyn er en lovpålagt plikt i planleggingsprosesser og kriminalitetsforebyggende tiltak må være en del av prinsippplanen. Trygge omgivelser handler om å skape oversiktlige og inkluderende bo- og bymiljøer. Aktivitet, folks tilstedeværelse er viktig. Funksjonsblanding er et formålstjenlig grep for å skape en levende og trygg bydel. Andre konkrete tiltak er å sikre åpenhet i de offentlige og private rom; plasser skal være åpne og oversiktlige, områdene skal ha god belysning, tett vegetasjon bør unngås, mv.. Det vises bl.a. til veilederen Tryggere nærmiljøer – En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser, Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) 2012.

Bydelsadministrasjonen peker også på betydningen av aktive fasader. Aktive fasader er viktig for å sikre aktivitet og liv i de viktigste offentlige rommene. Det er derfor positivt at VPOR etablerer en stor grad av interaksjon mellom plass/fortau og bygningen gjennom krav til funksjoner som

butikker og serveringssteder i første etasje og utformingen av fasaden. Det skal kunne åpnes for at det i deler av fasaderekken midlertidig åpnes for andre funksjoner. Bydelsadministrasjonen er enig i at det da er viktig at utformingen av førsteetasjene med aktive fasader, ikke vanskeliggjør etablering av slike publikumsrettede virksomheter i fremtiden. Dette forutsettes.

Utnyttelsesgrad og byrom

Det er positivt at VPOR legger til rette for forskjellige byrom for forskjellige behov. Bydelsadministrasjonen understreker at det er vesentlig at byrommene er sikret lys/sol og mulighet for etablering av sammenhengende grønnstruktur.

Bydelsadministrasjonen er enig med Plan- og bygningsetaten at bruttoprinsippet bør legges til grunn ved saksbehandling. Dette letter etter etatens mening arbeidet med å realisere gode byrom på Bryn, og det medfører en bedre utnyttelse av området i sin helhet, noe som er i tråd med kommunens generelle føringer for utvikling av kollektivknutepunkt (jf. forslag til ny kommuneplan for Oslo).

Bydelsadministrasjonen er videre enig i at eiendommene som ligger inntil Østensjøveiens sørside ved Brynseng stasjon, bør kunne få en høyere utnyttelse enn angitt i Rammeplanen og bygges opp til 9 etasjer. Det er viktig at byggenes høyde ikke har vesentlig konsekvenser for solforhold i byrommene, og bydelsadministrasjonen er derfor også enig i at eiendommene som ligger nærmest Brynseng stasjon ikke bør få høyere utnyttelse, da det vil få uheldige konsekvenser for solforhold for foreslått torg (Nytorget).

Idrettsanlegg og andre arenaer for lek og aktivitet

Idrettsanlegg og andre arenaer for lek og aktivitet er viktig for oppvekstmiljø, folks helse og velvære. Det må sikres tilstrekkelig med areal og anlegg for å dekke områdets eget behov.

Gode forbindelser til anleggene på Valle, vil kunne dekke mye av behovet for (de større) idrettsanlegg. Mindre anlegg (nærmiljøanlegg) bør etableres innenfor planområdet, og det må avsettes arealer for lek og aktiviteter for barnehager og skole. Skolen antas å ha behov for en flerbrukshall i tilknytning til skolen. Dette er lite omtalt i planen, og vurderes kun i forhold til etablering av en større barnehage inntil Brynsalmenningen.

Sambruk av utearealer og anlegg er formålstjenlig. Bydelsadministrasjonen forutsetter at parker og plasser skal være offentlig tilgjengelig. I tillegg må det etableres uteområder for beboere i de enkelte boligprosjektene. Felles oppholdsarealer på tak bør kunne regnes som en del av utearealet.

Tiltaksplan

Det er utarbeidet en tiltaksliste som utgjør grunnlag for kostnadsberegning. Planen brytes ned til 71 tiltak som må gjennomføres for å oppnå tilstrekkelig bo og bykvalitet på Bryn. Tiltakene spenner fra parker og plasser til gater, gang- og sykkelforbindelser, broer og krysninger. Bydelsadministrasjonen synes at tiltaksplanen-/listen synes på en god måte følger opp intensjonen med VPOR

Forutsigbarhetsvedtak

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har laget et forslag til forutsigbarhetsvedtak for Bryn. Forslaget er inkludert som en del av VPOR under kapittel 13. Bydelsadministrasjonen oppfatter dette å være i tråd med forslag til ny kommuneplan, kapittel 7 *Forutsigbarhetsvedtak*, og bydelsadministrasjonen slutter seg til forslaget.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak:

Etter fullmakt fra bydelsutvalget avgir miljø- og byutviklingskomiteen slik uttalelse:

Bydel Alna viser til mottatt forslag til veiledende plan for offentlige rom (VPOR) på Bryn.

Foreliggende forslag til VPOR Bryn legger til rette for en helhetlig utbygging av offentlige rom og infrastrukturtiltak, som er en forutsetning for at bo- og bykvaliteter sikres, slik at Bryn skal bli et attraktivt og mangfoldig byområde.

Bydelen slutter seg således til foreliggende forslag til VPOR Bryn og forslag til forutsigbarhetsvedtak med følgende kommentarer og presiseringer:

1. Differensiering av kvalitetsstandarder

Bydelen er enig i differensieringen av kvalitetsstandarder og understreker at det generelt bør være et høyt kvalitetsnivå på tiltak knyttet til materialbruk i de offentlige rommene på Bryn.

2. Østensjøveien

Bydelen er enig i at Østensjøveien opprettholdes som hovedgate gjennom Brynområdet og transformeres til gate med strammere gatesnitt, men med større kapasitet enn i dag. Etablering av kollektivfelt og egne sykkelfelt er viktig, i tillegg til to kjørefelt.

3. Forutsetninger for boligutvikling

Bryn skal utvikles til et flerfunksjonelt byområde med betydelig innslag av boliger. Bydelen påpeker at det fortsatt er store utfordringer knyttet til støy, luftforurensning og barrierer, og det er en forutsetning at boligene får de nødvendige kvaliteter, og at alle offentlige krav til boliger er oppfylt. Bydelen viser til at alternativet lang Manglerudtunnel vil i så måte gi betydelige gevinster langs Ring 3 og utløse et større potensial for byutvikling i hele området.

Bydelen understreker at tilgang til grøntområder, parker og arenaer for lek og aktivitet, må sikres. Det forutsettes også nødvendig sosial infrastruktur bygges ut med tilfredsstillende utearealer.

Bydelen finner det tilfredsstillende at VPOR har dette som et viktig tema og foreslår en utluftingskorridor (Brynsalmenningen) som har flere funksjoner. Utluftingskorridoren skal drenerer forurenset luft bort fra området slik at man kan ha gode bokvaliteter. Den er også en viktig intern forbindelse og skal fungere som et aktivt byrom tilrettelagt for forskjellige aktiviteter.

4. Gang- og sykkelnett, tilgjengelighet til transportmidler

Bydelen setter krav til trygge gang- og sykkelforbindelser til ulike målpunkter i og omkringliggende områder. Bydelen er fornøyd med at det etableres gode gangforbindelser mellom de ulike transportmidlene og at det legges opp til en finmasket intern gatestruktur tilpasset gåendes behov. Universell utforming forutsettes. Det er videre positivt at det legges opp til utbedring av eksisterende sykkelforbindelser og realisering av planlagte forbindelser.

5. Blågrønn struktur og kulturminner

Området inkluderer deler som omfattes av Alna Miljøpark. Bydelen forutsetter at kommuneplanens føringer og retningslinjer følges opp i planarbeidet for Bryn. Bydelen forutsetter også at bevaringsverdige kulturminner ivaretas i byutviklingen som en viktig del av områdets identitet.

6. Levende og trygg by

Bydelen påpeker at i VPOR er trygghet kun nevnt i forbindelse med trafikksikkerhet. Dette er en svakhet i planforslaget. Bydelen understreker at trygg utforming av fysiske omgivelser er et vesentlig element i utviklingen av området, som må prioriteres. Kriminalitetsforebyggende hensyn er en lovpålagt plikt i planleggingsprosesser og kriminalitetsforebyggende tiltak må være en del av prinsippplanen. Trygge omgivelser handler også om å skape oversiktlige og inkluderende bo- og bymiljøer. Aktivitet, folks tilstedeværelse er viktig. Funksjonsblanding er et formålstjenlig grep for å skape en levende og trygg bydel. Andre konkrete tiltak er å sikre åpenhet i de offentlige og private rom; plasser skal være åpne og oversiktlige, områdene skal ha god belysning, tett vegetasjon bør unngås, mv.. Bydelen viser bl.a. til veilederen Tryggere nærmiljøer – En håndbok om kriminalitetsforebygging og fysiske omgivelser, Det kriminalitetsforebyggende råd (KRÅD) 2012.

Bydelen peker på betydningen av aktive fasader for å sikre aktivitet og liv i de viktigste offentlige rommene. Det er derfor positivt at VPOR etablerer en stor grad av interaksjon mellom plass/fortau og bygningen gjennom krav til funksjoner som butikker og serveringssteder i første etasje og utformingen av fasaden. Bydelen forutsetter at dersom deler av fasaderekken midlertidig åpnes for andre funksjoner, skal utforming av førsteetasjene med aktive fasader, ikke vanskeliggjør etablering av slike publikumsrettede virksomheter i fremtiden.

7. Utnyttelsesgrad og byrom

Det er positivt at VPOR legger til rette for forskjellige byrom for forskjellige behov. Bydelen understreker at det er vesentlig at byrommene er sikret lys/sol og mulighet for etablering av sammenhengende grønnstruktur.

Bydelen er enig med Plan- og bygningsetaten at bruttoprinsippet bør legges til grunn ved saksbehandling. Bydelen er videre enig i at eiendommene som ligger inntil Østensjøveiens sørside ved Brynseng stasjon, bør kunne få en høyere utnyttelse enn angitt i Rammeplanen og bygges opp til 9 etasjer, og at eiendommene som ligger nærmest Brynseng stasjon ikke bør få høyere utnyttelse, da det vil få uheldige konsekvenser for solforhold for foreslått torg (Nytorget).

8. Det må tilrettelegges for idrett, lek og aktivitet

Idrettsanlegg og andre arenaer for lek og aktivitet er viktig for oppvekstmiljø, folks helse og velvære. Det må sikres tilstrekkelig med areal og anlegg for å dekke områdets eget behov.

Gode forbindelser til anleggene på Valle, vil kunne dekke mye av behovet for (de større) idrettsanlegg. Mindre anlegg (nærmiljøanlegg) bør etableres innenfor planområdet, og det må avsettes arealer for lek og aktiviteter for barnehager og skole. Skolen antas å ha behov for en flerbrukshall i tilknytning til skolen. Dette er lite omtalt i planen, og er kun vurdert i forhold til etablering av en større barnehage inntil Brynsalmenningen.

Sambruk av utearealer og anlegg er formålstjenlig. Bydelen forutsetter at parker og plasser skal være offentlig tilgjengelig. I tillegg må det etableres gode uteområder for beboere i de enkelte boligprosjektene. Felles oppholdsarealer på tak bør kunne regnes som en del av utearealet.

9. Tiltaksplan

Bydelen mener at tiltaksplanen-/listen, med 71 tiltak som skal gjennomføres, på en god måte følger opp intensjonen med VPOR og er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig bo- og bykvalitet på Bryn. Det er viktig at det i gjennomføring ikke reduseres på kravene av økonomiske hensyn.

10. Forutsigbarhetsvedtak

Eiendoms- og byfornyelsesetaten har laget et forslag til forutsigbarhetsvedtak for Bryn. Bydelen slutter seg til forslaget.

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Vedlegg:

- Kunngjøring om høring av veiledende plan for offentlige rom på Bryn fra 28.04.2014 til 26.05.2014 – Brynområdet. Brev av 24.04.2014 fra Plan- og bygningsetaten.
- Veiledende plan for offentlig rom på Bryn. Høringsutkast 10.04.2014.