

SANDAKERVEIEN 24 D MFL – MERKNADER TIL FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KU

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende hovedmerknader til forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Sandakerveien 24 D mfl. Den tysk-norske skole i Oslo:

- Planområdets sørvestre del bør reguleres til friområde i tråd med tidligere regulering
- Økt utnyttelse og økte byggehøyder er underkommunisert i planforslaget
- PBE bør kreve at det utarbeides en ny konsekvensutredning for kulturminner/kulturmiljø
- Av hensyn til kulturmiljø og naturmangfold bør et eventuelt nytt bygg langs elva ikke heves
- De to hensynssonene langs Akerselva og friområdet langs turveien bør utvides i bredden
- Anbefalingen i konsekvensutredningen for naturmangfold om at nytt bygg bør plasseres med større avstand enn 2 meter til hensynssone H560 Bevaring naturmiljø må følges opp
- Utsiktsplattform nedstrøms Bentsebrua må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis
- Bredden på friområdet i skråningen langs turveien bør økes fra 2 meter til 4 meter
- Det finnes rett og slett ikke noe uteoppholdsareal til de 133 elevene på 8.–12. klassetrinn
- Ungdomsskolen og den videregående skolen (8.–12. trinn) bør lokaliseres et annet sted
- Dersom sørvestre del av planområdet ikke bebygges, men utelukkende tas i bruk som utearealer for skolen, vil det være akseptabelt at dette arealet ikke reguleres til friområde
- PBE bør følge opp sin egen idé og utarbeide et alternativ med mindre fotavtrykk og høyde
- Det bør utarbeides planforslag ikke bare med 2 000 m², men også med 1 200 m² og 400 m² ny bebyggelse, herav 300 m² for bygg B3 + B4 og 100 m² for sykkeltak, letak, boder m.m.

Disse hovedmerknadene utdypes under og suppleres med ytterligere merknader.

Planområdets sørvestre del bør reguleres til friområde i tråd med tidligere regulering

Den sørvestre delen av Sandakerveien 24 D der Den tysk-norske skolens videregående skole planlegges oppført, var regulert til friområde i hele perioden 1977–2013, bortsett fra i perioden 1987–1990, dvs. i 33 av de 36 årene forut for 2013, og bør på nytt reguleres til friområde.

Reguleringshistorikken for den sørvestre delen av Sandakerveien 24 D er som følger:

Eiendommen Sandakerveien 24 D (daværende Maridalsveien 139 og 139 B) ble regulert til friområde i 1977, men ble ikke innløst av kommunen innen 10-årsfristen. I 1987 ble den delen av eiendommen som var bebygd med eldre industribygninger, omregulert fra friområde til spesialområde/bevaring, mens den delen av eiendommen som lagerbygget står på (og som forslagsstiller nå ønsker å oppføre et skolebygg på), ble omregulert fra friområde til byggeområde for industri og kontor (S-2935).

Da Oslo bystyre i 1990 vedtok KDP Akerselva miljøpark, ble reguleringen til spesialområde/bevaring beholdt, mens reguleringen til byggeområde for industri og kontor ble endret tilbake til friområde i tråd med planforslaget av august 1989 fra daværende Oslo byplankontor. Jf. utsnittet av det vedtatte plankartet for KDP Akerselva miljøpark, som gjengis under. Plankartets arealbruk ble gjort «rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer» (KDP Akerselva miljøpark, s. 30). Friområdereguleringen avløste den gamle reguleringen av 1987. Jf. også s. 33: «I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran.»



Mens 31 områder/anlegg innenfor det 2 660 dekar store planområdet for KDP Akerselva miljøpark ble båndlagt for regulering til spesialområde bevaring, områder som i all hovedsak var regulert til industriformål, ble kun et fåtall nye friområder lagt inn på plankartet for KDP Akerselva miljøpark, og ytterst få områder som ikke allerede var i offentlig eie.

Å sikre den sørvestre delen av Sandakerveien 24 D som friområde ble i 1990 ansett som så viktig for Akerselva miljøpark at dette området ble regulert til friområde i KDP Akerselva miljøpark, til tross for at mesteparten av arealet var i privat eie.

Da planforslaget for Bentsebrugata 20 mfl. (Myrens Verksted) ble lagt ut til offentlig ettersyn i 1999, ble dette ca. 1 964 m² store friområdet foreslått regulert til byggeområde for kontor, forretning og lager. Planen var å rive lagerbygget i friområdet og erstatte det med et næringsbygg i 5 etasjer på til sammen 2 800 m² BRA (PBE-sak 199707462-11, s. 20 og 22).

Ved offentlig ettersyn viste blant andre daværende Park- og idrettsetaten, Bydel Sagene-Torshov og Helsevernetaten til friområdereguleringen i KDP Akerselva miljøpark og anbefalte en videreføring av denne (dok. 17, 20 og 21). Fylkesmannen i Oslo og Akershus viste til kommunedelplanens regulering til friområde, påpekte at forslaget også er i strid med KDP Grøntstruktur hvor Akerselva inngår i den overordnede grøntstrukturen som ett av Oslos hovedvassdrag, og fremmet innsigelse mot å bygge i friområdet (dok. 24).

I planforslaget som ble oversendt til politisk behandling, kommenterte PBE høringsuttalelsene og bemerket feilaktig (dok. 18, s. 35): «Friområdet i kommunedelplanen er ikke rettslig bindende, kun retningsgivende. Reguleringen fra 1987 er derfor fortsatt gjeldende.» Etter anbefaling fra PBE valgte forslagsstiller like fullt å ta friområdet ut av planforslaget. I byrådssak 272/99 opplyste byrådet at delområdet «utgår av planforslaget på grunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus».

Friområdereguleringen fra 1990 ble følgelig opprettholdt også etter at bystyret 20. oktober 1999 vedtok reguleringsplanen for Bentsebrugata 20 mfl. (S-3739).

Da Myren Eiendom i 2004 foreslo å omregulere friområdet i Sandakerveien 24 D til byggeområde for industri/kontor og/eller byggeområde for boliger, fant PBE å ikke kunne anbefale reguleringen. Planinitiativet ble ikke videreført av forslagsstiller, og plansaken ble avsluttet (PBE-sak 200404738).

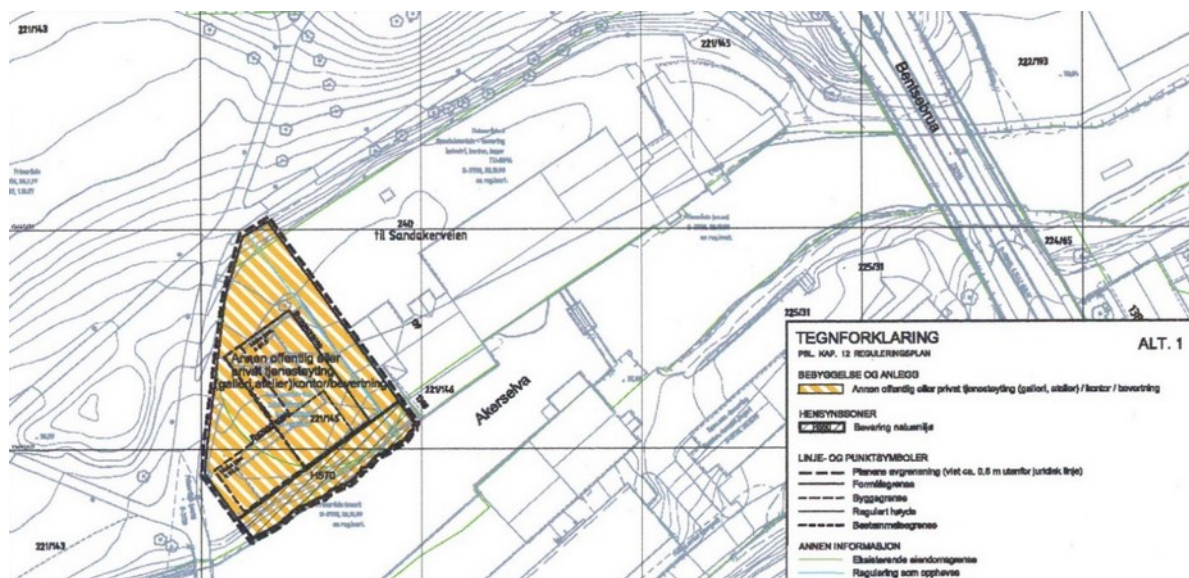
Da Myren Eiendom i 2009 kom tilbake med forslag om å bygge et kontorbygg i tre etasjer på det regulerte friområdet i Sandakerveien 24 D, stoppet PBE planinitiativet med følgende begrunnelse (PBE-sak 200911624-21):

Forslaget er ikke i samsvar med overordnet plan (forslaget er i strid med Kommunedelplan 4 Akerselva Miljøpark, der tomten er vist som friområde), og Plan- og bygningsetaten avslår å fremme privat reguleringsforslag for videre behandling.

Tidligere planinitiativ på eiendommen har blitt frarådet og trukket etter protester fra bydelen og byantikvaren, samt innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale annet enn omregulering til grøntstruktur for tomten.

Myren Eiendom påklaget etatens avslag, og daværende byutviklingsbyråd Bård Folke Fredriksen (H) ga forslagsstiller anledning til å fremme planforslaget (dok. 27). Myren Eiendom foreslo etter dette å regulere det 1 937 m² store området av Sandakerveien 24 D til kombinert bebyggelse og anlegg: annen offentlig eller privat tjenesteyting (galleri, atelier) / kontor / bevertning og hensynssone bevaring av naturmiljø langs Akerselva. PBE frarådet sterkt planforslaget og fremmet et alternativ 2 med grønnstruktur – naturområde i en sone langs Akerselva og friområde på resten av planområdet.

Ved offentlig ettersyn ble Plan- og bygningsetatens alternativ 2 støttet av blant andre Bydel Sagene, Byantikvaren, Bymiljøetaten og Fylkesmannen i Oslo og Akershus (dok. 47, s. 8). Plankartene for de to alternativene ved oversendelse til politisk behandling i 2012 gjengis under.

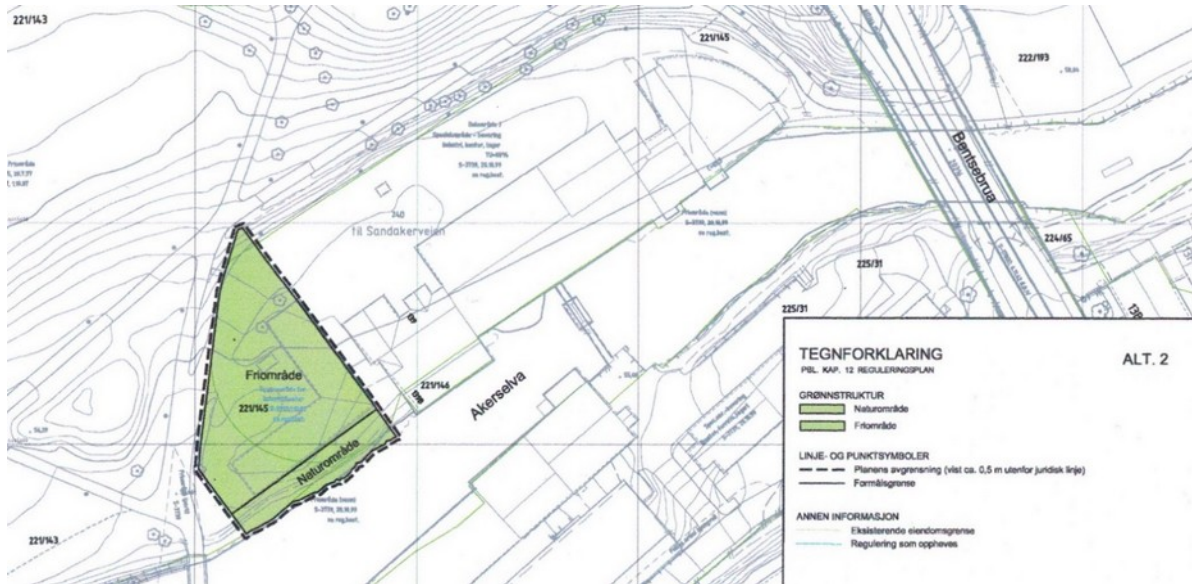


Det daværende byrådet anbefalte i byrådssak 107/13 av 13. juni 2013 bystyret å vedta forslagsstilleres alternativ 1 med et tillatt bruksareal på 1 500 m² og kote 64,0 og 65,5 som maksimale gesimshøyder.

Ved byutviklingskomiteens behandling av saken fremmet A og SV forslag om å forkaste alternativ 1, vedta alternativ 2, samt erverve den delen av planområdet som ikke allerede var i kommunalt eie.

Ved bystyrets behandling av saken 28. august 2013 ble byutviklingskomiteens flertallsinnstilling vedtatt med 32 mot 27 stemmer, A, SV, R og MDG, som stemte for As og SVs alternative forslag.

Det er på høy tid at denne delen av Sandakerveien 24 D reguleres til friområde i samsvar med KDP Akerselva miljøpark og de nåværende byrådspartiernes stemmegivning i 2013 (alternativ 2 under).



Økt utnyttelse og økte byggehøyder er underkommunisert i planforslaget

Det vil være svært uheldig for Akerselva miljøpark om den sørvestre delen av Sandakerveien 24 D nå i stedet reguleres med økt utnyttelse og økte byggehøyder for å tilrettelegge for nye lokaler for Den tysk-norske skolen.

I planforslaget for Den tysk-norske skolen underslås det at gjeldende regulering fra 2013 tillater et bruksareal på 1 500 m² ny bebyggelse, mens det i henhold til planforslagets nøkkelopplysninger nå tillates et bruksareal på 2 025 m² ny bebyggelse i Sandakerveien 24 D (201911041-103/2, s. 27), dvs. hele 35 % mer ny bebyggelse.

I § 3.1.1 Utnyttelse i forslaget til reguleringsbestemmelser oppgis ikke samlet tillatt bruksareal for ny bebyggelse, men ved å summere maksimalt tillatt bruksareal for nybygget B1 (1 550 m²), tilbygget B2 (45 m²), tilbygget B3 (165 m²), tilbygget B4 (135 m²) og sykkeltak, letak, boder, trafo m.m. (110 m²) fremgår det at samlet tillatt bruksareal for ny bebyggelse under ingen omstendighet kan overstige 2 005 m², og det selv om eksisterende trafo (ca. 6 m²) eventuelt rives og erstattes av ny trafo. Det er med andre ord manglende samsvar mellom nøkkelopplysninger og bestemmelser i planforslaget.

Ettersom illustrasjonsplan L101-rev. 01 av 3. mars. 2021 skal gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsenes § 3.1.6, og følgelig skal legges til grunn for utforming av utearealene, vil ikke bare bygget B1 og tilbygget B2, men også minst 100 m² sykkeltak, letak, boder m.m., havne i sørvestre del av Sandakerveien 24 D, dvs. innenfor det området som ble regulert til bebyggelse og anlegg i 2013, jf. plankartet på forrige side.

Maksimalt tillatt bruksareal for ny bebyggelse i nordøstre del av Sandakerveien 24 D blir dermed ca. 305 m², mens maksimalt tillatt bruksareal for ny bebyggelse i sørvestre del blir ca. 1 700 m².

Heller ikke PBE nevner at maksimalt tillatt bruksareal for ny bebyggelse er økt fra 1 500 m² til drøyt 2 000 m². PBE nøyer seg med å omtale den økte utnyttelsen på følgende måte i planforslaget (s. 86):

Det tillates tilbygg og nybygg som gir økt utnyttelse på en sentral tomt, og balanserer behovet for fortetting opp mot kulturminneverdier på en akseptabel måte.

Det fremgår ikke engang av sammenhengen hvorvidt PBE snakker om økt utnyttelse sammenlignet med eksisterende utnyttelse (økningen er på ca. 1 500 m², jf. at lagerbygget som planlegges revet, er ca. 500 m²) eller økt utnyttelse sammenlignet med regulert utnyttelse (økningen er på ca. 500 m²).

Selv om PBE ikke problematiserer den økte utnyttelsen i planforslaget, bemerker etaten at de økte byggehøydene er underkommunisert, og signaliserer at det kan bli aktuelt å utarbeide et alternativt planforslag med lavere byggehøyder etter offentlig ettersyn (s. 85):

Plan- og bygningssetaten bemerker også at det ikke er spesielt tydelig i planforslaget eller konsekvensutredninger at nytt bygg er foreslått med en gesimshøyde som er 2 meter høyere enn det gjeldende regulering åpner for. I tillegg kommer installasjoner på takterrasse bygget inn i fast møblering på inntil 1,2 meters høyde.

Plan- og bygningssetaten har på tross av dette valgt å ikke utarbeide et alternativt planforslag med lavere høyder på nåværende tidspunkt. Vi avventer Byantikvarens og andre interessenters tilbakemelding under offentlig ettersyn, og vil gjøre en helhetlig vurdering av eventuelle høringsinnspill. Det kan bli aktuelt å utarbeide et lavere alternativ basert på innspillene som kommer inn.

Ikke et eneste sted i det 111 sider lange plandokumentet (dok. 103/2) opplyser forslagsstiller om at gjeldende regulerings maksimalt tillatte byggehøyder er kote 84,0 og kote 85,5. Dette er heller ikke mulig å lese ut av gjeldende reguleringskart som gjengis på s. 17 (upaginert) i planforslaget, ettersom plankartets oppløsning er for dårlig. Kapittel 2.1.4 Gjeldende regulering (s. 17) er ett av flere steder i planforslaget hvor det ville vært naturlig å opplyse både om tillatte byggehøyder og tillatt bruksareal ny bebyggelse i gjeldende regulering fra 2013.

Oppløsningen på planforslagets nedskalerte forslag til nytt plankart (s. 97) er heller ikke god nok til å lese maksimalt tillatte byggehøyder, verken for gjeldende regulering eller forslaget til ny regulering. En er følgelig henvist til å gå til dok. 103/3 (Plankart til offentlig ettersyn) for å finne maksimalt tillatte byggehøyder for gjeldende (og foreslått ny) regulering. På dette plankartet med forslag til nye tillatte byggehøyder er det fortsatt mulig å skimte maksimalt tillatte byggehøyder for gjeldende regulering.

Det eneste stedet i plandokumentet (dok. 103/2) hvor byggehøydene i gjeldende regulering og foreslått regulering sammenlignes, er i PBEs eget plansammendrag i kapittel 1.1 (s. 4, upaginert):

Planforslaget viderefører i grove trekk det regulerte bygningsvolumet, med følgende unntak: Bygget trekkes 2,1 meter lengre vekk fra Akerselva, men plasseres fortsatt nærmere elva enn 20 meter. Bygningsvolumet langs elva blir 2 meter høyere + tekniske installasjoner integrert i møbler på takterrasse på inntil 1,2 meters høyde. Bygningsvolum vinkelrett på elva blir 1 meter høyere.

I konsekvensutredningene som PBE viser til, er problemet først og fremst at forslagsstiller/COWI opererer med andre byggehøyder enn i gjeldende og foreslått regulering både for alternativ 1 og alternativ 2A, og har utformet alternativ 2B slik at det skal komme dårligere ut enn alternativ 2A.

PBE bør kreve at det utarbeides en ny konsekvensutredning for kulturminner/kulturmiljø

I konsekvensutredningen «Kulturmiljø» (103/11) beskrives utredningsalternativene 1 (gjeldende regulering), 2A (planforslaget) og 2B for nybygget i sørvestre del av planområdet på følgende måte:

- Alt. 1 (s. 52): Nybygget består av to fløyer, den nordvestre og sørvestre, som er lagt i vinkel. Sørvestre fløy av nybygget blir «hevet» én etasje over bakkenivå for å sikre sikt og sammenheng til elva. Høyden på den sørøstre fløyen vil være opp til maks kote +65,5, hvilket er lavere enn i alternativ 2A og 2B. Nordvestre fløy har en maks kote på +65. Fløyen er dermed 1 meter høyere enn den tilliggende bevaringsverdige bebyggelsen, og lavere enn bebyggelsen lenger nord [...].
- Alt. 2A (s. 57): Nybygget består av to fløyer, en nordvestre og sørvestre, som er lagt i vinkel. Fløyen mot sørøst, langs Akerselva, er som i alternativ 1, hevet én etasje over bakkenivå for å sikre sikt mellom elva og Myraløkka. Mønehøyden på den sørøstre fløyen er på maks kote +67,05. Nordvestre fløy [...] er én etasje lavere enn fløyen mot øst, maks kote +64,4 og fløyen er trukket noe mot øst sammenlignet med alternativ 1. Dette gir fløyen en høyde som er litt under mønehøyden på tilliggende bevaringsverdig bebyggelse [...].
- Alt. 2B (s. 64): Nybygget består av to fløyer, den nordvestre og sørvestre, som er lagt i vinkel. Fløyen mot sørøst, langs Akerselva, er ikke hevet én etasje over bakkenivå, og sikrer i så måte ikke sikt mellom elva og Myraløkka i samme grad som alternativ 1 og 2A. Dette vurderes som negativt for opplevelsen av området. Mønehøyden på den sørøstre fløyen er på maks kote +64,00. Denne er én etasje lavere enn fløyen mot nordvest, som er på maks kote +67,20. Dette gir denne fløyen en høyde som er over mønehøyden på tilliggende bevaringsverdig bebyggelse, og er derfor vurdert til å gi større påvirkning enn alternativ 1 og 2A.

Det er uheldig, og egnet til å forvirre, at én og samme bygningsfløy betegnes både sørvestre fløy og sørøstre fløy i omtalen av de tre utredningsalternativene, og at det oppgis mønehøyde for sørøstre fløy både i omtalen av alt. 2A og alt. 2B. Den sørøstre fløyen har ikke noe møne. Det har heller ikke den nordvestre fløyen eller noen annen del av nybygget i noen av disse tre utredningsalternativene.

Hva verre er: Det påstås at nordvestre fløy i alt. 1 (gjeldende regulering) «har en maks kote på +65». Nordvestre fløy i alt. 1 (gjeldende regulering) har kote 64,0 som maksimalt tillatt byggehøyde. Samtidig påstås det at nordvestre fløy i alt. 2A (planforslaget) har «maks kote +64,4». Nordvestre fløy i alt. 2A (planforslaget) har kote 65,0 som maksimalt tillatt byggehøyde. I planforslaget (s. 42) vises riktignok «maks topp parapet» på kote 64,5, men denne maks høyden er verken sikret i forslaget til reguleringskart eller i forslaget til reguleringsbestemmelser.

Siste del av § 3.1.3 fjerde ledd første punktum i forslaget til reguleringsbestemmelser – «tillates faste sittemøbler, plantefelt, tekniske installasjoner og rekkverk innenfor de øverste 1,2 meter» (s. 102), dvs. fra kote 63,8 til kote 65,0 – kan for øvrig like godt strykes (det er egnet til å forvirre) med mindre det settes inn et «kun» mellom «tillates» og «faste». Uten tillegget «kun» vil hele taket på nordvestre fløy kunne legges på kote 65,0 med foreslått formulering i § 3.1.3 fjerde ledd første punktum.

Ved vilkårlig å øke maksimalt tillatt byggehøyde for nordvestre fløy i gjeldende regulering med 1,0 m for alt. 1, og operere med 0,6 m lavere byggehøyde for nordvestre fløy i alt. 2A enn forslagsstillers eget planforslag åpner for, forrykker forslagsstiller og COWI de innbyrdes byggehøydene med hele

1,6 m ved sammenligning av alt. 1 og alt. 2A i konsekvensutredningen «Kulturmiljø». Det opereres med byggehøyder som gjør at forslagsstillers utredningsalternativ 2A kommer betydelig bedre ut enn det skulle ha gjort, mens gjeldende regulering alt. 1 kommer dårligere ut enn det skulle ha gjort.

Det er dette grepet som gjør at konsekvensutredningen kan påstå at nordvestre fløy i alt. 2A (med valgt kotehøyde 64,4) har «en høyde som er litt under mønehøyden på tilliggende bevaringsverdige bebyggelse» (s. 57), dvs. litt under mønehøyden 64,55 på den bevaringsverdige bebyggelsen BE1. Selv etter at høyden på nordvestre fløy i alt. 1 er økt med en hel meter ut over det som gjeldende regulering tillater, blir likevel ikke høyden på den nordvestre fløyen i alt. 1 «1 meter høyere enn den tilliggende bevaringsverdige bebyggelsen», slik konsekvensutredningen påstår (s. 52). Den blir kun 0,45 m høyere enn den tilliggende bevaringsverdige bebyggelsen BE1.

Hadde forslagsstiller/COWI holdt seg til maksimalt tillatt byggehøyde for nordvestre fløy i gjeldende regulering (kote 64,0) og i forslagsstillers planforslag (kote 65,0), ville de måttet konkludere motsatt av det konsekvensutredningen gjør, nemlig at nordvestre fløy i alt. 1 er lavere, mens nordvestre fløy i alt. 2A er høyere, enn mønehøyden på den tilliggende bevaringsverdige bebyggelsen BE1.

For utredningsalternativ 2B, hvor verken gjeldende regulering eller forslagsstillers planforslag naturlig nok sier noe som helst om byggehøydene, har forslagsstiller/COWI rett og slett valgt å legge på en ekstra etasje opp til kote 67,20 på nordvestre fløy for å kompensere for den positive virkningen av sørvestre/sørøstre fløys reduserte byggehøyde når denne fløyens to etasjer skal legges på bakkeplan, og ikke «minimum 4,3 meter» over terreng (§ 3.1.3 første ledd andre punktum) slik som i alt. 2A.

Til tross for frihøyden på hele 4,3 m opererer konsekvensutredningen kun med en forskjell på 3,05 m mellom byggehøyden for sørøstre fløy i alt. 2A (s. 57: «Mønehøyden [Sic!] på den sørøstre fløyen er på maks kote +67,05») og alt. 2B (s. 64: «Mønehøyden [Sic!] på den sørøstre fløyen er på maks kote +64,00»). Maks regulert byggehøyde for sørøstre fløy i forslagsstillers planforslag er kote 68,7, men det «tillates kun installasjoner som faste sittemøbler, plantefelt, tekniske installasjoner og åpent rekkverk innenfor de øverste 1,2 meter» (§ 3.1.3 fjerde ledd andre punktum). Alt. 2A burde derfor vært illustrert med takflaten for sørøstre fløy på kote 67,50 og ikke på kote 67,05, dvs. 0,45 m lavere.

Byggehøydene i de ulike alternativene 1, 2A og 2B benyttes i konsekvensutredningen «Kulturmiljø» som hovedkriterium ved vurderingen av utredningsalternativenes konsekvenser for eksisterende kulturminner. Til tross for høydemanipulasjonene ved sammenligning av alt. 1 og alt. 2A konkluderer utredningen med at konsekvensen for kulturmiljø 1, kulturminnene i Sandakerveien 24 D, vil være den samme for disse to alternativene. Både alt. 1 og alt. 2A vil «forringe» kulturmiljøet (s. 57 og 64).

Konsekvensen «forringet» kulturmiljø, som befinner seg på skalaen mellom «sterkt forringet» og «noe forringet» kulturmiljø, er definert slik i konsekvensutredningen (s. 8): «Berører store deler av kulturmiljøet. Reduserer miljøets funksjon. Tap av viktige enkeltelement.»

En realisering av forslagsstillers planforslag vil med andre ord få betydelige konsekvenser for eksisterende kulturmiljø i Sandakerveien 24 D, og det selv med noe reduserte byggehøyder (faktisk utredningsalternativ 2A) sammenholdt med planforslagets tillatte byggehøyder.

I utredningen konkluderes det slik for alt. 2A: «Samlet er foreslåtte volum og høyder vurdert til å være innenfor tålegrensen for kulturmiljø 1 som helhet» (s. 57). Og for alt. 2B: «Samlet vurderes det at volumoppbygningen i alternativ 2B er utenfor tålegrensen for kulturmiljø 1 som helhet» (s. 65).

Så konkluderes det da også med at alt. 2B vil føre til et «forringet / sterkt forringet» kulturmiljø 1 (s. 68), og at konsekvensen av alt. 2B blir «alvorlig miljøskade», mens konsekvensen av alt. 1 og alt. 2A blir «betydelig miljøskade» (s. 69).

Problemet er at alt. 2B er blitt rigget for å kunne trekke denne konklusjonen, dvs. utformet slik at alt. 2B kommer dårligere ut enn alt. 2A.

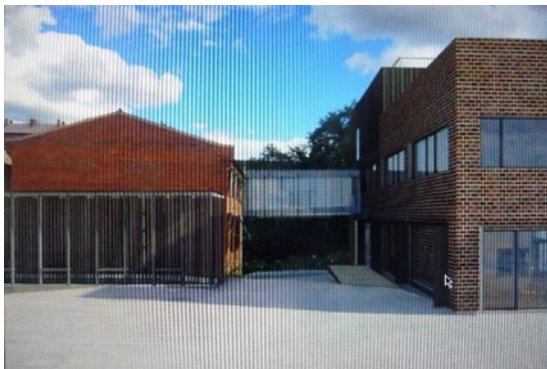
PBE har da også reagert sterkt på utformingen av utredningsalternativ 2B i konsekvensutredningen. Jf. PBEs omtale av «Konsekvensutredning kulturminner» i planforslaget, der PBE dessverre bruker betegnelsene alt. 1 og alt. 2 om konsekvensutredningens alt. 2A og alt. 2B (103/2, s. 85):

Utredningsalternativ 2 [dvs. 2B] slik det er utformet av forslagsstiller er lagt ned på bakken, men det har ikke resultert i et lavere bygg. Alternativet er like høyt, og har samtidig høyden disponert på en annen måte enn alternativ 1 [dvs. 2A], som gjør at den høyeste delen av bygget kommer nærmere den bevaringsverdige bebyggelsen. Konsekvensutredningen konkluderer derfor med at alternativ 2 [dvs. 2B] gir en større negativ påvirkning enn alternativ 1 [dvs. 2A].

Plan- og bygningsetaten er enig i at disponering av høydene i utredningsalternativ 2 [dvs. 2B] både er uheldig for kulturminnene, men også for opplevelsen av bygningens volum i seg selv og i forhold til friområdet rundt. Alternativ 2 [dvs. 2B] fremstår mer klossete og massivt enn alternativ 1 [dvs. 2A], og har en mindre tiltalende estetisk utforming. Det var ikke dette som var Plan- og bygningsetatens intensjon når vi stilte krav om et utredningsalternativ som var lagt ned på bakken. Ved å ta i bruk det åpne tomrommet under bygget i alternativ 1 [dvs. 2A] forventet vi at bygget ville bli lavere, og har tydelig gitt uttrykk for dette i prosessen.

Intensjonen med utredningsalternativet forsvinner når bygget er utformet på en måte som ikke gjør det til et reelt lavere alternativ.

Volumoppbyggingen og den estetiske utformingen av alt. 2A og alt. 2B fremgår av illustrasjonene under, hentet fra konsekvensutredningen (s. 58, 59, 66 og 67). Alt. 2A til venstre. Alt. 2B til høyre.



I konsekvensutredningen understrekes det at «alternativ 2B er utformet slik at det kan løse samme romprogram som alternativ 2A» (s. 22). Det sies imidlertid ingenting om hvorfor forslagsstiller/COWI har måttet øke nordvestre fløys høyde fra to etasjer i alt. 2A til tre etasjer i alt. 2B for å løse samme romprogram, dvs. få samme bruksareal i bygget, når sørøstre fløy har to etasjer både i alt. 2A og 2B.

Det må høringsinstansene selv finne ut ved å fingranske figur 15 (alt. 2A) og figur 17 (alt. 2B) på s. 20 og s. 22 i konsekvensutredningen. De to figurene gjengis under. Alt. 2A til venstre. Alt. 2B til høyre.



For å gjøre det nødvendig med en tredje etasje på nordvestre fløy er denne fløyen blitt gjort smalere i alt. 2B enn i alt. 2A. Nordvestre fløy er nesten 20 % bredere i alt. 2A enn i alt. 2B. Sørøstre fløy er samtidig gjort kortere i alt. 2B enn i alt. 2A. På denne måten har forslagsstiller/COWI klart å fjerne så mye bruksareal i de to fløyene at det er blitt behov for en tredje etasje på nordvestre fløy i alt. 2B.

Det er ingenting i veien for at alt. 2B utformes nøyaktig slik som forslagsstiller har illustrert alt. 2A til venstre på s. 8 i dette brevet, men da med fløyen som står på søyler, senket ned på terrengnivå. En slik løsning ville samtidig ha forringet utsynet i mindre grad enn på forslagsstillers fotomontasje av alt. 2A under. Fotomontasjen tydeliggjør at et eventuelt nytt bygg ikke bør få mer enn to etasjer.



Alle høydemanipulasjonene av utredningsalternativene 1, 2A og 2B undergraver fullstendig tilliten til og verdien av konsekvensutredningen «Kulturmiljø».

Utredningens konklusjon blir verdiløs. Den gjengis slik av forslagsstiller i planforslaget (s. 45–46):

Etter en samlet vurdering finner konsekvensutredningen at alternativ 2A er det foretrukne alternativet, sammenliknet med alternativ 1 og 2B [...]. Dette er begrunnet i at i alternativ 2A er nybyggets samlede volumoppbygging, plassering, materialbruk og utforming på en bedre måte tilpasset den bevaringsverdige bebyggelsen, Myraløkka og Akerselva. I dette alternativet har fløyen mot nordvest redusert høyde og tilbaketrukket plassering som bedre sikrer opplevelsen av den bevaringsverdige bebyggelsen. Videre sikrer den hevede fløyen mot sørøst en visuell forbindelse mellom Akerselva og Myraløkka.

Utredningsplikten er ikke oppfylt. PBE bør kreve at forslagsstiller utarbeider en ny og mer edruelig konsekvensutredning der alt. 2B utformes så optimalt som mulig. Premisset om at hele bygg B1 skal ligge på terreng, og at bygg B1, inkludert et eventuelt bygg B2, skal ha et samlet bruksareal på snaut 1 600 m² opprettholdes (jf. at maks tillatt bruksareal for B1 + B2 er 1 595 m² i planforslaget). Det bør stilles krav om at det også skal utredes et alt. 2C med et samlet bruksareal på 800 ± 100 m² for bygg B1, inkludert et eventuelt bygg B2. Også alt. 2C bør utformes så optimalt som mulig.

Av hensyn til kulturmiljø og naturmangfold bør et eventuelt nytt bygg langs Akerselva ikke heves

Det å heve den sørøstre fløyen er for øvrig et tveegget sverd. Det bedrer den visuelle kontakten fra skolegården til vegetasjonsbeltet på vestsiden av elva, selve elva og bygningsmassen langs østsiden av elva, og til en viss grad også fra nedre del av friområdet på Myraløkka. Samtidig har det liten verdi sett fra de øvre delene av det skålformede friområdet. Fra gangveien med alle benkene i området fra Arendalsgata 7 i nordøst til barnehagen i Maridalsveien 145 i sørvest (og videre mot Dannevigsvæien) vil det ha langt større verdi å kunne se over et lavere bygg enn å forsøke å se under et hevet bygg.

Jf. forslagsstillers fotomontasje av alt. 2A fra standpunkt 5 (ved barnehagen) på s. 9 i dette brevet.

På forslagsstillers plankart er det kun lagt inn en 8 m bred siktkorridor (BG #1) under sørøstre fløy. Med ståsted på gangveien i siktkorridorens forlengelse, øyehøyde på kote 71 og underkant av hevet fløy på kote 59, vil synsfeltet (tross frihøyden på 4,3 m) kun bli 3 m høyt ved sørøstfløyens vegglinje mot elva og være redusert til 2 m allerede ved vestre elvebredd. Bygningene langs elvas østbredd vil ikke kunne ses ettersom det vertikale synsfeltet her er redusert til 0.

Ved å tillate bygg B2, dvs. gangpassasjen fra eksisterende bygningsmasse (bygg BE1) til nybygget B1, svekkes samtidig siktkorridoren mellom BE1 og B1 mot Akerselva. Dagens sikt reduseres ikke bare i høyden, men også i bredden. Jf. at siktkorridoren (BG #2) som er lagt inn på forslagsstillers plankart mellom bygg BE1 og bygg B1, kun er 4 m bred.

Å heve en svær fløy av bygningsmassen minst 4,3 m over terreng bryter med volumoppbyggingen av eksisterende, bevaringsverdige industribebyggelse i Sandakerveien 24 D. Et slikt plangrep vil fremstå som et fremmedelement i dette viktige kulturminneområdet, og bør følgelig ikke realiseres.

En annen og svært viktig grunn til at sørøstfløyen ikke bør heves, er hensynet til naturmangfoldet i og langs Akerselva, og da særlig kantvegetasjonen innenfor hensynssone H560_1 Bevaring naturmiljø.

Som det fremgår av forslagsstillers plankart, og forslagsstillers illustrasjonsplan som gjengis på s. 12 i dette brevet, trekkes det nye bygget ca. 2 m vekk fra den viktige hensynssonen langs Akerselva. Men i stedet for å utvide hensynssonen med 2 m i bredden, slik forslagsstiller burde ha gjort, tas arealet i bruk som uteareal for klassetrinn 8–12. Fra dagens bygningsmasse og sørvestover skal 133,6 m² tas i bruk som uteareal i den 2 m brede stripa langs hensynssone H560_1 Bevaring naturmiljø. 180,1 m² under sørøstfløyen skal også brukes som uteareal, jf. arealoppstillingen under (fra 110/3, s. 30).



Jf. også utsnittet under av planforslagets illustrasjon av den fremtidige situasjonen langs elvebredden i dette partiet, en illustrasjon som til overmål er forsynt med en tekst hvor det hevdes at «elvekanten vil ikke være tilgjengelig for ferdsel og sikres med gjerde» (s. 61). Gjerdet ber jo om å bli klatret over. Med en trang og altfor liten skolegård vil det være fristende for svært mange av elevene å klatre over et lavt gjerde og ta seg ut i grøntområdet langs elva og ned til elvebredden, med de følgene dette vil få for naturmangfoldet langs og i Akerselva. Med så mange elever og så lite uteareal som Den tysknorske skolen vil få, er store skadevirkninger for det biologiske mangfoldet i praksis umulig å unngå.



Med mindre en monterer et høyt piggrådgerde langs hele elvebredden. Da er det langt bedre å føre byggets vegg liv helt ned til terrengnivå 2 m innenfor eksisterende hensynssone, for deretter å utvide hensynssonen med 2 m i bredden. Elevenes tilgang til hensynssonen kan da blokkeres med et høyt gjerde den korte strekningen ut til elva i forlengelsen av byggets nordøstvegg (opprettholder dagens mulighet til å komme ned til elva i det lille partiet i forlengelsen av passasjen mellom byggene, hvor skadevirkningene vil være minst) og med et gjerde langs elva fra Myrabrua til byggets søndre hjørne.

Det er ikke behov for å etablere sti, gangvei eller sykkelatkomst langs elvesiden av det nye bygget. Jf. plasseringen av byggets innganger på forslagsstillers illustrasjonsplan, som gjengis under. Alle sykler som skal til den planlagte sykkelkjelleren i dagens bygg BE1, vil bli trillet via sykkelrampa i passasjen mellom bygg B1 og bygg BE1, og ut igjen samme vei. Jf. rampas plassering på illustrasjonsplanen.



På illustrasjonene av alt. 2A og alt. 2B i konsekvensutredningen «Kulturmiljø», som vi gjenga på s. 9 i dette brevet, finner en like fullt betegnelsen «Sti» om det 2 m brede partiet mellom det nye bygget B1 og hensynssonen langs Akerselva. Betegnelsen «Sti» benyttes også på illustrasjonene av alt. 2A og alt. 2B i konsekvensutredningen «Naturmangfold» (103/10, s. 21 og 23).

Dette gjør at alt. 2B bare kommer litt bedre ut enn alt. 2A i vurderingen av konsekvensene for striglekrypmosen (vurdert å ha stor verdi, nær truet på rødlista, eneste kjente lokalitet i Akerselva) i elvas kantsone, og at alternativene kommer noenlunde likt ut i vurderingen av konsekvensene for resten av kantsonen. Det vektlegges nemlig at stien skal benyttes som passasje fra Myrabrua til innendørs sykkelparkering i eksisterende bebyggelse, og at «etablering av passasje mellom nybygg og delområdet kan medføre økt ferdsel og forstyrrelse for delområdet» (s. 35 og 41–43).

Uten sti, og selv uten breddeutvidelse av hensynssonen, ville alt. 2B ha kommet langt bedre ut i konsekvensutredningen enn alt. 2A som har uteareal for elevene helt ut til dagens hensynssone.

Vi viser her også til PBEs kommentarer til konsekvensutredningen «Naturmangfold» (103/2, s. 87):

Også i denne konsekvensutredningen har forslagsstiller utredet et alternativ 2B, som i utgangspunktet var ment å skulle være et lavere alternativ. Vår vurdering var at det kunne være gunstig både for kulturmiljøverdiene, men også naturmiljøverdiene. Da det tidlig i prosessen kom frem at vegetasjonen som har vokst opp mellom eksisterende garasje og elva måtte bevares mest mulig uberørt, og at det derfor var aktuelt å gjerde vegetasjonen inne, mente Plan- og bygningsetaten at alternativet som lå på bakken kunne være gunstig også med hensyn til naturmiljøet, fordi bygningen da kunne fungere som en naturlig skjerming av vegetasjonen. Vi mente det var selvmotsigende å løfte bygget opp og gjøre området mer tilgjengelig dersom vegetasjonen var så sårbar at den likevel måtte gjerdas inne.

Av hensyn til naturmangfoldet i hensynssone H560_1 Bevaring naturmiljø bør et eventuelt nytt bygg langs Akerselva sørvest i planområdet legges på terreng, ikke løftes opp på søyler.

De to hensynssonene langs Akerselva og friområdet langs turveien bør utvides i bredden

Den klare anbefalingen i konsekvensutredningen «Naturmangfold» må ikke ignoreres (103/10, s. 51):

Nytt bygg plasseres med større avstand til kantvegetasjon enn beskrevet i alternativ 2A og 2B, og området med kantvegetasjon gis mulighet til å ekspandere.

Anbefalingen nevnes i planforslaget, men det reelle innholdet i anbefalingen prater forslagsstiller bort ved å snakke om lagerbyggets plassering i stedet for plasseringen av alt. 2A og 2B (103/2, s. 50):

Planforslaget legger til grunn at ny bebyggelse trekkes noe lenger vekk fra hensynssonen i forhold til den eksisterende bebyggelsen (lager/garasje) som rives. Dette er sikret i planforslaget med angitte byggegrenser i plankartet.

Det nye bygget er ikke blitt plassert med større avstand til hensynssone H560_1 Bevaring naturmiljø enn beskrevet i konsekvensutredningens alt. 2A og alt. 2B, hvor bygget alt var trukket 2 m lenger tilbake fra hensynssonen/kantsonen enn eksisterende bebyggelse (lager/garasje). Plasseringen av bygget i alt. 2A i konsekvensutredningen er da også identisk med plasseringen i planforslaget.

Konsekvensutredningens anbefaling har ikke medført endringer i plankart eller planbestemmelser, til tross for at temaet naturmangfold utkvitteres slik i planforslaget (103/2, s. 24): «Planforslagets bestemmelser sikrer anbefalinger og avbøtende tiltak som foreslått i konsekvensutredningen.»

Anbefalingen i konsekvensutredningen «Naturmangfold» om at nytt bygg bør plasseres med større avstand enn 2 m til hensynssonen for kantvegetasjon, og om at området med kantvegetasjon bør gis mulighet til å ekspandere i bredden, bør følges opp i planforslaget.

Det er gledelig at det nå også etableres en hensynssone H560_2 Bevaring naturmiljø i et friområde helt nordøst i planområdet, mellom bygg BE4 og Bentsebrua, selv om hensynssonen ikke er fullt så viktig som hensynssone H560_1 sørvest i planområdet. Jf. også at det nylig er blitt fjernet noe vegetasjon og planert i deler av den fremtidige hensynssonen i forbindelse med oppsetting av gjerde ut mot Akerselva for Den tysk-norske skolens barnehage. Her er reguleringen til friområde viktigst.



Planforslagets avgrensning av friområdet og hensynssonen i partiet mellom bygg BE4 og Bentsebrua fremgår av dette utsnittet av forslaget til reguleringskart. På plankartet har vi skjøtet på friområdet med en rød firkant på ca. 5 x 8 m som også bør reguleres til friområde. Med røde prikker har vi vist hvor det bør etableres en utsiktsplattform for at atkomsten til denne (sortprikket) skal bli mest mulig skånsom. Dette er en direkte oppfølging av konseptplanen i forslagsstillers prosjektbeskrivelse ved bestilling av oppstartsmøte 25. juni 2019. Relevant utsnitt av konseptplanen gjengis under (1/3, s. 2). Utsiktsplattformen som er vist med en gul firkant og betegnes Utsiktspunkt/Brygge på forslagsstillers konseptplan, har vi markert med rød skravur på forslagsstillers plankart.



I vårt merknadsbrev av 19. desember 2019 til rammesøknaden for Sandakerveien 24 D påpekte vi (PBE-sak 201916607-44/2, s. 4–5) at det å oppføre mellombygget B4 (jf. plankartet på forrige side), som den gang ble rammesøkt, ikke bare vil være

i strid med passusen i retningslinjen i § 13.3 Vassdrag i Kommuneplan 2015 om at det ikke bør oppføres ny bebyggelse innenfor en sone på minimum 20 meter fra vannkant for hovedløp, men også i strid med passusen i den samme retningslinjen om at de byggefrie beltene, så langt som mulig, bør være allment tilgjengelige der dette ikke kommer i konflikt med natur- og landskapsverdier.

Dersom det omsøkte mellombygget mellom dagens bygg F3 og bygg F4 [nå kalt BE3 og BE4 på reguleringskartet] tillates oppført, vil det nye bygget blokkere allmennhetens tilgang til den flotte utsiktsplattformen som henger ut over elva og gir et unikt utsyn til Akerselva, Myradammen og den vernede bygningsmassen langs sørøstsiden av elva på strekningen fra Bentsebrua til NRK Østlandssendingen.

Utsiktsplattformen/terrassen er et yndet stoppested under guidede vandringer langs Akerselva og for alle som går langs elva. Det er svært viktig at dagens gangpassasje ut til utsiktsplattformen ikke bygges igjen. Området på motsatt side av elva, som gir noe av det samme utsynet, er lite benyttet av turgåere ettersom gang- og sykkelveien som ble lagt inn på sørøstsiden av Akerselva fra Lilleborg til NRK Østlandssendingen på plankartet i KDP Akerselva miljøpark (1990), ikke er blitt anlagt.

Mellombygget er nå for lengst oppført og blokkerer allmennhetens tilgang til utsiktsplattformen, men bygget vil bli revet dersom den nye reguleringsplanen for Sandakerveien 24 D mfl. ikke skulle tillate at gangpassasjen ut til elva mellom bygg BE3 og bygg BE4 bygges igjen.

For at det ikke skal stilles krav om at mellombygget rives, bør forutsetningen være at forslagsstiller påtar seg å bygge en like flott utsiktsplattform mellom bygg BE4 og Bentsebrua som plattformen som nå er overtatt av Den tysk-norske skolen som et 11 m² stort uteareal for barnehagen.

Jf. arealoppstillingen over uteareal på s. 11 i brevet. Utsiktsplattformen betegnes der «Balkong».

Av forståelige grunner blir det ikke noe av forslagsstillers plan om å etablere utsiktsplattform i form av ei brygge ut i Akerselva fra hensynssone H560_1 Bevaring naturmiljø bak det planlagte nybygget i planområdets sørvestre del. Desto viktigere blir da utsiktsplattformen mellom BE4 og Bentsebrua. Utsiktsplattformen kan etableres uten inngrep i elvas kantsone ved å legge den inntil bygg BE4.

Vi har helt siden 2019, både i brev og i møter, understreket viktigheten av å plassere en port inn til barnehagen der hvor vi har laget en åpning i den røde firkanten på plankartet på forrige side, dvs. av at barnehagens gjerde går langs nordvestsiden av det ca. 5 x 8 m store arealet som bør bli friområde. Vi viser bl.a. til PBE-sak 201916607-44/2 og 201911041-41/2 for nærmere begrunnelse for dette.

Andre ledd i § 4.2 om hensynssone H560_2 Bevaring naturmiljø i forslaget til planbestemmelser har nå følgende ordlyd: «I hensynssonen kan det tilrettelegges for adkomst til elva i forbindelse med en fremtidig offentlig badeplass og utsiktspunkt.»

§ 4.2 andre ledd i reguleringsbestemmelsene bør få følgende ordlyd:

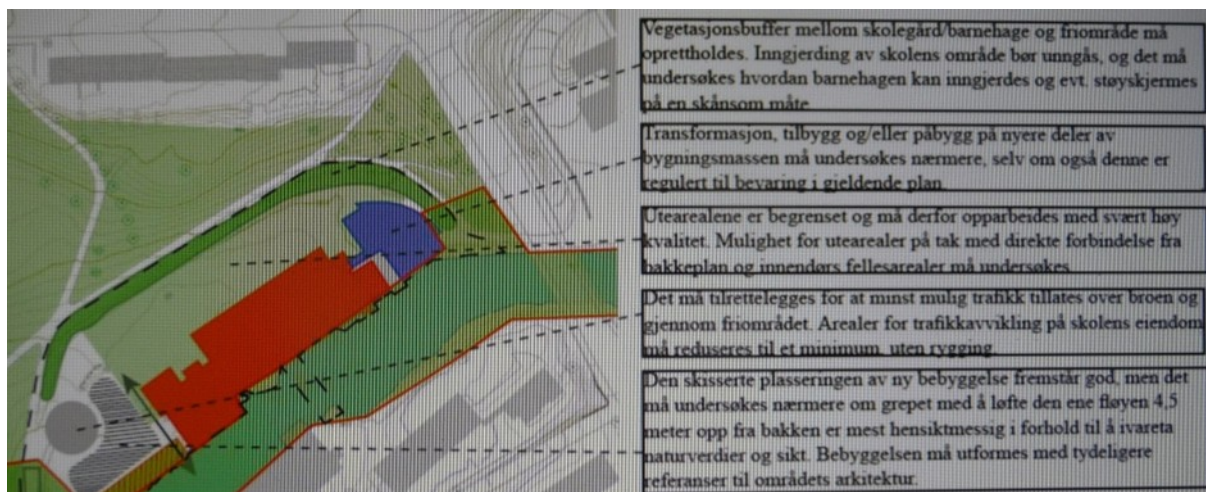
«I hensynssonen skal det tilrettelegges for atkomst til, og etableres, utsiktsplattform ved elva, og kan tilrettelegges for atkomst til elva i forbindelse med en fremtidig offentlig badeplass.»

(Merk at alle planbestemmelsene er feilnummerert fra nederst på s. 105 til s. 109 i planforslaget. Korrekt nummerering av § 4.2 skal eksempelvis være § 7.2.)

Det bør tas inn en rekkefølgebestemmelse om at utsiktsplattformen skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

Vi stusser over at det åpenbart vurderes å etablere en offentlig badeplass i Akerselva på dette stedet, men siden BYMs mulighetsstudie for badeplass på Myraløkka ikke er ferdigstilt og offentliggjort, er det vanskelig å ta stilling til dette. Umiddelbart fremstår det som mer naturlig å legge atkomsten til en eventuell badeplass i Myradammen fra den andre siden av elva. Vi hadde egentlig sett for oss en offentlig badeplass nedstrøms Myrabrua, på østsiden av elva, men kartleggingen av naturmangfoldet i og langs elva kan jo ha gjort en slik plassering uaktuell.

Av PBEs anbefalingskart i plansaken for Sandakerveien 24 D mfl., som vi gjengir et utsnitt av under, fremgår det at vegetasjonsbufferen mellom skolegården/barnehagen og friområdet/turveien må opprettholdes, og at det må undersøkes hvordan barnehagen kan inngjerdes på en skånsom måte.



Barnehagen er allerede blitt inngjerdet med et 150 cm høyt gjerde som er blitt plassert helt ut mot turveien. Jf. fotoet t.v. Det ca. 200 m² store offentlig regulerte friområdet i skråningen langs turveien er blitt innlemmet i barnehagens og skolens område. Allerede 3–4 uker etter innflytting har skader på vegetasjonsbeltet begynt å vise seg, både i barnehagen og i skolegården. Fra skolegården krabber barna opp skråningen til turveien gjennom vegetasjonsbeltet og akker ned igjen. Jf. fotoet til høyre.



Det samme er tilfellet i barnehagen, slik de to fotoene nedenfor viser. Fotoene er tatt samme sted, nedenfra og opp mot gjerdet ved turveien og fra gjerdet oppe ved turveien og nedover. På fotoet til høyre ses allerede en knekt stamme, og vegetasjonen på bakken vil snart være en saga blott. En kan bare tenke seg hvordan vegetasjonsbeltet i friområdet langs turveien vil bli seende ut etter et år eller to med full skoledrift, og ikke kun 3–4 uker med barnehagebarn og utelukkende 1.–4. klassetrinn.



Barnehagens gjerde langs turveien bør omgående flyttes lenger ned i skråningen, til den andre siden av vegetasjonsbeltet. Et mulig strakstiltak for skolegården, som ikke bør inngjerdes (her er vi på linje med PBE), kan være å etablere noen enkle fysiske sperre nedenfor vegetasjonsbeltet i skråningen slik at det blir mindre fristende for ungene å bruke den øverste delen av skråningen som akebakke.

Det vil ikke være tilstrekkelig å plassere gjerdet i barnehagen og de fysiske sperrene i skolegården 2 meter fra turveien, dvs. der hvor det offentlig regulerte friområdet slutter (og den røde stiplingen ses på kartet under). Samtidig vil det ikke være nødvendig å plassere gjerdet og sperrene så mye som 6 m fra turveien, dvs. der kommunens eiendom slutter. Kommunen eier ca. 588 m² av skråningen på nedsiden av turveien (det blå arealet på kartet). Den nordøstre delen av dette arealet er innlemmet i barnehagen med gjerde, den sørvestre delen brukes i praksis av elevene som en del av skolegården.



Da stammen til buskene i vegetasjonsbeltet gjennomgående står 1,0–3,0 m fra turveien, stedvis noe mer (jf. de to fotoene på s. 16), og vegetasjonsbeltet vider seg ut oppover i høyden, bør gjerdet mot barnehagen og de enkle fysiske sperrene mot skolegården plasseres 3,5–4,0 m fra turveien, enkelte steder mer enn dette. En plassering 4,0 m fra turveien vil være tilstrekkelig de aller fleste stedene.

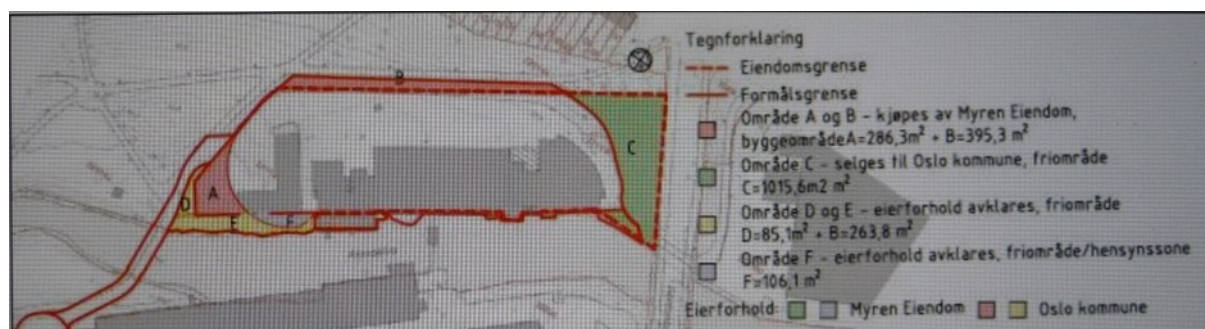
Ved å plassere barnehagens gjerde på nedsiden av vegetasjonsbeltet og 4,0 m fra turveien vil det bli langt mindre skjemmende og oppleves som mindre invaderende av brukerne av turveien enn dagens gjerde. Jf. fotoet nederst til venstre på s. 16 i dette brevet. Hele arealet ned til gjerdet bør innlemmes i friområdet.

Bredden på friområdet i skråningen langs turveien bør økes fra nåværende 2 meter til 4 meter. Oslo kommune bør følgelig ikke tillate at mer enn ei 2 meter bred stripe av kommunens eiendom tas i bruk som uteareal for Den tysk-norske skolen, selv om Sandakerveien 24 D mfl. omreguleres til underformålene undervisning og barnehage.

Vegetasjonsbeltet langs turveien videre østover mot Bentsebrua er i privat eie, men også her bør gjerdet mot barnehagen flyttes på nedsiden av vegetasjonsbeltet. På grunn av vegetasjonsbeltets art og plassering vil det her trolig være tilstrekkelig å plassere gjerdet ca. 3 m fra turveien i vestre del, gradvis minkende til ca. 2 meter fra turveien i østre del. Det tette buskaset kan uansett ikke benyttes som oppholdsareal, og bør følgelig heller ikke regnes med i barnehagens uteareal.

Det finnes rett og slett ikke noe uteareal til de 133 elevene på 8.–12. klassetrinn

Planforslagets skisse (s. 19, upaginert) over «arealer planlagt for erverv i form av kjøp og salg mellom Oslo kommune og Myren Eiendom» gjengis under.



Som det fremgår av skissen, går område B helt opp til turveien på oversiden av skråningen. At Myren Eiendom planlegger å erverve område B, tilsier at planområdet for Sandakerveien 24 D mfl. er ment å omfatte hele det 6 m brede beltet som kommunen eier i skråningen langs turveien, herunder også det friområderegulerte to metersbeltet nærmest turveien. Dette er også i samsvar med planområdets avgrensning på en rekke illustrasjoner i planforslaget, herunder på s. 7, 8, 10 og 11 (alle upaginerte).

Dette er også i tråd med forslagsstillers illustrasjonsplan, gjengitt på s. 12 i brevet. Illustrasjonsplanen går også helt opp til turveien. Ettersom Illustrasjonsplan L101_rev. 01 av 3. mars 2021 er gitt juridisk bindende virkning i forslaget til planbestemmelser, burde en kunne gå ut ifra at illustrasjonsplanens avgrensning mot turveien sammenfaller med planområdets avgrensning, i det minste så lenge det ikke er angitt noen grense for planområdet på illustrasjonsplanen. At arealet for område B er oppgitt å være 395 m² på skissen over arealer planlagt for erverv, og ikke ca. 200 m² mer (jf. kartet på forrige side), tyder derimot på at planområdet er ment å slutte 2 meter fra turveien. Det viser seg å stemme.

Ved å blåse det nedskalerte plankartet på s. 97 i planforslaget kraftig opp kan en få mistanke om at plangrensen er trukket 2 meter tilbake fra turveien, dvs. er lagt i friområdegrensen, men det er først ved å gå til dok. 103/3 at det blir mulig å fastslå dette med sikkerhet.

Det er uholdbart at planforslaget angir grensene for planområdet på forskjellig vis. Dette bør det ryddes opp i. Flere planbestemmelser bør i tillegg justeres som en følge av den store utvidelsen av planområdet etter funnet av kvikkleire. I enkelte tilfeller er det uklart om det i bestemmelsene vises til det utvidete planområdet eller kun til primærplanområdet.

Heldigvis opererer kartet over uteoppholdsareal, som vi gjenga på s. 11 i brevet og på nytt gjengir under, med samme avgrensning mot turveien som forslaget til reguleringskart for planområdet.



De endringene som vi på de foregående sidene har argumentert for at bør gjøres i planforslaget, får store konsekvenser for størrelsen på uteoppholdsarealet innenfor planområdet. I arealoppstillingen over har forslagsstiller endt opp med i alt 4 272 m² uteoppholdsarealer, dvs. kun 12 m² mer enn det absolutte minimum på 4 260 m² (som egentlig er altfor lite), basert på 14,4 m² pr. barnehagebarn (som med 90 barn gir 1 296 m²), 8 m² pr. elev på 1.–7. klassetrinn (som med 266 elever gir 2 128 m²), 8 m² pr. elev på 8.–9. klassetrinn (som med 76 elever gir 608 m²) og 4 m² pr. elev på videregående skole (som med 57 elever gir 228 m²).

Samlet minimums uteoppholdsareal for de i alt 133 elevene på 8.–12. klassetrinn blir da 836 m².

Grunnen til at forslagsstiller har utformet konsekvensutredningens alt. 2B slik at dette alternativet kommer dårligere ut enn alt. 2A, er at det å løfte bygningsfløyen langs Akerselva opp på søyler gir 198,1 m² uteareal ekstra under bygget. Dette utearealet går tapt om bygget legges på bakkeplan.

Grunnen til at forslagsstiller har ignorert anbefalingene i konsekvensutredningen «Naturmangfold» om at det nye bygget bør plasseres med større avstand enn 2 meter til hensynssone H560 Bevaring naturmiljø langs Akerselva, og at kantvegetasjonen i hensynssonen bør få mulighet til å ekspandere i bredden, er at det å utvide kantsonen med 2 meter i bredden vil redusere utearealet langs elva med 133,6 m², og at det å plassere det nye bygget 3 meter lenger fra elvebredden vil redusere utearealet med ytterligere 200 m² hvis også det nye arealet på elvesiden av bygget skal inngå i hensynssonen.

Grunnen til at forslagsstiller ikke har fulgt opp vårt ønske om å trekke barnehagens gjerde 5 meter lenger tilbake fra Akerselva, til tross for utallige oppfordringer fra vår side, er at dette vil redusere barnehagens inngjerdete areal med ca. 40 m².

Dersom friområdet utvides med 2 meter i bredden langs turveien for å ivareta vegetasjonsbeltet, vil dette føre til at barnehagens og skolens uteoppholdsarealer reduseres med i alt ca. 200 m². Dersom barnehagens gjerde flyttes på nedsiden av vegetasjonsbeltet også videre østover mot Bentsebrua, vil det redusere barnehagens uteareal med ca. 100 m², og bringe størrelsen på utearealet mer i samsvar med realitetene.

Disse godt begrunnede endringene i planforslaget vil samlet redusere uteoppholdsarealet innenfor planområdet for Sandakerveien 24 D mfl. med ca. 870 m², dvs. mer enn det absolutte minimum av uteoppholdsareal for 8.–12. klassetrinn.

Da vil det rett og slett ikke finnes noe uteoppholdsareal for 8.–12. klassetrinn, og da er det heller ikke noen grunn til å bygge en ny skole for de eldste elevene sørvest i planområdet.

Planområdet er rett og slett for lite til å kunne samlokalisere hele Den tysk-norske skolens virksomhet i Sandakerveien 24 D mfl.

Ungdomsskolen og den videregående skolen (8.–12. klassetrinn) bør lokaliseres et annet sted.

Uten nybygg for 8.–12. trinn vil solforholdene bedres for barnehagebarn og elever på 1.–7. trinn

Selv uten nybygg vil uteoppholdsarealene bli i knappest laget for de 90 barna i barnehagen og de 266 elevene på 1.–7. klassetrinn. Det å droppe det nye bygget for 8.–12. klassetrinn gir ikke større utearealer for elevene på 1.–7. trinn. Utearealene på nybyggets tak havner bare på terreng i stedet.

Men behovet for sykkelparkering vil bli noe redusert med færre elever totalt, noe som vil kunne gi en marginal økning i uteareal pr. elev. Selv om arealet utendørs som avsettes til sykkelparkering og avfallshåndtering skulle bli halvert fra 141,4 m² til 70,7 m² når 1/3 av skolens 399 elever må få undervisningslokaler et annet sted, vil uteoppholdsarealet for de gjenværende 266 elevene kun øke med 0,27 m² pr. elev.

En større andel av utearealene blir imidlertid reelle arealer for opphold, og ikke kun oppholdsarealer på papiret. Det tette vegetasjonsbeltet langs turveien medregnes ikke lenger i uteoppholdsarealene, og færre kvadratmeter av utearealene havner i det trange nordvendte området i nordøstre del av planområdet. Dermed bedres kvaliteten på utearealene, ikke minst for barna i barnehagen.

Solforholdene vil bli betydelig bedre, både for barna i barnehagen og elevene i skolegården. Som forslagsstiller selv er klar over, gir planforslaget altfor dårlige solforhold i barnehagen (103/2, s. 55):

[...] om morgenen før kl. 12:00 vil store deler av uteområdet til barnehagen ligge i skyggesonen i vinterhalvåret, mens det i sommerhalvåret er bra med sol i barnehagens uteområder gjennom hele dagen. For uteområdet til skolen er alle aktivitetsområder, bortsett fra sonen helt inne ved bygningene, utenfor skyggesonen stort sett gjennom hele året.

Uteområdet er planlagt slik at barnehagen kan innenfor gitt tidspunkt om formiddagen benytte den innerste delen av skolens utearealer for å få tilstrekkelig solfylte arealer. Dette vil kompensere for [de] dårligere solforholdene i barnehagen i vinterhalvåret.

Solforholdene er faktisk enda dårligere enn det forslagsstiller gir uttrykk for, spesielt i barnehagens uteområder, men også i skolens uteområder. Jf. forslagsstiller skyggediagrammer for vårjevndøgn:



Som det fremgår av diagrammene, er i praksis hele barnehagens og skolens uteområder skyggelagt ved vårjevndøgn kl. 9. Kl. 12 skyggelegges fortsatt praktisk talt hele barnehagens uteområde, bortsett fra et lite felt rett nord for bygg B4 (mellombygget som er oppført i én etasje). Store deler av skolens uteområde skyggelegges fortsatt av bygg B1 (nybygget) kl. 12 midt på dagen. I seks måneder av året vil solforholdene være dårligere enn dette, og mye dårligere mesteparten av tiden.

Av aktivitetshjulet som presenteres i planforslaget (s. 53), fremgår det at barnehagen har utetid fra kl. 09:45 til kl. 11:15 på formiddagen. I dette tidsrommet på formiddagen vil det aller meste av det skoleområdet som barnehagebarna skal få lov til å benytte som uteoppholdsareal, være skyggelagt ved vårjevndøgn. Hele dette utearealet vil være skyggelagt mesteparten av vinterhalvåret. Det å «benytte den innerste delen av skolens utearealer» vil ikke «kunne kompensere for [de] dårligere solforholdene i barnehagen i vinterhalvåret».

Forslagsstiller bør utarbeide sol-/skyggediagrammer for 21. februar og 21. mars kl. 10 og kl. 11 på formiddagen, dvs. for et tidspunkt både i starten og slutten av barnehagebarnas utetid. Dermed vil det tydeliggjøres hvor dårlige solforholdene for barnehagebarna minst vil være henholdsvis 4 og 6 måneder i vinterhalvåret, selv om de får benytte den innerste delen av skolens utearealer som sitt uteareal halvannen time på formiddagen.

Ved å droppe nybygget i den sørvestre delen av planområdet vil arealet sørvest for dagens bygninger kunne tas i bruk som solfylte uteoppholdsarealer for elevene på 1.–7. klassetrinn. Barnehagens eget uteareal vil bli forlenget sørvestover og forbedre solforholdene noe, og mer solfylte deler av skolens uteareal lenger mot sørvest vil kunne benyttes av barna i barnehagens utetid på formiddagen.

Dersom sørvestre del av planområdet ikke blir friområde, bør det brukes som uteareal for skolen

PBE «er positive til det foreslåtte formålet på eiendommen» fordi etaten mener at «plasseringen i friområdet og langs Akerselva best kan utnyttes av et ikke-kommersielt formål» (103/2, s. 5). Vi er enige i at det er mange fordeler ved å omregulere eksisterende bygningsmasse til underformålet undervisning og barnehage, herunder ikke minst at biltrafikken over Myrabrua kan reduseres kraftig, og at dagens store, asfalterte parkeringsplass mellom turveien og den verneverdige bygningsmassen kan erstattes av utearealer for Den tysk-norske skolens barnehage og skole. At disse utearealene kan benyttes av allmennheten utenom skolens og barnehagens åpningstid er også utelukkende positivt.

Selv om vårt primære ønske er at den sørvestre delen av planområdet omreguleres til friområde i samsvar med reguleringsformålet i 33 av de 36 årene forut for 2013, vil vi følgelig subsidiært kunne anbefale at også den sørvestre delen av planområdet (med unntak av en bred hensynssone for bevaring av naturmiljø langs Akerselva) reguleres til bebyggelse og anlegg med underformålet undervisning og barnehage, så fremt denne delen av planområdet ikke tillates bebygd med noe annet og større enn takoverbygg for sykler, dvs. kun kan tas i bruk som uteoppholdsarealer.

Dette vil sikre åpenheten i området og ivareta utsynet mot Akerselva på en enda bedre måte enn i dag når eksisterende lagerbygg rives.

Det fremgår av Den tysk-norske skolens romprogram (110/3, s. 35–40) at nåværende bygningsmasse (BE1, BE2, BE3, BE4 og nyoppførte B4), supplert med mellombygg B3 (maksimalt bruksareal 165 m²), rommer tilstrekkelig store arealer til å dekke barnehagens og barneskolens (1.–7. klassetrinn) behov, inkludert behovet for kantine/aula, men heller ikke noe mer enn dette.

Det er følgelig å håpe at Den tysk-norske skolen kan slå seg til ro med at den bare vil kunne få dekket sine behov for lokaler og utearealer for barnehagen (90 barn) og 1.–7. klassetrinn (266 elever) på Myraløkka, og aksepterer at skolen må finne en annen lokalisering for 8.–12. klassetrinn (133 elever).

Uteoppholdsarealer utenfor planområdet er bare aktuelt i tilknytning til lokaler for 8.–12. trinn

Selv om utearealer både i bratt terreng og i tette vegetasjonsbelter, på tak og under bygg, er tatt med ved beregningen av uteareal pr. elev og pr. barnehagebarn i planforslaget, er utearealet pr. elev kun halvparten av PBEs anbefalinger for indre by, og utearealet pr. barnehagebarn kun halvparten av departementets anbefaling. Jf. PBEs prinsipputtalelse av 31. mai 2019, hvor etaten vurderte at tomta har «et betydelig underskudd på utearealer» sett opp mot behovet til Den tysk-norske skolen (201816208-11, s. 2–3).

Av planforslagets illustrasjonsplan fremgår det at barnehagens og skolens utearealer i all hovedsak kun er ei smal stripe mellom bygningsmassen og skråningen opp mot turveien og friområdet på Myraløkka, selv om noe av den til dels svært bratte skråningen vil kunne brukes som uteareal. Det er derfor grunn til å forvente at friområdet vil bli mye brukt både av barnehagebarna og skoleelevene.

Myraløkka er et svært viktig friområde for bydelens befolkning, sommer som vinter, og ikke bare på ettermiddagen og kvelden og i helgene, men også på formiddagen på vanlige ukedager. Som Bydel Sagene påpekte i bydelens innspillbrev til oppstartsmøte for plansaken, er Myraløkka «et populært sted å ake om vinteren og et sted som brukes til parkaktiviteter som grilling frisbee og piknik om sommeren. [...] Ny bruk kan ikke gå på bekostning av natur- og kulturverdier, kvaliteten på dagens friområder eller allmennhetens tilgjengelighet til friområdene og gangveiene» (dok. 13, s. 3 og s. 2).

I plansaken kommenterer PBE skoler og barnehagers bruk av offentlige friområder (103/2, s. 79):

Plan- og bygningssetaten mener på generelt grunnlag at det er positivt at skoler er lokalisert i nærheten av grøntområder, og vi har en praksis for å vurdere dette som kompenserende for begrensede utearealer i skoler og barnehager. Det er likevel svært viktig at skoler og barnehagers bruk av de offentlige friområdene ikke fortrenger andre brukere. Skoler og barnehager bør derfor ha tilstrekkelig uteareal på egen eiendom slik at bruken av friområdet begrenses.

Problemstillingen knyttet til forholdet mellom skolen og friområdet er helt sentral i denne plansaken, og forslagsstiller har laget en egen utredning om temaet [...]. For å ytterligere avlaste og begrense slitasjen på friområdene har Plan- og bygningssetaten i dialogfasen anbefalt forslagsstiller å tilrettelegge arealer inne på Myrens verksted for aktivitet og opphold. Dette er ikke en del av planforslaget som er sendt inn for offentlig ettersyn. Vi mener fortsatt dette kan være et svært aktuelt kompenserende tiltak, og mener særlig det vil redusere slitasjen dersom arealene tilfører friområdet som helhet nye funksjoner. Konkret har vi foreslått de utvendige parkeringsarealene på Myrens verksted, som vist [...] under.

De parkeringsarealene på Myrens verksted som PBE foreslår (s. 79–80) som uteoppholdsarealer for skolens elever, ligger hele 250 meter fra foreslått lokalisering av nybygg i planområdet sørvestre del. I motsetning til det etaten skriver på s. 79, synes disse arealene faktisk å være en del av planforslaget ved offentlig ettersyn. (Jf. også det PBE selv skriver på s. 94). Vi forutsetter da at «gnr/bnr 225/32» på s. 94 og i § 9 i forslaget til reguleringsbestemmelser er feilskrift for «gnr/bnr 225/31» (s. 109):

Før det gis midlertidig brukstillatelse for undervisning skal aktivitetsplass på gnr/bnr 225/32 være ferdig opparbeidet. Aktivitetsplass skal være minimum 80 m², utformes primært for større barn og ungdommer og tilrettelegge for fysisk aktivitet og sosiale møter i nær sammenheng.

Dette kan inngå som en del av et større uteoppholdsareal for elevene på 8.–12. klassetrinn dersom Myren Eiendom stiller undervisningslokaler til disposisjon for Den tysk-norske skolens ungdomsskole og videregående skole i nærheten av «de utvendige parkeringsarealene på Myrens verksted». Det er ingen grunn til å tro at et uteareal som ligger 250 meter fra det nye skolebygget på Myraløkka, vil bli benyttet i nevneverdig grad av elevene i 8.–12. klasse når de kan gå rett ut i friområdet på Myraløkka fra skolens inngangsdør. Vi har vanskelig for å se at de utvendige parkeringsarealene inne på Myrens verksteds område kan være «et svært aktuelt kompenserende tiltak» gjennom å redusere slitasjen på friområdet på Myraløkka, dersom skolebygningen for 8.–12. klassetrinn oppføres på Myraløkka.

Forslaget tydeliggjør bare hvor desperat jakten på uteoppholdsarealer for skolens elever har vært.

Planforslag bør utarbeides ikke bare for 2 000 m², men også for 1 200 m² og 400 m² ny bebyggelse

PBE skriver blant annet følgende om det foreslåtte nybygget sørvest i planområdet (103/2, s. 5):

Nybygget som foreslås sør på tomten er den største nye tilføyelsen, og det som påvirker anlegget i størst grad. [...] Bygget er [...] foreslått nærmere Akerselva enn 20 meter, i strid med Kommuneplan 2015. Vi mener det er viktigere å videreføre fasadelivet fra resten [av] det vernede anlegget nybygget blir en del av, enn å ivareta en generell føring om avstand til vassdrag.

Vi er enige med PBE i at det ikke vil være noen god idé å plassere et nytt bygg 20 meter fra Akerselva i dette kulturminneområdet og la bygget bryte med det vernede anleggets nordvestre fasadeliv. Samtidig er det viktig å respektere 20-metersgrensen i Kommuneplan 2015. Vi trekker følgelig en annen konklusjon enn PBE gjør, nemlig at det ikke bør oppføres noe nytt bygg sørvest i planområdet.

I brev av 1. april 2020 til Byrådsavdeling for byutvikling tok PBE til orde for en mellomløsning mellom vårt og bydelens ønske om å regulere den sørvestre delen av planområdet til friområde og gjeldende regulerings mulighet for å oppføre et nytt bygg med et bruksareal på inntil 1 500 m² (dok. 35, s. 1):

Plan- og bygningsetaten mener det bør vurderes et mellomalternativ som både kan imøtekomme bydelen og Den tysk-norske skolens behov.

Mellomalternativet bør utforske muligheten for å regulere inn et nybygg med et mindre fotavtrykk og høyde enn gjeldende regulering åpner for. Dette vil medføre at Den tysk-norske skolen ikke vil ha plass til å samlokalisere hele sin virksomhet på denne eiendommen. [...] Færre elever og regulering av et mindre bygg på tomten vil øke tilgjengelig uteareal for skolen, og for allmennheten i ferier og utenom åpningstid.

Jf. også etatens prinsipputtalelse av 31. mai 2019 om mulig ny lokalisering av Den tysk-norske skolen (PBE-sak 201816208-11, s. 3):

For å oppnå tilstrekkelig leke- og oppholdsarealer på eiendommen må fotavtrykket til bebyggelsen reduseres.

Vi oppfordrer PBE til å utarbeide to alternative planforslag for Sandakerveien 24 D mfl., ett der det ikke tillates noe nytt bygg, og ett der det tillates et nytt bygg med et bruksareal på 800 ± 100 m² i den sørvestre delen av planområdet.

Det er viktig at mulighetsrommet undersøkes grundig, og at i det minste mellomalternativet med et bruksareal på ca. 800 m² ny bebyggelse i sørvestre del av planområdet utredes på lik linje med planforslagets ca. 1 600 m² ny bebyggelse (1 595 m² for bygg B1 + B2), herunder også i en revidert konsekvensutredning for kulturminner/kulturmiljø.

For alle tre planalternativenes del kan det i tillegg åpnes for ytterligere inntil 400 m² ny bebyggelse, inntil 300 m² for bygg B3 + B4 og inntil 100 m² for sykkeltak, letak, boder m.m. De tre alternativene vil etter dette få bruksareal på henholdsvis ca. 400 m², ca. 1 200 m² og ca. 2 000 m² ny bebyggelse.

Det bør være uproblematisk å vedta et planforslag med mindre enn gjeldende regulerings 1 500 m² ny bebyggelse i denne plansaken, jf. at forslagsstiller Myren Eiendom AS er helt avhengig av å erverve betydelige arealer fra kommunen for eventuelt å kunne realisere nåværende regulering, herunder ikke bare for å sikre tilstrekkelige utearealer for Den tysk-norske skolen, men også for å kunne bygge i sørvestre del av planområdet, hvor kommunen eier deler av arealet som bygget tenkes oppført på.

Vi legger til grunn at planforslaget blir lagt ut til nytt offentlig ettersyn med tre planalternativer etter at en revidert konsekvensutredning for kulturminner/kulturmiljø er utarbeidet.

Planforslaget bør kvalitetssikres

Til nytt offentlig ettersyn bør planforslaget også kvalitetssikres. Vi har alt vært innom enkelte mindre alvorlige forhold, som at deler av planforslaget er upaginert (103/2, s. 2–19), og at bestemmelsene er

feilnummererte (s. 105–109). Alle delkapitlene i kapittel 5 (s. 78–96), PBEs foreløpige anbefaling og konklusjon, er eksempelvis også feilnummererte, og saksnummer mangler i alle kolumnetitler.

Verre er det med manglende samsvar mellom og innad i planforslag, planbestemmelser og plankart, som at planområdets avgrensning er angitt ulikt. Det er uheldig at planbestemmelser blir tvetydige, fordi det blir uklart om de er ment å gjelde for primærplanområdet eller det utvidete planområdet etter funn av kvikkleire. Og ikke minst er det uheldig at betegnelser i planbestemmelsene, slik som «Felles veg 1» og «Felles veg 2» (§ 1.1 og § 1.2, dvs. § 4.1 og § 4.2) ikke finnes på reguleringskartet, kun «Felles veg» (f_Veg), selv om det i planforslaget (103/2, s. 43) opplyses at «felles veg» er «angitt med f_Veg 1 og f_Veg 2 i plankartet». Både «f_veg 1», «f_veg 2» og «friområde 1», «friområde 2» og «friområde 3–5» figurerer under planforslagets nøkkelopplysninger (103/2, s. 27), uten at noen av disse betegnelse gjenfinnes på plankartet. «Friområde 1» omtales også i bestemmelsene (§ 6, dvs. § 9). Frihøyden under Bygg B2 er angitt ulikt i § 3.1.3 første ledd (3,8 m) og under B2 i § 3.1.4 (3,5 m).

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder