

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Deres ref.: 201911041-169

Vår saksbehandler: Are Eriksen (are.eriksen@wemail.no)

Oslo, 29. august 2022

SANDAKERVEIEN 24 D MFL – INNSPILL VEDRØRENDE UTEAREAL VED BEGRENSET HØRING

I merknadsbrev av 7. februar 2022 (dok. 135) ved offentlig ettersyn av forslag til detaljregulering med konsekvensutredning for Sandakerveien 24 D mfl. anbefalte Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner at den sørvestre delen av Sandakerveien 24 D reguleres til friområde i samsvar med reguleringen i 33 av de 36 årene forut for 2013, og at ungdomsskolen og den videregående skolen (8.–12. klassetrinn) lokaliseres et annet sted. Vi bemerket i den forbindelse blant annet at det ikke finnes uteoppholdsareal innenfor skoleområdet til de 133 elevene på 8.–12. klassetrinn, selv om uteoppholdsarealet pr. barnehagebarn og pr. elev på 1.–7. klassetrinn settes så lavt som henholdsvis 14,4 m² og 8,0 m².

I varslingsbrevet av 3. august 2022 om begrenset høring opplyser PBE at reguleringsbestemmelsene nå sikrer 4,5 m² uteareal pr. ungdomsskoleelev (8.–9. klassetrinn), men ingen utearealer for elevene på videregående (10.–12. klassetrinn) innenfor skoleområdet. Dette fremgår da også av § 3.1.5 i de reviderte bestemmelsene (dok. 169/3).

PBE opplyser i varslingsbrevet (s. 2) at det «er sikret i planens bestemmelser at det skal opparbeides kompenserende utearealer med samlet størrelse minimum 1.100 m² på g.nr/bnr. 225/31 og 415». Dette er ikke korrekt. Bestemmelsene sikrer ikke at det kan opparbeides kompenserende utearealer på gnr/bnr 225/415. De kompenserende utearealene på minimum 1 100 m² omtales både i § 9.1, § 10.1 og § 10.3 i de reviderte bestemmelsene (dok. 169/3), men skal i henhold til bestemmelsene kun legges på gnr/bnr 225/31, ikke på gnr/bnr 225/415.

Tre av de fire stedene som vises som kompenserende areal (lokasjon 1–3), ligger på gnr/bnr 225/31, men det fjerde stedet (lokasjon 4) ligger på gnr/bnr 225/415. Jf. dok. 169/4. Dersom lokasjon fire skal være aktuell som ett av flere kompenserende utearealer, må både § 9.1, § 10.1 og § 10.3 endres.

Dette er for øvrig kun ett av mange eksempler på manglende kvalitetssikring av bestemmelsene. Et annet eksempel er omtalen i § 3.1.4 av den delen av takflaten på bygning B1 som i henhold til både § 3.1.3 og plankartet skal ha kote +64,9 som maks byggehøyde, som «takflate med maks kote +65,9».

Allerede i første avsnitt i den første paragrafen i bestemmelsene, § 1.1 «Overvann», dukker det opp en språklig sett meningsløs setning. Slikt er egnet til å skape uklarhet om bestemmers innhold.

Ettersom PBE er tydelige på at det «primært [er] størrelsen på eget uteareal, og løsningen med kompensierende arealer», som etaten ønsker innspill på (s. 3), skal vi i fortsettelsen nøye oss med å kommentere utearealene vest for Akerselva og de kompensierende utearealene øst for Akerselva.

Utearealene vest for Akerselva

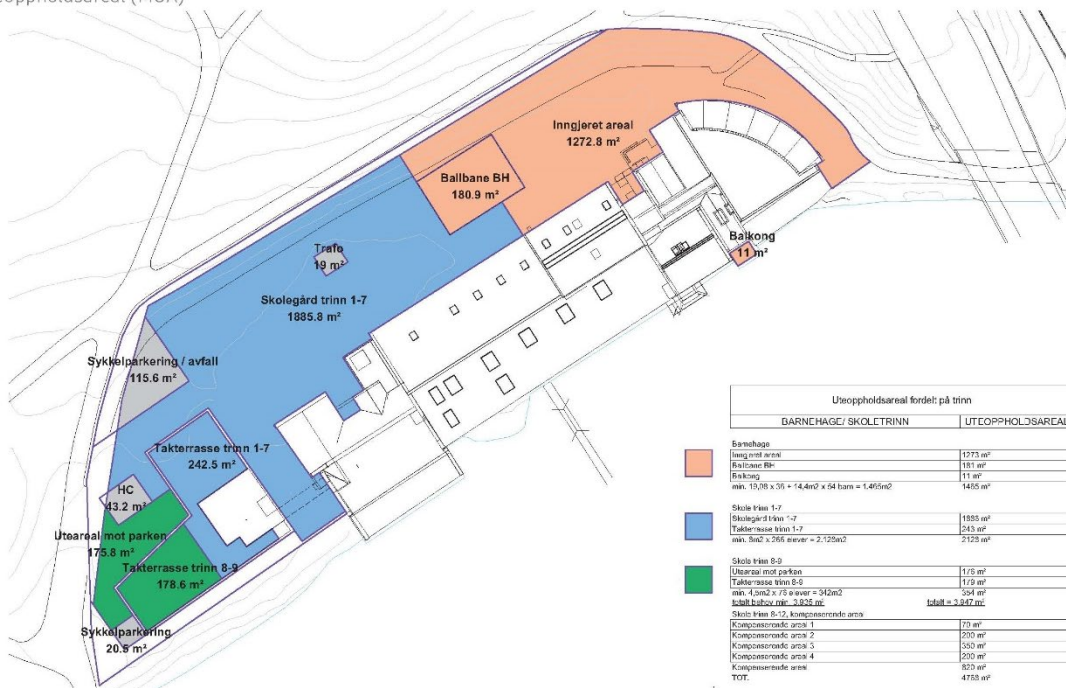
Utformingen av utearealene vest for Akerselva omtales i § 3.1.6 i reguleringsbestemmelsene. Her fremgår det at intensjoner og kvaliteter vist i «illustrasjonsplan L101_rev. 02 datert 01.05.2022» og «takplan F1 L104_rev01, datert 01.05.2022», skal legges til grunn for utformingen av utearealene henholdsvis på terreng og tak. Dokumentene gis juridisk virkning gjennom henvisningene i § 3.1.6.

Dessverre ligger verken illustrasjonsplanen eller takplanen som vedlegg til PBEs varslingsbrev. Vi har heller ikke kunnet finne noen illustrasjonsplan eller takplan datert 01.05.2022 på noen av de øvrige dokumentene i plansaken. Illustrasjonsplanen og takplanen av 01.05.2022 er muligens gjengitt på s. 36 og s. 37 i «Illustrasjonsvedlegg (samedokument), rev. 13.06.2022» (dok. 157/2), men verken revisjonsnummer eller dato fremgår av illustrasjonsplan og takplan. Av den grunn, og fordi PBE først og fremst ønsker innspill til utearealenes størrelse, kommenterer vi her ikke utearealenes utforming.

Dessverre har PBE heller ikke lagt ved noe dokument som viser utearealenes avgrensing og fordeling på klassetrinn, så illustrasjonen under (hentet fra s. 44 i dok. 157/2) får tjene som utgangspunkt for våre kommentarer, selv om størrelsen på de kompensierende utearealene øst for Akerselva ikke er oppdatert. Til gjengjeld er trolig oppgaven over utearealene vest for Akerselva korrekte, og i alle fall oppdatert sammenholdt med arealoppstillingen av 28.04.2022 (dok. 159/3, sendt PBE 19.05.2022).

Arealoppstilling

Uteoppholdsareal (MUA)



Som det fremgår av arealoppstillingen, beslaglegger barnehagen og 1.–7. klassetrinn 3 593 m² (hele 91 %) av det samlede utearealet på 3 947 m² vest for Akerselva, mens 8.–9. klassetrinn avspises med 354 m² (kun 9 %), jf. de grønne arealene helt i sørvest, og 10.–12. klassetrinn er helt uten utearealer.

At barnehagen og 1.–7. klassetrinn ikke legger beslag på alt uteareal i arealoppstillingen på forrige side, skyldes utelukkende at forslagsstiller har inkludert arealer i arealoppstillingen som ikke bør være utearealer for Den tysk-norske skolens barnehagebarn og elever.

Vi redegjorde utførlig for dette på s. 13–20 i vårt merknadsbrev av 7. februar 2022 ved offentlig ettersyn. Vi minner på nytt om den klare anbefalingen i konsekvensutredningen «Naturmangfold» (dok. 103/10, s. 51) om at selv et bygg på bakkeplan (dvs. bygg B1) bør plasseres med større avstand enn 2 m til hensynssonen for kantvegetasjon, og at området med kantvegetasjon bør gis mulighet til å ekspandere i bredden. Følges dette opp, vil utearealene i skolegården reduseres. Vi viser videre til vår argumentasjon i merknadsbrevet for å utvide bredden på hensynssonen nordøst i planområdet. Følges dette opp, vil barnehagens utearealer reduseres.

Vi viser også til vår argumentasjon (dok. 135, s. 16–18) for at bredden på friområdet i skråningen langs turveien bør økes fra nåværende 2 m til 4 m. Jf. at det ikke lar seg gjøre å plassere gjerdet for barnehagen 2 m fra turveien uten å ødelegge vegetasjonsbeltet langs sørøstsiden av turveien, dvs. det vegetasjonsbeltet som også forslagsstiller ønsker å beholde (jf. dok. 157/2, s. 36).

I byggesaken (PBE-sak 201916607) «Iøste» forslagsstiller problemet ved å plassere byggegjerdet helt oppe ved turveien, dvs. ved å innlemme dagens regulerte friområde i uteområdet for barnehagen og skolen, stikk i strid med rammetillatelsen (dok. 24). Etter at PBE i brev av 21. april 2022 påpekte overfor forslagsstiller at «det er oppført et gjerde rundt det offentlige regulerte friområdet, i strid med gitt tillatelse i byggesaken og gjeldende regulering» (dok. 137/1, s. 1), ble gjerdet ved turveien fjernet langs skolegården, men ikke langs barnehagen.

Forslagsstiller hevder i sin redegjørelse at «oppført gjerde rundt barnehagens områder [...] er vist i godkjent utomhusplan, og er således oppført i henhold til gitt tillatelse» (dok. 143/2, s. 1). Dette er ikke korrekt. Gjerdet er ikke oppført i henhold til rammetillatelsen, jf. at gjerdet er plassert sørøst for friområdet på godkjent utomhusplan (dok. 28/4, jf. dok. 24/1, s. 19), og ikke nordvest for friområdet. Gjerdets plassering på utomhus-/landskapsplanen ble ikke endret ved søknad om IG 3. juli 2020, jf. dok. 62/8 (se også dok. 68/3 og dok. 79/5).

Siden det vil være nødvendig å gjerde inn Den tysk-norske skolens barnehage på permanent basis, og barnehagens gjerde mot turveien ikke vil kunne plasseres slik som vist på illustrasjonen på s. 2 i dette brevet, dvs. 2 m fra turveien, men vil måtte plasseres ca. 4 m fra turveien for at gjerdet og barnas lek ikke skal ødelegge vegetasjonsbeltet, vil tilgjengelig uteareal for barnehagen bli mindre enn angitt på illustrasjonen.

For å kompensere for den reduksjonen i uteareal som følger av å utvide bredden på friområdet langs turveien fra 2 m til 4 m, og å øke bredden på de to hensynssonene langs Akerselva, vil barnehagen og 1.–7. klassetrinn måtte ta i bruk hele arealet på 354 m² som er avsatt til elevene på ungdomsskolen (8.–9. klassetrinn), dvs. de grønne arealene på illustrasjonen på s. 2 i dette brevet. Ja, mer enn det: også det hvite arealet på snaut 150 m² som viser plasseringen av nybyggets 3. etasje. Med andre ord:

For at utearealene vest for Akerselva skal bli tilstrekkelig store for barnehagen og 1.–7. klassetrinn, dvs. i alt 3 593 m², må eksisterende lagerbygg fjernes samtidig som det ikke oppføres noe nytt bygg i den sørvestre delen av planområdet. Ungdomsskolen og den videregående skolen (8.–12. trinn), med tilhørende utearealer for elevene, bør lokaliseres et annet sted.

De kompensierende utearealene øst for Akerselva

Våre kommentarer til forslaget om kompensierende utearealer øst for Akerselva tar utgangspunkt i forslagsstillers premisser om at det oppføres en skolebygning (B1) i sørvestre del av planområdet, og at det avsettes 354 m² utearealer til 8.–9. klassetrinn, men ingen utearealer til 10.–12. klassetrinn, vest for Akerselva.

En mulig plassering av fire kompensierende utearealer øst for Akerselva er vist i dok. 169/4. Dette er samme lokalisering av kompensierende utearealer som i dok. 159/2, oversendt PBE 19. mai 2022. Arealene er vist med nøyaktig samme utstrekning på s. 1 i dok. 169/4 som i dok. 159/2. Av en eller annen grunn summerer de fire arealene seg til ca. 1 250 m² på s. 1 i dok. 169/4 (ca. 1 280 m² på s. 2–5 i dok. 169/4), men kun til ca. 820 m² i dok. 159/2 og i dok. 159/3, dvs. på illustrasjonen som vi har gjengitt på s. 2 i dette brevet.

Før planforslaget oversendes til politisk behandling, bør det utarbeides målsatte tegninger som viser den nøyaktige størrelsen på de kompensierende arealene. Den eksakte plasseringen av de kompensierende arealene bør også være nedfelt i et dokument som gis juridisk virkning gjennom henvisning i reguleringsbestemmelsene.

Avstanden fra skolen til de kompensierende arealene har nemlig stor betydning for vurderingen av om dette er reelt kompensierende utearealer eller utearealer som ikke vil bli brukt av elevene, dvs. om det er snakk om utearealer kun på papiret eller om utearealer som vil bli benyttet i praksis.

Foreslått lokasjon 4 oppgis å ligge 650 m fra skolen, med en gangtid på 7 minutter. Lokasjonen har i dag atkomst via en stor parkeringsplass for biler, men det planlegges anlagt trapp opp dit. Trappa vil få en høydeforskjell på hele 12 m. På grunn av gangtiden har vi vanskelig for å se for oss at dette utearealet vil bli benyttet i et kort friminutt, antakelig heller ikke i nevneverdig grad i en fritime, jf. at både trapp og lokasjon ligger inneklemt mellom bygninger og har begrenset solinnfall i skoletiden.

Foreslått lokasjon 3 på sentralplassen benyttes allerede av andre og har neppe potensial til å bli et eget sted for Den tysk-norske skolens elever på 8.–12. klassetrinn. De får nok ikke noe eierforhold til plassen, selv om den oppgraderes med noen flere benker/sittegrupper enn de som er der i dag.

Lokasjon 2, og fremfor alt lokasjon 1 ved Myradammen, ville vært svært attraktive for elevene hvis det hadde vært mulig å benytte gangbrua på demningen for å krysse over til østsiden av Akerselva fra skolen. Vi antar at dette vil vise seg å ikke være mulig. Dagens atkomst til området på denne siden av elva er kronglete og relativt lang. Gående må dessuten benytte en smal bilvei uten fortau. Forslaget om å etablere trapp direkte ned til lokasjon 2 fra Bentsebrua er godt, men vil medføre et kraftig inngrep i eksisterende vegetasjonsbelte. Lokasjon 1 ved Myradammen er også vurdert som aktuelt sted for en offentlig badeplass, og Oslo Badstuforening ønsker seg atkomst til ei badstue plassert ute i Myradammen herfra. Dersom Den tysk-norske skolen får tinglyst bruksrett til lokasjon 1 og 2 for sine elever, jf. forslaget til § 10.1 i reguleringsbestemmelsene, bør allmennheten samtidig få tinglyst bruksrett til disse områdene.

Samlet vurderer vi at de fire foreslåtte lokasjonene for kompensierende utearealer i liten grad reelt sett vil fungere som kompensierende utearealer for 8.–12. klassetrinn ved Den tysk-norske skolen. Vi anser forslaget om kompensierende utearealer øst for Akerselva som en ren skrivebordsøvelse, som en måte å forsøke å komme rundt Oslo kommunes allerede svært beskjedne minstekrav til uteoppholdsarealer for elever på skoler i indre by.

Eiendommen som Den tysk-norske skolen ønsker å samle hele sin virksomhet på, er for liten til å romme tilstrekkelige utearealer ikke bare for barnehagen og 1.–7. klassetrinn, men også for 8.–12. klassetrinn.

Det er all grunn til å frykte at det vil skape presedens dersom Den tysk-norske skolen får lov til å etablere en ungdomsskole med kun 4,5 m² uteareal pr. elev og en videregående skole med 0 m² uteareal pr. elev på den aktuelle eiendommen i Sandakerveien 24 D mfl. på Akerselvas vestsida.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Erik Østlyngen (sign.)
leder