

Arkitektkontoret GASA AS
v/ Bård Hagen
Møllergata 12
0179 Oslo

PBE-sak: 201709746

Vår saksbehandler: Are Eriksen

Oslo, 27. november 2107

INNSPILL TIL OPPSTART AV DETALJREGULERING MED KU FOR FRYSJA SKOLE (FRYSJAVEIEN 31 MFL)

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner vil innledningsvis berømme forslagsstiller Undervisningsbygg v/ Arkitektkontoret GASA AS for en god analyse av tomtekapasiteten for gnr 59 bnr 327 og spørsmålet om avgrensningen av skoletomta (dok. 1, fil 6 og 8–15) og PBE for en grundig område- og prosessavklaring til oppstartsmøtet (dok. 9, fil 3).

Da valget av skoletomt og skoletomtas størrelse får store konsekvenser for Akerselva miljøpark, jf. at Undervisningsbygg ønsker å benytte det regulerte friområdet langs Akerselva som skolegård, har vi funnet det nødvendig å komme med en relativt omfattende uttalelse i denne saken.

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner har følgende hovedmerknader til oppstart av detaljregulering med KU for gnr 59 bnr 327, del av gnr 59 bnr 328, 351, 352, 374, 500 og 726 og del av gnr 72 bnr 132 og 191 Frysjaveien 31 mfl.:

- **Tomt 6 er kvalitativt sett langt bedre som skoletomt enn tomt 6B**
- **Tomt 6B er for liten for en B4-skole med 840 elever**
- **Elveparken må ikke reguleres til bebyggelse og anlegg for å brukes som skolegård**
- **Det byggefrie beltet mot Akerselva må gjøres bredere**
- **Byggehøydene mot Akerselva må holdes nede**
- **Tilleggstomt 6C bør erverves og planområdet utvides**
- **Vi støtter i det alt vesentlige PBEs vurderinger og konklusjoner**

Merknadene utdypes nedenunder.

Tomt 6 er kvalitativt sett langt bedre som skoletomt enn tomt 6B

I stedsanalysen av 26. september 2016 analyserte Civitas på oppdrag av Utdanningsetaten seks ulike tomter/områder for en B4-skole med 840 elever innenfor planområdet for VPOR Frysja. For tomt 6 (Frysjaveien 31), som omfatter eiendommen gnr 59 bnr 726 (5 562 m²) mot strøkskata Frysjaveien i vest (som benyttes til bilparkering) og eiendommen gnr 59 bnr 327 (11 662 m²) mot Akerselva i øst (som rommer næringsbygg for Møller bil), munnet analysen ut i anbefalingskartet på neste side.

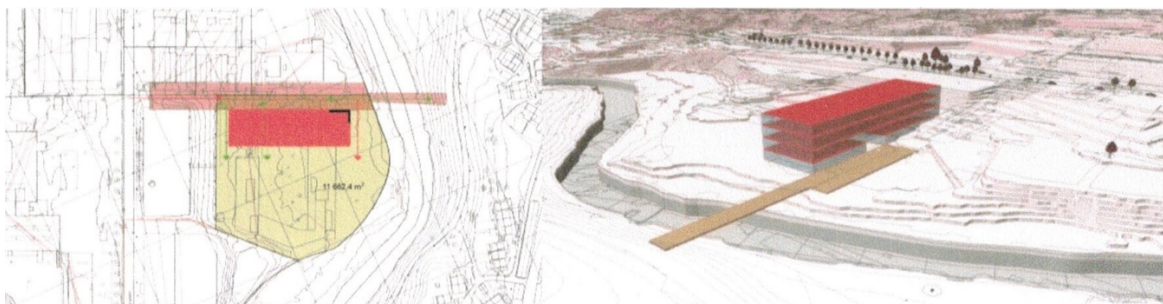


Civitas anbefalte i stedsanalysen å legge det nye skolebygget og en eventuell flerbrukshall ut mot Frysjaveien og vestre del av allmenningen, dvs. med nærhet til det planlagte strøktorget (s. 46–48):

Området har gunstig beliggenhet i forhold til den tenkte allmenningen i VPOR og strøksogaten i Frysjaveien. [...] Strøksogaten og allmenningen møtes i tomtens nordre hjørne og disse elementene vil samlet, og hver for seg, være attraktivt naboskap for et skolebygg. [...] Det er gode adkomstforhold til tomten for alle trafikanter [...] I forhold til intensjonen i VPOR-planen bør bygninger legges til strøksogaten og plassen noe som frigjør øvrig tomt til gode utearealer.

Som det fremgår av anbefalingskartet, ble nesten all bygningsmasse på den i alt 17 224 m² store tomte foreslått lagt til bnr 726 i vest, mens kun en snipp av bygningsmassen langs allmenningen er videreført inn på bnr 327 i øst.

I alternativanalysen i «Konseptvalgutredning for Frysja-området» (versjon 2.9 av 30. januar 2017) introduserer Utdanningsetaten bnr 327 som et eget tomtealternativ 6B og omtaler bnr 726 som mulig tilleggstomt 6C til tomt 6B. Her presenteres følgende volumstudie av tomt 6B (s. 54).



Volumstudien av tomt 6B plasserer en skolebygning i fire etasjer langs allmenningen på den nordre delen av eiendommen, mens «fleridrettshall foreslås nedgravd under utearealet». Det bemerkes at «4 etg er i utgangspunktet høyere enn det VPOR legger opp til», samtidig som muligheten for en ekstra 5. etasje vil bli tatt opp i dialog med PBE «i forbindelse med reguleringsprosessen» (s. 54).

Utdanningsetaten konkluderer slik i KVVU-en om lokaliseringalternativene for en ny 4B-skole (s. 68):

Alternativ 5 (tomt 6B) vurderes som det samlet sett beste alternativet. Alternativet vurderes som best på alle de kvalitative vurderingskriteriene.

Av tabell 39 (s. 66) i oppsummeringskapitlet i KVVU-en fremgår det at tomt 6 scorer bedre enn tomt 6B på hele fem av de sju kvalitative vurderingskriteriene, mens de scorer likt på de to siste kriteriene. Forskjellen i score er etter vårt syn enda større enn det som fremgår av tabellen. Kvalitativt sett er tomt 6 et langt bedre alternativ enn tomt 6B. Det er samtidig en stor mangel at uteareal per elev ikke er tatt med som et eget kvalitativt vurderingskriterium. Også på dette kriteriet scorer tomt 6 langt bedre enn tomt 6B.

I Concretos kvalitetssikring av KVVU-en i KS1 av 1. mars 2017 påpekes det da også at konklusjonen om at tomt 6B vurderes som best på alle de kvalitative vurderingskriteriene «ikke stemmer med informasjonen i tabell 39 som indikerer at [...] tomt 6 [...] er kvalitativt bedre» (s. 12). Samtidig etterlyser Concreto i KS1 størrelsen på utearealene som kvalitativt vurderingskriterium, «da det er vesentlige forskjeller mellom alternativene i uteareal per elev» (s. 11).

Tomt 6B er for liten for en B4-skole med 840 elever

I KVVU-ens anbefalingskapittel skriver Utdanningsetaten følgende om tomtearealets størrelse (s. 13):

Utdanningsetaten mener at tomtealternativ 6B med 11 600 m² og ca 11 m² uteareal per elev er tilstrekkelig sett i forhold til at det finnes kompenserende uteareal sør for tomten.

I kapittel 6.2.10 er omtalen noe fylldigere (s. 52 og 54):

UDE anser at tomt 6B er stor nok og legger dette til grunn for vår anbefaling. Det er imidlertid høyere reguleringsrisiko ved bare å foreslå denne. Vi har derfor også foreslått tomt 6C som en alternativ tilleggstomt og tomt 3, del nærmest elven som en alternativ tilleggstomt.

I tillegg er det et grøntdrag sør for tomt 6B, ned mot Akerselven som kan være kompenserende uteareal dersom man i reguleringsprosessen ikke ser behov for tilleggstomt.

[...] Tomteareal er på 11 660 m². Fotavtrykk på skolen er ca 2200 m². Dette gir et uteareal på 9460 m² tilsvarende inntil 11 m²/elev inkludert sykkelparkering og adkomst. Netto uteareal pr elev vil derfor bli noe lavere.

Tomtestørrelsen vil antakelig reduseres noe i forbindelse med etablering av allmenning, men denne studien er gjort med utgangspunkt i eksisterende tomteareal.

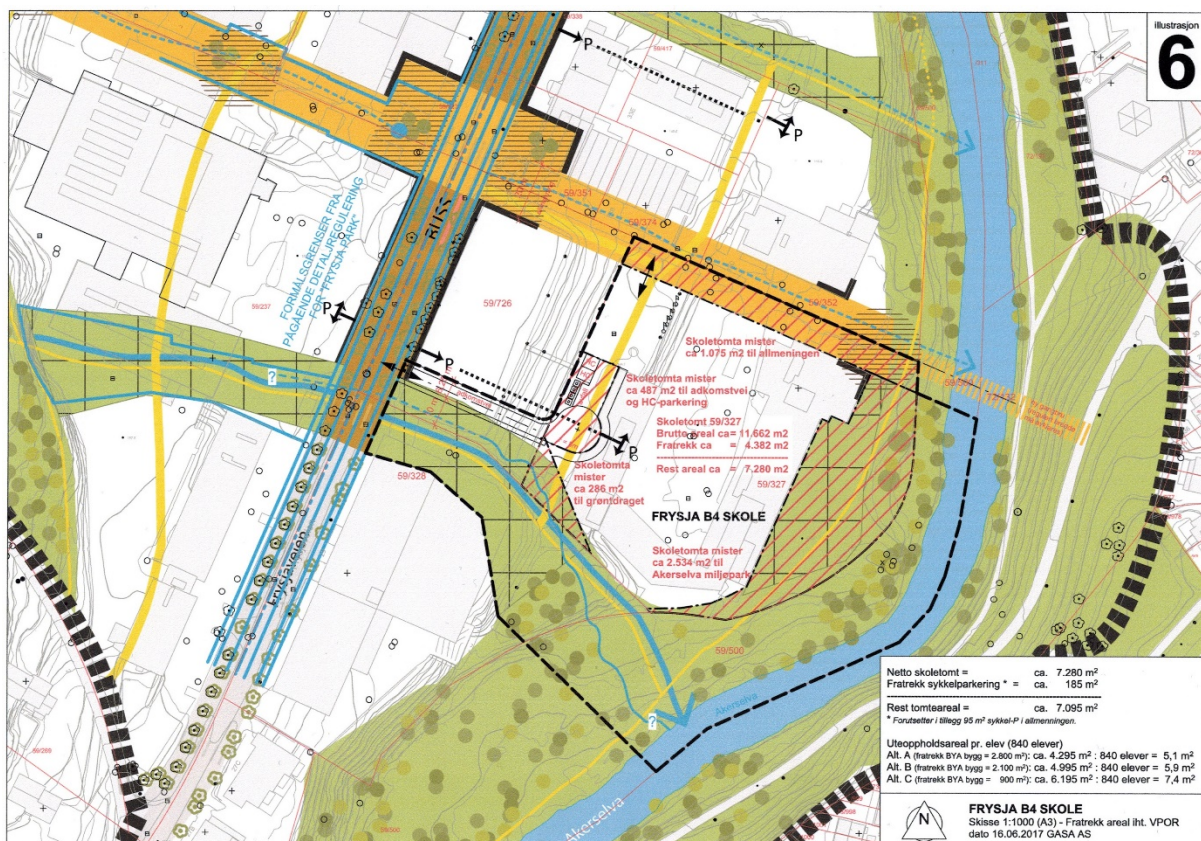
Vi stiller oss uforstående til at Utdanningsetaten i KVVU-en nøyer seg med å se på brutto tomteareal og skolens fotavtrykk, og ikke gjør noe forsøk på å beregne netto uteareal pr. elev. VPOR Frysja ble oversendt til politisk behandling allerede 1. juli 2016, og også den reviderte versjonen av VPOR Frysja forelå mer enn tre måneder før Utdanningsetatens KVVU for Frysja-området. Selv om VPOR Frysja først ble vedtatt av bystyret 21. juni 2017, kunne netto uteareal pr. elev ha vært beregnet basert på sakens sannsynlige utfall, dvs. med utgangspunkt i den reviderte VPOR-en av 26. oktober 2016.

I byrådssak 65/17 av 27. april 2017 om «Kjøp av Frysjaveien 31», dvs. om kjøp av kun den østre delen av Frysjaveien 31 (gnr 59 bnr 327, altså tomt 6B), omtales tomt 6Bs egnethet som skoletomt (s. 2):

Eiendommen anses av Utdanningsetaten og Undervisningsbygg Oslo KF som godt egnet som skoletomt og tilstrekkelig stor for en B4 skole. Eiendommen grenser mot Akerselva mot øst og har dermed god tilgang på grøntområder utenfor skolegården. På nordsiden av eiendommen er det planlagt en allmenning som skolegården vil grense mot. [...] God tilgang på grøntområder ved Akerselva utover skolegård og tilknytning til allmenning/torg gir gode supplement til skolen.

I byrådssaken omtales ikke muligheten for å kjøpe tomt 6 i stedet for tomt 6B, heller ikke spørsmålet om det kan bli aktuelt/nødvendig å kjøpe tomt 6C eller deler av tomt 3 som tilleggstomt til tomt 6B.

Først ved bestilling av oppstartsmøte 20. juni 2017 tallfestes netto uteareal pr. elev basert på VPOR Frysja. Som det fremgår av forslagsstillers illustrasjon 6 (dok. 1, fil 13), vil utearealet pr. elev bli 5,1 m² med et skolebygg i 3 etasjer og fotavtrykk 2 800 m² (alt. A) og 5,9 m² med et skolebygg i 4 etasjer og fotavtrykk 2 100 m² (alt B), dvs. kun ca. halvparten av KVVU-ens uteareal på «inntil 11 m²» pr. elev.

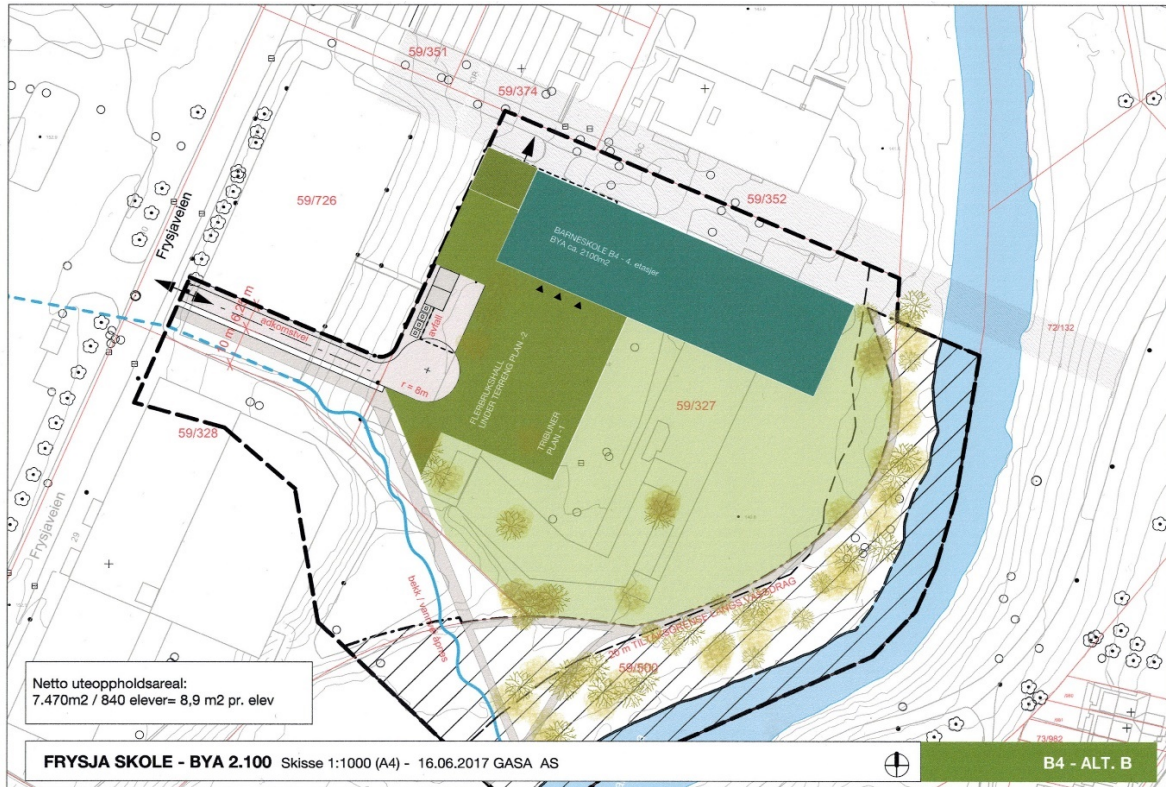


For å øke utearealet pr. elev har forslagsstiller også sett på en tredje løsning (i to alternativer) der mesteparten av skolebygningens 8 400 m² legges i en sokkelbygning med én etasje, mens spesialrom og administrasjon legges i et bygg med 3 etasjer (alt. C) respektive 4 etasjer (alt. D) over sokkelen. Siden fotavtrykket for bygget oppå sokkelen er 900 m² og taket av sokkeletasjen tenkes benyttet som uteareal, vil dette ifølge forslagsstiller kunne gi et uteareal på 7,4 m² pr. elev.

5,1–7,4 m² uteareal pr. elev er langt mindre enn Plan- og bygningsetatens veiledende retningslinjer om 18–24 m² uteareal pr. elev i ytre by, og også mindre enn Utdanningsetatens egne retningslinjer om minimum 8 m² uteareal pr. elev. Jf. PBEs område- og prosessavklaring (dok 9, fil 3, s. 19).

Elveparken må ikke reguleres til bebyggelse og anlegg for å brukes som skolegård

For å øke utearealet pr. elev foreslår Undervisningsbygg å regulere det rødskraverte feltet ut mot Akerselva på illustrasjon 6 på forrige side til bebyggelse og anlegg og bruke denne delen av elveparken som skolegård. Jf. forslagsstillers illustrasjoner av alt. B og alt. C på denne siden. Ved å ta 2 475 m² av arealet som bystyret ved behandlingen av VPOR Frysja vedtok skulle være elvepark, oppnår Undervisningsbygg å øke utearealet fra 5,9 til 8,9 m² (alt. B) og fra 7,4 til 10,3 m² (alt. C).



Av arealet på 2 475 m² ble 1 174 m² regulert til friområde naturområde i KDP Akerselva miljøpark (1990), men er dessverre blitt opparbeidet med gressplen. Bystyret vedtok 21. juni 2017 å legge ytterligere 1 301 m² til elveparken i dette viktige partiet av miljøparken, dvs. ei stripe helt i østre del av tomt 6B som bystyret 10. mai 2017 vedtok å erverve for å bygge en B4-skole. Vi stiller oss undrende til at Undervisningsbygg ønsker å utfordre det ferske bystyrevedtaket fra i sommer.

Undervisningsbygg ønsker å legge turveien langs Akerselva utenfor eiendomsgrensen for tomt 6B, dvs. ute i den boreale løvskogen med fuktighetselskende gråor og svartor, som er en rik fuglebiotop med blant annet fiskemåke, dvergspett, stær og nattegal. Sumpområdet rett sør for tomt 6B er et yndet yngleområde for amfibier, blant annet frosk. Det er registrert 62 plantearter i området, herunder både storveronika, lakrismjelt og skogflatbelg, alle uvanlige arter i Oslo og Akershus.

Selv om det i dag går en liten og lite brukt sti langs elva ute i naturområdet, bør en bred og trafikkert turvei selvsagt legges vest for naturområdet, dvs. inne på tomta 6B. Det bør samtidig etableres en buffersone (minst 8–10 m bred) mellom turveien og eksisterende naturområde, som også bør få økt bredde, spesielt i partiet opp mot allmenningen og den fremtidige gangbrua over til østsiden av elva. Vi viser her til Bymiljøetatens uttalelse til oppstartsmøte (dok. 8), der etaten påpeker «viktigheten av å bevare/utvikle et bredest mulig vegetasjonsbelte langs Akerselva» og plante flere trær i friområdet.

Utdanningsetatens argumentasjon i KVVU-en om at «ca 11 m² uteareal per elev er tilstrekkelig sett i forhold til at det finnes kompenserende uteareal sør for tomta», kan ikke tillegges vekt. Arealet sør for tomt 6B er et viktig område for biologisk mangfold, til dels også et sumpområde helt uegnet for opphold, som bør få ligge mest mulig urørt og mest mulig uberørt av så vel barnetråkk som voksentråkk. Det samme gjelder ei smal stripe langs elvekanten på sørøstsiden av Akerselva.

Det byggefrie beltet mot Akerselva må gjøres bredere

Vi er videre enige med Bymiljøetaten i at «det bør være minimum 30 meter mellom nærmeste fasade nytt skolebygg og Akerselvas vestre elvekant». Jf. kapittel 11.1 i den juridisk bindende arealdelen av Kommuneplan 2015 der det presiseres at § 13.3 Vassdrag i kommuneplanen angir minstekrav («20 m fra vannkant for hovedløp») til bredden på byggefritt belte: «Retningslinjene angir minimumskrav til byggefritt belte, og større bredder bør vurderes der det er naturlig.»

For dette viktige naturområdet langs elva er et byggefritt belte på minst 30 m helt nødvendig. Avstanden til elvekanten er mindre enn 30 m for alle de fire alternative plasseringene av skolebygget, jf. skolebyggets plassering i alt. B og C på forrige side.

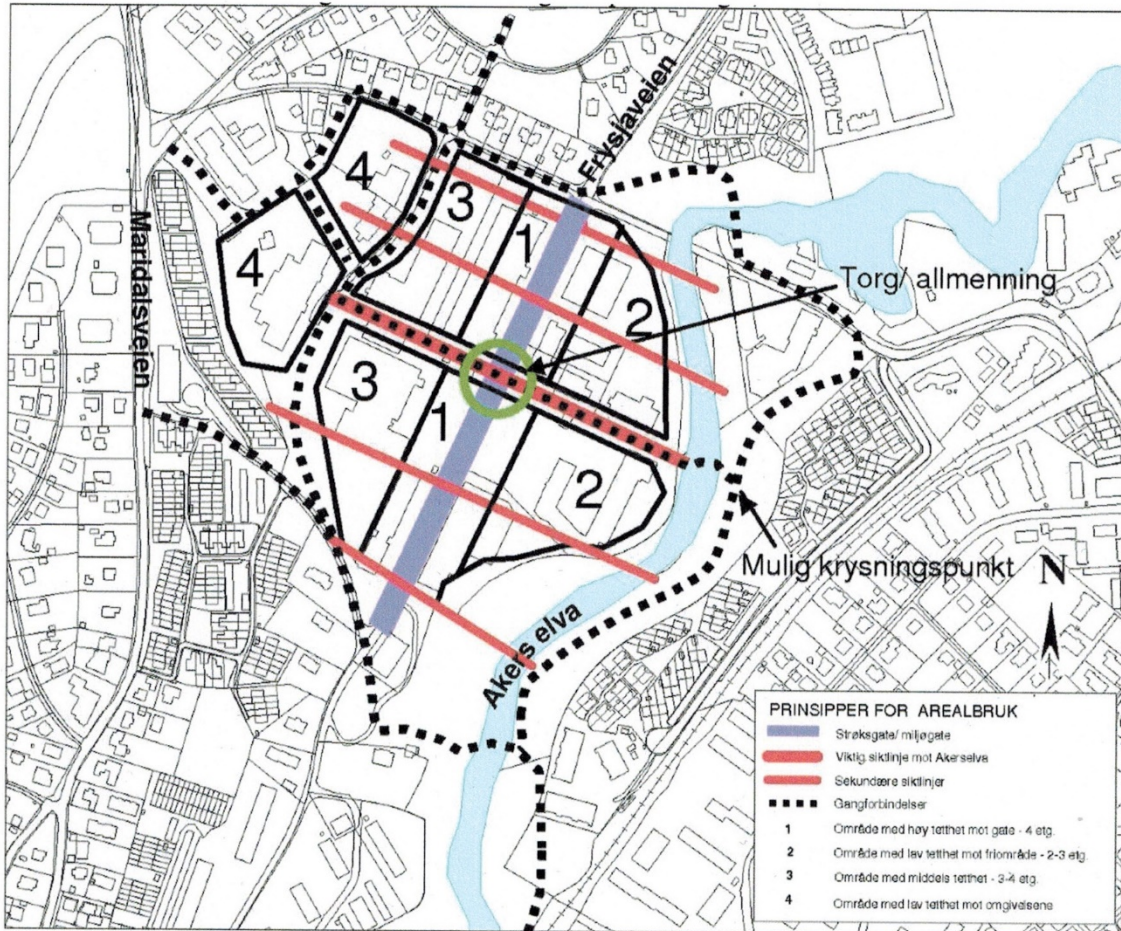
Vi minner i denne forbindelse også om at vannkanten/elvekanten for vassdrag fastlegges i samsvar med lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) § 2 og § 3d, dvs. basert på vassdragets høyeste vannstand ved tiårsflommen. Hele sumpområdet sør for tomt 6B og store deler av den boreale løvskogen øst for tomt 6B står under vann ved en tiårsflom. 20-metersgrensen fra Akerselvas vannkant skulle følgelig vært tegnet inn lenger inn på tomt 6B enn på illustrasjonene på forrige side.

Byggehøyden mot Akerselva må holdes nede

Den juridisk bindende bestemmelsen om byggehøyde for delområde 1 i KDP Akerselva miljøpark gjelder fortsatt, dvs. også for tomt 6B (s. 11):

I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2–3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

I «Områdeanalyse Frysja industriområde», utarbeidet av Plan- og bygningsetaten i 2006, ble den bindende bestemmelsen om byggehøyde fulgt opp. Jf. områdeanalysens overordnede plankonsept, som gjengis her. Områder merket med tallet «2», dvs. det aller meste av arealet mellom Akerselva og Frysjaveien, er angitt som «område med lav tetthet mot friområde – 2–3 etg.», mens tallet «1» representerer områder «med høy tetthet mot gate – 4. etg.», dvs. partiet langs Frysjaveien.



Overordnet plankonsept fra «Områdeanalyse Frysja industriområde».

Om allmenningen langs nordsiden av Frysjaveien 31 heter i det i VPOR Frysja (s. 21): «Allmenningen skal være 1,5 ganger bredere enn høyden på tilstøtende bygninger.» For bygninger langs strøkgata Frysjaveien heter det i VPOR Frysja (s. 23): «Bygninger langs strøkgata skal ikke være høyere enn bredden på gaterommet.» I byråds sak 24/17 VPOR Frysja klargjorde byrådet at disse to setningene «har en funksjon som et veiledende utgangspunkt» (s. 7). «Det tas først stilling til høydene langs allmenningen og strøkgaten når detaljreguleringen behandles» (s. 7).

Siden allmenningens bredde gjennomgående skal være 20 m, betyr det at et 3 etasjes skolebygg med brutto etasjehøyde 4,5 m vil være maksimal tillatt byggehøyde langs allmenningen om VPOR-ens veiledende utgangspunkt skal etterleves. En 13,5 m høy skolebygning er samtidig helt i grenseland for hva som kan tolkes inn under den juridisk bindende bestemmelsen i KDP Akerselva miljøpark om bebyggelse i 2–3 etasjer.

Langs strøkgata Frysjaveien som er planlagt med en bredde på 22,5 m, dvs. vest for tomt 6B, er det veiledende utgangspunktet i VPOR-en inntil 22,5 m høye bygninger (s. 23), dvs. inntil 5 etasjer ved brutto etasjehøyde 4,5 m. Med andre ord én etasje mer enn i Områdeanalyse Frysja industriområde.

Vi legger til grunn at maksimal byggehøyde innenfor tomt 6B blir 13,5 m, dvs. en skolebygning i tre etasjer, og at byggehøyden lengst ut mot Frysjaveien, dvs. i vestre del av tilleggstomt 6C, må kunne være 18 m, svarende til 4 etasjer ved brutto etasjehøyde 4,5 m dersom eiendommen erverves for skoleformål.

Både forslagsstillers alt. B, C og D opererer med byggehøyder over 13,5 m. Det samme er trolig tilfellet også for alt. A, men her er det ikke noe relevant snitt tilgjengelig på PBEs nettside. Dersom bygget i alt. A er høyere enn kote 154,5 i øst, hvor dagens terreng ligger på kote 141,0 (Akerselva ligger på kote 137,5), er alt. A ikke bare uakseptabelt på grunn av skolebygningens nærhet til elva, men også på grunn av byggehøyden. Basert på snittet for alt. B i PBEs stedsanalyse (dok. 9, fil. 2, s. 15) vil vi anta at skolebygningens tak i alt. A ligger på kote 156, dvs. 18,5 m høyere enn Akerselva.

Tilleggstomt 6C bør erverves og planområdet utvides

Det relativt fyldige materialet som foreligger allerede ved bestilling av oppstartsmøte, viser etter vårt syn at det vil være nødvendig å erverve en tilleggstomt for å oppnå tilstrekkelig store utearealer pr. elev for en skole med 840 elever.

Tilleggstomt 6C peker seg her ut som det klart beste alternativet. Tomta er ubebygd og benyttes i dag til parkeringsplasser. Dersom både skolebygningen og flerbrukshallen legges på tomt 6C i stedet for på tomt 6B, reduseres risikoen for at prosjektet forsinkes, jf. at Concreto i KS1 vurderer ferdigstillelse av et skolebygg på tomt 6B til skolestart i 2025 som mer realistisk enn til skolestart i 2021 ettersom det kan vise seg å bli svært vanskelig å kjøpe Møller-gruppen ut av den langsiktige leieavtalen før de har fått bygd et nytt hovedkvarter, eventuelt har klart å finne andre egnede lokaler.

Usikkerheten knyttet til de utfordrende grunnforholdene på tomt 6B, især knyttet til nedgraving av flerbrukshall, avstand til fjell og nærhet til Akerselva, reduseres også kraftig ved å legge byggene til tomt 6C i stedet for tomt 6B. Som påpekt i KS1 kan en risikere at det etter hvert som prosjektet med flerbrukshall på tomt 6B utvikler seg, «viser seg at hallen likevel må legges på bakkenivå», med «store konsekvenser for arealbruk på tomten og for tilgjengelig uteareal for skolen» (s. 14).

Ved å erverve tomt 6C (estimert kostnad 160 millioner kr) med et tomteareal på 5 562 m² vil netto uteareal for elevene kunne økes med over 4 000 m² og bringe størrelsen på utearealet pr. elev opp på et akseptabelt nivå, selv om det fortsatt vil ligge langt under PBEs veiledende retningslinjer for uteareal pr. elev i ytre by. Jf. her også at skolebygningen vil kunne oppføres i 4 etasjer dersom den legges langs Frysjaveien. Etter vårt syn bør det etableres en større flerbrukshall i henhold til BYMs krav (estimert ekstrakostnad 70 millioner kr) under bakkenivå på tomt 6C.

Vi viser her til at også «Plan- og bygningsetaten anbefaler å utvide tomtearealet», og at også PBE anbefaler å utvide tomta mot Frysjaveien (dok. 9, fil 3, s. 19): «Plan- og bygningsetaten mener det kan være hensiktsmessig å se på utvikling av 59/726 sammen med skoletomt både for å øke skolens uteareal og i en nærmiljøkontekst.»

Gnr 59 bnr 726 bør erverves så raskt som mulig for ikke å forsinke skoleprosjektet. Planområdet bør samtidig utvides slik at det også omfatter gnr 59 bnr 726 (tomt 6C). Jf. PBEs forslag om det samme.

Da tomt 6B + tomt 6C er identisk med tomt 6 i stedsanalysen av 26. september 2016, har de to tomtene samme størrelse som tomta på Civitas' anbefalingskart som vi gjengir øverst på s. 2 i dette brevet. Civitas' anbefalingskart og anbefalingskartet i PBEs område- og prosessavklaring til

oppstartsmøtet (dok. 9, fil 3, s. 23) gir et godt grunnlag for en vellykket utforming av skoleprosjektet, så fremt byggehøydene holdes nede og skolebygningen og skolegården trekkes vekk fra Akerselva.

Vi støtter i det alt vesentlige PBEs vurderinger og konklusjoner

Oslo Elveforum og Miljøforeningen Akerselvas Venner støtter i det alt vesentlige PBEs vurderinger og konklusjoner i kapittel 4 og føringer i kapittel 5 i PBEs område- og prosessavklaring til oppstartsmøte.

Vi understreker viktigheten av at temaet naturmangfold konsekvensutredes grundig.

I forbindelse med gjenåpningen av sidebekken til Akerselva sør i planområdet anbefaler vi at en vurderer å åpne bekkepartiet også langs Frysjaveien, jf. det lukkede sideløpet til bekken som er vist på kartet på s. 11 i PBEs stedsanalyse. Vi viser her også til VAVs uttalelse (m/kartutsnitt) ved bestilling av oppstartsmøte der etaten bemerker at «tidligere erfaringer tilsier at 2,5 meter bredde til grøntareal langs veigrunn kan være for lite for å få plass til grøntanlegg og overvannshåndtering». I merknadsbrev av 2. februar 2015 til VPOR Frysja anbefalte vi at bredden på grøntarealet langs strøkskata Frysjaveien utvides fra 2,5 m til minst 4,0 m for å få plass til en gjenåpning av bekkepartiet langs østsiden av Frysjaveien. Denne sidebekken vil kunne bli et viktig element i håndteringen av overvann.

Vennlig hilsen

Oslo Elveforum

Miljøforeningen Akerselvas Venner

Per Østvold (sign.)
leder

Are Eriksen (sign.)
leder

Kopi: Plan- og bygningsetaten
Bydel Nordre Aker