

Etterstadsletta 5 - Bestilling av oppstartsmøte - Riving og oppføring av bygg - Etterstad videregående skole

Sak 201905606

Innspill fra borettslaget Etterstad Nord



Historisk gjennomgang.

De første planer for utbygging av Etterstad ble utviklet av Harald Hals.



Av alle disse bygningene ble bare én bygget omtrent som planlagt, nemlig Etterstad I. Det sto ferdig i 1931. Den videre utbygging ble forsinket av krigen, men mesteparten av den øvrige bebyggelsen på Etterstad kom i slutten av 1940 og begynnelsen av 1950-årene, da området ble innlemmet i Oslo.

Dette var byens første forstad, og derfor etter vår mening verdt å bevare i den grad det lar seg gjøre.

Vi viser til Byantikvarens uttalelse i sak 200713413 (bygging av boligblokk, nåværende Etterstadsletta 45):

Boligområdet på Etterstadsletta er relativt uendret og utgjør en viktig representant for etterkrigstidens boligutbygging. Særlig med bakgrunn i den sterke transformasjon som etterkrigstidens blokk- og lamellbebyggelse har gjennomgått i de senere årene mht. tilleggsisolering og balkonger. Byantikvaren har ambisjoner om en gjennomgang av etterkrigstidens bebyggelse der Etterstad i den sammenheng vil være et viktig referansemiljø og bli vurdert for oppføring på Gul liste.

Byantikvaren insisterte i flere innspill på at høydene måtte holdes nede for å bevare opplevelsen av området.

Det har i ettertid kommet til mye ny bebyggelse, men på de ytre deler av Etterstadsområdet – øst og sør for Etterstadsletta, vest for Biskop Jens Nilssøns gate. Resten av Etterstad er i stor grad bevart slik det var opprinnelig.

Oslo Kokk- og stuertskole – første del av det som i dag er Etterstad

Videregående – var fint tilpasset den øvrige bebyggelsen på Etterstad.

Da Oslo teknisk-maritime skole skulle bygges i 1964 hadde man litt større utfordringer. Plassbehovet var stort i forhold til tomten. Dette ble løst ved at man bygget et høybygg (bygg D) som ikke hadde større fotavtrykk enn at det tillot frie siktlinjer. I tillegg hadde man bygg E, som ble lagt slik i terrenget at det til tross for et meget stort volum kan virke nesten usynlig inne fra friområdet. Så vidt vi vet mottok Frithjof Stoud Platou aldri noe pris for dette arbeidet. Det synes vi kunne vært på sin plass – ikke for selve bygget, men for hvordan det er tilpasset omgivelsene.



Bildet over viser Etterstadslottet sett fra parken mellom Etterstad Sør og Etterstad Vest. Etterstad Nord er til høyre i bildet. Selv på bakkenivå er det god sikt til Etterstadslottet. Hvis nytt bygg E skal bli på høyde med Bygg D vil dette fungere som en mur som deler gamle Etterstad.

Borettslaget ønsker en utvidet videregående skole velkommen, men mener at denne må kunne utbygges på en måte som tar hensyn til omgivelsene.

Vi vil i det følgende legge frem noen forslag til løsninger som gjør det mulig å unngå å ødelegge dette miljøet ved å redusere høyden på fremtidig bygg E. Noen av disse er våre egne forslag, noen er tidligere fremmet av Plan- og bygningsetaten.

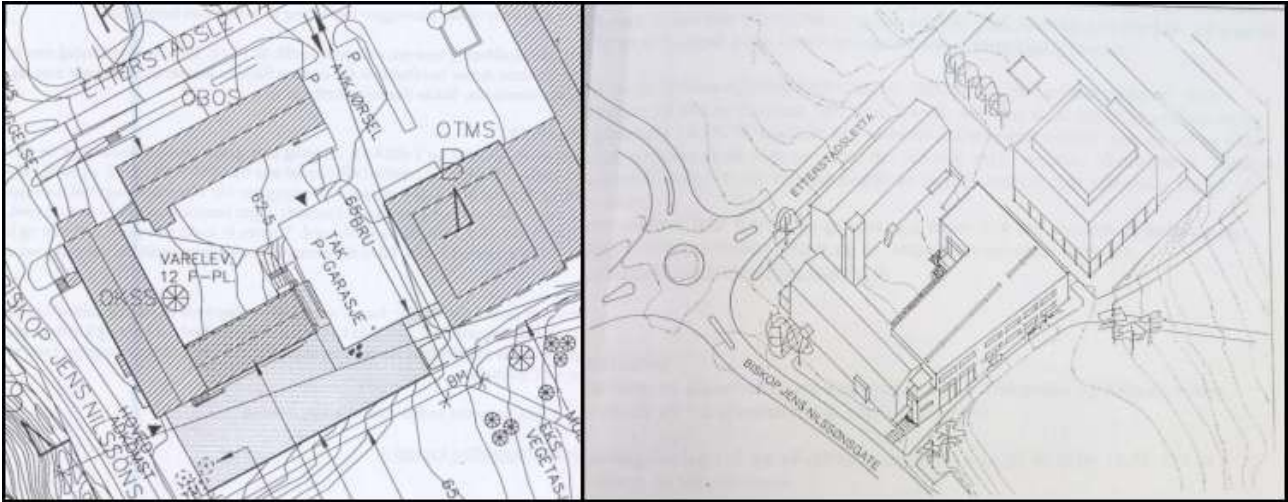
Vi ber om at saken ikke blir låst fast i de tegninger man hadde klare på forhånd, men at alternativer også utredes.

Bydelen har bedt om at etaten legger opp til en tettere medvirkningsprosess. Det synes vi er naturlig – ikke minst når det også blir foreslått at deler av vår tomt skal omreguleres. Vi har hatt flere hyggelige møter med Undervisningsbygg, og fått god kaffe, men har vel ikke opplevd store gjennomslag for våre synspunkter så langt.

Forslag til alternative løsninger

1) OBOS-garasjen

Opprinnelig var det meningen at forrige utvidelse av skolen skulle foregå over OBOS sitt garasjeanlegg inne på området. Illustrasjonen under er fra sak 199606034:



Etter noen års behandling trakk Undervisningsbygg forslaget, og fremmet nytt reguleringsforslag der man i stedet fikk bygge ut på en del av friområdet. Argumentet var bl.a. «Samtidig vil det ikke bli nødvendig å erverve tomt med garasje ifra OBOS forretningsbygg AS, noe som representerer en betydelig økonomisk og tidsmessig besparelse.»

Arealet over OBOS' garasjeanlegg utgjør fremdeles en betydelig arealreserve. Vi mener det bør vurderes hvorvidt man ved utvidelse av skolen kan ta i dette i bruk, slik at omfattende dispensasjoner fra høydekrav kan unngås.

Et pussig trekk ved nybygget er at mesteparten av fasadene mot garasjen enten består bare av glass – mens man ikke har arbeids- eller studieplasser mot denne siden (korridor, «myldreområde» utenfor auditorium), eller de mangler vinduer. Det er derfor ingen konflikt mellom behov for dagslys og bruk av garasje-området.

Det burde kunne bygges et bygg med fotavtrykk fra 500-700 kvm på garasjen og tilstøtende områder.



Et bygg i 4 etasjer ville fremdeles være lavere enn bygg D.

På siste side har vi en illustrasjon der bruk av OBOS-garasjen er kombinert med en løsning der bygg E kan senkes for å utnytte høydeforskjeller i terrenget.

2) OBOS-bygget

Mot Etterstadsletta har OBOS forretningsbygg et bygg der bl.a. OBOS prosjekt tidligere hadde tilhold.

I dag er det stort sett delt mellom Prix og City Self-storage, som driver utleie av lagerboder.



Plan- og bygningsetaten påpekte i forrige runde (sak 200200471) at: «Skolen har utvidelsesmuligheter hvis den ønsker, ved at det er mulig å kjøpe bygget til OBOS, som ligger innenfor planområdet.»

Dette bygget er oppført i sammenheng med – og i samme stil som – bygg A. Uten forretningskilter ville det allerede i dag fremstå som en del av skolen. Her bør det være muligheter for klasserom, kontorer mm. i 2., 3. og 4 etasje. 4. etasje har skråtak så vi er usikre på brukbart areal, men arealet i 2 og 3 utgjør ca 1200 – 1330 kvm som bør kunne utnyttes til skoleformål.

3) Utnyttelse av høydeforskjellene i terrenget

Skolens bygninger og OBOS forretningsbygg omkranser en gårdsplass der det allerede er høydeforskjeller tilsvarende en etasje mellom nedre og øvre del.



OBOS-garasjen (tak på nivå med øvre gårdsplass) - sett fra nedre gårdsplass.

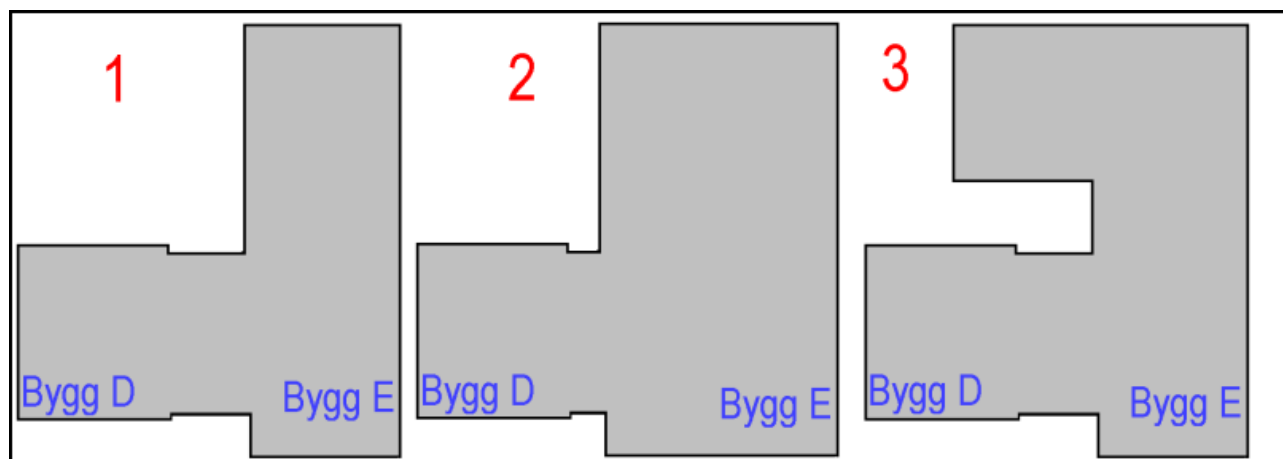
Vi kan se for oss flere løsninger der bygg E senkes ned til et lavere nivå enn forutsatt i de foreløpige tegningene, samtidig som innkjøringsmuligheter og adgang til inngangspartier i bygg C og D ivaretas. I den grad dette forutsetter større terrenginngrep på vår tomt for å sikre dagslys kan vi ikke forskuttere styrebehandling, men det er grunn til å tro at styret ville stille seg velvillig til en løsning som ga lavere høyde.

På siste side har vi en illustrasjon som viser denne løsningen kombinert med utnyttelse av taket på OBOS-garasjen.

4) Endret fotavtrykk

I to møter med Undervisningsbygg har spørsmålet om ikke et større fotavtrykk ville gjøre det mulig å redusere høyden blitt tatt opp. (Møte med borettslaget og åpent informasjonsmøte 18. desember)

Eksempler på hvordan vi ser for oss dette er gjengitt under (Undervisningsbyggs planer er nr. 1)



Forslagene har blitt raskt avfeid, og uten å ha sett detaljtegninger har det vært vanskelig å komme med innvendinger. Krav om dagslys gjør selvfølgelig at man ikke uten videre løser problemer med å øke bredden.

Men på grunn av fagene er det jo her en rekke meget store rom. Plate og sveis: 159,8 kvm, maritimt verksted: 198 kvm, VG2 Industrieteknologi: 237,2 kvm, VG1: 168,7, VG1: 183 kvm. Flere av disse er rektangulære, plassert på langs på hver sin side av en sentral korridor. I vårt forslag 2 over er disse tenkt plassert på tvers.

I forslag 3 er det nesten 50% mer veggareal (i den delen der forslaget er annerledes enn nr. 1), og følgelig mer dagslys.

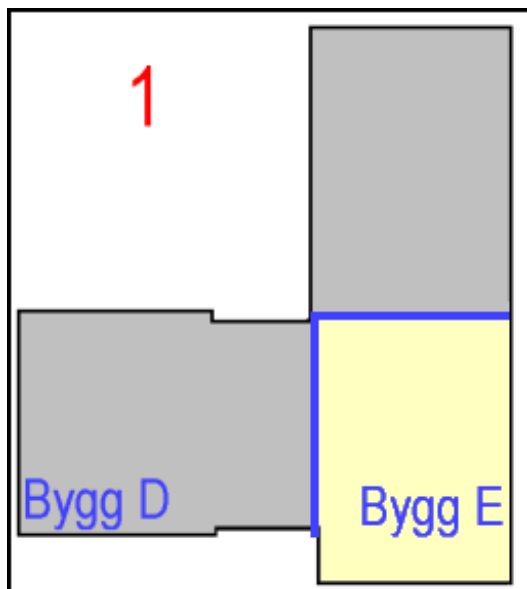
Disse løsningene reduserer tilgjengelig uteoppholdareal, men det ligger jo store friområder på begge sider av skolen.

5) Ny etasje på bygg B.

Dette er et nytt bygg, og bør kunne tåle en ekstra etasje. Eventuelt også på bygg C hvis ikke tiltak som foreslått under punkt 1) er til hinder for det.

6) Ulik høyde

Dette er på mange måter den dårligste løsningen av de vi foreslår. Skolen vil også her bli en barriere mellom borettslagene på Etterstad. Men for mange av våre beboere vil det bety forskjellen mellom utsikt over Vålerenga, sentrum og Oslofjorden og bare utsikt til Etterstad Videregående.



Ut fra dette hensynet er det relativt uproblematisk om delen som er merket med gult blir like høy som bygg D. Den reduksjonen vi ber om er derfor et vesentlig mindre areal enn to etasjer.

Vi ville også gjerne sett at man laget en fotomontasje som viser utsikten før og etter, sett fra vårt borettslag. En ting er at utsikt tillegges begrenset betydning i slike saker. Men man bør uansett vite hva konsekvensene blir for de berørte av det som vedtas.

Vi har gjort et forsøk på en slik montasje på forsiden, men mangler de nødvendige verktøy for å få proporsjonene riktig.

Oslo, 20. august 2019

Terje Braathen
leder
Borettslaget Etterstad Nord
(sign)

Constance S. Haugland
advokat
Advokatene i OBOS
(sign)

Illustrasjon av forslag 1 og 3



I denne illustrasjonen har vi tegnet inn både forslag 1 og 3. Et nytt bygg på OBOS-garasjen muliggjør et bygg på i hvert fall 2000 kvm, eller ca. 1 etasje i forslag til bygg E.

Samtidig viser vi en nedsenket del av gårds plass foran bygg E på samme kote som det innerste gårdsrommet. Kjørevei og kulvert er markert med samme farge. (Selvfølgelig behøver ikke dette bare utgjøre en kulvert, det kan godt være fullt parkeringshus under hele øvre gårds plass.)

Dermed kommer bygg E ca. 3 meter lavere i terrenget. For å få dagslys må man da kanskje anlegge lyssjaker på vår eiendom. Vi kan ikke her forskuttere styrebehandling, men det virker sannsynlig at styret vil stille seg positivt til dette som en måte å redusere høyden på.