



KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAG FOR BRYN SENTRUM saks nr.2019 20947.

Plan- og bygningsetaten
Postboks 364 Sentrum
0102 Oslo

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 21. desember 2023

Destinasjon Bryn:

Oslo trenger flere destinasjoner for å kunne bli en ledende og attraktiv kunnskapsby og næringsregion i Europa. Eller kort sagt, kunne bli Verdens Beste By.

Bryn har potensialet til å utvikles til den viktigste nye "destinasjonen" øst i Oslo. På lik linje som Skøyen er den tilsvarende viktigste "destinasjonen" på vestkanten. Bryn er marginalt større i areal, og vesentlig nærmere Oslo S i avstand. Bryn er definert som et av tre regionale knutepunkt sammen med Oslo S og Lysaker. Bryn er også definert som ett hovedknutepunkt i KVV Oslo Navet og i Ruter M2016 definert som Byport Øst. Potensialet og ambisjoner for utvikling av disse områdene bør derfor ikke differensieres. **Den nylig vedtatte områderegulering for Skøyen har en generell områdeutnyttelse (OU) på minst 150 %.** Dette bør også være føringene for Bryn, men med muligheter for en høyere boligandel. En høy utnyttelse på Bryn vil også være i tråd med **Statlige planretningslinje for samordnet bolig-, areal og transport (2014)** og **Regional plan for areal- og transport (2015)**. Det vil også bygge oppunder **KPS2018** med **byutviklingsstrategien** og visjonen om **hovedstaden, nullutslippsbyen og hverdagsbyen**. En områdeutnyttelse som Skøyen på 150 %, dog med fordeling 40/60 bolig/næring vil kunne gi minimum 5.000 nye boliger, 30.000 arbeidsplasser og et levende byliv på et eksisterende regionalt knutepunkt. Destinasjon Bryn vil også bli et naturlig tilbud og sentrum for de mer enn 50.000 menneskene som bor i tilleggende områder utenfor utviklingsområdet. Innenfor utviklingsområdet bor det i dag 11 mennesker i ett hybelhus, og de kan bli boende.

For å få til dette er vi avhengig av at Bryn sees på som ett utviklingsområdet (slik som Skøyen) og ikke delt, slik det er foreslått i ny KPA. Enten må kategorien U2 endres generelt, ellers må Bryn få en egen "mellom kategori" mellom U1 og U2, som et område med særs stort utviklingspotensial på et regionalt knutepunkt med t-bane, tog, planlagt bussterminal og mulig fremtidig trikkelinje.

Bryn som en del av den fremtidige tette Byen:

Som del av destinasjonen øst i Oslo mener vi Bryn naturlig bør innlemmes i den fremtidige tette byen som vist i temakart T2 Handle og næringsliv. Beskrivelsen av fremtidig tett by svarer godt på ambisjonene grunneierne i OMA Områdeforum har for Bryn om å lage et nytt og levende bysentrum øst i Oslo. Bryn skal transformeres fra å være et bilbasert kontor- og industriområdet dominert av harde flater, til å bli et multifunksjonelt urbant sentrum med høy andel boliger, fremtidsrettede arbeidsplasser med grønne bilfrie byrom, møteplasser, kultur, handel og trygge forbindelser til omkringliggende rekreasjonsarealer. Begrunnelsen for dette er følgende:



KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAG FOR BRYN SENTRUM saks nr.2019 20947.

Bryn er det eneste U2-området foruten Lysaker som ikke er innlemmet grense for den fremtidige tette byen. Samtidig er Bryn utpekt som et område med muligheter for høyhus i nylig vedtatt høyhusstrategi.

Kollektiv dekning: Bryn har meget god kollektiv dekning i dag og mere skal det bli. I KVV Oslo-navet og Ruter M2016 er Bryn utpekt som «Byport øst» med dagens 4 t-banelinjer, togstasjon, en planlagt bussterminal for omstigning fra buss til bane, samt ny trikketrase, jmf. S-5035 Bryn Kollektivknutepunkt vedtatt 12.06.2019.. I ruters mobilitetsstrategi fremheves Bryn til å bli det viktigste knutepunktet i hovedstaden ved siden av Oslo S.

Bryn sentrum - Brynseng bør oppgraderes som områdesentrum.

Som U2-område med bymessig utvikling, høyhus, et av Oslos beste kollektivknutepunkt, og som bymessig innfallsport til den tette byen for Oslo øst, bør Bryn sentrum - Brynseng regnes som områdesentrum. Et områdesentrum bør i fremtiden utvikles på de mest sentrale knutepunktene sammen med boliger, arbeidsplassintensiv næring, kultur og servering for å sikre velfungerende og pulserende byliv. Dette vil også bidra til økt trygghet på og rundt knutepunktene.

Fremtidens Bryn sentrum - Brynseng blir det naturlige områdesentrum for destinasjonen Bryn med sine mulige 5.000 nye boliger og 30.000 nye arbeidsplasser i tillegg til de mer enn 50 000 mennesker som allerede bor i nærområdet utenfor utviklingsområdet. Område bør derfor naturlig ha den høyeste sentrumsstatusen på Oslo øst.

Områdeutnyttelse, feltutnyttelse og høydebegrensninger.

Vi observerer at dersom man sammenlikner gjeldene KPA og foreslått KPA vil tilsynelatende lik områdeutnyttelse eksempelvis 125 % i U2 i praksis ha vesentlig lavere reel utnyttelse i foreslått KPA. Dette forårsaket av en kombinasjon mellom endring i hvordan områdeutnyttelse utregnes, U feltene deles opp og/eller reduseres, feltutnyttelser bolig/næring, samt konkretisering av høyder og gesims. Eksempelvis vil beregning basert på KPA 2015 for Majorstua som er et område med utnyttelse på 125 % inklusiv tilliggende offentlige grøntområder fremstå med en betydelig høyere utnyttelse i foreslått KPA. Utregning basert på foreslått KPA med ny beregningsmetode viser en reell utnyttelse på 180 % for de samme bebygde arealene. Potensiell utnyttelse ville da med nye beregnings grunnlag, men med samme %-vise områdeutnyttelse (125 %) gi en arealreduksjon på 30 %. Offentlige friarealer og tilgjengelighet til grønne rekreasjonsområder er oss bekjent sikret i andre punkter i KPA.

Vi mener at med nye beregningsregler for Områdeutnyttelse bør den %-vise utnyttelsen økes til 180 % for U2 områder, slik at den mulige utnyttelsen illustrert i Majorstuen eksemplet opprettholdes (ref. KPA 2015).



KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAG FOR BRYN SENTRUM saks nr.2019 20947.

32.2.2 Feltutnyttelse og høyder i ny KPA begrenses til 200 % for alle boligområder.

Boligfeltenes utnyttelse, byggenes høyde og utearealenes kvalitet sikres i dag ved bruk av Oslo kommunes «Utearealnorm». Normen skiller mellom 4 områdetype. Legges de ulike områdetypene til grunn for utnyttelse vil feltutnyttelse varierer fra 150 % til 400 %. Maksimal utnyttelse 200 % vil derfor være til hinder for en bærekraftig og god utnyttelse for boliger i utviklingsområdene generelt og Bryn spesielt. Bryn er et av Oslos mest sentrale kollektivknutepunkt og bør ha høy utnyttelse da klimaavtrykket vil være et av de laveste i Oslo med den store tilgjengeligheten via skinnegående transport.

Vi mener at krav til feltutnyttelse for boligområder bør tas ut av KPA. Kvalitet i boligområder er godt sikret gjennom Oslos «Utearealsnorm» og krav til Blå-grønn faktor.

Høydebegrensning for Utviklingsområde U2 er satt til 6, alternativt 8 etasjer. Dette kravet vil sterkt begrense mulighetene for å skape variasjon i utforming av bebyggelse med grunnlag i stedets egenart.

Vi mener høydekravene på 8 etg må gjelde for gjennomsnitt høyde og ikke maksimal høyde. Dette vil sikre variasjon og åpne for en bedre stedstilpassing i utforming av arkitekturen.

40.1 og 40.1.2 Hensynssone for krav til felles planlegging H810_1 og H810_2.

Det er uklart om VPOR ivaretar kravet til felles planlegging for Bryn vest. Leser vi forslaget til unntaksbestemmelser 40.1.2 tolker vi det dithen at VPOR svarer ut kravet. Dette ble også bekreftet i område- og prosessavklaringen. Men i tilbakemeldingen fra PBE ved innsendelse av komplett planmateriale for Bryn sentrum oktober -23 går PBE tilbake på dette og mener VPOR ikke svarer ut kravet felles planlegging med hjemmel i gjeldende KPA pkt 11.2a om å avsette nødvendig areal til sosial og kulturell infrastruktur, samt idrettsanlegg. Selv om det ikke er satt av arealer til sosial infrastruktur i VPOR Bryn utover barnehage er det svart ut i VPOR dokumentet i PBE's svar til Oslo Idrettskrets merknad til VPOR Bryn, hvor vi kan tolke det dithen at krav til sosial infrastruktur er ivaretatt utenfor VPOR's virkeområdet og VPOR sikrer flere og tryggere forbindelser til omkringliggende rekreasjonsområder som Valle Hovin, Bryn Skole og Etterstadsletta. Se utklipp fra VPOR Bryn s. 84.

«Idrettskretsen ønsker at VPOR Bryn bedre tilrettelegger for idrett. Idrettskretsen uttrykker en generell bekymring for at de samlede planene for Hovinbyen ikke ivaretar behovet for nye idrettsanlegg til den voksende befolkningen.. Idrettskretsen ber om at en flerbrukshall innarbeides i planen for Brynsengfarets skole.

PBEs kommentarer: PBE viser til at flere av byrommene i VPOR Bryn foreslås programmert for idrettsaktiviteter og at Brynseng skole utbygges med gymsal som vil være tilgjengelig for utleie til idrettsaktiviteter. Når det gjelder større rekreasjonsarealer for organiserte og uorganiserte aktiviteter, er det vurdert som tilstrekkelig å sikre flere og bedre tilrettelagte forbindelser til omkringliggende rekreasjonsområder som Valle Hovin, Bryn skole og Etterstadsletta. Behov for flerbrukshall på Bryn eller ved Brynsengfarets skole er ikke vurdert i arbeidet med VPOR Bryn.»



KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAG FOR BRYN SENTRUM saks nr.2019 20947.

Brynseng skole er etter dette etablert med gymsal. Det tilrettelegges for lek og trening den store allmenningen som er planlagt. Det er sikret i rekkefølge krav ny gangbru over t-banen som sikrer trygg adkomst til store rekreasjonsarealer langs Alnaelva. Teisen forbindelsen VPOR tiltak 29 styrker trygg ferdsel mot idrettsanlegget ved Bryn skole og Valle Hovin.

Når det gjelder kulturarena er det i forslaget til reguleringsplan for Bryn Sentrum sikret etablering av kulturscene i den gamle lagerhallen til Stavebygget.

Vi mener VPOR svarer ut kravet til fellesplanlegging og det er uheldig at PBE går tilbake på dette lagt uti pågående planprosess.

9.3 Innendørs fellesareal

2 m2 pr leilighet til fellesrom blir fort uforholdsmessig mange kvm som vi betviler vil gi den ønskede effekten. Eksempelvis på Bryn sentrum er det i foreløpige planer lagt til rette for 600 leiligheter. Det gir 1200 m2 med fellesareal. For å sette det i perspektiv er dette et areal på 35 x 35 m. Det tilsvarer 1,5 håndballbaner. Dette er en tilleggskostnad som påføres hver boligkjøper. Med dagens boligpriser vil det øke prisen pr enhet med 200 000 kr. Undersøkelser fra Obos Living lab på Vollebekk gir tydelige signaler om at det er ikke størrelsen på fellesrommene som er avgjørende for om disse får den effekten og bruken det er tiltenkt. Det er viktigere med fleksibilitet og muligheter til å dele inn i ulike soner som tilpasset sameiets/borettslaget behov.

I Bryn sentrum planen er det lagt inn gode romslige fellesrom i boligkvartalene, totalt 260m2 lokalisert på gateplan mot sentrale byrom som skal svare ut behovet for ukommersielle møteplasser for beboerne i området, spesielt ett svar på møteplasser for ungdom. Dette kommer i tillegg til fellesareal for sykkelvedlikehold som er nedfelt i ny parkeringsnorm. I tillegg planlegges det større lokaler for servering i næringsbyggene, samt kulturlokalet i Stavebygget det går an å leie til større samlinger. Det er ikke rasjonelt at hvert sameie skal ha fellesrom som kan huse alle beboerne. Det undergrave ønske om økt byliv, delingsprinsipper og har ett stort klimaavtrykk.

Men vi er ikke uenig at fellesrom er ett gode som kan løse Sameiets/borettslagets behov for ukommersielle møteplasser, men 2 m2 pr leilighet fremstår mye. Vi ser av vurderingene av størrelse fellesrom på Bryn tilsvarer 0,5 m2 pr leilighet og gir ett mer realistisk nivå på fellesareal.

Det bør maks være min 0,5 m2 pr leilighet. Det bør også være mulig å legge disse fellesarealene andre steder enn 1 etg. Det bør også tydeliggjøres om fellesrom nedfelt i parkeringsnormen inngår i fellesrom beregningen.



KONSEKVENSER FOR PLANFORSLAG FOR BRYN SENTRUM saks nr.2019 20947.

Programmering av førsteetasjer.

I tillegg til at kvalitetsbestemmelsene er svært omfattende, står flere i direkte strid med hverandre. Et eksempel er bestemmelser for bruken av førsteetasjer. Med så mange krav og føringer for hva etasjene kan benyttes til, legges det opp til mange vanskelige avveininger.

- Fellesareal (§ 9.3 plassering i første etasje).
- Krav om at 20 prosent av boligene er større, familievennlige boliger (§ 9.4).
- Familievennlige boliger i første etasje skal ha egen inngang. Inngangen vil da ta opp fasadelengde som kunne vært brukt til et soverom. Den får da færre soverom eller blir større og dyrere. Hvorfor kan ikke en familievennlig bolig ha inngang fra et trapperom?
- Sykkelparkering på første plan, nær inngang.
- Utadrettet virksomhet/næring.
- Fleksible lokaler med større innvendig takhøyde (§ 13,5 og retningslinje til § 9.4).
- Forbudet mot bruksendring fra strøktjenlig virksomhet til bolig (§ 9.4 bokstav c).

Vi frykter at saksbehandlingen i større grad vil bli gjenstand for en sjekklisterbasert vurdering.

Forslaget sier heller ikke noe om hvordan ulike kvalitetskrav skal vektes. Når alt er like viktig legges det opp til umulige avveininger med fare for prosessuelle snubletråder.

Svein Prytz

Utviklingsdirektør JM Norge.