



Årvoll flerbrukshall, Bård Skolemesters vei 1

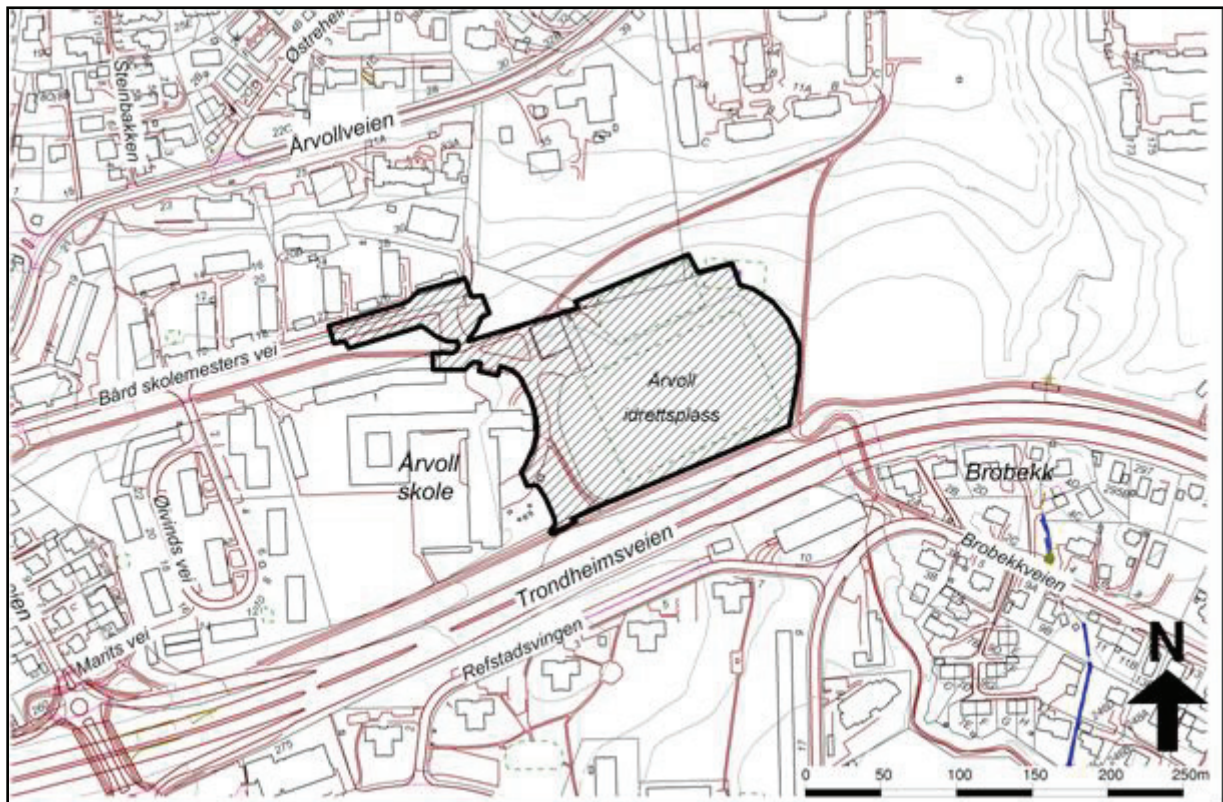
Planforslag til offentlig ettersyn

Detaljregulering

Området foreslås regulert til - undervisning (skole) / idrettsanlegg (flerbrukshall), - undervisning (skole) / idrettsanlegg (kunstgressbane, håndballbane), - kjøreveg, fortau, park m.m. Hensikten med planen er å oppføre en flerbrukshall, da det er økt behov for idrettshaller i Oslo og denne hallen er med på prioritert liste i henhold til bystyrets vedtak til kommunedelplan KDP for idrett. BRA settes til maks 2880m² inkl. parkering på terreng. Maks tillatt høyde settes tilsvarende 10,5m. BRA for eksisterende gymsal er maks 860m². Atkomst skal skje fra Bård Skolemesters vei. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden som er oppgitt i varslingsbrev.

Utarbeidet av: Sletvold Arkitekter MNAL AS for Oslo Idrettshaller AS



Bydel: Bjerke
Gnr./bnr.: 87/60 m.fl
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse

Saksnummer: 200901831
Dokumentnummer: 53



INNHOOLD

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til forhåndsuttalelser	side	8
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	10
Forminsket plankart	side	17
Planbestemmelser	side	18
Vedtak om offentlig ettersyn	side	21

Trykte vedlegg

Forslagsstillers planbeskrivelse
Samrådsinnspill
Forhåndsuttalelser
Soldiagram
Snitt
Etasjeplan
Ros-analyse
Støyanalyse
Trafikkanalyse

Utrykte vedlegg kan sees på saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettside:

Plankart i målestokk 1:1000

FAKTAARK

Forslagsstiller: Oslo Idrettshaller AS, Ekebergveien 101, 1178, Oslo.

Tlf: 22 57 97 00

rolnyhus@online.no

Konsulent: Sletvold Arkitekter MNAL AS, Bygdøy allé 17, 0262, Oslo.

Tlf: 22 55 47 22

post@sletvoldark.no

Eieropplysninger

Gnr. 87 bnr. 60 Oslo Kommune

Gnr. 87 bnr. 34 Oslo Kommune

Gnr. 87 bnr. 3 Oslo Kommune

Gnr. 87 bnr. 42 Oslo Kommune

Gnr. 87 bnr. 58 Oslo Kommune

Gnr. 87 bnr. 12 Årvoll Vest Borettslaget

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 24363 m²

Areal for hvert formål:

Bebyggelse og anlegg:

-boligbebyggelse 159 m²

-barnehage 41 m²

-K1 7164 m²

-K2 13507 m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

-kjøreveg 1274 m²

-fortau 490 m²

-annen veggrunn 38 m²

Grønnstruktur:

-park 1654 m²

-friområde 4 m²

-turveg/kjøreveg 32 m²

Arealstørrelse – ny bebyggelse (flerbrukshall)

Tenkte plan for idrettshall med høyde over 3m er ikke medregnet i regnskapet for BRA.

Over terreng: BRA= 1. etasje 1561,0 m²

BRA= 2. etasje 435,0 m²

Under terreng: BRA= kjeller 365,0 m²

Totalt BRA= 2361,0 m²

Parkering BRA= 519,0 m²

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes (gymsal)

Over terreng: BRA= 1. etasje 428,0 m²

Under terreng: BRA= kjeller 428,0 m²

Sum: BRA= 856,0 m²

Samlet areal: BRA= 3736,0 m²

Utnyttelse m. m.

Utkraving av tak for idrettshall er mer enn 5m over terreng og er dermed ikke medregnet i BYA.

Bebyggd areal: BYA= Gymsal 453,0 m²

BYA= Flerbrukshall 1670,0 m²

Parkering BRA= 824,0 m²

Samlet areal: BYA= 2947,0 m²

Prosent bebyggd areal· % - BYA=12,1 %,

Prosent bruksareal· % - BRA=16,6 %

Parkering

Plasser på terreng: 34 stk. (hvorav 3 HC)

Plasser for sykkelparkering: 30 stk.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 23.04.2010 i Groruddalsavisa og i Aftenposten. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev og/eller e-post datert 19.04.2010. Grunneiere og andre rettighetshavere er, i forbindelse med endret atkomstsituasjon i østre del av Bård Skolemesters vei, varslet ved brev og/eller e-post datert 09.11.2010.

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt rådhuset for politisk behandling 2. tertial.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet er en del av Årvoll skole og tilliggende grøntdrag/turvei og ligger i Bydel Bjerke. Turveiens viktigste rolle er å knytte boligområdene til Marka, samtidig som den fungerer som et rekreasjonsområde i seg selv og binder sammen grønne korridorer. Området grenser opp mot Årvollparken som har en rolle som en parkmessig opparbeidet "bypark" og en "naturpark" med stinett som skal være allment tilgjengelig. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til Årvoll gård som er regulert til bevaring. Områdene der flerbrukshallen og parkering foreslås er i dag en del av utearealene til skolen. Området er regulert til tomt for offentlig bygning, turvei og vei.

Kommunedelplan for grønnstruktur legger opp til at turvei D1 skal knytte boligområdene til marka i tillegg til å være et rekreasjonsområde i seg selv. Kommunedelplan for idrett og friluftsliv har som mål at alle skal ha gode muligheter til å utøve friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet. Kommunedelplan for torg og møteplasser legger opp til å opprettholde eksisterende møteplass på idrettsplassen på Årvoll skole. Videre forutsettes det at Årvollparken og Årvoll gård opprettholdes. En idrettshall på Årvoll skole er med på prioritert liste i henhold til bystyrets vedtak til kommunedelplan (KDP) for idrett.

Beskrivelse av planforslaget

Planområdet foreslås i hovedsak regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning (skole) / idrettsanlegg (flerbrukshall), - undervisning (skole) / idrettsanlegg (kunstgressbane, håndballbane), - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - kjøreveg, fortau, annen veggrunn, grønnstruktur – park, grønnstruktur/samferdsel og teknisk infrastruktur - turveg, kjøreveg m.m. Flerbrukshallen skal inneholde idrettshall samt lokaler for idrettslaget. BRA skal ikke overstige 2880m² inkl 34 parkeringsplasser hvorav 3 skal opparbeides for personer med funksjonsnedsettelse. Maks gesims -/mønehøyde k 168,5 tilsvarende 10,5m over dagens terreng. Hallen skal utformes med høy kvalitet. Bygningen skal fremstå med enkel, tydelig hovedform. Hovedvolumet skal fremstå i mørke farger og ikke-reflekerende flater med høy materialstandard. Hallen skal forholde seg til Årvoll skole. Taket på hallen skal være flatt eller svakt hellende fra Trondheimsveien og skal ha sterkt markert utstikkende gesimskanter mot nord, øst og vest. BRA for gymsalen skal ikke overstige 860m². Maks gesims -/mønehøyde k 168,0 tilsvarende eksisterende situasjon. Gymsalen skal ha utforming og materialbruk som tilpasses omgivelsene. Bygningen skal fremstå med enkel, tydelig hovedform. Byggets material- og fargevalg skal gjenspeile Årvoll skole. Taket skal være flatt eller tilnærmet flatt. Atkomst og parkering tillates kun innenfor felt K1, hvor også flerbrukshallen og gymsalen foreslås. Det skal anlegges minimum 30 sykkelparkeringsplasser.

Innenfor felt K2 tillates kunstgressbane og håndballbane som vist med bestemmelsesgrense.

Atkomst skal være fra Bård Skolemesters vei med snuplass på denne. Det anlegges korttidsparkering langs veien for hente-/bringe-funksjon til barnehager, skole, flerbrukshall etc. Det anlegges fortau og gangforbindelser for å forbedre trafikksikkerheten for de myke trafikantene i området. Annen veggrunn gir plass for renovasjonsanlegg. Fortau på nordsiden av Bård Skolemesters vei, på den strekningen som er med i planforslaget, reguleres slik det er opparbeidet. Regulert veiareal ved snuplassen tilbakeføres til areal lik tilstøtende arealer (boligformål, barnehage og friområde).

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 17 forhåndsuttalelser.

Bydel Bjerke er positiv til foreslått plassering og bygging av ny hall så lenge det blir kompensert for tap av arealer som skolen mister som skolegård.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus kommenterer at det må gjøres en vurdering i forhold til kommunens overordnede planer. Kommunen må vurdere om planen krever konsekvensutredning. I det videre planarbeidet må gjeldende nasjonale og regionale føringer og retningslinjer hensyntas og vurderes i forhold til klima- og energihensyn, grønnstruktur, biologisk mangfold/viktige naturtyper, landskap, jordvern, vass-

drag, barn og unges interesser, støy samt universell utforming/universell tilgjengelighet. Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse.

Byantikvaren har avgitt flere uttalelser i løpet av plansakens gang. Det konkluderes med at det er dokumentert at store deler av de aktuelle områdene er oppgravd i forbindelse med tidligere tiltak og at funnpotensialet dermed er lavere enn antatt. Byantikvaren har følgelig frafalt sitt tidligere krav om arkeologisk registrering i medhold av lov om kulturminner. Det er ønskelig å opprettholde eksisterende uterom med trekke, slik at nødvendig avstand til skoleanlegget ivaretas.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) har ingen bemerkninger, men forutsetter at det inngås avtale med EBY når de forskjellige kommunale etatene har kommet til enighet.

Friluftsetaten er opptatt av å bevare tilliggende grøntområde og turveidrag, samt mulighet for gjenåpning av historisk bekkeløp. Friluftsetaten ser at deres tidligere kommentarer er forsøkt imøtekommet. Etaten mener i utgangspunktet det er uheldig at skolens atkomst reguleres over friområdet og turveien, men ser at det vil være vanskelig å løse atkomsten på annen måte. En trafikkløsning med fortau vil være den beste for så mange brukere og da spesielt barn. Det bes om at det vises arealregnskap for omregulert friområde og erstatningsareal for dette. Dersom erstatningsareal av tilstrekkelig kvalitet og størrelse sikres, kan Friluftsetaten anbefale en omregulering slik at trafikksituasjonen og sikkerheten i området blir bedre. Det er ønskelig at turveien gjennom området får en mest mulig sikker gjennomføring. Det er ønskelig at snuplassen får en avgrensning mot friområdet som blant annet hindrer innkjøring / parkering i friområdet. Dette ønskes gjort ved at det anlegges en vegetasjonsskjerm mot friområde. Turveien / turstien fra nord bør ha en fornuftig kobling til friområdet og fortauet. Trær i friområdet som går tapt, må erstattes. Lukket bekk omfattes ikke av planen og gjennomføring av planen er ikke til hinder for at bekken kan gjenåpnes i fremtiden. Selv om det ikke er registrert biologisk mangfold innenfor planområdet i dag, bør det fremgå i saken at reguleringsplanen er vurdert i forhold til naturmangfoldlovens §7.

Samferdselsetaten kommenterer at forslagsstiller må vurdere å inkludere Bård Skolemesters vei i planområdet med sikte på å rydde opp i dagens uryddige parkeringssituasjon og å regulere inn opparbeidet fortau på sørsiden av veien for å bedre trafikksikkerheten. Deler av vei til og langs planområdet (krysset Årvollveien / Bård Skolemesters vei) er ikke opparbeidet i henhold til regulering. Det kan bli stilt krav om opparbeidelse. Samferdselsetaten kommenterer at det er viktig at drop off-lommen utformes så stram som mulig slik at løsningen legger opp til lav fart og forutsigbare kjøretøybevegelser. Snuplassen må utformes med et overkjørbart materiale (ikke-avvisende kantstein) i sentraløyen, slik at denne kan tåle kjøretøy med behov for mer enn 12 m svingradius. Snuplassen skal videre reguleres med en radius på 14,5m og opparbeides med radius på 12m. HC-parkering og sykkelparkering bør anlegges slik at man unngår bilkjøring der gangveien treffer hovedinngangen til skoleområdet. Det må utarbeides trafikkanalyse som viser tiltakets betydning for fremkommelighet og trafikksikkerhet i planområdet og på tilgrensende veinett. Barns trafikksikkerhet er spesielt viktig. Reguleringsbestemmelsene må sette krav til støyskjerming i henhold til Miljøverndepartementets skriv, T-1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer. Parkering for bil og sykkel skal være etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Trafikketaten har ingen innvendinger mot samlet parkering for hall og skole. Det må opprettes en tinglyst avtale om felles bruk av parkeringsplassene.

Utdanningsetaten kommenterer at hallen må legges slik at ikke kunstgressbanen må flyttes, da dette vil gi en høy ekstraavgift. En idrettshall så nær skolen vil være et kjærkomment tilbud for Årvoll skole. Dersom det blir aktuelt å utvide skolen, kan dette gjøres på den andre siden av skolebygningen.

Undervisningsbygg er grunneier for skoletomten og har således et ansvar for å ivareta tomten og det helhetlige skoleanlegget. I utgangspunktet var det ikke ønskelig fra Undervisningsbygg sin side å anlegge hallen inne på skoletomten. Grunnen til dette er at det kan oppstå et utvidelsesbehov for skolen hvor det blir stilt krav til størst mulig tomteareal. I tillegg er skolen karakterisert som et verneverdig skoleanlegg. De har ingen innvending til tiltaket dersom hallen bygges som en nøktern flerbrukshall uten tilleggsarealer. Det bes imidlertid om at det tas hensyn til barn og barns skoleveier i planleggings- og anleggsperioden samt at det opprettes en tett dialog med Årvoll skole.

Vann- og avløpsetaten kommenterer at det ligger store VA-ledningsanlegg i gangveien noe det må tas hensyn til i forbindelse med byggingen.

Renovasjonsetaten kommenterer at renovasjonsbiler skal ha tilgang til boligeiendommene og barnehagen slik at avfallshåndteringen kan utføres forsvarlig både under bygging og etter ferdigstillelse av hallen.

Hafslund Nett AS bemerker at det fra 01.01.2010 er Oslo kommune ved Samferdselsetaten som eier og drifter vei/gatebelysningen i Oslo. Det opplyses at flerbrukshallen er tenkt plassert rett over Hafslund Fjernvarmes fjernvarmeledning med dimensjon DN250/400. Dersom hallen plasseres som vist, må fjernvarmerørene legges om. Utbygger må bekoste en eventuell omlegging. Avstengingstiden må være kortest mulig da mange kunder blir berørt.

Statens vegvesen kommenterer at regulert byggegrense på 35 m fra midten av Trondheimsveien må opprettholdes. Det må som i dagens regulering reguleres turvei mellom gang- og sykkelveien og det offentlige området. Flerbrukshallen ligger utenfor byggegrensen. SVRØ minner om at i henhold til veglovens §30 gjelder byggegrensen også for parkering og annet manøvreringsareal. Det forutsettes at atkomsten ut til Trondheimsveien kun tillates brukt av myke trafikanter. Der den nye atkomsten møter gang- og sykkelveien langs Trondheimsveien, må det være en frisikt på 10x10 meter.

Årvoll skoles driftsstyre støtter forslaget.

Årvoll idrettslag har meldt inn behov i hallen for klubblokaler, dvs møterom med kjøkkenfasiliteter i 2. et sammen med et kontor og garderober. Årvoll IL er for øvrig positiv til den nye hallen og dens plassering og for idrettslaget er det viktig å få en samlingsplass slik at man føler tilhørighet til klubben. Det anses som positivt at kunstgressbanen forblir uforandret. En ny hall vil ha et godt tilbud for de unge i distriktet. Stallen, Årvoll gård spør om stiptet linje som går over deler av ridebanen har betydning for dem som bruker av ridebanen. De spør om det er planlagt noen endringer mht bruk av idrettsplassen/skøytebanen. Årvoll gård syns plassering av ny hall er fin, men er bekymret for atkomsten til ridebanen.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

Til Bydel Bjerke: Det legges ikke opp til erstatningsareal for tapt skolegård. Elever ved Årvoll skole kan imidlertid benytte hallen. Det blir videre opparbeidet en møteplass foran hallen som kobler skolen og idrettsplassen sammen.

Til Fylkesmannen i Oslo og Akershus: Det er ikke krav til konsekvensutredning, men de faglige temaene blir hensyntatt i planarbeidet. Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse.

Til Byantikvaren: Eksisterende trerekke som rammes av hallens plassering blir erstattet i forbindelse med ny gangforbindelse vest for hallen.

Til Friluftsetaten: Erstatningsareal for tapt friområde foreslås øst for eksisterende kunstgressbane. Etter en trafikksikkerhetsmessig vurdering foreslås atkomst med av- og påstigningslomme, til tross for at dette alternativet medfører større inngrep i friområdet.

Til Samferdselsetaten: Skolens parkeringssituasjon bedres ved at parkeringsplassen samles og flyttes bort fra avkjørselen og samtidig holdes unna skolens aktivitets- og lekearealer. Det foreslås sambruk mellom skolens og hallens parkeringsplass. For å få mindre trafikk inn i planområdet er det foreslått avfallsbrønner, en i enden av Bård Skolemesters vei og en i tilknytning til flerbrukshallens inngangsparti. Ettersom gangveien leder til både turvei, idrettsanlegg og Årvoll skole anses det mest hensiktsmessig at munningen til gangveien ligger ved skolens hovedinngangsport, slik den ligger i dag. Krav til støyskjerming inngår i reguleringsbestemmelsene og parkeringsplassen er i henhold til gjeldende norm. Hente-/bringelomme er utformet så stramt som mulig for å legge til rette for forutsigbare kjøretøybevegelser.

Sentraløyen i snuplassen kan utformes med overkjørbart materiale slik at snuplassen tåler kjøretøy med behov for mer enn 12 m svingradius. I tråd med anbefaling fra Samferdselsetaten er HC plassert anlagt øst for skolens hovedinngang og sykkelparkering der hvor gangveien treffer hovedinngangen til skoleområdet.

Til Trafikketaten: Det vil bli utarbeidet en tinglyst avtale om sambruk av parkeringsplass i henhold til Oslo kommunes normer.

Til Utdanningsetaten: Hallens plassering medfører ikke flytting av kunstgressbanen.

Til Undervisningsbygg: Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. Barn- og unges skolevei vil bli hensyntatt i anleggsfasen. Foreslått plassering opprettholder sikt fra skolen mot friområdet og idrettsområdet samtidig som det dannes en forplass foran hallen som samler skolen, idrettshallen og idrettsarealene. Flerbrukshallen blir en nøktern flerbrukshall og grunnflaten utgjør minimum fotavtrykk for en flerbrukshall.

Til Vann- og avløpsetaten: Forslagsstiller kjenner til ledningstrasèen.

Til Renovasjonsetaten: Avfallshåndtering er foreslått samlokalisert for Årvoll skole og barnehagene i enden av Bård Skolemesters vei. Flerbrukshallen er foreslått med egen avfallshåndtering.

Til Hafslund Nett AS: Utbygger tar kostnadene tilknyttet omlegging av fjernvarmerør.

Til Statens vegvesen: Atkomsten ut til Trondheimsveien tillates kun brukt av myke trafikanter. Den nye atkomsten møter gang- og sykkelvei på tilsvarende måte som eksisterende situasjon. Veien flyttes mot øst. Hallens sydvestre hjørne ligger ca 8,5 m fra senter gang-/sykkelvei.

Til Årvoll idrettslag: Idrettslagets arealer innlemmes uten at dette går på bekostning av hallens grunnflate, da idrettslagets arealer foreslås i kjelleretasje under garderobeanlegget, samt i en eventuell andre etasje. Undervisningsbygg har presisert at dersom andre interessenter har ønske om arealer i hallen, må dette bekostes av de respektive interessentene.

Til Stallen, Årvoll gård: Hele ridebanen foreslås innlemmet som del av friområdet. Eksisterende håndballbane/skøytebane er ikke foreslått med endret bruk.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL FORHÅNDSUTTALELSER

Bydel Bjerkes kommentar om at det forutsettes at tapt areal for skolegård må erstattes anses som urimelig, da flerbrukshallen også vil bli et kjærkomment tilskudd for skolen, ettersom det er skoleelevene som i all hovedsak vil benytte flerbrukshallen på dagtid. Det anses fortsatt å være tilstrekkelig arealer for lek på skolens område.

Byantikvarens kommentar vedrørende opprettholdelse av eksisterende trerekke mot skolen kan ikke imøtekommes, da dette vil gjøre at flerbrukshallen ikke får tilstrekkelig areal mellom kunstgressbane og skolebygning. Som avbøtende tiltak anbefales imidlertid at sti og trekke flyttes og at det legges inn rekkefølgebestemmelser om at det skal være opparbeidet gangforbindelse med trekke fra skoleområdet vest for ny flerbrukshall til eksisterende gang-/sykkelvei langs Trondheimsveien før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1.

Friluftsetatens kommentar hvor de ønsker å bevare turveidraget og Årvollparken imøtekommes i all hovedsak. Årvollparkens regulering styrkes ved at deler av eksisterende skoletomt foreslås omregulert til grønnstruktur, noe som bidrar til at eksisterende turvei i Årvollparken, øst for kunstgressbanen, får sikret bredere sideareal. Trafikksikkerheten i Bård Skolemesters vei har imidlertid ført til at det har blitt nødvendig å regulere inn løsninger for biler og myke trafikanter som tar deler av regulert friområde/turveidrag. Selv om atkomsten til skolen anbefales videreført med kryssing av turveidraget, vil ny regulering være med å stramme opp atkomsten. Turveien blir gjennomgående og kjøreatkomsten inn til skolen må underordne seg denne. Det legges inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene som sikrer at regulert turveidrag forbi skolen knytter seg naturlig til foreslått regulering, samtidig som den blir en trafiksikker og fin del av grønnstrukturen. Plan- og bygningsetaten mener generelt det er positivt med beplantning i friområde/turvei. Med foreslått regulering ser vi ikke helt hvor det skulle være påkrevd med vegetasjonsskjerm, da vi mener veireguleringen med tilliggende fortau og atkomst/turvei synes å være strammet opp på en forsvarlig og fin måte for alle parter. Tursti mot nord er tilknyttet fortau. Det er lagt inn i reguleringsbestemmelsene at eventuelle trær i turveidraget som går tapt må erstattes før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1.

Forslagsstillers planbeskrivelse viser at det er sikret tilstrekkelig og fullverdig erstatningsarealer for tapt friområde. Plan- og bygningsetaten mener det er bra at turvei øst for kunstgressbanen blir forsterket med ytterligere grønnstruktur.

Samferdselsetatens kommentar om at trafikksituasjonen med parkering for hele Bård Skolemesters vei med fortau langs sydsiden av veien bør innlemmes i reguleringsplanen, er ikke imøtekommet. For å sikre barnehager, skole, flerbrukshall og idrettsanlegg for øvrig, er Plan- og bygningsetaten av den mening at foreliggende forslag er med å gjøre trafikkmønsteret sikkert og tilfredsstillende. Å anlegge fortau langs hele sydsiden av Bård Skolemesters vei synes forøvrig overdimensjonert, da etablert fortau og turvei synes å være tilfredsstillende med de oppstramminger som foreslås i planen. Når turveien i tillegg legges om og tilknyttes skolen på en naturlig måte, blir situasjonen for de myke trafikantene optimal. Når det gjelder problematikken rundt boligparkering langs Bård Skolemesters vei, vurderes at dette ikke er en naturlig del av foreliggende sak, og det tas derfor ikke inn i saken. Støybestemmelse er lagt inn i reguleringsbestemmelsene. Øvrige av Samferdselsetatens kommentarer er forsøkt imøtekommet. Viser ellers til forslagsstillers kommentarer.

Statens vegvesen kommentar når det gjelder frisikt der omlagt gang-/sykkelvei møter gang-/sykkelvei langs Trondheimsveien forutsettes ivaretatt av skolen ved drifting av arealene, ved at vegetasjonen holdes lav i dette området.

Stallen, Årvoll gårds bekymring for atkomsten til ridebanen er forståelig, da det ikke legges opp til kjøring frem til denne, da den i sin helhet blir en del av grønnstrukturen. Eventuell nødvendig kjøring må eventuelt tas opp med Friluftsetaten som forvalter grønnstrukturen. Det legges ikke inn tillatelse til kjøring i friområdet i reguleringsbestemmelsene.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

Planforslaget følger opp kommuneplan 2008-2025's intensjon om at barn og unge skal være sentrale i Oslo kommunes satsing på idrett og kultur. Slik sett følger planen opp Plan for idrett og friluftsliv i Oslo 2009-2012. Foreslått plassering av hallen er videre i samsvar med kommuneplan og Helhetlig utviklingsplan for Groruddalen (HUG) med hensyn til ivaretagelse av bevaringsverdige objekter og miljø, samt styrking av kulturminnevernet, da Årvoll gård, som er regulert til bevaring, opprettholder sin sammenheng med kulturlandskapet. Gården er allerede i dag inneklemt av bebyggelse på tre sider og det vil derfor være av avgjørende betydning at kulturlandskapet syd for gården opprettholdes.

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med kommunedelplanen for grøntstruktur eller HUG når det gjelder styrking av den blågrønne strukturen, da planområdet er en del av det overordnede turveinettet i området. Turveidraget, med tilliggende friområder, har høye landskapsmessige kvaliteter som med den foreslåtte hallplasseringen videreføres. Det foreligger erstatningsareal for friområde. Kommunedelplan for torg og møteplasser følges opp ved at skoleområdet opprettholder sin status med å være allment tilgjengelig uteområde, noe som styrkes ytterligere ved at det anlegges en flerbrukshall med møteplass inne på Årvoll skoles område. At atkomsten til skolen krysser friområdet anses ikke å få særlig negative konsekvenser, da veien allerede ligger der og den helhetlige opparbeidelsen gjør området mer trafiksikkert og brukervennlig. Selv om eksisterende håndballbane i sin helhet reguleres inn i skoleområdet opprettholdes siktlinjene i turveidraget i øst-vestgående retning, slik at grønnstrukturen opprettholdes. Planforslaget støtter også opp om RPR (rikspolitiske retningslinjene for barn og unge) når det gjelder å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Landskap

Det er viktig å bevare åpenheten og siktlinjene i turveidraget, turvei D1, i øst-vestgående retning. Videre er det viktig at Årvoll gårds tilknytning til kulturlandskapet opprettholdes, da gården er et kulturminne som er regulert til spesialområde-bevaring. Det er viktig at sammenhengen mellom kulturminnet og kulturlandskapet som tradisjonelt har vært rundt gården også kan oppleves i fremtiden. Ut i fra dette er det også viktig at byparken Årvollparken ikke reduseres. En plassering av hall og bane som beskrevet langs Trondheimsveien, vil verken komme i konflikt med turveidraget, Årvoll gård eller kulturlandskapet og vil slik sett ivareta alle disse aspektene på en fin måte.

Stedsutvikling - Estetikk og byggeskikk

Bygging av flerbrukshall vil være et viktig bidrag til idrettstilbudet på Årvoll og en styrking av Årvoll skole og bypark som møteplass i bydelen. Plan- og bygningsetaten er slik sett positiv til oppføring av foreslått flerbrukshall og mener videre at det er naturlig at det anlegges lokaler for Årvoll idrettslag i bygningen, da også dette er tiltak for barn og unge, samtidig som dette er anlegg som er etablert i området i dag.

Det anses som positivt at hallen tenkes anlagt i nær kontakt med Årvoll skole, da skolen kan benytte hallen i skolens åpningstid.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt at atkomst og parkering til barnehager i området, samt alle aktivitetene inne på Årvoll skoles område med skole, flerbrukshall, idrettsanlegg etc er sett på i en helhet, slik at trafiksikkerheten og fremkommeligheten for de myke trafikantene er tilstrekkelig belyst som beskrevet under "trafikkforhold". Det er viktig at turveien og grønnstrukturen med sin åpenhet er det overordnede grepet og at motorisert ferdsel "strammes opp" slik at uheldig kjøring og parkering hindres.

I forprosjektet har ulike plasseringer av flerbrukshallen vært vurdert. Forkastede alternativer for hallplassering var enten plassert for eksponert i forhold til bevaringsverdige bygninger og kulturminner eller lå for dominerende plassert i forhold til grønnstrukturen. Ut i fra en samlet vurdering er det valgte alternativet det som gir den beste plasseringen. Plan- og bygningsetaten har i en tidligere fase i saken anbefalt å vri eksisterende kunstgressbane 90° for å tilpasse seg en hall i syd mot Trondheimsveien, rett øst for Årvoll skole. Illustrert forslag viser imidlertid at intensjonen i PBE's tilbakemelding er fulgt opp. Hallstørrelsen er redusert og illustrasjonene viser dermed at prosjektet lar seg gjennomføre uten de omfattende merkostnadene en flytting av kunstgressbanen ville medføre. Hallen er etter Plan- og bygningsetatens mening tilpasset omgivelsene på en god måte uten å gjøre inngrep i kunstgressbanen. Ut i fra ovennevnte argumentasjon og knapphet på arealer vil flerbrukshallen bli en nøktern flerbrukshall, der tilleggsarealene som ønskes av idrettslaget, må plasseres i kjeller eller i sambruk i en evt 2. etasje.

Når det gjelder gjenåpning av historisk bekkeløp er etaten i utgangspunktet positiv til dette. Historisk bekkeløp innenfor planområdet er i dag lukket. Gjenåpning av bekkeløpet innenfor planområdet vil vanskelig la seg gjøre, da dette er inne på skolens område og under eksisterende kunstgressbane. Plan- og bygningsetaten mener imidlertid det evt vil kunne la seg gjøre å gjenåpne bekk langs Trondheimsveien, mellom denne og gang-/sykkelveien. Dette området er imidlertid utenfor planområdet.

En idrettshall har stor høyde og mye volum. Det er viktig at en hall av en slik størrelsesorden, får en plassering, utforming og materialbruk som tilpasses de omgivelsene den blir en del av. Nærhet til Årvoll skole tilsier at det settes krav til fysisk kvalitet i bygninger og anlegg, herunder taklandskap. Hallens maksimumshøyde er foreslått med bakgrunn i nærhet til Årvoll skole og siktlinjer/ eksponering fra Årvoll gård. Det er bra at sykkelparkering anlegges ved hallens hovedinngang. Det er også bra at bygget foreslås med enkel, tydelig hovedform, samtidig som inngangspartiet anlegges med forplass, for å imøtekomme målet om møteplass ved hallen. Inngangspartiet til hallen er i illustrasjonen vist plassert slik at den blir bindeledd mellom hall, skole og øvrig idrettsareal, noe som anses som positivt. Det er bra at hallen forholder seg til Årvoll skole og eksisterende gymsal, men med variasjon og kontrast i materialbruk. Byggets material- og fargevalg skal gjenspeile noen av grepene fra Årvoll skole. Hovedvolumet skal fremstå i mørke farger. Illustrert prosjekt viser at flerbrukshallen foreslås med mørk platekledning, med gavlvegger og felt ved hovedfasaden i malte finerplater. Finerplatene er vist i ulike farger satt sammen i variasjon for å skape lekenhet og spill, samtidig som det opptar elementer i vindusfeltene til skolen og gymsalen. Fargevalget går fra det rene grå, til rødlige farger som i teglsteinsfasadene på skole og gymsal. Det er bra at vist prosjekt viser en bevisst holdning og forholder seg til omgivelsene på stedet på stedets premisser. Det flate eller tilnærmet flate taket er med å tydeliggjøre den enkle formen og gjør at hallen ikke blir høyere enn funksjonelt nødvendig. Takets utforming i vist prosjekt definerer forsiden på hallen tydelig, noe som er med å tydeliggjøre sammenhengen med omgivelsene og som er svært positivt. Alt dette bidrar til å gi bygget særpreg og identitet. Etersom illustrasjonsplanen ikke er juridisk bindende er det en klar forutsetning for etatens anbefaling av planforslaget at reguleringsbestemmelsene inneholder viktige utformingskrav og at det prosjektet som sendes inn for godkjenning i påfølgende byggesak har slike kvaliteter.

Selv om det pågår studier for å se på potensial for å innpasse en barne- og ungdomsskole på Årvoll skole i eksisterende bygninger og mulige nybygg, opplyser forslagsstiller at de skisserte alternativene ikke er i konflikt med flerbrukshallen. Utdanningsetaten har videre på telefon 06.09.2010 uttalt at planarbeidet for flerbrukshallen kan gå videre uten å være i konflikt med en eventuell fremtidig utvidelse av skolen.

Verneinteresser

Årvoll skole er tegnet av arkitekt Georg Greve og er oppført i 1961. Skolen er med i en vurdering som pågår for utvelgelse til verneplan for skolene i Oslo. Slik sett er plassering av hallen en utfordring i forhold til skolen både plasseringsmessig og høydemessig. Ut i fra en helhetlig vurdering mener imidlertid Plan-

og bygningsetaten illustrasjon som følger planforslaget viser en god tilpasning og at hallen underordner seg Årvoll skole på en fin måte høydemessig.

Byantikvaren anser det som viktig å trekke hallens plassering lenger øst mot kunstgressbanen for å opprettholde eksisterende uterom med trekke slik at en nødvendig avstand til skoleanlegget ivaretas. For å få tilstrekkelig plass må kunstgressbanen snus, noe som har vist seg å være så kostnadskrevende at Plan- og bygningsetaten ikke finner det forsvarlig å ville anbefale en slik omlegging, da prosjektet ikke lenger vil være aktuelt. Som avbøtende tiltak foreslås å flytte sti og trekke vestover langs flerbrukshallens vestsida, noe som sikres i rekkefølgebestemmelser. Plan- og bygningsetaten mener en slik løsning vil gi en god helhet i området.

Miljøfaglige forhold

Naturmangfold

Når det gjelder naturmangfoldsloven har Oslo kommune gjennom flere år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen. Dette er såkalte vilt- og naturtypeområder, kartlagt etter metoder fastsatt av Direktoratet for naturforvaltning. Opplysningene er systematisert i kommunens naturdatabase. I arbeidet med reguleringsplanen har man forholdt seg til informasjonen fra kommunens naturdatabase. Kunnskapsgrunnet ansees som tilstrekkelig for offentlig beslutningstaking, jf. nml § 8. Det er ikke kartlagt områder som er spesielt viktige for biologisk mangfold i eller i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er pr. 31.01.2011 ikke registrert arter eller annet verdifullt naturmangfold. Det er ikke kjent at det er andre forhold vedrørende naturmangfoldet som burde vært bedre undersøkt. Plan- og bygningsetaten finner derfor ikke grunn til å omtale nml §§ 9-12 særskilt i denne reguleringsaken.

Luftforurensning

Problematikken vedrørende luftforurensning har minimal betydning i forhold til idrettshall, der aktivitetene foregår innendørs og kan skjermes for den type plager. Kunstgressbanen er etablert. Skolen har for øvrig sitt uteområde i området, uten at dette er noe problem. Helse- og velferdsetaten har ikke uttalt seg.

Støy fra trafikk

Problematikken vedrørende støy fra trafikk har minimal betydning i forhold til idrettshall, der aktivitetene foregår innendørs og blir skjermet for all trafikk. For øvrig viser støyanalysen at støynivåene vil bli ubetydelig endret i forhold til dagens situasjon. Kunstgressbanen er etablert. Skolen og planområdet ligger skjermet for støy fra Trondheimsveien med en støyskjerm.

Forurenset grunn

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor området. Helse- og velferdsetaten har ikke uttalt seg.

Trafikkforhold

Forhold til veier, avkjørsel, gang-/sykkelvei

Det er viktig at trafikkavviklingen i Bård Skolemesters vei sees på som en helhet, både i forhold til nytt Årvoll senter, eksisterende boliger og barnehage, Årvoll skole med en eventuell utvidelse samt ny flerbrukshall. Det er videre viktig at trafikksikkerheten og fremkommeligheten for de myke trafikantene er tilstrekkelig belyst, samt at de konsekvensene tiltaket vil få for det lokale veinettet belyses tilstrekkelig. Trafikkanalysen fra Asplan Viak, datert 31.05.2010, viser at det legges til rette for at det kan avholdes idrettsstevner, konkurranser og kamper også i toptimene i virkedagenes kveldsrush. Analysen viser at flerbrukshallen genererer svært lite tillegg i trafikk, og har derfor svært beskjeden betydning. Med fartsdempende tiltak (humper) i Bård Skolemesters vei og parallell gang- og sykkelvei i turveidraget helt frem til skolen viser trafikkanalysen at sikkerheten blir ivaretatt, noe som i realiteten er lik dagens situasjon.

Snuplassen innerst i Bård Skolemesters vei er imidlertid ikke opparbeidet i henhold til regulering og det er således viktig at det gjøres tiltak i dette området. Det er derfor positivt at det legges opp til en snuplass som er større enn så vel eksisterende situasjon som regulert snuplass, slik at det blir tilstrekkelig manøvreringsplass for en forsvarlig trafikkavvikling. Det er viktig at det tydelig fremkommer hvor det er turveier/gangarealer og at all trafikk til skolen fra snuplass på offentlig vei til parkering på skolens område, skjer på fotgjengernes premisser.

Kjøreatkomst over friområdet fra snuplassen inn til skolens område er ikke i henhold til de overordnede planene for turveidraget. Løsningen er imidlertid i hovedsak i samsvar med eksisterende situasjon og er etter hva vi kan se den beste løsning for å få kjøreatkomst frem til skole og flerbrukshall. Etaten anser det som positivt at planforslaget strammer opp atkomsten, som igjen gjør at det ikke lenger vil være mulig å parkere biler i denne. Det er avgjørende for trafikksikkerheten at turveidraget gjennom atkomstområdet er den overordnede føringen slik at bilatkomsten til skolen underordner seg turveien. Plan- og bygningsetaten mener videre det er avgjørende at eksisterende regulerte turvei D1 opparbeides og tilknyttes atkomst og snuplass i Bård Skolemesters vei på en trafikksikker og fin måte slik at grønnstrukturen styrkes.

Renovasjon

Det er bra at container/avfallsbrønn for søppel plasseres i tilknytning til snuplassen og at søppelanlegget anlegges på en tilfredsstillende trafikksikker måte for de myke trafikantene samtidig som det anlegges på en estetisk tilfredsstillende måte i forhold til turveidraget og de øvrige omgivelsene. Plan- og bygningsetaten anser det som uheldig å kjøre renovasjonsbiler inn til flerbrukshallen og vil i utgangspunktet ikke anbefale dette. Det oppfordres til at skole og Renovasjonsetaten uttaler seg spesielt til søppelhåndteringen ved offentlig ettersyn.

Korttidsparkering

Ettersom Bård Skolemesters vei er blindvei med fartsdumper forutsettes det lav hastighet i veien. Plan- og bygningsetaten mener derfor det er forsvarlig med korttidsparkering for hente-/bringe-funksjon til skole- og barnehage etc med parkeringsplasser direkte til veien som vist i planforslaget. Forslagsstiller har i sin planbeskrivelse beskrevet og illustrert en mer plasskrevende løsning med en egen avkjøringsvei med korttidsparkering. Etaten mener en slik løsning er overdimensjonert og tar unødig store deler av turveidraget. For at korttidsparkering skal fungere etter hensikten må disse parkeringsplassene skiltes slik at plassenes intensjon ivaretas til det beste for skole og barnehage.

Parkering

Det at det legges opp til 34 parkeringsplasser inklusiv 3 plasser tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse inne på planområdet til bruk for skole, flerbrukshall og kunstgressbane, er innenfor middel-norm for Oslo ytre by og er også i henhold til etatens føringer. Normen sier 16-48 parkeringsplasser for barneskole, 2-10 plasser for flerbrukshallen (200 tilskuere). Når det gjelder kunstgressbanen faller denne under den store variasjonen i idrettsanleggenes tilstrømning av utøvere og tilskuere som tilsier at denne i stor grad må underlegges særskilt vurdering. Det vurderes derfor som passende med 3 plasser til denne. Det legges opp til sambruk mellom skole på dagtid og flerbrukshall/ idrettsbaner på kveldstid. Det anses som bra at det ikke legges opp til flere plasser enn nødvendig, da det er godt utbygget turveinett og kollektivtilbud i området. Hoveddelen av parkeringsplassene av de illustrerte parkeringsplassene er anlagt i området mellom eksisterende gymsal og ny flerbrukshall, noe etaten er positiv til.

Sykkelparkering

Det er godt utviklet gang- sykkel- og turveinett i området. Det er grunn til å tro at hovedgruppen av brukerne av flerbrukshallen blir barn og unge fra nærområdene. Disse vil i hovedsak benytte sykkel når de skal oppsøke hallen. Det forutsettes derfor at det tilrettelegges for tilstrekkelig sykkelparkering i til-

knytning til flerbrukshallen. Parkeringsnormen for sykkel har en veiledende norm som sier minimum 1 plass/10 tilskuer. Flerbrukshallen er ment å kunne ta 200 tilskuere, noe som tilsier 20 sykkelparkeringsplasser. Det er lagt opp til 30 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til flerbrukshallen, noe som er 50% over norm. Plan- og bygningsetaten er av den oppfatning at sykkelparkering bør legges på inngangssiden av hallen. Forslagsstiller opplyser at det i tillegg foreslås noen sykkelplasser til skolen i hovedinngangsporten. Ut over dette har skolen parkeringsplasser for sykler på skolens areal utenfor planområdet.

Risiko- og sårbarhet

Radon

Når det gjelder radon skal bygninger utføres slik at de sikrer at mennesker som oppholder seg der ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader. ROS-analysen har avdekket at dette ikke er aktuelt på grunn av formålet. Temaet ivaretas i teknisk forskrift TEK.

Naturrisiko

ROS-analysen avdekket at grunnforholdene i byggeområdet må dokumenteres mht områdestabilitet når det gjelder flomras i forhold til kvikkleire.

Anleggstiden

ROS-analysen avdekket at situasjonen med anleggstrafikk gjennom området med trafikk av skolebarn og brukere av idrettsanlegget må vies spesiell oppmerksomhet. Aktuelle tiltak er begrensninger i kjøretid, særlig vakthold osv. Dette må avtales privatretslig.

Sosial infrastruktur

Barnehage er vurdert innpasset i flerbrukshallen. Det foreliggende forslaget til plassering av hall er eneste som både Friluftsetaten, Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten kunne enes om. Denne plasseringen gir plass til en flerbrukshall uten for plasskrevende tilleggsarealer. En barnehage har behov for egne uteområder, noe det ikke er plass til innenfor skoletomten. En plassering inntil Trondheimsveien kan heller ikke sies å være spesielt gunstig for de minste barna med tanke på støv og støy.

Teknisk infrastruktur

ROS-analysen avdekket at nødvendige hensyn til ledningsanlegg forutsettes ivaretatt.

Overvann

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om lokal håndtering av overvann.

Fjernvarme

Fjernvarmeledning med dimensjon DN250/400 er plassert under den foreslåtte hallplasseringen. En plassering av hall som foreslått, betyr en omlegging av fjernvarmerørene, noe som må bekostes av utbygger.

Barn og unges interesser

Selv om utearealene til skolen blir redusert ser etaten at flerbrukshallen vil bli et viktig bidrag til idretts-tilbudet på Årvoll og en styrking av Årvoll skole og tilliggende grøntdrag som torg og møteplass. Det at eksisterende ballbinge flyttes for å innpasse flerbrukshallen, får ingen innvirkning for brukerne av denne.

Universell utforming

Teknisk forskrifts krav må følges når det gjelder universell utforming for atkomst og bygning. Når det gjelder kravet til universell utforming utendørs, kan ikke Plan- og bygningsetaten se at dette er noe problem, da planområdet har små høydeforskjeller.

Økonomiske konsekvenser

Hallen er med på prioritert liste i henhold til bystyrets vedtak til kommunedelplan KDP for idrett og Oslo kommune har avsatt midler.

Juridiske forhold

Det legges inn rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene i forhold til opparbeidelse av vei med snuplass, fortau, korttidsparkering, gang-/sykkelvei regulert turveidrag i henhold til regulering. Likeledes legges det inn rekkefølgekrav i forhold til flytting av eksisterende gangforbindelse fra skoleområdet vest for ny flerbrukshall til eksisterende gang-/sykkelvei langs Trondheimsveien samt anleggelse av trerekke langs denne.

Interessemotsetninger

Skolens uteområder reduseres ved at det blir anlagt flerbrukshall. Deler av turveidrag blir regulert til veiformål.

Foreløpig konklusjon

Planforslaget følger i hovedsak opp alle overordnede planer i området. Selv om atkomsten til skolen krysser friområdet anses likevel ikke det å få særlige negative konsekvenser, da veien allerede ligger der og den helhetlige opparbeidelsen gjør området mer trafikksikkert og brukervennlig. Siktlinjene i turveidraget opprettholdes i øst-vestgående retning slik at grønnstrukturen opprettholdes, noe som anses som viktig, da turveidragene er viktige rekreasjonsområder innenfor byggesonen i tillegg til å binde sammen boligene med marka.

Alternative hallplasseringer har vært vurdert. Plassering som i forslaget er eneste løsning som ivaretar grønnstruktur, kulturlandskap og kulturmiljø på en akseptabel måte samtidig som byparken Årvollparken ikke blir redusert. Foreslått plassering ivaretar bevaringsverdige objekter og miljø samt styrker kulturminnevernet på Årvoll gård. Årvoll skole som møteplass styrkes ved at det anlegges flerbrukshall inne på skolens område.

Det er bra at det legges opp til en trafikk-løsning i området som er på fotgjengernes premisser, da mange barn ferdes i området.

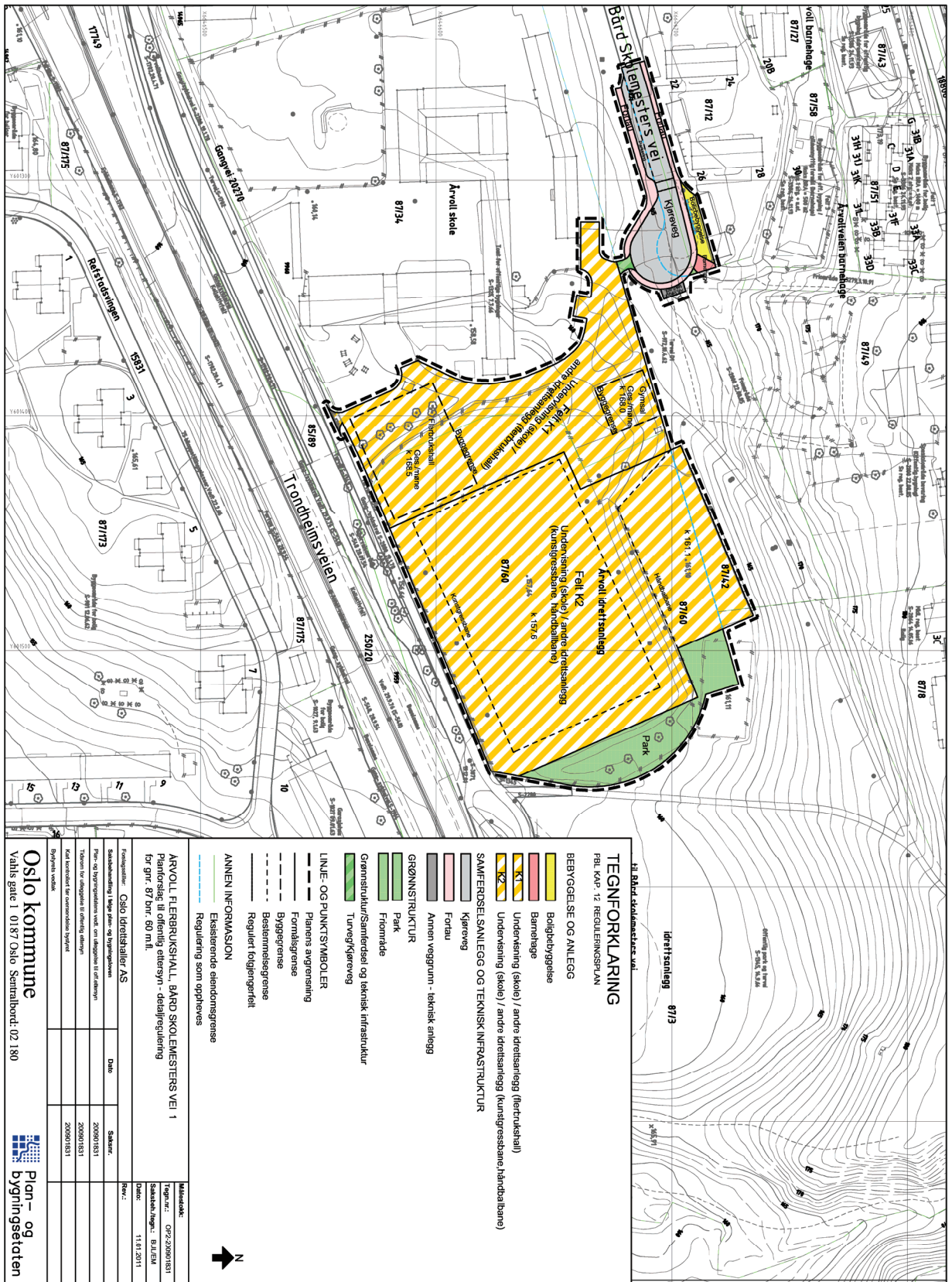
Plan- og bygningsetaten mener løsning for korttidsparkering som vist på plankartet med parkeringsplasser direkte til veien er tilstrekkelig i forhold til hente-/bringefunksjon til skole- og barnehage etc. Forslagsstillers mer plasskrevende illustrasjon med en egen avkjøringsvei mener etaten er overdimensjonert og tar unødig store deler av turveidraget.

Det anses som bra at container for søppel plasseres i tilknytning til snuplassen. Plan- og bygningsetaten anser det imidlertid som uheldig å kjøre renovasjonsbiler inn til flerbrukshallen og vil i utgangspunktet ikke anbefale dette. Det oppfordres derfor spesielt til at Årvoll skole og Renovasjonsetaten uttaler seg spesielt til søppelhåndteringen ved offentlig ettersyn.

Forslagsstillers planbeskrivelse inneholder et kapittel om planstatus. I den forbindelse gjøres det oppmerksom på at planforslaget også berører en liten del av friområde ved snuplassen, S-3279, datert

03.10.1991. Videre vil etaten få presisere at planområdet innbefatter snuplass i vei 3308 og ikke bare grenser inntil. Videre korrigeres at S-2800 i sin helhet er utenfor planområdet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.



TEGNFORKLARING

PBL KAP. 12 REGULERINGSPLAN

- BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse
- Barnetage
- Undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (frettruktshall)
- K2
- Undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (kursgressbane, håndballbane)

- SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Kjøreveg
- Forstu
- Annen veggrunn - teknisk anlegg

- GRØNNSTRUKTUR
- Park
- Forråde
- Grønnstruktur/Samløst og teknisk infrastruktur
- Turveg/Kjøreveg

- LINJE- OG PUNKTSYMBOLER
- Planens avgrensning
- Fornalsgrense
- Byggegrense
- Bestemmelsegrense
- Regulert følgelengfelt

- ANNEN INFORMASJON
- Eksisterende eiendomsgrænse
- Regulering som oppheves

ARVOLL FLERBRUKSHALL, BÅRD SKOLEMEISTERS VEI 1
 Planforslag til offentlig ettersyn - detaljregulering
 for gnr. 87 bnr. 80 mfl.

<p>Oslo kommune Vårts gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 02 180</p>		<p>Plan- og bygningsetaten</p>	
<p>Prosjektleder: Oslo Identifiser AS</p>	<p>Dato: 200901831</p>	<p>Saksnr: 200901831</p>	<p>Møtedate: 02-20-2009/1831</p>
<p>Saksbehandler: Egeveit, Ole</p>	<p>Dato: 200901831</p>	<p>Saksnr: 200901831</p>	<p>Tegnr.: BJL/EM</p>
<p>Plan- og bygningsetaten</p>	<p>Dato: 200901831</p>	<p>Saksnr: 200901831</p>	<p>Dato: 11.01.2011</p>

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ÅRVOLL FLERBRUKSHALL, BÅRD SKOLEMESTERS VEI 1

Gnr. 87, bnr. 60 m.fl

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer OP2-200901831 og datert 11.01.2011.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (flerbrukshall) -K1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (kunstgressbane, håndballbane) -K2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

Grønnstruktur:

- Park
- Friområde

Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Turveg/Kjøreveg

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Områder som inngår som tillegg til tilstøtende eiendom

Boligregulert areal gis samme regulering som tilstøtende eiendom.

3.2 Områder som inngår som tillegg til tilstøtende eiendom

Barnehageregulert areal gis samme regulering som tilstøtende eiendom.

3.3 Fellesbestemmelser

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise utforming av felles forplasser, plassering av ballbinge, parkeringsareal for bil og sykkel, interne veier, terreng med eksisterende og nye kotehøyder, type dekker, herunder belegningsstein, grusarealer etc., utrusting og møblering av områdene, gangarealer med trapper og ramper, oppholdsarealer, beplantning, (herunder erstatning av trekke), belysning, gjerder og porter. Planen skal vise at arealene knytter seg til turveiforbindelser.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for byggetiltak. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

3.4 De enkelte felt

Felt K1:

Utnyttelse

Innenfor byggegrenser som angitt på plankartet tillates anlagt flerbrukshall inneholdende idrettshall og tilhørende arealer for idrettslaget med maksimum BRA=2880m². Bruksareal skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Areal i kjeller skal medregnes. Parkering på terreng medregnes i BRA med 15m² pr. plass. Innenfor byggegrense som angitt på plankartet tillates anlagt gymsal med maksimum BRA=860m². Bruksareal skal regnes uten tenkte plan. Areal i kjeller skal medregnes.

Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankartet. Utvendige trapper og forstøttingsmurer kan plasseres utenfor byggegrenser. Maks gesims- /mønehøyde er angitt på plankartet.

Utforming

Flerbrukshallen og anlegg skal utformes med høy kvalitet. Bygningen skal fremstå med enkel, tydelig hovedform. Hovedvolumet skal fremstå i mørke farger og ikkereflekerende flater med høy materialstandard. Fasader mot vest, nord og øst skal settes sammen av ulike farger fra grå til rødlige, slik at hallen forholder seg til Årvoll skole.

Inngangspartiet skal plasseres mot nordvest og markeres tydelig.

Taket på hallen skal være flatt eller svakt hellende fra Trondheimsveien. Taket skal ha sterkt markert utstikkende gesimskanter mot nord, øst og vest. Det tillates ikke takoppbygg eller installasjoner på tak.

Alle tekniske anlegg skal integreres i hovedvolumet.

Gymsalen skal ha utforming og materialbruk som tilpasses omgivelsene. Bygningen skal fremstå med enkel, tydelig hovedform. Byggets material- og fargevalg skal gjenspeile Årvoll skole. Taket skal være flatt eller tilnærmet flatt og vurderes og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Atkomst / Parkering

Atkomst, parkering, herunder også varelevering, tillates kun innenfor felt K1. Det skal anlegges 34 parkeringsplasser, der minimum 3 av disse skal tilrettelegges for personer med funksjonsnedsettelse. Det skal anlegges minimum 30 sykkelparkeringsplasser. Disse skal, så vidt mulig, legges på inngangssiden av flerbrukshallen.

Felt K2:

Innenfor bestemmelsesgrensene som vist på plankartet tillates kunstgressbane og håndballbane. Tillatt kotehøyde for disse er vist på plankartet.

Det tillates ikke oppført noen bygninger. Innenfor området tillates kun nødvendig kjøring for drifting av området. Det tillates ikke parkering av biler innenfor området.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Kjøreveg

Kjøreveg skal være offentlig. Langs Bård Skolemesters vei, som angitt med bestemmelsesgrense på plankartet, tillates korttidsparkering for bringe-/ hentefunksjon for barn til/fra barnehage, skole, flerbrukshall og kunstgressbane.

4.2 Fortau

Fortau skal være offentlig.

4.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg

Området tillates brukt til renovasjonshåndtering.

§ 5 Grønnstruktur

5.1 Park

Grønnstrukturen opparbeides som tilstøtende friområde.

5.2 Friområde

Friområderegulert areal gis samme regulering som tilstøtende eiendom.

§ 6 Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Turveg/Kjøreveg

Turvegen skal være gjennomgående og skal knytte seg opp mot eksisterende turvegdrag med gangvei på en estetisk og trafikksikker måte. Det tillates kjøreatomst over turveg.

§ 7 Miljøfaglige forhold

7.1 Støy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy, rundskriv T-1442, eller de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy skal legges til grunn for gjennomføring av planen.

7.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

7.3 Fjernvarme

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap.5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget: De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 8 Dokumentasjonskrav knyttet til grunnforhold

Sammen med søknad om rammetillatelse for flerbrukshallen må det innsendes dokumentasjon på grunnforholdene i byggeområdet med hensyn til områdestabilitet når det gjelder flomras i forhold til kvikkleire.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis midlertidig brukstillatelse for felt K1 skal følgende være opparbeidet:

- Kjøreveg, fortau, korttidsparkering.
- Gangforbindelse fra skoleområdet vest for ny flerbrukshall til eksisterende gang-/sykkelvei langs Trondheimsveien samt etablering av trekke langs denne.
- Grønnstruktur med eventuelle eksisterende trær som går tapt skal erstattes i turveg D1 ved atkomstområdet samtidig som turvegen skal knyttes sammen med øvrige fortau og gangforbindelser i området.
- Sammenhengende gangforbindelse i turveg D1 gjennom atkomstområdet. Eventuelle trær som går tapt i turveg D1 skal være erstattet. Eksisterende parkering i atkomstområdet skal være tilbakeført til grøntareal.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 17.06.2009, lagt ut til offentlig ettersyn.

Forslag til detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Årvoll flerbrukshall, Bård skolemesters vei 1, som omreguleres fra tomt for offentlig bygning, friområde m.m til

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse
- Barnehage
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (flerbrukshall) -K1
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål - undervisning (skole) / andre idrettsanlegg (kunstgressbane, håndballbane) -K2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn – teknisk anlegg

Grønnstruktur:

- Park
- Friområde

Grønnstruktur kombinert med samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Turveg/Kjøreveg

som foreslått av Sletvold Arkitekter MNAL for Oslo Idrettshaller AS, vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP2-200901831, datert 11.01.2011.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 17.03.2011 av:
Berit Unni Larsen - Saksbehandler
Gro Jensen Vig - for enhetsleder Kjell Kristian Jacobsen*