

VEDLEGG F1

Vår ref.: 1682/PM

Deres ref.:

Oslo, 21.12.2017

NYBYGG – RUSELØKKA SKOLE – PROSJEKTBESKRIVELSE

Gnr 209, Bnr 204 - Løkkeveien 15, 0253 Oslo

Overordnet

Eksisterende bygninger på eiendommen er vedtatt revet og skal erstattes av nybygg. Plan- og bygningsetaten ga rammetillatelse for riving 06.10.2017. Klage på vedtak er behandlet hos Fylkesmannen, og i *Vedtak i klagesak og beslutning om lovlighetskontroll – Oslo kommune – Løkkeveien 15, Ruseløkka skole – gnr 209 bnr 204*, datert 13.12.2017, konkluderes det med at: "Kommunens vedtak stadfestes. Fylkesmannen tar ikke saken opp til lovlighetskontroll".

Dagens skolekapasitet skal opprettholdes som en barneskole med to klasserekker og ungdomsskole med tre klasserekker, planlagt for 690 elever. Nytt skolebygg sikrer at standard kravspesifikasjon for skoleanlegg, med programmerte tilleggsarealer ivaretas.

Tomten

Skoletomta ligger i skillet mellom boligbebyggelsen i mur fra 1800-tallet, større næringsbygg fra senere tid og offentlige bygg fra ulike tidsepoker. Eiendommen er på totalt 6 647 m² ifølge opplysninger fra matrikkelen. Tomten ligger på hjørnet av Ruseløkkveien og Løkkeveien, og består av et øvre nivå, ca. 3-5 m over fortau, og et nedre nivå langs fortau i Ruseløkkveien.

Det er i dag høy personbiltrafikk i Løkkeveien (15 100 ÅDT) og Ruseløkkveien (3137 ÅDT), og deler av eiendommen ligger i rød sone. Det søkes dispensasjon fra Kommuneplan 2015 § 7.1.3b vedrørende plassering av grunnskole i rød sone. Trafikkforholdene er imidlertid uendret i forhold til dagens situasjon, og den nye plasseringen av skolebygget er gunstig for utearealet da bygget vil skjerme for støyen fra Løkkeveien. Størstedelen av utearealet vil ligge i hvit sone etter utbygging.

Verneinteresser

Eksisterende skole står ikke på Byantikvarens gule liste og er ikke oppført i verneplanen for Osloskolene.

Eksisterende mur mellom gateplan og øvre del av skolegården er kommunalt listeført på Byantikvarens gule liste. De listeførte murene går langs Løkkeveien, Ruseløkkveien og Krogs gate. Murene er brutt av fasader/fundamenter for den nyere bebyggelsen på tomten og av skolefunksjoner under skolegården. De gamle murene langs Ruseløkkveien og Krogs gate har klare historiske kvaliteter, særlig muren langs Ruseløkkveien. Gamle bilder viser at murene opprinnelig har vært sammenhengende på tre av sidene rundt skolegårdens øvre nivå, med en adkomstvei/rampe opp fra hjørnet Løkkeveien/Ruseløkkveien.

Eksisterende mur langs Løkkeveien og adkomstrampe til skolegården virker å være av nyere dato enn murene mot Krogs gate og Ruseløkkveien/ Cort Adelers gate, og kan ha blitt endret ved oppføring av gymbygningen i 1938. Disse murene består dels av betong og fjell i dagen, og er derfor ikke av samme kvalitet og utforming som øvrige murer. Når bygningene på hver side rives er det kun fragmentariske og usammenhengende deler igjen av disse murene.

Hovedgrep og arkitektonisk utforming

Nytt skolebygg er plassert mot Løkkeveien. I det nye prosjektet reetableres muren mot Løkkeveien som en base/sokkel for det nye skolebygget. Den reetablerte muren blir dermed en tydelig og viktig del av det nye skoleanleggets arkitektoniske uttrykk og bidrar til at de vernede, historiske elementene forsterkes og videreføres.

Mot krysset Løkkeveien-Ruseløkkveien opprettes det en ny forbindelse i form av et trappeamfi mellom øvre og nedre skolegård. Historisk var dette den opprinnelige adkomsten til skolen, med en rampe opp til det opphevede uterommet. Ved å reetablere denne adkomsten blir noe av historien om skolen tilbakeført. Det nye trappeamfiet vil kunne fungere som et offentlig torg og en møteplass i nærmiljøet.

Byggets plassering medfører at det etableres et solrikt og støyskjermet uteareal på øvre skolegårdsnivå mellom nybygget og Cort Adelers gate 30. Skolegården vil framstå som et attraktivt og tilgjengelig areal for bydelen.

Skolens hovedvolum utføres i tegl, med referanse til det fredede bygget i Cort Adelers gate 30. Skoleanlegget gis på denne måten en arkitektonisk identitet som skiller det fra omkringliggende bebyggelse. Teglvolumet er tydelig og presist utformet og hviler på reetablerte murer som i materialitet og farge vil få et uttrykk som harmonerer med de opprinnelige murene fra 1880-tallet. Dette er i tråd med Byantikvarens anbefalinger.

Skolens funksjoner er fordelt på 7 etasjer, hvorav 6 etasjer ligger over terreng. Første og andre etasje er trukket fram mot Løkkeveien. Andre etasje har en større grad av åpenhet enn øvrige etasjer, og annonserer deler av skolens fellesarealer mot byen. Toppetasjen er trukket tilbake fra gaten og gitt et transparent uttrykk. Denne etasjen inneholder felles skolefunksjoner og en felles takterrasse med uteoppholdsareal som skal være tilgjengelig for nærmiljøet utenom skoletiden.



Oversiktsperspektiv, sett fra sørøst

Forholdet til gjeldende regulering - Kommuneplan 2015

Støy

Deler av tomten ligger i rød støysone. For gjennomføring av tiltaket er det nødvendig å søke dispensasjon (se eget dokument) fra følgende bestemmelse i kommuneplanen:

§7 Miljøkvalitet, estetikk, natur og landskap,

§7.1 Støy

"Grunnskoler og barnehager skal ha minst en fasade mot stille side og uteoppholdsareal med soner med støynivå under anbefalt grense, i henhold til tabell 3 i T-1442/12. Det tillates ikke nye grunnskoler og barnehager i rød sone."

I søknad om dispensasjon framkommer at trafikkstøy-situasjonen forbedres i nytt skoleanlegg i forhold til dagens situasjon.

Tiltakets forhold til områdets gate- og byromstruktur

For tomten er følgende bestemmelser i kommuneplanen gjeldende:

§3 Plankrav

§3.2 Generelt:

a: Tiltak skal opprettholde områdets gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse, dersom annet ikke fremgår av godkjent reguleringsplan. For u-områder i indre by kan det vurderes høyere gesimshøyder i henhold til §11.1.2.

§11 Bebyggelse og anlegg

§11.1 Indre by: utviklingsområder og transformasjonsområder (jf. Pbl §11-9 nr.5)

1. Utviklingsområder og transformasjonsområder i indre by skal vurderes med høy tetthet og sikre høy bymessig/ arkitektonisk kvalitet, grønnstruktur og gode gate- og byrom. Området skal videreføre omkringliggende nettverk av offentlige rom og forbindelser.

2. For områder avsatt som utviklingsområder i plankart 1-2, kan det vurderes høyere maksimal gesims/mønehøyde enn områdets dominerende høyder, dersom etasjer avtrappes for å innordne seg gatestreknings høyeste dominerende fasadegesims. Avtrapping skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tilliggende byrom, strøks- gater og gårdsrom.

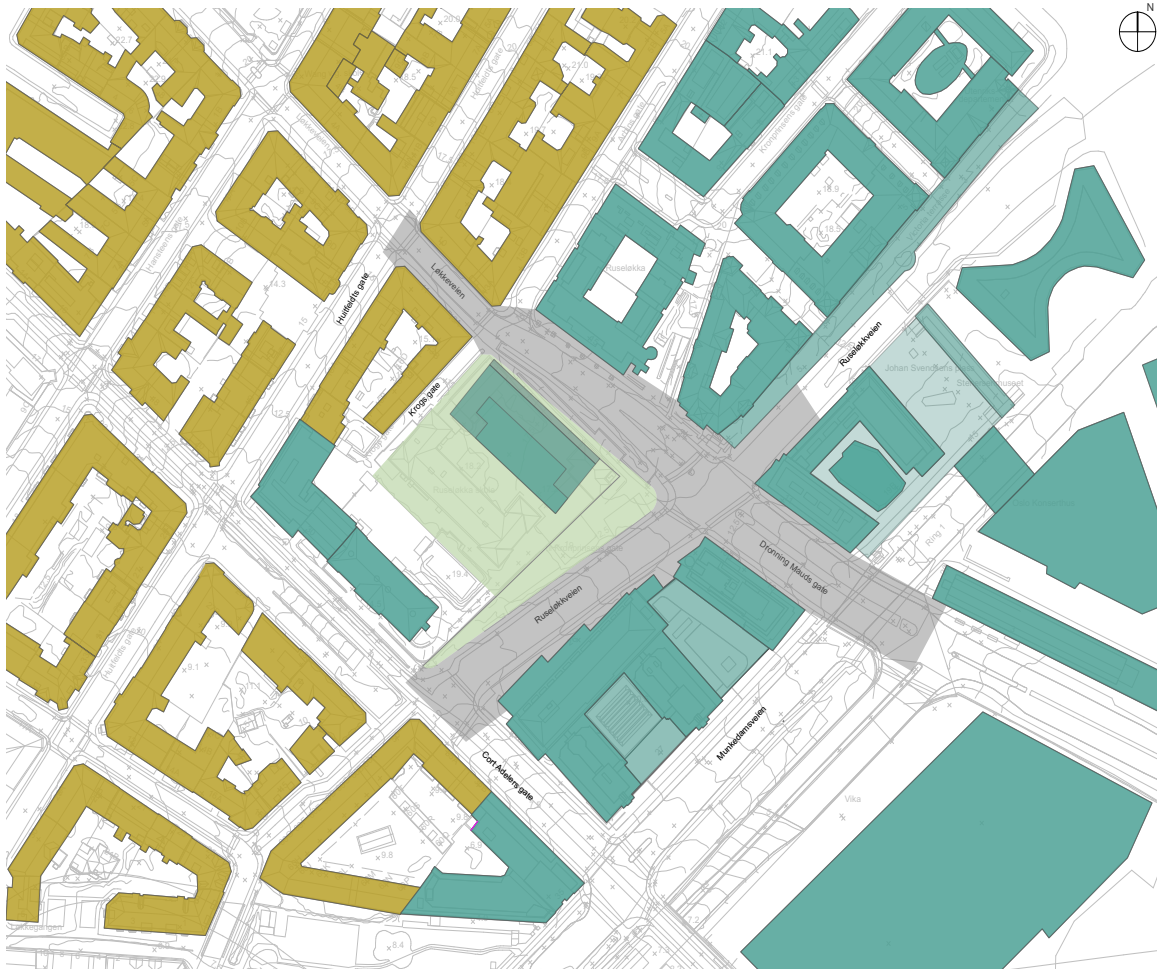
Retningslinjer:

- Det kan vurderes tillatt inntil 30 meter gesimshøyde (inntil 42 meter langs Ring 1, som avgrenset med egen sone på plankart 1-2).*
- I strøksgater (angitt på plankart 1-2 som U4) bør det ikke tillates mønehøyder på mer enn 7 meter over kvartalets/gatestreknings høyeste dominerende gesimshøyde.*

Definisjon av område

Bebyggelsen på Ruseløkka kan kategoriseres i to områder med ulik typologi og struktur, som vist i kartet under. Bebyggelsen merket gul i kartet er boligbebyggelse, vesentlig med typiske murgårder fra 1800-tallet. Bygningsvolumene er smale og organisert i kvartalsstruktur.

Den nye skolebygningen er en del av strukturen markert med grønn farge i kartet. Denne strukturen består av større næringsbygg og offentlige bygningsanlegg fra ulike tidsepoker og med varierende materialbruk. Dette er en større struktur som er mer variert i dimensjoner og organisert både som frittliggende bygg, lameller og i kvartalsstruktur. Når man kommer mot skolen fra ulike retninger i byen vil det nye skolebygget oppleves i sammenheng med næringsbebyggelsen langs Dronning Mauds gate / Løkkeveien mellom Munkedamsveien og Huitfeldts gate, og bebyggelsen langs Ruseløkkveien mot Cort Adlers gate. På kartet under er gateløpene som definerer området skravert. Dette danner utgangspunkt for vurderinger vedrørende høydebestemmelsene i kommuneplanen. Bebyggelsen langs Krogs gate og nye House of Oslo er avvikende og ikke medtatt i vurderingen av områdets dominerende fasadegesims.



Illustrasjon som viser bebyggelsesstruktur og typologi i området.

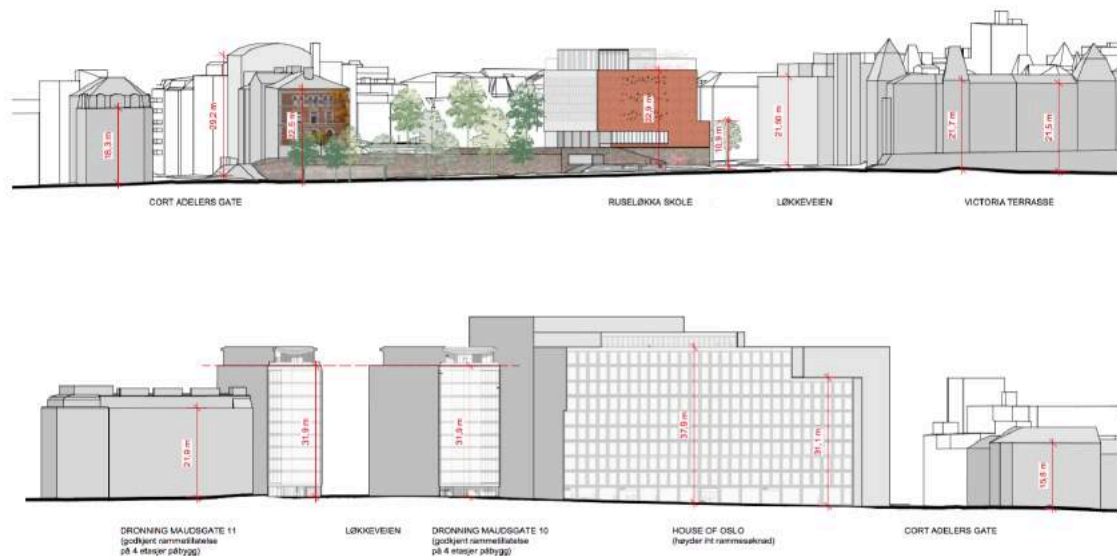
Tiltaket er, innenfor sin områdekategori, utformet slik at det opprettholder områdets gate- / byromstruktur og bebyggelsesstruktur, og tilpasser seg dominerende høyder på eksisterende bebyggelse. Samtidig bidrar tiltaket til at det etableres gode, solrike, støyskjermede og grønne byrom, til glede for skolens brukere og bydelens beboere.

Tiltakets høyde i henhold til bestemmelsene i kommuneplanen

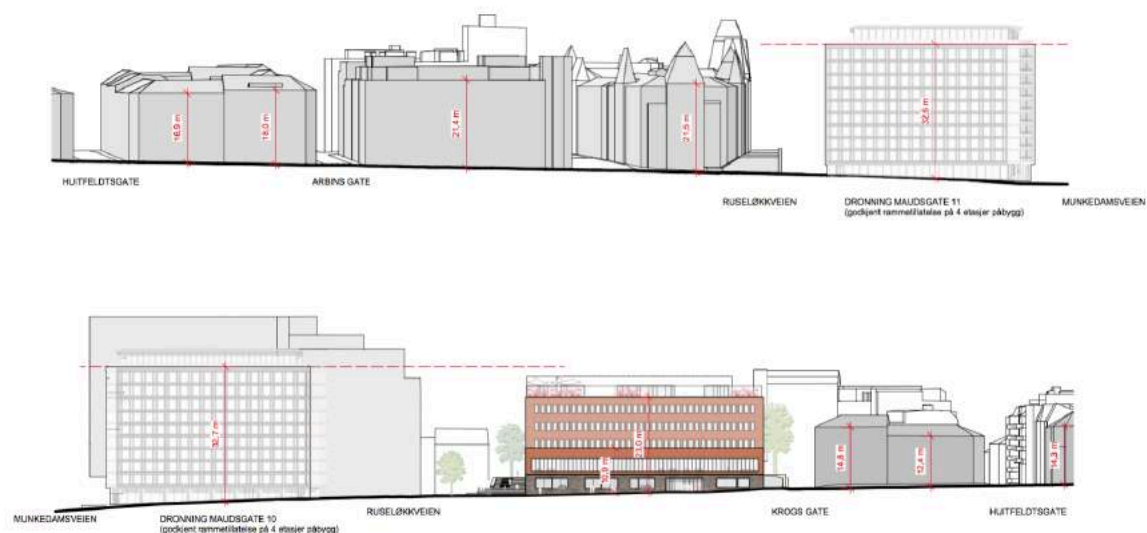
Høyden på det nye skolebygget i forhold til omkringliggende bebyggelse er vist i illustrasjonene under. Mot Ruselekkveien er høyden på skolebygget vesentlig lavere enn de høyest dominerende fasadegesimsene på motstående side i gatestrekkingen. Mot Løkkeveien er øverste etasje inntrukket fra gatelivet slik at bygningen innordner seg gatestrekningens høyest dominerende fasadegesims. Skolebygget er vesentlig lavere enn de godkjente påbyggene i Dronning Mauds gate 10 og 11 og nær høydene på bebyggelsen i Victoria Terrasse og Løkkeveien 15.

Avtrappingen skal hensynta best mulig solforhold mot syd og vest for tiliggende byrom, strøgsgater og gårdsrom. Størstedelen av tiliggende boligbebyggelse vil få bedre solforhold ved ny plassering av skolebygg. Dette er vist i soldigrammer nederst i dokumentet.

Tomten ligger i område avsatt som utviklingsområde i plankart 1-2 der det tillates gesimshøyde på inntil 30 meter. Tiltakets høyde er innenfor denne høydebegrensningen, og øverste etasje er avtrappet mot Løkkeveien for å innordne seg gatestrekningens høyeste dominerende fasadegesims. Tiltaket er således i tråd med Kommuneplanens §11.2.



Illustrasjon som viser gateoppriss i Ruseløkkveien, øverst sett mot nordvest med ny skole og nederst sett mot sydøst.



Illustrasjon som viser gateoppriss i Løkkeveien, øverst sett mot nordvest og nederst sett mot sydvest med ny skole.

Volum og plassering

Det nye skolebygget er mer kompakt og har lavere bebygd areal enn eksisterende skoleanlegg, noe som gir økt uteoppholdsareal pr. elev enn dagens situasjon.

Lengden på bygget forholder seg til gateløp på motstående side av Løkkeveien. Bygget er plassert med en avstand til Krogs gate i nord slik at det kan etableres en ny universell rampe opp til skolegården. Denne rampen vil også være en kjørbar adkomstvei for brannvesenet. Dette gir samtidig en større avstand mot boligbebyggelsen i Krogs gate enn dagens skole.

Bredden på bygget er tilsvarende eksisterende skoles gavlfasade mot Ruseløkkveien. Dette er også en bygningsdybde som er gunstig for intern organisering av skolens ulike funksjoner. Formen gir mulighet for å legge undervisningsarealer ut mot fasadene og sekundære funksjoner og kommunikasjon inn mot en midtkjerne. Dette gir korte avstander horisontalt i hver etasje, og det kan etableres møteplasser / torg også innvendig i bygget.

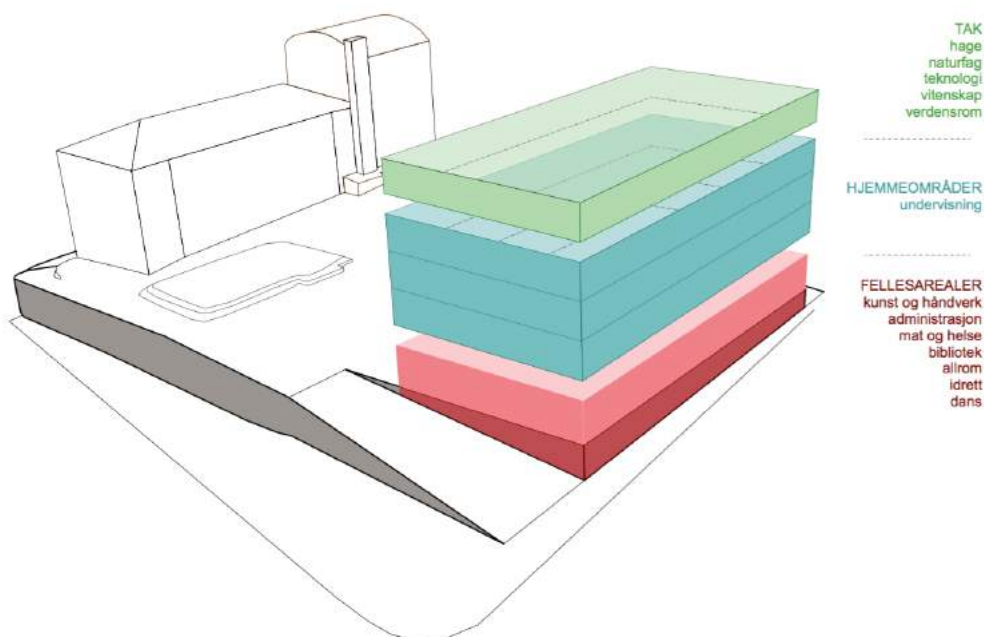
Organisering av funksjoner i bygget

Skoleanlegget har totalt 5 innganger. Hovedinngangen er lagt i første etasje mot Løkkeveien og fungerer som inngang for bruk etter skoletid. To elevinnganger er lagt til øvre skolegård, i direkte kontakt med to trapperom som leder opp til elevenes hjemmeområder i 3., 4. og 5. etasje. En personalinngang/inngang for besøkende er også lagt til skolegårdens øvre nivå, og har direkte kontakt med skolens resepsjon/administrasjon. I tillegg er det en adkomst fra Ruseløkkveien, som i hovedsak fungerer som rømningsvei, men som kan benyttes som universell adkomst til skolegårdens nedre nivå.

Sykkelparkering for elever og lærere er lokalisert i nedre skolegårds søndre del, i to anlegg. I tillegg er det anlagt sykkelparkering mot Krogs gate. En HC-oppstillingsplass for bil er lagt mot Løkkeveien, sammen med vareleveringslomme.

Organiseringen av skolens ulike funksjoner uttrykker seg tydelig i den foreslåtte arkitektoniske utformingen. Felles undervisningsarealer er lagt til plan U, 1 og 2, mens skolens hjemmeområder ligger i 3., 4. og 5. etasje. I 6. etasje ligger areal for naturfag samt takterrasse. To gymsaler og dansesal er lagt i underetasjen, under skolegården.

ORGANISERING AV FUNKSJONER



De foreslåtte løsninger og organisering av skolens ulike funksjoner er grundig behandlet i brukermøter med skolens ansatte, samt representanter for Utdanningsetaten og Undervisningsbygg. Skolens hjemmeområder er organisert rundt doble korridorer og en sentral sone som inneholder vertikal kommunikasjon, tekniske føringer og samlingssteder for de enkelte hjemmeområdene. Denne strukturen gir muligheter for å åpne deler av midtkjernen over to etasjer – mellom 1. og 2. etasje og mellom 5. og 6. etasje.

Organiseringen av hjemmeområdene gir korte ganglinjer mellom det enkelte klasserom og vertikal kommunikasjon, og sentrale soner i hver etasje muliggjør at de enkelte trinn kan sette personlige preg på egne hjemmeområder. Småskolen, mellomtrinnet og ungdomstrinnet er samlet i hver sin etasje, med desentraliserte lærerarbeidsplasser til hvert trinn. Dette er hensiktsmessig for godt læringsmiljø og godt utviklende lærersamarbeid.

For å gi åpenhet og transparens i skolen er det etablert åpne torg sentralt i alle hjemmeområdene. Åpne torg og møteplasser med alternative læringsarenaer gir mulighet for variert og tilpasset opplæring. Åpenhet og transparens er viktig for å få til læringsdeling, men vil også være med på å hindre mobbing.

Allrom og spesialutstyrte arealer er lagt i 1. og 2. etasje, hvor de er lett tilgjengelig for utlån til frivillige organisasjoner. Et amfi/kunnskapstrapp er lagt til bibliotekets arealer, og knytter 1. og 2. etasje sammen i et stort åpent areal, direkte ved hovedinngang. Administrasjonen med resepsjon og personalrom, er lagt til 2. etasje, nær inngangene fra øvre skolegård.

Skolen er tilrettelagt med en grønn takterrasse. Taket er et tilskudd til utearealet og har, i tillegg til å være tilrettelagt for rekreasjon, pedagogisk fokus.

Ulike deler av skolens funksjoner skal benyttes etter skoletid. Ruseløkka skole samarbeider med Den norske Opera og Ballett, og det skal bygges en dansesal som del av skolen. Samtidig er skolens allrom akustisk og funksjonelt tilrettelagt for konserter, teaterforestillinger, musikkøving, møter etc. i samarbeid med Oslo musikk- og kulturskole. Allrommet blir dermed et stort transparent, multifunksjonsrom som tilfredsstiller Oslo musikk- og kulturskoles krav, og skolens behov for kantine og samlingshall.

Utomhusanlegget

Utomhusanlegget er delt i tre områder:

- Øvre skolegård, sørvest for den nye skolebygningen.
- Nedre skolegård, mellom Ruseløkkveien og den vernede støttemuren som ligger parallelt med veien.
- Fortau langs Løkkeveien inkludert beplantet rabatt mellom fortauet og kjørebane, samt arealet inntil den nye muren langs Krogs gate

Øvre skolegård er utstyrt med et stort aktivitets- og klatreanlegg, ballbinge, huskestativer, sandkasser, basketkurver, uteamfi med overdekning, åpne flater for generell lek, opphold og ballspill, utebod, bordtennis etc. Mesteparten av skolegården planlegges med faste dekker supplert med gummidække i fallsoner.

Eksisterende trær skal i stor grad bevares og suppleres med bunndekkende vegetasjon og nye plantearealer. Dette gir variasjon i rom og bidrar til infiltrasjon av overvann, som ledes til plantefelt og ballbinge i øvre skolegård, som er nedsenket for å danne en åpen fordrøyning.

Det etableres nye støttemurer mot Krogs gate og langs amfi ved Ruseløkkveien.

Hovedattraksjonen i byrommet mellom bygningen og krysset Løkkeveien/Ruseløkkveien er et omfattende anlegg med trapp og sitteamfi som gjenopptar funksjonen til den opprinnelige rampa fra 1800-tallet. Trappeanlegget utformes slakt med flere reposer, og delen som ligger parallelt med Ruseløkkveien brytes opp med sitteklosser. Arealet skjermes noe fra veien med et delvis opphøyd plantefelt med integrert benk.

Resten av nedre skolegård programmeres med turnapparater/parkour, trampoliner, en ekstra ballbinge og slakk line. Ca. 85 sykkelparkeringsplasser er lagt til dette området. To store eksisterende trær skal bevares. Høydeforskjeller utnyttes til sittekanter og benker.

Mellom fortau og kjørebane ligger en eksisterende grønn voll. Hovedgrepet bevares, men en del trær felles for å gi bedre sosial trygghet/innsyn. Alle busker erstattes med lavere bunndekke og regnbed. Det innpasses en lomme for HC-parkering, renovasjon (inkl. nedgravde avfallsbeholdere) og varelevering.

Langs muren i Krogs gate anlegges overdekket parkering for ca. 70 sykler.

Gode utemiljøer er miljøer der nysgjerrighet, spenning og glede får utfolde seg. Utemiljøet skal stimulere til nye utfordringer, lokke til lek og fysisk aktivitet. Barna skal få mulighet til å lage seg egne plasser og aktiviteter på egne vilkår, men samtidig føle seg trygge. Det skal være plass til lek, sport, sosial aktivitet og ville aktiviteter, rekreasjon og stillhet. Uteplassen er også en viktig læringsarena.

Ruseløkka skole ligger midt i byen, omgitt av trafikkerte gater og næringsbygg med høy utnyttelse. Skolen har alltid utnyttet byen som en del av sin læringsarena, og et nybygg med nye utearealer vil videreføre og utvikle dette videre. Ruseløkka skole er en av mange skoler med begrenset uteareal, og derfor er sambruk mellom skolegård og omkringliggende parker/torg/ byrom svært viktig. Skolen skal legge opp til delte friminutt der elevgruppen deles slik at bare maksimalt halvparten av elevene er ute samtidig.

Oversikt over utearealer

1 Dagens tomt	6370 m2
2 Tilleggstomt som følge av omregulering i nedre skolegård	340 m2
3 SUM tomteareal	6710 m2
Fratrekk	
4 BYA nytt skolebygg, (inkl overbygg innganger).	-1620 m2
5 Trafikkareal	-120 m2
6 Sum fratrekk	-1740 m2
7 Differanse post 3 - 6	4970 m2
Tilleggsareal til lek/opphold	
8 Overdekket areal ved innganger	162 m2
9 Uteareal på tak	690 m2
10 Sum tilleggsarealer	852 m2
11 SUM UTEAREAL TIL LEK/OPPHOLD	5822 m2 (inklusive ballbinger = 325 m2)
12 Uteareal pr elev (690 elever)	8,44 m2

Eksisterende skole har BYA = 1830 m2. Ny skole har lavere BYA og i tillegg utearealer på tak. Dette gir økt uteareal pr elev til lek og opphold i nytt skoleanlegg.

Universell utforming

Bygg og uteområder er planlagt i henhold til gjeldende krav og retningslinjer for universell utforming. Foruten trinnfrie gulv og heisadkomst til alle plan innebærer dette hensyntagen til syns- og orienteringshemmede blant annet ved oversiktlig organisering, gode dagslysforhold og gjennomlyste soner, bruk av taktile ledelinjer og kontrastfarger.

Det er lagt til rette for at tiltak i forbindelse med universell utforming skal være en berikelse og framstå som positive, estetiske elementer. Det er universelt utformet rampe til lekearealene / skoleplassen med fall i henhold til krav om universell utforming. Dekker på lekeområder er rullestolvennlige. Lekeapparatene kan også brukes av rullestolbrukere. Svaksynte følger i hovedsak naturlige ledelinjer til skolen, i tillegg til enkelte strekk med ledelinjer til de viktigste inngangene.

Miljø

Skolen prosjekteres i henhold til passivhusstandard med høy isolasjonsstandard. TEK17 og bestemmelser i SKOK 2015 (standard kravspesifikasjon for Oslo Kommune) er lagt til grunn i prosjekteringen. På deler av sydfasaden og deler av takflaten skal det monteres solceller som skal dekke deler av skolens behov for elektrisk energi.

Det vurderes å knytte skoleanlegget til FutureBuilt-programmet. Samtidig er det i henhold til bystyrets vedtak igangsatt et prosjekt for om- og gjenbruk av materialer og bygningsdeler fra eksisterende skolebygg. Dette gjelder særlig tegl, skifer, treverk og granitt. Det skal utføres registreringer, omfangsvurderinger og tester av eksisterende materialer for å beslutte mulige bruksområder.

Oppsummering

I det nye skoleanlegget skal de vernede, historiske elementene på eiendommen forsterkes og videreføres i tråd med Byantikvarens anbefalinger.

Plasseringen av skolebygget og utformingen av utomhusanleggene sikrer solrike, støyskjermede og åpne, tilgjengelige utearealer, noe som bidrar til at anlegget vil være en viktig møteplass i nærmiljøet.

Uteareal pr. elev øker i forhold til dagens situasjon.

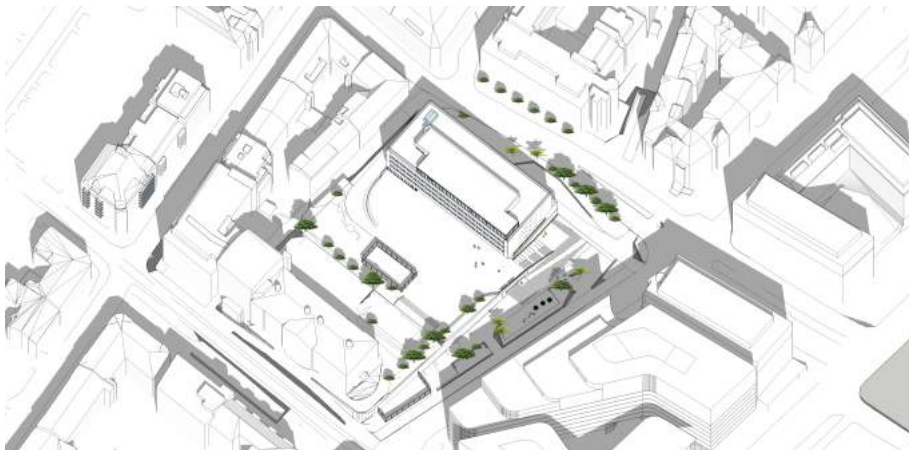
Byggets volum og høyder tilpasser seg gjennom sin utforming omgivelsene i området det tilhører, og er i tråd med Kommuneplanens §11.2.

I henhold til bystyrets vedtak er det igangsatt et gjenbruksprosjekt med målsetting om at materialer og bygningsdeler fra eksisterende bygningsmasse søkes gjenbrukt i nytt skoleanlegg. Bruk av tegl som fasademateriale knytter tiltaket til det vernede bygget i Cort Adlers gate 30, og gir anlegget identitet og historisk forankring. Anlegget oppføres med høy arkitektonisk kvalitet.

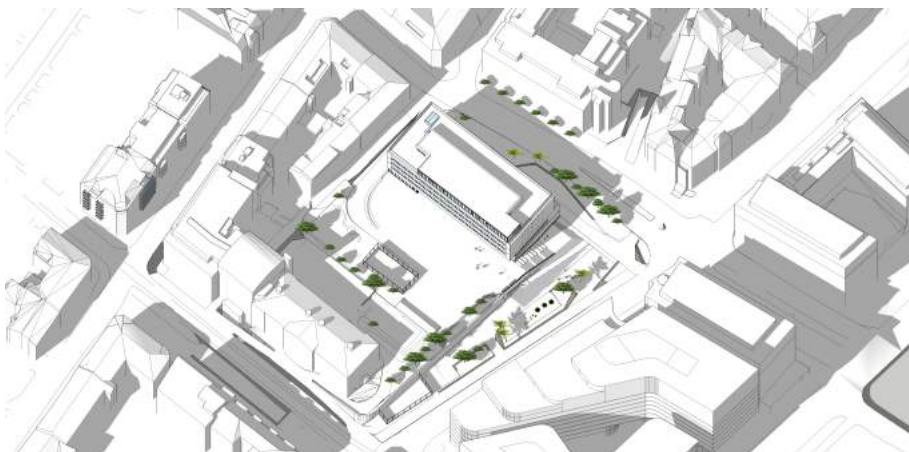
Soldiagrammer – ny situasjon



Solforhold, 15. mai kl.09.00



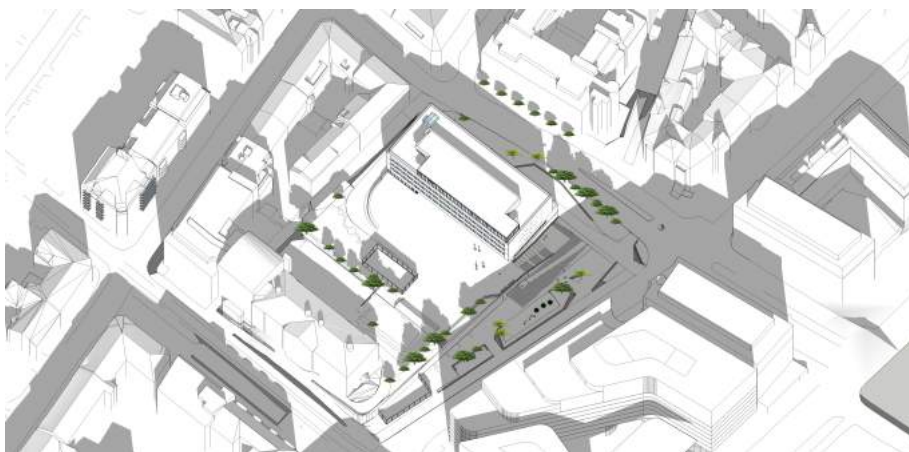
Solforhold, 15. mai kl.12.00



Solforhold, 15. mai kl.15.00



Solforhold, 15. september kl.09.00

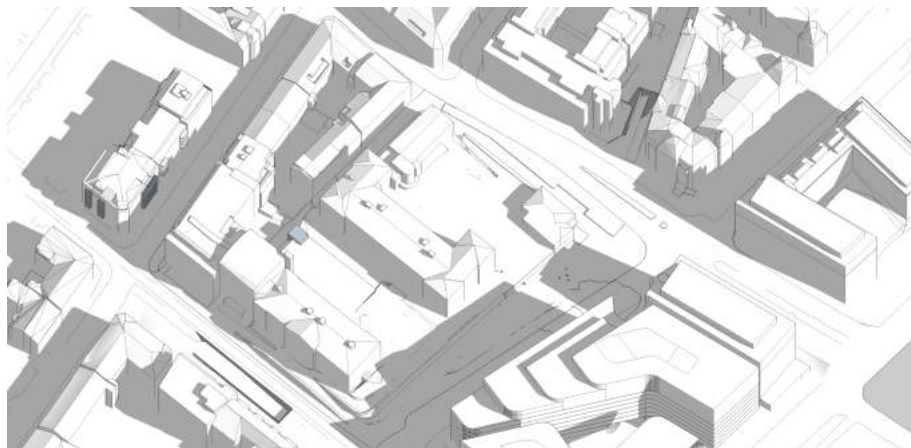


Solforhold, 15. september kl.12.00

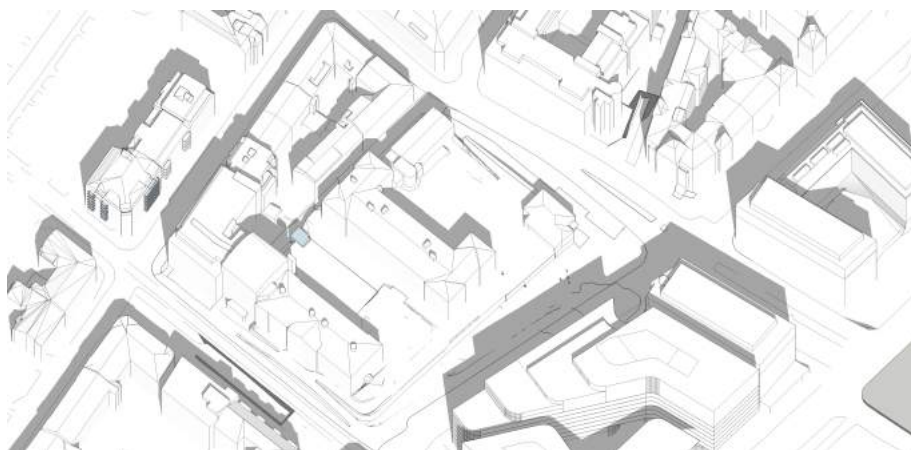


Solforhold, 15. september kl.15.00

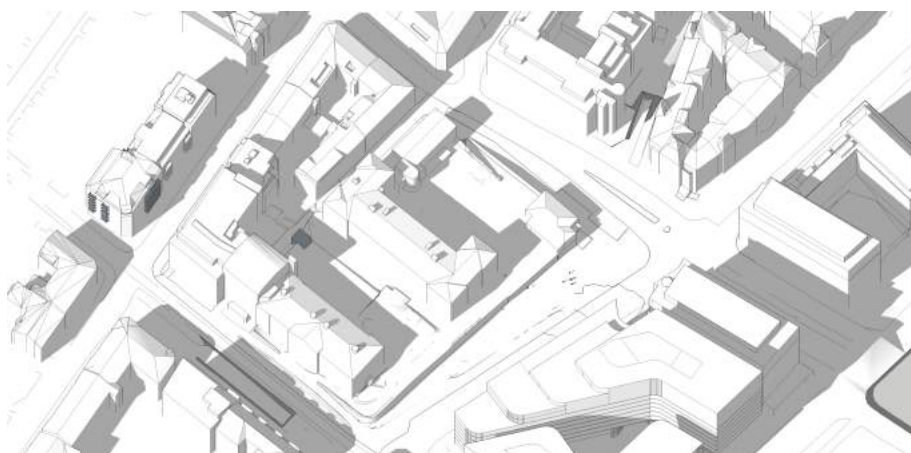
Soldiagrammer – eksisterende situasjon



Solforhold, 15. mai kl.09.00



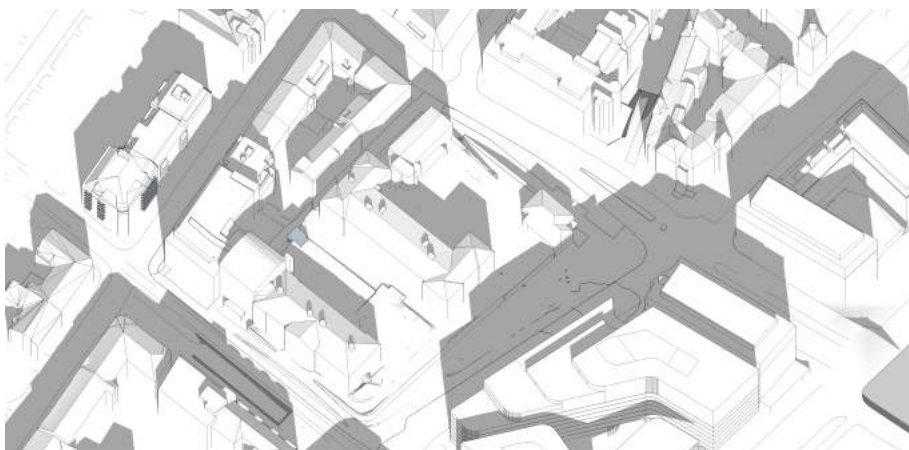
Solforhold, 15. mai kl.12.00



Solforhold, 15. mai kl.15.00



Solforhold, 15. september kl.09.00



Solforhold, 15. september kl.12.00



Solforhold, 15. september kl.15.00