

**Groruddalen Miljøforum**

**Postboks 40 Veitvet**

**0518 Oslo**

*miljoforum@groruddalen.no*

Plan- og bygningsetaten,  
Boks 364 Sentrum,  
0102 Oslo  
*postmottak@pbe.oslo.kommune.no*

Oslo, 16. april 2018

**Høringsuttalelse: Offentlig ettersyn - detaljregulering Karihaugveien 22.**

JM Norge legger ut forslag til detaljregulering av Karihaugveien 22 til hovedsakelig boligformål. Karihaugveien 22, også kjent som »Granitten», inngår i vedtatt områderegulering for Furuset. Området ligger i bydel Stovner. Det legges til rette for blokkbebyggelse med ca. 16 blokker hovedsakelig i 5-8 etasjer med ca. 640 boliger, barnehage og forretning, torg og omregulering av Granstangen (veien). Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler ikke planforslaget fra JM Norge og fremmer et eget alternativ 2 som medfører ca. 100 færre boliger. Groruddalen Miljøforum (GM) har tidligere i juni 2015 uttalt seg ved varsel om oppstart. GM var tilstede på informasjonsmøtet 10. april.

GM vil i utgangspunktet understreke det problematiske med selve tomten som ligger på en kalle tett inntil Karihaugveien og nær til E6. Boligblokkene vil bli godt synlige for omgivelsene og kan gi et massivt inntrykk. De vil bli liggende mot nord samt at den øverste delen av området vil bli utsatt for støy og luftforurensning.

Det er varslet at det skal komme støyskjermer av glass mot veiene. Hensikten med glasskjermer er at de skal slippe gjennom sol fra syd. Det blir etter GMs mening helt avgjørende for denne utbyggingen at det finnes en tilfredsstillende støyskjerming mot de to veiene. GM vil samtidig poengtere at utbyggingen forsterker behovet for lokk over E6.

GM registrerer at PBE slutter seg til hovedtrekkene i planen. Men PBE etterlyser mer variasjon i boligtyper og leilighetsfordeling samt at de mener at deler av uteoppholdsarealene ikke har tilstrekkelig størrelse og kvalitet. De er bekymret for at planen vil legge opp til for dårlig bokvalitet, noe som kan bidra til et lite bærekraftig bomiljø. PBE foreslår at to boligblokker erstattes med lavere bebyggelse for bla. å slippe til mer sol. Dessuten mener de at den sørvestre delen opp mot E6 ved Granstangen ikke egner seg til bolig, men bør utbygges med næringsbygg. Dette kan fungere som støyskerm. GM deler PBEs vurderinger om betydningen av et bærekraftig bomiljø og om å få næringsbygg i sørvestre del. Bydelsutvalget på Stovner slutter seg også til alternativ 2 fra PBE. De vil også ha mer grønt og luft og variasjon i boligtyper. Bydelen har noen innspill i tillegg.

Ifølge planforslaget legges det opp til at 15% av leilighetene skal være utleieleiligheter, hvorav 100 for seniorer og 160 for vanlig utleie. Bydel Stovner kan tilvise inntil 40 %. Utleiedelene skal driftes av profesjonelle firmaer og ha bl.a. vaktmester. GM ser at det kan være behov for seniorleiligheter, men er noe skeptisk til den høye utleiedelen. Her gjelder det å ha god styring, slik at dette ikke blir et sosialt problemområde på sikt.

Ellers er GM opptatt av å sikre at det ikke blir mulig å kjøpe opp flere leiligheter med sikte på å leie ut til flere; hyblifisering. Det bør derfor fortrinnsvis dannes borettslag i området. Hvis området organiseres med sameier, må det tas inn en bestemmelse i reguleringsbestemmelsene om at leiligheter ikke kan deles opp for utleie.

GM registrerer at JM Norge er meget skeptisk til flere av forslagene fra PBE til innstramninger/endringer. JM mener at forslagene kan føre til at økonomien i prosjektet svikter; at viktige deler som f.eks. butikk kan falle bort. JM og utleier understreker også at det her er viktig å kunne holde et fornuftig prisnivå på både leiligheter og utleie. GM merker seg at endret plassering fra PBEs side av enkelte blokker kan føre store ekstraomkostninger på grunn av flytting av vann- og kloakkledninger. Dette bør unngås.

GM vil understreke betydningen av å få rekkefølgebestemmelser som sikrer krysset mot Bygata og åpning av Bakåsbekken i deler av området. Det blir dessuten viktig at Granstangen opparbeides slik som foreslått.

Med hilsen  
for Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen  
Leder

Eva Rueslått  
Nestleder

*Ekspedert elektronisk*

**Kopi:**

Akers Avis Groruddalen  
Bydel Stovner  
Bydel Alna  
Furuset velforening