



Plan - og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 26.04.19

**HØRINGSUTTALELSE VEDRØRENDE OPPSTART AV PLAN FOR
DETALJREGULERING. BYDEL BJERKE. REFSTADVEIEN 102.
Saksnummer 2017 15003.**

Groruddalen Miljøforum (GM) vil vektlegge følgende:

Lokalitet og omgivelser:

I planinitiativet er det foreslått å oppføre et punkthus på 13 etasjer med et forretningsbygg i lamell på 2 -4 etasjer ut mot Refstadveien. Planområdet grenser til Utviklingsområdet for Bjerke travbane, og ligger i den nordlige ytterkanten av planområdet for Hovinbyen. Etter GMs vurdering bør det være en tydelig avgrensning mellom Hovinbyen, der intensjonen er en utvidelse av den tette byen med omfattende bolig - og næringsutbygging, og de eksisterende, åpne forstadsområdene nord og øst for planområdet.

GM støtter PBEs anbefaling om at norm for minste felles uteoppholdsareal (MFUA) skal fastsettes i henhold til normkrav for områdetype 4 for åpen by, dvs. MFUA skal være 20 % av m² BRA bolig. Etter GMs vurdering synes dette å være en vanskelig målsetting innenfor rammen av planområdet dersom bygget skal ha 13 etasjer. Den delen av eiendommen som vender ut mot Refstadveien er trafikkbelastet og uegnet som uteareal for barn. Uteområdene mellom planområdet, rekken med lavblokker i Refstadsvingen og rekken med punkthus ut mot Trondheimsveien består hovedsakelig av gressplener i tildels bratt skrånende terreng. Det er en liten lekeplass øst for planområdet, og en liten ballplass på motsatt side av naboblokken Refstadveien 100. I tråd med rikspolitiske retningslinjer skal barn og unges oppvekstmiljø ivaretas på en måte som stiller krav til utforming av uterom. Etter GMs oppfatning bør det derfor parallelt med det videre planarbeidet innledes et samarbeid med Bjerke borettslag om behov for felles utforming av et godt utemiljø for alle beboere som berøres av tiltaket.

Etter GMS syn er det uheldig at det ikke har latt seg gjøre å få etablert et samarbeid om uteoppholdsarealer mellom tiltakshaver og den tilgrensende eiendommen Refstadveien 100 som eies av Boligbygg KF. Det er tett mellom disse eiendommene, og i Refstadveien 100 er det mange eldre beboere og brukere av kommunale tjenester som har behov for å kunne oppholde seg utendørs i trivelige omgivelser.

Støy, veier og luftforurensing:

GM finner det prinsipielt uheldig at planområdet ligger i rød og gul støysone og ikke er godkjent som avvikssone for støy og er heller ikke godkjent for etablering av barnehage. Planområdet ligger i rød sone for nitrogenoksid og gul sone for svevestøv. GM støtter Plan og bygningsetatens krav om at det må gjøres grundige undersøkelser av luftkvaliteten i området før utbygging i det hele tatt kan tillates.

I og med at planene for utviklingsområde Bjerke innebærer omfattende utbygging langs Refstadveien i årene som kommer, kan det forventes en tildels betydelig trafikkøkning i Refstadveien som allerede har en relativt høy trafikk tetthet. Dette må gi føringer for betryggende støyskjerming, samt at ingen boliger må vende ensidig ut mot Refstadveien.

Utbygger må også forholde seg til en fremtidig omlegging av Refstadveien til fordelingsgate med kollektivtrasè og sykkelfelt i 22 meters bredde. Det vil kunne bli aktuelt å anlegge trikkelinje. Det fremstår som hensiktsmessig å etablere en kollektivholdeplass utenfor planområdet. Planene for Refstadveien må være overordnede for inn - og utkjørsel.

Byggehøyde og arkitektonisk utforming:

GM støtter Bydel Bjerkes og Byantikvarens innvending til tiltakshavers konsept for byggets arkitektoniske utforming. Et nybygg må utformes på en måte som ikke bryter med helheten i det eksisterende bygningsmiljøet fra tidlig på 1960-tallet. Byggets arkitektur bør også harmonere med utformingen av planlagte nye bygg i området.

GM vil i likhet med PBE vise til Oslo bystyres høyhusvedtak fra 2005 som innebærer en restriktiv høyhusstrategi. For planområdet er det satt en maksimal byggehøyde på 28 meter. GM registrerer at det i PBEs merknader er gitt en åpning for en dispensasjon fra denne begrensningen. GM kan ikke se at det foreligger en tilstrekkelig argumentasjon for en dispensasjon fra en maksimal byggehøyde på 28 meter.

Med vennlig hilsen
Groruddalen Miljøforum

Eva Rueslåtten
Nesteder

Torstein Winger
Leder

Ekspedert elektronisk

Kopi: Akers Avis Groruddalen