

Plan- og bygningsetaten,  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
[maria.bjornland@pbe.oslo.kommune.no](mailto:maria.bjornland@pbe.oslo.kommune.no)

Oslo, 26. mars 2020

## **Offentlig ettersyn – Forslag til detaljregulering for Furuset felt BT3 til helse- og omsorgsinstitusjon.**

Tomt BT3 ligger i Stovner bydel langs Granstangen mellom Karihaugveien 22 og Granstangen ungdomsskole. Planområdet er en del av vedtatt plan for *Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset* fra 2017 med Furuset senter som nærmeste kollektivknutepunkt. Det har vært en arkitektkonkurranse innenfor FutureBuilt-programmet, og det fremlagte reguleringsforslaget baserer seg på vinnerforslaget her. Tomt BT3 ligger i en nordvendt skråning med relativt bratt terreng.

Hensikten med planforslaget er å bygge nytt sykehjem for inntil 112 beboere, utformet som et landsbykonsept som skal gi et godt tilrettelagt institusjonstilbud til mennesker med demens eller kognitiv svikt. Beboerne bor i avdelinger med direkte atkomst til utearealer og fellesarealer som kafe osv.

Groruddalen Miljøforum (GM) vektlegger i sine høringsuttalelser trafikk-, miljø- og støyutfordringer samt tiltak som fremmer gode bomiljøer og/eller bedrer kvaliteten i eksisterende områder. GM har lest uttalelsene fra bydelene Stovner og Alna.

Groruddalen Miljøforum uttalte seg til saken ved oppstart i 2016 og uttrykte den gang generell skepsis til at saken medfører omregulering av friareal. Samtidig ble det vist til viktigheten av nærhet til kollektivtransport. GM var videre positiv til at anlegget utformes som en «landsby», samt at tiltaket burde sees i sammenheng med utvikling av naboarealet i Karihaugveien 22. Erstatning for friarealet ser ut til å ha kommet på plass i den nevnte Områdereguleringen fra 2017; dvs. som en ny grønn akse i Furustien og en økning av grøntareal i Verdensparken.

GM viser til sin tidligere uttalelse fra 2016. Samtidig vil vi presisere at opparbeidelse av Bakåsbekken i området og kvaliteter på tilliggende grøntområder ferdigstilles samtidig som sykehjemmet. I planforslagets bestemmelse sier rekkefølgebestemmelsen at Bakåsbekken skal være sikret opparbeidelse før igangsettingstillatelse for institusjonen gis. GM mener rekkefølgebestemmelsen er for svak. Den bør endres til «ferdig opparbeidet samtidig med institusjonen».

Det er viktig med høye miljøambisjoner i FutureBuilt-prosjektet, også når det gjelder materialvalg på fasader og byggene i sin helhet. Granstangen er noe støyutsatt langs veien, men dette kan la seg håndtere gjennom riktig plassering av bygningskroppen. Det legges i planforslaget vekt på at sykehjemmet skal kunne fungere som møteplass for lokalmiljøet rundt. GM vil understreke betydningen av dette.

GM vil fokusere på at pårørende og ansatte skal ha god tilgang på kollektivtransport, slik at det tilrettelegges med bussholdeplass med busstur i begge retninger i umiddelbar tilknytning til det nye sykehjemmet. Det bør i tillegg etableres parkeringsplasser i tråd med øvre parkeringsnorm for ytre by av hensyn til sykehjemmets beliggenhet. Dessuten er det viktig at det blir etablert sykkelfelt og fortau på begge sider av Granstangen.

GM vil konkludere med at planforslaget synes å gi et spennende FutureBuilt-bygg, men minner om at anlegget må gi noe tilbake til nabolaget gjennom opparbeidelse av den blågrønne parkstrukturen samtidig som institusjonen står ferdig. Byggene forutsettes ikke å ruve, men legges i terrenget slik at eksisterende boliger ikke opplever tap av sol eller uforholdsmessig skyggelegging.

Med hilsen

For Groruddalen Miljøforum  
Ragnar Torgersen  
Styremedlem

Reidunn Myster Beier  
Varamedlem

**Kopi:**

Akers Avis redaksjonen  
Bydel Stovner  
Bydel Alna  
Furuset vel  
Høybråten velforening