

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

Oslo, 20. april 2020

Høringsuttalelse Refstadveien 102 - Detaljregulering - Planforslag til offentlig ettersyn.

Planforslag for Refstadveien 102 ligger ute til offentlig ettersyn. Eiendommen ligger ved Bjerke travbane, inntil Refstadveien og med Trondheimsveien i nord. Planområdet inngår i Strategisk plan for Hovinbyen. Detaljreguleringen har til hensikt å omregulere planområdet fra forretning og trygdeboliger til flere boliger. Utbygger foreslår et moderne arkitektonisk tårnbygg/punkthus på 13 etasjer (42 m) i kombinasjon med et lamellbygg på 4 etasjer (Alt. 1); totalt 78 boenheter. Det legges opp til et torg foran tårnbygget. Planforslaget sikrer også fremtidig utvidelse av Refstadveien til strøkgate med kollektivtrase (buss; trikk på lang sikt), sykkelfelt, grønn buffer og fortau.

Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler ikke forslaget og har utarbeidet et eget forslag (Alt.2). Dette forslaget er i henhold til Oslo kommunes høyhusstrategi av 2005 (maks. 28 m), statlige retningslinjer for støy og kommunens leilighetsnorm og ivaretar utearealer, lekeplass og eksisterende bebyggelse bedre med hensyn til skyggevirksomhet.

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 i likhet med Bydel Bjerke uttalt seg til saken ved varsling av planstart i april 2019. GM kommenterte da områdets beliggenhet i gul/rød støysone, trafikale forhold i Refstadveien og behovet for gode uteareal for store og små. Området er støyutsatt og er ikke godkjent som avvikssone for støy, ei heller for etablering av barnehage. GM støttet ikke det foreslåtte høyhuskonseptet i april 2019.

Over gaten for Refstadveien 102 har Bjerke Travbane fremmet utbyggingsplaner med inntil 1400-1600 boliger. Utbyggingene i området inkludert ved Bjerkekrysset må ses i sammenheng. GM forutsetter at den fremtidige utvidelsen av Refstadveien til strøkgate mm har tatt hensyn til dette. GM støtter forslag om rekkefølgekrav knyttet til veikryss med Økernveien, bussholdeplass, parken Travtunet. Disse tiltakene utformes slik de blir fastsatt i VPOR for Bjerkebanen.

I planforslaget til detaljregulering opprettholdes høyhusforslaget (Alt.1). GM ønsker fortsatt ikke å støtte høyhuskonseptet. Forslaget strider mot kommunens høyhusstrategi og vil gi store negative konsekvenser for Bjerke borettslag hvor uteareal, lekeplass og lamellbebyggelsen skyggelegges. GM mener at PBE gjennom Alt.2 har fremmet et forslag (5 etg/32 boenheter) som bedre ivaretar eksisterende bomiljø, samt gir nye gjennomgående og attraktive boenheter med en støyfri side og

større uteareal pr boenhet. GM mener dette er i tråd med Groruddalens behov for attraktive og varierte bomiljø, jf. Kommuneplan 2018, samfunnsdelen. PBEs forslag vil også legge bedre til rette for gode leke- og uteareal skjermet mot luftforurensning, støy og trafikkfare. Begge planforslag legger opp til torgareal mot Refstadveien.

GM mener at det tydelig grønne preget i området må beholdes og oppgraderes, og at tilstrekkelig parkeringsareal (bil/elbil/sykkel) derfor må legges under bygningskroppen. Avkjørsel til eiendommen må etableres slik at trafikkbildet blir sikrest mulig.

Konklusjon: GM mener at Refstadveien 102 bør utvikles i henhold til Alt. 2. Dette gir best strøkstilpasset resultat med minst negative virkninger for eksisterende bebyggelse samt at nye boliger er bedre ivaretatt med hensyn til gjeldende grenseverdier innen støy- og luftforurensning, størrelse på uteareal og tilstrekkelig parkering under bygningskroppen. Kravene til blågrønn struktur er oppfylt i begge alternativene.

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen
Styremedlem

Reidunn Myster Beier
Varamedlem

Dag Tveit Bråthen

Kopi:

Akers Avis Groruddalen
Bydel Bjerke
Bjerke Storvel
Økern Risløkka vel
Linderud og omegn vel