

Attivo Bolig Bjerke AS
v/ARCASA arkitekter
annelee@aecasa.

Oslo, 15. oktober 2020

Høringsuttalelse – Varsel om igangsatt detaljregulering Refstadveien 60 - 74

Planområdet Refstadveien 60-74 ligger øverst i Refstadveien i utkanten av planområdet for Bjerkebanen og helt i ytterkant av området innenfor «Hovinbyen». Planområdet grenser til Trondheimsveien (rv. 4) i nord, Refstadveien i syd og mot Bjerkekrysset i vest. Dette krysset er sentralt i vei- og trafikkavviklingen til og fra Trondheimsveien. Det er krav til fellesplanlegging og det er utarbeidet et overordnet planprogram for Bjerke med VPOR (veiledende plan for det offentlige rom). Program for Bjerkebanen er under arbeid. Dette gir klare føringer for Refstadveien 60-74.

Nåværende bygg på tomte er et næringsbygg som inneholder bl.a. flere spisesteder, treningssenter, butikker, kontorer mm – og biblioteket Deichmann – Bjerke. Alt dette er type næringer som er ønsket beholdt i nærmiljøet. Hele planområdet ligger i hovedsak i rød støysone og i gul sone for svevestøv.

Groruddalen miljøforum (GM) vektlegger i sine høringsuttalelser trafikk-, miljø- og støytfordringer samt tiltak som fremmer gode bomiljøer og/eller bedrer kvaliteten i eksisterende områder. GM er kjent med innholdet i Bydel Bjerkes uttalelser ved varsel om oppstart fra desember 2019 og ved saksfremlegg til BU-møte 15.10 i år.

Massivt nybygg i rød støysone

Utbygger ønsker å utrede både et bolig/næringsalternativ og et rent næringsalternativ. Alt. 1 har høyder fra 4 til 9 etasjer og forslag om ca. 100 leiligheter. Alt. 2 forslår et punkthus på 12 etasjer mot rv. 4 og et lavere på 5 etasjer mot Refstadveien. Utbygger ønsker altså å rive dagens bygg på tomte og sette opp vesentlig større bygg. Eksisterende næringsbygg mot øst beholdes ved alt. 2.

Foreliggende skisser ved alt. 1 viser en høy utnyttelse med en kompakt lukket struktur. Utbygger vil ha et gårdsrom inne i et omsluttende kvartal for å få en «stille side». Bydel Bjerke er kritisk til alternativet fordi det framstår vanskelig å gi samtlige boenheter en god bokvalitet. Utbygger har tidligere fått stoppordre fra Plan- og bygningsetaten (PBE) når det gjelder forslag om boliger, fordi de vil ligge i rød støysone. Dessuten mener PBE at helheten blir for massiv og samspiller for lite med eksisterende bebyggelse. Utbygger har i etterkant fått tillatelse fra byrådsavdeling for byutvikling til å fremme alternativet om boliger, men på egen risiko.

Begge alternativene viser høy utnyttelse, og begge har bebyggelse langt utover dagens byggegrenser. PBE peker på at det må gjøres en helhetlig vurdering av hva Bjerkeområdet tåler av utnyttelse. Utbyggingen av planområdet må ses i sammenheng med tomtene på sydsiden av Refstadveien. GM kan ikke støtte boligprosjekter som ligger i rød støysone. GM mener at tomte bare bør omfatte næring, ikke boliger, og da ha en høyde tilpasset områdene rundt; dvs. maks. 5-8 etasjer. GM slutter seg ellers til de nevnte vurderingene fra bydel Bjerke og fra PBE.

Nødvendig ny infrastruktur

Tomta ligger midt i bydelens trolig mest belastede trafikksystem, Med stor utbygging i travbanens omegn og bygging av nytt sykehus med ny Storbylegevakt på Aker vil dette gi større press på framkommelighet i Bjerkekrysset. Planene synes ikke å ta tilstrekkelig hensyn til infrastruktur for kollektivtrafikk. Bjerkekrysset er en flaskehals i dag og må utvides for å gi plass til forventet trafikkøkning for både kollektivtrafikk, gående og kjørende. GM minner også om at det foreligger planer for trikk i Trondheimsveien til Tonsenhagen og trikkelinje ned Refstadveien/ Brobekkveien. Infrastruktur som vei, offentlig kommunikasjon, vilkår for gående og syklende må legges på plass FØR den enkelte utbygger kan begynne å planlegge for sine tomter. GM anser det som viktig at inngangen fra Trondheimsveien mot bl.a. travbaneområdet mm oppfattes som er portal og ikke som et trangt innsmett.

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen
Styremedlem

Dag Tveit Bråthen

Kopi:

Plan- og bygningsetaten
Akers Avis Groruddalen
Bydel Bjerke
Bjerke Storvel
Linderud og omegn vel