

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

Oslo, 1. februar 2021.

Høringsuttalelse. Ammerudveien 20-22. Offentlig ettersyn – detaljregulering.

Fredensborg Norge As foreslår å omregulere Ammerudveien 20-22 fra næring til bolig og en barnehage. Planområdet er 12 623 m² og ligger i et gammelt steinbrudd, ca. 100 m fra Ammerud-T-banestasjon. På tomten er det i dag 2 bygg som huser KIWI og NAV.

Det foreslås boligblokker hvor de fleste er i 8 etasjer med ca. 170 leiligheter totalt, gårdsrom mellom blokkene og strøktjenlige funksjoner som forretning og kafe på en forplass inntil Ammerudveien. Barnehage etableres i sydvestre hjørne mot steinbruddets skråning. All parkering foreslås under terreng. Planen legger også til rette for fremtidig utvidelse av fortau og sykkelfelt samt en snarvei via trapp fra Ammerud T-banestasjonen til Lilloseterveien.

Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler ikke forslaget, fordi bebyggelsen fremstår som altfor massiv og dårlig tilpasset terrenget og eksisterende bomiljø.

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

Både GM og Bydel Grorud uttalte seg ved igangsettelse av saken i juni 2016. GM støttet naboen i Lilloseterveien, som mente tomten var dårlig egnet til boligformål. GM var også bekymret for eventuelt stor andel små boliger og bokvalitet for øvrig, samt for en økt belastning på Ammerudveien mm. Bydel Grorud mente i 2016 bla at området burde utvikles gjennom en overordnet plan, som sikrer kvalitet i blågrønn struktur, infrastruktur og eiendomsutvikling. GM er ellers kjent med saksframlegg til utvalgsmøte 4. februar 2021 (utsatt frist) i bydel Grorud.

Dagens planforslag:

Fredensborg Norge begrunner sitt planforslag med at tomten ligger nær T-banestasjonen, som er et «prioritert stasjonært område». De har redusert etasjehøyden fra tidligere planforslag i 2016, men fortsatt vil blokkene stikke ca. 3 etasjer pluss takoppbygg over steinbruddskanten. De planlagte blokkene ligger i gul og rød støysone mot Ammerudveien (opp mot 79 dB i nederste etasjer) og er i strid med kommuneplanen som ikke tillater boliger i slike områder. PBE mener likevel av nærheten til T-banestasjon gjør at det vil være mulig å bygge bolig på tomten, gitt at boligene er gjennomgående og oppfyller gjeldende støykrav. Kommuneplanen sier også at høyere arealutnyttelse skal vurderes på «prioriterte stasjonsnære områder».

Bygging av en 4-avdelings barnehage har sammenheng med plan for utviklingen av Martin Strandlis vei 10, hvor Obos mente at barnehage ikke passet i deres konsept. De får aksept for dette, forutsatt at det kommer en barnehage i Ammerudveien 20-22. GM vil tilføye her at uteområdene for den planlagte barnehagen ikke er tilfredsstillende. De er for knappe; ifølge statlige krav. Rekkefølgekrav skal sikre at utbedring av rasfarlig område skal være utført før første byggetrinn, og uteoppholdsområder skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

GM mener at planforslaget i for liten grad tar vare på Groruddalens gode kvaliteter, dvs. lys, luft og rause grønne arealer mellom blokkene. Blokkenes høyde vil være ødeleggende for eksisterende miljø og for småhusbebyggelsen i Lilloseterveien i nord, som mister både utsikt og omliggende skjermvegetasjon. Solforholdene kan ellers bli mindre gode for de laveste etasjene. GM ser likevel at boligbygging kan være mulig; jfr. beliggenhet nær T-bane og gitt redusert byggehøyde, grønne tak, bedre solrike uterom samt skjerming av boliger for støy og luftforurensning samt gode trafikale løsninger. GM vil ellers tilføye at t-banen fra denne stasjonen allerede er overbelastet i rushtiden, og det bør gjøres tiltak som bedrer situasjonen.

GM har merket seg at en nabogruppe dannet på Facebook sier tydelig nei til prosjektet i hovedsak på grunn av høyden på blokkene. Gruppen mener at høyden bør reduseres med 3 etasjer.

GM slutter seg til PBEs konklusjon: «Etaten anbefaler ikke planforslaget, da de mener prosjektet er for massivt og dårlig tilpasset terrenget og resten av bebyggelsen i området. Planforslaget må omarbeides vesentlig før det kan vurderes på nytt.» Bydel Grorud slutter seg til denne konklusjonen; jfr. det forannevnte saksframlegget.

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen
Styremedlem

Reidunn Myster Beier
Varamedlem

Kopi:
Akers Avis Groruddalen
Bydel Grorud
Apalløkka Vel
Ammerudskogen og omegn vel