

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

Oslo, 25. november 2021

## Høringsuttalelse. Østre Aker vei 25 – Detaljregulering til offentlig ettersyn

Skanska AS foreslår omregulering av Østre Aker vei 25, fra industri til sentrumsformål – hovedsakelig kontor og noe forretning, bevertning og tjenesteyting. Det blir ikke bolig, overnatting/hotell. Østre Aker vei 25 ligger ved Ulvenveien nær rundkjøringen med Risløkkveien og like nord for Alnabanen. Eiendommen har tidligere blitt brukt til bilsalg og -verksted (Thrane Steen). Det skal legges til rette for oppføring av kontorbygg i høyder fra 5 – 18 etasjer (opptil 70 meter). Planen legger opp til utadrettet virksomhet i 1. etg. mot tilliggende byrom. Planen inneholder også gang/sykkelvei langs Alnabanen, med to nye bruer, opprusting av sykkelanlegg, en allmen passasje rundt bygget og to små «torg».

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

Det foreligger to alternative planforslag. Kommunedelplan for Økern setter generelt en maks.grense på byggehøyder på 42 meter, mens det åpnes opp for å vurdere inntil 70 meter. Kommunedelplan for Økern legger ut tomta til næringsformål med et tak på utnyttelsesgrad på 250%. I planforslag 1 fra Skanska er det lagt opp til utnyttelse på 663 % BRA. Planforslag 1 legger opp til en stor bygningskropp som deles opp i fire «volumer» på 5, 7, 9 og 18 etasjer (70 m). Disse fire er noe sideforskjøvet i forhold til hverandre. Plan- og bygningsetaten (PBE) er positive til alternativ 1 med forbehold om sikring av utforming av veier, torg mv i tråd med kommunens «Teknisk forprosjekt for Stor-Økern». Samtidig har PBE også fremmet og anbefaler et eget planforslag (alt. 2) som ivaretar dette samt lavere byggehøyde (42 m) og en spesifisert arealbruk. Planforslag 1 har vært konsekvens-utredet. Det er bla sett på fjernvirkning av ny bebyggelse som del av landskapet på Økern og siktlinjer mellom kulturhistoriske landemerker. Nærperspektiv fra Økern og fra Ulvenveien viser at planlagt nytt bygg får dimensjoner som langt overgår eksisterende og planlagt bygg på tomta og på nabotomtene og virker dominerende på stedsopplevelsen.

GM viser til sin tidligere uttalelse som ble avgitt 7. november 2020 ved Varsel om oppstart. GM slutter seg i denne omgang til Bydel Bjerkes uttalelse som ble vedtatt 18. november 2021. Vi gjengir utdrag fra denne:

«Bydelen har stilt seg kritisk til prosjektet (*alt.1*) helt siden oppstartsmøte høsten 2018 fordi det legges opp til svært høy utnyttelse. Dette syn kom også fram ved varsel om planoppstart i 2020.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad overgår langt rammene i kommuneplanen og kommunedelplan for Økern. Det planlegges et massivt og dominerende bygg hvor alle fire "volumer" samles i en bygningskropp, noe som både vil ta mye utsikt fra boliger på motsatt side av Alnabanen og framstå ruvende i bylandskapet. Tomta er utnyttet maksimalt og det avsettes kun areal til en smal adkomst for gående nær veier og jernbane på areal som uansett vil ligge utenfor byggegrensen mot vei/bane. Mye av dette arealet vil medgå til sykkelparkering og noe til uteservering.

Forslagsstiller framholder at bygget "trappes ned" i ulike høyder, der det høyeste volumet er et slankt tårn og i hovedsak kaster skygger på trafikkarealer på ettermiddag/kveld. Bydelen vil påpeke at også volumene på 9 og 7 etasjer tar det meste av utsikten fra flertallet av leilighetene i boligene på motsatt side av Alnabanen og ensidig orienterte leiligheter vil miste nær all utsikt. Arealene mot øst som skyggelegges om ettermiddag og kveld, er planlagt byutviklet. Prosjektet vil redusere kvaliteten på utearealer, torg og møteplasser i Østre Aker vei 27.

Bydelen mener primært planforslaget må gjennom en større omarbeiding, der følgende forhold ivaretas: Bygget deles i to separate bygningskropper hvor den høyeste delen er maksimalt 9 etasjer (42 meter) og de øvrige trappes ned til 7 og 5 etasjer. Alternativt beholdes løsningen med en bygningskropp, men det lages en bred åpning gjennom som er allment tilgjengelig, med høyder som nevnt. En oppdeling i to bygninger, eller en romslig åpning, vil redusere opphopning av forurenset luft langs Ulvenveien og i kulverten. I et helseperspektiv framstår det lite heldig å tilrettelegge for opphold og uteservering på arealer med luftforurensning beregnet til "rød sone". Bygget trekkes lengre vekk fra Alnabanen, noe som gir rom for større allment tilgjengelige utearealer her. ....

Subsidiært kan bydelen støtte Plan og bygningsetaten sitt alternativ 2. Bydelen mener bestemmelsene til dette alternativet må gjennomgås nærmere .....».

Groruddalen Miljøforum støtter altså Bydel Bjerkes synspunkter (jf. overnevnte utdrag). GM mener dessuten at alternativ 1 med høyhus fra Skanska kan komme til å legge uheldige premisser for den videre utbygging av Økern.

Med hilsen  
For Groruddalen Miljøforum  
Ragnar Torgersen  
Styremedlem

Reidunn Myster Beier  
Varamedlem

**Kopi:**  
Akers Avis Groruddalen  
Bydel Bjerke  
Bjerke Storvel  
Økern Risløkka vel  
Skanska v/Mad arkitekter



(Oversiktsbilde fra planforslag til offentlig ettersyn, Østre Aker vei 25)