

GI Utvikling AS
v/Dyrvik arkitekter as
sro@dyrvik.no

Oslo, 1. februar 2022

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering – Trondheimsveien 529 (Grorud leir)

Forslagsstiller GI Utvikling (AF gruppen og Bori Utbygging) ønsker å omregulere Trondheimsveien 529, som dekker bla Grorud leir (tidligere Sivilforsvaret), fra bebyggelse, anlegg, bolig til bolig, barnehage og gate/vei. Bevaringshensyn for bygg, landskap og vegetasjon vil ligge til grunn for deler av eiendommen. Planområdets størrelse er 19.146 m² og ligger i kort avstand til prioriterte stasjonsnære områder på Romsås og Rommen. Området ligger i utkanten av Bydel Stovner.

Det ønskes ca. 270 boliger i form av leilighetsbygg, townhouse/rekkehus og barnehage. Planlagt bebyggelse er i inntil 8 etasjer. Eiendommen grenser til utviklingsområdet på Nedre Rommen. Forslagsstiller mener at planområdet må ses i sammenheng med tilgrensende planprogram med VPOR for Nedre Rommen med tilsvarende tomteutnyttelse, høyde på hus osv. Terrenget skråner fra Trondheimsveien mot sørøst. Planområdet ligger innenfor gul støysone og utenfor avvikssone for støy. Forslaget til omregulering skal konsekvensutredes.

Groruddalen Miljøforum (GM) vektlegger i sine høringsuttalelser trafikk-, miljø- og støytfordringer samt tiltak som fremmer gode bomiljøer og/eller bedrer kvaliteten i eksisterende områder. Plan- og bygningsetaten (PBE) har i en tidlig fase kommet med visse anbefalinger til planarbeidet for Trondheimsveien 529; jf. referat fra oppstartsmøte. GM har lest utkast til uttalelse fra Bydel Stovner.

Det unike terrenget og naturlige vegetasjonen i planområdet må etter GMs syn være utgangspunktet for en skånsom utbygging. Trær, bekkeløp, landskapstrekk og utsyn må ligge til grunn for arealets utvikling. GM er enig med PBE i at planområdet egner seg for leilighetsbygg og rekkehus, hvor leilighetsbyggene legges langs Trondheimsveien som skjerm mot støy og rekkehusene legges ned mot sørøst. Gul støysone er en vurderingssone, der bebyggelse med støyfølsomt bruksformål kan oppføres, hvis det etableres avbøtende tiltak.

Historiske bygg som skolebygget og administrasjonsbygget bør bevares. Byggene bør etter GMs syn integreres i en framtidig struktur som møteplasser og/eller muligens leiligheter. Arealet har ingen barnehager i nrområdet, og det anbefales at barnehage etableres for å bidra til et variert og stabilt bomiljø.

Trondheimsveien 529 ligger utenfor utviklingsområdet for Nedre Rommen og er i dag regulert i S-1352 (Tokerudplanen, vedtatt i 1966). GM mener derfor at planforslaget må ses i sammenheng med eksisterende småhusbebyggelse langs Trondheimsveien. Bydel Stovner, på sin side, foreslår at utviklingen av eiendommen ses i sammenheng med planprogram med VPOR for Nedre Rommen og at planområdet kan tåle en høy utnyttelse, men at foreslått høyde på 8 etasjer på leilighetsbyggene må reduseres. GM er enig i at tomteutnyttelsen og planlagt byggehøyde på leilighetsbyggene må reduseres og rekkehusene må ha maks. 3 etasjer. For øvrig bør parkering legges under bygningskropper i den grad dette er mulig.

Svartjernbekken er et sidevassdrag til Alna, og har i henhold til kommuneplanen en vernesone, hvor en bør unngå ny bebyggelse/anlegg. Bekkedraget går gjennom planområdet, og må bevares for å ivareta av hensynet til naturmangfold og som flomvei.

GM ser at naturlig veiadkomst til planområdet vil være fra Fossumveien nord for planområdet. Det må avklares hvordan dette vil påvirke utkjøringen i Fossumveien og trafikken mot krysset Fossumveien/Trondheimsveien. Det er i dag en gang-/sykkelvei i underkant av planområdet. Denne må opprustes for å sikre adkomst til Rommen og t-banen, og det må anlegges varige koblinger fra denne inn i planområdet.

GM er kjent med at Statens vegvesen har uttalt seg om planrådets forhold til en framtidig Fossumdiagonal ned til Østre Aker vei. Denne vil eventuelt gå i fjell under deler av planområdet.

Konklusjon:

GM konkluderer med at utvikling av Trondheimsveien 529 kan gi et viktig tilbud med varierte boliger med beboere i ulike livsfaser samt bidra til det grønne skiftet gjennom utvikling av klimanøytrale bygg. Naturmangfold som trær og landskap, Svartjernbekken og eksisterende kulturmiljø vil sette rammer for utbyggingen. Ny boligbebyggelse og uteområder bør tilpasses eksisterende nærmiljø, og bygges slik at boligene skjermes for støy. GM mener at rekkehøyden ikke bør overstige 3 etasjer. Den eksisterende gang-/sykkelveien må opprustes.

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum
Ragnar Torgersen
Styremedlem

Reidunn Myster Beier
Varamedlem

Kopi:

Akers Avis Groruddalen
Plan- og bygningsetaten
Bydel Stovner. Bydel Grorud
Rommen vel
Romsås vel

