

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

Oslo, 22. august 2022

Høringsuttalelse: Østre Aker vei 90 m.fl. Planforslag til offentlig ettersyn. Detaljregulering.

Stor-Oslo eiendom foreslår å omregulere Østre Aker vei 90 med flere (Siemenstomta på Linderud) fra kontor- og industriområde til blandede formål som bolig, kontor, barnehage, torg og varehandel m.m. Eiendommene ligger på nordsiden av Østre Aker vei og dekker et langstrakt tomteområde i varierende bredde. Området rommer i dag næringsbebyggelse. Området defineres som Utviklingsområde i ytre by, og utbyggingen av boliger er i tråd med Kommuneplan 2018 om fortetting langs allerede utbygget infrastruktur.

Totalt bruksareal som planen tillater over bakken, er 126.000 m², hvorav nærmere 90 000 m² er ny bebyggelse. Det skal bygges ca. 800 nye boliger. Områdets kjente bygg «Siemensblokk» eller høyblokk, videreføres sammen med tre andre næringsbygg av ny dato. Det åpnes for boliger i den bevaringsverdige høyblokk. Øvrig bygningsmasse rives og erstattes med boliger. Boligene legges i fire halvåpne kvartaler med høyder på hovedsak 5 – 6 etasjer, og fire blokker får 8 – 9 etasjer. Det kommer et romslig torg og gatetun som knytter området til turveien. I vest foreslås det andre formål enn bolig, og de to kontorbyggene øst for høyblokk beholdes.

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 tidligere uttalt seg ved oppstart i mars 2020 til planforslag for Østre Aker vei 90. GM har lest forslaget til vedtak som foreligger fra Bydel Bjerke.

Plan og bygningsetaten (PBE) mener «hovedgrepet er godt,» fordi planområdet utvikles fra et lukket næringsområde til et åpent bolig- og næringsområde med et større antall nye boliger og med et nettverk av offentlig gatetun og torg på bilfrie arealer. PBE anbefaler likevel ikke planforslaget, bla på grunn av for høye bygg, for mye underbygget areal og manglende buffer mot næring i øst. PBE fremmer et alternativt planforslag med rekkefølgekrav om gang- og sykkelvei til Hans Møller Gasmanns vei samt rekkefølgekrav om nedlegging av høyspentlinjen, som går langs planområdet i nord. PBE har ellers flere innvendinger mot forslagsstillers planforslag, bla at planen har for høy utnyttelse og ikke sikrer et mangfold av boligtyper.

Et helt sentralt punkt etter GMs syn gjelder støy og luftforurensning fra Østre Aker vei. Noen næringsbygg beholdes som en skjerm ned mot veien, men to av de nye boligkvartalene får en side med fasader mot Østre Aker vei uten skjerming. De har

omtrent samme avstand til riksveien som næringsbyggene. GM kan som Bydel Bjerke ikke akseptere, at boliger etableres i rød støysone med fasadene vendt mot riksveien. GM anbefaler heller ikke at inntil 60 leiligheter får fravik fra avviksbestemmelsene om støy i Kommuneplanen. GM støtter Bydel Bjerke forslag om å sette av areal til idrett, kultur eller småskalanæring som mindre verksteder. Dette kan også virke som støybeskyttelse.

GM har merket seg at planforslaget får konsekvenser for utsikten til bebyggelsen nord for planområdet. De foreslåtte byggehøydene er betydelig høyere enn denne bebyggelsen. Planforslaget åpner for at tilnærmet all parkering, kulverter og kjøring skal løses under terreng. Dette kan skape problemer for overvann og for vekstvilkår for trær og planter, noe som etter GMs syn kan svekke bomiljøene.

Området får bare en ensidig høyre av/på kjøreadkomst fra Østre Aker vei. Ved hendelser som medfører stenging av riksveien blir området uten kjøreadkomst. GM er enig med Bydel Bjerke i at det må etableres en egen kjøreadkomst til Hans Møller Gasmanns vei, slik at man kan kjøre ut i lokalveien Lunden.

Bydel Bjerke peker på at planområdet bør sikres en bedre tilkobling til boligområdet i Linderudveien for å unngå at planområdet oppleves som bare tilknyttet Østre Aker vei. Det bør videre legges til rette for en kort gangvei direkte til T-banestasjonen og Linderud senter. GM støtter dette. Gangveien må imidlertid gå utenom det nærmeste borettslaget nord for planområdet. En nedlegging av høyspentlinja kan trolig bidra til dette.

Barnehage er foreslått i planforslaget, men er ikke sikret gjennom forslaget til planbestemmelser. Bydel Bjerke mener at det minimum bør reguleres inn en 8-avdelings barnehage. En barnehage må ikke få små og skyggefulle utearealer. Barnehagen bør muligens plasseres et annet sted enn foreslått; altså ikke nær kommunens driftstomt mot Veitvetveien i øst. Det kan ellers bli behov for økt barnehagekapasitet i området, når utbyggingsplanene for Linderud senter skal realiseres.

GM ser at planen fremmes i strid med bestemmelsene i kommuneplanen med krav om felles planlegging; noe som bidrar til at flere kvalitetskrav i kommuneplanen ikke blir ivaretatt i planforslaget.

GM minner også om behov for en klimavennlig utbygging, hvor bla. overvannshåndtering er like vesentlig som grønne lunger med beplantning. Også boliger med besparende ressursbruk blir viktig; som strøm fra solceller mm.

PBE mener at en rekke kvaliteter i planforslaget ikke er tilstrekkelig sikret i reguleringsbestemmelsene, og PBE ser ut til å ha flere innvendinger mot planforslaget. GM deler PBEs syn. I tillegg viser GM til uttalelsen fra Bjerke bydelsutvalg (punktvis oppsatt liste) og barnas representant i Bjerke bydelsutvalg,



hvor det også fremmes flere innvendinger. I likhet med Bydel Bjerke mener GM at disse punktene er viktig for et godt bomiljø. GM mener at variert boligmasse, gode uterom med blågrønne kvaliteter, lokalt forretnings- og servicetilbud og gode koblinger til omgivelsene bidrar til trivsel og stabilt bomiljø.

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen

Ole-Jørgen Pettersen

Reidunn Myster Beier

Kopi:

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