



Oslo kommune
Bydel Bjerke
Bydelsadministrasjonen

Protokoll 4/12

Møte: Miljø- og samferdselskomiteen
Møtested: Bydelsadm. Økern senter - 3.et. møterom 1
Møtetid: mandag 21. mai 2012 kl. 17.00
Sekretariat: 23439852

Møteleder: Thor-Ingar Aasheim (H)

Tilstede: Thor-Ingar Aasheim (H), Lars Erik
Fuglesang (A), Torstein Winger (A), Tarjei
Vågstøl (R), Per Andre Deberitz (H),
Håvard Pedersen (SV), Sissel Støylen (V)

Forfall: John Olala Omollo (H), Mariane Sandholdt
(SV), Anne Kari Kongsrud (V),

Som vara møtte: Per Andre Deberitz (H), Håvard Pedersen
(SV), Sissel Støylen (V)

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Kristoffer Westad

Åpen halvtime

Niels Torp Arkitekter AS presenterte Hans Møller Gasmanns vei 7-9

Godkjenning av innkalling

Innkalling ble godkjent

Godkjenning av sakskart

Sakskart ble godkjent

Informasjon

Kristoffer Westad informerte om Økern Torgvei 30 som er lagt ut til offentlig ettersyn. Dersom BU-leder mener saken må komitébehandles kan det bli innkalt til ekstraordinært møte i MOS.

Østreheimsveien 28 er lagt ut til salg på finn.no med en utsalgspris på 1 krone. MOS oppfordrer administrasjonen til å fremme denne tomten som potensiell skoletomt eller annen tomt til samfunnsnyttig formål.

Eventuelt

AP etterlyser mer informasjon om utviklingen av Haraldrud. Det er ønskelig med en befaring på stedet etter sommeren.

Ulvenutbyggingen har tidligere annonsert at de skal arrangere et åpent møte i løpet av våren, men det er ikke kommet noen signaler om dette enda.

Saker behandlet under møte

Sak 16 /12 Godkjenning av protokoll MOS 16.04.2012.....	2
Sak 17 /12 Varsel om igangsatt detaljregulering - Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9	2
Sak 18 /12 Offentlig ettersyn - Kabelgaten 22-26.....	3
Sak 19 /12 Planinitiativ Spireaveien 6	6
Sak 20 /12 Planinitiativ Lunden 25 - Innspill fra Bydel Bjerke.....	8

Sak 16 /12 Godkjenning av protokoll MOS 16.04.2012

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Protokoll MOS 16.04.2012 ble godkjent.

Vedtak

Protokoll MOS 16.04.2012 ble godkjent.

Sak 17 /12 Varsel om igangsatt detaljregulering - Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Bjerke er positive til en utvikling av Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9. Planområdet ligger sentralt plassert i det som kommer til å bli en viktig næringskorridor langs Østre Aker vei, og nybygget synes på mange måter å tilpasse seg eksisterende og planlagt bebyggelse på en god måte. Avtrappingen i høyde ned mot Østre Aker vei bidrar til at bygningene følger terrenget på en god måte. Bydelsutvalget har utover dette følgende kommentarer til planarbeidet:

Reguleringsformål

Av hensyn til den boligutviklingen som er tenkt i området vil det være positivt med en kontorisering av planområdet. Bydelsutvalget er derfor skeptisk til at det kun foreslås en minimumsbegrensning til kontor på 20%. Denne minimumsbegrensningen bør økes.

Bydelsutvalget vil heller ikke anbefale at tomten reguleres til lager og forretning for plasskrevende varegrupper. En slik regulering av tomten vil medføre økt biltrafikk for nærmiljøet, noe som vil være uheldig siden Vollebekkområdet nå er inne i en transformasjonsprosess. I april 2012 ble det startet opp et arbeid med å utvikle et planprogram for Vollebekkområdet. Formålet med dette planprogrammet er å stimulere til økt boligutvikling. Sett i lyst av den byutviklingen som nå vil komme på Vollebekk vil det være negativt om det anlegges trafikkintensive virksomheter i området.

Videre vurderer Statens vegvesen å redusere antall av- og påkjørsler til Østre Aker vei. Det vil i så fall bidra til ytterligere gjennomkjøring på lokalveiene i området dersom det etableres trafikkintensiv virksomhet på tomten.

Utnyttelse av tomten

Planområdet er en eiendom som tåler en høy utnyttelsesgrad. I det foreliggende planforslaget har nybygget fått et lite tårn på syv etasjer som markerer torgdannelsen i området. Forslaget ligger innenfor byggehøydene slik de er fremsatt i KDP for Økernområdet. Det er fra foreliggende skisser vanskelig å avgjøre hvordan dette tårnet vil påvirke områdets "skyline"

og siktlinjer. Bydelsutvalget ønsker derfor at det utarbeides noen illustrasjon på hvordan tårnet vil fremstå i forhold til eksisterende omgivelser.

Friområdet i sør

Friområdet i sør er et flott lite skogsområde. På dette skogsholtet ønsker Bydel Bjerke å melde at bydelen vurderer tomten som et mulig sted for 4-5 fremtidige "skjeve hus". Dette er småhus for personer med bovansker som trenger litt rom rundt seg.

MOS tiltrer bydelsdirektørens forslag til vedtak på delegert fullmakt

Bydel Bjerke er positive til en utvikling av Hans Møller Gasmanns vei 7 og 9. Planområdet ligger sentralt plassert i det som kommer til å bli en viktig næringskorridor langs Østre Aker vei, og nybygget synes på mange måter å tilpasse seg eksisterende og planlagt bebyggelse på en god måte. Avtrappingen i høyde ned mot Østre Aker vei bidrar til at bygningene følger terrenget på en god måte. Bydelsutvalget har utover dette følgende kommentarer til planarbeidet:

Reguleringsformål

Av hensyn til den boligutviklingen som er tenkt i området vil det være positivt med en kontorisering av planområdet. Bydelsutvalget er derfor skeptisk til at det kun foreslås en minimumsbegrensning til kontor på 20%. Denne minimumsbegrensningen bør økes.

Bydelsutvalget vil heller ikke anbefale at tomten reguleres til lager og forretning for plasskrevende varegrupper. En slik regulering av tomten vil medføre økt biltrafikk for nærmiljøet, noe som vil være uheldig siden Vollebekkområdet nå er inne i en transformasjonsprosess. I april 2012 ble det startet opp et arbeid med å utvikle et planprogram for Vollebekkområdet. Formålet med dette planprogrammet er å stimulere til økt boligutvikling. Sett i lyst av den byutviklingen som nå vil komme på Vollebekk vil det være negativt om det anlegges trafikkintensive virksomheter i området.

Videre vurderer Statens vegvesen å redusere antall av- og påkjørsler til Østre Aker vei. Det vil i så fall bidra til ytterligere gjennomkjøring på lokalveiene i området dersom det etableres trafikkintensiv virksomhet på tomten.

Utnyttelse av tomten

Planområdet er en eiendom som tåler en høy utnyttelsesgrad. I det foreliggende planforslaget har nybygget fått et lite tårn på syv etasjer som markerer torgdannelsen i området. Forslaget ligger innenfor byggehøydene slik de er fremsatt i KDP for Økernområdet. Det er fra foreliggende skisser vanskelig å avgjøre hvordan dette tårnet vil påvirke områdets "skyline" og siktlinjer. Bydelsutvalget ønsker derfor at det utarbeides noen illustrasjon på hvordan tårnet vil fremstå i forhold til eksisterende omgivelser.

Friområdet i sør

Friområdet i sør er et flott lite skogsområde. På dette skogsholtet ønsker Bydel Bjerke å melde at bydelen vurderer tomten som et mulig sted for 4-5 fremtidige "skjeve hus". Dette er småhus for personer med bovansker som trenger litt rom rundt seg.

Sak 18 /12 Offentlig ettersyn - Kabelgaten 22-26

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget i Bydel Bjerke har ved tidligere uttalelse stilt seg positiv til en utvidelse av Kuben yrkesarena. I tidligere uttalelse understreket bydelsutvalget også viktigheten av å sikre

uteareal av særlig høy kvalitet siden uteareal er et knapt gode i planområdet. Bydel Bjerke ser behovet for en utvidelse av skolen og ønsker at det skal etableres et godt utdanningstilbud i bydelen. På tross av dette vil bydelsutvalget nå likevel gå imot planene slik de nå er foreslått. Bydel Bjerke kan ikke anbefale planforslaget på grunn av flere svakheter og mangler ved utearealene.

Forslagsstiller skriver i planforslaget at det vil bli lagt til rette for gode oppholdsarealer både ute og inne, men det synes ikke å foreligge noen konkrete tiltak som hever kvaliteten på utearealene nevneverdig. Luft- og støyforholdene er dårlige og i tillegg er det bare satt av 3 m² uteareal per elev. For å få noe større utearealer vil det være en fordel om parkeringen løses gjennom å leie arealer på en nærliggende eiendom. Videre kan bydelsutvalget heller ikke anbefale §8 i forslag til reguleringsbestemmelser. Dersom kun 50% av utearealene tilfredsstillende anbefalte grenser for støy er det på ingen måte utearealer av særlig høy kvalitet.

Både størrelsen eller kvaliteten på utearealene er langt fra tilfredsstillende og bydelsutvalget støtter derfor Plan- og bygningsetatens vurdering i at forslaget ikke kan anbefales. Siden det er så begrenset med uteareal må det være et krav at hele utearealet tilfredsstillende gjeldende normer og krav vedrørende luft og støy. Bydelsutvalget viser her også til uttalelse fra bydelsoverlegen.

Endringsforslag fra Høyre

Bydelsutvalget i Bydel Bjerke har ved tidligere uttalelse stilt seg positiv til en utvidelse av Kuben yrkesarena. I tidligere uttalelse understreket bydelsutvalget også viktigheten av å sikre uteareal av særlig høy kvalitet siden uteareal er et knapt gode i planområdet. Bydel Bjerke ser behovet for en utvidelse av skolen og ønsker at det skal etableres et godt utdanningstilbud i bydelen.

Forslagsstiller skriver i planforslaget at det vil bli lagt til rette for gode oppholdsarealer både ute og inne, men det synes ikke å foreligge noen konkrete tiltak som hever kvaliteten på utearealene nevneverdig. Luft- og støyforholdene er dårlige og i tillegg er det bare satt av 3 m² uteareal per elev. For å få noe større utearealer vil det være en fordel om parkeringen løses gjennom å leie arealer på en nærliggende eiendom.

Oslo bystyre vedtok i 2012 skolebehovsplanen for 2012 til 2022. Denne skolebehovsplan viser entydig at det er stort behov for flere skoleplasser for den lovpålagte grunnskole opplæringen og for ungdom mellom 16 til 19 år som har rett til videregående utdanning.

Bystyrets behandling av denne skolebehovsplan er en av årsakene til at denne sak reises. Det grep utdanningsetaten gjør med hensyn til å se en sammenheng mellom Kuben yrkesarena og det bygg som nå er lagt ut til offentlig ettersyn, er meget naturlig. Det er derfor meget uheldig at Plan- og bygningsetaten i liten grad har sett bruken av Kabelgaten 22-26 mer i sammenheng med Kuben yrkesarena.

Kuben yrkesarena skal både ha et tilbud til de som har rett til videregående utdanning og til voksne studenter som har takket ja til fagskole utdanning. Denne utdanning er et selvstendig utdanningsløp på tertiærnivå og er hjemlet i en egen lov om fagskoleutdanning. Disse studenter har alle fag eller svennebrev som grunnlag, med tilhørende praksis, for å kunne ta en slik utdanning.

Dette betyr at alle som får et utdanningstilbud er på videregående skole eller tertiærnivå (Høgskolenivå). Hovedargumentet om ikke å kunne godkjenne det fremlagte forslag til regulering er knyttet til sikring av uteareal for lek. Det vises videre til at det er viktig å ta

hensyn til at bygget også kan benyttes for grunnskole utdanning, uten at eget reguleringsforslag fremmes. Det er slik at yrkesutdanning som fører fram til fag og svennebrev og fagskoleutdanning er et satsningsområde. Det å se sammenhengen mellom denne utdanning og fagskoleutdanningen og dermed samspillet med arbeidslivet, gjør at behovet for lek på et uteareal må vike for hvordan skoleanleggene er organisert med hensyn til undervisningslokaler, laboratorier, prøvestasjoner og gode arbeidsplasser for lærere og andre tilsatte. Byggene må legge forholdene til rette for at arbeidslivet får gode muligheter til å samarbeide med skolen og har en utforming som både legger til rette for vanlig klasseromsundervisning, undervisning i store grupper, nettbasert undervisning, forsøk i laboratorier og prøvestasjoner og kveldsundervisning.

Det er slik at det ved Kuben forefinnes aktivitetsrom og sågar en egen takterrasse som alle elever og studenter vil kunne benytte.

Skolens indre organisering og tilrettelegging for den undervisning og opplæring som skal gis for ungdom og voksne er viktigere og av større betydning enn mulighet til lek og aktivitet på eller i nærheten.

På tross av at verken størrelsen eller kvaliteten på utearealene langt fra er tilfredsstillende vil likevel bydelsutvalget med utgangspunkt i skolebehovsplanen anbefale planforslaget.

Endringsforslag fra AP

Bydelsutvalget i Bydel Bjerke stiller seg positivt til planforslaget, som innebærer en utvidelse og en berikelse av Kuben yrkesarena. Det er et stort behov for et studieforberedende utdanningsprogram innen teknologi og entreprenørskap. Tiltaket er framtidsrettet, og utgjør et verdifullt tilskudd til Oslos og Groruddalens videregående opplæringstilbud. Bydelsutvalget har registrert at det er prosjektert inn mangelfulle utearealer i planforslaget. Dette kan ikke tillegges avgjørende vekt, og det må tas med som en del av vurderingsgrunnlaget at utdanningsetaten fremholder at det neppe vil være aktuelt å etablere dette studietilbudet et annet sted.

Bydelsutvalget foreslår at det utarbeides en egen plan for utearealene, der omkringingliggende arealer medregnes. Kabelgata 22-26 befinner seg i Kubens umiddelbare nærhet, og de samlede utearealene for begge skoler utgjør i gjennomsnitt 6,5 m² per elev dersom alle elevene befinner seg utendørs samtidig. Kabelgata er relativt bred, og det kan etableres sittegrupper i deler av gata som ikke er avsatt til parkeringsformål. Det skal også påpekes at det i planforslaget er avsatt innendørs pausearealer, og det er kun få minutters gange til romslige godt opparbeidede utendørsarealer foran Toyotabygget.

Bydelsutvalget har ikke registrert støyproblemer ved utearealene, som er godt skjermet mot Østre Aker vei av Hotell 33. For å få noe større utearealer vil det være en fordel om parkeringen løses gjennom å leie arealer på en nærliggende eiendom.

Votering

Høyres endringsforslag ble lagt til grunn og ble enstemmig vedtatt

Vedtak i MOS

Bydelsutvalget i Bydel Bjerke har ved tidligere uttalelse stilt seg positiv til en utvidelse av Kuben yrkesarena. I tidligere uttalelse understreket bydelsutvalget også viktigheten av å sikre uteareal av særlig høy kvalitet siden uteareal er et knapt gode i planområdet. Bydel Bjerke ser behovet for en utvidelse av skolen og ønsker at det skal etableres et godt utdanningstilbud i bydelen.

Forslagsstiller skriver i planforslaget at det vil bli lagt til rette for gode oppholdsarealer både ute og inne, men det synes ikke å foreligge noen konkrete tiltak som hever kvaliteten på utearealene nevneverdig. Luft- og støyforholdene er dårlige og i tillegg er det bare satt av 3 m² uteareal per elev. For å få noe større utearealer vil det være en fordel om parkeringen løses gjennom å leie arealer på en nærliggende eiendom.

Oslo bystyre vedtok i 2012 skolebehovsplanen for 2012 til 2022. Denne skolebehovsplan viser entydig at det er stort behov for flere skoleplasser for den lovpålagte grunnskole opplæringen og for ungdom mellom 16 til 19 år som har rett til videregående utdanning.

Bystyrets behandling av denne skolebehovsplan er en av årsakene til at denne sak reises. Det grep utdanningsetaten gjør med hensyn til å se en sammenheng mellom Kuben yrkesarena og det bygg som nå er lagt ut til offentlig ettersyn, er meget naturlig. Det er derfor meget uheldig at Plan- og bygningsetaten i liten grad har sett bruken av Kabelgaten 22-26 mer i sammenheng med Kuben yrkesarena.

Kuben yrkesarena skal både ha et tilbud til de som har rett til videregående utdanning og til voksne studenter som har takket ja til fagskole utdanning. Denne utdanning er et selvstendig utdanningsløp på tertiærnivå og er hjemlet i en egen lov om fagskoleutdanning. Disse studenter har alle fag eller svennebrev som grunnlag, med tilhørende praksis, for å kunne ta en slik utdanning.

Dette betyr at alle som får et utdanningstilbud er på videregående skole eller tertiærnivå (Høgskolenivå). Hovedargumentet om ikke å kunne godkjenne det fremlagte forslag til regulering er knyttet til sikring av uteareal for lek. Det vises videre til at det er viktig å ta hensyn til at bygget også kan benyttes for grunnskole utdanning, uten at eget reguleringsforslag fremmes. Det er slik at yrkesutdanning som fører fram til fag og svennebrev og fagskoleutdanning er et satsningsområde. Det å se sammenhengen mellom denne utdanning og fagskoleutdanningen og dermed samspillet med arbeidslivet, gjør at behovet for lek på et uteareal må vike for hvordan skoleanleggene er organisert med hensyn til undervisningslokaler, laboratorier, prøvestasjoner og gode arbeidsplasser for lærere og andre tilsatte. Byggene må legge forholdene til rette for at arbeidslivet får gode muligheter til å samarbeide med skolen og har en utforming som både legger til rette for vanlig klasseromsundervisning, undervisning i store grupper, nettbasert undervisning, forsøk i laboratorier og prøvestasjoner og kveldsundervisning.

Det er slik at det ved Kuben forefinnes aktivitetsrom og sågar en egen takterrasse som alle elever og studenter vil kunne benytte.

Skolens indre organisering og tilrettelegging for den undervisning og opplæring som skal gis for ungdom og voksne er viktigere og av større betydning enn mulighet til lek og aktivitet på eller i nærheten.

På tross av at verken størrelsen eller kvaliteten på utearealene langt fra er tilfredsstillende vil likevel bydelsutvalget med utgangspunkt i skolebehovsplanen anbefale planforslaget.

Sak 19 /12 Planinitiativ Spireaveien 6

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Bjerke kan anbefale planinitiativet videreført, men har følgende bemerkninger.

Barnehage

Det er et stort behov for barnehager i Bydel Bjerke. Bydelen er i hurtig vekst, og det er viktig for barnehagedekningen at det anlegges barnehager på egnede tomter. Spireaveien 6 vil være veldig godt egnet for en barnehage, siden det er en tomt som ligger fint til i nærhet til både friområder og store boligområder. En eventuell barnehage bør anlegges på tomtens østre side, der den vil være godt skjermet fra lokalveien i tillegg til at den har god adgang til friområdet. Dersom det anlegges barnehage på tomten er det viktig at den sikres tilstrekkelig uteareal. Utearealet for en barnehage skal være 6 ganger større enn netto lekeareal inne, og det videre planarbeidet må ta høyde for dette.

Utbygger mener det vil være urimelig at det anlegges barnehage på tomten, men Bydel Bjerke mener at det er viktig at barnehageutbygging prioriteres på godt egnede tomter.

Uteareal

Dersom det anlegges en barnehage på tomten vil det gå på bekostning av noe av det felles utearealet til boligene. For å kompensere for dette bør forslagstiller revurdere behovet for takterrasser.

Utnyttelsesgrad

Planinitiativet legger opp til en høyere utnyttelsesgrad enn hva som er vedtatt i KDP for Økernområdet. En høyere utnyttelsesgrad kan være realistisk, men det er viktig at utbyggingen tar hensyn til eksisterende kringliggende bebyggelse. Den delen av planområdet som vender mot Spireaveien må ha en lavere byggehøyde enn resten av planområdet slik at bygningene tar hensyn til gatemiljøet og boligområdet på andre siden av veien. En variasjon i byggehøyder kan være et fint grep for å motvirke at bygningene fremstår som en monoton mur, men bydelsutvalget vil ikke anbefale bygningshøyder på 8 etasjer siden foreslått utnyttelsesgrad allerede ligger over utnyttelsesgraden som er fastsatt i KDP for Økernområdet.

Leilighetsfordeling

Forslagsstiller har foreslått en leilighetsfordeling som følger bystyrevedtak av 22.04.2009. Dette virker fornuftig da det er behov for variasjon i boligmarkedet og større familieleiligheter. Bydel Bjerke ønsker at dette forslaget bør derfor videreføres i planarbeidet.

Tilleggsforslag fra AP

Tilpasses før siste avsnitt: Bydelsutvalget foreslår at det foretas tilstrekkelig støyskjerming mot Økerntorget.

Votering

Bydelsdirektørens forslag med tilleggsforslag fra AP ble enstemmig vedtatt

Vedtak i MOS på delegert fullmakt

Bydel Bjerke kan anbefale planinitiativet videreført, men har følgende bemerkninger.

Barnehage

Det er et stort behov for barnehager i Bydel Bjerke. Bydelen er i hurtig vekst, og det er viktig for barnehagedekningen at det anlegges barnehager på egnede tomter. Spireaveien 6 vil være veldig godt egnet for en barnehage, siden det er en tomt som ligger fint til i nærhet til både friområder og store boligområder. En eventuell barnehage bør anlegges på tomtens østre side, der den vil være godt skjermet fra lokalveien i tillegg til at den har god adgang til

friområdet. Dersom det anlegges barnehage på tomten er det viktig at den sikres tilstrekkelig uteareal. Utearealet for en barnehage skal være 6 ganger større enn netto lekeareal inne, og det videre planarbeidet må ta høyde for dette.

Utbygger mener det vil være urimelig at det anlegges barnehage på tomten, men Bydel Bjerke mener at det er viktig at barnehageutbygging prioriteres på godt egnede tomter.

Uteareal

Dersom det anlegges en barnehage på tomten vil det gå på bekostning av noe av det felles utearealet til boligene. For å kompensere for dette bør forslagstiller revurdere behovet for takterrasser.

Utnyttelsesgrad

Planinitiativet legger opp til en høyere utnyttelsesgrad enn hva som er vedtatt i KDP for Økernområdet. En høyere utnyttelsesgrad kan være realistisk, men det er viktig at utbyggingen tar hensyn til eksisterende kringliggende bebyggelse. Den delen av planområdet som vender mot Spireaveien må ha en lavere byggehøyde enn resten av planområdet slik at bygningene tar hensyn til gatemiljøet og boligområdet på andre siden av veien. En variasjon i byggehøyder kan være et fint grep for å motvirke at bygningene fremstår som en monoton mur, men bydelsutvalget vil ikke anbefale bygningshøyder på 8 etasjer siden foreslått utnyttelsesgrad allerede ligger over utnyttelsesgraden som er fastsatt i KDP for Økernområdet. Bydelsutvalget foreslår at det foretas tilstrekkelig støyskjerming mot Økerntorget.

Leilighetsfordeling

Forslagstiller har foreslått en leilighetsfordeling som følger bystyrevedtak av 22.04.2009. Dette virker fornuftig da det er behov for variasjon i boligmarkedet og større familieleiligheter. Bydel Bjerke ønsker at dette forslaget bør derfor videreføres i planarbeidet.

Sak 20 /12 Planinitiativ Lunden 25 - Innspill fra Bydel Bjerke

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydel Bjerke har følgende bemerkninger til planinitiativet.

Barnehage

I Bydel Bjerke er det et stort behov for barnehageplasser og dette er et behov som vil vedvare i takt med befolkningsøkningen. Sannsynligvis vil det utvikles stadig flere boligområder på Vollebekk og det vil bidra til å øke det lokale behovet for barnehage. Tomten er gunstig plassert med tanke på barnehage – med nærhet til store boligområder og lett adkomst til kollektivpunkter og viktige lokalveier. Det er derfor ønskelig med en barnehageetablering på tomten.

Dersom det etableres en barnehage på tomten må man sikre at barnehagen får et uteareal som tilfredsstiller gjeldende forskrifter med hensyn til størrelse og støy. Barnehagens uteareal bør ikke plasseres i nordenden av tomten hvor det er en høyspentkabeltrasé. En barnehage bør, av driftsøkonomiske årsaker, ikke være under 4 avdelinger.

Om boligutviklingen

Bydel Bjerke er positive til en utvikling mot flere boliger på Vollebekk. Det er i tråd med intensjonen bak bydelens samarbeid med Plan- og bygningsetaten om et planprogram for

området. Planinitiativet har flere gode kvaliteter som underjordisk parkering, forhager mot sør og vest samt at bygningene følger Lunden i øst. Lunden kan, dersom man gjør noen riktige grep, bli et urbant og attraktivt gateløp. Samtidig er det flere punkter ved forslaget som Bydel Bjerke finner problematisk.

Høyder

Planinitiativet legger opp til en høy utnyttelsesgrad av tomten og de høye bygningene som er foreslått langs Lunden vil kommunisere dårlig med kringliggende nabolag. Denne rekken av høyhus vil utvilsomt bli oppfattet som en mur i området, selv om høydene trapper seg gradvis opp. De høye bygningene, som er opptil 2,5 ganger høyere enn Lunden hageby, gjør at forslaget preges av en innadvent karakter og vender ryggen til de etablerte boområdene i øst. Når det heller ikke er lagt opp til noen aktivitet på torgplan mot Lunden er dette med på å forsterke det innadvendte uttrykket i forslaget. Bydelsutvalget mener byggehøydene må reduseres og tilpasses eksisterende boligbebyggelse langs Lunden. Lunden hageby har hovedsakelig en høyde på 4 etasjer. På Vollebekkveien 1 er det mot Lunden foreslått et bygg med omsorgsleiligheter – også det på 4 etasjer. På Lunden 25 må byggehøydene tilpasses de nærliggende boligområder og ikke Linne hotell som har en helt annen funksjon og plassering i landskapet.

Groruddalsenheten

Bjerke bydelsutvalg ønsker at saksbehandlingen i denne saken koordineres med Groruddalsenheten som nylig har ansatt en prosjektarkitekt som jobber spesifikt med planprogrammet for Vollebekområdet. For at området skal få en god helhetlig utvikling som sikrer et godt bomiljø er det viktig at Groruddalsenheten og deres arbeid med et prinsipielt planprogram tillegges vekt.

Urban akse

I forslaget som foreligger for Vollebekkveien 1 – hvor den nye skolen skal bygges – er det tegnet inn et sentralt gangstrøk. Idéen bak dette gangstrøket er å opprette en urban akse som kobler seg opp mot Vollebekk stasjon i sør og turveien som skal bli anlagt i nord. Dette gangstrøket er ikke tegnet i planinitiativet for Lunden 25, og Bydel Bjerke ønsker å oppfordre forslagsstiller til å inkludere dette i planene. Det vil fungere som en trygg og hyggelig gang- og skolevei som også vil bringe liv inn i området.

Tilleggsforslag fra Høyre

Mulig bekkeåpning

Under veibanen til Lunden går det historiske bekkeløpet til Vollebekken. Det er en politisk målsetning å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestreknings, jfr. Byøkologisk program 2011-2026. Det er en forutsetning at utbyggingen ikke kommer i konflikt med en fremtidig gjenåpning av bekken.

Votering

Bydelsdirektørens forslag til vedtak med tilleggsforslag fra Høyre ble enstemmig vedtatt

Vedtak i MOS på delegert fullmakt

Bydel Bjerke har følgende bemerkninger til planinitiativet.

Barnehage

I Bydel Bjerke er det et stort behov for barnehageplasser og dette er et behov som vil vedvare i takt med befolkningsøkningen. Sannsynligvis vil det utvikles stadig flere boligområder på Vollebekk og det vil bidra til å øke det lokale behovet for barnehage. Tomten er gunstig plassert med tanke på barnehage – med nærhet til store boligområder og lett adkomst til

kollektivpunkter og viktige lokalveier. Det er derfor ønskelig med en barnehageetablering på tomten.

Dersom det etableres en barnehage på tomten må man sikre at barnehagen får et uteareal som tilfredsstiller gjeldende forskrifter med hensyn til størrelse og støy. Barnehagens uteareal bør ikke plasseres i nordenden av tomten hvor det er en høyspentkabeltrasé. En barnehage bør, av driftsøkonomiske årsaker, ikke være under 4 avdelinger.

Om boligutviklingen

Bydel Bjerke er positive til en utvikling mot flere boliger på Vollebekk. Det er i tråd med intensjonen bak bydelens samarbeid med Plan- og bygningsetaten om et planprogram for området. Planinitiativet har flere gode kvaliteter som underjordisk parkering, forhager mot sør og vest samt at bygningene følger Lunden i øst. Lunden kan, dersom man gjør noen riktige grep, bli et urbant og attraktivt gateløp. Samtidig er det flere punkter ved forslaget som Bydel Bjerke finner problematisk.

Høyder

Planinitiativet legger opp til en høy utnyttelsesgrad av tomten og de høye bygningene som er foreslått langs Lunden vil kommunisere dårlig med kringliggende nabolag. Denne rekken av høyhus vil utvilsomt bli oppfattet som en mur i området, selv om høydene trapper seg gradvis opp. De høye bygningene, som er opptil 2,5 ganger høyere enn Lunden hageby, gjør at forslaget preges av en innadvent karakter og vender ryggen til de etablerte boområdene i øst. Når det heller ikke er lagt opp til noen aktivitet på torgplan mot Lunden er dette med på å forsterke det innadvendte uttrykket i forslaget. Bydelsutvalget mener byggehøydene må reduseres og tilpasses eksisterende boligbebyggelse langs Lunden. Lunden hageby har hovedsakelig en høyde på 4 etasjer. På Vollebekkveien 1 er det mot Lunden foreslått et bygg med omsorgsleiligheter – også det på 4 etasjer. På Lunden 25 må byggehøydene tilpasses de nærliggende boligområder og ikke Linne hotell som har en helt annen funksjon og plassering i landskapet.

Groruddalsenheten

Bjerke bydelsutvalg ønsker at saksbehandlingen i denne saken koordineres med Groruddalsenheten som nylig har ansatt en prosjektarkitekt som jobber spesifikt med planprogrammet for Vollebekområdet. For at området skal få en god helhetlig utvikling som sikrer et godt bomiljø er det viktig at Groruddalsenheten og deres arbeid med et prinsipielt planprogram tillegges vekt.

Urban akse

I forslaget som foreligger for Vollebekkveien 1 – hvor den nye skolen skal bygges – er det tegnet inn et sentralt gangstrøk. Idéen bak dette gangstrøket er å opprette en urban akse som kobler seg opp mot Vollebekk stasjon i sør og turveien som skal bli anlagt i nord. Dette gangstrøket er ikke tegnet i planinitiativet for Lunden 25, og Bydel Bjerke ønsker å oppfordre forslagsstiller til å inkludere dette i planene. Det vil fungere som en trygg og hyggelig gang- og skolevei som også vil bringe liv inn i området.

Mulig bekkeåpning

Under veibanen til Lunden går det historiske bekkeløpet til Vollebekken. Det er en politisk målsetning å gjenåpne rørlagte elve- og bekkestreknings, jfr. Byøkologisk program 2011-2026. Det er en forutsetning at utbyggingen ikke kommer i konflikt med en fremtidig gjenåpning av bekken.

Bydel Bjerke, 21.05.2012

Thor-Ingar Aasheim
leder

Kristoffer Westad
møtesekretær