



Oslo kommune  
**Bydel Østernsjø**  
bydelsadministrasjonen

Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 OSLO

Dato: 21.02.2012

Deres ref:  
200806492

Vår ref (saksnr):  
200800714-15

Saksbeh:  
Eigil Lunden, 23 43 85 71

Arkivkode:  
512

**HAAKON TVETERS VEI 88-98. FORSLAG TIL DETALJREGULERING -  
BEGRENSET HØRING AV BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLINGS  
ALTERNATIV 3**

Bydelsutvalget i Bydel Østernsjø har i sitt møte 20.02.2012, i sak 32/12 "Haakon Tveters vei 88-98. Forslag til detaljregulering - Begrenset høring av byrådsavdeling for byutviklings Alternativ 3" fattet følgende vedtak:

*" Plan- og bygningsetaten har sendt ut forslag til detaljregulering av Oppsal Senter på begrenset høring, med frist 13. februar. Kun OBOS og bydel Østernsjø omfattes av utsendelsen. Bydel Østernsjø mener det er uheldig at man har valgt å sende saken kun på begrenset høring. Utviklingen av Oppsal senter er av stor lokal interesse. Bydelen ber om at det vurderes om det foreligger saksbehandlingsfeil i saken da planforslaget legger opp til innløsning av eiendom og berørte grunneier ikke har fått forslaget til høring.*

*Bydelsutvalget opprettholder sin tilslutning til Plan- og bygningsetatens Alternativ 2 og går i mot byrådsavdelingens Alternativ 3 og Alternativ 1 fra OBOS.*

**Høringsuttalelse (følger saken):**

**BMK-sak 9/12 Haakon Tveters vei 88-98. Forslag til detaljregulering - Begrenset høring av byrådsavdeling for byutviklings Alternativ 3**

*Planforslaget er et Alternativ 3 fra byrådsavdelingen, med utgangspunkt i at utbygger OBOS, med Alternativ 1, og Plan- og bygningsetaten, med Alternativ 2, ikke hadde kommet til enighet, mens et enstemmig bydelsutvalg og andre lokale interessenter har gått inn for Alternativ 2. Byrådets Alternativ 3 baseres på de samme tekniske premisser som Alternativ 1 fra OBOS, bortsett fra følgende to områder i samsvar med Plan- og bygningsetatens Alternativ 2 :*

- *Boliglamellen langs østsiden deles i to blokker*
- *Det reguleres inn en 4-avdelingsbarnehage med uteareal i nordre del av planområdet*



Bydel Østernsjø  
bydelsadministrasjonen

Besøksadresse:  
Ryensvingen 1,  
0680 Oslo  
E-post: postmottak@bos.oslo.kommune.no

Postadresse:  
Postboks 157, Manglerud  
0612 Oslo

Bankgiro: 13150100725  
Org. nr.: 974778807  
Telefon: 02 180  
Telefax: 23 43 85 01

*Alternativ 3 beskrives og argumenteres i forhold til utbyggeres Alternativ 1. Bydelsutvalget har imidlertid tidligere (21.2.2011) enstemmig gått inn for Plan- og bygningsetatens Alternativ 2: "Det vises til planforslag til offentlig ettersyn for Oppsal Senter, Haakon Tveters vei 88-98. Østensjø bydelsutvalg viser til "tankesmia" som ble gjennomført i juni 2010 om utvikling av Oppsal-området.*

*Bydelsutvalget konstaterer at det foreliggende planforslag fra OBOS (Alternativ 1) ikke tar hensyn til modifisering av tidligere planforslag som en samlet tankesmie gikk inn for. Plan- og bygningsetatens Alternativ 2 tar imidlertid opp i seg viktige elementer fra de innspill som tankesmie kom med.*

*Tankesmia var resultat av en bred og godt forankret lokal prosess. Bydelsutvalget hadde derfor gjerne sett en utbygging av Oppsal Senter som var mer i tråd med intensjonene fra tankesmia. Vi konstaterer imidlertid at Oppsal Vel og Oppsal Samfunnshus har gitt uttalelse i saken og funnet å kunne akseptere Alternativ 2.*

*Alternativ 2 gir bedre solforhold, større uteoppholdsarealer/ torg, reduksjon av parkeringsplasser på terreng, samt mulighet for innregulering av 4 avdelings barnehage. etter en samlet vurdering finner derfor Østensjø bydelsutvalg å kunne anbefale Alternativ 2.*

*For øvrig forutsetter bydelsutvalget at tankesmia følges opp gjennom en "mulighetstudie" i Plan- og bygningsetaten for området vest for Haakon Tveters vei, og at kommunal tomt i Haakon Tveters vei 65 ikke selges før slik studie foreligger, jf. at denne tomten på grunn av nærhet til Oppsalhjemmet er velegnet til omsorgsboliger/ helsetjenester.*

*Spesielt ønsker bydelsutvalget at lokk over Oppsal T-banestasjon og bru over t-banelinjen vurderes i mulighetsstudien."*

*Da utbygger og Plan- og bygningsetaten ikke kom til enighet og de to alternativ ble oversendt byråd for byutvikling til politisk behandling, ble 5. 9. 2011 et brev undertegnet av alle bydelsutvalgets partier sendt til byråden med uttrykt forventning om at byråden i den videre prosess tar tilbørlig hensyn til de faglige vurderinger fra kommunens fagetat og uttalelse fra et enstemmig bydelsutvalg. Brevet til byråden avsluttes slik:*

*"Den etterfølgende behandling og oversendelse til byråd for byutvikling viser at OBOS Forretningsbygg igjen ensidig velger å ignorere de faglige og lokale innsigelser, og opprettholder sitt forslag uten Plan- og bygningsetatens tilslutning. Dette finner vi meget beklagelig, men vi forventer at byråden for byutvikling i den videre prosess tar tilbørlig hensyn til de faglige vurderinger fra kommunens fagetat og uttalelse fra et enstemmig bydelsutvalg. "*

*Byådsavdelingens Alternativ 3 er identisk med utbyggeres Alternativ 1, med to unntak hentet fra Plan- og bygningsetatens Alternativ 2:*

- inkludering av en 4 avdelings barnehage
- splitting av den største boliglamellen i to bygninger.

*Høyden på bygningene i Alternativ 3 er imidlertid som i Alternativ 1 fra utbygger OBOS, med den høyeste blokken vis a vis Oppsal Samfunnshus på 9 etg + teknisk, dvs 30 m over terreng.*

*Bygghøyden har vært et sentralt ankepunkt fra bydelsutvalget og lokalmiljøet representert bl. a. ved Oppsal Vel og Oppsal samfunnshus. Forslaget om bygghøyde i Alternativ 3 innebærer en total ignorering av Plan- og bygningsetatens faglige vurdering og de synspunkter representanter for innbyggerne i nærmiljøet til Oppsalsenteret har gitt uttrykk for.*

*Det utsendte Alternativ 3 viser Torg i samme utstrekning som i Alternativ 1 fra OBOS, som er vesentlig mindre enn tidligere Alternativ 2 fra Plan- Bygningsetaten. Konsekvensen er at det blir mer bilparkering på området ved Torget. Dette står i kontrast til gjentatt argumentasjon*

*fra OBOS om hvordan senterområdets uteareal skulle få en vesentlig forbedring. Alternativ 3 har for øvrig heller ingen angivelse av Gatetun, som i Alternativ 2.*

*Alternativ 3 angis å få 120 boligenheter. Dette er 20 færre enn i Alternativ 1 og 10 fler enn i Alternativ 2. Økningen i forhold til Plan- og bygningsetatens Alternativ 2 vil sannsynligvis ha mer betydning for utbygningsprosjektets økonomi enn dekning av Oslos boligbehov. Den lokalt avholdte tankesmia i september 2009 viste derimot mulighetene for vesentlig videre utbygging i området nær Oppsal senter uten å forringe lokalt særpreg eller fellesskapets samlingssted som Oppsal Samfunnshus, slik utbyggingshøyden i Alternativ 3 legger opp til. .*

*Bydelsutvalget viser i denne sammenhengen til bydelsutvalgets første, enstemmige uttalelse i denne saken fra 8.9.2008 om at:*

*”Bydelen ber derfor om at Oslo kommune utarbeider en helhetlig plan for Oppsal som stasjonsnært område og minner om at områdets nåværende bebyggelse i hovedsak er boligområde med lavblokker og småhusbebyggelse. Det er pr. i dag moderate byggehøyder og videre utvikling må ta utgangspunkt i dagens rommelige struktur med henvendelse mot eksisterende byrom.”*

*Bydelsutvalget viser også til sitt enstemmig vedtak 24.10.2011 i uttalelse om Offentlig ettersyn av planstrategi og planprogram for kommuneplan 2013-2030, der det bl.a. heter:*

*”Bydelsutvalget er sterkt negativ til at mens vestsidens villa-/småhusbebyggelsen og tilhørende grøntpreg bevares, forutsettes det at østlige bydeler får mer blokk- og høyhusbebyggelse. Bydelsutvalget legger vekt på at boligfortetting må skje uten å komme i konflikt med områdenes særpreg, også i østlige bydeler.”*

*Bydelsutvalget vil påpeke at bygghøydene i de to blokkene nærmest Oppsal samfunnshus under Alternativ 1 og Alternativ 3 klart adskiller seg fra de 4-etasjers boligblokker og småhusbebyggelsen i Oppsalsenterets nærmiljø.*

*Bydelsutvalget vil videre understreke at Plan- og bygningsetatens Alternativ 2 var et kompromiss mellom ønskene til lokalmiljøet slik de kom bl.a. til uttrykk i Tankesmia 2009, og forslag til utbygging fra OBOS. Det er et kompromiss som har bred tilslutning i bydelen og lokalmiljøet.*

*Oppsalsenteret er et viktig senterområde for et bolig- lokalmiljø som er over 100 år gammelt. Lokalbefolkningen på Oppsal skal i nye 100 år leve med det valg av alternativer for utforming av senteret som foretas nå. Det blir et valg mellom de alternativer som best ivaretar utbyggeres kortsiktige økonomiske interesser eller det alternativ som lokalbefolkningen i dag slutter opp om”.*

**Konklusjon:**

*Bydelsutvalget opprettholder sin tilslutning til Plan- og bygningsetatens Alternativ 2 og går i mot byrådsavdelingens Alternativ 3 og Alternativ 1 fra OBOS*

Dette til informasjon.

Med hilsen

Tove Stien /s  
bydelsdirektør

Therese Kloumann Lundstedt /s  
BU-sekretær

**Vedlegg:** Vedtak i BU-sak 32/12