

Groruddalen miljøforum

Postboks 40 Veitvet

0518 Oslo

miljoforum@groruddalen.no

08.07.2016

Arcasa arkitekter AS v/Anne Lee Holm

Sagveien 23 C III

0459 Oslo

annelee@arcasa.no

Ekspedert elektronisk

Innspill til varsel om igangsatt detaljregulering – Ammerudveien 20 og 22

Fredensborg Norge AS v/Arcasas arkitekter ønsker å bygge 290 boliger i et gammelt steinuttak på Ammerud som er regulert til "industri og tilhørende område". Groruddalen miljøforum (GM) mener at området egner seg dårlig til boligbygging. Eiendommen er østvendt og innelukket mellom stupbratte fjellvegger. Prosjektet bør avvises.

Manglende kollektivkapasitet. Fredensborg motiverer prosjektet sitt ved å vise til Oslo kommunes oppfordring om å bygge boliger langs kollektivlinjene for å utnytte ledig transportkapasiteten. Prosjektet i Ammerudveien 20 og 22 ligger ikke langt fra Ammerud T-bane og busslinjene på Trondheimsveien, men dette er transportruter som allerede er sprengt i rush-tidene.

Mange spørsmål. Fredensborg har hatt oppstartsmøte med Plan- og bygningsetaten (PBE). Etaten stiller en rekke spørsmål og krav til prosjektet. Blant annet blir det pekt på at høyder og utnyttelse avviker fra øvrig bebyggelse i området. GM ser det på samme måte. I prosjektet foreslås det fem høye punkthus med høyder på 8-14 etasjer. Enkelte eksisterende småhus mister lys og utsyn. Oppføring av hele 290 leiligheter vil bety en stor andel med små leiligheter. Det er det ikke behov for på Ammerud. For fire av punkthusene vil det bli utsyn mot stupbratte fjellvegger, mot et seks-etasjes langbygg østover og mot naboers leiligheter. Det er ikke forenlig med god bokvalitet. Reduserte krav til bokvalitet vil lett føre til slumpregede leilighetsmiljøer i de laveste etasjene. GM mener at idéen bak høyhusene er dårlig. GM anbefaler at Arcasas arkitekten tar en befaring i Tjernfaret i nabolaget. Det er et boligområde med kvaliteter. Det er bygd inn i et tilsvarende steinuttak, riktignok sørvendt.

Trafikk og parkering. GM støtter prosjektets planer om underjordisk parkering, men savner en redegjørelse for hvordan inn- og utkjøring mot den trafikkerte Ammerudveien er tenkt. Prosjektet legger opp til en gangvei over planområdet mellom Ammerudveien og Lilloseterveien. Dette vil bli en snarvei opp til Lilloseterveien og antakelig en mye brukt skolevei. Hvis det bygges boliger i steinuttaket, må det stilles krav om etablering av fortau langs Lilloseterveien. Det er også behov for regulering av parkeringen langs denne veien. I den delen av Lilloseterveien som ligger i nærheten av Ammerud T-banestasjon, er det i dag mye "innfartsparkering" på dagtid. Det er folk fra nordre Ammerud som bruker bilen fram til T-banen.

Helhetlig planlegging. PBE krever at planområdet må inkludere tilliggende del av Ammerudveien samt ubebygd areal på andre siden av veien. PBE mener at prosjektet må bidra til senterdannelse på Ammerud. GM støtter ikke dette. En senterdannelse i Ammerudveien vil svekke grunnlaget for å etablere et levende Grorud sentrum, et utviklingsprosjekt som pågår. Det samme argumentet mot senterdannelse på Ammerud er fremmet av Bydel Grorud. Bydelen har avvist prosjektet i Ammerudveien 20/22 i sin nåværende form og krevd en større områderegulering. Dette ønsket henger sammen med at det foregår boligplanlegging i tre nærliggende områder ved Ammerudveien/Lilloseterveien.

Konklusjon: GM mener at det er vanskelig å forestille seg at det kan etableres et boligmiljø med tilstrekkelige kvaliteter i Ammerudveien 20/22. GM mener at prosjektet bør avvises med mindre tiltakshaver kan legge fram en alternativ projektskisse som viser hvordan områdets begrensede potensialer kan overvinnnes.

For Groruddalen Miljøforum

Ragnar Torgersen (sign)
leder

Erik Grønvold (sign)
styremedlem

Heidi Trøen (sign)
Styremedlem vara

kopi til:
Bydel Grorud
Plan- og bygningssetaten
Ammerudskogen Vel
Akers Avis Groruddalen