



Oslo kommune
Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

ARCASA arkitekter AS
eivind@arcasa.no

Dato: 14.01.2015

Deres ref:

Vår ref (saksnr):

Saksbeh:

Arkivkode:

201400108-6

Antti-Jussi Andresen, 96099846

512.1

VEDR. PERSVEIEN 25 - OPPSTART AV DETALJREGULERING OG VARSLING AV PLANPROGRAM

Vi viser til melding om oppstart av reguleringsplan med KU og varsling av planprogram for Persveien 25 med høringsfrist 29.01.2015, samt bydelens uttalelser til tidligere planarbeid for Persveien 25. Bydel Alna har ikke fått saken til høring, men som nabo berører tiltaket bydelen.

Planområdet ligger i Bydel Bjerke på grensen mot Bydel Alna. Planområdet utgjør et areal på 55 927 m² og består av gnr./bnr. 131/2, 63, 94, 96 117 og 118. Forslagsstiller ønsker å benytte planområdet for oppføring av et administrasjonsbygg med kontor, verksteder, vaskehaller og bussoppstilling for en andel av Ruters bybuss. I tillegg vil eksisterende pilegrimsled bli oppgradert fra sti til opparbeidet turvei.

Oppstart av planarbeid for planområdet er tidligere varslet (januar 2014), men da uten krav til konsekvensutredning. Plan- og bygningsetaten har i ettertid vurdert at planforslaget utløser krav til konsekvensutredning.

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger skal det redegjøres for følgene av ikke å realisere tiltaket (0-alternativet). Alternativ 0 er definert som forventet utvikling av eksisterende situasjon. Plan- og bygningsetaten mener at endelig overordnet vurdering av fremtidig bruk etter gjeldende regulering ikke foreligger. Vurdering av arealets brukbarhet og sannsynlighet for opparbeidelse som grav- og urnelund drøftes derfor i 0-alternativet.

Alternativ 1 er utarbeidet ARCASA arkitekter for Ruter as. Alternativet inneholder et administrativt anlegg med kontor, vaskehall, verksted og oppstillingsplasser for buss.

Bydel Alna har følgende merknader og innspill til oppstart av detaljregulering og planprogrammet:

Alternativ 1 – forslagstillers planforslag

Bydelen oppfatter Alternativ 1 i hovedsak å være lik planforslaget som ble varslet i 2014, og som bydelen tidligere har uttalt seg negativt til (jf. bydelens brev av 13.02.2014 - oversendelse av miljø- og byutviklingskomiteens vedtak i møte 11.02.2014, sak 2/14). Planrådets øverste nivå omreguleres fra grav og urnelund. Turvei D4, som krysser planområdet, er ikke



Bydel Alna
Bydelsadministrasjonen

Postadresse:
Postboks 116, Furuset
Trygve Lies plass 1
1001 Oslo
e-post: postmottak@bal.oslo.kommune.no

Telefon: 02 180
Telefaks: 23 47 90 20

Bankkonto: 1315 01 00776
Org nr. 970 534 644

www.bal.oslo.kommune.no

opparbeidet som turvei i dag, men forslaget inkluderer opparbeidelse av turdraget til en ubrutt, offentlig turveitrasé gjennom planområdet. Planlagt bruk av nederste nivå fraviker ikke fra dagens bruk eller regulert formål (trafikkområde - parkering).

Ruter ønsker å benytte Persveien 25 til å imøtekomme behov for forventet økning av bussparken i Oslo. Bydelen har forståelse for Ruters utfordringer med å finne egnet lokalisering av anlegg for verksteds- og vedlikehold, samt område for bussoppstilling innenfor et samlet bussanlegg.

Lokaliseringen i Persveien må imidlertid veies opp mot belastningen anlegget påfører nærområdet, et område som allerede er meget sterkt belastet med trafikk, støy og luftforurensning. Bydelen påpeker at et slikt anlegg heller ikke vil være et positivt element i framtidig byutvikling i nærliggende områder nord for Persveien som skal utvikles med høy tetthet og arkitektonisk kvalitet.

Bydelen bemerker at det ikke er ønskelig med etablering av virksomheter som genererer mer tungtrafikk i området, og som forsterker områdets grå og harde karakter på bekostning av arealer som i dag fremstår som grønne, og som kan videreutvikles som en viktig del av grønnstrukturen i en framtidig byutvikling.

Bydelen viser videre til at det rett syd for Ulvensplitten, i Strømsveien 196, allerede finnes en tilvarende bussoppstillingsplass som belaster området Teisen-Fjellhus med tungtrafikk. Og det er vel slik at bussoppstillingsplasser til en viss grad bør spres, dersom en ønsker å redusere tomgangskjøringsdistansene.

0-alternativet

Alternativ 0 er i tråd med bydelens tidligere anbefaling og fortsatt det bydelen anser som mest formålstjenlig arealbruk. Verdien og potensialet arealet har som gravlund og grønnstruktur i dag, og i en framtidig byutvikling, må vektlegges, selv om planområdet i dagens situasjon ikke anses ideelt som grav-/urnelund eller område for opphold på grunn av støy og forurensning. Samtidig er det viktig å ivareta regulert turvei (D4) og Pilegrimsleden gjennom området.

Bydelen viser til at det i Oslo er mangel på gravsteder, og i revidert utkast til Grøntplan for Oslo står det at etablerte grav- og urnelunder skal opprettholdes og videreutvikles i sin rolle som viktige grøntområder med stille parkpreg.

Bydelen har tidligere påpekt at bevaring av Persveien 25 som grøntareal, og eventuelt også å regulere naboeiendommene (Persveien 19 og 21) til friområde, vil styrke grønnstrukturen i området, og et slikt grøntbelte vil ha en viktig funksjon i en framtidig byutvikling.

Planområdet inngår Hovinbyen som i forslag til ny kommuneplan, er avmerket som utviklingsområde i ytre by, hvor det vurderes å være potensial for byutvikling: «Hovinbyen representerer en svært viktig arealressurs for håndtering av framtidig vekst i et samordnet areal- og transportperspektiv. I disse områdene vil det være behov for stor innsats og det er knyttet generelle bestemmelser til utviklingsområdene for å sikre en bymessig utvikling med høy tetthet og gode områdekvaliteter.» I disse utviklingsområdene er det krav om felles planlegging for å legge til rette for en utvikling av gode og velfungerende områder gjennom en koordinert områdeplanlegging. Gjennom felles planlegging skal det bl.a. sikres avsetning av nødvendig areal til blågrønn infrastruktur og god tilgjengelighet, med prioritering av gang- og

sykkeltrafikk, sammenhengende grønnstruktur og gate- og byromstruktur, både internt og til tilstøtende områder, skal sikres (jf. kommuneplanens bestemmelser § 11.2).

Styrking av blågrønne strukturer er således en vedtatt byutviklingsstrategi. I en framtidsrettet bærekraftig byutvikling, som innebærer en mer intensiv arealbruk (fortetting) med krav til arealer for uteopphold og sosial infrastruktur, er ivaretagelse/etablering av grønnstruktur en forutsetning. Eksisterende grønnstrukturer er en svært viktig ressurs i fremtidig byutvikling, og opprettholdelse av eksisterende grønnstruktur forutsettes i kommuneplanen som en del av strategier og tiltak for å styrke blågrønne strukturer i Groruddalen. Bydelen understreker at planområdet i overordnede planer er ansett som en viktig del av et grøntdrag, som bør ivaretas og videreutvikles, som en del av Groruddalens blågrønne struktur.

Arealbruken må derfor vurderes nøye. Planområdet må ikke ses på som et isolert areal, men ses i sammenheng med pågående felles planlegging av Hovinbyen. Bydelen forutsetter derfor at planområdet også vurderes i denne sammenheng. Bydelen påpeker at planområdet er en del av et areal mellom Ulvensplitten og Alnabanen som faller utenfor planene for delområdene Haraldrud og Ulven (og Breivoll), der det hadde vært naturlig at dette arealet var omfattet av en av disse planene.

Utredningstemaer og temaer som skal belyses i planbeskrivelsen

Aktuelle utredningstemaer er de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn. Følgende utredningstemaer foreslås:

- Overordnede planer og mål
- Landskap og hovedgrep, stedsutvikling, fjern- og nærvirkning
- Blågrønn struktur, gangveiforbindelser
- Trafikk og transportbehov, trafikkanalyse
- Naturmangfold, dyre- og planteliv
- Bygge- og anleggsperioden

Følgende temaer vurderes av forslagsstiller å være relevante planfaglige temaer, men ansees ikke å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn. (Listen ikke er uttømmende.)

- Grunnstabilitet
- Miljøforhold, forurensing, støy og luftkvalitet
- Risiko- og sårbarhetsforhold
- Kriminalitetsforebygging

KU skal beskrive og vurdere de samfunnsmessige og miljømessige konsekvensene av å avvike gjeldende kommunale planer for planområdet. Ovennevnte temaer er i denne sammenheng for så vidt dekkende. Bydelen bemerker imidlertid at enkelte av de nevnte planene er eldre planer som bydelen anser utdatert, og som skal erstattes av nye planer. Bydelen mener planforslaget må utredes og forholde seg til pågående planarbeid, herunder ny kommuneplan og planer for Hovinbyen, ettersom bussanlegget planlegges permanent for mange år (utover 2030).

Bydelens konklusjon og anbefaling

Det er ikke ønskelig med etablering av virksomheter i Persveien som genererer mer tungtrafikk, og som forsterker områdets grå og harde karakter på bekostning av arealer som i dag fremstår som grønne.

Tiltaket er i strid med kommunedelplan og lokalisert i overordnet grønnstruktur som vil kunne bli et viktig område for opphold og rekreasjon i en fremtidig byutviklingsprosess i henhold til

forslag til ny kommuneplan. Verdien og potensialet arealet har som gravlund og grønnstruktur i dag, og i en fremtidig byutvikling, må vektlegges.

En kortsiktig, midlertidig bruk av planområdet som ikke er belastende for lokalmiljøet, og som ikke er til hinder for senere tilbakeføring/oppgradering til grav- og urnelund (grønnstruktur), kan i prinsippet aksepteres. En omregulering og et permanent beslag av arealet til formålet bussterminal e.l.l. kan vanskelig aksepteres.

Bydel Alna er derfor negativ til Alternativ 1 (planforslaget). Planområdet bør opprettholdes som grøntareal, grav- og urnelund og turvei og utvikles som en del av grønnstrukturen i området.

Det gjøres oppmerksom på at melding om oppstart av reguleringsplan med KU og varslingsplanprogram for Persveien 25, ikke er behandlet politisk i bydelen, men denne uttalelsen er utarbeidet i samråd med leder og nestleder i bydelens miljø- og byutviklingskomite etter delegert fullmakt fra komiteen.

Med hilsen

Tore Olsen Pran
bydelsdirektør

Antti-Jussi Andresen
spesialkonsulent

Kopi til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no