

Regulering Gjersrud-Stensrud

Gjersrud-Stensrud er et flott område med mange kvaliteter. Her finnes attraktive naturområder med fugleliv og sjeldne arter. Her er allerede barnebondegård og badeplass for lokalbefolkningen.

OOF mener at den foreliggende plan er et godt utgangspunkt, hvis den følges opp, foredles og forbedres. Da kan befolkningen som flytter inn her nyte godt av naturperlene, turveiene og friluftsområdene som planlegges. Og ønsker folk mer uberørt natur kan de spenne på seg skia eller sette seg på sykkelen og ha rask og effektiv tilgang til både Sørmarka og Østmarka.

For Oslos befolkning kan den nye endestasjonen på T-banen bli en helt ny innfallsport til Marka som kan bringe dem inn i de mer perifere delene av Østmarka.

OOF mener at alternativet med 10 000 boliger og 25 000 innbyggere er for omfattende og anbefaler alternativet med 7000 boliger og 16 500 mennesker. Det er mer i tråd med befolkningstettheten i nabobydelene.

Bebyggelse, tetthet og utforming

I forslaget til områdeplanen for Gjersrud-Stensrud framkommer det 2 alternativer: Alternativ 1 har 10 000 boliger der ca. 5000 er småhusbebyggelse, dvs. 4-mannsboliger, rekkehus og lignende, og ca. 5000 boliger er i blokker. Blokkbebyggelsen skal ligge i sentrumsområdet, mens småhusbebyggelsen er planlagt i periferien. Dette forslaget innebærer om lag 25 000 innbyggere, altså tilsvarende en middels norsk småby. Alternativ 2 er på totalt 7000 boliger der andelen småhus vil være noe større. Sentrumsområdet vil bli noe mindre tydelig med dette forslaget. 7000 boliger vil tilsvare om lag 16 500 innbyggere.

I Plan- og bygningsetatens (PBE)s "Varsel om oppstart av planarbeid" for dette området fra 2011 framkommer det planer om et vesentlig mindre antall boliger, dvs. 5000-7000 boliger og OOF anbefalte i en høringsuttalelse 5000 boliger, dvs. om lag 12 500 innbyggere.

Hvis vi sammenligner befolkning, areal og befolkningstetthet med nabobydelen Østensjø, som har en variert boligsammensetning og en markert og velbrukt grønnstruktur, så framkommer følgende: Østensjø bydel har 47 164 innbyggere fordelt på 12,24 kvadratkilometer, som gir en tetthet på 3853 innbyggere per kvadratkilometer. Med tilsvarende tetthet i Gjersrud-Stensrud, som er om lag 4 kvadratkilometer stort, vil innbyggertallet måtte bli om lag 15 500.

I planen framkommer det at blokk-bebyggelsen i sentrumsområdene i stor grad vil bestå av enheter på 5-6 etasjer. I OOFs høringsuttalelse fra 2011, påpekte vi at det bør bygges med lave høyder (maks 3-4 etasjer) blant annet for å sikre at siktsonen til marka og åsryggene ikke blir brutt og at området på den måten beholder et grønt preg.

I planen blir enkelte områder i mer sentrale områder av Oslo trukket fram for å illustrere graden av utnytting i de tre typer områder som Gjersrud-Stensrud skal deles opp i. Sentrumsområdene blir sammenlignet med blokkområdet ved Olsens Enke/Elmholt allé på Skøyen, de kombinerte områdene med bebyggelsen på Vålerenga og småhusområdet med bebyggelsen på Grefsen.

Konklusjon

OOF er noe forundret over at antallet boliger er økt såpass mye (2000-5000) i forhold til de opprinnelige planer. Vi anbefaler derfor at PBE velger alternativ 2 med 7000 boliger. Det tilsvarer om lag 16 500 innbyggere og tilsvarer en befolkningstetthet som er litt høyere enn nabobydelen Østensjø.

Vi tror at dette kan bidra til at området ikke får et for urbant preg. Det tror vi kan være fornuftig ettersom vi faktisk befinner oss 11 km fra Oslo sentrum og fordi mange etterspør mer grønne omgivelser. Samtidig kan det være fornuftig å ha en del mindre leiligheter i blokker, slik at folk og familier i forskjellige faser av livet kan finne seg en egnet bolig innenfor den nye bydelen.

Planene om og omfanget av småhusbebyggelse er veldig bra, men vi er kritisk til de omfattende planene om blokk-bebyggelse på 5-6 etasjer. Vi ber PBE se på omfanget og vurdere lavere blokker på 3-4 etasjer.

Kollektivtransport og sykkel

Områdeplanen legger opp til at utbyggingen i området må skje i etapper, med småhusbebyggelse basert på kollektivtransport med buss og deretter på en utbygging av sentrumsområdene der kollektivtransporten kan baseres på en utbygging av T-banen.

I følge planen er 60 % av arbeidsplassene i Oslo lokalisert i indre by. Det tilsier at hovedfokus på transporten må legges i den retning. Samtidig vil OOF minne PBE på de muligheter som ligger sør- og vestover (Ski, Kolbotn, Hauketo) og sikre gode kollektivløsninger også i den retning.

Planen regulerer en hovedsykkelvei langs Enebakkveien og langs E6 til Åsland. Dette er bra og bidrar til å øke mulighetene for arbeidssykling og sykling lokalt.

Planen sier også noe om utfordringene med støy og forurensing fra hovedveiene i området. Ifølge planen kan dette holdes på et tilfredsstillende nivå ved bruk av skjermer, voller og vegetasjon. OOF anbefaler å prioritere dette høyt under utbygging og at det knyttes rekkefølgebestemmelser til dette for å sikre at dette gjøres før folk flytter inn i området.

Effekter på naturmiljøet

Gjersrud-Stensrud inneholder hele 30 naturlokaliteter med verdifullt naturmangfold, flere av disse har regional og nasjonal verdi. Det er forskjellige naturtyper som rik sumpskog, kulturlandskapssjøer, gammel bar- og løvskog, naturbeitemark og enger.

3 større bekker renner gjennom området, Myrerbekken, Maurtubekken og Stensrubbekken, og tjern og dammer utgjør sentrale element i området. Gjersrudtjern er spesielt viktig for fuglelivet og en rik kulturlandskapssjø omgitt av fuktenger og strandsumpskoger. Spesielt viktige er forekomstene av sjeldne amfibier som stor og liten salamander og spissnutefrosk.

OOF ønsker å berømme planen for at mye av dette naturmangfoldet og da særlig de mest verdifulle områdene er tatt vare på i planen og er integrert i grønnstrukturen. OOF vil allikevel be om at følgende ting vurderes mer grundig, evt. endres:

Den gjeldende reguleringsplan inneholder planer for utvidelse av gravlunden ved Klemetsrud. Dette vil ifølge planen gå ut over fuglelivet ved Gjersrudtjern og andre viktige naturområder som Gråor-heggeskogen i området. Vi anbefaler at en vurderer nødvendigheten av denne utvidelsen.

To amfibiedammer blir berørt av planene. Ved Øvre Gjersrud gård foreslås avbøtende tiltak som amfibieundergang for de rødlistede spissnutefroskene som vandrer fra dammen ved gården og ned til Gjersrudtjern. Ved Holstad gård er en amfibiedam allerede ødelagt som følge av aktivitet knyttet til utbygging av Follobanen. Jernbaneverket har her sagt at de vil ta ansvaret for etablering av ny erstatningsdam i nærheten. Ettersom dette er leveområder for truede arter som står på rødlista, så ber vi PBE følge opp dette på en grundig måte. Dammen ved Øvre Gjersrud bør etter OOFs mening vernes.

I vår høringsuttalelse fra 2011 påpeker vi nettopp behovet for kartlegging av naturkvalitetene og evt. vern etter naturmangfoldloven.

Effekter på kulturmiljøet

Utbyggingen av Gjersrud-Stensrud betyr slutten for landbruket i en av Oslos siste landbruksbygder. Det aller meste av ca. 480 dekar jordbruksareal vil forsvinne om planforslaget realiseres.

Innenfor planområdet befinner det seg fem bevaringsverdige gårdsanlegg – 2 av dem eid av kommunen (Maurtu og Engersbråten). I kommunens verneplan for Akergårdene (2009) anbefales det å regulere disse gårdene til bevaring.

OOF støtter verneplanen for disse 5 gårdene og ber PBE om å se på mulighetene for å ta vare på så mye som mulig av kulturlandskapselementene knyttet til disse gårdene.

I planen er parselhager nevnt og OOF mener at dette kan være et godt tiltak for fysisk aktivitet og trivsel i den nye bydelen. I den forbindelse blir det derfor viktig å bevare noe av den dyrkbare jorda.

De verneverdige gårdene bør kunne bli hyggelig samlingssteder for befolkningen og det ville være naturlig å etablere besøksgårder her. Maurtu barnebondegård er allerede etablert i området og OOF anbefaler dialog med Urtehagen stiftelsen som driver barnebondegården.

Blågrønn struktur

I planforslaget for Gjersrud-Stensrud står følgende: "Det foreslås en sammensatt struktur av offentlige rom, bestående av gater, plasser, torg, parker, idrettsarenaer, friområder, badeplasser, parselhager, lekeplasser, utsiktspunkt m.m."

OOF har studert planforslaget og kan bekrefte at befolkningen på Gjersrud-Stensrud vil ha et godt nett av turveier og grøntområder i sine nærområder. I nærområdene vil de også ha spesielle attraksjoner som badeplassen ved Stensrudtjern og stille og uberørte skogsområder på Gjersrudhøgda og deler av Stensrudåsen.

Turveier og stier

Miljøverndepartementet skriver i sin strategi for friluftsliv for 2014-2020 følgende: Det er en ambisjon at alle byer og tettsteder skal ha maksimalt 500 meter fra bosted til et sammenhengende nettverk av ferdselsårer.

I følge områdeplanen er det planlagt et nettverk av turveier på Gjersrud-Stensrud. OOF ber PBE passe på at avstanden til turveier/ferdselsårer ikke overskrider 500 meter. Der det eventuelt er "hull" kan det etableres snarveier og korte tilførselsveier til det planlagte turveinettet.

OOF er også svært positive til at turveiene er lagt langs bekkene og gjennom de mest attraktive naturområdene. Det bringer folk nærmere naturen og for mange er dette svært viktig. Vi er også positiv til at turveien langs Stensrubbekken sikres i en tidlig fase av utbyggingen, ved at det stilles rekkefølgebestemmelser til den.

Områdeplanen beskrives som grovmasket, men T-bane, overordnet gatenett og turveinett er regulert mer detaljert, slik at dette skal ligge fast over tid og danne en ramme for utbyggingen. Dette viser en vilje til å sikre et godt turveinett, og det er OOF godt fornøyd med.

Aktivitetsområder og parker

Grønnstrukturen må inneholde attraksjoner, mål for turen og steder befolkningen kan samles. Den bør også inneholde mer uberørte områder for stillhet, ro og naturopplevelse.

I planen er det satt av 2 større parker i sentrumsområdet; området rundt Stensrudtjern og jordene ved Maurtu Gård, her med vekt på idrettsaktiviteter. Stensrudtjern er det viktigste lokale turmålet i området og her skal den eksisterende parken og badeplassen opprettholdes. Maurtuparken er omfattet av flere hensynssoner, for å sikre bevaringsverdig kulturlandskap og gårdsbygninger ved detaljregulering. Dette er bra.

OOF er opptatt av en attraktiv og omfangsrik grønnstruktur. Vi er mest bekymret for omfanget av den, særlig om det blir en full utbygging av Gjersrud-Stensrud. Vi er også opptatt av at den har kvaliteter og en tilrettelegging som er slik at de fleste kan få dekt sine behov for fysisk aktivitet, naturopplevelse og rekreasjon i sine nærområder.

Tilgang til Marka

I områdeplanen beskrives eksisterende stier og løyper fra området inn i både Sørmarka og Østmarka. I planen legges vekt på at tilgjengeligheten til Marka vil kunne bli enda bedre. OOF vil framheve følgende forslag fra planen:

- at det etableres nye turveier og skiløyper fra endestasjonen (Stensrud) på T-banen og innover i Marka. Da kan dette også bli en ny innfallsport til Marka for hele Oslos befolkning
- at eksisterende turveier og stier over Stensrudåsen og innover i Sørmarka opprettholdes og ivaretas gjennom den nye bebyggelsen.
- at hovedturvei D15 langs Ljabruveien fra Hauketo videreføres gjennom området, langs Stensrubbekken og videre sør- og østover inn på turveinettet i Marka.

I tillegg vil OOF anbefale at Oslo kommune i samarbeid med nabokommunene vurderer å videreføre den planlagte sykkelveien langs Enebakkveien sørover til Krokhol og Fjell. Det vil øke tilgjengeligheten for sykling i Marka for hele befolkningen sørøst i Oslo.

Befolkningens muligheter for friluftsliv, turgåing og fysisk aktivitet

OOF er opptatt av at den foreslåtte områdeplanen for Gjersrud-Stensrud dekker befolkningens behov for fysisk aktivitet, naturopplevelse og rekreasjon. Dette behovet kjenner vi ikke før

befolkningen har flyttet inn. Da vil de statistiske data sannsynligvis synliggjøre mange barnefamilier og en viss andel minoriteter i bydelen. Dette må det tas hensyn til i planleggingsarbeidet.

Barn og unge

Planen legger til rette for en grønnstruktur med muligheter for et godt tilbud til barn og unge. Det legges til rette for badeplass ved Stensrudtjern, fotballbaner og løkker, lekeplasser, akebakker og lignende. OOF understreker betydningen av at det settes av nok arealer i nærområdene, til å dekket barn og unges behov. Dette må følges opp grundig i det videre planleggingsarbeid.

OOF er opptatt av barn og unges friluftslivstilbud og vil trekke fram betydningen av uberørte naturområder der barn og unge kan oppleve og utforske naturen. Slike områder er godt sikret gjennom planen og det er bra.

Men i dagens samfunn har det stadig blitt viktigere å tilrettelegge for friluftslivaktiviteter, som bringer barn og unge ut. I den forbindelse vil OOF trekke fram konseptet *Friluftsport*, som utvikles av Friluftsrådets Landsforbund. Målet med en friluftsport er: ”å etablere lavterskel aktivitetsanlegg for friluftsliv, gjerne i tilknytning til boområder/tettsteder/byer, for å senke terskelen for å ta naturen i bruk til friluftsliv, lek og sosialt samvær”. En slik Friluftsport kan også gjerne være en innfallsport til Marka (se Friluftsrådets hjemmeside: www.friluftsrad.no).

I planforslaget er det satt av arealer til 5 skoler. Dette sikrer maks 2 kilometer skolevei og at det er tilknytning til grønnstrukturen, gang- og sykkelvegnettet. Dette er svært viktig og OOF mener at også barnehagene bør sikres lokalisering slik at de har god tilgang til grønnstrukturen, med uberørte og verdifulle naturområder.

Voksne

Undersøkelser viser at svært mange voksne går tur for rekreasjon og for å holde seg i form. Et tett og attraktivt turveinett er derfor viktig for å få voksne mennesker ut av sofaen. Planen for Gjersrud-Stensrud legger opp til dette.

OOF vil oppfordre PBE til å sikre et nettverk av turveier der målet er en avstand på maksimalt 500 meter til nærmeste turvei. Vi vil også trekke fram behovet for en god plan for belysning av turveiene. Det er viktig for at disse skal bli brukt i den mørke delen av året.

Minoritetskulturer

Andelen av minoriteter i de nærliggende bydelene er relativt stor. Det er derfor sannsynlig at andelen i Gjersrud-Stensrud også vil kunne havne på et lignende nivå. Undersøkelser viser at denne delen av befolkningen er mer inaktive.

Det blir derfor viktig å kartlegge befolkningens behov og velge tilrettelegging i tråd med dette. I planen står cricketbaner nevnt. Det kan være en aktuell tilrettelegging. En annen er parsellhager som har vist seg å være en godt egnet møteplass, der etniske nordmenn og minoriteter kan møtes, være ute og i fysisk aktivitet.

Oppsummering

OOF vil trekke fram følgende, som en oppsummering:

- Velg alternativet med 7000 boliger, med ca. 17 500 innbyggere. Det tilsvarer tettheten til Østensjø bydel.
- Velg noe lavere blokkbebyggelse, med maks. 3-4 etasjer.
- Unngå utvidelse av gravlunden på Klemetsrud, slik at viktige naturområder rundt Gjersrudtjern bevares.
- Bevar dammen ved Øvre Gjersrud gård, slik at den rødlistede spissnutefrosken overlever.
- Følg opp verneplanen for de 5 bevaringsverdige gårdsanleggene og bruk noen av dem til besøksgårder.
- Bevar noe av den dyrkbare jorda og anlegg parsellhager for befolkningen.
- Sørg for at innbyggerne har maksimalt 500 meter til nærmeste turvei.
- Lag en plan for god belysning av turveinettet i området.
- Legg stor vekt på å etablere gode, varierte og omfattende aktivitets- og friluftslivstilbud for barn og unge i grøntstrukturen.
- Legg vekt på tilrettelegging for uteaktiviteter for minoritetsbefolkningen.
- Etabler en ny innfallsport til Marka, for hele Oslos befolkning, fra T-banens endestasjon på Stensrud.
- Jobb for en sammenhengende sykkelvei langs Enebakkveien til Fjell, slik at tilgjengeligheten til Marka økes.