

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 21. februar 2021

Høringsuttalelse. Økern torgvei 1 og Økernveien 148 – 150. Offentlig ettersyn: Detaljregulering med konsekvensutredning.

Forslagsstiller Bonum AS har utformet reguleringsplan for Økern torgvei 1 og Økernveien 148 – 150. Hensikten med planen er å transformere dagens industritomt til boligprosjekt med høy utnyttelse sentralt på Økern. Planen legger opp til riving av eksisterende bebyggelse. Det skal oppføres et nytt boligkvarter som er lukket mot tilstøtende gater og åpner seg mot turdraget i nord med tre punkthus; totalt ca. 260 boliger. De nye byggene vil bli 6 – 9 etasjer og ha uteoppholdsrom i indre gårdsrom samt på taket. Parkering legges under bygningene. På gateplan etableres publikumsrettede tiltak eller næring. Foreslått bebyggelse ligger tett på gravhauger/-fredet kulturminne. Planforslaget sikrer opparbeidelse av hovedturvei D2 (sammenfallende med Den grønne ringen) samt oppgradering av tilstøtende gater.

Plan og bygningsetaten (PBE) er enig i og positiv til hovedtrekkene i planforslaget, men har likevel fremmet eget alternativ (alt. 2). De foreslår et utvidet planområde for å sikre bedre sammenkobling av eksisterende og nye gang- og sykkelveier i nærområdet. Alt. 2 vil sikre at eksisterende terreng, trær og vegetasjon i turdraget ivaretas bedre. Alt. 2 har også lavere bygningshøyder nærmest gravhaugene (kulturminne) i Økernparken, i tråd med Byantikvarens anbefaling. PBEs alternative forslag er i tråd med den kommunale utredningen «Teknisk forprosjekt for Stor – Økern».

Groruddalen Miljøforum (GM) vektlegger i sine høringsuttalelser trafikk-, miljø- og støyutfordringer samt tiltak som fremmer gode bomiljøer og/eller bedrer kvaliteten i eksisterende områder. GM uttalte seg til saken ved oppstart i september 2020, og innspillet nå er i tråd med forrige uttalelse. GM er kjent med de politiske vedtakene som er fattet i bydelene Bjerke og Grünerløkka nå i 2022,

GM forutsetter at utbyggingen av planområdet er sett i sammenheng med øvrig utbygging på Økern. GM deler de to bydelenes felles syn på at PBEs alt. 2 gir den beste planløsningen. Dette forslaget har bedre løsning mht miljøforhold, trafiksikkerhet og klarere støybestemmelser. Alt. 1 innebærer mer ruvende byggehøyder som kan gi skygge både i gårdsrom og nabotomt. Planområdet bør utvides for å sikre turdraget ved kryssing av to trafikkerte veier, samt legge til rette for trygg skolevei og å sikre bedre overvannshåndtering

GM støtter i hovedsak byggehøydene i Plan- og bygningsetatens alt. 2, men mener de to sørligste lamellene langs Økern Torgvei ikke bør overstige 6 etasjer for å sikre

gode solforhold på uteområdene. Det bør også avsettes areal til en mindre møteplass; jf. krav i kommunedelplan torg og møteplasser. I planforslaget er ikke dette kravet oppfylt. Arealet ligger nær kollektivtransport (bla. t-bane) og det anbefales at det legges opp til boliger av en viss størrelse/med livsløpsstandard for å sikre stabilt bomiljø. Planområdet ligger i trafikkutsatt område og delvis i rød/gul støysone. Behov for skjermet uteareal bli viktig. Alle leiligheter mot rød støysone må være gjennomgående, og det må sikres gode skjermingstiltak for leiligheter mot gul og rød støysone.

GM mener det bør være tre punkthus, slik alt. 1 foreslår. I Plan- og bygningsetatens alt. 2 er lamellbygget langs Økernveien forlenget til erstatning for ett av punkthusene. Dette skal kanalisere ferdsel i turdraget bort fra privat gårdsrom og tydeliggjøre skillet mellom private og offentlige areal. GM mener derimot som de to bydelene at det lange lamellbygget i alt. 2 vil framstå mer avvisende mot omgivelsene og gårdsrommet bli mer lukket. Eventuell uønsket ferdsel bør kunne løses på andre måter enn at en bygning som allerede er lang og høy, blir ytterligere forlenget.

Det bør vurderes å knytte rekkefølgekrav til planen som kan sikre bidrag til bygging av barnehage på en av nabotomtene, dersom det ikke besluttes å inkludere barnehage i denne planen. For øvrig støtter GM rekkefølgekravene i alt. 2. Økt boligbebyggelse vil skape press på eksisterende tjenester og tilbud i bydelene. Derfor er det positivt at alt. 2 sikrer opparbeidelse av Løren aktivitetspark og flerbrukshall og opparbeidelse av Hovinparken gjennom rekkefølgekrav. Formålet småromsidrett må sikres i reguleringsbestemmelsene.

Konklusjon:

GM støtter PBEs alt. 2 som den beste planløsningen, noe som også de to bydelene i hovedtrekk gjør. Alt. 2 gir bedre løsning av miljøforhold, trafikksikkerhet og klarere støybepbestemmelser; og har:

- Utvidelse av planområdet for bla å sikre bedre sammenkobling av eksisterende og nye gang- og sykkelforbindelser i nærområdet og Økernparken
- Lavere høyde på byggene bla mot gravhaugene
- Sikring av eksisterende terreng, trær og annen vegetasjon i turdraget

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum
Ragnar Torgersen
Styremedlem

Reidunn Myster Beier
Varamedlem

Kopi:

Akers Avis Groruddalen
Bydel Bjerke
Bjerke Storvel
Økern Risløkka vel

