

Ulvenveien Utvikling AS
V/Civitas v/marte.vidje@civitas.no
Grubbegata 14, 0179 Oslo

Oslo, 27. oktober 2023.

Kabelgata 1 – 39, Haraldrud – Varsel om offentlig ettersyn av planprogram

Kabelgata 1-39 v/Civitas AS på vegne av Ulvenveien Utvikling AS har utarbeidet et nytt planprogram som skal erstatte planprogram for Haraldrud fra 2016. Planområdet utgjør størsteparten av tidligere Standard Telefon og kabelfabrikk (STK).

Hensikten med planen er transformasjon fra industri til flerfunksjonelt nærings- og boligområde, høy grad av bevaring av eksisterende bevaringsverdige bygninger samt etablering av torg, møteplasser og parker. Planforslaget skal konsekvens utredes. Ifølge planprogrammet skal det utredes to planalternativer og et 0-alternativ (videreføring av dagens bruk). Alt. 1 med 936 boliger innebærer 60/40 % bolig/næring, med BRA (bruksareal) 293% og flere høyhus. Alt. 2 med 220 boliger innebærer 20/80 % bolig/næring med BRA 200%.

Området for planforslaget er omringet av store barrierer; Østre Aker vei og T-banen mot nord, Ringveien mot sørvest, Haraldrudveien mot øst og E6/Ulvensplitten og toglinjen Alnabanen mot sør. Området kjennetegnes av trafikk, arealkrevende industri og av dårlige gang-/sykkelforbindelser, Planområdet grenser til Kuben Videregående skole og Hotell 33 samt Norsk Gjenvinning og Haraldrud forbrenningsanlegg. På andre siden av Alnabanen mot Ulven ligger utbyggingsområde for boliger og skole. Området har 10-12 minutters gangavstand til Økern og Risløkka T-banestasjoner. Området mangler gode grøntområder.

Groruddalen Miljøforum (GM) skal ifølge sitt formål bidra til at hensynet til miljøkvalitet og trivsel får prioritet i planer i Groruddalen, og være et korrektiv til myndigheter og andre i slike saker for å sikre at Groruddalen blir et stadig bedre sted å bo både for nåværende og framtidige beboere. GM er kjent med at bydelsutvalget i Bydel Bjerke 19. oktober behandlet saken om nytt planprogram for Kabelgata 1-39.

Strategisk plan for Hovinbyen (2018) og Veiledende plan for det offentlige rom (VPOR) for Haraldrud (2021) legger relevante føringer for planområdet mht støy, luftkvalitet, grønn og sosial infrastruktur samt buffersone mot formål som ikke lar seg samlokalisere med boliger. GM mener at mulighetene for utvikling av planområdet er begrensete. For eksempel kan nevnes at tidligere forslag om Østre Aker vei som aveny eller lagt i tunnel synes lite sannsynlig. Støyen herfra vil vedvare. Dessuten vil ikke Oslo kommunes renovasjonsvirksomheter i området bli flyttet. Nylig kom det kunngjøring fra Oslo kommune om planprogram til offentlig ettersyn for Haraldrudveien 20 mfl., hvor det heter at hensikten er å videreutvikle Haraldrud som

kommunens viktigste område for renovasjons- og gjenvinningsinfrastruktur. Området preges ellers av tungtrafikk med tilhørende støy, samt at det har mye verneverdig bebyggelse.

Utvikling av boområdet må ta hensyn til barn- og unges oppvekstkår samt et allment behov gjennom etablering av ny grønnstruktur med tilstrekkelig store parker til lek og rekreasjon. Deler av den eksisterende bebyggelsen er i tillegg verneverdig. Med begrenset areal til disposisjon ved Kabelgata blir følgelig spørsmålet om høyder på nye bygg viktig. Nabobyggene mellom Kabelgata og Østre Aker vei har etasjehøyder på opp til ca. 9 etasjer (Hotell 33 - høyde i m er ukjent). PEX-tårnet inne på eiendommen i Kabelgata er på 65,3 m. GM anbefaler at byggehøyde i Kabelgata avpasses etter byggene langs Østre Aker vei. Forslagsstiller oppgir i sitt alternativ 1 med ca. 940 boliger og 40.000m² næring, at bebyggelsen vil ha varierte høyder; 2-14 etasjer og en maks. høyde på 17 til 25 etasjer. Dette inkluderer to høyhus over 70 m. PEX-tårnet fjernes. Alternativ 2 med 220 boliger og ca. 60.000m² næring innebærer høyder varierende fra 3 til 17 etasjer. PEX-tårnet bevares. Ved begge alternativene bevares mesteparten av bebyggelsen langs Kabelgata. I Oslos nye strategi for høyhus er det på Økern aktuelt for inntil 70 m høyde i prosjekter som ligger innen 250 meter fra T-banestasjon. Planområdet på Haraldrud ligger minst 500 m fra T-banestasjonen på Økern. Det foreslåtte alternativ 1 blir da etter GMs vurdering uaktuelt bare av denne grunn og bør være unødvendig å utrede som ledd i forslag til planprogram. Store byggehøyder vil i tillegg kunne skape dårlige sol- og vindforhold.

GM har merket seg at Bydel Bjerke i sitt vedtak mener at det er behov for en viss andel boliger for å sikre liv i området. Bydelen går ikke inn for det foreslåtte alternativ 1 (60% bolig/40% næring), men foreslår en kombinasjon; 50% bolig og 50% næring, men med bare BRA (bruksareal) på maks. 200%. GM har forståelse for argumentet om å skape liv i området. Men området i Kabelgata har så sterke begrensninger med støy, støv, avstander osv, at GM er av den oppfatning at området primært egner seg for næring. GM mener likevel at utvikling i området er ønskelig, og anbefaler da alternativ 2 med 220 boliger; dvs. maks. 20% boliger av et BRA (bruksareal) på 200%. Dette alternativet vil forhåpentligvis kunne skape et bærekraftig miljø mht trivsel og stabilitet i bomiljøet. GM mener ellers at i den grad de store næringsvirksomhetene som genererer tungtransport, fortsatt skal ligge i området, må trafikken til og fra disse fjernes fra planlagte bolig- og parkareal. Det må ikke tillates slik transport gjennom Kabelgata og Tårngata. De to nevnte gatene må tilrettelegges for gange/sykkel samt nødvendig nyttetransport/adkomst til boliger.

GM mener at det bør innføres et nytt bærekraftsbegrep sett i lys av siste års diskusjon av «menneskefiendlig byutvikling». Utredningen bør innebære krav til indikatorer som fremmer stabilitet og trivsel i nye bomiljø. Mennesker trenger lys, luft, blågrønne og trygge byrom – og dette skapes ikke av høye bomaskiner; noe Kabelgata på Haraldrud kan bli et eksempel på.

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum
Byutviklingsgruppa

Ole-Jørgen Pettersen Knut Røli Reidunn Myster Beier Ragnar Torgersen

Kopi:

Akers Avis Groruddalen
Plan- og bygningssetaten (saksnr. 201606594)
Bydel Bjerke
Bjerke Storvel
Økern Risløkka vel

