

Plan- og bygningsetaten  
[postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Oslo, 20. desember 2023

## Høringsuttalelse. Kommuneplanens arealdel - Oslo mot 2040

### Innledning

Formålet med kommuneplanens arealdel (KPA) er å legge rammer for den fysiske byen. Planen skal legge til rette for at Oslo blir en sosialt bærekraftig og klimarobust nullutslippsby, som bidrar til bedre helse og god livskvalitet for alle.

Kommuneplanens samfunnsdel og byutviklingsstrategi fra 2018 (KPS) målbærer at den nye arealdelen skal tilrettelegge for fortsatt befolkningsvekst og boligbehov. Utvikling skal skje innenfra og ut, langs banenettets stasjoner og den tette bystrukturen skal spre seg mot vest, nord og nordøst. Fortetting skal skje på kollektivknutepunkt. Småhusområdene skal videreføre de grønne kvalitetene. Byutvikling skal skje gjennom bærekraftig forvaltning av knappe areal samt at vekst skal ha kvalitet og variasjon. Eksisterende bykvalitet og høy arkitektonisk kvalitet skal være bærende premisser for utvikling av de nye byområdene.

Konsolideringsområder (K) er et nytt begrep i KPA. K1 gjelder allerede bebygde områder og ligger innenfor Ring 2. K2 gjelder kunnskapsinstitusjonens arealbehov. K3 er områder uten særlig endring bortsett fra stasjonsnære områder og utviklingsområder.

Utviklingsområdene (U) er gruppert fra U1 - U6, hvor U1 legger til rette for høy tetthet i den sentrale byen. U2 gjelder boligutvikling på kollektivknutepunkt og områder med god banedekning. U3 gjelder områder med god banedekning. U4 legger til rette for høy tetthet i blandet bolig- og næringsområde. U5 er høy tetthet i eksisterende kunnskapsmiljøer. U6 skal gi forutsigbarhet for næringslivet samt legge til rette for arealkrevende virksomhet og effektiv arealbruk.

Hovedprinsippene for byutvikling og byggeområder baserer seg på at fortetting skal skje langs banenettet innenfra og ut med økt satsing på knutepunkt og viktige stasjonsområder. Områdene rundt disse blir kalt utviklingsområder. Planforslaget legger til rette for 120 000 nye boliger i Oslo, hvorav 14.000 – 18.000 i Groruddalen.

### Uttalelse

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 saksframleggene til KPA fra de fire bydelene i Groruddalen. Her belyser hver bydel grundig sine behov og sin egenart. GM støtter i hovedsak opp under deres uttalelser.

GM mener at arealdelens mål krever stor innsats fra byens politikere, planmyndigheter og eiendomsutviklere. Generelt sett må byutviklingen skje på befolkningens premisser og ikke minst dekke befolkningens behov, ikke eiendomsutviklernes. Oslo kommune kan ikke ta ansvar for befolkningsveksten i regionen alene, men utnytte det effektive banenettet og dele med nabokommunene. Eksempelvis tar det ca. 25 - 30 minutter fra Jernbanetorget T til Stovner T; samme tid bruker toget fra Oslo S til Sørumsand S. Drabantbyutbyggingene på 1970-tallet hadde mange store blokker og borettslag (bla Ammerud og Haugenstua), men de hadde også store grøntareal mellom blokkene, noe som bidrar til trivsel. Siste års byutvikling har hatt som mål å bygge mange boliger, men utelatt deler av beboernes behov. Eksempel er Løren og planer for Økern med en formidabel transformasjon fra næring til bolig, men med for lite hensyn til sosial infrastruktur.

GMs henvisning til tidligere byutvikling kontra dagens, viser at fremtiden kan ligge i fortiden; dvs. byutviklingen må være human og omfatte bestemmelser for boligområder med livsløpsstandard, sosiale og kulturelle tilbud samt plass mellom blokkene til større grønne lunger (Hverdagsbyen, jf. KPS). GM mener lokal medvirkning (pkt. 7) må benyttes for å avklare lokale behov.

Bestemmelser om prosess og dokumentasjon foreslås innført som plankrav der det ikke er regulert areal eller er avklart at eksisterende reguleringsplan har store mangler eller ikke lenger er rettskraftig. Målet er å sikre en helhetlig utvikling av områdene, hvor reguleringsplanene skal ha bestemmelser om rekkefølgekrav for nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur. GM mener at det også må stilles rekkefølgekrav til sosial infrastruktur; dvs. som minstemål må barnehage, skole og arena for idrett og kulturelle formål være dekket før innflytting i boliger. Bærekraft skapes av klimavennlig byggeri og stabile bomiljø som bidrar til god folkehelse.

KPA har bestemmelser om at hoveddelene av førsteetasjer i byrom skal være publikumsrettede. KPA er en overordnet plan som eksempelvis ikke kan styre hva arkitektonisk kvalitet er i det enkelte prosjekt, men kan likevel legge føringer for landskapstilpasning og visuelle kvaliteter. GM mener at dette er viktige bestemmelser, og minner om at i tillegg til fagfolk har allmennheten sterke meninger om visuell opplevelse og tilpasning av nybygg i sitt lokalmiljø. Disse bør kunne medvirke til lokaltilpasset byutvikling.

Utviklingsområde1(U1) ligger rundt Oslo S. U2 skal ha både boliger og arbeidsplasser, samt ha et næringsliv som henvender seg til regionale markeder som f.eks. Økern og Lysaker. Viktige hensyn i områder med bolig og næring er luft-, støy-, lukt- og/eller trafikkbelastning.

U3 (tillatt byggehøyde 22m = 6 etg.) er en områdekategori som omfatter bymessige, flerfunksjonelle nye byområder med høy tetthet og overvekt av bolig; eksempelvis Rømmen, videreutvikling av Stovner sentrum, Furuset, Tveita, Bryn, Bjerke, Økern nord, Ulven nord, Vollebekk, Linderud vest og Linderud/Vollebekk. GM mener at det i dette utviklingsbildet blir viktig å ta med erfaring fra «mindre vellykkede, overtette» områder som Nydalen, Ensjø og deler av Løren.

U4 har en større andel næring enn boliger. Breivoll er et slikt utviklingsområde.

U5: Blå. Haraldrud nord og sør, Brobekk og Linderud/Veitvet sør. GM mener det må lages bestemmelser som sikrer at boligutvikling i disse områdene skjermes mot belastning fra næring/industri samt støy- og luftforurensning.

U6: Forutsigbarhet og handlingsrom for næringsliv og institusjoner tilsier at enkelte konsolideringsområder prioriterer næring framfor bolig. Utviklingsområder for allsidig og arealkrevende næring blir i stor grad konsentrert i Groruddalen og deler av Hovinbyen.

Karihaugen har vært vurdert som byutviklingsområde; jf. KPS 2018, men senere har utredning og medvirkning vist at området er best egnet som U6-område (næring). Også Nyland nord og sør, Alnabru sør, Stubberud og Kjelsrud nord og sør, Leirdal øst og vest er U6 område. Haraldrud med kretsløpparken og dalbunnen er forbeholdt arealkrevende virksomhet, noe GM oppfatter som en riktig vurdering forutsatt at det unngås boligbebyggelse tett inn til Haraldrud, til Rv 163 og E6/Strømsveien som ligger i dalbunnen. GM mener likevel at forslaget til arealdel i stor grad ivaretar næringsarealene i bunn av dalen og sikrer en helhetlig planlegging og kortreiste arbeidsplasser framover.

GM støtter i hovedsak planens byutviklingsprinsippene; fortetting langs banenett og fortetting i den tette byen basert på de historiske byens prinsipper. Folkehelse og kunnskap om levekår bør vektlegges tyngre i boligutviklingen. GM mener at innføring av områdespesifikke bestemmelser i arealdelen kan i større grad bidra til at de ytre bydelene (Groruddalen) ikke tappes for ressurser. Bydelene kan bidra med lokalkunnskap og bør i slike områder ha større rolle i byutviklingsprosessen. Hele byggesonen innenfor den tette byen er angitt som konsolideringsområde. GM mener det er viktig å tilpasse arkitektur, byggehøyde og kvartalsstruktur som ivaretar det gamle i det nye byggeriet. Fortetting i den åpne byen/prioriterte stasjoner konsentreres til et utvalg områder som anses best egnet. I Groruddalen gjelder dette Haugenstua og Linderud. Løren er tatt ut av planen og skal ikke videreføres som stasjonsnært utviklingsområde. GM mener at dette viser at beboere på Løren har bidratt til en debatt om hva tett/høy byutvikling betyr for innbyggerne mht manglende boligkvalitet og mangel på sosial infrastruktur. Det blir derfor viktig å se til at Haugenstuas grønne kvaliteter ikke forringes i den planlagte byutvikling som planen legger opp til. Medvirkning blir ikke minst viktig i denne saken.

Attraktive virksomheter som Oslo Science City (OSC) og kunnskapsmiljøene legges til sentrum og i vest; mens Hovinbyen sirkulære Oslo (HSO); dvs. renovasjonsvirksomheter på Haraldrud og Construction city på Ulven ligger i øst. GM mener at Oslo kommune i større grad bør planlegge for attraktiv aktivitet i

Groruddalen (kunnskaps- og innovasjonsvirksomheter), for å styre og styrke en positiv utvikling i området som i for stor grad preges av trafikk, forurensning og levekårsutfordringer. Ulikheter mellom byområder kan forsterkes, holdes ved like eller svekkes gjennom flytting og offentlig/privat vilje til investering i ulike områder. KPA må brukes aktivt for å styre utvikling, hindre segregering og sikre sosial utjevning. GM er kjent med at OsloMet har etablert seg på Holmlia og Skullerud, og at dette gir positiv effekt på utvikling av området for øvrig.

Bestemmelser om boligvariasjon (pkt. 9) og krav til minstestørrelse for bolig er viktig for menneskelige behov og trivsel, GM støtter alternativ 2 (pkt. 9.2) med 35 m<sup>2</sup>. I Groruddalen har mange store boliger/leiligheter endt opp som spekulasjonsobjekt og oppdelt i hybler (hyblifisert). GM mener det er behov for et strengt regelverk for å sikre stabile bomiljø og trygg oppvekst. Et forslag som skal hindre «hyblifisering» er viktig. GM støtter også forslag om bestemmelser som setter krav til innendørs fellesareal (pkt. 9.3), rekreasjonsareal og naturterreng (pkt. 14.4), uteoppholdsareal samt torg og møteplasser (pkt. 19). Bestemmelsene må også omfatte krav til avsatt areal til sosial- og teknisk infrastruktur. GM mener at planen bør ha krav til rekkefølgebestemmelser som følger opp politiske føringer om at grønn og sosial infrastruktur skal sikres før innflytning. KPA bør dessuten ha bestemmelse for minimumskrav til størrelse, sol, støy og luftforurensning på uteområde for barnehager og skoler i tråd med nasjonale føringer.

GM går imot forslag om etablering av støyfølsom arealbruk på visse vilkår, i gul/rød støysone (pkt. 23.2). Bolig, skole, sykehjem og barnehager fortjener bedre. Ordlyden i bestemmelsen bør være at det ikke tillates støyfølsom bebyggelse i rød støysone og i områder med både støy- og luftforurensning.

GM viser til egen høringsuttalelse fra GMs samferdselsgruppe når det gjelder utvikling av T-banenetten, ulike hensynssoner, Alnabruterminalen mm.

GM mener at det er behov for revisjon av kommunedelplan for torg og møteplasser, som oppfattes som utdatert på bakgrunn av store endringer i senere år.

Mange nye og gamle kulturformål er kartfestet; noen mangler; eksempelvis Linderud gård. GM mener at kulturformål må sikres bedre i KPA. GM ser behov for hensynssoner som skjerner kulturformål mot nærgående bebyggelse, eksempelvis for bevaring av kulturmiljø; jf. KPS 2018 for Vestli-området, hvor all utbygging må ta hensyn til eksisterende struktur, byrom og bygninger.

GM støtter arealdelens forslag om å styrke krav til klimagassreduksjon, med bestemmelser om klimagassvurderinger, utslippsfrie bygge- og anleggsplasser, massehåndtering, ombruk, krav til materialvalg, energibruk mv i tråd med «klimastrategi for Oslo kommune».

Grønne kvaliteter, naturmiljø, hensyn til trær og vassdrag styrkes også gjennom egne bestemmelser. Alnaelva m/tilførselsbekker går gjennom dalen. GM er opptatt av at randsonen mot elver og bekker må skjermes mot forurensning fra næring- og boligprosjekter. GM støtter forslaget om at det langs vassdrag i byggesonen ikke må tillates nye tiltak i en sone på minimum 20 m fra vannkant for hovedvassdrag og dammer, og minimum 12 m fra vannkant for sidevassdrag. Med vannkant menes avstand målt ved en gjennomsnittlig 10-års flom.

Som ledd i utviklingen av steds- og bomiljøer i Oslo foreslås det etablering av såkalte nabolagssenter. Hit skal beboerne kunne gå, sykle etc, og her skal man kunne finne dagligvarebutikk, andre typer butikker, apotek, nærhet til kommunal service, skole, idrettsanlegg etc. GM er opptatt av hvordan kommunen skal kunne følge opp dette i praksis; f.eks. hvilke virkemidler har kommunen for å få plassert dagligvarebutikker innenfor rammen av et nabolagssenter? Eksempelvis: KIWI-butikken i Høybråtenveien 79 som er sentralt på Høybråten, ble nylig nedlagt mot sterke protester fra Høybråtens befolkning.

Med hilsen  
For Groruddalen Miljøforum  
Byutviklingsgruppa

Ole-Jørgen Pettersen   Knut Røli   Reidunn Myster Beier   Ragnar Torgersen

**Kopi:**

Akers Avis Groruddalen  
Bydel Alna  
Bydel Grorud  
Bydel Stovner  
Bydel Bjerke