

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

Oslo, 16. april 2023

Høringsuttalelse. Selma Ellefsens vei 15 mfl, «Økern syd».
Planforslag til offentlig ettersyn. Planprogram og detaljregulering.

Forslagsstiller KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Skanska Eiendomsutvikling AS foreslår å omregulere Selma Ellefsens vei 8-10, 15-23 mfl., også kalt «Økern syd», fra industri til sentrumsformål.

Planforslaget innebærer å regulere planområdet til maksimalt 163 100 m² BRA med sentrumsformål. Forslaget innebærer åtte boligblokker i 6-20 etasjer med 650 leiligheter, samt syv næringsbygg på 40-80 meter med plass til 4000 nye arbeidsplasser. Planen legger til rette for å åpne Hovinbekken gjennom området, etablere torg, gater og park, samt ny gangbro over Ring 3 og ny undergang for gående under Alnabanen. Området grenser til Ring 3.

Groruddalen Miljøforum (GM) skal bidra til at hensynet til miljøkvalitet og trivsel får prioritet i planer og gjennom sitt engasjement inspirere til miljø- og trivselsfremmende tiltak, som beriker omgivelsene for mennesker som bor i Groruddalen. GM har uttalt seg til saken både i 2017 og i 2019.

GM har merket seg at Plan- og bygningsetaten (PBE) ikke anbefaler forslaget av flere grunner. Hovedgrunnen er at utnyttelse og høyder er sterkt i strid med overordnende føringer og gir en altfor høy utnyttelse og for store høyder som gir negative konsekvenser. PBE sier videre at «størrelsen på byrommene og parken er dimensjonert i forhold til utnyttelsen som er gitt i kommuneplanen og Planprogram med VPOR for Hasle og Valle Hovin. Men den foreslåtte bebyggelsen har betydelig høyere utnyttelse enn disse føringene i kommuneplanen og Planprogrammet. Dette gir en tetthet som ifølge PBE, ikke gir et godt byområde med tilstrekkelig solfylte offentlige rom og gater, en menneskevennlig skala på bebyggelsen og god boligkvalitet for boligene». GM støtter PBEs vurdering av disse negative konsekvensene ved planforslaget.

PBE støtter det foreslåtte bymessige plangrepet med nytt finmasket gatenett, flere nye byrom og bebyggelse som bygger opp om dette.. Utbygger på sin side peker på at de har lagt vekt på å se planene for Økern-området i sammenheng, slik at man kan vurdere et planlagt helhetlig bybilde; hvilke kvaliteter binder bydelene sammen. Det gjelder bla. åpning av Hovinbekken, ny gangbro over Ring 3, undergang til T-bane mm. I tillegg inneholder planforslaget to hovedtorg, ny park i øst, vannspeil og to nye gatetun. PBE er skeptisk til om de offentlige rommene blir store nok. PBE mener at planforslaget ikke sikrer at tiltakene blir opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

Planområdet ligger i sin helhet i Bydel Bjerke på grensa til Bydel Grünerløkka. Grünerløkka byutviklings- og næringskomite behandlet saken 13.mars og støtter Plan- og bygningsetatens vurdering av de negative konsekvensene. Bydel Bjerke har fått utsatt frist til 4. mai. GM har lest bydelens saksframlegg. Bydelen er generelt kritisk til planforslaget.

Planforslaget bryter med høydeprinsippene for området som skal sikre en helhetlig utvikling av Hasle og Økern. Høydene 40 m til 80 m som foreslås på bebyggelsen, gjør også at byrommene blir mørke og trange. Arkitekturpolitikken for Oslo (vedtatt 26.2.2020) skal legge grunnlaget for at det bygde miljøet kan utformes, slik at det bidrar til å fremme en attraktiv, grønn og klimavennlig byutvikling med gode levekår og oppvekstforhold for alle. GM mener at dette ikke er godt nok ivare tatt i planforslaget.

Planforslaget har utfordringer med støy på en stor andel av leilighetene, og sikrer dermed ikke bokvaliteten godt nok. Støy- og luftforurensning vil ha konsekvenser for beboernes helse. Ut fra sol/skyggestudiene synes det som hverken Fontenetorget eller Selma Ellefsensvei klarer kvalitetskravene til sollys på torg- og møteplasser.

GM mener at forettingen går på bekostning av gode tilbud til barn og unge. Det som planlegges av skoler, parker, ballbaner og grøntområder blir for lite, kommer for sent og dekker bare deler av behovet. Planforslaget sikrer for dårlig, at området får det mangfoldet av formål og funksjoner som et nytt nabolag og byområde trenger. Når det bygges tett med boliger, blir det mindre plass pr. person, og parker og uteplasser mister sin funksjon på grunn av at det blir for «trangt». Familier flytter ofte ut av slike tettbygde områder. GM mener utbygginger som dette er i konflikt med kommunens ønske om å beholde barnefamilier i byen.

GM mener som tidligere, at planområdet er godt egnet til næringsformål og sentrumsfunksjoner, men at området blir for tungt utbygd. PBE har beregnet at tomteutnyttelsen i BRA for feltene 1 - 4 er over 800%, felt 5 ca. 600% og felt 6 278%, mens kommuneplanens arealdel angir utnyttelse for denne typen utviklingsområder til 125%.

Dersom det tillates boliger, må dette innebære lavere bebyggelse; dvs. nedskalering og «trappebygging» av bebyggelsen for å skape lys og luft, større grøntareal/parker og tilbud som ivaretar barn og unge, jfr. krav til at barn og unge skal sikres gode oppvekstkår. I tillegg må ny bebyggelse bidra både til fornyelse og trivsel, både for boliger og næringsbebyggelse, så vel som nødvendig sosial- og teknisk infrastruktur. Alle boliger må ha tilgang på sol og tilstrekkelig «uteareal/bakkekontakt». Grønt-/parkareal må være mer enn en «grønn veiskulder», torget må være en reell torg- og møteplass fritt for støy, hvor man kan oppleve sol og varme over kaffekoppen!

Rekkefølgebestemmelser må sikre at 1) næringsbygg mot Ring 3 bygges først 2) boliger ikke tas i bruk før utearealet og sosial infrastruktur er etablert.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget av ulike grunner. GM er enig i dette standpunktet.

Med hilsen
For Groruddalen Miljøforum

Reidunn Myster Beier

Ragnar Torgersen

Ole-Jørgen Pettersen

Kopi:

DARK Arkitekter – nicole@dark.no

Akers Avis Groruddalen

Bydel Bjerke

Økern Risløkka vel – rislokkavel@gmail.com

Bjerke Storvel



Illustrasjon fra planforslaget for Selma Ellefsens vei 15 mfl

Skisse av framtidig byplangrep

