

Plan- og bygningsetaten
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
(saksnr. 201618936)

Oslo, 23. juni 2025

Høringsuttalelse. Selma Ellefsens vei 15 mfl. Nytt offentlig ettersyn av endringer. Detaljregulering med konsekvensutredning

Planforslaget har tidligere vært ute på høring i april 2023. På bakgrunn av innkomne bemerkninger foreslås det endringer i planforslaget. Disse legges nå ut til offentlig ettersyn. Forslagsstillere er KLP Eiendom, Bane NOR Eiendom og Økern Park Holding (Skanska og OBOS). Plan- og bygningsetaten (PBE) peker på at det er kun endringer som høres, og ber om at nye uttalelser bare omhandler tema som er på høring.

Groruddalen Miljøforum (GM) skal ifølge sitt formål bidra til et hensyn 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 for nåværende og framtidig beboere.

GM har uttalt seg til saken både i 2017, 2019 og nå sist i april 2023. GM har nå valgt å kommentere temaer som har betydning for bomiljø og for en bedre bystruktur med koblinger til omkringliggende områder.

GM er enige i at barnehagen tas ut av planen og forutsetter at areal avsatt til uteområde for barnehagen omreguleres til offentlig park. Dette er foreslått og vi mener det er viktig at dette ikke endres gjennom høringen. GM støtter argumentasjonen til Bydel Bjerke som er bekymret for miljøforholdene ved den aktuelle lokaliteten som er utsatt for trafikkstøy og luftforurensning. Vi vil i tillegg peke på at en stor andel av barna som ville gått i en barnehage her, også vil bo i nærområdet og følgelig vil utsettes for en stor samlet belastning når det gjelder luftforurensning.

GM ser at det er komplisert å regulere gangbroen over Ring 3 i dette planforslaget, ettersom den vil komme i konflikt med dagens regulerte adkomst til næringseiendommene på motsatt side av Ringveien. Vi mener imidlertid det ikke er en god løsning å legge regulering av gangbroen inn i en framtidig reguleringsplan for transformasjon av noen av disse næringseiendommene. Det er positivt at gangbroen sikres opparbeidet gjennom rekkefølgekrav i den foreliggende planen, men problemet er at det ikke kommer fram når broen faktisk vil bli bygget. Det ser ut til at tidspunkt for bygging vil være avhengig av framdriften i reguleringsplanene for disse andre næringseiendommene (dette er feltene Hn4 og Hn7 i VPOR for Hasle og Valle Hovin av 16.12.2020). Følgelig framstår det usikkert hvor mange år de framtidige beboerne i

Økern S vil være avskåret fra enkel tilgang til skole, idretts- og grøntområder på sydsiden av Ringveien og for å nå arbeidsplasser her til fots eller på sykkel. Vi mener rekkefølgekravene i planen må utformes på en måte som sikrer at gangbroen bygges relativt kort tid etter at det første boligkvartalet i planområdet står ferdig.

Veggsoner og andre private ubebygde arealer er endret fra samferdselsformål (gatetun) til sentrumsformål. I følge PBE gjør denne endringen i regulert formål at reguleringsstatus kommer i samsvar med faktisk framtidig bruk. Disse endringen bør også reflekteres i arealregnskapet for planen. GM støtter disse endringene.

I revidert forslag brukes begrepet «midlertidig opparbeidet» om flere av rekkefølgekravene som gjelder blant annet gater, park og omkringliggende arealer. GM mener dette både gir en unødvendig uklarhet om hvilken standard tiltakene vil ha når boligene gis brukstillatelse samt at beboerne får en ekstra miljøbelastning form av en ny anleggsfase når tiltakene seinere skal opparbeides permanent. Vi mener alle tiltakene skal være ferdig opparbeidet i henhold til de enkelte rammetillatelsene før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene.

GM mener også det er viktig med flere koblinger til omkringliggende områder og at slike tiltak sikres ved rekkefølgekrav. Følgelig støtter vi Plan- og bygningsetatens forslag til rekkefølgekrav og vil understreke at både undergang under Alnabanen, gang- sykkelvei langs Alnabanen, åpning av Hovinbekken gjennom planområdet og de to broene over Ring 3 må sikres i denne plansaken. Dette er tiltak som også beboere i Økern sentrum vil nyte godt av. Sykkelløsningene gjennom Økernområdet er i dag ufullstendige med mange systemskift og er ikke dimensjonert for en vekst i sykkeltrafikken i tråd med de politiske mål. En høystandard løsning langs Alnabanen vil derfor være viktig for å heve standarden på sykkelinfrastrukturen i området.

Norm for størrelsesfordeling av leiligheter er endret, der andelen leiligheter opp til 35m² tidligere var satt til maksimalt 35%, men nå er foreslått satt til 40%. Tidligere er andelen leiligheter over 80m², satt til minst 40%, men nå endret til 35% - og arealgrensen er satt ned til 75 m². Både opprinnelig og revidert planforslag åpner for at inntil 20% av disse største leilighetene kan bygges som kombinasjonsboliger med utleieenheter på 20-35m² integrert. Ved offentlig ettersyn var størrelsen på slike utleieenheter oppgitt til «ca. 20-35m²», noe som er en upresis angivelse som åpner for tvil om hvilke krav til størrelse som faktisk gjelder. Ved revidert planforslag er størrelsen oppgitt til «20-35 m²», noe som er bedre.

GM stiller seg negativ til disse endringene. Det er ikke ønskelig med en større andel mindre leiligheter, da disse erfaringsmessig bebos av personer i tidlig etableringsfase for et kortere tidsrom. Dette bidrar til et ustabilt bomiljø med mye inn- og utflytting. Det er også en risiko for at dårlig plasserte leiligheter kjøpes opp som utleieobjekter. Også dette vil gi et ustabilt bomiljø med mye flytting. Små leiligheter blir ensidig orientert og ofte lagt til de nederste etasjene med dårlig utsikt- og solforhold. Dette gir ikke god bokvalitet og er ikke med på å løfte planområdet. Når hele planområdet har

en ugunstig beliggenhet, omrammet av tung infrastruktur med problemer med støy- og luftforurensning, ser vi en fare for at en så stor andel små leiligheter vil bidra til at planområdet på sikt får et dårlig omdømme og dårlig bomiljø.

GM er også negativ til at leiligheter på 80m² eller mer (foreslått endret til 75m² i revidert planforslag) kan ha utleieenhet. Med en utleieenhet på 35m², kan selve boligen bli 40m². Hvis dette utnyttes maksimalt. I realiteten kan dette medføre at andelen store og mellomstore leiligheter blir vesentlig lavere enn dersom det ikke var åpnet for utleieenhet.

Maksimalt antall små enheter:

40% av leilighetene kan være 35m²; det utgjør 200 stk.

35% av leilighetene er på 75m² og 20% av disse får hybel; det blir 35 stk.

35 stk. av leilighetene på 75 m², som får hybel, vil ha en «hovedleilighet» på 40m².

Planen åpner nå for ca. 500 boliger, når 20% av de store leilighetene kan ha utleiedel, så kan dette gi 35 små utleieleiligheter. Totalt antall boenheter blir da 500 + 35 stk.

Summert antall små enheter på 40 – 35 m² (200 + 35 + 35) blir 270 dette utgjør litt over 50% av det totale antall leiligheter.

En norm som tillater «utleiedel» svekker hovedgrepet bak norm for størrelsesfordeling ved å åpne for at halvparten av alle leilighetene blir små. Det er en fare for «hyblifisering» av hele planområdet.

GM mener det bør stilles rekkefølgekrav om kabling av høyspentledningen som i dag går gjennom planområdet, slik det er foreslått ved ny høring. Rekkefølgekravet gjelder sikring av at ledningen kables. Vi kan ikke se at tidspunktet for gjennomføring av kablingen er fastsatt. GM er bekymret for at gjennomføring av kablingen kan trekke ut i tid og mener denne rekkefølgebestemmelsen bør endres. Gjennomføring av kablingen bør knyttes til en konkret fase eller et konkret tiltak i gjennomføring av reguleringsplanen og det er nærliggende å knytte det til anlegg av «Økern Syd park». Også rekkefølgekravet om denne parken gjelder sikring av opparbeiding og ikke selve anleggsarbeidet med parken. Også dette tiltaket bør tidfestes mer konkret i reguleringsbestemmelsene.

Med hilsen

For Groruddalen Miljøforum

Byutviklingsgruppa

Ole-Jørgen Pettersen - Knut Røli - Reidunn Myster Beier -

Erik Anders Aurbakken - Ragnar Torgersen

Kopi:

Akers Avis Groruddalen

Bydel Bjerke

Bjerke Storvel

Økern Risløkka vel



Planområdet er avmerket i rødt