

Plan- og bygningsetaten
p.b. 364 Sentrum
0102 Oslo

postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo, 27. august 2019

Høringsuttalelse til Nydalen steds- og mulighetsanalyse og Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen - saksnummer 201715421

Innledning

Det vises til PBEs høring av Nydalen steds- og mulighetsanalyse (SMA) og Tiltaksliste for Offentlige Rom (TOR) for Nydalen.

OBOS er positiv til tiltakslistens og mulighetsanalysens intensjoner, og vi ønsker å bidra til at Nydalen blir et mer attraktivt og flerfunksjonelt byområde for alle aldersgrupper.

Innenfor det berørte området er OBOS eier av tomten som i dag leies av Schibsted trykkeri, Sandakerveien 121. Uttalelsen er derfor i hovedsak konsentrert omkring tiltak og analyser som berører tomten og dens nærområde.

Schibsteds trykkeri i Sandakerveien er i full drift, med leie- og opsjonsrett frem til 2040. Vi ønsker på lang sikt en transformasjon av industriområdet til hovedsakelig boliger for å bidra til økt bymessig utvikling og fortetting i tråd med overordnede planer. På tross av lang leieavtale ble planarbeidet likevel startet i 2016 for å sikre en sammenhengende struktur med naboeiendommen til Avantor.

Oppsummering av våre viktigste synspunkter

- Det er svært begrenset informasjon om de enkelte tiltakene i TOR, og særlig gjelder dette vurdering av de økonomiske konsekvensene og om tiltakene kan regnes som planavledet. Dette er en stor svakhet i høringsdokumentene.
- Nydalen Park/Schibstedparken langs Sandakerveien, som OBOS har i sitt planforslag, er i tråd med TORs forslag til park sør/øst for trykkerihallene. Vi ber om at TORens fremstilling av grøntområdet oppdateres i henhold til vårt planforslag.
- OBOS sitt planforslag for Sandakerveien 121 har en tomteutnyttelse på 178%. Det er en absolutt nedre grense for hva som er gjennomførbart. Det vises til at tomteutnyttelsen for nyere reguleringsplaner i nærområdet er på 265-345%.
- OBOS vil bevare trykkerihallene i sitt planforslag. For å sikre god og rasjonell bruk krever dette tiltak i fasade og fjerning av teknisk mellomblokk. Det er viktig at det balanseres mellom bevaring og det å åpne for gode og økonomisk gjennomførbare løsninger som gjør det mulig å realisere ny bruk.
- OBOS mener at trykkerihallene i Sandakerveien 121 ikke vil være egnet til en flerbrukshall. Hallenes etasjehøyde og kort avstand mellom bærende søyler gjør at en ikke kan oppfylle areal- og høydekravene til en flerbrukshall. Trykkerihallene kan imidlertid, forutsatt at mellombygget mellom hallene tas ut, transformeres til ny bruk. herunder gode sosiale- og aktivitetsfunksjoner på bakkeplan og i front av hallene (idrett, kunst, kultur mv). Det er trolig gjennomførbart å

etablere en flerbrukshall for ballsport under parken. Det vil være rimeligere enn alternativet med ombygging av haller og ekspropriasjon av disse. OBOS er positiv til å regulere inn slik hall, men forutsetter da at hallen kjøpes av kommunen.

Mer utfyllende kommentarer til våre synspunkter

Manglende forutsigbarhet

Vi er usikre på hvilken status TOR er ment å ha i pågående og framtidige reguleringsaker i Nydalen. Av kunngjøringsbrevet framgår det at PBE planlegger å oversende forslag til «Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen» med kommenterte bemerkninger til politisk behandling, og at tiltakslisten med anbefalinger skal følge saker til offentlig ettersyn og politisk behandling. Vi er bekymret for at dette vil gjøre det vanskelig å oppnå forutsigbarheten VPOR gir både mht. tiltak og økonomiske bidrag. Forutsigbarhet forutsetter en grundig vurdering av økonomiske konsekvenser ved tiltakene og om tiltakene kan regnes som planavledet. Dette er vurderinger som ikke framgår av høringsdokumentene, men som er viktig både for oss som utbyggere og for den politiske behandlingen av TOR. Det må framgå hvilken økonomisk konsekvens dette har både for kommunen og for utbyggere.

Nydalens steds- og mulighetsanalyse

Del 1: Overordnede planer og føringer

I Kommuneplan 2015 er Sandakerveien 121 nær sentrum av «Prioritert utviklingsområde i ytre by med høy utnyttelse - Kategori A». I Kommuneplan 2018 er tomten innenfor «Kollektivknutepunkt med ekstra stort arealpotensial» og «Utviklingsområde med høy utnyttelse». Dette presiseres også under side 8 i SMA, hvor det heter at «Kommuneplanen bygger videre på strategien i Kommuneplan 2015, om en kompakt og banebasert utvikling. Kommunens visjon er at Oslo skal bli grønnere, varmere og mer skapende by med plass til alle. Nydalen er på arealstrategikartet mot 2030 angitt som kollektivknutepunkt og nytt utviklingsområde i ytre by som bør videreutvikles med høy utnyttelse og god bymessig kvalitet. Utpeking av områdene er basert på en innenfra-og-ut og banebasert byutviklingsstrategi.»

I planforslaget har vi, på grunn av bevaring av trykkerihallene og mye park/grøntarealer, en tomteutnyttelse for Sandakerveien på kun 178%, mens tomteutnyttelsen for nyere reguleringsplaner i nærområdet er 265-345%. Et av virkemidlene for å stimulere til byfornyelse er de økonomiske insentivene utbygger har i en transformasjon av eiendommen. En utnyttelse på 178% for Sandakerveien 121 er et absolutt minimum. Ved lavere utnyttelse risikerer man at prosjektet ikke vil kunne gjennomføres som planlagt.

Vi ønsker å understreke at Nydalen har god dekning av kollektivtilbud, og de overordnede planene legger opp til høy utnyttelse i området. Sandakerveien 121 ligger kun 130 meter fra Nydalen T-banestasjon og har busstilbud i umiddelbar nærhet. Togstasjon og trikk er også i gangavstand fra eiendommen.

Vi oppfordrer PBE og politikere til å være offensive i å fortette/tillate å bygge markant høyere i områdene pekt ut som utviklingsområder. Det vil være nødvendig for å bygge nok boliger, og samtidig ta vare på dagens variasjon i byens boligområder. Dersom man skal kunne ta vare på småhusbebyggelse i bestemte deler av byen, må man våge å bygge høyt på andre steder. De vedtatte juridiske bindende planene har til hensikt å gi en forutsigbarhet for utbyggere. Slik sett er det også viktig at føringer om utnyttelse/tetthet angitt i overordnede planer, følges opp ved behandling av enkelttomter ved kollektivknutepunkt.

Del 2: Stedsanalyse

Grønnstruktur

Nord-øst for Sandakerveien 121 er det grøntstruktur fra Gunnar Schjelderups vei og videre mot Tamburveien. Grønnstrukturen er til dels lite tilgjengelig og lukket, i bratt terreng og «bortgjemt» bak trykkeriet og gjerder. Dette fremkommer ikke i TOren.

Befolkningssammensetning

Det skrives at «Ved videre utvikling bør det tilrettelegges for å oppnå en bedre blanding av aldersgrupper blant beboerne. Det innebærer spesielt god tilrettelegging for barn og unge og eldre.» Foreslått utbyggingskonsept for OBOS sin eiendom har dette i fokus, bl.a. ved store uterom på størrelse med Torshovkvartalene. OBOS ser også på etablering av boformer rettet mot unge og eldre i trykkerihallene.

Arealbruk og funksjoner

Vi har lyttet til kommunen v/ Byantikvaren og Plan- og Bygningsetaten og foreslår bevaring av trykkerihallene. Dette er i tråd med SMA, Samlet stedsanalyse, side 29 i SMA. Trykkerihallene kan, forutsatt at mellombygget mellom hallene tas ut, transformeres til ny bruk. Det kan bl.a. være nye boformer for unge og eldre, samt gode sosiale- og aktivitetsfunksjoner på bakkeplan og i front av hallene (idrett, kunst, kultur mv). Aktivitetsarealene inne i trykkerihallene sammen med parken, vil fungere som viktige møteplasser for eksisterende og fremtidige beboere, og danne et sosialt og kulturelt sentrum for Nydalen.

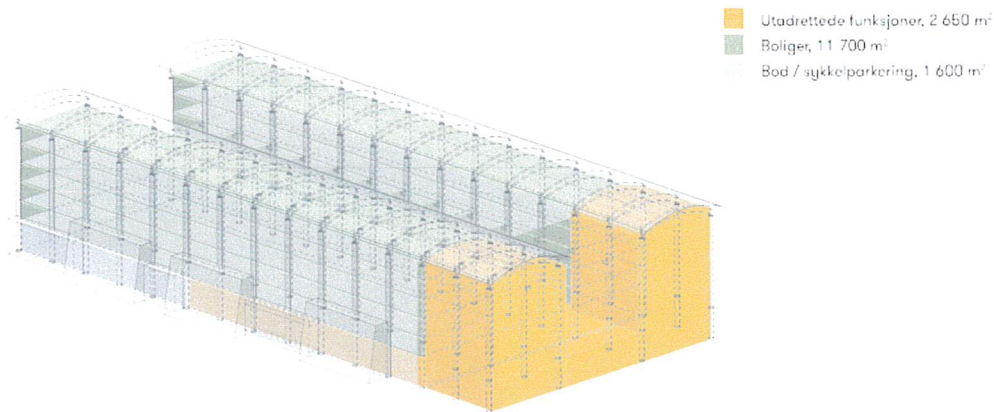
Teknisk og kulturell infrastruktur

Vi kan ikke finne omtale av flerbrukshallen tilknyttet Nydalen VGS i dokumentene.

Det finnes flere spredte lekeområder for barn i Nydalen med eksempelvis vippedyr og lekestativ. Likevel er det en underdekning på lekeområder for eldre barn (5 år og oppover). Dette nevnes ikke i stedsanalysen.

Kantsoner i sentrale gater

Temakartet illustrerer trykkerihallene med en lukket fasade mot Sandakerveien. Det står bl.a. at «Aktivering av bebyggelsen tilstøtende sentrale gater er viktig for å kunne skape en bymessig utforming og å skape samspill mellom bebyggelsen og gatelivet.» Dette er OBOS svært enig i, og vi foreslår derfor å aktivisere fasaden som beskrevet over med aktiviteter og sosiale funksjoner.



Trykkerihallene med forslag til utadrettede funksjoner og boliger.

Del 3: Mulighetsanalyse

Park og grøntområder

I samarbeid med Avantor planlegges Nydalen Park/Schibstedparken langs Sandakerveien. Parken er i tråd med TORs forslag til park sør/øst for trykkerihallene.

I forlengelse av Gunnar Schjelderups vei mot Tamburveien foreslår vårt planforslag turtraséen reetablert og integrert i grøntstrukturen for øvrige deler av planområdet, slik at traséen oppleves som mer attraktiv, tilgjengelig og sammenhengende. Dette er dels arealer som ikke er regulert til friområder i dag, men «parkbelte i industriområde».

Vi ber om at TORens fremstilling av grøntområdet oppdateres i henhold til vårt planforslag.

På eiendommen Sandakerveien 121 foreslår OBOS for øvrig barnehage med tilhørende uteområde som vil være tilgjengelig for alle etter åpningstid, erstatningsareal for ballbane samt store generøse og grønne uterom til bruk for flere aldersgrupper. I tillegg planlegges det for gode forbindelser gjennom området som bl.a. vil gi eksisterende boligområder i nord og øst en vesentlig bedre tilknytning mot kollektivtilbudet, aktiviteter og park/torg/grøntarealer i Nydalen.



Illustrasjon av deler av Schibstedsparken med planlagt bebyggelse, og trykkerihallene i bakgrunnen. Arkitekt: Reiulf Ramstad Arkitekter

Torg og møteplasser

I planforslaget for Sandakerveien 121 legges det til rette for et torg langs østsiden av trykkerihallene. Dette vil supplere angitt park/torgdrag i mulighetsanalysen.

Forbindelser

I planforslaget for Sandakerveien 121 åpnes det opp for gode gjennomgående forbindelser mellom eksisterende bebyggelse i nord-øst, og ned mot Sandakerveien. Dette vil supplere angitte forbindelser i mulighetsanalysen.

Sosial og teknisk infrastruktur

Mulighetsanalysen foreslår en flerbrukshall der trykkerihallene ligger. Men byggenes etasjehøyde og kort avstand mellom bærende søyler gjør at byggene ikke er egnet for flerbrukshall med de areal- og høydekrav det stiller. Alternativ bruk, som hallene er godt egnet til, kan være kunst, dans, kampsport, klatrehall, musikkøving og lignende.

Det er trolig gjennomførbart å etablere en flerbrukshall for ballsport under parken. Dette vil være teknisk krevende og svært kostbart, men rimeligere enn alternativet med ombygging av haller og ekspropriasjon av disse. OBOS er positiv til å regulere inn en slik hall, men forutsetter da at hallen kjøpes av kommunen.

Byggehøyder i området

Sandakerveien 121 har store interne høydeforskjeller, og ikke minst er høydeforskjellen stor mot boligene i øst og nord. Eksisterende boliger ligger ca. 3 etasjer høyere i terrenget enn tomtens «hovedplan». Dette gir muligheter for spennende arkitektur ved bruk av ulike byggehøyder. Det står skrevet: «Ut fra stedlige vurderinger mener PBE at Nydalen kan tåle bygningshøyder opptil 30 meter». OBOS mener det blir feil å forskuttere dette i en slik mulighetsanalyse. Vi vil påpeke at for å

oppnå varierte byrom, vil det være nødvendig å gå noe opp i byggehøyden enkelte steder, slik vi har foreslått for Sandakerveien 121. OBOS er opptatt av bokvalitet både for eksisterende naboer og den fremtidig bebyggelse. Med analyseverktøy planlegges samspillet mellom byggehøyder, sollys og opplevelsen av gaterommene nøye.

Tiltaksliste for offentlige rom i Nydalen

Generelt

Tiltakslisten inneholder svært mange tiltak med en noe uklar beskrivelse av omfang, og følgelig også kostnadsaspektet. Et eksempel på dette er 3.11 Storokrysset, som vi heller ikke kan se at er et planavledet tiltak. OBOS forutsetter at rekkefølgekrav og utbyggingsbidrag følger plan- og bygningsloven mht. at tiltak som kan belastes utbyggere, skal være forholdsmessig og planavledet. Det forutsettes også at det utøves en likebehandling mht. allerede inngåtte utbyggingsavtaler i området.

Enkelte av tiltakene som listes opp er svært omfattende og tidkrevende, og kan slik sett være urealistisk kostbare for bydelen. Har PBE tatt stilling til kost/nytte-verdien og hvilken tidshorisont man ser for seg for de enkelte tiltakene? OBOS imøteser en nærmere redegjørelse og drøfting av de ulike tiltakene.

Nydalen Park/Schibstedparken – tiltak 3.8

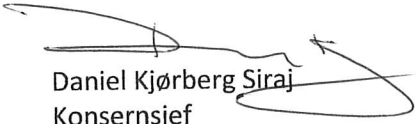
Teksten i dokumentet referer til tiltaket som 3.9, mens illustrasjonen skriver 3.8. Dette må korrigeres.

Den sammenhengende parken mellom Sandakerveien 113-119 og Sandakerveien 121 er i tråd med planforslagene.

Gjennomføring

Gjennomføringskapitlet er under utarbeidelse og vil være en del av den endelige utgaven som sendes til politisk behandling. Dette betyr at kapitlet ikke vil være tilgjengelig for innspill som øvrige deler av dokumentet. Det er uheldig for utbyggerne som allerede har planprosesser i gang, og som vil være påvirket av denne delen.

Med vennlig hilsen



Daniel Kjørberg Siraj
Konsernsjef