



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

Oslo, 1. oktober 2017

Deres referanse: 2008004068-113

Høringsuttalelse fra Østmarkas Venner: Forslag til detaljregulering med konsekvensutredning av Grønmoområdet til kommunaltekniske anlegg og friområde

Oppsummering

Østmarkas Venner (ØV) forholder seg til at Grønmo i kommuneplanens juridiske arealdel er avsatt til grønnstruktur med følgende formulering: *Området avsettes til grønnstruktur med flerbrukspark og med mulighet for innpassing av anlegg for kommunalteknisk virksomhet – gjenvinningsanlegg, kompostering og ombruk med mer, nærmere fastsatt i detaljreguleringsplan.*

ØV er positive til intensjonen i reguleringsplanen om en kombinasjon av gjenvinning og grønnstruktur-friområde for befolkningen. ØV mener at samspillet mellom de ulike deler av planen – hvor RENs anlegg går over i et opplæringsområde i gjenbruk, parselhager, friluftsliv og fysisk aktivitet – er nyskapende og fremtidsrettet. Vi hadde imidlertid forventninger om at planen for flerbruksparken var mer konkret og forpliktende. Vi mener dette er en stor svakhet.

ØV er glad for at det fremgår tydelig av planen at bygningsmassen til REN skal holde høy kvalitet og tilpasses at anlegget ligger innenfor markagrensa. ØV understreker at bygningsmassen ikke kan dimensjoneres for å huse annen aktivitet enn det som dekkes av markaloven § 7 nr. 4 uten å komme i konflikt med loven. I lys av dette ber vi om en kritisk gjennomgang av bygningsmassen. ØV mener det ikke bør tillates bygninger med høyde på opptil 12 og 20 meter innenfor markagrensa. Bygninger av dette omfanget vil, uavhengig av utforming, ruve voldsomt i terrenget og kan ødelegge opplevelsesverdien av nærskogområdet og verneområdet Spinneren i vesentlig grad. ØV forutsetter at støyproblematikken vurderes nøye, herunder at avbøtende tiltak og redusert aktivitet foreslås.

ØV støtter planene om en framtidsrettet opprustning av samferdselsanlegg i området, herunder opprustning av veinett, parkeringsplasser og sykkel/gangveier. ØV understreker viktigheten av raskt å få på plass en turvei over Grønmo til Sandbakken, slik at forslaget om en slik vei gjennom det viktige verneområdet Spinneren skrinlegges en gang for alle.

Vi forutsetter at videre planlegging av området som er avsatt til grønnstruktur-friområde og LNF-naturområde blir i tråd med planskissene som er presentert i EBYs dokument *Nytt liv for Grønmo* fra 2014. Disse planskissene er tro mot ideene og den enigheten som framkom i idedugnaden og etterfølgende arkitektkonkurranse.

Grønmo miljø- og friluftspark kan bli en unik mulighet for befolkningen i Oslo sørøst med en funksjon som vil kunne sammenliknes med Frognerparken i vest.

ØV takker for muligheten til å avgi høringsuttalelse vedrørende reguleringsplan for etterbruken av Grønmo. Vi takker også for at vi fikk utsatt frist for å avgi uttalelse, slik at vi fikk styrebehandlet uttalelsen 25. september. Etterbruk av Grønmo er en meget viktig sak som berører Østmarka både på kort og lang sikt.

Bakgrunn for høringsuttalelsen

ØV med sine vel 4000 medlemmer, er en frivillig organisasjon som har til formål å bevare Østmarka som natur- og friluftsområde for dagens og kommende generasjoner. Foreningen har i flere tiår arbeidet med problematikken som etablering og drift av Grønmo har skapt for bruken av området. Vi har også vært pådrivere for at deponiet ble nedlagt og at området ble lagt ut til allmenne formål.

ØV har deltatt i diskusjonene rundt etterbruken av Grønmo i flere omganger, blant annet ved deltakelse i charretten 28.-29. april 2009 og etterfølgende seminar 11. september samme år. Vi har også avgitt uttalelse til forhåndshøring av planskissene i 2012.

ØV har tidlig i prosessen fremhevet at foreningens primære standpunkt var at Grønmo bør tilbakeføres til Marka i tråd med den opprinnelige forutsetningen. På grunn av etterdriften (gassoppsamling, setninger i grunnen og sivevannsproblematikk), forstår ØV at tilbakeføring til Marka er urealistisk og at den muligheten er skrinlagt sammen med forslaget om gjenbruk og golf. ØV er meget positiv til etterbruk som kan styrke friluftslivet i området og komme innbyggerne i randsonen til denne delen av Marka til gode.

Ryddig og grundig saksgang hos EBY

Vi vil innledningsvis gjenta at vi er svært glade for at Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo kommune (EBY) har gjennomført en ryddig og grundig saksgang knyttet til etterbruken av dette viktige området. Grønmo miljø- og friluftspark kommer til å betjene et område av Oslo som har en stor og variert befolkning. I dag har Søndre Nordstrand en befolkning hvor ca. halvparten av innbyggerne har innvandrerbakgrunn, og befolkningen er dominert av unge. Den nye bydelen Gjersrud-Stensrud, som er planlagt med ca. 10 000 nye boliger og 30 000 mennesker, vil også sogne naturlig til Grønmo. Grønmo-området gir en unik mulighet til å tilby befolkning i Oslo sørøst et flott friluft- og rekreasjonsområde med en funksjon som vil kunne sammenliknes med Frognerparken i vest. De valg som gjøres nå, vil kunne løfte de sørøstlige bydeler og vil kunne prege denne delen av Oslo i lang tid framover.

Generelle bemerkninger til reguleringsplanen

ØV registrerer med stor glede at EBY ser ut til å legge opp til en kreativ, spennende og nyskapende bruk av området, som kan bidra til å trekke nye brukergrupper til Marka, og til kunnskap og miljøbevissthet i kommende generasjoner. Størstedelen av området ligger innenfor markagrensa og vil utgjøre en hovedinnfallsport til Marka for store befolkningsgrupper. Det er viktig å planlegge etterbruken ut fra dette.

Et allment tilgjengelig område med tilrettelegging for varierte (lavterskel) aktiviteter kan bli en smeltedigel for bydelen, hvor nye befolkningsgrupper introduseres for Marka som ressurs for hele befolkningen, for friluftsliv og for fysisk aktivitet. Lykkes dette, vil anlegget bli et signaturområde for de sørøstlige bydeler. En viktig forutsetning for å lykkes er imidlertid at

det tas særlig hensyn til befolkningssammensetningen i bydelen og settes fokus også på innvandrerbefolkningens ønsker og behov. Dette vil i så fall være nyskapende i Marka-sammenheng, og vil kunne bidra til å legge til rette for god folkehelse ved at flere grupper enn i dag kommer seg ut og i aktivitet.

ØV er også meget positive til at det legges opp til at Grønmo skal utvikles til en læringsarena for kretsløpsbasert avfallshåndtering. Samvirket mellom et slikt læringsområde i form av en kretsløpspark og et moderne og åpent rekreasjonsområde med blant annet parsellhager, fremstår som fremtidsrettet og interessant. Forutsatt at rekreasjonsområdet utformes slik at det favner brede befolkningsgrupper, tror vi at området også vil gi et verdifullt tilbud til skoler og barnehager i området og byen for øvrig.

Konkrete planer for grønnstruktur

ØV vil imidlertid sterkt understreke behovet for at planene for grønnstruktur bør være mer konkrete og forpliktende enn forslaget til reguleringsbestemmelsen gir uttrykk for. Bydelens behov, med særlig fokus på den flerkulturelle befolkningen, er så vidt vi kan se ikke nevnt i planen.

I reguleringsplanens kart og tilhørende bestemmelser er det heller ikke avsatt konkrete arealer til aktiviteter som grønnstrukturen skal inneholde, med angivelse av hvor de skal være. Dette selv om eksempler på aktivitet som læringsstier, våtmark, hundelufting, leirområder, skileik, skiløyper og andre enkle aktiviteter er nevnt i bestemmelsen.

ØV er redd for at den manglende detaljeringen åpner for endeløse omkamper fra ressurssterke lobbyister i de organiserte konkurransedrettsmiljøene. Slike signaler foreligger allerede, se omtalen i redegjørelsens punkt 3.8. Den ikke organiserte delen av lokalbefolkningen besitter ikke tilsvarende ressurser, slik at deres interesser lett kan komme i skyggen. Sett hen til de forslag som foreligger fra konkurransedretten, er det grunn til å frykte for at den ikke organiserte befolkningen i praksis blir ekskludert fra området, til fordel for konkurransedrettsmiljøer hvor deltakelse krever store økonomiske ressurser. Den manglende detaljeringen er særlig betenkelig fordi Bymiljøetaten i Oslo kommune (BYM), som ikke har vært med på prosessen fra starten, skal overta den videre planleggingen. Med denne organiseringen stilles det store krav til at BYM er lojale mot forutsetningene i planen, og ikke retter seg etter ressurssterke pressgrupper.

Bemerkninger til de enkelte reguleringsbestemmelsene

Til § 3 Bebyggelse og anlegg – Øvrige kommunaltekniske anlegg

Anlegget omfattes av markaloven og utbygging av Renovasjonsetatens (RENS) tekniske anlegg skjer med hjemmel i lovens § 7 nr. 4. ØV er innforstått med at et moderne etterbruksanlegg medfører behov for en viss bygningsmasse, herunder litt kontorlokaler som er nødvendige for drift av anlegget. For å falle inn under den relevante bestemmelsen i markaloven, må imidlertid alle deler av bygningsmassen omfattes av begrepet "kommunaltekniske anlegg". Kontorlokaler mv. ut over dette behovet, for eksempel utleielokaler, eller for å dekke andre deler av RENS kontorbehov, kan ikke bygges i medhold av markalovens § 7 nr. 4. Det bør derfor uttrykkelig fremgå av planens § 3.1 "Utnyttelse og bruk" at

"administrasjonsbygget skal dimensjoneres slik at lokalene ikke overstiger behovet som følger med drift av anlegget".

ØV er glade for at bygningsmassen i stor grad er samlet og at det fastsettes detaljerte krav til bygningsmassens kvalitet, herunder grønne tak. Vi stiller imidlertid spørsmål ved bygningenes høyde som ifølge reguleringsbestemmelsen kan være på inntil 12 og 20 meter i felt KT3. Etter vårt syn blir en slik bygningsmasse altfor dominerende, og harmonerer ikke med at anlegget ligger i Marka og har fått unntak fra markalovens forbud mot tekniske anlegg. Vi ber om at det tas en kritisk gjennomgang av behovet for så omfattende bygningsmasse.

ØV mener at det ikke bør tillates bygninger med høyde på opptil 12 og 20 meter innenfor markagrensa. Bygninger av dette omfanget vil, uavhengig av utforming, ruve voldsomt i terrenget og kan ødelegge opplevelsesverdien av nærskogområdet i vesentlig grad. ØV gjør særlig oppmerksom på at Grønmo grenser til det viktige verneområdet Spinneren. Dette er et populært verneområde, først og fremst på grunn av sitt "villmarkspreget" og muligheter for å oppleve stillhet og ro. Det er ikke mange slike områder igjen i de bynære delene av Marka. ØV er redd for at bygninger med den foreslåtte høyden vil kunne ødelegge områdets spesielle karakter. Det må være en klar forutsetning at bygningsmassen ikke utformes på en måte som ødelegger eller forringer opplevelsesverdiene i dette området. Slik ØV ser det bør tillatt høyde på bygningsmassen reduseres drastisk. ØV anfører at tiltak som tillates i medhold av unntaksbestemmelsene i markaloven, må utformes slik at skadevirkningene forbundet med tiltaket begrenses til et minimum.

ØV registrerer at det ikke er redegjort for om og i hvilken grad anlegget vil medføre støy. Støyforurensning fra anlegget kan få store konsekvenser for tilgrensende områder i Marka, herunder verneområdet Spinneren. ØV forutsetter at støyproblematikken vurderes nøye, herunder at eventuelle avbøtende tiltak og redusert aktivitet foreslås.

Til § 4 Bebyggelse og anlegg/Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – Øvrige kommunaltekniske anlegg/Parkering

ØV støtter planen om fleksibel parkering, slik at utfartsparkeringen kan disponeres av gjenvinningsanlegget i sommerhalvåret. Løsningen er fornuftig ut fra en forutsetning om at vinter er høysesong på utfartsparkeringen, og den kan bidra til å holde samlet areal brukt til parkering nede. ØV minner imidlertid om at utfarten til Marka er sterkt økende også i høstsesongen og at miljø- og friluftsparken på Grønmo i seg selv vil tiltrekke seg store, nye brukergrupper med behov for fornuftig atkomst. ØV reiser derfor spørsmål om det er behov for større kapasitet, særlig siden deler av parkeringen blir okkupert av REN deler av året.

Til § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

ØV har vært opptatt av at adkomsten til Grønmo skal styrkes med spesiell vekt på områdene i nord og sør, blant annet for å sikre tilgangen til Marka for nye beboere i Gjersrud-Stensrud-området. Grønmo er allerede i dag et populært utgangspunkt for skiturer vinterstid og høsthelger i Marka, men det er problemer med for små parkeringsplasser og en dårlig veistandard opp til utfartsparkeringen. Vi antar at behovet for parkering vil være stort, og god veikapasitet vil være viktig sommer som vinter. Det er et beklagelig faktum at det er en

uhensiktsmessig avstand fra kollektivtilbudet og opp til hovedutfartsområdet. ØV ser det derfor som svært gledelig at atkomsten til området styrkes vesentlig og at det legges opp til separate gang/sykkelveier og fortau, slik at trafikksikkerheten ivaretas og brukerkonflikter på veien unngås. Vi er også glade for at parkeringstilbudet styrkes vesentlig.

Med den foreslåtte styrkingen av veinettet, er det også kapasitet til å opprette kollektivtransport inn til området. Vi forutsetter at det på sikt kan etableres nye ruter inn til Grønmo, for eksempel en matebuss fra Mortensrud. ØV antar at dette er en forutsetning for at skoler og barnehager skal kunne nyttiggjøre seg både læringsområdene og Grønmo miljø- og friluftspark for øvrig.

Til § 7 Grønnstruktur-friområde

ØV er glad for at det fremgår uttrykkelig at området skal være offentlig tilgjengelig friområde. Eksemplene på aktivitetene som nevnes i Friluftsparken er isolert sett positive. ØV savner imidlertid en klarere profilering av flerbruksparken som et tilbud for minoritetsbefolkningen i området, og vi minner om at mulighet for familiecricket var ønsket av flere. I en bydel hvor nesten halvparten av befolkningen har innvandrerbakgrunn bør aktivitets-tilbudet speile hele befolkningens behov.

For så vidt gjelder aktivitetene for øvrig, bemerker ØV at parsellhager, skolehager og beitemark vil være tilbud som egner seg svært godt sammen med et komposteringsanlegg og en læringsarena for kretsløpsbasert avfallshåndtering. Erfaringen fra Sørli besøksgård ved Nøklevann er at det er svært stor interesse for parsellhager, med lange ventelister for å slippe til. Parsellhager er også tilbud som er populære hos innvandrerbefolkningen.

Etablering av leir- og rasteplasser i friområdet vil etter ØVs mening legge godt til rette for at området skal oppleves som attraktivt for barnefamilier. En forutsetning er imidlertid at resten av friluftsområdet er allment tilgjengelig med varierte og attraktive muligheter for aktivitet.

ØV bemerker at skileik, utetrim, enkel tilrettelegging for sykling, lekeplasser og klatring er aktiviteter som vil være svært verdifulle for skoler som vil kombinere bruk av læringsanlegg og fysisk aktivitet, samt for barnefamilier på tur i helgene. Flere skoler opplever at elevene mangler utstyr til enkle fritidsaktiviteter. Her vil gjenbruksstasjonen kunne benyttes som base for og kilde til låneutstyr, for eksempel skiutstyr.

Skullerud og Grønmo

ØV erfarer at naboområdet nord for Grønmo, Skullerud idrettsanlegg, oppleves som lite egnet for aktivitet for den ikke organiserte delen av befolkningen, fordi anlegget benyttes til trening og konkurranser store deler av tiden. Et allment tilgjengelig friluftsområde, blant annet med mulighet for skileik og skiløyper på Grønmo, vil kunne avhjelpe at det kan være vanskelig for den ikke organiserte befolkningen å slippe til på Skullerud. Samtidig vil de som ønsker det, her som ellers i Marka, kunne bruke løypenettet til å trene skiferdigheter. Skiløyper og enkle sykkelstier mv som er åpne for allmennheten gir, på en helt annen måte enn anlegg tilrettelagt for konkurranseidrettsutøvere, tilgang på fysisk aktivitet for brede befolkningsgrupper. Konkurransetidrettsanlegg vil på den annen side i praksis ekskludere den ikke organiserte delen av befolkningen fra området.

ØV understreker for ordens skyld at vi har støttet opprustningen av Skullerud idrettsanlegg, blant annet for å sikre tilgang på gode nok idrettsanlegg for skisport i kombinasjon med sommeridrett som orientering, terrengløp mv. Her bygges det nå ut anlegg som særlig ivaretar konkurranseidrettens behov, med speakerbu og garderobeløsning på Skullerudstua. Dette legger således godt til rette for at en rekke både vinter- og sommeridretter har tilgang på konkurransearena. Et allment tilgjengelig friluftsområde med varierte aktiviteter på Grønmo vil sikre også den ikke organiserte befolkningen gode fasiliteter for fysisk utfoldelse, som det eneste av sitt slag i Oslo.

Turveien og toalettbygg

For øvrig bemerker ØV at det fremgår av bestemmelsen at det kan etableres turveier på friområdet. ØV minner om at det er sterke ønsker om en turvei fra Skullerudstua over Grønmo og videre mot Godlia og Sandbakken. Det er viktig at konkret plan for denne turveien utferdighes så snart som mulig, slik at arbeidet med dette kan starte og at planer om turvei via verneområdet Spinneren skrinlegges. Den videre traséen for turveien må også ses i sammenheng med Grønmoveien, da fortauet langs den må fungere som turvei fram til Godliaveien. Det bør vurderes om gående og syklende skal ha hver sine traséer.

ØV reiser spørsmål ved at bestemmelsene fastsetter at det i friområdet kan tillates oppført en bygning på inntil 80 kvadratmeter til toalettfasiliteter. Antall kvadratmeter synes sterkt overdrevet ut fra beskrevet bruk. ØV ber om at antall tillatte kvadratmeter reduseres drastisk. Friområdet bør i så stor grad som mulig legges til rette som et felles aktivitetsområde. Større bygninger synes i denne sammenheng helt unødvendig.

Plan uten konkrete anvisninger

ØV er skuffet over at bestemmelsene for grønnstruktur-friluftsområde, i motsetning til resten av planen, fremstår nesten helt uten konkrete anvisninger, idet det ikke er avsatt områder eller knyttet noen form for nærmere plan til noen av de angitte aktivitetene. ØV bemerker at planene for etterbruk av Grønmo har ligget på vent siden 2012 som følge av utredninger knyttet til blant annet OL 2022 og beredskapssenteret.

ØV fremholder at befolkningen i området hadde fortjent å se en forpliktende plan for hele området og ikke bare for RENs etterbruksanlegg. ØV har vondt for å forstå hvorfor den nærmere planen for miljø- og friluftsområdet i realiteten utsettes og overføres til BYM som ikke har deltatt i prosessen fra starten, mens etatene som har deltatt i planprosessen nå fases ut. ØV er redd for at dette vil medføre at gjennomføringen forsinkes og at det skapes usikkerhet rundt resultatet, se nærmere under punktet om den videre prosess. ØV ser det som svært viktig at planens bestemmelser om grønnstruktur-friområde styrkes ved at det utarbeides eksakte og kartfestede reguleringsbestemmelser for friluftsområdet sammen med resten av planen.

Til § 8 LNF – Naturområde

ØV støtter forslaget om at det legges opp til en gradvis overgang med skogsterreng mot Marka, med leirområde og planting av stedegne tresorter.

Om den videre prosessen

Det reiser vanskelige problemstillinger at BYM synes å ha et fokus på konkurranseidrettens behov, og ikke, som forutsatt i kommuneplanen, utviklingen av Grønmo som et allment tilgjengelig friluftsområde for befolkningen. ØV viser til at idrettens representanter på informasjonsmøtet i regi av EBY 4. september 2017 opplyste om at BYM har lovet at området skal benyttes til omfattende idrettsanlegg. ØV stiller spørsmål ved om BYM har drevet prosesser knyttet til utviklingen av Grønmo som går på siden av den offisielle planprosessen, og arbeidet utadrettet for et annet resultat enn det planen legger opp til. Dette er i så fall oppsiktsvekkende. ØV reiser på denne bakgrunn spørsmål om BYM er rett instans til å ta dette arbeidet videre.

REN og EBY bør slutføre

ØV mener det vil være store fordeler forbundet med at REN og EBY slutfører arbeidet med planen. For det første har disse etatene vært med på arbeidet fra starten, og de er kjent med det omfattende forarbeidet knyttet til blant annet brukerinvolvering for lokalbefolkningen. For det annet sitter disse etatene langt bedre plassert for å ivareta samspillet mellom miljøprosjektet knyttet til læringsparken og friluftsområdet for øvrig. Dette er en sentral forutsetning for å lykkes med den grunnleggende ideen for området, og avgjørende for at læringsparken skal bli en suksess.

EBY besitter også kompetanse som er sentral for utvikling av friluftsområdet, blant annet landskapsarkitekter som vil kunne bidra til å utvikle området på en enhetlig måte og ta hensyn til at området skal nyttes til flere formål. Ettersom prosjektet innebærer vesentlige elementer av nyskaping, vil det være rimelig at det tyngste kompetansemiljøet for stedsutvikling sitter i førersetet ved videreutvikling av prosjektet. Prosjektet har også en klar side mot ønsket stedsutvikling for Søndre Nordstrand. I tillegg kommer at det er rimelig å se finansieringen av de ulike delene av prosjektet i sammenheng.

Avsluttende bemerkninger

ØV forutsetter at videre planlegging av området som er avsatt til grønnstruktur-friområde og LNF-naturområde blir utarbeidet i tråd med planskissene som er presentert i dokumentet *Nytt liv for Grønmo* (2014), som beskriver EBYs og RENs anbefalte alternativ «Kretsløpspark og flerbrukspark». Disse planskissene er tro mot ideene og den enigheten som framkom i idedugnaden og forslaget til vinnerne av etterfølgende arkitektkonkurranse, og mot de føringer som er lagt for området i kommuneplanen.

[Dokumentet er elektronisk godkjent](#)

Med vennlig hilsen

Helga Gunnarsdóttir
Styreleder

Kristin Lund
Styremedlem

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Akershus