Naturvernforbundet
i Oslo Vest

Norconsult

ved Nina Kindt, nina.kindt@norconsult.com

kopi til Oslo kommune ved

Plan- og bygningsetaten

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bymiljøetaten Oslo 18. mai 2025

UTTALELSE - DETALJREGULERING AV ULLERNCHAUSSÉEN 52 - forslag til planprogram og konsekvensutredninger

Saksnr. i Oslo kommune: 202457833

Vi viser til Planprogram til offentlig ettersyn for Ullernchausséen 50-52 samt Husebybakken 2-4 med høringsfrist 19. mai.

Naturvernforbundet i Oslo Vest (NOV) er et lokallag av Naturvernforbundet, og omfatter bydelene Frogner, Ullern og Vestre Aker. Lokallaget har 1900 medlemmer og engasjerer seg i små og store natur- og miljøsaker i bydelene.

Planforslaget for Oslo Science Hub innebærer at så og si hele tomten fylles med bygninger, til dels svært høye, 6-9 etasjer, opp til kote 99, ca 42 m. Kontorbebyggelsen skal være på over 15 000 m2. Dette framgår av planbeskrivelsen og illustrasjon som Oslo Science Hub tidligere har vist. NOV legger dette til grunn ved vår uttalelse.

Tidligere uttalelser fra NOV

NOV har uttalt seg tidligere til denne saken. Både til salget av eiendommene til Oslo Science Hub, 15. november 2024 og til oppstart av planarbeidet, 10. desember 2024. Begge uttalelsene er vedlagt i oversendelsen.

I begge uttalelsene beskriver vi og fokuserer på de store naturverdiene i området, både svært viktige naturtyper (A-verdi) og mange rødlistede arter, selv om de er lite kartlagt. Antakelig finnes det mange flere rødlistede arter enn de som til nå er funnet og beskrevet.

NOV mente derfor i begge uttalelsene at det er svært vanskelig å gå videre med det forslaget Oslo Science Hub har foreslått, og at planforslaget bør forkastes. NOV gikk derfor også i mot salget av eiendommene til Oslo Science Hub fordi eiendommene ikke bør utbygges ytterligere.

Vi viser også til vår uttalelse til forslaget til kommuneplan om at området da var lagt ut til utviklingsområde, U5. Vi skrev i vår uttalelse:

> «Kalklindeskog er sterkt truet naturtype og finnes nesten bare i Norge. Bare ca. 150 områder er kartlagt/kjent. Kalklindeskog er den første skogtypen som er vedtatt som en utvalgt naturtype med spesiell beskyttelse i Norge, jfr. Kalklindeskog (miljodirektoratet.no). En rekke rødlistearter, bl.a. sopp, er knyttet til naturtypen, flere av disse artene bl.a en rekke sopp, finnes kun her. Området synes for øvrig tidligere ikke å være kartlagt med fokus på sopp. ……. Det er maktpåliggende at Oslo kommune tar vare på dette området og ikke ødelegger eller søker å utvikle det.»

Forholdet til overordnede planer og lovverk

I utleggingen av planprogram med konsekvensutredninger til høring heter det blant annet:

> «Planforslaget for Oslo Science Hub er utarbeidet etter forslaget til ny kommuneplan (§ 32.2.5 - Utviklingsområde U5). Planforslaget er etter Plan– og bygningsetatens vurdering i strid med kommuneplanens arealdel i gjeldende kommuneplan. Dette omfatter bestemmelse om estetikk, byforming og landskapstilpasning § 7.3, bestemmelse om naturmiljø § 7.6 og bestemmelse om utviklingsområder § 11.2. Dette er punkter det vil jobbes videre med i planprosessen i tett dialog med Plan- og bygningsetaten.»

Maksimal høyde på høyeste bygg er anslått til å være 42 meter (tilsvarer ca. kote + 99,0).

NOV konstaterer at dette planforslaget vil gi en svært omfattende utbygging på et relativt lite område der det er kartlagt store naturverdier. Planforslaget er utarbeidet etter forslaget til ny kommuneplan som var til høring i 2023, men som ennå ikke er vedtatt. Der er området lagt ut til utviklingsområde U5, noe NOV gikk i mot i vår uttalelse til forslag til ny kommuneplan (se over).

I gjeldende kommuneplan fra 2015 er området avsatt til «Bebyggelse og anlegg (nåværende)».

I bestemmelsene for både gjeldende kommuneplan og det nye forslaget til kommuneplan, fastslås det at i områder hvor det er registrert naturverdier med nasjonal verdi (A-områder) tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene.

Foreliggende forslag til regulering forutsetter at hele skogen fjernes, i hvert fall hvis utbyggers illustrasjon av tiltaket er det som skal gjennomføres, og er således totalt i strid med disse overordnede planene og naturmangfoldloven §§ 4 og 5 (forvaltningsmål for naturtyper og økosystemet og for arter).

Planalternativer

I planleggingen videre er det kun ett alternativ som det satses på. De to andre alternativene er kun utredningsalternativer; dagens situasjon og gjeldende regulering, der ingen av disse er aktuelle å gå videre med ifølge utbygger. NOV er sterkt kritisk til at det ikke finnes andre reelle planalternativer.

Vi viser til forskrift om konsekvensutredninger §19 siste ledd:

> «Konsekvensutredningen skal også redegjøre for de alternativene til utforming, teknologi, **lokalisering** (vår utheving), omfang og målestokk som forslagsstilleren har vurdert, og en utredning om relevante og realistiske alternativer. Valget skal begrunnes mot de ulike alternativene, og sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal fremgå.»

I veilederen om konsekvensutredninger sies det at forskriften ikke stiller krav til at alternative planforslag eller alternative løsninger alltid skal utredes fullt ut. Det er ansvarlig myndighet som som skal ta stilling til dette. NOV mener at i en slik sak som her foreligger og som medfører utbygging på et område der det er påvist nasjonalt, og internasjonalt, viktige naturverdier og rødlistede arter, må det foreligge andre reelle planalternativer og andre reelle alternativer for lokalisering av utbyggingen. Vi stiller derfor spørsmål om når alternative lokaliseringer skal vurderes hvis det ikke skal gjøres i dette tilfellet med svært viktige naturtyper og mange rødlistede arter. NOV henstiller derfor til Oslo kommune om å kreve at det utredes reelle planalternativer både på dette arealet og minst en annen lokalisering, eller at dette planforslaget avvises.

Naturkvaliteter

Oslo kommune har vedtatt en handlingsplan for biologisk mangfold (2023-2030) der det sies: «Naturavtalen innebærer videre at grønne og blå arealer i urbane områder skal økes betydelig, i tillegg til å forbedre kvaliteten og sammenhengen mellom disse gjennom blant annet naturinkluderende arealplanlegging. Dette tilsier at Oslos arealplanlegging og byutvikling må vektlegge naturhensyn tungt, både gjennom bruk av grønne arealformål, hensynssoner og konkrete krav i planbestemmelser.» NOV støtter dette fullt ut og mener handlingsplanen bør følges også i denne saken.

Skogen i planområdet er kalklindeskog. Dette er en stert truet naturtype (EN) og er også en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven. I tillegg har lokaliteten naturtypen hule eiker som også er en utvalgt naturtype. Det er seks gamle eiketrær som er vurdert svært viktig (A-verdi) og ett eiketre som er lokalt viktig (C-verdi). Utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven innebærer at de er spesielt beskyttet etter denne loven.

NOV har befart området, men har ikke foretatt en selvstendig kartlegging, men baserer oss på Naturbase, andre offentlig tilgjengelige data og kartleggingen som Biofokus har foretatt.

Biofokus hadde en befaring/kartlegging av området høsten 2024 på oppdrag fra Bymiljøetaten. De har utarbeidet en rapport om kartleggingen, se referanse. Undersøkelsene var ikke spesielt grundige og ble ikke utført på optimale tidspunkter for mulighet til å finne de viktigste artene innen dyre- og plantelivet i området. De påviste tre rødlistede jordboende sopparter knyttet til kalklindeskog (grønnpuklet trevlesopp, falsk stripeslørsopp og en av villsvinslørsoppene). I tillegg mener de at det er et godt potensial for ytterligere rødlistede sopp i området. Det er også sannsynlig at det forekommer flere rødlistede insekter knyttet til død ved av eik og hassel.

Biofokus understreker også den store betydningen av nærheten til Ekebakken for mangfoldet av arter. I planbeskrivelsen er det ikke nevnt at Ekebakken/Villa Dobloug ligger vis-á-vis utbyggingsområdet, rett på andre side av Ullernchausséen. Planområdet og Ekebakken er gjensidig viktige for hverandre for vekst og utvikling i begge områdene. NOV påpeker at hvis vegetasjonen i planområdet fjernes vil det sannsynligvis også påvirke Ekebakken negativt.

Naturvernforbundet
i Oslo Vest

Landskapsøkologisk sammenheng, økologisk funksjonsområde og nærmiljø

Planprogrammet nevner noen av temaene, men det ser ut til at de kun skal beskrives i planen. Konsekvensutredningene skal foretas etter Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø, M-1941. I denne heter det blant annet om influensområdet for naturmangfold: «Hvis planen eller tiltaket ligger innenfor en landskapsøkologisk sammenheng eller økologisk funksjonsområde som kan gi direkte eller indirekte virkninger på det biologiske mangfoldet, må hele det økologiske funksjonsområdet inkluderes i influensområdet.»

NOV mener at dette må gjelde i denne planen, spesielt Ekebakken, men også andre områder i nærheten med viktige naturtyper

NOV påpeker også at planområdet er ett av de få grønne områdene i nærmiljøet og at det vil være et stort tap for nærmiljøet hvis skogen blir borte. Den planlagte nye bebyggelsen vil bli både svært høy og svært voluminøs. Dette vil bryte kolossalt med bebyggelsen med hager forøvrig i området. Vi er svært uforstående til at Oslo kommune kan tillate dette i en grønn by.

Skygge

Skyggevirkninger er bare kort nevnt og skal ikke konsekvensutredes, bare redegjøres for i planen. NOV mener det er åpenbart at skyggevirkninger må konsekvensutredes, både i forhold til natur, der skygge fra så store bygningsmasser kan ha svært negative effekter, og til kvalitetene i nærmiljøet og for eksisterende bebyggelse.

Planprosess og framdrift

Det legges opp til informasjon og dialog, spesielt med naboer og andre direkte berørte. NOV ønsker å bli informert i det videre arbeidet og bli invitert til informasjons- og dialogmøter.

Framdriftsplanen viser at at utbygger skal har ferdig utkast til reguleringsplan og foreta høring av denne allerede høsten 2025. NOV kan ikke se at det kan la seg gjøre tatt i betraktning de konsekvensutredningene og undersøkelsen som gjøres på naturmangfoldområdet. Kartleggingen av rødlistede arter, både sopp og insekter bør starte tidlig i sesongen, april/mai, og gjøres gjennom året til sent på høsten.

NOVs krav til planprogrammet og konsekvensutredninger

Vi kan ikke se at planprogrammet er sendt NOV på høring, selv om vi har uttalt oss både til salget av eiendommene og til varsel om planoppstart. Vi ber om at vi inkluderes ved senere høringer/muligheter for medvirkning.

Planprogrammet forutsetter at det gjøres konsekvensutredninger av tiltaket etter forskrift om konsekvensutredninger. Det legges opp til at konsekvensutredningen skal foretas etter håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø, M-1941.

Adresse: Fredriksborgveien 10B, 0286 Oslo, Tlf: 481 98 285
E-post:oslovest@naturvernforbundet.no – Internett: https://naturvernforbundet.no/osloogakershus/lokallag/oslovest/

- NOV vil først gjenta at vårt primære syn er at området ikke bygges ut og at planarbeidet avsluttes. Dette er i så fall i tråd med Oslo kommunes handlingsplan for biologisk mangfold 2023-2030.

Hvis dette ikke etterkommes mener vi følgende må gjøres:

- Det må utredes minst en annen lokalisering av utbyggingen som Oslo Science Hub har behov for.
- På den foreslåtte lokaliteten må det dessuten lages et alternativ som ikke berører de viktige naturtypene eller de rødlisteartene som er funnet eller blir funnet i løpet av kartleggingen som må foretas. Ombruk av eksisterende bebyggelse kan vurderes som ett planalternativ.
- Det må gjennomføres nye, grundige kartlegginger av sopp og insekter på hele området og spesielt knyttet til trærne og død ved. Det må brukes spesialistkompetanse på de ulike biologisk fagfeltene til å gjennomføre kartleggingene.
- Influensområdet for naturmangfoldet må inkludere andre områder i nærheten som har viktige naturtyper, blant annet Ekebakken og en kalklindeskog ved Ullern videregående skole. Dette må tas med i konsekvensutredningen.
- I konsekvensutredningen bør det også vurderes om det er andre tilliggende grøntområder, spesielt de områdene som har status som naturtyper, som vil påvirkes negativt av denne store utbyggingen (inngrep, skyggevirkninger, fjerning av all vegetasjon mv).
- Rapporten fra Biofokus som Bymiljøetaten har fått utarbeidet må legges til grunn for planarbeidet. Det er viktig at de mangler som Biofokus påpeker i kartleggingene som er foretatt blir gjort grundigere
- Konsekvenser av bygningsmassen for nærmiljø, bebyggelse og grøntområder og hager må vurderes.
- NOV mener at framdriftsplanen må endres. Undersøkelsene som må gjennomføres, spesielt innen naturmangfold, må gjøres over en hel sesong, dvs fra april/mai til november.

Vi viser også til Bymiljøetatens uttalelse til varsel om oppstart av 12.11.2024. NOV støtter denne.

Med vennlig hilsen

Henninge Torp

Henninge Torp

styreleder

Anne Cathrine Sverdrup

styremedlem

Referanse:

Olberg, S. Og Jensen, H.L. 2024 Vurdering av naturverdiene i Ullernchausséen 50 og Husebybakken 2-4 i Oslo. Biofokus rapport 2024-102. stiftelsen Biofokus. Oslo.