



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:

Oppstart av planarbeid for del av Holmlia Senter vei 1-8 i Oslo, gnr: 185, bnr: 69, 70, 72

Saken behandles i: Miljø- og teknisk komite Bydelsutvalget	Møtedato: 11.04.2013 25.04.2013	Utvalgssaksnr.:
Saksbeh: Vegard L. Jensen		
Arkivkode: 610.5		
Saksmappe: 2005/1200		

Utredning

1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken. På grunn av høringsfristen, satt til 15.4.2013, oversendes innstillingen fra miljø- og teknisk komite med forbehold om endelig uttalelse fra bydelsutvalget.

2 Bakgrunn

2.1 Tidligere vedtak

Administrativ uttalelse av 03.12.2012:

I forbindelse med område- og prosessavklaringen ble det avgitt en administrativ uttalelse. Bydelsadministrasjonen hadde i den forbindelse følgende bemerkninger:

Vannmiljø

Etter observasjon i forbindelse med befaring i området 3.12.2012, og i følge blå liste, ser det ut som en bekk er lagt i rør under dagens parkeringsplass hvor det foreslås bebyggelse. Friområdene nord for planområdet er fuktige, og opphav til bekken som renner gjennom bydelsparken hvor det er etablert et vannspeil, videre mot Lusetjernbekken i sør. Vannføringen er til tider svak.

Bydelsadministrasjonen ser av illustrasjon i planinitiativet at 2 av 3 parkeringsplan er underjordiske, og er bekymret for at tiltaket kan komme i konflikt med vannføringen i bekken. Det stilles også spørsmål om det er gunstig å åpne opp for en byggegrense på to meter i nord med tanke opplevd kvalitet av friområdet og mulige konsekvenser i forhold til naturverdier.

Å ivareta vannmiljøet på Holmlia er viktig, noe som også er i tråd med Byøkologisk program hvor det står at Oslo skal bevare og styrke sin blågrønne struktur. Bydelsadministrasjonen ber av den grunn om at planinitiativets innvirkning på grunnvannsnivå og bekkeløp blir belyst. Herunder mulig gjenåpning av bekken og bruk av overvann til å styrke vannføringen i området.

Parkering

Bydelsadministrasjonen forutsetter at dagens parkeringsplasser opprettholdes for å unngå ytterligere press på omkringliggende veier i forhold til gateparkering.

Støy

Eventuelle nye boliger vil være eksponert for støy fra Østfoldbanen, Holmliaveien og Holmlia senter vei. Bydelsadministrasjonen mener det derfor må gjennomføres en støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer på ulike fasader på de aktuelle bygningene og uteplass. Det vises i denne sammenheng til Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442.

Barns interesser

Skolene bruker områdene ved bekkene som læringsarena. Holmlia skole har oppsyn med de tre småbekkene i bydelsparken: Lusetjernbekkens øvre løp med dammen nedenfor kirken, Rosenholmbekken som renner nordover fra bydelshuset og Holmliabekken fra jernbaneområdet. Bydelen har en stor andel barn og unge, og friområdene og grøntstrukturen på Holmlia er viktige i forhold til organiserte og uorganiserte aktiviteter for denne gruppen.

Fjeldlund på Holmlia og Lusetjerdalen er annen overordnet møteplass i Kommunedelplan for torg og møteplasser. Områdene er flittig brukt av beboerne på Holmlia. Det vises til plankart, bestemmelser og retningslinjer i forhold til ivaretagelse av område som grenser mot det foreliggende planområdet.

Barnehage

Det er relativt god barnehagedekning på Holmlia. Det er også en regulert barnehagetomt i enden av Ravnåsveien. Tatt i betraktning at tomte ligger utsatt til i forhold til vei, bane og bussterminal, og at det finnes bedre alternativer i nærheten, anbefaler ikke bydelsadministrasjonen barnehage på dette stedet.

2.2 Faktaopplysninger

Hensikten med reguleringen er å regulere for boligbebyggelse (blokk) med garasjeanlegg under.

Planområdet er på ca. 3 dekar og omfatter et område som i dag benyttes som parkeringsplass. I gjeldende reguleringsplan (S-2449) er arealet regulert til Fellesareal parkering.

I område- og prosessavklaringsen fra Plan- og bygningsetaten er det vurdert at planforslaget ikke faller inn under plan- og bygningslovens krav til konsekvensutredning, § 12-10 første ledd og § 4-2 med tilhørende forskrift.

2.3 Vedlegg

Mottatt varsel fra Landskaperiet AS av 15.3.2013.

Tidligere dokumenter foreligger på Plan- og bygningsetatens løsning for saksinnsyn, www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no, med saksnummer/tittel: 201215419 Holmlia senter vei 1 - 8 - Detaljregulering - Etablering av nye boliger med underliggende garasje

3 Vurderinger

Tidligere innspill fra bydelensadministrasjonen er ivare tatt gjennom føringer fra Plan- og bygningsetaten i forbindelse med område- og prosessavklaringen. Bydelsdirektøren kan ikke se at foreligger nytt materiale i anledning varselet, og tar saken til orientering.

Da saken tidligere kun er behandlet administrativt, foreslås det at bydelsutvalget gir sin tilslutning til bydelsadministrasjonens uttalelse av 3.12.2012.

Oppsummering/konklusjon

Bydelsutvalget gir sin tilslutning til bydelsadministrasjonens uttalelse av 3.12.2012.
Saken tas til orientering.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

Bydelsutvalget slutter seg til administrativ uttalelse av 3.12.2012, avgitt i forbindelse med område- og prosessavklaringen. Bydelsutvalget kan ikke se at det har innkommet nytt materiale i anledning varselet, og tar saken til orientering.

Bydel Søndre Nordstrand, 26.03.2013



Jan Hagen
bydelsdirektør

2005/1200- VES
29

LANDSKAPERIET AS
Landskapsarkitekter MNLA
Øvre Vollgate 15, 0158 Oslo
post@landskaperiet.no

19 MAR 2013



Til Bydelsutvalget i Bydel Søndre
v/bydelsadministrasjon
Pb. 180 Holmlia
1203 Oslo

Deres ref:

Vår ref:

1214-2/MKR

Dato: 15.03.2013

OPPSTART AV PLANARBEID FOR DEL AV HOLMLIA SENTER VEI 1-8 I OSLO, gnr:185, bnr: 69, 70, 72.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8 og 12-14 varsles oppstart av privat planarbeid for endring av reguleringsplan for parkeringsplassen nord i Fjeldlund boligsameie.

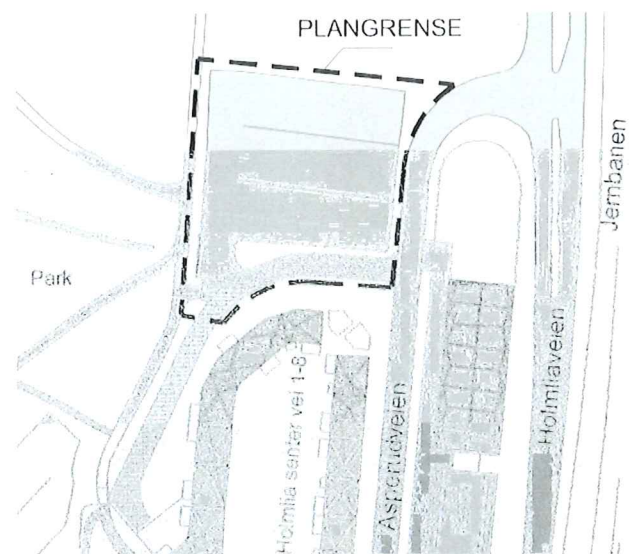
Arbeidet utføres i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3 Detaljregulering.

Tiltakshaver er: Fjeldlund boligsameie i samarbeid med Selvaag Prosjekt AS.

Utførende konsulent er: LANDSKAPERIET AS.

Hensikten med reguleringsendringen er å regulere for utbygging av boligbebyggelse (blokk) med garasjeanlegg under.

Planområdet er ca 3 daa og omfatter et område som i dag benyttes som parkeringsplass. I gjeldende reguleringsplan (S-2449) er arealet regulert til Fellesareal parkering.



I område- og prosessavklaring fra Plan- og bygningsetaten (Saksnr.: 201215419-21) er det vurdert at planforslaget ikke faller inn under plan- og bygningslovens krav til konsekvensutredning, § 12-10 første ledd og § 4-2 med tilhørende forskrift.

Innspill til planarbeidet sendes pr mail eller post til LANDSKAPERIET AS innen 15/4-13. Alle mottatte dokumenter blir sendt til kommunen sammen med planforslaget. Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås ved henvendelse til: LANDSKAPERIET AS, post@landskaperiet.no, Øvre Vollgate 15, 0158 Oslo, tlf 46 77 26 00

Med vennlig hilsen

Mona Kittelsen Røberg
LANDSKAPERIET AS