



Oslo kommune  
**Bydel Søndre Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

**SAKSFRAMLEGG**

**Sakstittel:**

**Oversendelse til uttalelse - Holmlia senter vei 1 B**

---

Saken behandles i:

Miljø- og teknisk komite

Bydelsutvalget

Møtedato:

03.10.2013

17.10.2013

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 531.1

Saksmappe: 2013/536

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken. Høringsfristen er 18. oktober.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

Saken er ikke behandlet tidligere.

#### 2.2 Faktaopplysninger

Eiendommen er regulert til tomt for næringsvirksomhet (kontor og/eller håndverk). 1. etasje i eksisterende bygning ønskes bygd om til dagligvareforretning og det søkes derfor om bruksendring. Areal tenkt brukt til dagligvareforretning, inkludert varelevering er ca. 950 m<sup>2</sup>. Tomten ligger sentralt ved Holmlia senter med adkomst direkte fra Asperudveien, og med parkeringsplass foran inngangen til planlagt butikk. Eiendommen blir i dag for en stor del brukt av Ullevål universitetssykehus, Søndre Oslo DPS avdeling Holmlia. Øvrige leietakere er noe bevertning, en trafikkskole og en del kontorvirksomhet.

I følge ansvarlig søker for tiltaket vil bygningens fasader ikke endres. Hovedinngangen til lokalene vil som i dag være fra den nordlige siden av bygningen. Dagligvareforretningen tilpasses rullestolbrukere med inngang på samme nivå som gårdsplass. Når det gjelder HC toalett og spiserom ligger disse på samme nivå som butikklokalet. Varelevering vil foregå fra rampe på vestsiden av eksisterende bygning. I forhold til parkering oppgis det at eksisterende parkering på nordsiden av eiendommen, med innkjøring fra Asperudveien, er felles for hele bygget, og vil med mindre justeringer romme 26 parkeringsplasser. Det vil si at bygningens parkeringsbehov vil være dekket her. I tillegg har Holmlia senter vei 1 B rettighet til å benytte parkeringsplasser på eiendommen med gnr. 185, bnr. 70 "Felles areal (Parkering) i henhold til reguleringsbestemmelsene.

I forbindelse med nabovarslingen har det kommet inn en merknad fra OBOS Forretningsbygg vedrørende parkering og varslet omregulering av p-plass til boligblokker med p-kjeller.

For utfyllende opplysninger vises det til vedlegg.

### **2.3 Vedlegg**

1. Oversendelse til uttalelse – Holmlia senter vei 1 B. Brev fra Plan- og bygningsetaten av 20.09.2013 med vedlegg.
2. Flyfoto med angivelse av hovedinngang butikk

### **3 Vurderinger**

Trafikken til og fra bygningen vil endre seg som en følge at det etableres en dagligvareforretning på stedet. Inn- og utkjøringen til butikkens parkeringsplass og varelevering, ligger nær en sving, like etter det lysregulerte krysset Holmliaveien/Asperudveien. Fra dette krysset leder Asperudveien trafikk til og fra kollektivterminal med hyppige avganger og korresponderende rutetilbud, bydelssenter som det nå er åpnet for å videreutvikle gjennom vedtatt reguleringsplan av 15.02.2012, og boligområder på vest og østsiden av Østfoldbanen. Innkjøringen til parkeringsplassen på andre siden av veien er også plassert nær forannevnte kryss, og det er sendt inn et planinitiativ for boligutbygging på denne tomte. Tatt i betraktning dette, bes det om at det foretas en trafikkanalyse som belyser hvordan etablering av dagligvarebutikk på dette stedet påvirker trafikkavviklingen i området, før det tas endelig stilling til saken.

Vareleveringen er i det oversendte materialet vist på vestsiden av bygningen, og vil medføre utvendig endring på bygningen dersom det skal etableres en lasterampe for varemottak til butikken. Det er ikke opparbeidet fortau/kryssingspunkter langs Asperudveien på denne strekningen, og opparbeidet kjøreadkomst langs bygningen, hvor vareleveringen er vist, benyttes også av fotgjengere til tilbudene som bygningen huser. Bydelsdirektøren etterspør derfor hvordan fremkommeligheten er ivaretatt gjennom det omsøkte tiltaket.

Når det gjelder eventuelle tekniske innretninger i tilknytning til varemottaket, eller virksomheten for øvrig, må disse ikke medføre sjenerende støy for tilgrensende boligstrøk. Det må også på plass en god løsning for avfallshåndtering for å unngå sjenerende lukt og skadedyr. Det bes redegjort for disse forholdene.

Ut over dette har bydelsdirektøren ingen merknader til saken.

### **4 Oppsummering/konklusjon**

Se vurdering, som foreslås oversendt som uttalelse til Plan- og bygningsetaten, jf. forslag til vedtak.

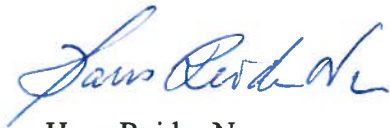
### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

1. Trafikken til og fra bygningen vil endre seg som en følge at det etableres en dagligvareforretning på stedet. Inn- og utkjøringen til butikkens parkeringsplass og varelevering, ligger nær en sving, like etter det lysregulerte krysset Holmliaveien/Asperudveien. Fra dette krysset leder Asperudveien trafikk til og fra kollektivterminal med hyppige avganger og korresponderende rutetilbud, bydelssenter som det nå er åpnet for å videreutvikle gjennom vedtatt reguleringsplan av 15.02.2012, og boligområder på vest og østsiden av Østfoldbanen. Innkjøringen til parkeringsplassen på andre siden av veien er også plassert nær forannevnte kryss, og det er sendt inn et planinitiativ for boligutbygging på denne tomte. Tatt i betraktning dette, bes det om at det foretas en trafikkanalyse som belyser hvordan etablering av

dagligvarebutikk på dette stedet påvirker trafikkavviklingen i området, før det tas endelig stilling til saken.

2. Vareleveringen er i det oversendte materialet vist på vestsiden av bygningen, og vil medføre utvendig endring på bygningen dersom det skal etableres en lasterampe for varemottak til butikken. Det er ikke opparbeidet fortau/kryssingspunkter langs Asperudveien på denne strekningen, og opparbeidet kjøreadkomst langs bygningen, hvor vareleveringen er vist, benyttes også av fotgjengere til tilbudene som bygningen huser. Bydelen etterspør derfor hvordan fremkommeligheten er ivaretatt gjennom det omsøkte tiltaket.
3. Når det gjelder eventuelle tekniske innretninger i tilknytning til varemottaket, eller virksomheten for øvrig, må disse ikke medføre sjenerende støy for tilgrensende boligstrøk. Det må også på plass en god løsning for avfallshåndtering for å unngå sjenerende lukt og skadedyr. Det bes redegjort for disse forholdene.

Bydel Søndre Nordstrand, 23.09.2013



Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør



Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent