



Oslo kommune  
**Bydel Søndre Nordstrand**  
Bydelsadministrasjonen

**SAKSFRAMLEGG**

**Sakstittel:**

**Holmlia senter vei 1-8 - Planforslag til offentlig ettersyn - Detaljregulering**

---

Saken behandles i:

Bydelsutvalget

Miljø- og teknisk komite

Møtedato:

24.04.2014

03.04.2014

Utvalgssaksnr.:

Saksbeh: Vegard L. Jensen

Arkivkode: 610.5

Saksmappe: 2005/1200

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken. Anmodning om utsatt høringsfrist er imøtekommet. Bydelsutvalgets vedtak oversendes Plan- og bygningsetaten 25.04.2014.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

##### Holmlia senter vei 1-8

##### Invitasjon til innspill fra bydelen, område- og prosessavklaring

Administrativ uttalelse av 03.12.2013:

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 på levd 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 tomta 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.

### **2005/1200 - PS 13/34 Oppstart av planarbeid for del av Holmlia Senter vei 1-8 i Oslo, gnr: 185, nr: 69, 70, 72**

Bydelsutvalgets vedtak av 25.04.2013 (enstemmig vedtatt):

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.

## **2.2 Faktaopplysninger**

Planområdet er på ca. 3000 m<sup>2</sup> og ligger nord for Holmlia senter. Området grenser mot bydelspark med vannspeil i vest, et stort skogbevokst friområde i nord, og Holmlia senter vei og Asperudveien mot øst. Området benyttes i dag som parkeringsplass.

Området er i gjeldende regulering, S-2449, er avsatt til fellesareal – parkering. I det foreliggende planforslaget foreslås området omregulert til bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse 2867 m<sup>2</sup>, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – fortau 162,8 m<sup>2</sup>, og grønstruktur – friområde 58,55 m<sup>2</sup>.

Det foreslås blokkbebyggelse i 4 etasjer mot syd og 5 etasjer mot øst og nord. Bebyggelsen skal danne en åpen karré med gårdsrom i midten. BRA=5650 m<sup>2</sup>, samt 3 underetasjer for parkering som ikke regnes med i bruksarealet. Atkomst til parkeringsanlegget skal være fra eksisterende felles avkjørsel i Holmlia senter vei. Det skal etableres et fortau langs nordsiden av fellesavkjørselen fra gang- og sykkelveien i friområdet i vest til Asperudveien.

Det foreslås etablert 168 parkeringsplasser. 120 plasser skal erstatte dagens plasser, og 48 plasser skal være for de 58 nye leilighetene. Det er beregnet 20 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per leilighet. Arealene skal opparbeides på terreng over garasjekjelleren inne i karréen, på balkonger og takterrasse på blokken mot sør. Det er vist 3- og 4-roms gjennomgående leiligheter i blokkene mot nord og øst. Blokkene mot nord har svalgangsløsning, mens blokkene mot øst har innvendig trapperom. I blokken mot nord er det vist 2-roms leiligheter med svalgangsløsning. Blokkene skal ha flatt tak, og materialbruk og farger skal sikre at tiltaket tilpasses eksisterende blokkbebyggelse rundt Holmlia senter. Bekken/våtsiget som er lagt i rør over tomta skal gjenåpnes og legges i et åpent bekkeleie/kanal langs tomtegrensa i nord og vest. Alt overvann skal føres til bekkeleie og videre inn i dammen i bydelsparken. Det foreslås mindre justeringer mellom friområdet og bebyggelse og anleggsformålet.

Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget med forbehold.

For utfyllende opplysninger vises det til planforslag

### 2.3 Vedlegg

Trykt vedlegg:

Høringsbrev med Plan- og bygningsetatens saksframstilling.

Utrykte vedlegg:

Saken er i sin helhet tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no) – Saksnummeret er 201215419.

### 3 Vurderinger

Bygningene på denne tomte vil danne inngangen til Holmlia senter, og det er viktig at byggeprosjektet har gode kvaliteter både innvendig og utvendig. Styrking av lokalmiljøets identitet og stolthet over å bo i bydelen, samt å løse bomiljøutfordringer er viktige mål for Oslo Sør-satsingen som er en statlig og kommunal satsing for å bedre oppvekst og leveforholdene i Bydel Søndre Nordstrand.

Bydelsadministrasjonen er positiv til at området benyttes til boliger, men er kritiske til utformingen av prosjektet med tanke byggehøyder, utnyttelse i forhold til kvalitet på utearealer på terreng, hvordan bebyggelsen innordner seg eksisterende bebyggelse og opptrer visuelt ved sin sentrale beliggenhet, jf. forbehold fra Plan- og bygningsetaten.

Bydelen har behov for en variert leilighetssammensetning for å gi en mer blandet befolkningssammensetning og dekke behovet for å gjøre en boligkarriere og imøtekomme boligbehovet ved ulike livsfaser. Per i dag har bydelen en stor andel leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA (64%). Bydelsadministrasjonen er derfor positiv til at det også er vist en god andel små og middels store leiligheter i planforslaget. For å sikre gjennomføring kan dette eventuelt tas inn i bestemmelse.

Parkeringsdekningen, slik den fremgår av planforslaget, synes å dekke eksisterende og fremtidig behov for parkering. Bydelen mener imidlertid det ikke er beskrevet og forankret hvordan man har tenkt å dekke behovet for parkeringsplasser for forflytningshemmede. Dette bes vurdert inntatt i bestemmelse 3.6 Parkering.

Når det gjelder bekken og bruk av overvann er det positivt at dette er fulgt opp gjennom planforslaget.

I forslag til kommuneplan, som er ute til høring, ligger området utenfor avvikssone for støy i følge temakart T1. Trafikkdataene som er brukt i Asperudveien i forhold til støy er høyst usikre i følge Bymiljøetaten. I den sammenheng ønsker bydelsadministrasjonen å påpeke at Asperudveien betjener boligområder, bydelssenter og kollektivterminal. I tillegg kommer det en dagligvarebutikk på andre siden av veien som også vil generere trafikk. Bydelsadministrasjonen ber om at støyvurderingen vies spesiell oppmerksomhet og kvalitetsikres.

Bydelen forutsetter at utfordringer knyttet til støy fra vei og bane følges opp med nødvendige tiltak, herunder gjennomgående leiligheter med stille side og stille uteområder, dersom planen blir en realitet.

#### **4 Oppsummering/konklusjon**

Se vurdering.

##### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bygningene på denne tomta vil danne inngangen til Holmlia senter, og det er viktig at byggeprosjektet har gode kvaliteter både innvendig og utvendig. Styrking av lokalmiljøets identitet og stolthet over å bo i bydelen, samt å løse bomiljøutfordringer er viktige mål for Oslo Sør-satsingen som er en statlig og kommunal satsing for å bedre oppvekst og leveforholdene i Bydel Søndre Nordstrand.

Bydelsutvalget er positiv til at området benyttes til boliger, men er kritiske til utformingen av prosjektet med tanke byggehøyder, utnyttelse i forhold til kvalitet på utearealer på terreng, hvordan bebyggelsen innordner seg eksisterende bebyggelse og opptrer visuelt ved sin sentrale beliggenhet, jf. forbehold fra Plan- og bygningsetaten.

Bydelen har behov for en variert leilighetssammensetning for å gi en mer blandet befolkningssammensetning og dekke behovet for å gjøre en boligkarriere og imøtekomme boligbehovet ved ulike livsfaser. Per i dag har bydelen en stor andel leiligheter over 80 m<sup>2</sup> BRA (64%). Bydelsutvalget er derfor positiv til at det også er vist en god andel små og middels store leiligheter i planforslaget. For å sikre gjennomføring kan dette eventuelt tas inn i bestemmelse.

Parkeringsdekningen, slik den fremgår av planforslaget, synes å dekke eksisterende og fremtidig behov for parkering. Bydelsutvalget mener imidlertid det ikke er beskrevet og forankret hvordan man har tenkt å dekke behovet for parkeringsplasser for forflytningshemmede. Dette bes vurdert inntatt i bestemmelse 3.6 Parkering.

Når det gjelder bekken og bruk av overvann er det positivt at dette er fulgt opp gjennom planforslaget.

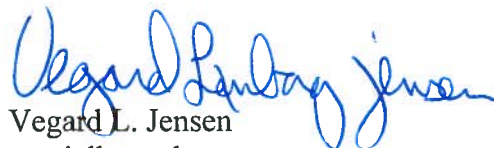
I forslag til kommuneplan, som er ute til høring, ligger området utenfor avvikssone for støy i følge temakart T1. Trafikkdataene som er brukt i Asperudveien i forhold til støy er høyst usikre i følge Bymiljøetaten. I den sammenheng ønsker bydelsutvalget å påpeke at Asperudveien betjener boligområder, bydelssenter og kollektivterminal. I tillegg kommer det en dagligvarebutikk på andre siden av veien som også vil generere trafikk. Bydelsutvalget ber om at støyvurderingen vies spesiell oppmerksomhet og kvalitetsikres.

Bydelsutvalget forutsetter at utfordringer knyttet til støy fra vei og bane følges opp med nødvendige tiltak, herunder gjennomgående leiligheter med stille side og stille uteområder, dersom planen blir en realitet.

Bydel Søndre Nordstrand, 21.03.2014



Hans Reidar  
bydelsdirektør



Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent