



Oslo kommune
Bydel Søndre Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

SAKSFRAMLEGG

Sakstittel:

Kunngjøring om offentlig ettersyn fra 24.02.2014 til 14.04.2014 - Forslag til områderegulering med konsekvensutredning - Gjersrud/Stensrud

Saken behandles i: Miljø- og teknisk komite Bydelsutvalget	Møtedato: 03.04.2014 24.04.2014	Utvalgssaksnr.:
Saksbeh: Vegard L. Jensen		
Arkivkode: 512.1		
Saksmappe: 2010/820		

Utredning

1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til saken. Bydelen har utsatt høringsfrist til 25.04.2014.

2 Bakgrunn

2.1 Tidligere vedtak

Bydelsutvalget har vært engasjert i utviklingen av Gjersrud-Stensrud tidligere i forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen som ble stilt i bero (referansegruppe).

Bydelsutvalget har ved flere anledninger etterlyst en helhetlig plan for Gjersrud-Stensrud, blant annet :

- PS 10/93 Innspill fra Bydel Søndre Nordstrand – Maurtuveien 865
- PS 10/97 Planforslag til offentlig ettersyn – Detaljregulering Åsland pukkverk – Bydelsutvalgets vedtak av 02.09.2010, punkt 3:
” Bydelsutvalget merker seg at det av planforslaget fremgår at Byrådsavdeling for byutvikling i brev av 07.06.2010 har bedt Plan- og bygningsetaten starte opp igjen planarbeidet for Gjersrud-Stensrud, og imøteser, blant annet med bakgrunn i flere mottatte planinitiativ i dette området og denne saken, at det igangsettes planarbeid som ivaretar en helhetlig utvikling av området. Bydelsutvalget ser også behov for at det i tiden fremover tilrettelegges for god informasjon og medvirkning i det forestående byutviklingsarbeidet.”
- PS 10/103 Forslag om informasjonsmøte og planer for Åsland og Gjersrud/Stensrud - Bydelsutvalgets vedtak av 02.09.2010:
 1. Søndre Nordstrand bydelsutvalg ber administrasjonen kontakte Plan- og bygningsetaten for å gjennomføre et åpent informasjonsmøte for bydelspolitikere, beboere på Bjorndal

og Klemetsrud og andre interesserte for å redegjøre om de ulike planene for Åsland og Gjersrud/Stensrudområde. Det er ønskelig at også representanter for Jernbaneverket, Ruter, Friluftsetaten og asfaltverket redegjør for sine planer. Et informasjonsmøte bør finne sted i løpet av september/ oktober.

- 2. Søndre Nordstrand BU ber om at det utarbeides en helhetlig plan for Åsland-området.*
- 3. I fbm utbyggingen av Gjersrud/Stensrud skal en politisk representant fra hvert parti og BU-leder sitte i referansegruppa.*

- Bydelsutvalget har ved flere anledninger påpekt behovet for gravplasser i Oslo syd.
- Det blågrønne miljøet har vært et tema ved bydelsutvalgets behandling av saker som berører Gjersrud-Stensrud.
- Kollektivdekning og trafikkløsninger er andre temaer som tidligere er berørt i forbindelse med kommunedelplanen som ble stilt i bero.

PS 11/22 Varsel om oppstart av planarbeid – Områderegulering av Gjersrud-Stensrud – Planprogram for konsekvensutredning – Bydelsutvalgets vedtak av 10.03.2011

Grunneiere:

For å få gjennomført, og ikke bare å planlegge, må det gjøres en avklaring i forhold til de mange grunneierne i området, hver med tomter på ca. 13 mål eller mer.

Veiutløsning:

Hovedveiutløsningen må være gjennom Åslandkrysset og dette må derfor tas med i planforslaget. Enebakkveien har ikke kapasitet til å ta denne trafikken. BU ber om at det blir vurdert om Åslandkrysset burde utvides til å gi Bjørndalsområdet en veiutløsning nummer to ved å forlenge Åslandsveien over E6. I denne forbindelse er det viktig å minne om hvordan Bjørndal har vært totalt stengt ved trafikkuhell i Slimeveien nå i vinter. BU har også tidligere kommentert dette spørsmålet i forbindelse med nye utbyggingsprosjekter på Bjørndal.

Kollektivdekning:

BU antar at det i første omgang satses på buss kjørt på E6 med kollektivfelt. Det må utredes skinnegående transportløsning som også inkluderer Bjørndal.

Bebyggelse:

Området bør utbygges med en variert bebyggelse hvor man tar hensyn til terreng og områder som må vernes, og anser 4500 til 5000 boliger å være et antall som er tilpasset dette. Det må i planområdet avsettes arealer for nødvendig infrastruktur som barnehager, skoler, sykehjem og forsamlingslokaler.

Turveidrag:

Turveidraget fra Hauketo til Sværsvann må bevares.

Forslag til forutsigbarhetsvedtak for Gjersrud-Stensrud - Bydelsutvalgets vedtak av 14.04.2011:

Bydelsutvalget i Bydel Søndre Nordstrand støtter byrådets forslag til innstilling.

Bebodde eiendommer kan knytte seg opp til offentlig vann og kloakk etter standard tilknytningsavgift for Oslo kommune.

PS 12/77 Varsel om utvidet planområde for Gjersrud-Stensrud og mulig justering av Markagrensa i Søndre Nordstrand – Bydelsutvalgets vedtak av 13.09.2012:

Bydelsutvalget kan ikke anbefale den foreslåtte planen, som vi oppfatter som et sterkt inngrep i marka i vår bydel. Bydelsutvalget kan ikke se at de anførte argumentene for et slikt inngrep i marka er relevante i forholdet til vern av marka slik Markaloven er ment og fungere.

Bydelsutvalget i Søndre Nordstrand vil framholde at det må foreligge særdeles sterke grunner for å vurdere en endring av markagrensa ved makeskifte mellom ulike områder. Et grunnleggende premiss ved en slik vurdering må være at de områdene som i et slikt tilfelle legges til Marka, er omtrent like store i areal og har like stor verdi som vernet naturområde som de delene av Marka som vurderes for annen utnyttelse, inkludert boligbygging.

Det er vanskelig å bedømme gevinsten ved et makeskifte som foreslått, og bydelsutvalget kan ikke anbefale endring av markagrensa dersom det ikke kan sannsynliggjøres at de samfunnsmessige gevinstene ved en slik endring er betydelige. Det er lite i de relativt uklare planene som er framlagt, som tyder på at dette vil gi slike gevinster. Bydelsutvalget vil også peke på at de arealene helt sør i Stensrudområdet er betydelig mindre enn de områdene som ved et slikt forslag blir tatt ut av Marka, og det er vanskelig å se at de betyr et verdifullt tilskudd til arealer vernet av Markaloven.

Bydelsutvalget vil også vise til at Miljøverndepartementet ikke tok til følge Ski kommune sitt forslag om endring av marksgrensen ved Taraldrud - Åsland i forbindelse med Ski Kommune sin kommunedel plan for området.

2.2 Faktaopplysninger

Områderegulering av Gjersrud-Stensrud er en oppfølging av vedtak av Kommuneplan 2008, der det heter at Gjersrud-Stensrud skal "utvikles til et variert boligområde...basert på baneforbindelse...med bl.a. utbygging av 5000-7000 boliger". Planforslaget er laget i to varianter rundt 10 000 boliger (hovedalternativet) og 7000 boliger. De to variantene har ulike formål for delområdet Holtet (K1/B9 og K2) og Holstadås (K6), men skiller seg ellers bare ved grad av utnytting.

Den foreslåtte utbyggingen anses å være så omfattende at det utløser krav om konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningslovens § 4. Organisering av planarbeidet, medvirkningsprosess, avklaring av rammer for utbygging og utredningsprogram for konsekvensutredning er beskrevet i et planprogram som er lagt til grunn for planrapporten.

Planbeskrivelsen er delt i fem kapitler. Første kapittel beskriver dagens situasjon og de planmessige rammene for områdereguleringen. Andre kapittel beskriver selve forslaget. Det er ikke laget noe eget dokument med konsekvensutredning, men flere delutredninger. Tredje kapittel drøfter konsekvenser av planforslaget med oppsummering av delrapporter. Kapittel fire gir Plan- og bygningsetatens vurderinger av forslaget, og kapittel fem viser kart og planbestemmelser.

Gjersrud-Stensrud er den siste gjenværende delen av Oslos byggesone som ikke er systematisk utbygd. Natur og kulturlandskap framheves gjerne som de viktigste kvalitetene i området. Samtidig gir terrenget klare begrensninger for hvordan det er mulig å bygge.

Kommuneplanvedtakets krav om bane foreslås realisert gjennom forlenging av metro fra Mortensrud over Bjørndal. Det legges opp til to stasjoner i planområdet, Maurtu (i dagens pukkverk) og Stensrud. I tillegg foreslås det utbedringer av Enebakkveien som gjør det mulig å styrke busstilbudet her. Disse transportsystemene er tenkt å supplere hverandre, men gir også mulighet for en gradvis utvikling som kan begynne langs Enebakkveien.

Byggeområdene er i planen delt i tre, sentrumsområdet, kombinerte områder og småhusområder. Ut fra forutsetninger gitt av landskap og transportbehov legges den tyngste bebyggelsen sentralt i området, mellom Åslandkrysset og Stensrudtjern. Dette sentrumsområdet vil ha minst 70 % bolig, men er tenkt som en kombinasjon med offentlig og privat tjenesteyting (skoler, barnehager og liknende), bevertning, forretninger og andre former for næringsvirksomhet.

I ytterkanten av planområdet legges småhusområder. Disse er regulert til bygging av boliger og barnehager og har en utnyttelse på høyde med småhusplanen (Reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by regulerer hoveddelen av småhusbebyggelsen i Oslo). Områdene vil i hovedsak få bussbetjening fra Enebakkveien og Siggerudveien. Småhusområdene er arealmessig de største byggeområdene i planen.

De kombinerte områdene er lokalsentre i småhusområdene og områder som danner en overgang mellom sentrumsområdene og småhusområdene. De kombinerte områdene har en viktig funksjon for å binde delområdene sammen og for å gi et visst innslag av tilbud i småhusområdene som dagligvarehandel.

Områdereguleringsplanen har en ambisjon om å utvikle bymessige kvaliteter i alle deler av planområdet. Viktigste grep for å få dette til er å samle bebyggelsen rundt offentlig rom, torg og møteplasser. Sentrumsområdet forutsettes strukturert lang en overordnet gate, Stensrudgata, som tenkes som strøkgate gjennom sentrum. Denne vil gå fra Enebakkveien til Åsland og kan forlenges mot Bjørndal. Bredden er satt til 28 meter for å kunne anlegge kollektivfelt ved behov og for å ha brede nok fortau til å gi mulighet for opphold, serveringssoner, forhager eller annet. Resten av det overordnede gatenettet knytter kombinerte områder og småhusområder til denne gata.

Der Stensrudgata passerer metroens stasjoner legges torg. De kombinerte områdene har krav om møteplasser. Det forutsettes at handel og tjenesteyting og holdeplasser for matebuss samles rundt disse møteplassene. Det er også satt av noen møteplasser i småhusområdene. Disse kan tenkes som lekeplasser, men kan også ha innslag som parselhager eller annet. Det forutsettes at møteplassene er offentlig tilgjengelige.

Teknisk infrastruktur skal legges i en tunnel gjennom sentrale deler av området. Dette erstatter et tradisjonelt, nedgravd ledningsnett. Hovedgevinsten ved løsningen er fleksibilitet i utbyggingsrekkefølge og bevaring av naturområder.

Planforslaget legger vekt på bevaring av kvalitetene i landskapet. Grønnstrukturen er også delt i noen hovedkategorier. Områder med registrert bevaringsverdig naturmangfold er stort sett vist som naturområder. Mye av grønnstrukturen er viktig for inndeling av området, og kan brukes som nærturområder. I tilknytning til sentrumsområdet er det foreslått to parker. Den ene er en videreføring av eksisterende park rundt Stensrudtjern. Den andre er en park med vekt på idrett som tenkes på jordene ved Maurtu gård.

Enebakkveien er Markagrense, og tiltak på denne vil berøre Marka. De berørte områdene er ikke spesielt mye brukt til friluftsliv. Bygging av hovedsykkelvei vil gjøre Marka mer tilgjengelig. To naturlokaliteter langs veien berøres noe, men Plan- og bygningsetaten anser skadene som begrensede og at dette forholdet oppveies av bedre forhold for friluftsliv.

Planforslaget legges ut i to varianter. Forskjellen er særlig knyttet til grad av utnytting. Plan- og bygningsetaten mener det bør være minst 5000 boliger i gangavstand til metrostasjonene. Det er også behov for en kritisk masse av boliger for å kunne opprette et tilbud av varer og

tjenester som bidrar til å gjøre byen attraktiv. På sikt bør det derfor bygges relativt tett. Markedsvurderinger tyder på at hustyper som rekkehus, firemannsboliger og andre småhustyper anses som mer attraktivt i dag. Det er derfor lagt inn relativt store småhusområder som en første fase av utbygging i begge varianter av planforslaget. Hovedalternativet legger opp til en deling med rundt 5000 boliger i en tyngre utbygging av konsentrerte områder og sentrumsområder for å gi disse en mer bymessig utforming. Omtrent samme antall vises i konsentrerte områder og småhusområder. 7000-alternativet legger opp til noe lavere utnyttelse av de konsentrerte områdene og sentrumsområdene, noe som gir noe flere småhus, men et mindre tydelig sentrumsområde.

Utbygging er tenkt å starte med småhusområder langs Enebakkveien. Sentrumsområdene, med banedekning, vil komme som en senere fase. Utbyggingsrekkefølgen er begrunnet i vurdering av hvilke boliger som anses attraktive i dagens marked, men også ut fra ønske om å kunne ta investeringer i infrastruktur i etapper.

Områdeplanen har krav om detaljregulering av felt.

For utfyllende opplysninger vises det til høringsutkastet.

2.3 Vedlegg

Planforslag til offentlig ettersyn er tilgjengelig som plankunngjøring og i saksinnsyn på Plan- og bygningsetatens nettsider www.pbe.oslo.kommune.no – Saksnummer er 201000876.

3 Vurderinger

Det er gjennomført flere medvirkningsopplegg, og bydelsdirektøren mener saken er godt belyst gjennom de temaene som er utredet underveis i planprosessen og planforslaget tar hensyn til. Bydelsdirektøren har ingen merknader i forhold til dette. Planforslaget imøtekommer tidligere innspill i forbindelse med bydelens behandling av saken, men avviker når det gjelder antall boliger i de to alternativene som nå legges frem. Bydelsutvalget har også stilt seg kritiske til justering av markagrensa. I det foreliggende planforslaget berører justering av Enebakkveien marka. Dette er etter bydelsdirektørens vurdering akseptabelt sett i sammenheng med at det avsettes områder sør i planområdet til LNF områder. Bydelsdirektøren stiller seg positiv til Plan- og bygningsetatens hovedalternativ på 10 000 boliger med tanke boligforsyning, og at område blir tilført nødvendige kvaliteter som bygger opp under en god stedsdannelse og nødvendig infrastruktur, herunder banebetjening på sikt, når utbyggingsvolumet tilsier dette.

4 Oppsummering/konklusjon

Bydelsdirektøren har ingen merknader til planforslaget.

Justering av Enebakkveien er akseptabel sett i sammenheng med at det avsettes områder sør i planområdet til LNF områder.

Bydelsdirektøren stiller seg positiv til Plan- og bygningsetatens hovedalternativ på 10 000 boliger med tanke boligforsyning, og at område blir tilført nødvendige kvaliteter som bygger opp under en god stedsdannelse og nødvendig infrastruktur, herunder banebetjening, når utbyggingsvolumet tilsier dette.

Bydelsdirektørens forslag til vedtak

1. Bydelsutvalget har ingen merknader til planforslaget.
2. Justering av Enebakkveien er akseptabel sett i sammenheng med at det avsettes områder sør i planområdet til LNF områder.

3. Bydelsutvalget stiller seg positiv til Plan- og bygningsetatens hovedalternativ på 10 000 boliger med tanke boligforsyning, og at område blir tilført nødvendige kvaliteter som bygger opp under en god stedsdannelse og nødvendig infrastruktur, herunder banebetjening, når utbyggingsvolumet tilsier dette.

Bydel Søndre Nordstrand, 18.03.2014


Hans Reidar Ness
bydelsdirektør


Vegard L. Jensen
spesialkonsulent