



**Sakstittel:**  
**Kunngjøring om offentlig ettersyn 25.08.2014 - 06.10.2014**  
**Detaljregulering**  
**Nedre Prinsdals vei, Hauketo**

---

<b>Saken behandles i:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Utvalgssaksnr.:</b>
Miljø- og byutviklingskomiteen	04.09.2014	
Bydelsutvalget	18.09.2014	
<b>Saksbeh:</b>	<b>Vegard L. Jensen</b>	
<b>Arkivkode:</b>	<b>512.1</b>	
<b>Saksmappe:</b>	<b>2013/337</b>	

---

## Utredning

### 1 Problemstilling

Bydelsutvalget bes uttale seg til planforslaget. Høringsfristen er 06.10.2014.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Tidligere vedtak

##### Uttalelser til saken:

##### **Bestilling av oppstartmøte – Nedre Prinsdals vei – Administrativ uttalelse av 18.06.2013 (delt ut til bydelsutvalget 20.06.2013)**

Det vises til Plan- og bygningsetatens brev av 13.6.2013. Av tidshensyn behandles saken administrativt. Bydelsadministrasjonen har følgende innspill:

NIBR-rapport 2012:19 Møtesteder i Bydel Søndre Nordstrand påpeker at Hauketo senter trenger en oppgradering. Senteret er dominert av parkeringsplasser og lite trivelige utendørs møteplasser. Videre fremgår det av rapporten at området rundt Hauketo stasjon, med sin beliggenhet, har et potensial for å bli et samlingspunkt for hele bydelen. Dette vil kreve en helhetlig planlegging av området, der de store arealene som nå brukes til parkering, bygges ut til blandet nærings-, kontor-, kulturformål med parkering under bakken. Rapporten anbefaler også at det bør sees nærmere på mulighetene for å innpasse et større kulturhus/forsamlingshus for bydelen her med kino, konserter og teatertilbud osv.

Hauketo er i arealstrategikartet mot 2025 vurdert som et område for knutepunktutvikling som vurderes sent i planperioden. Bydelsutvalget har i forbindelse med et tidligere mottatt planinitiativ, Hauketo senter - Hauketoveien 8, uttalt at de ønsker et overordnet plangrep for å styrke Hauketo området. Bydelsadministrasjonen stiller med bakgrunn i dette, og foreliggende forslag, spørsmål om tiden er moden for en områderegulering av Hauketo området, som tar for

seg veier, gang- og sykkelveiforbindelser, tog og kollektivterminal, næring-, kontor-, kultur- og boligformål, og ikke en stykkevis og delt planlegging av området.

Bydelen har under utarbeidelse en trafikkplan hvor det er bedt om innspill fra beboere, barnehager, skoler, lokale lag og foreninger, nabobydeler og nabokommuner. Prinsdal og Hauketo har utfordringer knyttet til gjennomgangstrafikk, og bydelen velger å legge ved innspillene fra Hauketo og Prinsdal Vel for å beskrive hvordan beboerne i dette området opplever denne situasjonen.

Som det tydelig fremgår av flyfotoet som følger saken går det en sti gjennom planområdet. Denne har blitt brukt av skoleelever på vei til Hauketo skole. Det bes om at denne forbindelsen ivaretas i planen, og at allmennheten er sikret ferdsel gjennom området.

Planområdet er utsatt for støy fra Nedre Prinsdalsvei. Østfoldbanen og kollektivterminalen er også støykilder i området. Bydelsadministrasjonen ber i denne sammenheng om at Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) ivaretas.

**Kunngjøring om oppstart av detaljregulering i Oslo – Nedre Prinsdals vei, mellom Nedre Prinsdals vei og Hauketoveien gnr./bnr. 186/2 – Administrativ uttalelse av 19.02.2014**  
Viser til mottatt varsel. Oversender følgende administrative innspill som bes belyst:

#### Trafikk

Hauketoveien benyttes som gjennomkjøringsvei når trafikken stanger i Nedre Prinsdals vei mot Hauketokrysset. Trafikksituasjonen i Hauketoområdet må få en helhetlig tilnærming i forbindelse med knutepunktsutviklingen av området. Bydelen etterspør en plan for hele området.

#### Gang- og sykkelvei Nedre Prinsdals vei

I dag er det en manglende lenke fra bygrensa til Hauketo. Hvordan forholder planen seg til dette med tanke på avkjøring fra Nedre Prinsdals vei og opparbeiding av gang- og sykkelveinettet i dette området.

Gode løsninger for gående og syklende vil avhjelpe trafikkveksten på veinettet.

#### Fortau Hauketoveien

Opparbeidelse av fortau i Hauketoveien er en tilbakevendende sak i bydelen, særlig med tanke på at veien benyttes til Hauketo- og Prinsdal skole. Hvordan forholder planen seg til dette tanke på avkjøring fra Hauketoveien og opparbeiding av fortau.

#### Kvalitet på uteområder

Sol og skyggeforhold, og kvalitet på uteområde, særlig områder satt av til lek bes belyst.

#### Parkering

Bydelen har fått tilbakemelding om at gateparkering i Hauketosvingen skaper et uoversiktlig trafikkbilde og vanskeliggjør skjøtsel av veien vinterstid. Det er i følge henvendelsene snakk om fremmedparkering. Parkeringsdekningen bes sett i lys av at veiene i området ikke kan avhjelpe et fremtidig parkeringsbehov.

## **2.2 Faktaopplysninger**

Planområdet er i dag en ubebygde tomt som ligger på Hauketo som er et område med variert bebyggelse. Planområdet befinner seg i overgangssonen mellom et område med lavblokkbebyggelse og et småhusområde. Hoveddelen av eiendommen er regulert til bolig

gjennom Småhusplanen. Terrenget på eiendommen har et stort terrengfall i retning vest-øst. Hensikten med planforslaget er å legge til rette for to boligblokker på eiendommen - en blokk mot Nedre Prinsdals vei og en blokk mot Hauketoveien. Forslagstiller ønsker høy fortetting, og har fremmet to alternativer til planforslag. Alternativ 1 legger opp til to blokker: 4 og 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje) og %-BRA på 129%. Alternativet har 60-70 leiligheter. Alternativ 2 legger opp til to blokker: 6 etasjer (5 etasjer + en toppetasje) og 7 etasjer (6 etasjer + toppetasje) og %-BRA på 163%. Dette alternativet har 78-88 leiligheter.

Det er foreslått parkering under lokk og bebyggelse mot Nedre Prinsdals vei, og parkering på terreng for blokken mot Hauketoveien. Det er derfor foreslått avkjørsel mot begge veier.

Den ubebygde delen av tomten mellom blokkene, ca. 1800 m<sup>2</sup>, er foreslått som uteoppholdsareal. Leilighetene har balkonger og private hager på terreng i 1. etasje. De fleste balkonger og de private hagene i lamellen mot Nedre Prinsdalsvei ligger i rød støysone.

Det etableres en gangsti for allmenhetens ferdsel over tomten.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ingen av alternativene.

For utfyllende opplysninger vises det til planforslag med vedlegg.

## 2.3 Vedlegg

**Trykt vedlegg:**  
Planforslag

**Utrykte vedlegg:**  
Plankart i målestokk 1:500  
Forhåndsuttalelser  
ROS-analyse  
Støyrapport  
Brev fra Bymiljøetaten den 07.03.2013

Saksdokumentene foreligger på:  
[www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no](http://www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no) → Plankunngjøringer uke 35

## 3 Vurderinger/konklusjon

Et sentralt tema i forhold til videre byutvikling av Hauketo er trafikksituasjonen og de utfordringene dette fører med seg. Bydelsdirektøren merker seg av høringsdokumentet at Bymiljøetaten opplyser at tiltak etter reguleringsplan S-2648 Ljabrudiagonalen ved Hauketo, ikke antas gjennomført, hverken på eiendom 186/2 eller vest for Nedre Prinsdals vei. Hauketo er behørig omtalt i bydelens trafikkplan, vedtatt av bydelsutvalget 19.06.2014. Ønsket utvikling av området er også fulgt opp gjennom *NIBR-rapport 2010:19 Møtesteder i Bydel Søndre Nordstrand*, uttalelser til andre plansaker i området og Kommuneplan for Oslo mot 2030.

I bydelsutvalgets vedtak, av 22.05.2014, til Kommuneplan for Oslo mot 2030 ser bydelsutvalget behov for en avklaring i forhold til om Ljabrudiagonalen blir en realitet og fremtidig løsning i forhold til trafikkavviklingen i Hauketoområdet,

Bydelens trafikkplan peker på følgende forslag til løsninger og tiltak som berører Hauketo området:

- Når det gjelder Mosseveien/E6 må Ljabrudiagonalen fullføres frem til Skullerud dumpa. Det er i dag kø fra Hauketo via Mortensrudveien ut på E6. Hadde Ljabrudiagonalen vært fullført, hadde snikkjøringen fra Hauketo og over Nordstrand vært unngått.
- Hauketokrysset er en flaskehals, hvor nedre Prinsdals vei, Ljabrudiagonalen og Ljabruveien møtes, og skal krysse en smal og verneverdig bru. Her må det komme store forandringer som tar hensyn til miljøet rundt Ljabru hovedgård, Hauketo kro/landhandleri, elveløpet og den gamle broen. Steinhvelvbroen bør stenges for motorisert trafikk og være forbeholdt gående og syklende som en naturlig forlengelse av Ljabrubakken. Løsningen må ses i sammenheng med fullføringen av Ljabrudiagonalen, samt eventuell kulvert/bro som forbinder Ekebergveien og Nedre Prinsdals vei sammen.
- Ivareta gode og sammenhengende turveier, gang- og sykkelveier, eller mer rendyrkede løsninger som separerer gående og syklende, både internt og på tvers av bydels- og kommunegrenser i forbindelse med planlegging av boligområder, handels- og servicetilbud, næringsetableringer, marka og fjorden. Bydelen savner en sammenhengende turvei langs Ljanselva mellom Skullerud og Hvervenbukta, og turveiene i Ski og Oppegård må ses i sammenheng med turveiene i Oslo (Hauketo er et sentralt krysningspunkt i forhold til dette).
- Utbygging av manglende lenker for å få et sammenhengende hovedsykkelveinett (herunder strekningen gjennom Prinsdal som passerer planområdet).
- Det må gjøres store investeringer i kollektivtilbudet for å møte fremtidens befolkningsvekst. Når Follobanen tas i bruk, vil Østfoldbanen kunne frigjøres og kan bli en effektiv forstadsbane mellom Oslo og Ski. For å styrke Hauketo som knutepunkt bør Ljabrubanen forlenges til Hauketo. Bydelen ønsker at planarbeidet for Hauketo og Rosenholm fremskyndes slik at byggingen av næringsareal, handel, servicefunksjoner, kulturtilbud og boliger er i gang på disse stedene ved åpningen av Follobanen i 2021. Dette for at Østfoldbanen skal få utnyttet potensialet disse knutepunktene utgjør kun 10-16 minutter fra Oslo sentrum, og at bydelen får handel, service, arbeidsplasser og boliger som bydelen trenger.
- Gjennomgang av kollektivknutepunktene på Holmlia og Hauketo med tanke på tilgjengelighet for alle og trafikksikkerhet. Resultatet av gjennomgangen følges opp med tiltak.
- Området Hauketoveien og Hauketokrysset  
 Prioriterte tiltak:
  1. Fortau i Hauketoveien som vedtatt i Bystyrevedtak for Budsjett 2011.
  2. Det settes opp parkering forbudt skilt ved innkjøring til i Hauketosvingen
  3. Bedre organisering av inn- og utkjøring av Hauketo senter med skjermet gangvei for gående handlende.
  4. Justering av det lyset i Hauketokrysset til å prioritere gående
  5. Bedre framkommelighet og utkjøring for busser fra Hauketo bussterminal retning sydover.
  6. Det anlegges kollektivfelt for bedre framkommelighet for busser i Nedre Prinsdals vei og Ljabrudiagonalen.

- Kollektivfelt fra rundkjøringen Enebakkveien/Ljabruveien til Hauketo.

Arbeidsutvalget behandlet den 09.06.2011, Hauketo senter, Hauketoveien 8, Bydel Søndre Nordstrand – Område- og prosessavklaring, etter delegert vedtaksmyndighet fra bydelsutvalget. Det ble fattet følgende vedtak:

*Hauketo er et knutepunkt for kollektivtrafikken med overgang fra tog til matebusser til boligområdene i Bydel Søndre Nordstrand. Stedets betydning som knutepunkt vurderes også styrket gjennom en forlengelse av Ljabrubanen.*

*NIBR-rapport 2010:19 Møtesteder i Bydel Søndre Nordstrand påpeker at Hauketo senter trenger en oppgradering. Senteret er dominert av parkeringsplasser og lite trivelige utendørs møteplasser. Videre fremgår det av rapporten at området rundt Hauketo stasjon, med sin sentrale beliggenhet, har et potensial for å bli et samlingspunkt for hele bydelen. Dette vil kreve en helhetlig planlegging av området, der de store arealene som nå brukes til parkering, bygges ut for blandet nærings-, kontor-, kulturformål med parkering under bakken. Rapporten anbefaler også at det bør sees nærmere på mulighetene for å innpasse et større kultur/forsamlingshus for bydelen her med kino, konserter og teatertilbud osv.*

*Arbeidsutvalget mener det er fornuftig å stille seg avventende med å omregulere området til det er foretatt et overordnet plangrep for å styrke Hauketo området.*

Planområdet ligger i randsonen av utviklingsområdet Hauketo, og bydelsdirektøren mener som Plan- og bygningssetaten at det er vanskelig å begynne en slik utvikling på en enkelttomt, som det her foreslås, uten en overordnet plan for området. Dette er også påpekt tidligere i forhold til Hauketo senter som ligger sentralt i området, og berøres også i bydelens trafikkplan samt andre uttalelser.

Bydelsdirektøren slutter seg til Plan- og bygningsetatens vurdering av planforslaget og foreløpige konklusjon (side 52-55 i planforslaget).

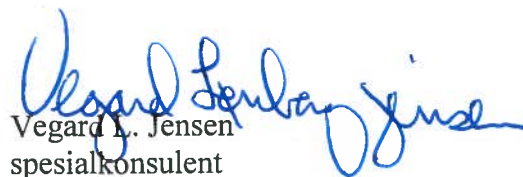
Bydelsdirektøren etterlyser en helhetlig tilnærming til planlegging i Hauketo området.

### **Bydelsdirektørens forslag til vedtak**

Bydelsutvalget slutter seg til bydelsdirektørens vurdering/konklusjon.

Bydel Søndre Nordstrand, 27.08.2014

  
Hans Reidar Ness  
bydelsdirektør

  
Vegard L. Jensen  
spesialkonsulent

