



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Cecilie Thoresens vei 17 - 19 m.fl. Lambertseter senter (nord) Planforslag til offentlig ettersyn Reguleringsplan

Området foreslås regulert til byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur), offentlige trafikkområder, friområde, spesialområde, fellesområde.

T-BRA er maks 44.000 m², hvorav 19.500 m² forretning.

Byantikvaren fremmer eget alternativ 2 der Symra kino reguleres til bevaring.

Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ 3 der Symra kino reguleres til bevaring, og med lavere utnyttelse, T-BRA maks 37.000 m², hvorav maks 15.000 m² forretning.

Plan- og bygningsetaten anbefaler alternativ 3.

Plan- og bygningsetaten ber om bemerkninger til forslaget i løpet av høringsperioden fra: 14.08.06 til: 13.09.06.

Vi gjør oppmerksom på at også innsigelser må sendes innen fristen.

Forslagsstiller: Alt. 1 OBOS forretningsbygg, konsulent Hille Melbye Arkitekter AS

Alt. 2 Byantikvaren

Alt. 3 Plan- og bygningsetaten



Bydel: Nordstrand
Gnr./bnr.: 159/243 m.fl.

Saksnummer: 200406964
Dokumentnummer: 48
Saksnummer oppgis alltid ved henvendelse



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

INNHold

Plan- og bygningsetatens saksfremstilling

Faktaark	side	3
Saksgang	side	4
Sammendrag	side	5
Plan- og bygningsetatens kommentarer til bemerkninger	side	7
Plan- og bygningsetatens foreløpige vurdering	side	8
Byantikvarens alternativ 2	side	13
Plan- og bygningsetatens alternativ 3	side	13
Forminskete plankart	side	15
Planbestemmelser	side	18
Vedtak om offentlig ettersyn	side	27

Trykte vedlegg

1. Forslagsstillers planbeskrivelse
2. Samrådsinnspill
3. Forhåndsuttalelser
4. Trafikkanalyse
5. Handelsanalyse med tilleggsnotat
6. Forurensset grunn
7. Faktaark, illustrasjoner, alternativ 2
8. Notat Plan- og bygningsetaten vedrørende forhold til KDP varehandel

Utrykte vedlegg

1. 3 Plankart i målestokk 1:1000.
2. Vedtak i Rådet for byarkitektur

FAKTAARK – ALTERNATIV 1

Forslagsstiller: OBOS Forretningsbygg AS v/ Helge Lande
 Hammersborg torg 1, P. B 6666 St. Olavs plass, 0129 Oslo
 Tel. 22 86 58 01
 E: helge.lande@obos.no

Konsulent: Hille-Melbye Arkitekter AS v/ Berit J. Markeseth
 Hausmannsgate 16, 0182 Oslo
 Tel. 23 32 72 26
berit.markeseth@hilmel.no

Eieropplysninger

Gnr. 159	bnr. 218	OBOS Forretningsbygg AS
Gnr. 159	bnr. 243	OBOS Forretningsbygg AS
Gnr. 159	bnr. 273	OBOS Forretningsbygg AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 24 348 m²

Areal for hvert formål:

Byggeområde for forretninger / bevertningssteder / felles avkjørsel (FA1)	526	m ²
Felles avkjørsel (FA2)	225	m ²
Byggeområde for forretninger / kontorer / bevertningssteder / Allmennyttig formål (kultur)	12 247	m ²
Forretninger	142	m ²
Offentlig vei	4849	m ²
Sykkelvei	202	m ²
Offentlig Fortau	3 301	m ²
Område avsatt til sporvogn	1 871	m ²
Holdeplass for buss	271	m ²
Friområder – park	510	m ²
Parkbelte i industristrøk	204	m ²

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: 32 300 m² BRA (inkludert Parkeringsetasjer, eksklusiv P-tak)

Under terreng: 4 500 m² BRA

Arealstørrelse – eksisterende bebyggelse som opprettholdes

Over terreng: 4 800 m² BRA (Symra og Coop-bygget)

Under terreng: 1 380 m² BRA (Symra og Coop-bygget)

Utnyttelse m. m.

T-BRA: 19 500 m² Forretninger / kontor / bevertningssteder, eksklusiv Parkeringsetasjer og inklusiv eksisterende bygg (Coop-bygget)
 3 500 m² Kultur formål (bibliotek og Symra)
 21 000 m² P-plass (eksklusiv tak)

Tillatt bruksareal – T- BRA: 44 000 m² Til sammen, inklusiv ny bebyggelse, Coop og Symra (eks. tak)

Tomteareal 12 890 m²

Tomteutnyttelse, TU 342% (inkludert p-plass)

Parkering

Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I henhold til gjeldende norm innebærer dette anslagsvis: Den åpne byen (20-50 Ppl. /1000 m² for kjøpesenter)

Plasser under terreng: 0 stk.

Plasser på terreng: 0 stk.

Plasser i parkeringsanlegg: 792 stk. Det betyr 767 Ppl. for forretning/kontor/bevertningssteder (ca. 39 Ppl /1000 m²) og 25 Ppl. for kino og bibliotek.

Plasser for sykkelparkering: 143 stk. Det betyr 77 Spl. for Forretning og 66 Spl. for kino og bibliotek.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens kapittel VII-a "Konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 29.03.2005 og 30.03.2005 i Dagsavisen og Aftenposten. Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 18.03.2005

SAKSGANG

Etter offentlig ettersyn vil innkomne bemerkninger bli referert, kommentert og eventuelle endringer innarbeidet. Saken er planlagt oversendt Rådhuset for politisk behandling 3. tertial 2006.

SAMMENDRAG

Bakgrunn

Planområdet ligger på Lambertseter, Oslos første drabantby fra 1950-60 tallet, øst i Nordstrand bydel. Lambertseter senter ble opprinnelig bygget sør for Lambertseterveien, med Symra kino nord for veien. Nordre del er videreutviklet med foretningsbygg for COOP, en åpen handlegate og en boligblokk med bibliotek. Lambertseter senter (nord og sør for Lambertseterveien) har i dag totalt ca 11.300 m² forretning. Øst for Cecilie Thoresens vei og Langbølgen ligger i dag senterets parkeringsplasser samt friområder. Området er for øvrig omgitt av boligbebyggelse, med et næringsområde i nord mot Karlsrud. Lambertseterveiens østre del ned mot E6 har mest trafikk i området, med ÅDT 11.300. Planområdet består av senterets nordre del mellom T-banen, Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien, ca 13 daa, samt tilliggende veisystem og del av T-banetraseen. Planrådets hoveddel er regulert til byggeområde for forretning, med kino og boliger, i regulerings- og bebyggelsesplan fra 1973. Planforslaget omfattes av Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og annen service. Lambertseter planprogram er vedtatt av Bystyret 23.05.06, med retningslinjer for et område tilsvarende tidligere Lambertseter bydel.

Det fremmes alternative planforslag fra Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.

Beskrivelse av planforslaget alternativ 1, OBOS

Formål, arealstørrelser

Hensikten med planforslaget er videreutvikling samt oppføring av nybygg for kjøpesenter nord for Lambertseterveien. (Opprinnelig senter sør for veien er tenkt endret mot kontor og service, redusert fra ca 5.000 m² til ca 0 m² forretning, dette er imidlertid ikke med i planforslaget.)

Ca 12,9 daa av planområdet foreslås omregulert til byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (kultur). Det foreslås T-BRA 19.500 m² forretning. Symra kino innebygges / ombygges til kulturhus/ kino/ bibliotek. Det foreslås parkeringshus for ca 790 biler, på T-BRA 21.000 m² pluss takparkering ca T-BRA 6.400 m². Dette tilsvarer norm 39 plasser / 1000 m² forretning.

% TU for byggeområdet tilsvarer ca 342 %. Inklusiv takparkeringen tilsvarer %TU ca 380%.

Ca 12 daa av planområdet, tilliggende veier omreguleres med tosidige fortau og bussholdeplasser. I Cecilie Thoresens vei (CTV) foreslås rundkjøring i krysset med Lambertseterveien og en mindre rundkjøring ved kjøreatkomsten til det nye senteret. Dagens parkering øst for CTV og Langbølgen er forutsatt fjernet i rekkefølgebestemmelse. Atkomst til parkering og varelevering blir via felles avkjørsel med eiendommene i nord.

Høyder, utforming

Bygningsvolumet fyller hele kvartalet på ca 80m x 130m, med byggegrense 4 m fra naboer i nord.

Symra kino innebygges og overbygges av et glassbygg med bibliotek, med gesimshøyde tilsvarende 3-4 etasjer (12 m). Eksisterende COOP-bygget mot Lambertseterveien beholdes i 3 etasjer.

Kjøpesenterets nye del er 4 etasjer, gesimshøyde tilsvarende 17 m, pluss underetasje. Det foreslås flate tak med oppbygg for lys, teknikk og rampe til takparkering.

Det skal være utadrettet virksomhet i 1.etasje mot gate, med inngang fra gate. Lange fasader skal brytes opp og gangforbindelser skal understrekes arkitektonisk.

Illustrasjon

Tomten graves ut slik at det nederste planet i nybygget kommer på samme nivå som underetasjen på COOP-bygget. Det illustreres butikkarealer i hele kvartalets utstrekning på plan U og plan 1. De tre øverste etasjene i nybygget samt taket benyttes til parkering.

Det vises hovedgangatkomst til senteret på plan 1 fra Lambertseterveien i sør, samt gangatkomster fra byggeområdene i nord, CTV i øst og fra nye ramper på T-banestasjonen i vest. Mot T-baneperrongen vises også gangatkomster på plan U.

Varelevering og oppkjøringsramper til parkeringsetasjene er illustrert nord for bygningen.

Langs CTV vises innenfor byggeområdet et bredt fortau med trekk og sykkelparkering.

Handelsanalyse

Handelsanalyse fra Vista Analyse AS følger planforslaget. Senterets markedsområde defineres som bydel Nordstrand. Her er det 44.000 bosatte hvorav 11.000 i primærområdet. Det regnes også med noen handlende fra Oslo syd for øvrig. Handelsanalysen konkluderer med at det i Nordstrand bydel mot år 2008 er potensiale for økning i handelsvolum på 600 – 700 mill. kr., tilsvarende forretningsareal på ca 15-20.000 m². Det anbefales at økningen tas i form av videreutvikling av ett større bydelssenter, Lambertseter. I tilleggssdel til analysen konkluderes det med at:

”Et kjøpesenter lokalisert på Lambertseter har ikke de nødvendige forutsetninger for å fungere som et regionalt senter. Så vel lokalisering i avstand fra de store transportårene og trafikale knutepunktene, så vel som størrelsen tilsier at det kun kan forventes besøkende fra lokalmiljøet. Lokalmiljøet er imidlertid så stort (lik middels stor norsk by) til at det skal være et godt grunnlag for et stort handelssenter på Lambertseter.”

Trafikkanalyse (revidert etter forhåndsuttalelsene)

Trafikkberegningene bygger på handelsanalysen med markedspotensiale, samt foreslåtte handelsarealer. Utbygging av senteret vil gi trafikkøkning lokalt. Det regnes med 70 % bilandel til senteret i dag, 76% til utvidet senter. Trafikkmengden i CTV kan øke fra 7.700 til 11.700 ÅDT, i Lambertseterveien øst for senteret fra 11.300 til 12.700 ÅDT.

I dag er det ca 360 P-plasser ved senteret. Trafikkanalysen beregner P-behovet for Lambertseter senter (nord og sør samt boliger i senter sør) til 840 plasser på virkedager, hvorav 580 plasser til handel. På lørdager er behovet ca 330 plasser større. Det kan opprettholdes ca 100 plasser i Lambertseter senter sør. Behovet for sykkelplasser er ca 140 for senter nord.

For å bedre trafikkavviklingen foreslås to rundkjøringer. Analysen vurderer også kollektivtilknytning, miljø og sikkerhet.

Senteret kan i følge trafikkanalysen totalt sett medføre redusert transportarbeid på 45%, ved at det fanger opp kunder som ellers ville kjøre til Bryn, Manglerud, Tveita, Sæter og Ski sentra.

Planområdets boligpotensial

Det foreslås ikke boliger i planområdet.

Byantikvarens alternativ 2

Skiller seg fra alternativ A ved at Symra kino reguleres til bevaring. Det tillates en begrenset utbygging av bibliotek inntil kinobygget, ikke overbygg.

Plan- og bygningsetatens alternativ 3

Skiller seg fra alternativ A ved at bebyggelsens volum er redusert til T-BRA 37.000 m² hvorav det tillates maks 15.000m² T-BRA forretning. Parkeringsdekning er definert til lavere del av norm, dvs. 20-25 plasser pr. 1000 m² forretning. Byggegrense for hovedvolumet mot nord er trukket tilbake fra nabogrense. Maks høyde er redusert med 1m til c.177,5, da parkering på tak ikke tillates.

Som i Byantikvarens alternativ reguleres Symra kino til bevaring. Det tillates en begrenset utbygging av bibliotek inntil kinobygget, ikke overbygg.

Forhåndsuttalelser

Det er innkommet 14 forhåndsuttalelser til alternativ 1.

Bydel Nordstrand er positiv til revitalisering av Lambertseter senter (nord), med kulturhus og bibliotek. Lambertseter er ikke planlagt for dagens trafikk tetthet. Planområdet har god kollektiv-tilknytning, det bør vurderes lav parkeringsnorm, evt. tett by norm. Opparbeidelse av veisystemet må sikres i rekkefølgebestemmelser. Bydelen ønsker å bevare tilliggende friområde.

Samferdselsetaten er positiv til rundkjøring i krysset Lambertseterveien / Cecilie Thoresens vei, men negativ til rundkjøring ved atkomst i Cecilie Thoresens vei.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten er skuffet over at forslaget ikke inneholder noen boliger, i samsvar med PBEs forslag til Planprogram for Lambertseter. Forslaget må ikke hindre fremtidig lokk over T-banen.

Byantikvaren mener at den nye strukturen er innadvendt og det er lagt lite vekt på sammenhengen med det opprinnelige bevaringsverdige Lambertseter senter. Symra kino har kulturhistorisk verdi og må bevares. Bibliotek foran Symra må utføres som en selvstendig konstruksjon.

Oslo Sporveier er positiv til utvidelse av kjøpesenter ved T-banestasjonen og ny gangbro over T-banen med ramper. Det er en fordel å flytte bussholdeplass nærmere senteret. Sikkerhetsmessige avklaringer må gjøres i samråd med Oslo T-banedrift AS.

Enkelte naboer er engstelig for samlede konsekvenser av større utbygginger i området, samt trafikkøkning i boligveier i småhusområdet.

Tilsvaret fra forslagsstiller (sammendrag):

Bydel Nordstrand: P-norm for åpen by følges. Kollektivtilknytningen styrkes ved bro over T-bane med mer.

Samferdselsetaten: Forslagsstiller anbefaler fortsatt rundkjøring ved atkomsten til P-huset for å unngå kødannelser.

Byantikvaren: Ut mot Cecilie Thoresens vei planlegges forretninger eller kaféer, med innganger til gaten. Glassbygget vil bidra til at Symra kino fortsatt blir synlig, samtidig som den aktiviserer gatenivået og eksponerer kulturtilbudet. Den nye atkomst fra T-banen gjør området mer tilgjengelig enn i dag. Det opprinnelige senteret i syd har en intern handlegate, noe som videreføres i det nye senteret i nord. Det er en forutsetning fra Oslo Kommune for salg av Symra Kino at bygget skal brukes til kulturformål. Forslagsstiller velger å la Symra - bygget bestå bl.a. fordi kinobygget er en viktig del av områdets identitet og slik at historien blir lesbar. En kinodrift etter dagens behov vil kreve noen moderate inngrep. Symra som kino vil gjenoppstå som en levende institusjon i samspill med et moderne bibliotek. Innrammingen av Symra vil gi en identitet til hele kvartalet samtidig som det fokuseres på bygget. Prinsippet om hvert bygg sin funksjon har vært en av grunnprinsippene for funksjonalismen som gamle Lambertseter Senter bygger på. Men i dag formes nye bygninger og kjøpesentra som knutepunkter for flere funksjoner. Man kan komme rett fra T-banen for å handle, låne bøker, trene eller gå på kino. Et eget bygg vil skjule Symra mer enn det som her foreslås.

Naboer: Trafikkanalysen viser at det ikke vil bli økt trafikk i de små villaveiene.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS KOMMENTARER TIL BEMERKNINGER

Kommentarer til forhåndsuttalelser

Forslaget er supplert og endret etter forhåndsuttalelsene:

Det foreligger revidert trafikkanalyse. Gangatkomsten i nord er i reviderte illustrasjoner flyttet fra underetasjen til 1. etasje. Forslagsstiller har hatt avklarende møter med Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Oslo Sporveier vedrørende mulig lokk over T-banen, samt rampene og sikkerhet i forhold til T-banen. Forslagsstiller har etter diskusjon med Byantikvaren illustrert utkast til eget alternativ fra Byantikvaren.

For øvrig vises det til etatens foreløpige vurdering.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS FORELØPIGE VURDERING

Overordnede mål

En begrenset videreutvikling av Lambertseter senterområde som levedyktig bydelssenter med noe mer forretning, andre servicefunksjoner og boliger er prinsipielt i samsvar med RPR-ATP, kommuneplan, KDP for varehandel og Lambertseter planprogram. Det anbefales at Lambertseter senter videreutvikles som et bydelssenter (viktig handelssenter i bydelen), gjerne med noe av bydelens publikumsrettede virksomhet, for å styrke eksisterende senterstruktur.

Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning synes imidlertid planforslaget å sprengre arealrammene for et bydelssenter her. Det er ikke ønskelig med et regionalt, bilbasert senter midt inne i boligbebyggelsen på Lambertseter.

I dag har Lambertseter senter (nord og sør) ca 11.300 m² forretning, hvorav ca 5.000 m² i sør.

Da det opprinnelige Lambertseter senter ikke er med i planområdet, selv om OBOS har en intensjon om å redusere dette til 0 m² forretning til fordel for andre publikumsrettede funksjoner, kan en konsekvens av planskissen være at senteret totalt sett kan få 19.500 - 24.500 m² T-BRA forretning.

Forhold til intensjonene i Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og annen service:

Veksten i butikkomsetningen siste ti år er stor. Ytre sone er totalt sett den klare vinneren med en økning på over 70 % fra 1993 - 2003. Sentrum taper stadig terreng i forhold til ytterområdene. Opprettholdelse av Sentrum som det sentrale og eneste regionale handelsområde i byen, avhenger av at hele befolkningen fortsatt trenger, og ønsker å videreføre Sentrumhandelen. Spesielt er sentrumshandelen sårbar for overetableringer i ytre by.

De tre bydelene Lambertseter, Ekeberg-Bekkelaget og Nordstrand er samlet til Nordstrand bydel. De tre bydelene har hatt ulik utvikling de siste ti årene. Lambertseter med et større senter som er utvidet og bygget om i løpet av tiåret, har hatt en meget sterk vekst i omsetning, spesielt i første periode og totalt på 130 %. Ekeberg-Bekkelaget derimot har hatt nedgang på nærmere 20 %, mens Nordstrand har hatt jevn vekst på noe over 20 %. Veksten i Nordstrand skyldes nok Sæter som et relativt stort senter, mens de mindre sentrene i Ekeberg-Bekkelaget; Holtet, Simensbråten, Brattlikollen og Karlsrud, har tapt terreng. Når dekningsgraden i Oslo i 2003 er 100 %, er dekningsgraden for Lambertseter 91 %, og det er blant de høyeste i ytre by. Manglerud som er nabobydelen til Lambertseter i nordøst har en dekningsgrad på 180 %. Ekeberg-Bekkelaget og Nordstrand har begge lav dekningsgrad, den er på henholdsvis 35 % og 34 %.

Plan- og bygningsetaten har beregnet markedsgrunnlaget for Lambertseter senter på to måter (ut fra bydelens befolkning og ut fra avstand). *Regnestykket viser at Lambertseter som bydelssenter til nød kan romme et kjøpesenter på totalt 15.000 m² (eksisterende, nybygging og under planlegging).*

Dersom senteret blir større enn dette legger vi til rette for et regionalt bilbasert senter og en sikker reduksjon av de eksisterende sentrene i nye Nordstrand bydel; Sæter, Holtet, Karlsrud, Brattlikollen, Simensbråten og Ljan. Lambertseter betraktes gjerne som et godt kollektivknutepunkt pga T-banen, men T-banen går bare i nord- sør retning, og bydelen har dårlig kommunikasjon med kundegrunnlaget på tvers, i øst- vest i retning. For dem er bilkjøring antakelig det eneste realistiske alternativet.

Deler av bydelen (gamle Ekeberg-Bekkelaget og Nordstrand) har riktignok så lav dekningsgrad for varehandel at det lokale markedet bør styrkes ved utvidelse av lokalsentrene her, men det er etter Plan- og bygningsetatens oppfatning ikke realistisk å utvide Lambertseter senter i et slikt omfang som nå er foreslått, uten at det vil skyggelegge for og ta kunder fra eksisterende handel andre steder i Oslo syd.

Det skal i henhold til de rettslig bindende bestemmelsene i "Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og annen service" *ikke legges tilrette for større regionale bilbaserte kjøpesentre. Etablering av kjøpesentre skal skje i områder hvor kollektivdekningen er god og hvor det er et lokalt kundegrunnlag.*

Kommunedelplanen baserte senterstrukturen i Oslo på 25 bydeler. Når Oslos bydeler i dag er redusert, vil det ikke være noen ønsket utvikling å konsentrere detaljhandelen i enda større enheter og redusere antall bydelssentre til 15 store sentre for en befolkning på 25-45.000 personer. Det vil i tilfelle føre til at markedsgrunnlaget blir mer regionalt, fordi kundene må hentes stadig lenger ut fra sentrene. At

Lambertseter senter skal basere omsetningen på befolkningen fra hele Nordstrand bydel, bryter med intensjonene i kommunedelplanen.

Konsekvensene av å fravike Kommunedelplanen kan være: mindre handel i sentrum, mindre handel i små sentre, totalt mer transport.

Stedsutvikling, estetikk og byggeskikk

Planforslaget innebærer, slik OBOS argumenterer, en forskyvning av kjøpesenteret på Lambertseter fra det opprinnelige senteret sør for Lambertseterveien til videreutvikling nord for veien. For å unngå tomme lokaler og en mulig "forstumming" av senteret i sør, vil det være av vesentlig betydning at det parallelt arbeides med nye funksjoner for dette senteret. En del av de funksjonene OBOS tenker seg her; kontorer, lege, tannlege osv kan innpasses ved bruksendring innenfor gjeldende regulering, mens en evt utvikling av "trimsenter" etter alt å dømme vil kreve omregulering til allmenntilgjengelig formål. Plan- og bygningsetaten beklager at det opprinnelige senteret ikke er med i planforslaget med formål spesialområde – bevaring og spesifiserte underformål. Etaten mener også at noe forretning bør opprettholdes i det opprinnelige senteret, men slik at reell BRA forretning totalt ikke overstiger 15.000 m².

Det er av betydning for å unngå overetablering av P-plasser til senteret at det foreslås rekkefølgebestemmelse vedrørende avvikling av parkeringsplasser øst for Langbølgen og Cecilie Thoresens vei. Sistnevnte område er i dag regulert til P-hus for 180 biler. Bydelen ønsker at dette arealet, utenom dagens parkering, skal reguleres til friområde, mens Lambertseter Planprogram anbefaler begge disse arealer som byggeområde for boliger og blandete funksjoner. Dette må vurderes i et eget reguleringsforslag, jfr. Bystyrets vedtak av Lambertseter planprogram.

Plan- og bygningsetatens forslag til områdeprogrammet Lambertseter planprogram vektla videreutvikling av et utadventt senter knyttet sammen med gågate og plasser og tilknyttet omgivelsene fra flere kanter.

Bystyret vedtok områdeprogrammet Lambertseter Planprogram i møte 23.05.06, sak 187 / 06

Bystyrets vedtak inneholdt bl.a. følgende tilleggspunkter som berører Lambertseter senter og påvirker Plan- og bygningsetatens holdning til reguleringsplanforslaget:

- *Lambertseter Senter kan utvikles til et innebygd senter, men med åpenhet mot tiliggende offentlige rom ved at utformingen knytter kontakt til tiliggende arealer.*
- *Et parkeringsanlegg over bakken i området nær Lambertseter T-banestasjon aksepteres. TU med oppgitte arealer for parkeringsanlegget blir samlet ca. 360 %.*
- *Plan- og bygningsetaten bes gå i dialog med grunneiere og andre berørte parter om en fremtidig plan for utvikling av parkeringsområdene øst for Cecilie Thoresens vei/Langbølgen og nord for Lambertseterveien med tanke på en utvikling som ivaretar og styrker kvaliteten på eksisterende friområder samtidig som man legger til rette for noe boligutvikling, men med lavere utnyttelse enn foreslått i Planprogrammet. Det bes også om en alternativ plan som legger til rette for bypark. Området tillates ikke bebygget inntil slik plan er behandlet i bystyret.*

På bakgrunn av dette aksepterer Plan- og bygningsetaten prinsippet om et innebygd senter.

Forslag til "Kommunedelplan for torg og møteplasser" er under arbeid. Planen skal legge tilrette for etablering av nye og videreutvikling av eksisterende møteplasser. Bydelene trenger samlingssteder hvor folk kan treffes og det gode liv finne sted og utvikles. Kommunedelplanen skal legge til rette for et bredt spekter av møteplasser som gir rom for ulike aktiviteter og brukergrupper.

Foreliggende reguleringsforslag bidrar kun til innvendige møteplasser for brukerne av senteret og kulturtilbudene, og vil etter alt å dømme være stengt utenom funksjonenes åpningstider.

Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning sprenger bygningsvolumet målestokken i dagens bebyggelse på Lambertseter. I formildende retning ligger planområdet i et næringsområde som er foreslått som et mulig transformasjonsområde i Lambertseter planprogram.

Planforslaget innebærer et 17 m høyt volum som dekker kvartalets bredde med ca 4 m avstand mot eiendomsgrense i nord. Plan- og bygningsetaten anser at byggegrensen for hovedvolumet mot nord bør trekkes lenger unna eiendomsgrensen for å oppnå større åpenhet i øst- vest retning, og bedre solforhold

for evt. nye boliger i nord. Takparkering bør også unngås i forhold til mulige boligområder. Dette er ivare tatt i etatens alternativ 3.

Symra kino kombinert med et glassbygg kan gi kombinasjonen kulturhus/ bibliotek/ kino en utadvendt og viktig rolle plassert på et strategisk sted på Lambertseter, som gir andre kvaliteter enn dagens innelukkede kinobygning samtidig som den historiske funksjonen ivaretas.

Visuelt sett er det viktig at kinobygningen er synlig gjennom glasset hele døgnet. Innglassingen langs Lambertseterveien må trekkes tilbake slik at hovedfasaden fremstår fritt i dagen og at det kan sikres et offentlig byrom rundt og foran hovedfasaden. Hovedatkomsten til senteret bør trekkes lenger inn i bebyggelsen slik at Symra i større grad fremstår som en frittstående bygning.

Natur- og ressursgrunnlaget, friluftsinnteresser

Det er positivt at planforslaget innebærer avklaring av gangveien ("annen viktig gangforbindelse" i Grøntplanen) parallelt med Langbølgen, ved at kjøreatkomst til ungdomsklubb og Lambertseter gård flyttes vekk fra denne.

Landskap

Planforslaget innebærer et stort volum langs Cecilie Thoresens vei mot det skogkledte friområdet Solkollen. Det innebærer en visuell barriere mellom boligene vest for T-banen og friområdet.

Det er positivt at det foreslås opprettholdt / videreført trekk langs Cecilie Thoresens vei og Langbølgen.

Verneinteresser

Symra kino er bevaringsverdig. Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvaren i at kinobygget må reguleres til bevaring, men med mulighet for noe ombygging, og at bibliotekbygget bør dempes noe slik at ikke kinoen blir helt innebygget / overbygget som i OBOS' forslag. I alternativet fra Plan- og bygningsetaten med et mindre senter, er forholdene ved kinoen på denne bakgrunn slik som i Byantikvarens alternativ.

Miljøfaglige forhold

Utbygging etter planforslaget vil øke trafikkmengdene i tilliggende gater, særlig i Cecilie Thoresens vei forbi planområdet, der ÅDT øker med 40%. Støyforholdene vil bli noe verre her. Det skal imidlertid en dobling av trafikkmengder til for å gi merkbar støyøkning. Boligene langs Lambertseterveien mellom senteret og E6 er i dag mest utsatt for støy. Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning vil en reduksjon av senterstørrelse sett i forhold til et mindre markedsområde, medføre noe mindre trafikk.

Bebyggelsen vil skyggelegge deler av et framtidig boligområde i nord og øst, men det er positivt at eksisterende boliger ikke vil bli berørt.

Det er ikke registrert biologisk mangfold i planområdet.

Trafikkforhold

Lambertseter planprogram foreslår en oppgradering av veisystemet i området slik at det blir mer fotgjengervennlig. Herunder spesiell utforming av Lambertseterveien for å dempe farten gjennom senteret, og fortau langs begge sider av Cecilie Thoresens vei. Planforslaget følger i hovedsak opp Lambertseter planprogram, trafikkanalysens anbefalinger og Samferdselsetatens kommentarer i forhold til veisystemet. Det er av hensyn til trafikkavviklingen foreslått rekkefølgebestemmelse for rundkjøring i krysset Cecilie Thoresens vei / Lambertseterveien / Langbølgen. Det samme gjelder fotgjengerforholdene, fortau, kryssinger med mer for å bedre trafikksikkerheten.

Rundkjøring ved innkjøringen til senteret kan bedre trafikkavviklingen.

Cecilie Thoresens (CTV) vei foreslås som i planprogrammet, med tosidig fortau, tosidig sykkelfelt og beplantning. I en reguleringssak for CTV 3 ble det nylig vedtatt rekkefølgebestemmelse for opparbeiding av fortau langs CTV fra Rachs vei i nord til turvei E6 midt på CTV. På bakgrunn av trafikkmengder som skapes av foreliggende planskisse og fordi det er skolevei, er det rimelig å kreve tilsvarende opparbeidelse av resterende del av CTV fra turveien og til krysset Lambertsetervn. Dette kan på deler av veien gjøres innenfor gjeldende regulering. Senere rammesøknader for veien bør vurderes nærmere for et helhetlig

grep, jfr. Lambertseter planprogram. Hvorvidt sykkelfeltet skal vises på kart vil bli vurdert nærmere etter offentlig ettersyn. Det samme gjelder bredde på kjørebane i Langbølgen.

Planskissen viser varelevering nord for senteret på plan 1, mens den i dag foregår i vest langs T-banen.

Plan- og bygningsetaten ser at dette er et hensiktsmessig prinsipp. Det er viktig at det stilles krav om skjerming av vareleveringen i forhold til evt. fremtidige boliger i nord.

Parkering

Trafikkanalysen regner med 76% bilandel handlende til senteret. Etter etatens oppfatning blir dette i høy grad et bilbasert senter. Illustrert parkeringsdekning på 39 plasser pr. 1000 m² forretning tilsvarer dekningsgraden på CC vest, mens Tveita senter, på ca 18.000 m², pr. i dag har ca 370 plasser, dvs. ca 20 plasser pr 1000 m² forretning.

Parkeringsdekningen bør iht vurderinger i Lambertseter planprogram ligge i lavere del av norm for åpen by, og dekningen må vurderes for senterområdet helhetlig.

Plan- og bygningsetaten har gjort en beregning av det totale parkeringsbehovet ut fra norm åpen by:

Formål	Norm (lav)		(høy)
Lambertseter nord (planforslaget):			
Forretning	20/1000	25/1000	39/1000
18.000 m ² BRA ca	360	450	702
Kino	0,1/10seter	0,5/10seter	
ca 300 plasser	3	15	15
Bibliotek	7/1000	18/1000	
ca 1000 m ²	7	18	18
SUM nord	370	483	735
Lambertseter sør:			
Boliger 109 1 roms, 1 3 roms	45 (etter dagens norm, men boligene leier i dag		
Forretning 0 m2 iflg OBOS	0		
Kontor 11.000 m2 (7 /1000m2)	77		
SUM sør	122 (103 plasser som foreslått opprettholdt syn		

Parkeringsdekningen må vurderes i forhold til forventet bilandel av de handlende. Ved et mindre senter som i alternativ 3 kan bilandelen bli noe lavere. En norm på 20-25 plasser / 1000 m² forretning med forretning på 15.000 m² vil gi behov for ca 340 – 410 plasser, pluss ca 100 i senter sør.

Sykkelparkering med ca 140 plasser kommer i tillegg. Disse er vist noe tilfeldig plassert i illustrasjonen, og må integreres i en utomhusplan.

Risiko- og sårbarhet

Det må vurderes sikkerhet i forhold til T-banen slik Oslo Sporveier krever, sammen med rammesøknad. En analyse ang. forurensning grunn er utført av Multiconsult. Analysen har ikke avdekket forhold som krever ROS-analyse og fysiske undersøkelser i grunnen. Plan- og bygningsetaten ser ikke andre aktuelle tema for ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Det er svært positivt å videreutvikle funksjonene kino / kulturhus / bibliotek på dette sentrale stedet i bydelen, der funksjonene også har en historisk forankring.

Teknisk infrastruktur

Det foreslås bestemmelser vedrørende lokal overvannshåndtering, samt rekkefølgebestemmelser vedrørende nye ramper til T-banestasjonen. Det er positivt at senteret knytter bedre kontakt med

tilliggende T-banestasjon. Det er i samråd med Oslo Sporveier og Eiendoms- og byfornyelsesetaten avklart at forslaget ikke hindrer et evt. framtidig lokk over deler av sporområdet.

Barns interesser

Planforslaget berører barns interesser ved økte trafikkmengder i Cecilie Thoresens vei som blant annet er skolevei. Det er viktig at denne opparbeides med tosidig fortau og trygge kryssinger. Det samme gjelder Langbølgen og Lambertseterveien gjennom senteret. Planforslaget berører ikke eksisterende uteareal for lek.

Universell utforming

Universell utforming ihht teknisk forskrift må ivaretas. På grunn av senterets publikumsrettede funksjoner vil det være rimelig å legge inn krav om universell utforming av inne- og utearealer. Dette vil også gjelde ramper til T-banestasjonen.

Økonomiske konsekvenser

Utbyggingen vil i hovedsak skje i privat regi.

Juridiske forhold

Det må foreligge avtale mellom Oslo Sporveier og tiltakshaver vedrørende forhold til T-banen. Det foreligger avtale mellom kommunen og OBOS vedrørende Symra.

Interessemotsetninger

Det er interessemotsetninger i en større utvikling av senteret sett i forhold til trafikk i boligveier. Byantikvaren er uenig i innbyggingen av Symra og fremmer eget alternativ 2. Plan- og bygningsetaten er i tillegg uenig i senterets foreslåtte størrelse og fremmer eget alternativ 3.

Andre forhold, boligpotensiale

Planområdet ville være egnet til blandete funksjoner, også boliger, men det ligger ikke boligpotensiale i forslaget.

Foreliggende planforslag gjør det mindre attraktivt med nye boliger øst for Cecilie Thoresens vei på grunn av økt trafikk og P-husets høyde. Bystyret har i sitt vedtak av Lambertseter planprogram bedt PBE samhandle med grunneier OBOS om forslag til noe boligbebyggelse her, som tar hensyn til bakenforliggende friområde.

Ved en utvikling etter planskissens prinsipp vil det være viktig å skape tilstrekkelig rom mot nabotomtene i nord, slik at disse kan få gode solforhold og større åpenhet ved en fremtidig boligutvikling i samsvar med forslag til planprogram. Plan- og bygningsetaten har derfor flyttet byggegrensen sørover i sitt alternativ.

Foreløpig konklusjon

Foreliggende planforslag fra OBOS forretningsbygg kan ikke anbefales. Senteret blir for stort. Etter Plan- og bygningsetatens oppfatning blir senteret et regionalt bilbasert senter, i strid med Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og annen service. Forretningsandelen på Lambertseter (nord og sør) bør totalt ikke overskride 15.000 m² BRA.

Byantikvarens alternativ 2 kan anbefales hva gjelder bevaring av Symra og en mindre innebygging av denne. Dette samsvarer med Plan- og bygningsetatens tilbakemeldinger i planskissefasen.

Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke planforslaget og fremmer eget alternativ 3, som kombinerer Byantikvarens alternativ med en lavere forretningsandel.

BYANTIKVARENS ALTERNATIV 2

Byantikvarens vurdering av forslag til endret regulering for nytt senter

Reguleringsforslaget omfatter den delen av Lambertseter senter som ligger nord for Lambertseterveien. Hensikten med reguleringsforslaget er å legge til rette for etablering av et moderne kjøpesenter med kulturinstitusjoner. Det opprinnelige senteret fra 1950-tallet foreslås omdisponert til bydelsadministrasjon, kultur, helse- og sosialrelaterte tilbud. Byantikvaren tilskriver det opprinnelige anlegget anlegget kulturhistorisk verdi som det første drabantbysenteret i Oslo. Hovedstrukturen er bevart, bortsett fra at hovedgata har fått glassoverbygg.

Innenfor planområdet for det aktuelle reguleringsforslaget, har Skomakergata og Symra Kino kulturhistorisk verdi. Skomakergata er et sjeldent autentisk uttrykk for 1960-tallets butikkarkitektur. Byantikvaren skulle gjerne sett at denne strukturen kunne inkorporeres i et nytt senter.

Hensikten med forslaget, Symra kinos verneverdi

Symra Kino ble oppført i 1965 etter tegninger av arkitektene Rinnan og Tveten i forbindelse med utbyggingen av Lambertseter. Bygningen er utført i gul tegl, og framstår med en karakteristisk enkel og sluttet form. Bygningen har høy arkitektonisk og kulturhistorisk verdi som representant for kinoene som ble oppført på 1960-tallet. Den har særlig høy lokal verdi som kulturbygg i forbindelse med drabantbyutbyggingen i Oslo på 1950- og 60-tallet. Bygningen har dessuten høy lokal symbolverdi og en sentral posisjon i bybildet på Lambertseter.

Bygningen bør bevares i sin opprinnelige form og med integritet som en selvstendig bygning. Bygningen bør fortsatt framstå som et landemerke på Lambertseter. Kinosalen bør bevares i sin helhet uten vesentlige, irreversible inngrep i yttervegger og hovedrommet.

Planforslaget alternativ 2

Byantikvaren og Hille-Melbye Arkitekter AS har forsøkt å få til en omforent reguleringsplan for Lambertseter senter Nord der Symra Kino reguleres til spesialområde med formål bevaring i medhold av plan- og bygningsloven § 25.6. Det har imidlertid ikke lyktes å bli enige om hvordan bygningen skal bevares, og Byantikvaren fremmer derfor et eget forslag, Alternativ 2, der Symra kino reguleres til spesialområde med formål bevaring. Hille - Melbye Arkitekter AS har utarbeidet illustrasjoner og forslag til reguleringsbestemmelser for Byantikvarens forslag.

Byantikvaren anbefaler at Symra kino bevares i sin opprinnelige form uten å bli bygget inne av en ny struktur og foreslår derfor at bygningen reguleres til spesialområde med formål bevaring i medhold av plan- og bygningsloven § 25.6.

Konsekvenser

Symra kino sikres formelt mot riving. Det tillates en mindre innebygging enn i OBOS' alternativ, og ingen overbygging med nytt tak. Byantikvaren skal ha alle byggesaker vedrørende spesialområdet til uttalelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATENS ALTERNATIV 3

Hensikten med forslaget

Planprogram for Lambertseter slik det ble vedtatt av Bystyret 23.05.2006. Senteret skal være et bydelssenter, ikke et regionalt bilbasert senter. Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og annen service åpner ikke for regionale, bilbaserte sentre.

Plan- og bygningsetaten har vurdert Lambertseter bydelssenters markedsomland, samt reguleringsplaner vedtatt i 2004 for videreutvikling av lokalsentrene Holtet og Sæter. Arealstørrelsen for forretninger i Lambertseter senterområde nord og sør for Lambertseterveien bør totalt sett ikke overskride 15.000 m² BRA. Alternativ 3 fremmes for å ivareta intensjonene i KDP varehandel og RPR for areal- og transportplanlegging.

Trafikkanalysen til alternativ 1 viser 76 % bilandel til et senter av foreslått størrelse, og derved en stor trafikkøkning i det lokale boligområdet. Dette tilsier også at den foreslåtte forretningstørrelsen og parkeringsdekningen bør reduseres.

Bystyrets vedtak av Lambertseter planprogram innebærer at nåværende parkeringsområder på Østsiden av Cecilie Thoresens vei og Langbølgen skal vurderes omregulert til boligområder. Av hensyn til framtidige boliger i nord og øst for forslaget, mener Plan- og bygningsetaten at høyden må noe ned og det må etableres større avstand mot nabogrense i nord. Takparkering må unngås.

Symra kino er bevaringsverdig. Plan- og bygningsetaten støtter Byantikvaren i at kinobygget bør reguleres til bevaring, og at bibliotekbygget bør dempes noe. I alternativ 3 fra Plan- og bygningsetaten er forholdene ved kinoen på denne bakgrunn slik som i Byantikvarens alternativ.

Planforslaget alternativ 3

Plan- og bygningsetaten fremmer eget alternativ basert på

- mindre forretningsandel, maks T-BRA 15.000 m² (reell BRA kan da bli noe mindre enn 15.000 m² og gi rom for evt. opprettholdelse av noe forretning i Lambertseter senter sør)
- mindre total T-BRA, 37.000 m².
- større avstand til byggegrense i nord, ca 17 m.
- 1m lavere byggehøyde på parkeringshuset, da takparkering ikke tillates
- parkering etter lavere del av norm, (tilsvarende 20-25 plasser pr 1000 m² forretning)
- bevaring av Symra kino med mindre innebygging, tilsvarende Byantikvarens alternativ 2.

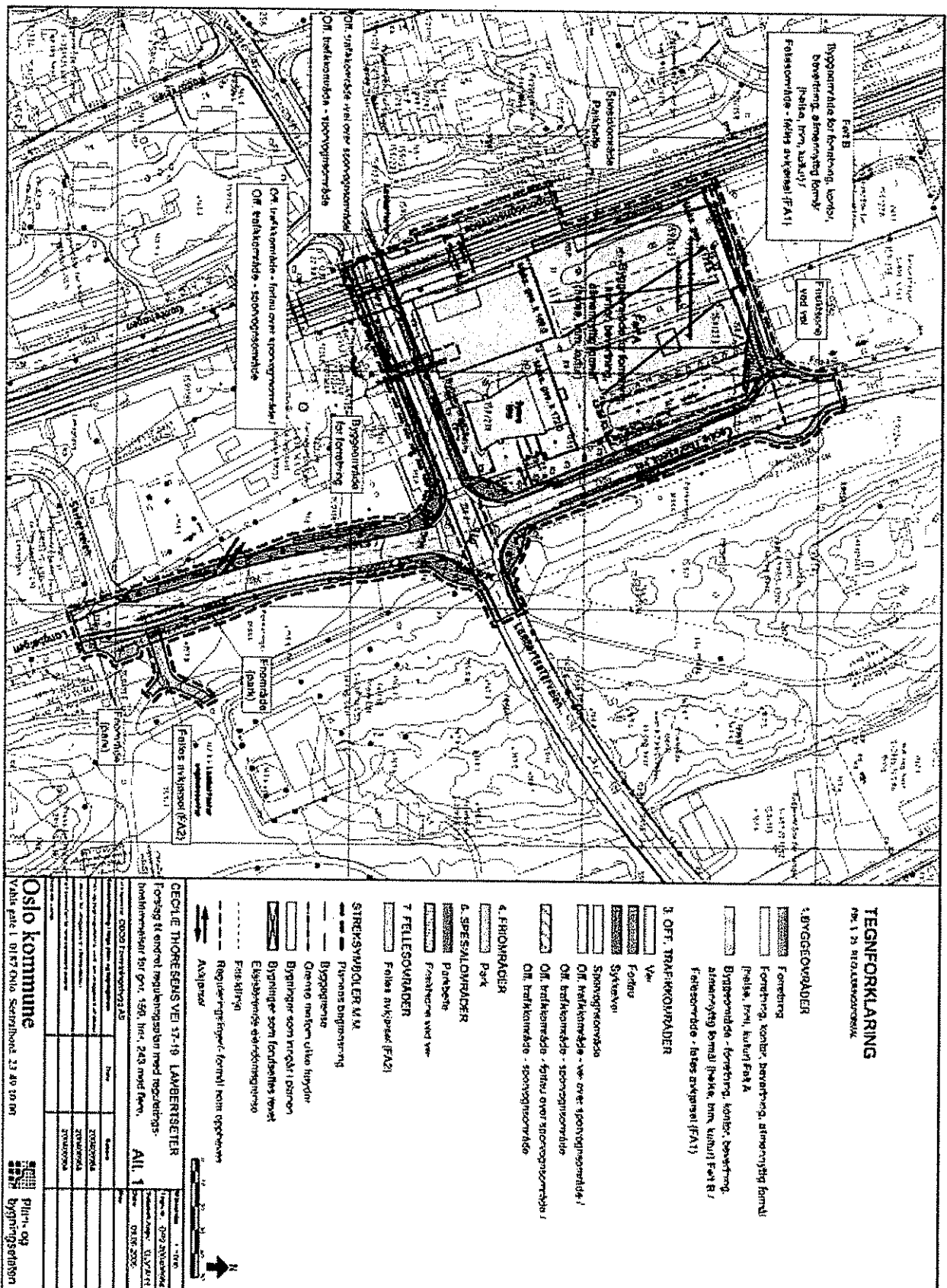
Konsekvenser

Ingen nye utredningsbehov.

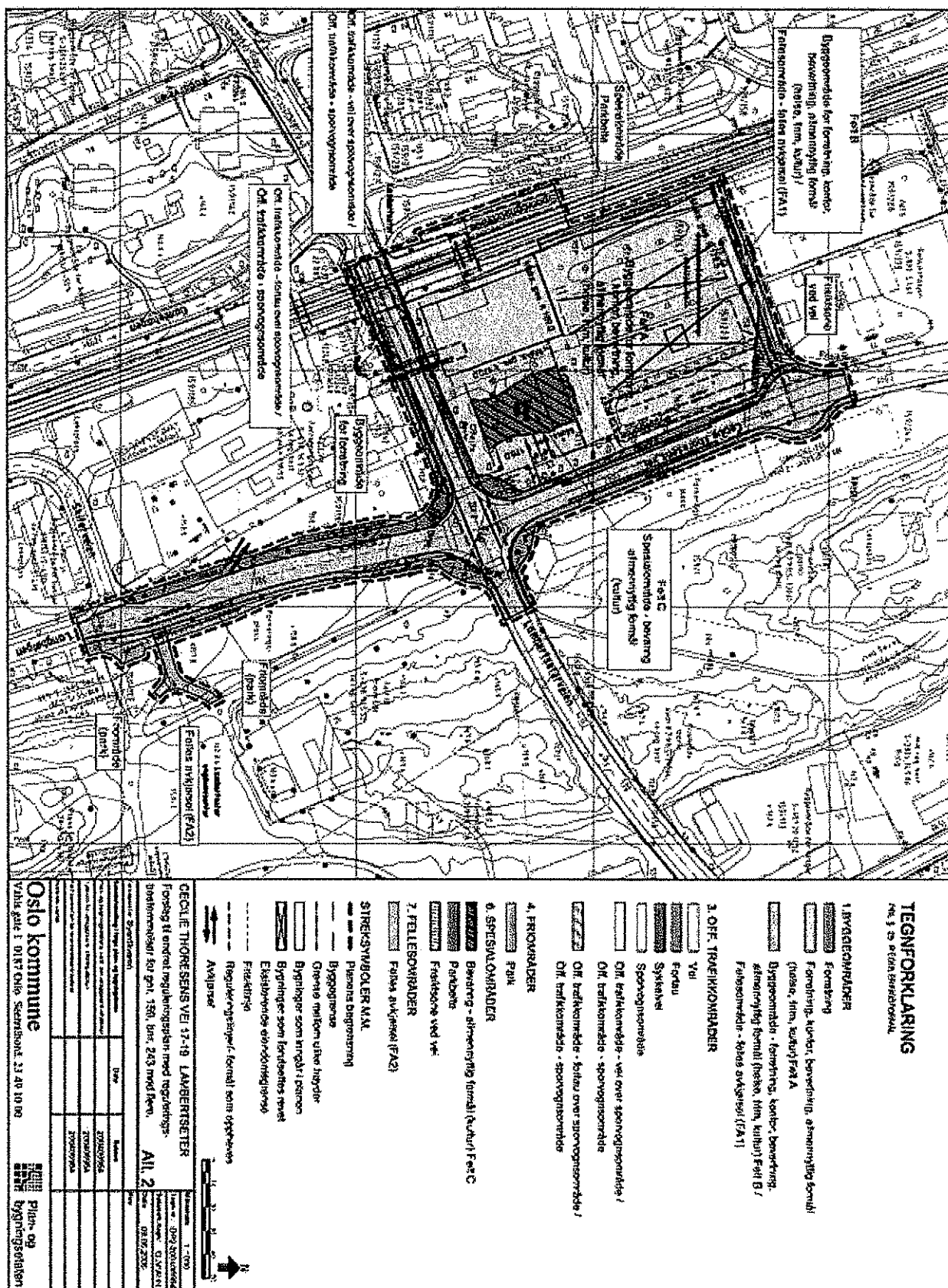
Plan- og bygningsetatens alternativ kan gi noe lavere trafikkøkning, men alternativet med størst konsekvenser er utredet.

Notat vedrørende forhold til Kommunedelplan for varehandel og annen service fra Plan- og bygningsetaten avd. Byutvikling legges ved.

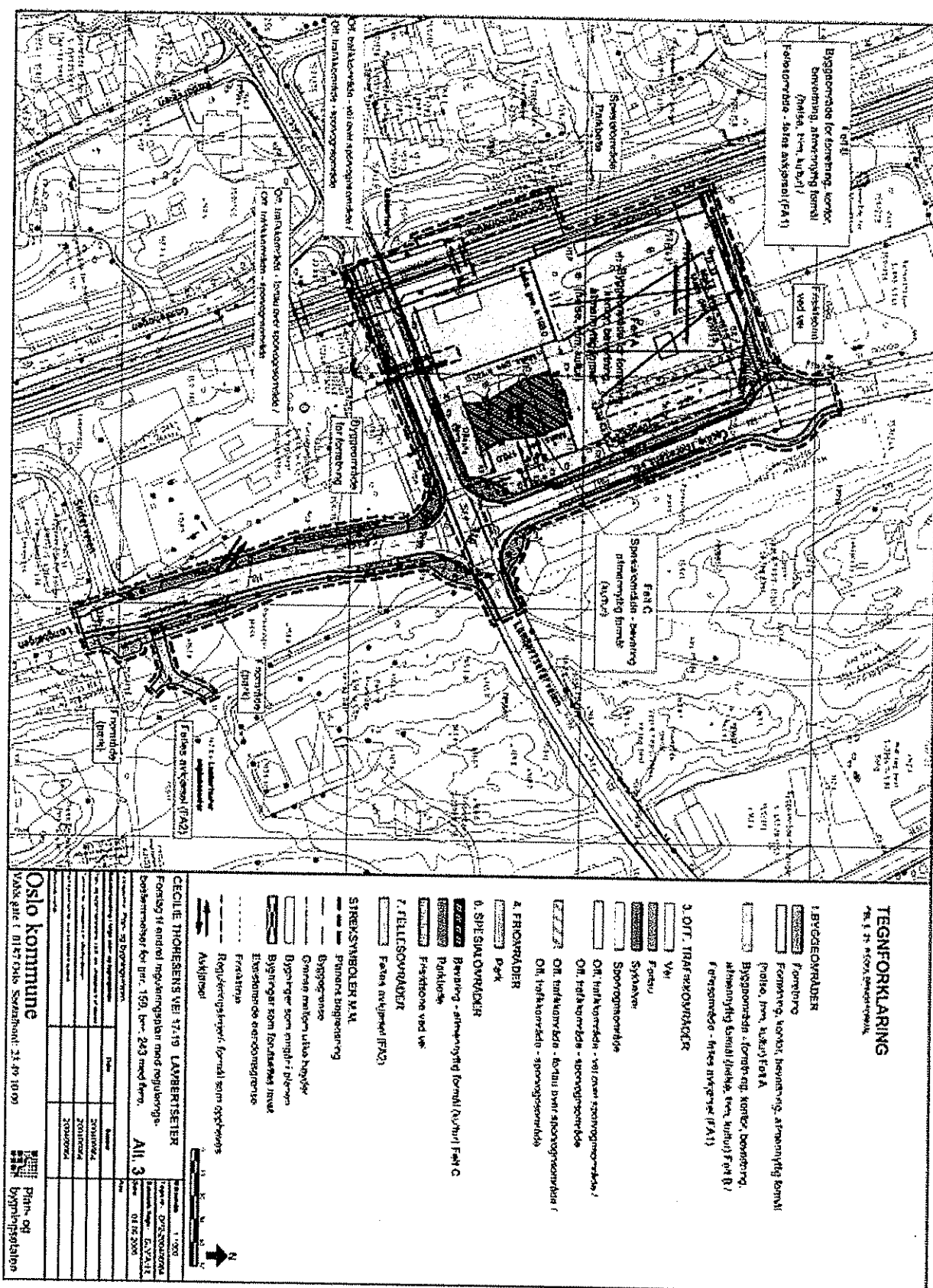
Forminsket reguleringsplankart alternativ 1



Forminsket reguleringsplankart alternativ 2



Forminsket reguleringsplankart alternativ 3



ALTERNATIV 1**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR****CECILIE THORESENS VEI 17 - 19 M.FL. – LAMBERTSETER SENTER (NORD)**

Gnr. 159, bnr. 243 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200406964 ALT. 1 og datert 08.06.06.

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for forretning

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt A

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt B /

Fellesområde - felles avkjørsel FA1

Offentlig trafikkområde - vei, sykkelfelt, fortau, sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- vei over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- fortau over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Friområde - park

Spesialområde - parkbelte, frisiktsone ved vei

Fellesområde - felles avkjørsel FA2

§ 3 Fellesbestemmelser

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

Alle gangarealer skal være markert med eget belegg, også der disse krysser kjørearealer.

§ 4 Byggeområder for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt A og B**4.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA= 44.000 m² eksklusiv tak. Herunder tillates parkering med maksimal T-BRA = 21.000m². I tillegg tillates parkering på tak med maksimal T-BRA= 6 400m².

Formål forretning skal ikke overstige T-BRA 19.500m² inkludert lager, kontor og fellesarealer tilknyttet forretningsvirksomheten. Eventuell post, bank og apotek skal regnes som en del av forretningsområdet. T-BRA til tekniske rom, søppelrom, kjøreramper og varemottak skal ikke regnes med i bruksarealet for forretning, men i totalt T-BRA. Minimum T-BRA for kultur skal være 2.020m².

4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Tillatt maksimal gesimshøyder er vist på plankartet.

Nødvendige takoppbygg for overlys, tekniske rom, trapper, heis og ramper tillates med inntil 4,5 m over de angitte maksimalt tillatte gesimshøyder.

4.3 Utforming**Bebyggelse**

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet i materialbruk med en god estetisk utforming.

Fasadene skal utformes med et urbant preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området.

Lange fasader (over 60m) skal brytes opp for å motvirke monotoni.

Senterets gangarealer skal oppfattes som åpne og tilgjengelige størst mulig deler av døgnet.

Det skal etableres gangforbindelser nord/sør og øst/vest. Disse skal gis en arkitektonisk artikulering for å understreke hovedretningene.

Arealer for forretning og allmennyttig formål skal lokaliseres til bakkenivå, 2.etg. og underetasje.

Det skal være utadvendte funksjoner i 1.etasje mot gater, med inngang fra gate. Parkeringshuset skal visuelt og støymessig skjermes i forhold til boliger. Bebyggelsen skal som hovedregel ha flatt tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Utearealer

Uteområder skal opparbeides torg- og parkmessig med bruk av vegetasjon. Det skal være trerekke langs Cecilie Thoresens vei og Langbølgen.

Varemottak, lastesoner og søppelcontainere skal skjermes mot innsyn. Utendørs lagring tillates ikke.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal legges til rette for bevegelseshemmede.

Parkering skal skje i parkeringshus. 25 % av parkeringsplassene kan legges på taket.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise oppholdsarealer, gangveier, parkering for sykkel og bil, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, trapper og murer, snøopplag, samt materialbruk og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealet skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Skiltplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en helhetlig plan som omhandler skilt og reklame.

§ 8 Miljøkrav

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Offentlig trafikkområde

Vei, sykkelfelt, fortau

Cecilie Thoresens vei skal ha sykkelfelt og tosidig fortau med bredde som vist på kart.

Fotgjengeroverganger er vist på kart med prinsipplassering.

Det skal opparbeides bussholdeplasser i Langbølgen som vist på kart. Det tillates leskur.

Sporvognsområde

Det tillates gangbro over T-banetraséen. Gangbroen skal ligge på ca. k=161.20 med fri høyde minimum 4,30 meter over topp skinne.

§ 10 Friområde – park

Friområdet skal opparbeides parkmessig, med trerekke av stedegen vegetasjon, som en utvidelse av tiliggende friområde.

§ 11 Spesialområde

Parkbelte

Det skal være parkbelte mot T-bane i hht. plankart.

Frisiktsone ved vei

Det skal etableres frisisiktsoner i tilstrekkelig høyde, som vist på kart.

§ 12 Fellesområde – felles avkjørsel FA1 og FA2

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for følgende eiendommer: Gnr. 159, bnr. 198, 208, 243 og 273 og eventuelle utskilte parseller av disse. Det kan tillates bebyggelse under og over denne, jfr. felt B
Felles avkjørsel FA2 skal være felles for del av gnr. 159 bnr.1 (ungdomssenteret i Langbølgen og Lambertseter gård) og gnr. 159 bnr. 138, samt eventuelle utskilte parseller av disse.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Midlertidig brukstillatelse for nybygg / påbygg / tilbygg i felt A og B skal ikke gis før:

- Parkeringsplassene i regulert friområde på østsiden av Langbølgen er avviklet.
- Parkeringsplassene på østsiden av Cecilie Thoresens vei er avviklet.
- Rundkjøringen i krysset Langbølgen / Cecilie Thoresens vei / Lambertseterveien er opparbeidet.
- Ny felles avkjørsel FA2 til Lambertseter gård, Lambertseter ungdomsklubb og boligparkering er opparbeidet som vist i reguleringsplanen.
- Cecilie Thoresens vei mellom Lambertseterveien og nordsiden av turvei E6 fram til gnr.159 bnr. 182 er opparbeidet med tosidig fortau, og sykkelfelt er oppmerket på samme strekning.
- Lambertseterveien og Langbølgen innenfor planområdet er opparbeidet, med bussholdeplasser og fortau.
- Nye ramper innenfor planområdet ved T-banestasjonen samt gangbro over T-banen er opparbeidet.

ALTERNATIV 2**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR****CECILIE THORESENS VEI 17 - 19 M.FL. – LAMBERTSETER SENTER (NORD)**

Gnr. 159, bnr. 243 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200406964 ALT. 2 og datert 08.06.06

§ 2 Formål

Området reguleres til:

Byggeområde for forretning

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (helse, trim, kultur) felt A

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmenntilgjengelig formål (helse, trim, kultur) felt B /

Fellesområde - felles avkjørsel FA1

Offentlig trafikkområde - vei, sykkelstige, fortau, sporvognsområde

Offentlig trafikkområde - vei over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Offentlig trafikkområde - fortau over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Friområde - park

Spesialområde - bevaring (allmenntilgjengelig formål (kultur)), parkbelte, frisisiktsone ved vei

Fellesområde - felles avkjørsel FA2

§ 3 Fellesbestemmelser

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

Alle gangarealer skal være markert med eget belegg, også der disse krysser kjørearealer.

§ 4 Byggeområder for forretning, kontor, bevertningssted, allmenntilgjengelig formål (helse, trim, kultur) felt A og B**4.1 Utnyttelse**Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA = 43.850 m² eksklusiv tak. Herunder tillates parkering med maksimal T-BRA = 21.000 m². I tillegg tillates parkering på tak med maksimal T-BRA = 6 400 m².Formål forretning skal ikke overstige T-BRA 19.500 m² inkludert lager, kontor og fellesarealer tilknyttet forretningsvirksomheten. Eventuell post, bank og apotek skal regnes som en del av forretningsområdet. T-BRA til tekniske rom, søppelrom, kjøreramper og varemottak skal ikke regnes med i bruksarealet for forretning, men i totalt T-BRA.**4.2 Plassering og høyder**

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Tillatt maksimal gesimshøyder er vist på plankartet.

Nødvendige takoppbygg for overlys, tekniske rom, trapper, heis og ramper tillates med inntil 4,5 m over de angitte maksimale tillatte gesimshøyder.

4.3 Utforming**Bebyggelse**

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet i materialbruk med en god estetisk utforming.

Fasadene skal utformes med et urbant preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området.

Lange fasader (over 60m) skal brytes opp for å motvirke monotoni.

Senterets gangarealer skal oppfattes som åpne og tilgjengelige størst mulig deler av døgnet.

Det skal etableres gangforbindelser nord/sør og øst/vest. Disse skal gis en arkitektonisk artikulering for å understreke hovedretningene.

Arealer for forretning og allmenntilgjengelig formål skal lokaliseres til bakkenivå, 2.etg. og underetasje.

Det skal være utadvendte funksjoner i 1.etasje mot gater, med inngang fra gate.

Parkeringshuset skal visuelt og støymessig skjermes i forhold til boliger. Bebyggelsen skal som hovedregel ha flatt tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Utearealer

Uteområder skal opparbeides torg- og parkmessig med bruk av vegetasjon. Det skal være trerekke langs Cecilie Thoresens vei og Langbølgen.

Varemottak, lastesoner og søppelcontainere skal skjermes mot innsyn. Utendørs lagring tillates ikke.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal legges til rette for bevegelseshemmede.

Parkering skal skje i parkeringshus. 25 % av parkeringsplassene kan legges på taket.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise oppholdsarealer, gangveier, parkering for sykkel og bil, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, trapper og murer, snøopplag, samt materialbruk og belysning. Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealet skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Skiltplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en helhetlig plan som omhandler skilt og reklame.

§ 8 Miljøkrav

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Offentlig trafikkområde

Vei, sykkelfelt, fortau

Cecilie Thoresens vei skal ha sykkelfelt og tosidig fortau med bredde som vist på kart.

Fotgjengeroverganger er vist på kart med prinsippl plassering.

Det skal opparbeides bussholdeplasser i Langbølgen som vist på kart. Det tillates leskur.

Sporvognsområde

Det tillates gangbro over T-banetraséen. Gangbroen skal ligge på ca. k=161.20 med fri høyde minimum 4,30 meter over topp skinne.

§ 10 Friområde – park

Friområdet skal opparbeides parkmessig, med trerekke av stedegen vegetasjon, som en utvidelse av tiliggende friområde.

§ 11 Spesialområde

Spesialområde – bevaring felt C

Alle meldings- og søknadspiktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak.

Symra kinobygning skal bevares med sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk, uten til- eller påbygg som endrer dette. Den verneverdige bygningens yttervegger skal bevares og behandles som yttervegger i henhold til plan- og bygningsloven. Det kan bygges en lett glasskonstruksjon inn til bygningen mot Cecilie

Thoresens vei, men denne skal utformes slik at den verneverdige bygningen blir visuelt eksponert mot omgivelsene gjennom glasskonstruksjonen. Konstruksjonen som bygges inntil den verneverdige bygningen skal ha en gesimshøyde som er minst 1m lavere enn gesimshøyde på den verneverdige bygningen. Bygningen skal ikke overbygges eller innebygges med takkonstruksjoner som tilhører resten av senteret. Det kan etableres en ny inngang mot Lambertseterveien. Denne må plasseres til siden for midtlinjen i fasaden og ikke være større enn tilpasning til en dobbeltdør, d.v.s. ca 220 x 220 cm. Kinorommet skal fortsatt brukes til kulturformål / kinodrift. Kinosalen bør bevares i sin helhet uten vesentlige irreversible inngrep.

Parkbelte

Det skal være parkbelte mot T-bane i hht. plankart.

Frisiktsone ved vei

Det skal etableres frisiktsoner i tilstrekkelig høyde, som vist på kart.

§ 12 Fellesområde – felles avkjørsel FA1 og FA2

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for følgende eiendommer: Gnr. 159, bnr. 198, 208, 243 og 273 og eventuelle utskilte parseller av disse. Det kan tillates bebyggelse under og over denne, jfr. felt B. Felles avkjørsel FA2 skal være felles for del av gnr. 159 bnr.1 (ungdomssenteret i Langbølgen og Lambertseter gård) og gnr. 159 bnr. 138, samt eventuelle utskilte parseller av disse.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Midlertidig brukstillatelse for nybygg / påbygg / tilbygg i felt A og B skal ikke gis før:

- Parkeringsplassene i regulert friområde på østsiden av Langbølgen er avviklet.
- Parkeringsplassene på østsiden av Cecilie Thoresens vei er avviklet.
- Rundkjøringen i krysset Langbølgen / Cecilie Thoresens vei / Lambertseterveien er opparbeidet.
- Ny felles avkjørsel FA2 til Lambertseter gård, Lambertseter ungdomsklubb og boligparkering er opparbeidet som vist i reguleringsplanen.
- Cecilie Thoresens vei mellom Lambertseterveien og nordsiden av turvei E6 fram til gnr.159 bnr. 182 er opparbeidet med tosidig fortau, og sykkelfelt er oppmerket på samme strekning.
- Lambertseterveien og Langbølgen innenfor planområdet er opparbeidet, med bussholdeplasser og fortau.
- Nye ramper innenfor planområdet ved T-banestasjonen samt gangbro over T-banen er opparbeidet.

ALTERNATIV 3**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR****CECILIE THORESENS VEI 17 - 19 M.FL. – LAMBERTSETER SENTER (NORD)**

Gnr. 159, bnr. 243 m.fl.

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200406964 ALT. 3 og datert 08.06.06 .

§ 2 Formål (PBL § 25)

Området reguleres til:

Byggeområde for forretning

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt A

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt B /

Fellesområde - felles avkjørsel FA1

Offentlig trafikkområde - vei, sykkelstøtte, fortau, sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- vei over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- fortau over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Friområde - park

Spesialområde - bevaring (allmennyttig formål (kultur)), parkbelte, frisiktsone ved vei

Fellesområde - felles avkjørsel FA2

§ 3 Fellesbestemmelser

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

Alle gangarealer skal være markert med eget belegg, også der disse krysser kjørearealer.

§ 4 Byggeområder for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt A og B**4.1 Utnyttelse**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige T-BRA= 37. 000 m². Herunder tillates parkering med maksimal T-BRA = 18.000 m².

Formål forretning skal ikke overstige T-BRA= 15.000 m² inkludert lager, kontor og fellesarealer tilknyttet forretningsvirksomheten. Eventuell post, bank og apotek skal regnes som en del av forretningsområdet. T-BRA til tekniske rom, søppelrom, kjøreramper og varemottak skal ikke regnes med i bruksarealet for forretning, men i totalt T-BRA.

4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Tillatt maksimal gesimshøyder er vist på plankartet.

Nødvendige takoppbygg for overlys, tekniske rom, trapper, heis og ramper tillates med inntil 4,5 m over de angitte maksimalt tillatte gesimshøyder.

4.3 Utforming**Bebyggelse**

Bebyggelsen skal ha høy kvalitet i materialbruk med en god estetisk utforming.

Fasadene skal utformes med et urbant preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området.

Lange fasader (over 60m) skal brytes opp for å motvirke monotoni.

Senterets gangarealer skal oppfattes som åpne og tilgjengelige størst mulig deler av døgnet.

Det skal etableres gangforbindelser nord/sør og øst/vest. Disse skal gis en arkitektonisk artikulering for å understreke hovedretningene.

Arealer for forretning og allmennyttig formål skal lokaliseres til bakkenivå, 2.etg. og underetasje.

Det skal være utadvendte funksjoner i 1.etasje mot gater, med inngang fra gate.

Parkeringshuset skal visuelt og støymessig skjermes i forhold til boliger. Bebyggelsen skal som hovedregel ha flatt tak. Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Utearealer

Uteområder skal opparbeides torg- og parkmessig med bruk av vegetasjon. Det skal være trerekke langs Cecilie Thoresens vei og Langbølgen.

Varemottak, lastesoner og søppelcontainere skal skjermes mot innsyn. Utendørs lagring tillates ikke.

§ 5 Parkering

Parkering skal anordnes etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm, lavere del av norm for åpen by. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal legges til rette for bevegelseshemmede.

Parkering skal skje i parkeringshus.

§ 6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn detaljert utomhusplan. Planen skal vise oppholdsarealer, gangveier, parkering for sykkel og bil, eksisterende og fremtidig terreng, beplantning, vegetasjon som skal bevares/fjernes, trapper og murer, snøopplag, samt materialbruk og belysning.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utearealet skal være ferdig opparbeidet i hht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 7 Skiltplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes en helhetlig plan som omhandler skilt og reklame.

§ 8 Miljøkrav

Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

§ 9 Offentlig trafikkområde

Vei, sykkelfelt, fortau

Cecilie Thoresens vei skal ha sykkelfelt og tosidig fortau med bredde som vist på kart.

Fotgjengeroverganger er vist på kart med prinsipplassering.

Det skal opparbeides bussholdeplasser i Langbølgen som vist på kart. Det tillates leskur.

Sporvognsområde

Det tillates gangbro over T-banetraséen. Gangbroen skal ligge på ca. k=161.20 med fri høyde minimum 4,30 meter over topp skinne.

§ 10 Friområde – park

Friområdet skal opparbeides parkmessig, med trerekke av stedegen vegetasjon, som en utvidelse av tiliggende friområde.

§ 11 Spesialområde

Spesialområde – bevaring felt C

Alle meldings- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis rammetillatelse / tillatelse til tiltak.

Symra kinobygning skal bevares med sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk, uten til- eller påbygg som endrer dette. Den verneverdige bygningens yttervegger skal bevares og behandles som yttervegger i henhold til plan- og bygningsloven. Det kan bygges en lett glasskonstruksjon inn til bygningen mot Cecilie

Thoresens vei, men denne skal utformes slik at den verneverdige bygningen blir visuelt eksponert mot omgivelsene gjennom glasskonstruksjonen. Konstruksjonen som bygges inntil den verneverdige bygningen skal ha en gesimshøyde som er minst 1m lavere enn gesimshøyde på den verneverdige bygningen. Bygningen skal ikke overbygges eller innebygges med takkonstruksjoner som tilhører resten av senteret. Det kan etableres en ny inngang mot Lambertseterveien. Denne må plasseres til siden for midtlinjen i fasaden og ikke være større enn tilpasning til en dobbeltdør, d.v.s. ca 220 x 220 cm. Kinorommet skal fortsatt brukes til kulturformål / kinodrift. Kinosalen bør bevares i sin helhet uten vesentlige irreversible inngrep.

Parkbelte

Det skal være parkbelte mot T-bane i hht. plankart.

Frisiktzone ved vei

Det skal etableres frisiktsoner i tilstrekkelig høyde, som vist på kart.

§ 12 Fellesområde – felles avkjørsel FA1 og FA2

Felles avkjørsel FA1 skal være felles for følgende eiendommer: Gnr. 159, bnr. 198, 208, 243 og 273 og eventuelle utskilte parseller av disse. Det kan tillates bebyggelse under og over denne, jfr. felt B. Felles avkjørsel FA2 skal være felles for del av gnr. 159 bnr.1 (ungdomssenteret i Langbølgen og Lambertseter gård) og gnr. 159 bnr. 138, samt eventuelle utskilte parseller av disse.

§ 13 Rekkefølgebestemmelser

Midlertidig brukstillatelse for nybygg / påbygg / tilbygg i felt A og B skal ikke gis før:

- Parkeringsplassene i regulert friområde på østsiden av Langbølgen er avviklet.
- Parkeringsplassene på østsiden av Cecilie Thoresens vei er avviklet.
- Rundkjøringen i krysset Langbølgen / Cecilie Thoresens vei / Lambertseterveien er opparbeidet.
- Ny felles avkjørsel FA2 til Lambertseter gård, Lambertseter ungdomsklubb og boligparkering er opparbeidet som vist i reguleringsplanen.
- Cecilie Thoresens vei mellom Lambertseterveien og nordsiden av turvei E6 fram til gnr.159 bnr. 182 er opparbeidet med tosidig fortau, og sykkelfelt er oppmerket på samme strekning.
- Lambertseterveien og Langbølgen innenfor planområdet er opparbeidet, med bussholdeplasser og fortau.
- Nye ramper innenfor planområdet ved T-banestasjonen samt gangbro over T-banen er opparbeidet.

VEDTAK OM OFFENTLIG ETTERSYN

Plan- og bygningsetaten vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-1 nr.2 og i henhold til delegert myndighet vedtatt av bystyret 06.05.1997, lagt ut til offentlig ettersyn:

Forslag om reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for

Cecilie Thoresens vei 17 - 19 m.fl Lambertseter senter (nord) Gnr. 159, bnr. 243 m.fl.,

som omreguleres fra byggeområde for forretning, offentlige trafikkområder, til:

Alternativ 1

Byggeområde for forretning

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt A

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt B /

Fellesområde - felles avkjørsel FA1

Offentlig trafikkområde - vei, sykkelfelt, fortau, sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- vei over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- fortau over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Friområde - park

Spesialområde - parkbelte, frisiktsone ved vei

Fellesområde - felles avkjørsel FA2

som foreslått av OBOS forretningsbygg, vist på kart merket OP2-200406964 ALT.1 og datert Plan- og bygningsetaten 08.06.06.

Alternativ 2

Byggeområde for forretning

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt A

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt B /

Fellesområde - felles avkjørsel FA1

Offentlig trafikkområde - vei, sykkelfelt, fortau, sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- vei over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- fortau over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Friområde - park

Spesialområde - bevaring (allmennyttig formål (kultur)), parkbelte, frisiktsone ved vei

Fellesområde - felles avkjørsel FA2

som foreslått av Byantikvaren, vist på kart merket OP2-200406964 ALT.2 og datert Plan- og bygningsetaten 08.06.06.

Alternativ 3

Byggeområde for forretning

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt A

Byggeområde for forretning, kontor, bevertning, allmennyttig formål (helse, trim, kultur) felt B /

Fellesområde - felles avkjørsel FA1

Offentlig trafikkområde - vei, sykkelfelt, fortau, sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- vei over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Offentlig trafikkområde- fortau over sporvognsområde / Offentlig trafikkområde – sporvognsområde

Friområde - park

Spesialområde - bevaring (allmennyttig formål (kultur)), parkbelte, frisiktsone ved vei

Fellesområde - felles avkjørsel FA2

som foreslått av Plan- og bygningsetaten, vist på kart merket OP2-200406964 ALT.3 og datert Plan- og bygningsetaten 08.06.06.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN


Sigmund Omang
avdelingsenhetsleder

18.07 - 2006


Gro Jensen Vig
saksbehandler

Forslag til reguleringsplan for Cecilie Thoresens vei **19m.fl. Lambertseter senter (nord)**

Planforslag til offentlig ettersyn

Forslagsstiller: OBOS Forretningsbygg AS
 Konsulent: Hille-Melbye Arkitekter AS
 Dato: 10.05.2006

Innhold

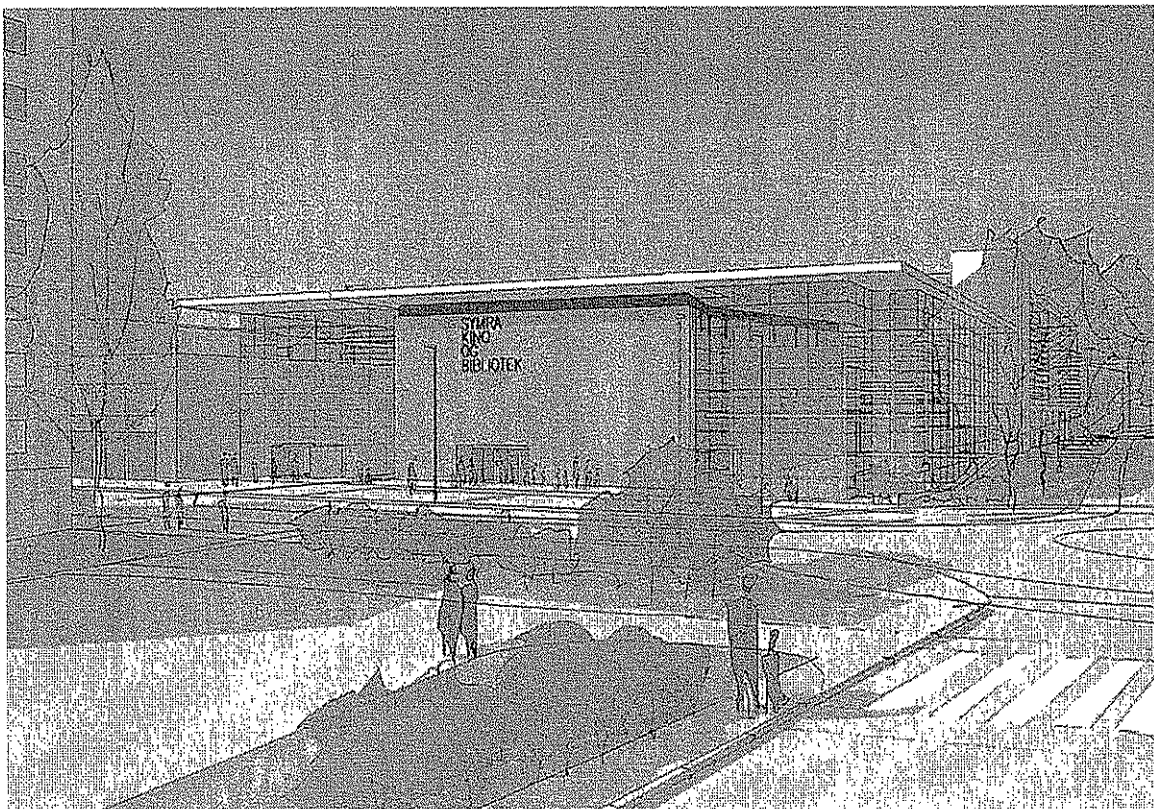
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	2
1.1 Skisse – eksisterende situasjon.....	2
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	2
2. BAKGRUNN.....	3
3. EKSISTERENDE FORHOLD.....	3
3.1 Lokalisering og bruk	3
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	3
4. PLANSTATUS.....	8
5. MEDVIRKNING	9
5.1 Innspill ved kommunalt samråd	9
5.2 Kunngjøringsinnspill	10
5.3 Forhåndsuttalelser	10
6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	16
7. PLANFORSLAGET	22
8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET	26
9. ILLUSTRASJONER.....	28

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

OBOS Forretningsbygg AS (OFB), som er eier av den aktuelle tomten, ønsker å modernisere og revitalisere Lambertseter sentrum (1955/65).

Planprogrammet for Lambertseter viser at senterområdet har potensial til å kunne bygges ut med 400-600 nye boliger. Samtidig viser en markedsundersøkelse utført for OBOS Forretningsbygg AS at det er en stor handelslekkasje ut av nye Nordstrand bydel. OFB ønsker derfor å legge til rette for de funksjoner og tilbud som er naturlig for et bydelssenter gjennom en bygging av et nytt senter.

Lambertseter sentrum kan og bør kombinere flere funksjoner på samme sted. Det er funksjoner som offentlig kommunikasjon, handel, kultur, kontor, service og andre tjenester.

Det aktuelle området har store og gode muligheter for en utvikling av Lambertseter senter til et moderne og funksjonelt bydelssenter.

OBOS Forretningsbygg AS avholdt i mars 2004 en arkitektkonkurranse for å finne et grep for videreutvikling av senteret. Hille Melbye Arkitekter AS foreslo i hovedsak å utvikle området som ligger nord for Lambertseterveien og mellom T-banen og Cecilie Thoresens vei (Symra kinokvartal). Det er nå det aktuelle planområdet for den reguleringsaken som her foreligger.

Forslaget skal også tilgodese nye behov samt videre kommersiell drift av Symra kino som kulturhus og bibliotek i hht politisk vedtak.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Tomten ligger mellom Lambertseterveien (sør), Cecilie Thoresens vei (øst) og T-banen (vest). Kvartalet inneholder Symra kino (gnr 159/bnr 218), en boligblokk (159/273) og et butikkssenter (159/243).

Symra kino fungerer ikke lenger som heltidskino, men har i den senere tid vært i bruk som forsamlingslokale for enkelte kulturaktiviteter arrangert av lokale krefter. Kinodriften starter opp igjen med i løpet av våren?

Coop-bygget er i drift med forskjellige butikker. I andre etasje ligger et treningsstudio (Elixia).

Varelevering er bak bygningen på nordsiden.

Nord for Symra står en 4 etg. boligblokk, bygget av OBOS for 25 år siden, med et bibliotek i første etasje. Det har en underetasje med p-plass og en åpen p-plass langs C. Thoresens vei.

Vis-à-vis denne blokken ligger et "åpent galleri" med forskjellige butikker (blant annet fiskebutikk og renseri). På vestsiden langs T-banen og "butikk-galleriet" ligger en garasje og en åpen plass for.

Tomtarealet er 12 890m².

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Friluftsinntresser:

I dag ligger friområdene for det meste øst for Cecilie Thoresens vei og Langbølgen. Det er ingen gode (funksjonelle) gang- eller vei-forbindelser til friområdene fra planområdet. Fra Symrakvartalet er det en form for visuell forbindelse mot grøntområdet i øst. Det ligger et hyggelig lite grøntareal langs øst- og sydfasaden til Symra kino. Dette arealet brukes imidlertid ikke mye, trolig bl.a. fordi det ligger mellom et veikryss og en lukket fasade (Symra)

Landskap

Topografi:

Tomten er ganske flat. Det er en lett skråning på nordsiden av området fra Cecilie Thoresens vei til T-banen (ca 4 meter nivåforskjell). På østsiden, utenfor planområdet, finnes et fint grøntområde på en høyde som ligger ca. 10 meter over Symrakvartalet.

På vestsiden danner Lambertseterveien en klar avgrensing. Boliger langs Radarveien ligger også ca. 10-11 meter høyere enn den aktuelle byggetomten.

Vegetasjon/grønn struktur:

Det står noen fine trær langs Cecilie Thoresens vei (bjørk og andre løvtrær).

Det ligger et regulert parkbelte mellom aktuell byggetomt og sporveisområdet.

Verneinteresser

Kulturminner:

Symra kino, åpnet i 1966, er ikke på gul liste over verneverdige bygg, men Byantikvaren påpeker at den har høy kulturell verdi, og anbefaler derfor å bevare den (brev av 23.11.2004). Kinoen er et solid landemerke for senteret. Det opprinnelige Lambertseter senter sør for planområdet er, i følge Byantikvaren, også bevaringsverdig.

Miljøfaglige forhold

Luftforurensning:

Grenseverdier for luftkvalitet (svevestøv eller nitrogendioksider) overskrides ikke i 2005 (Jf. trafikkanalyse).

Støy fra trafikk:

Trafikkanalysen viser at det er daglig ca. 7700 biler på Cecilie Thoresens vei og ca. 6600 biler forbi senteret i Lambertseterveien. Dette støynivået vurderes som akseptabelt både i støyanalysen og i planprogrammet. Eksisterende boliger i Lambertseterveien ned mot E6 (med 11300 ÅDT) er mest støybelastet i nærområdet.

Forurensning grunn:

I forbindelse med igangsatt reguleringsplanarbeid for Lambertseter senter (nord), har Multiconsult utført en innledende miljøteknisk grunnundersøkelse (Fase 1), for å vurdere om grunnen kan være forurenset. Reguleringsområdet var opprinnelig et jordbruksområde der grunnen besto av leire. Over leiren ligger det i dag fyllmasser av varierende tykkelse. Fra 2. verdenskrig til ca 1960 sto det militærbrakker på området. Det er lite sannsynlig at det er forurensning av betydning fra denne perioden, men at det finnes "byjord" med tungmetaller og PAH fra aske og sot etc. kan ikke utelukkes. Det er ingen oljetanker på området, og det er ikke noe som tyder på at virksomheter hos leietagere i Lambertseter sentrum har ført til grunnforurensning.

Fase1-undersøkelsen har således ikke avdekket forhold som gjør det nødvendig å utføre fysiske undersøkelser av grunnen i området (se vedlagt notat fra Multiconsult)

Trafikkforhold

Veistandard:

Både Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien er viktige akser i Nordstrand bydel. Førstnevnte kopler sammen Lambertseter senter og Karlsrud. Veien er 9 meter bred med fortau til dels på begge sider. Fortau på vestsiden av veien blir ofte brukt som parkeringsplass. Lambertseterveien er 7 meter bred, og det er fortau på begge sider. Det er god plass for fotgjengere, på grunn av at både Coop-bygget og Symra kino er plassert hhv. 4 og 11 meter fra kanten av fortauet mot gaten.

Kapasitet / trafikk tall / trafikk sikkerhet:

Trafikkanalyse fra Asplan Viak AS har registrert følgende tall:

Lambertseterveien øst for senteret	- ca. 11.300 biler per døgn
Lambertseterveien forbi senteret	- ca. 6.600 biler per døgn
Cecilie Thoresens vei ved senteret	- ca. 7.700 biler per døgn
Langbølgen ved senteret	- ca. 8.000 biler per døgn

Belastningen i det lysregulerte krysset mellom Lambertseterveien og Cecilie Thoresens vei / Langbølgen er ganske stor og kan lett gi dårlig trafikkavvikling og køer.

For øvrig foregår det en stor handelslekkasje til andre kjøpesentra som medfører et stort transportarbeid beregnet til 22 200 bil-km pr. virkedøgn, dvs. 60% av handlereisene.

Gang- og sykkelvei:

Det finnes ingen sykkelvei på planområdet. Det ligger en kjørbar gangvei mellom Symra kino og Coop-bygget. Den fortsetter mellom boligblokken og butikk-galleriet og ender som blindvei pga. høydeforskjellen i avslutningen mot nord.

Byrommet mellom Symra og Coop-bygget er tildels mørkt - og rampen her er glatt på vinteren.

Vei til skole og lekeplass går langs Lambertseterveien eller Cecilie Thoresens vei.

Avkjørsel:

Det er i dag en hoved-bilavkjørsel på nordsiden av planområdet fra Cecilie Thoresens vei. Den fører inn til p-plass og p-hus tilhørende boligblokken, samt parkering langs T-banen. Avkjørselen fungerer også som avkjørsel for de to tiliggende tomter i nord.

I tillegg ligger et kjørbart gangfelt foran Symra, blant annet for drosjer. Varelevering til butikkene og til eksisterende senter er bak Coop-bygget langs T-banen.

Parkering:

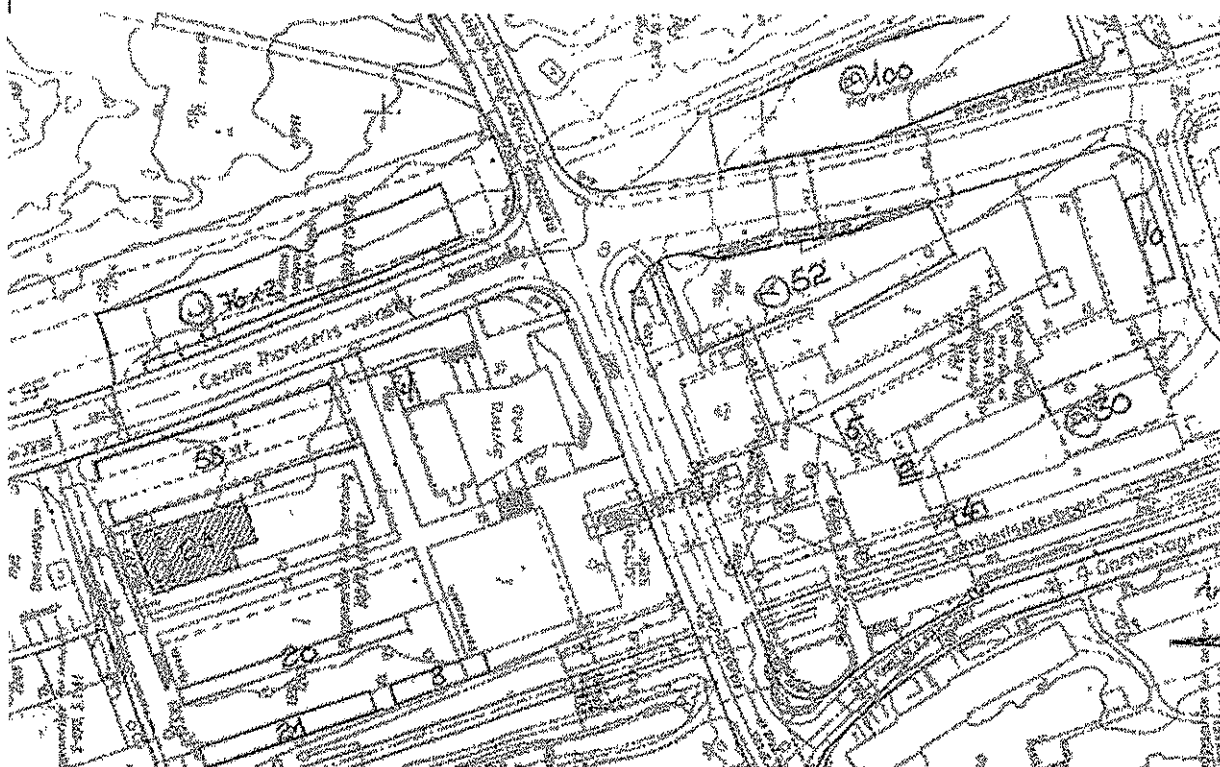
Det parkeres biler meget tett langs planområdets side mot Cecilie Thoresens vei, og da også på planområdets tomt. Forslag til Lambertseter Planprogram beskriver parkeringssituasjonen som "generelt vanskelig" på Lambertseter, da den som første drabantby i Oslo ble planlagt hovedsaklig uten dagens behov for bilbruk. På planområdet finnes det i dag følgende antall p-plasser:

- mot Cecilie Thoresens vei: 58 plasser + 4 plasser ved Symra Kino
- under boligblokk: 24 plasser
- i garasjeanlegg langs T-banen: 29 plasser
- åpen plass ved garasjeanlegg: 20 plasser
- på den motsatte siden av C.T. vei ligger en åpen p-plass for 76 biler (regulert 180 pl.)

På sørsiden av Lambertseterveien finnes det følgende antall p-plasser:

- mot Cecilie Thoresens vei: 52 plasser (hvorav 4 er øremerket høyblokken)
- på torget: 11 plasser
- langs boligblokk i sør: 10 plasser
- i kjelleretasjen: 30 plasser
- på den motsatte siden av Cecilie Thorsens vei ligger en åpen p-plass for 100 biler.

Til sammen er her i dag 414 parkeringsplasser nord og sør for Lambertseterveien.



Situasjonsskisse av eksisterende parkeringsforhold ved Lambertseter Senter.

Snøopplag:

Parkeringsplasser er i dag snøoppsamlingsplasser. Friområdet foran Symra i krysset Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien brukes også til snøopplag.

Risiko- og sårbarhet:

Forurensning i grunnen har vært vurdert; se Miljøfaglige forhold

For øvrig er risiko ved utbyggingen i forhold til T-banedriften vurdert av Oslo Sporveier på en overordnet måte i første omgang. Oslo Sporveier vil utføre en sikkerhetsanalyse når selve byggearbeidene forberedes. Kfr. vedlagte møtereferater og notater.

Sosial infrastruktur

Offentlig servicetilbud:

Det er en høy konsentrasjon av offentlig servicetilbud i Lambertseters sentrale deler: Flere skoler, barnehager, sykehjem, postkontor, gode muligheter for friluftaktiviteter (Lambertseter bad, fridrett etc), kultur i.f.m. Symra kino og bibliotek. Handelstilbudet er spredt mellom Lambertseter senter, som ligger syd for Lambertseterveien, og Coop-bygget på den andre siden av veien, samt noen butikker vis-à-vis dagens bibliotek (butikk Galleriet - Skomakergata).

Forretningsarealer nord for Lambertseterveien:

- Coop-bygget: 2500m² forretning (dagligvare)+ 1500m² treningssenter
- Skomakergata: ca 1200m²

Forretningsarealer sør for Lambertseterveien (i OFBs eie):

- dagligvareforretning: 1400m²
- service; bank, post: 600m²
- annet 2850m²

For øvrig vil handelstilbudet i bydelen for bestå av til sammen regulert 9000m² forretningsareal fordelt på hhv. Holtet og Sæter. De to steder vil da kunne få hver sin store dagligvareforretning samt noen småforretninger i tilknytning til disse.

Handelstilbudet i bydelen er således på om lag $8550\text{m}^2 + 9000\text{m}^2$ BRA når de regulerte arealer på Sæter og Holtet er bygget ut.

Handelsanalysen viser at nesten alle beboere har besøkt det eksisterende senteret de siste 6 mnd. og 1/3 av bydelens kunder besøker senteret oftere enn én gang i uken. Likevel foregår det en stor handelslekkasje til andre kjøpesentra i nærheten og til Ski og Vinterbro. Dvs. at de må reise ut av bydelen, pasere over E6 og via Ryenkrysset. Myndighetenes målsetting om at hver bydel skal ha et tilbud som tilfredsstiller egen bydels befolknings behov, er ikke oppnådd.

Kollektivtrafikk:

Lambertseter T-banestasjon ligger nær og under Lambertseterveien, vis-à-vis Coop-bygget, men med utgang mot et av torgene sør for Lambertseterveien. Perrongen ligger på samme nivå som Coop-byggets underetasje. Det er allikevel ingen inngang der. Det er ca 3 900 beboere som bor i gangavstand på ca. 500 meter fra T-banestasjonen.

Bussrute 79 mellom Grorud T-banestasjon og Holmlia er den eneste viktige bussruten som går gjennom området, og som betjener Lambertseter senter. Der er også bussrute 46 Ullerntoppen som passerer området, men denne ruten går ikke innom Lambertseter senter.

Teknisk infrastruktur

Hafslund Nett har en nettstasjon nr. 2645 med tilhørende høy- og lavspent kabelanlegg innenfor det regulerte området. Planområdet er innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme.

Vann- og avløpsetaten har ledningskart som viser eksisterende kommunale hovedledningsanlegg for vann og avløpsledninger i reguleringsområdet.

Estetikk og byggeskikk

Fortettingspotensial:

Ifølge Forslag til Lambertseter planprogram har Lambertseterområdet et potensial både for boliger og for en styrket varehandel, slik at Lambertseter Senter kan videreutvikles som bydelsenter.

Bebyggelsesstruktur:

Lambertseter ble bygget på 50-tallet, og bærer stort sett preg av denne perioden. Den opprinnelige bebyggelsesstrukturen er godt synlig, da bare få bygg har vært oppført senere. Resultatet er et veldig luftig planprinsipp med ganske mye rom. Hvilken status utearealene har er noe uklart.

Økt bilbruk har transformert drabantbylandskapet vesentlig. Lambertseter ble planlagt med tanke på at T-banen skulle være hovedtransportmiddel, noe som gir en svært lav mobilitet sammenlignet med andre områder i dag. Flere grøntarealer er blitt transformert til p-plasser.

Planområdet danner overgang mellom det opprinnelige Lambertseter senter (sør) og et lavt utnyttet næringsområde mellom Lambertseter og Karlsrud.

Handlegaten gjennom Lambertseter Senter (Sør) ble for noen år siden glassoverdekket til en halv-klimatisert sone.

Det aktuelle planområdets tomt innholder 4 bygg som danner et slags tun. Byggene er plassert slik at det i noen grad følger og respekterer den opprinnelige planen for området.

Symra kino er et fint teglsteinsbygg innviet i 1966. Bygningen har få åpninger og kan gi et litt bastion-aktig inntrykk.

Coop-bygget ble bygget i samme periode, men ble pusset opp og utvidet på 90-tallet. Denne røde teglsteinbygningen har hovedfasade - og inngang mot Lambertseterveien. Fasaden mot T-banen og boligområdene er ganske lukket og domineres av ventilasjonspiper.

Boligblokken på planområdet er en 60 meter lang lamellblokk med balkonger på begge sider. Trapp og heis er i midten og leilighetene er for de meste ikke gjennomgående (17 m bredt). Den ble bygget på slutten av 70-tallet og har et beskjedent arkitektonisk uttrykk.

Butikk Galleriet ble bygget på 60-tallet, og trenger renovering. Fasaden mot T-banen er spesielt slitt og ser ikke tiltalende ut.

Formspråk / uterom:

Kvartalets formspråk er ikke homogent. De fire objektene fungerer ikke som en helhet på samme måte som det eksisterende Lambertseter Senter. Symra og Coop-bygget er de mest interessante bygningene på tomten, men byrommet mellom dem er litt mørkt og trangt. I tillegg er uterommet dominert av biler og varelevering på gatenivå. Selv om kun halvparten av plassen er brukt til denne funksjonen, ser det ikke ut til at byrommet for øvrig er tatt i bruk av fotgjengere eller folk som vil oppholde seg i det. Parkeringsplassen langs Cecilie Thoresens vei (begge sider) forsterker inntrykket av at dette er en bilakse og et bilområde.

Stedsutvikling

Lambertseter Senter (Sør) har nesten ikke forandret seg siden det sto ferdig på 50-tallet. Det betyr at byrommet stort sett er i en liten skala, med opprinnelige og gode proporsjoner på bygningene. Tilgjengeligheten mellom det gamle torvet og T-banetorget ble redusert da gågaten ble overbygget, da det stenges samtidig med at butikkene stenger. På motsatt side har Lambertseter Nord langs Cecilie Thoresens vei blitt transformert og bygget ut med større proporsjoner, og følger ikke det opprinnelige drabantbyprinsippet. Coop-bygget var opprinnelig mye mindre, med en hage langs Lambertseterveien og uten rampe på østsiden. Det hadde tidligere kvaliteter som til dels er blitt borte ved utvidelsen. Boligblokken ble bygget noe senere. Uterommet er annerledes og tilpasset en større skala. Det betyr at området er mer åpent og tilgjengelig for en videreutvikling som gir en større helhet her.

Interessemotsetninger

Det kan være en interessenmotsetning mellom ønsket om et bedre senter med flere tilbud og den trafikk det genererer lokalt.

Juridiske forhold

OBOS Forretningsbygg AS (OFB) eier både tomt og bygninger på gnr./bnr. 159/243 og 159/273. I tillegg har OFB kjøpt tomt 159/218 med bygningen Symra kino. Et vilkår fra Oslo Kommune for salg av Symra Kino er at det i hht. byrådsvedtak fortsatt skal drives kulturvirksomhet i bygningen og man har forpliktet seg til å legge til rette for stedsrelatert virksomhet to dager i uken – dvs. at lokale korps, musikklag og andre kan få leie lokalene disse dager.

4. PLANSTATUS

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

RPR – areal- og transportplanlegging har som mål at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at det fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2004 baserer arealbruksstrategien på prinsippet om en samordnet areal- og transportplanlegging. I stasjonsnære områder skal det legges vekt på et allsidig og flerfunksjonelt bymiljø med en stor andel boliger.

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner har kriterier for lokalisering av kjøpesentre over 4000 m². Det stilles krav om utredninger i hht. Retningslinjene i planer.

Kommunedelplan for grønnstrukturen i Oslo viser ”annen viktig gangforbindelse” langs Langbølgen, som går over i turvei E6.

Gjeldende regulering

Gjeldende regulering omfatter både nord og sør av Lambertseterveien.

Dette planområdet nordre del omfattes av vedtak 300/73 (s-987), regulerings- og bebyggelsesplan vedtatt 13.06.73 i Bygningsrådet. Det er regulert til byggeområde for forretning, med kino og boliger. Det foreligger ingen reguleringsbestemmelser.

Dette planområdets søndre del omfattes av S-438 stadfestet 16.05.52, der det er regulert til forretningsstrøk, felt VII. Det tillates boliger i feltet. Det er vedtatt bebyggelsesplan 15.11.55, sak 818/55.

Øst for Langbølgen er eksisterende parkeringsplass regulert til friområde i S-438.

Langbølgen og Lambertseterveien gjennom området inngår også i 818/55. Det er regulert busslommer i Langbølgen i S-1467, stadfestet 21.06.68.

T-banestasjon og fotgjengerundergang under Lambertseterveien er regulert i S-1233, stadfestet 22.07.65, del av T-banestasjonen inngår i S-890, stadfestet 05.01.61. T-banetraseen for øvrig inngår i S-485, stadfestet 02.06.53.

Pågående planarbeid

Stasjonsnære områder – Arbeidet erstattes av Lambertseter planprogram.

Forslag til Lambertseter planprogram har vært til offentlig ettersyn fra 1. juni 2004 til 16. juli, med utsatt frist for bydel og borettslag med flere til 17. september. Er oversendt i april 2005 til politisk behandling og planprogrammet er vedtatt 23. mai 2006 (sak 187-06).

Bystyrets vedtak inneholdt punkter som berører Lambertseter Senter:

”1-1. Lambertseter Senter kan utvikles til et innebygd senter, men med åpenhet mot tilliggende offentlige rom ved at utformingen knytter kontakt til tilliggende arealer.

1-2. Et parkeringsanlegg over bakken i området nær Lambertseter T-banestasjon aksepteres. TU med oppgitte arealer for parkeringsanlegget blir samlet ca. 360 %.”

(Da denne reguleringsak er utformet og oversendt PBE tidligere enn Bystyrets møte 23.05.06, blir planprogrammet i hovedsak omtalt som Forslag til planprogram for Lambertseter i teksten forøvrig.)

Handlingsplan for estetikk – Lambertseter senter inngår, parallelloppdrag vurderes.

5. MEDVIRKNING

5.1 Innspill ved kommunalt samråd

Samrådsinnspillene følger som eget vedlegg.

Liste over samrådsinnspill

1. Helse- og velferdsetaten	12.07.2004
2. Byantikvaren	12.08.2004
3. Samferdselsetaten	12.07.2004
4. Friluftsetaten	06.07.2004
5. Oslo Sporveier	20.07.2004

Sammendrag av samrådsinnspill

Helse- og velferdsetaten opplyser om registrerte virksomheter som potensielt kan ha forurenset grunn. Det foreslås bestemmelser om trafikkstøy for boliger, samt støy fra næringsvirksomhet, og vibrasjoner. Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarmenettet og bør tilknyttes dette.

Byantikvaren har ”ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området.

I uttalelse til Lambertseter planprogram vil Byantikvaren i en supplerende uttalelse anbefale at eventuell utbygging skjer langs Cecilie Thoresens vei mellom Lambertseter senter og Karlsrud stasjon.

”Det er dessuten et visst transformasjonspotensial i industriområdet nord for Lambertseter senter”.

”Videre utvikling og forsterking av senterets funksjoner bør skje i tilknytting til T-banestasjonen og eventuelt i området nord for dagens senter. Lambertseter senter og Symra kino bør bevares”.

Samferdselsetaten mener at det må utarbeides en trafikkanalyse inkludert fremtidige arealplaner i området. Planforslaget må vise forslag til krysset Lambertseterveien / Cecilie Thoresens vei, samt utforming av Lambertseterveien gjennom senteret som nevnt i forslag til planprogram for Lambertseter. Det

bør vurderes å inkludere Cecilie Thoresens vei i forslaget. Ny bebyggelse må anlegges uten problem for offentlig veinett. Varelevering tillates ikke direkte fra offentlig trafikkareal.

Friluftsetaten har ”ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativet i dette området”.

AS Oslo Sporveier sier at utforming av nye løsninger for innganger/nedganger til Lambertseter T-banestasjon må gjøres i nært samarbeid med Oslo Sporveier og Oslo T-banedrift AS. Planen omfatter bygninger nær T-banen med de støy- og vibrasjonsproblemer dette vil kunne medføre.

Forslagsstillers kommentarer til samrådsinnspill

1. Helse- og velferdsetaten

Det er utført en Fase1-undersøkelse ang. forurenset grunn.

Da det ikke foreslås boliger i denne planskisse, vurderes støyproblematikk utfra den støy som trafikk og T-bane kan skape. Det vil tas hensyn til mulig støy fra T-bane ved valg av fasadematerialer etc. Støyanalyse er utført av Asplan VIAK. Se trafikkanalysen.

2. Byantikvaren

Byantikvarens kommentarer samsvarer med planens hovedprinsipp da den kun legger til rette for utvikling og utbygging nord for Lambertseterveien. Symra kino foreslås integrert i bygningsmassen.

3. Samferdselsetaten

Det er utarbeidet en trafikkanalyse som ligger til grunn for planforslaget.

5. Oslo Sporveier

Det har vært gjennomført møter med Oslo Sporveier. I videre arbeid til ferdig plan vil forslagsstiller kontakte og samarbeid med Oslo T-banedrift for detaljering av planen.

5.2 Kunngjøringsinnspill

Innkommne kunngjøringsinnspill er opplistet, referert, kommentert og vedlagt sammen med forhåndsuttalelser, se punkt 5.3 forhåndsuttalelser.

5.3 Forhåndsuttalelser

Varsling ble gjort i Dagsavisen den 29.mars 2005 og Aftenposten den 30. mars 2005.

Innkommne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

Liste over forhåndsuttalelser

Bydel:

- | | |
|---------------------|------------|
| 1. Bydel Nordstrand | 22.04.2005 |
|---------------------|------------|

Kommunale etater:

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 2. Samferdselsetaten | 22.04.2005 |
| 3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten | 22.04.2005 |
| 4. Helse- og velferdsetaten | 14.04.2005 |
| 5. Friluftsetaten | 06.04.2005 |
| 6. Trafikketaten | 31.03.2005 |
| 7. Vann- og avløpsetaten | 19.04.2005 |
| 8. Byantikvaren, Oslo kommune | 14.06.2005 |
| 9. Oslo Sporveier | 19.04.2005 |

Statlige instanser:

- | | |
|-------------------------------------|------------|
| 10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus | 18.03.2005 |
|-------------------------------------|------------|

Organisasjoner

- | | |
|----------------------------|------------|
| 11. Hafslund Nett | 18.03.2005 |
| 12. Norges Handikapforbund | 28.04.2005 |

Private:

13. Advokat Audhild Freberg Iversen

06.04.2005

14. Langbølgen borettslag

19.04.2005

Sammenheng av forhåndsuttalelsene

1. Bydel Nordstrand

- Administrasjonen er positiv til revitalisering av Lambertseter senter (nord). Det er spesielt interessant at kulturhuset og biblioteket er en integrert del av planforslaget.
- Bydelen ønsker at det utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for planskissens innvirkning i forhold til fremtidig trafikkavvikling i og rundt senteret. Cecilie Thoresens vei(CTV) og Lambertseterveien utgjør de viktigste hovedveiene til og fra Lambertseter senter. Dette medfører støy-og støv-problematikk og trafikksikkerhetsmessige utfordringer, blant annet kryssing av veien til skolene, servicetilbud og rekreasjonsområdene. Bydelen anbefaler å redusere hastigheten fra 50km/t til 40km/t langs CTV.
- Bydelen ønsker en oppgradering av gangveiforbindelsen mellom Radarveien og CTV.
- En økning i trafikken på Langbølgen vil forsterke dagens problemer slik de oppleves av beboerne.
- Lambertseter er ikke planlagt for dagens trafikk tetthet. Planområdet har god tilknytning til kollektivtrafikk. Det bør vurderes å legge til grunn laveste parkeringsnorm eller å bruke parkeringsnormen for "den tette byen" for forretning og kontor. Det bør legges til rette for god tilgjengelighet og parkeringsmuligheter for sykkel.
- Bydelen ønsker en gjennomgang av kollektivtilbudet i området og styrke senteret som et kollektivbasert bydelssenter.
- Opparbeidelse av rundkjøringer, gang- og sykkelveier må sikres gjennomført og dette må fremgå av rekkefølgebestemmelsene.
- Bydelen ønsker å bevare friområdene og parkbeltet. OBOS har tidligere presentert planer for utbygging av boliger i CTV. Skogholtet bør bevares slik det er i dag. En realisering av planskissen vil gjøre området mindre egnet til boligformål enn dagens situasjon (støy, støv og skygge). Bortsett fra parkeringsdelen, bør dette området omreguleres til friområde.
- Universell utforming skal legges til grunn.
- Utomhusplan: Det bør utarbeides et forslag til utforming av møteplasser, utearealer og variert vegetasjon.
- Det bør vurderes støykonsekvenser spesielt med hensyn til blokkbebyggelsen i Radarveien (restaurant, T-banen, varelevering etc.)
- Forutsetning for utbygging til nytt senter er støydempende kledning mot vest for å unngå støy mot borettslagene på vestsiden
- En forutsetning er også at parkeringsplassene på østsiden av Cecilie Thoresens vei fjernes.

2. Samferdselsetaten

- Trafikkanalysen bør oppdateres med dagens tall og ta hensyn av fremtidige prosjekterte boliger.
- Det er ikke ønskelig med en rundkjøring som atkomst til P-huset fra CTV. Den sørlige avkjørselen til bensinstasjonen på tomten nord for planområdet må stenges.
- Atkomstveien til Lambertseter ungdomssenter må flyttes pga. ny rundkjøring. Krysset Langbølgen /Skiferveien bør medtas i planen, samt Lambertseterveien til avkjørselen mot Gamlehagen.
- De i dag regulerte underganger på begge sidene av Lambertseterveien må omreguleres.
- Samferdselsetaten er skeptisk til miljøgaten langs Lambertseterveien.
- Drosjeholdeplassen langs Lambertseterveien må ikke plasseres med fysisk skille mellom offentlig vei og holdeplassen.
- Samferdselsetaten stiller seg positiv til planlegging av rundkjøring i krysset Lambertseterveien /Cecilie Thoresens vei. Opphøyd gangfelt rundt rundkjøring er ikke ønskelig, særlig ikke på kollektivtraseer, heller ikke gangfelt sør for planlagt bussholdeplass i Langbølgen.

- Planen må være i tråd med Planprogram for Lambertseter, kommunedelplan for lokalisering av varehandel, Samferdselsetatens normer for kommunale veier og parkeringsnorm for Oslo.
- Krav til støyskjerming (T1442) og luftkvalitet må tas med i reguleringsbestemmelsene.
- Ettersendt pr. mail: I krysset Langbølgen/Skiferveien er det regulert inn en offentlig avkjørsel fra øst. I dag er dette området en parkeringsplass og SAM har ingen planer om å etablere en ny offentlig vei eller offentlig avkjørsel inn her. Skal det i fremtiden anlegges f.eks. en ny vei inn til et nytt boligområde, ungdomssenteret etc, må den etableres som en felles avkjørsel. SAM ønsker at dette medtas i planen for å rydde opp i området.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

- EBY gir forhåndsuttalelse i egenskap av eier av området inntil T-banen. EBY viser til planprogrammet fra PBE for Lambertseter av 2004. Her anbefales "blandete funksjoner" der boliger også inngår i hele planene. EBY uttrykker skuffelse over at dette aktuelle planforslaget de nå uttaler seg om har et mer rendyrket konsept for næring- og service-funksjoner.
- Som eier og forvalter av naboområdet i vest, presiserer EBY at planforslaget må ta hensyn til et mulig fremtidig lokkprosjekt på området som er regulert til sporvei i dag. Det aktuelle planforslaget må ikke "innføre bygningstekniske begrensninger for en senere etablering av et lokk over større deler av stasjonsområdet" enn dagens situasjon.
- EBY vil minne om at Oslo Sporveier AS (OSV) eier T-banetraséen, men at det ikke er avklart ennå hvilken instans som formelt skal være eier av den flate som ligger over traséen (EBY eller OSV).
- Symra kino ble den 14. mars 2005 overført fra Oslo kommune til ny eier, Symra Kino Eiendom AS (og videre overført til OBOS Forretningsbygg AS).

4. Helse- og velferdsetaten

- Det må kreves at tekniske installasjoner ikke må overskride grensenverdiene gitt i Norsk Standard NS 8175 klasse C utenfor støvfølsomme bruksformål utenfor planområdet.
- Det er registrert på tomt 159/243 et mekanisk verksted, et renseri og et trykkeri som kan ha forurenset grunnen med ulike miljøgifter.
- Luftkvalitet, lokal håndtering av overvann og universell utforming bør legges til grunn i planarbeidet.

5. Friluftsetaten

- Friluftsetaten har ingen bemerkninger. Forslaget berører ikke biologisk mangfold.

6. Trafikketaten

- Parkeringsnormen for næring og offentlig formål i Oslo kommune skal legges til grunn (5% for forflytningshemmede)
- Varelevering skal skje på egen grunn.

7. Vann- og avløpsetaten

- Egen plan som viser håndteringen ønskes, dersom det foretas en ombygging/utbygging. Det er ønskelig at takvann og overvann tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering.

8. Byantikvaren, Oslo kommune

- Den nye strukturen er innadvendt og det er lagt lite vekt på sammenheng med det opprinnelige senter.
- Symra Kino har kulturhistorisk verdi, er verneverdig og bør bevares uten ombygging utvendig eller innvendig. Fullstendig innebygging frarådes.
- Byantikvaren har ikke innvendinger mot plassering av et bibliotek foran Symra dersom det utføres som en selvstendig konstruksjon som lar bygningen beholde sin integritet.
- Byantikvaren aksepterer at Skomakergata rives
- Lambertseter Senter Sør må bevares og nyere elementer bør tilbakeføres til opprinnelig form.

9. Oslo Sporveier

- Oslo Sporveier (OSV) er positiv til at det etableres en ny gangbro over Lambertseter T-banestasjon med ramper ned til stasjonen. Det er også positiv med utvidelse av kjøpesenter ved T-banestasjonen. Det er også en fordel å flytte bussholdeplass nærmere senteret.
- Det burde vært vurdert en eventuell ombygging av stasjonen (Lambertseter som kollektiv-knutepunkt)
- Det vil være nødvendig med en utbyggingsavtale mellom utbygger og OSV som avklarer kostnad, vedlikehold etc.
- At ramper skal stå ferdig samtidig som senteret ferdigstilles bør medtas i rekkefølgebestemmelsene.
- Sikkerhetsmessige avklaringer må gjøres i samarbeid med Oslo T-banedrift AS.
- Det kan være aktuelt å etablere en gangvei langs T-banens østside.
- OSV ber også om at en støy- og vibrasjonsforhold vurderes med hensyn på nærliggende boliger.

10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

- Temaer som lokal luftforurensing, støy, barn og unge, areal- og transport-planlegging, universal tilgjengelighet og risiko-og sårbarhetsanalyse vil være sentrale temaer å vurdere.

11. Hafslund Nett

- Nybygg eller endring av eksisterende bygg må ikke redusere adkomsten til og ventilasjonen av nettstasjonen. En eventuelt flytting av eksisterende anlegg må bekostes av utbygger.
- Nybygging av veibelysningen til kommunal standard i henhold til den kommunale veinormalen må tas med som en del av pålagt infrastruktur i prosjektkostnadene for anlegget.

12. Norges Handikapforbund

- Universell utforming må være førende premiss i planen.
- Konsekvenser for funksjonshemmede må belyses.
- Forslaget må innholde reguleringsbestemmelser som sikrer god tilgjengelighet for funksjonshemmede

13. Advokat Audhild Freberg Iversen

- Innsender er beboer i Kåres vei. Hun peker på de trafikale problemer som åpenbart vil komme som følge av større nybygg. Dette vil gjelde spesielt for småveier og villaveier som ikke er beregnet for gjennomgangstrafikk. Det er spesielt vanskelig om vinteren når skolebarn og fotgjengere er tvunget å gå i kjørebane pga. brøytekanter.
- Innsender anbefaler å tvinge gjennomgangstrafikken ned på Europaveien, eventuelt til Ekebergveien eller Kongsveien, men ikke til tverrveiene mellom Raschs vei til Sandstuveien.

14. Langbølgen borettslag

- Det er vanskelig å vurdere planskisse utkast uten konkrete utbyggingsplaner. En uttalelse er avhengig av om annen og øvrig utbygging på Lambertseter vil komme. Dette kan totalt sett ødelegge de kvaliteter som i dag gjør Lambertseter til et attraktivt boområde.

Forslagsstillers kommentarer til forhåndsuttalelsene

1. Bydel Nordstrand

- Trafikkanalysen som er utført gir en god indikasjon på trafikkøkningen. Det skal utføres en ny analyse med oppdatert trafikkteiling. Denne skal sendes bydel Nordstrand til orientering.
- Det vil bli mer trafikk, men også bedre tilrettelagt for urbant område med sykkelbane, bredere fortau (vest for Cecilie Thoresens vei), rundkjøringer etc.
- Det vil bli bedre kontakt mellom Radarveien og Cecilie Thoresens vei (CTV) med en ny T-baneadkomst direkte til Radarveien (gangbro).

- Forslagstiller ønsker å følge parkeringsnormen for Lambertseter senter slik den er definert i planprogrammet. Denne anbefaler å bruke "den åpne byen" (bil og sykkel) som norm. En mer kompakt parkeringsløsning enn i dag er mer effektiv for både bilister og fotgjengere.
- Planskissen foreslår å styrke det kollektivbaserte bydelssenteret med ny T-baneadkomst (gangbro), og å flytte bussholdeplassen og drosjeholdeplassen nærmere T-banestasjonen.
- OFB vil utvikle parkeringsplassen på østsiden av C.T.vei. OFB er innstilt på å følge Forslag til Lambertseter planprogram og senere søke å omregulere området fra parkeringshus til boligformål. Det må her utarbeides et prosjekt som tar hensyn til den grad av støy som vil være på stedet (kfr. trafikkanalyse). I tillegg må boligenes orientering og plassering prosjekteres med utgangspunkt i det nye sentrets utforming. Det er fullt mulig å få til gode boliger med solrike uteplasser og støybeskyttede arealer her.
- Universell utforming legges til grunn i planarbeidet.
- Utomhusplan skal utarbeides i henhold til rekkefølgebestemmelser.
- Støy fra næringsvirksomhet og T-bane er vurdert gjennom en støyanalyse ifm. trafikk-analysen. T-banestøyens refleksjon mot boligbebyggelsen i vest er kun fra de nedre ca 3m av senterbygningen. Støy fra T-banen som treffer veggen lenger opp reflekteres over boligbebyggelsen.
- Norsk standard NS 8175 som definerer støygrenser gjenspeiles i reguleringsbestemmelsene.
- Ang. spørsmål om byggehøyder, kan det henvises til soldigrammene som i planskissen (dette skal også sendes bydel Nordstrand).

2. Samferdselsetaten

- Grunnlagspanelet for trafikkanalysen var sannsynligvis noe usikker. En ny trafikk-telling har ført til en delvis revidering av tallene, kfr. revidert trafikkanalyse.
- Når det gjelder adkomst til/fra p-huset i Cecilie Thoresens vei anbefaler vi fortsatt en rundkjøring som skal unngå kødannelse for venstresvingsproblemer. I tillegg kan det bli vanskelig å kjøre ut av p-huset i rushtiden uten rundkjøring. Erfaring viser at det gir både bedre trafiksikkerhet og kapasitet. En noe større rundkjøring vil bli lagt inn i planen.
- Flytting av adkomst til bensinstasjon nord for planområdet medtas i planforslaget (dette gjøres etter avtale med eier og fester av tomten; Hydro Texaco – kfr. møtereferat av 211105).
- Adkomst til Lambertseter ungdomssenter skal flyttes ved etablering av ny rundkjøring. Et alternativ vises på planskissen.
- Reguleringsgrensen utvides mot sør og mot øst.
- Når det gjelder forslag til miljøgatestatus for aktuell del av Lambertseterveien, kan det være nok med et utvidet gangfelt der eksisterende ligger i dag. Forslagsstiller påpeker imidlertid at folk som kommer fra bussholdeplassen i Langbølgen sannsynligvis vil ta korteste vei til nye Lambertseter senter (nord).
- Drosjeholdeplassen som Samferdselsetaten foreslår vil gjøre det umulig å foreta en u-sving (krever min. 12 m i ytterkant).
- Et nytt gangfelt som krysser Langbølgen sør for planlagte bussholdeplass anbefales av trafikk-konsulent.
- Parkeringsnormen for "den åpne byen" både for bil og sykkel vil ligge til grunn i planen.

3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY)

- Forslagsstiller tar uttalelsene til etterretning. For øvrig vil forslagsstiller foreslå at det arealet som er aktuelt for et lokkprosjekt blir medtatt i det parallelloppdraget, dvs den konkurranse om hovedgrep for området Lambertseter-Karlsrud, som PBE ønsker å arrangere med det første.

4. Helse- og velferdsetaten

- Norsk standard NS 8175 som definerer støygrensen legges inn i reguleringsbestemmelsene. I tillegg skal det utføres en støyanalyse.
- En analyse fase 1 ang. forurensning grunn er utført av Multiconsult. Analysen har ikke avdekket forhold som gjør det nødvendig å utføre fysiske undersøkelser i grunnen i området.
- Universell utforming skal ligge til grunn i planen.

5. Friluftsetaten

- Ingen kommentar

6. Trafikketaten

- Minimum 5% av parkeringsplassene skal legges til rette for bevegelseshemmede i reguleringsbestemmelsene.

7. Vann- og avløpsetaten

- Ingen kommentar

8. Byantikvaren, Oslo kommune

- Planens struktur og sammenheng med eksisterende senter:
Dagens situasjon på det aktuelle stedet viser at det er en sammenhengende parkeringsplass, som nesten alltid er full av biler, mot Cecilie Thoresens vei. Dette vil bli betydelig forbedret ved den foreslåtte plan der man planlegger et bredt fortau og gangvei uten bilplasser langs hele bygget. Ut mot dette arealet planlegges det funksjoner som henvender seg dit med gjennomgående forretninger eller kaféer. Det planlegges "åpne" fasader mot gaten med innganger både til gaten og til senterets midtkjerne. Denne utadvendte holdning vises også i glassbygget som skal romme biblioteket. Her er uteområdet "dødt" i dag. Glassbygget vil bidra til at Symra kino fortsatt blir synlig, samtidig som den aktiviserer gatenivået og eksponerer kulturtilbudet.

Den nye adkomst fra T-banen gjør også området mer tilgjengelig enn i dag, både for folk som tar T-banen og for folk som bor vest for området (Radarveien).

Det opprinnelige senteret i sør har en intern handlegate noe som videreføres i det nye senteret i nord. Adkomsten til de to sentre ligger overfor hverandre på hver side av Lambertseterveien.

- Symra Kino
Det er en forutsetning fra Oslo Kommune for salg av Symra Kino at bygget skal brukes til kulturformål. Det må derfor legges til rette for at dette skal kunne skje på en økonomisk forsvarlig måte. Pr. i dag arbeides det med å få etablert kinodrift igjen – noe som vises i de aktuelle skisser som nå følger planskissen.
Da materialet til forhåndsuttalelse ble sendt ut, var dette ikke så konkretisert og realistisk som det nå er. Da møtet med Byantikvaren på stedet ble avholdt, ble det lagt frem tidligere skisser der noe næringsvirksomhet var lagt inn i deler av bygget. Dette er ikke lenger med i planforslaget og forslagsstiller foreslår i stedet noe næringsareal i gangpassasjen utenfor kinoens vestfasade.
Forslagsstiller velger å la Symra-bygget bestå fremfor å rive dette med de meromkostninger det fører med seg. Dette gjøres bl.a. fordi kinobygget er en viktig del av områdets identitet og fordi man ønsker å bidra til at historien for området blir lesbar for fremtiden.

En fortsatt kinodrift vil være unikt i en tid da bydelskinoene legges ned eller har vært nedlagt lenge. En kinodrift etter dagens behov vil kreve noen moderate inngrep. Det viktigste med en slik ombygging er at Symra som kino vil gjenoppstå som en levende institusjon i samspill med et moderne bibliotek til beste for bydelens beboere.

Strekningen mellom Nordre del av Lambertseterveien og Karlsrud åpnes for utvikling i nåtidens formspråk (se Planprogram for Lambertseter).
Innrammingen av Symra vil gi en egen identitet til hele kvartalet samtidig som det fokuseres på bygget og det forsterker dets opprinnelige identitet.
Innrammingen er også en klassisk måte å vise respekt for eksisterende bygg på, slik det for eksempel er gjort rundt domkirkeruinene på Hamar. Rent teknisk er dette også en måte å bevare en verneverdig bygning mot ytterligere forfall.

Prinsippet om hvert bygg sin funksjon har vært en av grunnprinsippene for funksjonalismen som gamle Lambertseter Senter bygger på. Strekningen mellom Lambertseter nord og Karls-

rud er noe påvirket av den opprinnelige strukturen. Men i dag formes nye bygninger og kjøpesentra som knutepunkter for flere funksjoner. Derfor legger dette prosjektet opp til at man kan komme rett fra T-banen for å handle, låne bøker, trene eller gå på kino.

Byantikvaren har ikke innvendinger mot plassering av bibliotek foran Symra-bygget, men mener det bør ligge som en selvstendig bygning. Forslagsstiller mener at et eget bygg vil skjule Symrabygget mer enn det som her foreslås og ønsker å fremme dette forslaget.

- Bygningsmassen i Lambertseter Senter Sør beholdes i hovedsak slik den er i dag.

9. Oslo sporveier

- Kommentarer tas til etterretning og følges opp i videre planlegging.

10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

- Ingen kommentar

11. Hafslund Nett

- Ingen kommentar

12. Norges Handikapforbund

- Universell utforming ligger til grunn. Minimum 5% av parkeringsplassene skal legges til rette for bevegelseshemmede i reguleringsbestemmelsene.

13. Advokat Audhild Freberg Iversen

- Trafikkanalysen viser en økning av trafikk i Cecilie Thoresens vei, Lambertseterveien og Langbølgen. Analysen viser at de små veiene/villaveiene ikke blir berørt, spesielt ikke nord for Karlsrud.
- Cecilie Thoresens vei vil få et ordentlig utformet fortau i det regulerte området. Det vil gjøre det lettere og hyggeligere å spasere der, spesielt om vinteren.

14. Langbølgen borettslag

- Lambertseter vil bli enda mer attraktivt som boområde med et senter som kombinerer et moderne handelstilbud med diverse kulturaktiviteter (nytt Symra kulturhus og nytt bibliotek).

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

6.1 Hovedgrep

Man kan allerede nå forutse en stor endring i alder på beboere i området i nær fremtid, med en befolkningsøkning i bydelen som vil gjøre at den kan bestå av opp mot 45000 innbyggere (som Ålesund eller Bodø i størrelse eller Hamar/Stange/Løten). Handelstilbudet slik det er i dag vil ikke være stort nok for denne befolkningsendringen.

Planskissens hovedgrep er en sterk utvikling av Lambertseters sentrums område nord for Lambertseterveien og en bevaring av eksisterende Lambertseter Senter Sør. Selv om Lambertseter Senter Sør ikke er medtatt innenfor planskissens reguleringsgrense, omtales det her da forslagsstiller eier begge tomtene og bygningsmassen. Det er forslagsstillers intensjon og visjon for begge områdene som er utgangspunktet for planarbeidet. Arealer som blir frigjort i den gamle delen søkes anvendt til service og litt til OBOSs egen administrasjon (300m²). Eiernes plan er at det i år 2010 kun er service, lege-kontorer og lignende i denne delen – dvs. at det her ikke er arealer utnyttet til forretning på dette tidspunktet.

Forretningsarealer sør for Lambertseterveien (og som er i OFBs eie) i 2010 vil etter dagens prognoser være:

- dagligvareforretning: 0m² (dagligvareforretning, 1400m² fram til 2008)
- service; bank, post: 600m²
- annet 4250m² dvs. lokaler for leger, tannleger, fysioterapeuter, treningssenter, hudpleiere, meglere mm

Ved å bevare det sydlige og eldste senteret beholder man mye av stedets identitet. En oppgradering av dette senteret til dagens krav ville sprengt rammene som den eksisterende bygningsmassen gir.

Fordelene med å holde Senter Syd utenfor den mer kommersielle utbyggingen er flere:

- Eksisterende forretninger kan fortsette usjenert og uten avbrudd under byggetiden og eventuelt flytte rett over i nye lokaler.
- Byantikvaren har varslet at Lambertseter Senter syd ønskes bevart som et eksempel på etterkrigstidens drabantbysenter. Service og OBOSs administrasjon kan kombineres med dette bevaringsønsket på en god måte.

Planskissen skal gi grunnlag og åpne for gode muligheter til utvikling av et tidsmessig handelssenter nord for Lambertseterveien.

Forskning viser at revitaliserte bysentre (for eksempel Manglerud, Tveita) får en møteplass som stedet aldri har hatt tidligere (Forskning bl.a. gjort ved Universitet for miljø og biovitenskap på Ås ved Institutt for landskapsplanlegging, doktorgradsavhandling av Terje Holsen, presentert i Norsk Designforum 04.02.04).

Visjonen for dette senteret er å utforme fellesarealene på en god måte for alle, og også slik at en direkte kopling, på hovedplan, til tilliggende planlagt gangareal i bygningsmasse i nord er mulig.

Det avgjørende kriteriet for en vellykket vitalisering av Lambertseter senter er at man klarer å skape et kommersielt levedyktig handelssenter i kjernen av bydelen. Alle andre krav til senteret må bygge på dette viktige fundamentet. Det har derfor vært avgjørende å holde fast på kjente suksesskriterier for en vellykket satsing:

- Utnytte tilknytningen til kollektivknutepunktet, i dette tilfellet Lambertseter T-banestasjon og buss-holdeplasser/drosjeholdeplasser som knytter seg til stasjonen.
- Ta tak i publikumsstrømmen som oppstår.
- Skaffe tilstrekkelig med parkeringsplasser slik at handlende i omlandet som tar bilen for å gjøre storinnkjøp er sikre på at de vil finne en parkeringsplass dersom de tar turen til Lambertseter.
- Skaffe tilstrekkelig med salgsarealer slik at det kan skapes en attraktiv butikkssammensetning som dagens og fremtidens kunder etterspør.
- Gi muligheter for kulturtilbud (som bibliotek og kino)
- Lage et oppvarmet fellesareal som oppleves som attraktivt og trekker til seg publikum i egenskap av å være et pulserende samlingssted for bydelen.
- Lage et senter som går foran når det gjelder forbruk av energi og bevaring av miljøet.

Dette prosjektet legger opp til at man kan komme gående eller komme rett fra T-banen for å handle, låne bøker, trene eller gå på kino under samme tak – et tilbud som ønskes stadig oftere i dag.

Oslo Kommunes forutsetning for salg av Symra med øremerking av denne til lokale kulturformål gjør at Symrabygget og dets funksjon opprettholdes. Det er behov for å gjøre noe ombygging for en tidstilpasset drift. Ombyggingen planlegges utført slik at den i stor grad er reversibel.

For å sikre et økonomisk grunnlag for fortsatt kinodrift uttaler de aktuelle drivere at forutsetningen for dette er at det minimum tilbys to kinosaler. Planskissens vedlagte illustrasjoner viser to kinosaler lagt inn i eksisterende bygning med et maskinrom på en messanin på utsiden.

For å få et levedyktig senter er det viktig at arealene er store nok. Dette for å gi det riktige tilbud, den rette butikkssammensetning og for å gi et stabilt tilbud. Senteret må også kunne dekke deler av bydelens handelsbehov.

Handelsanalysens beregninger omhandler salgsflate og konkluderer med en anbefaling for dette på omlag 18 000m² for Lambertseter Senter. Da er ikke service og bespisning / servering medtatt – noe

som vanligvis utgjør 25% av arealet i et kjøpesenter. Det volum som nå foreslås på Lambertseter Senter nord gir 19 500m² BRA der service, servering og fellesarealer er inkludert i arealet. I hht handelsanalysen kunne arealet vært større. Deler av etterspørselen for "service og annet" kan dekkes i det gamle senteret – som fra år 2010 planlegges for kun å bestå av tilbud som service og annet og ikke forretninger.

Det er stadfestet reguleringsplaner for en utvikling av Holtet og Sæter med til sammen ca 9000m² BRA forretningsareal. Dette gir ikke mer areal enn til å huse en dagligvarebutikk på hvert sted samt noen andre mindre tilbud som renseri etc. Begge steder vil være avhengig av det tilbudet et større senter i bydelen vil kunne gi.

Lambertseter senter planlegges for en omsetning på ca 600mill i 2008, dvs. under 1/3-del av det reelle forbruket i bydelen pr. 2008. Resten av handelen må foregå andre steder så som i byens sentrum eller regionsentre i nærheten. Dette er også i hht. handelsanalysen som viser en nøktern prognose av de prosentandeler omsetning de ulike handelsvarer vil kunne ha på Lambertseter Senter.

Lambertseter senter vil ikke kunne bli et regionsenter da disse i dag er vesentlig større enn 20 000m². Lambertseter Senter har heller ikke en lokalisering som tilsier en slik status. Regionsentrene har en sentral beliggenhet med lett tilgjengelighet via kommunikasjons-årer som Ring 3, E18 og E6 (Alna, Stovner, CC Vest, Ski, Vinterbro).

Det parkeres biler langs planområdet side mot Cecilie Thoresens vei, og da også på planområdets tomt. Dette gir et rotete og urolig inntrykk for fotgjengere. Det gir heller ikke et godt, urbant inntrykk. Det er derfor viktig at adkomst- og parkeringsforhold for kjørende er gode. Undersøkelser har vist at publikum foretrekker å benytte parkeringshus der p-etasje ligger over bakkeplan og på taket. Dette prinsippet velges her. En stor og velfungerende parkeringsplass er mindre trafikkfarlig enn flere p-områder plassert spredt i et område.

Det er også viktig at parkeringsområdet er bundet sammen med det øvrige bygget via et velfungerende internt kommunikasjonssystem. Kjøpesenteret planlegges derfor med et overlys, en glasslanterne, over innglassede rullebånd. Dette skal gjøre det lett å orientere seg i senteret samtidig som det gir dagslys til fellesarealene. Glasslanteren gir også "lede-lys" i parkeringsetasjene slik at orienteringen er enkel også her.

Lambertseter nord har et stort transformasjonspotensial i den eksisterende industribebyggelsen. Derfor vil en stor skala og et mer moderne uttrykk gi et godt grunnlag /utgangspunkt for fremtidig transformasjon på arealene mellom Lambertseterveien og Karlsrud.

I 2001 startet OBOS Forretningsbygg AS (OFB) en prosess der de ønsket å optimalisere miljøbelastningen i sine bygg. Dette har gitt gode resultater, faktisk en årlig reduksjon i energibruken tilsvarende 4-500 eneboliger og en økende sorteringsrate på avfall. Gjennom "Miljøsenderet Lambertseter" ønsker OFB å videreføre dette arbeidet inn i utviklings-prosessen av eiendommen. Hovedfokus er fremdeles energibruk og avfallshåndtering, men vil også omfatte materialvalg, profilering av senteret osv. Arbeidet er støttet økonomisk av Enova SF.

Det er etablert et samarbeid med utbygger av tilliggende tomt i nordvest for å undersøke mulighetene for felles avkjørsel/adkomstvei. Felles avkjørsel (FA1) foreslås i planen.

Det har vært avholdt møter med fester/eier av tilliggende tomt i nordøst om felles avkjørsel og konsekvenser av dette på dennes tomt. Det er enighet om hovedprinsipper her (kfr. vedlagte møterapport). En samordning av trafikkforhold og bebyggelsesprinsipper her, vil kunne være positive tiltak for ny utbygging på alle tre tomtene.

At det er behov for et senter som er beskrevet over, viser handelsanalysen som omtales i siste avsnitt i punkt 6. At det er gode muligheter for å lage en trafiksikker adkomst for alle, viser trafikkanalysen som omtales i punkt. 6.2.

6.2 Trafikkanalyse (sammendrag)

Analysen er utført av Asplan Viak AS ved Hans Ola Fritzen, datert 14.02.06.
(Analysen er på 29 sider og ligger vedlagt.)

A - Dagens biltrafikk på veinettet

Biltrafikken til-fra handel er beregnet til 4.300 biler pr virkedøgn. I gatene ved senteret ble det i trafikkteiling i uke 18 2005 registrert følgende biltrafikk i ÅDT (ÅDT er gjennomsnitt døgntrafikk hele året).

Det er registrert følgende trafikk i de viktigste veiene rundt Lambertseter senter:

Lambertseterveien øst for senteret	- ca. 11.300 biler per døgn
Lambertseterveien forbi senteret	- ca. 6.600 biler per døgn
Cecilie Thoresens vei ved senteret	- ca. 7.700 biler per døgn
Langbølgen ved senteret	- ca. 8.000 biler per døgn

Kryssbelastningen i signalkrysset mellom Lambertseterveien og Cecilie Thoresens vei - Langbølgen er beregnet til 0,92 i dimensjonerende ettermiddagstime (som et gjennomsnitt for hele timen). Dette er en høy kryssbelastning som lett kan gi dårlig trafikkavvikling og køer. Det gir heller ikke rom for trafikkøkning eller trafikkvariasjon i krysset.

B - Fremtidig biltrafikk på veinettet (2008)

Det er beregnet følgende trafikk (og vekst) i de høyest belastet vegene rundt Lambertseter senter:

Lambertseterveien øst for senteret	- 11.800 biler pr døgn (vekst: 500 biler pr. døgn)
Lambertseterveien forbi senteret	- 7.600 biler pr døgn (vekst: 1000 biler pr. døgn)
Cecilie Thoresens vei nord for senteret	- 9.000 biler pr døgn
Cecilie Thoresens vei forbi senteret *1)	- 11.200 biler pr døgn (vekst: 3500 biler pr. døgn)
Langbølgen	- 9.400 biler pr døgn (vekst 1400 biler pr. døgn)

*1) gjelder fra rundkjøring og frem til innkjøring i P-hus (forslagsstillers presisering)

Cecilie Thoresens vei, rett nord for Lambertseterveien, vil få stor belastning pga. P-huset - ca 70 % av trafikken til/fra senteret er da beregnet å komme på denne strekningen, mens ca 30 % av trafikken vil komme i Cecilie Thoresens vei fra nord.

Lambertseterveien forbi senteret er beregnet å få ca 7600 biler pr døgn. Dette kan være forstyrrende for intern gangtrafikk mellom to deler av bydelssenteret, på hver side av veien. Her bør det etableres opphevede gangkryssinger av Lambertseterveien ved senteret.

Signalkrysset Lambertseterveien - Langbølgen er beregnet å få en belastning på 1,00 i dim. ettermiddagstime. Dette vil gi køer og forsinkelse i rushtider, og krysset må utbygges p.g.a. trafikkøkningen. En rundkjøring i krysset vil ha vesentlig bedre kapasitet og mer fleksibilitet enn et signalkryss. Belastningsfaktorene på de forskjellige veiarmene vil da ligge mellom 0,48 og 0,76.

Krysset til P-huset (nordøst for planområdet) bør opparbeides med en liten rundkjøring – et vanlig T-kryss med mye venstresving vil få alt for liten kapasitet.

Transportarbeid for bilreiser bolig-handel-bolig til nye Lambertseter senter er beregnet til 12 100 bil-km pr. virkedøgn i 2008. Dette er en reduksjon på ca 10 100 bil-km fra dagens situasjon, og en reduksjon på 45% av transportarbeidet for bilreiser bolig-handel-bolig.

Parkeringsbehovet er i trafikkanalysen beregnet til 840 plasser på hverdager for hele senterområdet, Lambertseter Senter Sør iberegnet. På lørdager er plassbehovet større. Det nye P-huset (ca 790 p-plasser) samt gjenværende plasser rundt Lambertseter Senter Sør; 103 p-plasser vil gi ca 893 p-plasser.

Trafikksikkerhet og fremkommelighet

Lambertseter senter er avgrenset av veier som i dag har relativt stor biltrafikk. Utbyggingen av senteret vil gi en trafikkøkning i disse veiene. Gode gang-/sykkelforbindelser langs disse veiene og sikre kryssinger er viktig for å ivareta trafikksikkerheten for fotgjengere og syklister. Oppgradering av de viktigste kryssene ved senteret vil være viktig for avviklingen og trafikksikkerheten til biltrafikken i området. Fremkommeligheten for bussene i området må også sikres gjennom dette arbeidet.

Gang-/sykkeltrafikk mot øst og syd må krysse Cecilie Thoresens vei og Langbølgen på steder med stor trafikk. Mot nord må fotgjengere og syklistar krysse adkomsten fra P-huset. I nærheten av senteret bør det derfor etableres sikrede fotgjengerkryssinger, for eksempel med opphevede gangfelt. På veistrekn-inger lenger unna senteret vil fotgjengere og syklistar generelt krysse veien på flere ulike steder, både på og utenfor sikrede kryssingssteder. Her vil det derfor være viktig å sikre at bilene kjører så sakte at de kan stoppe for uventede situasjoner.

Trafikkulykkene vil øke med økt biltrafikk, i forholdet trafikkøkningen $\times 0,8$. Trafikkøkningen på de tre veistrekningene inn mot Lambertseter senter fra vest, nord og syd varierer fra ca 15 % til ca 30 %. Statistisk vil da antall ulykker øke med ca 12 % til ca 24 % pga denne trafikkøkningen. På de vegstrekningene som har fått en størst trafikkøkning bør det vurderes fartsgrense 30 km/t og fartsdempende tiltak. Dette vil statistisk holde ulykkesrisikoen i området på samme nivå som i dag.

C - Trafikkstøy som følge av økt biltrafikk

Trafikkstøyen vil øke med ca 1 dB(A) (ekvivalent døgnnivå) når trafikken øker med ca 30 % og det økede støy-nivået fra biltrafikk med ca 3 dB(A) når trafikkmengden fordobles. En endring av støy-nivået på 2-3 dB(A) regnes som det laveste som er hørbart. Støynivået øker med 1.5 dB(A) eller mer på veistrekn-inger rundt Lambertseter senter, som følge av trafikkøkningen frem til 2008.

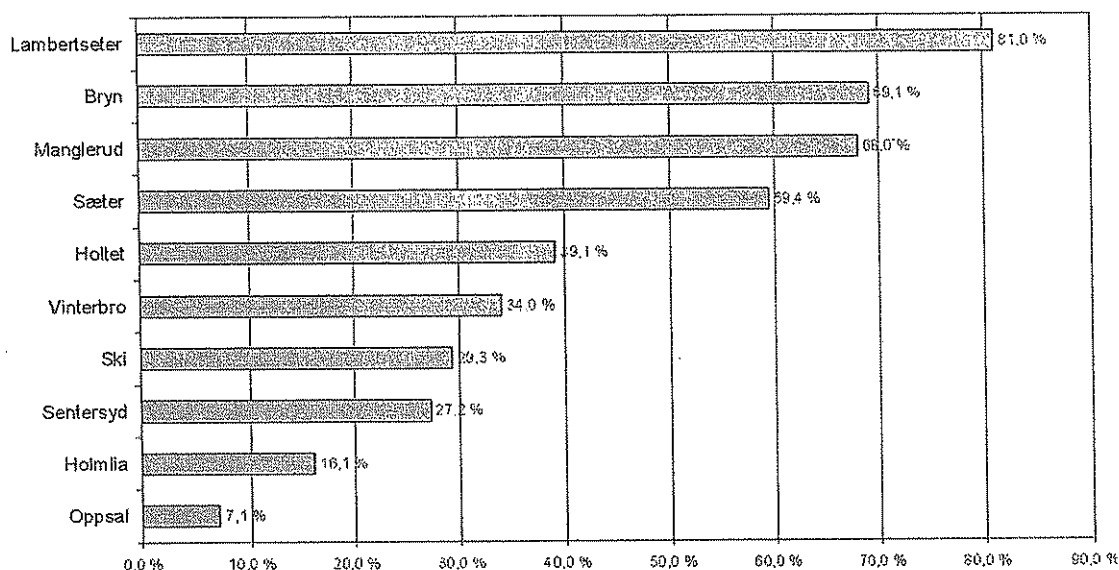
6.3 Handelsanalyse (sammendrag)

Analysen er utført av Vista Analyse AS ved Hanne Toftdahl, datert aug. 2004 med tilleggsdel datert februar 2006.

Analysen er på 46 sider og er vedlagt i sin helhet sammen med tilleggsdelen. Her følger noen av konklusjonene i analysen.

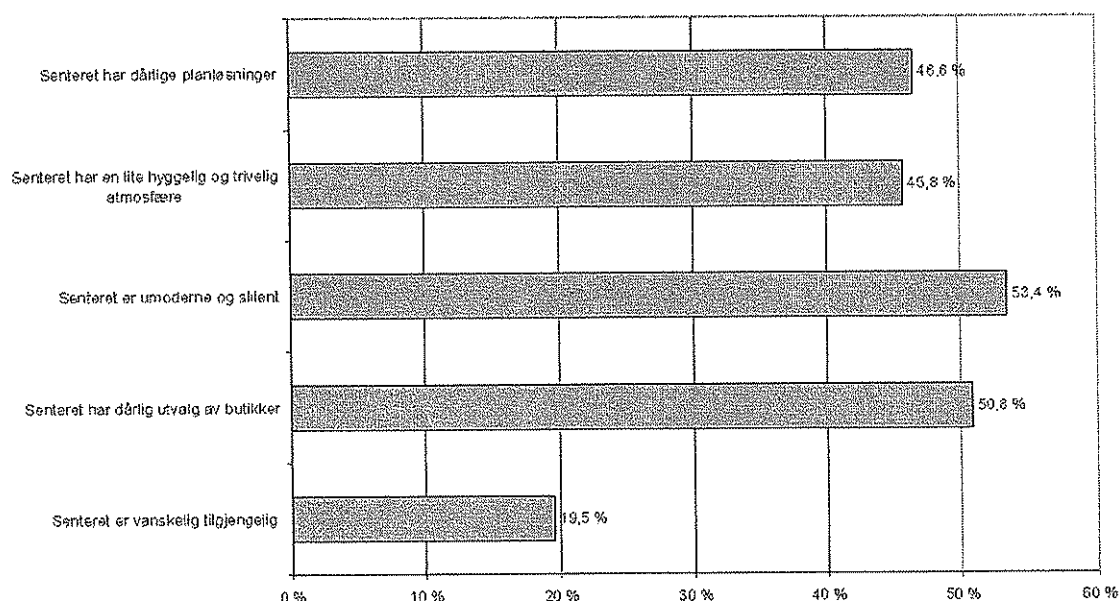
- Et nøkternt anslag for et nytt handelsvolum i Nordstrand bydel ligger mellom 600 og 700 mill kr innen 2008 for Lambertseter Senter . Dette tilsier en salgsflate her på 15-20 000 m².
- Lambertseter har alle forutsetninger for å utvikles til det nye bydelssenteret i nye Nordstrand bydel.
- Det vil være viktig for utviklingen av et nytt senter på Lambertseter å tilby et bredt spekter av varer. Enkelte varer vil være viktigere enn andre. Viktige dragere som Vinmonopol, et godt utvalg av klær og sko samt et bedre utvalg av butikker som selger sport og fritidsartikler, vil være kritiske suksess-faktorer .
- Det er viktig å utvikle soner for ulike bruk i senteret. Det vil styrke senterets profil som et møtested i bydelen – for så vel unge som eldre.
- Folketallet forventes å øke fram mot 2010. Forbruket forventes å øke mellom 3-7 % i de nærmeste år.
- Nesten alle beboerne på Lambertseter (96%) har besøkt Lambertseter Senter de siste 6 mnd. En stor andel av befolkningen besøker også Bryn, Manglerud og Sæter senter. Over 1/3 av bydelens kunder på Lambertseter Senter besøker senteret oftere enn én gang i uka.

Hvilke av flg. handelssentre har du besøkt i løpet av siste 6. mnd.
n=955



Figur 5-1 Besøkfordeling mellom de ulike handelssentrene bydelenes beboere har besøkt siste 6 måneder (bydelene Nordstrand, Lambertseter, Bekkelaget/Ekeberg). Kilde; markedsundersøkelsen.

Årsak til at Lambertseter Senter ikke blir besøkt. Totalt n=180



Figur 5-5 Lambertseter Senters svake sider. Kilde markedsundersøkelsen

Handelsanalysens anbefaling og konklusjon

Et senter med en omsetning på opp mot 600 millioner vil totalt kunne ligge på totalt 15-18 000 m². Dette tilsier en omsetning på om lag kr 35-40 000 pr m². Senteret vil da plassere seg som et viktig senter i Oslo sør, men vil likevel ikke være like stort som de største sentrene i byen.

Det er statistisk sett rom for en større utvidelse, men det vil være bedre å foreta en ytterligere utvidelse i et senere byggetrinn, dersom senteret vil tilfredsstille kundene. Dette antas ikke å være aktuelt før om mange år. Planleggerne kan likevel forberede dette. En senere utvidelse vil avhenge av de planene for fortetting og boligutbygging som er under utredning i området.

7. PLANFORSLAGET

Reguleringsformål

- Byggeområder:

Planområdet foreslås omregulert fra byggeområde for forretninger med boliger, kino og parkbelte i industristrøk til byggeområde for forretninger, kontorer, bevertning, allmennyttig formål (kulturhus, helse/trim), felles-områder og felles avkjørsel.

Forretningsareal som ligger på bakkeplan skal ha utadrettet virksomhet mot gate/vei.

- Offentlige trafikkområder:

Gate med fortau

Gjeldende reguleringsbredde for Cecilie Thoresens vei og Langbølgen er beholdt.

En ny rundkjøring foreslås ved avkjørsel til p-huset i Cecilie Thoresens vei.

En ny rundkjøring i krysset av Lambertseterveien /Langbølgen foreslås (endring av 818/55 (S-438)).

Regulert fotgjengerundergang, spesifikasjon S-1233.22.7.65, fjernes.

Sykkelfelt

Sykkelfelt foreslås plassert innenfor veibane langs Cecilie Thoresens vei og Langbølgen, på hver side, i reguleringsplanens utstrekning samt i hht rekkefølgebestemmelser.

Sporvognsområde

Ny adkomst til T-bane med gangbro over bane og nye ramper på begge sider. Sporvognsområde (S-485,2.6.53).

- Felles områder:

Felles avkjørsel, FA1, gir aksess til p-huset og varelevering / avfallsrom samt til nabotomter langs tomtegrense nord.

Felles avkjørsel, FA2, er en nye adkomstvei til Lambertseter Gård og ungdomsklubb som erstatning for avkjørsel og adkomstvei fra forlengelsen av Lambertseterveien.

Grad av utnytting og høyder

Høyder:

Gesimshøyde for kjøpesenter: K.178,50 5 etasjer + tak

Gesimshøyde for Symra/kulturhus K.172,0 (1m over eksisterende bygg)

Gesimshøyde for Coop-bygget K.169,0

Nødvendige takoppbygg for tekniske rom, trapper, heis og ramper: 4,5 m.

Utnyttelse:

Tomt areal: 12 890 m²

Maksimal utnyttelse for forretninger foreslås fastsatt til T-BRA=19 500 m²

Minimumsutnyttelse for allmennyttig formål (kultur) foreslås å utgjøre T-BRA=2020 m²

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal ligge 15 m fra senterlinje på Cecilie Thoresens vei.

For øvrig legges bebyggelsen innenfor de byggegrenser som vises på kartet.

Mot Lambertseterveien er det eksisterende Coop-bygget 12,5 m fra veisenterlinjen. Kulturhuset (som omkranser Symra kino) skal ligge i flukt med Coop-byggets fasadeliv her (12,5 m).

Illustrasjoner viser at tomten graves ut slik at det nederste planet i nybygget kommer på samme nivå som underetasjen på Coop-bygget. Det bygges butikkarealer i hele kvartalets utstrekning på plan U og plan 1. Nytt og eksisterende butikkareal knyttes sammen ved hjelp av et elliptisk fellesareal med butikker i midten og omkring dette. Forbindelse mellom de to forretningsplanene samt videre oppover i det overliggende parkeringshuset besørges av rullebånd.

Hovedadkomsten til kjøpesenterets plan 1 legges sentralt mot Lambertseterveien i syd. Gangarealet føres igjennom senteret og ender i en inngang i nord som kobles til gangveinett som er planlagt her.

En sekundærinngang legges mellom Symra kino og kjøpesenteret ut mot Cecilie Thoresens vei. Mot vest er prosjektert en rampe fra T-banens perrong for tog fra sentrum med bro over sporene som vil bringe publikum direkte inn i plan 1 på senteret.

Publikum som skal til perrong for tog mot sentrum kan få direkte utgang fra plan U. Innkjøring til P-huset foreslås lagt langs byggets østfasade.

En varelevering med to vareheiser ned til plan U legges på nordsiden i senteret. Her ligger også anlegg for avfallshåndtering.

Friluftsimteresser

Friluftsimter blir i liten grad berørt. De to rundkjøringer må legges delvis inn i friluftsimter. Erstatningsareal for dette kommer frem ved at busslomme i Langbølgen fjernes og omreguleres til friluftsimter.

Ved rundkjøringen Lambertseterveien/C.T.vei må avkjørsel til ungdomssenter og Lambertseter gård stenges. Veiens areal gjøres om til grøntareal.

Ny kjøreadkomst til ungdomssenter og Lambertseter gård foreslås i planområdet sydligste del ved tidligere busslomme.

Landskap

Det foreslås en sikring og videreutvikling av trerekken langs Cecilie Thorsens vei i forbindelse med etablering av ny gang- og sykkelvei her.

Verneinteresser

Symra Kino er i følge Byantikvarens verneverdig. Bygningen er ikke oppført på Byantikvarens Gule Liste, men foreslås likevel beholdt.

Oslo Kommunes forutsetning for salg av Symra med øremerking av denne til lokale kulturformål gjør at Symrabygget og dets funksjon opprettholdes. Det foreslås ombygging/tilbygging for en tidstilpasset drift. Ombyggingen utføres slik at den i stor grad er reversibel.

Bygget blir eksponert gjennom et glassbygg som omkranser det.

Miljøfaglige forhold

Forurensning grunn: Det vises til pkt. 6.3 "Miljøteknisk grunnundersøkelse".

Det foreligger sol- og skyggediagram.

Trafikkforhold

Det vises til pkt. 6.1 Trafikkanalyse med supplerende bemerkninger fra forslagsstiller.

For å få bedre trafikal avvikling i Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien er følgende foreslått i planforslaget:

En felles avkjørsel til senteret, for p-huset og varelevering.

En ny rundkjøring i nord-øst på tomten for effektivere p-husets avkjørsel

En ny rundkjøring i krysset Lambertseterveien /Langbølgen i stedet for eksisterende signalkryss.

Sykkelfelt og fortau etableres på begge sider av Cecilie Thoresens vei og Langbølgen. Dette får plass innenfor eksisterende veiregulering.

Lambertseterveien forbi senteret vil passere mellom nordre og søndre senterdel. Trafikken her er ikke større enn at en kan vurdere en "miljøprioritert gjennomkjøring", dvs. en gateutforming hvor bilene kjører på fotgjengerens premisser.

Parkeringsplassene øst for C.T. vei og Langbølgen skal avvikles. Kfr. brev av 01.09.05.

Eksisterende parkeringsplasser som opprettholdes i området er 103 p-plasser rundt Lambertseter Senter Sør.

Nytt parkeringshus gir ca 790 p-plasser. Det gir en total på ca 890 p-plasser.

Parkeringsbehovet for Lambertseter Senter Sør vil være ca 110 p-plasser dersom der er en dagligvareforretning. Dette behovet reduseres noe når dagligvareforretning avsluttes her. Kfr. trafikkanalyse.

Planforslaget gir omlag 39 p-plasser pr. 1000 m² forretningsarealer for nordre del. Parkeringsnorm for "åpen by" følges. I tillegg anlegges 140 sykkelparkeringsplasser (i hht. norm) fordelt på de to hovedinngangene – i øst og sør.

Risiko- og sårbarhet

Det har vært utført en miljøgeologisk undersøkelse, Fase 1.

Fase 1-undersøkelsen har ikke avdekket forhold som gjør det nødvendig å utføre fysiske undersøkelser av grunnen i området.

Sosial infrastruktur

Nye innganger og nedganger til Lambertseter T-banestasjon er viktig for å oppnå god tilgjengelighet til kjøpesenteret, kulturhuset og biblioteket. Sammen med god tilgjengelighet for gående og syklende og et godt parkeringstilbud, vil dette gjøre kjøpesenteret til et krysningspunkt og godt møtested for beboerne i området. Det gis muligheter for helse/trim-tilbud i reguleringsforslaget.

Det legges til rette for en kopling mellom fellesareal på hovedplan med nordvestlige nabotomts fellesareal her.

Nye ramper og gangbro over T-baneområdet som forbinder senterets gangarealer med T-banestasjonen, vil forbedre tilgjengelighet til offentlig kommunikasjon vesentlig.

Bussene og drosjene som passerer Lambertseter senter foreslås plassert med holdeplasser i nærmere senteret enn i dag og dermed også T-banen.

Teknisk infrastruktur

Oppvarming

Dette forutsettes utført med varmt vann (fjernvarme) dersom det blir krav i rammetillatelsen.

For spesielle oppgaver kan det bli aktuelt å nytte direkte elektrisk oppvarming.

Estetikk og byggeskikk

Bebyggelsen vil få høy kvalitet i materialbruk med en god estetisk utforming.

Fasadene skal utformes med et urbant, modernistisk preg slik at de gir et positivt tilskudd til bygningsmiljøet i området. Senteret er satt sammen av tre former; det eksisterende Coop-bygget, Symrakinoen innglasset i bibliotek-"bygget" og det nye senterbygget. Det gjør at volumet blir variert og det planlegges for at lange fasader skal brytes opp for å motvirke monotoni. Mot C.T vei blir det innganger til flere forretninger også i gatefasaden.

Fasaden på Coop-bygget tenkes beholdt slik den er i dag.

Senterets hovedinnganger er noe tilbaketrukket, men med mye glass slik at de oppfattes som åpne og tilgjengelige.

Hovedgangforbindelsen i senteret blir fra inngang i sør til inngang i nord som igjen møter gangveisystem i området videre nordover. Det er også en viktig gangforbindelse mellom inngang mot C.T.vei og gangbro/ramper til T-bane.

Fellesarealene og gangforbindelsene skal være oversiktlige og arkitektonisk artikulert på en god måte. Dette sikres til dels i reguleringsbestemmelsene. OFB vil med det første utarbeide en leietakerhåndbok /designhåndbok som sikrer planens intensjoner.

Arealer for forretning og allmennyttig formål ligger i 1., 2.etg. og underetasje der det også er utgang til T-baneperrong.

Parkeringshuset ligger i de øverste etasjene med rampesystem mot C.T.vei. Fasadematerialet skjærer ramper og parkeringshus mot støy og for mye billys.

Bebyggelsen skal ha flatt tak med ulike høyder og med takoppbygg for ventilasjonshus, trappehus og heisoppbygg. Det ligger også en stor glasslanterne over gangrampesystemet fra parkeringsetasjer til kjøpesenter.

Senterets vestfasade er utformet slik at det kan legges et lokk over T-banen og inntil bygget. Det er utarbeidet skisser som viser disse muligheter der bl.a. innganger/utganger fra senteret kan innarbeides i lokkprosjektet og gi felles nytte. Skissene er lagt frem for EBY som ser at deres muligheter til å regulere et lokkprosjekt med boliger ikke hindres.

Stedsutvikling

Ved å bevare eksisterende senter og å utvikle det nye, vil stedets identitet befestes og utvikles på samme tid.

I tillegg til disse punktene er det viktig å respektere den urbane settingen som et senter på Lambertseter vil befinne seg i. Kjøpesentre blir ofte, med rette, kritisert for å vende ryggen mot gatene som omkranser sentrene og dermed legge området dødt, spesielt etter stengetid. Her er det viktig å lokalisere butikker og publikumsrettede virksomheter som trives med å ha kontakt med gaten og med fortauet og som aller helst holder åpent ut over vanlig åpningstid. Dette foreslås sikret i reguleringsbestemmelsene.

Kultur og handel kan utfylle og forsterke hverandre i et slikt senter.

Når det blir færre parkerte biler på gateplan, blir det mer plass til gående og syklende og flere steder å stoppe opp og møtes. Cecilie Thoresens vei vil oppfattes å være mye mer urban uten p-plasser overalt. Erfaring fra mange kjøpesentra viser at fellesrommet innvendig betraktes som et ekte byrom og oppholdsrom hvor folk treffes.

Barns interesser

Erstatningsområder for den del av regulerte friområder som planlegges lagt inn i rundkjøringer, er det areal som framkommer når busslomme omreguleres til friområde og også det areal som sørste del kjørevei til Lambertseter gård og ungdomsklubb utgjør i dag.

Tosidige fortau og sykkelfelt sikrer en trygg skolevei i området.

Universell utforming

Følgende punkt foreslås lagt inn i reguleringsbestemmelsene:

"§ 3 Fellesbestemmelser

Universell utforming skal legges til grunn for tiltaket og tilhørende uteareal.

Alle gangarealer skal være markert med eget belegg, også der disse krysser kjørearealer."

Tilgjengelighet til området, parkeringsplasser og bygningene vil bli utført ihht. Plan- og bygningslovens krav. I tillegg vil veileder fra Norges handikappforbund bli brukt under prosjektering av bygninger og anlegg: *"Tilgjengelige bygg og uteområder"* fra 2004.

Juridiske forhold

Investering i den foreslåtte bygningsmassen skal gjøres av OBOS Forretningsbygg AS.

De vil også bidra med sin del av midler til den nødvendige oppgraderingen av veinettet som foreslås i rekkefølgebestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelsene tilsier at

- Parkeringsplassene i regulert friområde på østsiden av Langbølgen avvikles
- Parkeringsplassene på østsiden av Cecilie Thoresens vei avvikles
- Rundkjøringen i krysset Langbølgen / Cecilie Thoresens vei / Lambertseterveien opparbeides
- Ny felles avkjørsel til Lambertseter gård, Lambertseter ungdomssklubb og bolig-parkering opparbeides
- Cecilie Thoresens vei mellom Lambertseterveien og nordsiden av turvei E6 opparbeides med tosidig fortau, og sykkelfelt oppmerkes på samme strekning
- Lambertseterveien og Langbølgen innenfor planområdet opparbeides med bussholdeplasser samt fortau
- Nye ramper innenfor planområdet ved T-banestasjonen samt gangbro over T-banen bygges.
-

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Kommunedelplan for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner utløser krav om utredning av arealer over 4.000 m².

Lambertseter Senter vil bli et bydelssenter med tilbud som dekker 1/3-del av handelsbehovet i tillegg til et styrket service- og kultur-tilbud.

Lambertseter planprogram anbefaler at *Lambertseter sentrum utvikles som bydelssenter for å styrke eksisterende senterstruktur.*

Tiltaket er ikke i strid med RPR for areal- og transportplanlegging selv om senterets størrelse må avklares i reguleringsplanbehandlingen.

Friluftsinnteresser

Ny felles avkjørsel, FA2, som erstatter en lengre adkomstvei til Lambertseter Gård og ungdomsklubb vil gjøre friområdet rundt mer enhetlig og roligere da veien kun blir gangvei. Friområdet her blir noe større da regulert busslomme omreguleres til friområde.

Landskap

Eksisterende grøntstruktur blir i hovedsak bevart generelt, og styrket. Deler av forhagen rundt Symra kino bebygges.

Det lille området F2 som er regulert til parkbelte i industriområde blir delvis dekket av gangbro og ramper til T-banområdet og reduseres også noe i bredden, men beholdes i hovedsak som grøntbelte.

Verneinteresser

Symra kino skal oppgraderes og rehabiliteres til kulturhus. Symrabygget blir fortsatt et viktig kultur-landemerke. Oslo Kommunes forutsetning for salg av Symra med øremerking av denne til lokale kulturformål gjør at Symrabygget og dets funksjon opprettholdes selv om det ikke reguleres til bevaring. Det er behov for å gjøre noe ombygging for en tidstilpasset drift. Ombyggingen utføres slik at den er reversibel.

Bautaen foran Symra må eventuelt flyttes et par meter.

Bygningsmassen for Lambertseter Senter Sør blir i hovedsak opprettholdt som i dag. Funksjonene innvendig endres i hovedsak fra forretning til service, men skal fortsatt være et publikumsrettet område.

Miljøfaglige forhold

Trafikkanalyses støyrapport konkluderer med at støy fra biler vil øke rundt senteret med 1,5dB – noe som ikke er merkbart.

Grenseverdier for luftkvaliteten vil i hht. trafikkanalysen ikke overskrides i 2008 som følge av beregnet trafikkvekst pga. nytt senter. Det totale utslipp til luft vil gå vesentlig ned som følge av nye Lambertseter Senter. Transportarbeidet for direkte bilreiser til-fra handel er beregnet å bli redusert med 10 100 bil-km pr. virkedag i markedsområdet til Lambertseter Senter.

Forslaget vil skape mer skygge i Cecilie Thoresens vei enn i dag på kveldstid midtsommer. Det vil også skape mer skygge nord på tomten om ettermiddagen (bensinstasjon og pizzeria) og noe mer skygge på Lambertseterbanen vest for planområdet på formiddagen (se soldigrammets punkt 9.)

Biologisk mangfold berøres ikke.

Trafikkforhold

Utbyggingen av senteret vil gi trafikkøkning lokalt. Kfr. pkt. 6.1 og trafikkanalyse.

Samtidig vil en stor del av handelslekkasjen som har gitt et stort transportarbeid reduseres med 10 100 bil-km fra dagens situasjon, dvs. en reduksjon på 45% fra dagens situasjon.

En rundkjøring i stedet for signalkrysset Lambertseterveien – Langbølgen vil gi god kapasitet og fleksibilitet.

Avkjørsel til P-huset og varelevering skal betjene ca. 11 800 biler per døgn. En rundkjøring her gjør at man unngår venstresvingsproblemer - og gir derfor bedre kapasitet enn et T-kryss. Denne rundkjøring og avkjørsel vil også "betjene" tilliggende tomter i nord.

Parkeringshuset skal ligge over bakken og vil redusere all parkering og leting etter p-plass på bakkeplan – noe som dominerer området svært i dag.

Rundt Lambertseter Senter Sør opprettholdes imidlertid antall p-plasser på terreng og det dekker i stor grad behovet fremover både for forretningsdrift og boliger. Iflg. Trafikkanalysen (med prognose for 2008) vil det være behov for totalt 840 parkeringsplasser. Ny plan gir ca 850 p-plasser.

Fortauet langs Cecilie Thoresens vei mot vest blir utvidet. Egne sykkelbaner etableres langs Cecilie Thoresens vei.

Ny gangbro fra Lambertseter T-banestasjon gir en god tilgjengelighet til T-bane og senter.

Trafikksikkerhet økes ved et velplanlagt veisystem og mer synlige overganger over gatene for gående.

Forhold vedrørende brøyting og snøopplag blir bedret på grunn av det stort sett blir innendørs parkering. Det er fortsatt god plass for snøopplag på vestsiden av Cecilie Thoresens vei og eventuelt på del av sykkelfelt. Snøopplag på p-hustaket må løses lokalt.

Risiko- og sårbarhet

En fase I-undersøkelse viser at området ikke har jordforurensning. Dersom det konstateres neon form for jordforurensning vil man normalt fjerne eller uskadeliggjøre forurensningen. Hvis forurensning skal få ligge forutsetter det at beregnede akseptkriterier etter SFT 99.01 er oppfylt. Tiltaksplan skal godkjennes av myndigheter.

Oslo Sporveier vil utarbeide en HMS- og "bygg-sikker"-analyse i god tid før utbygging vil skje. Kfr. møterapporter av 18.10.05, 04.11.05 og 03.02.06.

Sosial infrastruktur

Senteret er, og vil fortsatt være, en viktig sosial arena hvor mennesker i lokalmiljøet treffes.

Symra kino skal oppgraderes og omdannes til kulturhus. Det gir også rom for et nytt bibliotek som er mer synlig og med bedre standard enn dagens tilbud på stedet.

Kollektivtrafikktilbud blir styrket med en ny adkomst og gangbro over T-banen.

Senterets gode beliggenhet i forhold til kollektive trafikktilbud vil bidra til at flere kunder vil bruke disse. Etter at de planlagte boligområdene i senterets nærhet blir ferdigstilt, vil flere personer fra nærmiljøet kunne gå til senteret for å dekke sine servicebehov.

Bussene plasseres nærmere T-banen og senteret, slik at senteret fungerer som et kollektivpunkt. For bussrute 75 vil det være naturlig å legge holdeplassen i Lambertseterveien, mellom de to senterdelene. Her bør også holdeplassen for bussrute 79 ligge, og ikke langs Langbølgen som i dag. Dette vil gi bedre kontakt både med T-banen og med senteret. For å få til dette bør en ruteomlegging mellom Lambertseter og Nordstrandsveien vurderes.

Teknisk infrastruktur

Det er ikke gitt signaler om at forslaget får konsekvenser for hovednettet. Dette må imidlertid kontrolleres.

Estetikk og byggeskikk

For å gi plass til den ønskede utbygningen på nordsiden må en 1½ etasjes butikkbygning fra 60-årene og en 4-etasjes boligblokk fra 70-årene rives. Coop-bygget og Symra kino beholdes og bygges om. Symra kino vil bli innrammet av nybygg, men blir svært synlig og eksponert gjennom en glassfasade. Kjøpesenterets fasade skal åpnes på gatenivå, slik at Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien får en ekte urban karakter.

P-husets kjøreramper som ligger i fasadene opp til parkeringsetasjen må skjermes mot støy og for mye lys for eksempel med "glassplanker".

Senterets utforming mot vest hindrer ikke en mulig bebyggelse på et lokk over T-banen. Dette er avklart i møter med EBY som eier og forvalter dette området, Kfr. vedlagte møtereferat av 12.01.06 og brev fra EBY av 23.01.06.

Stedsutvikling

Ved å bevare eksisterende senter og å utvikle det nye, vil stedets identitet befestes og revitaliseres på samme tid. Bygningsmassen i Lambertseter Senter Sør beholdes i hovedsak som den er i dag. Selv om funksjonene endres noe skal senteret fortsatt være publikumsrettet.

Det mer plass til gående og syklende og flere steder å stoppe opp og møtes. Cecilie Thoresens vei vil oppfattes å være mye mer urban uten p-plasser overalt.

Erfaring fra mange kjøpesentra viser at fellesrommet innvendig betraktes som et ekte byrom og oppholdsrom hvor folk treffes.

Barns interesser

Følgene for barn vil være forbedret sikkerhet, hyggeligere opphold ute og inne. Sykkelparkering og sykkelområdet er betydelig utvidet til 140 sykkelparkeringsplasser, tosidig fortau og sykkelfelt.

Arealregnskap viser at de små arealer av friområde som tas fra østsiden av Langbølgen og C.T. vei til rundkjøringer, kompenseres godt med nytt friareal for omregulert busslomme og adkomstvei til gård og ungdomsklubb.

Universell utforming

Ved utforming av nybygg gjelder dagens byggeforskrifter og veiledning. Konsekvensen er at forholdene blir bedre enn i dag med tanke på orientering og tilgjengelighet ved bruk av bygninger og anlegg.

Juridiske forhold

Investering i den foreslåtte bygningsmassen dekkes av OBOS Forretningsbygg AS. De vil også bidra med sin del av midler til de nødvendige tiltak som er nedfelt i rekkefølgebestedemmelsene.

Kjøpekontrakt for Symra Kino forutsetter at det drives kulturvirksomhet i bygget.

Interessemotsetninger

Det foreligger ikke uttalelser som klart viser motstand mot utbyggingen.

9. ILLUSTRASJONER

Visuelt vil det nye kvartalet være sammensatt av tre former: det eksisterende Coop bygget, Symra-bygget med biblioteksbygningen rundt i samme høyde og hovedhuset som blir to etasjer høyere enn den eksisterende bebyggelsen.

Formspråket for den nye senterbebyggelsen er foreslått i en modernistisk retning som tilpasser seg nyere bygninger i området og integrerer de andre. Utstrakt bruk av naturvennlige og gjenvinnbare materialer gir en god miljømessig ressursbruk på lengre sikt.

Symra kino vil bli innrammet av nybygg, men blir svært synlig og eksponert gjennom en glassfasade. Kjøpesenterets fasade skal åpnes på gatenivå, slik at Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien får en ekte urban karakter.

Fasaden på Coop bygget er relativt ny og tenkes beholdt slik den er i dag med unntak av de store ventilasjonskanalene langs fasaden mot T-banen - disse forsvinner med ombyggingen.

Hovedinngangen mot Lambertseterveien og biinngangen ved biblioteket markeres med tilbaketrukket fasade og inngangkaruseller. Hovedaksen inn i anlegget understrekes med overlys og dobbel høyde inne i fellesarealet.

På utsiden av Symra, mot gatekrysset, lages et transparent tilbygg som skal huse bydelens bibliotek. Glassbygget vil ha to viktige funksjoner; å vise fram det eksisterende Symrabygget samtidig som det byr fram sitt kulturelle innhold til publikum. Denne sentrale beliggenheten mellom gatekrysset og kjøpesenteret vil gi dette kulturtilbudet maksimal eksponering.

Ytterveggen rundt biblioteket er vist med sammenhengende glassflater. For å redusere energitap og solvarmebelastning vil man i den videre prosjekteringen søke å redusere glassflaten uten å miste preget av transparens. Målet er at Symrabygget med sin karakteristiske gule teglfasade fortsatt skal gjenkjennes gjennom bibliotekbygget.

Videre nordover Cecilie Thoresens vei blir det liggende butikker som får inngang/utstillingsmontre både mot det indre fellesarealet og mot fortauet. Større glasspartier vil understreke denne åpenheten. Resten av fasadene på forretningsetasjene i hovedbygget vil være relativt lukkede. Dette kan man tillate seg idet de vender enten mot nord/eiendomsgrensen eller mot T-banen. Unntaket vil være åpne partier rundt de prosjekterte sekundærinngangene fra T-bane-perrongene og innkjøringspområder på nordsiden. De tette fasadene kan ha tegl eller puss med detaljer i stål. Kjørerrampene i fasadene opp til parkeringen skjermes støymessig med "glassplanker" eller Profilit. Resten av fasaden på P-huset blir en meget lett og åpen fasade og kan bestå av varmgalvanisert strekkmetallnetting i stålrammer som slipper lys og luft inn i parkeringsarealene.



Oslo kommune
Helse- og velferdsetaten

Plan- og bygningsetaten
Kundesenteret

MOTTATT

15 JULI 2004

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
16 JULI 2004	
SAKSNR: 200406964-10	
AVG.	SVH
02A	5/2.1
NR	NR
5/2.1	NR

Dato: 12072004

Arkivkode: 269.1

Deres ref.: 200406964 Saksansv.: Kjell Sandaa Vår ref. (saksnr.): 2004018971-2

Gro Jensen Vig

Saksbehandler, luftforurensning: Susanne Lutzenkirchen 23 48 31 17

Saksbehandler vann: Tone Høyester 23 48 31 29

Saksbehandler, forurensning grunn: Tore Jøzanger 23 48 31 25

Saksbehandler støy og miljø: Erling Rønstad 23 48 31 07

Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Yttri 23 48 31 23

SAMRÅD – OMRÅDE- OG PROSESSAVKLARING
CECILIE THORESENS VEI 19 M.F.L. LAMBERTSETER SENTRUM
GNR 159 BNR 243

Helse- og velferdsetaten viser til mail datert 5. juli 2004, og ønsker ikke å delta i Planforum. Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helseetaten i kommunens §1-4, pålegger helseetaten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettet i andre offentlige organers planlegging.

Sammenheng:

Det er gitt opplysninger om registrerte tidligere eller eksisterende virksomheter som potensielt kan ha forurenset grunnen, og regelverk for behandling av forurenset grunn er kommentert.

Det foreslås reguleringsbestemmelser om støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder, og utenfor minst ett soverom i hver bolig, slik at vinduer kan benyttes til lufting. For å unngå støyproblemer i områder med både boliger og næring blir det foreslått reguleringsbestemmelser vedrørende støy i boliger fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet. Forhold vedrørende vibrasjoner og strukturlast fra trafikk er kommentert.

For å minimalisere utslipp til luft fra fyringskilder, bør bebyggelsen tilknyttes fjernvarmenettet eller benytte miljøvennlige energikilder til oppvarming. Det er gitt kommentarer vedrørende parkeringsnorm for biler og tilgjengelighet og parkeringsmuligheter for sykkel.

På grunn av ferieavvikling er det kun gitt generelle kommentarer vedrørende vann og rekreasjon og nærmiljø.



Helse- og velferdsetaten

Besøksadresse
Storsetg 1D

Postadresse
Postboks 30 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefax: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 093

Forurenset grunn

Helse- og velferdsetaten har pr. i dag ingen informasjon om påviste grunnforurensninger på planområdet. Det er imidlertid registrert 3 tidligere eller eksisterende virksomheter som potensielt kan ha forurenset grunnen på tomt 159/243 (mekanisk verksted, renseri og trykkeri). Grunneier/problemeier er ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftmessig behandling av forurensete masser dersom dette oppdages.

Mest følsom arealbruk

Reguleringsformålene bolig, banehage og friområde defineres som mest følsom arealbruk i SFT-rapport 95/09. For denne arealbruken gjelder SFTs normverdier som angir grenseverdier for innhold av miljøgifter i jord.

Dersom prosjektet innebærer terrenginngrep gjelder *forskrift om opprydding i forurenset grunn ved bygge og gravearbeider*. Dette innebærer at tiltakshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

Støyforhold

Trafikkstøy

Planområdet er utsatt for støy fra veitrafikk og luftledet og strukturladet støy fra T-bane.

Utendørs oppholdsarealer for boliger bør ikke regnes som tilfredsstillende oppholdsarealer dersom trafikkstøy overskrider utendørs grenser i henhold til planleggingsretningslinjer, for tiden Miljøverndepartementets retningslinjer, gitt i rundskriv T-8/79. Rundskrevet har også grenser for innendørs støynivåer, som blir ivarettatt av tilsvarende krav i teknisk forskrift.

Boliger med fasade mot gate eller bane der trafikkstøy overskrider rundskrivets grense for utendørs støy må ha minst ett soverom på stille side der det er mulighet for lufting gjennom vindu.

Helse- og velferdsetaten foreslår at krav til støy fra trafikk utenfor minst ett soverom i hver bolig tas med i reguleringsbestemmelsene, og foreslår følgende formulering:

De laveste parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79, eller senere vedtatt forskrift, vedtekst eller retningslinjer som erstatte nåværende skriv, skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsområder og utenfor minst ett soverom i hver bolig. Dersom rundskrivets vedtatte grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyveduserende tiltak iverksettes.

Støy fra næringsvirksomhet

Helse- og velferdsetaten har erfaring for at kombinasjonen av næringsvirksomhet og boliger i samme bygg ofte forårsaker støyproblemer for beboerne. For eksempel er virksomheter som restauranter med musikk ofte sjenerende for naboer på kvelds- og nattetid, og varelevering til forretninger fører ofte til forstyrrelser tidlig om morgnen.

3

Konstruksjonenes evne til å isolere mot støy (herunder strukturoverført støy), samt plassering av sted for varelevering, bør vurderes dersom bolig og næringsvirksomhet blir etablert i samme område. Det anbefales å presisere i reguleringsbestemmelser i form av referanse til støygrenser i Norsk standard NS 8175 hva som vil tilsvare tilfredsstillende innendørs lydforhold der bolig og næring eventuelt legges i samme område, jamfør følgende forslag til reguleringsbestemmelse:

Lydmidv fra tekniske installasjoner og næringsvirksomhet i form av varelevering, musikkaktiviteter og lignende, skal for berørte boliger tilfredsstillende krøvene som stilles til lydmidv fra tekniske installasjoner i Norsk standard NS 8175, tabell 4.

Vibrasjoner og strukturløyd

Bygninger nær T-bane og gate med tungtrafikk kan bli utsatt for vibrasjoner og strukturløyd fra trafikk. Krav til vibrasjoner i teknisk forskrift (TEK)/Norsk Standard NS 8176 ansees for oppfylt dersom standardens grenseverdi klasse C tilfredsstilles. For å oppnå at følelse vibrasjoner bare unntaksvis oppleveres, må ikke vibrasjonens overskridende grensen for standardens klasse B. Skjerpet vibrasjonsgrense er særlig ønskelig der flere typer sjenanse opptrer samtidig.

I tillegg til vibrasjoner i form av (lavfrekvente) rystelser, vil strukturløyd fra trikk og T-bane kunne være til sjenanse dersom grenseverdier i Norsk Standard NS 8175, tabell 4 overskrides (jfr. tabellens merknad 3). Grenseverdier i teknisk forskrift (TEK)/Norsk Standard NS 8175 for strukturløyd fra trafikk i kulverter/tunneler bør gjøres gjeldende også for trafikk på gateplan.

Luftkvalitet

Planområdene har god tilknytning til kollektivtrafikk. Derfor bør det vurderes å legge til grunn lavest parkeringsnorm eller til og med parkeringsnorm for "den tette byen" for forrentning og kontor. Dette for å begrense trafikkveksten, og dermed økt luftforurensning, både i nærområdet og på E6. I tillegg bør det legges til rette for god tilgjengelighet og parkeringsmuligheter for sykkel.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. For å unngå økt utslipp til luft bør nybygg tilknyttet dette nettet eller benytte miljøvennlige energikilder til oppvarming.

Rekreasjon og nærmiljø

På grunn av ferieavvikling blir ikke forslaget detaljbehandlet i denne omgang, men vi har følgende generelle kommentar:

Boligområder

Helse- og velferdsetaten anbefaler at det ved boligprosjekter settes av minimum 25 m² uteareal pr boenhet (eventuelt 25 % av totalt boligareal) i tettbygde strøk. I mindre tettbygde områder anbefaler vi 50 m² pr boenhet. Utearealene bør ha en variert grønn opparbeidning, tilrettelagt både for voksne og barn i alle aldre. Solforhold og romlighet er svært viktige kvaliteter ved det private utomhusarealet. Generelt anbefaler Helse- og velferdsetaten at utearealene i kvartalsbebyggelse bør være minimum 30 m bredt og at lengden bør være minimum 3 ganger bygningenes høyde. Minimum 2/3 av utearealet bør være soleksponert 1. mai kl 15.00¹.

¹ Thorén, Anne-Karine Halvorsen og Schmidt, Lene 2001; Bebyggelsestyper og bokvalitet i by. En studie av storgårdskvartalet. NIBR prosjektrapport 2001:9

Industri og forretningsområder

Utearealer knyttet til industri og forretningsvirksomhet fungerer generelt som romskapende element og visuelle hvilerom i landskapet. Uiformingen og opparbeidning av slike areal har derfor også betydning for rekreasjon og nærmiljø. Hensiktsmessig opparbeidning vil variere, men Helse- og velferdsetaten anbefaler generelt at det etableres variert vegetasjon på utearealer knyttet til industri og forretningsvirksomhet.

Helse- og velferdsetaten anbefaler generelt å legge parkering til kjeller/sokkel for å konsentrere utbygging i industri og forretningsområder. Dette reduserer det beslaglagte arealet. På lang sikt vil slik konsentrert utbygging redusere utbyggingspresset på grønne områder og øke muligheten for å skape gode grøntområder for rekreasjon, lek og friluftsliv.

Friområder og områder brukt til lek

Rikspolisets retningslinjer for barn og unges rettigheter i planleggingen² har som et grunnleggende prinsipp at det alltid skal skaffes fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av friområder. Dette gjelder også fellesarealer som er i bruk til lek eller som eigner seg til lek.

Vann

På grunn av ferieavvikling er vannfaglige forhold i planforslaget ikke behandlet. Generelt gjelder de strategier som er nedfelt i Byekologisk program:

- Det skal bevares et byggefritt belte på minimum 20 meter mot vassdrag
- Rørtekte strekninger skal åpnes der det er mulig
- Regnvann (overvann) skal i størst mulig grad håndteres lokalt

Med hilsen

Torkill Nordahl-Olsen
Torkill Nordahl-Olsen
ass. direktør

Kjell Sandaas
Kjell Sandaas
ass. avdelingsjef

Kopi:
Bydelsforvaltning bydel Nordstrand

² Miljøverndepartementet 1995; Barn og planlegging. Rundskriv T 1/95

5

Gro Jensen Vig

Fra: Arkiv
12. august 2004 12:05
Sendt: Gro Jensen Vig
Til: VS: Cecilie Thoresens vei 19 mfl - samråd frist 09.08.04 (sak 200406964)
Emne:

Denne mailen blir journalført av arkivet og er kun en kopi til deg.

nrh
Postmottak
Dokumententeret

-----Opprinnelig melding-----
Fra: olepatter.bjerke@bya.oslo.kommune.no
[mailto:olepatter.bjerke@bya.oslo.kommune.no]
Sendt: 11. august 2004 15:06
Til: postmottak@bya.oslo.kommune.no
Emne: Cecilie Thoresens vei 19 mfl - samråd frist 09.08.04 (sak 200406964)

)
Etter tilbakekomst fra ferie har jeg foretatt en rask sjekk i forhold til arkeologi og nyere tids kulturminner, og finner foreløpig følgende konklusjon:

"Ingen kjente forhold som har betydning-for planinstitutt i dette området"

Byantikvaren har ikke registrert forminner eller nyere tids kulturminner i det aktuelle planområdet. Dersom det påtreffes automatisk fredede kulturminner under gravearbeid, skal arbeidet straks stanses og Byantikvaren varsles, jfr. kml. § 8 annet ledd.

nrh opp



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 OSLO

OSLO KOMMUNE	
PLAN- OG BYGNINGSETATEN	
15 JULI 2004	
SAKSNR: 0406964-9	
AUD	SPR
OPPA	ENR
	MERKN.

Dato: 12.07.2004

Arkivkode: 312.1

Saksbeh.: Anders Arild, 23493061

Vår ref. (saksnr.): 200401749-2

Deres ref.:

CECILIE THORESSENS VEI 19 MFL., LAMBERTSETER SENTRUM - INVITASJON TIL SAMRÅD, OMRÅDE- OG PROSESSA VKLARING

Samferdselsetaten har følgende kommentarer til ovennevnte sak. Våre uttalelser må betraktes som midlertidig.

- Det må utarbeides en trafikkanalyse som omtaler dagens og fremtidig trafikksituasjon inkludert fremtidige arealplaner i området. Trafikkanalysen må også beskrive fremkommeligheten i krysset/avkjørsler og vurdere trafikksikkerheten.
- I planforslaget må det vises forslag til utforming av krysset Lambertseterveien /Cecilie Thoresens vei, samt utformingen av Lambertseterveien forbi senterområdet som nevnt i forslaget til planprogrammet for Lambertseter som er ute til høring. Det bør også vurderes å inkludere deler av Cecilie Thoresens vei i planforslaget. Planer som inkluderer offentlig trafikkareal må fremlegges Samferdselsetaten for godkjenning.
- Dersom det anlegges ny bebyggelse mot offentlig vei må den være 15,0 meter fra senterlinje vei iht revidert veilov (§29).
- Adkomsten til planområdet må beskrives og anlegges uten at det fører til fremkommelighetsproblemer på det offentlige veinettet.
- Det må tas hensyn til vareleveringen inne på området. Vareleveringen tillates ikke direkte fra offentlig trafikkareal.

Med vennlig hilsen

for
Ing. Christine Eriksen
avdelingsdirektør

Anders Arild

seksjonleder

MOTTATT

15 JULI 2004

PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Postadresse:
Postboks 6703, Bjerke
0699 OSLO

Telefon: 23 49 30 00
Telefax: 23 49 30 09

Bank giro: 0604 06 55045
Org.nr: NO 976 062 035 MVA
E-post: postmottak@sam.oslo.kommune.no
Internett: http://www.oslo.kommune.no

E-Post_12

Fra: Ola Raade
E-Post: ola.raade@fri.oslo.kommune.no
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Emne: Planinitiativet har saksnummer 200406964. Lambertseter sentrum. Cecilie Thoresens vei 19 m. fl.

"Ingen kjente forhold som har betydning for planinitiativ i dette området"

Ola Raade
Faglig leder byplan.
Telefon 23426873
Telefaks 23427002
Friluftetatens hjemmeside: www.fri.oslo.kommune.no

200406964-5

7

Gro Jensen Vig

Fra: Arkiv
Sendt: 21. juli 2004 09:58
Til: Gro Jensen Vig
Emne: VS: 200406964/4 - Cecilie Thoresens vei 19 m.fl. Planinitiativ - invitasjon til samråd

Denne mailen blir journalført av arkivet og er kun en kopi til deg.

mvh
Postmottak
Dokumentserveret

-----Opprinnelig melding-----
Fra: JUTULSTAD, HALVOR [mailto:halvor.jutulstad@sporveien.no]
Sendt: 20. juli 2004 14:59
Til: 'postmottak@pbe.oslo.kommune.no'
Kopi: KRASTAD, JO INGE
Emne: SV: 200406964/4 - Cecilie Thoresens vei 19 m.fl. Planinitiativ - invitasjon til samråd

AS Oslo Sporveier viser til:
Cecilie Thoresens vei 19 m.fl. Lambertseter sentrum invitasjon til samråd, område- og prosessavklaring

Planen synes å omfatte nye innganger/vedganger til Lambertseter T-banestasjon. Utforming av løsninger må gjøres i nært samarbeid med AS Oslo Sporveier og vårt datterselskap Oslo T-banedrift AS.

Planen omfatter også bygninger som er tenkt oppført nær T-banen med de støy og vibrasjonsproblemer dette vil kunne medføre. Det er viktig at det som en del av reguleringsarbeidet gjennomføres støy og vibrasjonsvurderinger som viser at det vil være mulig å innpasse boliger.

AS Oslo Sporveier ønsker å bli invitert til Planforum.

mvh
Halvor Jutulstad
Planlegger - Planstaben
AS Oslo Sporveier
Postboks 2357, Tøyen
N-0608 Oslo
Telefon (dir): 22084162
Mobil: 90378844
Sentralbord: 815 444 11

-----Opprinnelig melding-----
Fra: Postmottak Plan- og bygningssetaten [mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no]
Sendt: 5. juli 2004 15:54
Til: postmottak@pbe.oslo.kommune.no; friluftsetaten@fri.oslo.kommune.no; postmottak@hev.oslo.kommune.no; firmapost@sporveien.no; postmottak@fsan.oslo.kommune.no
Kopi: jo.inge.krastad@sporveien.no
Emne: 200406964/4 - Cecilie Thoresens vei 19 m.fl. Planinitiativ - invitasjon til samråd

Hallo Vedlagt denne mail er brev mm. Dette sendes kun som mail. Vennligst betrakt mottak.

200406964-11

8

FORHÅNDSUTTALELSER

1. Bydel Nordstrand
2. Samferdselsetaten
3. Eiendoms- og byfornyelsesetaten
4. Helse- og velferdsetaten
5. Friluftsetaten
6. Trafikketaten
7. Vann- og avløpsetaten
8. Byantikvaren, Oslo kommune
9. Oslo Sporveier
10. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
11. Hafslund Nett
12. Norges Handikapforbund
13. Advokat Audhild Freberg Iversen
14. Langbølgen borettslag



Oslo kommune
Bydel Nordstrand
Administrasjonen

Hille-Melbye Arkitektur AS
Hauemanns gate 16
0182 OSLO

25 APR. 2005
1812

Deres ref:	Vår ref (saknr):	Saksbehandler:	Dato:
	200500431-5	Vegard L. Jensen, 23.49.50.26, vegard.jensen@hms.oslo.kommune.no	12.04.2005
		Atleiv Kvalde:	
		512	

FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE - LAMBERTSETER SENTER (NORD)

IViser til Deres brev av 18.03.2005 vedrørende Lambertseter senter (nord) – Cecilie Thoresens vei 19 m.fl.

Bydelssvalget behandlet saken i møte 21.04.2005, sak 60005. Det ble fattet følgende vedtak:

Administrasjonens merknader til planskissen oversendes Hille Melbye Arkitektur AS.

Administrasjonen har følgende merknader til planskissen:

Overordnet

Administrasjonen er positiv til den varslede revitaliseringen av Lambertseter senter (nord) under forutsetning at intensjonen er å styrke det som er konkurranseutvikling bydelssenter. Overordnet står i så måte utvikling av et handels- og serviceutbud som dekker bydelens behov for ulike butikker og serviceutbud, samt helsefremmende løsninger i forhold til å ivareta et utvidet miljøperspektiv. (Stedsutvikling, kultur, reduksjon av bilbruk, kollektivløsninger med mer.) Det er spesielt interessant at kulturhuset og biblioteket er en integrert del av planforlaget.

Trafikk, adkomst, parkering, kollektivtrafikk

Bydelen har tidligere mottatt en presentasjon av revitaliseringen av Lambertseter Senter, fra Oslo Forretningsbygg AS. Trafikkanalysen som fremgår i denne synes mangelfull. Som det fremgår av denne vil et nytt lokalsenter gi mindre bilpørging ut og inn av bydelen som en følge av at man unngår handelsblokkasje til andre områder. Kjøretid vil imidlertid trafikkbelastningen på Lambertseter kunne øke som følge av økt omsetning og tilstrømning til senteret. Trafikken vil således både være øgenprodusert og komme utenfra. (Dette bør også en utfyllende handelsanalyse kunne gi svar på). Hørunder bilbasert handel.

Bydelen ønsker derfor at det utarbeides en trafikkanalyse som redegjør for planskissens innvirkning i forhold til fremtidig trafikkutvikling i og rundt det planlagte senteret. Dette er viktig utfra flere forhold som bør ivareta i det videre planarbeidet. Blant annet hensynet til trafikkbelastningen for områdets barn og unge som bruker Lambertseterveien, Cecilie Thoresens vei og Langhelgen som skolevei, samt som adkomst til friområder ved Solkollen, Lambertseter fritidslubb og Lambertseter sletta med skateanlegg.

En utvidelse av Lambertseter senter (nord) vil berøre trafikkale forhold utover planskissens definerte område. Likeså videreutvikling av Lambertseter (sør). Bydelen velger derfor å benytte aktuelle problemstillinger knyttet til dette spørsmålet.

Som det fremgår av den foreliggende trafikkanalysen vil Cecilie Thoresens vei og Lambertseterveien bli de viktigste tilfartsveiene til og fra Lambertseter senter. Lambertseterveien er i dag belastet med trafikk til og fra E 6 og fordeler også trafikken til og fra Lambertseter, Ekeberg og Nordstrand. Dette medfører støy- og sårproblematikk og trafikkbelastningssmessige utfordringer, blant annet knyttet til sikker kryssing av veien til skolene, serviceutbud og rekreasjonsområdene.

Bydelen har i tidligere uttalelser ytrt ønske om opparbeidelse av fortau på vestsiden av Cecilie Thoresens vei og alternative adkomstmuligheter til nærings- og serviceutviklingsområdene langs veien. Senest i forbindelse med behandlingen av Lambertseter planprogram og reguleringsplan for Cecilie Thoresens vei 3. Slik situasjonen er i dag benyttes den vestre delen av Cecilie Thoresens vei som gangvei mellom Lambertseter senter og Karlsvud, og Cecilie Thoresens vei krysses en rekke steder i forbindelse med adkomst til nærings- og serviceutviklingsområdene langs veien. Lange Cecilie Thoresens vei ligger det barnehage, barnepark, grunnskole og videregående skole. Denne veien brukes daglig av barn og ungdom på vei til og fra skole. I tillegg finnes det andre offentlige tilbud på denne strekningen. Bydelen ønsker i den forbindelse å gjøre oppmerksom på at bydelen arbeider aktivt for å redusere hastigheten på strekningen mellom LLAS og Tyrifknaus barnehage fra 50 km/t til 40 km/t. Videre at det opparbeides fotgjengerfelt ved REMA 1000 butikken.

I tillegg ønsker bydelen en oppgradering av gangveiforbindelsen mellom Radarveien og Cecilie Thoresens vei. Dette innebærer blant annet drenering og belysning i undergangen under 7-buen. Denne gangveiforbindelsen utgjør i dag det eneste kryssingspunktet i Cecilie Thoresens vei som er lysregulert, dersom man ser bort fra krysset ved Lambertseter senter. Radarveien hører inn under Karlsvud skoletrass.

Langhelgen er ikke nevnt som tilfartsvei i den foreliggende trafikkanalysen, men leder til Lambertseter senter. Denne veien har en tilsvarende funksjon som Cecilie Thoresens vei, blant annet som skolevei. Denne veien belastet med trafikk fra og til Lambertseter, Nordstrand, Munkerud området, samt E 6.

Bydelen har mottatt flere henvendelser vedrørende trafikk situasjonen i Langhelgen som oppleves problematisk av områdets beboere. Blant annet har de fremmet ønske om lysregulerte fotgjengeroverganger, rundkjøringer med mer. En økning i trafikken på denne strekningen vil antakeligvis forsterke dette ønsket og behovet for et riktig tiltak iverksettes.

Lambertseter er ikke planlagt for dagens trafikkbelastning. Det ligger hos til alle veier, ofte nok så nær kjørerbanen og trafikkstøyen og støy fra veibanen er mange steder sjenerende. Det bør derfor utarbeides gode og helhetlige løsninger med tanke på forslutningen av biltrafikken i det området som Lambertseter planprogram dekker. Herunder Lambertseter senter (nord), samt Lambertseter senter (sør). Planområdet (ne) har god tilknytning til kollektivtrafikk. For å møte ovennevnte momenter bør det vurderes å legge til grunn lavest parkeringsnorm, eller parkeringsnorm for "den tette byen" for forretnings og kontor. Dette for å begrense trafikkbelastning, og problematisk rundt luftkvalitet, støy og trafikkbelastning som vil følge av økt bilbruk inn i området. I tillegg bør det legges til reite for god tilgjengelighet og parkeringsmuligheter for sykkel.



Bydel Nordstrand Administrasjonen Bakerstegate 245 1106 Oslo	Postboksadresse Pb. 98 Nordstrand 1112 Oslo bpost	Telefon 02 190 Telefax 23 49 56 59 postmoss@ms.oslo.kommune.no 02 190	Beskrivelse: 0004.06.00128 Org.nr: 970 524 679
---	--	--	---

En utbygging av Lambertseter senter (nord) vil gi et større trafikkgrunnlag for buss og T-bane. Bydelen ønsker i denne sammenheng en gjennomgang av kollektivtilbudet i området og ønsker å styrke Lambertseter senter som et kollektivbasert bydelssenter. Herunder en utvidet servicebussrute. Bydelen har tilstrøvet Oslo Sporveier og ønsker et slikt tilbud, men har per dags dato ikke mottatt svar. Det er ønskelig at dette også følges opp av OBOS i forbindelse med den videre planprosessen.

Bydelen ønsker også å undersøke et for utbygging tillates så må trafikk og miljøproblemerne utbedres med fysiske tiltak. Opparbeidelse av rundkjøringer, gang- og sykkelveier må sikres gjennomført og fremgå av rekkefølgebestemmelsene.

Friområder og områder brukt til lek
Det fremgår av verset av friområde og parkerte kan bli berørt. Bydelen ønsker å bevare friområdene, parkene og "hundrenetterskogene." Disse er med på å bygge opp om grønnsstrukturen for Lambertseter området. Det må være en målsetting at alle områdene bør ha tilgang til en "hundrenetterskog." Dette hensynet må ivaretas i forbindelse med alle planarbeid for Lambertseter området og spesielt i forhold til infrastruktur, der sikker adkomst til disse må prioriteres.

Kommunikasjon
Det fremgår av utkastet til reguleringsbestemmelser at på felt 4 tillates bebyggelse oppført inntil 5 etasjer og at de tre øverste etasjene skal brukes til parkeringshus. På grunn av områdets topografi er det uheldig med en slik byggehøyde da det vil harmonisere dårlig med omkringliggende bebyggelse/høydedrag. Dette vil gi forringelse av sikt linjer. Områdets sol og skyggefornhold vil bli påvirket. I tillegg vil 5 etasjer fordele på et større areal gi store bygningssmessige volumer som vil gi Lambertseter senter (nord) en meget dominerende fasade sett fra vest (Radarveien), men også fra øst (Solkallen). Det etterlyses derfor et solfågram og at kotehøyder fremgår i det videre arbeidet med planområdet.

Byggehøyder
Det fremgår av utkastet til reguleringsbestemmelser at på felt 4 tillates bebyggelse oppført inntil 5 etasjer og at de tre øverste etasjene skal brukes til parkeringshus. På grunn av områdets topografi er det uheldig med en slik byggehøyde da det vil harmonisere dårlig med omkringliggende bebyggelse/høydedrag. Dette vil gi forringelse av sikt linjer. Områdets sol og skyggefornhold vil bli påvirket. I tillegg vil 5 etasjer fordele på et større areal gi store bygningssmessige volumer som vil gi Lambertseter senter (nord) en meget dominerende fasade sett fra vest (Radarveien), men også fra øst (Solkallen). Det etterlyses derfor et solfågram og at kotehøyder fremgår i det videre arbeidet med planområdet.

Kompromisser, støvende tekniske innretninger med mer må plasseres slik at de ikke virker støvende på omgivelsene. Da det er flere faktorer som vil kunne akkumulere en støyproblematikk for tilstøtende områder, må arbeidende tiltak iværsettes.

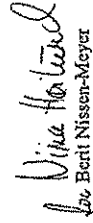
Det anbefales å presisere i reguleringsbestemmelsene i form av referanse til støyprenser i Norsk standard NS 8175 hva som vil tilsvare tilfredsstillende innendørs lydfornhold der bolig og næring eventuelt legges i samme område.

Da det har kommet nye opplysninger fra utbygger i denne saken, som går på at utbygger skal rke fasaden mot vest med støydempende kledding, og videre foreslår den utvendige p-plussen mot øst fjernet, foreslås det at merknaden om reduksjon i byggehøyden ikke fremmes. Administrasjonen ber om å ta med disse momentene i sine merknader som en forutsetning for utbygging. (Se vedlagt protokoll fra BMS-komiteens møte 11.04.2005, sak 55/05).

Vedtaket var enstemmig.

Med hilsen


Tove Stien
bydelsdirektør


Børre Nissen-Meyer
avdelingsjef

Vedlegg: Protokoll fra BMS-komiteens møte 11.04.2005, sak 35/05
Kopi til: Obos Forretningsbygg AS, v/Helge Lande



Oslo kommune
Bydel Nordstrand
Administrasjonen

Protokoll 3/05

Møte: Byutvikling, miljø og samferdsel
Møtested: BU-salen, Ekebergveien 243
Møtedag: mandag 11. april 2005 kl. 19.00
Sekretariat:

Møteleder: Steinar Lende (A)
Tilstede: Steinar Lende (A)
Svein Erik Aldal (FrP)
Mona Verdich (H)
Erik Telnes (SV)
Frank Hagen (KjF)
Bjørn Rølland (FrP)
Forfall: Anna Buverud (V)

Som vara møtte:

I tillegg møtte:

Møtesekretær: Vegard L. Jensen

Åpen halvtime

Følgende ble tatt opp av de fremmøtte:

- Oslo Havn KF ved Torild Jørgensen og Roar Bekkelund orienterte om virksomheten ved Ormsundterminalen og støy knyttet til driften av denne. Ønsker en dialog med beboerne i området og bydelen.
- Karsten Ødebeir ønsker at det fremgår av forside på sakslistene når møtene i komiteene og utvalgene starter.
- Det er høy hastighet på trafikken i Nordsrand- og Ekebergveien. Dette må følges opp. Bydelen må ta kontakt med politiet.
- Det mangler forisatt rutetabeller på enkelte holdeplasser.
- Anild Ingjerd ønsker støtte fra bydelsutvalget i BMS-sak 38/05.

- Mellombølgen 143 b med fler:
Trond Akaenes orienterte om sin uttalelse til Mellombølgen 143 b - Alternativ 2. Uttalelsen ble delt ut på møtet.
- Geir Jansen - det foreliggende planarbeidet for Mellombølgen 143 b, Lambertseter kjøpesenter og Avstikkeren ivaretar ikke en helhetlig utvikling av Lambertseter, herunder infrastruktur. Det må utarbeides rekkefølgebestemmelser.
- Terje Årnes orienterte om at Arbeiderpartiet vil fremme et eget forslag i forbindelse med bydelsutvalgets behandling av Mellombølgen 143 b, 21.04.2005.
- Beboere fra Rabben bortslag orienterte om avløpsforholdene som er dårlige i området rundt Mellombølgen 143 b.

Saker behandlet under møte	
Sak 32 /05 Godkjenning av innkalling og sakskart	0
Sak 33 /05 Godkjenning av BMS protokoll fra møte 21.02.2005	0
Sak 34 /05 Møteplan for BMS-komiteen - 2. halvår 2005	0
Sak 35 /05 Lambertseter senter nord - Cecilie Thoresensvei 19 m fl - Forhåndsuttalelse til planskisse	1
Sak 36 /05 Mellombølgen 143 b - Lambertseter - Reguleringsplan - Begrenset høring av alternativ II	1
Sak 37 /05 Oberst Rødes vei 71 - Forslag til ny reguleringsplan	4
Sak 38 /05 Byggeprosjekt Dovresvingen 27 - Gnr 160 bnr 469	4
Sak 39 /05 Støy fra Ormsundterminalen	6
Sak 40 /05 Vannstanden på Ekebergsetta og reguleringsplanen for Ekebergområdet	7
Sak 41 /05 Orientering om badevannskvalitet 2004 - samlerapport fra Helse- og velferdsetaten	7
Sak 42 /05 Svar på henvendelse vedrørende opparbeidelse av gangsti mellom Breidablikkveien og Nordstrandveien	7
Sak 43 /05 Fartsoneing	8
Sak 44 /05 Rutetabeller ved stoppestedene i Bydel Nordstrand	8
Sak 45 /05 Informasjon om verdifulle naturtyper i Bydel Nordstrand	8

Eventuelt
Referatsaker

**Sak 35 /05 Lambertseter senter nord - Cecilie Thoresens vei 19 m til
- Forhåndsuttalelse til planskisse**

Bydelsdirektørens forslag til vedtak
Administrasjonens merknader til planskissen oversendes Hille Melbye Arkitektur AS.

Erik Telnes (SV) fremmet følgende tilleggsforslag til punktet Byggehøyder i administrasjonens merknader:

I vestre halvdel av felt A foreslås en reduksjon av byggehøyden. Nye bygninger skal ikke overstige høyden på "Mega bygningen."

I østre halvdel av felt A foreslås byggehøyden satt tilsvarende Cecilie Thoresens vei 17.

Bydelsdirektørens forslag med tillegg fra Erik Telnes (SV) ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er BMS-komiteens innstilling til bydelsutvalget som følger:

Administrasjonens merknader til planskissen oversendes Hille Melbye Arkitektur AS.

I administrasjonens merknader til byggehøyder inngår følgende tillegg fra Erik Telnes (SV):

I vestre halvdel av felt A foreslås en reduksjon av byggehøyden. Nye bygninger skal ikke overstige høyden på "Mega bygningen."

I østre halvdel av felt A foreslås byggehøyden satt tilsvarende Cecilie Thoresens vei 17.



Oslo kommune
Samferdselsetaten

Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Deres ref: Brev 11 Markedsb
Vår ref: Saknr. 2
2005/02021-2

Saksbeh: Jorun M Ellertsen, 23/03/05

Dato: 22.04.2005
Arkivkode: 512.1

LAMBERTSETER SENTER (NORD) - CECILIE THORESENS VEI 19 M.F.L. -
FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Samferdselsetaten viser til ovennevnt sak og møte med forslagstiller den 12.04.05. Vi har følgende kommentarer som det må tas hensyn til i det videre planarbeidet:

Trafikkanalysen

- Trafikktetningene som er benyttet i trafikkanalysen bør inneholde opplysninger om dagens ÅDT for de offentlige veiene på Lambertseter. Det bør derfor utføres en ny trafikkteiling langs de offentlige veiene for å få nøyaktige trafikkdata for dagens trafikk.
- Det er varslet oppstart av flere reguleringsplaner på Lambertseter. Blant annet etablering av boliger med løkk over T-banen og etablering av boliger øst for Cecilie Thoresens vei gnr 159 bnr 244. Det er derfor sannsynlig at det kan bli bygget ut boliger i løpet av de nærmeste årene i området. Trafikkanalysen må ta forbehold om dette og medta en sannsynlig økt utnyttelse på Lambertseter i forhold til varslende utbyggingsprosjekter.

Åtkomst til planområdet

- Det er ikke ønskelig med en rundkjøring som atkomsten til parkeringsanlegget fra Cecilie Thoresens vei. Talene fra trafikkanalysen viser at det ikke vil være behov for rundkjøring og at et vanlig vikepikt kryss vil gi en god trafikkutvikling på det offentlige veinettet. Dermed skal opparbeides en rundkjøring ved atkomsten, må den dimensjoneres omkrant i størrelse med rundkjøringen i krysset Lambertseter/Cecilie Thoresens vei. Overkjørbar øy (mini-rundkjøring) går vi ikke inn for med innbakt i spesielle tilfeller i sentrum.

- Den sørlige avkjørselen til bensinstasjonen må stenges. Det er ikke ønskelig med to avkjørsler rett ved siden av hverandre.

Regulering langs de offentlige veiene

- Åtkomstveien til Lambertseter ungdomssenter med mer må ses på i det videre planarbeidet. I dag er atkomsten rett nord for krysset Lambertseter/Cecilie Thoresens vei og må flyttes ved etablering av ny rundkjøring i krysset.
- Krysset Langhelgen/Skiferveien bør medtas i planen. Offentlig avkjørsel mot øst i krysset bør omreguleres fra offentlig vei til annet formål.



Samferdselsetaten
Postboks 6700, Elisen
0609 OSLO
Telefon: 22 49 30 00
Telefax: 22 49 30 09
E-post: postmottak@samferdselsetaten.no
Internett: http://www.oslo.kommune.no

Samferdselsetaten

- Langs Lambertseterveien vest for kjøpesenteret må en i reguleringsplanen medta hele veien over T-banetunnelen frem til avkjørselen mot Gamlehaugen. Videre må gjeldende regulerende undergang medtas på begge sidene av Lambertseterveien og omreguleres til ønsket formål.
- Miljøgaten langs Lambertseterveien forbi kjøpesenteret stiller Samferdselsetaten seg skeptisk til. Det vil være mer formålsrettet å opparbeide gangfelt for å løse de mange trafikantene over veien på de annet fremtidig mest benyttede feltene. Slike miljøgater tillates bare i Oslo sentrum med mange flere kryssende personer enn på Lambertseter.
- Drosjeløplassen langs Lambertseterveien utenfor kjøpesenteret må ikke plasseres med fysisk skille mellom offentlig vei og holdeplassen. Holdeplassen må med andre ord være plassert langs med den offentlige veien på tilsvarende måte som dagens holdeplass langs østsiden av Langhelgen.
- Samferdselsetaten stiller seg positiv til planlegging og opparbeidelse av rundkjøring i krysset Lambertseter/Cecilie Thoresens vei. Ut fra skissen kan det se ut som om gangfeltene over veien er planlagt for nært krysset. Det skal være 5,0 meter fra gangfeltene til krysset for at biler skal få plass mellom gangfeltet og rundkjøringen. Radius for rundkjøringen virker god. Oppbyggd gangfelt rundt rundkjøringen er ikke ønskelig, særlig ikke på kollektivraseer.
- Et nytt gangfelt som krysser Langhelgen sør for planlagt bussholdplass er ikke ønskelig. Gangfelt i forbindelse med rundkjøringen og dagens gangfelt lengre sør bør holde.

Øvrige saker i kommunen

- Reguleringsplanen må være i tråd med overordnet planprogram for Lambertseter. Kommunedelplan for lokaliserings av varehandel og andre servicefunksjoner samt Samferdselsetatens normer for kommunale veier.
- Parkering skal være i henhold til den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. Dette gjelder også for kommunale veier.
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at krav til støyskjerming skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets nye skriv. T1442 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter denne rapporten.
- Kravet til luftforurensning må være i henhold til de til en hver tid gjeldende nasjonale mål for luftkvalitet.

Med vennlig hilsen

Jorun M. Ellertsen
overingeniør



Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Bet
25 APR 2005
1810

Hille Melbye Arkitekt MNAL NPA
Hausmannsgata 16
0182 OSLO

Deres ref.:
Brev av 18.03.05
Vår ref. (saksnr.):
05/00613 - 003
Innente.:
06/774705
(oppgått ved alle henv.)

Saksbeh.:
Tore Grebstad, 23 48 32 33

Arkivkode:
512

Dato: 25.04.2005

LAMBERTSETER SENTER (NORD), CECILIE THORESENS VEI 19 M.F.L.
FORHÅNDSUTTALELSE TIL UTKAST TIL PLANSKISSEKART OG
REGULERINGSBESTEMMELSER

I Plan- og bygningsetatens eget planprogram fra 2004 anbefales en videre utvikling av senterområdet på Lambertseter med det som kalles "båndete funksjoner", der boligene er en av bestanddelene i båndingen. I planprogrammet har man innlemmet Oslo kommunes arealer langs vestsiden av T-banen, både sør og nord for Lambertseterveien. I området der vektene av dagens senter gjerne kan skjæres, og peker samtidig på at dette er et sted der en overbygning av båndetraséen også kan være enkelt å få til.

Med dette som utgangspunkt er det derfor med noe skuffelse vi oppdager at OBOS, som dominerende eiendomsbesitter og viktigste premisseleverandør for senterutviklingen, har valgt et mer rendyrket konsept med nærings- og servicefunksjoner, og et mer konsentrert utbyggingsmonster enn hva planprogrammet åpner for. Vi håper at det ikke er Eiendoms- og byfornyelsesetatens påvirkning tilbakelidende i en varskelig omorganiseringssfase som har ført til at OBOS kanskje er kommet til å betrakte oss som en uinteressant samarbeidspartner, eller bidragsyter, ved senterutviklingen. Vi ønsker altså gjerne at det foreliggende idéprosjektet for utbygging inkluderer kommunens grunn, og er naturligvis innstilt på å dekke de ekte konsulentutgiftene som en utvidelse av planområde og program vil føre til.

Om OBOS likevel er bestemt på å gå videre med den foreliggende prosjektet, må vi be om at det blir gitt en detaljinforming som ikke vanskeliggjør, eller i verste fall umuliggjør, en senere utvikling av Oslo kommunens "sidearealer" til byggeformål. På samme måte må vi be om at prosjektet ikke innfører bygningstekniske begrensninger for en senere etablering av et lokk over større deler av stasjonsområdet enn det som i dag finnes. Under alle omstendigheter regner vi med at vi blir informert om Plan- og bygningsetatens respons på planskissen som Arkitektkontoret Hille og Melbye AS snart sender inn.



Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Postboks 1175 Sentrum
0106 OSLO
Besøksadresse:
Postboks 1175 Sentrum
0106 OSLO
Telefon: 23 48 11 00
Telefax: 23 48 31 99
E-post: planmottak@byoy.no
www.byoy.no

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

2

Til avslutning vil vi minne om at selve T-banetraséen eies av Oslo Sporveier AS, som også bør holdes fortløpende orientert om utviklingen av planene for utvidelse av Lambertseter senter. En igangværende diskusjon mellom Sporveiene og Oslo kommune ved EBY for å bestemme hvilken av partene som vil være riktig eier til en flåte, eller et plan, som blir etableret over traséen, er ennå ikke avsluttet.

Hjemmelen til Cecilie Thoresens vei 23 (159/218), Symra kino, ble den 14. mars i år overført fra Oslo kommune til ny eier, Symra Kino Eiendom AS, med firmaadresse Pb 1883 Viken, 0124 Oslo.

Med hilsen
Eierseksjonen

Thomas Mathisen
Seksjonsleder

Tore Grebstad
overarkitekt

Kopi til: Byrådsavdeling for byutvikling
Oslo Sporveier AS, Eiendomsforvaltning
Plan- og bygningsetaten, Avdeling for områdeutvikling



Oslo kommune

Helse- og velferdsetaten

20 APR. 2005

1799

Hille Melbye Arkitekter AS
Haustranngt 16
0182 OSLO

Date: 14. april 2005

Arkitektid: 269.1

Saksansv.: Kjell Sandnes

Deres ref: 3474

V/L ref: 200401897-4

Saksbehandler luftkvalitet: Susanne Lützenkirchen 22 48 31 17
Saksbehandler forurensning: Gina Mikalsen 23 48 31 22
Saksbehandler støy og inneluft: Erling Rimestad 23 48 31 07
Saksbehandler rekreasjon og nærmiljø: Dag Ytter 23 48 31 23
Saksbehandler vann: Tone Høyseter 23 48 31 29

IGANGSATT REGULERINGSARBEID LAMBERKISETER SENTER (NORD), CECILIE THORESENSEVEI 19 M.F.L.

HØRINGSUTTALELSE

Helse- og velferdsetaten viser til brev datert 18. mars 2005.

Nedenfor har vi gitt kommentarer og innspill til planen innenfor våre fagfelt.

Helse- og velferdsetaten uttaler seg som helsefjeneste. Lov om helsefjenesten i kommunenes § 1-4, pålegger helsefjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivarettatt i andre offentlige organers planlegging.

Sammendrag:

Det må kreves at tekniske installasjoner i forbindelse med drift av bygning ikke må overskride grenseverdiene gitt i Norsk Standard NS 8175 klasse C utenfor støyfalsomme bruksformål som ligger utenfor planområdet.

Helse- og velferdsetaten har på tomt 159/243 registrert et mekanisk verksted, et renseri og et trykkeri. Dette er virksomheter som kan ha forurenset grunnen med ulike miljøgifter. Ved terrenginngrep gjelder *kap. 2. Opprydding i forurensede grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforskriften*.

Av hensyn til luftkvaliteten i området bør forurensende utslipp til luft fra ulike kilder begrenses.

Av hensyn til blant annet badevannskvaliteten i elvene og fjorden bør overvann (regnvann, taknedløp mm) ikke belaste avløpsnett, men håndteres lokalt.

Helse- og velferdsetaten anbefaler at hele planområdet utformes etter prinsippet om universell utforming.



Helse- og velferdsetaten

Besøksadresse
Stensengsgata 10
0101 OSLO

Postadresse
Postboks 10 Sentrum
0101 OSLO

Telefon: 23 48 30 00
Telefax: 23 48 30 99
Org.nr. 986 597 003

Støyforhold

Stør fra tekniske installasjoner

Tekniske installasjoner, slik som ventilasjonsanlegg og lignende vil kunne forårsake støyproblemer for støyfalsomme bruksformål utenfor planområdet.

Det må kreves at tekniske installasjoner i forbindelse med drift av bygning ikke må overskride grenseverdiene gitt i Norsk Standard NS 8175 klasse C utenfor støyfalsomme bruksformål som ligger utenfor planområdet.

Rekreasjon og nærmiljø

Helse- og velferdsetaten anbefaler at hele planområdet utformes etter prinsippet om universell utforming. Universell utforming bør sikres ved hjelp av reguleringsbestemmelser. Universell utforming omfatter blant annet trykkløst adgang til alle areal i bygninger og utforming som gjør det lett for alle å orientere seg. For nærmere om dette, se vedlagt veileder fra Husbanken/Stuens bygnings tekniske etat eller eksempelvis veilederen "Universell utforming. Planlegging og design for alle".

Luftkvalitet

Planområdene har god tilknytning til kollektivtrafikk. Derfor bør det vurderes å legge til grunn lavest parkeringsnorm eller til og med parkeringsnorm for "den tette byen" for forurensning og kontor. Dette for å begrense trafikkveksten, og dermed økt luftforurensning, både i nærområdet og på E6. I tillegg bør det legges til rette for god tilgjengelighet og parkeringsmuligheter for sykkel.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. For å unngå økt utslipp til luft bør nybygg tilknyttes dette nettet eller benytte miljøvennlige energikilder (ikke ved) til oppvarming.

Forurenset grunn

Registreringer

Helse- og velferdsetaten har på tomt 159/243 registrert et mekanisk verksted, et renseri og et trykkeri. Dette er virksomheter som kan ha forurenset grunnen med ulike miljøgifter.

Avhengig av grunnforhold vil forurensning kunne spres til naboer. Grunner/problemer er ansvarlig for varsling til forurensningsmyndighet og for forskriftmessig behandling av forurensete masser dersom dette oppdages.

Terrenginngrep

Dersom prosjektet innebærer terrenginngrep gjelder *kap. 2. Opprydding i forurensede grunn ved bygge- og gravearbeider i forurensningsforskriften*. Dette innebærer at tilkshaver skal vurdere om det er forurenset grunn i området der et terrenginngrep er planlagt gjennomført. Dersom det er grunn til å tro at det er forurenset grunn i området, skal tilkshaver sørge for

¹ Husbanken og Statens bygnings tekniske etat 2004; Bygg for alle. Temaveileder om universell utforming av byggeverk og uteområder, H0 - 3/2004

² Asiatsten, Finn, Bergh, Solmar, Bringsa, Olov Rand og Heggem, Edel Kristin 1997; Universell utforming. Planlegging og design for alle. Rådet for funksjonshemmede 1-0909B

³ Norget handikapforbund 1998; Tilgjengelige uteområder. Kommunal planlegging og fysisk utforming. Veileder

⁴ Fastsatt av Miljøverndepartementet 01.06.2004 med virkning fra 01.07.2004.

at det blir utført nødvendige undersøkelser for å få kartlagt omfanget og betydningen av eventuell forurensning i grunnen.

Helse- og velferdsetaten har ansvar for kartlegging og overvåking av forurenset grunn i Oslo kommune, og ønsker derfor å få tilsendt rapporter fra gjennomførte grunnundersøkelser og eventuell annen relevant informasjon fra prosjektet.

Vann

I følge Helse- og velferdsetatens opplysninger berører reguleringsplanen verken åpne eller lukkede vannforekomster. Av hensyn til blant annet baderessurshiteten i elvens og fjorden bør overvann (regn vann, smeltevann, laknedløp mm) ikke belaste avløpsnettet, men håndteres lokalt.

Med hilsen


Torill Nordahl-Olsen
avdelingsdirektør


for Gro Jensen Vig
Bydel Nordstrands
avdelingssejef

Kopi:
Bydel Nordstrand
Plan- og bygningssetaten v/Gro Jensen Vig

Trafikketaten

Oslo kommune
Trafikketaten

1760



Hille Melbye Arkitekter AS w/ Berit Johanne Markeseth
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 31.03.2005
Ark.kode: 512.1
Deres ref: 200603735-2
Vår ref (saksnr): Saksnr: Berit Flesvig

LAMBERTSETER SENTER - CECILIE THORESENSVEI 19 M.F.L. -
FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til forhåndsuttalelse til planskisse Lambertseter senter (nord) - Cecilie Thoresensvei 19 m.fl.

Den enhver tid gjeldende parkeringsnormen for næring og offentlig formål i Oslo kommune skal legges til grunn. Vi anbefaler at 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningssommede. Vardovering skal skje på egen grunn.

Med hilsen

Bente Flesvig
Bente Flesvig
avdelingsingeniør - plan

Hurald Elverhøi
Hurald Elverhøi
seksjonsleder - plan

Friluftsetaten

Oslo kommune
Friluftsetaten
Miljø og planavdelingen



Hille Melbye Arkitekter AS
Hausmanns gate 16
0182 OSLO

Dato: 06.04.2005
Ark.kode: 512
Deres ref: B.J. Markeseth
Vår ref (saksnr): 0580854-2
Saksnr: Ole Råde, 23426873

LAMBERTSETER SENTER (NORD) - CECILIE THORESENS Vei 19 M.F.L. -
FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til varsel om oppstart av reguleringsarbeid datert 18.03.2005.
Friluftsetaten har ingen bemerkninger til foreslått reguleringsendring.
På basis av tilgjengelige data i etatens naturdatabase har vi ingen merknader i forhold til biologisk mangfold.

Med hilsen

Aine R. Smedsrud
Aine R. Smedsrud
direktør

Ole Råde
Ole Råde
faglig leder byplan

	Trafikketaten	Schweigaardsgate 34 J Postboks 9136 Gravdahl 0135 Oslo	Telefon: 23 43 30 00 Telefax: 23 43 20 01 E-post: postmottak@traffikketaten.oslo.kommune.no	Rankings: 6004 060000 Org.nr: 916 820 118

	Friluftsetaten Miljø og planavdelingen	Postboks 1443 Vikta 0118 Oslo	Besøksadresse: Sveinungsgate 1, innbyggingsplan E-post: friluftsetaten@friluft.oslo.kommune.no	Telefon: 23 43 70 00 Telefax: 23 43 70 01 Brevkasser: 5097 03 0433 Org.nr: 911 155 600



Oslo kommune
Vann- og avløpsetaten

22.11.2005

1805

HILDE MELBYE ARKITEKTER AS
HAUSMANNS GATE 16
0182 OSLO

Dokument: Vår ref: 05/007-2
Saksbehandler: Jan Aksøy
Arkivkode: 512.1
Dato: 19.04.05

LANBERTSETER SENTER NORD - CECILIE THORESENSEI 19 M.FL. REGULERING - FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Til orientering vedlegges utsnitt av vårt ledningskart i målestokk 1:1000 som viser eksisterende kommunale hovedledningsnett for vann og avløpsledninger i angjeldende område.

VAV hensidder imidlertid om at planen utformes slik at byggegrensene settes slik at det ikke vil bli konflikt mellom tilfyll og hovedledninger, fordi det skaper forenkling av byggesaken og vil kunne gi besparelser for både utbygger og Oslo kommune.

Det må forutsettes at det skal utarbeides egen plan som viser håndteringen av overvannet, dersom det forutsettes en ombygging/utbygging. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs. fordreies på eget område og infiltreres i grunnen.

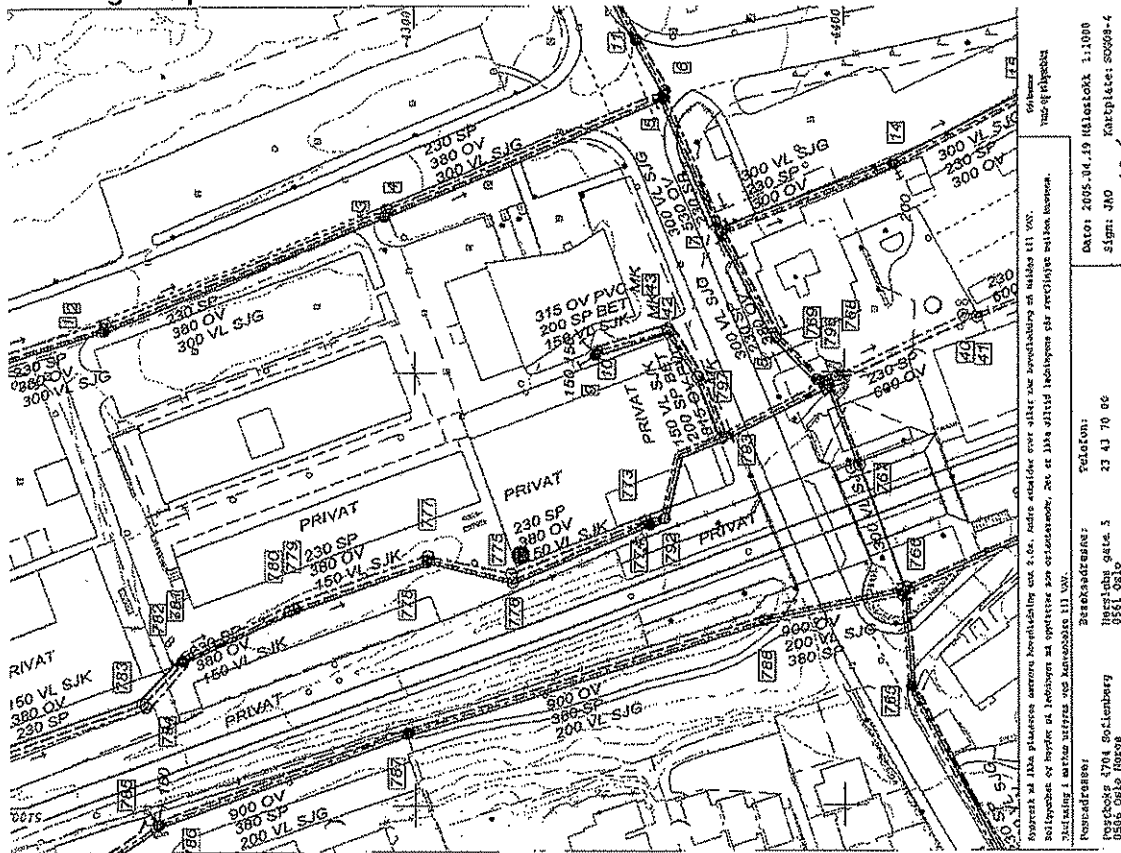
Med hilsen
Vann- og avløpsetaten

Jan Aksøy
Jan Aksøy
Leider prosjektering
Produksjonsavdelingen

Morten Kristensen
Morten Kristensen
Spesialingeniør

Vedlegg: ledningskart

Vann- og avløpsetaten



Forhåndsuttalelse av 2. et. vedrørende etablering av vann og avløpsledninger i forbindelse med utbygging av 19 m.fl. i Lambertseter senter nord. Det er ikke utarbeidet tekniske tegninger, men det er utarbeidet en plan som viser håndteringen av overvannet, dersom det forutsettes en ombygging/utbygging. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs. fordreies på eget område og infiltreres i grunnen.

Forhåndsuttalelse av 2. et. vedrørende etablering av vann og avløpsledninger i forbindelse med utbygging av 19 m.fl. i Lambertseter senter nord. Det er ikke utarbeidet tekniske tegninger, men det er utarbeidet en plan som viser håndteringen av overvannet, dersom det forutsettes en ombygging/utbygging. Det er ønskelig at takvann, overvann og vann fra tette flater i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal overvannshåndtering, dvs. fordreies på eget område og infiltreres i grunnen.

Dato: 2005.04.19 Målestokk: 1:1000
Sigmund JMO Kartplatt: S0004-4

Vedlegg 05/1007-2
SR



Vann- og avløpsetaten
Postadresse: Postboks 4704 Sankt Olav
0106 Oslo
Telefon: 02 180
Telefax: 23 43 70 80
E-post: kontakt@vav.oslo.kommune.no
Internett: www.vav.oslo.kommune.no

Byantikvaren, Oslo kommune

Byantikvarens vurdering av planforslaget
Den nye strukturen er iunadvendt og det er lagt lite vekt på sammenheng med det opprinnelige senteret.

Hille, Melbye Arkitekter AS
Berit Johanne Markeseth
Hauemanns gate 16
0182 Oslo

Deres ref.: 3474 Lambertseter sentre
Vår ref. (saksnr.): 2004/893
Saksbeh.: Solveig Olaisen
Date: 14.06.2005
Arkivkode: 512 (59743)

159743 LAMBERTSETER SENTER (NORD) – CECILIE THORESENS VEI 19 M.F.L. FORHÅNDSUTTALELSE TIL PLANSKISSE

Vi viser til oversendt planskisse, mottatt hos Byantikvaren 20.04.05 vedrørende igangsett reguleringsplanarbeid og forslag til ny utforming av Lambertseter Senter Nord. Vi viser dessuten til befarung på stedet 27.04.05. Saken er vedlagt planskisser som redegjør for prosjektet. Vi bekrefter at det har latt så lang tid å besvare henvendelsen deres. Det skyldes stor saksmengde i perioden.

Lambertseter var Norges første drabantby. Dette var den første komplette bydel utformet etter "new town"-idealet med selvstendige bydeler der del innenfor boligområdene også var tilrettelagt for skoler, samfunnshus, foreningssentra og andre fellesfunksjoner. Området ble utbygget etter planer utarbeidet av arkitektene Rinnan og Tveten, og boligområdene ble utformet av daidens mest anerkjente arkitekter. Reguleringsplanen ble påbegynt i 1949. Det meste av boligbyggingen fant sted i løpet av 1950-tallet.

Lambertseter senter

Senteret syd for Lambertseterveien ble oppført i 1958 etter tegninger av Rinnan og Tveten. Senteret er stort sett bevart, bortsett fra at den innvendige handlegata har fått glassoverdekning. I perioden 1963 - 66 ble senteret utvidet nord for Lambertseterveien, med blant annet Synra Kino og en ny butikkgate omtalt som Skomakergata.

Lambertseter Planprogram

Plan- og bygningssetaten utarbeidet i 2004 planprogram for videre utvikling av Lambertseterområdet. Her anbefales at Lambertseter senter videreutvikles som bydelsenter for å styrke eksisterende senterstruktur. I planprogrammet anbefales dessuten at det i samarbeid med Byantikvaren bør vurderes om Lambertseters opprinnelige senterbebyggelse er bevaringsverdig som senteret i den første drabantbyen i Oslo. Videre heter det at Synra kino bør bevares som kino evt. kulturhus.

Forslag til ombygging og nybygg av senteret nord for Lambertseterveien

Tillaket gjelder utvidelse og ombygging av senteret nord for Lambertseterveien. Dette krever endret reguleringsplan. Byantikvaren har fått oversendt skissforslag med utkast til reguleringsbestemmelser som redegjør for ombyggingen. Forslaget viser en sammenhengende struktur i området mellom T-banen, Lambertseterveien og Cecilie Thoresens vei. Bygningen strekker seg ca 130 m mot nord.

Felt A: Bebyggelsen foreslås oppført i fem etasjer og skal inneholde forretnings, kontor, bevertningssteder og felles parkering. De tre øverste etasjene skal inneholde parkeringshus.

Felt B: I området planlegges oppført bygninger for foreninger, allmenndydig formål (bibliotek, kulturhus). I området ligger Synra Kino og Coop bygget som skal bevares. Ny bebyggelse oppføres i samme høyde som eksisterende.

Med hilsen

Morten Stige
konst.ass. byantikvar

Solveig Olaisen
antikvar

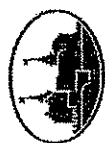
Kopi til: Plan- og bygningssetaten
OBOS

Skomakergata har kulturhistorisk verdi som et sjeldent autentisk uttrykk for 1960-tallets butikkarkitektur. Byantikvaren skulle gjerne sett at denne strukturen kunne inkorporeres i et nytt kjøpesenter. Vi har imidlertid akseptert at denne handlegata ikke blir bevart.

Det opprinnelige senteret fra 1950-tallet foreslås omdisponert til bydelsadministrasjon, kultur, helse- og sosialrelaterte tilbud. Byantikvaren tilskriver anlegget kulturhistorisk verdi som det første drabantbyssenteret i Oslo. Hovedstrukturen og opprinnelige dører og vinduer er i relativt stor grad bevart. Disse bør fortsatt bevares, mens nyere elementer bør tilbakeføres som kopier av opprinnelige.

Vi viser for øvrig til bystyremelding om kulturminnevern i Oslo, mai 2002, der det blant annet heter: *Det er en særlig utfordring for kulturminnevernet å vurdere bygningstilføyene fra siste halvdel av det 20. århundre.*

Byantikvaren anbefaler at Synra Kino bevares i sin opprinnelige form uten å bli bygget lane av en ny struktur. Vi viser for øvrig til kommentarene ovenfor.



AS Oslo Sporveier

2. MAI 2005

1824

Hille Melbye AS
Hausmannsgate 16
0182 OSLO

Dato: 18.03.2005
Vår referanse: 200500323-JHJU
Telefon: +47 22 05 41 62
E-post: halvor.jutulstad@sporveien.no

Dato: 19.04.2005

Cecilie Thoresensvei 19 mfl. - Lambertseter senter. Forhåndsuttalelse til planskisse

Vi viser til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for Lambertseter senter og oversendte planskisser.

Sporveien er positiv til at det etableres en ny gangbro over Lambertseter T-banestasjon med ramper ned til stasjonen. Dette vil bidra til at gangavstand til/fra stasjonen blir kortere for mange av de som bruker stasjonen.

Sporveien vil også gi sin generelle støtte til at et utvidet kjøpesenter etableres ved Lambertseter T-banestasjon. Da dette vil medføre at flere av de besøkende vil komme til kjøpesenteret uten bruk av bil.

Vi mener det også som en del av reguleringsplanen, burde vært vurdert en eventuell overbygging av stasjonen. Dette vil øke utbyggingsarealet og bygge opp om Lambertseter som kollektivknutepunkt.

Utbyggingsavtale

Vi mener det vil være nødvendig med en utbyggingsavtale mellom utbygger og AS Oslo Sporveier som avklarer blant annet kostnader, eierskap, drift og vedlikehold. Kontaktperson for en slik avtale vil være Peter Michael Steckmest som er forvaltingsjef i Sporveiens infrastrukturenhet.

Rekkeløpbestemmelse

Det kan med fordel tas med en rekkeløpbestemmelse i reguleringsbestemmelsene som sier noe om at gangbro med ramper skal stå ferdig samtidig med at senteret ferdigstilles.

AS Oslo Sporveier
Postboks 2857 Tøyne
0405 OSLO
Telefon: (+47) 22 05 44 111
Telefax: (+47) 22 05 40 30
E-post: as@sporveien.no
www.sporveien.no

Førstestjerrel
AS Oslo Sporveier
Postboks 7033 ØS 04047
Tøyne

Hovedkontor
Østmarkveien 5
Tøyne

Sikkerhetskrav

En utbygging nær T-banen byr på en del sikkerhetsmessige utfordringer. Jernbanetjenesten stiller en del formelle krav til hvordan dette skal ivaretas. Blant annet må det gjennomføres sikkerhetsanalyser som kartlegger mulige farer i anleggsperioden og for ferdig bygg. Sikkerhetsmessige avklaringer må gjøres i nært samarbeid med Oslo T-banedrift AS. Kontaktperson i Oslo T-banedrift er senior sikkerhetsrådgiver Ole Petter Evang.

Krav til gangbru og ramper

Når det gjelder utforming med hensyn på bredder, høyder, fall, plassering med videre, ber vi om at dette avklares sammen med Oslo T-banedrift. Vi kan opplyse om at T-banens krav til fri høyde er 4,3 meter fra topp skinn.

Stoppested for buss

Sporveien har i dag et bussstilbud som kjører Langbølgen - Lambertseterveien. Det vil være en fordel om busstopper i Langbølgen flyttes så nær krysset Langbølgen x Lambertseterveien som mulig. En flytting vil medføre at stoppestedet får en mer sentral plassering i forhold til senteret. Et nytt stoppested bør utformes med universell standard.

Andre forhold

Vi mener at det kan være aktuelt å etablere en gangvei langs senteret på T-banens østsida. Vi ber om at dette vurderes og at det settes av nødvendig plass.

Vi ber også om at støy- og vibrasjonsforhold vurderes med hensyn på nærliggende boliger.

Spørsmål av generell art i forhold til reguleringsplanen og i forhold til flytting av stoppested for buss kan rettes til Halvor Jutulstad i konsenssenteret i AS Oslo Sporveier.

Med vennlig hilsen
AS Oslo Sporveier

Tore Kåss

Planlegger

Halvor Jutulstad

Planlegger

Fylkesmannen i Oslo og Akershus



14. APR. 2005
1785

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS Miljøvernavdelingen

Hille - Melbye arkitektur a/s
Hausmannsgate 16
0182 Oslo

Dato: 18.03.2005
Vår ref.: 2005/04231-FO
Saksbehandler: Vegard Ness
Dato: 11.04.2005

UTTALELSE- VARSEL OM IGANGSATT REG.PLAN - LAMBERTSETER SENTER (NORD), CECILIE THORESENVEI 19 M.F.L.

Viser til deres brev av 18.03.2005, vedr. ovennevnte.

Eter plan- og bygningloven er det i første rekke kommunen som gjennom planlegging former det fysiske miljø og sikrer kvaliteter for bygging og vern ut fra egenart og lokale forutsetninger. Fylkesmannen skal ved offentlig ettersyn m.v., vurdere om nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging innen våre fagområder er ivarettatt.

Tenner som lokal luftforurensning, sløy, barn og unges interesser i planlegging, samordnet areal- og transportplanlegging, universell tilgjengelighet og risiko- og sikkerhetsanalyse vil være sentrale å vurdere, i henhold til gjeldende retningslinjer og rundskriv m.v.

Råd saken legges ut til offentlig ettersyn vil vi vurdere om planen er i henhold til nasjonale mål og retningslinjer for arealplanlegging.

Med hilsen

Are Holten
seksjonssjef

Forsendelse: Innlevert: Telefon: 22 60 33 00
Postboks 2111 Dep. Tvedestrandsg. 12
0401 Oslo Inngang: 12.03.2005
E-post: postmottak@fylkesmannen.no
Opplysningsvesenetsloven 14 100 119