



Oslo kommune
Bydel Nordstrand
Bydelsadministrasjonen

Møteinnkalling 8/14

Ekstraordinært møte

Møte: Bydelsutvalget
Møtested: Bydelsadministrasjonen, BU-salen, Ekebergveien 243
Møtetid: **Mandag 01. desember 2014 kl. 18.00 (i forkant av AU-møte kl 19.00)**
Sekretariat: 02180

SAKSKART

Åpen halvtime

Informasjon

Eventuelt

Saker til behandling

Sak 134/14 Godkjenning av innkalling og sakskart til ekstraordinært møte i bydelsutvalget
1.12.2014.....1
Sak 135/14 Langbølgen 1 - 15, fornyet behandling2

Bydel Nordstrand, 26.11.2014

Arve Edvardsen (H) /s/
leder av bydelsutvalget

Sak 134/14 Godkjenning av innkalling og sakskart til ekstraordinært møte i bydelsutvalget 1.12.2014

Arkivsak: 201400105

Arkivkode: 026.2

Saksbehandler: Gunn Tove Bjørkli

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvalget	01.12.14	134/14

GODKJENNING AV INNKALLING OG SAKSKART TIL EKSTRAORDINÆRT MØTE I BYDELSUTVALGET 1.12.2014

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Innkalling og sakskart til ekstraordinært møte 1.12.2014 godkjennes

Oslo, 26.11.2014

Per Morstad/s/
bydelsdirektør

Sak 135/14 Langbølgen 1 - 15, fornyet behandling

Arkivsak: 201301210

Arkivkode: 512.1

Saksbehandler: Jan Nordahl

Saksgang	Møtedato	Saknr
Bydelsutvalget	01.12.14	135/14

LANGBØLGEN 1 - 15, FORNYET BEHANDLING

BYDELSDIREKTØRENS FORSLAG TIL VEDTAK

Til bydelsutvalget:

Saken legges frem uten fornyet innstilling fra bydelsdirektørens side. Den innstillingen som ble lagt frem i sak 123/14 den 20.11.2014 finnes på den saken.

SAKSBEHANDLING

VEDLEGG:

- 1) [Brev fra bydelsdirektøren til PBE av 26.11.2014](#)
- 2) [Alle sakens vedlegg finnes på sak 123/14, som ble behandlet i BU-møte den 20.11.2014.](#)

BAKGRUNN FOR SAKEN

Bydelsutvalget behandlet sak om detaljregulering for Langbølgen 1 – 15, det tidligere Lambertseter senter, i sak 123/14 den 20.11.2014. Det er blitt besluttet at bydelsutvalget ønsker å behandle saken på nytt i ekstraordinært BU-møte den 01.12.2014. Saksfremstillingen i det nedenstående er den samme som til møtet den 20.11.2014, med unntak av at vedtaket i sak 123/14 er føyd til i neste avsnitt om tidligere relevante vedtak.

TIDLIGERE RELEVANTE VEDTAK/OPPLYSNINGER

Bydelsutvalget behandlet planinitiativ for den samme eiendommen den 18.06.2013, sak 71/13 og fattet følgende vedtak:

Bydelsutvalget imøteser et planforslag som innebærer en oppgradering/utvikling av tidligere Lambertseter senter, men oppfatter det foreliggende planinitiativet som lite estetisk og for volumiøst. Bydelsutvalget mener at planlagt bebyggelse på tomten i større grad må tilpasses omkringliggende bebyggelse med hensyn til høyde og utforming og at det bygges parkeringsplasser i henhold til parkeringsnormen for ytre by.

Bydelsutvalget behandlet detaljregulering for samme eiendom i sak 123/14 den 20.11.2014 og fattet følgende vedtak:

- 1. Bydelsutvalget støtter forslagsstillers planforslag om høyde på boligdel. PBE's vurdering av byggehøyden støttes ikke. Bydelsutvalget stiller seg negativ til PBE's krav om at torg og gangveier reguleres offentlig.*
- 2. Bydelsutvalget ønsker ikke taxiholdeplass i Lambertseterveien utenfor biblioteket eller utenfor høyblokken. Taxiholdeplassen må legges i Langbølgen.*
- 3. Bydelsutvalget understreker viktigheten å ta hensyn ta de myke trafikantene. Bydelsutvalget ber om at innsvingen i Langbølgen ved Skiferveien opprettholdes.*
- 4. Bydelsutvalget presiserer at dette vedtaket representerer et spesielt unntak fra normen for høyde på utbygging i området Lambertseter.*
- 5. Bydelsutvalget anbefaler ikke forslaget om kontorbygg.*

BYDELSDIREKTØRENS VURDERINGER

Faktaopplysninger

OBOS Forretningsbygg AS – som er grunneier og forslagsstiller - foreslår å omregulere Langbølgen 1 – 15 fra forretningsstrøk og sporvognsområde til bolig, administrasjon, forretning, tjenesteyting, kontor, gangvei og torg. Høringsfrist er satt til 15.12.2014.

Planforslaget innebærer en 8 etasjes boligblokk for 63 boliger langs T-banen i vest og et 5 etasjes kontorbygg med tilbaketrukket 6. etasje langs Langbølgen. Det planlegges forretning i høy sokkeletasje i boligblokken. Eksisterende høyblokk i nord, det gamle senteret og boligblokk i syd beholdes. Det planlegges 183 p-plasser i 3-etasjes p-kjeller.

Planforslaget har endret seg noe siden planinitiativet ble behandlet av bydelsutvalget i sak 71/13 (sitert ovenfor). Det mest iøynefallende er at boligblokken i vest nå er en massiv og sammenhengende blokk, mens den tidligere var tre tårn, plassert på felles sokkeletasjer. I det nye planforslaget er det også lagt en glassinnbygget og tilbaketrukket etasje på kontorbygget mot øst.

Det henvises spesielt til vedlegg 2 - med forslagsstillers presentasjon og PBE's gjennomgang og alternative forslag - for mer uttømmende informasjon om planforslaget. De øvrige vedleggene inneholder også støyanalyse, trafikkanalyse, solstudie og ROS-analyse, foruten planprogram for Lambertseter av 2006.

I sin vurdering av planforslaget anfører PBE at etaten støtter hovedgrepet i forslaget. Hovedgrepet innebærer bl.a. at man lar eksisterende senter bestå og sikre eksisterende torg, samt å tilføye nye offentlige rom. PBE mener at planforslaget følger opp overordnede planer og retningslinjer for transport og arealplanlegging med målet om høyere arealutnyttelse og boliger nær kollektivknutepunkt. I forslaget til kommuneplan for Oslo mot 2030 er Lambertseter utpekt som prioritert stasjonsnært område hvor høyere arealutnyttelse kan vurderes. Planforslaget forholder seg imidlertid ikke til Lambertseter planprogram når det gjelder bebyggelseshøyde som skal være på maks 5 etasjers, samt en forsiktig utvidelse av det eldre Lambertseter senter. PBE vurderer at boligblokken i vest er for høy og virker fremmed for området. Utearealene er for knappe og ligger delvis mot nord og mot T-banen.

PBE mener videre at en for høy andel av boligene vil være utsatt for støy, i og med at 1/3 av leiligheten ikke vil være gjennomgående og dermed utsatt for støy fra T-banen. Som konklusjon anbefaler PBE ikke planforslaget og fremmer derfor alternativ 2.

Alternativ 2 baseres på de samme tekniske premisser som alternativ 1, men skiller seg fra forslagsstillers planforslag ved at boligblokken i vest reduseres med 2 etasjer for å passe bedre til Lambertseters bygningspreg. Dette innebærer ca 1.500 m2 boligflate, som reduserer antall leiligheter fra 63 til 45. PBE mener at alternativ 2 vil ivareta det gamle senteret i større grad enn forslagsstillers alternativ.

Med hensyn til parkering, er det utarbeidet en anbefaling i planprogram for Lambertseter (vedlegg 10), som lyder:

- Reguleringsmessig skal det legges til rette for at det finnes, så lang som mulig, tilstrekkelig med plasser i området.
- Det skal ved nye utbyggingsprosjekter tilrettelegges for evt tapte p-plasser i tillegg til tilstrekkelig parkering for det nye prosjektet.
- Erstatningsplasser kan i reguleringsbestemmelser ikke kreves anlagt for en bestemt annen eiendom ved tinglyst erklæring, dette er et privatrettslig forhold.
- Det kreves at parkeringsnorm for «åpen by» oppfylles, både ved bolig- og næringsreguleringer. Dette gjelder også for Lambertseter sentrum og Bergkrystallen stasjon.

Sammendrag

OBOS Forretningsbygg AS har utarbeidet forslag til detaljregulering av tidligere Lambertseter senter i Langbølgen 1 – 15. Forslaget innebærer etablering av en boligblokk mot vest med 63 boliger og en kontorbygning mot Langbølgen i øst. PBE mener at den foreslåtte boligblokken er for høy og at den ikke ivaretar hensyn til planprogram for Lambertseter og til det gamle senteret. PBE har av den grunn utarbeidet sitt eget forslag med 2 etasjer lavere boligblokk og 45 leiligheter.

Økonomiske forhold – budsjettmessige og andre

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for bydelen.

Arbeidsmiljømessige konsekvenser

Det er ingen arbeidsmiljømessige konsekvenser.

Vurdering

Med henvisning til bydelsutvalgets vedtak i sak 71/13 (sitert ovenfor) mener bydelsdirektøren at det er grunn til å støtte Plan- og bygningsetatens vurderinger og dermed også alternativ 2, som reduserer boligblokken med 2 etasjer.

Det gamle Lambertseter senter blir noe innestengt, men samtidig må det sies at eiendommen ligger svært godt til rette for fortetting og bymessig utbygging. Bydelsdirektøren har ikke innvendinger mot kontorbygningen.

26.11.2014

Per Morstad/s/
bydelsdirektør