

Ihuga AS v/ Anders Koller Tufte
Bauneveien 55
1182 Oslo
anders@ihuga.no

Plan-og bygningsetaten – saksnr 202318680
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Marienlundveien 4 og 6, Holtet, Oslo kommune

Holtet Butikkeiendom AS ønsker å omregulere Marienlundveien 4 og 6 fra bolig og strøktjenelig virksomhet til bolig, næring og strøktjenelig virksomhet med enn bebyggelse i maks 6 etasjer, og 30 – 45 leiligheter og familieboliger.

I gjeldende reguleringsplan S-4104, er tillatt bebygd areal BYA= 24%, og maks gesimshøyde = 10 m for bebyggelse med flatt tak innenfor planens felt 2. Dette tilsvarer 3 etasjer.

Bekkelagshøgda Vel er svært kritiske til den foreslåtte reguleringsendring og kan ikke se at det foreligger noen gode argumenter for å fravike eller endre den gjeldende reguleringen.

Høyde inntil 6 etasjer er ikke strøkstilpasset.

Den foreslåtte høyde på opptil 6 etasjer er et markant skille fra dagens bebyggelse, og det foreslåtte tiltak vil være et markant brudd med ønske om en strøkstilpasset utbygging. I området er ingen bygninger høyere enn 2/3 etasjer, iht gjeldende reguleringsplan.

På motsatt side av Ekebergbanen er det bygget vesentlig tettere, men likevel er ingen bygninger der høyere enn 4 etasjer.

Trafikksituasjon

Vellet er svært bekymret for eventuelle konsekvenser som følge av den foreslått utbygging, som bl.a. vil medføre økt trafikk på en allerede utsatt skolevei. Marienlundveien er vedtatt stengt ved Holtet. Det er usikkert hvordan dette vil påvirke trafikksituasjonen, og spesielt er det viktig at skoleveien til og fra Bekkelaget skole vurderes grundig. Etablering av næringsvirksomhet og et stort antall boliger tett på skolens inngang vil øke trafikkbelastningen ved skolens inngang, og gi negative konsekvenser for barnas skolevei.

Vellet er også bekymret for den eventuelle presedens en eventuell godkjenning av planforslaget vil ha for en mulig fremtidig ny utnyttelse av naboeiendommen mot nord, Marienlundveien 8.

Marienlundparken

Forslagsstiller skriver at de ønsker at Holtet og området rundt Marienlunden skal bli et bedre sted. Vellet støtter denne målsettingen, men mener dette ikke er forenelig med det forslaget som til nå er fremlagt. Holtet kjennetegnes av enkelte historiske og antikvarisk bygninger, hvor Bekkelaget skole er den mest dominerende. Dette er viktige og identitetsskapende bygninger som ikke må overskygges av et nytt fremmed volum i senterområdets periferi.

Marienlundparken grenser til den foreslåtte utbygging. Parken er et samlingssted og en grønn lunge på Holtet, og inneholder bl a et minnesmerke over falne fra 2. verdenskrig. Årlig samles flere hundre beboere fra området i parken ved kransenedleggelse 17. mai, og til tenning av juletre i starten av adventstiden. Vellet ønsker at parken skal forsterkes som en fredet plett i området. Grensen mellom parken og Marienlundveien 4-6 har forfalt etter at bygningene der ble revet, kun store sten er spredt tilfeldig for å hindre parkering.

En byggehøyde på inntil 6 etasjer vil gi en dominerende nabo til parken, og gjøre den inneklemmt – et ytterligere argument for å redusere høyde (og volum) på utbyggingen.

Vellet forutsetter at grensen mot Marienlunden utføres på en pen måte, som gir en naturlig avgrensning av parkområdet, og som samtidig begrenser uønsket trafikk til/fra den planlagte næringstrafikken gjennom parken.

Mvh

Per Haakon Vestby
Leder
Bekkelagshøgda Vel

Post@bekkelagshogdavel.no
917 74 105