

Plan- og bygningsetaten – saksnr 202318680

Kommentarer og synspunkter fra Bekkelagshøgda Vel 02.02.2025

Bekkelagshøgda Vels kommentarer til det opprinnelige planutkastet ble sendt PB 14.8.2024.

I uttalelsen er vellet svært kritisk til:

- å endre gjeldende reguleringsplan
- et forslag som bryter med et bredt ønske fra mange interessenter om en strøkstilpasset utbygging, særlig ønsket om å få bygge inntil 6 etasjer
- de trafikale konsekvensene for nærmiljøet
- faren for presedens for omregulering også av Marienlundveien 8

Vellet ønsker at Marienlundparken skal forbli og forbedres som en fredet offentlig plett, og at foreslåtte planer ikke er forenlig med en slik målsetting.

Forslagsstillers mulighetsstudie av 6.12.24 tar ikke opp i seg vellets kommentarer på noen gjenkjennelig måte. Etter en nøye vurdering av det nye forslaget, står vellet fast på sine tidligere kommentarer, men vil gjerne utdype tidligere synspunkter.

Vi vil her fokusere på tre forhold. For det første på argumentasjon knyttet til utbyggers ønske om å fravike gjeldende reguleringsplan (høyere og tettere). PBE har tidligere frarådet de høyder og utnyttelsesgrad som utbygger fortsatt ønsker.

For det andre på at trafikale konsekvenser av den foreslåtte utbyggingen ikke er analysert eller planer lagt fram for hvordan dette skal håndteres.

For det tredje ønsker vi bidra til en diskusjon om sol / lys / miljø / bokvalitet rundt Holtet som bynært knutepunkt.

1. Holtet er ferdig fortettet – og vel så det!

Reguleringsplanen for Holtet S-4105 (Holteplanen) fra 1998 og 2004 angir at området i 2004 har ca 120 boenheter, og at fullt utbygget vil området få ca 500 boenheter.

Felt B2/B3/B4 omfatter bl a (deler av) Marienlundveien, Skoleveien, Ekebergveien og Jomfrubråtveien. Dette området hadde i 1998 ca 27 boenheter, og har i dag ca 64 boenheter. Forutsetter vi at kjente utviklingsplaner for tomter skjer iht dagens regulering blir antall boenheter i størrelsesorden 97 stk. Men det er fortsatt tomter som kan utvikles innenfor området. Det er ikke vanskelig å tro at 150 boenheter vil være realistisk innenfor dagens regulering.

Medregnet øvrig utbygging innenfor planområdet er det ingen tvil om at ambisjonen om ca 500 boenheter per i dag er overoppfyllt. Utbyggers påstand om at fortetting utover reguleringsplanen er nødvendig for å oppnå ambisjonene i Holtetplanen har altså intet grunnlag i fakta.

Vellets konklusjon: Det er ingen grunn til å dispensere fra dagens reguleringsplan!

2. Trafikksituasjonen i området er kraftig forverret – og ingen av de foreslåtte tiltak er gjennomført.

S-4105 angir en rekke tiltak for å bedre trafikksituasjon og trafikksikkerheten i et allerede den gang et vanskelig trafikkområde. Ingen av de angitte tiltak i reguleringsplanen er gjennomført.

Holtet fremstår i dag som et trafikkfarlig område, med stor trafikk av skolebarn, stor gjennomgangstrafikk, et stort antall trikker som krysser Kongsveien. Krysset er uoversiktlig og farlig.

Trafikken har økt betydelig, både pga økt gjennomgangstrafikk, og de mange nye boliger i området. I tillegg har Holtet trikkebase økt sin virksomhet betydelig, og antall trikker som krysser Kongsveien på Holtet er økt betydelig. Med Holtet trikkebase er i full drift er det **knappt 2 minutter mellom hver trikk som krysser Kongsveien – hele dagen!** (ref PBE saksnr 2020024, Planforslag til offentlig gjennomsyn)

Holtet videregående skole er besluttet omgjort til barneskole, som øker trafikk av barneskolebarn. Det betyr at innpå **1000 skolebarn ferdes daglig i området!**

En bedring av trafikksituasjonen står øverst på prioriteringslisten for befolkningen i området.

En massiv utbygging i Marienlundveien 4-6 vil tilføre enda mer trafikk. I det materialet som er lagt frem er det ikke angitt noen analyser eller planer for hvordan dette skal håndteres.

Marienlundveien er foreslått stengt ved Kongsveien, men dette er ikke endelig besluttet.

Vellets konklusjon: Spesielt krysset Marienlundveien / Skoleveien / Bekkelaget skole må forbedres for å sikre trafikksikkerheten og spesielt barnas skolevei!

3. Styrke og verne sol / lys / miljø / bokvalitet

Utbygger har i sin plan satt seg selv i sentrum og vil knytte seg opp mot parken og skolen. Et alternativt perspektiv er å se den søndre del av parken som det visuelle knutepunktet som skal trekke sammen de andre kulturminnemiljøene også på den andre siden av trikkelinjen.

Det mangler helt en diskusjon og problematisering av de ønskede dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan. Det er ingen diskusjon av hvordan høyere hus vil påvirke naboer og nabolag. Det er skissert hvordan sol og lys vil bli i de nye boenhetene – men ingen diskusjon av hvordan ny bebyggelse på opp til 18m høyde vil påvirke sol- og lysforhold og bokvalitet for naboene.

Opplevelsen og kvaliteter i minnelunden. Viktig at dagens kvaliteter når det gjelder lys og luft i Marienlunden ikke forringes, slik at grøntarealet oppleves inviterende og attraktivt for allmennheten. Ved en eventuell utbygging er det svært viktig at bebyggelsen møter minnelunden på en slik måte at området ikke oppleves privat eller semiprivat, og på den måten fungerer som en barriere for bruk. Samtidig må grøntarealets status som nettopp minnelund sikres når det gjelder utforming og møte med omgivelsene.

Verne og styrke felles grøntarealer. Fortettingen som allerede har funnet sted på Holtet består primært av leiligheter med begrenset uteareal. Dette stiller ekstra krav til at man verner om og styrker de felles grøntarealene som finnes i området som sentrale møteplasser og helsefremmende arenaer. Forskningen er tydelig på den sosiale og helsemessige effekten av grønne byrom og viktigheten av at slike areal finnes tett på boligen for at de tas i bruk – særlig gjelder dette for mindre mobile grupper som barn, eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse.

Gi plass til natur i byen. Med den fortettingen man har sett på Holtet, vil minnelunden være det siste gjenværende grøntarealet for det umiddelbare nabolaget, og dermed fremstår det enda viktigere å verne om denne og dets kvaliteter. Dette knytter seg også tett til mål i kommuneplanens samfunnsdel om å redusere negative og styrke forebyggende faktorer for god psykisk og fysisk helse. Her står det blant annet: «Gi plass til natur i byen. Kommunen skal stille krav til ivaretagelse av natur i byutviklingen. Det betyr at vi skal bevare og gi mer plass til byens grønne lunger, dyrket og dyrkbar mark, myr, artsrike kulturlandskap og karbonbindende arealer.»

(<https://www.oslo.kommune.no/politikk/byradet/byrad-for-finans/kunngjoringer-fra-byradsavdeling-for-finans/kommuneplanens-samfunnsdel-2025-horing#gref>.)

Vellet konklusjon: Minnelunden må oppgraderes i tråd med kommunens mål om å verne og styrke felles grøntarealer. I utbyggers planer vil spesielt naboer i nord bokstavelig talt komme i skyggen.

Kort oppsummert: Lokalbefolkningen er sterkt imot den massive fortettingen som utbygger legger opp til!

Utbygger har fått beskjed om å involvere lokalbefolkningen i arbeidet, og har gjennomført intervjuer og folkemøter, og levert referater / oppsummeringer til PBE. All kommunikasjon har imidlertid siktet på å få innspill til hvordan deres prosjekt skal utformes på detaljnivå, og referatene gir ikke et godt bilde av de viktigste tilbakemeldingene. Bl a hadde Nordstrand Blad (14.11.24) en reportasje fra åpent folkemøte 12.11.24 med overskriftene **“Naboer raste mot utbygger” og “Ønsker dere ikke velkommen”**

De klart viktigste synspunktene fra befolkningen i området er tydelige:

Massiv utbygging (høyde, utnyttelsesgrad) er uønsket!

Trafikksituasjonen må forbedres før ytterligere utbygging!

Med vennlig hilsen

Bekkelagshøgda Vel

Per Haakon Vestby

Leder

Post@bekkelagshogdavel.no

Tlf 917 74 105