

Bekkelagshøgda Vel

HVA SKJER PÅ HOLTET?

Styrets vurdering 26.01.2022

Hensikten med herværende notat er å gi en overordnet framstilling av hvilke planer og alternativer vi står overfor i Holtetkrysset samt vellets vurdering av konsekvensene for de ulike alternativene.

Forslag til reguleringsplan fra EBY og PBE

Plan- og bygningsetaten (PBE) har arbeidet med ny reguleringsplan for Holtet siden 2010. Den er bygget på en planskisse fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) og er tenkt oversendt for endelig politisk behandling i januar 2022. Planen omfatter *ikke* Trikkestilltomta. Videre er Kongsveien 90/92 tatt ut av planen («Kebabtomten»). Reguleringsplanen legger opp til at bevaringsverdig bebyggelse skal sikres. I tillegg omhandler den krysset Marienlundveien / Kongsveien og en utvidelse av Marienlundparken.

Holtveien 2, Juletretomta, er foreslått bebygget med 4 og 5 etasjer boligblokker med næringsarealer i 1. etasje. PBE varslet imidlertid i høst et nytt alternativt forslag, hvor bebyggelsen reduseres med én etasje (til 3 og 4 etasjer). I nordenden av Juletretomta (mot Kongsveien 91) foreslås det etablert et torg.

Det legges opp til at det skal etableres miljøgate i deler av Kongsveien, men omfang og løsning er ikke spesifisert. Innkjøringen til Kongsveien 91 fjernes og all innkjøring til denne eiendommen skal skje fra Holtveien. Foreløpig er det lagt opp til en parkeringsdekning i området i henhold til gjeldende parkeringsnorm.

Planens grep for å bedre trafikksituasjonen i selve Holtetkrysset er å stenge Marienlundveien fra Bekkelaget skole i nord (ved Joker) og i sør ved krysset mot Kongsveien. Marienlundparken utvides inntil grensen mot Bekkelaget skole og tilrettelegges for kulturaktiviteter, lek og rekreasjon. Eksisterende bauta tillates flyttet til annet sted i parken. Parken sikres finansiering via rekkefølgebestemmelse knyttet til utbygging av Juletretomten.

Stengning av Marienlundveien vil medføre endret kjøremønster for en del av biltrafikken i området. Planen legger derfor opp til at kryssene Kongsveien/Raschsvei og Raschsvei/Ekebergveien skal være «sikret opparbeidet» før Marienlundparken kan etableres.

Forslag om park på Juletretomta

Planens felt 3 (Holtveien 2, se plankart) tilsvarer det som i andre sammenhenger omtales som Juletretomta/Juletreparken. I planforslaget er tomten regulert til bebyggelse, men i september 2021 sendte Juletreparkens venner inn et alternativt forslag til utforming av park i Holtveien 2, som et innspill i reguleringsaken til Plan- og bygningsetaten.

Forslaget illustrerer bare én av flere alternative løsninger og sier ikke noe om utformingen av Holtet som helhet. Den foreslåtte Juletreparken er omtrent på samme størrelse som den

Bekkelagshøgda Vel

utvidede parken i Marienlunden. Parkforslaget har betydelig lokal støtte gjennom enstemmig vedtak i Bydelsutvalget og 846 støtteunderskrifter på minsak.no

Vellets vurderinger

Vellets målsettingen er at Holtet utvikles videre til et mangfoldig og levedyktig lokalsenter.

Vi ønsker at Holtet skal gi varierte tilbud til alle aldersgrupper. Vi ønsker oss kafeer og uformelle møteplasser, samt et rikholdig forretningstilbud. Videre ønsker vi oss et senter som prioriterer myke trafikanter fremfor biler og gjennomgangstrafikk. Holtet har begrensede tomteressurser og et komplisert trafikkbilde som gjør det vanskelig å finne gode og ideelle løsninger.

Dessverre ivaretar ikke foreliggende reguleringsplan de intensjonene som ble signalisert ved planarbeidets oppstart. Det er sterkt beklagelig at sentrale tomter på Holtet er holdt utenfor planen, og at målsettingen om en helhetlig plan er forlatt.

Det er kritikkverdig at det ikke er gjort noen forsøk på dialog med private eiendomsbesittere.

Forslaget om å stenge Marienlundveien og etablere miljøgate i deler av Kongsveien er positivt for trafiksikkerheten i krysset. Ulempen vil være at omkjøring vil medføre økt trafikk i noen gater samt i kryssene i Kongsveien/Raschsvei og Raschsvei/Ekebergveien. En stengning vil også utvilsomt være negativt for næringsdrivende i Marienlundveien.

Mange vil mene at det hverken er ønskelig eller behov for ytterligere utbygging, og at den sentrale delen av Holtet allerede har et tilstrekkelig tilbud til stedets befolkning. Vellet ser det annerledes. Den stadig økende konkurransen i samfunnet vil på sikt gjøre det vanskeligere å drive forretning på et lite og marginalisert lokalsenter som vårt. Vi mener derfor det er viktig å utvikle Holtet til å bli attraktivt også i fremtiden. Juletreomtten vil med det nye reguleringsforslaget tilføre Holtet nye næringsarealer og et torg. Utbyggingen medfører samtidig en del negative konsekvenser som for eksempel økt trafikk og parkering i Holtveien.

Utenfor planområdet er Jacobs, Marienlundveien 4 og Kongsveien 90/92 de eneste mulighetene for etablering av nye næringsarealer på Holtet. Sporveistomta er / vil mest sannsynlig være båndlagt i mange år fremover på grunn av de massive investeringene som er gjort der de siste årene (600 mill kr). Sporveien arbeider også med å omregulere eiendommen til eget bruk slik at de ikke behøver å leve på dispensasjon som nå.

Forslaget om å etablere Juletreparken innebærer at vi får to parker på Holtet. Det er isolert sett positivt. Det gir økte muligheter for utendørs aktiviteter, rekreasjon og sosialt samvær i nærmiljøet.

Forslaget har etter vår vurdering også noen negative sider:

- Holtet mister en mulighet for nye publikumsrettede næringsarealer.
- Holtet mister muligheten til å få et nytt samlende torg
- Finansieringen av utvidelsen av Marienlundparken er ikke lengre sikret

Bekkelagshøgda Vel

Styret i Vellet har kommet til at vi kan støtte den foreliggende reguleringsplanen, og dermed utbygging på Juletretomten, hvis følgende endringer/presiseringer innarbeides i planen:

- *Byggehøyden på Juletretomten reduseres iht. forslaget fra PBE*
- *At det stilles et ufravikelig krav om publikumsrettet næringsvirksomhet i 1. etg i nybyggene*
- *At parkeringsdekningen for næringsdrivende opprettholdes og helst bedres på Holtet. Det må etableres tilstrekkelig med kundeparkering til de nye næringsarealene*
- *At det etableres en reell og funksjonell miljøgate i Kongsveien som prioriterer gående. Denne må etableres samtidig med byggingen på Juletretomten*
- *At Marienlundparken realiseres samtidig med byggingen på Juletretomten*
- *Det må finnes ny plass til taxiholdeplassen*

Uttalelsen ovenfor er vedtatt i styret mot en stemme.

Ett styremedlem (May Britt Brøyn) stemte imot fordi, sitat: «vedkommende mener at trafikken i Marienlundveien ikke er stor nok til at stengning av Marienlundveien vil bedre forholdene i Holtetkrysset nevneverdig – og at det er trikken kombinert med den tette gjennomgangstrafikken i Kongsveien som gjør krysset uoversiktlig.»