

Plan- og bygningsetaten – saksnr 2025 06938 (fortsettelse av 2023 18680)

Bekkelagshøgda Vel protesterer mot omregulering av Marienlundveien 4-6

Den foreslåtte omregulering av Marienlundveien 4-6 er i strid med både intensjonen og rammene i S-4105 – Holtet lokalsenter, vedtatt i bystyret i 2004.

Vi viser også til tidligere innspill, senest 02.02.25

Holtet er ferdig utbygget!

S-4105 gjelder hele området, og legger opp til betydelig fortetting av bebyggelsen på Holtet, med en økning fra ca 120 boenheter til – ferdig utbygget – 500 boenheter. Pr 2025 er det mer enn 500 boenheter i planområdet, og det er flere prosjekter underveis.

Den foreslåtte regulering avviker markant fra både intensjon og rammer i S-4105 !

I S-4105 legges det opp til størst fortetting langs Kongsveien, med 3-4 etasjer og BYA =30%. I det nordlige området – som omfatter bl a Marienlundveien – tillates BYA=24%, og maks mønehøyde 11m. Bebyggelsen skal være småhuspreget.

Forslaget innebærer en brutal utbygging av en relativt liten tomt som grenser til Marienlundparken. En kompakt og lukket bebyggelse – BRA=4000m², BYA=37% - dette avviker sterkt fra rammene i S-4105, og skiller seg fra småhuspreget i området

Vi vil gjerne også konkretisere noen kommentarer til avklaringsmøte 3 – 26.9.25:

Bebyggelsen form:

De illustrasjoner som er innsendt som grunnlag ifm. avklaringsmøte 3, viser en kompakt, dominerende og lukket bebyggelse som er svært fremmed for småhusområdet. Det hevdes at alternativet er utviklet i samråd med NIKU. Vi finner ikke noe grunnlag for dette i NIKUs rapport 411, som beskriver de eksisterende og definerende bygninger rundt Holtet som «symmetriske, rektangulære, langstrakte og forholdsvis smale bygninger».

I tillegg er dette bygninger som ikke er boligbygg, men som har offentlige og utadvendte funksjoner. Det er viktig for opplevelsen og forståelsen av Holtet sentrum at dette forholdet mellom form og funksjon opprettholdes.

Et nytt boligbygg på Marienlundveien 4 og 6 må derfor tilpasse seg småhusbebyggelsen mot nord og på en rolig og naturlig måte formidle avslutning av denne mot Marienlund park og Holtet sentrum, og ikke fremtre som en uønsket barriere slik det nåværende forslag viser.

Bebyggelsens areal:

I innsendt prosessnotat av 03.09.25 er bebyggelsen etter avklaringsmøte 2 angitt med BYA 780 m². % BYA er ikke angitt, men dersom det legges til grunn at tomtens areal = ca 2100 m², vil % BYA være $780/2100 \times 100 = 37\%$.

Dette vesentlig og betydelig høyere enn eksisterende reg. plan, hvor bebyggelsen langs Marienlundveien er regulert til BYA = 24%., og bebyggelsen langs Kongsveien BYA =30%. I grunnlaget for den eksisterende reguleringsplanen av 22.09.2004 fremkommer at området langs

Marienlundveien og nordover er regulert med lavere utnyttelse enn bebyggelsen langs Kongsveien for å ivareta områdets topografi og karakter. Den foreslåtte bebyggelsen i Marienlundveien 4-6 fremtrer med et dominerende volum som skaper en uønsket barriere mellom Holtet sentrum / Marienlundparken og småhusområdet mot nord.

Marienlundparken:

Marienlundparken skal utvikles som et viktig offentlig parkområde for alle beboere innenfor Holtets nærområde. Vi viser til at Bekkelaget skole er sprengt, med svært lite uteareal for elevene. Marienlund er nærmeste nabo, og det er flere ganger tatt til orde for at minnelunden må legges bedre til rette for elevene.

Det fremgår også av utbyggers illustrasjoner at de trekker Marienlundparken inn i prosjektet, bl a ved å flytte minnebautaen til utkanten av parken. Dette vil resultere i en privatisering av parken – som er i strid med reguleringen av parken.

Det er derfor vesentlig at alle krav til uteområder som følger av planen for Marienlundveien 4-6 ivaretas innenfor eget tomteområde.

Trafikksituasjonen i Marienlundveien er kraftig forverret!

En avgjørende premiss for planforslaget er stenging av Marienlundveien ved Holtetkrysset. Den nye reguleringsplanen for Holtet stasjonsområde som omfatter stengning (PBE ny saksnr 2025/06909) ble oversendt for politisk behandling 31.03.22, men er ennå ikke, etter 3,5 år, behandlet. Om den blir behandlet og hva utfallet evt. blir er derfor svært usikkert. Dersom den ikke stenges, vil det i stor grad påvirke trafikkmengde og Marienlundparkens totale areal.

Bekkelagshøgda Vel ber derfor om at all planlegging av ny bebyggelse i Marienlundveien stoppes inntil eventuell stenging av Marienlundveien ved Holtetkrysset er avklart.

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 trafikkarlig 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 knapt 2 minutter mellom hver trikk som krysser Kongsveien – hele dagen! (ref PBE saksnr 2020024, Planforslag til offentlig gjennomsyn)

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!

Vann- og avløp

Tidligere i år varslet Vann- og Avløpsetaten at det er utilfredsstillende kapasitet på avløpsnettet (felles for overvann og kloakk), og derav fare for oversvømmelse ved store nedbørsmengder. Marienlundveien 4-6 ligger utsatt til i denne sammenhengen, med stort tilsig av vann både langs Marienlundveien og Skoleveien, og der sporveien danner en sperre for at vannet renner videre. Den planlagte utbyggingen kan bety betydelig forverring av disse forhold, og vi ber om at dette blir nærmere vurdert i det videre arbeidet.

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!**

Utbygger drukner både PBE og andre involverte i detaljer!

Til slutt vil vi bemerke at det er provoserende at utbygger gang på gang inviterer til kommentarer og synspunkter fra PBE på detaljer i sine planer, uten at de hovedpunktene i den ønskede omregulering – **en massiv utbygging av en liten tomt i et etablert småhusområde** – berøres eller diskuteres. Innsendt materiale er preget av misvisende perspektiver og skisser som ikke er målsatt, som gir et misvisende inntrykk av forslagetts konsekvenser.

Vi ber om at fremtidig materiale illustreres ved tekniske oppriss og snitt som også viser tilstøtende bebyggelse, samt realistiske fotomontasjer.

Med vennlig hilsen

Bekkelagshøgda Vel

Per Haakon Vestby

Leder

Post@bekkelagshogdavel.no

Tlf 917 74 105