



Dato 29. januar 2024
Saksnr.: PLAN-22/02640-92
Saksbehandler Gisela Nilsen
Godkjent av

Saksgang

Møtedato

Marviksveien 98 - detaljregulering - offentlig ettersyn

Forslag til vedtak

1. Areal- og miljøutvalget legger detaljregulering for Marviksveien 98 med plankart sist datert 16.01.2024 og bestemmelser sist datert 16.01.2024, ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:
 - 1.1 Plankartet må endres slik at bygningenes maksimale gesimshøyde innenfor BB senkes fra 8 til 6 etasjer og fra 6 til 5 etasjer.
 - 1.2 Plankart og bestemmelser må endres slik at områder benevnt som #1 og 2 endres fra friområde/ grønnstruktur til byggeområder. Bestemmelsene må endres slik at nødvendige sikringsgjerdet plasseres innenfor byggeområdene. Det gis ikke rettigheter til annen bruk av utvidet byggeformål. Det må sikres gode terrengoverganger.

Sammendrag



Planområdet er en del av områdereguleringen for Marviksletta (felt T2) og ligger i krysset Marviksveien/ Nye teglverksvei. Planområdet omfatter dagens studentleiligheter. Prosjektet har en spesiell plassering ved at det ligger i overgangen mellom bymessig bebyggelse med høy utnyttelse (Marviksletta senterområde) og småhusbebyggelse og

friluftsområdene i sør. Prosjektet må derfor tilpasse seg ulike landskap- og bygningsstrukturer.

Prosjektet danner inngangsporten til grønnstrukturtilbudene for hele Marvikaområdet. Det er også nærmeste nabo til bevaringsverdig bebyggelse på Roligheden gård, samt til barneskole, flerbrukshall, barnehage, fritidsklubb og Rosegården teater. Vest i planområdet ligger en større kolle som er et viktig offentlig friområde for både barneskolen og nabolaget. Planområdet omfatter også en mindre kolle mot Nye teglverksvei som er et naturområde/ en grønn buffer i overgangen mot friområdene i Bertesbukta og i Marvika.

Planforslaget legger til rette for leilighetsbygg med inntil 92 leiligheter. I første etasje mot Marviksveien skal det etableres min. 144 m² publikumsretta funksjoner (forretning/ bevertning/ tjenesteyting). Bebyggelsesstrukturen er delt i en bymessig bebyggelse langs med Marviksveien og i krysset med Nye teglverksvei, og 2 punkthus som er plassert i terrenget.

Planforslaget er i strid med arealformålet i områdereguleringen. Når områdereguleringen ble gjennomført var arbeidet med å utvikle Universitetsaksen ikke igangsatt. SiA hadde på den tiden heller ingen planer om endring av studentboligstrukturen, utover at det ble lagt inn ett nytt areal til studentboliger nord på Marvikssletta. Regulering av T2 til studentboliger var dermed et resultat av eksisterende bruk og ikke et villet utviklingsgrep. Nå i ettertid, når transformasjonen av Marviksletta og Lund torv har startet opp, er T2 blitt et overskuddsområde for tjenesteyting og er dermed naturlig å få vurdert for utvikling av andre funksjoner som naturlig vil bidra til den ønskede byutviklingen. Før 2020 var det en prosess i kommunens administrative ledelse knyttet til endring av arealformålet mht. vedtaket av reguleringsplanen for Lund Torv. Endringen av formål anses derfor som avklart og har ikke vært tema i planprosessen. Plan- og bygningssjefen mener planens grep med næring i første etasje mot Marviksveien, og et stort og kvalitativt boligprosjekt er i tråd med intensjonene i områdereguleringen. Områderegulering for Markvikssletta har som hovedformål å transformere Marvikssletta til nye Lund bydelssenter. Detaljreguleringen støtter opp om dette.

Den planlagte bebyggelsen er en overgangsbebyggelse mot småhusbebyggelse og friområder. For byplangrepet på Marviksletta er det viktig at det er bebyggelsen rundt Marvika torv som har størst høyde og utnyttelse. Øvrig bebyggelse skal underordne seg denne i høyde og utnyttelse. Når det gjelder landskapsvirkningen, så er den store kollen en identitet og et viktig utsiktspunkt for nærområdet. Helt ifra starten av planprosessen har plan- og bygningssjefen ment at de foreslåtte høydene på bebyggelsen må senkes for bedre å tilpasses omgivelsene.

Forslagstiller har imøtekommet tilbakemeldingen når det gjelder bebyggelsen innenfor KBA og senket høyden mot Marviksveien fra 6 til 5 etasjer, men forslagstiller ønsker ikke å senke øvrige høyder. Plan- og bygningssjefen mener at bebyggelsen innenfor BB må senkes med én og to etasjer (fra 8 til 6 etasjer og fra 6 til 5 etasjer).

Planforslaget slik det foreligger nå, viser terrenginngrep i offentlig friområde (midlertidig anleggsområde #1) som er nødvendig for å kunne bygge parkeringskjelleren. Det viser også terrenginngrep i felles grøntområde f_GN (midlertidig anleggsområde #2). Plan og bygningssjefen mener at områder benevnt som #1 og 2 skal endres fra grønnstruktur til byggeområder. Bestemmelsene må endres slik at nødvendige sikringsgjerder plasseres innenfor byggeområdene. Det gis ikke rettigheter til annen bruk av utvidet byggeformål. Det må sikres gode terrengoverganger.

Trafikksikkerhet har vært et viktig tema i medvirkningen og i planprosessen. Prosjektet ligger tett inntil en barneskole, en flerbrukshall, en barnehage og en fritidsklubb. Det er mange barn og voksne som ferdes forbi planområdet. Det planlegges fire meter bredt fortau i Marviksveien med grønn rabatt som skiller fortau fra kjørebanelen. Det planlegges tre meter bredt fortau i Nye teglverksvei. Fortauet utvides til tre meter bredde helt frem

til broa i Tegilverksveien, mens kjørebanelen smalnes inn. Dette er gode tiltak for trafiksikkerheten. Mobilitetsplanen anbefaler at innkjøring til parkeringskjeller bør skje i Marviksveien for å redusere trafikk i Nye tegilverksvei. Anbefalingen er fulgt opp i prosjektet.

Inn- og utkjøringen er planlagt helt inntil flerbrukshallen og forutsetter kryssing av fortau. Den må ha en utforming som leder fotgjengere bort fra fasaden og gjør bilister oppmerksomme på gangsonen. Den endelige løsningen vil bli avklart i den tekniske planen. Plan og bygg mener planforslaget har funnet gode løsninger og prioritert de myke trafikantene.

Plan- og bygningssjefen mener at prosjektet viser gode kvaliteter og kan bli en god overgangsbebyggelse mellom senterområdet og den mer oppløste bebyggelsesstrukturen i sør og grøntområdene. For å sikre god tilpasning til eksisterende bebyggelse og landskap må høydene innenfor BB senkes til 5 og 6 etasjer. Terrengtilpasninger må skje innenfor byggeområdet. Plankart og bestemmelser må endres slik at områder benevnt som #1 og 2 endres fra grønnstruktur til byggeområder. Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at endringene er innarbeidet i planen.

Venke Moe
Plan- og bygningssjef
Sign.

Eirik Heddeland Martens
Planleder
Sign.

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, datert 16.01.2024
2. Reguleringsbestemmelser, rev 16.01.2024
3. Planbeskrivelse, datert 16.01.2024
4. Illustrasjonsprosjekt
5. ROS-sjekkliste datert 05.01.2024
6. Innkomne merknader ved oppstart
7. Mobilitetsplan datert 11.01.2024
8. Støyrapport datert 21.06.2023
9. Geoteknisk utredning - områdestabilitet 24.10.2023
10. Geotekniske grunnundersøkelser 30.11.2021
11. Overvannsnotat 26.10.2023
12. Oversikt vann, avløp og drenering rev A
13. Veiløsning rev. 09.01.2024
14. Brannnotat 23.05.2023
15. Energiutredning 04.07.2023
16. Ombrukskartlegging 29.06.2023
17. Vindmikroklimaanalyse 05.07.2023
18. Naturmangfold rev 20.10.2023
19. Næringsanalyse Roligheden Panorama 30.06.2023
20. Miljøtekniske grunnundersøkelser 10.12.2021
21. Referat fra medvirkning med Wilds Minne skole
22. Referat fra medvirkning med Oddemarka skole
23. Referat fra informasjonsmøte

BAKGRUNN FOR SAKEN

WSP Norge AS fremmer planforslaget på vegne av Roligheden Panorama AS. Arkitektfirmaet MAD har utarbeidet skisseprosjektet som ligger til grunn for planarbeidet.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bygging av leilighetsbygg med inntil 92 leiligheter. Det tilrettelegges også for noe publikumsretta areal i første etasje mot Marviksveien.

Dagens situasjon

Planområdet er en del av områdereguleringen for Marviksletta (felt T2) og ligger i krysset Marviksveien/ Nye teglverksvei. Planområdet omfatter dagens studentleiligheter. Prosjektet har en spesiell plassering ved at det ligger i overgangen mellom bymessig bebyggelse med høy utnyttelse (Marviksletta senterområde) og småhusbebyggelse og friluftsområdene. Prosjektet danner inngangsporten til grønnstrukturtilbudene for hele Marvikaområdet. Det er også nærmeste nabo til bevaringsverdig bebyggelse på Roligheden gård, samt til barneskole, flerbrukshall, barnehage, fritidsklubb og Rosegården teater. Vest i planområdet ligger en større kolle som er et viktig offentlig friområde for både barneskolen og nabolaget. Planområdet omfatter også en mindre kolle mot Nye teglverksvei som er et naturområde/ en grønn buffer i overgangen mot friområdene i Berteskbukta og i Marvika.



Oversiktskart.



Ortofoto.



Utsnitt av områdereguleringen for Marviksletta med felt T2.



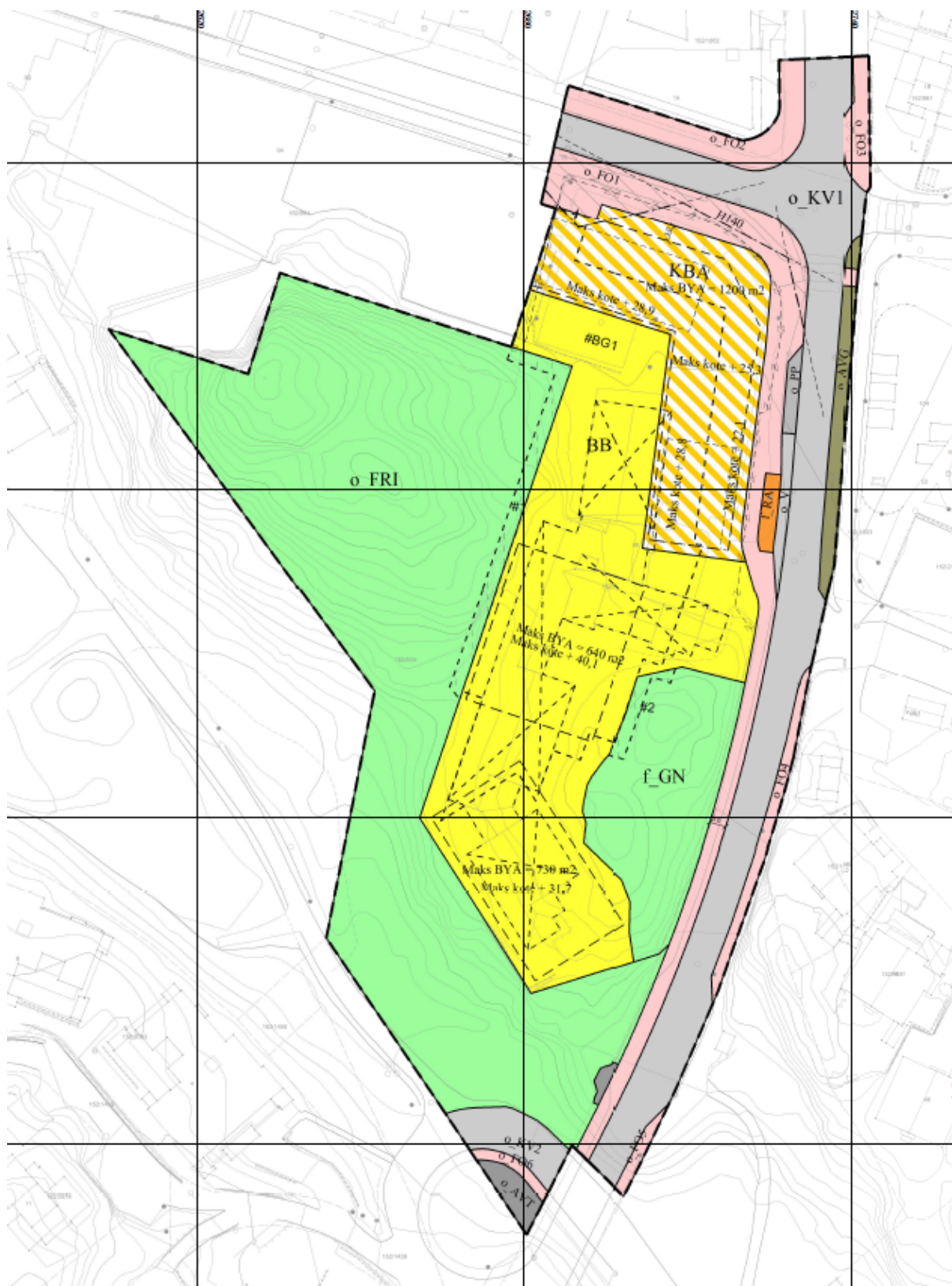
Oversikt over eiendomssituasjonen i planområdet.

Planområdet omfatter eiendommen 152/996 og deler av eiendommene 152/934, 152/994, 299/192, 299/193, 152/1002, 152/1003 og 152/861. Eiendommen 152/996 er i dag i bruk til studentleiligheter med tilhørende parkeringsplass. I sommermånedene brukes bebyggelsen til ferieboliger. Bruken opphører i 2024.

Eiendomsgrensen mot flerbrukshallen justeres. Det må også gjøres grensejusteringer mot Nye teglverksvei.

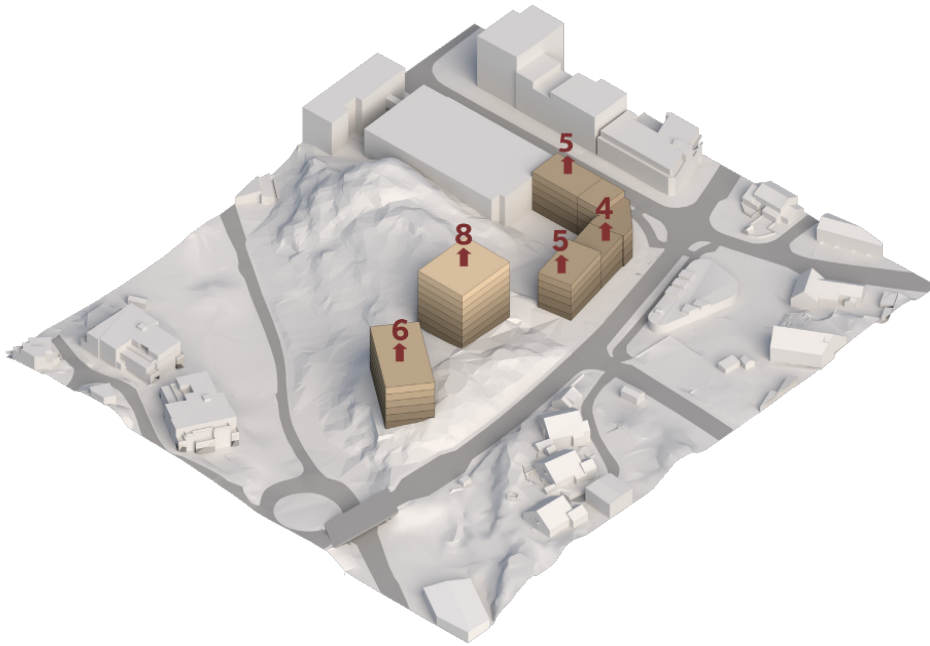
Planens innhold

Planen legger til rette for leilighetsbygg med inntil 92 leiligheter. I første etasje mot Marviksveien skal det etableres min. 144 m² publikumsretta funksjoner (forretning/ beverning/ tjenesteyting).



Forslag til plankart.

Bebyggelsesstrukturen er delt i en bymessig bebyggelse som går langs med Marviksveien og rundt krysset med Nye teglverksvei og litt sørover. Dette vil danne en sammenhengende fasade mot gateløpet. Denne bebyggelsen følger fasadelivet til den nye flerbrukshallen og er foreslått med 4 etasjer pluss tilbaketrukken 5. etasje. Lengre sør består bebyggelsen av av 2 punkthus som er plassert i terrenget, gruppert rundt den lille kollen. Punkthusene er på 8 og 6 etasjer.



Foreslåtte høyder og bebyggelsesstruktur.

Oppriss Nord

1:500



Oppriss fra Marviksveien. Ny bebyggelse i tilknytning til flerbrukshall og Wilds Minne skole og den store kollen bak.

Oppriss Øst

1:500

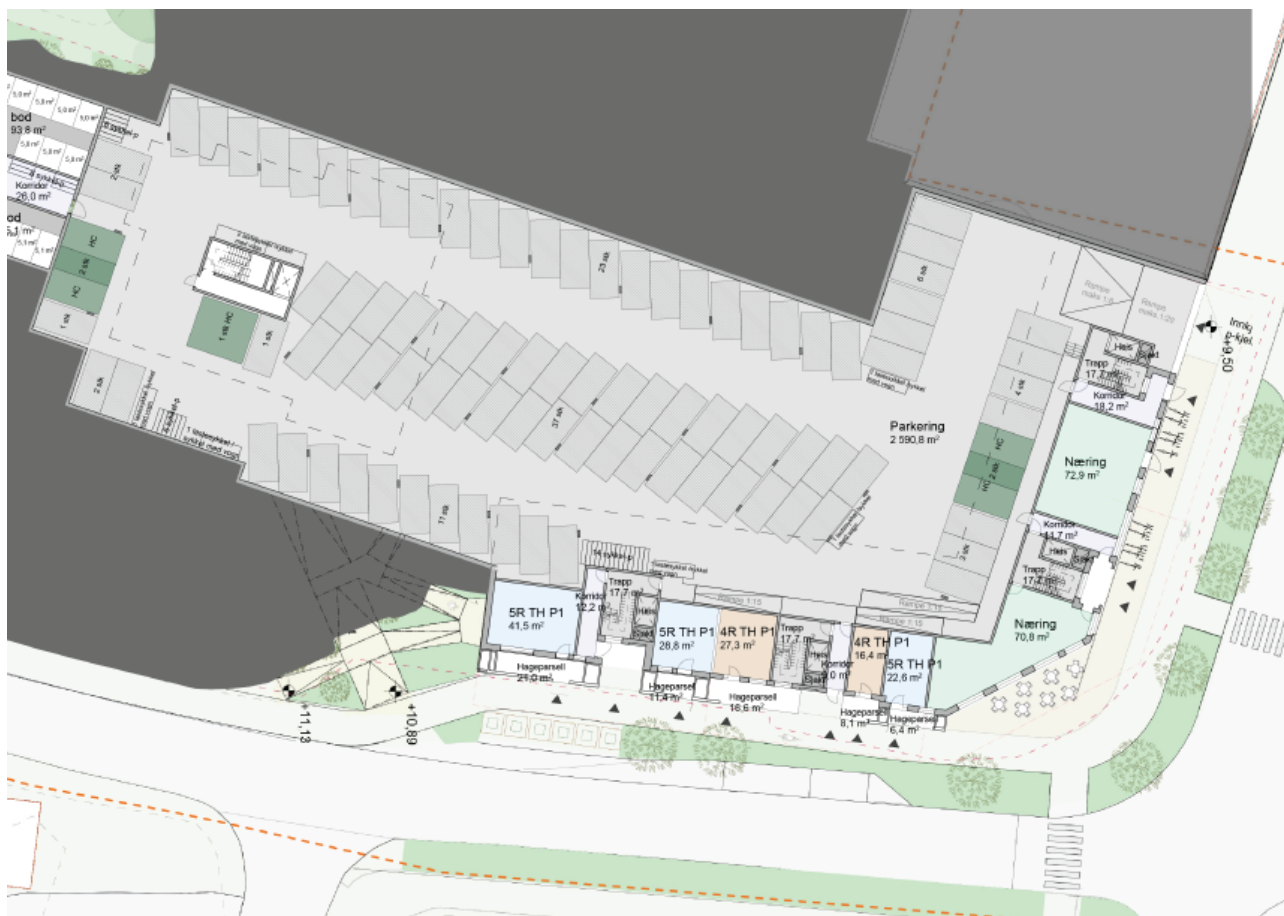


Oppriss fra Nye teglverksvei.

Parkeringen er tenkt løst i parkeringskjeller med adkomst fra Marviksveien. Inn- og utkjørselen er plassert inntil veggen til flerbrukshallen. Det er lagt opp til 0,9 bilparkeringsplasser per boenhet. I tillegg skal det etableres 9 gjesteparkeringsplasser (det tilsvarer 0,1 plasser per boenhet ved 92 boenheter). Det etableres i tillegg to gateparkeringsplasser i Nye teglverksvei. Disse er tenkt som korttidsparkering for de publikumsretta funksjoner i bebyggelsen.

Når det gjelder sykkelparkering, så skal det etableres min. to sykkelparkeringsplasser per boenhet og min. 0,5 plasser per 100 m² forretning/ tjenesteyting/ bevertning i

parkeringskjeller. I tillegg kommer 50 sykkelparkeringsplasser for kunder og besøkende på bakkeplan i tilknytning til inngangspartier.

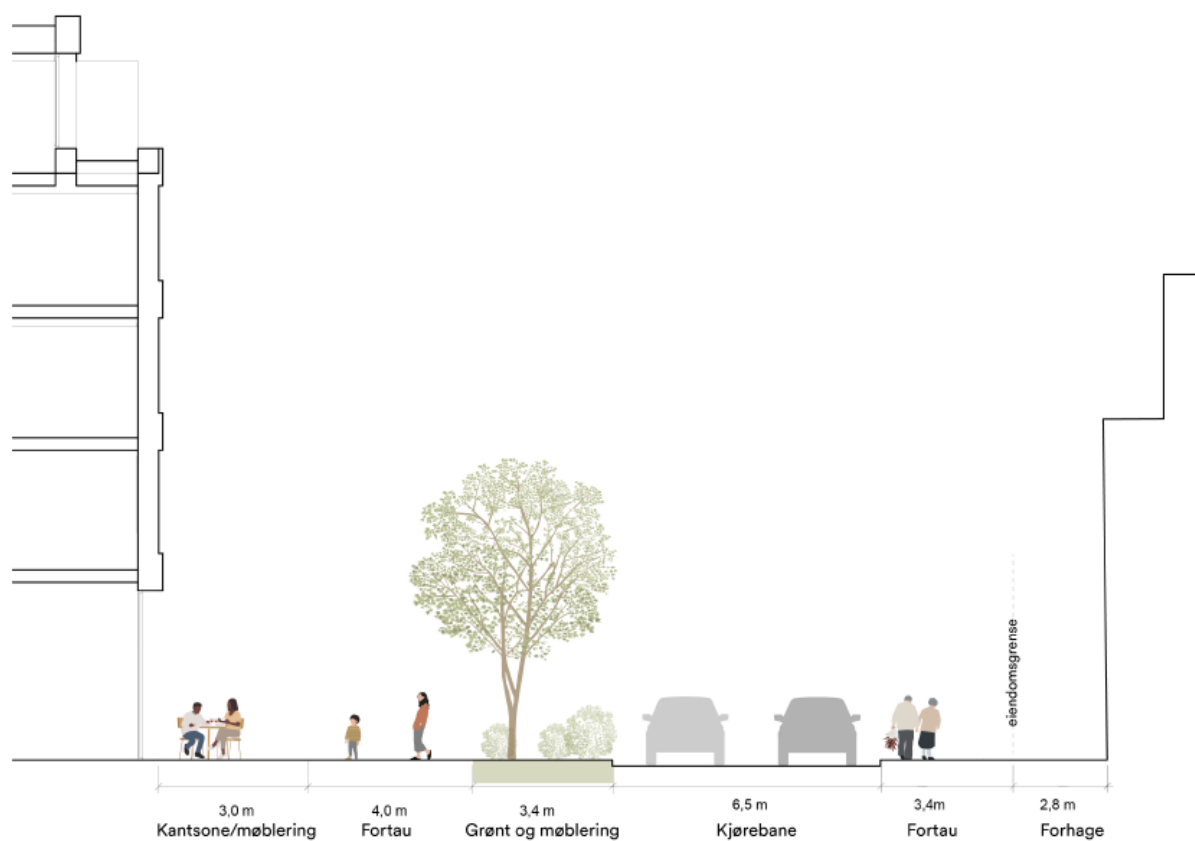


Utsnitt av illustrasjonsplanen som viser løsning for avkjørselen, møbleringssone og forhager.

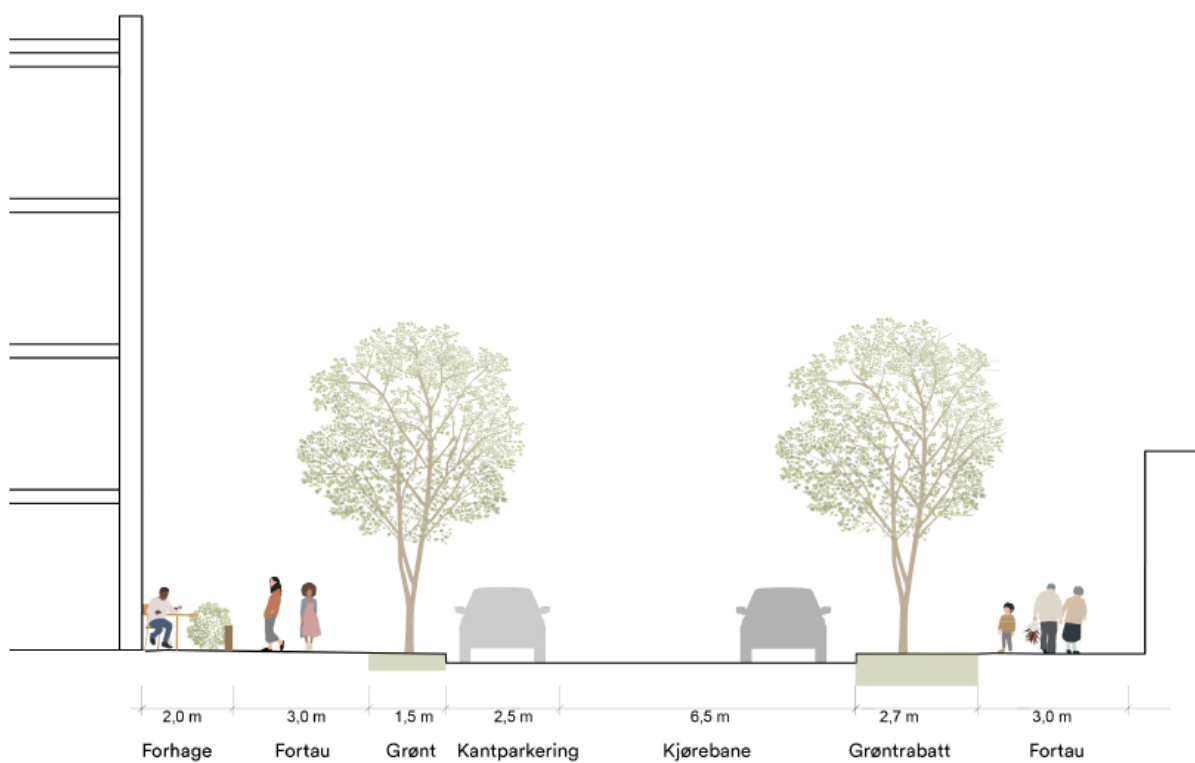
Det er avsatt min. 25 m² uteoppholdsareal per boenhet. Bestemmelsene sikrer at hver boenhet får minimum 5 m² privat uteoppholdsareal; øvrig uteoppholdsareal er fellesareal på lokk over parkeringskjeller, på terreng og på en felles takterrasse. Bestemmelsene sikrer også jorddybde, etablering av vegetasjon samt avbøtende tiltak for vindutsatte områder på uteoppholdsarealet.

Langs med Nye teglverksvei skal det etableres forhager foran bebyggelsen. Langs fasaden mot Marviksveien skal en tre meter bred sone mellom bebyggelsen og fortauet utformes som møbleringssone med beplantning, utemøbler og sykkelparkering. Forhagene og møbleringssonen inngår i bebyggelsesformål på reguleringsplanen, og er sikret etablert i bestemmelsene.

Det skal etableres fire meter bredt fortau og tre meter bred rabatt med trær i Marviksveien. I Nye teglverksvei etableres det tre meter bredt fortau helt ned til broa ved Teglverkstien. Det etableres grøntrabatt med trær mellom fortau og kjørebane. Nedgravd avfallsløsning plasseres i Nye teglverksvei.



Gatesnitt i Marviksveien.



Gatesnitt i Nye teglverksvei.

Se ellers planbeskrivelsen for beskrivelse av prosjektet.

PLANPROSESSEN

Gjeldende planer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

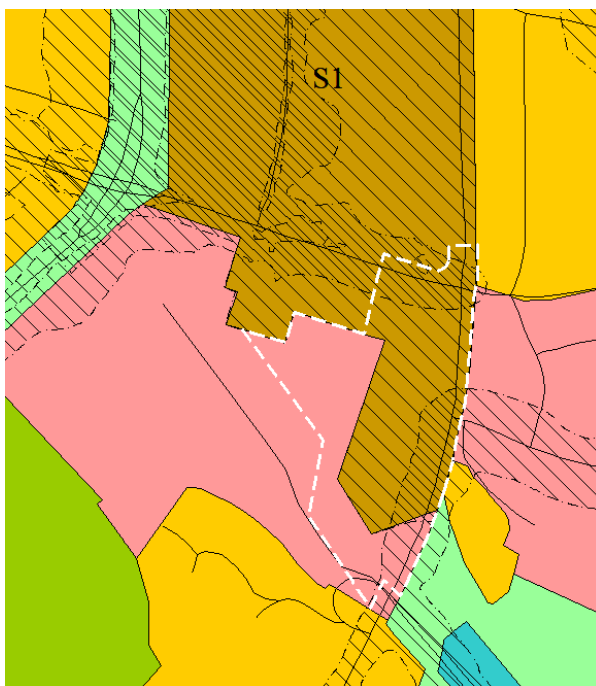
Målene med planretningslinjene er blant annet utvikling av bærekraftige og kompakte byer og tettsteder, redusert transportbehov og tilrettelegging for klima- og miljøvennlige transportformer. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med større utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk. Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt.

Planforslaget støtter opp under planretningslinjene ved områdets plassering sentralt på Lund, tett på senterområdet på Marviksletta, skole, barnehage, fritidstilbud og rekreasjonsområder og i sykkelavstand til Kvadraturen. Planen har en intensjon om høy utnyttelse, samtidig som det skal tilrettelegges for gode uteområder.

Kommuneplanens samfunnsdel og overordnet arealstrategi 2020 – 2030

Forslag til reguleringsplan støtter opp under målet i samfunnsdelen om kompakt byutvikling med gode kvaliteter i byrom i nærmiljø og fortetting nær senterområder. Planforslaget tilrettelegger også for at det kan bygges aldersvennlige boliger i nærheten av et bydelscenter som dekker de daglige behov.

Kommuneplanens arealdel



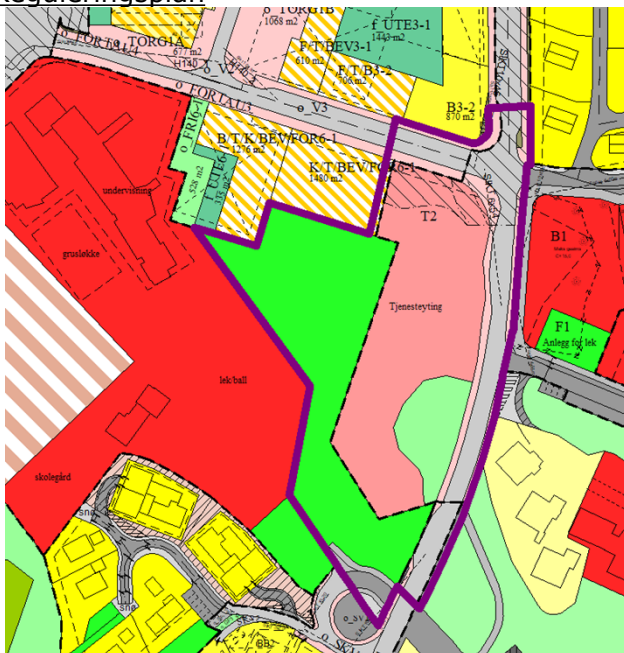
Planområdet vist på kommuneplanens arealdel 2011-2022.



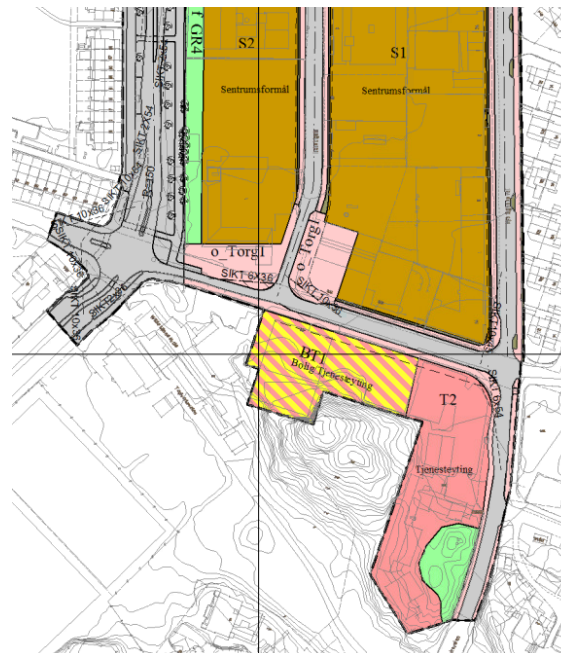
Planområdet vist på forslag til ny kommuneplan 2024-2035.

I gjeldende kommuneplan omfatter planområdet sentrumsformål der hvor det er planlagt utbygging og offentlig tjenesteyting der hvor det er planlagt grønnstruktur. Planområdet er delvis omfattet av gul støysone. I forslag til ny kommuneplan er hele planområdet omfattet av sentrumsformål. Planforslaget er i tråd med gjeldende og fremtidig kommuneplan ved å tilrettelegge for en bebyggelse som støtter opp under bydelscenteret på Lund.

Reguleringsplan



Reguleringsplanstatus i området.
Planavgrensningen er vist med fiolett linje.



Områderegulering for Marviksletta,
plan-ID 1247.

Den foreslåtte detaljreguleringen omfatter felt T2 i områdereguleringen for Marviksletta, plan-ID 1247, vedtatt 16.09.2015. Området er i områdeplanen regulert til tjenesteyting (studentboliger) og grønstruktur.

Planforslaget er i strid med arealformålet i områdereguleringen. Når områdereguleringen ble gjennomført var arbeidet med å utvikle Universitetsaksen ikke igangsatt. SiA hadde på den tiden heller ingen planer om endring av studentboligstrukturen, utover at det ble lagt inn ett nytt areal til studentboliger nord på Marviksletta. Regulering av T2 til studentboliger var dermed et resultat av eksisterende bruk og ikke et villet utviklingsgrep. Nå i ettertid, når transformasjonen av Marviksletta og Lund torv har startet opp, er T2 blitt et overskuddsområde for tjenesteyting og er dermed naturlig å få vurdert for utvikling av andre funksjoner som naturlig vil bidra til den ønskede byutviklingen. Før 2020 var det en prosess i kommunens administrative ledelse knyttet til endring av arealformålet mht. vedtaket av reguleringsplanen for Lund Torv. Endringen av formål anses derfor som avklart og har ikke vært tema i planprosessen.

Planforslaget berører også deler av plan-ID 845 Wilds Minne skole – Stadion. Her er den «store kollen» regulert til offentlig friområde. Området blir fortsatt regulert til offentlig friområde i foreslått detaljregulering.

For vurdering i forhold til øvrige overordna planer, se omfattende beskrivelse i planbeskrivelsen.

Andre aktuelle saker i området

Det foregår for tiden bygging av ny Wilds Minne skole og ny flerbrukshall som dette planforslaget skal bygges inntil. Byggelinje mot Marviksveien skal ligge i flerbrukshallens fasadeliv og utforming av fortau og grøntrabatt i Marviksveien må henge sammen med utformingen foran flerbrukshallen og skolen.

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 25.04.2023 med frist 28.05.2023. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Statsforvalteren er spesielt opptatt av støy, bevaring av viktige trær og tilrettelegging av boligene for eldre og vanskeligstilte.

Både FAU og elevråd fra Wilds Minne skole, Roligheden gård barnehage og naboer er bekymret for trafiksikkerheten og økt trafikkbelastning i området, siden det er mange barn som beveger seg gjennom og forbi planområdet på vei til skole, barnehage og fritidsaktiviteter. De er også bekymret for plasseringen av avkjørselen når det gjelder å sikre trygge skolevei.

Et annet viktig tema i innspillene er bevaring av eksisterende grøntområder. Eksisterende friområdene blir stort sett uberørt, bortsett fra en stripe på 2,5 m vest for byggetomta hvor planforslaget åpner for terrenginngrep og terrengtilpasninger i friområdet for å kunne etablere parkeringskjelleren.

Naboene er ellers bekymret for de foreslåtte høyder med tanke på tilpasning til bebyggelsen i området, skyggepåvirkning og innsyn. Vedrørende høyder, se eget avsnitt i plan og byggs vurdering.

Et annet tema som tas opp er formål i planen. Noen naboer ønsker at formål tjenesteyting beholdes, eller at området bygges ut med rekkehus/ boliger som er egnet for barnefamilier.

Ekstern medvirkning

Det er gjennomført medvirkning med elevrådene på Wilds Minne skole og på Oddemarka skole, se vedlagte referater. Det har vært arrangert åpent informasjonsmøte for naboer, velforening og andre interesserte i studentboligbygget, se vedlagt referat.

Wilds Minne skole

Det ble gjennomført møte og befaring med elevrådet 08.06.2023. Elevene hadde innspill til følgende tema: trafiksikkerhet, bevaring av natur og grøntområder, leketilbud og tilbud i området.

Oddemarka skole

Det ble gjennomført workshop med elevrådet fra Oddemarka skole 29.08.2023 med gruppearbeid. Det kom inn innspill til følgende tema: trafiksikkerhet, tilbud de savner i området og innspill til de planlagte næringslokalene.

Åpent informasjonsmøte

Det ble gjennomført et åpent informasjonsmøte for naboer, velforening og andre interesserte torsdag, 31.08.2023 med informasjon om prosjektet og spørsmålsrunde. Det kom inn innspill til følgende tema: trafiksikkerhet, høyder, bevaring av grøntområder, ønske om å bevare studentboligene, generell oppfatning av at det har vært nok fortetting på Lund og dårlig kollektivtilbud.

Intern medvirkning

Planforslaget har vært drøftet i samarbeidsgruppa for bydelen. I tillegg har det vært flere møter med parkvesenet og ingeniørvesenet hvor planforslaget har blitt drøftet. Dette gjelder spesielt utformingen av Marviksveien og grensesnittet mot flerbrukshallen.

Merknader fra kommunalsjefområder er i all hovedsak imøtekommet bortsett fra at planforslaget er avhengig av terrengtilpasninger i friområdet, se vurdering under.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planforslaget bygger opp under senterområdet på Marviksletta og legger til rette for høy utnyttelse og boliger med gode bokvaliteter. Det er positivt at det tilrettelegges for publikumsretta funksjoner i første etasje mot Marviksveien. Det er planlagt grønne rabatter med trær både i Marviksveien og i Nye teglverksvei, dessuten en møbleringssone i Marviksveien og forhager i Nye teglverksvei. Disse tiltakene kan heve kvaliteten av arealene, spesielt for gående og syklende. Det er planlagt en bymessig bebyggelse i Marviksveien som på en god måte definerer gateløpet.

Høyder

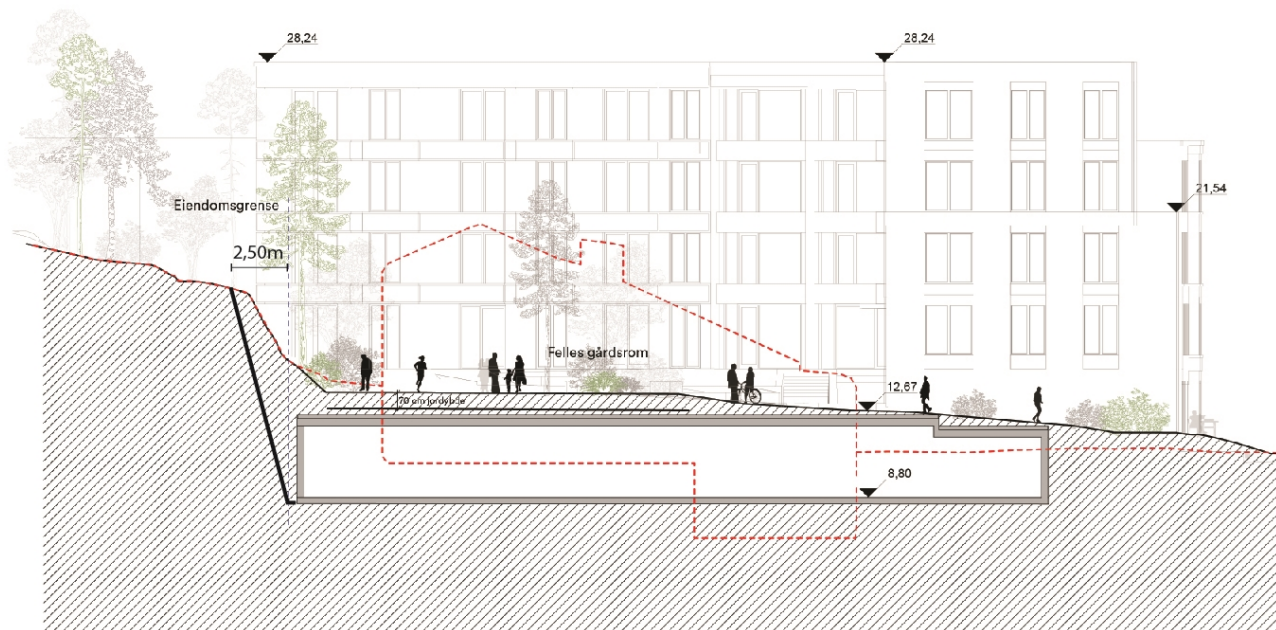
Den høyeste delen på det nordlige punkthuset i BB er nå angitt med en kote på +40,1 m. Til sammenligning er den største tillatte gesimshøyden på Marvika torv angitt med kote +38,0 m. Planforslaget vil bli en overgangsbebyggelse mot småhusbebyggelse og friområder i sør. For byplangrepet på Marviksletta mener plan og bygg at det er viktig at det er bebyggelsen rundt Marvika torv som har størst høyde og utnyttelse. Øvrig bebyggelse skal underordne seg denne i høyde og utnyttelse, og ikke utfordre den slik som foreslås for punkthuset i BB. Når det gjelder landskapsvirkningen, så er den store kollen en identitet og et viktig utsiktspunkt. Kollens toppunkt ligger på kote +28,45 m. Helt ifra starten av planprosessen har plan og bygg ment at de foreslåtte høydene på bebyggelsen må senkes for bedre å tilpasses seg både de bygde og de naturlige omgivelsene.

Forslagstiller har imøtekommet plan og byggs tilbakemelding når det gjelder bebyggelsen innenfor KBA og senket høyden mot Marviksveien fra 6 til 5 etasjer, men forslagstiller ønsker ikke å senke øvrige høyder. Plan og bygg mener at bebyggelsen innenfor BB, de såkalte «skogshusene», er for høye og «klumpete» og ruver i landskapet og må senkes med én og to etasjer (fra 8 til 6 etasjer og fra 6 til 5 etasjer). Dette vil også imøtekomme innkomne merknader fra naboer og skolen. Se skissen under som definerer med rød stiplet linje etasjene plan og bygg mener må bort.



Terrengtilpasning

Prosjektet er avhengig av å gjøre terrengtilpasninger i friområdet mot den store kollen. Årsaken er at parkeringskjelleren er tegnet helt inntil formålsgrænse og eiendomsgrensen mot kollen. For å sprengne ut byggegropa, må man derfor gjøre inngrep i friområdet. Parkeringskjelleren er allerede smalnet inn så mye som mulig ved å skråstille parkeringsplassene. Forslagstiller fremholder at dersom man skulle gjøre parkeringskjelleren smalere for å trekke den vekk fra grensen mot friområdet og slik redusere inngrepet, så mister man en hel rad med parkeringsplasser. Det er angitt et midlertidig anleggsområde innenfor friområdet på plankartet med bredde 2,5 m som hjemler terrenginngrep. Det er satt bestemmelser om krever tilbakeføring/bearbeiding etter endt anlegg. Det er også foreslått et midlertidig anleggsområde mot den lille kollen på grunn av nødvendige terrengtilpasninger.



Eksempelsnitt som viser konsekvenser for terrenget ved sprengning 2,5m fra eiendomsgrense for å etablere parkeringskjeller.

Plan- og bygningssjefen mener at terrenginngrep og sikringstiltak må skje innenfor byggeformålet. Plankart og bestemmelser må derfor endres slik at områder benevnt som midlertidig anleggsområde #1 og 2 endres fra friområde/ grønnstruktur til byggeområder. Områdene skal ikke kunne brukes til å etablere byggetiltak (f.eks. plattinger etc.), men kun til nødvendige skjæringer, etablering av gode, naturlige terrengoverganger, revegetering og sikringstiltak. Bestemmelsene må endres slik at nødvendige sikringsgjerdet plasseres innenfor byggeområdene. Det gis ikke rettigheter til annen bruk av utvidet byggeformål. I tillegg til må det lages en bestemmelse som sikrer gode, jevne terrengoverganger uten synlige skjæringer.

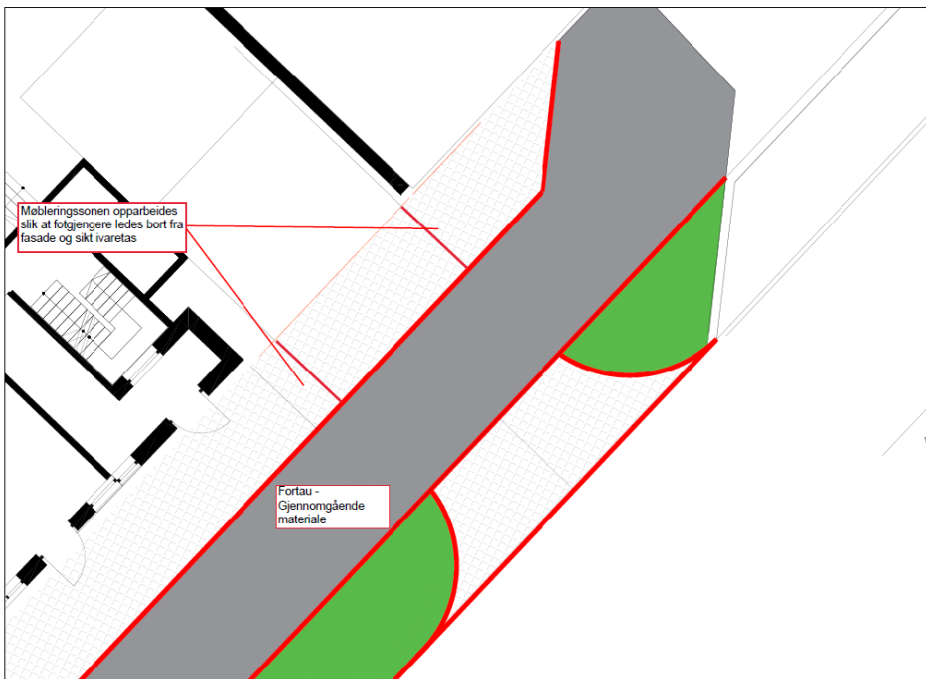
Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet har vært et viktig tema i medvirkningen og i planprosessen. Prosjektet ligger tett inntil en barneskole, en flerbrukshall, en barnehage og en fritidsklubb, og det er mange barn og voksne som ferdes forbi planområdet.

Mobilitetsplanen redegjør for estimert nyskapt trafikk fra området (161 ÅDT). Estimerte tall samsvarer godt med trafikktegninger som ble gjennomført for tre leilighetsprosjekter på Lund (174 ÅDT). Det planlegges fire meter bredt fortau i Marviksveien med grønn rabatt som skiller fortau fra kjørebane. Det planlegges tre meter bredt fortau i Nye teglverksvei. Fortauet utvides til tre meter bredde helt frem til broa i Teglverksveien. Arealet tas fra kjørebane, slik at det blir mindre utflytende kjørebane. Brede kjørebane medfører ofte høy fart; derfor anses økt bredde på fortauet på bekostning av mindre bredde i kjørebane som et godt tiltak for trafikksikkerheten.

Mobilitetsplanen anbefaler at innkjøring til parkeringskjeller bør skje i Marviksveien for å redusere trafikk i Nye teglverksvei. Det meste av trafikk fra Marviksveien 98 vil trolig gå nordover i Nye Teglverks vei. Det bør derfor sikres at ingen inn-/utkjøring fra prosjektet skjer mot Teglverksveien for å gjøre sørlige del av Nye teglverks vei mindre trafikkert og for å få biler fortrest mulig inn i parkeringskjeller. Anbefalingen er fulgt opp i prosjektet.

Inn- og utkjøringen er planlagt helt inntil flerbrukshallen og forutsetter kryssing av fortau. Det er pekt på at dette ikke er en heldig løsning så tett opptil myke trafikanter, men plan og bygg vurderer likevel denne plasseringen som best mht. å minske trafikken videre innover gaten. Løsningen er ikke optimal, men det er samtidig en helt vanlig løsning i tett by. Plasseringen støttes også av mobilitetsplanen. Det blir viktig at riktig sikt og stigning fra inn- og utkjørsel ivaretas. Videre må fortau og møbleringssone med belegg være gjennomgående forbi utkjørsel for å lede myke trafikanter vekk fra fasaden og for å gjøre kjørende oppmerksom på at dette er en gangzone. Forslagstiller har skissert en mulig løsning med forskjellige overflater (asfalt på fortau og belegningsstein langs med fasaden). Endelig løsning avklares i teknisk plan.



Skisse som viser mulig utforming av området rundt inn- og utkjørselen.

Kulturminner

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Reguleringsplanen vil derfor ikke påvirke kulturminner i området.

Barn og unges interesser

Friområdet o_FRI er et viktig område for barn og unge, både i skoletiden og på fritiden. o_FRI vil fortsatt være offentlig friområdet med samme bruk som i dag. Planforslaget har rekkefølgekrav til utvidelse av sandlekeplassen innenfor o_FRI og til oppgradering av nærmiljøparken ved Wilds Minne skole. Dette er positivt for barn og unge i området. Det har vært gjennomført medvirkning med barn og unge på Wilds Minne skole og Oddemarka skole, se vedlagte referater. Barna har blant annet gitt innspill til utforming av lekearealer. Innspillene kan tas med videre når landskapsplanen utformes.

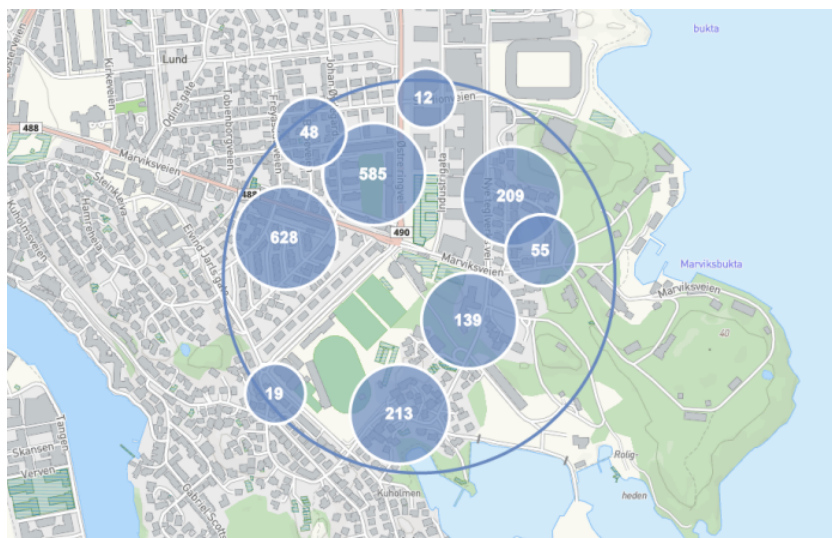
Barna har også gitt innspill om trafikksikkerhet og høy trafikkbelastning, spesielt i krysset Marviksveien x Nye teglverksvei og i Nye teglverksvei, både nord og sør for Marviksveien. Det er positivt at prosjektet er utformet slik at det blir minst mulig trafikk i Nye teglverksvei, sør for Marviksveien.

Universell utforming

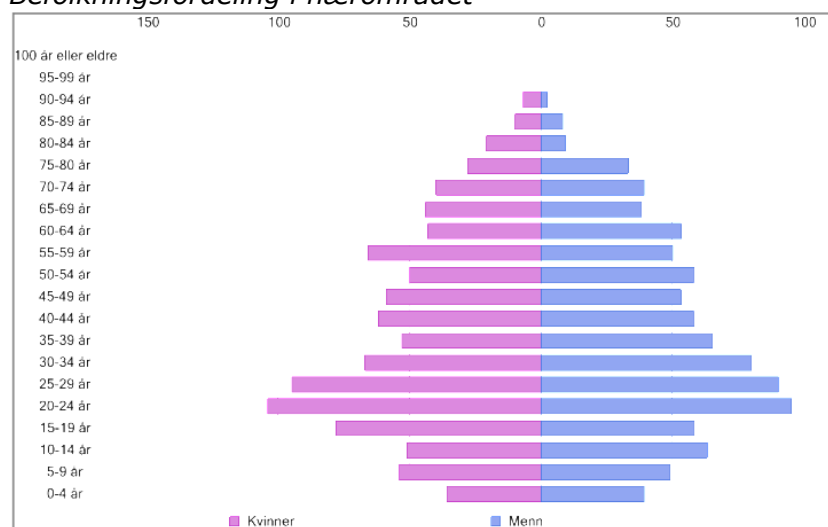
I henhold til krav i byggteknisk forskrift utformes leilighetene i prosjektet med krav om tilgjengelighet og utearealene følger krav til universell utforming.

Boligtilbud og bomiljø

Det er i dag en stor variasjon i boligtyper i nærområdet, med både eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og leilighetsbygg i umiddelbar nærhet. Aldersfordelingen viser at det bor mange unge voksne (19-34) og voksne (35-66) i nærområdet, samt en god del eldre. De fleste personer bor i rekkehus og småhus med tre eller flere boenheter.



Befolkningsfordeling i nærområdet



Aldersfordeling i nærområdet

Planforslaget hjemler inntil 92 boenheter med en variasjon i leilighetsstørrelser. Innenfor hvert felt skal minimum 50% av boligene være over 50 m² BRA og 25 % av boligene skal være over 75 m² BRA. Dette er sikret i bestemmelsene. Illustrasjonsprosjektet viser fem leiligheter over 2 etasjer («townhouses»). Det er positivt med en variasjon i boligtyper, men dette er ikke sikret i planens bestemmelser.

Å tilføre flere leilighetsbygg er et godt supplement til dagens boligtilbud i nærområdet og i tråd med kommunens fortettingsstrategi. Det støtter også opp under kommuneplanens samfunnsdel, hvor det er et mål å skape et aldersvennlig samfunn. Planforslaget vil ikke nødvendigvis bidra til at flere barnefamilier vil bosette seg i området.

Boligene i planområdet kan få gode bokvaliteter med nærhet til grøntområder som Bertesbukta og Marvika, samtidig som planområdet grenser til det lokale friområdet og nærmiljøpark ved Wilds Minne skole. Planområdet er sentrumsnært og ligger inntil

senterområdet på Marviksletta med mange funksjoner som kan dekke daglige behov. De fleste leilighetene innenfor KBA er planlagt gjennomgående og har stille side mot sør eller vest, med unntak av tre mindre hjørneleiligheter som ligger ensidig mot veien, men med gode lysforhold.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen peker på farer for gående og syklende ifm. planlagt inn- og utkjørsel og forurensning i grunnen i nærheten av antatt olje-/parafintank. Det er rekkefølgekrav til tiltaksplan for håndtering av forurensning i grunnen. Når det gjelder trafiksikkerhet, se vurdering over.

Matjord

Planområdet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar jord.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget innbefatter riving av eksisterende bygg og fortetting på en allerede bebygd tomt. Den «lille kollen» på tomten bevares; dermed fører ikke planforslaget til nedbygging av natur. Planområdet har en god lokalisering når det gjelder nærhet til senterområdet på Lund. De fleste funksjoner i hverdagen kan nås til fots eller med sykkel. Planområdet ligger også i sykkelavstand til Kvadraturen. Planområdet er i nærheten av kollektivtilbud (rute 13 og 15), men ikke i nærheten av metroaksen. Kollektivtilbudet er bra på dagtid, med sjeldnere avganger på kvelden og i helgene.

Det er positivt at planforslaget legger opp til gjenbruk av bygningsmaterialer. Det er utarbeidet en ombrukskartlegging av eksisterende bygningsmasse som vurderer bygningsdelenes egnethet til ombruk. Det nevnes spesielt tegl, innerdører av laminat, noen nye vinduer, fjernvarmeanlegg, ventilasjonskanaler, utslagsvasker og kabelstiger. Gjenbruk av tegl er hjemlet i bestemmelsene.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme med tilknytningsplikt. I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en energiutredning som beskriver mulige energiforsyninger for prosjektet med klimagassutslipp tilknyttet energiforbruk, samt andel fornybar energi for ulike energikonsepter, se vedlegg.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er i forbindelse med dette planarbeidet foretatt en naturmangfoldvurdering. Det er registrert flere store eiketrær, furuer, ask og et gammelt morelltre innenfor planområdet. Det er også registrert hekkende fiskemåke.

Det gamle morelltreet ligger i utbyggingsområdet og vil ikke bli bevart. Det samme gjelder for en større ask. Det står en større eik i friområdet som vil bli berørt av terrengtilpasninger i forbindelse med etablering av parkeringskjeller og vil ikke kunne bli bevart.



Utsnitt av oversiktskart fra naturmangfoldvurdering. Rød ring rundt større trær som blir berørt av utbyggingen.

Det er planlagt terrenginngrep innenfor o_FRI i grensa mot utbyggingsområdet. Der hvor det må gjøres terrengtilpasninger, vil eksisterende vegetasjon (inklusive større eik) bli berørt. Øvrig vegetasjon i friområdet o_FRI er sikret bevart. Her skal det ikke gjøres tiltak. Innenfor f_GN, skal eksisterende terreng og vegetasjon i hovedsak bevares. Det tillates tilpasninger for å sikre gode overganger mot bebyggelse og gangarealer/beredskapsvei. Trær med brysthøydiameter 30 cm skal bevares (brysthøyde=135cm).

Det er flere små ask som blir berørt av planforslaget. Disse vil bli forsøkt flyttet til andre områder innenfor planområdet.

Det må gjøres tiltak for å hindre videre spredning av fremmede arter som har etablert seg i området, spesielt parkslirekne. Dette er sikret i bestemmelsene.

§ 9 Føre-var prinsippet

Konsekvensene av tiltaket er kjent. Ingen av eikene på området er så store at de regnes som hule eiker, eller fremstår som hule, men dimensjonene (omkrets på 110-160 cm) tilsier at de kan få stor verdi dersom de får fortsette å vokse. Viktige naturverdier vil bli berørt av tiltakene i planforslaget. Konsekvensene vil være at en av de større eikene vil måtte felles. Dette er av irreversibel karakter.

§ 10 Samlet belastning

Denne lokaliteten er en av flere områder som brukes av artene eik og ask. Samlet belastning for artene i distriktet vil ikke bli skadelidende.

§ 11 Kostnader

Kostnadene bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode skjer ved at fremmede arter håndteres i tråd med regelverket.

Planforslaget berører ikke eiker som er omfattet av forskriften om utvalgte naturtyper. Små ask skal flyttes til et egnet sted innenfor planområdet. Dette er sikret i bestemmelsene. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Utbygger har prosjektert parkeringskjeller i formålsgrense til offentlig friområde. Dette medfører at deler av arealer avsatt til friområde må benyttes til skjæring og sikringsgjerd. Dette foreslås ivaretatt ved at plankart og bestemmelser må endres slik at områder benevnt som #1 og 2 endres fra grønnstruktur til byggeområder. Endring av formålsgrense innebærer at utbygger må erverve grunn fra kommunen.

Arealer for skjæringer og anlegg for sikring, er forutsatt å ligge innenfor egen tomt/byggeområde. Kjøpesum forutsettes tilført regulert friområde.

Kommunen ved parkvesenet skal stå for drift av friområder. Kostnadene er anslått til ca. kr. 9000,- (2024-priser). Økte driftskostnader foreslås lagt inn ved rullering av handlingsprogrammet.

Utbygger utvider fortau i Nye teglverksvei helt frem til broa. Fortau blir også utvidet på andre siden av broa. Kommunen har ansvar for å utvide fortauet på selve broa med de kostnader det medfører.

De økonomiske konsekvensene for kommunen som følge av definerte hovedanlegg i områdereguleringen for Marviksletta, er avgrenset til å gjelde det som følger av utbyggingsavtalen, men er ikke tatt med i prisene over.

Næringsareal

I tråd med områdeplanen tilrettelegger planforslaget for 144 m² publikumsretta funksjoner i første etasje i KBA, men kun mot Marviksveien. Det tillates forretning, bevertning eller tjenesteyting. Nye teglverksvei anses for å være en ren boliggate med lite grunnlag for å drive næring. Det er blitt utført en enkel næringsanalyse for prosjektet. Ut fra tilgjengelig areal for forretning og tjenesteyting innenfor analyseområdet, antas behovet for nye næringsarealer å være minimale. Konklusjonen understøttes av et allerede godt tilbud av publikumsrettede virksomheter, noe som vil bli ytterligere forsterket med etableringen av Marvika torv. Det tilrettelegges derfor kun for en liten andel næringsarealer. Det vil allikevel være positivt både for prosjektet og for nabolaget med de planlagte næringsarealene.

Grønnstruktur

Planforslaget omfatter et eksisterende offentlig friområde og et mindre privat grøntområde («lille kollen») som er sikret i områdereguleringen for Marviksletta. Planen viderefører i all hovedsak eksisterende grønnstruktur. Planen tilrettelegger for utvidelse av eksisterende sandlekeplass innenfor o_FRI, se bilde for lokalisering.



Lokalisering av sandlekeplassen som skal utvides.

Det foreslås terrenginngrep for å etablere gode terrengoverganger både i o_FRI og i f_GN. Plan- og bygningssjefen mener at området innenfor o_FRI hvor det skal gjøres terrenginngrep, skal omreguleres til byggeformål.

Rekkefølgekrav

Detaljreguleringen er omfattet av områdereguleringen for Marviksletta. Rekkefølgekravene for relevant overordna infrastruktur og grønnstruktur følger derfor samme prinsipp som i områdereguleringen og er sikret i bestemmelsene. Gjennomføringen sikres i utbyggingsavtale.

Støy

Boligene innenfor KBA er utsatt for støy fra veitrafikken. Boligene innenfor BB og uteoppholdsarealene ligger skjermet for støy.



Bestemmelsene sikrer at alle boliger skal ha minst ett soverom mot stille side. Det tillates dempet fasade for en liten andel av boenhetene, f.eks. hjørneleiligheter, hvor det ikke er mulig med stille side. Bestemmelsene sikrer at leilighetene innenfor KBA er gjennomgående. Det tillates unntak for mindre leiligheter.

Grunnen for at det gis unntaksbestemmelser for en liten andel mindre boliger er at stille side er mot sør og vest og mot grøntområdene. Det er naturlig å legge oppholdsrommet/stua mot sør/vest og mot utearealet. Plan og bygg mener at det vil være negativt for bokvaliteten dersom soverom i alle tilfeller må legges mot stille side og dermed beslaglegger de beste arealene i en liten leilighet. Derfor tillates det unntaksvis dempet fasade som erstatning for stille side.

Se planbeskrivelsen for tema som sosial infrastruktur, folkehelse, forurensning, energi og overvannshåndtering.

Oppsummering

Plan og bygg mener at prosjektet viser gode kvaliteter og kan bli en god overgangsbebyggelse mellom senterområdet og den mer oppløste bebyggelsesstrukturen og grøntområdene i sør. For å sikre dette mener plan og bygg at byggene innenfor BB må senkes til 5 og 6 etasjer.

Prosjektet har hatt fokus på trafiksikkerhet, spesielt med tanke på nærliggende skole, flerbrukshall, barnehage, og fritidsklubb. Det er derfor gjort tiltak for å breddeutvide fortauer, snevre inn kjørebanelen i Teglverksveien og generelt rydde i dagens uoversiktlige gatestruktur. Imidlertid krever den planlagte inn- og utkjøringen nær flerbrukshallen forsiktighet. Den må ha en utforming som leder fotgjengere bort fra fasaden og gjør bilister oppmerksomme på gangsonen. Den endelige løsningen vil bli avklart i den tekniske planen. Plan og bygg mener planforslaget har funnet gode løsninger og prioritert de myke trafikantene.

Plan- og bygningssjefen mener at områder som er nødvendig for å gjennomføre terrengtilpasninger og sikringstiltak mot offentlig friområdene må reguleres som en del av byggeområdet. Dette må endres på plankartet og i bestemmelsene.

Plan- og bygningssjefen mener planens grep med næring i første etasje mot Marviksveien, og et stort og kvalitativt boligprosjekt er i tråd med intensjonene i områdereguleringen. Områderegulering for Markviksletta har som hovedformål å transformere Marviksletta til nye Lund bydelssenter. Detaljreguleringen støtter opp om dette.

Plan- og bygningssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn etter at endringene er innarbeidet i planen.

Gisela Nilsen, 17.01.2024