



Dato 24. mai 2023
Saksnr.: PLAN-22/00665-15
Saksbehandler Marit Svaland
Godkjent av Eirik Heddeland MartensVenke Moe

Saksgang

Møtedato

**1619 Detaljregulering - Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8 -
Offentlig ettersyn**

Forslag til vedtak

[By- og stedutviklingsutvalget legger detaljregulering for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8, med plankart og bestemmelser sist datert 30.05.2023, ut til offentlig ettersyn.](#)

Sammendrag

Planområdet ligger på Gimlevang og grenser til Oberstløytnant Omdals vei mot nord og private eiendommer i sør, vest og øst. SiA sine studentboliger ligger parallelt med planområdet, på andre siden av Oberstløytnant Omdals vei.

Hensikten med planarbeidet har vært å legge til rette for fortetting ved transformasjon av tre eiendommer bebygd med eneboliger/tomannsboliger, til tre leilighetsbygg med totalt inntil 42 boenheter. I tillegg skal planen sikre opparbeiding/oppgradering av kvartalslekeklassen som inngår i planområdet.

Områdets karakter, overganger og tilpasninger mellom nye og eksisterende bebyggelse, veg/adkomst/trafikk, håndtering av overvann og håndtering av avfallsløsninger har vært viktige tema i planprosessen. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling. Dette gjelder detaljutforming av overvannsløsninger og kvartalslekeklassen, samt plassering av nedgravd søpelløsning.

Plan- og bygningsssjefen er positiv til planforslaget. Forslaget tar inn over seg og tilpasser seg områdets karakter, samtidig som det representerer noe nytt i området. I tillegg sikrer planforslaget at kvartalslekeklassen oppgraderes og styrkes som et supplement til fotballøkkka som ligger ved Inghertas vei, nært opp mot planområdet.

Plan- og bygningsssjefen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Venke Moe
Plan- og bygningsssjef

Eirik Heddeland Martens
Planleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:

1. Plankart, sist datert 30.05.23
2. Bestemmelser, sist datert 30.05.23
3. Planbeskrivelse, sist datert 30.05.23
4. Illustrasjonsplan
5. So/ skyggeanalyse
6. Geoteknisk vurdering
7. Støyvurdering
8. ROS
9. VAO- plan
10. Notat fra medvirkning med barn og unge
11. Landskapssnitt
12. Plantegninger
13. Snitt
14. Fasader
15. Samledokument med innspill til oppstart.

BAKGRUNN FOR SAKEN

Asplan Viak AS, i samarbeid med R21 Arkitekter, har på vegne av Gimlevang boligutvikling AS utarbeidet et planforslag for Oberstløytnant Omdals vei 4, 6 og 8.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting ved transformasjon av tre eiendommer bebygd med enebolig/tomannsbolig, til tre leilighetsbygg med totalt inntil 42 boenheter. I tillegg skal planen sikre utbedring av kvartalslekeplassen som inngår i planområdet. Planen åpner for økt utnyttelse i et område som ligger sentralt plassert, tett på universitetet og med god nærhet til sentrum og Kvadraturen.

Dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Gimlevang og omfatter boligeiendommene gnr/bnr 40/167, 40/166 og 40/165, samt del av den kommunale eiendommen 40/76. I tillegg omfatter planen eiendommen gnr/bnr 40/641, som er et privateid garasjebygg.



Figur 1: Planområdet markert med rødt (hentet fra planbeskrivelsen).

Boligeiendommene er i dag bebygd med en enebolig og to tomannsboliger. Den kommunale eiendommen som omfattes av planforslaget består av et friområde som benyttes til lek, med tilhørende gangveier som gir adkomst til lekeplassen. Deler av veien inngår også i planforslaget og utgjør en del av den kommunale eiendommen.

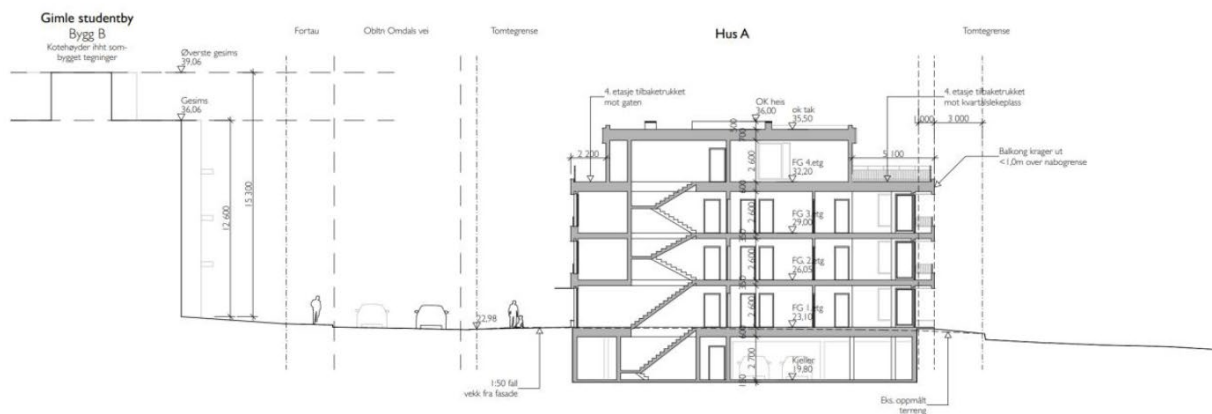
Boligstrukturen rundt planområdet domineres av eneboliger og flermannsboliger. Med den nære beliggenheten til universitetet er det mange utleieenheter i området. Dette synes også ved at nabobebyggelsen i nord er studentboliger. Like sør for planområdet mot Arenfeldts vei ligger en dagligvarebutikk.



Figur 2: Planområdet vist på ortofoto med omliggende vei- og bebyggelsesstruktur (hentet fra planbeskrivelsen).

Planens innhold

Det reguleres inn tre separate leilighetsbygg på tre etasjer med tilbaketrucken fjerde etasje. Alle byggene har flate tak. Det er totalt 42 leiligheter som varierer i størrelse mellom 40 m² til 130 m². Det vil være parkering i underetasjen med innkjøring i det østre bygget. Utearealene blir rundt og mellom byggene med overgang til kvartalslekeplassen som ligger sør for boligene. Det skal ikke være utearealer på taket over 4. etasje. Høydene på bygningen ligger under studentboligene på motsatt side av Oberstløytnant Omdals vei, jf. snitt under.





Figur 3: Illustrasjonsbilde fra planbeskrivelsen. Viser det midterste bygget sett fra studentboligene.

Kvartalslekeplassen skal oppgraderes som følge av planarbeidet. Eksisterende garasjerekke blir regulert inn slik den er bygget. Adkomsten til kvartalslekeplassen reguleres inn på begge sider av nybyggene og via veien inn til garasjeanlegget.



Figur 4: Utsnitt av illustrasjonsplan som viser kvartalslekeplassen. Illustrasjonsplanen er foreløpig og vil bearbeides frem til sluttbehandling.

PLANPROSESSEN

Melding om oppstart

Melding om oppstart av reguleringsarbeid ble varslet 18.05.2022 med frist 20.06.2022. Det kom inn åtte merknader. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen.

Innspillene fra naboer, Gimlevang velforening og Byselskapet er generelt negative til fortetting:

- Tilpassing må skje mot eksisterende tidstypisk bebyggelse og ikke mot studentboligene.
- Studentboligene skulle være buffer mot småhusbebyggelsen. Ny bebyggelse kan ikke karakteriseres som småhusbebyggelse.
- Mer av eksisterende bebyggelse bør inngå som tidstypisk.

- Ny bebyggelse bør ikke være høyere enn nabobyggene i tre etasjer.
- Leilighetsbygg er ikke nødvendigvis positivt selv om det er lite (?) av denne typen bebyggelse på Gimlevang. Kvalitetene på Gimlevang er nettopp store tomter og eksisterende boligstruktur.
- Det er allerede økende fortetting med leilighetsbygg i nærområdet. Disse tomten må forbeholdes som småhusbebyggelse.
- Nabo i vest vil få skygge med så høy bebyggelse.
- Naboer er negative til økt trafikk- og støyutfordringer med mange nye boenheter.

Plan og bygg har forståelse for skepsisen, men mener det er rom for å se på tilpasset fortetting i området. Tidstypiskhet og bevaring utelukker ikke utvikling. Vi mener planforslaget har et godt utgangspunkt for å være riktig fortettingsgrep for området. Når det gjelder trafiksikkerhet og støy er dette omtalt spesielt i saksframlegget.

Ekstern medvirkning

Det er avholdt møter med elever på Lovisenlund skole, ledelsen i Hokus Pokus barnehage og Gimlevang Velforening. Oddemarka skole er blitt invitert til møte, men de har ikke respondert. Vedlagte er et eget notat som gjelder møtene med skolen og barnehagen. Hovedinnholdet går på bruk av lekeplassen og ønske om oppgradering og veier som brukes rundt planområdet.

Plan og bygg vurderer planforslaget som godt tilpasset interessene fra medvirkningen. Oppgradering av lekeplassen er detaljer som styres i utomhusplanen, men vedlagt illustrasjonsplan ivaretar allerede hovedpoengene. Innholdet vil arbeides videre med inn mot sluttbehandling.

Intern medvirkning

Planforslaget har vært diskutert i samarbeidsgruppa, og ved oppstarta av planprosessen er forslaget også blitt informert om i styringsgruppen til By- og stedsutvikling. Alle føringer som er kommet fra administrasjonen er blitt fulgt opp. Parkvesenet har påpekt at dagens atkomster til lekeplassen ikke er brede nok for å få inn tunge maskiner til drift og fremtidige oppgraderinger. Enkelte av temaene vil være i utformingsprosess frem til sluttbehandling. Dette gjelder i all hovedsak detaljutforming av kvartalslekeplassen, driftsadkomst til denne og plassering av nedgravd søppelløsning. Plankart og bestemmelser justeres i tråd med de løsninger som velges før sluttbehandling.

PLAN OG BYGGS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Gjeldende planer

Statlig og regionale føringer og planer

Planforslaget er en fortetting i en allerede godt etablert bebyggelsesstruktur på Lund. I hovedsak er det statlige føringer knyttet til areal- og transportplanlegging og barn og unges interesser som er viktige. Planforslaget tilrettelegger for fortetting tilknyttet godt utbygde kollektiv- og sentrumsstrukturer. Det legges også opp til en type boliger som det er mindre av i nærområdet. Planforslaget innbefatter oppgradering av møte- og lekeplassbehovet i nærområdet. Det har vært kontakt med barn og unge i tidlig fase av prosessen.

Med hensyn til regionale føringer og planer støtter planforslaget opp om ulike kvalitetskrav med størst vekt på målsettinger innenfor attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter, samt transport og kommunikasjon.

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar aktuelle nasjonale og regionale føringer.

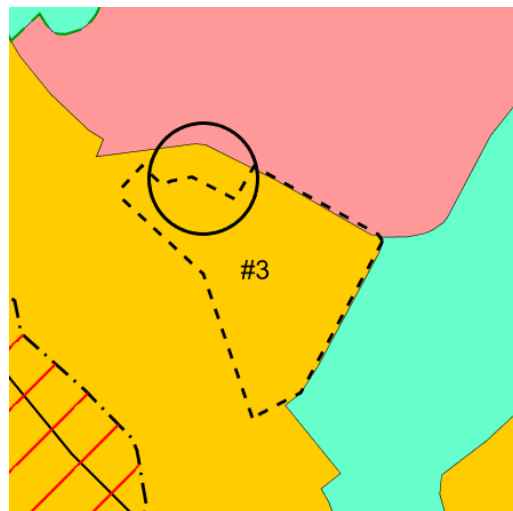
Kommunale føringer og planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategien svares opp i planforslaget. Særlig målene for å øke innbyggertall i sentrumsnære områder og langs utbygd infrastruktur/kollektivakser, utvikling knyttet til universitets området og variert bebyggelsesstruktur.

I kommuneplanens arealdel er arealet avsatt til eksisterende bebyggelse og anlegg. Dette er også arealformålet som er foreslått i ny arealdel, men planområdet er også delvis innenfor en sone for kulturmiljø. Dette blir omtalt under en annen overskrift i saksframlegget.



Figur 5: Utsnitt fra gjeldende arealdel.



Figur 6: Utsnitt fra forslag til ny arealdel.

Planforslaget er omfattet av gjeldende reguleringsplan for Gimlejordet vedtatt i 1947. Denne planen angir en tydelig struktur i tomter, grøntområder og veinett som er lett gjenkjennelig. Bygningen som er kommet opp er ikke like gjenkjennbare, men bebyggelsen langs Ingerthas vei er svært tidstypisk, jf. side 20 i planbeskrivelsen.



Figur 7: Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Det har den siste tiden vært flere tilsvarende fortettingsplaner i nærområdet. Dette er planer mot Arenfeldts vei og Torridals veien. Disse planer er godkjent i løpet av det siste året med ulik type bebyggelse og fortettingsgrad. Det er også vedtatt en detaljregulering for å sikre en offentlig balløkke på motsatt side av Ingerthas vei.

Mulig fremtidig bussvei

Oberstløytnant Omdals vei kan være aktuell som bussvei når ny bro over Otra mot Eg er etablert. Det arbeides med utredning av ulike trasevalg (AKT, fylkeskommunen og

kommunen). Frem til det er konkludert, må det sikres plass til ev. veiutvidelse i Oberstløytnant Omdals vei.

Plan og bygg og ingeniørvesenet vurderer de byggegrensene som vises mot vei som tilstrekkelig for å sikre arealene for eventuell utvidelse i forbindelse med ny bussvei.

Planens hovedgrep

Gimlevang er et område som anses som ferdig utbygget, men med noen muligheter for fortetting innimellom. Området har karakteristisk småhusbebyggelse og dette er noe som er hensyntatt i planforslaget. Herunder sikres gode overganger til nabobebyggelsen og man har benyttet friarealer/utearealer som en del av overgangssonene.

Det foreslås små leilighetsbygg med totalt 42 leiligheter fordelt fra 40 til 130 m². Volumene er delt opp i tre separate enheter med opptil fire etasjer. Etasjene er delvis tilbaketrasket og tilpasset de omliggende bygningsmiljøet. Både mot småhusbebyggelsen og mot studentboligene.

Selv om det er begynt å komme flere leilighetsbygg på Lund-siden er det mindre av denne typen boenheter akkurat på Gimlevang. Denne typen enheter er derfor et positivt tilskudd til botilbudet. Gimlevang består av mye småhusbebyggelse, og gode universelt utformede leiligheter vil bygge opp under kommuneplanens målsetting om å fortette med boligtyper som er underrepresentert i bydelen. Etablering av leiligheter er i tråd med kommuneplanens mål om fortetting og økt bosetning i sentrumsområdene. Med krav til størrelser kan man styre utviklingen slik at befolkningssammensetningen fordeles.

Uteoppholdsareal og grønnsstruktur

Alle leilighetene har private arealer og fellesarealer på minimum 25 m². Dette er i hovedsak arealer som vender mot vest og sør og har dermed gode solforhold.

Kvartalslekeplassen innenfor planområdet oppgraderes og dermed dens funksjon som møteplass for hele nabolaget skal styrkes. Tilgangene til lekeplassen opprettholdes eller forbedres. Det skal utarbeides ny utomhusplan som skal innby til lek og opphold for alle aldersgrupper. Fram til sluttbehandling vil det arbeides mer med utforming og innhold på kvartalslekeplassen sammen med parkvesenet. Det er spesielt adkomst for vedlikehold, overgangen til leilighetenes fellesarealer og løsninger for overvannshåndteringen som skal diskuteres mer.

Planområdet er nær en etablert balløkke og det er kort vei til parkarealene rundt universitetet og Gimle gård. Det er derfor god tilgang på både offentlig og privat grønnsstruktur for leilighetene.

Plan og bygg sammen med parkvesenet mener planforslaget er tilstrekkelig avklart med hensyn til uteoppholdsareal og grønnsstruktur til å legge planforslaget ut på høring, men det må kvalitetssikres enkelte forhold før den er klar for sluttbehandling.

Trafikk og vei

Fortettingen det legges opp til vil gi noe økt trafikk. Parkering løses på egen grunn. Plan og bygg er fornøyd med at all trafikk knyttet til prosjektet får felles nedkjøring til parkeringskjeller. Bestemmelsene og plankartet sikrer friskt og ivaretar på den måten hensyn til myke trafikanter. Plan og bygg vurderer hensyn til trafikk som ivaretatt.

Det er satt av areal for mulig veiutvidelse og tosidig etablering av fortau. Dette ivaretar kommunens behov knyttet til mulig fremtidig busstrase. Plan og bygg anser forholdet som ivaretatt.

Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Dagens tilkobling til vann og avløp er ikke av en dimensjon som er tilstrekkelig for den planlagte bebyggelsen. Det er derfor utarbeidet egen plan for vann og avløp (vedlegg 9),

som sier noe om tilkobling og kapasitetsbehov. Plan og bygg vurderer forholdet som ivaretatt.

Overvannshåndtering og blågrønne løsninger

Overvann skal som hovedregel håndteres på egen tomt. Dette forholdet er ivaretatt i planforslaget. Det tillates noe utslipp på kommunalt nett, men den største andelen skal håndteres via infiltrasjon på tak eller på bakken. Det planlegges derfor for regnbed mellom bebyggelsen med infiltrasjonskummer.

Overvannet på kvartalslekeplassen håndteres også på eget areal. Det er lite utfordringer med overvann på arealet pr i dag. Det ønskes tilrettelagt for regnbedd siden dette også kan bidra som et positivt element på arealet. Detaljer rundt utforming av overvannshåndteringen og annet på lekeplassen vil fortsette frem til slutt behandlingene, men det er avklart at mengden med overvann er håndterbart innenfor arealet.

Plan og bygg aksepterer at det arbeides videre med detaljer på type løsninger frem til sluttbehandling.

Renovasjon

Renovasjon skal som hovedregel håndteres i nedgravde løsninger. Plassering og løsning for avfallshåndtering tilfredsstillir kommunen og Avfall sør sine krav. Plan og bygg ønsker likevel at det skal ses nærmere på alternativer for å sikre den mest optimale løsningen. For eksempel om avfallsanlegget til studentboligene på motsatt side av Oberstløytnant Omdals vei kan utvides til en felles løsning. Dette blir derfor en del av den videre prosessen frem mot sluttbehandling.

Kulturminner

Det er ikke arkeologiske registreringer eller kommet krav om utredninger fra Fylkeskonservator ved oppstart. Som tidligere nevnt er deler av området registrert som tidstypisk i forslaget til ny arealdel. Lekeplassen er omfattet av sonen, men ikke tomtene som skal fortettes.

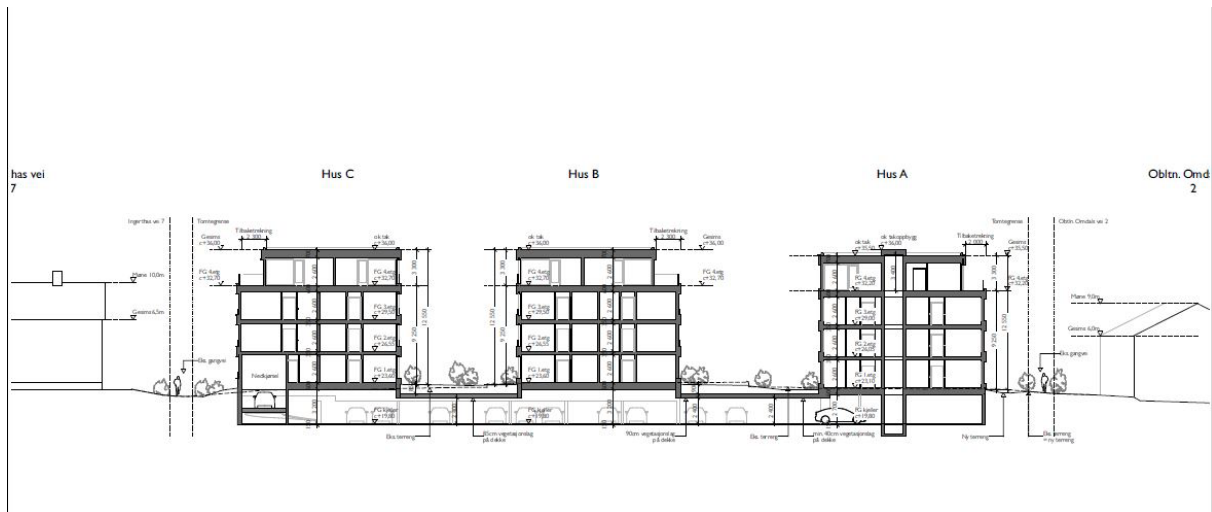


Figur 8: Bestemmelsesområde tidstypisk bebyggelse i forslaget til nye arealdel (hentet fra planbeskrivelsen).

I forbindelse med arbeidet med kommuneplanen har det blitt gjort grundige vurderinger av kommunale kulturmiljøer/-minner. Byantikvaren har vært involvert i dette arbeidet og også i forbindelse med dette planforslaget. Sonen er ikke til hinder for fortetting, men må tilpasses i den arkitektoniske formen i bevaringsområdet.

Plan og bygg mener at dette er løst i planforslaget. Volumene er delt opp i tre separate enheter og etasjene – selv om det er totalt fire – er delvis tilbaketrukket og tilpasset de

omliggende bygningsmiljøet. Både mot den tidstypiske bebyggelse og mot studentboligene. Det er videre et bevisst valg at ikke flermannsboligene langs Ingerthas vei er med i transformasjonen, da disse utgjør en del av en godt planlagt og strukturert gruppe med flermannsboliger som er viktige for kulturmiljøet.



Figur 9: Snitt som viser ny bebyggelse mot nabobebyggelsen

Barn og unges interesser

Plan og bygg mener planforslaget ivaretar barn og unges interesser. Det sikres oppgradering av kvartalslekeplassen og skoleveien har fortau eller gang- og sykkelvei frem til aktuelle skoler. Planforslaget gjøre ingen omdisponeringer av arealer i bruk slik at det må stilles krav om erstatningsarealer.

Universell utforming

Universell utforming og tilgjengelighet vil bli ivaretatt gjennom utomhusplan, teknisk plan og teknisk forskrift. Det er ingen forhold i dette planområdet som tilsier at kravene ikke kan følges opp.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Kommunens sjekklister følger ved saken. Det er ikke forhold i denne som tilsier at det er nødvendig å følge opp med en egen ROS-analyse. Punktene som det har vært behov for å sjekke ut geoteknikk, støy og overvannshåndtering er fulgt opp i egne vurderinger og omtalt og fulgt opp i plandokumentene. Plan og bygg mener risiko og sårbarhet er tilstrekkelig dokumentert.

Støy

Utarbeidet støyvurdering viser ingen behov for krav til støytiltak i henhold til T-1442. Påkjenning på fasaden kan løses gjennom tekniske forskrift. Hvis Oberstløytnants Omdals vei skulle bli bussgate og støypåkjenningen øker på grunn av mer trafikk, og større andel tungtrafikk, er det fortsatt lav støypåkjenning. Gul støysone vil nå litt av fasaden ved ÅDT på 1000 kjøretøy. Pr. i dag er det beregnet en ÅDT på 160 kjøretøy.

Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense. Det er gjort vurderinger av geoteknikker som har konkludert med at området ikke er utsatt for skred. Behov for stabiliserende tiltak i grunnen er det satt krav rekkefølgekrav til.

Klima- og miljøkonsekvenser

Planforslaget legger opp til rundt 40 nye boenhet, i et sentralt plassert område med gode forbindelser og kollektivdekning. Realisering av prosjektet innebærer destruksjon av tre eksisterende boliger, av nyere dato.

I bestemmelsene sikres det at ny bebyggelse kan oppføres i lavkarbonbetong og tegl dersom klimaregnskap kan vise at man oppnår tilnærmet samme klimabelastning som ved bruk av tre. Overvann skal håndteres ved nye tiltak. Dette er miljømessige og fremtidsrettede grep. Tiltak i tråd med planforslaget vil ikke berøre verdifull natur. Fortetting av eksisterende bebygde områder er nødvendig for å unngå nedbygging av natur og dempe byspredningen.

Plan og bygg vurderer at planforslaget samlet vil gi positive klima- og miljøkonsekvenser.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det er ingen registreringer i offentlige databaser. Det er ikke vurdert som nødvendig å gjøre undersøkelser i og med at dette er bebygde tomter, vei og hage. Plan og bygg anser kunnskapsgrunnlaget som tilstrekkelig.

§ 9 Føre-var prinsippet

Dette er ikke et areal hvor det er behov for å anvende føre-var-prinsippet. Når det gjelder fremmede arter i hager og restarealer må dette ivaretas i forbindelse med anleggsarbeidet.

§ 10 Samlet belastning

Belastningen på naturmiljøet vil være svært liten som følge av utbygging av dette eksisterende bymiljøet. Vi kan ikke se at det er arter eller natur som vil bli skadeildene. Motsatt kan oppgraderte hage- og lekeareal bidra til økt biologisk mangfold hvis det benyttes beplantning eller andre tiltak som for eksempel fremmer insektmiljøer.

§§ 11 - 12 Kostnader og miljøforsvarlige teknikker og driftsmetode

Kostnadene bæres av tiltakshaver. Det er ikke sett på som nødvendig å stille krav til spesielle driftsmetoder eller teknikker.

Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12 anses å være ivaretatt.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Driftsutgifter for ingeniørvesenet vil ikke endre seg som følge av planforslaget.

Når det gjelder driftsutgifter for parkvesenet vil oppgraderingen av kvartalslekeplassen kunne gi noe økt vedlikeholdsutgifter. Siden det skal arbeides med mer utforming og innhold på kvartalslekeplassen er det ikke avklart om det blir endringer i driftskostnadene. Dette vil komme frem i forbindelse med sluttbehandlingen.

Oppsummering

Plan og bygg mener fortettingen det legges opp til er akseptabel. Leilighetsbyggene representerer noe nytt i området, men tar på en tilfredsstillende måte inn over seg den strukturen som er i området fra før. I det videre arbeidet skal det spesielt ses nærmere på utforming av kvartalslekeplass og plassering av nedgravde avfallsløsninger. Dette vurderes som håndterbart innenfor de rammer som er satt. Plan og bygg anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Saksbehandler
Marit Svaland, 26.05.2013