

Planinitiativ for Boligprosjekt Dronningveien/Sundvollen, GBNR 231/213.

Fagkyndig: Halvorsen & Reine AS
Forslagsstiller: Sandvold Boliger AS
Utarbeidet: 20.05.2022

Innhold

A. Formål med planen.....	3
B. Planområdet.....	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	5
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	6
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	7
H. Berørte interesser av planinitiativet.....	11
I. Samfunnssikkerhet	11
J. Samarbeid og medvirkning	11
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	11

A. Formål med planen

Det er ønskelig å tilrettelegge for et boligprosjekt i form av 3 leilighetsbygg. Eiendommen vil ha god tilkomst, tilstrekkelig parkeringsareal og gode uteoppholdsareal i form av en vestvendt felleshage og balkonger, samt takterrasser med god utsikt.

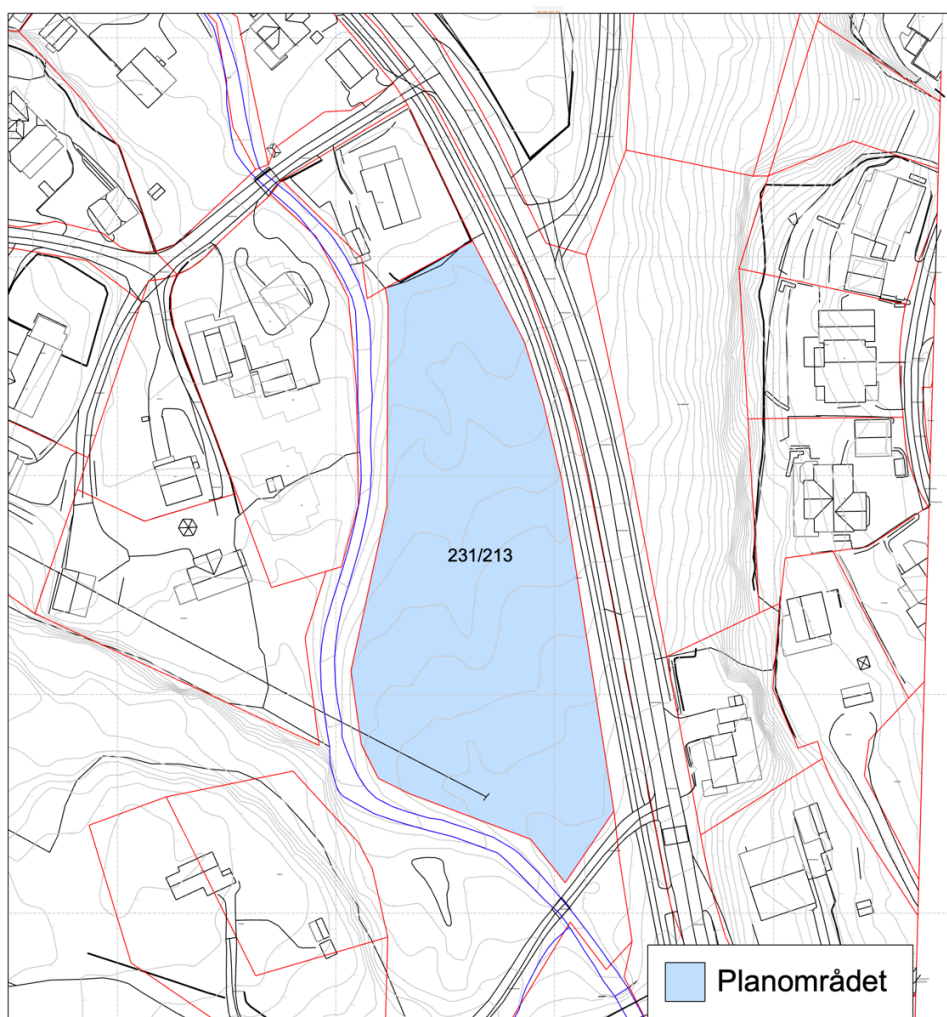
B. Planområdet

Eiendommen ligger langs Dronningveien, rett før innkjøring til Sundvollen oppvekstsenter.

Planområdet er del av Kommunedelplan Sundvollen. Det ligger innenfor formålet BS1 som er regulert som sentrumsformål.

Eiendommen har i dag ingen adkomst via avkjørsel, men Dronningveien ligger langs hele eiendommens langside mot øst. Det vil være naturlig å opparbeide fremtidige avkjørsler fra Dronningveien. Det går en gang- og sykkelvei langs området.

Forslag til planavgrensning kommer frem på nedenstående kartutsnitt, og omfatter gbnr 231/213. Tiltaket følger eiendomsgrenser mot tiliggende eiendommer. Planavgrensning tilstreber å ta med nødvendig areal for å sikre planlegging av området, inkludert siktlinjer ved avkjørsel.

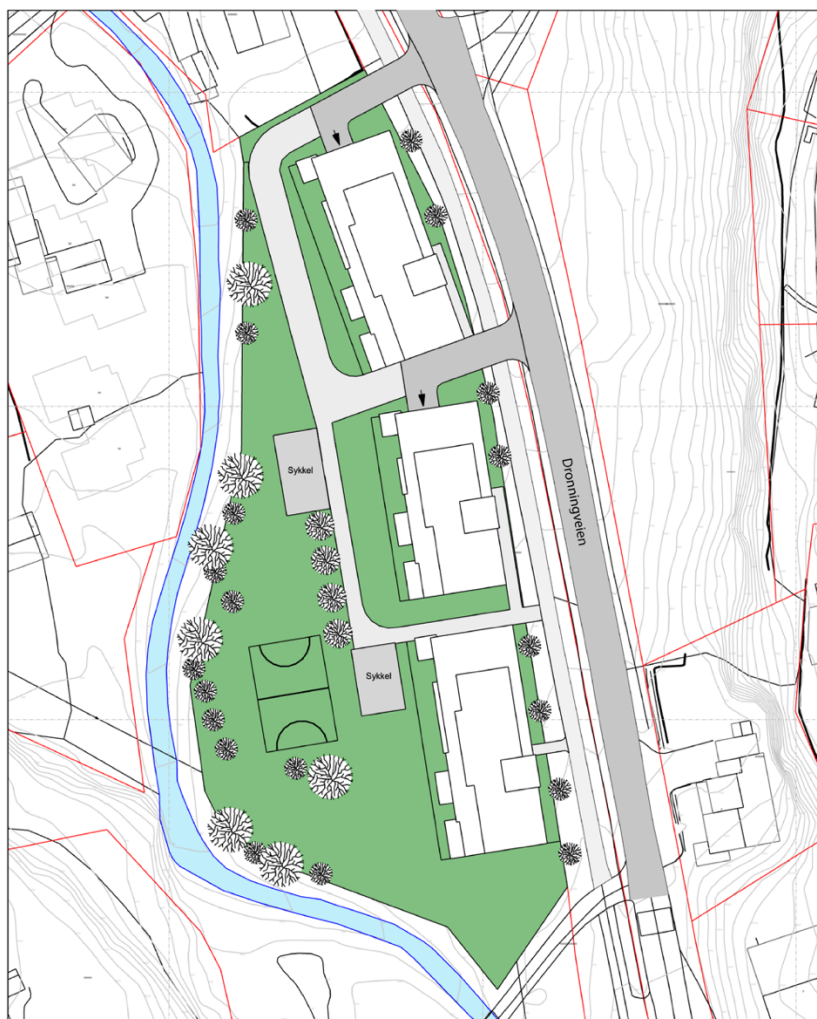


Illustrasjon som viser planområdet.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Eiendommen ligger i et område med lav tetthet dominert av eneboliger. Området er sentralt plassert i forhold til Sundvollen og dagens pendlerparkering, i tillegg til være sentralt plassert i forhold til planlagt sentrumsutbygging på Sundvollen og planlagt togstasjon. Da utbyggingen hovedsakelig består av boligbygg, vil en regulering til boligeiendom være i tråd med øvrig bruk i området. Skala og utnyttelsesgrad vil være større en dagens bebyggelse i området ellers.

Fra Dronningveien planlegges det adkomst til eiendommen fra øst via to avkjørsler. Det planlegges med etablering av 93 leiligheter fordelt på tre bygg, uteoppholdsareal i form av en felleshage i vestlig retning og en parkeringskjeller under byggene.



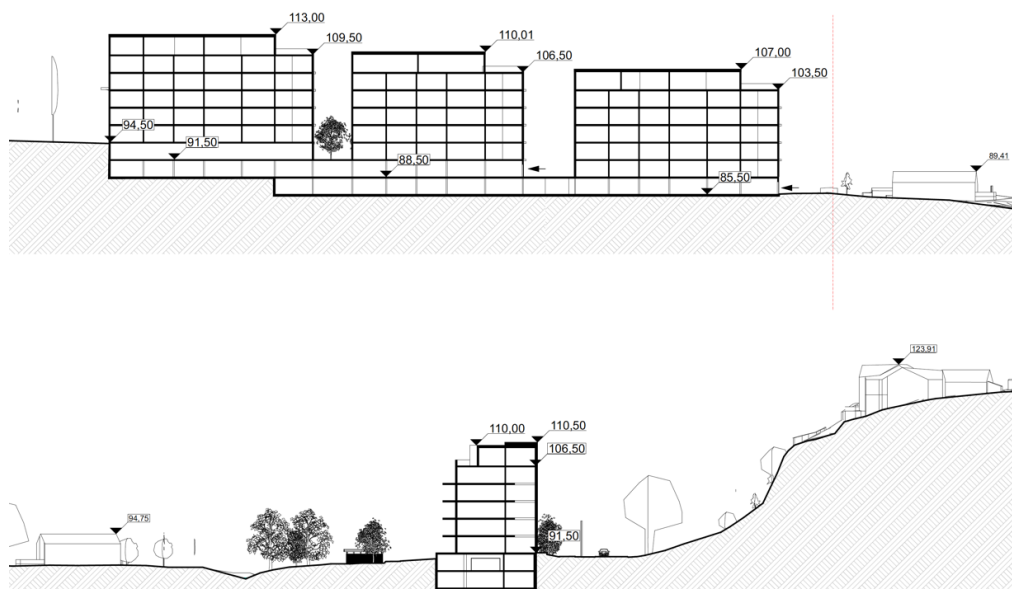
Foreløpig illustrasjonsplan som viser planområdet med planlagt bebyggelse, grøntareal og adkomst.

Utviklingsfaser

Tiltaket er i utgangspunktet planlagt oppført som 1-3 byggetrinn.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tiltaket er illustrert som et boligkompleks med 3 bygg med felles parkeringskjeller. Byggingsvolumene trapper seg ned og mellomrommene er på høyde med eksisterende terreng. Byggene planlegges i 6 etasjer. Nedenstående illustrasjoner viser forslag til plassering av bygg og volum.



Situasjonssnitt viser planlagt bygging i forhold til terreng og nabobygg.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

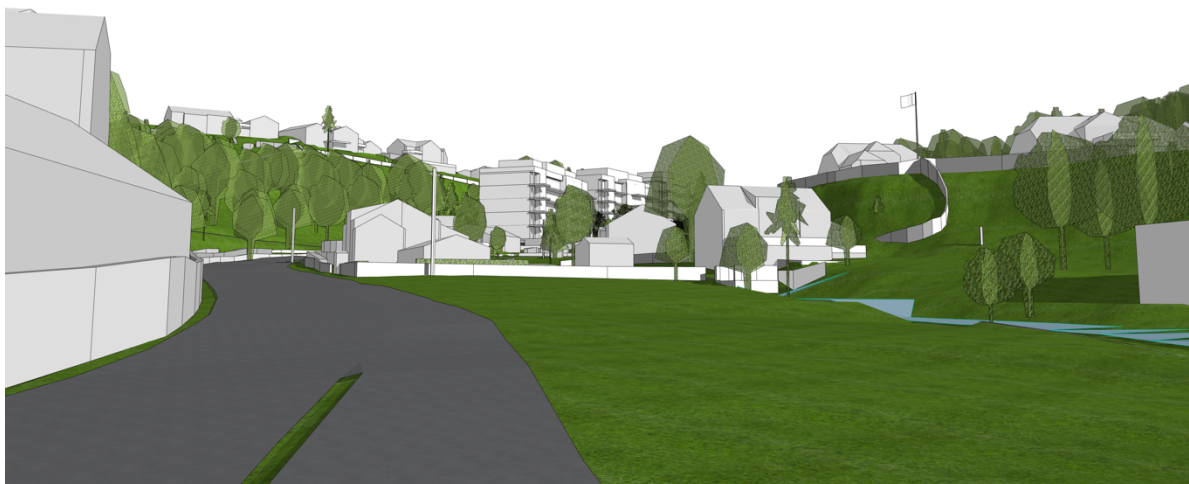
Tiltaket er et prosjekt på et område sentralt på Sundvollen, med mulighet for gode miljømessige kvaliteter med sin nærhet til turterreng, kollektivknutepunkt og sentrumsfunksjoner. Det nye tiltaket vil bidra med en økt befolkningstetthet i et sentrumsområde med lav tetthet i dag. Dette vil gi økt grunnlag for lokalt næringsliv.



Illustrasjon som viser hovedfasade sett fra gatenivå.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Tiltaket ligger i et område regulert for sentrumsformål, men som i stor grad er dominert av eneboliger. Selv ved å legge seg 1 m under regulert maksimal mønehøyde på 21m, vil man nødvendigvis bryte med skalaen på omkringliggende bebyggelse. Dette er en naturlig konsekvens av kommunedelplanen. Likevel er fjernvirkningen av tiltaket langt mindre ruvende enn man skulle se for seg på grunn av at tomen ligger på nedsiden av en bratt skråning.



Illustrasjon som viser fjernvirkningen av den planlagte byggingen i forhold til bestående omgivelser, bygging og landskap.

Byggene trapper seg opp i takt med den naturlige stigningen på tomten. På andre siden av dronningveien er det bratt stigning som gjør at eksisterende eneboliger på toppen av bakken vil kunne se over de planlagte bygningsvolumene.



Illustrasjon som viser utsikten til nabo på toppen av bakenforliggende skråning.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommunedelplan Sundvollen 2020-2030:

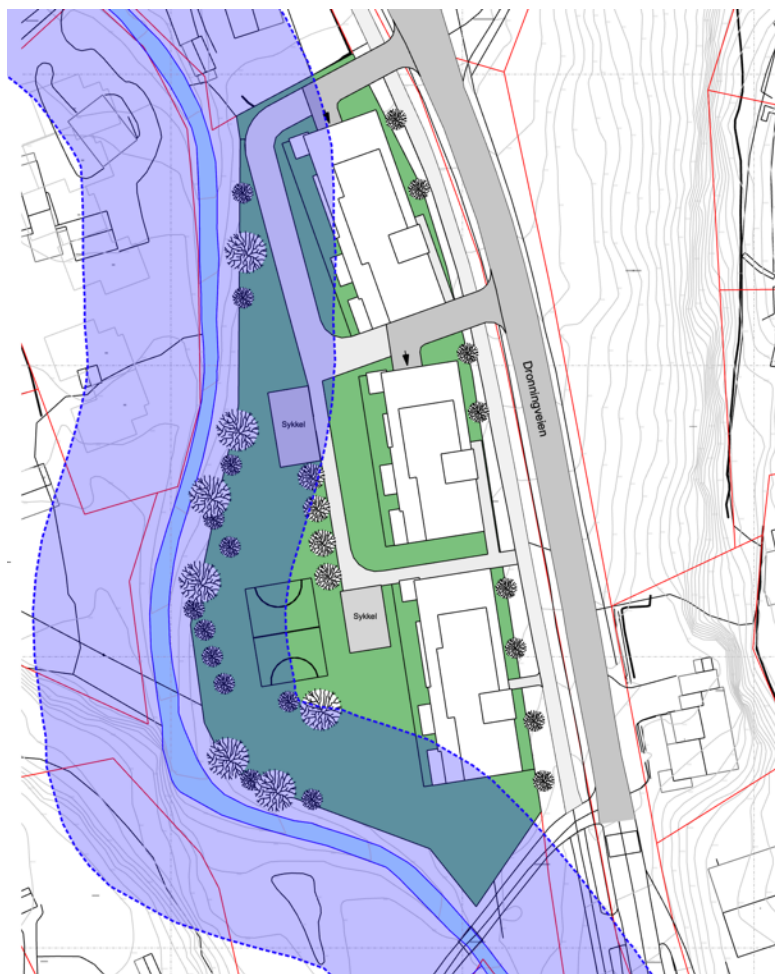
Planområdet er i gjeldende kommuneplan del av sentrumsområde BS1 og avsatt til sentrumsformål.

Under avklares tiltakets forhold til relevante bestemmelser i kommunedelplanen.

1.2.2 Felles for alle formål

«Innenfor områder inntil 100-metersonen til Steinsfjorden og Tyrifjorden ved gjennomsnittlig vannstand (kote 63,0 moh.) kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i Pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l, m og j før området inngår i reguleringsplan. Forbudet gjelder også utbyggingsformål inntil 20 meter fra strandkant fra elv og bekk ved gjennomsnittlig vannstand.»

Planområdet avgrenses mot øst av en bekk som gir en forbudsgrense inn på planlagt utbygget område. Hoveddel av bebyggelsen ligger utenfor byggegrense. Nordøstre del ligger lenger vekk fra bekkedraget enn eksisterende bebyggelse i nord.



Illustrasjon som viser forbudssone fra bekk.

2.2.8 Rundkjøring i Åsakrysset.

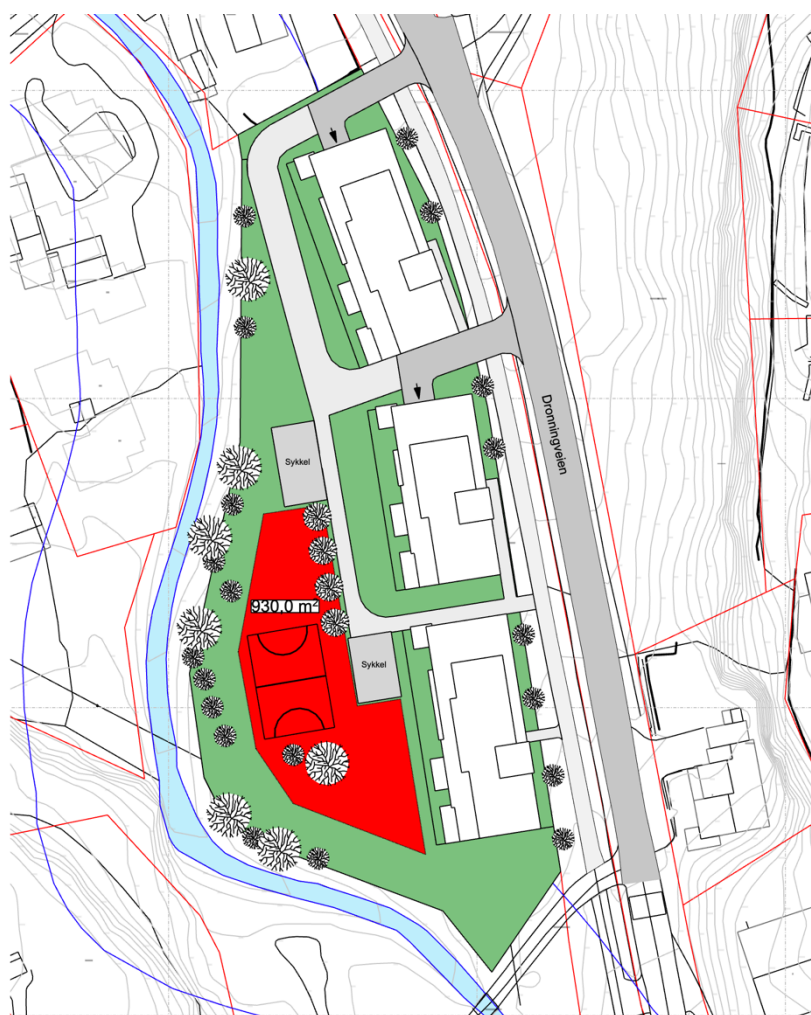
«Det kan ikke gis byggetillatelse for feltene BS1, BS2, B7, B8, B10, B11, B12, B13, B14, BN1, BN5 og BN6 før det er etablert ny kapasitetssterk rundkjøring i krysset E16 (Holeveien) og Fv2850 (Åsaveien).»

Planområdet ligger innenfor feltet BS1.

3.1.2 Lekeplasser og uteoppholdsarealer

Arealkrav til lekeplass skal regnes med minimum 10 m² per boenhet.

Dette gir et minimumskrav til 930 m² lekeplass. Under vises et lekeområde i rødt som er 930,0 m² stort.



Illustrasjon som viser planlagt område for lekeplass.

«Ved oppføring av flere enn 20 boenheter skal det i tillegg til sandlekeplass opparbeides nærlekeplass for barn fra 5 - 13 år.»

Det planlegges oppføring av 93 boenheter.

3.1.6.3 Ras- og kvikkleireskred / løsmasseskred

«For områder som ligger under marin grense (ca. kote 200 moh.) stilles det krav om utredning av fare for kvikkleireskred/løsmasseskred. Det skal i forbindelse med reguleringsplanlegging etter Pbl. § 12-1 og tiltak etter Pbl. § 20-1 redegjøres for nødvendige sikringstiltak, i tråd med enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift og NVE sine veiledere.»

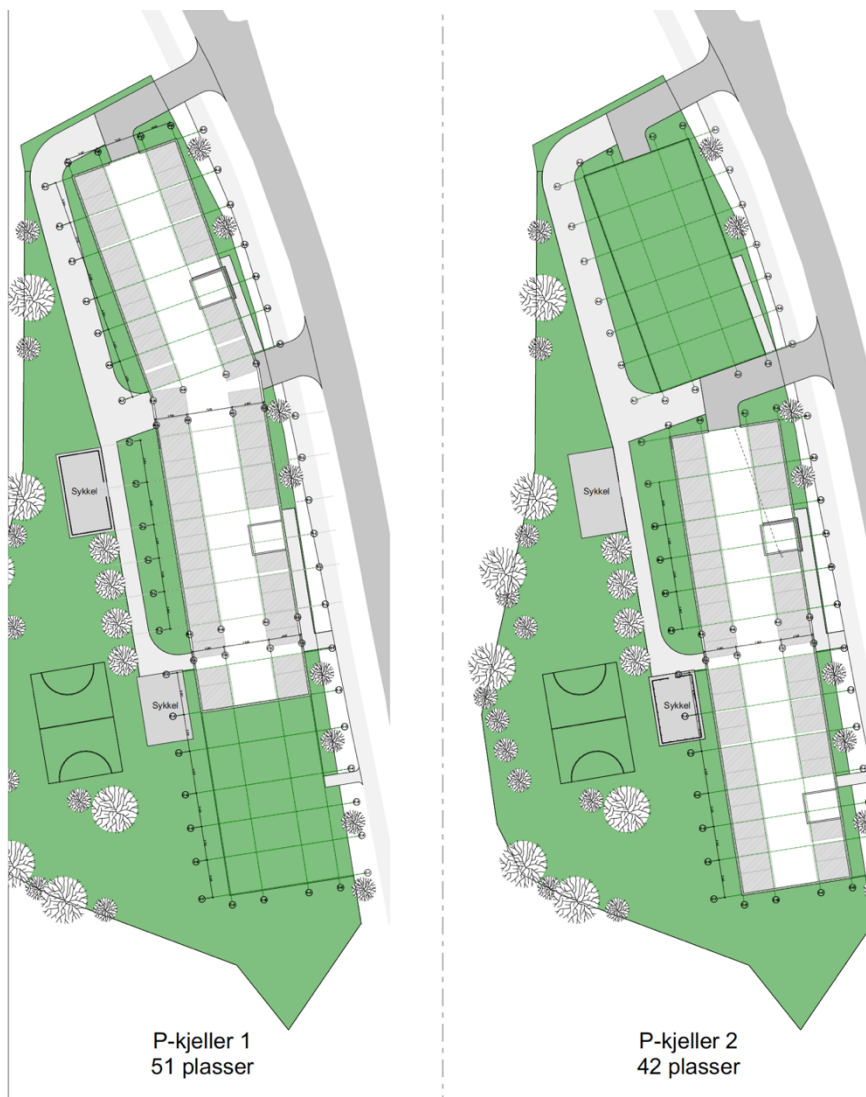
Planområdet ligger under marin grense på 200 moh.

3.2.3 Sentrumsformål

Parkering

«Innenfor sentrumsformålet forutsettes parkering fortrinnsvis i kjeller.»

Under vises foreløpig planlagt p-kjeller. Det legges opp til 1 parkeringsplass per boenhet som gir 93 plasser. Disse 93 parkeringsplassene er fordelt på 2 kjellere på henholdsvis 51 og 42 plasser.



Illustrasjon som viser planlagte p-kjellere.

Mønehøyde og utnyttelsesgrad

«Ny bebyggelse kan oppføres med mønehøyde inntil 21 meter. Maks utnyttelsesgrad er %-BRA=100%. Utnyttelsesgrad og høyder fastsettes endelig i reguleringsplan.»

Det planlegges bebyggelse med mønehøyde på 20 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden i foreslått tiltaket er på 180-200 %.

4.2.4 Høyspenningsanlegg (H370)

«Sonen omfatter eksisterende luftledninger. Innenfor faresonene skal tiltak, også ikke-søknadspliktige, godkjennes av linjeeier.»

Hensynssone H370 går over planområdet. Under vises hensynssone i forhold til planlagt bebyggelse.



Illustrasjon som viser hensynssone H370 i forhold til planlagt bebyggelse.

4.3.1 Sone med krav om felles planlegging H810 (Pbl. § 11-8, e)

«Eiendommer/områder innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på utnyttelse, adkomst, parkering, interne veier, og vann- og avløpsordninger. For eiendommer innenfor følgende områder er det krav om felles planlegging: Boligområde BS1 og BS2, samt tilliggende grøntareal»

H. Berørte interesser av planinitiativet

Det er ingen særskilte berørte interesser av planinitiativet.

I. Samfunnssikkerhet

Vi anser følgende temaer å være spesielt viktige å ha fokus på i planarbeidet:

- Utnyttelsesgrad
- Avstand til bekkedrag
- Forhold til høyspentanlegg
- Grunnforhold og stabilitet

J. Samarbeid og medvirkning

Det planlegges en ordinær medvirkningsprosess, med varsel om planoppstart og høringer jmf. Plan- og bygningsloven.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planområdet ligger i skrånende terreng som stiger fra kote 85 til 95 og ligger i sin helhet under marin grense. Det vil derfor, i henhold til kapittel 3.1.6.3 *Ras- og kvikkleireskred / løsmasseskred* i kommunedel for Sundvollen, være krav utredning av fare for kvikkleireskred/løsmasseskred.