

GRAVER EIENDOM AS

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR
SKYSGROVA 2, SKAUN KOMMUNE

DOKUMENTASJON / UTREDNING

TOMTEUTNYTTELSE

UTEROM

PARKERING

SOLFORHOLD

REVIDERT 13.06.2018

INNHOOLD

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

PROSJEKTINFORMASJON

FORUTSETNINGER

METODE OG KRITERIER

KORT OPPSUMMERING

2. TOMTEUTNYTTELSE

3. UTEROM

4. PARKERING

5. SOLFORHOLD

6. OPPSUMMERING

7. VEDLEGG

FAKTARK

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

8. REFERANSER

1. GENERELLE OPPLYSNINGER

1.1 Prosjektinformasjon

På vegne av Graver Eiendom AS utarbeider Spor 3 Arkitektkontor detaljert reguleringsplan for eiendommen Skysgrova 2 i Skaun kommune. Eiendommens omfatter nordre del av området «Møllebakken» som er regulert til boligbebyggelse og barnehage i egen plan (områdeplan).

Foreliggende forslag til detaljregulering omfatter opparbeidelse av et komplett boområde med i alt 38 boenheter i varierende størrelse. Området ligger i vestlig del av Buvika som er ett av flere tettsteder i Skaun kommune.



Flyfoto



Foto fra sjøen

1.2 Forutsetninger

Dokumentasjonen baseres på forslag til reguleringsplan for Skysgrova 2, datert 10.07.2017, med tilhørende dokumentasjon, fra Spor 3 arkitektkontor.



Reguleringsplan

1.3 Metode / kriterier

Dokumentasjon og kriterier for vurderinger følger veiledere og bestemmelser fastlagt i Kommuneplan for Skaun kommune og områdeplan for Møllebakken m/ bestemmelser, samt føringer lagt i referat fra oppstartmøte datert 10.03.2015.

1.3.1 Følgende gjelder for tetthet / tomteutnyttelse (boligområder):

3.1	TETTHET / TOMTEUTNYTTELSE	
	REFERANSE	KRAV
3.1.1	IHHT REFERAT FRA OPPSTARTMØTE	MINST 4 BE / DEKAR
3.1.2	IHHT OMRADEPLAN FOR MØLLEBAKKEN	40% < %BYA > 70%

1.3.2 Følgende krav gjelder for parkering (bil og sykkel):

3.2	BILOPPSTILLINGSPASSER / PARKERING OG SYKKEL	
	REFERANSE	KRAV
3.2.1	IHHT KOMMUNEPLAN: 3 – ROMS LEILIGHETER ELLER STØRRE	2 PASSER PR. BOENHET
3.2.1	IHHT KOMMUNEPLAN: SMÅ LEILIGHETER	KAN VURDERES
3.2.3	SYKKEL	INGEN BESTEMMEELSE
3.2.4	PARKERING TILPASSET BEVEGELSESHEMMEDE	MINIMUM 5%

1.3.3 Følgende krav gjelder for uterom (privat / felles):

3.3	PRIVAT OG FELLES UTEROM	
	REFERANSE	KRAV
3.3.1	IHHT KOMMUNEPLAN: SAMLET PRIVAT OG FELLESAREAL	30% AV BTO BRUKSAREAL
3.3.2	IHHT KOMMUNEPLAN: ANDEL FELLESAREAL	MINIMUM 50%

For øvrig legges til grunn plan og bygningslovens bestemmelser, jfr. paragraf 28.7.

1.3.4 Følgende krav gjelder for solforhold

3.0	SOLFORHOLD	
	REFERANSE	KRAV
3.1	IHHT KOMMUNEPLAN	INGEN SPESIFIKKE KRAV

Som kravreferanse benyttes bestemmelser i Plan- og bygningsloven paragraf 28.7 samt kapittel 8 (Uteareal og plassering av byggverk) i Teknisk forskrift.

1.4 Kort oppsummering

Forslag til reguleringsplan for Skysgrova 2 tilfredsstillende alle krav opplistet i pkt. 1.3 ovenfor.

2. TOMTEUTNYTTELSE

2.1 Generelt / faktaopplysninger

Vi viser til planforslagets vedlegg 18 hvor detaljerte opplysninger vedrørende bruksareal, bebygd areal, boligtyper etc. er opplistet.

Ved beregning av %BYA for det regulerte området er areal for biloppstilling, sportsboder etc. ikke inkludert.

2.2 Beregninger / vurderinger

Områdeplan for Møllebakken stiller følgende krav til utnyttelse :

minimum %BYA 40%
maximum %BYA 60%.

Regulert areal for boligbebyggelse i områdeplan: 8,45 dekar

Områdeplanens krav til bebygd areal (BYA):

minimum : $8\,450\text{ m}^2 \times 40\% / 100\% =$ 3 380 m²
maximum : $8\,450\text{ m}^2 \times 60\% / 100\% =$ 5 070 m²

Samlet regulert bebygd areal i forslag til reguleringsplan : 3 224 m²

I referat fra oppstartmøte gir kommunen ytterligere føringer for utnyttelse:

minimum 4 boenheter pr. dekar.

Regulert areal for boligbebyggelse i områdeplan: 8,45 dekar

Krav til antall boenheter ihht. referat:

minimum : $4 \times 8,45 =$ 33,8 boenheter

Forslag til reguleringsplan omfatter i alt: 38 boenheter

2.3 Konklusjon

Regulert %BYA ligger på 38% som er tilnærmet lik minimumskravet på 40 % gitt i områdeplanen. Utnyttelsen ligger langt fra maksimumskravet på 60%. Dette kravet ansees

imidlertid som urealistisk med hensyn til samtidig å tilfredsstille andre krav til arealdisponering i reguleringsplanen (biloppstillingsplasser, uteoppholdsareal etc .)

Kravet til antall boenheter (leiligheter) gitt i referat fra oppstartmøte er tilfredsstilt. Kravet er 34 boenheter og reguleringsplanen omfatter i alt 38 boenheter.

3. UTEOPPHOLDSAREAL

3.1 Generelt / faktaopplysninger

Vi viser til planforslagets vedlegg 18 hvor detaljerte opplysninger vedrørende bruksareal, bebyggt areal, boligtyper etc. er opplistet.

Ved beregning av oppholdsareal ute i det regulerte området er arealer på små balkonger og terrasser ikke tatt med. Det samme gjelder areal på terreng som i vesentlig grad ligger i skygge.



Tegnforklaring (fargekode):

Gul: Lekeplasser Mørk grønn: Felles annet oppholdsareal Lys grønn: Tun / hage / terrasse

Hvit: Terrasser på tak Rosa: Veranda

3.2 Beregninger / vurderinger

I hht. kommuneplan er kravet til minste uteoppholdsareal:

- 30% av brutto bruksareal (BRA)
- minimum 50% av arealet skal være på terreng

I bruksarealet regnes ikke kjellerareal (areal under terreng) og areal for biloppstilling eller boder, kun areal i leiligheten / boligen.

I vår beregning under er imidlertid kjellerareal inkludert :

Samlet bruksareal i boliger i regulert område : 4 909 m²

Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for regulert område:

MUA : $4\,909 \times 30\% / 100\% =$ 1 472 m²

hvorav 736 m² må være på terreng

Forslag til reguleringsplan omfatter :

Samlet uteoppholdsareal i planområdet: 2 100 m²

hvorav 1 360m² er på terreng

3.3 Konklusjon

Kravet til uteoppholdsareal i planområdet er tilfredsstilt med stort overskudd.

4. PARKERING (biloppstillingsplasser)

4.1 Generelt / faktaopplysninger

Parkering skal skje på egen tomt eller på felles parkeringsanlegg. Parkeringsplass fP1, ved innkjøringen til området, er primært tiltenkt gjesteparkering. Minst 2 parkeringsplasser skal merkes spesielt for bevegelseshemmede. Vi vil forslå en plass på fP1 og en plass på fP5 eller 6.

Parkering på egen tomt kan skje på gårds plass eller i integrert garasje i boligen.

4.2 Beregninger / vurderinger

I hht. kommuneplan for Skaun kommune er kravet til antall biloppstillingsplasser:

2,0 plasser pr. boenhet for 3-roms leiligheter (eller større)

Antall 3 – roms leiligheter (eller større) i forslag til reguleringsplan:

28 leiligheter

Kommuneplanen legger til grunn at for mindre boenheter kan kravet vurderes redusert. Forslag til antall biloppstillingsplasser for 2-rom leiligheter (eller mindre):

1,0 plasser pr. boenhet for 2-roms leiligheter (eller mindre)

Antall 2 – roms leiligheter (eller mindre) i forslag til reguleringsplan:

10 leiligheter

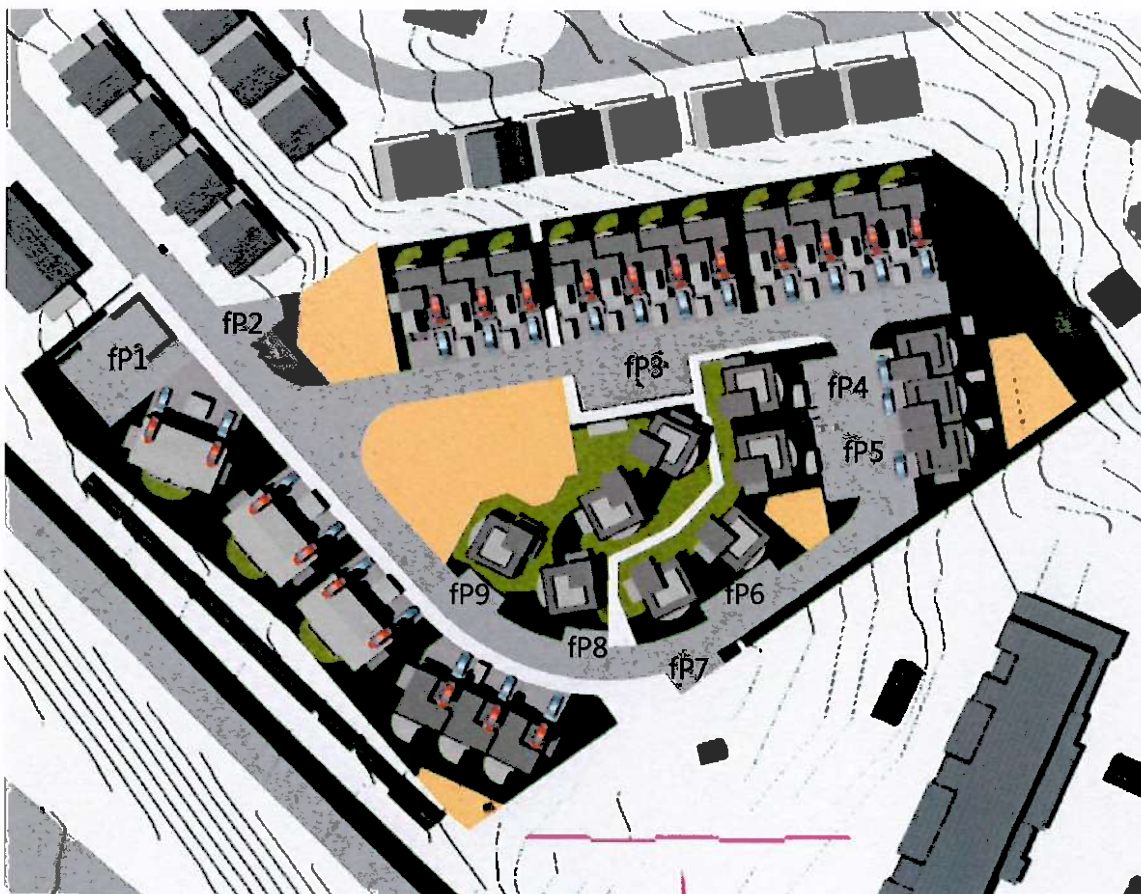
Krav til antall biloppstillingsplasser ihht. overstående:

2,0 x 28 leiligheter =	56 plasser
<u>1,0 x 10 leiligheter =</u>	<u>10 plasser</u>
sum	66 plasser

Forslag til reguleringsplan omfatter i alt: 67 biloppstillingsplasser

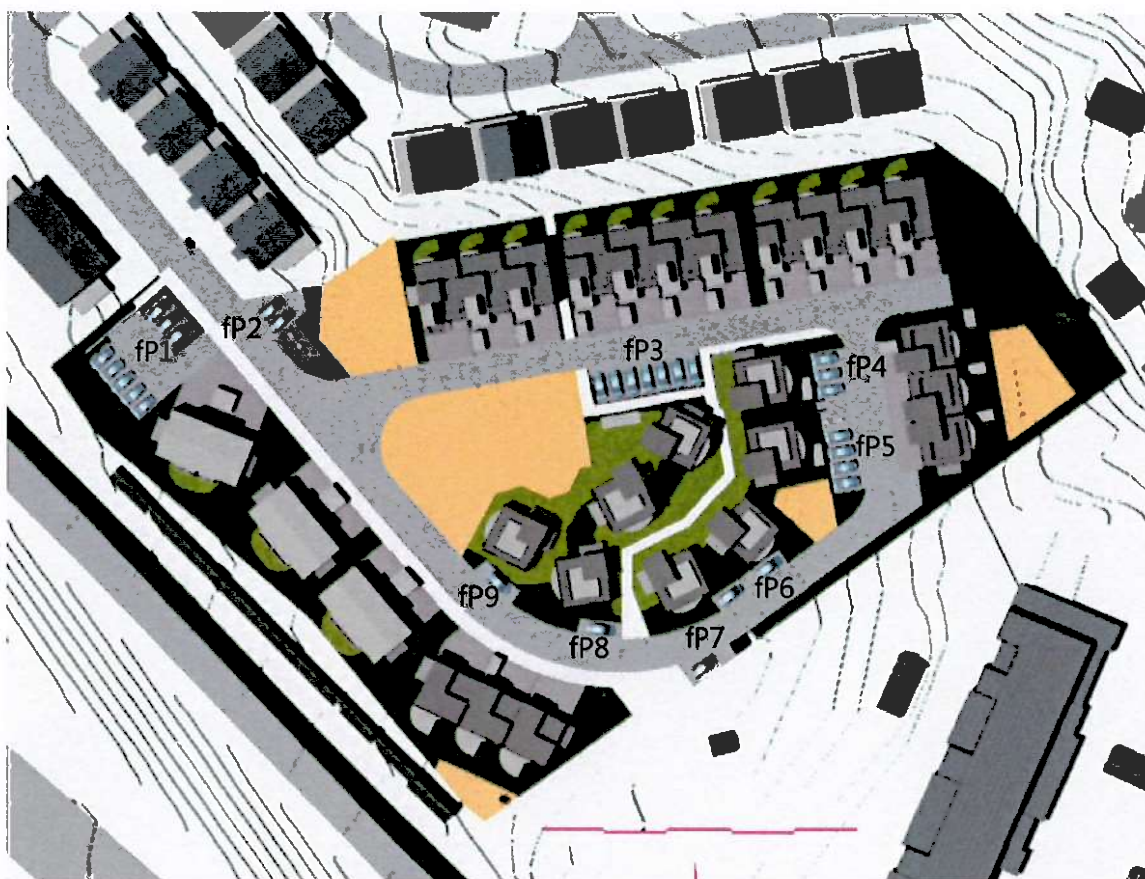
Fordelingen er slik (se illustrasjon under:

29 biloppstillingsplasser på fellesanlegg
38 biloppstillingsplasser på egen tomt.



Parkering på egen tomt.

Tegnforklaring: Rød bil – i garasje Blå bil – på gårds plass



Parkering på fellesanlegg.

4.3 Konklusjon

Kravet til antall biloppstillingsplasser i planområdet er tilfredsstillt.

6. SOLFORHOLD

6.1 Generelt / faktaopplysninger

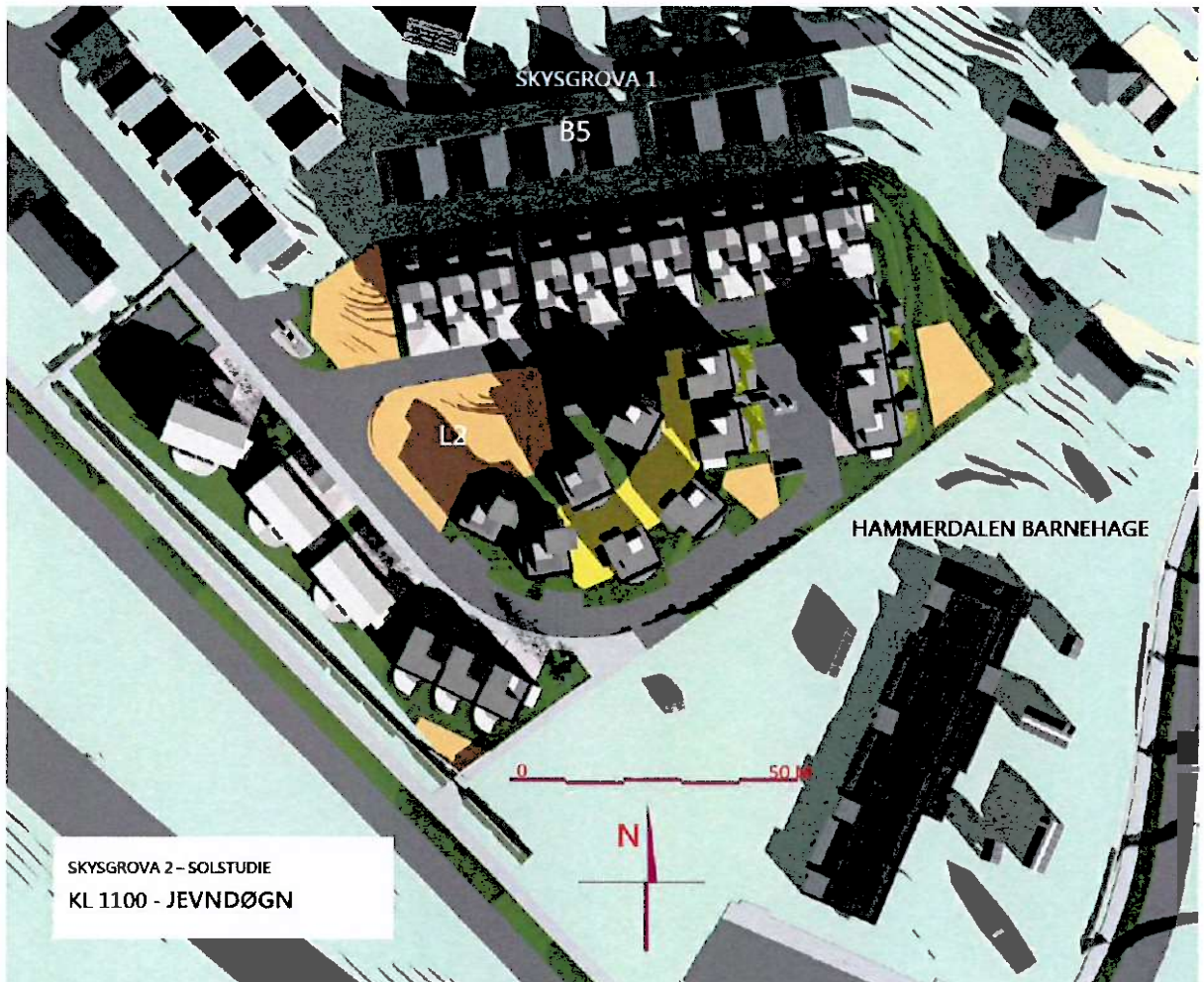
En sol- og skyggeanalyse er utarbeidet for det regulerte området for følgende tidspunkt som ansees å relevant med hensyn til uteopphold, dagslysinnslipp generelt i den enkelte bolig, samt påvirkning av nærliggende bebyggelse i Skysgrova 1:

Midtsommer (23. juni) klokken 1100, 1500 og 1800

Jevndøgn (21. mars / 22. september) klokken 1100 og 1500

Skysgrova 2 ligger nord- og østvendt på et høydedrag mellom E39 og sjøen. I sør og vest stiger landskapet, og terrengformasjonene vil ut over ettermiddagen / kvelden, særlig vår og høst, kaste skygge inn over Skysgrova. Området har for øvrig svært gode solforhold.

6.2 Soldiagram JEVNDØGN kl. 1100



Kommentar:

Solhøyden er relativt lav (ca 23 grader) selv midt på dagen og bebyggelse vil til dels kast lange skygger.

Bebyggelsen i område B5 i Skysgrova 1 vil ligge i skygge fra nordre bebyggelse i Skysgrova 2.

Lekeplasser har gode solforhold. Den største lekeplassen (L2) ligger delvis i skygge fra bebyggelsen i sørøst.

All bebyggelse har sol på takterrasser og de fleste også på uteoppholdsareal på terreng.

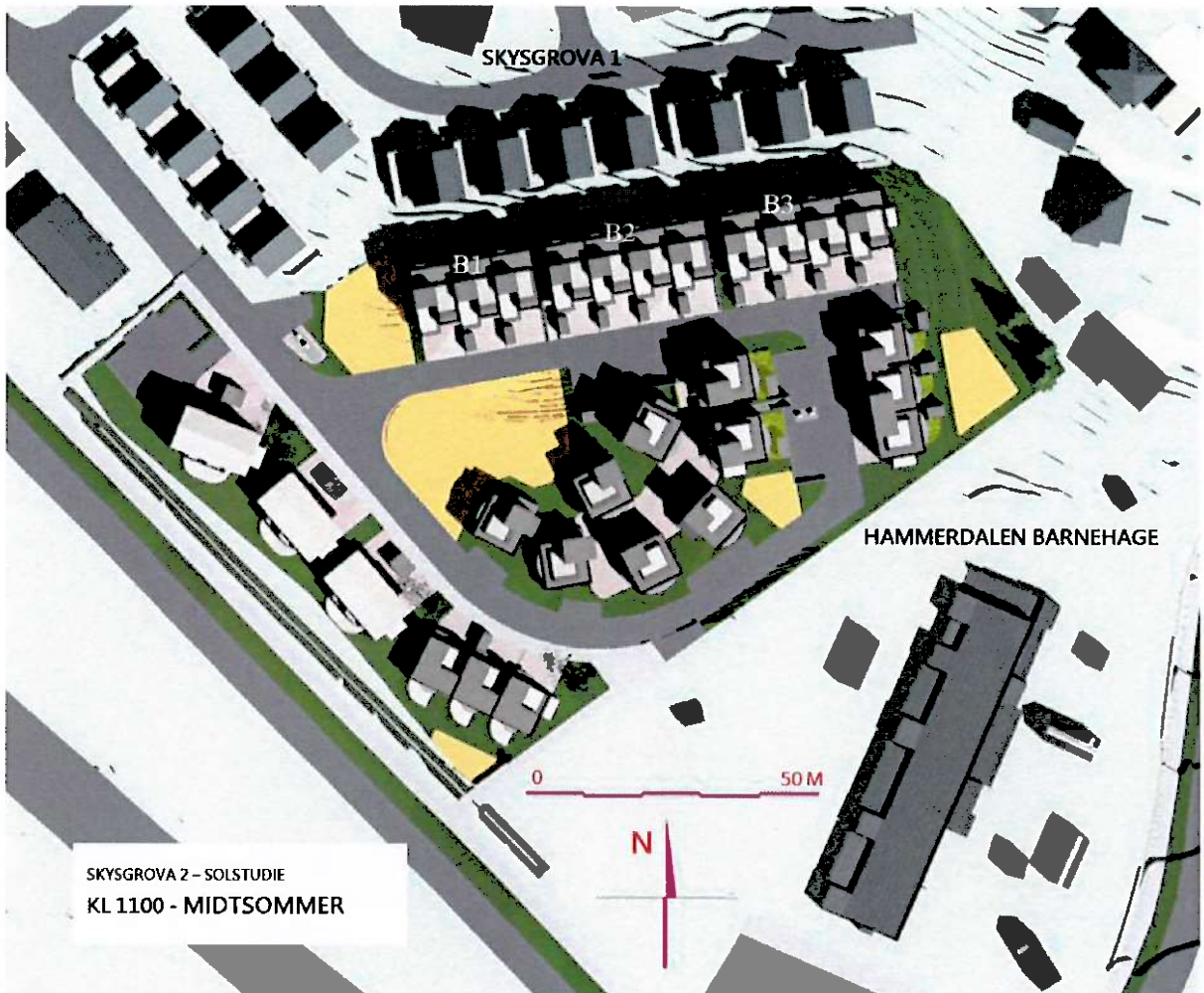
6.3 Soldiagram JEVNDØGN kl. 1500



Kommentar:

Solhøyden er fortsatt lav (ca. 20 grader) og bebyggelse vil kast lange skygger.
Bebyggelsen i område B5 i Skysgrova 1 vil ligge i skygge fra nordre bebyggelse i Skysgrova 2.
Lekeplasser har gode solforhold.
All bebyggelse har sol på takterrasser. Bebyggelse i sør og vest har også sol på uteoppholdsareal på terreng.

6.4 Soldiagram MIDTSOMMER kl 1100



Kommentar:

Solhøyden er høy (ca. 48 grader) og bebyggelsen kaster relativt korte skygger.

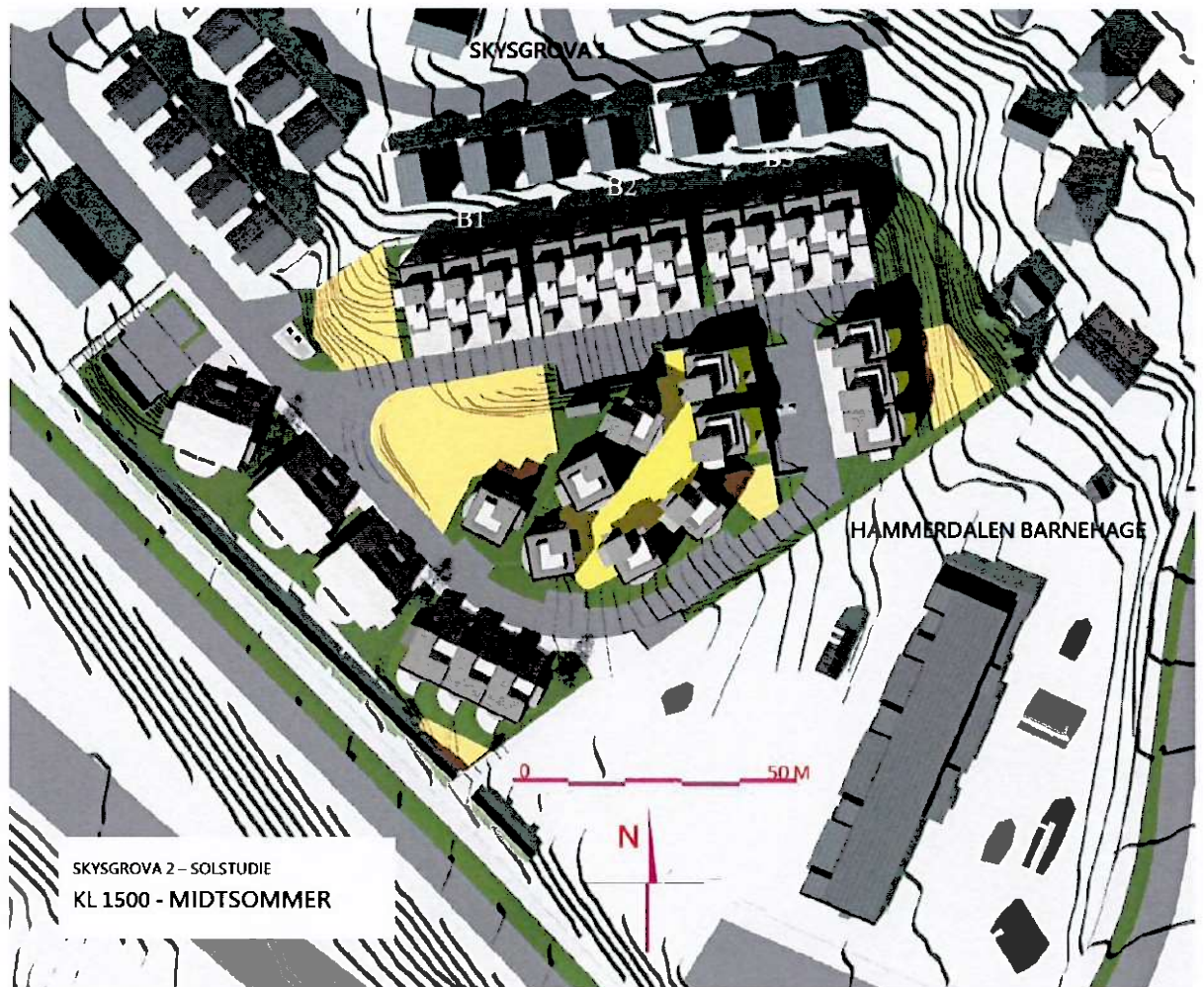
Bebyggelsen i område B5 i Skysgrova 1 har nå sol på hagesiden mot sør.

Lekeplasser har svært gode solforhold.

All bebyggelse har sol på takterrasser og de fleste også på uteoppholdsareal på terreng.

Bebyggelsen i B1, B2 og B3 har skygge på hagesiden. Dette kompenseres med mye sol på egen terrasse på boligens inngangsside.

6.4 Soldiagram MIDTSOMMER kl 1500



Kommentar:

Solhøyden er høy (ca. 40 grader) og bebyggelsen kaster relativt korte skygger.

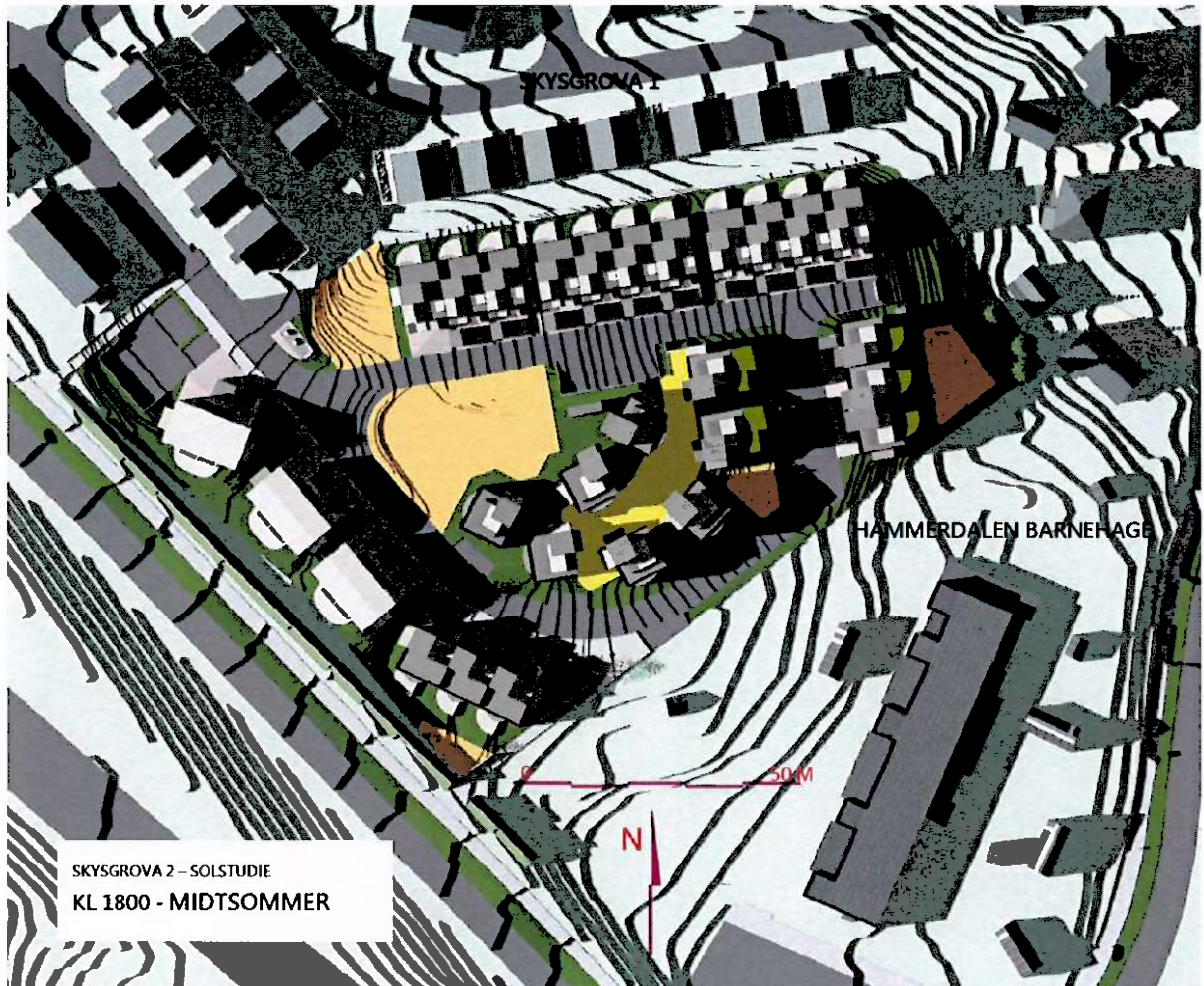
Bebyggelsen i område B5 i Skysgrova 1 har nå sol på hagesiden mot sør.

Lekeplasser har svært gode solforhold.

All bebyggelse har sol på takterrasser og de fleste også på uteoppholdsareal på terreng.

Bebyggelsen i B1, B2 og B3 har skygge på hagesiden. Dette kompenseres med mye sol på egen terrasse på boligens inngangsside.

6.4 Soldiagram MIDTSOMMER kl 1800



Kommentar:

Solhøyden er relativt lav (ca. 23 grader) og bebyggelsen kaster noe skygge i fallende terreng. Bebyggelsen i område B5 i Skysgrova 1 har gode solforhold på hagesiden mot sør.

De største lekeplassene har gode solforhold. Mindre lekeplasser i sør og øst faller i skygge fra bebyggelsen.

All bebyggelse har sol på takterrasser og de fleste også på uteoppholdsareal på terreng.

Bebyggelsen i B1, B2 og B3 har ettermiddagssol på hagesiden.

7. OPPSUMMERING

7.1 Tomteutnyttelse

Forliggende forslag til reguleringsplan for Skysgrova har en tomteutnyttelsen som ligger på minimumsgrensen med hensyn til %BYA som er gitt i Områdeplan for Møllebakken. Reguleringsplanen har noe større utnyttelse enn krav gitt i referat fra oppstartmøte.

7.2 Uterom

Krav til samlet uterom og andel fellesareal i planforslaget er tilfredsstillt med relativt stor margin.

7.3 Parkering / biloppstilling

Relatert til antall boenheter tilfredsstilles kravene til biloppstillingsplasser og sykkelparkering. Det er lagt til grunn 1 biloppstillingsplass for småleiligheter (2-roms eller mindre)

7.4 Solforhold

Solforholdene må generelt karakteriseres som gode for hele det regulerte området. Bygningsrekke i nord (B1, B2 og B3) vil kaste noe skygge på formiddagen på utearealer til bygningsrekke i B5 i Skysgrova 1.

7. VEDLEGG

Reguleringsplan
Faktaark

8. REFERANSER

Kommuneplan for Skaun kommune
Referat fra oppstartmøte 10.03.2015
Plan- og bygningslov m/ forskrift

TRONDHEIM, 28.08.2017,
SIST REV. 13.06.2018

REGULERINGPLAN SKYSGROVA 2, SKAUN KOMMUNE

AREALOPPSTILLING / FAKTAOPPLYSNINGER

REVIDERT OPPSETT 13.06.2018

FORELIGGENDE FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN OMFATTER:

1. REGULERT AREAL:	Boligformål	5,25 dekar
	Trafikkareal, kjøreveg / felles parkering	2,06 dekar
	Trafikkareal, fortau og gangveg	0,89 dekar
	Fellessanlegg, renovasjon	0,10 dekar
	Uteoppholdsareal, lekeplass	1,14 dekar
	Uteoppholdsareal, annet	0,96 dekar
	Sum regulert areal i alt	10,40 dekar

2. ANTALL BYGNINGER:		16 stk
3. ANTALL BOENHETER:		38 stk
4. BRUKSAREAL (BRA):	Netto boligareal	4 813 m ²
	Felles boligareal	96 m ²
	Sum bruksareal bolig	4 909 m²

ANNET BRUKSAREAL:	Sportsboder a 5,0 m ²	190 m ²
	Biloppstillingsplasser a 20,0 m ²	960 m ²
SUM REGULERT BRUKSAREAL		6 059 m²

NB! Beregning bruksareal boliger er inkl. integrert garasje (20 stk), kjeller / sokkeletasje, samt trappehus på tak.		
5. BEBYGD AREAL (BYA):	Boligbygg	1 996 m ²
	Felles boligbygg	0 m ²
	Sum bruksareal bolig	1 996 m²

ANNET BEBYGD AREAL:	Sportsboder a 6,0 m ²	228 m ²
	Biloppstillingsplasser a 20,0 m ²	960 m ²
SUM REGULERT BEBYGD AREAL		3 184 m²

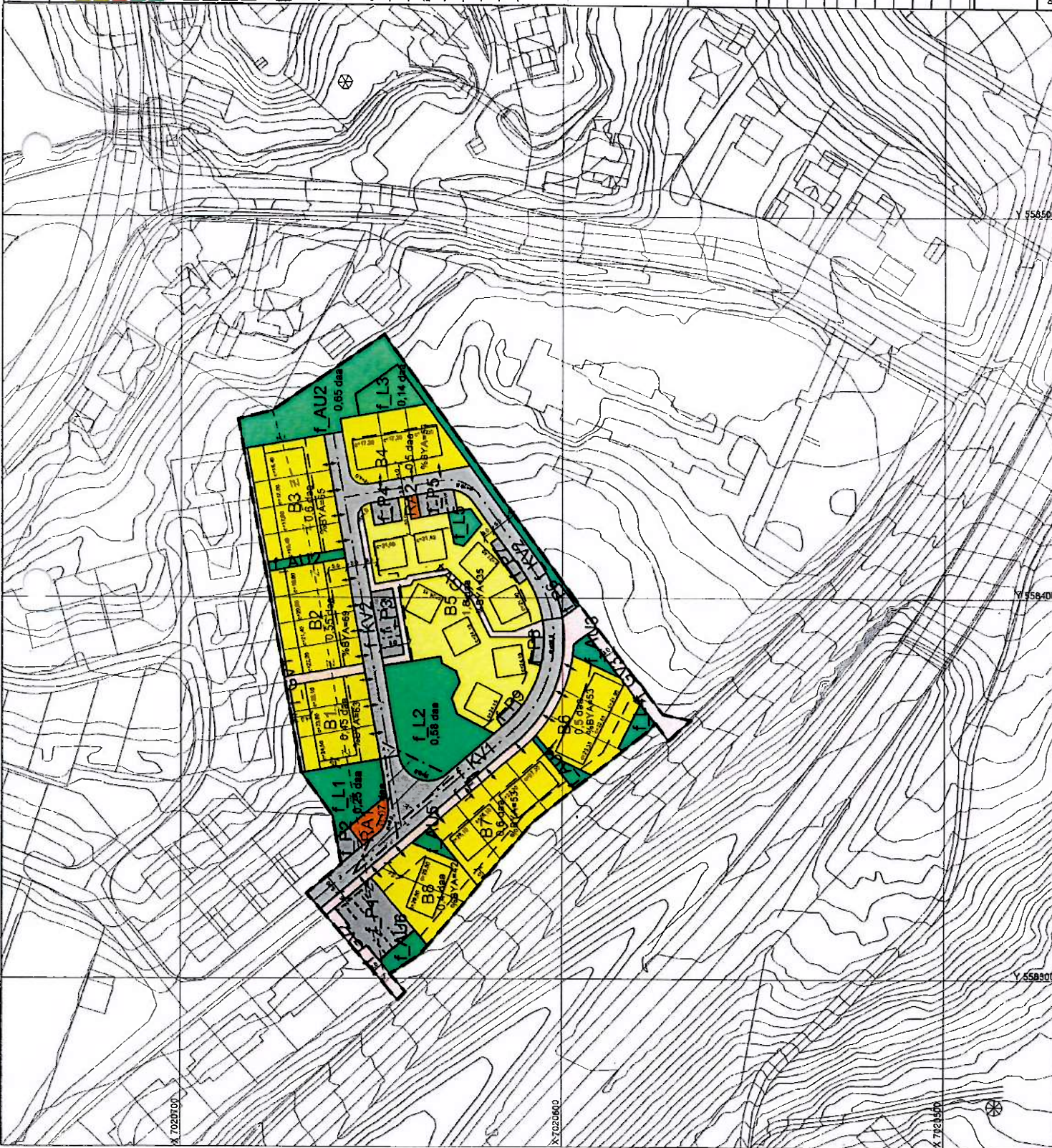
6. BILOPPSTILLINGSPLASSE:	Integrert i bolig	20 stk
	Plass på egen tomt	20 stk
	Fellesparkering	27 stk
	Sum antall biloppstillingsplasser	67 stk

7. FELLES LEKEPLASSAREAL:	Lekeclass 1	0,25 dekar
	Lekeclass 2	0,59 dekar
	Lekeclass 3	0,14 dekar
	Lekeclass 4	0,05 dekar
	Lekeclass 5	0,06 dekar
	Sum felles lekeareal	1,09 dekar

8. PRIVAT OPPHOLDSAREAL UTE:	På terreng (sør / vestvendt)	0,27 dekar
	Takterrasser	0,49 dekar
	Veranda / balkong/terrasse	0,25 dekar
	Sum privat oppholdsareal	1,01 dekar

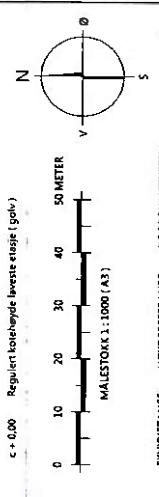
9. LEILIGHETSSAMMENSETNING:	5 - roms eller større	14 stk
	4 - roms	5 stk
	3 - roms	9 stk
	2 - roms	10 stk
	1 – roms	0 stk
	Sum antall leiligheter	38 stk

TRONDHEIM, 13.06.2018



TEGNFORKLARING

- Reguleringsplan-Bbyggstøtte og anlegg (PBL2008 §12-5 NR. 1)
- Bilbyggstøtte - tilleggsend anlegg/byggstøtte
- Borgbyggstøtte - konsentrert andebubyggstøtte
- Reiserestisjonsanlegg
- Lekeplass
- Arnei utoppobasseng
- Reguleringsplan-Semiferdigsanlegg og lekket infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR. 2)
- Kjøleveg
- Fornu
- Gangveg/gangvegspilgata
- Ferdesplasser med bestemmelser
- Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12-6)
- Stasjonsone - Flukt
- Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008
- Stasjonsonegrense
- Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008
- Planens begrensning
- Fornegrensne
- Regulert tomtegrense
- Etteromsgrensne som skal oppføres
- Bygggrense
- Planlagt byggstøtte
- Regulert sentrum
- Regulert parkeringsfelt
- Mållinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- c + 0,00
- Regulert kotehøyde bestemt etasje (gokk)



EGNDRIFSTANSE	HØYDEREFERANSE	KOORDINATSYSTEM:	VERTIKAL NIVA:
1,0 METER	NH 2000	UTM zone 32 EUREP89	Z (FA GRUNNEN)
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN I / BESTEMMELSER FOR			
SKYSGROVA 2, BUVIKA			
GNR. 4 BNR. 192, SKAUN KOMMUNE			
OVERSEENDELSE OG REVISJONER	PLAN ID	1657/201313	SOH
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN OVERSENDT PLANMYNDIGHET	01.10.2017		
KOMPLETTERING PLANMATERIALE			
ENDRING PLANKART, REV. A: NY GANGVEG IGVA M.M.	13.06.2018	ARG	
SAKSBEHANDLING	01.10.2017	SOH	
OPPTARTRMØTE / REFERAT	10.07.2017		
KUNNGJØRING OPPSTART PLANARBEID	10.07.2017	ARG	
1. GANGS BEHANDLING (PMU), SAKSNR.:			
OFFENTLIG ETTERSTYR OG HØRING, PERIODE			
2. GANGS BEHANDLING / PLANUTVALG, SAKSNR.:			
VEDTAK KOMMUNESTYRET, GODKJØNNING, SAKSNR.:			
KUNNGJØRING AV VEDTATT PLAN			
PLANUTARBRETT AV:			
SPOR 3 ARKITEKTKONTOR, TRONDHEIM			
FORSLAGSTILLER:			
GRAVER EIENDOM AS, TRONDHEIM			
01.10.2017	16.255	Saksnr.	ROLE GUDDING
			SOH, ARG