VEDLEGG 13

ØSTRE SANNA

FORSLAG TIL DETALJREGULERING

NOTAT TIL PLANFORSLAG – ENDRING AV REGULERINGSFORMÅL

DATO: 26.05.2020

TAG Arkitekter Trondheim
Huitfeldtgården, Kjøpmannsgata 14

_SAMMENDRAG

Hensikten med notatet er å begrunne vårt forslag for omdisponering av felt BFK1 (gnr/bnr 9/22) i områdeplan for Buvika fra bolig/forretning/kontor til boligformål.

_BESKRIVELSE AV TILTAK

Formålet med planen er å legge til rette for flere boliger på en eiendom som grenser opp mot et eksisterende boligområde. Planområdet utgjør ca. 4100m^2 (ca. 5000m^2 inkludert gang- og sykkelveg, fortau og renovasjonslomme).

Eiendommen foreslås regulert til boligformål med to mindre boligblokker i 4 etasjer. Bygningsvolumene er lagt langs Snøfuglveien (Fv801), og skaper et åpent grøntareal med lekeplass mot rekkehusene i Krokuslia. Byggene vil ha balkonger og svalganger mot Snøfuglveien i sør og oppholdsarealer og utsikt mot havet i nord.

Bebyggelsen er plassert med god avstand til nabobebyggelsen, og henvendelsen gir gode lysforhold og siktlinjer gjennom området. Mot rundkjøringen i vest, som knytter seg opp mot næringsbebyggelsen i området, vil det opparbeides en enkel park. Det vil kun være en avkjøring til eiendommen.

Parkering for boligene vil hovedsakelig legges i P-kjeller med en plass pr. leilighet. I tillegg foreslås det fire felles gjesteparkeringsplasser på bakkeplan. Fortau langs Snøfuglveien foreslås flyttet noe inn på tomten. Fortauet opparbeides på nytt grunnet etablering av renovasjonslomme og nedgravde kontainere.

_UTVIDELSE AV EKSISTERENDE BOLIGOMRÅDE

På bakgrunn av umiddelbar nærhet til etablert boligområde med småhusbebyggelse og tidligere innspill fra naboer, foreslås det å kun etablere boliger innenfor planområdet.

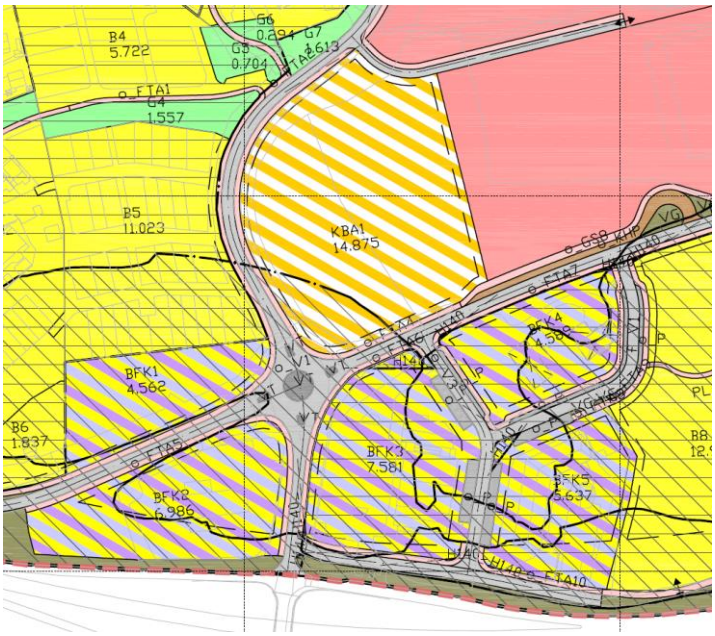
Et rent boligprosjekt på BFK1 vil skape bedre omgivelser for naboene og være en naturlig utvidelse av det eksisterende boligområdet. Stedets egenart bevares i større grad ved ikke å blande formål i et område som allerede kun består av boliger. Foreslått bebyggelse vil sørge for en god avslutning mot Snøfuglveien (Fv801), skjerme eksisterende boliger mot støy og forskjønne området ved opparbeidelse av uterom og lekeplass. Prosjektet bidrar også til økt variasjon av boligtyper og demografien i området.

Naboene vil ha mer til felles med nye boliger med tilhørende grøntareal i første etasje enn eksempelvis lager eller varelevering til næringsarealene. Boligformålet vil generelt gi større åpne utearealer mellom den planlagte og den eksisterende bebyggelsen.

Illustrasjon områdeinndeling i Buvika

_SENTRUM- OG NÆRINGSAREAL I BUVIKA

Fordi Buvika er et vekstområde, er det viktig å planlegge for framtidige attraktive sentra og boligområder. Dette uttrykker Skaun kommune gjennom sine kommuneplaner hvor de ønsker fokus på videreutvikling av større sammenhengende områder av samme karakter.



Utsnitt områdeplan for Buvika

Buvikas sentrumsareal er anlagt for enkel tilgang fra E39. Eksisterende og planlagt næringsareal er orientert om rundkjøringen som binder sammen Snøfuglveien, Vigdalsveien og Sandavegen. Næringsarealene BFK1-3 i områdeplanen gjør at rundkjøringen oppleves som et knutepunkt. En rundkjøring er ingen naturlig møteplass, og knutepunktet bør derfor «flyttes» på østsiden av rundkjøringen hvor det allerede foregår etablering av nye lokaler for næring (se illustrasjon). Bussholdeplassen i Buvikkrysset har også umiddelbar adkomst til sentrum/næringsarealet på sørøstsiden av rundkjøringen.

Bensinstasjonen (i felt BFK2) er også direkte tilknyttet det eksisterende næringsarealet. Etablering av næring i BFK1 vil oppfordre til bruk av bil og kryssing av flere fylkesveier mellom ulike tjenester. Feltet bør derfor ikke inngå som en del av sentrumskjernen. Det samme gjelder bensinstasjonen, som vil tilføre en sentrumskjerne mer trafikk.

Et knutepunkt og en sentrumskjerne sørøst for rundkjøringen vil gi et mer avskjermet og fornuftig møtested for myke trafikanter, hvor man også samler næring og tjenester i et område man kan bevege seg tryggere til fots.

Illustrasjon nytt knutepunkt og bevegelseslinjer

For framtidig utvikling i Buvika er det fornuftig at areal tilknyttet næring og tjenesteyting rettes nordøstover mot Skaunhallen og Buvik skole, slik som områdeplanen også legger opp til. Dette vil gi et samlet sentrum med trygg og kort avstand mellom tjenestene, hvor det ikke legges opp til kryssing av flere trafikkerte veier. Det gir også et sentrum som ikke er spredt på hver sin side av en rundkjøring, slik det er lagt opp til i dagens plan.

_AREALRESERVER NÆRING

I områdeplan for Buvika er det avsatt om lag 44 000m^2 til kombinert bebyggelse- og anleggsformål og bolig/forretning/kontor. KBA1 er til eksempel et ubebygdområde som er avsatt til kombinert bebyggelse og anlegg med et minimum næringsareal på 4165m$^{2.}$ Dette området ligger i umiddelbar nærhet til de etablerte næringsarealene i området og vil være et naturlig felt å utvikle dersom behovet for næringsareal skulle øke og arealreservene i den eksisterende bebyggelsen er utnyttet.

Det er også flere ubebygde felt avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting i områdeplanen.

«Sentrumsgården» er under utbygging i felt BFK4. Her etableres også næringsarealer i tillegg til boliger, selv om det er ledige lokaler i den eksisterende næringsbebyggelsen.

Dersom planområdet omdisponeres til boligformål vil det utgjøre 10 % av det fremtidige potensielle næringsarealet i Buvika. Gitt overskuddet på næringsareal i Buvika per i dag og tomtereserver er det ingen tyngende ulemper ved å omdisponere BFK1 fra næring til bolig.

_FORDELER FOR NABOER VED OMDISPONERING TIL BOLIGFORMÅL

Utvikling for næringsformål utløser krav i kommuneplanens arealdel (KPA) om økt høyde i første etasje, mer areal til parkering og snuplass/parkering for eventuell varelevering. Fotavtrykket på eiendommen blir således større, det blir mindre plass til grøntareal og byggene blir høyere. Det har tidligere fremkommet i innspill fra naboene at de er kritisk til den maks regulerte høyden på eiendommen og at et prosjekt med denne høyden vil gi vesentlig ulemper for rekkehusene i to etasjer.

Ved bygging til boligformål vil det ikke være behov for økt etasjehøyde med hensyn til næring. Fritak fra høydekravet vil spesielt være positivt for boligbebyggelsen rundt eiendommen, da solforholdene vil være bedre med lavere etasjehøyde, se avsnitt om solforhold.

Reduksjon i parkeringsareal både i kjeller og på bakkeplan vil også være en fordel fordi det gir mer jordtykkelse i grunnen og derav et bedre uteoppholdsareal med mer variert beplantning. Å tilrettelegge for boliger i første etasje bidrar også til et mer sammenhengende uteområde på bakkeplan. Vårt forslag gir mer stedstilpasset utnyttelse av tomta, med lavere totalhøyde som gir mindre ulemper for naboer.

_SOLFORHOLD

Krav om økt byggehøyde i forbindelse med næring vil gi mer skygge for eksisterende boligbebyggelse.

SOLFORHOLD MED MAKS TILLATT BYGGEHØYDE

MARS KL. 12:00

APRIL KL. 12:00

JUNI KL. 12:00

SOLFORHOLD FORESLÅTT BOLIGPROSJEKT

MARS KL. 12:00

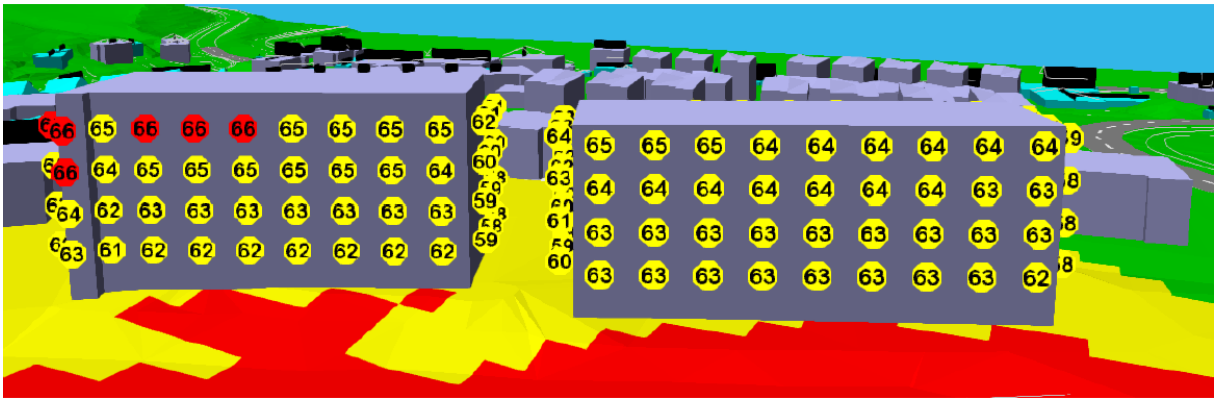
APRIL KL. 12:00

JUNI KL. 12:00

_STØYSITUASJON

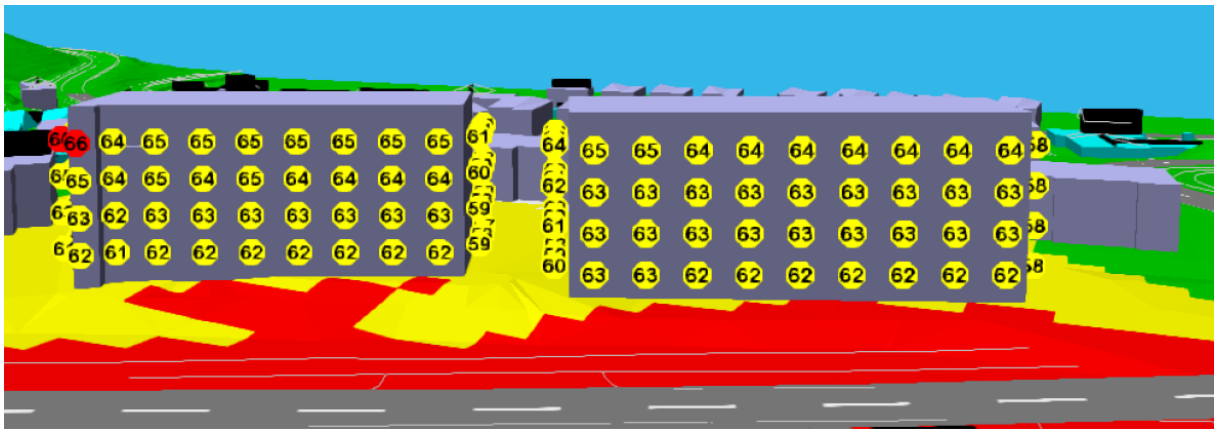
Ved økt etasjehøyde for næring vil deler av fasade i sør havne i rød støysone grunnet nærhet til E39 og Snøfuglveien. Områder som omfattes av rød sone er ikke egnet til støyfølsomme bruksformål. Etablering av bebyggelse i slike områder skal unngås.

Ved å øke etasjehøyden for å tilrettelegge for næringsformål, vil noen leiligheter i sør i 4.etg i bygget i vest havne i rød sone. Se figur:



Situasjon maks tillatte byggehøyde

Figuren under viser situasjonen for planforslaget. Her vil sørvestre hjørne i fjerde etasje havne i rød sone, men denne delen av bygget er kun planlagt som trapperom.



Situasjon foreslått byggehøyde

_OPPSUMMERING

Sett i forhold til Buvikas størrelse, har Buvika betydelige arealreserver i områdeplanen, som har bedre beliggenhet enn den omsøkte tomten. Det vil være positivt for utviklingen av næringsarealene å flytte knutepunktet i Buvika sentrum fra en trafikkert rundkjøring og inn i det allerede etablerte næringsområdet hvor myke trafikanter kan ferdes fritt. Dette vil også sikre større sammenhengende områder av samme karakter som er en del av intensjonen i Områdeplanen og KPA. Et fritak for kravet om næring vil også gi bedre solforhold for naboene og økt bokvalitet med mindre støy i de nye boligene. Basert på det overnevnte vil fordelene være vesentlig større enn ulempene ved å omdisponere felt BFK1 fra bolig/forretning/kontor til boligformål.