

Oppdragsgiver
Borgenbygg Eiendom AS

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument (type)
Vedlegg til planbeskrivelse

Dato
August 2021

Nær-/fjernvirkninger og sol

Detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3

Detaljreguleringsplan for Gbnr 56/22 Storveien 13
Plan-ID: 3015-20210001

Sist revidert: 31.10.2021

| | |
|--|--|
| Plannavn | DETALJREGULERINGSPLAN FOR GBNR 56/22 STORVEIEN 13 |
| Plan-ID | 3015-20210001 |
| Hensikt med planen | <p>Planarbeidet skal tilrettelegge for fortetting og omforming av sentrumsareal som i dag består av eldre bygningsmasse.</p> <p>Det planlegges to nye boligbygg med til sammen 22-25 boenheter, utbygget i to trinn, med garasjeanlegg i kjeller.</p> |
| Planavgrensning | Planområdet er på 4 daa og omfatter gårds- og bruksnummeret 56/22 samt deler av tiliggende arealer med gbnr. 56/391, 56/417 og 56/487 i Skiptvet kommune |
| Sammendrag | <p>Fagrapporten om nær- og fjernvirkninger og solforhold skal vise hvordan planlagt bebyggelse vil oppleves i omgivelsene og hvilke konsekvenser utviklingen av planområdet vil ha for solforhold og volumopplevelse for omkringliggende bebyggelse.</p> <p>Rapporten konkluderer med at</p> <ul style="list-style-type: none"> • Den frittliggende boligbebyggelsen i Finlandsveien sør/sørvest for planområdet ikke vil få dårligere solforhold som følge av utbyggingen i planområdet. • Skyggevirkninger fra eneboligbebyggelsen i Finlandsveien vil kun berøre parkerings-, renovasjons- og manøvreringsarealer, og ikke ha negative innvirkninger på uteoppholdsareal i planområdet. • Planlagt bebyggelse kaster noe skygge på nærings/industriarealet på andre siden av Brekkeveien. Dette berører kun restarealer, parkerings- og manøvreringsarealer. • Planlagt bebyggelse vil ikke ha nevneverdig innvirkning på solforholdene på leilighetsbygget Finlandsveien 1. Nabobygget i Finlandsveien 1 vil derimot gi skyggevirkninger for uteoppholdsarealene i planområdet på sensommer og utover på høsten. |
| Forfatter | Janne de Jong, Arealplanlegger Anne Ringstad, Arkitekt MNAL |
| Godkjenner | Stian S. Holmen, Daglig leder SH Prosjekt |
| REV etter innsendelse av planforslag 28.03.2022 | <p>Skisser og 3D-tegninger er utarbeidet på bakgrunn av dagens situasjon basert på FKB/grunnkart for fylkesvei med fortau/gangarealer. Vi har senere i planprosessen regulert fortau langs fylkesveien i front av Storveien 13, helt ut mot Brekkeveien. Skissene avviker derfor noe fra regulert situasjon, da disse gjenspeiler dagens innkjøring der fortau ikke når helt ut mot Brekkeveien.</p> <p>For vurdering av nær/fjernvirkninger har ikke dette avviket noen praktisk betydning.</p> |

Innholdsfortegnelse

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Innledning | 4 |
| 1.1 | Formål med planarbeidet | 4 |
| 1.2 | Føringer for utforming av området | 4 |
| 1.3 | Hensikten med fagrapporten | 4 |
| 2. | PLANLAGT BEBYGGELSE | 6 |
| 3. | SOLFORHOLD | 8 |
| 3.1 | Skyggevirkninger for omkringliggende bebyggelse | 8 |
| 3.2 | Sol/skygge på uteoppholdsarealer i planområdet | 9 |
| 4. | LANDSKAPSVIRKNINGER | 13 |
| 4.1 | Nærvirkninger | 13 |
| 4.2 | Fjernvirkninger | 17 |
| 5. | Konklusjon | 19 |
| 6. | Vedlegg | 19 |

Feil! Bokmerke er ikke definert.

1. INNLEDNING

1.1 Formål med planarbeidet

Reguleringsforslaget skal tilrettelegge for fortetting og omforming av arealet, som i dag består av eldre bygningsmasse.

Det er planlagt at arealet reguleres til to nye boligbygg med til sammen 22-25 boenheter. Utbygging kan skje i to trinn. Ved utbygging av trinn 1 vil eksisterende bygningsmasse bestå. Utbygging av trinn 2 forutsetter rivning av eksisterende bygningsmasse. Det anlegges garasjeanlegg i kjeller. Trinn 1 skal kunne oppfylle alle krav utearealer, lekearealer og parkering mv. uten å være avhengig av realisering av trinn 2.

1.2 Føringer for utforming av området

Reguleringsforslaget tar utgangspunkt i gjeldende arealplan for Skiptvet sentrum (Sentrumsplanen) vedtatt i 2015. Planområdet er avsatt til sentrumsformål i forslag til plan og det oppfordres til fortetting med kvalitet.

Sentrumsplanen åpner for 4 etasjer + 1 etasje inntrukket (garasje i kjeller teller ikke med når etasjeantall beregnes). I detaljreguleringer innenfor sentrumsformål skal det utarbeides en volum- og funksjonsanalyse. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for planforslaget. Det skal legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder solforhold og åpne plasser. Der byggverk antas å få fjernvirkning, eller defineres som signalbygg, eller har viktig samfunnsfunksjoner og rolle, skal virkningen utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

I oppstartsmøtet ble det diskutert at særlig solforholdene for småhusbebyggelsen rundt planområdet skulle hensyntas.

1.3 Hensikten med fagrapporten

Fagrapporten om nær-/fjernvirkninger og solforhold skal vise:

- Solforhold i planområdet
- Solforhold for småhusbebyggelsen i vest etter fortetting i planområdet
- Nærvirkninger terreng/landskap/volum
- Fjernvirkninger terreng/landskap/volum

- Hvordan byggetrinn 1 forholder seg til eksisterende bebyggelse i planområdet før realisering av byggetrinn 2.

- Hvordan uteoppholdsarealer, lekearealer og parkeringsdekning oppleves etter realisering av byggetrinn 1.
- Hvordan området oppleves i omgivelsene etter realisering av begge byggetrinn.

2. PLANLAGT BEBYGGELSE

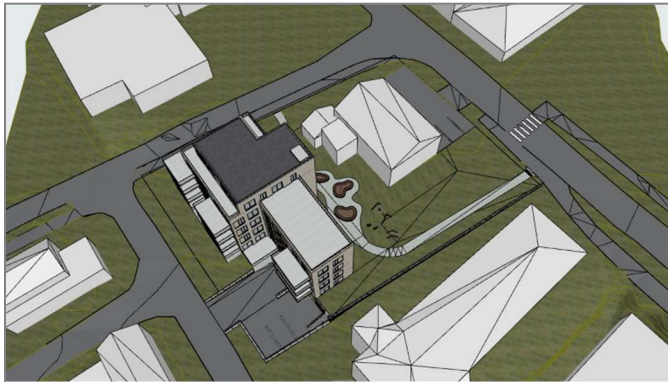
Reguleringsforslaget legger opp til to separate byggetrinn. Forutsetningene for en trinnvis utbygging er at første byggetrinn etablerer lekearealer og uteoppholdsarealer som tilfredsstiller kravene til areal og kvalitet.

Trinnene er lagt opp slik at hele lekeplassarealet (LEK1-2) etableres i byggetrinn 1, sammen med uteoppholdsarealer som tilfredsstiller kravene til MUA og SFUA for det antall boenheter som etableres i byggetrinnet. Resterende volumer og uteoppholdsarealer etableres i byggetrinn 2.

Byggetrinn 1

Bygg 1, privat uteoppholdsareal tilhørende bygg 1, lekeplass og deler av felles uteoppholdsareal etableres i byggetrinn 1. En del av kjelleretasjen etableres i byggetrinn 1.

- Blokkbebyggelse
- 4 etasjer + 1 inntrukket



Skisser, byggetrinn 1



Byggetrinn 2

Bygg 2, privat uteoppholdsareal tilhørende bygg 2, deler av felles uteoppholdsareal, gårdsplass tilliggende Storveien og ny innkjøring til Storveien etableres i byggetrinn 2. Resterende deler av kjelleretasje etableres i byggetrinn 2, slik at kjelleretasjen når sitt totale areal samtidig som de siste leilighetene ferdigstilles.

- Blokkbebyggelse
- 3 etasjer + 1 inntrukket



Skisser, byggetrinn 2



3. SOLFORHOLD

3.1 Skyggevirksomheter for omkringliggende bebyggelse



20. mars kl. 15.00, bygg 1 til venstre i bildet, bygg 2 til høyre



15. mai kl. 12.00



15. mai kl. 18.00

Skissene viser at planlagt bebyggelse kaster skygger hovedsakelig på egen tomt og/eller nordover mot veiarealer og nærings/industriarealet på andre siden av Brekkeveien. Planlagt bebyggelse vil ikke ha nevneverdig innvirkning på solforholdene på leilighetsbygget i Finlandsveien 1.

En flik av grøntarealet på nabotomten nærmest tomtegrensen vil bli skyggelagt når solen står høyest (sommer). Nabobygget i Finlandsveien 1 vil gi skyggeeffekter for uteoppholdsarealene i planområdet på sensommer og utover på høsten (se skisse under for 15. september).

Den frittliggende boligbebyggelsen sør/sørvest for planområdet vil ikke få dårligere solforhold som følge av utbyggingen i planområdet. Skyggeeffekter fra eneboligbebyggelsen i Finlandsveien vil kun berøre parkerings-, renovasjons- og manøvreringsarealer, og ikke ha negative innvirkninger på uteoppholdsareal i planområdet (se skisse for vårjevndøgn for skyggeeffekter fra frittliggende småhusbebyggelse).



15. september kl. 12.00

3.2 Sol/skygge på uteoppholdsarealer i planområdet

Der er gjort beregninger for solforhold på vårjevndøgn (20. mars). Det er gjort tilleggsberegninger for solforhold gjennom vår- sommer og høstmånedene for formiddag og ettermiddag/kveld.

Solstudien viser at det fra mai til september midt på dagen alltid vil være solfylte områder på lekeplass og øvrig uteoppholdsareal mellom byggene. På vårjevndøgn vil det midt på

dagen være sol på lekeplassareal mellom bygg, men utover ettermiddagen vil de mest solrike områdene være på uteoppholdsareal mellom bygg 2 og Finlandsveien 1.

Lekeplass

Lekearealet er i hovedsak tiltenkt de minste barna (1-6 år), som i liten grad benytter lekeareal etter kl. 18.00. Det er derfor viktigst at det er sol i morgentimene og på formiddagen for arealer som er tiltenkt denne aldersgruppen. Kravet til lekearealer for eldre barn innfris ved tilgang på større arealer rundt planområdet (se planbeskrivelse for mer informasjon).

Som vi kan se av skissene nedenfor, vil lekeplassarealet i stor grad være skyggelagt fra kl. 18 og utover kvelden i sommermånedene, men ha gode solforhold på dagtid.



15. mai, 12:00



15. mai, 18:00



15. juli, 12:00



15. juli, 18:00



15. september, 12:00



15. september, 18:00

Lekearealer for større barn og ungdom oppfylles ved felles lekearealer i nærområdet. Dette er større arealer med gode solforhold både dag- og kveldstid.



20. mars (vårjevndøgn) kl. 15.00



20. mars (vårjevndøgn) kl. 15.00

Skissene over viser solforhold 20. mars på vårjevndøgn. I utsnitt av situasjonsplan (under) er beliggenhet for lekeplass vist og andel sol på vårjevndøgn kl. 15 er målsatt. Skissen viser at 109,5 m² av lekeplassen vil ha gode solforhold på vårjevndøgn kl. 15 og lekeplassen

oppfyller dermed kravene til solforhold jf. kommuneplan for Skiptvet, der det er satt krav om at halvparten av lekearealet skal ha sol på vårjevndøgn kl. 15.



(Utsnitt av utomhusplan, småbarnslekeplass 150 m² og tilleggende uteoppholdsarealer)

Vurdering av solforhold

Vår vurdering er at planlagt bebyggelse og utomhusarealer utnytter potensialet på tomten på en måte som i stor grad skyggelegger tekniske funksjoner og restarealer, og optimaliserer solforhold på privat og felles uteoppholdsareal.

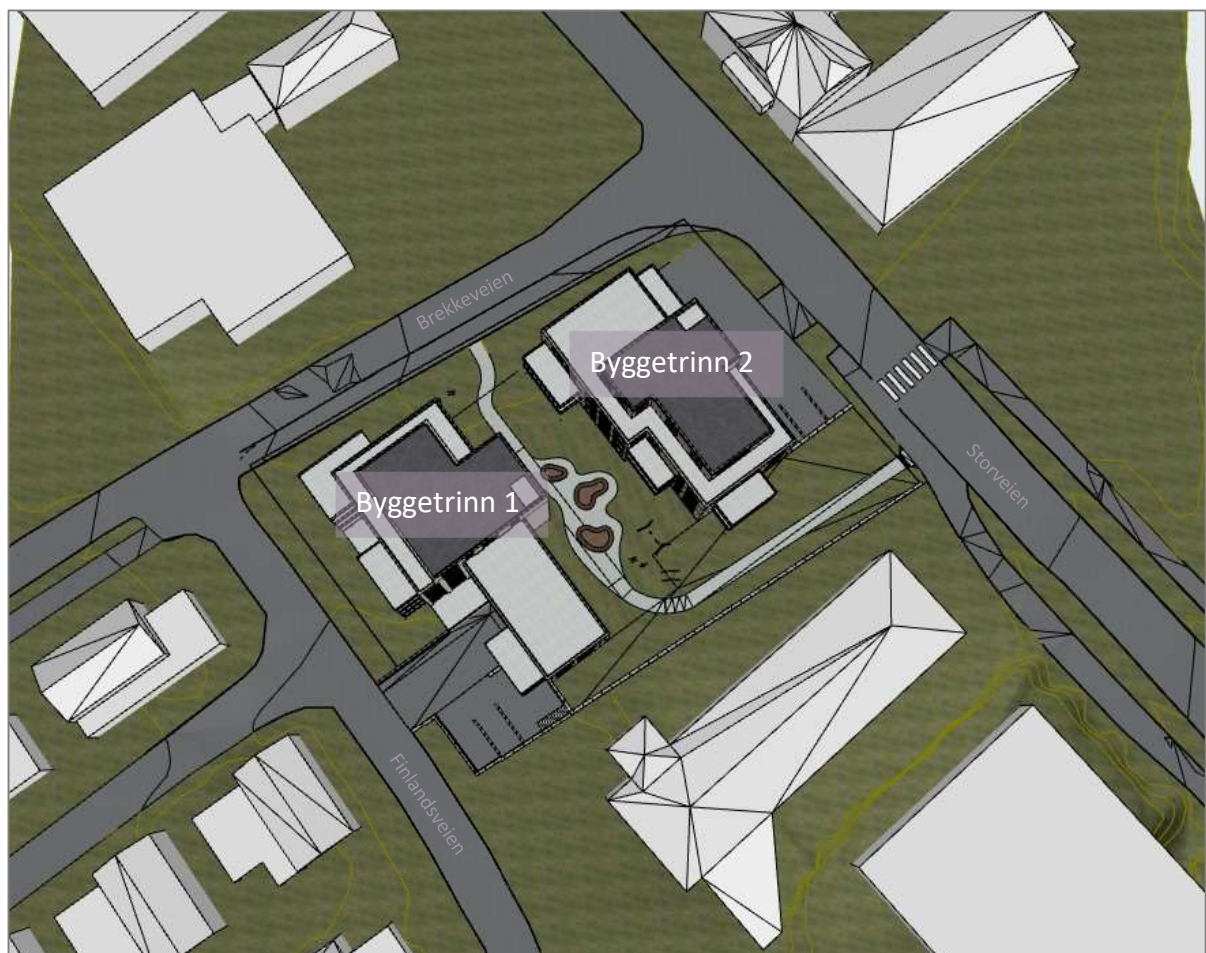
Utformingen av utearealer og plassering av bebyggelse tilrettelegger for godt lysinnslipp på innendørs boareal, slik at det dannes et optimalt skjæringspunkt mellom effektiv arealbruk, arealhensyn og bokvalitet.

Noe økt skyggevirkning vil være naturlig ved fortettingsprosjekter.

4. LANDSKAPSVIRKNINGER

4.1 Nærvirkninger

Byggene gis en kvadratisk/rektangulær bygningskropp som ligger parallelt med Storveien og Brekkeveien. Byggetrinn 1 ligger sørvest for eksisterende bygg på tomten (Borgenbygg Eiendom AS) og består av 4 fullverdige etasjer + 1 inntrukket. Byggetrinn 2 vil erstatte eksisterende bebyggelse nærmest Storveien. Bygg 2 består av 3 fullverdige etasjer + 1 inntrukket (se skisser nedenfor).



Bebyggelsen i omgivelsene er variert, preget av både mindre og større bygg. Omgivelsene inkluderer både frittliggende småhusbebyggelse, leilighetsbygg, butikker og andre næringsbygg.

Bebyggelsen som er planlagt i planområdet vil bli 1-2 etasjer høyere enn omkringliggende bebyggelse. Dette er en naturlig del av fortetningspolitikken. På grunn av de inntrukne etasjene vil byggene imidlertid oppleves ca. like høyt som Finlandsveien 1 og Meierigården, som er prosjekter i nærheten av tilnærmet lik størrelse og funksjon.



Byggetrinn 1 (sett fra Meierigården)



Byggetrinn 2 (sett fra Meierigården)

Estetikk og byggkvalitet

Fasadene er planlagt kledd i lys, solid teglsten. Kledningen skiller seg ut fra den omkringliggende trehusbebyggelsen, men er både kvalitetsmessig og estetisk godt egnet til leilighetsbygg av denne størrelsen. I lys av sentrumsformålet på tomten vil kledning i teglmateriale være et adekvat valg.

Levetiden til en byggevare er avgjørende for miljøpåvirkningen. Tegl en byggevare som er vedlikeholdsvennlig, og som med minimalt vedlikehold kan vare i flere hundre år. Tegl er et bærekraftig materiale, og et naturlig vakkert fasademateriale som skaper et godt rammeverk for ulike sosiale dimensjoner.



Uteområder mellom bygg 1 og 2, byggene i teglkledning

Utformingen byggetrinn 1 er gjort med hensyn til eksisterende bebyggelse i planområdet. Planen er utarbeidet slik at det første byggetrinnet kan sameksistere med eksisterende bebyggelse i Storveien 13.



Byggetrinn 1 sammen med eksisterende bebyggelse

Det planlegges en trasé mellom byggene som gir enkel adkomst til uteoppholdsareal og lekeplass, samtidig som det gir en gjennomgang/snarvei fra Brekkeveien til Storveien. Trappen fra parkering utenfor Finlandsveien fører inn til uteoppholdsarealet og videre rundt neste bygg for å ende i Storveien (se figur nedenfor).



Trapp fra parkering ved Finlandsveien gir adkomst til felles uteoppholdsareal



Renovasjonsløsningen for planområdet kommer i Finlandsveien

4.2 Fjernvirkninger

Utformingen av byggene har som intensjon å tilpasse seg de nåværende omgivelsene og den eksisterende bebyggelsen på en så god måte som mulig.

Det er ingen dominerende landskapsformer i området. Det er ingen fremtredende horisonter som berøres av det nye tiltaket.

Området rundt tomten er relativt flatt, med slak helling mot sør. Bygget vil i størst grad sees/oppleves fra Storveien, men også sees fra Brekkeveien og Finlandsveien. Planforslaget legger det laveste av de to byggene ut mot Storveien. Planområdet bebyggelse skaleres oppover en etasje mot sør.

Øverste etasje inntrukket på begge byggetrinn. Dette arkitektoniske grepet sikrer at byggene oppleves mindre ruvende fra bakkeplan. Fra bakkeplan vil tomten oppleves luftig og romslig. Sett fra Storveien oppleves byggets linjer som en naturlig forlengelse av Finlandsveien 1.



Området er i stadig utvikling og prosjektet Storveien 13 komplimenterer andre nye prosjekter i sentrumsområdene i Skiptvet, f.eks. Meierigården og den nye Torggården.

5. KONKLUSJON

Reguleringsplan for gbnr 56/22 Storveien 13 er utarbeidet med tanke på trinnvis utbygging av to nye boligbygg med til sammen 22 boenheter. Ved utbygging av trinn 1 vil eksisterende bygningsmasse bestå. Trinn 1 skal kunne oppfylle alle krav utearealer, solforhold, lekearealer og parkering mv. uten å være avhengig av realisering av trinn 2.

Planlagt bebyggelse vil ikke ha nevneverdig innvirkning på solforholdene på leilighetsbygget Finlandsveien 1. Nabobygget i Finlandsveien 1 vil derimot gi skyggevirkninger for uteoppholdsarealene i planområdet på sensommer og utover på høsten. Det må påregnes noe økt skyggevirkning for omkringliggende bebyggelse eller utearealer ved omforming og fortetting.

Vår vurdering er at planlagt bebyggelse og utomhusarealer utnytter potensialet på tomten på en måte som i stor grad skyggelegger tekniske funksjoner og restarealer, optimaliserer solforhold på privat og felles uteoppholdsareal og tilrettelegger for godt lysinnslipp på innendørs boareal, slik at gode bokvaliteter ivaretas.

Kravet til solforhold på MUA og lekearealer jf. gjeldende bestemmelser i Sentrumsplanen for Skiptvet sentrum, vedtatt i 2015 (REV 2018), er ivaretatt.