

Dato:

24.03.2021

Mindre reguleringsendring Sandeåsen Vest

BAKGRUNN FOR ENDRING AV GJELDENE REGULERINGSPLAN

Reguleringsplanen for Sandeåsen ble vedtatt 08.02.2017. Områdene BKS1- 9, samt BKS12-17 og 18 er allerede utviklet i tråd med planen. I forbindelse med videre planlegging/prosjektering av BKS11 har Grunnteknikk AS gjort noen vurderinger av grunnforhold på området BKS10, - 11-13 og 14. Det er grunn til å tro at det er ustabil grunn og dårlig egnet for bygging av blokk med parkeringskjeller på BKS11. Sannsynligvis gjelder dette også for BKS13 og 14, men her må det gjøres nærmere geotekniske vurdering før endelig konklusjon.

Med bakgrunn i dette ønsker Sandeåsen Vest AS å erstatte tidligere planlagte blokkbebyggelse med lettere bebyggelse i form av småhus, uten p-kjeller. Endringene omfatter justeringer i plankart for delområde markert under, samt justering av bestemmelser tilkoblet det aktuelle feltet.



Utsnitt av gjeldende regulering. Blå stiplet linje viser avgrensning på område som omfattes av endringen.

BESKRIVELSE AV FORESLÅTTE ENDRINGER

Plankart:

Atkomst til BKS13 vil ved videre planlegging foregå over BKS10. Derfor blir Veg 7 kortere og grønnsstruktur G1 utvides der tidligere vegareal krysset grøntområdet.

Innenfor BKS 11 fjernes omriss for parkeringskjeller

Atkomstpiler justeres.



Illustrasjon over viser endringer i plankartet. Rødt = tilføyes, Blått = utgår.

Bestemmelser:

Endringer i bestemmelser innebærer at krav om p-kjeller strykes i tabell under § 4.1, markert med blå tekst under.

Felt	Utnyttelse maks %BYA	Maks mønehøyde	Krav til utforming mm
BKS11	40%	C+ 32,5 — c+35(for bygg med p-kjeller)	Parkering skal foregå i p-kjeller. Bebyggelsen skal sammen med bebyggelse i BKS10 organiseres som tun rundt lek 2.

Tabell fra reguleringsbestemmelse § 4.1 med foreslåtte endringer.

For å sikre atkomst til BKS13 når veg 7 over grønnstruktur G1 utgår foreslås følgende tillegg til §3.3:
BKS13 skal ha atkomst over BKS10.

Innslagspunkt for rekkefølgekrav om opparbeidelse av lekeplass ved Gauterødveien, § 9.2.2 pkt 11, endres fra bolig nr 145 til bolig nr 125.

KONSEKVENSER AV ENDRING

Krav om tundannelse

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at bebyggelsen i BKS10 og BKS11 sammen skal danne et tun rundt lekeplass lek 2.

Bildene under viser forskjell i organisering mellom tidligere planlagt bebyggelse med lavblokk og ny foreslått organisering med småhus.



I forslaget med lavblokk avskjæres lek fra boligene gjennom atkomstvegen inn til p-kjeller. Boligene har lite hageareal på bakkeplan som henvender seg mot lekearealet og selv om bebyggelsen danner en ramme mot lekearealet vil både trafikkareal og boligtype gi liten effekt for tunopplevelse.

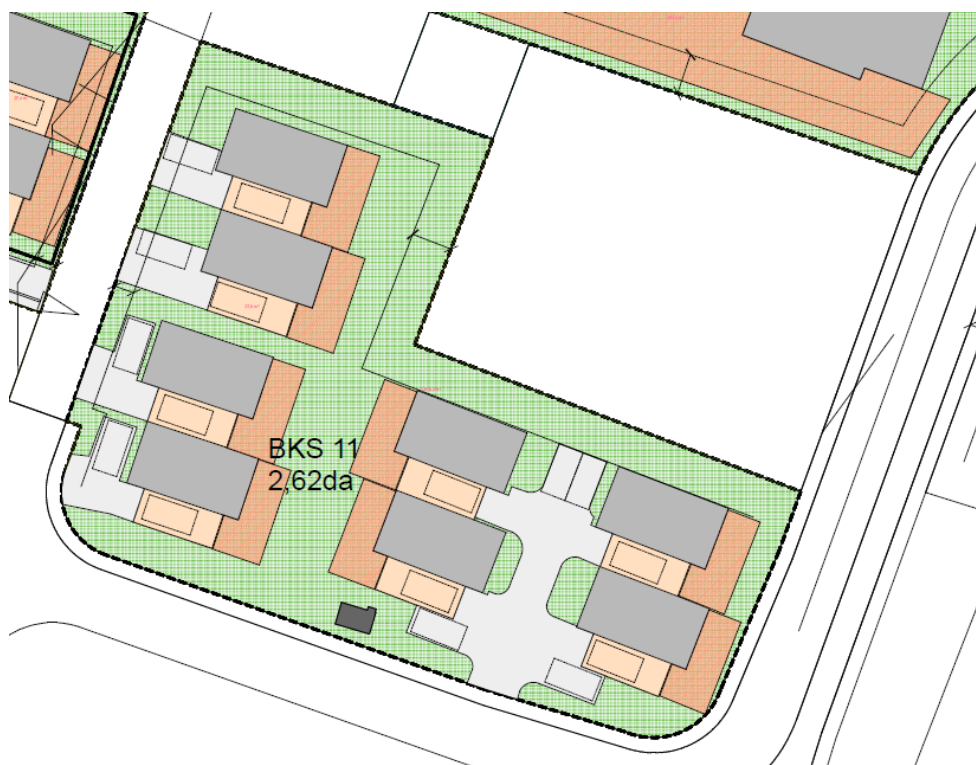
I nytt forslag med småhusbebyggelse henvender seg boligenes hageareal inn mot lekeplassen. Selv om noe er nordvendt vil det skapes en direkte kontakt mellom private hager og offentlig lek, noe som er hensikten bak krav om tundannelse.

Gjennom at atkomsten over feltet fjernes kan det etableres bedre sammenhengende grønnstruktur, tett mot lekeplassen. Det er lagt et gjennomgående grøntareal (private hager/fellesareal) mellom boligrekkene for å ta opp høydeforskjellen som er på 2,7m mellom Veg7 og Veg2. Det gir et minimum av terrenginngrep etter anbefaling fra Grunnteknikk AS. Grøntarealet vil også lage luft i Nord/syd retning og styrke grønnstrukturen.

MUA og parkering

Reguleringsbestemmelse § 3.5.1 stiller krav om at minst 60 kvm privat MUA skal dekkes innenfor boligformålet. Areal til MUA vises med oransje på illustrasjonsplanen og er godt dekket innenfor boligfeltet. Høydeforskjell mellom veg 2 og veg 7 håndteres gjennom terrassering for å sikre best mulig utnyttelse av uteoppholdssonene.

Krav til parkering opprettholdes og dekkes av private garasjer/biloppstilling ved bolig samt felles p-plass P1.



Illustrasjonsplan som viser planlagt organisering av kjedede eneboliger/eneboliger i rekke. Oransje felt viser privat uteoppholdsareal på bakke og på tak garasje.



Terrassering av hageareal mellom boligrekkene

Sol og skygge

Boligene forskyves noe fra hverandre i rekken for å sikre best mulig solforhold. Uteplasser er plassert både på tak til garasje og på bakken og noen av boligene har hageareal på to sider av bygningen. Under vises solforhold kl 10, kl 12 og kl 15 ved høst/vårjevndøgn. Boligene er planlagt med oppholdsrommene i 2. etasje for å få luft og lys. Boligene som har fasader inn mot lekeplassen har vinduer både i 1. og 2. etasje.



Sol og skygge kl 10.00 vårjevndøgn



Sol og skygge kl 12.00 vårjevndøgn



Sol og skygge kl 15.00 vårjevndøgn

Utvidelse hensynssone for ras og skredfare

Grunnforholdene er utfordrende med til dels bløte masser. Etter en samtale med Grunnteknikk er det imidlertid konstatert at vurderinger i rapport datert 18.05.2015 opprettholdes. Det er derfor ikke behov for å utvide hensynssonen, men gjennom at det unngås p-kjeller og tung bebyggelse vil fundamentering og tilpassing til geotekniske forhold optimaliseres og gjennomføring blir enklere.

OPPSUMMERING

Foreslåtte reguleringsendring omfatter kun interne justeringer. Hensikten med planen opprettholdes og kvaliteter for både fremtidige beboere og naboer er godt sikret. I tillegg gir endringene bedre tilfredsstillende geotekniske forhold og en mer gjennomførbar plan. Grønnstrukturen styrkes gjennom tilrettelegging for mer sammenhengende struktur og organisering.

Med vennlig hilsen

A handwritten signature in blue ink, reading "Susanna Grimsæth". The signature is fluid and cursive, with the first name "Susanna" and the last name "Grimsæth" clearly distinguishable.

Susanna Grimsæth, byplanlegger Asplan Viak AS