

# PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING FOR Osloveien 23

GBNR 37/64, 37/68 37/98 37/104 og 37/63

Utarbeidet av Halvorsen & Reine AS for Osloveien 23 AS

*Dato: 09.03.2020.*

Alternativ 1



Alternativ 2



## **Innhold**

<b>A. Formål med planarbeidet .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</b>	<b>3</b>
<b>C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak .....</b>	<b>4</b>
<b>D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....</b>	<b>5</b>
<b>E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter .....</b>	<b>11</b>
<b>F. Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser .....</b>	<b>11</b>
<b>G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....</b>	<b>11</b>
<b>H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet .....</b>	<b>11</b>
<b>I. Samfunnssikkerhet .....</b>	<b>11</b>
<b>J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....</b>	<b>12</b>
<b>K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte parter .....</b>	<b>12</b>
<b>L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger .....</b>	<b>12</b>
<b>M. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative .....</b>	<b>12</b>
<b>N. Aktuelle utredningstema .....</b>	<b>12</b>
<b>O. Eksisterende kunnskap .....</b>	<b>12</b>

## A. Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utvikle området fra boliger, bensinstasjon og forretning/industri til et boligområde med forholdsvis små boligenheter. Uterom blir liggende mot syd og vest med Osloveien som støykilde i øst.

## B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planområde er angitt på nedenstående skisse.



*Illustrasjon av omtrentlig avgrensning*

Ovenstående er et forslag til avgrensning, som må avklares med kommunen.

Eksisterende nedkjøring til parkeringskjeller på eiendommen 37/63 er tenkt brukt til nedkjøring for kjeller under delen av den planlagte bebyggelsen.

Planforslaget kan få virkninger på tilliggende arealer i forhold til sol og lys, og også i forhold til økt aktivitet. Det anses ikke at planforslaget vil få vesentlige virkninger ut over dette,



*Bilde av området*

### **C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

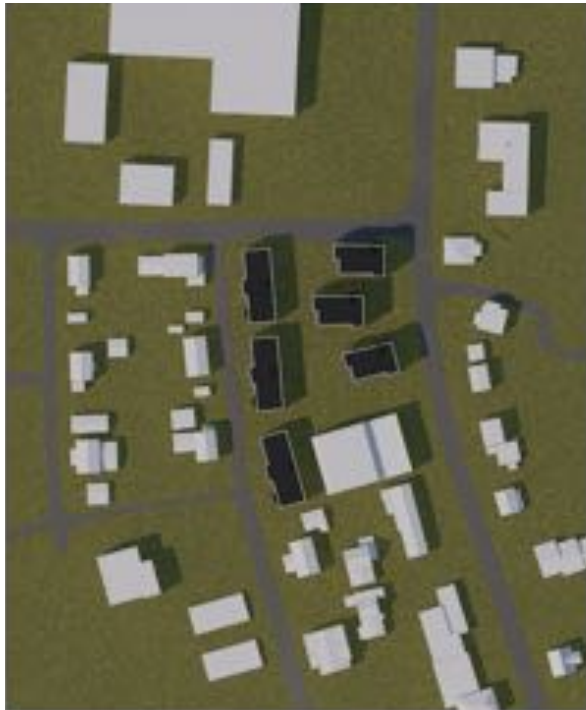
Det er utarbeidet to alternative løsninger til bebyggelse av området.

I begge alternativene er det lagt boliger med adkomst fra øst og forhager mot Øvre Dahls vei i vest. I øst mot Osloveien er det i det ene alternativet lagt boliger langsmed veien rundt hjørnet og langs Alf Westerns gate. Da får man sammenhengende grøntområder mot syd og vest skjermet mot støy av bebyggelsen.

I det andre alternativet er boligbebyggelsen i øst utformet som lameller i øst-vest retningen som gir mer oppdelte uteområder, som kan gi mer nærhet mellom boliger og uteareal.

I denne løsningen er det nødvendig med mer støyskjerming mot Osloveien.

Alternativ 1:



Alternativ 2:



## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bebyggelsen mot vest planlegges i tre etasjer, øvrig bebyggelse foreslås i fire og fem etasjer.

Arealer for de to alternativene er ca. 4500 – 5050m<sup>2</sup> BRA.

Illustrasjoner av alternativ 1:



*Illustrasjon sett fra sydvest*



*Illustrasjon sett fra Øvre Dahlsvei i syd*



*Illustrasjon sett fra Osloveien i syd*



*Illustrasjon sett fra Osloveien i nord*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra nord*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra nordøst*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra øst*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra syd*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra sydvest*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra vest*

Illustrasjoner av alternativ 2:



*Illustrasjon sett fra sydvest*



*Illustrasjon sett fra Øvre Dahlsvei i syd*



*Illustrasjon sett fra Osloveien i syd*



*Illustrasjon sett fra Osloveien i nord*





*Illustrasjon fugleperspektiv fra nord*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra nordøst*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra øst*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra syd*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra sydvest*



*Illustrasjon fugleperspektiv fra vest*

### **E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter**

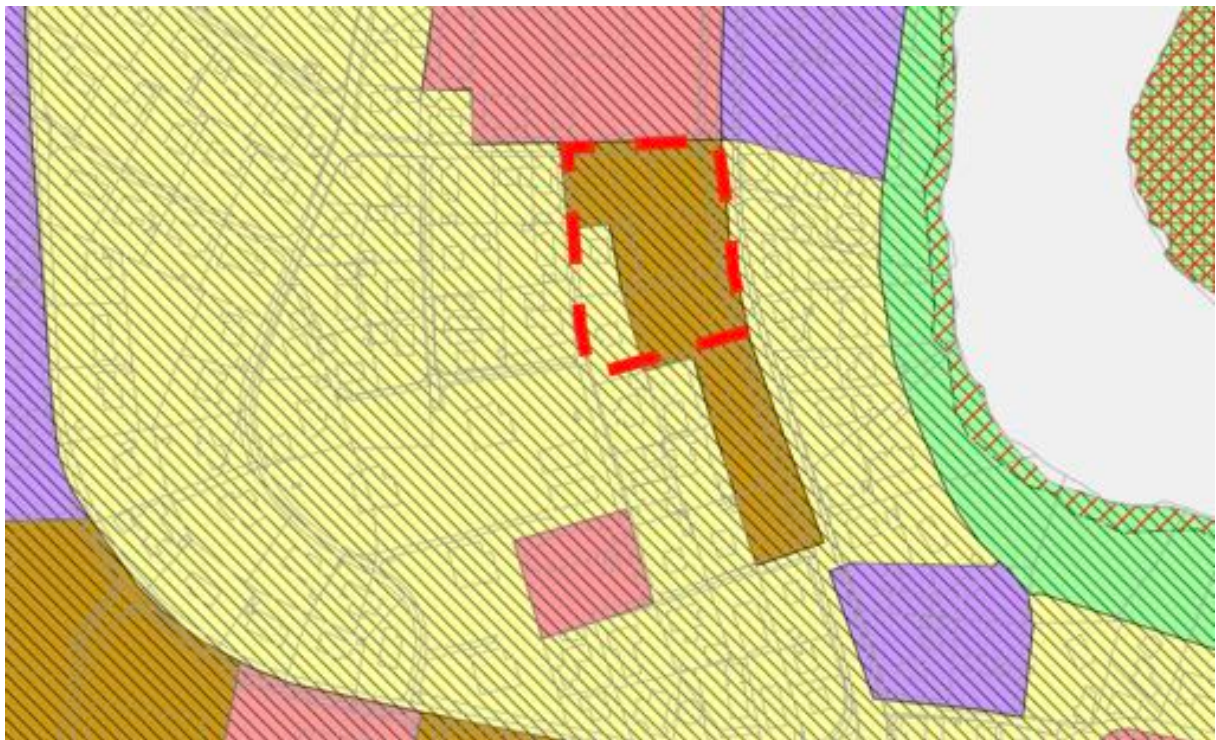
Som beskrevet over, vil en utbygging føre til økt aktivitet og trivsel langs bolig-gaten Øvre Dahls vei. Utbyggingen vil også medføre til et mer ryddig gateløp langs Osloveien og gi boligene fine uterom som kan gi positiv innvirkning på omkringliggende områder.

### **F. Tiltakets virkning og tilpasning til landskap og omgivelser**

Deler av utbyggingen vil være noe høyere enn omkringliggende bebyggelse. Nærvirkning vil endre seg, men ikke fjernvirkningen i særlig grad, da området ligger lavt i terrenget. Tiltakets påvirkning på naboarealer i forhold til sol og skygge, vil måtte dokumenteres videre i planarbeidet.

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

Planområdet ligger i et uregulert område. I kommuneplanens arealdel 2019-2030 er området avsatt til sentrums- og boligformål.



### **H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Interesser som berøres av planarbeidet, er først og fremst hensynet til høyder og solforhold.

### **I. Samfunnssikkerhet**

Vi kan ikke se at det er særlige risikofaktorer.

## **J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Vi foreslås at dette avklares i samråd med kommunen i oppstartsmøte.,

## **K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte parter**

Det er ikke planlagt møter/medvirkning ut over ordinær prosess med varsel og høring. Det kan vurderes å avholde møte med de nærmeste naboene/gjenboere.

## **L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger**

Tiltaket er i tråd med overordnet plan. Tiltaket er ikke av et slik omfang at det faller inn under utredningskriteriene gitt i Forskrift til Konsekvensutredning, med tilhørende vedlegg I og II.

## **M. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative**

Positive:

- Oppgradering av området
- Økt aktivitet på tiliggende areler
- Estetisk løft

Negative:

- Sol/skygge på tiliggende eiendommer
- NOE MER?

## **N. Aktuelle utredningstema**

- Geoteknikk
- Høyder/volum/estetikk
- VA/Overvann
- Trafikk
- Støy

## **O. Eksisterende kunnskap**