



NOTAT

Vår referanse

13/36018-59 (292613/16)

Vår dato

21.11.2016

Til: Byutviklingskomiteen

Fra: Rådmannen

Sak 66/16 Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89, detaljregulering Byutviklingskomiteens møte 24.11.2016

Bakgrunn

Bygningsrådet vedtok i sitt møte 1.11.2016 å sende reguleringsforslag for Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89 til byutviklingskomiteen. Bygningsrådet vedtok i tillegg følgende innstilling:

Bebyggelsen skal maksimalt ha tre etasjer.

Bystyret ber rådmannen om å endre kotehøydene i plankartet og reguleringsbestemmelsene om høyde og grad av utnytting tilsvarende.

Bygningsrådet ba også rådmannen om et notat til byutviklingskomiteen som belyser konsekvensene av forslaget.



Planforslaget omfatter tre blokker, A, B og C (felt B1) og to eneboliger i kjede (felt B2).

Tre alternativ

Forslaget som ble lagt fram for bygningsrådet er heretter kalt alternativ 1. Forslaget var i fire etasjer med tredje og fjerde etasje tilbaketrukket fem meter fra nordøst, samt at fjerde etasje for blokk C var ytterligere 3,75 meter inntrukket.

Bygningsrådets vedtak sier at bebyggelsen skal ha maksimalt tre etasjer. Det kan forstås som at fjerde etasje tas bort og at tredje etasje beholdes inntrukket fem meter, heretter kalt alternativ 3. Det kan også forstås som tre fulle etasjer, heretter kalt alternativ 2. De tre alternativene er illustrert i tabellen.

Maks BRA for de tre blokkene er 4 000 m² ved alternativ 1, 3 600 m² ved alternativ 2 og 3 400 m² ved alternativ 3.

Solforhold - 23. juni kl. 18.00

Som vist i figur på neste side, er solforholdene gode for naboene i nord for alle de tre alternativene 23. juni kl. 18.00, men litt bedre for alternativ 1 og 3.

Solforhold - 21. mars kl. 15.00

Alternativ 3 gir en betydelig bedring av solforholdene for den mest berørte naboen 21. mars kl 15.00 (se figur neste side). Alternativ 2 gir en liten bedring i solforhold for en nabo, men ikke den mest berørte. Utover det kaster alternativ 2 om lag like mye skygge som alternativ 1.

Dersom solforholdene for naboene i nord legges til grunn for vurderingen av høydene på foreslått prosjekt, er høydene på blokk C de vesentligste. Ved å fjerne fjerde etasje på blokk C, samt beholde tredje etasje inntrukket fem meter fra nordøst, som illustrert i alternativ 3, får de mest berørte naboene en betydelig forbedring av solforholdene 21. mars kl 15.00.

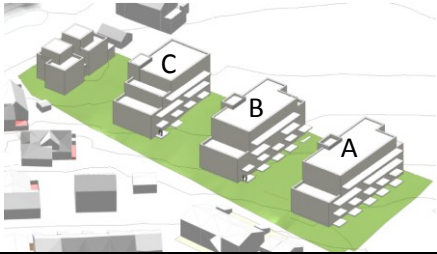
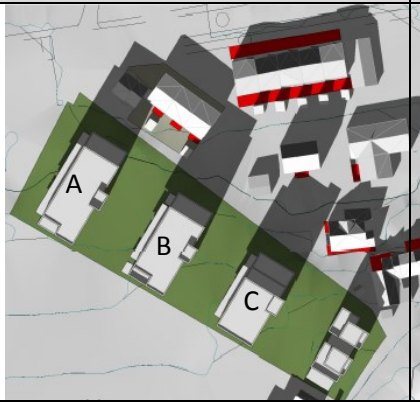
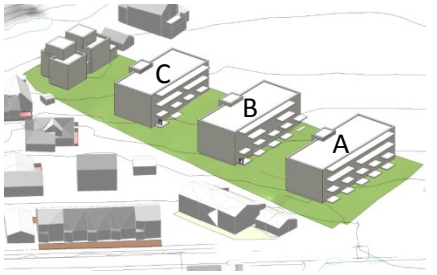
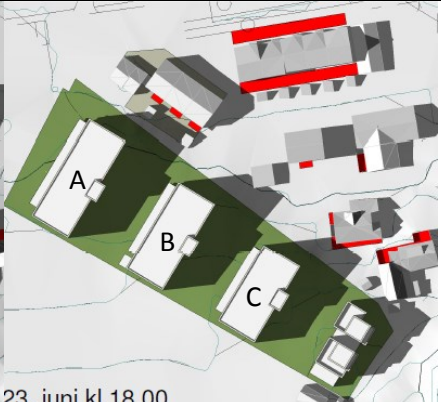
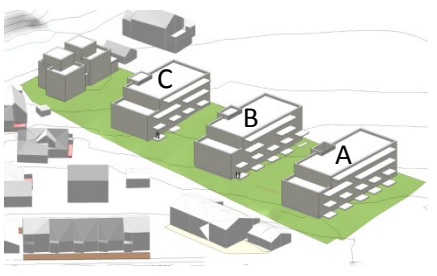
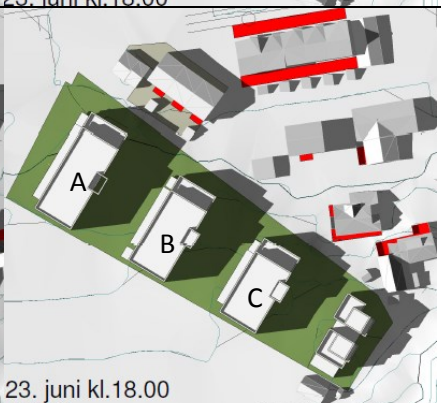
Blokk B gir en gradvis mindre skygge for naboene i nord med alternativ 2 og 3, men også alternativ 1 vurderes akseptabelt. For blokk A er det liten forskjell i skyggevirkning for alternativ 1, 2 og 3, da det allerede står en garasje/uthus på nabolomt som kaster skygge. Dersom garasjen/uthuset rives vil alternativ 3 gi bedre solforhold enn alternativ 1 og 2.

Oppsummering

Alternativ 1 og 2 kommer ganske likt ut når det gjelder solforhold for naboene i nord. Alternativ 3 gir en bedring i solforhold for naboene i nord. Endring i høyde og utstrekning på blokk C er mest utslagsgivende for endring i sol/skyggeforhold for naboene.

Internt i planområdet er det gode solforhold ved alle de tre alternativene 21. mars kl 15.00. Alternativ 2 og 3 gir en bedring av solforholdene internt i planområdet 23. juni kl 18.00.

Dersom byutviklingskomiteen ønsker at høyden reduseres til tre etasjer, må innstillingen endres til enten alternativ 2 eller alternativ 3, slik at det oppdaterte plankartet følger saken videre og slik at rådmannen oppdaterer bestemmelsene tilsvarende. I det oppdaterte plankartet er kotehøydene redusert slik at maks byggehøyde tilsvarer tre etasjer. Plankartet er likt for alternativ 2 og 3. Forskjellen i alternativene går på om det er inntrukket toppetasje eller ikke. De nødvendige endringene er vist i kursiv i forslagene under.

Perspektiv	Sol/skygge 21. mars kl 15.00	Sol/skygge 23. juni kl 18.00
Alternativ 1 Som lagt fram i bygningsrådet 1.11.2016. Fire etasjer, inntrukket 3. og 4. etasje. Maks BRA i de tre blokkene er 4000 m ² . 		
Alternativ 2 Tre fulle etasjer. Maks BRA i de tre blokkene er 3600 m ² . 		
Alternativ 3 3 etasjer, inntrukket 3. etasje. Maks BRA i de tre blokkene er 3400 m ² . 		

Forslag til innstilling:

Enten alternativ 2:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur datert 18.11.2015, *senest revidert 21.11.2016* med bestemmelser senest datert 7.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 7.10.2016. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bebyggelsen skal maksimalt ha tre etasjer. Bystyret ber rådmannen om å endre reguleringsbestemmelsene om høyde og grad av utnytting tilsvarende.

Eller alternativ 3:

Bystyret vedtar forslag til detaljregulering av Gamle Jonsvannsveien 59, 85, 87 og 89 som vist på kart i målestokk 1:1000, merket Norconsult Solem Arkitektur datert 18.11.2015, *senest revidert 21.11.2016* med bestemmelser senest datert 7.10.2016 og beskrevet i planbeskrivelsen, senest datert 7.10.2016. Vedtaket fattes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Bebyggelsen i felt B1 skal maksimalt ha tre etasjer, med tredje etasje tilbaketrukket minimum 5,0 meter fra fasaden mot nordøst. Bystyret ber rådmannen om å endre reguleringsbestemmelsene om høyde og grad av utnytting tilsvarende.

Einar Aassved Hansen
kommunaldirektør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Oppdatert plankart på grunnen, datert 18.11.2015, senest revidert 21.11.2016

Vedlegg 2: Oppdatert plankart under grunnen, datert 18.11.2015, senest revidert 21.11.2016