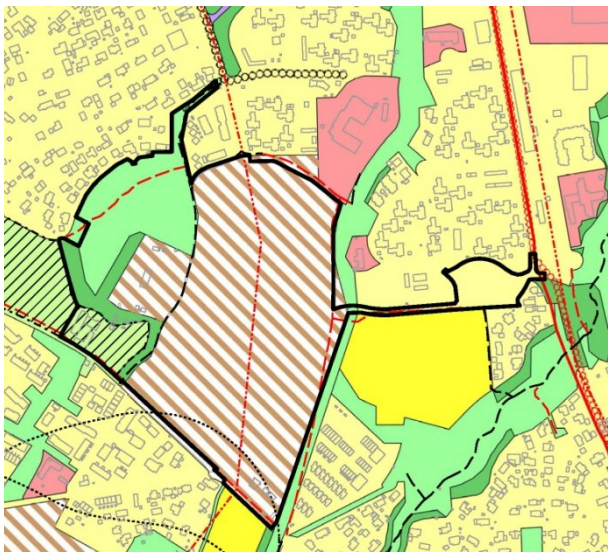




Detaljregulering av Granåsen gård, østre del, gnr/bnr 49/1 m.fl. detaljregulering Planbeskrivelse til sluttbehandling

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen :27.3.2017

Dato for godkjenning av (vedtaksorgan) :15.6.2017



Utsnitt fra kommuneplanens arealdel 2012-2024.
Reguleringsplanområdet avgrenset av svart strek.

Planstatus

I kommuneplanens arealdel 2012-2024 ble det meste av eiendommen, ca. 141 dekar, på østsiden av Granåsen gård omdisponert fra landbruksformål til «kombinert formål bebyggelse og anlegg» (hvit/brun-skravur).

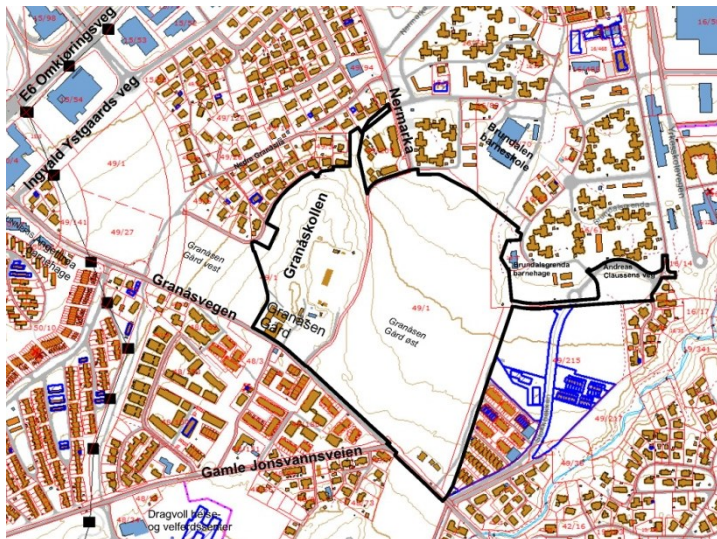
Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i arealdelen. Ca. 17 dekar reguleres nå til ungdomsskole med fleridrettshall. Vel 4 dekar går til barnehage og vel 7 dekar til idrettsanlegg. Det øvrige skraverte arealet på ca. 113 dekar reguleres til boligformål, grønstruktur og infrastruktur. Fremtidig kollektivtrasé og tilkobling til Brundalsforbindelsen inngår i planforslaget. Det legges opp til ca. 800 boenheter, som tilsvarer ca. 7 boliger per dekar. Minstekravet i arealdelen er 6 boliger per dekar.

Planområdet, eksisterende forhold



Planområdet sett nordover fra Granåsvegen

Planområdet på ca. 192 dekar (redusert etter oppstart) omfatter eiendommene gnr/bnr 16/14, 16/61, 16/70, 49/1, 49/131, 49/147, 49/214, 49/215, 49/246 og 49/278. Det er for det meste dyrka mark.



Vest i planområdet ligger det verneverdige gårdsanlegget og den skogkledde Granåskollen, med et steinbrudd på østsida. Lengst øst ligger et offentlig grøntdrag. Arealene som tilhører Brundalen Borettslag, benyttes til atkomstveg med rundkjøring (Andreas Claussens veg), miljøstasjon, leke- og rekreasjonsarealer. I øst er Miljøbyen Granås etablert med eneboliger, rekkehus og blokker i 4-5 etasjer de senere år. I nord ligger Brundalen borettslag med lavblokker i 3-4 etasjer. I sør ligger Blomsterenga (sameie) med rekkehus og blokker i 3 etasjer. I østenden av den nye tilkoblingsvegen ligger det ene- og tomannsboliger.

Dimensjonene i landskapet gjør at høydeforskjellen mellom Granåsvegen og Brundalen, nesten 30 meter, virker mindre. Området har gode solforhold og utsikt nordover og østover. Grøntdraget vest for Brundalen barnehage ligger i et bekkedrag. Bekken ligger i rør.

Det er registrert vilt i området, spesielt rådyr. Både "Granåskollen" og det skrånende åkerlandskapet brukes til lek og rekreasjon. Grøntdraget lengst øst brukes aktivt av Brundalen barnehage, Brundalen skole og beboere i området. Planområdet har gode gangforbindelser til turdrag langs Stokkbekken og Estenstadmarka i sørøst.

Grunnforholdene er gode, med lite setningsømfintlige masser. Det er lite sannsynlig at grunnen er forurenset. Hovedvannledningen fra Jonsvatnet og en overvannsledning, krysser planområdet. Vannledningen i Granåsvegen er fra 1936, men blir opprettholdt.

I dag ligger deler av planområdet innenfor gul støysone (55-59 dB) på grunn av støy fra Granåsvegen/Gamle Jonsvannsveien.

Ved Granåsvegen ligger det to bussholdeplasser rett ved planområdet. Ved Jonsvannsveien er det holdeplasser ca. 500 meter unna. Det tar 20 minutter med bil til sentrum. Det er registrert to opplevde trafikkfarlige områder nær Brundalen skole. Det ene punktet er utbedret. Granåsvegen har ensidig fortau fra krysset ved Ingvald Ystgaards veg, forbi planområdet til Miljøbyen Granås. En gang- og sykkelveg langs "Granåskollen" knytter Granåsvegen og Nermarka sammen. Gang- og sykkelvegen har en bredde på ca 3 meter og en stigningsgrad i enkelte deler på 10-11 %. Fra gang- og sykkelvegen er det etablert fortau frem til barneskolen.

Planområdet tilhører Brundalen skolekrets. Brundalen skole grenser til planområdet i nord. Barneskolen er nylig utvidet fra 350 til 630 elever. Prognoser viser at det trengs en ungdomsskole for 600 elever på Granåsen. Granåsen skal bli ungdomsskole for Brundalen, Åsvang og nye Overvik barneskoler. Det skal også etableres ny barnehage innenfor planområdet. Brundalen barnehage ligger inntil planområdet i øst. Granåslia barnehage ligger ved Gamle Jonsvannsveien ca. 250 meter fra planområdet.

Granåsvegen er etablert med gang- og sykkelveg fra krysset ved Ingvald Ystgaards veg frem til Sildråpevegen, og har fortau fra Sildråpevegen forbi Granåsen gård og frem til Miljøbyen

Granåsen. Fortauet er 3 meter bredt langs Granåsvegen og noe smalere langs Gamle Jonsvannsveien. Fortauet er mer eller mindre flatt forbi planområdet, med maks stigning opp mot krysset Gamle Jonsvannsveien – Granåsvegen på 8,3 % (1:12). Granåsvegen og tilliggende fortau på vestsiden av gårdsanlegget har en stigning på ca 10 %. Det er avsatt en sone på 3 meter langs Granåsvegen for mulig fremtidig sykkelveg med fortau. Nermarka har tosidig fortau med bredde 2,5 meter.

Beskrivelse av planen

Planen legger til rette for boliger i blokker med 3-5 etasjer og rekkehus med 2-3 etasjer, i tillegg til 6-avdelings barnehage, ungdomsskole med fleridrettshall, idrettsanlegg, kollektivtrasé for stamrute øst, tilknytning til den fremtidige Brundalsforbindelsen, interne kjøre-, gang- og sykkelvegnett, private og offentlige grøntområder samt landbruksformål med bevaring av kulturmiljø. Det vil være kjørbare atkomst for utrykningskjøretøyer til alle byggene. Gangforbindelsene på tvers av tunene vil ikke være kjørbare. Nedkast for søppelsug plasseres sentralt i hvert felt.



Det er planlagt totalt 75.520 m² BRA, fordelt på 800 boliger. Med 113 dekar tomt, blir det drøyt 7 boliger per dekar. Minimumskravet i arealdelen er 6 boliger per dekar. Omregnet til teoretiske 70 m² store boliger, tilsvarer det 10 boliger per dekar. Det er uenighet om beregningsmåten, se rådmannens vurdering i saksframlegget.

Parkering skal i hovedsak etableres i kjellere.

Granåskollen ivaretas som offentlig friområde. Grønnstrukturen mellom boligene skal etableres i takt med bebyggelsen.

I øst-vest retning legges det et grøntdrag, gjennomsnittlig 30 meter bredt. Bebyggelsen blir i all hovedsak etablert i bilfrie tun. Det blir etablert 3 kvartalslekeplasser, småbarnslekeplasser i hvert

boligfelt, og trygge gang- og sykkelforbindelser.

Stamrute øst vil gi meget god kollektivdekning og god tilgjengelighet til fremtidig lokalsenter på

Dragvoll. Senteret er tenkt lagt på jorden sør for planområdet, mellom Gamle Jonsvannsveien og Jonsvannsveien.

Planen legger opp til en etappevis utbygging. Ved første byggetrinn vil vegsystemet være annerledes enn ved full utbygging. Første byggetrinn tilsvarer utbygging av rekkehusfeltene BK 1 og BK 2 + blokkene på felt BB3 (maksimalt 270 boenheter til sammen). Disse vil ha atkomst via Nermarka, (midlertidig vegsituasjon). Ved full utbygging, (permanent situasjon) vil atkomst via Nermarka stenges, og det skal bygges ny adkomstveg for alle boligene med tilkobling til Brundalsforbindelsen. Det blir kun tillatt med gjennomkjøring for busser langs den nye stamrutetraseen.

Bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarmenettet og stasjonært avfallssug, som er planlagt ved boliger på vestsiden av Granåsen gård. For papp og glass/metall må det etableres nedgravde containere.

Endringer i planen etter offentlig ettersyn

Midlertidig atkomst for de første 270 boenhetene foreslås via Nermarka. Trafikken vil da videreføres via Ingvald Ystgaards veg til kryss med Omkjøringsvegen ved Tungasletta.

270 boenheter gir en økt trafikkmengde i Nermarka på ca. 750 kjøretøy per døgn. Når Brundalsforbindelsen er etablert vil all boligtrafikk fra Granåsen gård øst tilknyttes Brundalsforbindelsen, og Nermarka vil da kun belastes med trafikk til og fra skolen, samt busstrafikk. Trafikken til og fra den nye ungdomsskolen blir på ca. 400 kjøretøy per døgn.

Konsekvenser for trafiksikkerhet og skolevei

Midlertidig atkomst for de første 270 boenhetene via Nermarka gjør at det må etableres sikringstiltak i forbindelse med to kryssinger for gående langs Nermarka. Eksisterende gang- og sykkelveg langs Granåskollen er, og vil fortsatt være, en mye benyttet skoleveg. Der skolevegen krysser Nermarka er det relativt flatt.

I vedlagte trafikkrapport anbefales det enten signalregulert gangfelt (ved fartsgrense 50 km/t) eller opphøyd gangfelt (ved fartsgrense 40 km/t). Ca. 150 meter nord for planområdet er det etablert gangfelt over Nermarka (mellom Leistadvegen og Nedre Granåslia). Ved 40 km/t, eller 30 km/t, kan dette gangfeltet opphøyes for å bedre trafiksikkerheten ytterligere.

Konsekvenser for naboer, støy

Det er utført støyberegninger. Beregningsgrunnlaget består av dagens situasjon (uten boliger på Granåsen gård), kontra midlertidig situasjon der 270 boenhetene og får atkomst via Nermarka.

Støysonekartene viser at boliger som ligger langs Nermarka stort sett har nærmeste fasader i gul støysone i begge situasjonene. Beregningene viser at boliger nord for Leistadvegen får en økning på ca. 1 dB som følge av etablering av 270 boliger. En endring på 1 dB er ansett som en lite merkbar endring i lydnivå. Boligene sør for Leistadvegen får en økning på ca. 2-3 dB i midlertidig situasjon. Boliger på vestsiden av Nermarka er boligblokker i tre etasjer med bare gjennomgående leiligheter (Borettslaget Idyll), hvor alle har balkong og tilgang til uterom på stille side. På østsiden av Nermarka ligger Brundalen Borettslag. Boligblokkene er i tre og fire etasjer. Borettslaget har glasset inn balkongene, og alle boenheter har også tilgang til annet uterom på stille side, på borettslagets eiendom.

Følgende endringer er tatt med i bestemmelsene etter offentlig ettersyn for å imøtekomme

vilkår for egengodkjenning og nabomerknader

I bestemmelsen 3.8 foreslås veinavnet i siste linje endret fra Gamle Jonsvannsvei til Nermarka.

Bestemmelsen blir da slik:

“§ 3.8 Midlertidig adkomst

Boligområdene skal ha fremtidig kjøreadkomst via planlagt Brundalsforbindelsen. Innenfor planområdet tillates gitt ferdigattest for inntil 270 boenheter med midlertidig kjøreadkomst via Nermarka”.

Bestemmelsen § 10.3 er ny og omhandler utbedring av rundkjøringen ut på omkjøringsvegen på Tunga;

”§ 10.3 Rundkjøring i krysset Tungasletta – ramper til/fra E6

Før det gis brukstillatelse til bolig nr. 201, samlet sett innenfor reguleringsplan r20130052 Granåsen vestre del og denne planen, skal ny rundkjøring i krysset mellom avkjøringsramper til/fra E6 og Tungasletta være etablert”.

Virkninger av planen

Solforhold

Avstanden til bebyggelse i Miljøbyen Granås er ca. 60 meter. Nye blokker vil ikke kaste skygge dit i kjernetidspunktene, 21. mars kl. 15, og 23. juni kl. 18. Skyggene vil strekke seg til Miljøbyen fra kl. 19.30 på sommerstid og fra kl. 16 ved høst-/vårjevndøgn. Noen eksempler fra solstudiene:



21. mars kl 15.00



22. april kl 18.00



23. juni kl 20.00

Bebyggelsen på felt BB2 og BB3 er foreslått i 3 og 5 etasjer. For å minimere skyggevirkningen på kvelden mot det offentlige grøntdraget i øst, er det gitt høydesprang og åpninger i bebyggelsen. Det er sikret med cotehøyder på plankartet. Planen sikrer at grøntdraget mot Miljøbyen får økt bredde (økt fra 15 til 30 meter) som bidrar til å øke kvaliteten på grøntdraget, og øker avstanden mellom nybygg og småhusbebyggelsen i Miljøbyen.

Tilpasning til landskap og eksisterende strukturer

Arealene øst for gårdsanlegget er utfordrende med hensyn til kombinasjonen av landskapsituasjon, stedstilpasning og bærekraftig byutvikling. Landskapet heller svakt, men jevnt, mot nord/øst. Det er en ugunstig retning med tanke på kombinasjonen solforhold og høy utnyttelse.

Det er sett på ulike siktlinjer gjennom området (i nord/sør-retning) og ut fra dette



Barn- og unges oppvekstvilkår

Den skogkledd "Granåskollen", idrettsanlegget og grøntdraget på tvers av planområdet, vil til sammen utgjøre et stort og attraktivt leke- og rekreasjonsområde.

Trafikale forhold

Før Brundalsforbindelsen og ny tilkoblingsveg er etablert, kan det bygges inntil 270 boliger, med midlertidig atkomst fra Nermarka. Før bolig nr 271 kan bygges, må permanent løsning være på plass, inkludert Brundalsforbindelsen. Brundalsforbindelsen har uavklart fremdrift, derfor er det uvisst hvor langvarige de midlertidige forholdene vil bli. Trafikkrapporten gir et fullstendig bilde av situasjonen.

Støy

Deler av planområdet ligger i dag innenfor gul støysone (55-59 dB) på grunn av støy fra Granåsvegen/Gamle Jonsvannsveien. I fremtidig situasjon vil området også få noe støy fra stamrutetraseen og ny tilkoblingsveg til Brundalsforbindelsen.

Utbygginga vil medføre en trafikkøkning i Nermarka og Ingvald Ystgaards vei i midlertidig situasjon. Økningen i trafikkstøy vil ikke være betydelig.

Deler av bebyggelsen på felt BB2 vil få en liten andel gul støysone på begge sider av bygget i tredje etasje. For å tilfredsstille kravet om at minst ett oppholdsrom skal ha fasade med støynivå under $L_{den} = 55$ dB, kan det utføres skjermingstiltak på balkong, i form av tette rekkverk og tette dekker. Det er sikret i §8.2.

Ny bebyggelse langs stamrute øst kommer også dels i gul støysone. I de fleste situasjoner vil bebyggelsen gi støyskjerming på utearealene, samt gi en stille side for boligene. Noen støyskjermingstiltak blir nødvendig.

Planlagt bebyggelse helt nord i planen for Miljøbyen Granås ligger i gul støysone, men vil få tilgang til en stille side. Balkonger på sørsiden vil ikke ligge i gul sone. Brundalen borettslag og eksisterende eneboliger langs ny tilkoblingsveg vil hovedsakelig bli utsatt for støy fra Brundalsforbindelsen.

Eneboligene nærmest tilkoblingsvegen vil bli noe utsatt for støy fra tilkoblingsvegen. Det er foreslått støyskjermer langs tilkoblingsvegen. Disse vil ha betydelig effekt ved 1,5 meters høyde, men begrenset effekt ved 4 meters høyde, fordi hovedstøyen kommer fra Brundalsforbindelsen.

Planlagt gjennomføring

Utbyggingsrekkefølgen er planlagt slik:



Illustrasjonen over viser trinnvis utbygging, Rød markering viser riggområdene og grønn omramming jorder som er dyrkamark.

Det stilles rekkefølgekrav om kvartalslekeplassene, offentlige midlertidige og permanente kjøreveger, gang- og sykkel felt, vegger, fortau, offentlig og felles grønnstruktur, idrettsanlegget, overvannshåndtering, turveger, nettstasjoner, sikringsgjerdene rundt steinbruddet, skolekapasitet, trygg skoleveg, renovasjon, samt vann og avløpssystem.

Den trinnvise utbyggingen er gjennomgått med grunneier i forhold til å opprettholde drift av landbruksareal som ikke umiddelbart bygges ut. Gjennom den foreslåtte utbyggingsrekkefølgen, vil driften kunne opprettholdes på en tilfredsstillende måte gjennom hele utbyggingsperioden.

Innspill til planforslaget

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i Adresseavisen 2.12.2013, samtidig som naboer og berørte parter ble varslet. Ny oppstart ble varslet 10.5.2014 på grunn av utvidelse av planområdet. Offentlige myndigheter, organisasjoner og naboer fikk foreløpig planmateriale tilsendt 5.5.2015. Det ble avholdt samrådsmøte med naboer og representanter for ulike velforeninger og borettslag 28.5.2015. Hovedtemaene på møtet var trafikkavvikling, atkomstveger og tilpasning til eksisterende bomiljø. Det er avholdt fem arbeidsmøter med Brundalen Borettslag.

Det kom til sammen inn 40 merknader til planen ved varsel om oppstart. Sammendrag av hver merknad ble gjengitt og besvart ved førstegangsbehandlingen.

Planforslaget ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 15.03.2016. I saksfremlegget som fulgte planforslaget kom det ikke tydelig nok frem at midlertidig adkomst via Gamle Jonsvannsveien kun var planlagt for de 270 første boenhetene. På møtet i Bygningsrådet kom det flertallsmerknad om at utbyggingstakten burde reguleres før sluttbehandlingen. Midlertidig adkomst er i etterkant flyttet til Nermarka, og i og med at det allerede ligger inne rekkefølgekrav som sikrer at bolig nr 271 ikke kan gis brukstillatelse før Brundalsforbindelsen er etablert, anses innstillingen fra Bygningsrådet som oppfylt.

Det kom inn ca 30 merknader til planforslaget ved offentlig ettersyn. Merknadene er i hovedsak knyttet til innholdet i trafikkanalysen, usikkerhet rundt etableringen av Brundalsforbindelsen, midlertidig situasjon og byggehøyder på felt BB1-BB3.

Det er i etterkant av offentlig ettersyn avholdt flere møter med Statens vegvesen og Fylkesmannen. Det er også utarbeidet et supplerende støynotat og nye trafikkvurderinger.

På bakgrunn av innkomne merknader ble det foreslått endringer i planforslaget. Det justerte forslaget ble sendt på begrenset høring den 22.7.2016 til de som berøres direkte av endringene. Endringene omfatter at midlertidig adkomst for de første 270 boenhetene etableres via Nermarka.

Det kom inn seks merknader i forbindelse med begrenset høring. Merknadene og kommentarer til disse er oppsummert i merknadsdokumentet.

Avsluttende kommentar

Denne planbeskrivelsen belyser utformingen av reguleringsplanen med bestemmelser.

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer, retningslinjer og virkninger, og i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som er gjort i arbeidet med planen. Rådmannen innstilling til reguleringsforslaget fremgår av saksfremlegget.