

Pilotprosjekt Sandnes

- Asplan Viak
- Sandnes kommune
- Sandnes Eiendom KF
- Sandnes tomteselskap KF

Pilotprosjekt 3D plan Olsokveien

Trygve Valen



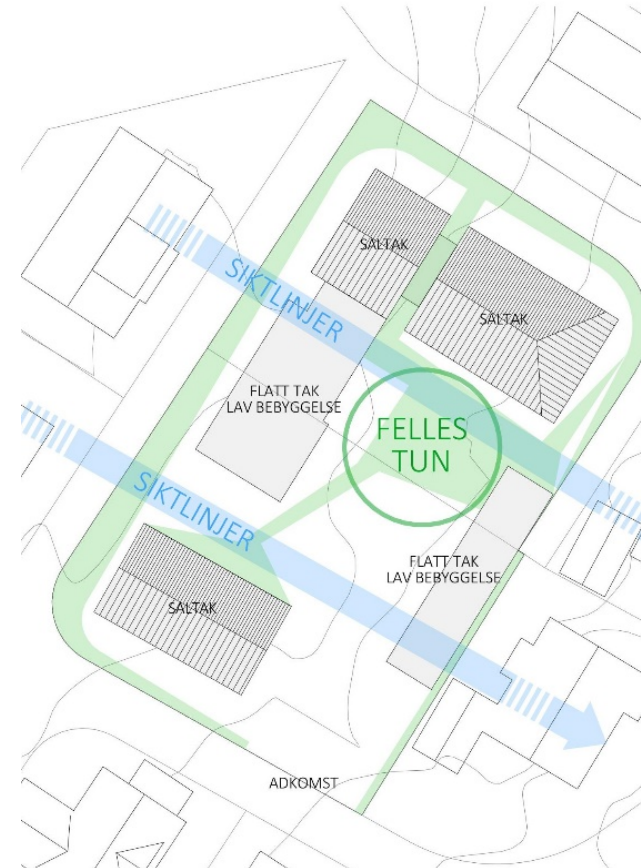
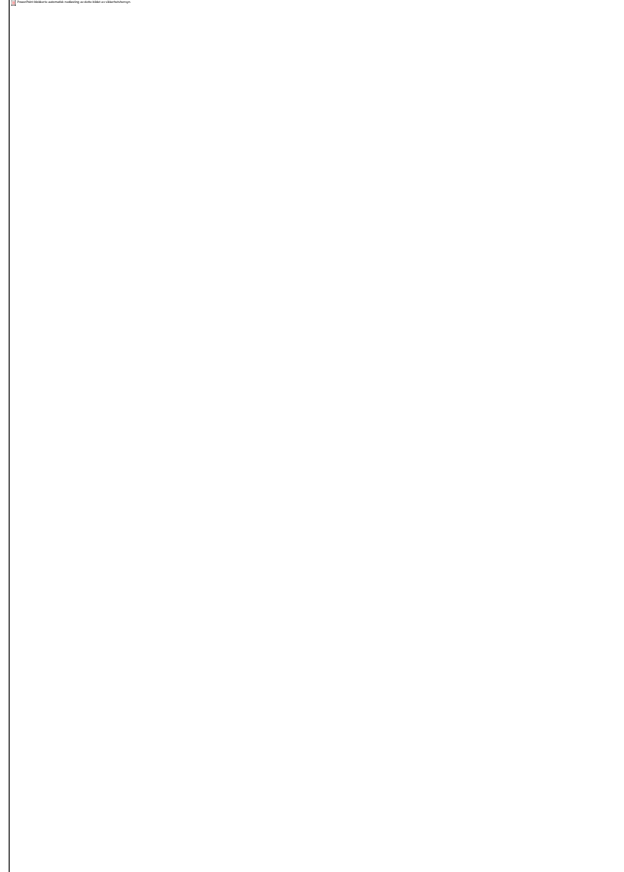
Eksisterende situasjon



Figur 4-3: Utsnitt av planområdet i gjeldende reguleringsplan 81103 fra 1983.



Skisseprosjektet



3D-plan

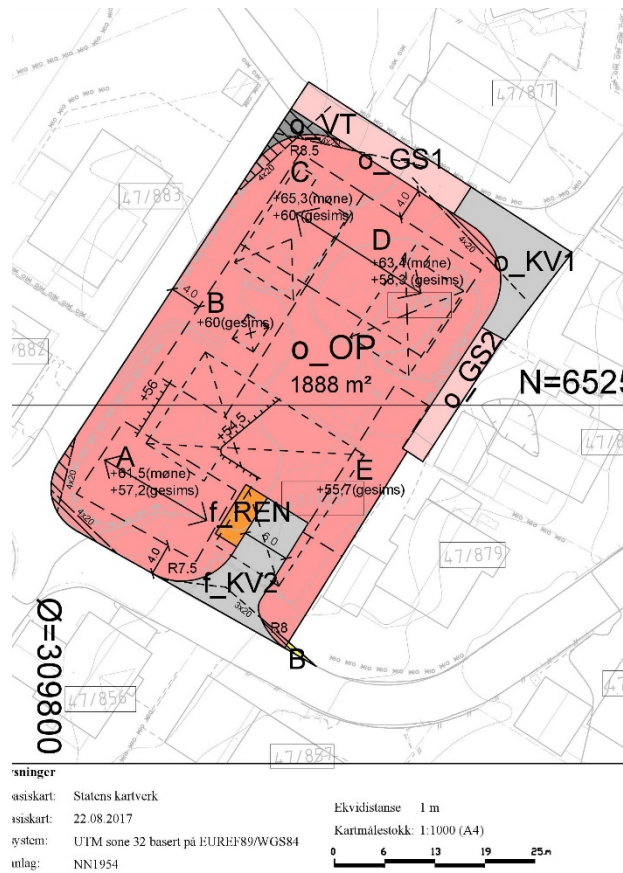
3D terrengmodell

3D volumer

- Bygninger
- Frisikt
- Mur
- Renovasjon



Konsekvenser for plankartet



Ved en fremstilling i 3D plan vil følgende erstattes med 3D elementer:

- Gesims- og mønehøyder
- Symbol for møneretning.
- Byggegrenser
- Frisiktsoner
- Mur mellom sone A og B

Konsekvenser for bestemmelsene

Bandnes kommune

Vedtatt dato:
Date for siste mindre endring:

DETALJREGULERING FOR GNR 47 BNR 878 OG 880, OLSOKVEIEN, GANDDAL

Reguleringsbestemmelser

PlanID 201718

Saksnummer 201718

Sist revidert: Asplan Viak 29.10.18

Bestemmelser med 3D elementer
Bestemmelser som kan utgå eller endres i dette planforslaget

§1. PLANENS HENSIKT

Planen skal legge til rette for offentlig og privat tjenesteyting, herunder et bofelleskap med personalbase og tilhørende anlegg.

§2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Overvann

Overvann skal infiltreres og fordrøyes innenfor planområdet. Lukkede fordrøyningsløsninger tillates ikke. Det tillates ikke større avrenning fra området enn det som er situasjonen før utbygging. Følgende punkter skal følges ved prosjektering:

- Infiltrasjonskapasiteten i grunnen må måles før det legges opp til infiltrasjonsløsninger (evt. beregnes for tilførte masser).
- Vann fra takflater skal ledes til fordrøying med infiltrasjon (eks. regnbødd).
- Benytt permeable flater der det er mulig i planområdet. Overvann fra permeable flater skal ha en maksimal avrenningsfaktor på 0,2, og skal ledes til infiltrasjon (eks. ved bruk av drenerende masser og terrengutforming) før det ledes til regnbødd og offentlig nett.

Innenfor alle formål tillates anlegg for fordrøying, infiltrasjon og flomveier.

2.2 Utforming av forstøttningsmurer

Forstøttningsmurer vist i plankart gis eksakt plassering i tekniske planer. Materialer skal være naturstein eller betong. Forstøttningsmur mellom bebyggelse A og B skal oppføres i naturstein.

Mindre forstøttningsmurer på inntil 1,0 m høyde kan plasseres utenfor byggegrenser.

§3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Bofellesskap (felt OP)

3.1.1 Utformelse og utforming

Maksimal tillatt BYA er 1050 m². Maksimal gesimshøyde, monehøyde og –retning er fastsatt på plankartet.

Det skal være en helhetlig arkitektur tilpasset omkringliggende bebyggelse. Sammenhengende fasadelengder over 20 m skal brytes opp.

Alle fasader skal ha trekkledning som hovedmateriale. Synlig sokkel med høyde over 30 cm på bygninger tillates ikke.

Teknisk bod tilknyttet energiforsyning kan plasseres utenfor byggegrense og skal ikke medregnes i BYA. Boden skal tilpasses bebyggelsen med maksimalt 10 m² BYA.

Bebyggelse sone	Takform	Andre krav til bebyggelse sonene
A og C	Saltak	
B	Flatt tak	Taket skal ha sedum tak.
D	Saltak/ Valmet tak	Det tillates takopplett på inntil 1/3 av byggets lengde på sørvestvendt fasade. Opplett skal ha flatt tak og være lavere enn bygningens monehøyde.
E	Flatt tak	Det tillates oppføring av carporter, boder, sykkelkur og levegger. All bebyggelse i sonen skal gis en enhetlig utforming. Det skal opparbeides en skjermende vegg innenfor hele sonens lengde mellom tiltaket og tilgrensende nabo.

3.1.2 Uteoppholdsareal

Alle boenheter skal ha minimum 6 m² privat uteoppholdsareal i form av terrasse eller balkong.

I tillegg skal det sikres avstans minimum 200 m² sammenhengende felles uteoppholdsareal.

Private uteoppholdsarealer på bakkeplan skal skjermes for innsyn og gis et tydelig skille fra utvendige fellesarealer.

Det tillates opparbeidelse av anlegg for opphold og gangforbindelser utenfor byggegrenser i felles uteoppholdsareal. Rekkverk/gjerder skal ha lik utforming. Takoverbygget uteplass (pergola) tilknyttet felles uteoppholdsareal tillates opparbeidet utenfor byggegrense på maksimalt 25 m² BYA og skal ikke medregnes i BYA.

Levegger, terrasser og balkonger tilknyttet uteoppholdsareal kan overskride byggegrenser. Levegger skal ha lik utforming for hele feltet. Maksimal høyde er 1,7 m og maksimal lengde er 3 m.

Felles uteoppholdsareal skal beplantes med egnet vegetasjon. Arealet mellom byggegrenser og offentlig vegareal skal opparbeides med beplantning.

3.1.3 Parkering

Åpne parkeringsplasser kan etableres utenfor byggegrense. Overbygde parkeringsplasser kan kun etableres i bebyggelses sone E. Følgende parkeringskrav gjelder for felt OP:

- Det skal etableres felles parkeringsløsning samlet så nær kjøreadkomst som mulig.
- Det skal etableres maksimalt 11 bilparkeringsplasser, hvor minimum 1 skal være HC parkering og minimum 1 skal være tilrettelagt for kjøring av eibil.

Det skal etableres minimum 14 sykkelparkeringsplasser. Sykkelparkering for ansatte og beboere skal være overbygget.

3.2 Renovasjon (felt f_REN)

Arealet skal benyttes til nedgravde avfallsbeholdere som er felles for OP.

§4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Kjøreveg (felt f_KV2)

Avkjørselen er felles for eiendommene i OP.

4.1 Gang- og sykkelvei (felt o_G51 og o_G52)

På gang- og sykkelvei kan syke-, brann-, og renovasjonsbiler tillates. Det tillates kjøring til Olsokveien 23 og 25.

§5. HENSYNSSONER

5.1 Sikringszone – Frisikt (H140)

Friskrisoner skal det være fri sikt i en høyde mellom 0,5 m til 3 m over tilstøtende vegbaner.

§6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- Før det gis igangsettingstillatelse for OP skal det foreligge godkjente tekniske planer for felles og offentlig infrastruktur, herunder håndtering av overvann og utomhusplan.
- Senest før det gis brukstillatelse til bofelleskapet:
 - skal parkeringsplasser og felles uteoppholdsareal være opparbeidet. Beplantning kan utsettes til førstkommende plantesesong.
 - skal tiltak for håndtering av overvann være ferdig opparbeidet.
 - skal en skjermende vegg i sone E være opparbeidet.

Viktige problemstillinger

Hvordan forholde seg til at noen elementer i plankartet er i 3D, og andre ikke? Dersom bygningene er i 3D og terrenget viser eksisterende terreng, ikke planlagt terreng, vil 3D fremstillingen kunne gi feil inntrykk. Terrenget kan reguleres i 3D, men da er det juridisk bindende. Dette er ikke alltid ønskelig for hele området.

En plan gir ofte rom for mange mindre byggverk enn det som vises med byggegrenser på planen. Dette er det ofte åpnet for i bestemmelsene. Dette gir en viss fleksibilitet i den videre planleggingen. Eksempler på dette kan være garasjer, levegger, boder, nettstasjon, murer osv. Denne fleksibiliteten er det viktig å beholde. Det vil fort bli en diskusjon om at dette bør vises i 3D, noe som reduserer fleksibiliteten en har i dag. Samtidig vil det at en ikke viser det kunne gi et misvisende bilde av planen.

I det videre arbeidet er det etter vår mening viktig å sikre at fremstilling av planer i 3D ikke begrenser muligheten for å utarbeide en plan med fleksibilitet, eller muligheten for å detaljere der det er nødvendig. Dette er en interessant diskusjon i seg selv, men det bør være andre kriterier enn den tekniske fremstillingen som styrer den debatten.

Oppsummert innspill, erfaringer, konklusjoner (foreløpig);

- Handlingsrom – virker tålig greit.
 - Komplisert å konstruere – både planfaglig og teknisk
 - Kan være misvisende og skape misforståelser
 - Uklart om noen har laget «bunn»
 - Hva med mindre elementer som gir planen fleksibilitet (bod, garasje, pipe, etc)
- Hensynssone, bestemmelsesområde og lignende som volum
 - Ikke mye brukt i pilotene (anlegg under bakken)
- Regulert terreng
 - Behov for noe som angir planlagt terreng – uten at det blir juridisk bindende
- Behov for volummodeller som angir mulig(e) realisering(er) av en plan.
- Behov for «nødvendighetsrom» ifbm planlegging
- Skapes mye 3D data i planleggingsarbeidet som er nyttig videre
- Forvaltning er komplisert
- Vertikalnivåer – konseptet med 5 avdelte vertikalnivåer bør muligens utgå. Erstattes av n - «lag» med angitt z-verdi?
- Utnyttelsesgrad angitt som %BYV (bebyggt volum)