

Planinitiativ Orstad

24.05.2019

På vegne av Orstad Helsehus melder KAP med dette om et planinitiativ for å detaljregulere et område i tilknytning til helsehuset. Området er regulert i plan 3380 Orstad. Hensikten er å regulere for oppføringer av boliger med tilhørende funksjoner i tråd med denne planen.

Det er en ambisjon å utforme området slik at det blir attraktivt og får en egenart. Området har begrensede kvaliteter i form av utsikt, og ligger ved den sterkt trafikkerte Orstadvegen. Men området har en frodig jord, en kanal, noen større trær og et lite tun som kan danne ressurs i utviklingen.

I planen vil landskapet vektlegges som et bærende element. Det er et mål at bebyggelsens mellomrom skal være grønne, med gode passasjer og rom. Parkerings- og veiarealet skal begrenses, og gis en grønn utforming så langt det er mulig.

Planen har også en ambisjon om å utvikle bomiljøer med fellesskapsidentitet. Foreløpige skisser viser at organisering i tun kan gi gode kvaliteter. Med ca 20 boliger i hvert tun dannes nabolag med god mulighet for kontakt mellom beboere. Disse tema vil undersøkes videre.

Under er et oppsett av tema i planinitiativet, i tråd med veiledningen:

Planinitiativ tema

Formål

- Formålet er å legge til rette for utvikling av boligområde i tråd med plan 3380 Orstad.

Planområde og evt virkninger utenfor planområdet

- Planområdet er avgrenset til en mindre del av OPTB1, hele OPTB2 og B3 med internvei
- Utbyggingen vil ikke ha direkte virkninger utenfor planområdet. Det skal gjøres vurderinger av flomfare og trafikkbelastning i kryss med Orstadvegen, samt støybelastning fra denne.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

- Planen vil romme i hovedsak boligbebyggelse; rekkehus og mindre leilighetsbygg, en internvei, parkerings- og lekearealer

Utbyggingsvolum og byggehøyder

- Planen vil romme ca 130 boliger i tråd med plan 3380 Orstad. Byggehøyder antas å være 2, 3 og 4 etasjer

Funksjonell og miljømessig kvalitet

- Bebyggelsen i området planlegges for en sammensatt beboergruppe, med både boliger rettet mot eldre, enslige og familier. I utformingen av planen brukes Breeam Community som veiledende verktøy. Vi vil avklare med oppdragsgiver hvor ambisjonsnivået skal ligge i forhold til dette temaet.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelse

- Planen tar utgangspunkt i den frodige jorden, som en potensiell grønn ressurs for boligene.
- Bebyggelsen tenkes utformet som mindre tun med mest mulig 'flytende' grønne forbindelser mellom. Parkeringsarealet holdes på et minimum og utformes på en tiltalende, grønn måte
- Planen søker å bevare låve og eksit. trær ved tun øst i området

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

- Planinitiativet er i tråd med kommuneplan og reguleringsplan 3380 Orstad

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

- Planinitiativet påvirker ikke andre forhold enn de som allerede er blitt berørt gjennom plan 3380 Orstad

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

- Det er tre tema som skal vies spesiell oppmerksomhet; flomfare, støy fra Orstadvegen og hensynsone for underjordisk vannledning

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Planen varsles naboer og andre berørte, videre de myndigheter og interesseorganisasjoner kommunen oppgir i forbindelse med oppstartsmøte

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

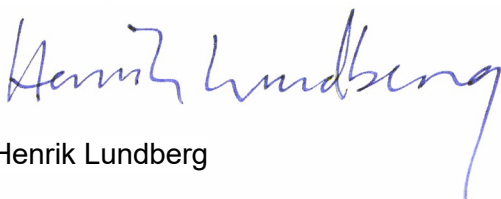
- Tiltakshaver er grunneier i området. Det er lagt opp til en tett dialog med tiltakshaver og med kommunens planavdeling. Området er nylig regulert, og vi antar at informasjonsarbeid og medvirkningsopplegg som er gjennomført i den forbindelse er dekkende for den nå aktuelle reguleringen

Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

- Vi vurderer det slik at planen ikke vil utløse krav om konsekvensutredning

På bakgrunn av dette ber vi om et oppstartsmøte med kommunen.

Med vennlig hilsen
for K A P,



Henrik Lundberg

Vedlegg: Foreløpig skisse til illustrasjonsplan