

Planbeskrivelse

Mindre endring av reguleringsplan for Marienhø boligfelt

PlanID 052020110002



Figur 1: Deler av planområdet sett fra nord.

1. Planområdet

Planområdet er på 13, 6 dekar og er avgrenset som vist på kartutsnittet i figur 2. Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommene med gårds- og bruksnummer 55/62, 55/63, 55/64, 55/65, 55/66, 55/67, 55/68, 55/69, 55/4, 48/123, 49/19 og 206/1.



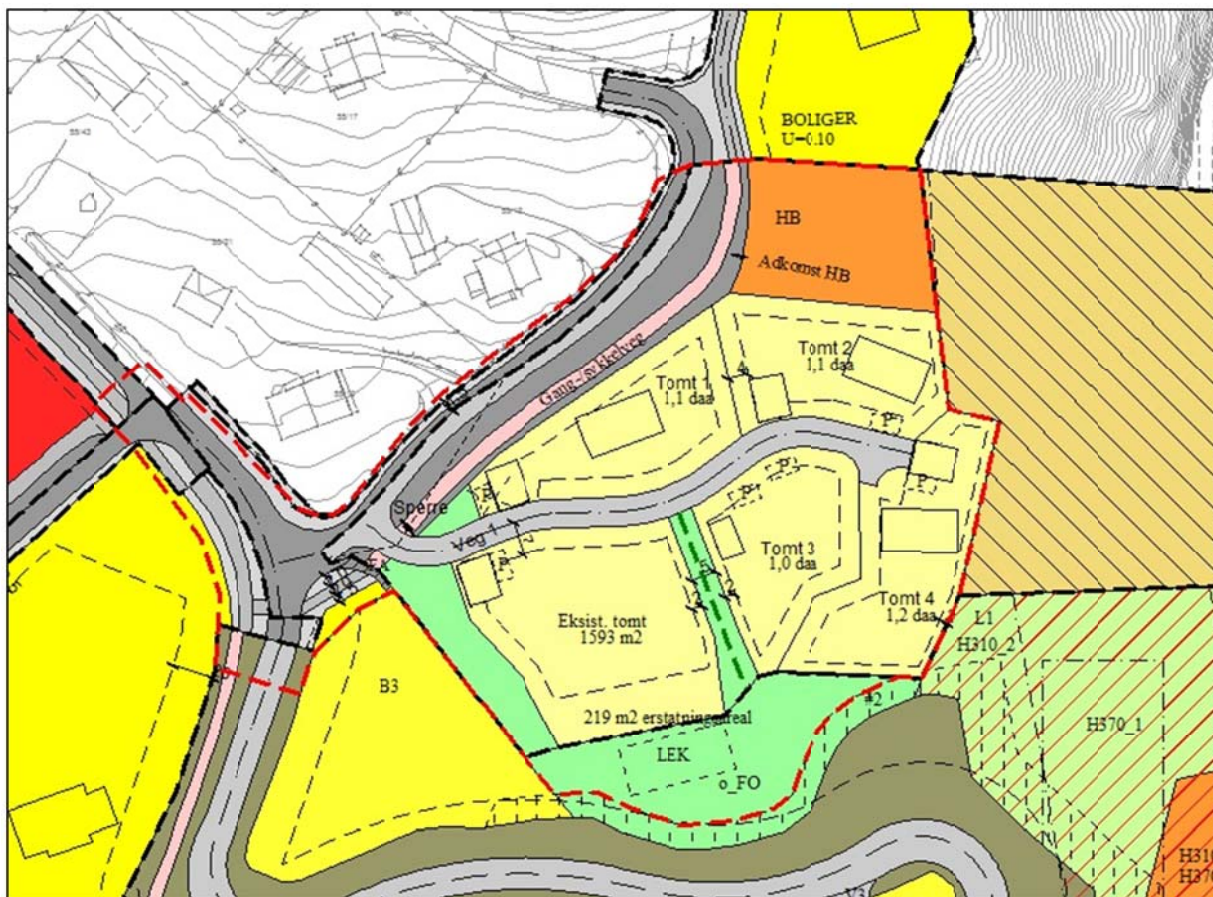
Figur 2: Avgrensning av planområdet.

2. Formålet med planarbeidet

Planendringen har bakgrunn i kommunestyrevedtak KOM-012/18: *Kommunestyret viser til pkt 4 i vedtaket i sak 090/17 i møte 21.11.2017. Ringebu kommune starter opp prosessen med endring av reguleringsplanen for Marienhø med sikte på å skape planmessig klarhet for en utbygging av fire leiligheter på de sammenføyde tomtene 3 og 4.*

Formålet med planarbeidet er å slå sammen tomtene 3 og 4 i reguleringsplanen for Marienhø, og legge til rette for bygging av en firemannsbolig, eventuelt to tomannsboliger, på de sammenføyde tomtene. Arealformålet for det nye tomtearealet blir endret fra *frittliggende* småhusbebyggelse til *konsentrert* småhusbebyggelse. Antall boenheter blir uendret. Planbestemmelsene oppdateres med tilpassede bestemmelser for det nye formålsområdet.

Rundt vegkrysset Høystadvegen – Kjønnåsvegen ligger det «rester» etter eldre reguleringsplaner slik at det i planbasen fremstår som et lappeteppes av ulike plankart og der det ikke er sammenheng i veglinjene (se figur 3). I forbindelse med planendringen tar man også sikte på å rydde opp i plansituasjonen her.



Figur 3: Utsnitt fra planbasen. Det er flere overlappende reguleringsplaner i området, som viser ulike veglinjer langs Høystadvegen/Kjønnåsvegen. Rød stiplet strek angir ny plangrense.

Reguleringsplanen for fylkesveg 388 Brekkebakken som ble vedtatt i 2017 omfatter deler av et friområde som funksjonelt sett hører til boligområdet ved Marienhø. Størstedelen av dette arealet føres tilbake til reguleringsplanen for Marienhø, med samme avgrensning. Lekeplassen i friområdet gis et eget formål, med en tilknyttet turveg.

3. Planstatus

Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Planendringen berører og vil erstatte følgende reguleringsplaner, helt eller delvis:

- hele dagens reguleringsplan for Marienhø (plan-ID 0520-20110002) med arealformålene *frittliggende småhusbebyggelse/vannforsyningsanlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, annen veggrunn, gang- og sykkelveg)/grønnstruktur/(friområde, lek, turveg)*
- deler av eldre reguleringsplan for Marienhø (0520-198301) med arealformål *boliger/samferdseslanlegg og teknisk infrastruktur (kjøreveg, annet vegareal, gang- og sykkelveg/fortau)*
- deler av eldre reguleringsplan for Brekkebakken fra 1976 (plan-ID 0520197602) med arealformål *vegareal/fortau*.
- deler av reguleringsplan for fylkesveg 388 Brekkebakken (plan-ID 0520-201701) med arealformål *friområde*.

- deler av eldre reguleringsplan for Ulberg fra 1989 (plan-ID 052019890001) med arealformål kjøreveg/gang- og sykkelveg/fortau.

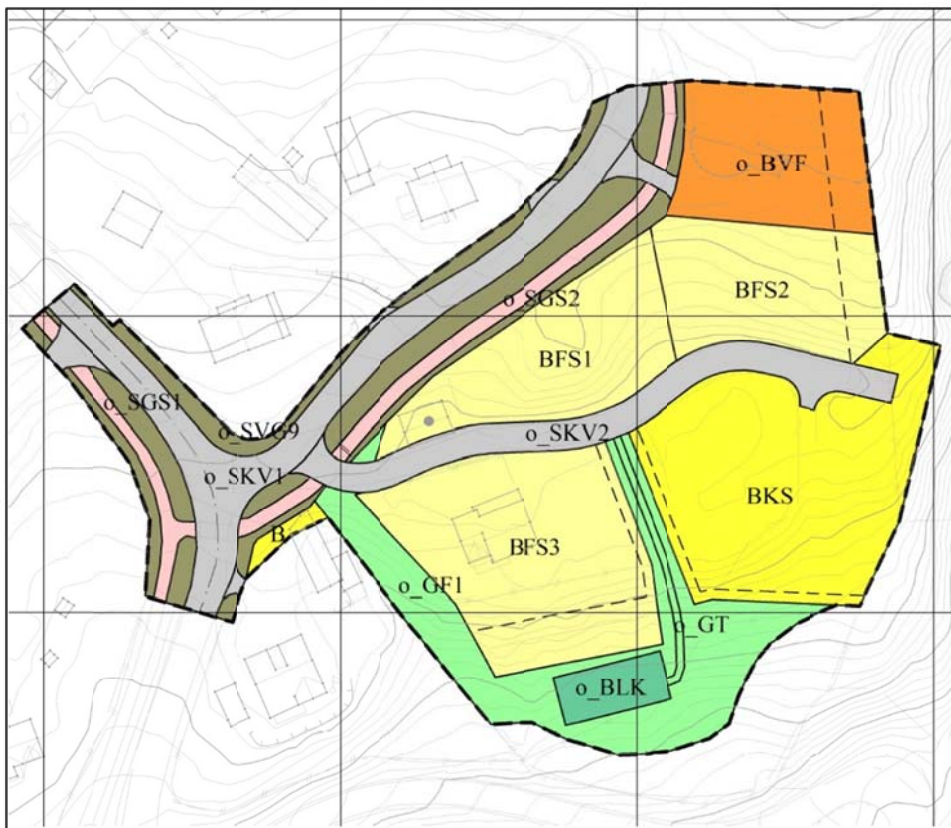
Forholdet til kommuneplanens arealdel

Deler av arealdelen til kommuneplanen ble vedtatt i k-sak 59/18 i møte den 19.06.2018. For det aktuelle planområdet angir arealdelen at gjeldende reguleringsplaner skal videreføres.

4. Beskrivelse av planendringen

Planområdet er fra før regulert til boligformål (frittliggende småhusbebyggelse) med tilhørende funksjoner som veg og friområder. Planforslaget medfører sammenslåing av to tomter og tilrettelegging for konsentrert småhusbebyggelse (to tomannsboliger eller en firemannsbolig) på de sammenslåtte tomtene (delområde BKS). Antall boenheter vil være likt som i gjeldende reguleringsplan. Det er gitt egne bestemmelser for utforming av bebyggelsen innenfor delområde BKS.

I gjeldende reguleringsplan er det vist plassering av nye bygninger i plankartet. I justert plankart er bygingsomriss tatt ut. Det er også tatt ut generelle byggegrenser som følger direkte av plan- og bygningslova. For delområde o_BVF og BFS2 er det lagt inn byggegrense 8 m fra østre formålsgrænse på grunn av ustabile grunnforhold.



Figur 4: Forslag til plankart for Marienhø, justert etter offentlig ettersyn.

Avgrensningene av vegformål i deler av Høystadvegen og Kjønnåsvegen er justert slik at dette stemmer med dagens vegsituasjon.

Lekeplassen i friområdet er gitt et eget formålsområde (o_BLK) med bestemmelser og det er lagt inn en turveg (GT) til lekeplassen fra veg SKV2.

Snuhammer i enden av vegen o_SKV2 er utvidet for å bedre fremkommelighet for større kjøretøy.

Formålsområde BFS1 og BFS3 er utvidet noe i vest i samsvar med eiendomsgrenser. Garasje på BFS1 er ikke lenger forutsatt fjernet.

5. Virkninger av planendringen

Administrasjonen vurderer det som kurant å behandle planendringen som en *mindre endring*, og at forslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning. Nedenfor følger en nærmere vurdering av aktuelle virkninger:

Landskapsvirkning/fjernvirkning

Den største virkningen av planendringen gjelder endring i bygningstype for det som opprinnelig var tomt 3 og 4 (jf. figur 3), og som i planforslaget er slått sammen til delområde BKS. Der det tidligere var tillatt å oppføre en enebolig med sekundærleilighet på hver tomt, blir det nå tillatt å oppføre en firemannsbolig (eller ev. to tomannsboliger) på sammenføyd byggetomt.

Delområde BKS ligger eksponert til like ovenfor Ringebu sentrum. Det var tidligere en karakterfull bygning her, «doktorvillaen», som nå er revet. Intensjonen fra politisk hold er at et nybygg skal oppføres på en slik måte at det utgjør et landemerke/«signalbygg».



Figur 5: Bilde av den tidligere doktorboligen som stod oppført på delområde BKS i forslag til ny reguleringsplan.

Administrasjonens synspunkt er at begrepet «signalbygg» bør begrenses til kirker, kulturhus, bibliotek og lignende bygninger som har en allmenn/offentlig funksjon. For et leilighetsprosjekt som her vil det være mer avgjørende å balansere to hensyn: på den ene siden at byggeprosjektet får en karakterfull egenart, og på den andre siden at byggeprosjektet vil passe godt inn i omgivelsene, slik at det ikke stikker seg for mye ut - spesielt sett i forhold til omkringliggende bebyggelse.

Området er fra før bygd ut med eneboliger med saltak, slik at det er viktig at det ikke blir et for stort sprang i bygningsform/volum for firemannsboligen, men at denne «snakker» godt med eksisterende bygningsmiljø. Det er spesielt viktig at fasaden som vender ut mot sentrum ikke vil fremstå for dominerende.



Figur 6: Deler av Marienhø sett fra Ole Steigs gate i Ringebu sentrum. Rød ring viser plassering av delområde BKS.

Uttrykket kan dempes ved god bruk av farger og materialer, samt brudd i fasade. Til denne saken foreligger et konkret forslag til byggeprosjekt, med fasadetegninger og situasjonsplan utarbeidet av RAM arkitektur as. Tegningene viser et bygg som består av to sammenkoblede bygningskropper med forskjøvet saltak og i et moderne uttrykk (se figur 7 og 8). Administrasjonen vurderer forslaget som godt tilpasset, ved at det tar opp terrenget på en god måte og gir et uttrykk som har småhuskarakter.

Gesimshøyde for dette prosjektet er 5,6 m og mønehøyde 8,6 m, med takvinkel fra 10 til 45 grader. Med foreslått plassering på tomte vil mønet ligge på kote 252,1. Til sammenligning lå mønet på gamle Marienhø på kote 253,8. På grunn av høydeforskjellene i planområdet tåler landskapet at det er et noe mer høyreist bygg enn det dagens bestemmelser åpner for (gesimshøyde 4,5 m).



Figur 7: Fasadetegninger i 3D for firemannsbolig utarbeidet av RAM arkitektur as.



Figur 8: Fotomontasje utarbeidet av RAM arkitektur as som viser bygningsmodellen i figur 7 omtrentlig plassert på delområde BKS.

Fotomontasjen i figur 8 er ikke helt nøyaktig, men gir et inntrykk av hvordan bygningen vil ligge i terrenget, sett fra Jernbanegata i Ringebu sentrum. Den opprinnelige doktorvillaen hadde hvitmalt trekledning. Fra sentrum vil fasaden bli mer synlig for det nye bygget. Det er derfor foreslått å dempe uttrykket ved bruk av mørke farger, samt tak i matt overflate.

Slik byggetegningene foreligger ved offentlig ettersyn er prosjektet stort sett i tråd med gjeldende reguleringsbestemmelser, inkludert utnyttelsesgrad. Når det gjelder bestemmelser for bygningsform, farge- og materialbruk for delområde BKS, er disse foreslått utformet slik:

Maksimal gesimshøyde for bolighus er 5,6 meter og for garasjer/uthus 2,8 meter, beregnet iht. TEK. Gesimshøyde skal måles fra topp grunnmur/fundament. For hus med underetasje/sokkel måles det fra overkant av konstruksjoner i det nederste etasjeskillet. Grunnmur/fundament betraktes som de konstruksjoner som blir anlagt for å tilpasse seg terrengfallet, inkludert etablering av gulvet til det nederste volumet/etasjen.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 10 og 45 grader (maks mønehøyde kote 252,5). For fasader som er lengre enn 14 meter skal det være brudd i fasaden. Takterrasser tillates ikke. Garasje/carport/uthus skal ha samme arkitektoniske uttrykk som hovedbygning.

Tak og fasader skal ha matte flater. Det tillates glass/glatte flater på rekkverk og andre fasadedetaljer, men større eksponerte glassflater som kan gi solrefleks bør unngås. Fargebruk på fasade begrenses til dempede farger som brun, sort, mørk grønn, mørk rød og lignende fargepalett. Hvitt tillates kun for fasadedetaljer.

Påvirkning på naboforhold – sol/skyggeforhold og uteoppholdsarealer

Administrasjonen kan ikke se at justert planforslag med én firemannsbolig (eller to tomannsboliger) på delområde BKS vil gi noen mer negativ virkning for nærmeste naboer, verken når det gjelder sol/skyggeforhold eller utnyttelse av uteoppholdsarealer, sammenlignet med dagens plansituasjon der det er anledning til å bygge en enebolig med sekundærleilighet på hver av tomt 3 og 4, og med tilsvarende utnyttelsesgrad.