

# Forslag til omregulering av felt K1, Buvik Marina

---

Endring fra  
“Kontor, forretning og industri”  
til  
“Bolig/forretning og kontor”



RABH, 18.07.2011

# Omregulering av område K1, Buvik Marina/Ølmheimsbukta – mulighet for boligformål

## Innhold

Innhold .....	1
Bakgrunn (hvorfor ønskes område K1 omregulert) .....	2
Forslag til endret anvendelse for K1 .....	3
Gjeldende plankart .....	4
Forslag til nytt plankart .....	5
Gjeldende regulering for K1 .....	6
Forslag til ny regulering for K1 .....	6
Skisseprosjekt, introduksjon.....	7
Vedlegg 1, nytt plankart	
Vedlegg 2, skisseprosjekt med boliger i K1	

## **Omregulering av område K1, Buvik Marina/Ølmheimsbukta – mulighet for boligformål**

### **Bakgrunn (hvorfor ønskes område K1 omregulert)**

På vegne av tiltakshaver Puls Eiendom Midt Norge AS utarbeidede Voll Arkitekter 2007-2009 overordnet reguleringsplan for Buvik Marina (reguleringsplan for Ølmheimsbukta gnr. 2 bnr. 86 mfl. Skaun kommune). Planen ble endelig vedtatt 24.03.2010.

Under utarbeidelse av planen og etter endelig vedtagelse har tiltakshaver vært i kontakt med potensielle utbyggere.

Det har ikke vist seg interesserte kjøpere av industriareal eller kontorarealer i område K1.

Dette på tross av at tiltakshaver aktivt har søkt opp potensielle kjøpere.

Derimot har det vært en stor interesse for å bygge boliger i området.

Feltet K1 i reguleringsplanen ligger svært bra an for boligformål, og det har vært interesserte kjøpere til dette formål. Tiltakshaver ber derfor om, at område K1 omreguleres fra "Kontor, forretning og industri" til "Bolig/forretning og kontor".

Med nærhet til fjorden, offentlig transport, overordnet infrastruktur (i form av Fylkesvei 800) og mindre enn 1,5 km til Buvika sentrum med skole, SFO og innkjøpsmuligheter er området svært attraktivt for boligutbygging. Det er også flere barnehager i Buvika, med mindre enn 500 m til den nærmeste.

Det vil være til fordel for Skaun kommune, at området utbygges med boliger, frem for at det står øde og ubenyttet hen i mange år fremover. Spesielt når en er bekjent med bolig mangelen i Trondheimsområdet – ikke minst i Skaun Kommune, hvor mange har et ønske om å bosette seg.

Voll Arkitekter har vært i kontakt med Teknisk Kontor, Skaun Kommune, for å høre hvilken prosess det skal til, for å regulere om felt K1.

Teknisk Kontor har opplyst, at saken er av en sådan karakter, at den må behandles politisk i Plan- og Miljøutvalget.

Derfor fremsendes innværende materiale, til bruk i utarbeidelse av dagsorden og til å bistå beslutningsprosessen.

## **Omregulering av område K1, Buvik Marina/Ølmheimsbukta – mulighet for boligformål**

### **Forslag til endret anvendelse for K1**

Område K1 foreslås omregulert, så det blir mulighet for boliger i dette felt. Tiltakshaver finner at en endring til "bolig/forretning og kontor", som i område K4, vil være mest hensiktsmessig.

Eneste forskjell på overordna plan og tiltakshavers forslag er, at område K1 endres fra "Område for Kontor, forretning og industri" (§ 8.1) til "Område for Bolig/Forretning og Kontor" (§ 8.3).

Generelle bestemmelser for byggeområder (§ 3.1) og rekkefølgebestemmelser (§9) bibeholdes uendret. Det stilles altså stadig samme krav til støydemping, trafikkforhold osv. Friarealkrav til boliger endres det heller ikke på.

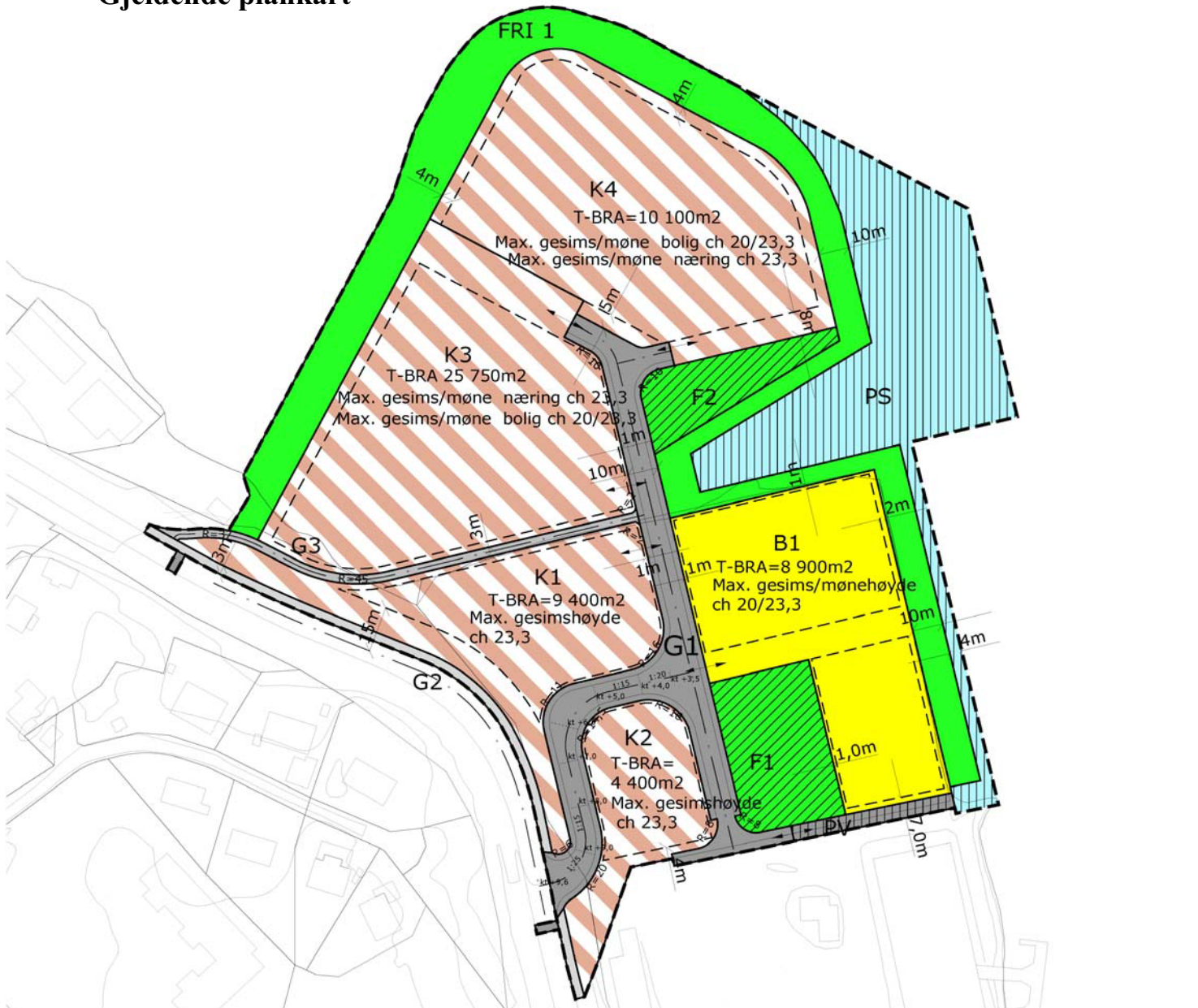
Det stilles i overordna plan krav om utarbeidelse av detaljplan for område K1. Dette ønsker tiltakshaver heller ikke endret på.

Såfremt det er politisk flertall for en endret anvendelse i K1, vil arbeidet med en vanlig detaljreguleringsplan for område K1 bli startet opp etterfølgende.

På neste sider sammenholdes gjeldene bestemmelser for K1 med foreslåtte bestemmelser.

# Omregulering av område K1, Buvik Marina/Ølmheimsbukta – mulighet for boligformål

## Gjeldende plankart



### TEGNFORKLARING PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

**BYGGEOMRÅDER (100)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)  
Områder for boliger (110)

**FELLESOMRÅDER (700)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)  
Felles grøntareal (780)

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)

Gate med fortau (311)  
Annen veggrunn (319)  
Gangveg (322)  
Kjøreveg  
Privat veg

**KOMBINERTE FORMÅL (900)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 9)  
Annet kombinert formål (990)

**FRIOMRÅDE (400)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)  
Offentlig friområde (400) tursti

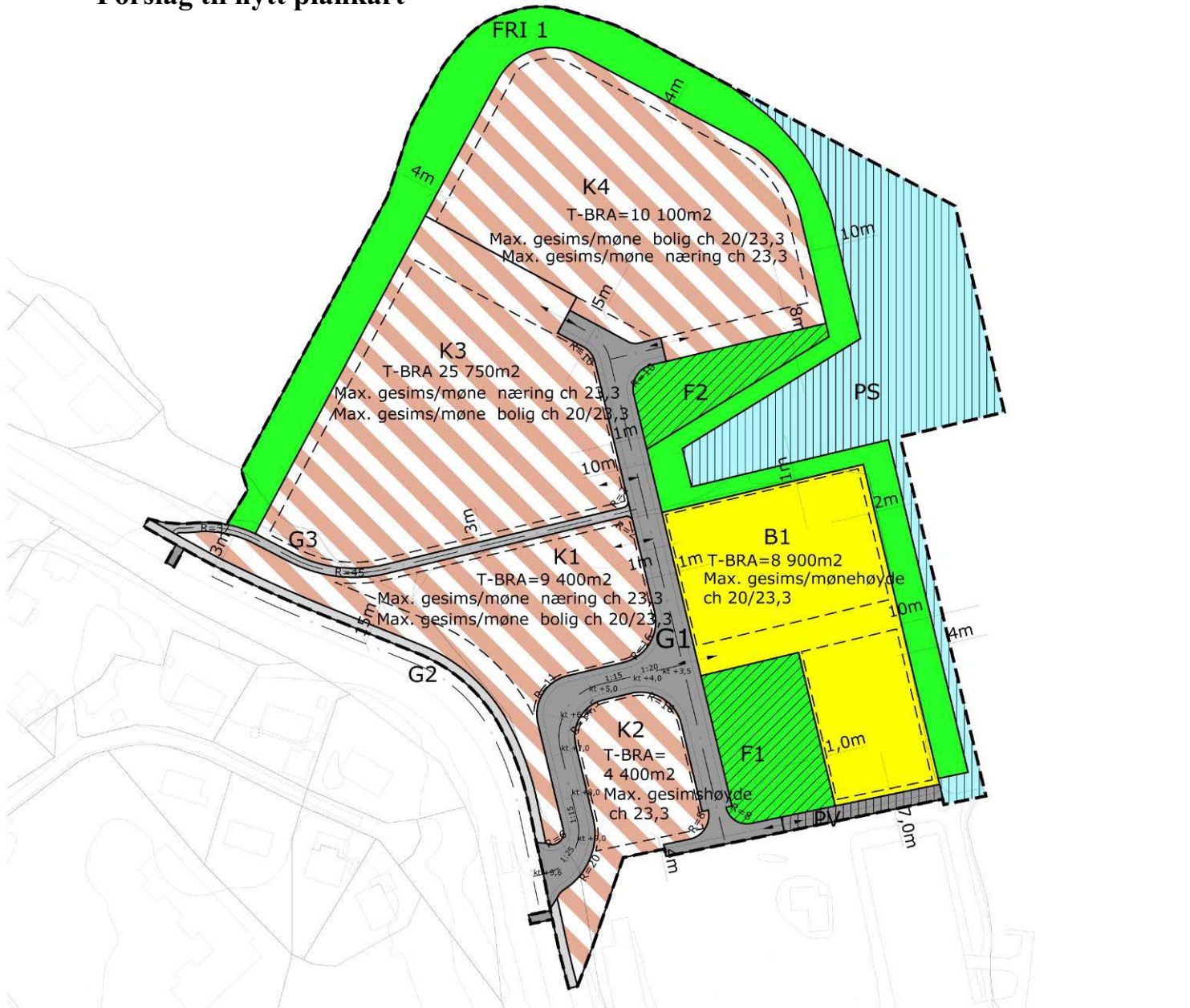
**SPESIALOMRÅDER (600)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)  
Privat småbåtanlegg (sje) (619)

**LINJESYMBOLER M.V.**  
Planens begrensning (1201)  
Formålsgrense (1202)  
Byggegrense (1211)  
Regulert senterlinje veg (1221)  
Anvisning av avkjørsel (1242)

0 10 20 30 40 50  
EKVIDISTANSE 1M

# Omregulering av område K1, Buvik Marina/Ølmheimsbukta – mulighet for boligformål

## Forslag til nytt plankart



### TEGNFORKLARING PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

**BYGGEOMRÅDER (100)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)

Områder for boliger (110)

**FELLESOMRÅDER (700)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)

Felles grøntareall (780)

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)

Gate med fortau (311)

Annen vegggrunn (319)

Gangveg (322)

Kjøreveg

Privat veg

**FRIOMRÅDE (400)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)

Offentlig friområde (400) tursti

**SPESIALOMRÅDER (600)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)

Privat småbåtannlegg (sje) (619)

**KOMBINERTE FORMÅL (900)**  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 9)

Annet kombinert formål (990)

0 10 20 30 40 50  
EKVIDISTANSE 1M

### LINJESYMBOLER M.V.

Planens begrensning (1201)

Formålsgrense (1202)

Byggegrense (1211)

Regulert senterlinje veg (1221)

Anvisning av avkjørsel (1242)

Område K1 overtar bestemmelser, som allerede gjelder for område K4, herunder graduerte høyder for hhv. næring og boliger. Ellers er det ingen endringer i forhold til gjeldende plan.

## **Omregulering av område K1, Buvik Marina/Ølmheimsbukta – mulighet for boligformål**

### **Gjeldende regulering for K1**

I gjeldende, overordna reguleringsplan er K1 regulert til “Område for Kontor, forretning og industri” med følgende bestemmelser:

#### **§8 KOMBINERTE FORMÅL**

##### **§8.1 Område for Kontor /Forretning og Industri K1 og K2**

- §8.1.1 *I området kan det oppføres næringsbyggelse med tilhørende anlegg.*
- §8.1.2 *Tillatt maks gesimshøyde cote 23,3. Høyder er påført plankart og tilsvarer 5 etg + p kjeller  
Mindre takoppbygg som heishus o.l. tillates over dette.*
- §8.1.3 *Tillatt utnyttelse ( T- BRA ) er påført plankartet. Underetasje benyttet til parkering og boder inngår ikke i beregningen av T-BRA for feltet. Overflateparkering inngår i T-BRA med 15m2 pr parkerings plass.*
- §8.1.4 *Byggegrenser er påført kartet.*
- §8.1.5 *Parkeringskrav i hht Skaun kommunes parkeringsvedtekter.*
- §8.1.6 *Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttende tiltak skal vedlegges byggesøknad.  
Støybeskyttende tiltak skal være fullført før det gis brukstillatelse.*

### **Forslag til ny regulering for K1**

Tiltakshaver foreslår, at K1 i stedet reguleres med samme formål som K4, “Område for Bolig /Forretning og Kontor” med følgende bestemmelser:

#### **§8 KOMBINERTE FORMÅL**

##### **§8.3 Område for Bolig /Forretning /Kontor/ K1 og K4**

- §8.3.1 *I området kan det oppføres bygninger for Bolig /Forretning /Kontor med tilhørende anlegg*
- §8.3.2 *Tillatt maks gesims/mønehøyde for næring cote 23,3. Høyder er påført plankart og tilsvarer 5 etg + p kjeller.  
For bolig er tillatt maks gesimshøyde cote 20,0 og mønehøyde cote 23,3.  
Mindre takoppbygg som heishus o.l. tillates over dette.*
- §8.3.3 *Tillatt utnyttelse ( T- BRA ) er påført plankartet. Under-etasje benyttet til parkering og boder inngår ikke i beregningen av T-BRA for feltet. Overflateparkering inngår i T-BRA med 15m2 pr parkerings plass*
- §8.3.4 *Alle boenhetene skal ha tilgang på utstyrt lekeareal i samsvar med kommunens vedtekter for lekeplasser.*
- §8.3.5 *Byggegrenser er påført kartet.*
- §8.3.6 *Boligparkering: Det er krav om 2 p- plasser pr leilighet.*
- §8.3.7 *Parkeringskrav for øvrig bebyggelse i hht Skaun kommunes parkeringsvedtekter.*

## **Omregulering av område K1, Buvik Marina/Ølmheimsbukta – mulighet for boligformål**

### **Skisseprosjekt, introduksjon**

Vedlagt er forslag til nytt plankart for overordnet plan.

Her har K1 overtatt anvendelser og føringer, som allerede gjelder for K4.

Vedlagt er også et skisseprosjekt på boliger i område K1.

Skisseprosjektet viser hvordan et boligprosjekt kan løses, med solfylte uteområder og sammenheng med områdets øvrige bebyggelse.

Hele området i Buvik Marina/Ølmheimsbukta, tenkes utbygd i to faser.

Første fase er nåværende oppfylling svarende til byggeområdene B1, K1 og K2.

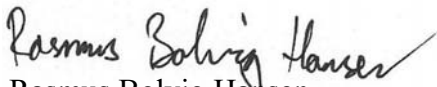
Neste fase er ny oppfylling i sjø med byggeområdene K3 og K4.

Område K1, som et boligprosjekt, vil kunne fungere bra både ved utbygging innenfor nåværende oppfylling og ved den samlede utbygging.

Fasedelingen krever ikke endringer av gjeldende plan.

Trondheim, 18/7 2011

for Voll Arkitekter AS

  
Rasmus Bolvig Hansen  
Arkitekt MNAL



TEGNFORKLARING  
PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 25, REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER (100)  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 1)  
Områder for boliger (110)

FELLESOMRÅDER (700)  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 7)  
Felles grøntareall (780)

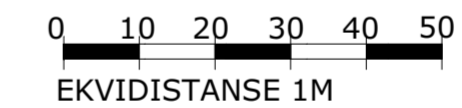
OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (300)  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 3)  
Gate med fortau (311)  
Annen veggrunn (319)  
Gangveg (322)  
Kjøreveg  
Privat veg

KOMBINERTE FORMÅL (900)  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 9)  
Annet kombinert formål (990)

FRIOMRÅDE (400)  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 4)  
Offentlig friområde (400) tursti

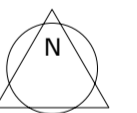
SPESIALOMRÅDER (600)  
(Pbl. §25,1.ledd nr. 6)  
Privat småbåtanlegg (sjo) (619)

LINJESYMBOLER M.V.  
Planens begrensning (1201)  
Formålsgrense (1202)  
Byggegrense (1211)  
Regulert senterlinje veg (1221)  
Anvisning av avkjørsel (1242)



Forslag til reguleringsplan  
**SKAUN KOMMUNE**

Gnr 2 / Bnr 86 m.fl.

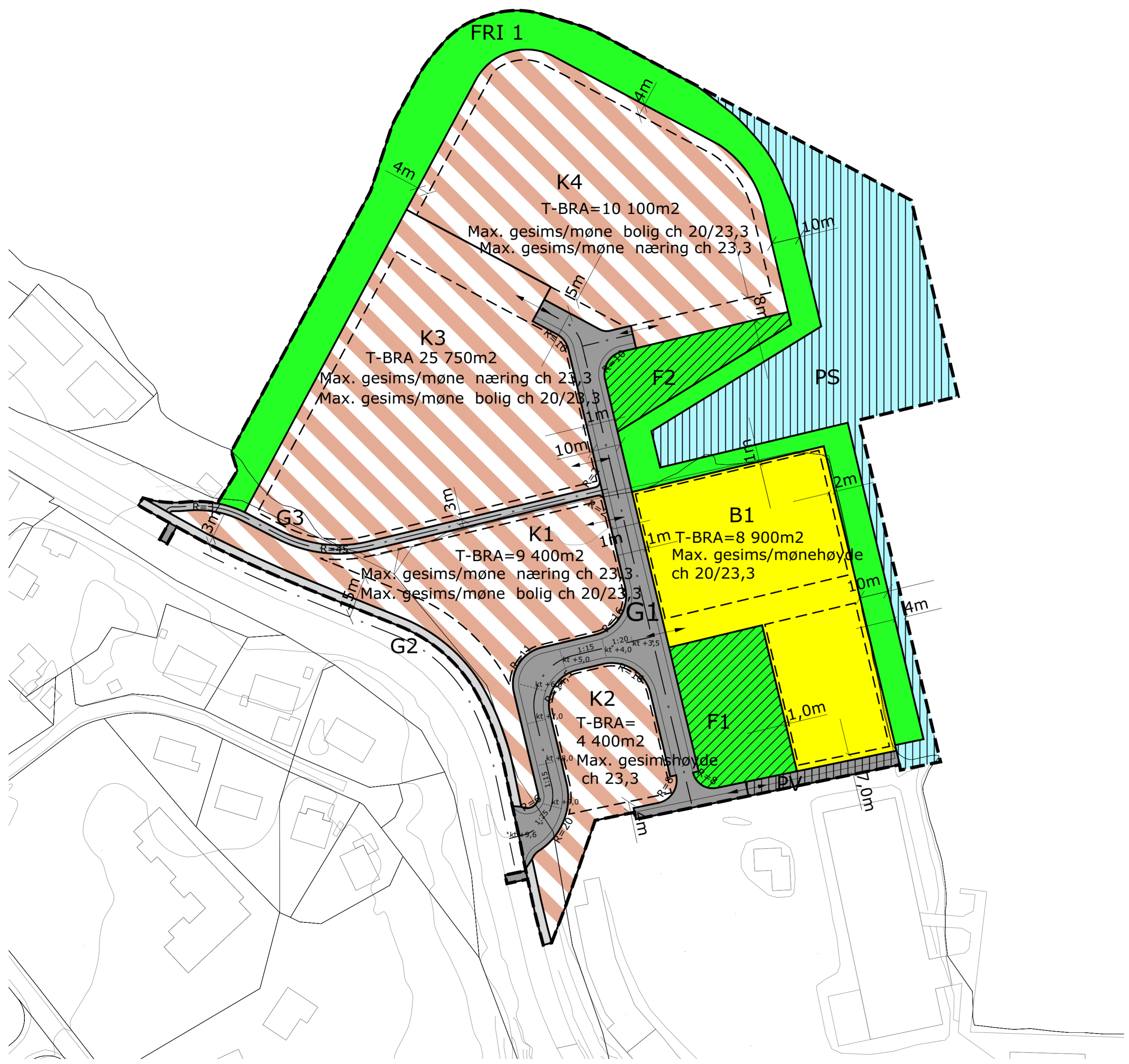


MÅLESTOKK:  
1:1000  
KARTBLAD:

REVISJONER	DATO	SIGN.	REVISJONER	DATO	SIGN.
rev småbåtanl-høyder-byggetlinje- planens begrensning formålslinjer	20 02 09				
rev bredde vegadkomst småbåthavn byggetlinje- formålslinjer	25 05 09				

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATO	SIGN.
Kunngjøring vedrørende reguleringsarbeidet		
1. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		
Utlegging til offentlig ettersyn		
2. behandling i Bygningsrådet/Det faste utvalg for plansaker		

Planen er utarbeidet av: <b>VOLL ARKITEKTER AS</b> Kjøpmannsgata 40, 7011 Trondheim Tel. 738 738 00 Fax 738 738 38		TEGNET	REGULERINGSPLAN NR.
Planen er fremmet av: Puls Eiendom Midt Norge AS		FK	AREG_01
DATO: 25 06 08 Arkivnr.:		SAKSBEH.	
		SB /ACT	





Skisseprosjekt, 1:1.000 (samme utsnitt som foregående slide).

Fase 1 = nåværende oppfylling = byggefeltene B1, K1 og K2 innenfor reguleringsplan for Buvik Marina.

Felt K1 er vist med boliger - her i form av 2 lavblokker med felles uteoppholdsareal mellom blokkene og mot vest.

Det finnes en rekke muligheter for å skape en god bolig-bebyggelsesplan for område K1, hvor det her bare vises en.

Felt K1 har bra solorientering og gode muligheter for å etablere skjermede uterom.

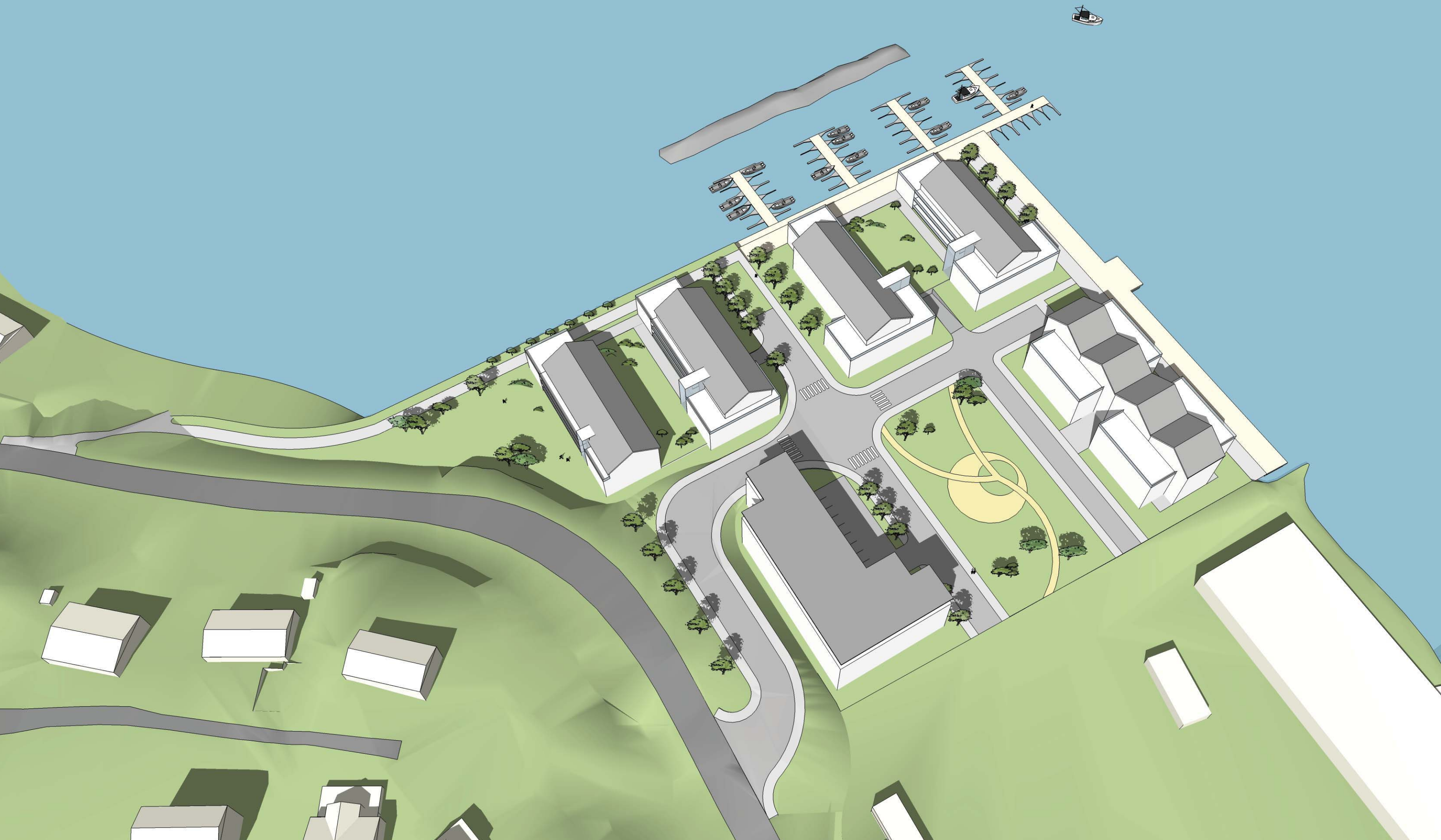


Skisseprosjekt, 1:1.000

I nord fase 2 = fremtidig oppfylling  
= byggefeltene K3 og K4 innenfor  
reguleringsplan for Buvik Marina.



Skisseprosjekt.  
Fase 1 sett fra sørvest.



Skisseprosjekt.  
Fase 1 sett fra nordvest.



Skisseprosjekt.  
Fase 1 sett fra øst.



Skisseprosjekt.  
Fase 1 og 2 sett fra øst.





Skisseprosjekt.

Område K1 sett fra sørøst. K1 er vist med kontorbebyggelse.

Til høyre ses område B1 med boliger, og i bakgrunnen område K3 med kontorbebyggelse.



Skisseprosjekt.

Område K1 sett fra sørøst. K1 er vist med boligbebyggelse. I bakgrunnen ses område K3 med kontorbebyggelse.

Ved boliger får byggene lavere gesimshøyde, og bebyggelsesstrukturen er endres så det oppstår skjermet uterom mellom byggene.



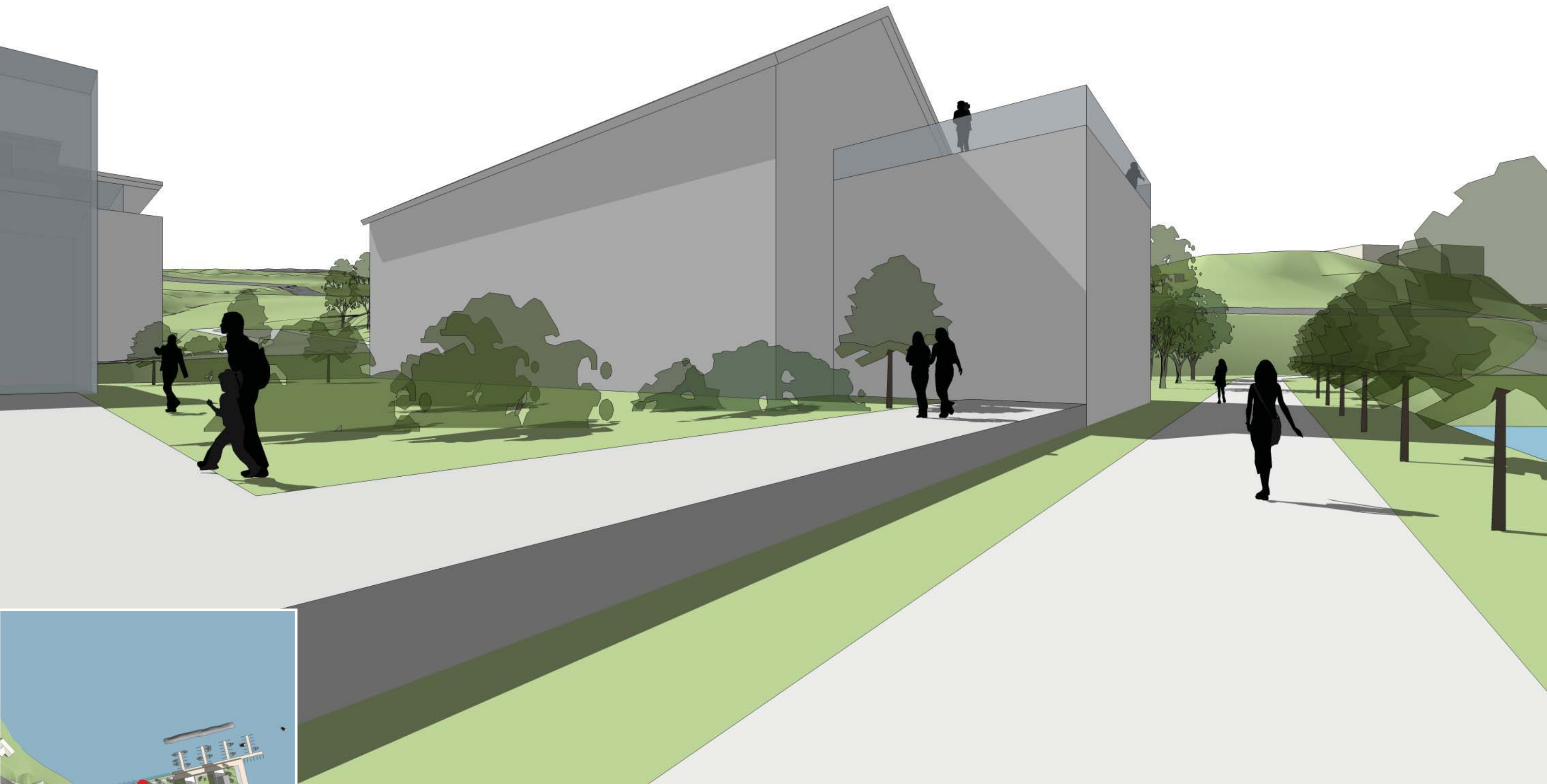
Skisseprosjekt - Fase 1 (område K3 og K4 ikke utbygd).  
Område K1 sett fra sørøst. K1 er vist med boligbebyggelse.  
I bakgrunnen ses fjorden.



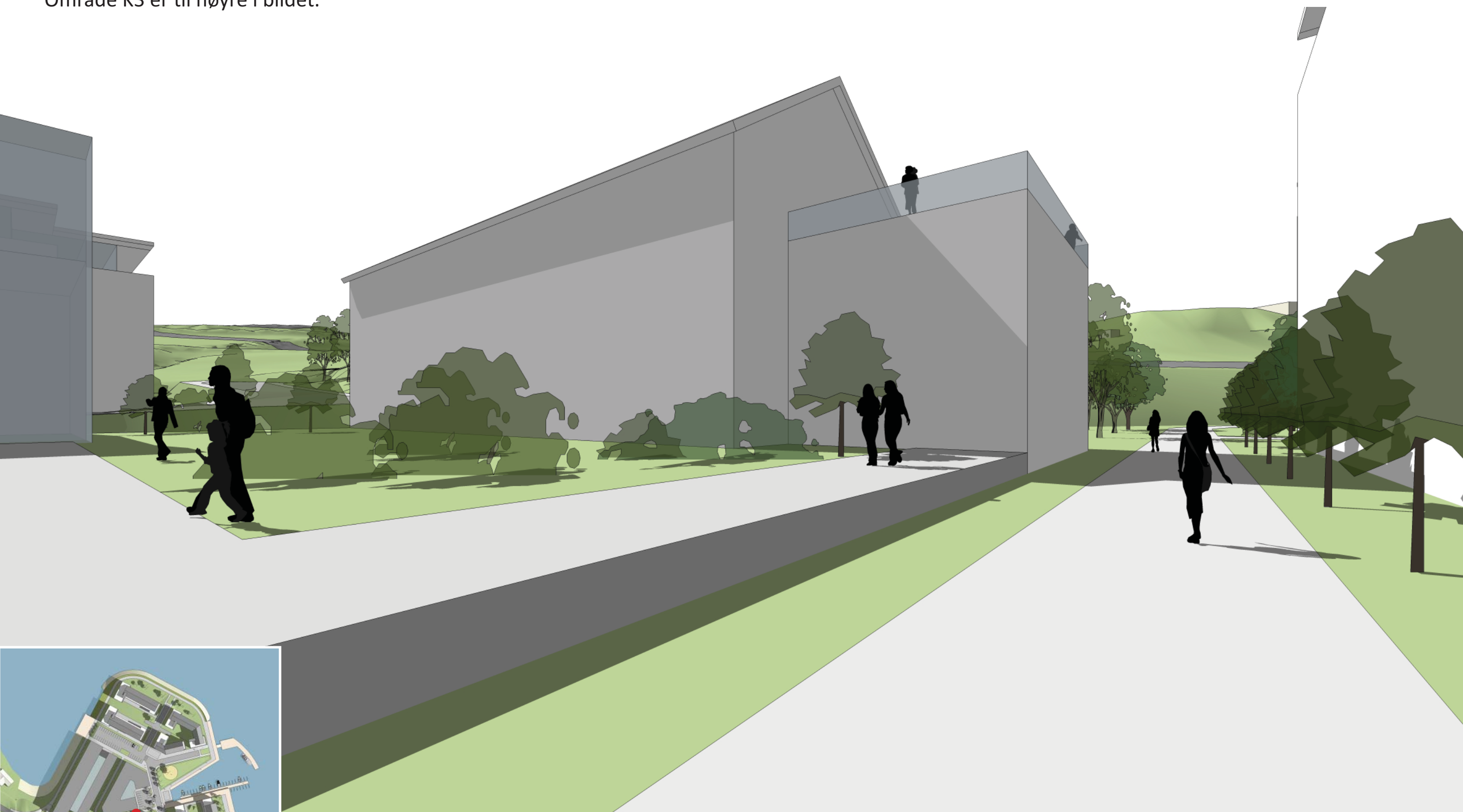
Skisseprosjekt - Fase 1 (område K3 og K4 ikke utbygd).

Område K1 sett fra nordøst (fra offentlig gangvei). Til høyre i bildet anes fjorden.

Det oppstår et skjermet uterom mellom byggene. Uterommet har bra solforhold, og kan skjermes mer eller mindre med beplantning.



Skisseprosjekt - Fase 1 og 2 (område K3 og K4 utbygd).  
Område K1 sett fra nordøst (fra offentlig gangvei).  
Område K3 er til høyre i bildet.



Skisseprosjekt - Fase 1 (område K3 og K4 ikke utbygd).

Område K1 sett fra nordvest (fra offentlig gangvei). Til høyre i bildet ses fjorden.

Ved den viste løsning oppstår det et skjermet uterom vest for byggene, hvor det kan etableres lekeplass.



Skisseprosjekt - Fase 1 og 2 (område K3 og K4 utbygd).

Område K1 sett fra nordvest (fra offentlig gangvei). Til høyre i bildet ses område K3.

Område K3 vil ikke gi skyggegener for boligene, da området ligger nord for K1.



Skisseprosjekt - Fase 1 (område K3 og K4 ikke utbygd).

Område K1 sett fra vest. I forgrunnen ses den offentlige gangvei, som leder fra busstopp og frem til bebyggelsen.

Gangveien vil fungere svært bra sammen med et boligprosjekt, som vil gjøre, at gangveien føles enda tryggere for ferdsel på kveldstid.

