

Planbeskrivelse for Mistel Park, planområde B1 GNR/BNR 8/16

Fagkyndig: Halvorsen & Reine AS v. Aina Lian

Forslagsstiller: Mistel Park AS

Utarbeidet: 10.11.23

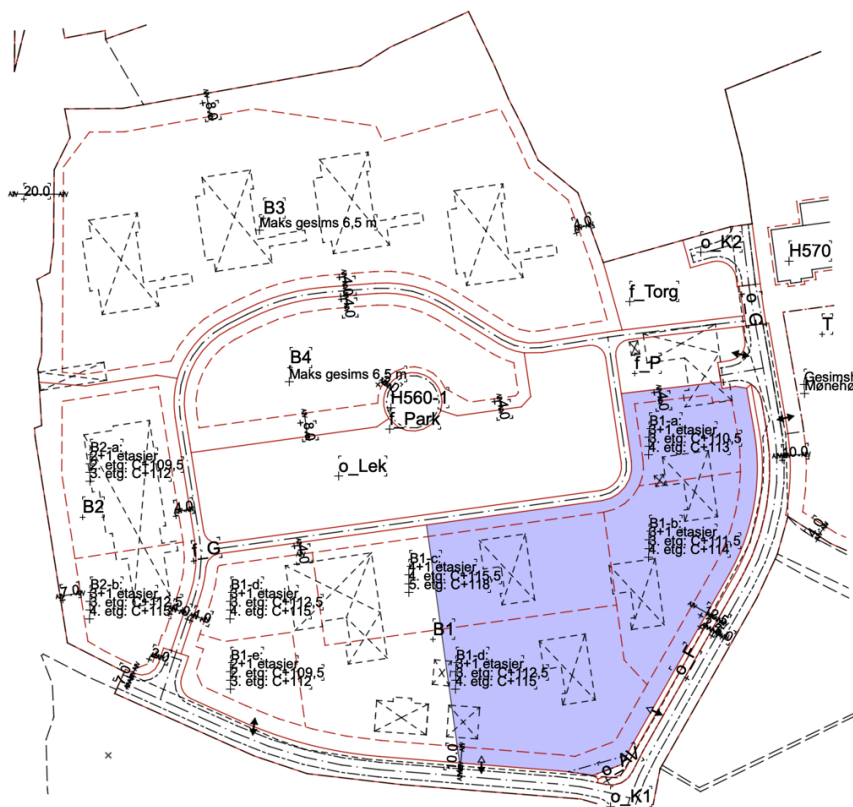
Revidert: 07.04.24

A. Formål med planen

Ønsket tiltak krever endring av høydebestemmelsene på plankartet og antall etasjer angitt på plankartet. Tiltaket krever også endring av §4.1 i høydebestemmelsene. I tillegg søkes det å regulere område f_P noe større, slik at dette blir i tråd med det som er oppført innenfor planområdet.

B. Planområdet

Kart og beskrivelse av foreslått planavgrensning:



Figur 1: Forslag til planavgrensning (9311m²)

Det aktuelle planområdet ligger på Grefsrud i Holmestrand. Bebyggelsen på Grefsrud består av ny bebyggelse i form av rekkehus på formålsområde B3 og boligblokker på formålsområde B1 og B2. Både rekkehusene på formålsområde B3 og blokkbebyggelsen på formålsområde B2 er ferdigstilt. Det samme gjelder de fire første blokkene på område B1-c/B1-d/B1-e (vest på formålsområde B1).

Grefsrud er flatt, men ligger på et høyledrag syd for Holmestrand sentrum med adkomst via E314 fra E18. Mistel Park AS ønsker nå å komme i gang med siste byggetrinn med blokkbebyggelse på Grefsrud. Disse skal ligge på område B1-b/B1-c/B1-d. Bebyggelsen er tenkt i form av fire blokker (A-D) med likt fotavtrykk og en høyde på fire til fem etasjer. Det er ingen andre grunneiere/rettighetshavere enn forslagsstiller i planområdet.

Ønsket reguleringsendring påvirker ikke trafikk/støy, klimatilpasning, infrastruktur (inkludert overvann), sosial infrastruktur, friluftsliv, kulturverdier eller barn og unges interesser. Endringen medfører heller ingen andre konsekvenser utenfor planområdet.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse på tomten omfatter fire boligblokker (blokk A-D).

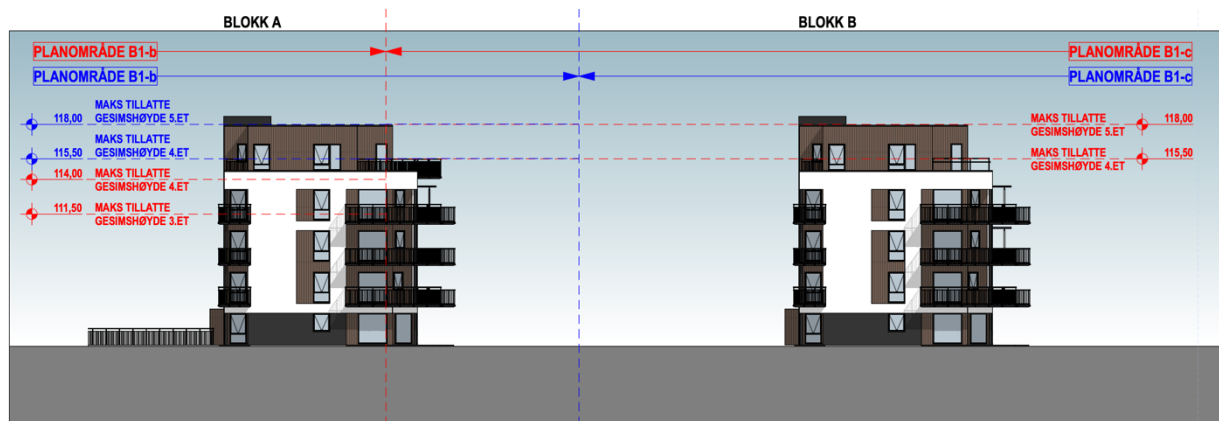
Blokk A, B og C er 4+1 etasjer

Blokk D er 3 + 1 etasjer.

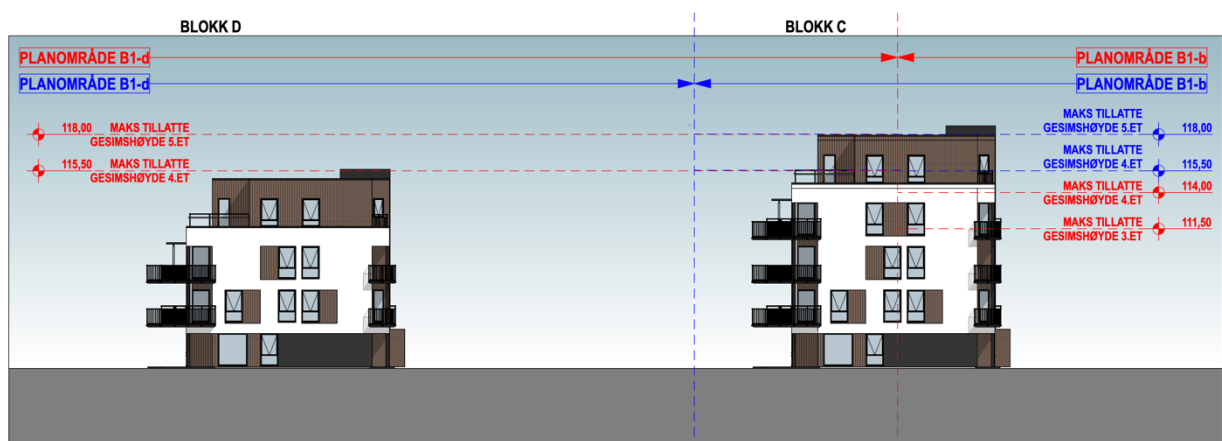
Avkjørsel ned til felles parkeringskjeller er fra Eikelund.



Figur 2: Situasjonskart



Figur 3: Fasade nord blokk A og B (rød tekst viser gjeldende regulering og blå tekst viser ønsket endring)



Figur 4: Fasade syd blokk C og D (rød tekst viser gjeldende regulering og blå tekst viser ønsket endring)



Figur 5: Fasade øst blokk A og C (rød tekst viser gjeldende regulering og blå tekst viser ønsket endring)

Ønsket høyde på blokk A og C på 4+1 etasjer utløser behov for en endring av plan. Slik grensene mellom delområdene innenfor formålsområde B1 ligger i dag, overlapper blokk A område B1-b og B1-c mens blokk C overlapper område B1-b og B1-d. Slik vedlagte plankart med ønskede endringer viser, så ønskes grensen mellom B1-b og henholdsvis B1-c og B1-d flyttet 14m vestover slik at område B1-b utvides og blokk A og C i sin helhet havner innenfor område B1-b.

I tillegg til at grensen mellom område B1-b og B1-c/B1-d ønskes flyttet 14m vestover, ønskes antall etasjer innenfor område B1-b endret fra dagens begrensning på 3+1 etasjer og maksimal gesimshøyde nest øverste etasje på C+111,5 og maksimal gesimshøyde øverste etasje på C+114

For ønsket volumoppbygning og viser vi til illustrasjonene nedenfor.



Figur 7: Illustrasjon hele området fra syd ovenfra



Figur 8: Illustrasjon fra parken



Figur 9: Illustrasjon fra nord



Figur 10: Illustrasjon fra vest



Figur 11: Illustrasjon fra syd

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Det er ingen endring i de funksjonelle og miljømessige kvalitetene prosjektet vil tilføre nærområdet og byen i forhold til det som er nedfelt i gjeldende regulering bortsett fra skyggene byggene kaster. Se sammenlikning av soldiagrammer under for hhv. Illustrasjonsprosjektet 01.12.15 og ønsket løsning/endring.

Solstudier herunder viser forskjellen i skyggekastingen mellom illustrasjonsprosjektet til gjeldende reguleringsplan og ønsket løsning i henhold til planinitiativet.

Skyggediagrammer for illustrasjonsprosjektet 21 mars/september klokken 12.00 og 16.00



Figur 12: 21 mars/sept. klokken 12.00



Figur 13: 21 mars/sept. klokken 16.00

Skyggediagrammer for ønsket løsning 21 mars/september klokken 12.00 og 16.00



Figur 14: 21 mars/sept. klokken 12.00



Figur 15: 21 mars/sept. klokken 16.00

Som skyggediagrammene viser, så gir ønsket løsning mer solbelyst uteareal både klokken 12.00 og klokken 16.00 enn løsningen vist i illustrasjonsprosjektet til gjeldende reguleringsplan. Ønsket løsning har i tillegg den fordelen at den ikke bebygger B1-a (endres til f_P i ny plan) utover det carportanlegget som er der i dag. Dette gir fordeler for både sollys og utsyn for bebyggelse på planområde T på andre siden av Eikelund.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Ønsket reguleringsendring gir mulighet for å bygge mer i høyden og muliggjør dermed mer avstand mellom bygningsvolumene. Dette åpner tomte (formålsområde B1) mer for omkringliggende omgivelser enn bebyggelsen i illustrasjonsprosjektet til gjeldende reguleringsplan gjør. Bygg A og C økes med én etasje, fra 4 etasjer til 5 etasjer.

Andre virkninger ved foreslått endring av plan:

Raskere gjennomføring:

- Bebyggelse som vist i illustrasjonsprosjektet til gjeldende reguleringsplan krever en omfattende utgraving på grunn av større omfang av parkeringskjeller. Vårt forslag med kun fire bygg muliggjør en rask utgraving og støping. Det er muligheter for at hele kjelleren vil kunne bygges samtidig slik det ble gjennomført for byggetrinn 1. Plasseringen av byggene i forslaget er slik at beboere og naboer i stor grad kan skjermes fra byggeplassen. Ved å kun bygge fire bygg vil parkeringskjelleren kunne bygges med kun én ut/innkjøring.

Bedre tilpasset bebyggelse til omgivelser:

- Mistel park er sentrumsnært og er utbygget med en kombinasjon av leiligheter og rekkehus. En vesentlig kvalitet for prosjektet og beliggenheten er gode uterom og en parkmessig bebyggelse. Den foreslåtte reguleringsendringen muliggjør at også siste byggetrinn vil kunne underbygge disse kvalitetene videre. Vi foreslår en bebyggelse som innebærer en vesentlig reduksjon av BYA sammenlignet med BYA av bygningsvolumene vist i illustrasjonsprosjektet til gjeldende reguleringsplan. For å samtidig opprettholde det antall boliger som er nødvendig for utbyggingen, har vi økt antall etasjer med én etasje på to av byggene (bygg A og C). Ulempen ved økt høyde er begrenset i forhold til fordelen man oppnår i form av gode solforhold, parkmessig bebyggelse og rask gjennomføring på byggeplass med de fordelene det har for omgivelsene.

Bedre solforhold for omgivelsene og de nye boligene:

- Illustrasjonsprosjektet til gjeldende reguleringsplan viser tre lange og sammenhengende bygningskropper (åtte oppganger) som utfyller tomten. Vårt forslag med kun fire bygg (A-D) hvor hvert bygg kun har én oppgang medfører bedre solforhold for alle. Skyggediagrammene under punkt E viser at hverken bygg A eller C vil kaste sjenerende skygge på andre boliger. Som de samme diagrammene viser, vil byggene mot øst, hhv Eikelund Barnehage og Montesorri skolen heller ikke få endrede solforhold i løpet av sine åpningstider som følge av ønsket bebyggelse.

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

Grefsrud har, i Kommuneplanens arealdel for Holmestrand 2015-2027, formålet «Kombinert bebyggelse og anlegg». I «Bestemmelser – 16.09.2020 (del A, B og C) punkt 69 Grefsrud, står det:

«Området benyttes til kombinert bebyggelse offentlig eller privat tjenesteyting/bolig. Det forutsettes en arealutnyttelse for boliger innenfor RPBA's retningslinje middels/høy»

I «Detaljregulering for Grefsrud, gbnr 8/16 m. fl., Holmestrand kommune», er planområde B1 regulert til Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (kode 1113).

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Ønsket reguleringsendring påvirker ikke leke- og uteoppholdsareal i negativ retning. Snarere tvert imot. Idet den tillatte høyden på bebyggelsen ønskes utøket uten at det tillatte bruksarealet innenfor planområdet utøkes, kan fotavtrykket på bebyggelsen reduseres og arealer på bakken fristilles til lek/uteopphold.

Som skyggediagrammene viser, så vil mengden sol på uteoppholdsarealet øke som konsekvens av ønsket reguleringsendring. MUA-kravene i § 3.10 Lek- og uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelsene på 80m² per boenhet (hvorav minimum 10m² er privat uteoppholdsareal) vil innfris med god margin for de ønskede 61 leilighetene.



Figur 16: Gul skravur viser felles uteoppholdsareal

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Parkeringen vil utformes i henhold til kravet i felles p-kjeller under gårdsrommet og blokkene og påvirkes ikke av ønsket reguleringsendring.

H. Berørte interesser av planinitiativet

Ingen vesentlige kommunale, regionale eller statlige interesser berøres av ønsket reguleringsendring. Det er heller ingen heftelser på eiendommene innenfor planområdet.

I. Samfunnssikkerhet

Prinsipielle temaer knyttet til samfunnssikkerheten berøres ikke av ønskede reguleringsendring.

J. Samarbeid og medvirkning

Det er planlagt å avholde møter med naboer på GNR/BNR 8/61 og 9/19 og med Holmestrand kommunes planavdeling.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Det er ikke behov for konsekvensutredning da ønsket reguleringsendring får minimale konsekvenser.

L. Dokumentasjon av fagkyndighet

Dokumentasjon av forslagsstiller/planfaglig konsulents fagkyndighet jfr. Plan- og bygningsloven § 12-3 vedlegges.

M. Oversendelse av planinitiativet

Materialet sendes på e-post til postmottak Holmestrand kommune postmottak@holmestrand.kommune.no sammen med forespørsel om oppstartsmøte.