

Detaljregulering Kalgane

Notat: Innspill til virkningsvurdering volum og byggehødyer



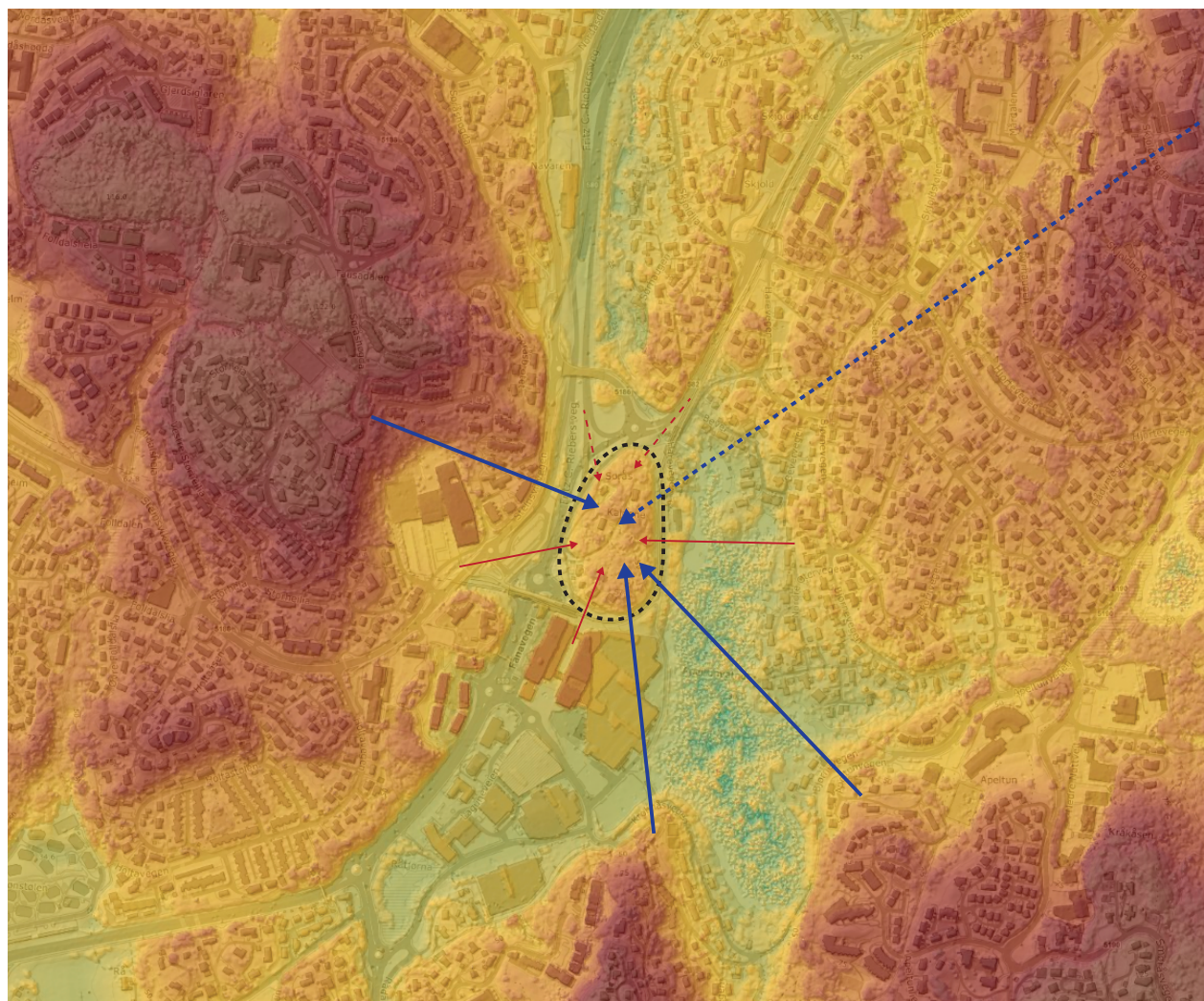
Innledning

Dette dokumentet gir innspill til virkningsvurdering av volumer og byggehøyder som er planlagt på Kalgane. Første del omhandler synlighet - hvor det planlagte tiltaket vil være synlig fra, og hvordan/i hvor stor grad dette påvirker lokale utsiktforhold. I andre del rettes fokus mot hvilke nye elementer som har visuell virkning på omgivelsene, og eventuelle behov for avbøtende tiltak. I tredje del omtales de nye byggenes påvirkning på sol-/skygge og vindforhold internt i planområdet.

1: Synlighet

Kalgahaugen ligger i en dalbunn, omgitt av åser og høydedrag. Langt tilbake i tid var dette en øy omkranset av vann, mens det i dag er vegsystemet som definerer kollen. Apeltunvatnet er, sammen med åsene og høydedragene som avgrenser det store landskapet, viktige landskapselementer.

Lange siktlinjer mot Kalgane er i hovedsak fra de høyereliggende åsene rundt - som Sørås, Krohnåsen, Smørås og Skjold. Det er også sikt fra områdene rundt Apeltunvatnet. Nærsikt er fra arealer som ligger på om lag samme høyde eller lavere i landskapet - fra vegsystemet, Lagunen og bunnen av åsene.



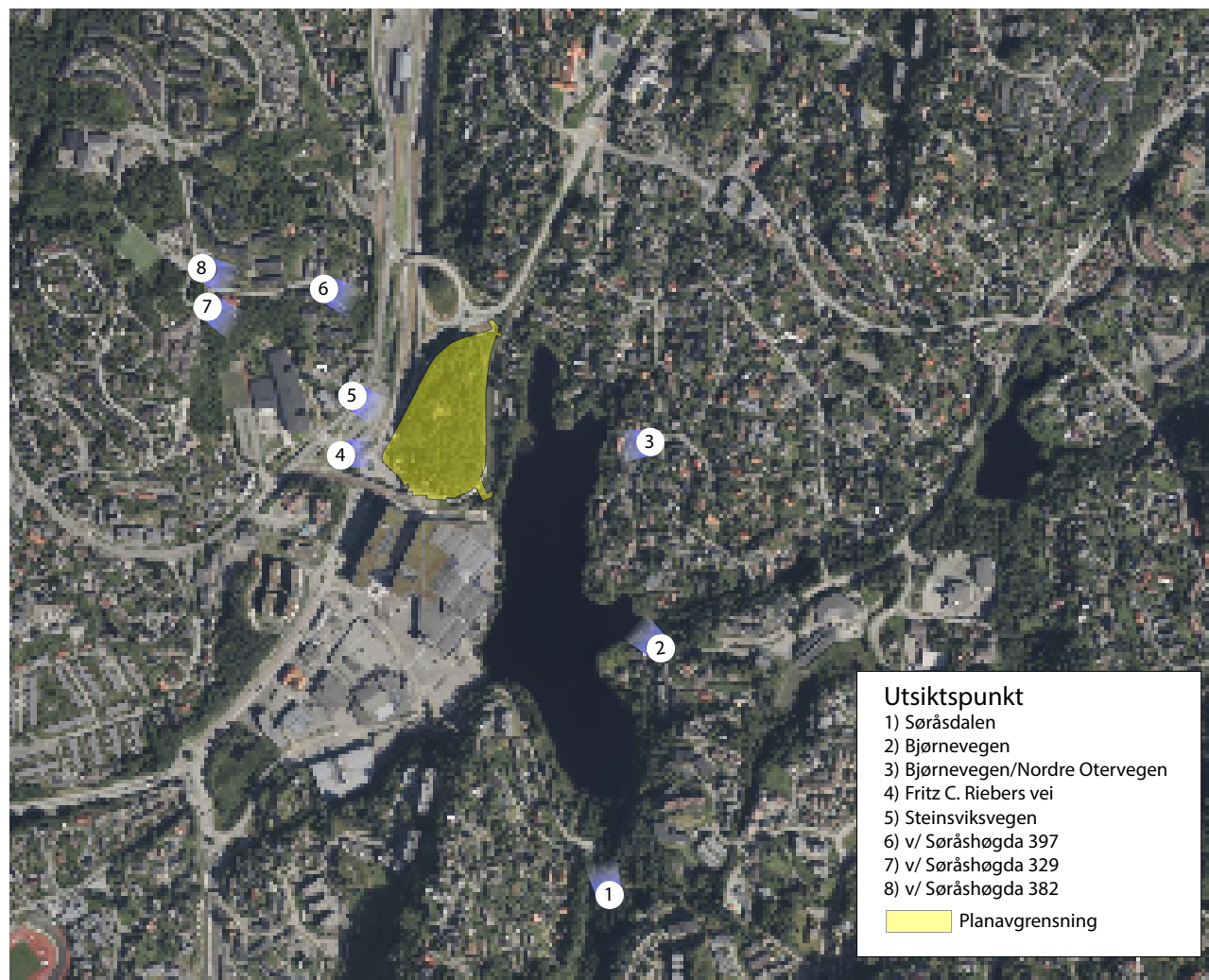
1: Fjern- og nærvirkning

Som grunnlag for vurdering av visuell fjern- og nærvirkning er det laget fotomontasjer fra 8 ulike punkter rundt planområdet. Det er fokusert på at utvalget skal representere relevante punkter i bystrukturen, snarer enn konsekvenser for enkelte eiendommer. Sikt fra veisystem (kjørende) og fra avstand over 1 km. er ikke belyst.

Utover fotomontasjene er også 3D-modell benyttet i vurderingen.

For å beskrive og vurdere eksisterende utsiktskvaliteter, er det lagt vekt på:

- Vid sikt mot sentrale landskapselementer
- Sikt mot horisontlinje/landskapets silhuett
- Utsikt i flere sjikt, forgrunn/bakgrunn
- Landemerker



Holobakken - snarveg mellom Krohnåseveien og Apeltunlien

Del av markert turstrasé KPA2018

Dagens situasjon



Planlagt situasjon



Utsiktens kvalitet er knyttet til opplevelsen av de viktigste landskapselementene i området- Apeltunvatnet i forgrunnen og horisontlinjen som avgrenses av fjell og åser i flere sjikt som bakgrunn.

Virkning av tiltaket

- ▶ Det høyeste bygningsvolumet gir et mindre brudd i horisontlinjen - både den nære som markeres av Søråshøgda og sjiktene lengre bak.
- ▶ Øvrig bebyggelse bryter ikke horisontlinjen, men ligger stedvis tett opp mot denne.
- ▶ Ny bebyggelse oppleves som en forlengelse av eksisterende strukturer i Laguneparken.
- ▶ Stor avstand. Volumsammensetning og byggehøyder er det som i størst grad gir visuell påvirkning, men material- og fargebruk vil også kunne spille inn siden store deler av planområdet ligger godt synlig.

Bjørnevegen (sør)

Del av markert turstrasé KPA2018

Dagens situasjon



Planlagt situasjon



Utsiktens kvalitet er knyttet til opplevelsen av de viktigste landskapselementene. Der Apeltunvatnet ligger i forgrunnen og er det tydelig viktigste. Horisontlinjen avgrenses av åsen Søråshøgda/ Storheia.

Virkning av tiltaket:

- Tiltaket medfører punktvis brudd i horisontlinjen. Mest markert ved det høyeste bygningsvolumet, mindre tydelig for øvrig bebyggelse.
- Avstand mellom byggene gir nok sikt mot park/vegetasjon på Kalgane og opprettholdt sikt mot terreng/bebyggelse bak.
- Endring fra utsikt mot vegetasjonsedekt kolle til bebygd areal representerer en endring, men gir ikke vesentlig tap av utsiktskvalitet.
- Avstand til planområdet er ca 400 meter - material- og fargebruk vil kunne påvirke visuell effekt.

Bjørnevegen (nord)

Mye brukt gangforbindelse på østsiden av Apeltunvatnet

Dagens situasjon



Planlagt situasjon



Mindre tydelige utsiktskvaliteter her enn lengre sør, men punktvis visuell kontakt med Apeltunvatnet og horisontlinjen som markeres av åsen er de viktigste landskapselementene.

Virkning av tiltaket:

- ▶ Tiltaket medfører punktvis brudd i horisontlinjen lengst mot sør.
- ▶ Avstand mellom byggene gir nok sikt mot park/vegetasjon på Kalgane og opprettholdt sikt mot terreng/bebyggelse bak.
- ▶ Endring fra utsikt mot vegetasjonsdekket kulle til bebygd areal representerer en endring, men gir ikke vesentlig tap av utsiktskvalitet.
- ▶ Avstand ca. 300 meter - material- og fargebruk vil kunne påvirke visuell effekt av tiltaket.

Søråshøgda

Ved Sørås borettslags lekeplass

Dagens situasjon



Planlagt situasjon



Utsiktskvalitet i hovedsak knyttet til vid og åpen sikt, og sammenheng i horisontlinjen.

Virkning av tiltaket:

- ▶ Tiltaket påvirker i liten grad utsikt mot landskapet. Endring fra ubebygget kolle med grønt preg til bebygget boligområde utgjør den største forskjellen i siktforholdene.

Søråshøgda

Ved lekeplass/grøntområde

Dagens situasjon



Planlagt situasjon



Utsiktskvalitet i hovedsak knyttet til vid og åpen sikt, og sammenheng i horisontlinjen.

Virkning av tiltaket:

- ▶ Tiltaket påvirker i liten grad utsikt mot landskapet.
- ▶ Stor avstand. Volumsammensetning og byggehøyder er det som i størst grad gir visuell påvirkning, men material- og fargebruk vil også kunne spille inn siden store deler av planområdet ligger godt synlig. Muren mot Fanavegen, aktivitetshuset og det høyeste bygningsvolumet er de enkeltelementene som trolig har størst visuell effekt.

Søråshøgda

Nær barnehage/ kunstgressbane

Dagens situasjon



Planlagt situasjon



Utsiktskvalitet i hovedsak knyttet til vid og åpen sikt, og sammenheng i horisontlinjen.

Virkning av tiltaket:

- ▶ Tiltaket påvirker i liten grad utsikt mot landskapet.
- ▶ Endring fra utsikt mot vegetasjonssedekt kulle til tett bebygd areal representerer en betydelig endring fra dette standpunktet, men gir ikke vesentlig tap av utsiktskvalitet.
- ▶ Stor avstand. Volumsammensetning og byggehøyder er det som i størst grad gir visuell påvirkning, men material- og fargebruk vil også kunne spille inn siden store deler av planområdet ligger godt synlig. Muren mot Fanavegen, aktivitetshuset og det høyeste bygningsvolumet er de enkeltelementene som trolig har størst visuell effekt

Steinsviksvegen

Ved Nordal Grieg Videregående skole

Dagens situasjon



Planlagt situasjon



Ingen stor utsiktskvalitet i dag. I stor grad preget av omfattende vegsystem, men sammenheng i horisontlinje kan oppleves som en kvalitet og bidrar til lesbarheten til det store landskapsrommet.

Virkning av tiltaket:

- ▶ Tiltaket gir punktvis brudd i horisontlinjen.
- ▶ Endring fra utsikt mot vegetasjonsdekt kulle til tett, bebygd areal representerer en betydelig endring, men gir ikke vesentlig tap av utsiktskvalitet.
- ▶ Ligger relativt tett på. Arkitektonisk utforming, farge- og materialbruk vil derfor kunne påvirke den visuelle effekten av tiltaket. Mur/støyskjerm mot Fanavegen, aktivitetshuset og høyeste bygningsvolum er viktige enkeltelementer, men helheten i anlegget vil være mest sentralt fra dette standpunktet.

Steinsviksvegen

Ved innfartsparkering for kollektivreisende/gangbro

Dagens situasjon



Ingen stor utsiktskvalitet i dag. Horisontlinjen ligger bak vegetasjon. Sikt mot vegetasjon kan oppleves som en kvalitet i et område som ellers er dominert av høydeforskjeller/skjæringer og vegsystem.

Planlagt situasjon



Virkning av tiltaket:

- ▶ Tiltaket påvirker sikten mot landskapet bak.
- ▶ Begrenset utsiktskvalitet i eksisterende situasjon. Endring fra grønn kolle/småhus til tettbebygget område utgjør den største forskjellen.
- ▶ Ligger tett på. Arkitektonisk utforming, farge- og materialbruk vil derfor i stor grad kunne påvirke den visuelle effekten av tiltaket. Aktivitetshuset, muren og trappehuset mot Fanavegen og det høyeste bygningsvolum er viktige enkeltelementer. Helheten i anlegget vil også spille inn fra denne avstanden.

Fanavegen

Utsikt fra vegsystemet er ikke tillagt vesentlig vekt i dette notatet, da arealene her i stor grad er preget av trafikksituasjonen, samt at det i plangrepet er gjort en bevisst prioritering av arealer høyere i bystrukturen/terrenget. Her trekkes imidlertid et par relevante punkter frem.

Planområdet sett fra Fanavegen (fra sørvest)



Kilde: GoogleMaps

Planområdet sett fra Fanavegen (fra nord)



Kilde: GoogleMaps

Modellutsnitt - planlagt situasjon
Muren mot Fanavegen blir et visuelt fremtredende element sett fra Fanavegen



Modellutsnitt - planlagt situasjon
Grønt preg videreføres i stor grad



Oppsummering og anbefaling nær- og fjernvirkning

Oppsummering

- › Tiltaket vil i liten grad medføre vesentlige endringer i sikt mot sentrale landskaps elementer.
- › Endring fra grønn kolle til bebygget areal er tydelig fra enkelte punkter, og representerer en tydelig endring sammenlignet med dagens situasjon.
- › Det høyeste bygningsvolumet gir punktvis brudd i horisontlinjen fra flere standpunkter - men vid og åpen sikt opprettholdes i stor grad.
- › Tiltakets visuelle effekt vil variere med avstand. For de fleste standpunktene er det helheten i anlegget som oppleves.
- › Enkeltelementene som i gir størst visuell påvirkning i et fjernvirkningsperspektiv fra valgte standpunkter, er muren mot Fanavegen, aktivitetshuset og høyeste bygningsvolum.

Anbefaling:

- › Enkeltelementer hvor det bør vurderes tiltak for å redusere skalavirkning:
 - › høyeste bygningsvolum
 - › muren/støyskjermen mot Fanavegen.
- › Aktivitetshuset er en viktig funksjon med tydelig offentlig og tilgjengelig profil, dette kan framheves.

Forslag til tiltak:

- › Helhetsgrep: Bebyggelsens farge og materialitet bør avstemmes mot landskapet og småhusbebyggelsen. Innenfor en helhetlig farge- og materialpalett kan variasjon bidra til å bryte ned skala, sammenlignet med å ensartet farge-/materialbruk i hele området.
- › Det høyeste bygningsvolumet bør holdes slankt slik at brudd i horisontlinje holdes på et akseptabelt nivå. Balkonger kan med fordel ligge inntrukket i bygningskroppen.
- › Vegetasjon, fysiske sprang, farge- og materialbruk bør benyttes for å redusere visuell virkning av mur og støyskjerm langs Fanavegen.



2. Påvirkning på kvalitet i utoppholdsareal

Sol-/skygge på uteoppholdsareal

- Omlag halvparten av planområdet reguleres som skog, park og torg/byrom, og det vil være mulig å løse hele arealkravet til uteoppholdsareal på bakkeplan. I tillegg åpnes det for at inntil 20% kan løses på takterrasser.
- Figuren under viser at kvalitetskrav til sol opprettholdes - det vil si at minimum 50% av arealkravet har minst 4 timer sol vårjevndøgn.
- Byggehøyder inntil 12 etasjer vil medføre noe skyggevirking på parkarealene, men det vil samlet sett vil være god tilgang på solfylte arealer.



20 Mars kl11



20 Mars kl12



20 Mars kl13



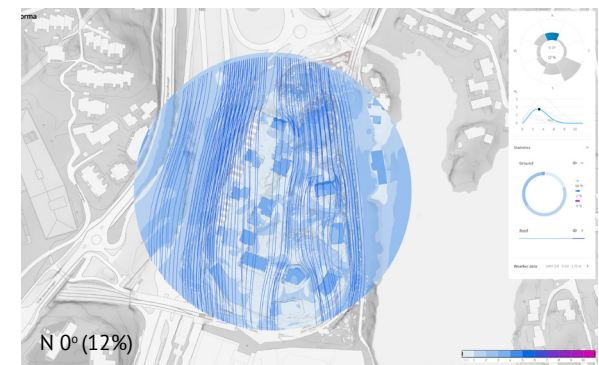
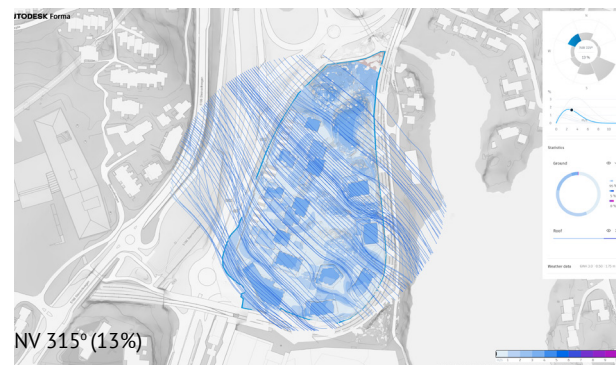
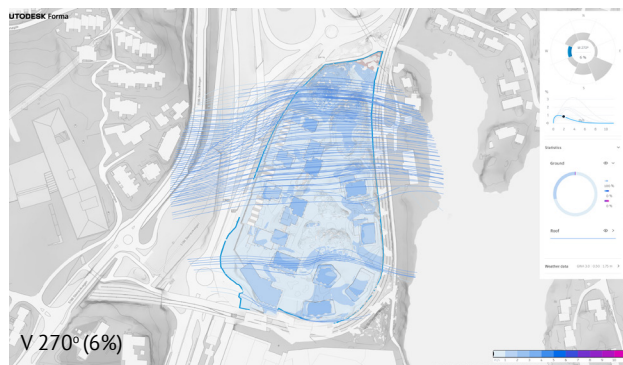
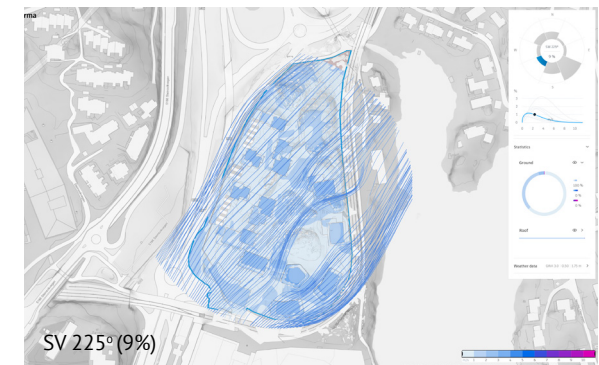
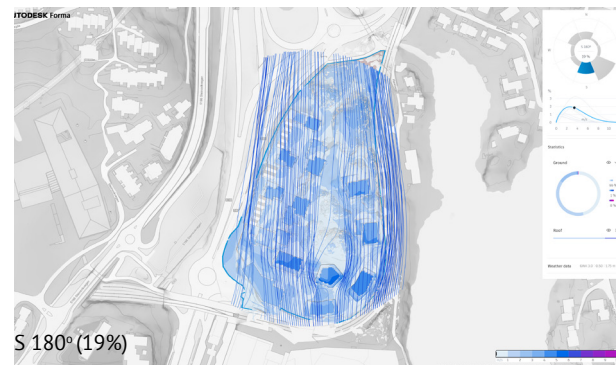
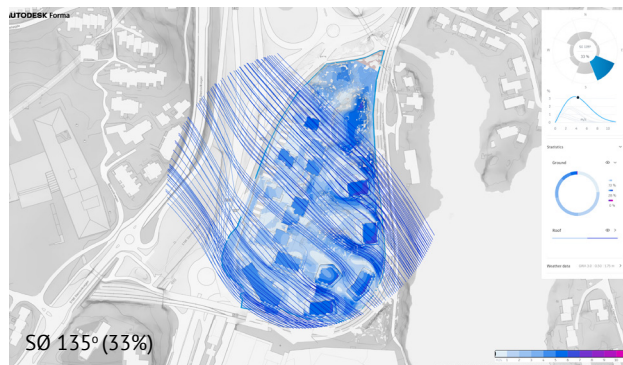
20 Mars kl14



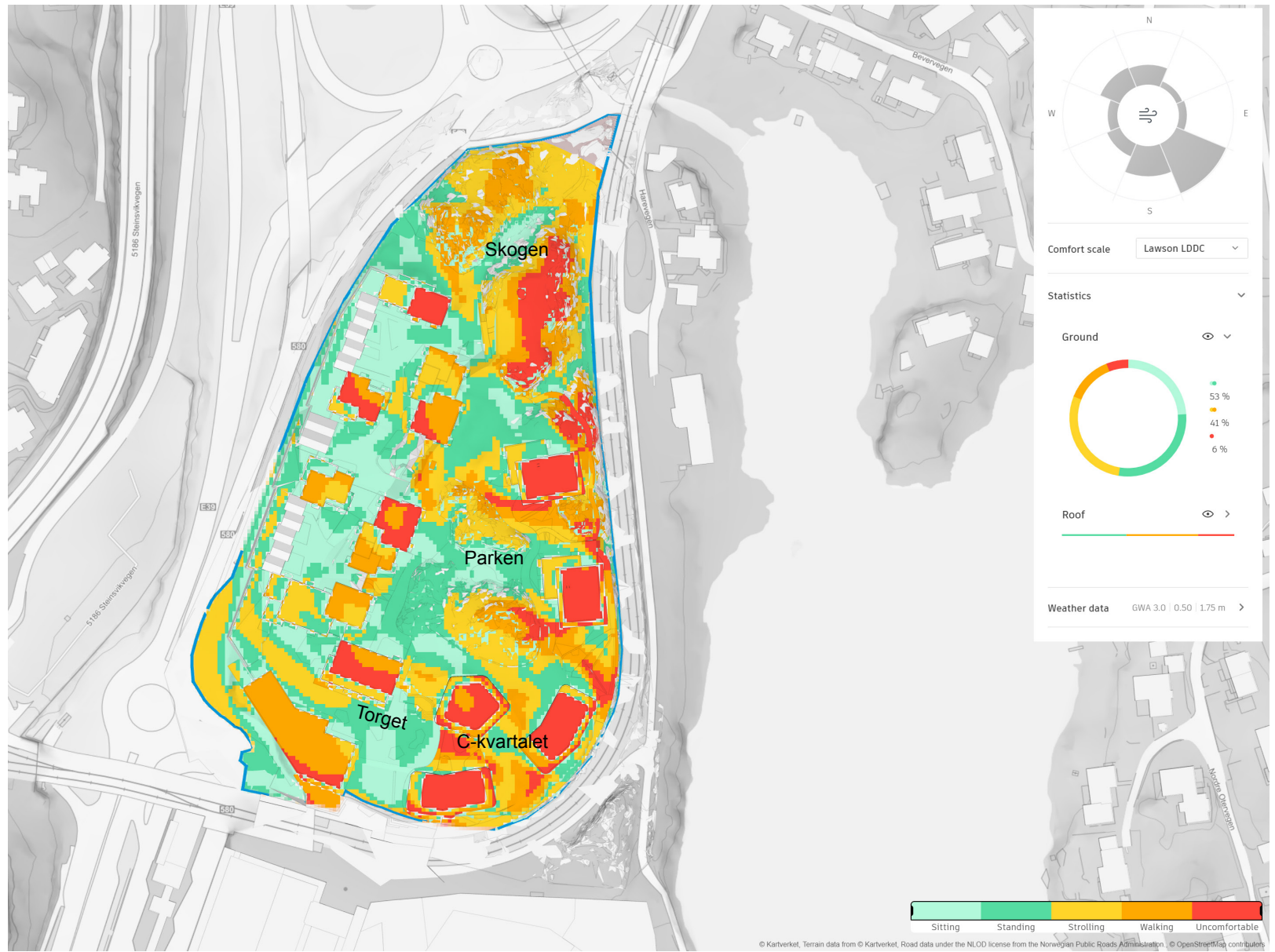
20 Mars kl15

Vindforhold

- Det er gjennomført en enkel vindanalyse i Forma for å få en pekepinn på hvordan vindforholdene vil bli. Effekt av vegetasjon er ikke fanget opp i analysen - det antas at dette kan påvirke resultatene i skogen og parken.
- Som det fremgår av vindkomfortanalysen på neste side, vil store deler av arealet på bakkeplan få behagelige vindforhold (grønt nivå).
- Åpninger i strukturens østre del vil kunne få ubehagelig vind i perioder. Disse åpningene er imidlertid viktige for visuell kontakt mot Apeltunvatnet, samt for visuell virkning av tiltaket sett fra øst.
- C-kvartalet får en del vind på sine uteoppholdsarealer. Her bør lokal skjerming i form av møblering/rekkverk/vegetasjon vurderes i videre prosjektering.



Vindkomfort



3. Oppsummering

Visuell virkning:

- For utsiktsforhold er den største endringen knyttet til at Kalgahaugen endres fra en grønn kulle til et utbygget areal.
- Regulerte volumer og byggehøyder vil i liten grad påvirke utsiktskvaliteten fra sentrale punkter i bystrukturen rundt.
- Mur/støyskjerm mot Fanavegen, høyeste bygningsvolum i C-kvartalet og aktivitetshuset peker seg ut som synlige enkeltelementer. Sistnevnte er en viktig funksjon som godt kan stå ut, mens effekten av de andre med fordel kan dempes.
- Det anbefales at det stilles utformingskrav til mur/støyskjerm som bidrar til å redusere skalavirkning mot Fanavegen. Vegetasjon, sprang og visuelle brudd er eksempler på virkemidler som kan bidra til dette.
- For høyeste bygningsvolum i C-kvartalet anbefales det at bygget holdes smalt, slik at brudd i horisontlinje begrenses. Balkonger kan med fordel ligge inntrukket i bygningskroppen.
- Farge- og materialbruk bør avstemmes mot landskapet og småhusbebyggelsen i det store landskapsrommet.
- Variasjon og kontrast kan benyttes for visuell interesse og for å bidra til lesbarhet/veifinning i området.

Virkning på uteoppholdsareal:

- Planområdet får store og sammenhengende uterom på bakkeplan med plangrepet som foreligger. Både areal- og kvalitetskrav i KPA2018 vil kunne tilfredsstilles uten problemer.
- Arealer mot øst kan tidvis få ubehagelige vindforhold. Det anbefales likevel at åpningene i strukturen beholdes, for å opprettholde sikt mot Apeltunvatent og for å begrense visuell virkning fra øst.

