

Oppdragsgiver
Løken Logistikkeiendom AS

Plankonsulent
SH Prosjekt AS

Dokument (type)
Notat - vedlegg til planbeskrivelse

Dato
Februar 2024

Landskapsvirkninger

Detaljreguleringsplan etter pbl. § 12-3

Detaljreguleringsplan for Løken Næringspark
Plan-ID: 3226-20230003

Sist revidert: 05.02.2024

Plannavn	DETALJREGULERING FOR LØKEN NÆRINGS-PARK
Plan-ID	Plan-ID 3226-20230003
Hensikt med planen	Hensikten med planarbeidet er å regulere næringsområdet iht avsatt formål i KPA, inkludert eksisterende bebyggelse og muligheter for videre utvikling av arealet.
Planavgrensning	Planområdet omfatter Løken næringspark og et mindre areal øst for Tyrhjellveien, i dag benyttet som p-plass for næringsområdet.
Sammendrag	<p>Notatet om landskapsvirkninger skal vise volumopplevelse for omkringliggende bebyggelse og landskap ved realisering av ny/planlagt bebyggelse i planområdet.</p> <p>Rapportens hovedfokus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landskapsvirkninger sett fra fylkesvei og jordbruksområder (kulturlandskap) • Byggevolumer sammenlignet med omkringliggende bebyggelse (boligbebyggelse)
Forfatter	Janne de Jong, Fagleder plan Mats Rustøy, Arkitekt M. Arch Karine Haugen, teknisk tegner
Dato	05.02.2024

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	4
1.1	Formål med planarbeidet	4
1.2	Føringer for utforming av området	4
1.3	Hensikten med notatet	4
2.	Bebyggelse	5
2.1	Nåværende bebyggelse	5
2.2	Planlagt bebyggelse	8
3.	Landskapsvirkninger	10
3.1	Nærvirkninger	10
3.2	Fjernvirkninger	11
4.	Sol/skygge-perspektiver	12
4.1	Vårjevndøgn	12
4.1	Sommersolverv	13
5.	Vurdering og konklusjon	14

1. INNLEDNING

1.1 Formål med planarbeidet

Planområdet består i dag av hovedsakelig av uregulert bebygd næringsareal og åpne gruslagte/asfalterte arealer. Området er etablert som næringsområde/industriområde med historie tilbake i tid. Blant annet har området huset Wavin, som i sin tid var en viktig lokal hjørnestensbedrift på Løken. Boligområdet som omkranser næringsarealet utviklet seg opprinnelig som en følge av behov for boligbebyggelse i nærhet til hjørnestensbedriften. Området har stått ovenfor en gradvis fortetting siden 60-tallet og frem til i dag.

Deler av planområdet er bebygget med industribebyggelse. Deler av området er tidligere benyttet til utelagring og avlastningsområde og er ikke bebygget. Arealet som reguleres til næringspark er avsatt i kommuneplanen for dette formål.

Reguleringen som nå utarbeides har som formål å tilrettelegge for utvikling av næringsparken og fastsette muligheter og begrensninger for bebyggelsen på arealet. Når næringsarealer tas i bruk er det ønsket høy arealutnyttelse slik at det reduserer fremtidige behov for at det tas mer ubrukt areal til næringsbebyggelse. Dette hensynet må balanseres med hensynet til omkringliggende boliger og bomiljø.

1.2 Føringer for utforming av området

Arealet er uregulert. Arealet er avsatt til næringsareal i kommuneplanens arealdel.

Byggehøyder og volumer er relevant i vurderingen av tiltakets påvirkning på omkringliggende kulturlandskap og for omkringliggende boligbebyggelse.

Avstandene til nærmeste nabo(er) er av en slik karakter at det ikke vil være relevant å utføre sol/skygge-analyser for eksisterende bebyggelse eller regulert bebyggelsespotensial.

1.3 Hensikten med notatet

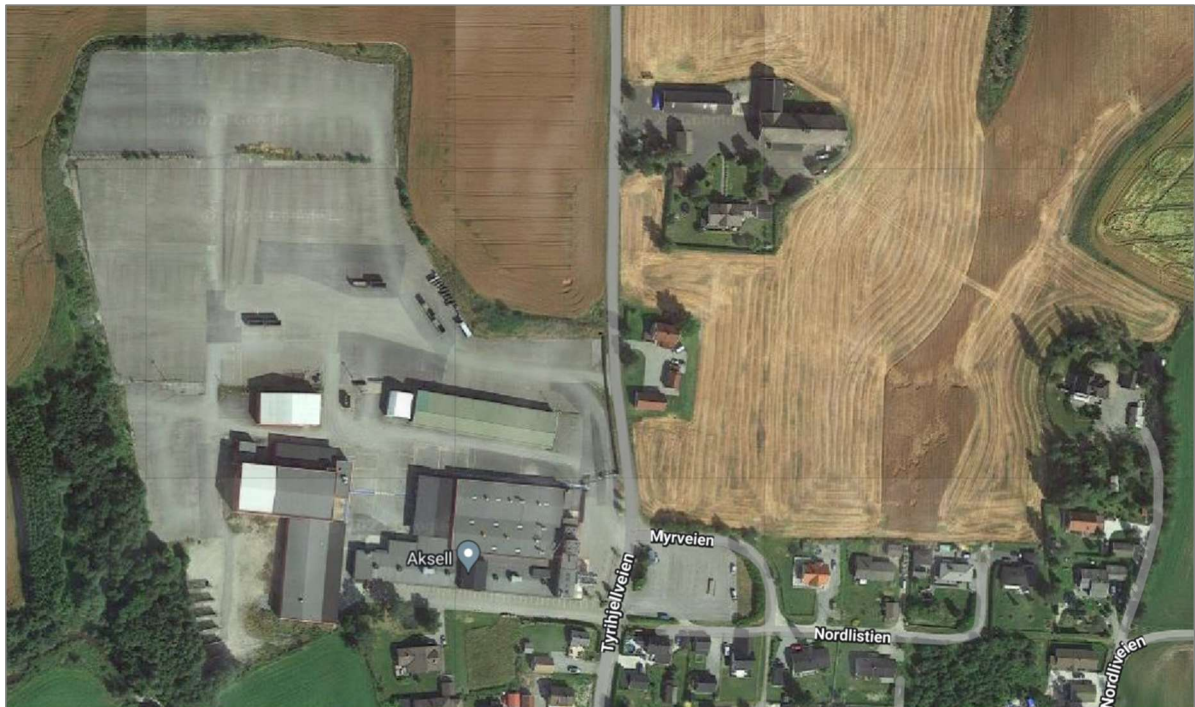
Notat om landskapsvirkninger skal vise:

- Nærvirkninger landskap/volum
- Fjernvirkninger terreng/landskap/volum

2. BEBYGGELSE

2.1 Nåværende bebyggelse

Industriområdet er bebygget med om lag BYA 9.200 m² fordelt på haller, overbygde arealer og lagertelt. Området bærer preg av etappevis utbygging, tilbygg på eksisterende bebyggelse og noen til dels enkle konstruksjoner rundt om på plassen. Noe av bebyggelsen som eksisterer i dag planlegges revet for å få plass til mer arealeffektive og hensiktsmessige bygg.



Flyfoto av planområdet som viser eksisterende bebyggelse (Kilde: Google Maps).



Bebyggelse sett fra Tyrihjellevien (Foto: SH Prosjekt)



Bebyggelse internt på næringsområdet (Foto: SH Prosjekt)



Nærmeste naboeiendom i øst, langs Tyrihjellevien (Foto: SH Prosjekt)



Volumskisse av eksisterende bebyggelse, sett fra sør (Kilde: Kommunekart.com)



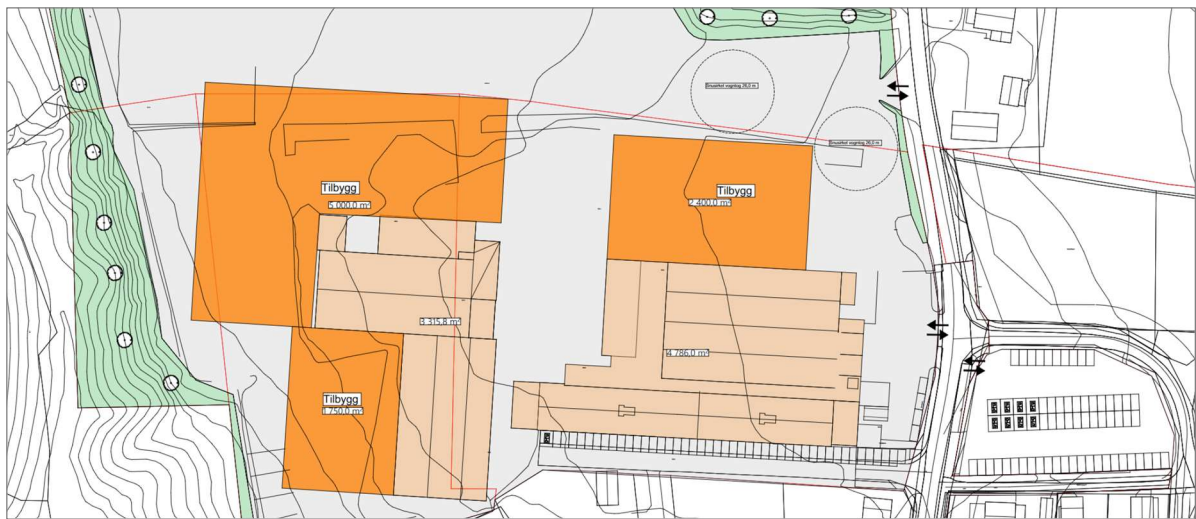
Landskapsvirkninger med skygge, sett fra øst (Kilde: Kommunekart.com)

2.2 Planlagt bebyggelse

Næringsområdet deles i to utbyggingsområder, I/L1 og I/L2.

I/L1 utgjør den sørlige delen av næringsområdet, den delen som allerede er bebygget. Det planlegges tettere bebyggelse ved hjelp av tilbygg til eksisterende bebyggelse og rivning av noen eksisterende tiltak slik at det frigjøres arealer til nye tiltak.

Situasjonsplanen under er en idéskisse som viser hvordan en fortetting av bebyggelsen i I/L1 kan se ut:



Utbyggingspotensial for I/L1 er i planforslaget foreslått regulert med følgende forutsetninger/begrensninger:

- Eksisterende bebyggelse = 8.100 m² BYA
- Planlagt utvidelse/tilbygg = 9.150 m² BYA
- Maks. % BYA = 70
- Maks høyde = 15 meter

I/L2 er på reguleringstidspunktet ikke bebygget. Arealer er planert ut og asfaltert og fremstår i dag som en åpen plass. Plassen er tidligere benyttet til utelagring. I planforslaget legges det til grunn at I/L2 på sikt også skal bygges ut. Det er behov for å etablere et høylager i næringsområdet og dette høylageret er foreslått plassert i I/L2 av hensynet til boligbebyggelsen som ligger i forlengelsen av I/L1. Høylageret vil altså plasseres lengst vekk fra lavbebyggelsen i området.

Innenfor I/L2 åpner bestemmelsene for at det kan etableres en solcellepark med bakkemonterte solceller i påvente av full utbygging. Det arealet som benyttes til solcellepark vil være det arealet som senest tas i bruk til bebyggelsesformål.

Situasjonsplanen under er en idéskisse som viser hvordan en fortetting av bebyggelsen i I/L2 kan se ut med solcellepark:



Utbyggingspotensial for I/L2 er i planforslaget foreslått regulert med følgende forutsetninger/begrensninger:

- Maks % BYA = 70
- Maks høyde = 25 meter

Skisser som viser sol- og skyggeforhold og landskapsvirkninger er basert på disse skissene for mulig utbygging av området. Omsøkt bebyggelse kan fravike i detaljene, men dette notatet vil vise hovedlinjene i hva man kan forvente av fremtidige volumer i området.

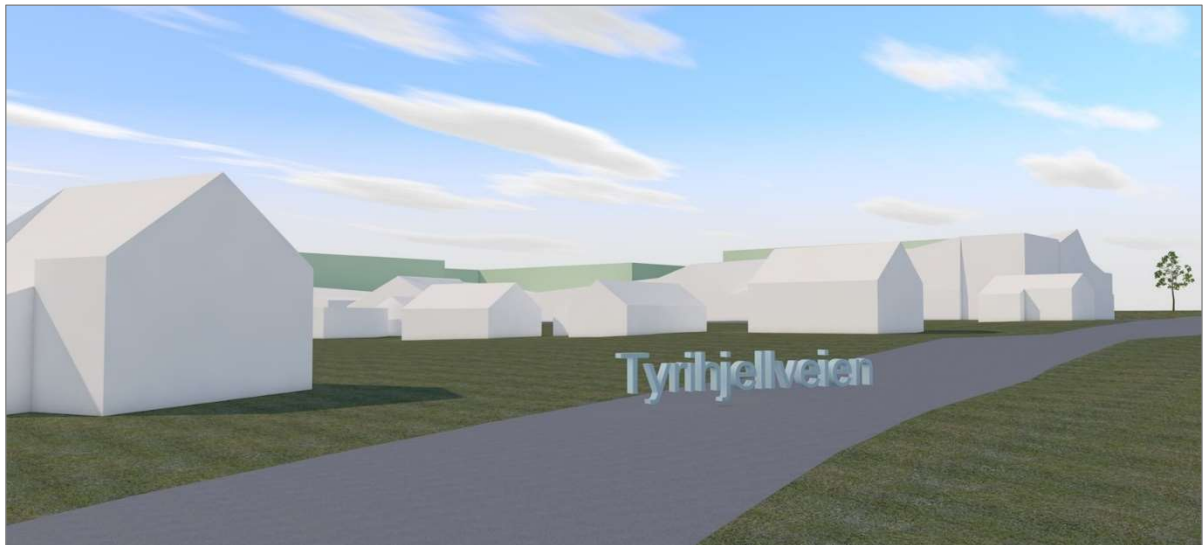
Området som er vist med solcellepark kan bebygges med bygg opp til 25 meter. Alternativ utnyttelse av området (svært høy utnyttelse):



3. LANDSKAPSVIRKNINGER

3.1 Nærvirkninger

Skissen nedenfor viser snitt av planlagt bebyggelse som vist i situasjonskart i del 2.2 med maks. høyde 15 meter. Skissen viser bebyggelsen sett fra sør-øst. Utbyggingspotensial i næringsområdet er vist i grønt, eksisterende småhusbebyggelse vist i hvitt.



Bebyggelse i I/L1-2 med omkransende småhusbebyggelse (SH Prosjekt)

Skissen nedenfor viser bebyggelse i næringsområdet slik det er vist i situasjonsplanene i del 2.2. Skissen viser et høylager i nord-vest med høyde 25 meter og bakkemontert solcellepark. Planens bestemmelser åpner for at hele den nordlige delen av næringsparken kan bebygges med bygg opp til 25 meters høyde.



Skissert bebyggelse i I/L1-2 (SH Prosjekt) sett fra nord-øst

3.2 Fjernvirkninger

Skissene nedenfor viser planlagt bebyggelse fra ulike himmelretninger. Bebyggelsen er modellert opp i realistiske fargesjatteringer for å vise en eksponering i landskapet.

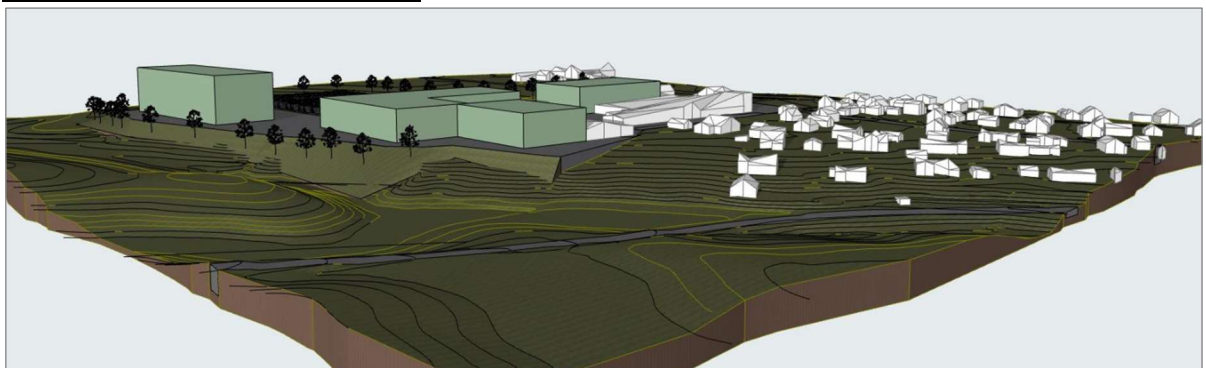
Perspektiv fra nordvest (fylkesvei)



Perspektiv fra sør (bebyggelse)



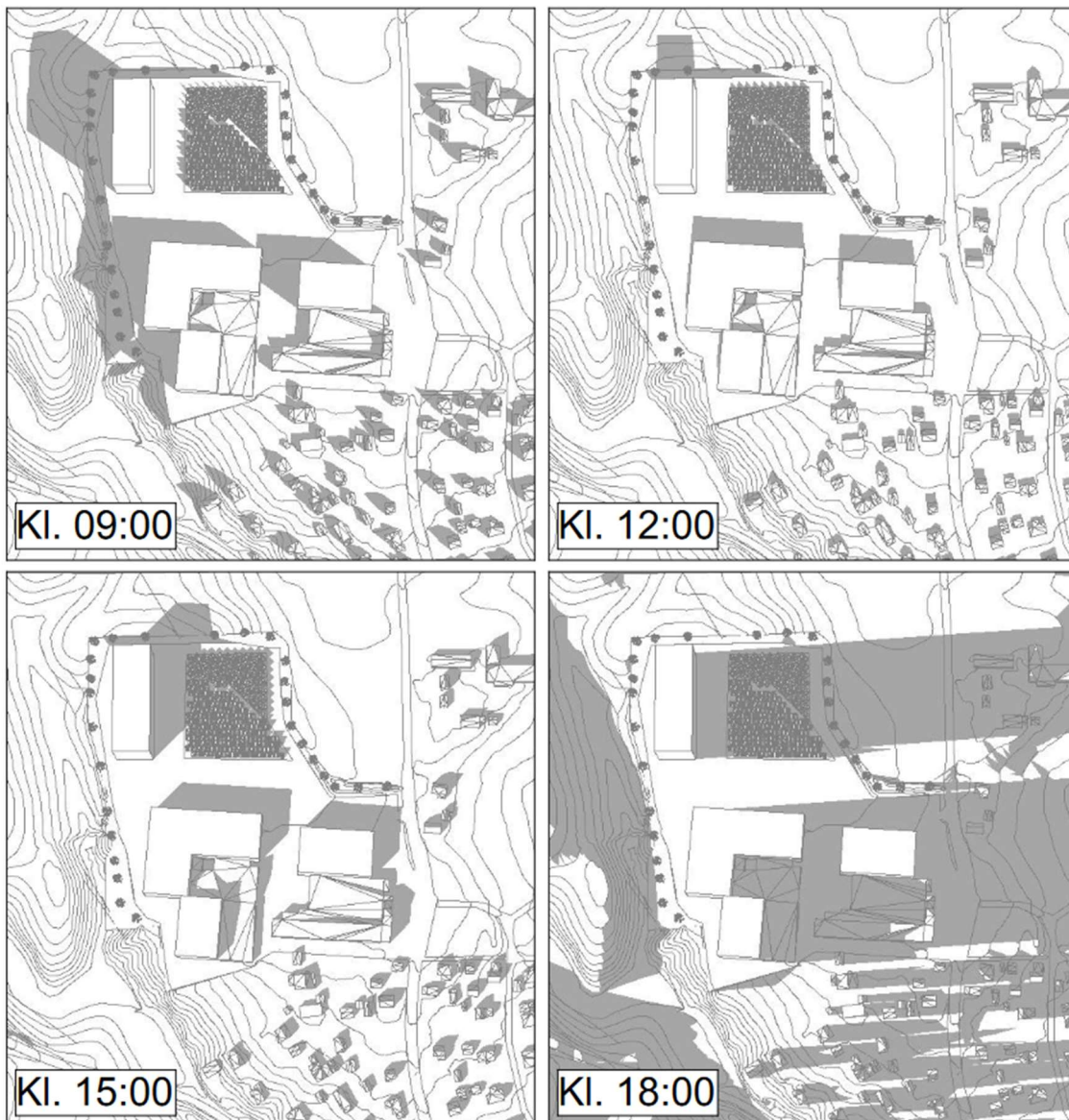
Perspektiver fra vest (fylkesvei)



4. SOL/SKYGGE

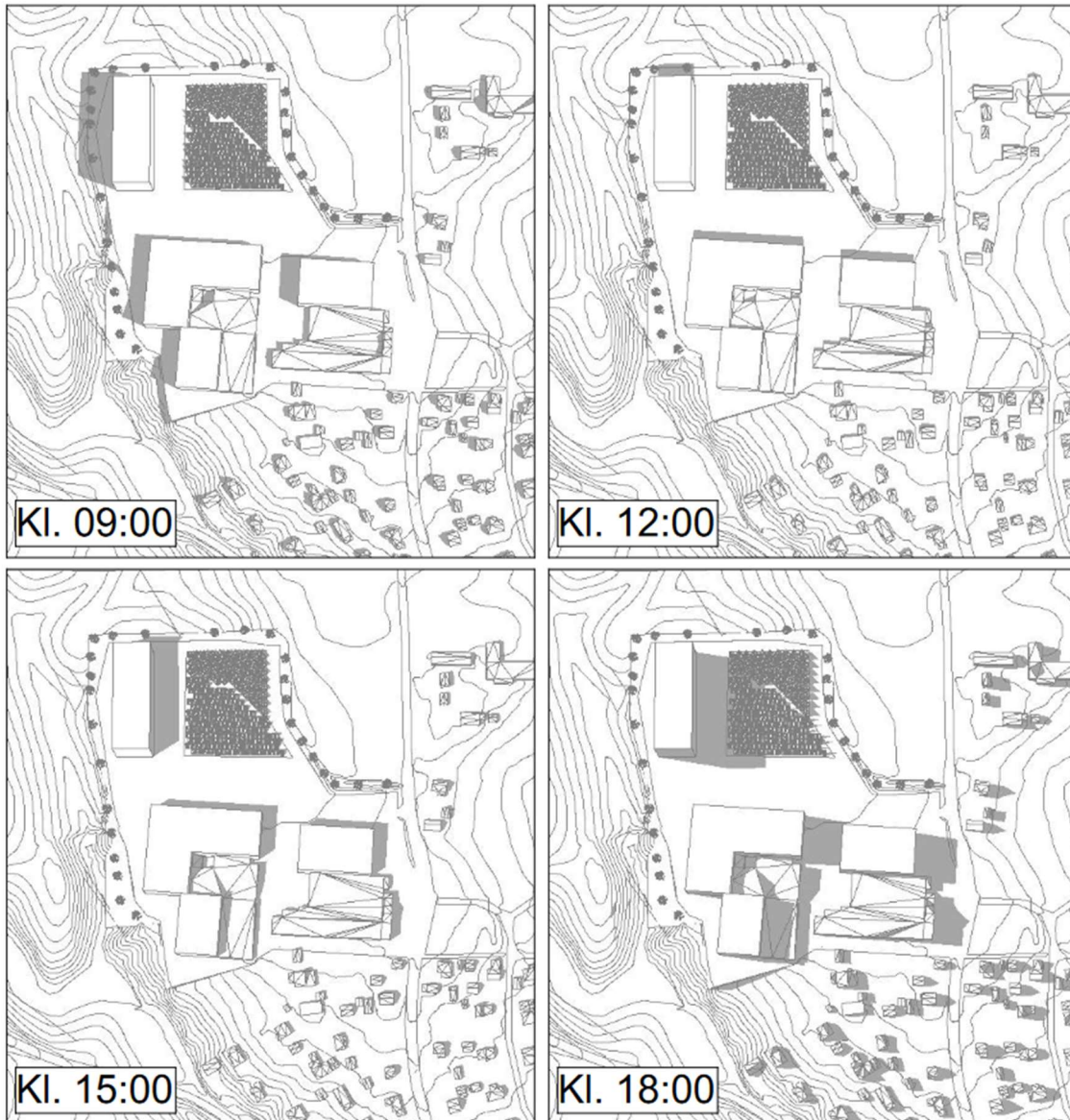
4.1 Vårjevndøgn

Sol- og skyggeanalyse
20. mars 2022 (vårjevndøgn)



4.1 Sommersolverv

Sol- og skyggeanalyse
21. juni 2022 (sommersolverv)



5. VURDERING OG KONKLUSJON

Eksisterende og planlagt bebyggelse i planområdet vil i minimal grad skyggelegge arealer utenfor planområdet. Eksisterende og planlagt bebyggelse i planområdet vil ikke gi negative skyggevirksomheter på omkringliggende boligarealer.

Ny bebyggelse vil i noe grad eksponeres i landskapet, men landskapsvirkninger vurderes som akseptable. Omkringliggende vegetasjon vil i stor grad redusere eksponering mot fylkesvei. Planlagt høylager vil i noe grad kunne sees fra fylkesvei, med vil ikke oppleves ruvende i terrenget, blant annet grunnet topografi for omkringliggende terreng.