

Ringsaker Kommune
Plan- og byggeak
Postboks 13
2381 Brumunddal



Vedr. : Beskrivelse til forenklet plan prosess, 380/4/32 2390 Moelv

Dato : 22.08.19

Vår saksbehandler: Svein Harald Liudden Deres ref/saksbeh: Deres saksnr:

Beskrivelse, Forenklet plan prosess

Dette tiltaket innebefatter oppføring av enebolig og tomannsbolig på tomt 381/4/32. Her tas det sikte på ett helhetlig uttrykk langs veien, Knausen. Den illustrerte eneboligen er lagt på rekke med utgangspunkt i bebyggelsen som i dag finnes på 381/80. Eneboligen ønskes utviklet som en mindre og bynær enebolig, med ett lettstelt og rasjonelt uteareal. Boligen her ønskes plassert høyde- messig marginalt over høyde på veg og vil dermed ligge lavt i terrenget i forhold til bakenforliggende bebyggelse og dermed ikke gi ulempe til nabobebyggelsen. Boligen ønskes bygd på ett plan og med fokus på universell utforming slik at boligen kan benyttes i alle livsfaser uten spesielle tilpasninger. Dette som ett alternativ til en tilværelse i leilighet og her med egen privat hage og uteareal. I bakkant på tomten ønskes det oppført en tomannsbolig over 2 etasjer. Denne sammen med det store skjermede og tilhørende utearealet ønskes utviklet som ett bynært alternativ for de som har behov for flere soverom og mer plass. Plasseringen av bygget muliggjør en god utnyttelse av resterende areal til utearealer, samtidig som det gir vidstrakt utsikt over nedenforliggende bebyggelse. Parkering for beboere her tenkes gjort i carport som vil fungere som ett naturlig skille mellom eksisterende enebolig og utearealene som tilhører tomannsboligen. Det tas sikte på å bygge alle boligene i tilsvarende byggestil med pulttak eller saltak og tre kledning. Dette for ikke å avvike fra omkringliggende bebyggelse, men samtidig gi inntrykk av en moderne bebyggelse med praktiske løsninger. Pga. avstand mot nabobebyggelse som ligger nærere tomtegrense enn 4 meter vil det på de planlagte boligene gjort tiltak for brannsmitte på yttervegger, tak og kledning. Det gjøres oppmerksom på at de planlagte boliger ligger alle 4,0 meter fra felles tomtegrense, mens eksisterende nabobebyggelse på 381/80 og 381/4/14 ligger ca, 1,0 fra felles tomtegrense. Fremre rekke med boliger danner ett mønster langs veien med utgangspunkt i eksisterende bolig på hjørnet av Knausen, mens det bakenforliggende bygget ligger høyere i terrenget og har en større bygningsform, men med en tilbaketrukken plassering. For alle boliger tas det sikte på en hensiktsmessig planløsning, der soverom og bad vil utgjøre en sone, mens kjøkken og stue ønskes løst som en åpen løsning, med direkte adkomst ut til terrasser, balkonger og private utearealer. Dette for å ta sikte på å gi gode bokvaliteter.

Adkomstvei ved en evt. ytterligere fortetting av området.

I oppstartsmøtet med kommunen og videre til referatet fra dette møtet var det fra kommunen sin side aktuelt og se på fortetningsmulighetene i et helhetlig perspektiv for hele planområdet. Det ble da sett på som interessant om en adkomst mulighet for dette kunne være en videreføring av vår planlagt adkomst langs tomtegrense mellom 381/4/32 og 380/1/29. Dette forutsetter at eksisterende garasje rives. Dette er i utgangspunktet ikke ønskelig, da tiltakshaver har valgt å pusse opp eksisterende bolig og tomt med tanke på salg av denne eiendommen. Aktuell adkomst vil derfor heller kunne gjøres via Dehlienga og

langs bakre tomtegrense for Knausen til vårt prosjekt. Ved en evt. ytterligere fortetting internt på tomtene 381/4/32 og 380/1/29 vil det være naturlig å tenke riving av eksisterende enebolig. Det vil da kunne være fysisk mulig og plassere flere boenheter på tomtene. Ved en økt fortetting vil behovet for parkering på egen tomt og ønske om utearealer med gode egenskaper føre til behov for parkeringskjeller for og løse kravene. Dette sammen med riving av eksisterende enebolig fra 1960 tallet vil føre til kostnader som vi vanskelig ser kan dekkes av prosjektet. I tillegg er eksisterende enebolig meget solid bygd. Vi holder per dags dato på med en lettere oppussing av boligen, med tanke på salg av denne. Men hovedargumentet for å ikke tenke en ytterligere fortetting inne på disse to tomtene ligger i områdekarakteren. Det er ikke ønskelig å bryte denne med byggverk som vil få vesentlig større proporsjoner inne i ett allerede etablert område. Vi ønsker ikke og ta stilling til ytterligere fortetting og adkomst til dette på tomter i kvartalet som vi ikke disponerer.

Strøkskarakter

Strøkskarakteren ønskes ivaretatt. Dette gjøres i form av materialvalg på bygg som gjøres som omkringliggende bebyggelse med tre kledning på vegger og matte overflater på tak. Planlagt enebolig i fremkant av tomta harmonerer med nærmeste nabo langs gata. Begge byggene vil ha tilnærmet like størrelser, etasje antall og plassering på tomta. Tomannsboligen er planlagt med underetasje og vil dermed ikke ha ett størrelsesmessig omfang som avviker mye fra strøkets karakter.

Overvannshåndtering

Overvannshåndtering vil bli gjort på egen grunn. Overflater som brukes vil delvis bestå av drenerende masser som infiltrerer det meste av overvannet på egen grunn. Hvis det i tillegg til dette skulle være behov for et overvannsmagasin med kult kan dette evt. etableres på egen tomt.

Renovasjon

Renovasjon er planlagt med felles løsning for 381/4/32 og 380/1/29. Denne planlegges plassert ved innkjøring fra veien slik at den er lett tilgjengelig for renovatør. Dette bygges som ett enkelt le skur med skjerming rundt.

Friområde

I tillegg til de offentlig tilgjengelige friområdene som finnes i nærområdet har ønsket utbygging hensyntatt mulighetene for gode utearealer på egen tomt. Disse er plassert på tomtas mest hensiktsmessige områder med tanke på sol og utsikt. En opparbeidelse av disse terrengene vil kunne gjøres uten store skjæringer og støttemurer da disse er plassert naturlig i terrenget basert på byggenes høydemessige plassering. Ett naturlig skille mellom arealene vil være mellom enebolig og carport. Her kan også mye av den interne høydeforskjellen på tomta tas.

Intern adkomst

Interne adkomster gjøres langs en hovedadkomst som går i tomtegrensa mellom 381/4/32 og 380/1/29. Dette for ikke å øke antall avkjøringer på kommunal vei. Denne adkomsten utformes med jevn stigning opp til eksisterende garasje. Via denne adkomsten vil alle boligene og biloppstillingsplassene / carportene ha tilgang. Oppbygging på denne adkomstveien gjøres i henhold til gjeldende regler med stigning, tverrfall og grøfter for avrenning.

Tilgang til offentlig vann og avløp

Offentlig vann ligger langs veien og det tas sikte på en ny tilkobling her som gir tilgang til de nye boligene. Avløp og overvannsledning krysser tomte. Denne vil bli lagt om etter anvisning fra Ringsaker kommune. Dette vil bli kostnadmessig dekket av tiltakshaver. Dette har også vært diskutert i forhåndskonferansen tidligere og det ble da avklart at denne kunne legges langs ny intern adkomstvei som tenkes plassert i tomtegrense mellom 381/4/32 og 380/1/29.

Byggehøyder

Byggehøyder på planlagt bebyggelse vil ikke skille seg nevneverdig fra omkringliggende bebyggelse. Takvinkel er ikke bestemt enda. Gesimshøyde på 7,0 meter og mønehøyde på inntil 8,5 meter er ønskelig. Dette vil være målt fra høyeste punkt på tomannsboligen og ned til terreng ved underetasje. Gjennomsnittlig terreng vil dermed bli vesentlig lavere.

Estetikk og utforming

Estetikk og utforming baserer seg på omkringliggende bebyggelse. Området består av en eldre trehus bebyggelse med saltak. Ny boliger planlegges med tre kledning og matte overflater på tak. Det er synliggjort 2 alternative takformer på bebyggelsen. Den ene, med saltak er gjort for å samspille med øvrig takform i området. Denne vil gi en høyere bebyggelse kontra alternativet med pulttak. Dette alternativet er gjort for å synliggjøre at bebyggelsen tilhører en annen tidsepoke, samtidig som takformen gir bebyggelsen ett mer "moderne" preg. Løsning på takform er dermed ikke bestemt enda. Utforming av byggene er gjort med tanke på tomtas terreng, topografi, solforhold, adkomst muligheter og hensynet til sol og utsiktsforhold for omkringliggende bebyggelse. Byggene er derfor plassert lavt i terrenget med beskjedne former bestående av kjente materialer i området. For å gi gode lysforhold i oppholdsarealene inne i boligene er det ønskelig å bruke større vindusfelt i disse sonene. Dette vil fortrinnsvis være i kjøkken og stue. Planløsninger er ikke bestemt enda. Men det tas sikte på noen generelle prinsipper i valget av planløsning som baserer seg på tomtas utforming, samt utsikt og solforhold. Dette vil være plassering av kjøkken/stue og oppholdsrom mot sør/vest og soverom sammen med bad i bakkant av dette. Utearealer ønskes plassert mot sør/vest. Carport tenkes plassert i bakrommet mellom enebolig og tomannsbolig, som et skille mot eksisterende enebolig.

Utnyttelsesgrad

Grad av utnytting som ønskes for tomte er mellom 30-40 % BYA. Dette er marginalt høyere enn for eksisterende bebyggelse i området, men på linje med tilsvarende områder som er aktuelle for fortetting i dag.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede.

Mail: svein@byggkonsult1.no - Mob: 970 86 970

Vennlig hilsen


BYGGKONSULT1

v/ Svein Harald Liodden

Svein H. Liodden