

Notat - Vurdering av utbygging av flermannsbolig på eiendommen Ivarshaug (gnr./bnr. 24/185)

I notatet vurderes hva slags type bolig som kan passe på tomten med utgangspunkt i intensjonen fra planinitiativet på 4-6 enheter i en flermannsbolig, på bestilling fra Valdres Boligbygg AS.

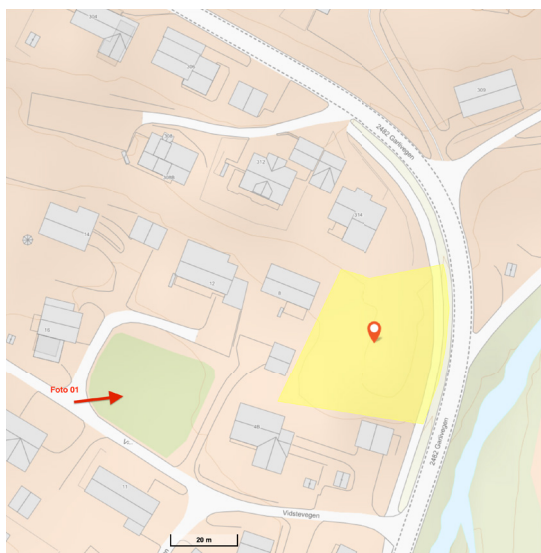
Eiendommen ligger i et boligområde i Leira sentrum i Nord-Aurdal kommune. Det er et mål om å stimulere til mer boligbygging i kommunen for å øke bosetting, derfor er det relevant å se på muligheten av vurdere fortetting i eksisterende boligområder som strategi. I denne sammenhengen vil fortetting innebære utbygging av tomt med flermannsbolig i et område som i hovedsak består av eneboliger.

Boligområdet ligger sentralt med kort avstand til Kongsvegen, Valdres Storhall og varehusområdet på motsatt side av E16.

Landskapstilpasning

Terrenget på eiendommen er en forhøyning i landskapet. Terrenget heller ned mot tilstøtende bebygde naboeiendommer i vest og sør. Deler av arealet på tomten er vestvendt med gode solforhold og utsikt mot Strandefjorden. Eiendommen har adkomst fra Garlivegen i øst. På motsatt side av Garlivegen går Leirelvi. Garlivegen er noe trafikkert, men det er liten bebyggelse på østsiden av tomten.

Anbefaling: Boligene bør være vestvendt. Undersøk muligheten for å senke terrenget på sørlig del av tomten heller enn bolig med sokkeletasje. Dette pga avstand til nabobebyggelse, og for at bygget skal ligge bedre i landskapet. Det bør lages sol/skyggediagram i skisseprosjektet for å dokumentere effekt av slagskygger mot naboeiendommer.



Hensyn til omkringliggende bebyggelse

Boligområdet som eiendommen er en del av ligger mellom Garlivegen/ Leirelvi, Kongsvegen og bratt terreng i nordvest, et område på ca.150 daa. Det er et boligområde med utvikling fra 60/70-tallet og en del eneboliger her er fra denne perioden. Det er også rekkehus og tomannsboliger i området. Det er i hovedsak tett og lav bebyggelsesstruktur plassert langs med koter, og boliger med saltak. Området oppleves som tett utbygd rundt eiendommen med naboeiendommer som består av boliger i terreng med hovedetasje og sokkel (2 etasjer), og garasjer.

Anbefaling: Boligene som utvikles på eiendommen bør ta hensyn til omkringliggende bebyggelse i form av avstand og siktlinjer fra omkringliggende boliger. Høyere utnyttelsesgrad og fortetting med flermannsbolig betyr at flere folk bor tettere sammen og det må derfor tas hensyn til innsyn, utsikt og private uterom. En overveielse rundt hvordan man skal sikre at boligene oppleves som private vil gagne både beboere i flermannsboligen og naboer. Det bør lages terrengsnitt som viser hvordan ny bebyggelse ligger i forhold til omkringliggende bygg i terrenget og som indikerer siktlinjer og takhøyder på omkringliggende bygg.

Materialer og utforming

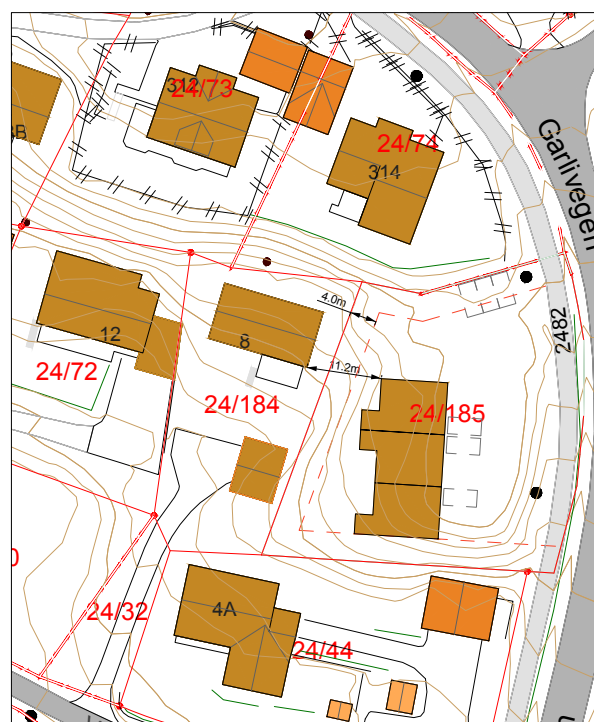
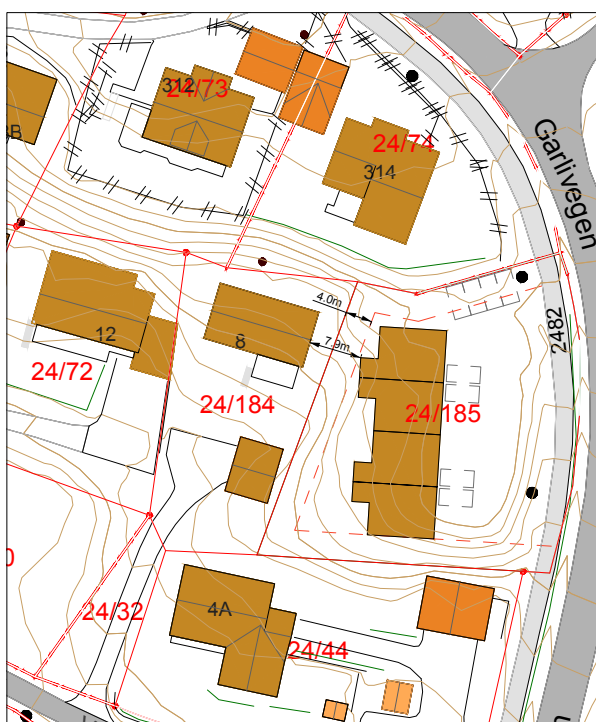
Boligene rundt eiendommen har trekledning og saltak. Hvis høyde og fotavtrykk bryter med omkringliggende bebyggelse vil det være **kompenserende om man viderefører bygningselementer som materialer og takform.**

Anbefaling: Videreføre materialbruk; trekledning. Boliger fra 70-tallet har store vinduer, et element som kan videreføres i moderne bygg. Takform; enten saltak eller pulttak, effekten er at bygget virker mindre ruvende.

Størrelse på eiendom, utnyttelse

Det er ca. 1400 kvm areal tilgjengelig til utbyggingsformål. Volumet på tegningene representerer leiligheter på ca. 65 kvm BRA. Kun for illustrere effekt av fotavtrykk på 3 versus 4 enheter på en etasje. Utfordringen med at fotavtrykket (BYA) er stort er at enhetene kommer tett på bebyggelse på naboeiendom 24/184 og 24/74. Selv om den nye boligen ligger med 4 meters avstand til tomtegrense og det er en høydeforskjell vil det oppleves som tett mellom boligene på 24/184, 24/74 og 24/185. Boligene her vil mest sannsynlig ha innsyn til hverandre.

Anbefaling: fotavtrykket til ny flermannsbolig bør ligge med god avstand til enebolig på eiendommen 24/184, 24/74 og med god avstand fra 4 meters-grense. Bygg heller mindre fotavtrykk og to etasjer i høyden og tilpass terrenget, enn å bygge sokkel i terreng, for å få avstand til boliger. Sokkeletasje i terreng blir lite attraktiv fordi det er tett på garasjer og eneboliger naboeiendom. Det vil også være utfordrende med adkomst og uteareal i terreng.

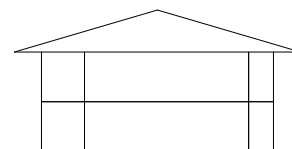
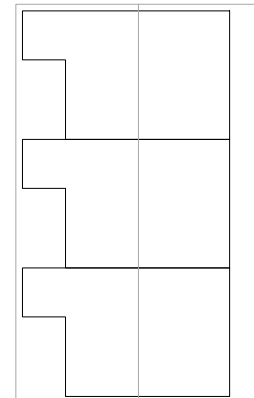
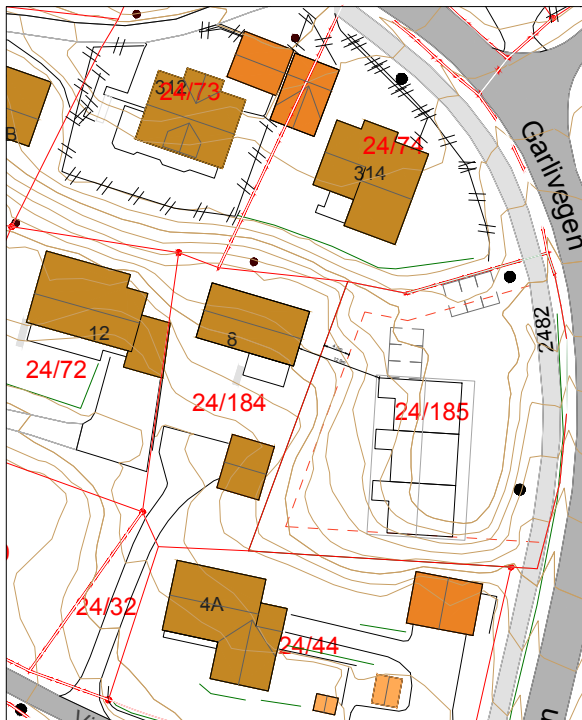


Alternativer til bygningstyper som kan testes

A) 6 enheter fordelt på to etasjer:

- Utvendig trapp og svalgang mot øst til leiligheter i andre etasje.
- Opparbeidet felles uteareal på byggets østside
- Parkering nord. Mulighet for carport?
- Boenheter i første etasje kan ha markterrasse mot vest
- Boenheter i andre etasje kan ha veranda mot vest
- Bredt bygg = test saltak med slak helning. Nb! Taket bør visuelt se 'tynt' ut og være tekt i et materiale som gjøre lite ut av seg. Feks: være båndtekt
- Moderne uttrykk i tre og store vinduer.

Vurder tilpasning av terreng og forhold til høyder i omkringliggende bygg i terrengsnitt og volumstudie.

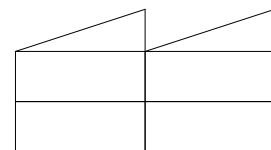
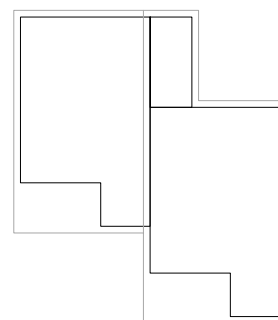
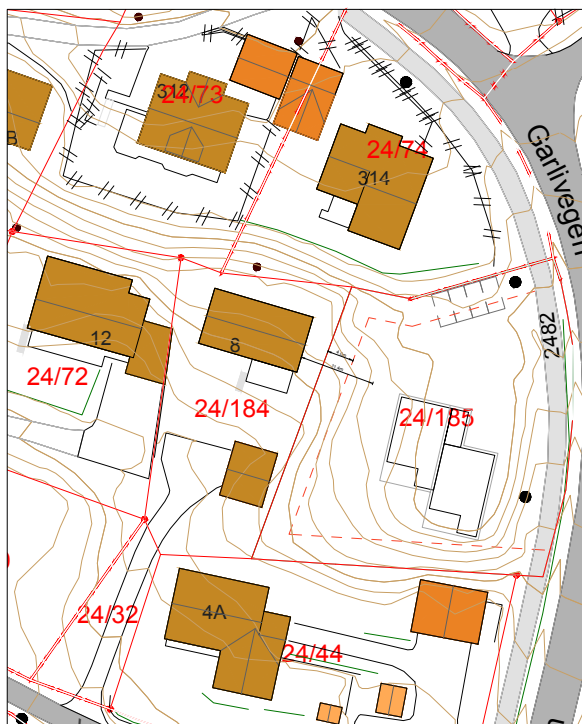


B) 4 enheter fordelt på to etasjer, forskjøvet plan:

- Utvendig trapp til enheter i andre etasje
- Leiligheter i første etasje kan ha egen hage, leiligheter i andre etasje kan ha større veranda over/delvis over oppvarmet rom første etasje
- Parkering i nord med mulighet for carport
- Forskjøvet plan = test pulttak med vestvendt helning

Vurder tilpasning av terreng og forhold til høyder i omkringliggende bygg i terrengsnitt og volumstudie.

I forhold til parkering og arealbruk er forslag B et bedre alternativ en forslag A.



Med hensyn til landskapstilpasning, avstand til omkringliggende bebyggelse og størrelse på eiendom anbefales heller utbygging av flermannsbolig med 4 boenheter enn 5-6 boenheter.