

SKARBEKKEN

Detaljregulering av felt B8

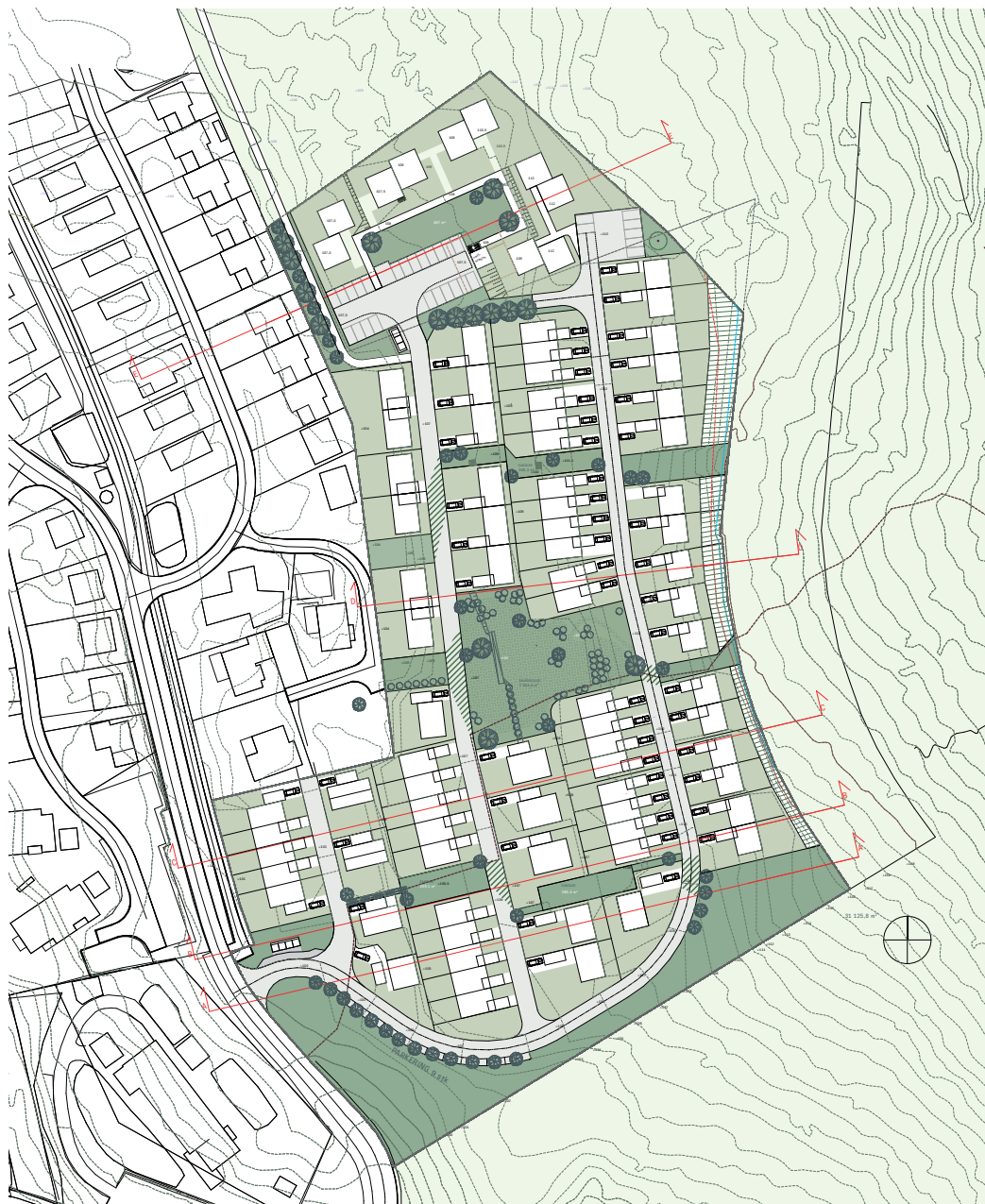
STRAND KOMMUNE

SJO
FASTING
Arkitekter

INNHold

Plangrep
Typologi
Takform og byggehøyder
Tilgjengelighet
Topografi
Uteareal
Solforhold på felles utearealer
Solforhold i private hager
Parkering

3d-illustrasjoner fra modell



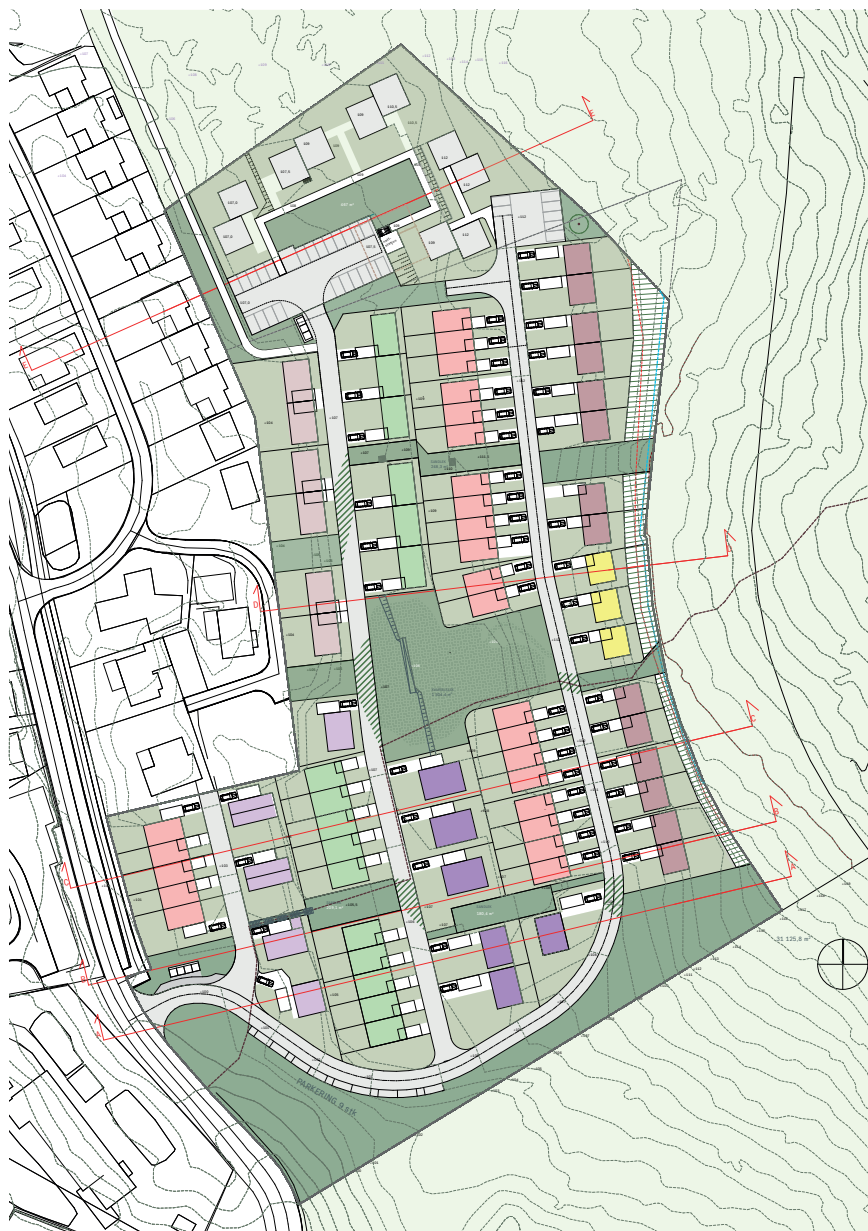
PLANGREP

Planområdet skal bebygges med inntil 95 boenheter, alle i en tett-lav struktur som består av en blanding av firemannsboliger, rekkehus, tomannsboliger og eneboliger.

Området som detaljreguleres er del av den større områdeplanen i Skarbekken, og vil bli en utvidelse av det etablerte småhusområdet vest for planområdet. Det har derfor vært et utgangspunkt i planarbeidet å videreføre en tett-lav boligstruktur som legger seg skånsomt inn i det bratte terrenget.

Boligene er organisert i seks rekker i nord-sør- retning. Adkomsten til området er fra Fulshammarvegen i sørvest. Adkomstveien føres opp og inn i feltet helt i sør, først mot øst, og så mot nord. To boligater tar av adkomstveien i sør, og leder nordover i feltet. Sammen etableres det gjennom de tre boligatene i nord-sør-retning tilkomst til boligrekkene.

Sentralt i planområdet etableres et grønt ute- og lekeoppholdsareal på ca. 1500 kvadratmeter. Dette fungerer som et samlande element som bryter opp den nokså langstrakte boligstrukturen. Øvrige sandlekeplasser og uteoppholdsareal er lagt som grønne korridorer gjennom bebyggelsen, som skaper små brudd i den nokså langstrakte bebyggelsen, og samtidig skaper bevegelseslinjer fra øst til vest gjennom planområdet.



TYOLOGI

Planområdet planlegges bebygget med tett-lav bebyggelse av variert karakter.

Bebyggelsen består av følgende områder:

* Helt i nord ligger et bilfritt areal med 20 leiligheter i firemannsboliger organisert rundt et felles uteareal.

* Sør for dette arealet ligger fire rekker med småhus, tomannsboliger, rekkehus og eneboliger- Disse er organisert i nord-sør-retning parallelt med avgrensingen mot den eksisterende bebyggelsen i vest.

* Sentralt i feltet brytes boligrekkene med et stort, sentralt grøntområde, som vil fungere som samlingsplass og sentralt lekeareal.

* Helt i sør fortsetter de fire boligrekkene, og i tillegg etableres to boligrekker helt vest i planområdet. De seks boligrekkene er fordelt ut på tre boligater lengst sør i feltet.

* Helt i sør, sør for samleveien, som går i en sving, vil naturtomten videreføres inn i feltet. Fordrøyning og avrenning vil ivaretas i dette området.

Boligene vil variere i størrelse fra ca 60m²-180m².







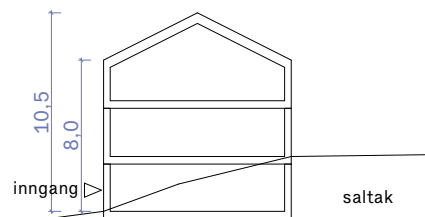
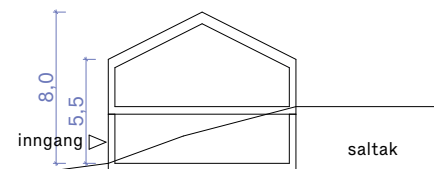
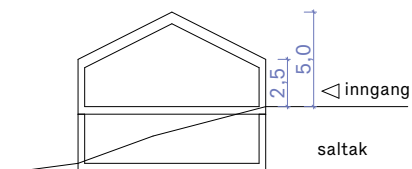
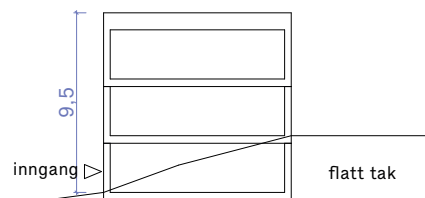
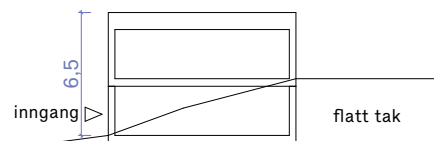
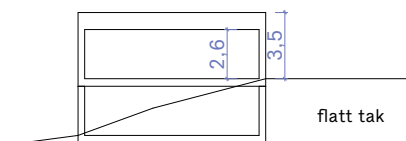
BYGGEHØYDER

All bebyggelse i planoimrådet er å regne som tett-lav bebyggelse. Høydene varierer følgende innslag:

1. Boliger i 1 etasje på inngangsplan med 1 etasje under (to etasjer på hageside)
2. Boliger med sokkel + 1 etasje (inngang i sokkel)
3. Boliger i to etasjer
4. Boliger med to etasjer pluss sokkel under.
5. Boliger med sokkel + to etasjer (inngang i sokkel)

Diagrammet viser at de høyeste boligene ligger lengst opp og inn i terrenget, mens bebyggelsen foran den bakerste rekka varierer fra type 1-4.

	1 etasje + sokkel under
	sokkel + 1 med inngang i sokkel/2 etasjer uten sokkel
	2 etasjer med sokkel under (inngang fra mellomplanet)
	sokkel + 2 med inngang i sokkel



prinsipp: 1 etasje med sokkel under

prinsipp: 2 etasjer ink. sokkel

prinsipp: 3 etasjer ink. sokkel

TAKFORM OG BYGGEHØYDER

Det er ikke bestemt hvilken takform de ulike delfeltene skal ha, men det er angitt høydebestemmelser som viser hvilke høyder som er tillatt ved valg av flatt tak og saltak. Ved et evt. pulttak vil maks gesims gjelde som høyeste gesims.

Det er foreslått at høydene skal måles fra topp gulv på inngangsplan.

Prinsippsnittene viser de ulike situasjonene som er sikret i bestemmelsene.



TILGJENGELIGHET

Nytt forslag til kommuneplan (*ikke vedtatt*) legger opp til at 50% av nye småhus skal planlegges som tilgjengelige boliger.

Definisjonen av tilgjengelig bolig, er at alle hovedfunksjoner (kjøkken, bad og oppholdsrom) skal være plassert på inngangsplan. Romløsningene skal være tilgjengelige, med snumulighet i rom og foran dører. Sideplass ved dører skal ivaretas for å sikre tilkomst til rom.

Å etablere tilgjengelige boliger i boliger med inngang i sokkeletasje, er svært krevende, da man er avhengig av dagslys i alle oppholdsrom, og det i sokkel kun er én fasade som gir dagslys. Det kan være mulig å få det til i boliger som ligger med lengderetningen ut i dagen, men ofte vil løsningene likevel bli mindre gode, da forholdene ligger dårlig til rette for så mange funksjoner på inngangsplanet.

Planforslaget, som i vesentlig grad er basert på løsninger med sokkel, legger derfor opp til en noe annen løsning enn dette for å oppfylle intensjonen om boliger som er tilpasset mennesker med nedsatt funksjonsevne:

30% av boligene skal være tilgjengelige (som beskrevet over)
20% av boligene skal være forberedt for tilgjengelighet

“*Forberedt for tilgjengelighet*” betyr at det etableres boder rett over hverandre i to etasjer, med mål som er tilpasset dimensjonene for løfteplattform.

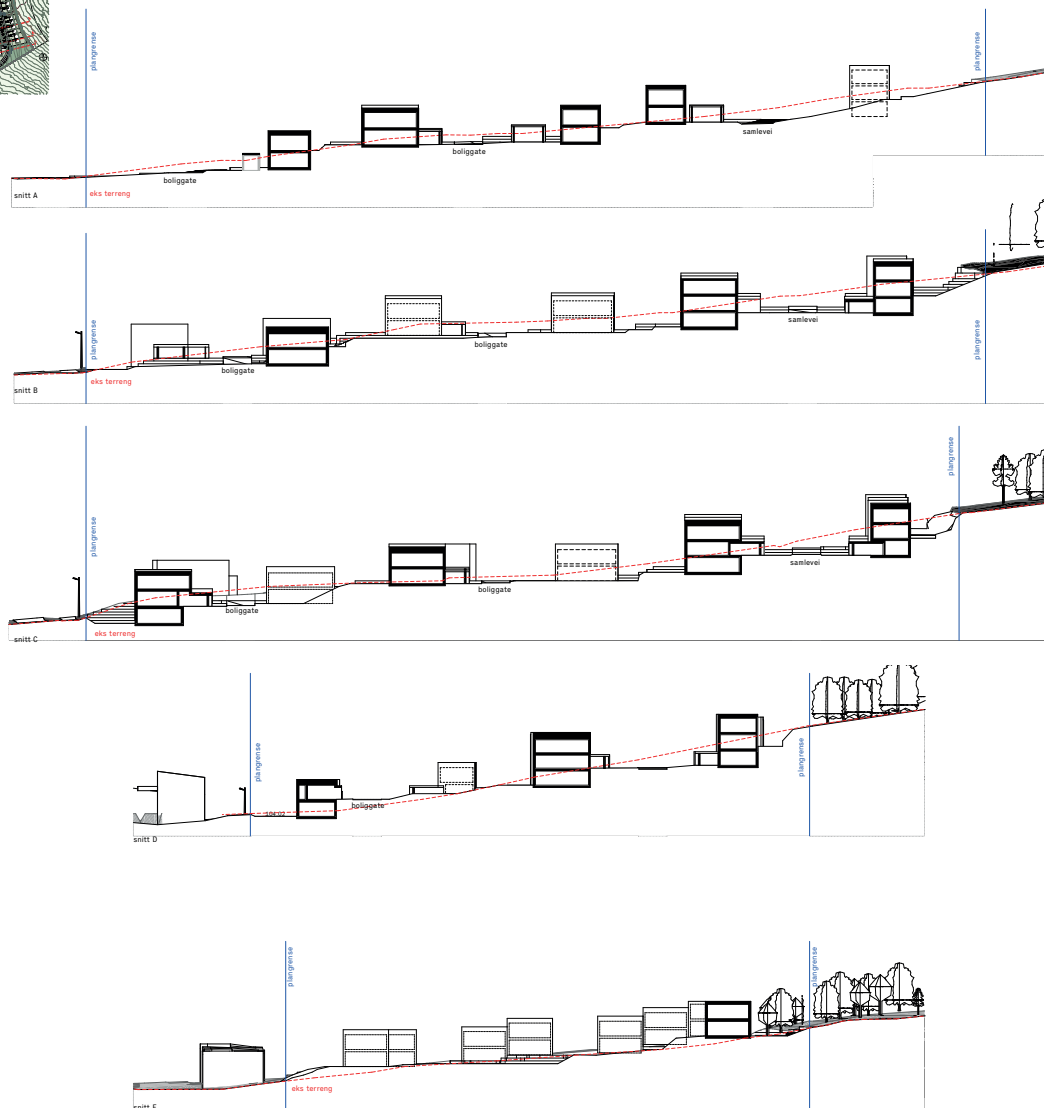
Alle rom i begge etasjer må være prosjektert med snusirkel og sideplass ved dør, slik at boligen vil fungere som en tilgjengelig bolig dersom løfteplattform settes inn i det avsatte arealet.

Denne løsningen vil muliggjør gode planer også i boliger med sokkel, da man vil kunne flytte hovedfunksjoner fra inngangsplan og opp i etasje med dagslys fra flere retninger.

Ved maks utbygging (95 boliger) gir dette prosentene over følgende fordeling:
29 tilgjengelige boliger
19 boliger forberedt for tilgjengelighet.

Illustrasjonen viser hvilke delfelt som har krav om tilgjengelighet knyttet til seg i bestemmelsene.

- Tilgjengelige boliger
- 50% tilgjengelige boliger innenfor delfeltet
- Boliger forberedt for tilgjengelighet
(avsatt plass til løfteplattform - planløsninger i tråd med krav for 1



TOPOGRAFI

Planområdet ligger i nokså sterkt skrånende terrenng, som faller mot vest. Utgangspunktet for boligernes utforming, er at disse skal plasseres inn i terrenng og det har vært ønskelig å ta opp terrenngfallet ved bruk av sokkeletasjer. De fleste boligene på feltet har én sokkeletasje enten under inngansplan, eller som inngansplan.

Boligene er planlagt med byggehøyder som varierer mellom 2 etasjer (begge over bakken), sokkel + 1 etasje og sokkel + 2 etasjer.

Denne oppbyggingen medfører at man vil få utsyn fra mange av boligene, da de vil legge seg over hvarandre slik som terrenng stiger. Dette er også en måte å bygge på som er veletablert i nærliggende områder, og den nye bebyggelsen vil tilpasse seg til den eksisterende boligstrukturen på Jørpeland, og bli en videreføring av kjente prinsipp og en utvidelse av det etablerte.

Bebyggelse som legger seg inn i skrånende terrenng med helning fra øst til vest gir også gunstige solforhold, da skyggene faller på den høyeste delen av tomtene. Dette gir gode solforhold i planområdet.



UTEAREAL

Planområdet grenser mot naturtomt, og ligger i randen av det utbygde arealet på Jørpeland. Denne naturkvaliteten er det naturlig å ønske å trekke inn i planområdet i form av grønne korridorer som ender/starter i naturtomten i sør og øst.

Som illustrasjonen viser, er det etablert tre koblinger gjennom planområdet og fra vest til øst. Disse går på tvers av bolig gatene som skaper brudd - grønne lommer - i bebyggelsen. De grønne korridorene har ulik størrelse og terreng, og vil få forskjellig type opparbeidelse. Noen vil være rene traséer, andre vil opparbeides som sandlek

Sentralt i området er det etablert et større grøntareal, "the village green". Dette er tenkt som samlingsplass og lekeareal, i tillegg til å gi luft og rom inn i den tette bebyggelsesstrukturen.

For firemannsboligene i nord, er det også lagt til rette for et felles grøntareal som ligger som et sentralt felt omkranset av boligene.

Helt i nordøst er det lagt til rette for en grønn buffer mot den eksisterende bebyggelsen. Her vil det lages en tursti, som vil lede videre nordover i områdeplanen.

Det er en intensjon i planarbeidet at felles utearealer og lekeplasser skal opparbeides på en "naturlig" måte, og at terreng og vegetasjon som allerede er her, tas i bruk og videreføres som kvaliteter i området. Dette for å ivareta og videreføre den kvaliteten som naturen rundt området tilfører.



SOLFORHOLD PÅ FELLESE UTEAREAL

Planforslaget består av flere uteoppholdsareal- og lekeplasssoner fordelt utover i planen.

Samlet er det avsatt ca 3400m² FUA i planområdet, fordelt på grønne korridorer, sandlek og kvartalslek (områder med mørkere grønn farge i diagrammene).

De lysere grønne feltene er også grøntområder i planen, men er ikke vurdert til å være egnet for uteopphold.

Krav til MFUA er 30m² per bolig - dette utgjør 2850m² ved maks utbygging.

Sol og skyggediagrammene viser at felles utearealer har betydelig bedre solforhold enn kravet på 50% både ved vårjevndøgn kl15 og ved sommerverv kl18.



SOL I PRIVATE HAGER

Samtlige småhus har private hager med gode solforhold på mer enn 40m². Alle hager har en dybde på minimum 8m. Firemannsboligene har private terrasser/balkonger, i tillegg til felles-privat hageareal rundt boligene.

Bolighagene har gode solforhold. Samtlige hager har mer enn 20m² sol både kl 15 ved vårjevndøgn og kl 18 ved sommersolhverv.

Solforhold er en vesentlig kvalitet i småhusområder. Det er derfor lagt vekt på at samtlige hager skal ha sol langs husveggen i hagen, slik at man kan sitte i sola på terrasse/uteplass gjennom dagen i sommerhalvåret.



PARKERING

Kommuneplanen i Strand kommune legger opp til en parkeringsdekning på 1,8 parkeringsplasser per bolig, inkludert gjesteparkering. Planforslaget legger opp til en maks utbygging på 95 boenheter, og det åpnes derfor for inntil 171 parkeringsplasser.

Parkering i planområdet er løst på ulike måter.

Hovedløsningen for småhussene er parkering på egen tomt. Samtlige småhus (75 stykk) har én parkering på egen tomt i form av en carport. 56 småhus har i tillegg én gjesteparkeringsplass på egen tomt.

Firemannsboligene har parkering på to felles parkeringsplasser med til sammen 31 parkeringsplasser. 20 av disse er beboerparkeringsplasser for firemannsboligene, mens 11 er gjesteparkeringsplasser.

Ved innkjøringen til delfeltet er det lagt 9 parkeringsplasser som kantparkering langs veien.

Til sammen utgjør disse det samlede kravet, 171 parkeringsplasser, totalt i planen.

OVERSIKT OVER PARKERINGSFORDELING I PLANEN

75 småhus	-	parkering på egen tomt
56 småhus	-	gjesteparkering på egen tomt
20 firemannsboliger	-	fellesparkering
11 gjesteparkeringsplasser	-	fellesparkering
9 gjesteparkeringsplasser	-	kantparkering
SUM		171 parkeringsplasser

