

Dato:06.05.2021

Guldhaug grenda Melby Tømter - Søknad om reguleringsendring etter pbl. §12-14 andre ledd og §12-5.

Detaljregulering for Guldhaug grenda, planID.509 vedtatt 17.12.2019, ble utarbeidet av Grindaker Landskapsarkitekter AS på vegne av AS Feiring bruk. I etterkant av vedtatt regulering har Profier AS og As Feiring Bruk gått sammen i selskapet Tømteveien utvikling AS for utvikling av området. HRTB AS arkitekter er valgt som arkitekt og søker for prosjektet. Det søkes nå om rammetillatelse til oppføring av alle de 103 boenheter som reguleringen åpner for. Parallelt med rammesøknad søkes det reguleringsendring etter enklere prosess. Det er endringer i bestemmelsene det søkes om mens plankartet er uendret.

Plan for området er bearbeidet fra illustrasjonsplan som lå ved i detaljreguleringen, se vedlagte illustrasjoner. Det har vært en målsetning å myke opp bebyggelsesmønsteret, splitte opp de tverrgående rekkene vist til regulering. Vi har arbeidet med å lage et tydeligere grep om Guldhaug grenda og gi området en samlende og grønn identitet. Det har vært et ønske å samle bebyggelsen rundt et stort frodig fellesareal, som skal framstå som hjertet i anlegget. Dette vil gi mulighet for et betraktelig grønnere uttrykk enn vist i reguleringsforslaget. Et annet viktig aspekt har vært å tilrettelegge for parkering i nærheten av den enkelte boligen. En større andel av bebyggelsen er derfor løst med carport ved boligen og færre løst i felles parkeringsanlegg. Vi har videre arbeidet med å gi de ulike feltene hver sin karakter, samtidig som de varierer innenfor et felles arkitektoniske formspråk. Dette er gjort ved å organisere boligen på ulike vis og ved å benytte ulike typer boliger.

Det er i utgangspunktet to ulike typer boliger. Hus på flata og hus i terreng. En veksling mellom disse benyttes til å tilpasse seg det fallende terrenget på best mulig måte. Disse har igjen flere varianter i størrelse og aksebredde. Det er også en variasjon i høyde slik at noen hus har en tredjeetasje gjerne i kombinasjon med en takterrasse. Boligene organiseres på ulikt vis som rekkehus, tomannsboliger i rekke med carporter imellom, eneboliger i rekke med carport imellom og to boliger i en frittstående tomannsbolig.

Se vedlagte illustrasjonsplan.

Det søkes om reguleringsendring etter enklere prosess

Endringene det søkes om:

- En bolig flyttes fra BKS2 til BKS1. Antallet boliger totalt er uendret. Regulert utnyttelse pr felt er uendret.

HVORFOR VI MENER DETTE ER GREIT:

BKS1: i illustrasjonsplan til regulering er det illustrert en felles parkeringsplass for feltet.

Forslag innebærer å etablere parkering for den enkelte bolig i u.etasje av hver bolig og dermed frigjøre bakkeplan. Dette muliggjør en lekeplass og mer grøntarealer også i dette feltet. Tiltros for at en bolig flyttes fra BKS2 til BKS1 får foreslått BKS1 lavere utnyttelse (%BYA) enn vist til regulering.

- Innlemme boligtypen tomannsbolig i rekke som del av planens forståelse av konsentrert boligbebyggelse, og angivelse av tillatt antall enheter i rekke dvs tre tomannsboliger i rekke dvs 6 boliger.

HVORFOR VI MENER DETTE ER GREIT:

Tomannsboligene benyttes her i en slags hybrid løsning. Området som helhet løses som konsentrert småhusbebyggelse innenfor det antall enheter, boligtype (rekkehusleilighet), utnyttelse og krav til MUA som reguleringsbestemmelsene legger føringer for. I stedet for at rekken består av annenhver bolig og carport samler man to boliger og to carporter.

Intensjonen bak bestemmelsene om lengde på rekkene forstås som virkemiddel for å ivareta ganglinjer og bevegelser på tvers og langs av området, i tillegg til å bryte ned skala på bygningsvolumer.

I vårt forslag har vi i BKS3 lagt bebyggelsen slik at den omkranser fellesarealene slik at disse ikke privatiseres, men er tilgjengelig og felles for hele grenda.

Krav i regulering til antall passasjer på tvers er ivaretatt.

- Tillate to boliger organisert som en frittliggende tomannsbolig. Det tilføres en bestemmelse om økt krav til MUA for denne i forhold til de andre boligene.

HVORFOR VI MENER DETTE ER GREIT:

Husene i BKS2 er organisert i buer på tvers av tomte. Gangvei på tvers av Grenda som leder til det store gårdsrommet i BKS3 vil naturlig ligge slik at to boliger ligger for seg selv nord vest for denne. Resterende bue består av tomannsboliger i rekke. Man kunne bygget to eneboliger i rekke her, men modellstudier viser at de da visuelt tar mer plass og sperrer siktlinjer. Det legges inn i bestemmelsene et høyere krav til MUA for disse to boligene da de er frittliggende. Dette huset ligger mot skrå byggegrenser og får en særegen form. Dette blir brukt som et slags landemerke for Grenda med sitt spennende uttrykk.

Med vennlig hilsen
Siv Larsson
HRTB AS Arkitekter