

Beskrivelse tomtedelingsplan Siriusvegen, Porsgrunn

Innledning

Tomtdelingsplanen i Siriusvegen har som formål å dele opp eksisterende eiendom i to deler, med hvert sitt Bnr. Ny tomt ønsket etablert for å fortette med fem eneboliger i rekke. RG utvikling AS står ansvarlig for oppdelingen på vegne av borettslaget på eksisterende eiendom. Tomtdelingen og salget av tomten er ønsket av borettslaget. Feste Grenland AS er engasjert av RG utvikling AS for å prosjektere å svare opp kravene kommunen har til tomtedelingsplanen.

Eksisterende boliger i planen (borettslaget) skal bestå i sin helhet. Innkjøringer, avfallshåndtering, postkasser og parkeringsløsninger for borettslaget blir som idag.

Ny adskilt tomt er prosjektert for fem eneboliger i rekke. Boligene får ny selvstendig innkjøring lenger opp i Siriusvegen en eksisterende innkjøring. De fem boligene er sammenkoblet av en felles terrengmur som kan ha garasjer/ boder under terrenget (i terrenget bak muren). Terrengmuren skaper utvendig oppholdsareal med direkte tilgang fra boligens øvre plan. De nye boligene skal ha felles avfallshåndtering ute ved avkjøringen fra Siriusvegen. Tilkomsveien til boligene skal være privat og ha 5m bred asfalt tilpasset brannvesenets krav til stigebil. Boligene har en minsteavstand til asfaltert vei på 2,5m i grunnplanet for å sikre tilbaketrukket inngangsparti og plass til snølagring fra veien.

Forhold til eksisterende plan

De ulike elementene i eksisterende tomteplan er forsøkt opprettholdt i sin helhet også i ny helhetlig tomteplan for de to tomtene. Arealet som er vist til lekeplass (med akebakke) i eksisterende plan er i dagens situasjon ikke i bruk til lekeformål. Skråningen som helhet er grodd igjen med busker og småtrær. Fellesarealet i eksisterende plan er nede på flaten mellom boligene. Dette fellesarealet vil i ny plan også inneholde den ny lekeplassen som svarer opp kravet i reguleringsplanen.

Ny tomteplan legger opp til et samlende fellesområde i senter av ny tomt. Dette for at de to fellesområdene sammen skal skape en større uavbrutt helhet. Grepet fullbyrder dermed intensjonene som var i eksisterende plan. Fellesarealene på tomtene vil kombineres direkte med trapp mellom fellesområdet/ veinivået og fellesområdet i eksisterende plan. Overgangen mellom tomtene skal ikke skilles av med gjerde/ gelender, nivåenes forskjellene i dette området er derfor så små som mulig og under 0,5m. Lekeplassen plasseres nede på flaten på den eksisterende tomten mens arealet oppi skråningen på den nye tomten utvikles til en felles frukthage med sitteplasser og oversikt/ utsikt over området som helhet.

Ny tomt

Avkjøringen fra Siriusvegen er prosjektert iht. gjeldene bestemmelser for innkjøringer av denne størrelsen. Avfallshåndteringen er plassert i direkte sammenheng med Siriusvegen og vist på tomteplanen som en søppelbod tilpasset fem eneboligheter. Innerst i innkjøringsvegen, mellom bolig 4 og 5, er det vist en vendehammer for biler med personbil størrelse. Dette for å sikre mulig snuplass hvis alle oppstillingsplasser til boligene er i bruk. Redningsenheter med større biler har ikke krav til snuplass. Innkjøringsvegen er i sin helhet 5m bred, snølagring vil i tillegg til sidefeltene på hver side bruke fellesarealet i midten av tomten og enden av veien (vendehammeren er lenger en nødvendig). Det skal ikke overføres snø til borettslagets arealer ut over arealet i skråning/ trapp sentralt fellesareal.

Nye boliger skal ha inngang fra samme nivå som innkjøringsveien, min. 2,5 fra veien. Boligene kan ha utkraget 2.etg (hovedetasje) ut over inngangspartiet inntil 1m fra veien. Hovedetasjen, 2.etg., skal inneholde boligens oppholdsone og min. ett soverom og bad. Boligene skal ha skråtak (saltak/ pulttak) på tvers av terrengkotene for å sikre god sammenheng med eksisterende boliger i området.

Diskusjon

De ulike forhold i §3 i reguleringsplanen skal være svart opp i vedlagt tomteplan, men det nevnes også at tørkeplass skal vises. Dette er etter vår mening ikke aktuelt idag da moderne boliger har tørkeløsninger som tørkeskap eller tørketrommel internt i hver bolig.

Det har i prosessen vært diskutert ulike organiseringsformer for tomten som helhet, nye selveierboliger, nytt borettslag eller felles borettslag med eksisterende boliger. Utvikler og undertegnede har undersøkt og forhørt oss med både Porsgrunn og Skien boligbyggelag for å høre om erfaringer.

Anbefaling er klar på at nye boliger, av ulike type, som eksisterende, eldre boliger, ikke må organiseres i et og samme borettslag. Dette vil erfaringsmessig med tiden medføre flere komplikasjoner med tanke på gammel/ ny bygningsmasse og ulike krav og ulike forventninger om vedlikehold. Ulik type bygningsmasser anbefales derfor adskilt som to ulike organiseringer og dermed også oppdelt som to selvstendige tomter. Dette medfører klare eiermessige skiller som ikke kompliserer naboforholdet unødvendig.

Om de nye boligene blir organisert som selvstendig borettslag eller en annen form for eierskap er mer opp til utbygger av det nye prosjektet og ikke så sentralt for den videre driften og vedlikeholdet av arealet som helhet.

Med vennlig hilsen



Lars Haakanes
Sivilarkitekt
Daglig leder