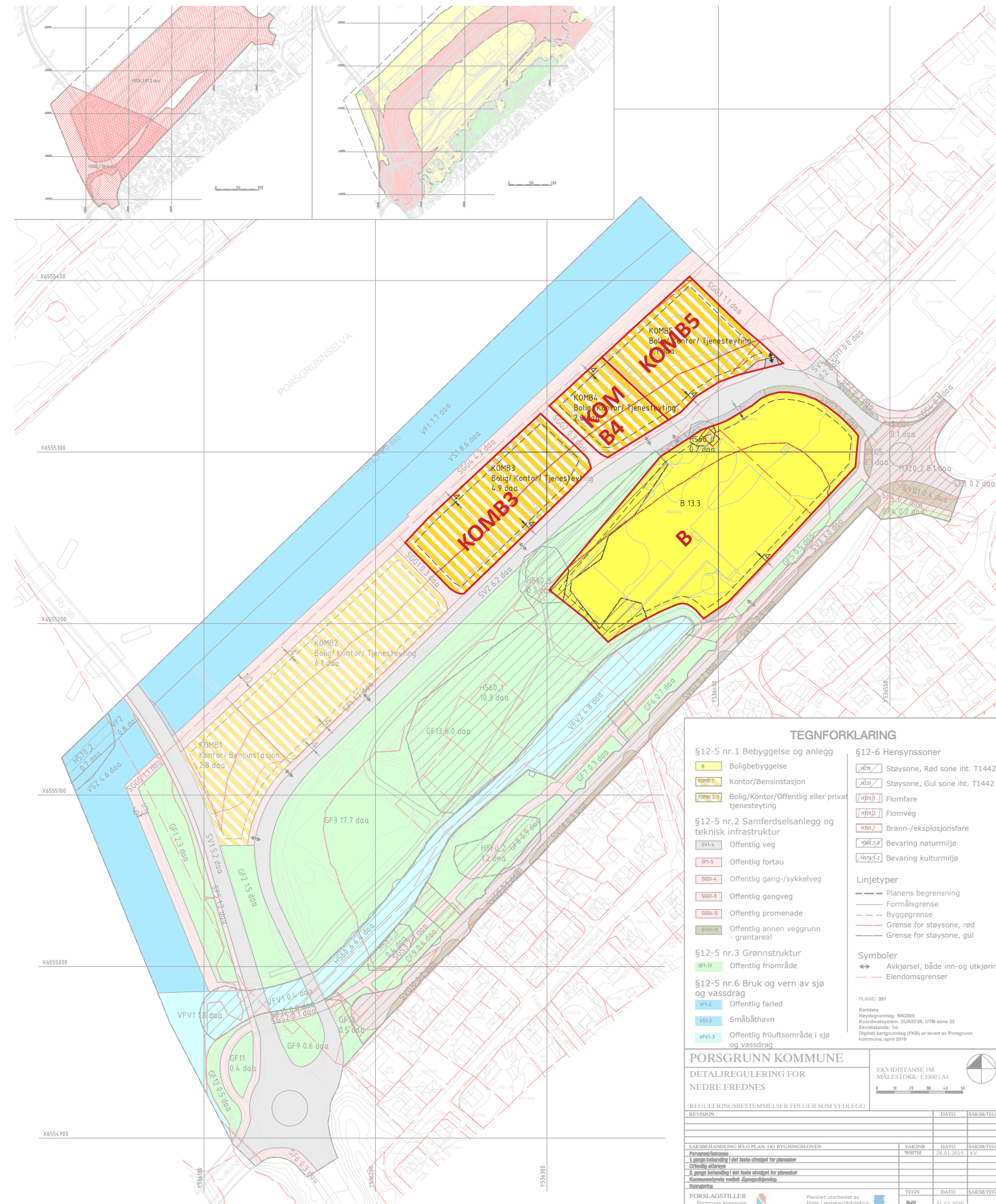


VOLUMSTUDIE
391 _ Nedre Frednes

dato: 21.04.2020

om plan



OMRÅDER

- Område B er på 13.3 daa
- Område KOMB3 er på 4.9 daa
- Område KOMB4 er på 2.0 daa
- Område KOMB5 er på 4.1 daa

Fra kommunensplanens arealdel 2018-2030 med bestemmelser

KRAV TIL SAMLET UTEROM:

Minimumskrav til samlet uterom		
For utbygging under 400 m ² (BRA) eller med 4 boenheter eller mindre er det ikke krav om felles uterom.		
Område- eller boligtype	Minimumskrav til samlet uterom	Minimum andel av uterom som skal være til felles bruk (inkl. lekeplass).
Sentrumsformål	20 % av BRA	70 %
Leligheter (fra 5 boenheter) og sekundærbolig	30 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål.	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå og være kompakt og sammenhengende.
Småhus (rekkehus, atriumhus og to- og firemannsboliger)	50 m ² per boenhet eller per 100 m ² BRA boligformål. Minimum 5x7 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Enebolig	125 m ² per boenhet. Minimum 7x9 m skal være sammenhengende areal (per boenhet).	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

KRAV TIL PARKERING og SYKKELPARKERING:

Type parkering	Bilparkering			
	Sentrum og lokalsentrum	Sone 1 km rundt sentrum og 500 m rundt lokalsentrum	Øvrige bybåndet	Utenfor bybåndet
Individuell boligparkering	Maks 2	Fast 2	Min 2	Min 2
Individuell boligparkering med felles besøksparkering	Maks 1,2	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2
Felles boligparkering	Maks 1	Fast 1,2	Min 1,2	Min 1,2

Behovet for parkering for næring, handel, tjenesteyting og kontor m.fl. skal vurderes i reguleringsplanlegging og ved søknad om tiltak. Større parkeringsarealer i bybåndet på mer enn 30 parkeringsplasser skal deles opp med vegetasjonsfelt.

Bruk av permeable flater skal vurderes blant annet opp mot overvannsproblematikk i området (jf. punkt 1.6.6)

Sykkel: Det skal sikres minimum to sykkelparkingsplasser per boenhet i tilknytning til leilighetsbygg. Av disse skal minimum 1 plass være under tak og med gode låsmuligheter.

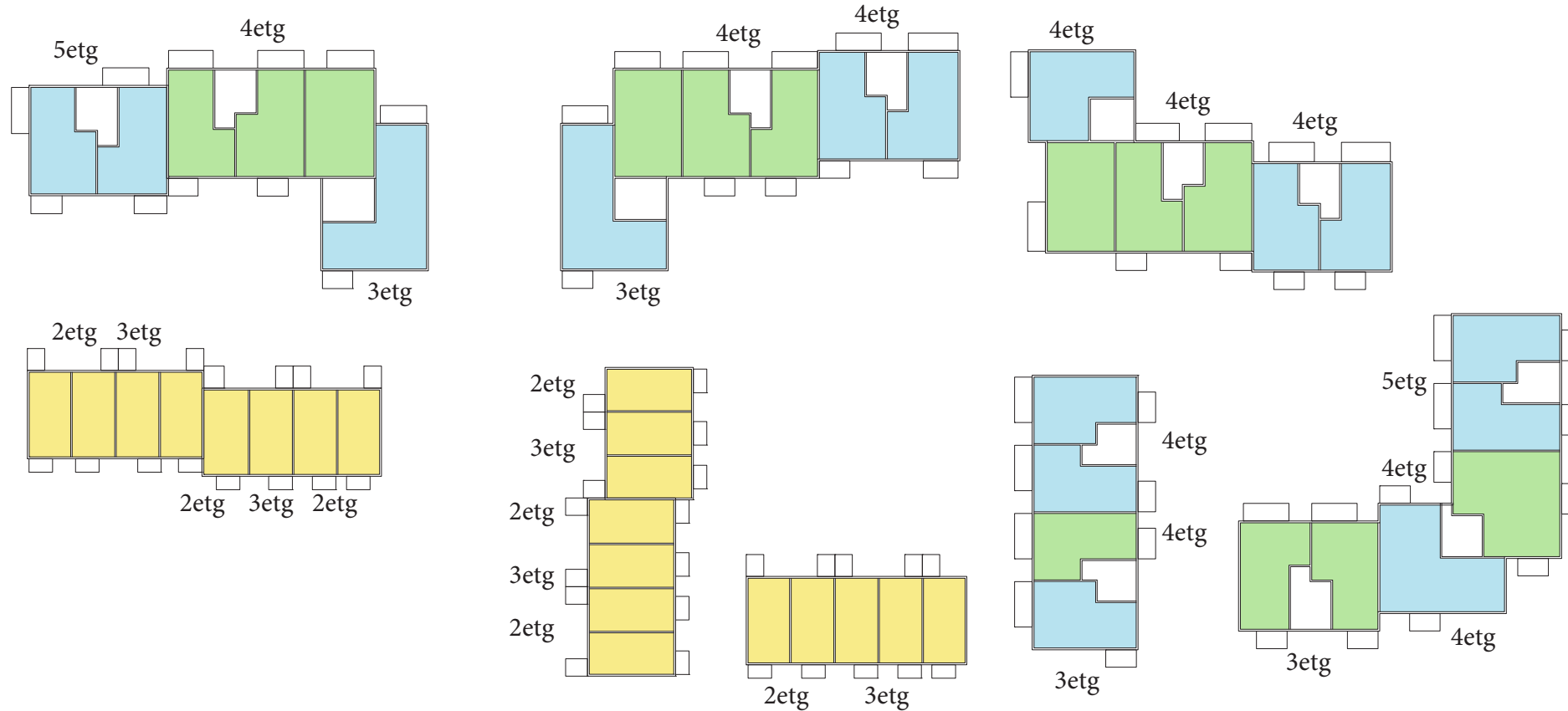
Løsningsforslag: pti § 11-9 nr. 5

antall boenheter per dekar og fordeling med %



Volumstudie tar utgangspunkt i innsendt innspill til detaljregulering for Nedre Frednes.
 Mulighetsstudier ivaretar ikke nødvendigvis regulert byggegrense, krav til uterom, mm.
 Dette må justeres i videre prosess.

område B



Område B

Areal: 13.3 daa
 Antall boenheter: 131
 Boenheter / daa: 9,8

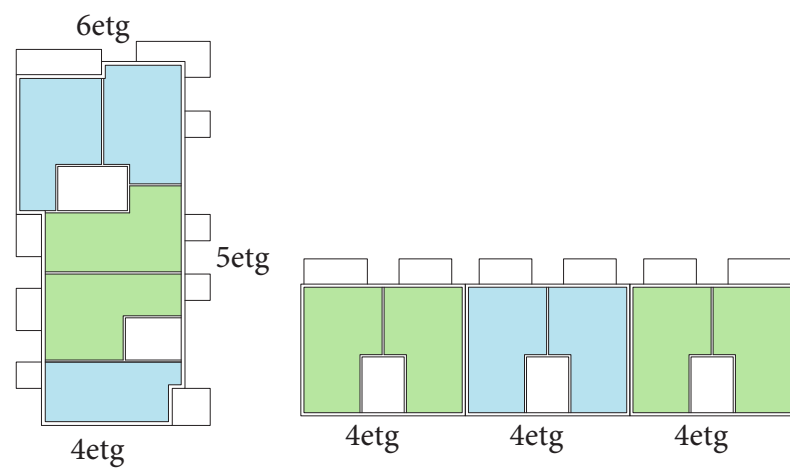
	5etg	4etg	3etg	2etg
BTA leilighetsbygg	542,3	1843	611,6	
BTA townhus			453,6	548,5
sum	542,3	1843	1065,2	548,5
fordeling med %	14%	46%	27%	14%

antall boenheter per dekar og fordeling med %



Volumstudie tar utgangspunkt i innsendt innspill til detaljregulering for Nedre Frednes.
 Mulighetsstudier ivaretar ikke nødvendigvis regulert byggegrense, krav til uterom, mm.
 Dette må justeres i videre prosess.

område KOMB3

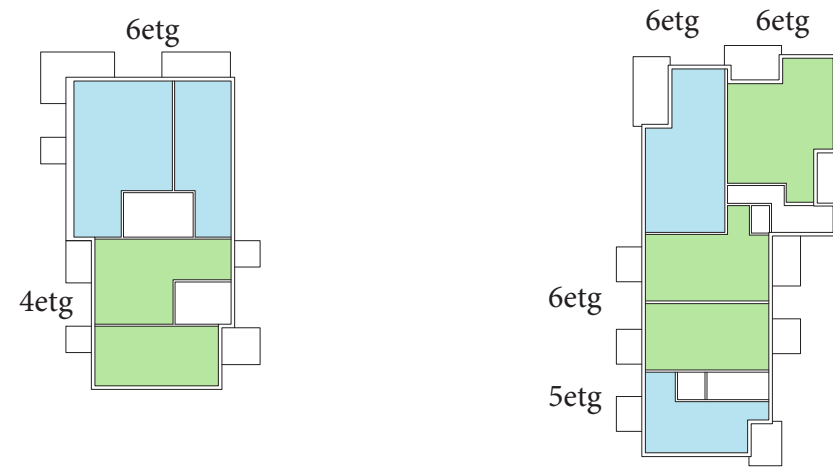


Område KOMB3

Areal: 4.9 daa
 Antall boenheter: 70
 Boenheter / daa: 14,3

	6etg	5etg	4etg
BTA leilighetsbygg	452,5	205,8	849,2
fordeling med %	30%	14%	56%

område KOMB4



Område KOMB4

Areal: 2.0 daa
 Antall boenheter: 29
 Boenheter / daa: 14,5

	6etg	5etg
BTA leilighetsbygg	451,8	76,7
fordeling med %	86%	15%

område KOMB5



Område KOMB5

Areal: 4.1 daa
 Antall boenheter: 63
 Boenheter / daa: 15,4

	7etg	6etg	5etg
BTA leilighetsbygg	275,7	731,1	300,2
fordeling med %	21%	56%	23%

uteareal på bakkenivå - område B



Volumstudie tar utgangspunkt i innsendt innspill til detaljregulering for Nedre Frednes.
Mulighetsstudier ivaretar ikke nødvendigvis regulert byggegrense, krav til uterom, mm.
Dette må justeres i videre prosess.



OMRÅDE B

Størrelse er på 13.3 daa

Antall leiligheter	111
Antall townhus	20
Totalt	131

Krav til uterom

Samlet

leiligheter	3330 m ²	samlet
townhus	1000 m ²	samlet
totalt	4330 m ²	samlet

Felles

leiligheter	1665 m ²	min. andel som skal være til felles
townhus	500 m ²	min. andel som skal være til felles
totalt	2165 m²	min. andel som skal være til felles

Tegnet uterom areal

Privat

leiligheter	1405 m ²
townhus	1062 m ²

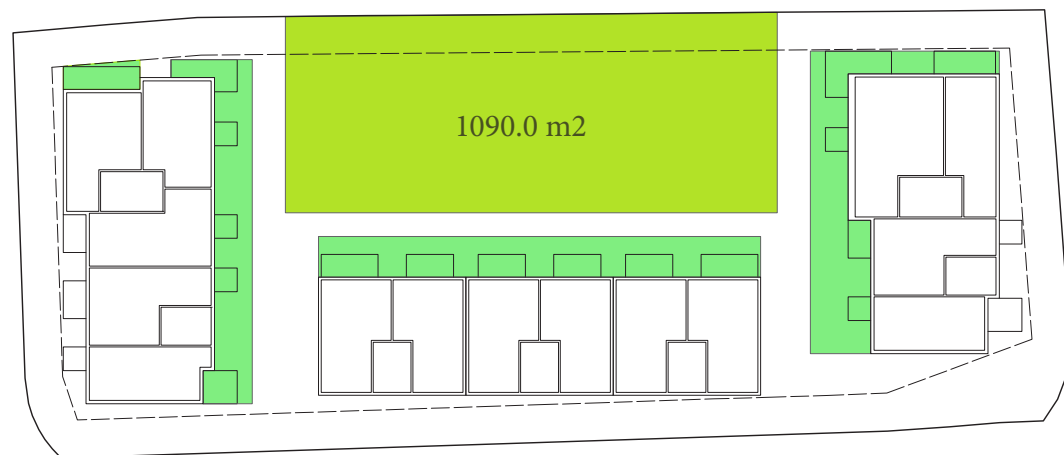
Felles

totalt	1625 m²
--------	---------------------------

uteareal på bakkenivå- områder KOMB3-5



Volumstudie tar utgangspunkt i innsendt innspill til detaljregulering for Nedre Frednes.
Mulighetsstudier ivaretar ikke nødvendigvis regulert byggegrense, krav til uterom, mm.
Dette må justeres i videre prosess.



OMRÅDE KOMB3

Størrelse er på 4.9 daa
Antall boenheter **70**

Krav til uterom

Samlet 2100 m2
Felles **1050 m2** min. andel som skal være til felles

Tegnet areal

Privat 582 m2
Felles **1090 m2**



OMRÅDE KOMB4

Størrelse er på 2.0 daa
Antall boenheter **29**

Krav til uterom

Samlet 870 m2
Felles **435 m2** min. andel som skal være til felles

Tegnet areal

Privat 334 m2
Felles **426 m2**



OMRÅDE KOMB5

Størrelse er på 4.1 daa
Antall boenheter **63**

Krav til uterom

Samlet 1890 m2
Felles **945 m2** min. andel som skal være til felles

Tegnet areal

Privat 845 m2
Felles **844 m2**

BYA



Volumstudie tar utgangspunkt i innsendt innspill til detaljregulering for Nedre Frednes.
Mulighetsstudier ivaretar ikke nødvendigvis regulert byggegrense, krav til uterom, mm.
Dette må justeres i videre prosess.



Område B	
Bebygd areal	5218 m ²
Tomtearealet	13.3 daa
BYA	39,23%

Område KOMB3	
Bebygd areal	1785 m ²
Tomtearealet	4.9 daa
BYA	37,5%

Område KOMB4	
Bebygd areal	664 m ²
Tomtearealet	2.0 daa
BYA	33,0%

Område KOMB5	
Bebygd areal	1639 m ²
Tomtearealet	4.1 daa
BYA	40,0%





