

Notat

Detaljregulering for Elverhøy

Oppfølging av vedtak i UMB 29.09.20, (sak 55/20)

Det er etter møte i UMB 29.09.20 utarbeidet skisser for ny bebyggelse ved områdene BK1 og BK2. Forslag til ny bebyggelse framkommer i vedlagt illustrasjonsplan, snitt og 3D-illustrasjon. Reguleringsbestemmelser og plankart er justert i tråd med vedtak i UMB 29.09.20.

1. Synliggjøring av hvordan tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse og områdekvaliteter og hvordan byggenes plassering skal sikre private soner og bokvalitet

Illustrasjonsmaterialet som er lagt ved plansaken følger opp vedtak i UMB 29.09.20.

1.1 Utforming av ny bebyggelse

Den nye bebyggelsen i område BK1 og BK2 er foreslått oppført i tre, med saltak og med fargesetting som harmoniserer med omkringliggende bebyggelse.

Bebyggelsen innordner seg maksimal tillatt mønehøyder og takvinkel minimum 20 grader.

Bebyggelsen er organisert med to leilighetsbygg omkring felles uteareal og gårdsrom. Det østre bygget er i 3 etasjer med en nedtrapping til 2 etasjer mot Leirkupgata. Det vestre bygget er i 2 etasjer. Bebyggelsen er gitt sprang i fasader og tak, som gir variasjon i flater og volum.

Langs grense mot nabo i Leirkupgata 3 er det planlagt oppført sportsboder fordelt på to mindre trebygninger. Bodene planlegges med pulttak med laveste gesims på ca. 2.4 meter mot nabo.

Inngangsnivået for leilighetsbygget ligger lavere enn naboens terreng og høyde mot nabo blir ca. 2.0 meter. Bodrekken vil fungere som en skjerm mellom eksisterende bebyggelse i Leirkupgata 3 og den nye planlagte bebyggelsen. Avstand fra bodene til nabogrense er 1 meter.

1.2 Antall boenheter

Det er planlagt 22 boenheter i områdene BK1 og BK2. I skisseforslaget er det vist 18. leiligheter i område BK1, dvs. to boenheter mindre enn i tidligere illustrasjoner. Disse to boenhetene er foreslått lagt til område BK2, og det foreslås 4 boenheter i område BK2 i form av en 4-mannsbolig.

Parkeringsløsning for boligene og atkomstforhold (langs Grenlandsgata) påvirkes ikke av omorganiseringen av boenhetene.

1.3 Uterom

Foran bebyggelsen, mot Leirkup er det avsatt areal for lekeplass og uteopphold. Arealene er solfylte, relativt flate og egner seg godt til uteopphold. Områdene oppfyller kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel, jf. vedlagte illustrasjon av uterom og solstudier.

Utearealet mellom leilighetsbyggene foreslås opparbeidet og beplantet på en slik måte at det oppstår gode forhold for private soner.

1.4 Sykkelparkering

Sykkelparkering for bebyggelse i område BK1 er foreslått i den østre delen av gårdsrommet mellom bygningene. Det er avsatt plass for 36 sykler (18x2), halvparten av plassene skal være under tak.

1.5 Terreng

Bebyggelsen i område BK1 er lagt noe lavere enn i tidligere viste illustrasjoner. Bebyggelsen har inngangsplan på ca. c+4.40 i sone 1 og ca. c+4.65 i sone 2.

Høyde på inngangsplan sammenfaller også med foreslåtte/anbefalte tiltak om utskifting av masser eventuelt i kombinasjon med avgraving av terreng, for å sikre tilstrekkelig stabilitet i skråningen mot elva, jf. geotekniske notat utarbeidet av Multiconsult 13.08.20.

1.6 Spillvannsledning over område BK1

Spillvannledning langs eiendomsgrænse mot Leirkupgata er planlagt flyttet i forbindelse med oppføring av ny bebyggelse.

2. Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelsene er bearbeidet og supplert etter vedtak i UMB 29.09.20.

2.1 Estetikk, kvalitet og naturmangfold

Det er lagt til bestemmelser som ivaretar utvalgets bemerkninger om estetikk, kvalitet og naturmangfold. Dette framkommer i forslag til endrede bestemmelser: *3.1.4 Utforming og estetikk*, *3.1.5 Uterom* og *5.2 Friområder o_FR1-3*.

2.2 Saltak

Krav om saltak med takvinkel minimum 20 grader er medtatt i bestemmelse *3.1.4 Utforming og estetikk 3.1.5*.

2.3. Bygg skal utformes i tre med harmoniserende fargebruk med nærområdet

Krav om at nye bygg skal oppføres i tre og fargebruk som harmonerer med nærområdet er medtatt i bestemmelse *3.1.4 Utforming og estetikk*.

6. Uterom skal oppfylle arealdelens krav til kvalitet og størrelse på uterom

Krav om at uterom skal oppfylle arealdelens krav til kvalitet og størrelse er medtatt i bestemmelse *3.1.5 Uterom*.

3. Plankart

Plankartet er justert etter vilkår i vedtak i UMB 29.09.20.

Byggegrenser framkommer tydelig av plankartet.