

Dato: 02.02.2022 RN/DA, rev 24.10.2022

Illustrasjonsplan for detaljreguleringsplan 3007_485 Veienkollen boligfelt

Det er utarbeidet et forslag til bebyggelse og anlegg for det ubebygde arealet i plan for Veienkollen boligfelt. I forslaget er området satt av til frittliggende småhusbebyggelse – BFS. I tillegg er det avsatt arealer til buffersone, renovasjon og veiformål.



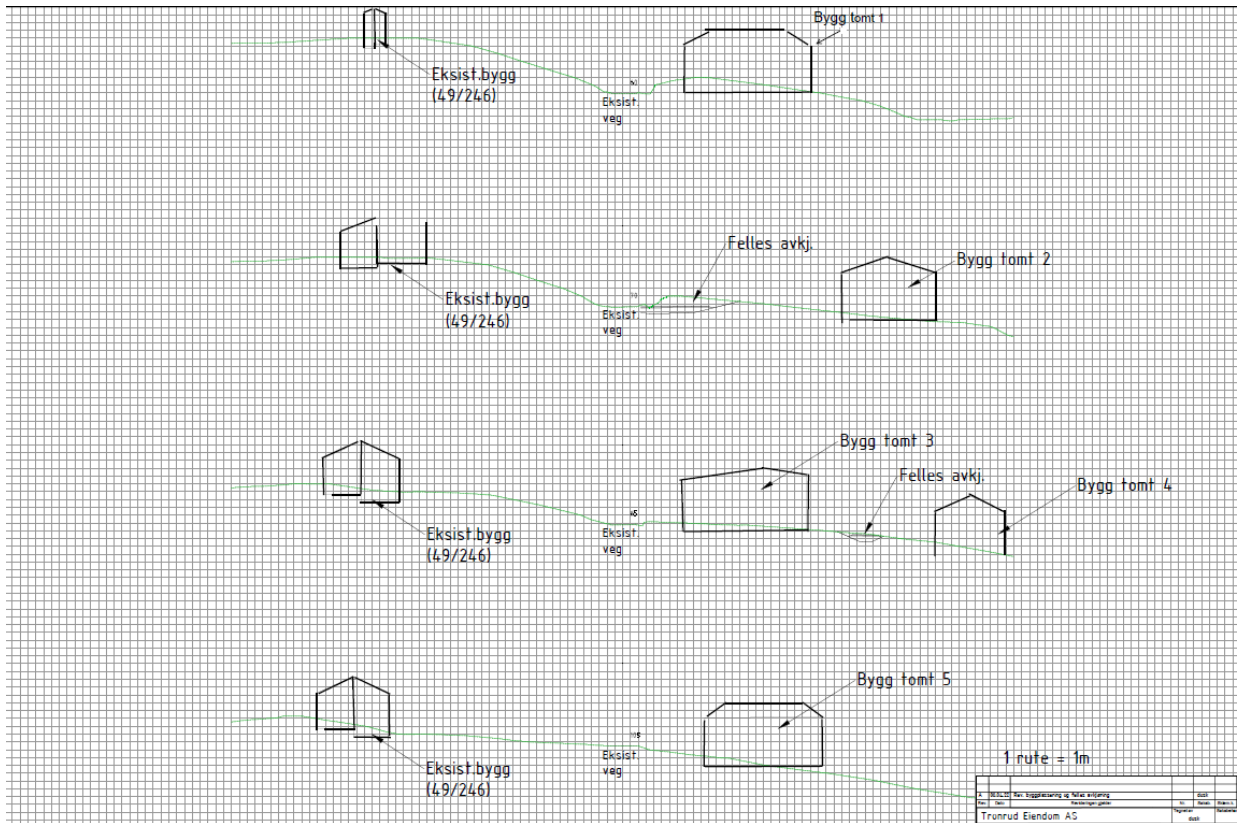
Figur 1 – Situasjonsplan for detaljreguleringsplan 3007-485 Veienkollen boligfelt

Veier og snøopplag

Eksisterende adkomstvei opp til nr 8 og 10 skal benyttes som adkomst til Veienkollen boligfelt. Grøntområdet på vestsiden av veien inngår som grønt sideareal til veien sammen med veiarealet og kan benyttes til snøopplag. Felles innkjøring til tomten inngår også som veiareal.

Massebalanse

Det vil være behov for tilkjøring av drenerende masser til veiformål og til byggegropene under bygninger. Massebalansen skal være slik at mengden bortkjørte masser skal tilsvare mengde tilført masse. Stedlige masser kan gjenbrukes i planområdet eller transporteres ut av området.



Figur 2 – Tverrprofiler illustrerer mulig bebyggelse i planområdet 3007-485 Veienkollen

Renovasjon

Det er avsatt plass til felles avfallsdunker ved den felles innkjøringen til tomtene.

Parkeringsplasser

Det legges opp til parkering på bakken i garasje, carport eller biloppstillingsplass. Dersom det bygges tomannsbolig eller enebolig med bileilighet er det plass til flere biloppstillingsplasser på tomten. Personbiler kan snu inne på egen tomt eller ved å rygge ut i adkomstveien. Sykler kan parkeres i garasje eller utenfor egen bolig.

Utearealer

Det er avsatt plass til uteoppholdsarealer. Nærlekeplass og strøkslekeplass dekkes av felles lekeplass ved Veien barneskole som ligger kun 300 meter fra planområdet. Dette området er opparbeidet med lekeapparater for små barn som sandkasse, huskestativ og vippehuske. I tillegg er det fine muligheter for akebakke i vinterhalvåret og sykkelløype om sommeren. Terrengtet skrår mindre enn 1:3 i planområdet.

BYA – bebygd areal

I tabellen under er BYA for tomt 3, som er den minste tomten, illustrert:

Bebyggelse tomt 3	BYA
Enebolig	150
Garasje	50
Sum BYA	200

$$\% \text{-BYA } (200/710 \times 100) = 28\%$$

MUA:

I tabellen under er MUA for tomt 3, som er den minste tomten, illustrert:

Uteoppholdsareal (MUA)			
	Antall	Areal m2	Sum m2
Areal tomt 3	1	710	710
Enebolig BYA	1	150	150
Garasje BYA	1	50	50
Gjesteparkeringsplass BYA	1	18	18
Tilgjengelig til MUA for tomt 3			492

Uteoppholdsareal på 496 m² for tomt 3 tilfredsstillter minstekravet til MUA på 200 m².

Støy

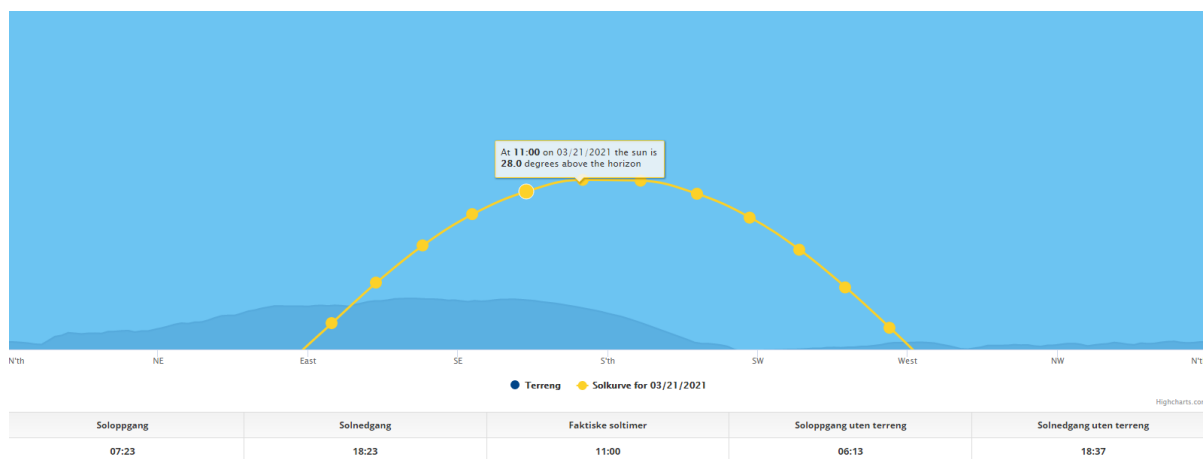
Boligfeltet ligger rett utenfor gul støysone fra Soknedalsveien. Støy fra Leiv Vidar pølsemakeri er ikke hørbar på denne avstanden. Det er ingen andre kjente støykilder i nærområdet.

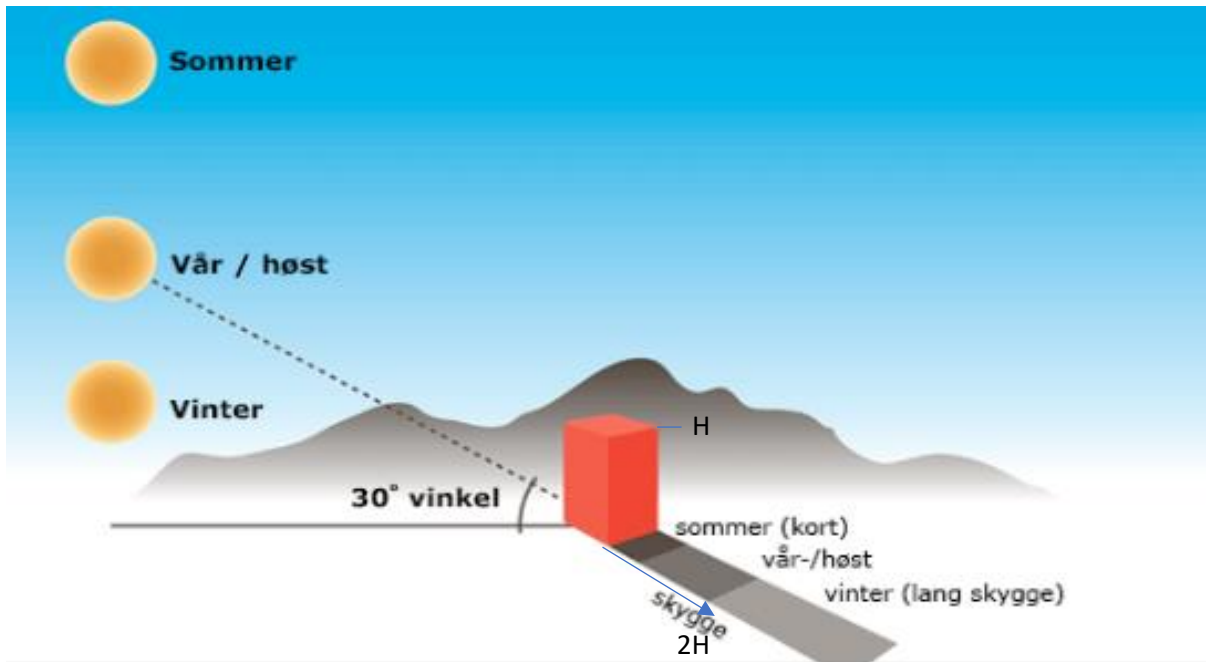
Sol og skygge

Alle bygningene innenfor planområdet er frittliggende og relativt lave. De vil derfor ikke gi nevneverdig skygge på nabotomta forutsatt at avstanden mellom husene og eiendomsgrensa er tilstrekkelig stor.

Horisonthøyden for sola i retning sør – sørøst over horisontalplanet ved vårjevndøgn er på 25 grader i tidsrommet mellom kl 10 og 11 på formiddagen, og sola går ned i vest rundt kl 17. Det betyr flere enn 4 timer sol ved vår og høstjevndøgn. Solforholdene på tomta er kontrollert ved befarings på formiddagen i mars-april. Høyde og type vegetasjon mot horisonten i vest vil i praksis ha innvirkning på tidspunktet for når dette skygger for sola på ettermiddagen. Slik det er i dag med glissen skog på nr 8 er det godt med sol ved boligene på ettermiddagen i tidsperioden fra tidlig på våren og til sent på høsten.

Ved solhøyde på 25-30 grader kastes skyggen ca to ganger høyden på huset fra det høyeste punktet på huset. Med mønehøyde på 9 m er det skygge 18 m til siden fra senter på huset. For å gi gode solforhold på utearealene kan boligen plasseres slik at det er mer enn 18 m fra midten av en bolig til 4 m ut fra nabobolig.





Figur 3 – Illustrasjon av solhøyden 21.mars ved bolig i reguleringsplan 3007-485 Veienkollen (Kilde Sunrice.com)

Boliger

Boligmodeller

De mest aktuelle boligmodellene er hentet fra Almemoen og fra forskjellige mulighetsstudier. Her presenteres ulike modeller som kan være aktuelle på Veienkollen. Boligene er med valmtak, saltak eller pulttak. Boligmarkedet og ønsker fra kunder/kjøpere vil til slutt bestemme valg av boligtype. Det er derfor viktig at reguleringsplanen åpner for ulike boligtyper.

Enebolig

Eneboliger kan bygges med integrert eller separat garasje. Noen av boligene er plassert i en skråning i illustrasjonsplanen. Her kan det være aktuelt med sokkeletasje.





Figur 4 – Eksempel på eneboliger

Tomannsbolig

Nedenfor er det illustrert varianter av aktuelle eneboliger og tomannsboliger. En modell er hentet fra Almemoen.

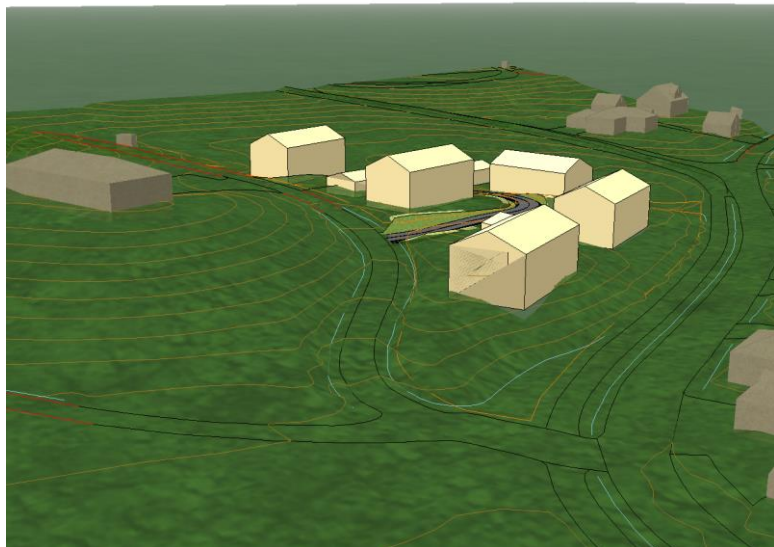


Figur 5 - Eksempel på 2-mannsboliger – fire fasader

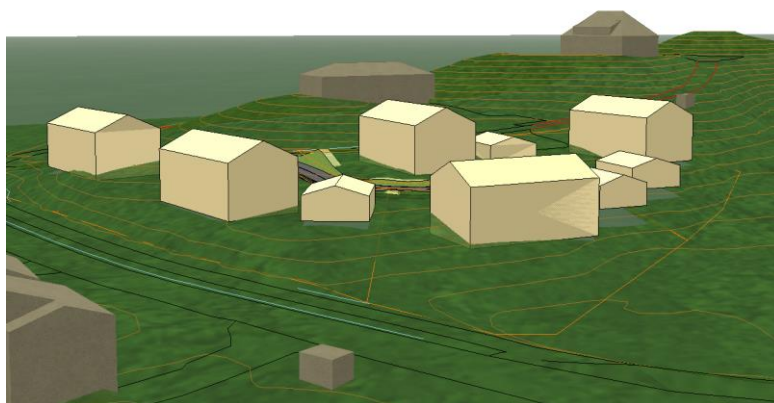
3D illustrasjoner for Veienkollen boligfelt

Nye boliger er illustrert med en generalisert husmodell med gesimshøyde 6 m og mønehøyde på 8 m. Illustrasjonen er ment å vise hvor høyt/lavt nye bygg ligger i terrenget sammenlignet med dagens boliger.

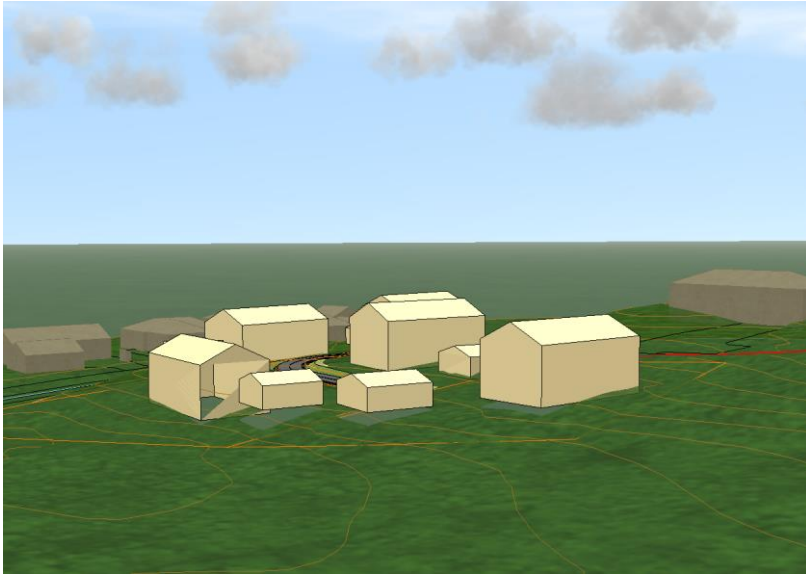
I denne planen er det lagt vekt på gode solforhold på uteplasser.



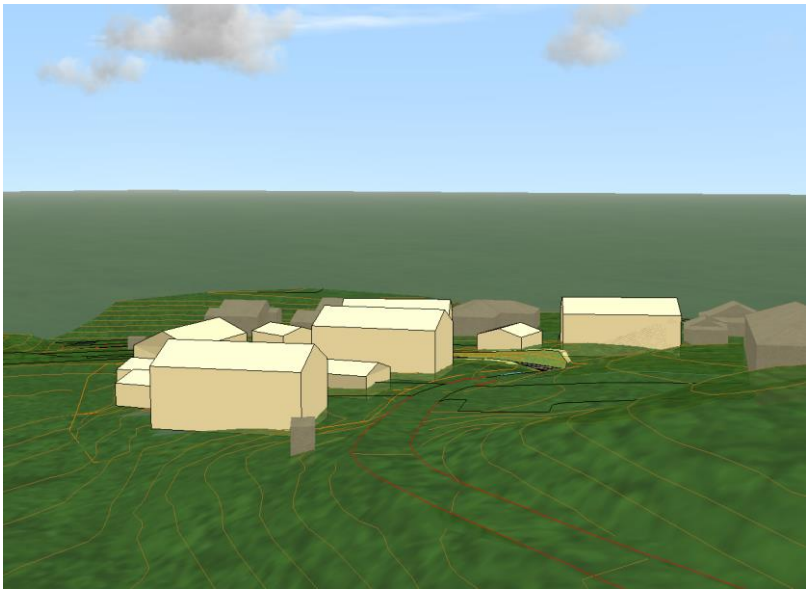
Figur 6 - Illustrasjon av nye boliger i Veienkollen - sett fra sørvest.



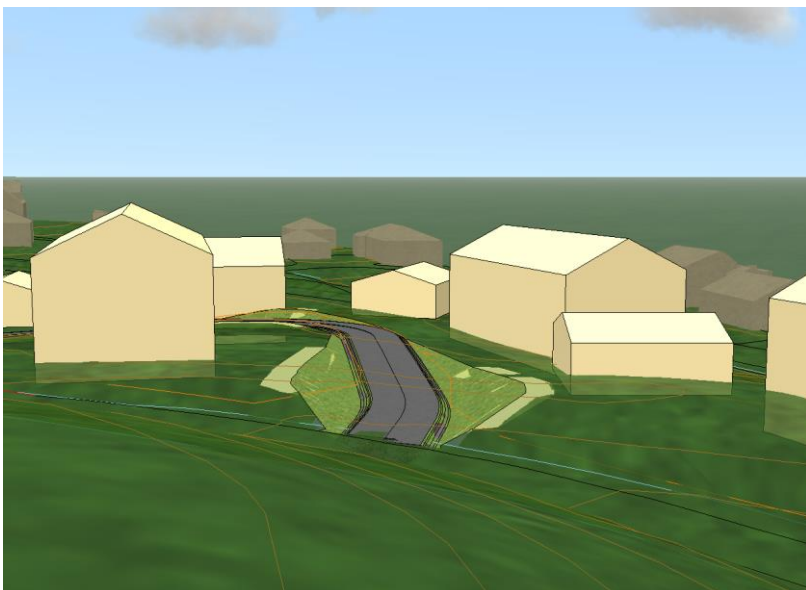
Figur 7 - Illustrasjon av nye boliger i Veienkollen - sett fra sørøst.



Figur 8 - Illustrasjon av nye boliger i Veienkollen - sett fra nordøst.



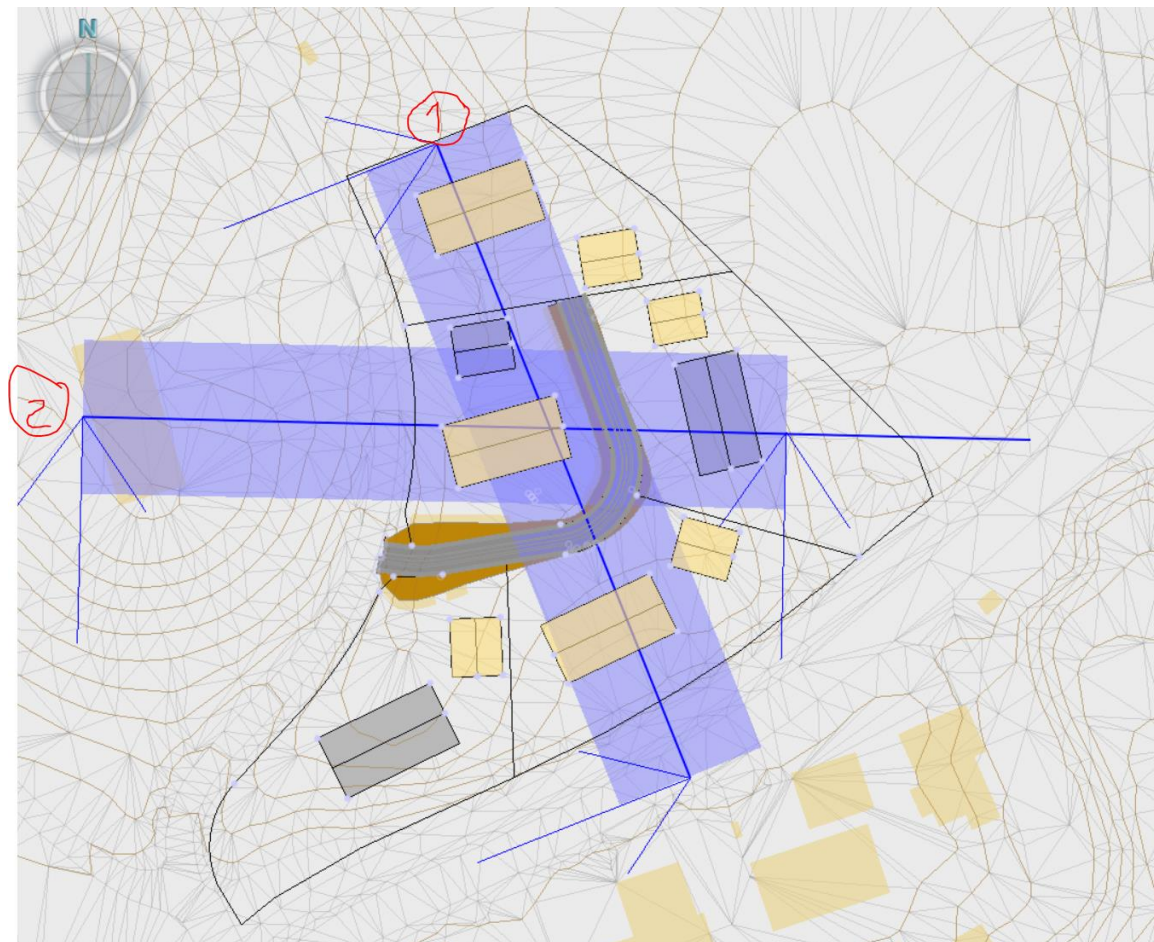
Figur 9 - Illustrasjon av nye boliger i Veienkollen - sett fra nord.



Figur 10 - Illustrasjon av nye boliger i Veienkollen - sett fra vest.

Snitt for Veienkollen

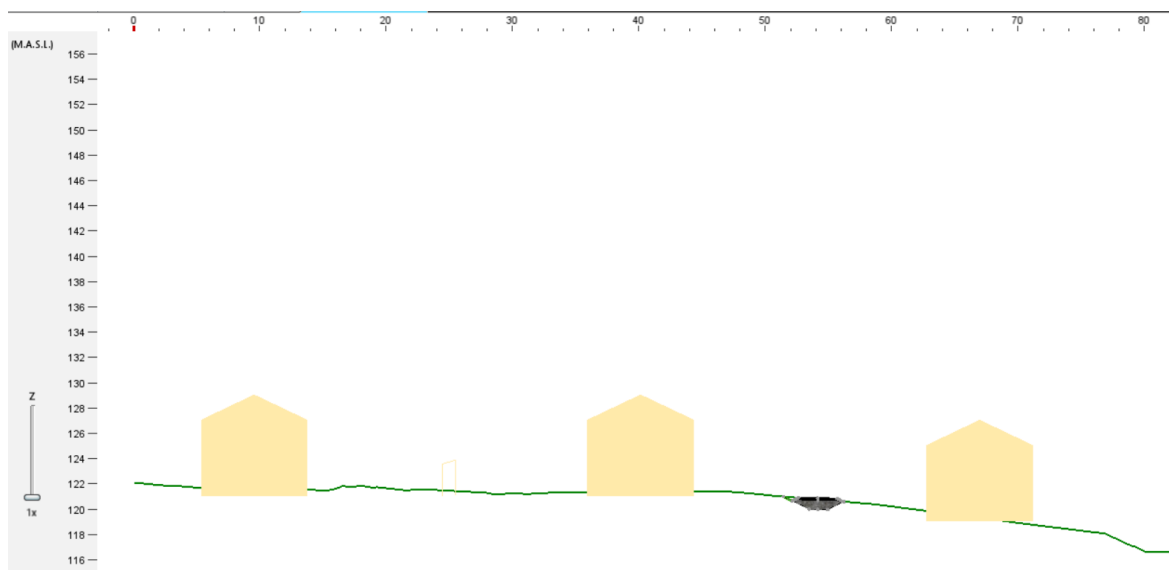
Illustrasjoner med lengdesnitt hvor nye boliger er plassert i terrenget.



Figur 11 - Kart som viser hvor lengdesnitt 1 og 2 er hentet.

Lengdesnitt 1

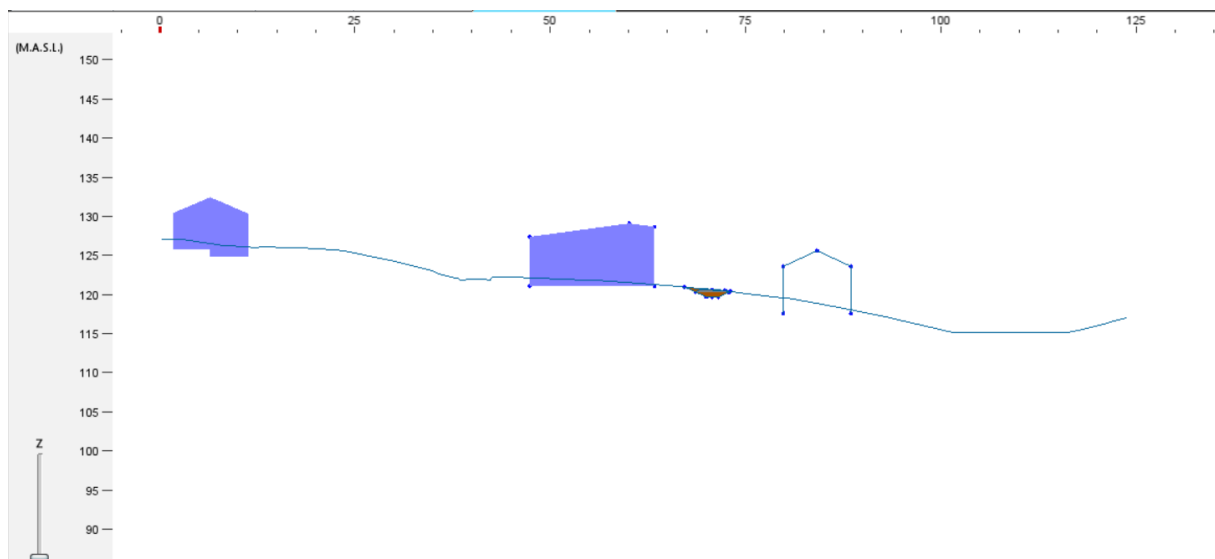
Lengdesnitt 1 illustrerer hvordan nye boliger ligger i terrenget på tomt 2, 3 og 5, samt adkomstveien.



Figur 12 - Lengdesnitt 1

Lengdesnitt 2

Lengdesnitt 2 illustrerer hvordan eksisterende bolig på naboeiendommen og nye boliger ligger i terrenget på tomt 3 og 4, samt adkomstveien.



Figur 13 - Lengdesnitt 2

For at illustrerte snitt skal vises med bedre oppløsningen er følgende lagt ved i pdf på de neste sidene:

- Snitt av tomtefeltet, som vist i figur 11, 12 og 13
- Veg og tomteplan, hvor profil over veien også fremgår
- Tverrprofiler, som vist i figur 2