

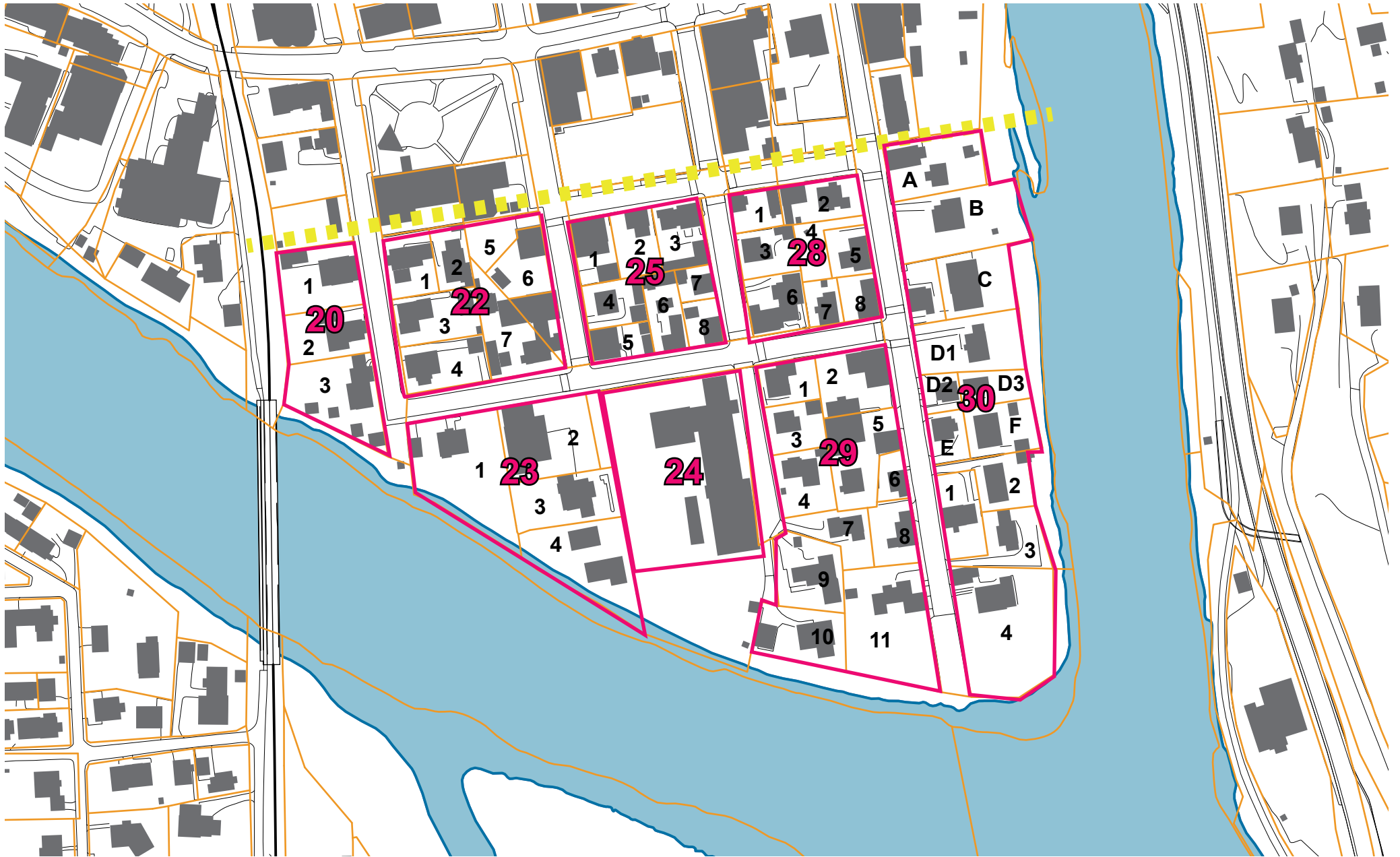
PRINSIPPER FOR FORTETTING I VILLAOMRÅDENE/ SMÅHUSOMRÅDENE

Småhusområdene defineres her som området avgrenset av Vognmannsgata og dens forlengelse østover og vestover.

Plandiagrammet på side 7 viser en teoretisk fortetningsstudie som synliggjør hva 40 % BYA innebærer i volumtetthet og arealpotensial (m²) innenfor småhusområdene, med foreslåtte prinsipper lagt til grunn.

Studien viser dermed ikke nødvendigvis anbefalte eller realistiske og gjennomførbare løsninger for den enkelte tomt, med tanke på god bokvalitet.

Tre eksempler på side 8-10 viser derfor hvordan utnyttelse BYA 40 % kan fremstå, dersom man slår sammen tomter, river og bygger nytt (transformasjon), i tråd med angitte prinsipper. Gjennom en slik transformasjon vil det generelt være mulig å oppnå bedre uteoppholdsareal med bedre proporsjoner og bedre solforhold, og et mer effektivt parkeringsprinsipp.



FORTETTING

Tabellen og plandiagrammet viser at det på tre av tomtene (angitt med rødt) ikke er vist fortetting opp til 40 %. Dette er begrunnet i tomtenes arrondering og størrelse, eller at foreslåtte prinsipper som for eksempel byggegrenser mot elvene begrenser arealet som kan utnyttes.

KVARTAL 20							
TOMT NR	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg
1	928	280	30	91	40	371	742
2	732	214	29	78	40	292	584
3	1224	333	27	156	40	489	978
SUM	2884	827	29	325	40	1152	2304

KVARTAL 22							
TOMT NR	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg
1	564	206	37	19	40	225	450
2	419	188	45			188	376
3	744	230	31	67	40	297	594
4	743	224	30	73	40	297	594
5	240			96	40	96	192
6	641	180	28	76	40	256	512
7	1248	640	51			640	1280
SUM	4599	1668	36	331	43	1999	3998

KVARTAL 23							
TOMT NR	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg
1	1560	200	13	424	40	624	1248
(forsamlingshus) 2	1478	478	32			478	956
3	976	220	23	170	40	390	780
4	1184	285	24	30	27	315	630
SUM	5198	1183	23	624	35	1807	3614

KVARTAL 24							
SKOLE	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 3-4 etg
	4100			1640		40	1640
SUM	4100			1640		40	6232

KVARTAL 25							
TOMT NR	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg
1	498	255	51			255	510
2	523	104	20	105	40	209	418
3	602	290	48			290	580
4	500	178	36	22	40	200	400
5	376	227	60			227	454
6	513	240	47			240	480
7	234	110	47			110	220
8	303	145	48			145	290
SUM	3549	1549	44	127	47	1676	3352

KVARTAL 28							
TOMT NR	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg
1	366	145	40			145	290
2	601	244	41			244	488
3	506	151	30	51	40	202	403,2
4	390			156	40	156	312
5	374	160	43			160	320
6	611	343	56			343	686
7	291	128	44			128	256
8	304	144	47			144	288
SUM	3443	1315	38	207	44	1522	3043

KVARTAL 29							
TOMT NR	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg
1	454	174	38			174	348
2	838	323	39	12	40	335	670
3	501	132	26	68	40	200	400
4	652	178	27	85	40	263	526
5	1005	460	46			460	920
6	250	86	34	14	40	100	200
7	584	140	24	73	36	213	426
8	524	150	29	59	40	209	418
9	869	265	30	82	40	347	694
10	809	286	35	37	40	323	646
11	1822	243	13	485	40	728	1456
SUM	8308	2437	29	915	40	3352	6704

KVARTAL 30							
TOMT NR	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg
A	665	100	15	166	40	266	532
B	1271	180	14	328	40	508	1016
C	866	272	31	74	40	346	692
D1	897	136	15	222	40	358	716
D2	256	72	28	30	40	102	204
D3	408	66	16	97	40	163	326
E	348	96	28	43	40	139	278
F	568	215	38			215	430
1	615	133	22	113	40	246	492
2	624	175	28	73	40	248	496
3	705	89,5	13	193	40	283	565
4	2151	273	13	472	35	745	1490
SUM	9374	1808	19	1811	39	3619	7237

TOTALSUM	TOMTESTR	DAGENS FOTAVTRYKK	DAGENS UTNYTTELSE (%-BYA)	NYBYGG/ TILBYGG	NY UTNYTTELSE (%-BYA)	SAMLET FOTAVTRYKK	m2 BRA 2 etg *
	41455	10787	26	5980	40	16766	36484

* 3-4 etg på skoletomt, kvartal 24

PRINSIPPER FOR FORTETTING I VILLAOMRÅDENE/ SMÅHUSOMRÅDENE

Retningsgivende maks utnyttelse (% BYA)

40 % BYA.

50 % BYA kan tillates dersom det kan dokumenteres at parkeringsbehov/-krav og krav til minste uteoppholdsareal (MUA) er tilfredsstillt.

Maks fotavtrykk (m² BYA)

Maks fotavtrykk pr bygningsvolum kan være 480 m² BYA.

Byggegrense mot gater

Som hovedregel skal bebyggelsen plasseres med fasadeliv i tomtegrense/ fortausliv.

Tilbaketrekning skal være maks 3,0 m.

Fasadelengde mot gater og elver

Maks 20,0 m.

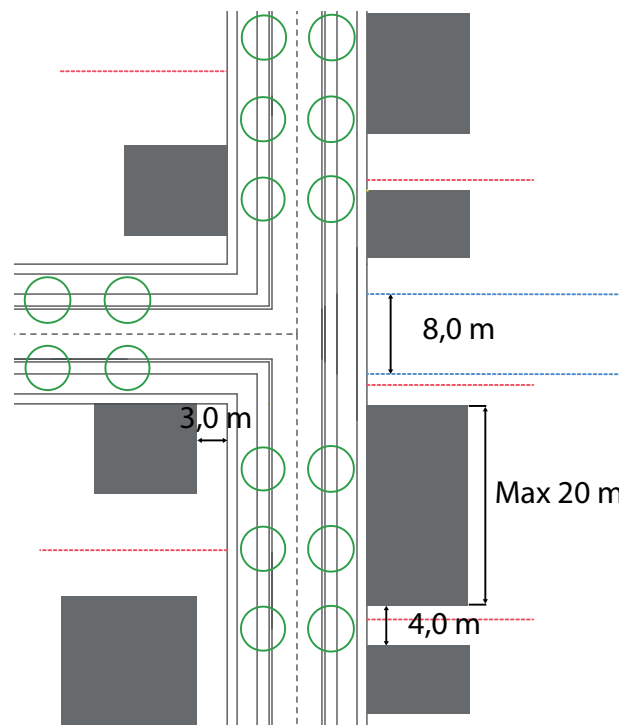
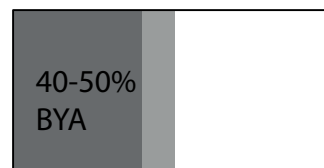
Byggegrense mot elvene (Lågen og Ottaelva)

Minimum 14,0 m fra elvekant.

Mindre bygningsvolum med fotavtrykk maks 36 m² kan oppføres inntil 10 m fra elvekant.

Siktåpninger mot elvene i forlengelse av gatene (østvest og nordsyd)

Et felt med minimum 8,0 m bredde (som hovedregel med utgangspunkt i senter gate) skal være fri for bebyggelse.

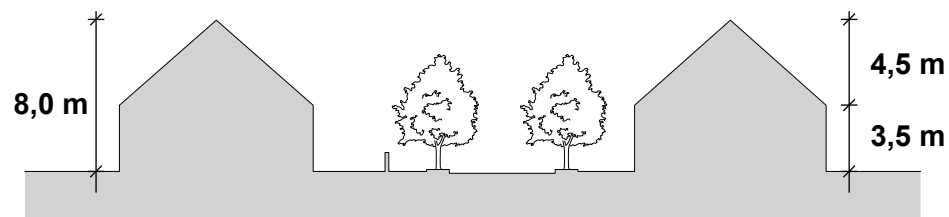


Krav til minimum avstand mellom bygningsvolum

Minimum 4,0 m.

Dette forutsetter at brannkrav er ivaretatt og at nabo samtykker til at det kan oppføres bebyggelse i en avstand mindre enn 4,0 m fra nabogrense.

I tomtegrense/ fortausliv, der bolig er tilbaketrukket eller mellom boliger med fasade i fortausliv, bør det oppføres gjerde eventuelt med port, eller hekk.



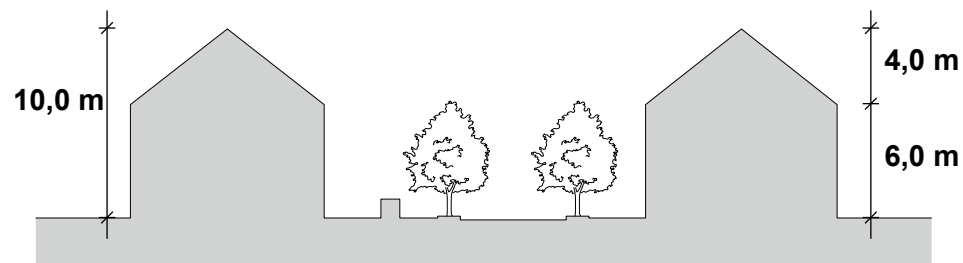
Byggehøyder

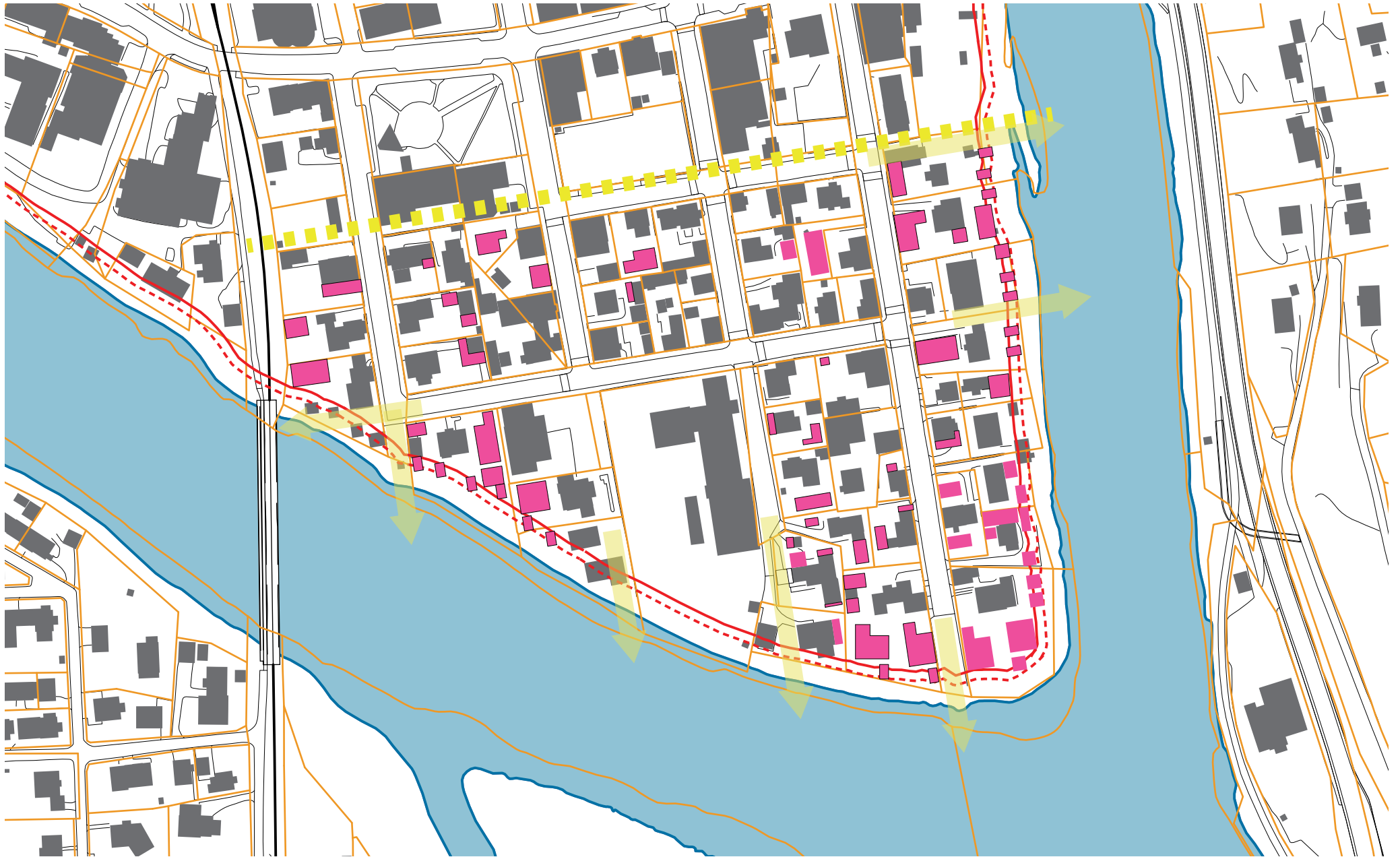
Generelt

2 etasjer pluss innredet loft. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for 1 etg bygg er hhv 3,5 og 8,0 m. Maks tillatt gesims- og mønehøyde for 2 etg bygg er hhv 6,0 og 10,0 m.

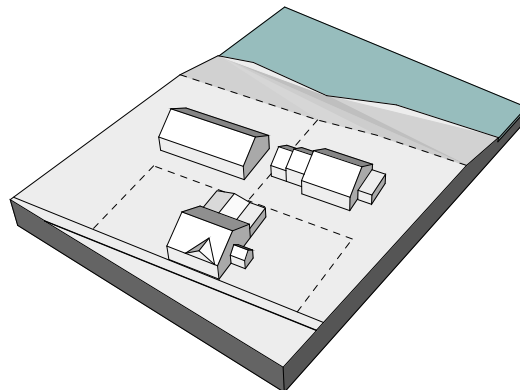
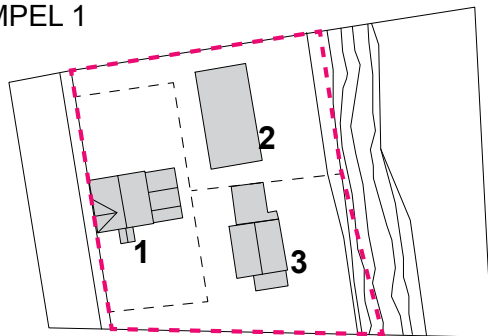
Skoletomta

3-4 etasjer pluss innredet loft. Maks tillatt gesims- og mønehøyde er hhv 12,0 og 15,0 m.



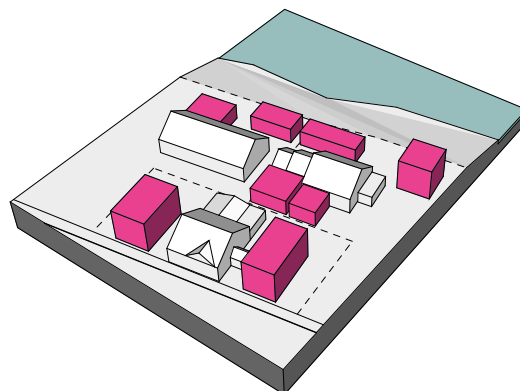
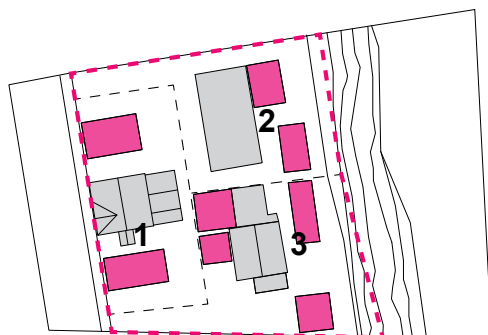


EKSEMPEL 1



Eksisterende situasjon

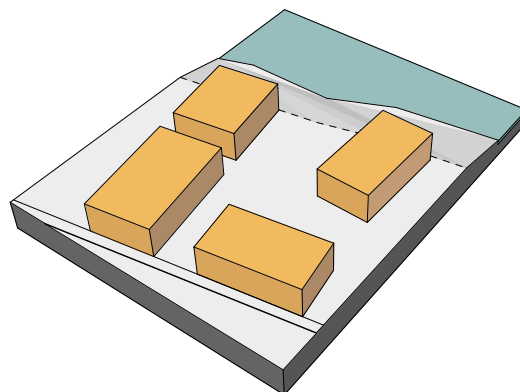
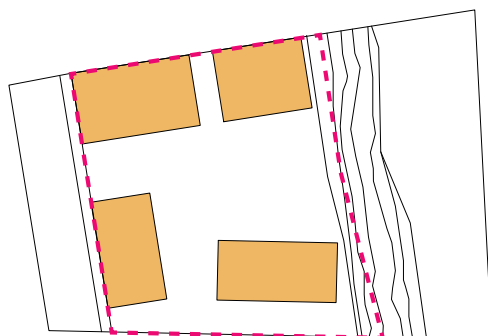
- 1) Tomtestørrelse: 615 m²
Eksisterende BYA: 21%
- 2) Tomtestørrelse: 624 m²
Eksisterende BYA: 22%
- 3) Tomtestørrelse: 705 m²
Eksisterende BYA: 17%



Fortetting / infill som strategi

Eksemplet viser at tomtenes størrelse og arrondering, samt eksisterende bebyggelses plassering, begrenser mulighetene for å oppnå gode uteoppholdsarealer med gunstige solforhold, dersom det fortettes med en bygningsmasse som gir en samlet utnyttelse på BYA 40 % pr tomt.

- 1) Ny BYA: 40%
- 2) Ny BYA: 40%
- 3) Ny BYA: 40%

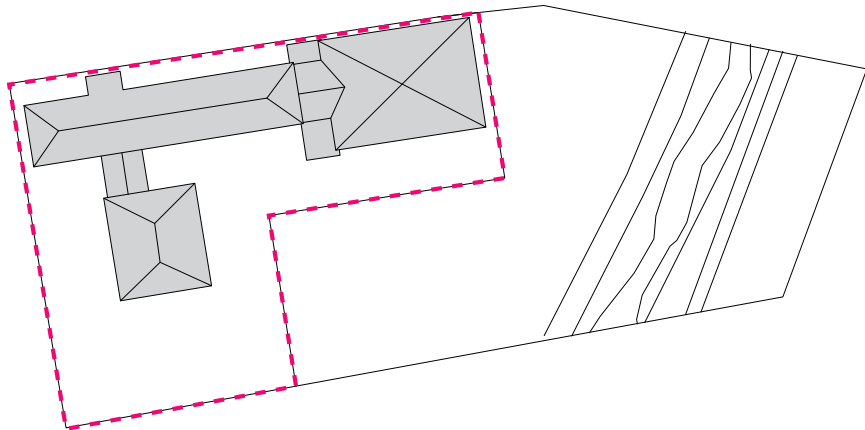


Transformasjon som strategi

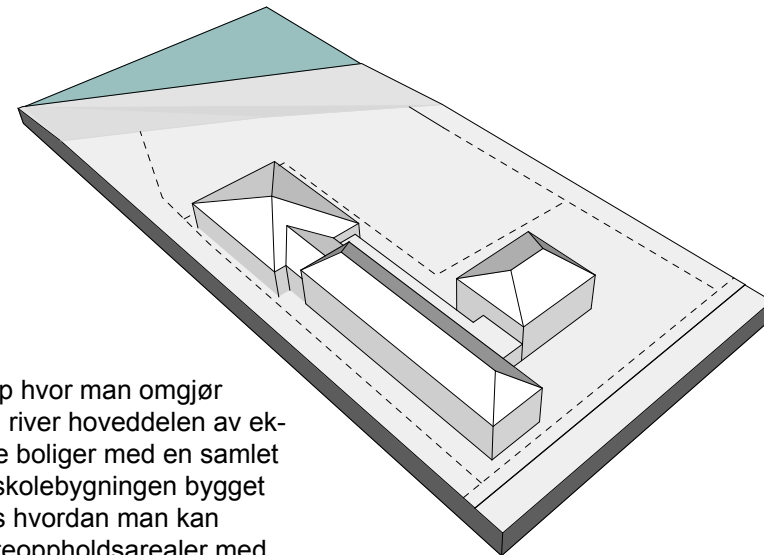
Eksemplet viser et utbyggingsprinsipp hvor man slår sammen de tre tomtene og bygger nytt, med en samlet utnyttelse på BYA 40 %. Det synliggjøres hvordan man kan ivareta prinsippet om maks fasadelengde mot gate og elv, maks fotavtrykk, samt bygge innenfor angitte byggegrenser mot elvekant. Det oppnås gode og mer sammenhengende uteoppholdsarealer med gunstigere solforhold.

Samlet tomtestørrelse: 1944 m²
Ny BYA: 40%

EKSEMPEL 2

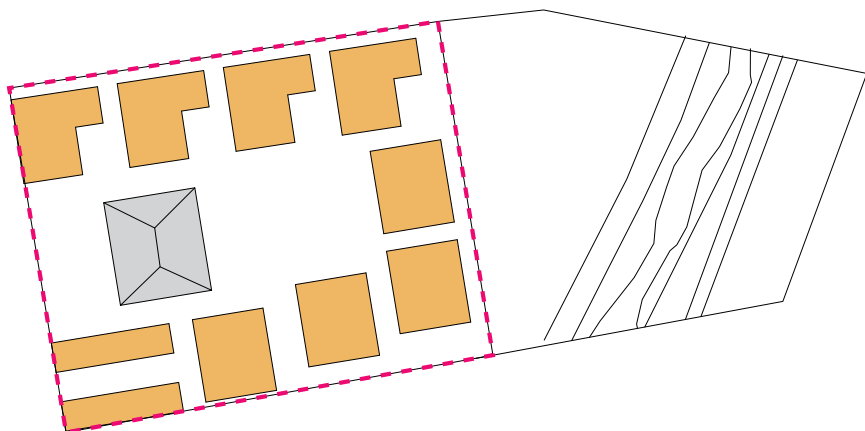


Eksisterende situasjon
Regulert skoletomt 3115 m²
Eksisterende BYA: 44%

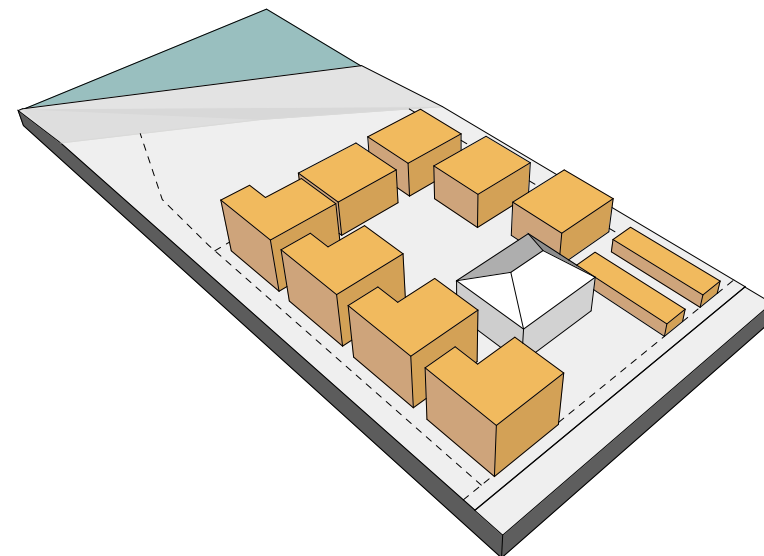


Transformasjon som strategi

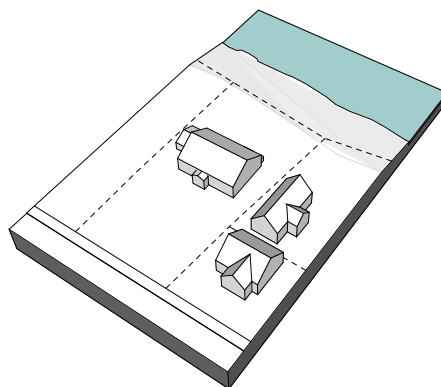
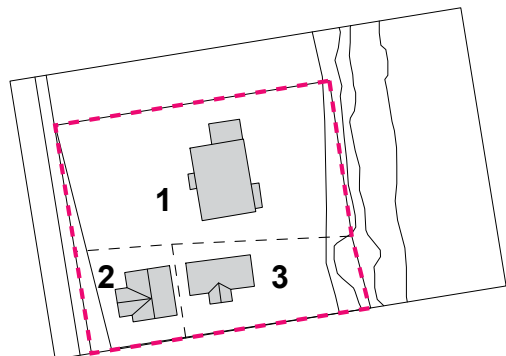
Eksemplet viser et utbyggingsprinsipp hvor man omgjør dagens skoleområde til boligområde, river hoveddelen av eksisterende bebyggelse og bygger nye boliger med en samlet utnyttelse på BYA 40 %. Den eldste skolebygningen bygget før 1938 bevares, og det synliggjøres hvordan man kan oppnå gode og sammenhengende uteoppholdsarealer med gunstige solforhold, med en bebyggelse i 3-4 etasjer. Regulert byggeområde utvides, men det opprettholdes likevel en større bredde mot elven enn langs de øvrige boligområdene, ca 20-45 m, som kan benyttes til friområde for boligene i nærområdet og for befolkningen som bruker den planlagte turveien langs elvebreddene.



Utvidet tomt: 4100 m²
Ny BYA: 40%

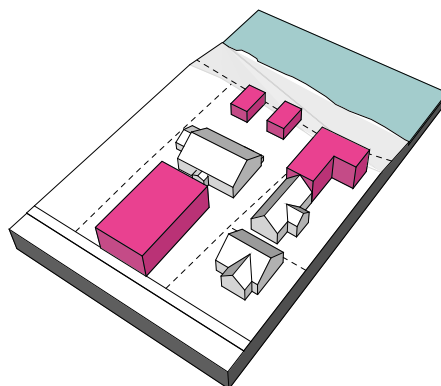
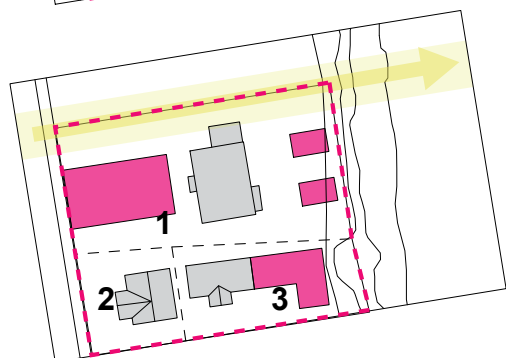


EKSEMPEL 3



Eksisterende situasjon

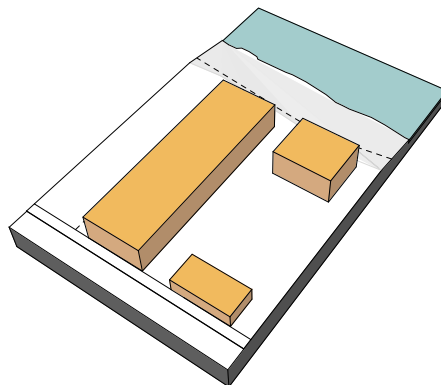
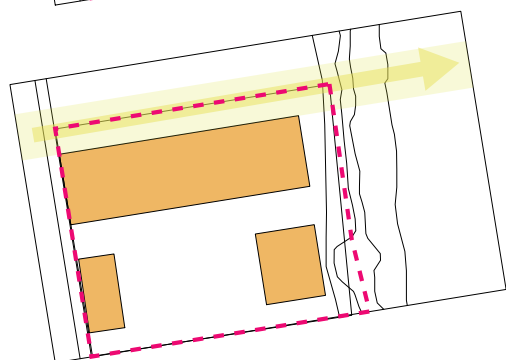
- 1) Tomtestørrelse: 897 m²
Eksisterende BYA: 15%
- 2) Tomtestørrelse: 256m²
Eksisterende BYA: 28%
- 3) Tomtestørrelse: 408 m²
Eksisterende BYA: 16%



Fortetting / infill som strategi

Eksemplet viser at tomtenes størrelse og arrondering, samt eksisterende bebyggelses plassering ikke ivaretar prinsippet om en 8 meters siktåpning mot elven. En videre fortetting vil begrense mulighetene for å oppnå gode uteoppholdsarealer med gunstige solforhold, dersom det fortettes med en bygningsmasse som gir en samlet utnyttelse på BYA 40 % pr tomt.

- 1) Ny BYA: 40%
- 2) Ny BYA: 40%
- 3) Ny BYA: 40%



Transformasjon som strategi

Eksemplet viser et utbyggingsprinsipp hvor man slår sammen de tre tomtene og bygger nytt, med en samlet utnyttelse på BYA 40 %. Det største bygningsvolumet har en BYA på ca. 450 m². Eksemplet synliggjør hvordan man kan ivareta prinsippet om siktåpning mot elven, maks fasadelengde mot gate og elv, maks fotavtrykk, samt bygge innenfor angitte byggegrenser mot elvekant. Det oppnås gode og mer sammenhengende uteoppholdsarealer med gunstigere solforhold.

Samlet tomtestørrelse: 1561 m²
Ny BYA: 40%