ALTERNATIV A : SPLITTET 4-MANNSBOLIG

Alternativ med 20 nye boenheter på ca 65m^2 BRA per stykk.

Boenhetene bygges som horisontaldelte 2-mannsboliger. Grunnflaten er på ca 8x10m. Høyder og avstand til naboer er innenfor de generelle kravene i pbl.§29-4.

BYA bygning: 1440m^2
BYA parkering: 220m^2
BYA tot: 1660m^2

Planområde: 6728m^2
Utnyttelsesgrad: 25%BYA.

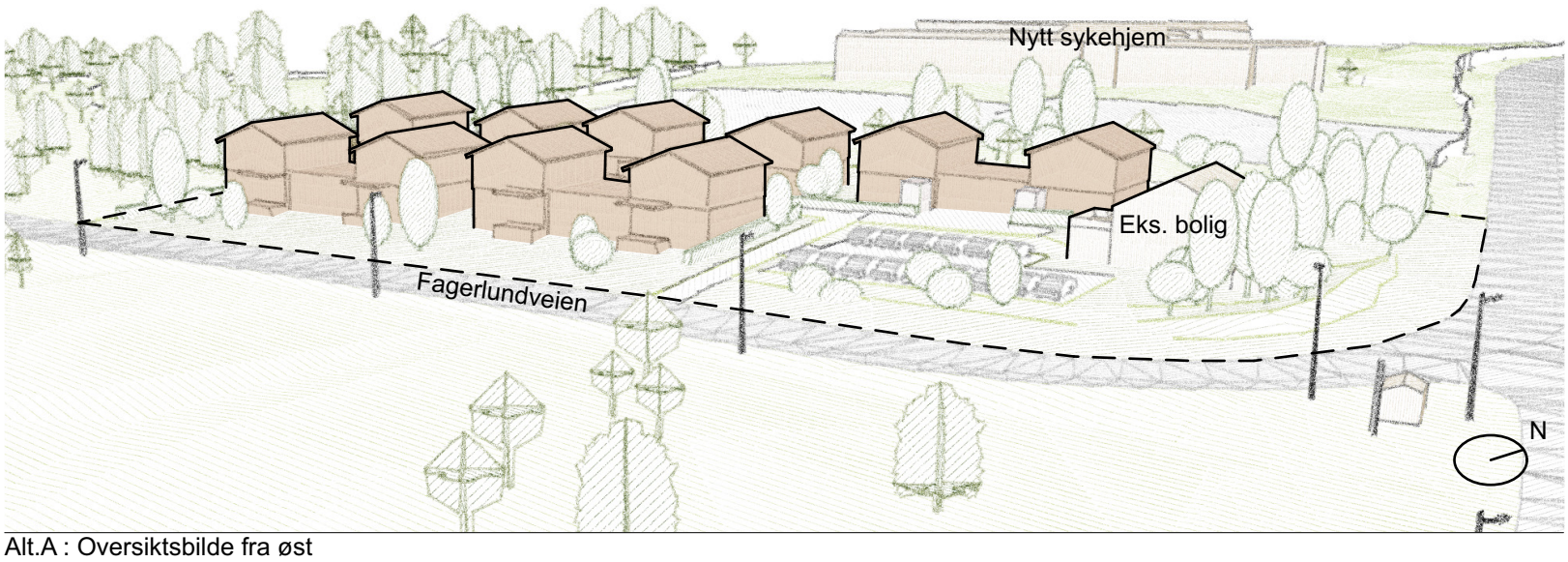
Tomannsboligene settes sammen 2-og-2. Mellom tomannsboligene bygges en carport/garasje med 2 p-plasser og en felles trapp som gir adkomst til boligene i andre etasje.

Det bygges utvendige boder i bakkant av carporten og på forsiden av byggene.

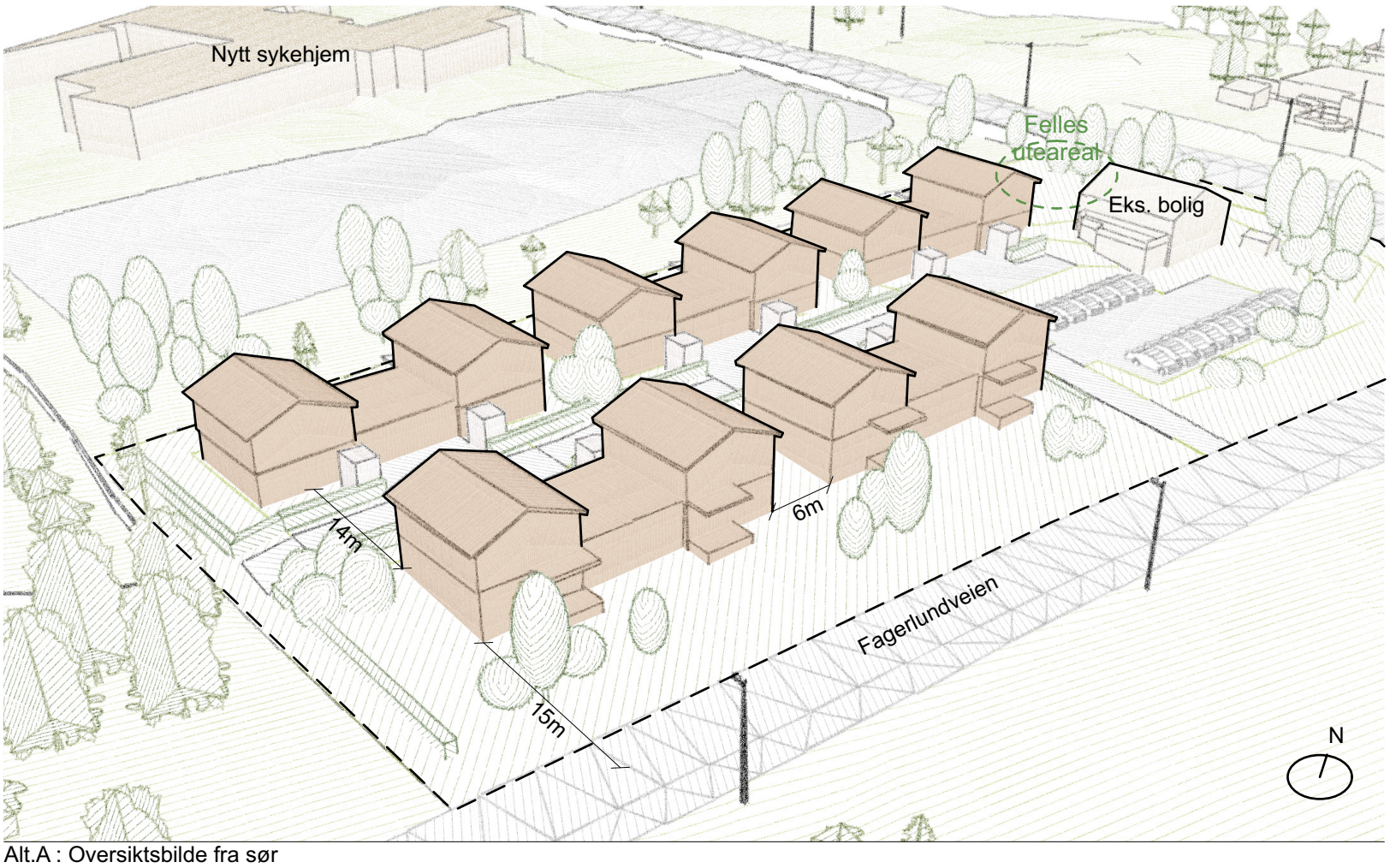
Boliger plasseres i to rekker langs en intern gate. Langs gaten er det plass til forhager foran boenhetene på bakkeplan. Disse hagene vil bidra stort til å skjerme boligene og gi et pent bomiljø både innendørs og utendørs.

På motsatt side vil boligene på 1.etg ha tilgang til uteareal på bakkeplan, mens 2.etg får privat uteareal på veranda.

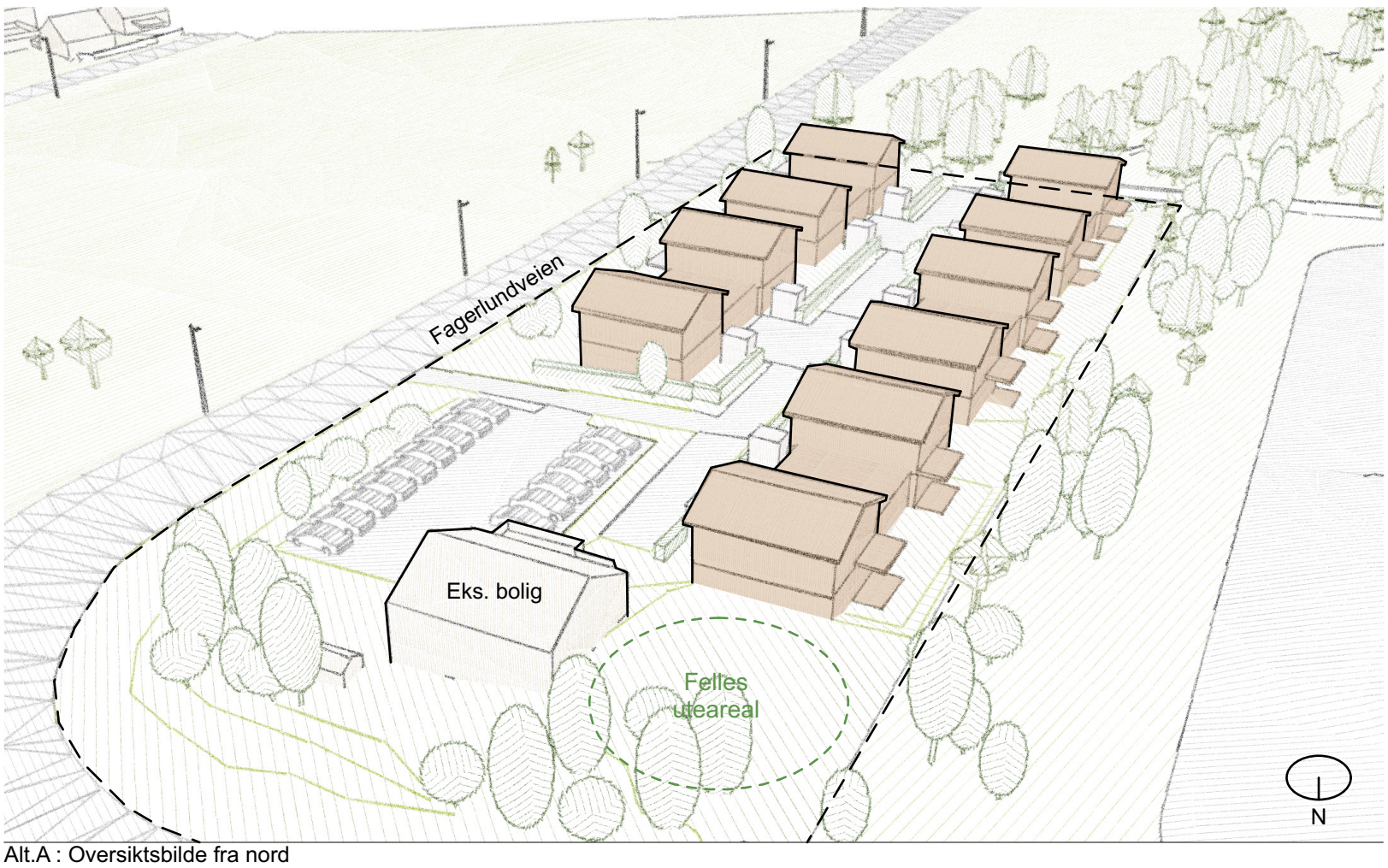
I overkant av eksisterende boligbygg vil det være et grøntareal som kan tas i bruk som fellesareal.



Alt.A : Oversiktsbilde fra øst



Alt.A : Oversiktsbilde fra sør



Alt.A : Oversiktsbilde fra nord

ALTERNATIV B : 2-MANNSBOLIGER I REKKE

Alternativ med 20 nye boenheter på ca 65m^2 BRA per stykk.

Boenhetene bygges som horisontaldelte 2-mannsboliger. Grunnflaten er på ca 8x10m. Høyder og avstand til naboer er innenfor de generelle kravene i pbl.§29-4.

BYA bygning: 1480m^2
BYA parkering: 220m^2
BYA tot: 1700m^2

Planområde: 6728m^2
Utnyttelsesgrad: 25%BYA.

Tomannsboligene settes sammen i rekker alt etter hvordan det viser seg fornuftig. Tomannsboligene kan bygges frittstående og kobles sammen med en carport/garasje. Trapp opp til bolig i 2.etasje kan bygges som del av dette mellom-bygget. Dette gir en privatisert adkomst og et privat uteoppholds-areal for boligen i 2.etg.

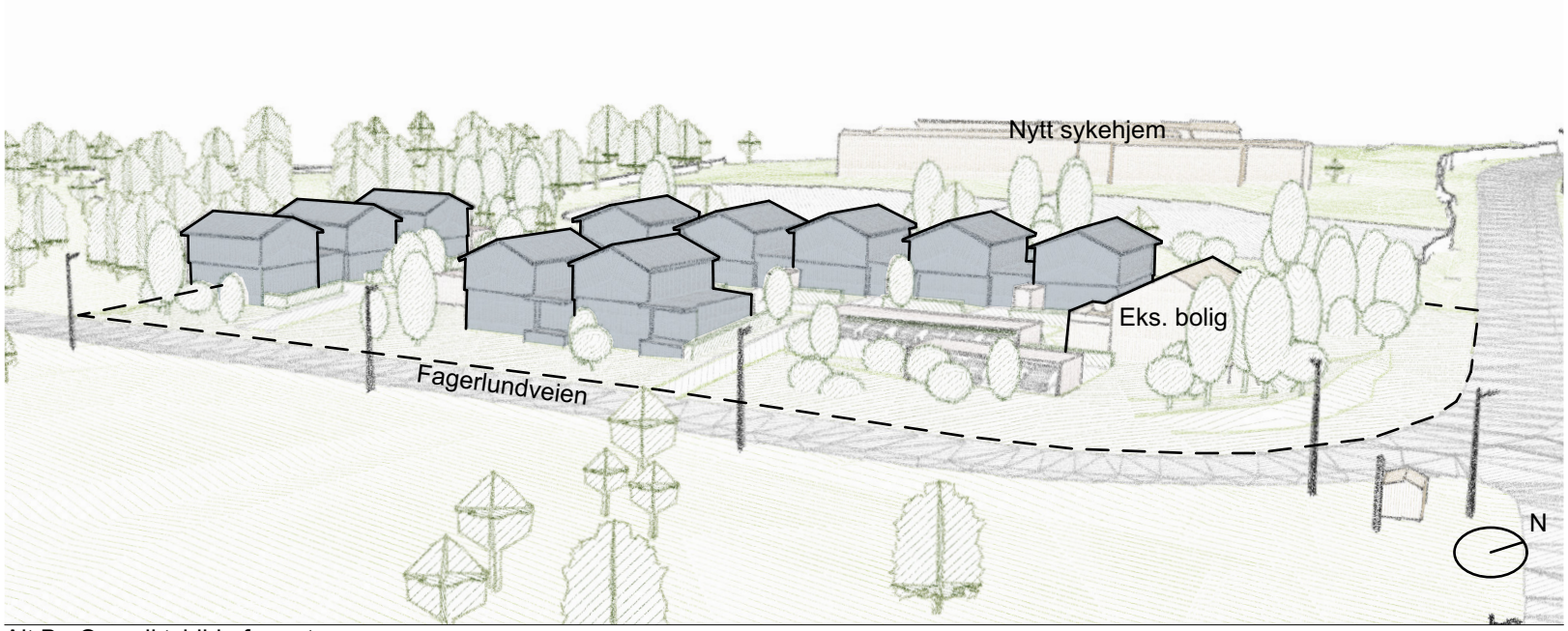
Det bygges utvendige boder i bakkant av carporten og på forsiden av byggene.

Boliger plasseres langs en intern gate. Langs gaten er det plass til forhager foran boenhetene på bakkeplan. Hagene vil skjerme boligene og bidra stort til å gi et pent bomiljø både innendørs og utendørs.

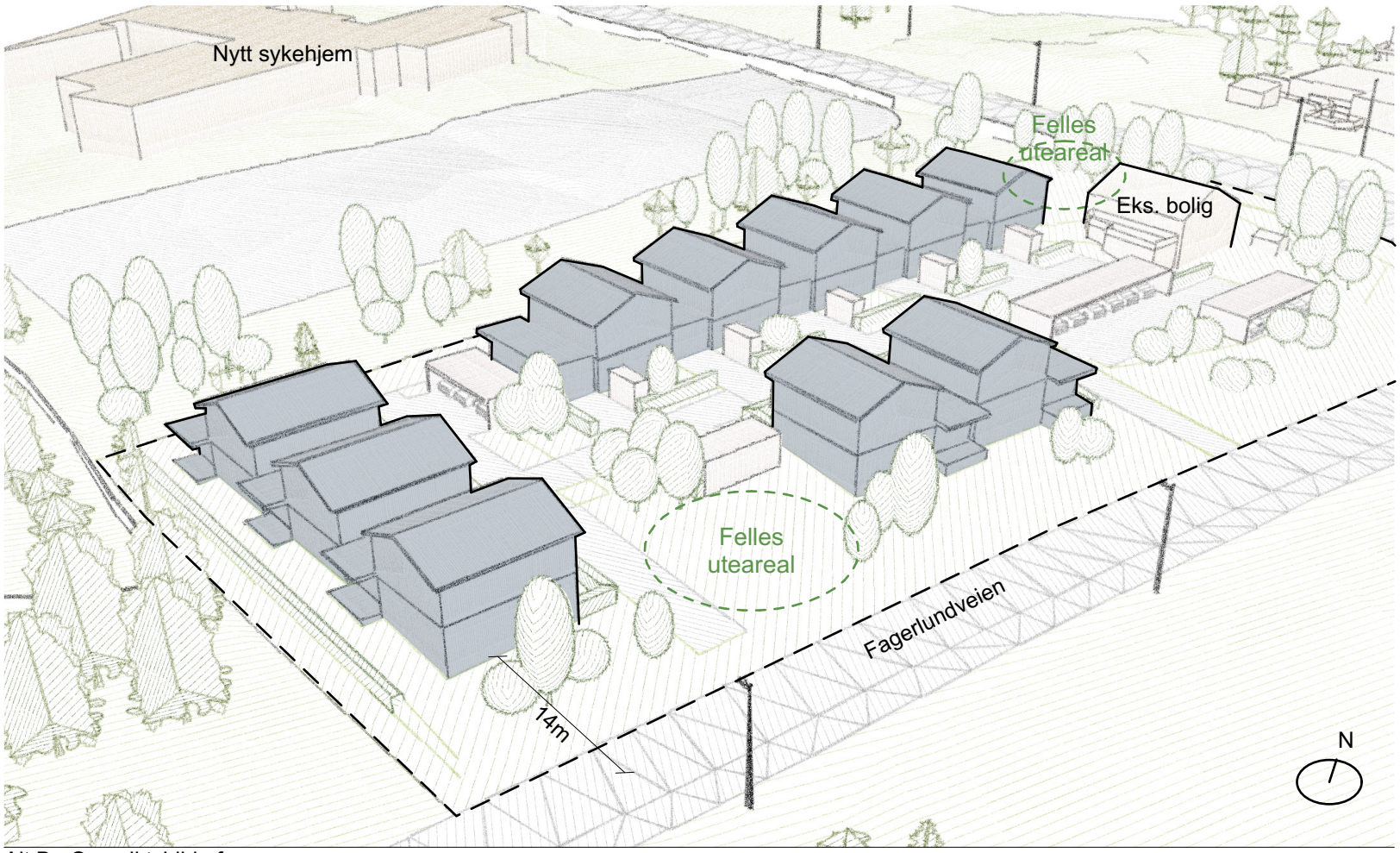
Gaten avgrenses i hver ende av ny og gammel bebyggelse. Dette gir lunhet til uteområdene. Bebyggelsen plassering gir samtidig mye åpenhet og byggene vil i svært liten grad skygge for hverandre.

På motsatt side vil boligene på 1.etg ha tilgang til uteareal på bakkeplan, mens 2.etg får et romslig privat uteareal på veranda og taket over garasjen.

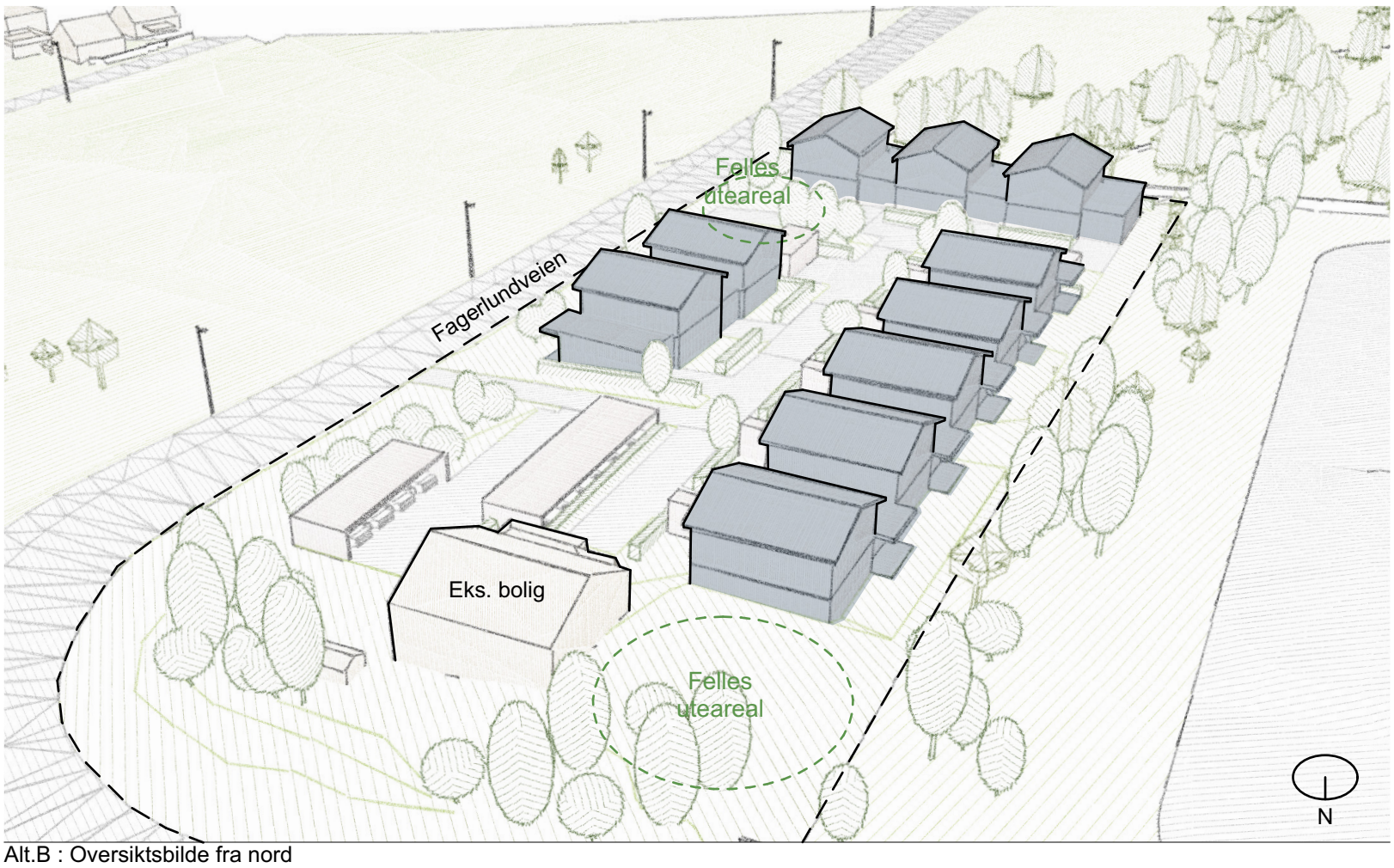
Strukturen på bebyggelsen vil gi plass til et felles uteareal i midten av planområdet. Det vil også være plass til et felles uteareal i overkant av eksisterende bolig. Med to ulike fellesarealer på hver ende av området får man godt dekning og god kontakt mellom utearealer og boliger.



Alt.B : Oversiktsbilde fra øst

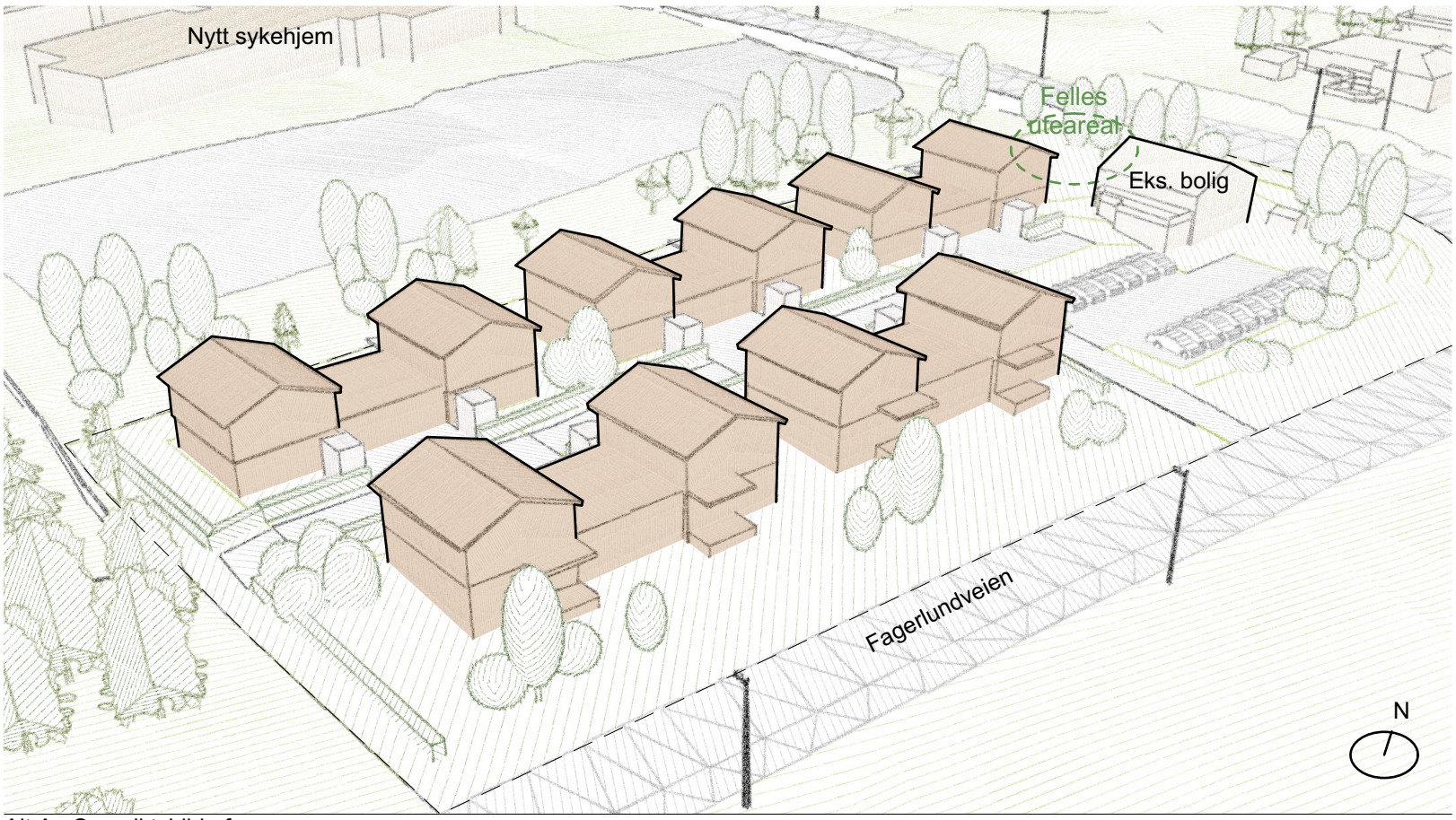


Alt.B : Oversiktsbilde fra sør

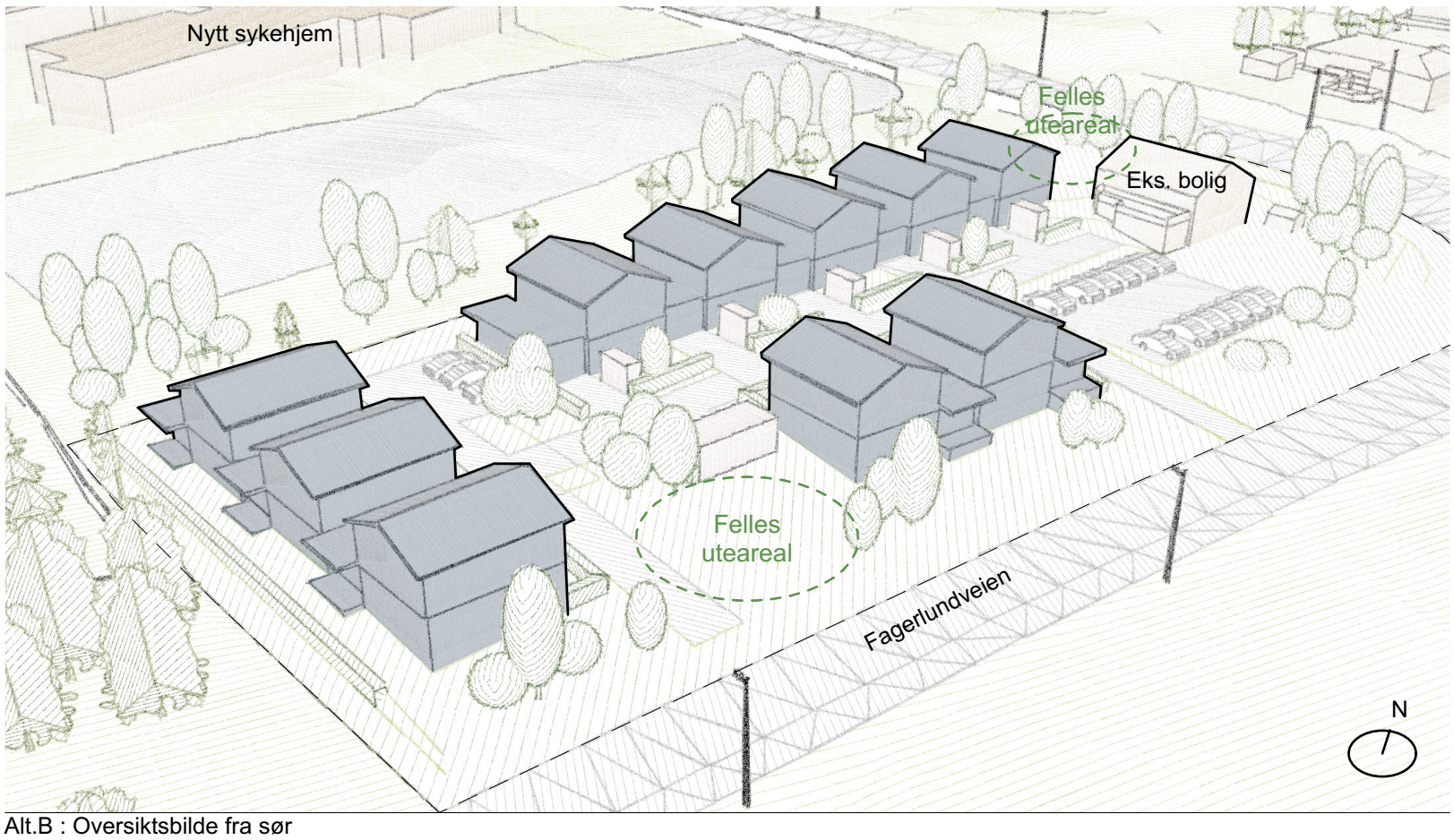


Alt.B : Oversiktsbilde fra nord

VURDERING AV ALTERNATIVER



Alt.A : Oversiktsbilde fra sør



Alt.B : Oversiktsbilde fra sør

VURDERING AV ALTERNATIVENE:

1: Utforming
Begge alterantivene består reelt av frittstående 2-mannsboliger som på et eller annet vis bygges sammen via utvendige konstruksjoner. Mtp. på byggbarhet er alternativene like.

5: Byggegrenser
For å få plass til 3 boliger mot sør-vest vil alternativ B i denne skissen bryte byggegrensen mot veg med ca.1m. Dette anses som uproblematisk.

2: Inngangspartier
Den største ulempen vi ser med alternativ A er at en felles adkomst til 2.etasje vil resultere i et diffust og lite anvendelig uteareal i tilknytting til inngangspartiet for boligene i 2.etasje. Dette vil også resultere i en lite pen adkomst for beboerne, og virke negativt på deres bomiljø. Vi har liten tro på at denne løsningen vil gi noen særlig merverdi til boligene. I alternativ B foreslår vi derfor at hver bolig i 2.etasje får privat adkomst. Dette vil gi en langt høyere opplevd kvalitet og muliggjøre et romslig privat uteareal. Dette vil utvilsomt være en løsning som enklere fører til gode boliger. Når dette arealet blir privat vil det også få en høyere kommersiell verdi. Denne adkomsten kan være utvendig eller innvendig, men vi poengterer her at en lang utvendig trapp i snøkledde Norge ikke er det mest brukervennlige alternativet.

3: Utsikt.
Boligene i alternativ A er plassert slik at det er noe avstand mellom byggene. Dette gir mulighet for å få inn vinduer i langveggene. Samtidig medfører denne avstanden bebyggelsen blir mindre arealeffektiv. Resultatet er at bebyggelsen i Alternativ A må plasseres slik at den i større grad skygger for seg selv, enn i alternativ B.

4: Uteområder
I alternativ B vil en tettere struktur gi plass til et ekstra felles uteareal. Dette er postivt for både bruk og bomiljø. Man vil kunne få inn mer anvendelige og åpne uterom, med plass for mer vegetasjon og aktivitet. Bebyggelsen i alternativ B er plassert slik at de totaliteten av de felles uteområdene også vil oppleves lunere, ettersom man får avgrenset bebyggelsen mot sør-vest. I alternativ A vil fellesarealet i all hovedsak være en gate som leder rett ut i ingenting.

KONKLUSJON
Vi mener alternativ B i større grad svarer til prosjektets forutsetninger og vil gi bedre bomiljø enn alternativ A. Vi anbefaler å legge alternativ B til grunn for videre arbeid.