

Utarbeidet av: RAM arkitektur as v/Hilde Grøneng
Dato: 27.06.2023

Vedtatt i planutvalget 08.06.2023 sak 24/23 reguleringsplan for Gudbrandsdalsvegen 199:

Før planutvalget legger saken ut på høring, ber vi om det følgende:

- Mer informasjon om hvordan det er hensiktsmessig å kombinere bolig og næring, samtidig som nødvendig støyskjerming ivaretas.
- Mer informasjon om hvordan bokvalitet ivaretas også i de lavere etasjene.
- Illustrasjoner av foreslått bebyggelse i omgivelsene, både fra fugleperspektiv og fra gateplan

For svar på spørsmålene over, vises det til planbeskrivelsen datert 20.05.2022.

Utover planbeskrivelsen har RAM arkitektur, i samarbeid med utbygger og plankonsulent Areal+, utarbeidet dette notatet som gjør rede for etterspurt informasjon fra planutvalget.

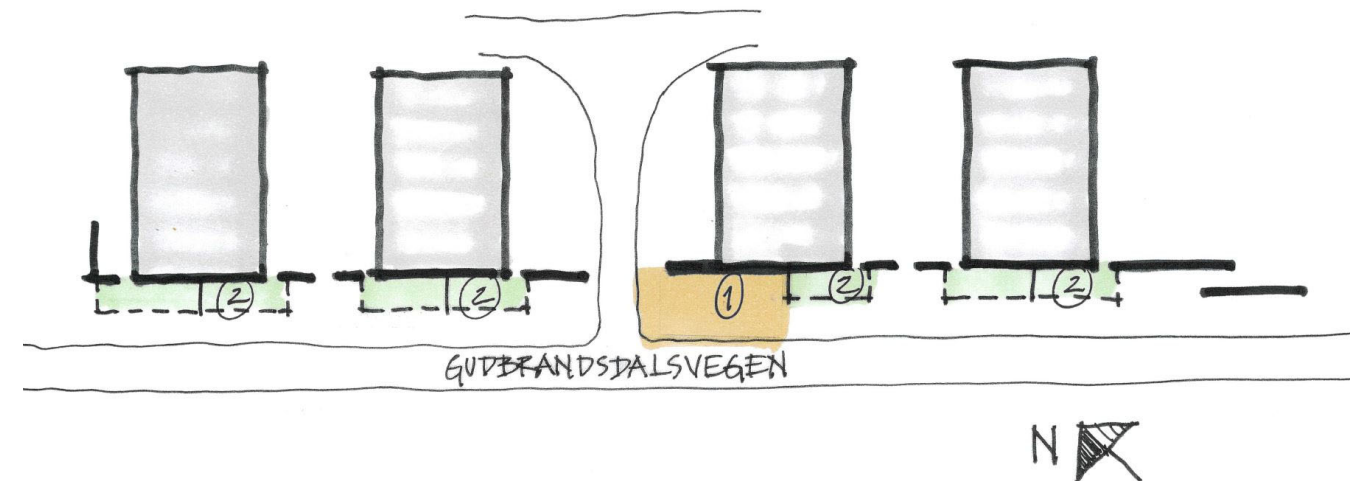
1. HVORDAN DET ER HENSIKTMESSIG Å KOMBINERE BOLIG OG NÆRING, SAMTIDIG SOM NØDVENDIG STØYSKJERMING IVARETAS

Kort oppsummering av prosjektets forutsetninger:

- Kommuneplanen åpner i transformasjonsområde K3 i Nordre Ål for kombinasjon av bolig og bytilpasset næring i form av småskalavirksomheter. I følge Byplanen er dette virksomheter/bedrifter som har produksjon i liten skala, få ansatte og som i volum og utforming kan tilpasses i en flerfunksjonell og urban bystruktur med attraktive bomiljøer. Det stilles ikke krav til parkering for småskala, bytilpasset næring.
- Det er ikke et krav at hver enkelt eiendom skal ha blandet formål bolig/næring, men at område sett under et skal framstå med blandet formål. Byplanen stiller dermed ikke spesifikke krav til næring eller andel næringsarealer for Gudbrandsdalsvegen 199.
- Støyrapport fra Norconsult viser at støyskjerming mellom byggene er en forutsetning for å oppnå tilfredsstillende støynivåer og bokvalitet for bolig.

Forslag til løsning:

- Illustrasjonsplanen viser et prosjekt hvor det er mulig med næring på plan 1 mot offentlig areal, men dette er ikke en forutsetning for prosjektet. Utbygger mener området er best egnet til boligbebyggelse. Bokvaliteten vil også bli bedre om det er boliger i alle etasjer uten næring i første etasje. Det er allikevel vist mulighet for bytilpasset næring i deler av 1. etasje dersom det er etterspørsel for slike arealer. Markedet og kundegrunnlaget må bestemme om småskala næringsvirksomhet er drivverdig i området. Reguleringsplanen kan åpne for næring, men det bør ikke stilles krav om at det skal være næring på plan 1 da tomme næringsarealer er svært negativt for byen.
- 1.etasje er planlagt med god etasjehøyde 2,9 meter som muliggjør framtidige næringsarealer. Næringsarealer kan plasseres mot Gudbrandsdalsvegen hvor næringsarealer vil være synlige og tilgjengelige. Dersom deler av plan 1 mot Gudbrandsdalsvegen benyttes som næringsareal, kan romavgrensede vegger rundt boligens forhager fjernes ved næringsarealet. Støyskjermende vegg mellom bygningsvolumene må beholdes for å gi tilfredsstillende støyforhold for boligene i overliggende og tilliggende arealer. Se illustrasjon 1.1 og 1.2 som viser mulig næringsareal mot Gudbrandsdalsvegen.



Illustrasjon 1.1. Ved mulig næringsareal mot Gudbrandsdalsvegen kan privat forhage (2) fjernes slik at næringsarealet får et uteareal (1) som åpner seg mot Gudbrandsdalsvegen.



Illustrasjon 1.2. 3D-illustrasjonen viser mulig næringsareal som åpner seg mot Gudbrandsdalsvegen.

2. HVORDAN BOKVALITET IVARETAS OGSÅ I DE LAVERE ETASJENE

Med bokvalitet på reguleringsplannivå vurderer vi dette til å gjelde kvaliteter som:

- Dagslys
- Utsyn
- Solforhold
- Støy- og luftkvalitet
- Privat oppholdsareal
- Felles oppholdsareal

2.1 OVERORDNET ORGANISERING AV BYGNINGSVOLUMER OG LEILIGHETSINDELING

Hovedutfordringen ved utforming av boligbebyggelse i Gudbrandsdalsvegen 199, er at kvalitetene sol og utsikt mot sørvest vanskelig kan nytes uten å få med ulempene støy og luftforurensning fra Gudbrandsdalsvegen.

Dette er foreslått løst med følgende organisering:

- Bebyggelsen er organisert som fire oppdelte volumer med skjermede uterom mellom.
- Alle private uteplasser vender mot skjermede felles uterom.
- Mot Gudbrandsdalsvegen i vest er boligene utformet med lydisolerende vinduer. Boligene på plan 1 åpner seg visuelt mot skjermede forhager mens boligene i plan 2-4 ser over bilene og trafikken i Gudbrandsdalsvegen.

2.2 DAGSLYS OG UTSYN

Leiligheter på plan 1 vil ha godt dagslysinnslipp og utsyn til uterommet mellom husene. Uterommene mellom husene vil med beplantning og opparbeiding framstå som uterom med gode kvaliteter.

Mot vest har leilighetene utsyn mot Gudbrandsdalsvegen. Plan 2-4 vil se over bilene og mot horisonten i vest. For å gi leilighetene på plan 1 en kvalitet mot vest, er leilighetene foreslått utformet med en forhage mot Gudbrandsdalsvegen. Forhagene er foreslått utformet med perforerte, halvhøye vegger som slipper inn dagslyset men stenger den visuelle støyen og biltrafikken ute. Forhagene kan på denne måten gi gode visuelle kvaliteter til leilighetene, samtidig som de halvhøye skjermveggene strammer opp gaterommet slik at Gudbrandsdalsvegen forbi området framstår som en urban gate med bymessig kvalitet.

2.3 STØY- OG LUFTKVALITET

Støyskjerming er utredet i egen rapport fra Norconsult. Støyskjerming ivaretas med støyskjerm mellom husene slik at uterommet mellom husene får tilfredsstillende støyverdier. Private uteplasser på terreng i plan 1 vil dermed ha tilfredsstillende støyverdier uten ytterligere tiltak. Balkonger i plan 2-4 bli utformet med støyreducerende glass mot Gudbrandsdalsvegen.

2.4 PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL

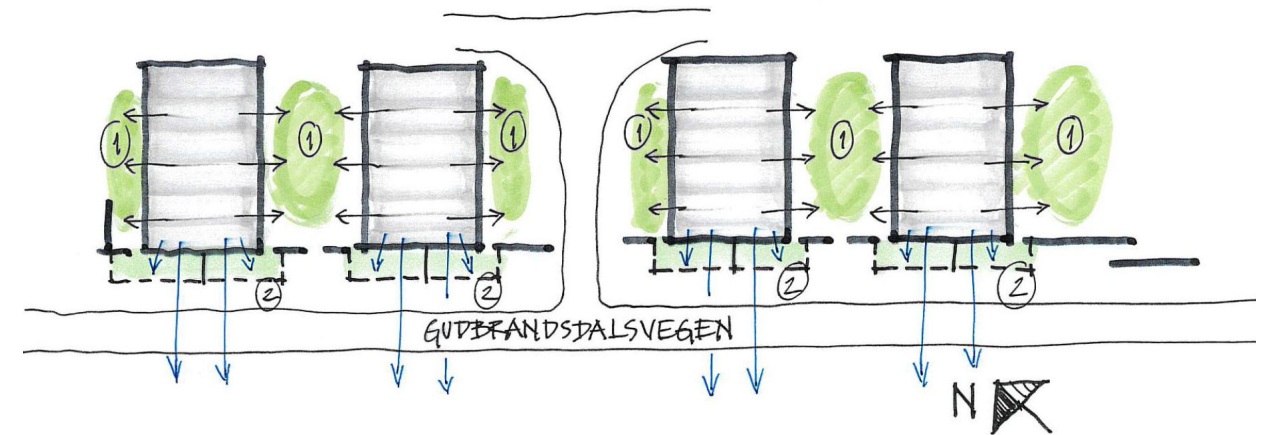
Alle leiligheter er foreslått utformet med privat uteplass mot uterommene mellom husene, og med privat uteoppholdsareal i henhold til kommuneplanens krav. Leiligheter på plan 1 har privat uteoppholdsareal på bakkeplan, skjermet mot fellesarealet med beplantning og evt. andre romavgrensende elementer.

Leiligheter i plan 2 - 4 har balkong mot uterommene mellom husene.

2.5 FELLES UTEOPPHOLDSAREAL

Krav til nærlekeplass er ivaretatt sør på eiendommen, som del av regulert grønn korridor og tverrforbindelse mot Hammermo og Gamlevegen.

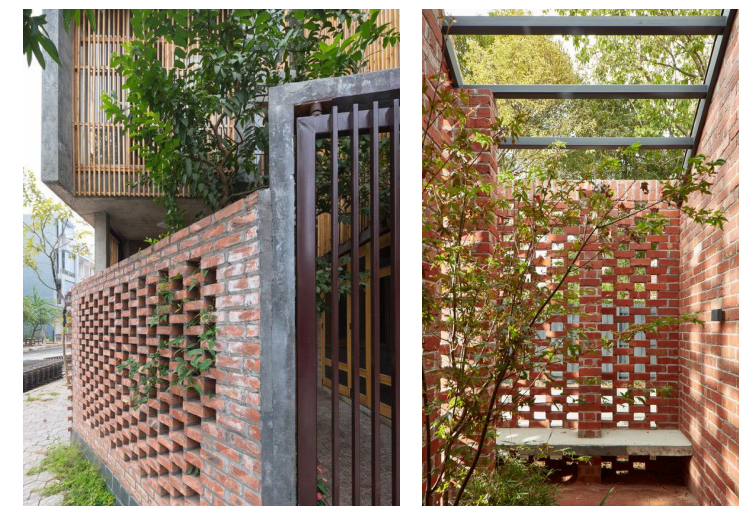
Organisering av bebyggelsen gir to felles inngangspartier mellom bygg 1-2 og 3-4. Ved å samle inngangene til boenhetene, etableres det felles møteplasser og det gis det muligheter for naturlige treffpunkter i hverdagen. Inngangspartiene er foreslått utformet med sammenhengende overdekket tak mellom husene og felles sykkelparkering.



Illustrasjon 2.1. Alle private uteplasser vender mot skjermede uterom (1). Mot Gudbrandsdalsvegen har boligene på plan 1 utsyn mot skjermede forhager (2).



Illustrasjon 2.2. Uterommene mellom husene beplantes og opparbeides slik at de framstår med gode visuelle kvaliteter. Private uteplasser skjerms med beplantning. Felles, overdekket inngangsparti med sykkelparkering blir naturlige møteplasser.



Illustrasjon 2.3. Leiligheter på plan 1 er foreslått utformet med visuelt skjermede forhager mot Gudbrandsdalsvegen, med perforerte skjermvegger som slipper dagslyset gjennom men stenger den visuelle støyen ute.

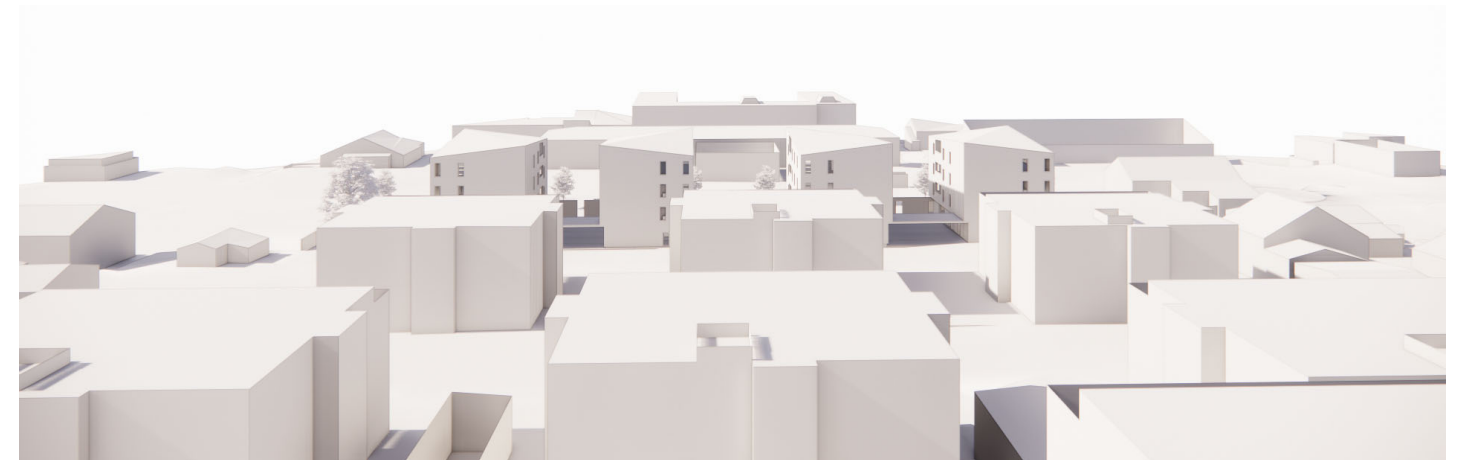
3. ILLUSTRASJONER AV FORESLÅTT BEBYGGELSE I OMGIVELSENE, BÅDE FRA FUGEPERSPEKTIV OG FRA GATEPLAN

Ved utforming av bebyggelsen i Gudbrandsdalsvegen 199, er følgende forhold vektlagt:

- Bebyggelsen er oppdelt i fire mindre volumer for å opprettholde utsyn fra bakenforliggende bebyggelse og for å tilpasses skala til omkringliggende bebyggelse på østsiden av Gudbrandsdalsvegen.
- Høyde er foreslått i fire etasjer i henhold til Byplanens anbefaling. Volumene er foreslått utformet med en tydelig, inntrukket sokkeletasje mot gata og med tre overliggende etasjer. Sokkeletasjen og støyskjermer/romavgrensende vegger i plan 1 er foreslått utført i et tyngre materiale (f.eks. tegl). Volumet på tre etasjer over sokkelen krager ut 1 meter over sokkelen og er foreslått utført i et lettere materiale, fortrinnsvis treverk. Materialbruk og volumutforming vil forsterke ønsket uttrykk med bebyggelse i 1 + 3 etasjer.
- Støyskjermer og avgrensende vegger rundt boligenes forhager er tenkt utført i materiale med høy kvalitet (f.eks. tegl) og med en bymessig utforming slik at Gudbrandsdalsvegen strammes opp og endrer karakter fra vei til gate.
- Takformen er foreslått utformet med saltak diagonalt på bygningskroppen og med skrå gesims. De fire volumene vil oppleves med variasjon i høyde men med et enhetlig uttrykk som binder volumene sammen til ett, enhetlig område.



Illustrasjon 3.1. Bebyggelsen er delt i fire volumer for å tilpasse seg områdets karakter og skala. Den skrå gesimsen gir en variert høyde samtidig som enhetlig utforming samler de fire husene til ett område.



Illustrasjon 3.2. Bebyggelsen er oppdelt for å ivareta sol- og utsikt for bakenforliggende bebyggelse.



Illustrasjon 3.3. Utforming av sokkeletasjen mot Gudbrandsdalsvegen gir området og gata en bymessig karakter samtidig som krav til støyskjermede, private uteoppholdsarealer ivaretas. Utforming med tydelig sokkeletasje + 3 overliggende etasjer reduserer bygningenes høydevirkning.