

Mulighetsstudie – «Lutdalshaugen»

- Utbyggingsmuligheter på eiendommene 232/11 og 232/76, Haugen



- Utarbeidet av RN Design

Prosjektets omfang

- Rive eksisterende bebyggelse
- Bygge 14 nye boenheter i 2 plan
- Tilby tilvalg inntil 14 garasjeplasser



Viktige faktorer

- Faktorer for realisering av prosjektet:
 - Antall boenheter er 14, samtidig skal det tilbys god utsikt for alle
 - Valgfrihet fleksibel størrelse boenheter
 - Fleksibilitet tilvalg Garasje/carport/parkering
 - Valgfrihet delt uterom, ulike funksjoner
 - Fremtidsrettet energiløsning
 - Byggekostnad
 - Begrensede terrenginngrep
 - Gode grunnforhold

Prosjektbeskrivelse

Tidligsskisser av prosjektet.

Foreløpige skisser:

Situasjonsplan

Plassering

Tomteutnyttelse

Arealdisponering

Terrengbehandling

Planer

Planer boenheter og garasje

Uavklart i skisser:

Takform

Flere varianter vurderes

Saltak/flat-tak

Muligheter ekstra uterom

Muligheter tilpassing for energiløsning
(solpanel)

Planer

Omfang størrelse sokkel (Fellesareal)

Tilpasses i noe grad dagens sokkel

Terreng/uterom

Utforming/tilpassing gangsti/er, adkomst
uterom etc.

Byggegrunn

Høydetilpassinger. Utgangspunkt minst mulig
avvik fra dagens.

Situasjonsplan

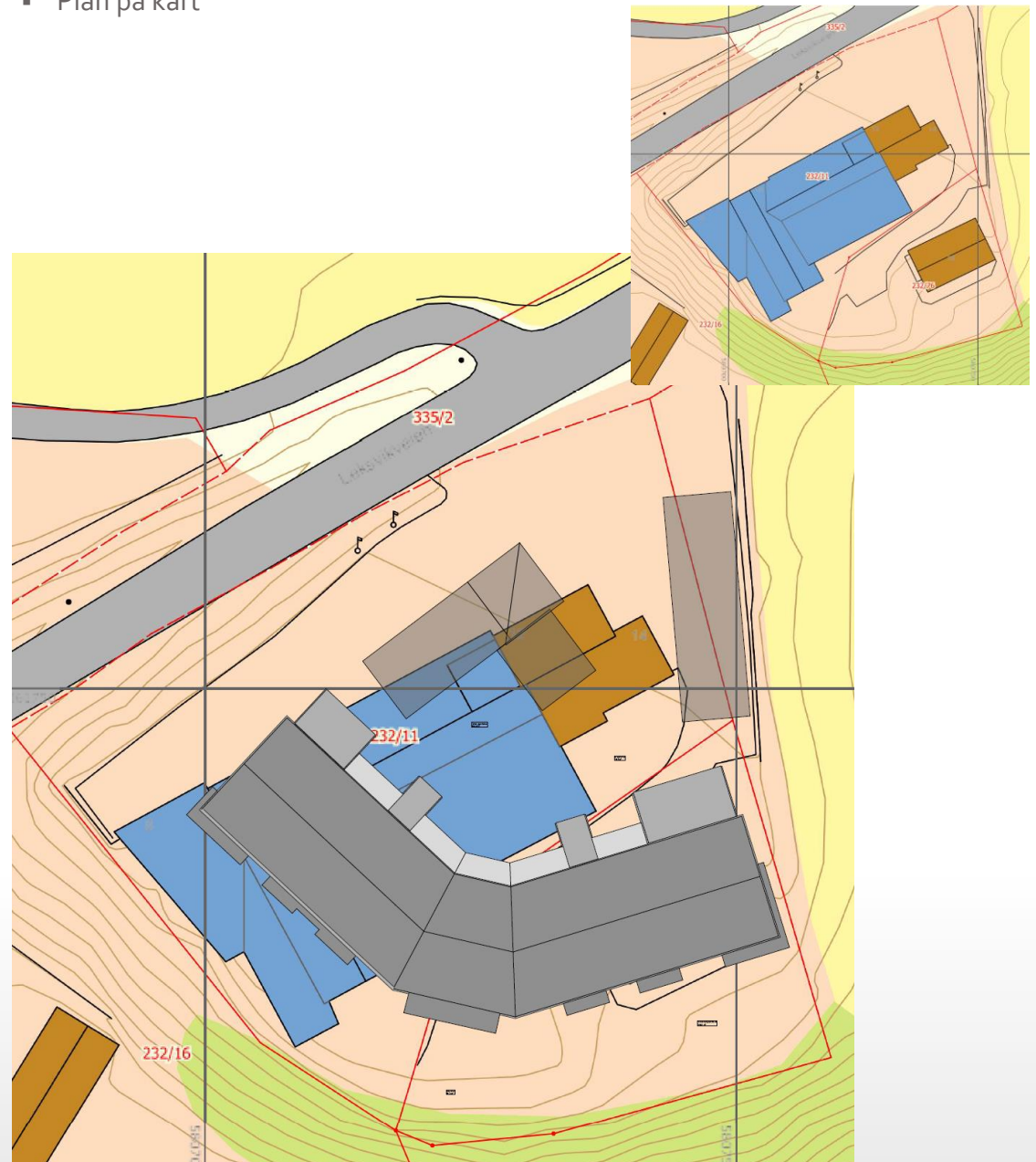
Sammenligning dagens situasjon mot ny. Ny situasjon viser boenheter, samt fremtidige garasjer.

Vestre del boenheter vil være mer tilbaketrukket fra tomtegrense enn dagens næringsbygg.

Østre del boenheter ligger på samme sted som dagens enebolig, inntil grense mot 232/1



- Plan på kart



Plan for tomteutnyttelse

Tomtearealer til disposisjon ca 3500 m²

Herav:

Gnr/bnr 232/11 + 232/76 = 3296 m²

Leid areal 232/1 ca 200 m² (forutsettes fortsatt avtale)

Planlagt utnyttelse

Boligareal 926 m² BYA

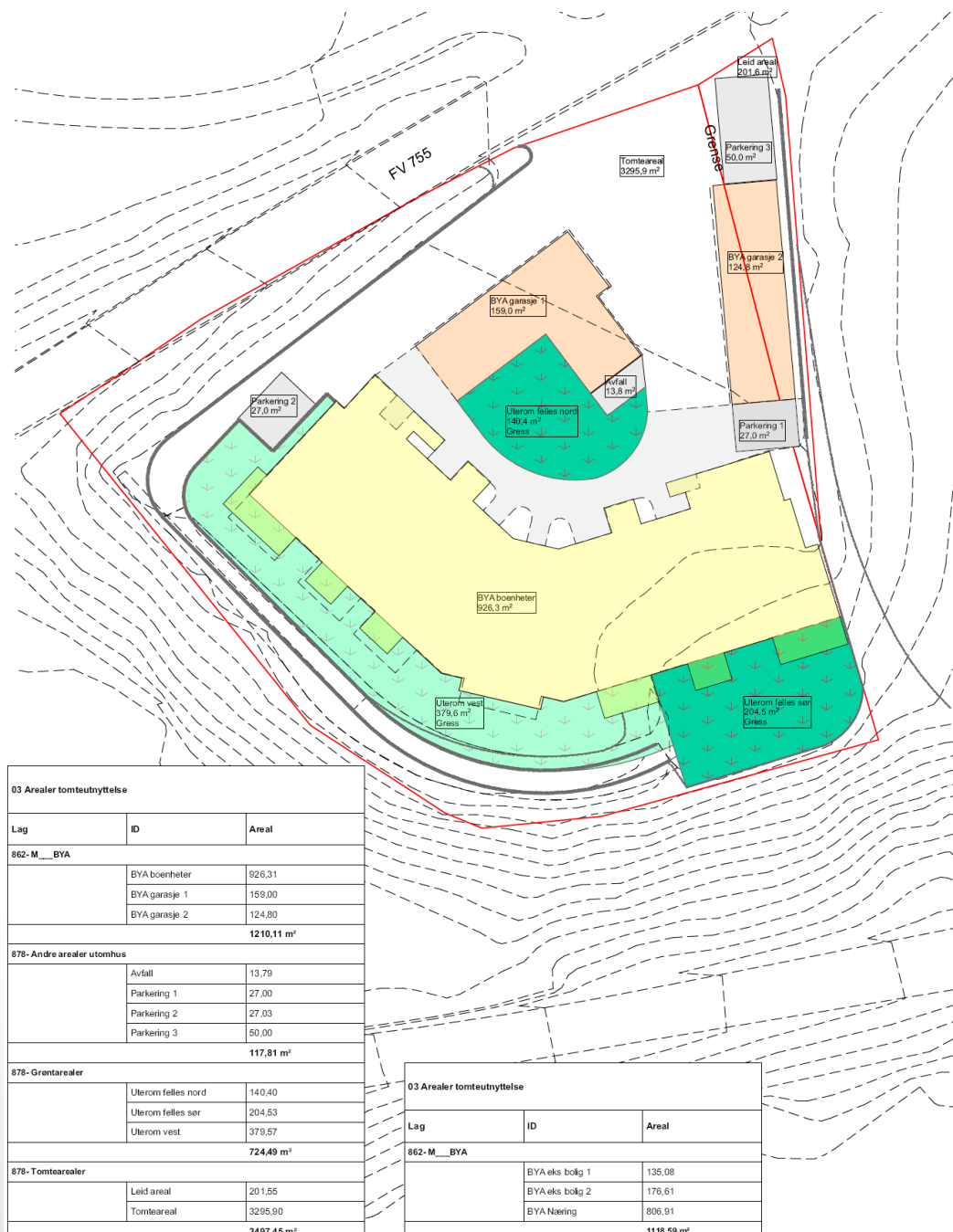
Garasjer 254 m² BYA (forutsatt leieavtale)

P-plasser og avfall 120 m²

Felles grøntareal (eks gangstier) 345 m²

Privat grønt (Boenhet 3-7 plan 1) 380 m²

Snøopplag på 232/1 etter leieavtale



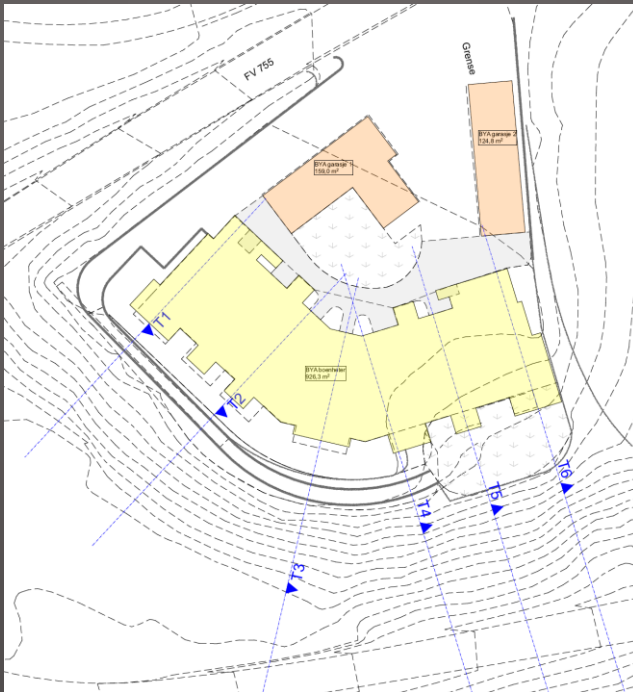
Plan for tomteutnyttelse

Bygningens beliggenhet til terreng

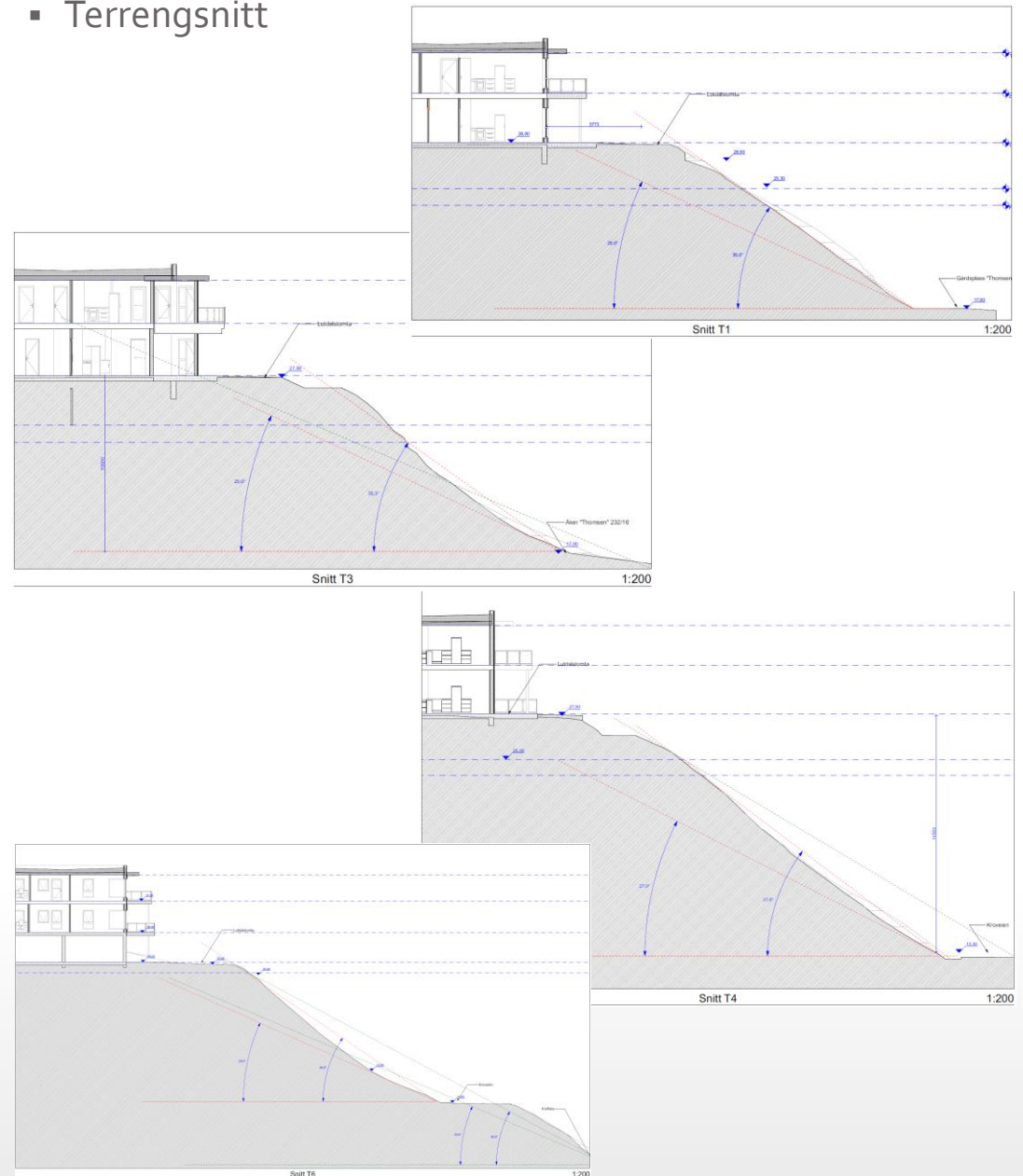
Snitt viser forhold bygning til terreng med
skråning

Mot sør, ned til Krovegen

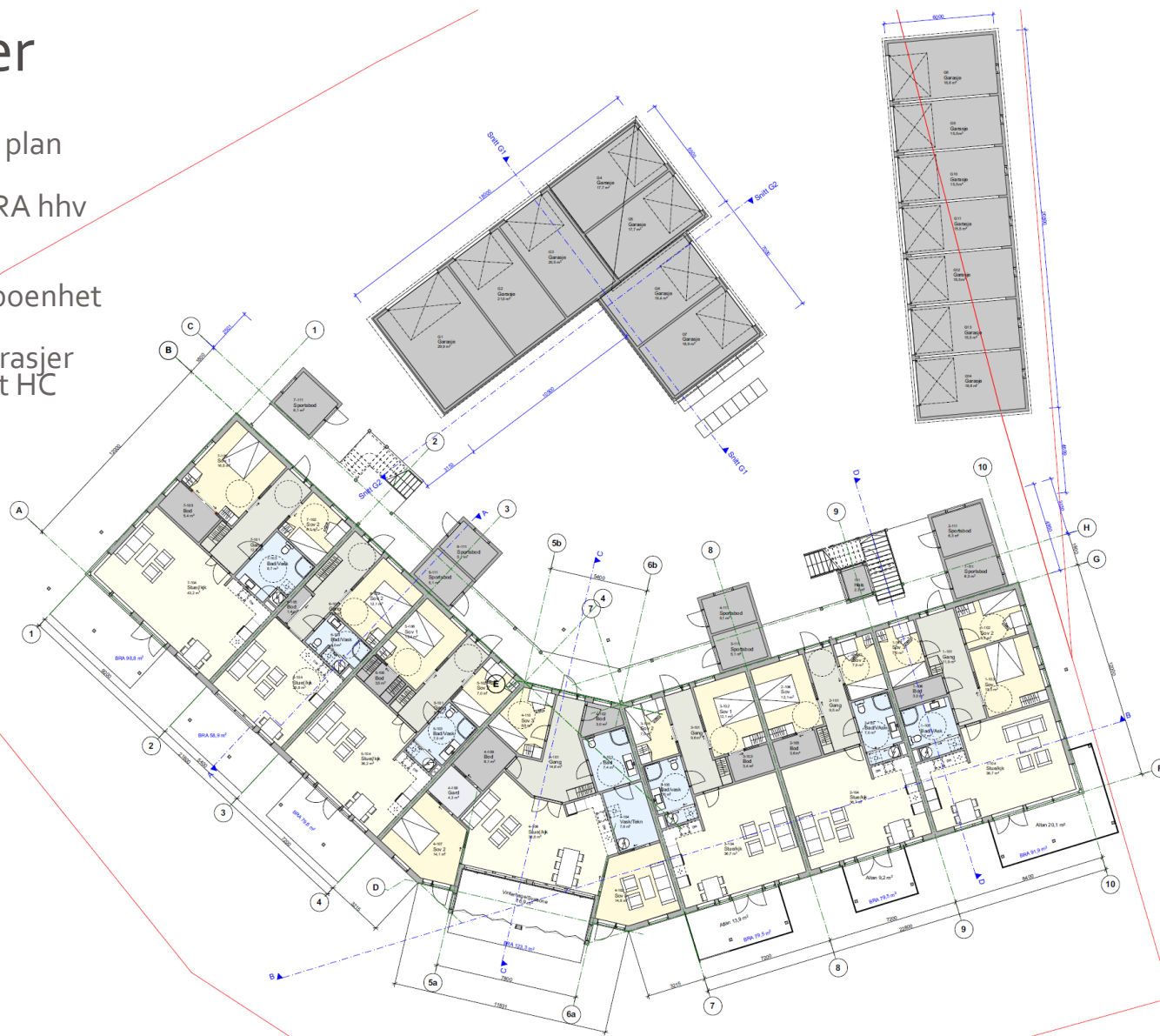
Mot vest T1, «Thomsen»



▪ Terrengsnitt



- 7 Boenheter i hver plan
- Ulike størrelser, BRA hhv 59-79-92-99-120
- Sportsboder nær boenhet
- Mulighet for 14 garasjer hvor en er tilpasset HC

[illegible]

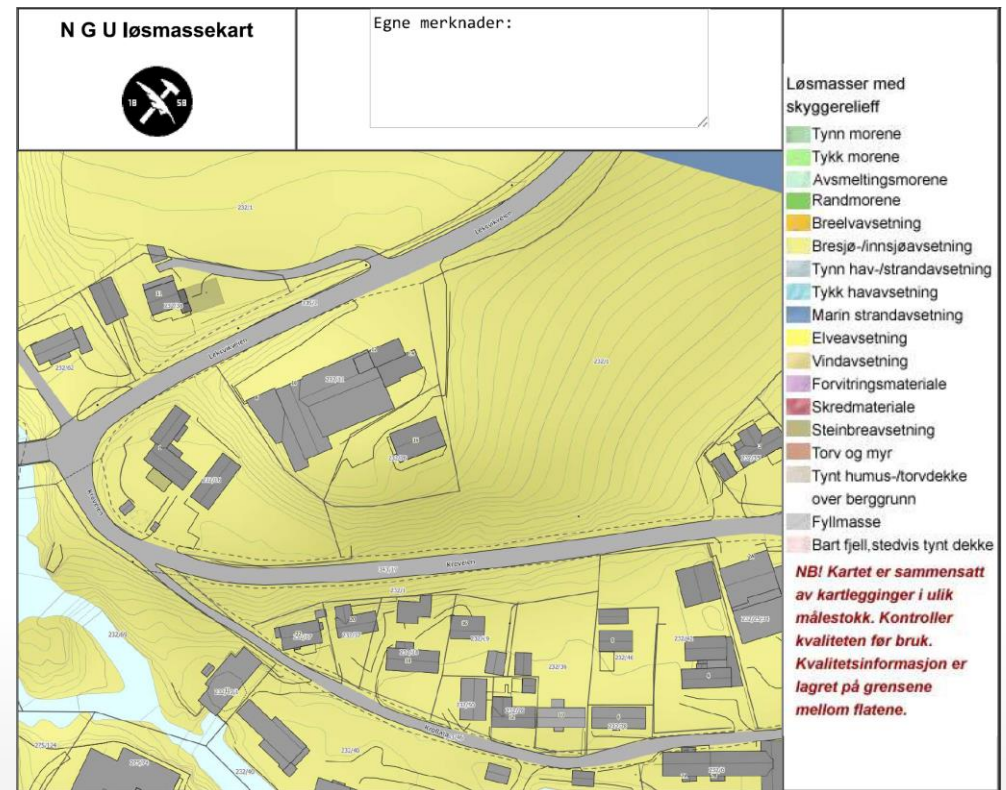
Avklaringer forhåndskonferanse

- Nødvendige avklaringer med kommunen:
 - Forhold til kommunedelsplan
 - Forretning, tjenesteyting og blandet formål gjeldende
 - Bebyggelsen fra Rønningen til Lutdalstomta nyttes i dag hovedsakelig til boligformål (se vedlegg kartusnitt).
 - Tomteutnyttelse
 - Arealutnyttelse (Begrensninger % BYA?)
 - Byggegrenser
 - Mot fylkesvei
 - Mot 232/1 (avtaleavhengig)
 - Byggehøyde
 - Eksisterende ca 8 m. Med saltak kan nytt bygg bli ca 9 (som for tidligere bebyggelse)
 - Arealdisponering
 - Fordeling Bolig – parkering - privat og felles uterom
 - Grunnforhold
 - Grus (se vedlegg løsmassekart)
 - Krav til undersøkelser/uttalelse?
 - Krav om tilgjengelighet
 - Det er ikke krav om heis. Ref. TEK § 12-3 pkt2
 - Annet

Vedlegg

Supplerende referansemateriale

- Løsmassekart
- Utsnitt kart kommunedelsplan vs situasjon boligbebyggelse



Historiske bilder



Historiske bilder

Bebyggelse 2019



Bebyggelse 1965, iflg kart

Bilde fra Kroa 1968

Bilde fra Krobrua 1966

