

Prosjekt: Helldalssåta reguleringsplan

Gnr / bnr.: 6/254 m.fl.

REDEGJØRELSE FOR:

- 1) HC-TILKOMST FRA PARKERINGSGARASJE TIL INNGANGSPARTI
- 2) GANGVEI / TILKOMST TIL BOLIGENE OG UTEAREALER



1) HC-TILKOMST FRA PARKERINGSGARASJE TIL INNGANGSPARTI

Iht KPA2018 § 17.3 skal min. 10% av parkeringsplassene utformes og reserveres for bevegelseshemmede. Det er avsatt areal til HC-parkering i kjeller.

Prosjektet består av 8 rekkehus hvor alle boenheter har 3 etasjer. Ifølge TEK 17 § 12-3 (2) er det krav om heis i byggverk med 3 etasjer eller flere som har boenhet. I henhold til veiledningen til TEK 17 §12-3(2) gjelder ikke kravet internt i boenhet. Det fremgår også av veiledningen til TEK 17 §12-3 (4) at hensikten bak krav til heis er å sikre trinnfri atkomst til bod og parkeringsplass i bygningen. Alle boenhetene har inngangsparti på bakkeplan. Alle boenhetene har også bod plassert ved inngangsparti. Vi legger derfor til grunn at prosjektet ikke har krav om heis, og redegjør herved for trinnfri tilkomst fra HC-parkering til boenhetenes inngangsparti:

Fra parkeringsgarasjen kommer man seg trinnfritt til alle boenhetenes inngangsparti, iht TEK 17 § 8-5(1)a) via fortau langs eksisterende vei Helldalssåta og ny gangvei inne på tomten. Eksisterende vei Helldalssåta har på deler av strekningen en helning på ca. 1:10, før den i svingen hvor man ankommer tomten, flater ut og har en helning på ca. 1:15. Den nye gangveien er utformet trinnfritt og med stigning og hvilerepos iht TEK 17 § 8-5(1). Ifølge TEK 17 § 8-5(2) gjelder ikke første ledd for bygning med boenhet uten krav om heis dersom terrenget er for bratt. I veiledningen fremgår det at dette er særlig aktuelt for innklemte tomter i etablerte boligområder hvor veistrukturen er lagt. Det er også aktuelt med unntak fra TEK 17 § 8-5(1) når tomtens størrelse og beliggenhet i terrenget tilsier at kravet til stigningsforhold vil redusere tomtens kvalitet for uteoppholdsareal og lignende.

I dette tilfellet er et behov for et unntak fra TEK17 §8-5(1)b og c) for den delen av tilkomsten som består av eksisterende vei Helldalssåta. Ved en vurdering om terrenget er for bratt må det tas hensyn til: 1) om tomtens størrelse eller egnethet ikke gir rom for annen plassering, 2) eventuelle føringer for plassering eller beskrivelser i områdets detaljplan og reguleringsplan, og 3) en vurdering av alternative bygningstyper og forholdet til terreng, tomt og adkomstvei.

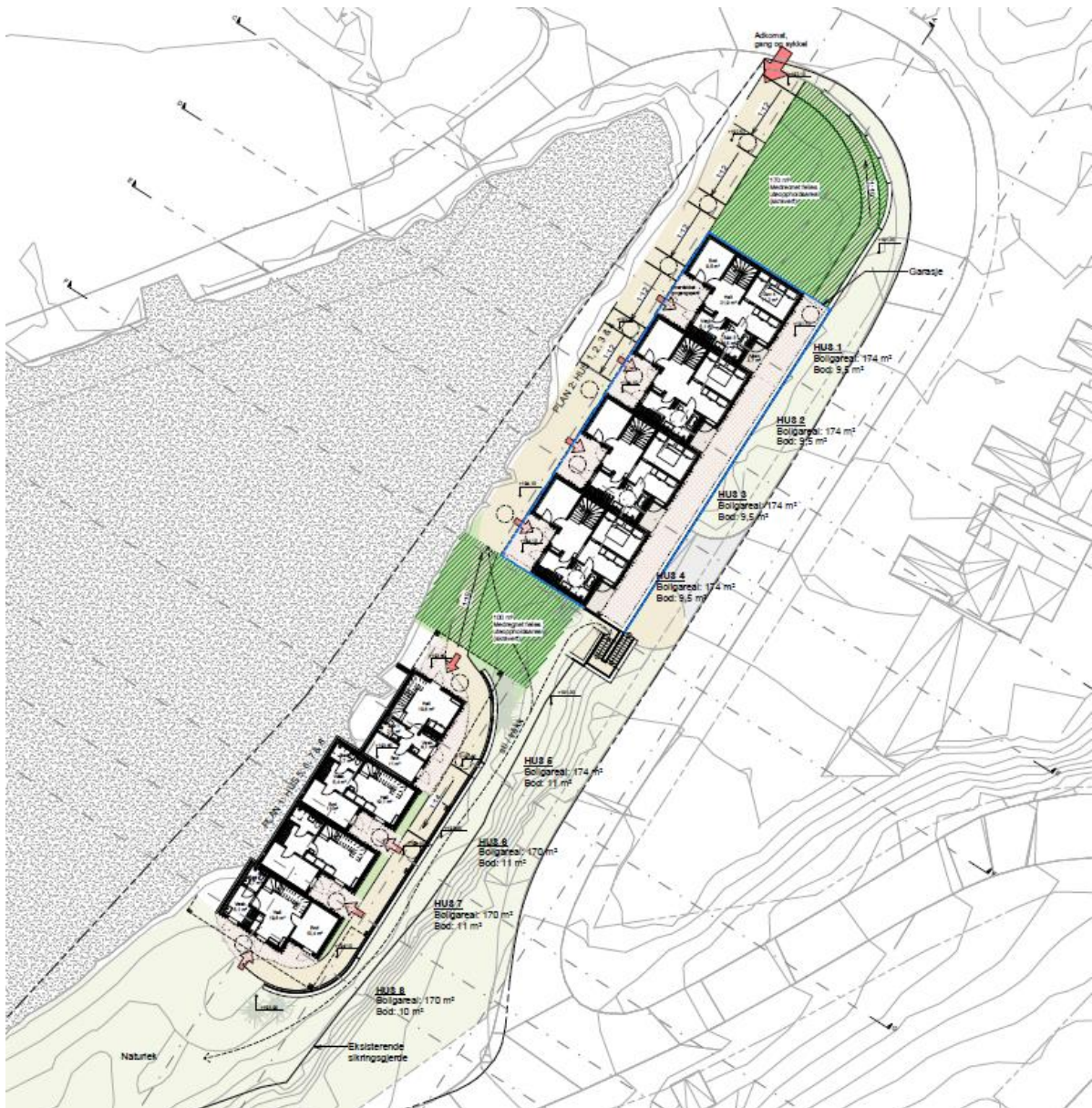
Tomtens høydeforskjell er på ca. 15 meter med et naturlig platå omtrent på midten. Det er naturlig å plassere bebyggelsen og uteoppholdsarealene på dette platået. I tomtens nordre del ligger eksisterende vei Helldalssåta på omtrent samme nivå som det naturlige platået på tomten. Dette er en naturlig adkomst til prosjektet for gående og syklende. På grunn av det skrånende terrenget er resten av tomten adskilt fra eksisterende vei Helldalssåta i form av en naturlig høydeforskjell og bergvegg. Det er ikke ønskelig med en avkjørsel for kjørende i den nordlige delen, både av hensyn til trafiksikkerhet, men også av hensyn til gode uteoppholdsarealer. En overflateparkering på det naturlige platået på tomten ville ha beslaglagt de beste uteoppholdsarealene på tomten, og en større del av tomten ville ha blitt berørt av byggearbeider. Det har vært lagt vekt på gode og trygge uteoppholdsarealer rundt inngangspartiene i et bilfritt miljø. Utearealene er planlagt plassert på mest mulig naturlig terreng. Av denne grunn er innkjørsel til parkeringsgarasje lagt i øst, og plassering av innkjørsel er lagt slik at den treffer høyden på eksisterende vei Helldalssåta. Det er kun deler av

parkeringsgarasjens østfasade som vil bli synlig for omgivelsene, og denne fasaden blir en forlengelse av den naturlige bergveggen. Det vil bli lagt vekt på en god estetisk utforming av fasaden til parkeringskjelleren. I gjeldende områdeplan er innkjørsel vist i sør, men dette vil beslaglegge en større andel av tomten for byggearbeider, samt at det vil føre til mer sprengning. Det ble derfor konkludert med at det å legge innkjørsel i øst, er det gunstigste med tanke på å bevare mest mulig av eksisterende vegetasjon og natur på tomten, samt å skape de beste bomiljøene og uteoppholdsarealene. Kommunens ønske har vært å bevare mest mulig av tomten til grøntareal. Tomten er i områdereguleringsplanen regulert til konsentrert småhusbebyggelse, så det er denne type typologi som har vært vurdert. Det har vært lagt vekt på god stedstilpasning, og å legge til rette for større familieboliger i området.

2) GANGVEI / TILKOMST TIL BOLIGENE OG UTEAREALER

Gangveien gjennom boligområdet er en intern gangvei som sikrer tilkomst til boligene og boligenes felles uteoppholdsareal. Gangveien tilfredsstiller TEK 17 § 8-5(1). Plassering av gangvei og bebyggelse er gjort med tanke på minst mulig terrenginngrep på tomten. Gangveien går derfor på baksiden (vest) av rekken med boliger i nord, og på fremsiden (øst) av rekken med boliger i sør. Boligenes inngangsparti er trukket tilbake i forhold til gangveien, slik at det oppstår en semiprivat sone mellom boligene og gangveien. Det er også lagt vekt på å legge boligfunksjoner som ikke virker privatiserende og sjenerende opp mot den felles gangveien. Ved inngangspartiene finnes derfor funksjoner som boder (med plass til sykler og barnevogner), vaskerom og romslige entreer.

Det er ikke naturlig for dem som ikke bor i rekkehusene å bruke gangveien som snarvei gjennom området, da det er like raskt (eller raskere) å gå langs Helldalssåta. Det legges heller ikke opp til at de felles uteoppholdsarealene skal betjene de øvrige boligene i området, utover barn fra de andre boligene som er på besøk / har lekekamerater i de nye rekkehusene. Dersom noe av fellesområdet for rekkehusene skal brukes av andre beboere i området (felles møteplass), er det mest naturlig at man bruker fellesområdet i nord som har tilkomst direkte fra Helldalssåta og ligger mest sentralt i området. Dette er også fellesområdet som har de beste solforholdene. Å bruke fellesarealet i nord som felles møteplass for området, vil ikke gi økt gangtrafikk gjennom det nye rekkehusprosjektet. Fra fellesarealet i nord er det i dag mulig å ta seg videre opp på høydedraget som ligger vest for rekkehusprosjektet (registrert som sti / tråkk nr. 2 i Friluftsanalysen).



I tegningene er det også vist mulighet for en sti i sør mellom ny gangvei og eksisterende sikringsgjerde på tomten. Denne kan fungere som en uformell forbindelse mellom uteoppholdsarealet mellom rekkene og arealet med bevart natur i sør, dersom det er behov for det. For øvrig er det også tilkomst til den bevarte naturen i sør (som egner som naturlek) via planlagt trinnfri gangvei / internvei i boligområdet. Som nevnt er boligene på inngangsplanet utformet slik at de ikke skal privatisere gangveien, så en ny sti i tillegg kan virke noe unødvendig. Stien tas derfor ut av forslaget.