

Mulighetsstudie Beinskaret

gnr 20 bnr 3 og 6

Forutsetninger

Lager denne studien ut i fra «minste motstands vei»

Det er en fordel at planert terreng blir hevet litt i forhold til eksisterende, men det er ingen forutsetning. Jobber derfor ut ifra ca samme terreng høyde som det er i dag.

En må beregne at område tar i mot mye overflatevann. Dette må hensyntas i en eventuell utbygging.

Krav fra kommunen

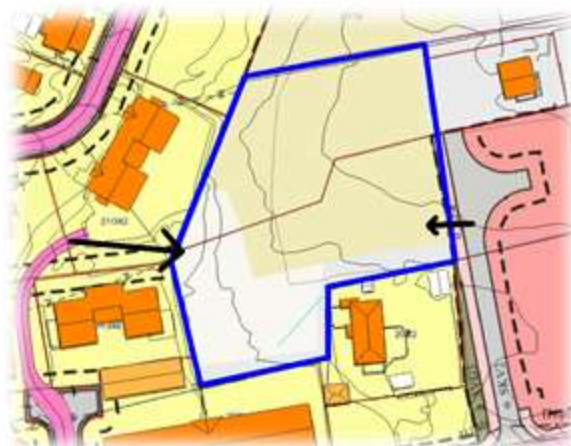
Det stilles krav om regulering og da er det disse kravene som kommer inn i bilde:

- Byggegrense fra vann/avløpsledninger = 4m
- Byggegrense fra kommunal vei = 15m. Velger 4 m
- Parkeringsplasser= 2 plasser pr enhet
- Privat uteopphold= 6 m² (balkong, terrasse) pr. enhet
- Felles uteopphold= 25m² pr enhet.
- Tetthet bygg 1,5 enhet pr dekar (konsentrert småhusbebyggelse)
- Maks høyde bestemmes i reguleringsplan
- Dokumenter at område ikke utsettes for støy
- Dokumenterer grunnforholdene.

Adkomst

Har sett på 2 alternative adkomster.

For å gjøre det enklest mulig velger jeg adkomst fra planlagt vei SKV2

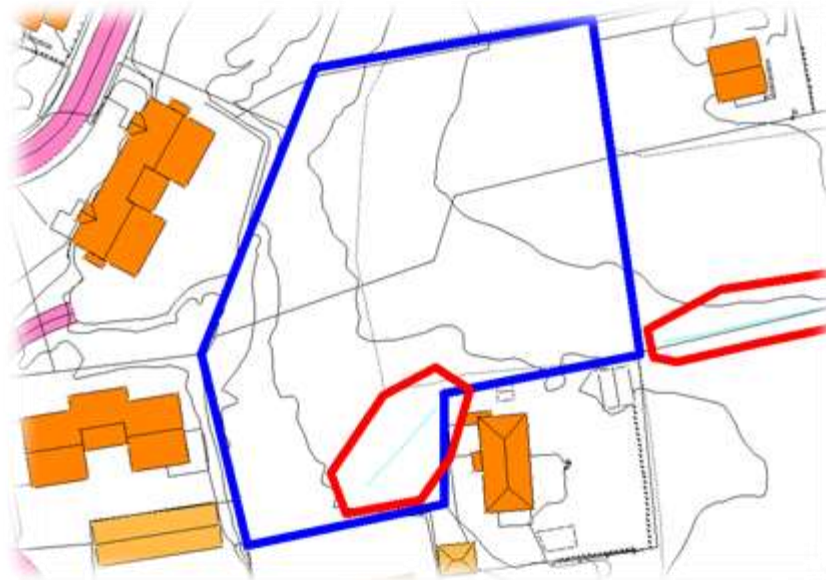


Bekk/Grøft

Område ligger i et lavbrekk i landskapet. Her er det en åpen bekk eller grøft.

På grunn av økt overvannsmengde er det strenge retningslinjer for å legge bekker i rør. Det er i utgangspunktet ikke lov. Har derfor prøvd å unngå konflikt med dette.

Hvis det blir nødvendig er det mulig å legge frem løsninger der man forlenger eksisterende rør ca 1-2m, men lar største delen vær åpen . Dette blir i så fall en del av reguleringsplanen



Rød ring rundt bekk/grøft

Ledninger i grunnen

Det ligger mye ledninger i område. Dette er kommunale hovedledninger og stikkledninger. Har lagt inn de prosjekterte ledningen i denne studien. Dette fordi det opplyses at lagte ledninger er tilnærmet lik det som er prosjektert.



Kommunen har i sine retningslinjer satt en byggegrense på 4m fra kommunale ledninger

Byggeareal

Areal som da gjenstår som bebyggbar blir da ca 2,8da



Valg av hustype

Har tatt utgangspunkt i 6 mannsboligen fra Bolig Partner Saturn 6. Tenker at dette er representativt i forhold til den plassen man trenger.

Plassbehov 17m x 23,5m (m balkong og utvendig trapp)



Forslag til utnyttning av arealet

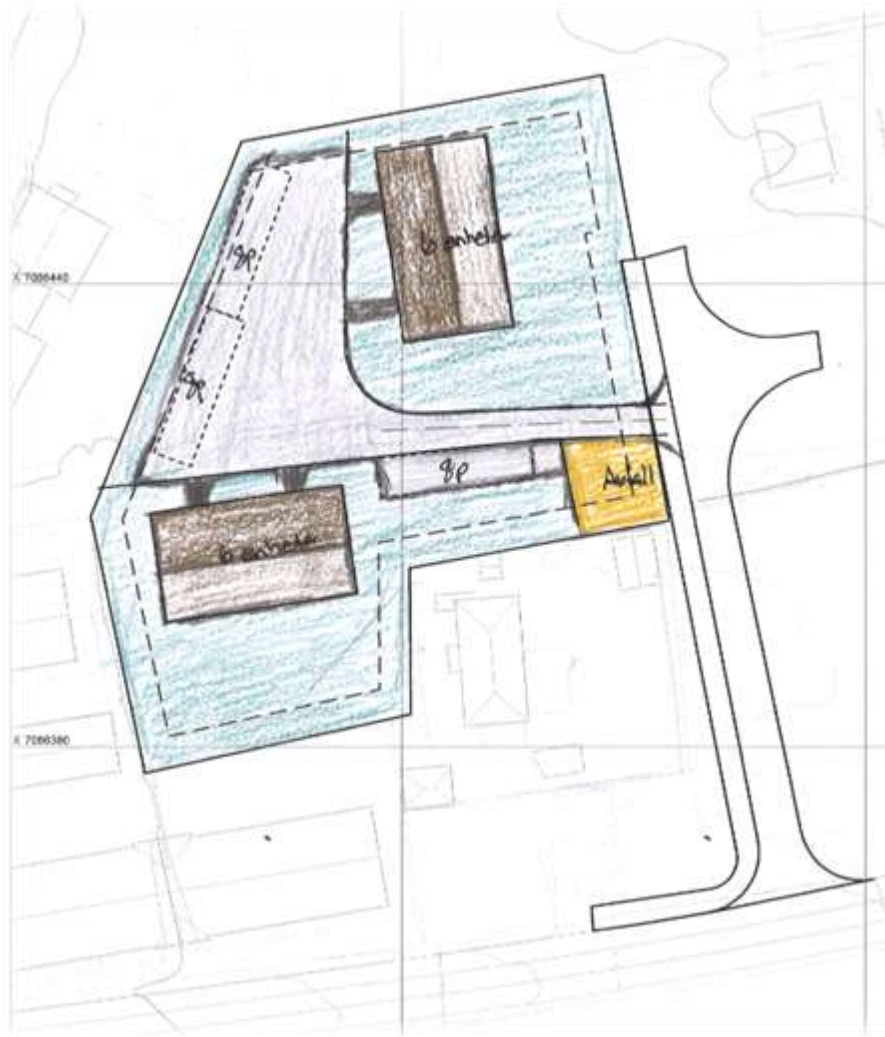
Ettersom området har mye lavere terrenghøyde enn det som ligger ved siden av, tenker jeg at bygg i 2 etg går fint på dette området. Dette er fordi mønehøyden på husene rundt er på ca det samme høydenivå som mønehøyde på nye bygg i 2 etg. Bygningsmassen i område vil da fremstå som helhetlig. Synes også at man bør velge saltak eller pulttak, av samme grunn.

Legger veier og parkeringsplasser over ledningsnett.

Det er plass til å rotere husene i en annen retning, hvis det er ønskelig

Det er satt av et felles område for renovasjon og postkasser osv. Dette er fordi man ønsker å unngå at søppelbil kjører inn i område. Dette utløser krav om en snuplass, som igjen tar plass.

Når det gjelder kvaliteten på leilighetene vil det nok bli noe varierende. De tre leilighetene i første etg. sør vil få meget begrenset utsikt.



Hitra 05.03.20

May I Andreassen

Daglig leder