

MULIGHETSSTUDIE

Karlshus - FASE 1 ALTERNATIVE VURDERINGER
for arbeidet med detaljreguleringen for "Snippen"

for Råde kommune
april 2019

HVA ER EN MULIGHETSSTUDIE?

Parallellt med detaljreguleringen skal det utarbeides et overordnet skisseprosjekt for området, som sikrer at det reguleres et gjennomførbart prosjekt for etablering av omsorgsboliger og øvrige boliger.

FASE 1: Dette arbeidet omfatter alternativvurderinger. (inngår i dette dokumentet, versjon mai 2019.)

Alternativvurderingene består av innledende analyser og enkle volumstudier som ser på overordnede temaer som plassering av bygningskropper, høyder og vurderer grovt antall enheter for å se at parkering, krav til uteopphold etc er løsbart.

FASE 2: Videre uttegning av valgt alternativ / konsept.

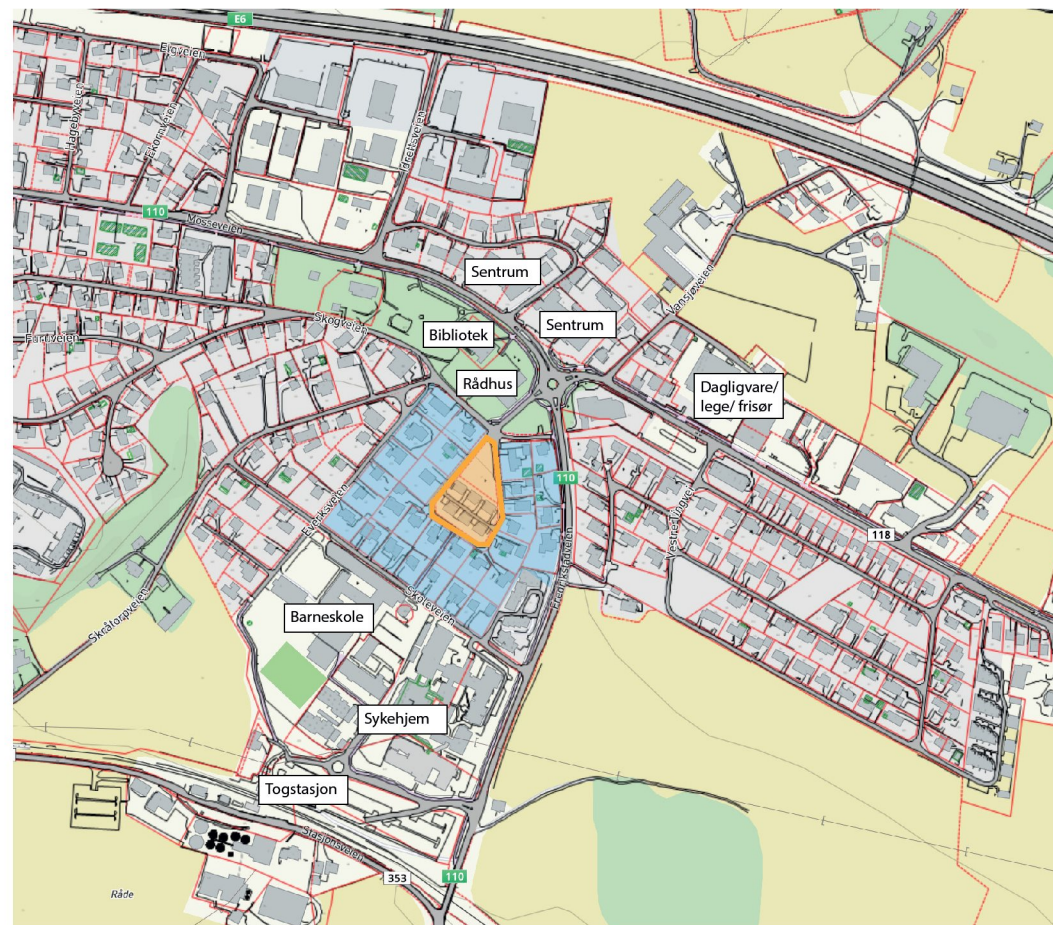
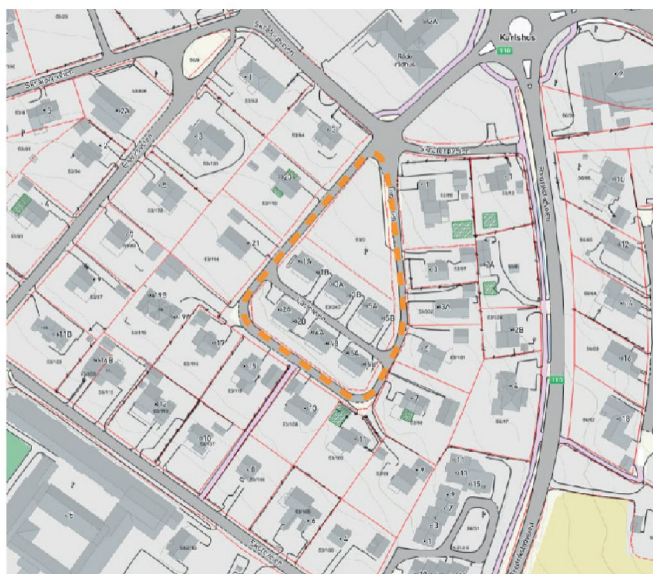
Uttegningen er ikke et ferdig skisseprosjekt, men har en detaljeringsgrad som er nødvendig for å kunne fatte sentrale beslutninger i detaljreguleringen. Dette er for eksempel rammer for høyder, maks % BYA, krav til parkering, minste uteoppholdsareal, renovasjon, manøvrering av kjøretøy etc. Detaljert skisseprosjekt for ny bebyggelse til byggesøknad må utføres etter godkjent detaljreguleringsplan.

PLANOMRÅDE// SITUASJON

Planområdet ligger sentralt i Karlshus, med kort avstand til sentrumsområdet.

Planområde for "Snippen" avgrenses av omkringliggende veger på alle sider. Søndre del er bebygd med 6 stk to-mannsboliger. Nordre del er ubebygget.

Omkringliggende bebyggelse er frittliggende eneboliger. I nord grenser planområdet til rådhus og bibliotek.



Planområdet



Omkringliggende bebyggelse - frittliggende småhus

INNSPILL SAMARBEIDSGRUPPEN// ADMINISTRASJON//POLITIKERE

ORDSKYENE NEDENFOR SAMLER OPP ET UTVALG AV INNLEDENDE INNSPILL:

Stasjonert tjenesteapparat
Døgnbemanning og base, helst direkte koblet på boligene

Ideelt for brukerne: 2 etasjer?

SELVSTENDIGE OMSORGSBOLIGER

HUSBANKFINANSIERT

5 OMSORGSBOLIGER?
10 OMSORGSBOLIGER?

**Fellesareal er viktig – (felles middag//
tv-stue).**

**60-65 kvm leiligheter, komb
stue/kjøkken + et soverom (ev 1
gjesterom/bod) bad**

ØVRIGE BOLIGER?

KOMMUNALE BOLIGER

**Kommunen har tildelingsrett, dvs at
boligene må gi plass til de som trenger
det mest.**

RAMMER OG FØRINGER - KOMMUNALE PLANER

Renovasjon: Det er ønske om å etablere nedgravde containere, men dette er økonomisk frosvarlig først ved fler enn 25-30 boenheter. Med mindre enn 25-30 boenheter er det mest realistisk med tradisjonelle plastdunker på hjul.

Parkering: Kommunen har bedt om at det vurderes parkeringskrav som i reguleringsplan Mosseveien 7 og 9 hvor det er tillatt 1,3 pr boenhet. Vi anbefaler at dette reduseres til 1 pr boenhet.

Minste uteoppholdsareal (MUA): Det tas utgangspunktet i gjeldene kommunedelplan der det skal avsettes 50 m² til felles uteoppholdsarealer / lek pr boenhet. For uteopphold på balkong bør balkongen være minst 10 m² for ordinære boliger.

RAMMER OG FØRINGER - HUSBANKEN

Samlokalisering eller fellesskap?

...Ved å etablere fellesskapsløsninger finnes alltid en fare for å bygge nye miniinstitusjoner. Dette påvirkes også av andre aspekter som ansattes holdninger, måten tjenestene blir organisert på og lokalisering. Erfaring viser at tette bokollektiver kan fungere godt for noen, men er komplisert og kan bidra til konflikter og frustrasjon der det ikke fungerer. Husbanken anbefaler derfor små grupper fra 4 til maksimum 8 boliger. Å legge til rette for gode arbeidsforhold for den som skal hjelpe, trenger ikke å gå på bekostning av boligkvaliteten for beboeren. Der det er mange ansatte, er det nødvendig med kontorarbeidsplass tilrettelagt for datautstyr, samt tilfredsstillende sanitærrom og spiserom. Plassering av slike arealer er viktig. Det er boligen som er den primære funksjonen, og du skal aldri måtte gå gjennom en arbeidsplass for å komme til boligen din.

kilde: Husbankens veileder for sykehjem og omsorgsboliger.

Arbeidstakerne skal videre ha tilgang til tilfredsstillende garderobe- og sanitærforhold, hc-toalett samt spiserom og mulighet til å avvikle pauser atskilt fra pasienter/tjenestemottakere. Ved døgnbemannning må hvilerom/soverom vurderes.

kilde: Husbankens veileder for sykehjem og omsorgsboliger.

Selvstendige omsorgsboliger

Selvstendige boliger skal gi plass til alle sentrale boligfunksjoner.

Boligene må inneholde kjøkken, soverom, bad med plass til vask og tørk av tøy samt bod. Fordi boligene også må legge tilrette for bruk av hjelpemidler, bør arealet være 55 m² eller større. Det må være privat uteplass/terrasse. I boliger for personer som i mindre grad er avhengig av hjelpemidler, kan arealet reduseres noe. Mange brukere ønsker at omsorgsboligene bygges i tilknytning til fellesareal eller areal til tjenesteapparatet.

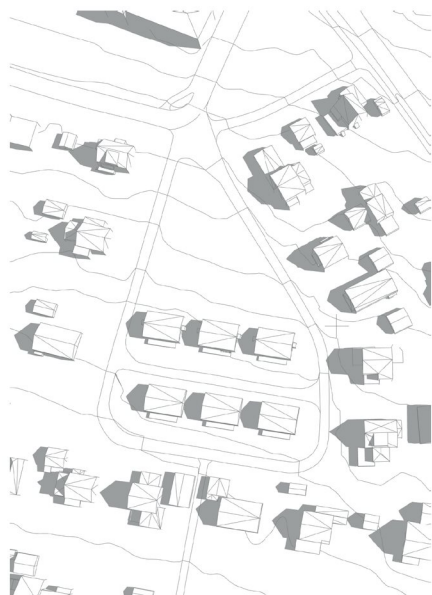
kilde: Husbankens veileder for sykehjem og omsorgsboliger.

Skreddersøm eller løsninger som kan brukes av flere?

Det vil alltid være et dilemma hvor mye vekt det skal legges på fleksibilitet i forhold til ulike behov, eller skreddersøm for enkeltindivider. Husbanken anbefaler at det etableres egne selvstendige boliger, eventuelt med fellesareal. Dette øker fleksibiliteten, og gjør det mulig å tilpasse bruken til den enkeltes ønsker om fellesskap. Personalbase eller fellesarealer kan utformes slik at det kan endres og brukes som egne boenheter. I forhold til tilrettelegging for funksjonsnedsettelse bør det generelt legges opp til universell utforming.

kilde: Husbankens veileder for sykehjem og omsorgsboliger.

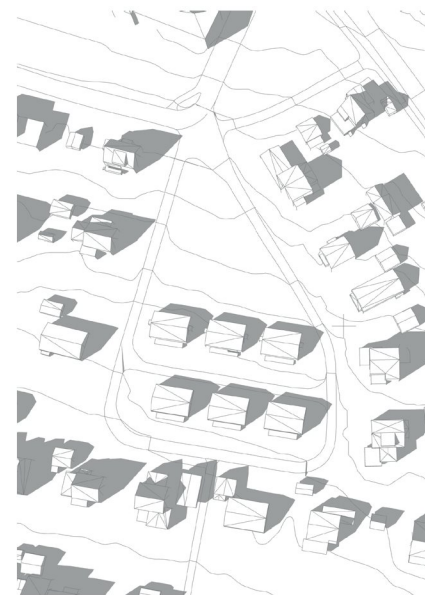
SITUASJON - SOLFORHOLD



Solforhold 1. mai 10:00



1. mai 14:00



1. mai 18:00

Det er utført solstudier for eksisterende forhold.

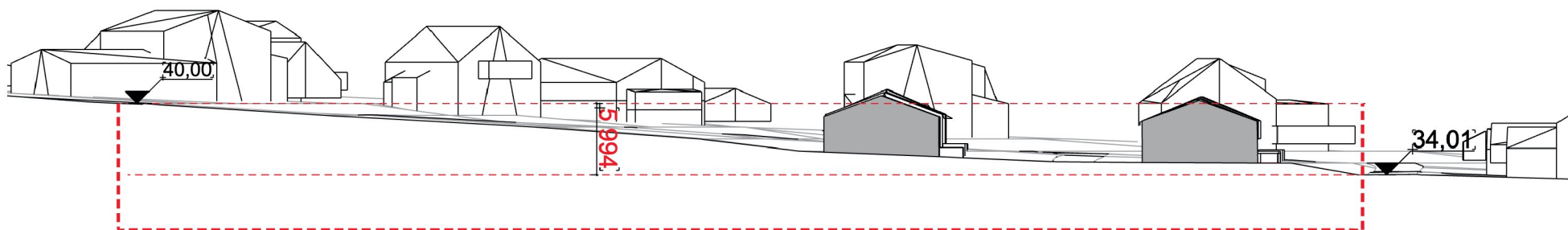
Denne viser at det er svært gode solforhold på eiendommen i dag. Det er også svært gode solforhold for omkringliggende bebyggelse, da området i nord er ubebygget. Bebyggelsen syd i planområdet på 1. etasje gir ingen konsekvenser for annen bebyggelse i mai, som her vist.

Hva dette betyr for fremtidig utvikling:

Ny bebyggelse vil kunne påvirke omkringliggende bebyggelse, avhengig av høyder.

Med skrånende terreng mot syd vil høy bebyggelse mot syd først og fremst kaste skygger på eget planområde. Bebyggelsen må sikre gode solforhold for bakenliggende bygninger. Utsyn mot syd er også en kvalitet som alle eksisterende boliger i området utnytter. Det bør tilrettelegges for at en høy andel av ny bebyggelse utnytter denne kvaliteten.

SITUASJON - TERRENG



Eksisterende forhold: Planområdet er svakt skrånende mot syd. Terrenget faller fra kote + 40 til kote +34,01, totalt 6 meter.

ANALYSE - UTBYGGINGSAREAL/TEKNISK INFRASTRUKTUR

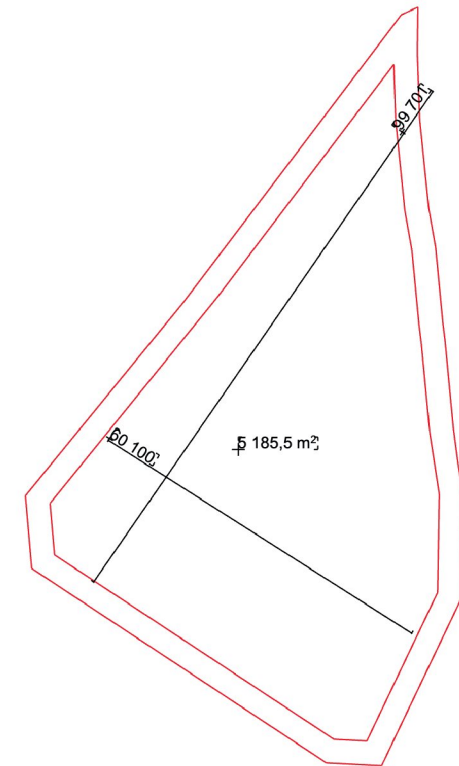
Eksisterende forhold:

Ringveien går rundt eiendommen. Eksisterende boliger har to adkomster, og en internveg som krysser eiendommen. Renovasjon er løst med plastdunker ved hver bolig. Parkering skjer på terreng ved hver bolig. Det er ikke fortau i Ringveien. Omkringliggende bebyggelse er strukturert med forhager/parkering/gårdsplasser mellom boliger og Ringveien.

Hva dette betyr for fremtidig utvikling:

I byområder ligger bebyggelse gjerne i tomtegrenser, for å bidra til og stramme opp gateløp / byrom mellom husene. En slik plassering vil være mer fremmed inn i mot småhusområdet, men må sees i sammenheng med plassering av byggene, fasadelengde og konsekvenser for solforhold for omkringliggende bebyggelse. Vi tar derfor utgangspunkt i at ny bebyggelse plasseres 4 m fra tomtegrense.

Eksisterende parkeringslomme i nord/øst tas ut som vegareal og inkluderes i stedet som fremtidig utbyggingsformål.



ANALYSE - TYPISKE TREKK VED OMKRINGLIGGENDE BEBYGGELSE



STRUKTUR:

- Bebyggelsen er plassert med tydelige byggelinjer mot veg, med et betydelig areal mellom bebyggelse og veg, utformet som grøntarealer. Fremtidig bebyggelse på Snippen bør videreføre en slik buffersone mellom bebyggelse og veg for å sikre en god overgang til småhusområdet.

- Bebyggelsen er strukturert i forhold til vegløy og terrenghelning/ solforhold. Møneretning er nærmest utelukkende nordvest- sørøst. Fremtidig struktur bør etterstrebe plassering/ utstrekning av bygg i tilsvarende retning. Mot Ringveien i øst har eksisterende bebyggelse møneretning øst- vest, så en vridning i en slik retning på deler av området kan også vurderes som et grep for å sikre tilpasning. Bebyggelsestrukturer som ligger nord-syd vil i større grad påvirke solforhold og utsyn for eksisterende bebyggelse.

FORM:

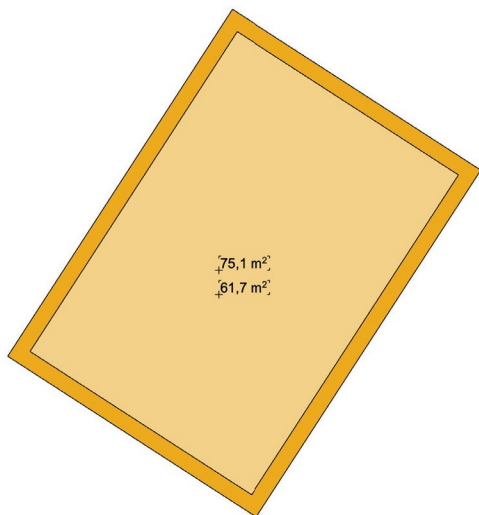
- Omkringliggende bebyggelse preges av relativt små saltaksvolumer, med mindre tilbygg, garasjer og andre tilbygg. Fasadelengdene på byggene varierer mellom 12- 19 meter, med noen unntak der det er gjort utvidelser med flere tilbygg. All bebyggelse er frittliggende. Mot nord ligger større bygningsvolumer som tilhører sentrumsområdet. Eksisterende boliger i planområdet ligger strukturert som frittliggende små tomannsboliger fordelt på to rekker. I nordvest- sørøst retningen vurderes det som mulig å sikre en god tilpasning selv ved langstrakte former, da strukturen følges opp. I retningen nord-syd bør fasadelengde begrenses, slik at det sikres siktlinjer og luft mellom bygningskroppene, og fasadelengdene bør begrenses. Et sentralt grep for tilpasning kan være hovedformer med saltak.

HØYDER:

- Omkringliggende bebyggelse består i småhusområdene av to etasjes hus, inkludert saltaksform. Nord i planområdet, opp mot Rådhuset som har større høyde og stort fotavtrykk ville det vært naturlig å kunne innplassere store høyder. Utfordringen i dette området er tomtens smale form.

Fremtidig bebyggelse bør ha tydelig slektskap med et eller flere karaktertrekk fra omkringliggende eksisterende bebyggelse.

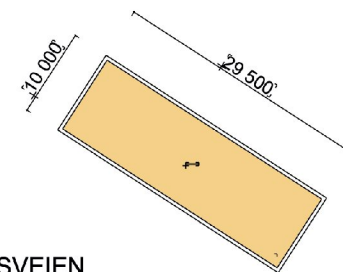
UTGANGSPUNKT OMSORGSBOLIGER



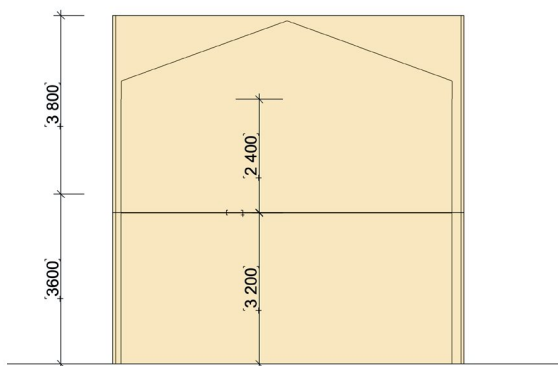
9-10 enheter // fellesareal

Skisser:
a) 1 etg: 4 enheter // base // fellesareal

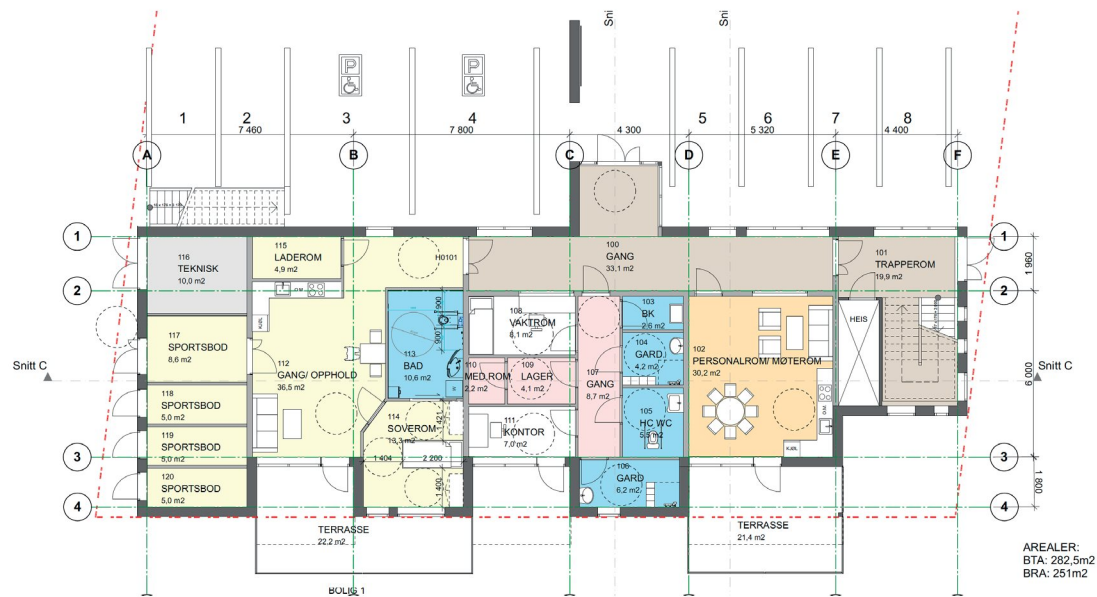
b) 2 etg: 5 enheter // base // fellesareal



E-VERKSVEIEN
4 enheter // fellesareal // base



REFERANSER



E-verksveien

4 enheter/ base/fellesrom



Klæbu

9- 10 enheter / ingen base/fellesrom
2 kvm fellesareal pr. bolig i fellesarealer

ALTERNATIVER



ALT 00 Struktur



1a



1b

1 byggetrinn



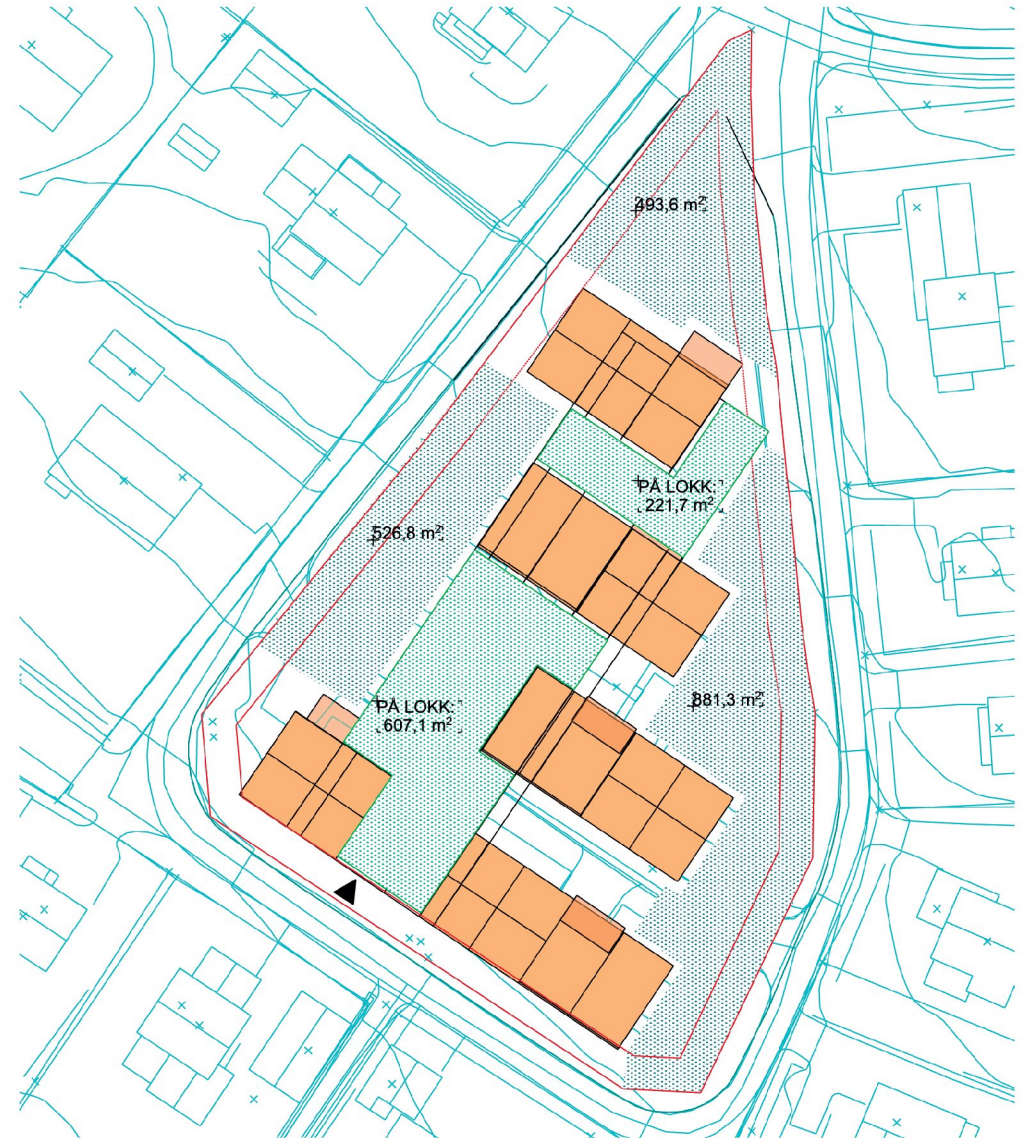
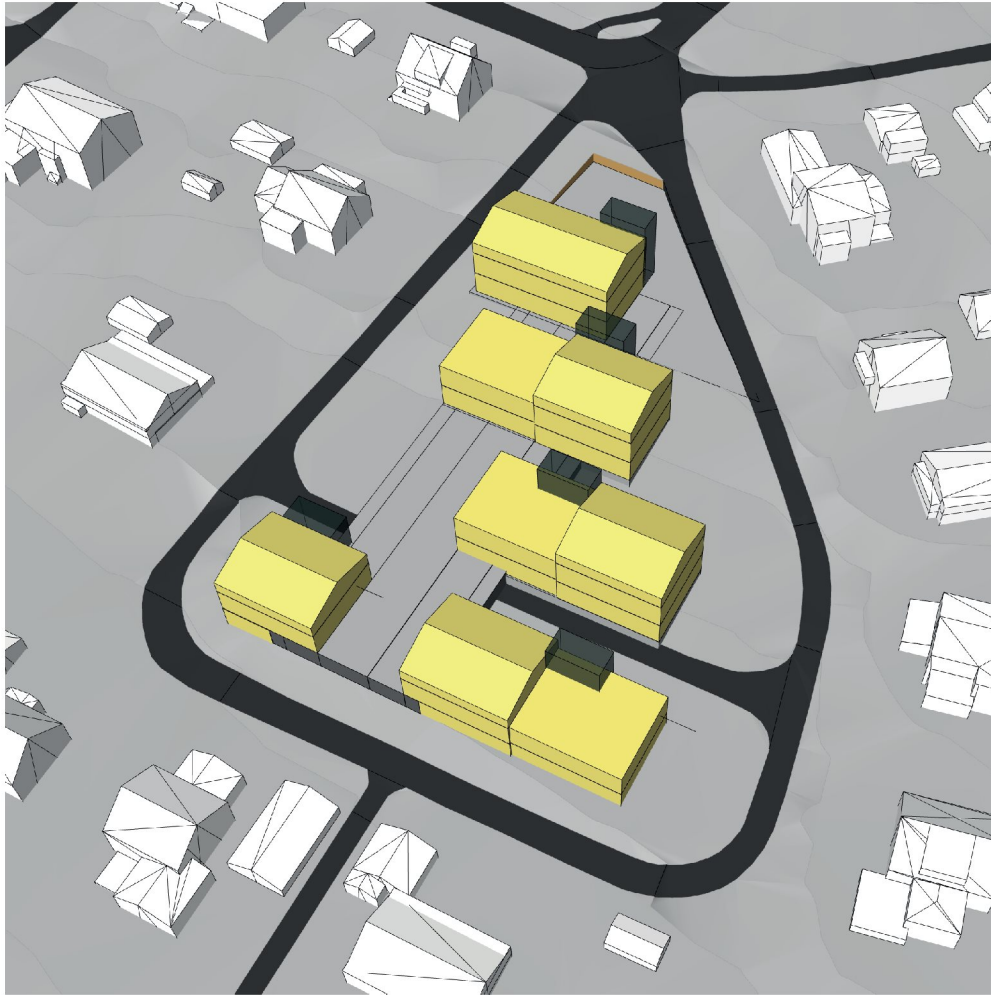
2a



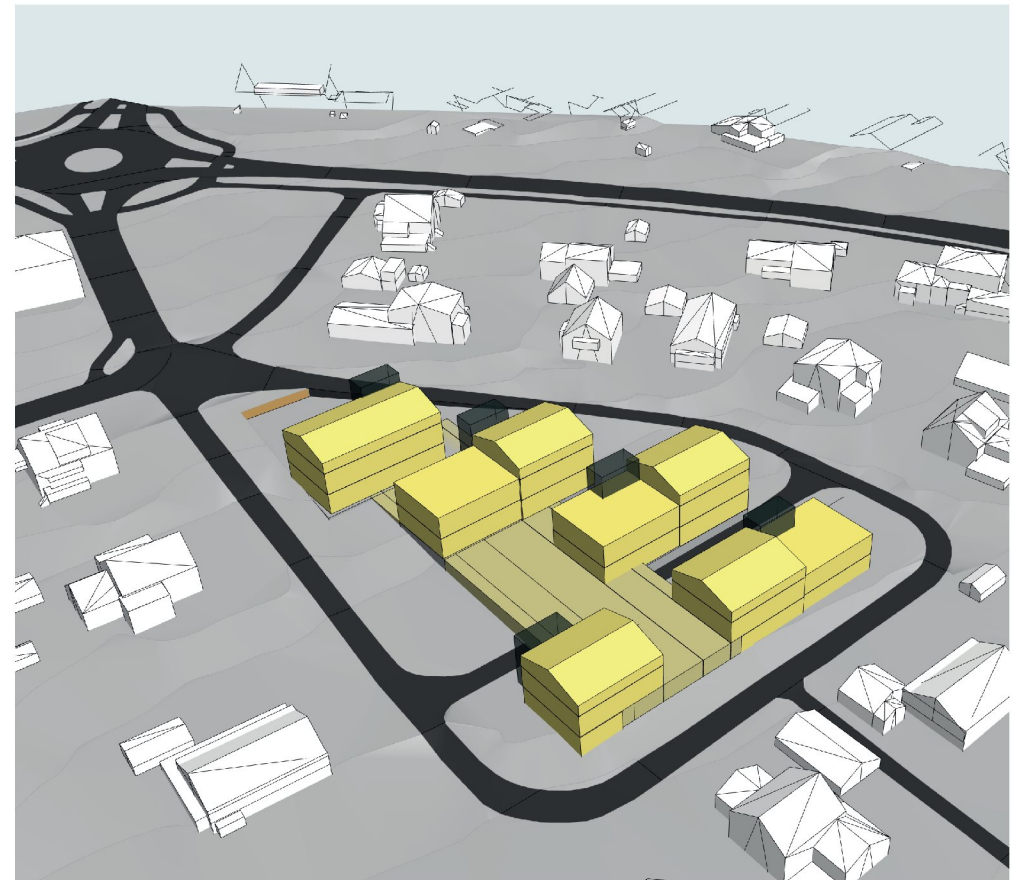
2b

2 byggetrinn

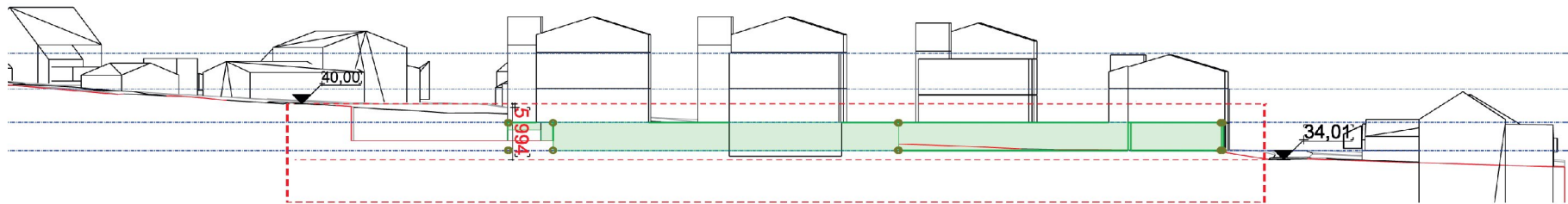
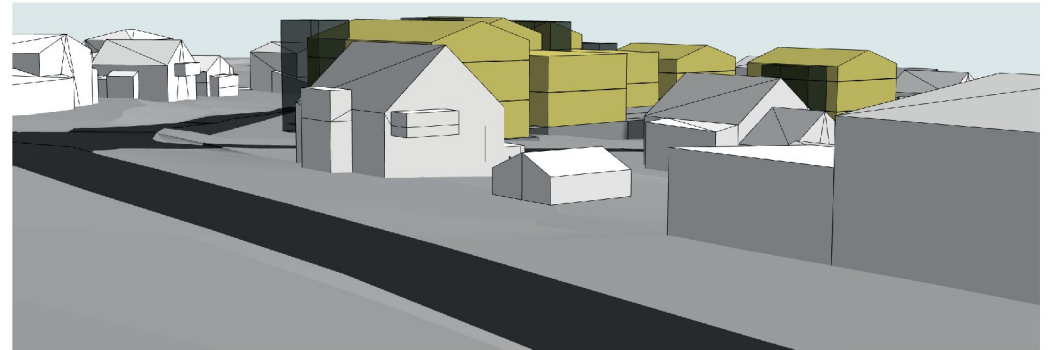
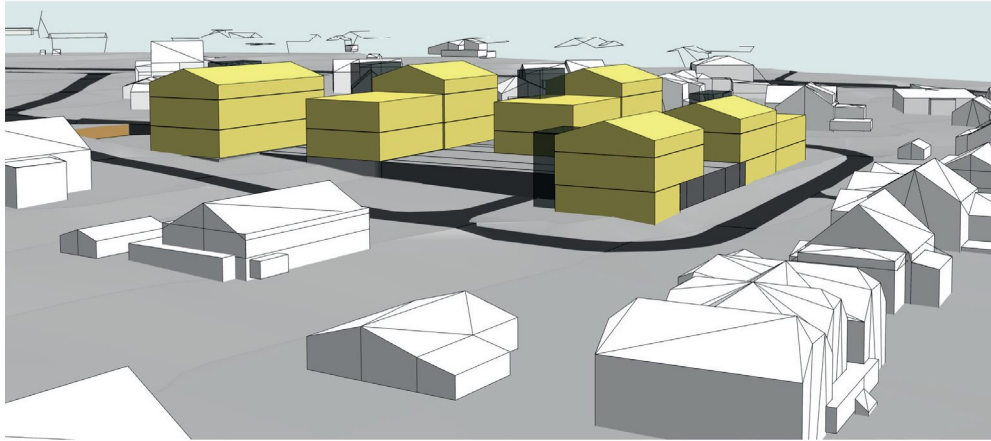
ALTERNATIV 1a - ett byggetrinn, høy arealutnyttelse



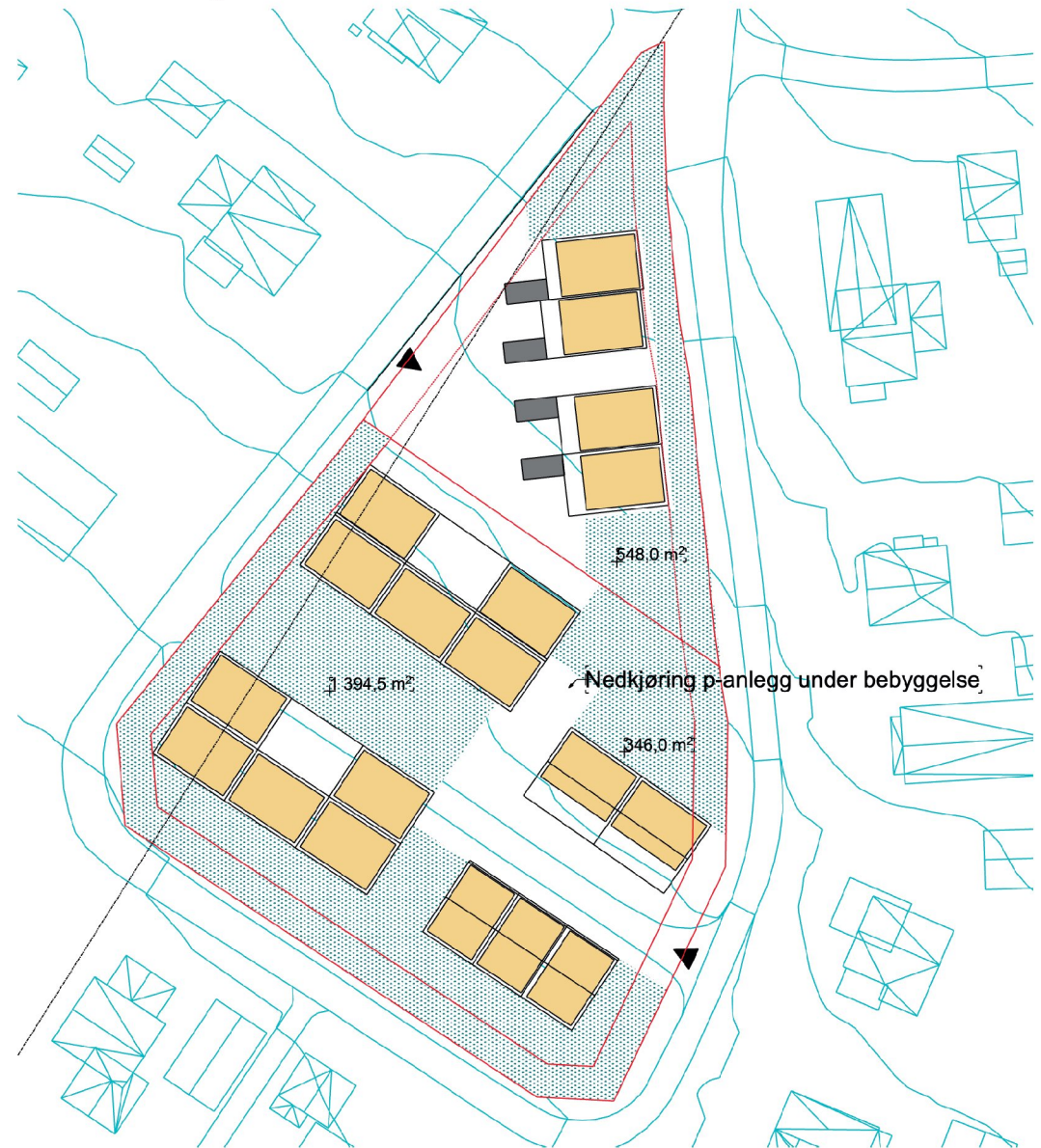
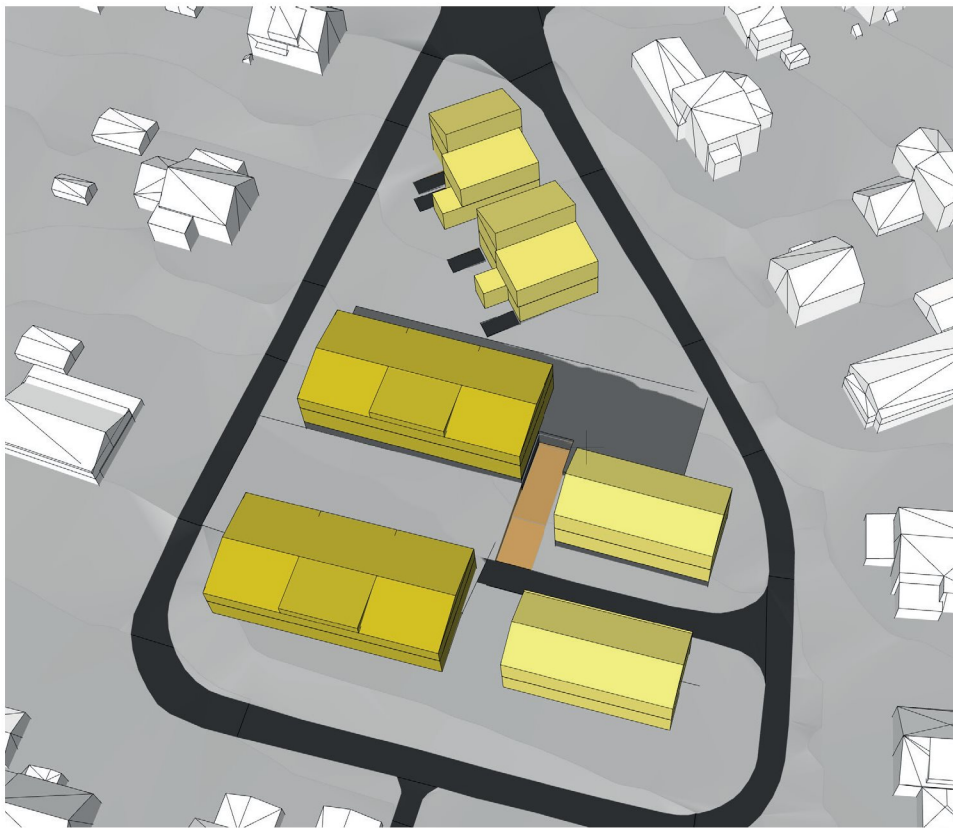
ALTERNATIV 1a - ett byggetrinn, høy arealutnyttelse



ALTERNATIV 1a - ett byggetrinn, høy arealutnyttelse

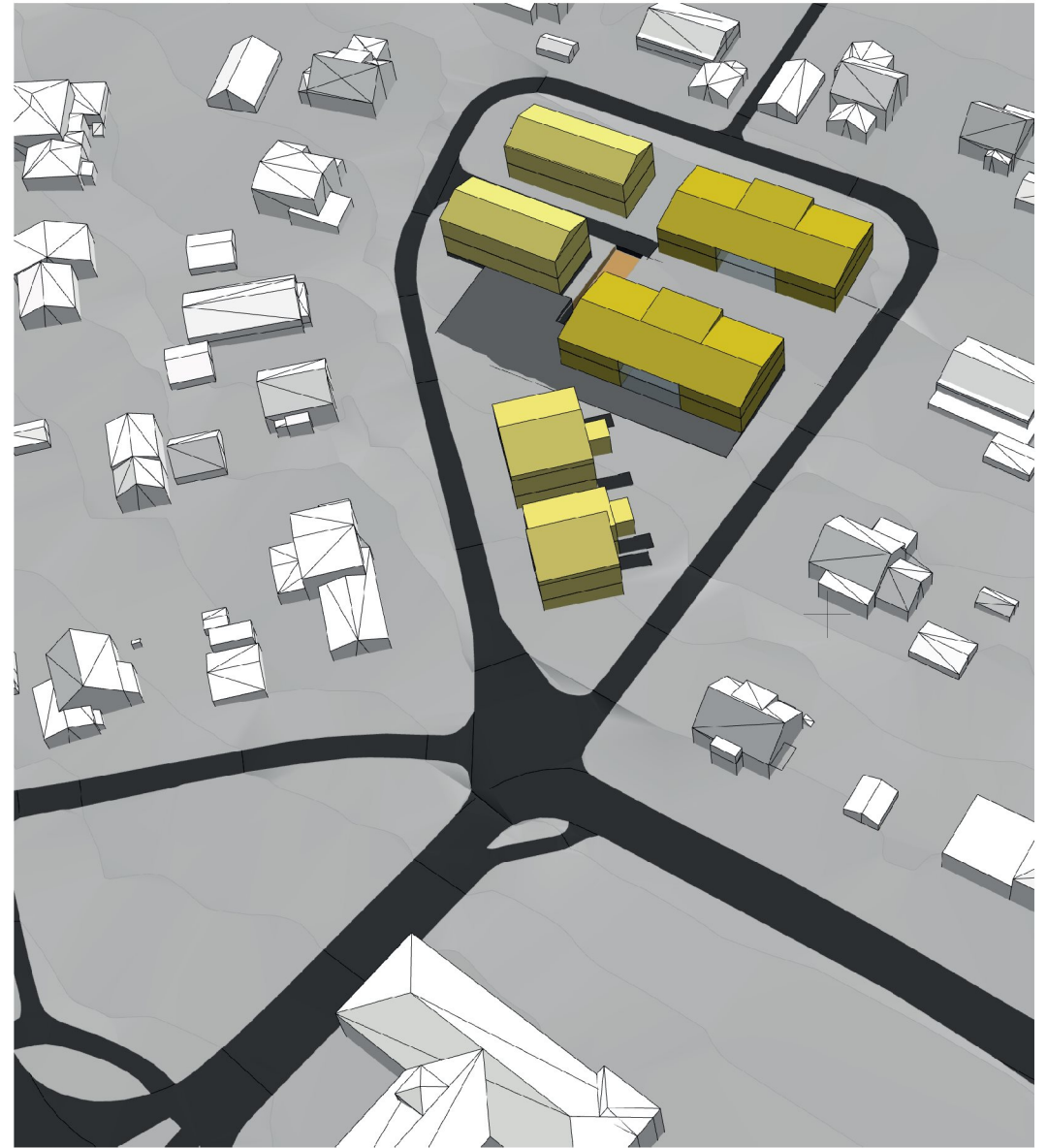
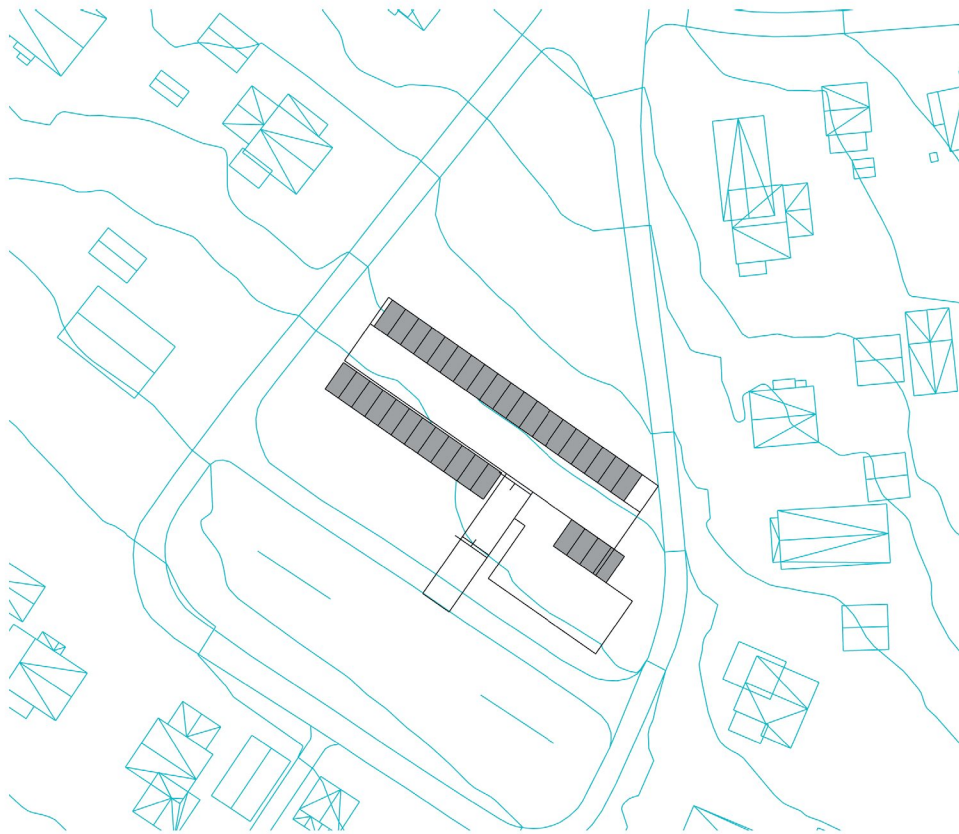


ALTERNATIV 1b - ett byggetrinn, medium arealutnyttelse

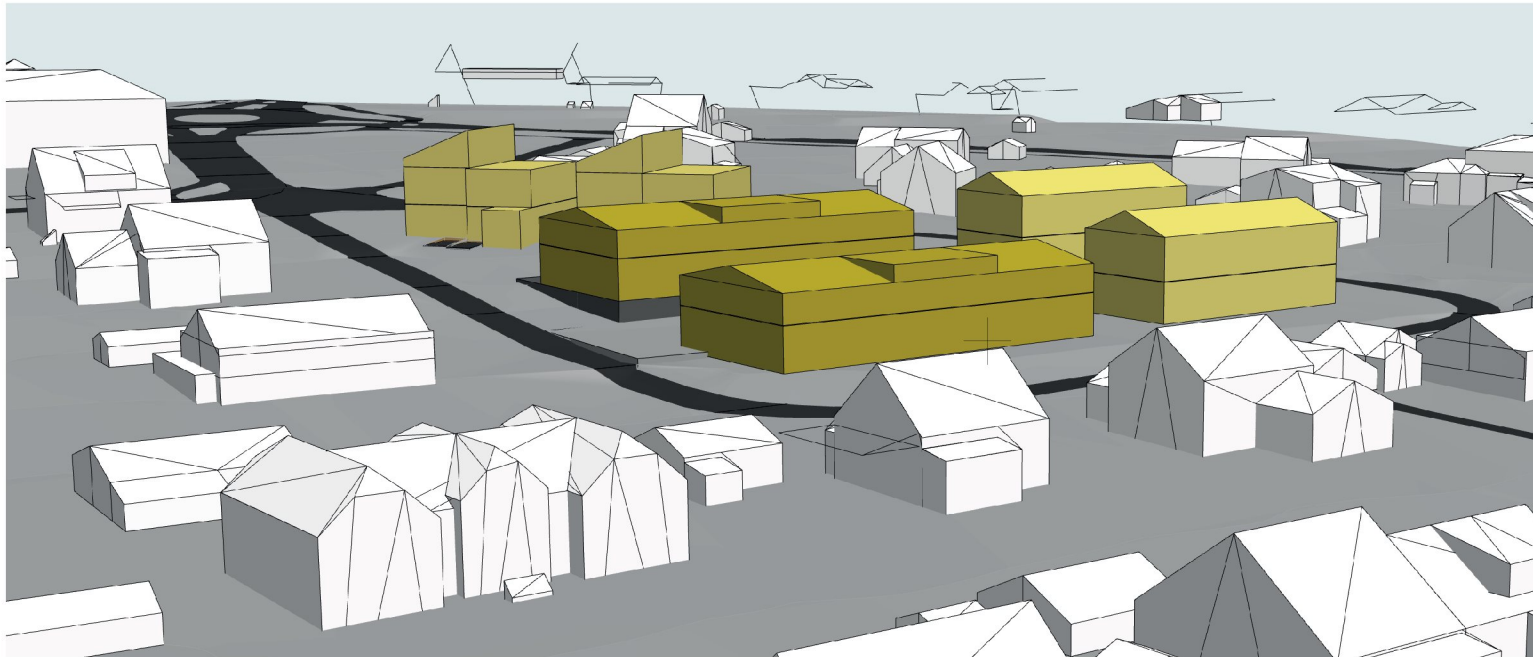


Nedkjøring p-anlegg under bebyggelse

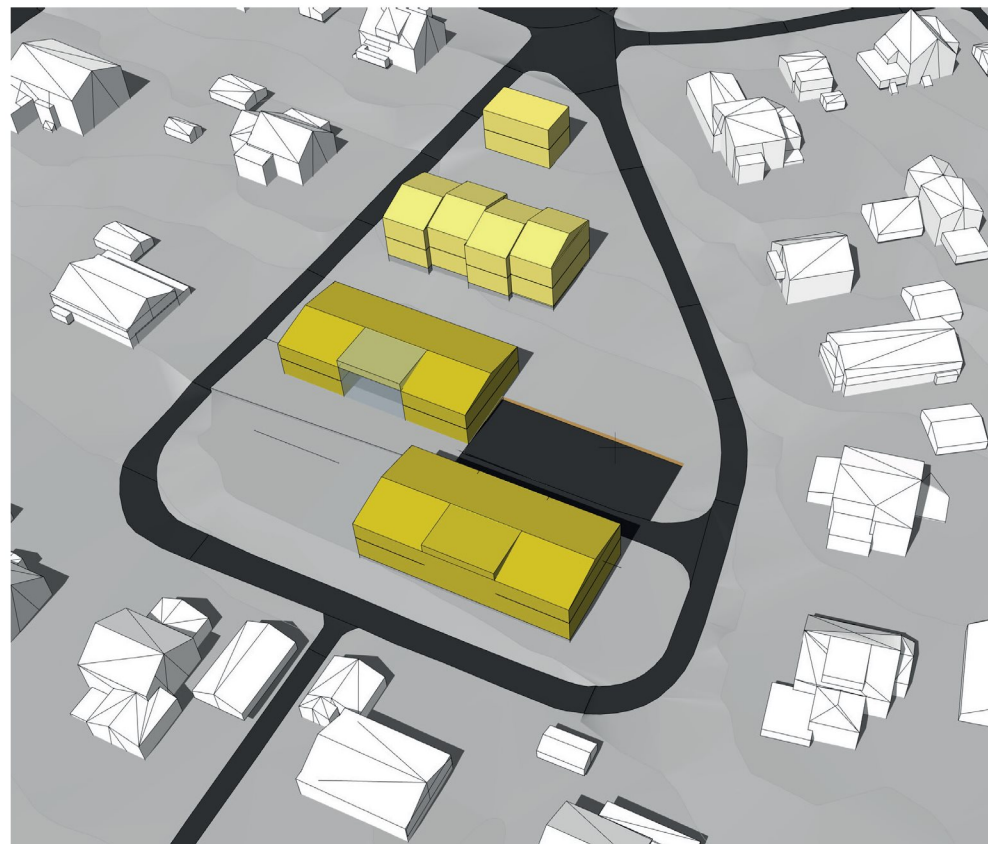
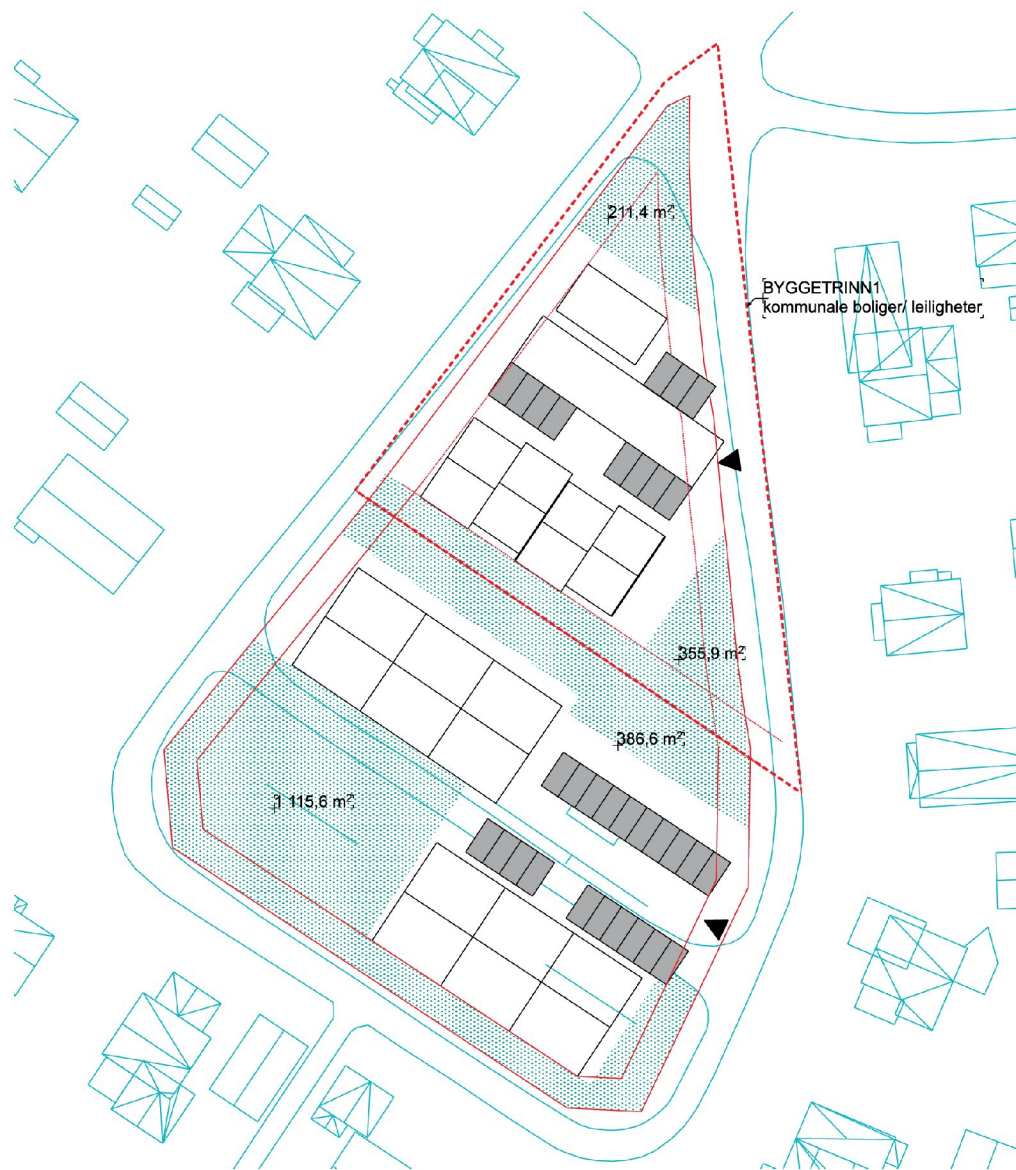
ALTERNATIV 1b - ett byggetrinn, medium arealutnyttelse



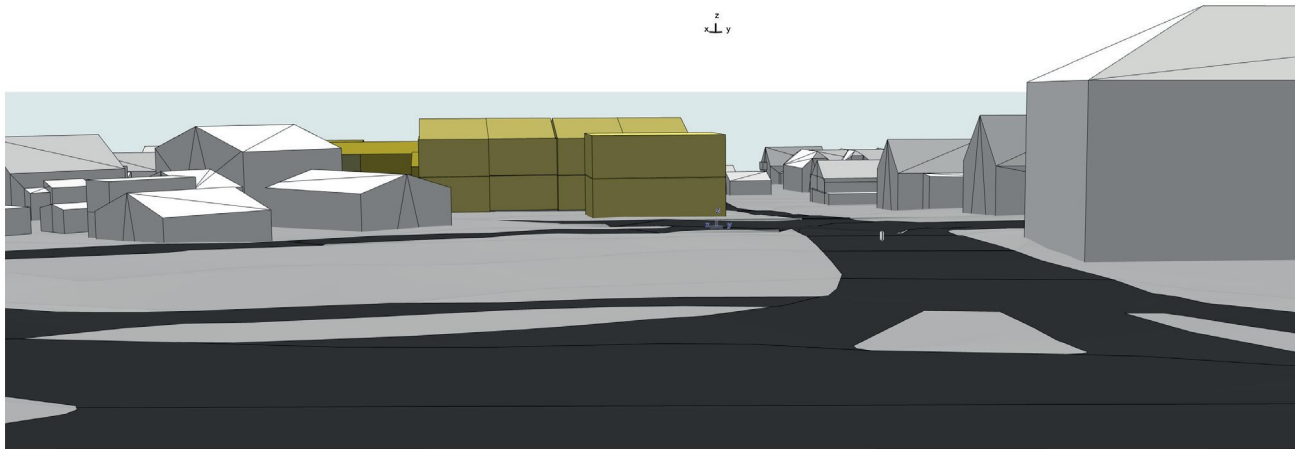
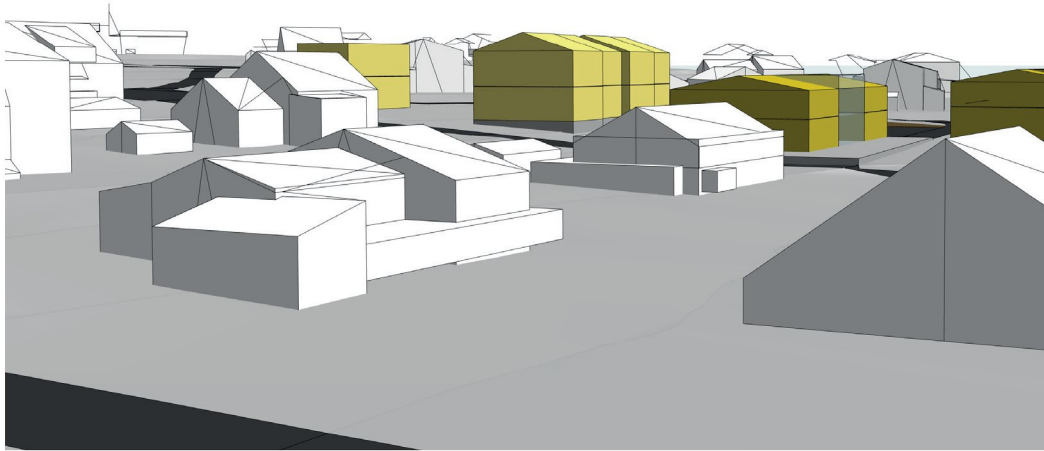
ALTERNATIV 1b - ett byggetrinn, medium arealutnyttelse



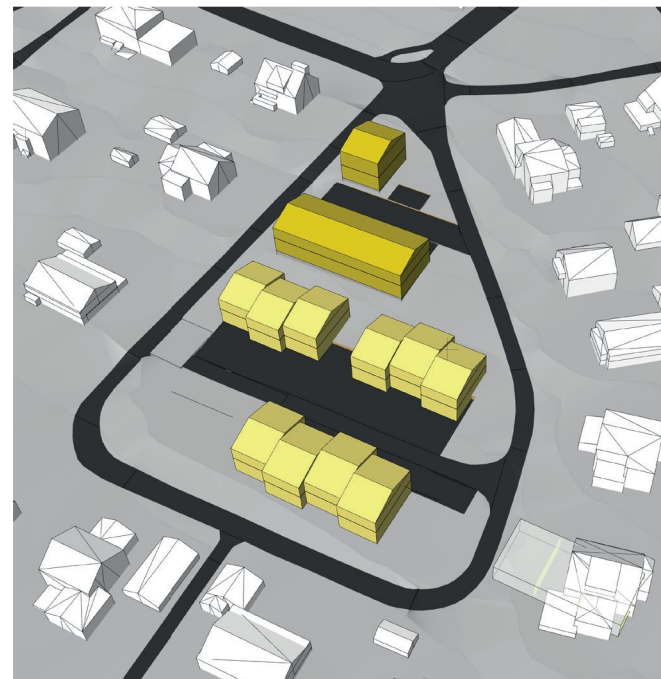
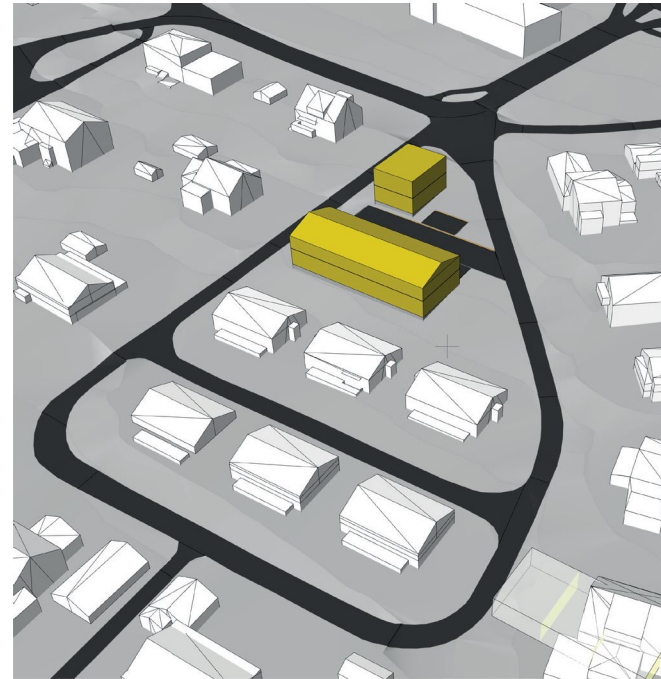
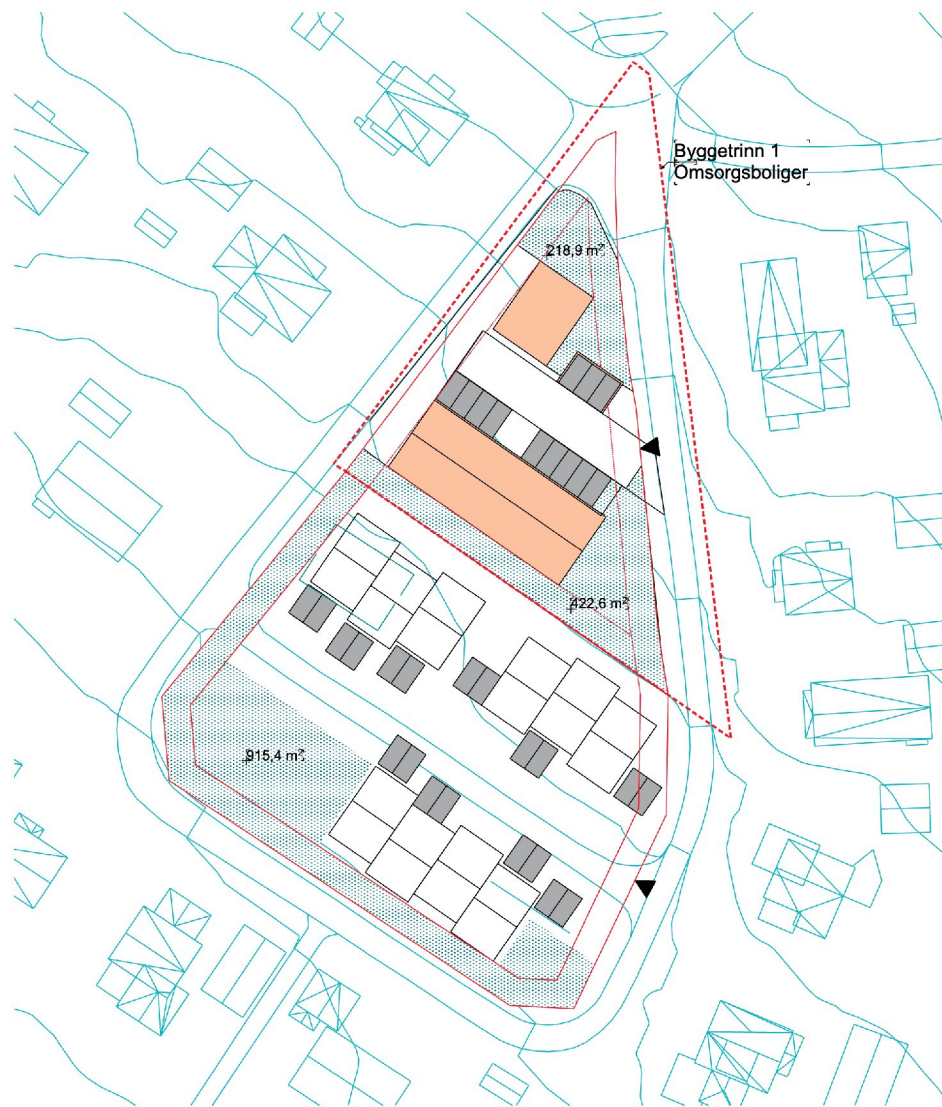
ALTERNATIV 2a - to byggetrinn



ALTERNATIV 2a - to byggetrinn



ALTERNATIV 2b - to byggetrinn



ALTERNATIV 2b - to byggetrinn



Grunnlag for videre prosjektering...

DIMENSJONERINGSGRUNNLAG

Snuareal: De nye byggeforskriftene stiller generelle krav til manøvrering av rullestol 150cm x 150cm. For brukere med redusert førighet eller brukere av elektrisk rullestol anbefales manøvreringsareal på 160cm x 160cm.

Manøvreringsareal

(snuareal) skal vises i alle rom. Snuareal kan ikke overlappes møbler, fast innredning og dørslag. Er brukeren avhengig av hjelp til å trille stolen, kreves mer areal. Se figuren under.

Passasje: Passasje for rullestol skal være minst 90 cm.

Stigningsforhold inne og ute: Uteplasser, atkomster og gangveier bør ha en maksimalstigning på 1:20.

Der det forutsettes at gående personer skal kunne passere en rullestol, bør korridorbredden være minst 150 cm.

Der det vil være behov for at to rullestoler kan passere hverandre, anbefales en korridorbredde på minst 180 cm.

Heis: Heisen bør være lett å finne. Betjeningsareal foran heisdør 150 cm x 220 cm.

<http://www.kommunalteknikk.no/kravspesifikasjon-for-bolig.6107568-295404.html>

Norsk Kommunalteknisk Forening

Kvaliteter	Utleieboliger		Omsorgsboliger	
	Brukergruppe 1 (TEK17) krav	Brukergruppe 2 (NS 11001-2) Tilleggs anbefalinger	Brukergruppe 3 (NS 11001-2 m.m.) Omsorgsstandards krav	Tilleggs anbefalinger
1 Utvendig – atkomst				
1.1 Trinnfri atkomst til bygningens inngangsparti	Skal oppfylles (unntaksmulighet for småhus i bratt terreng)	Skal oppfylles	Skal oppfylles	
1.2 Trinnfri atkomst til boligens inngangsdør	Ikke krav	Skal oppfylles	Skal oppfylles	
1.3 Trinnfrihet: maksimal stigning	1 : 15	1 : 20	1:20	
1.4 Trinnfrihet: maksimal høyde mellom hvileplan	1,0 m	0,6 m	0,6 m	
1.5 Utvendig oppstillingsplass for elektriske rullestoler, scootere mv	Ikke krav	Størrelse 1750 mm x 2000 mm og stikkontakt (10 A) med betjeningshøyde mellom 800 mm og 1100 mm	Størrelse 1750 mm x 2000 mm og stikkontakt (10 A) med betjeningshøyde mellom 800 mm og 1100 mm	
2 Innvendig - generelle krav¹				
2.1 Fri bredde inngangsdør	860 mm	←	860 mm	1060 mm To dørfelt
2.2 Fri bredde interne dører	760 mm	760 mm u/terskel 860 mm m/terskel	760 mm u/terskel	860 mm u/terskel
2.3 Trinnfrihet	Maksimalt 25 mm avfaset terskel	←	Maksimalt 15 mm avfaset terskel	Ingen terskler
2.4 Sum passasjebredde ved sving 90 grader	2 200 mm	←	2 200 mm	2 400 mm
2.5 Fri passasjebredde - felleskorridorer	1 500 mm	←	1 500 mm	
2.6 Fri passasjebredde - internt i boenhet	900 mm	←	900 mm	1 200 mm
2.7 Snuareal	Snusirkel 1,5 m eller snurektangel 1,3 x 1,8 m	Snusirkel 1 500 mm	Snusirkel 1 500 mm	Snusirkel 1 600 mm
2.8 Maksimal åpningskraft dører	30 N	20 N	20 N	

¹ Inkluderer krav til balkong og terrasse