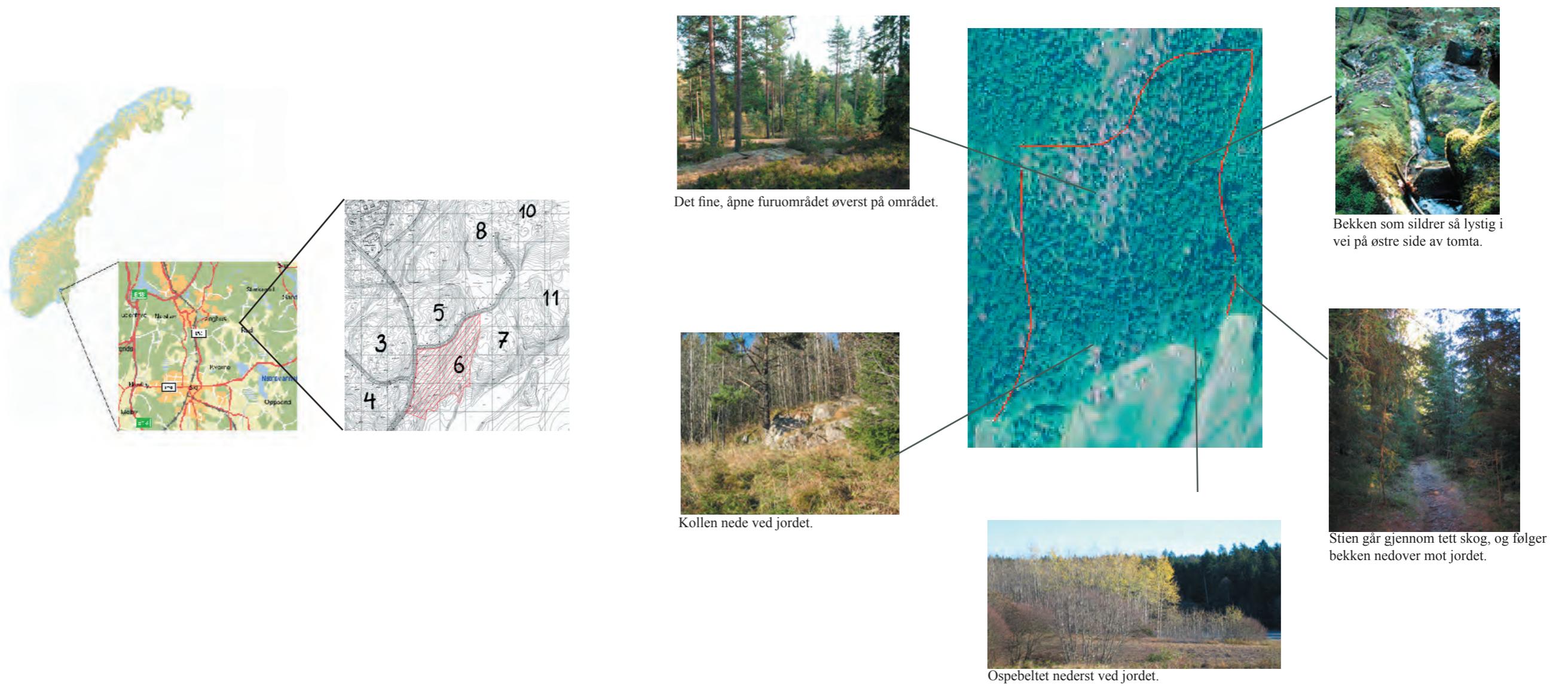


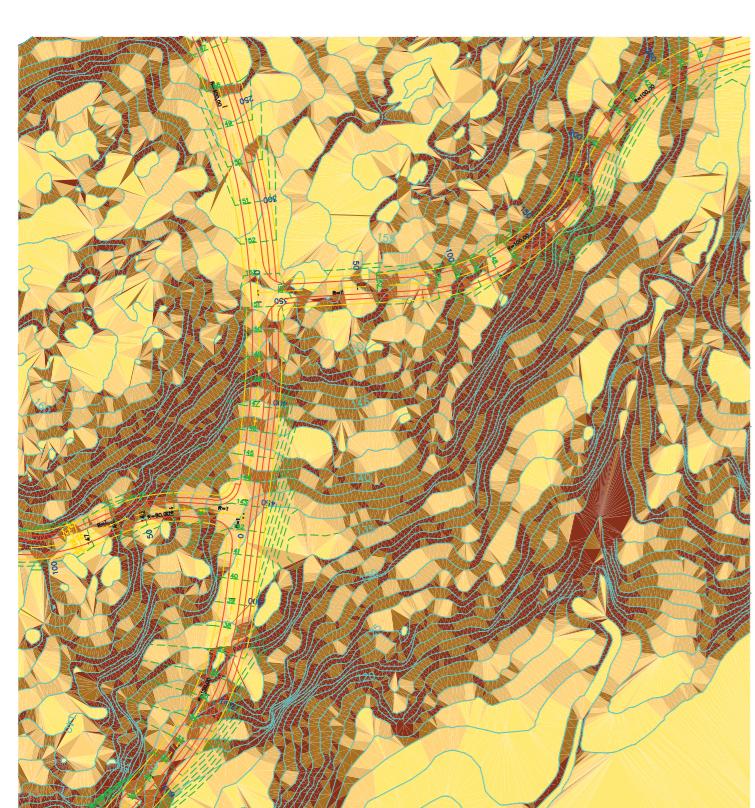
# BØLERÅSEN

## INTRODUKSJON

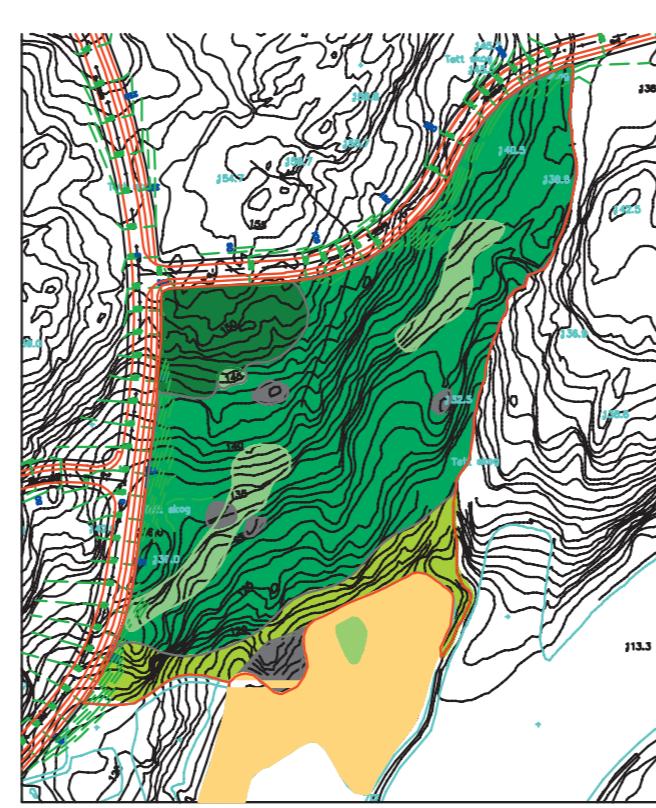
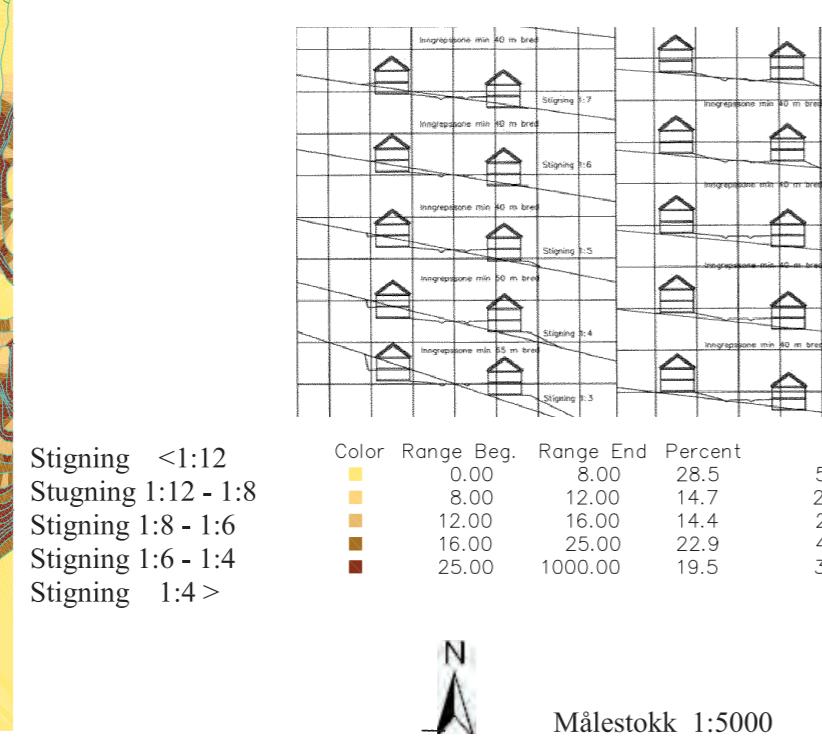
I denne presentasjonen vil du få et godt innblikk i hvordan gruppe 6 har planlagt et område for koncentriskt småhusbebyggelse på Bøleråsen, Ski kommune. Gruppa består av landskapsarkitektstudentene Amund Harelund, Brita Høyestein og Janina Frahm Kringstad, og Martin Windju og Marianne Borgås fra arealplanlegging. Vi var første gang på oppgaveområdet for besøking den 11.10.05. Da fikk vi et første inntrykk av hvilke kvaliteter området vårt inneholdt. Vår oppgave har vært å fremheve disse og å gjøre området til et attraktivt sted å bo. Vårt andre besøk til området var 18.10.05. Denne dagen gjorde vi registreringer som ligger til grunn for de analysene vi har foretatt. Utgangspunktet vårt var at vi skulle planlegge et småhusområde bestående av ca. 30 boliger innenfor et avgrenset område, men utenom dette sto vi fritt til selv å utforme boligområdet. Hovedmålet har selvsagt vært å skape et boligområde med gode løsninger for boligstrukturen, grønnstrukturen og den tekniske infrastrukturen.



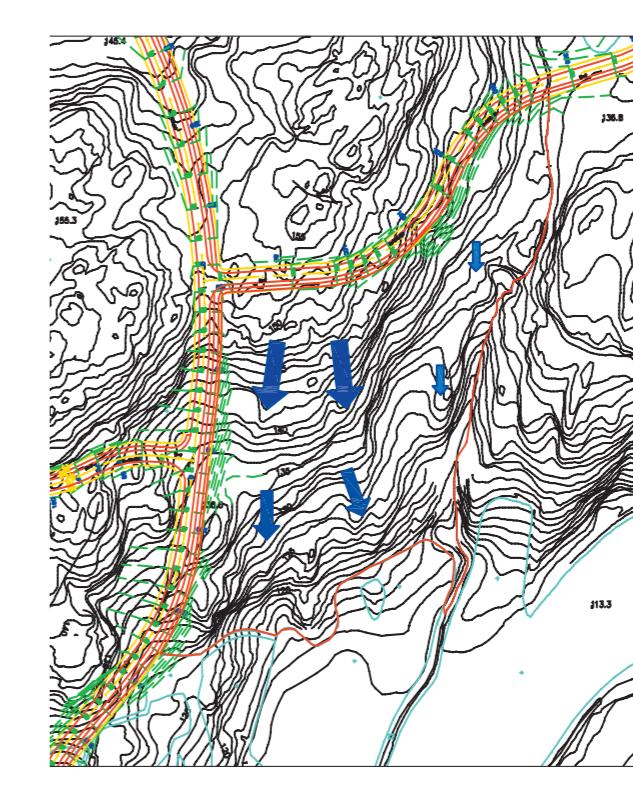
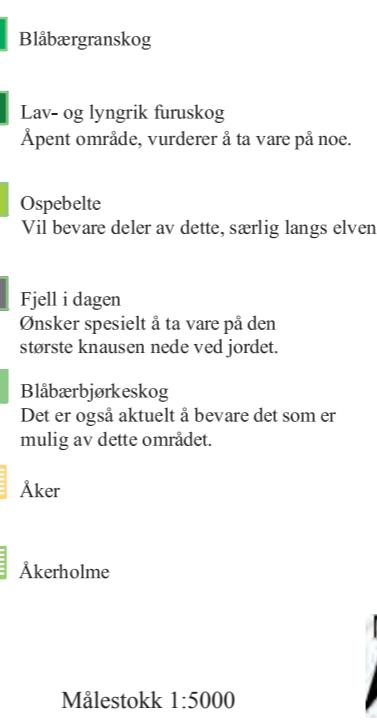
## ANALYSEKART



Hellingkart



Vegetasjonskart



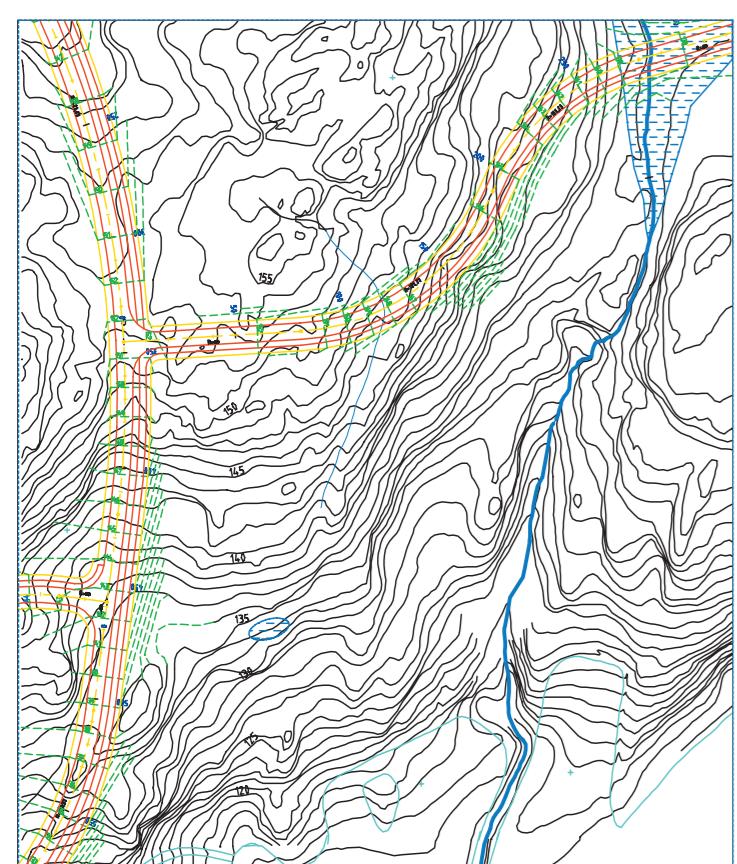
Utsiktskart

Pilene viser hvor god utsikten er i de ulike områdene og retningen på utsikten.

- ↓ Bra utsikt
- ↓ Middels utsikt
- ↓ Dårlig utsikt

Målestokk: 1:5000

N



Hydrologikart

Kartet viser en oversikt over hydrologiske elementer i området.

Tegnforklaring:

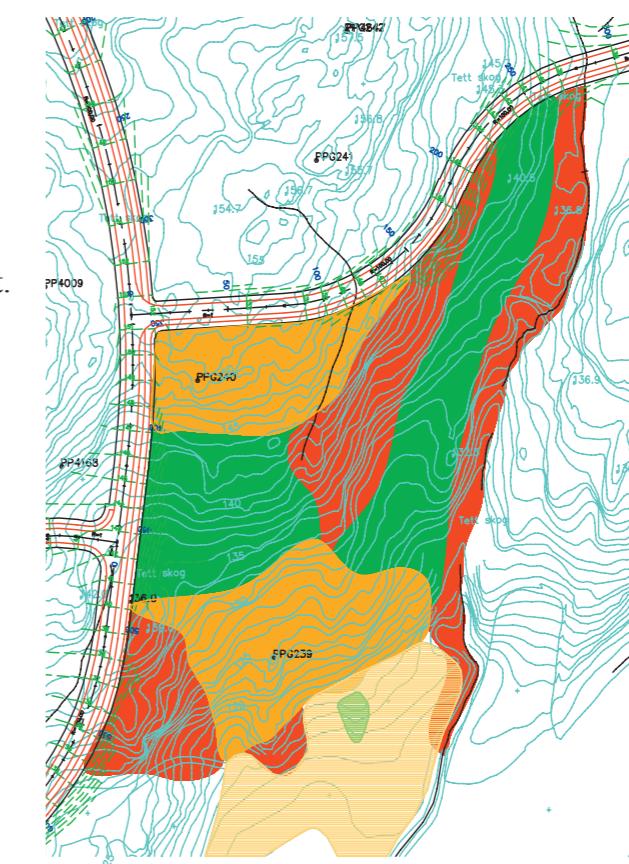
- Bekk
  - Bekk - vannførende kun i nedbørperiode
  - Myr
- Målestokk 1:5000



Sol - og skyggekart

Slik vil sol- skyggeforholdene være på området vårt kl. 17.00 24.juni. Dette er tidspunkt når alle bør ha sol på uteområdet. Det er derfor en grei rettesnor når vi skal planlegge hus/tomteplassering.

Målestokk 1:5000



Konklusjonskart



Målestokk 1:5000

N

## Begrunnelser til konklusjonskartet

### Hellingkart

Vi anser store sammenhengende områder brattere enn 1:4 som uegnet for bebyggelse og vi mener dette er et sterkt argument. Områder slakkere enn 1:4 anser vi som egnet til å bygge på. Mindre områder med større stigningsforhold enn 1:4 kan bebygges ved terrengbehandling.

### Hydrologikart

Den største bekkens leder overvann bort naturlig og området rundt denne drenerer regnvann, samt at dette er et turområdet for beboerne i området. Bekken samt et belte langs denne har vi et sterkt ønske om å bevare.

Den lille bekkens er kun vannførende i nedbørperioder og denne kan bli utnyttet som åpen avrenning eller bli bebygd. Den største myra kan vanskelig utbygges uten tekniske innrep. På den minste myra byr det ikke på tekniske problemer å bygge.

### Vegetasjonskart

Vegetasjonskartet ble laget med bakgrunn i en besøking i området. Kategoriene er dermed bestemt ut ifra den vegetasjonen som dominerte i området. Langs jordkanalen var det et belte med ospetrær som vi prøver å bevare fordi de skjermer for vind og gir mulighet for en sti, samtidig som dette ikke vil skjerme nevneverdig for sol og utsikt til tomrene over. Et belte bjørketrær strakte seg langs koteine midt i området og dette vil i hovedsak bli

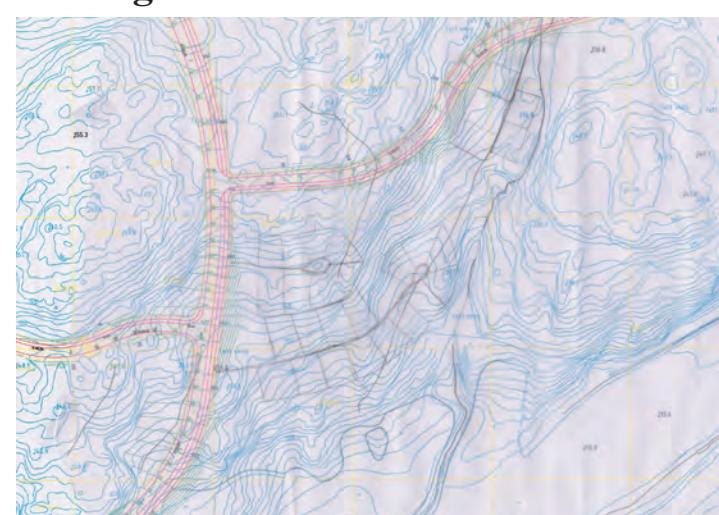
utbygd, men vi kan prøve å bevare enkeltrær og noen klynger. Ellers var områdets vegetasjon, som i stor grad bør bli bevart langs bekkene. På de høyeste områdene var det åpen furuvegetasjon som stort sett vil bli utbygd.

### Sol- og skyggekart

Større områder med mye skygge 24.juni kl.17 anser vi som lite egnet til bebyggelse. Dette er en tid på året og en tid på dagen alle tomrene bør ha noe sol. Dette er i samsvar med Jens Bjørneboes mening uttrykt i "Småhusbebyggelse", s.70. Området som helhet ligger sørsvendt og har generelt gode solforhold.

## VEIALTERNATIVER

### Forslag 1



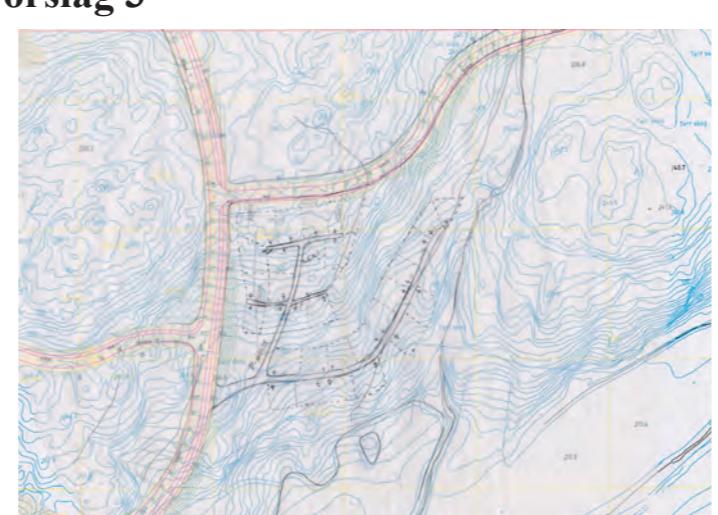
- Positivt**
- Ospebeltet langs jordet blir beholdt
  - Utnytter området øverst ved å legge adkomstveien fra en annen kant
  - Ja-området blir bra utnyttet
  - Bevarer kollen ved å legge veien rundt
  - Furuområdet øverst blir beholdt
  - Sammenheng og helhet i området
- Negativt**
- Den øvre adkomstveien ligger kanskje for nærmee samleveien over
  - Bebygelsen ligger nærmee bekken
  - Tre adkomstveier kan bli mye
  - Området kan bli for ststematisk og kjedelig

### Forslag 2



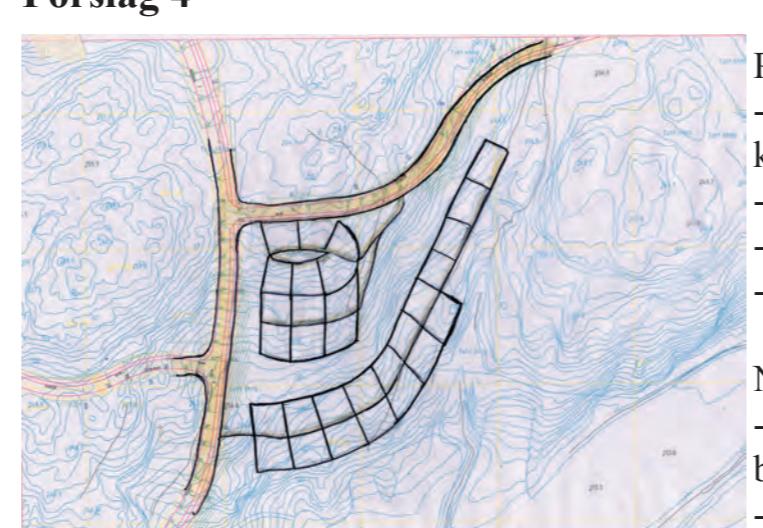
- Positivt**
- Lite av arealet er brukt til vei
  - Bevarer sammenhengende grønstrukture langs jordet og bekken
  - Bevarer hele det øverste området mot høyre
- Negativt**
- Bare bruk avdoble hus
  - Noen tomter har mye veiskjøringer
  - Er det mulig å få den øverste adkomstveien vinkelrett på samle-veien?

### Forslag 3



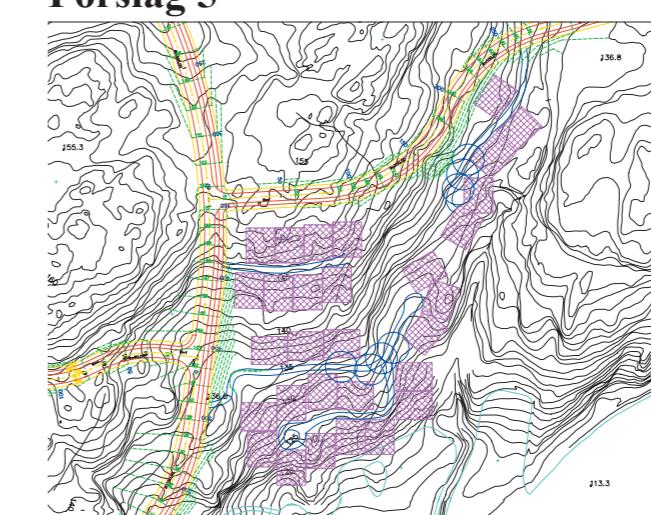
- Positivt**
- Bare en adkomstvei fra samlevei
  - Grønne drag langs jordet og bekken er bevart
  - Felles p-plass/gjesteparkering
  - Får utnyttet ja-området bra
  - Lekeområde
- Negativt**
- 1:8 stigning på adkomstveien
  - Små tomter
  - Noen smale grøntdrag som heller kan brukes til forlengelse av tomrene

### Forslag 4



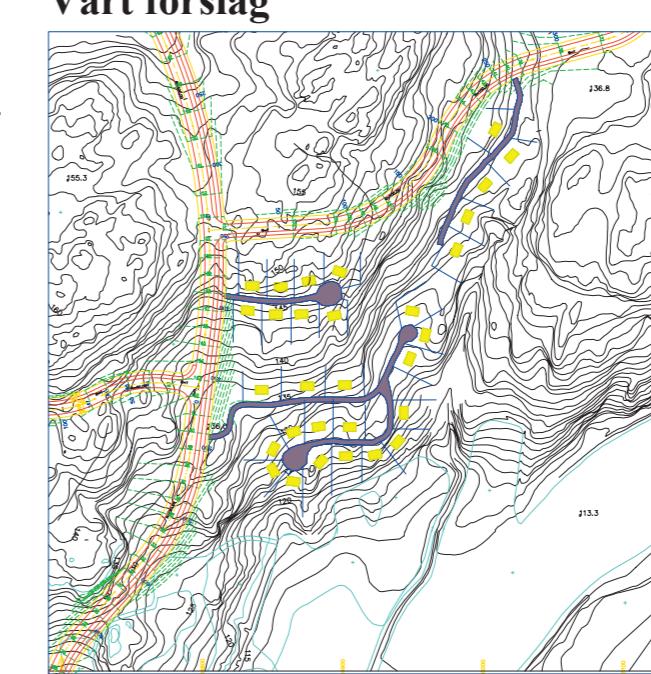
- Positivt**
- Bevarer grøntdraget langs jordet og bekken
  - Utnytter ja-området
  - Ubebygd belte langs veien
  - Lineær bygningsstruktur
- Negativt**
- Den ene adkomstveien er kanskje for bratt
  - Adkomstveien til det øverste feltet blir litt for lang for bebyggelse
  - Det kan være vanskelig med vei langs bekkene i forhold til terrenget

### Forslag 5



- Positivt**
- Beholder sammenhengende grøntarealer
  - Tilrettelegging for bruk av området mot bekken og nedover til jordet
  - Bra variansjoner i bygningsstruktur
- Negativt**
- Kan bli litt mye vei
  - Litt smalt grøntbelte vedde ved jordet

### Vårt forslag



Dette var det forslaget vi endte opp med til midtavleringen. Vårt endelige forslag inneholder noen endringer i forhold til dette.



## TEKNISK PLAN 1:1000

## Teknisk plan

Området vårt var en smule utfordrende å legge opp tekniske anlegg i. Hele området har fall, som også fører til at veiene ikke ligger ideelt plassert når vi tenker i tekniske henseender. Vi har likevel prøvd etter beste evne å legge grøftene mest mulig effektivt, slik at de følger bebyggelse- og veistruktur. Grøfter med vann og kloakk har vi lagt under husrekken, for å utnytte alle fordeler dette medfører. Elektronikk har blitt lagt i samme grøft der de har samme sløyfe. Veibelysningssløyfer følger veikanten, og denne nyttet også tidvis for annen el-føring. Vann har vi lagt til å gå i sløyfer, med unntak for ett hus der dette ikke var hensiktsmessig, av frost- og vannkvalitetshensyn samt foredeler ved ledningsbrudd.

Også opplegg av kloakk gav problemer, på grunn av fallet bort fra påkoblingspunkt i hovedvei. Dette løste vi ved å samle alle rør i laveste punkt på området, for så å lede røret bort derfra. To plasser har vi valgt å borre rørløp for å unngå å ødelegge terreng og vegetasjon på stedet.

For å avrenning har vi valgt å legge hele opplegget i åpent system. Vi har prøvd å utnytte tidligere bekkeløp og veigrøfter, samtidig som vi konstruert nye løp for å knytte systemet til bekken.

Fra nederste veisløyfe har vi lagt en gangsti, som fungerer som en snarvei opp til avkjørselen fra hovedveien. Dette er lagt opp som en grussti, men har også innlagt to trapper der terrenget er brattest. Oppbygningen av stien vises på fig. 1.

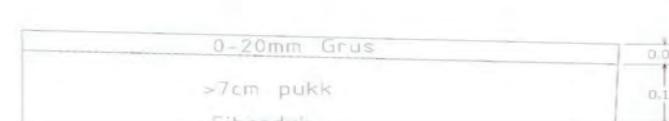
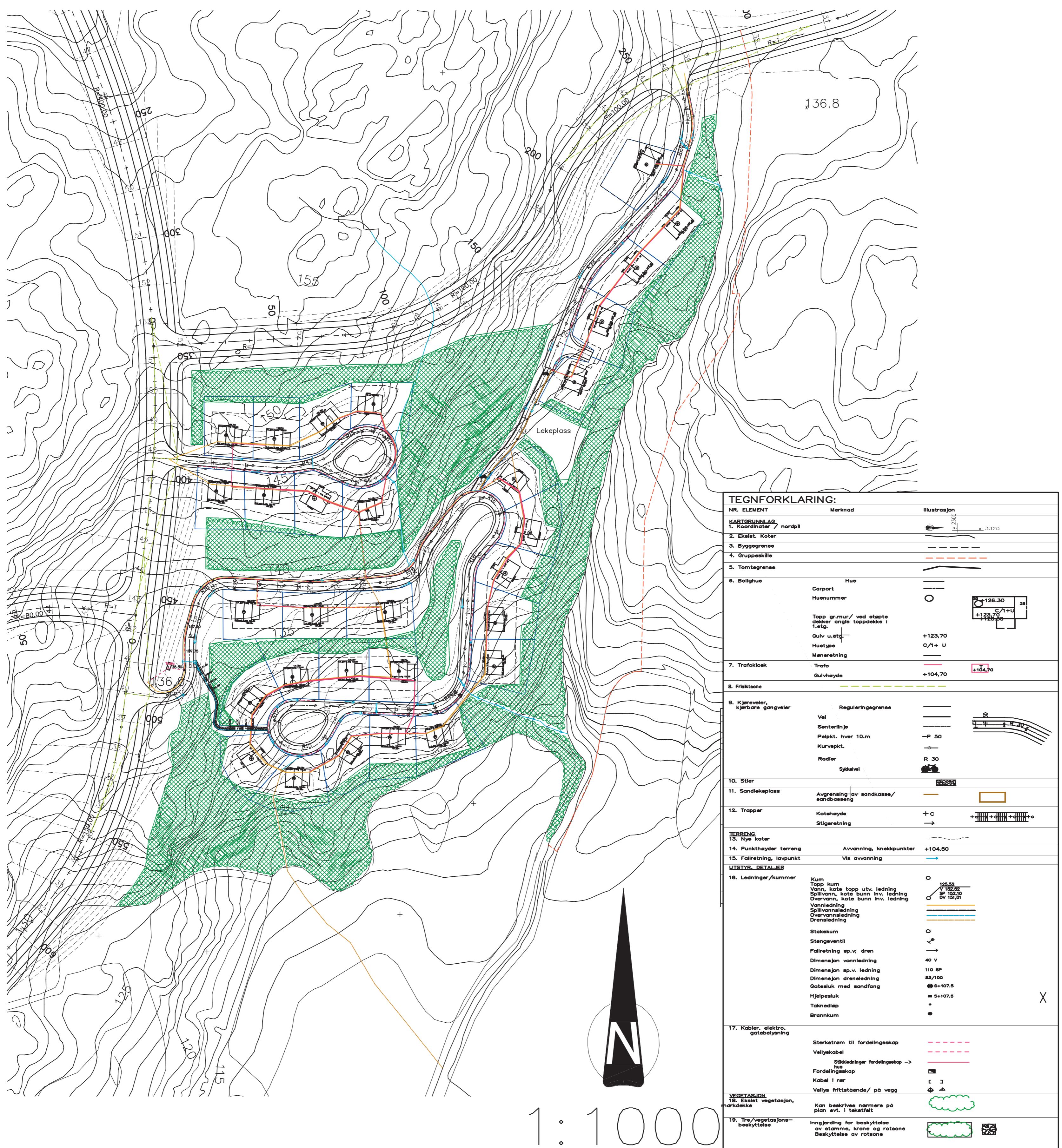
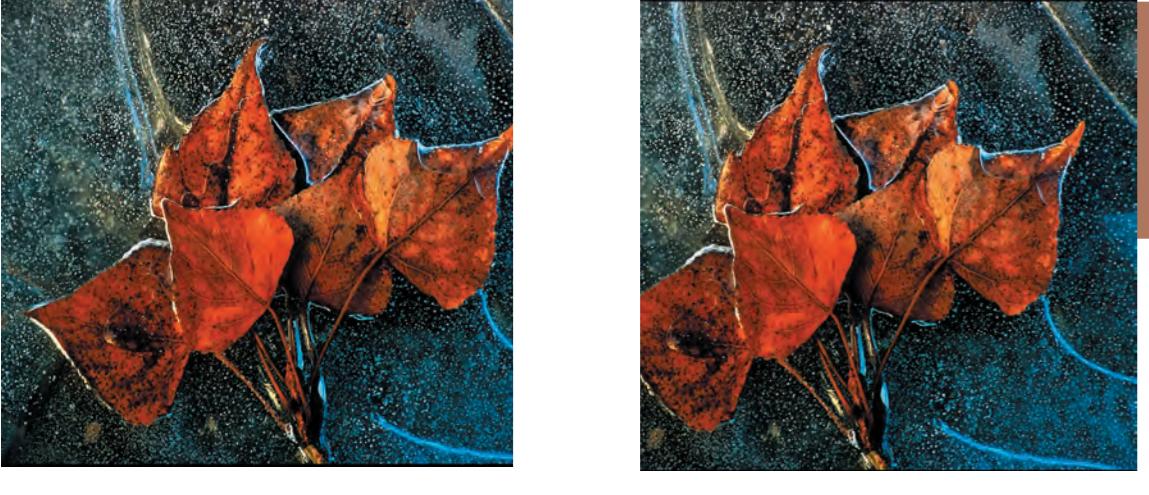


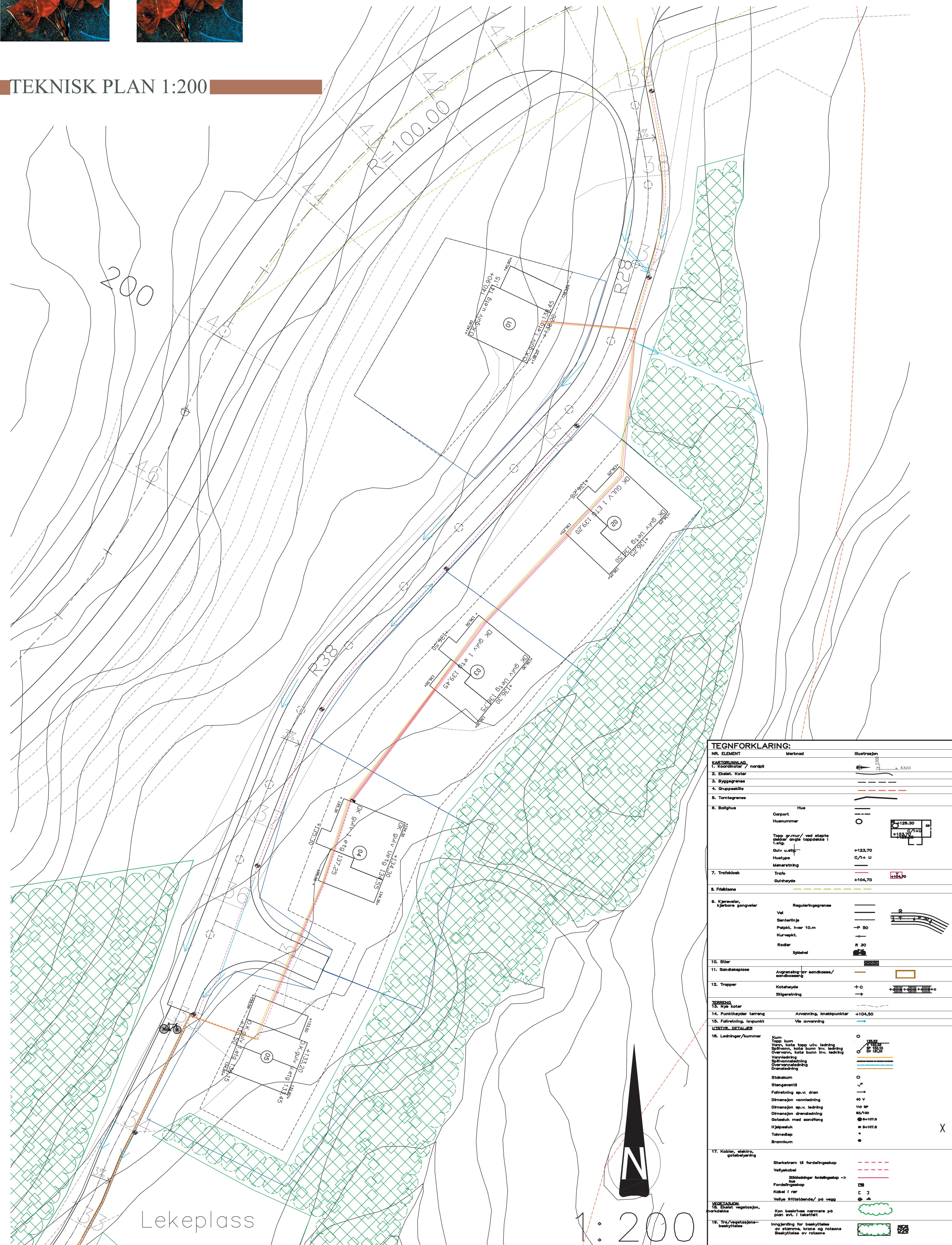
Fig.1. snitt av gangsti.

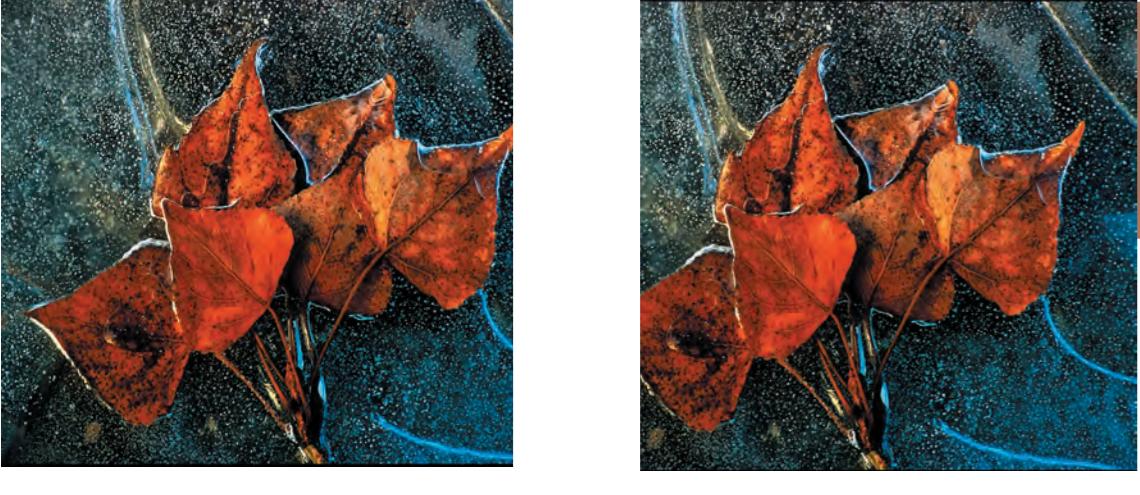




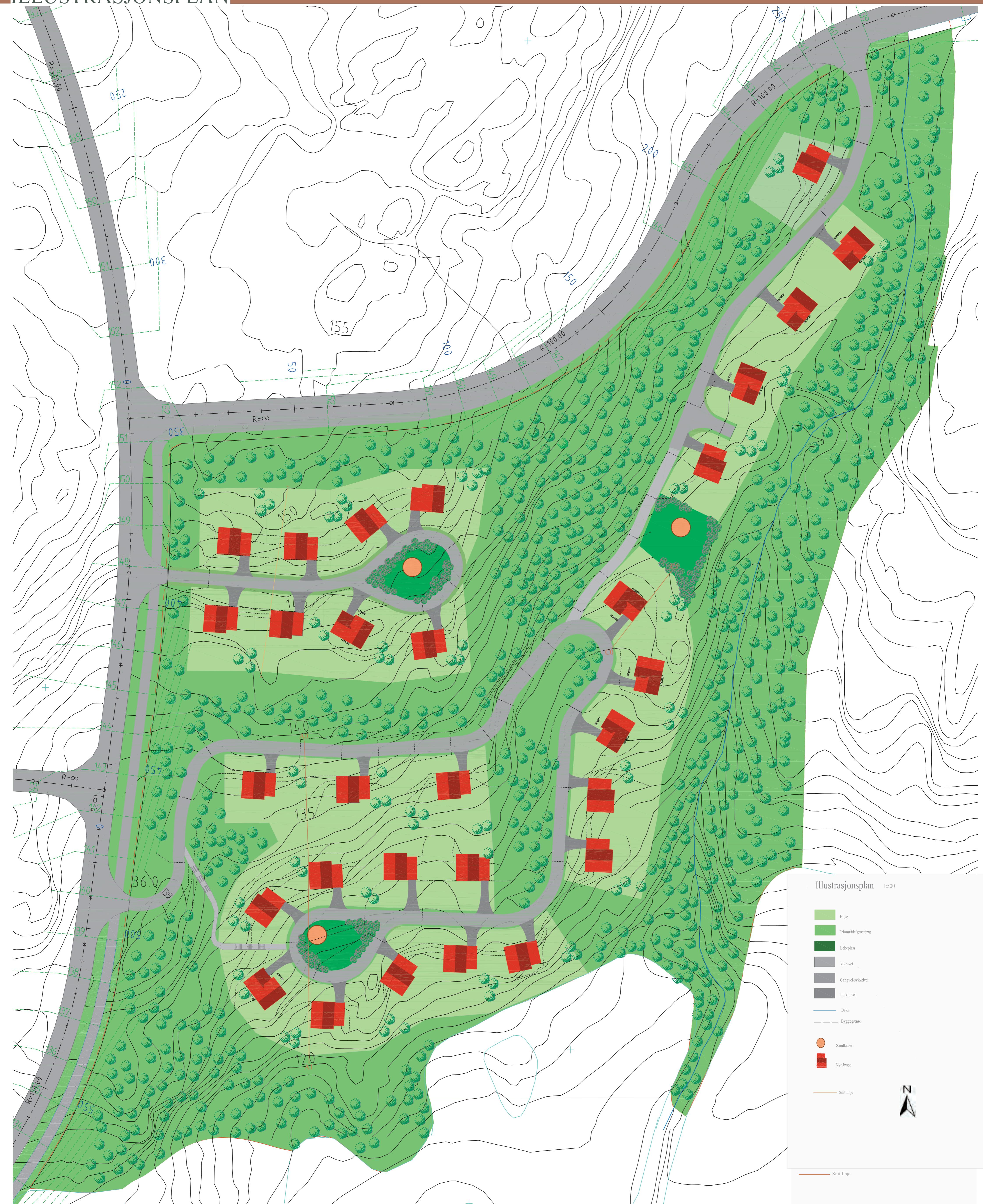
# BØLERÅSEN

■ TEKNISK PLAN 1:200 ■





## ILLUSTRASJONSPLAN





# BØLERÅSEN

## BAKTANKER

Oppgaveområdets helning og til dels bratte skråninger ga ikke mange alternative plasseringer av veisystemet. Vi valgte å legge tre adkomstveier inn i området fra samleveien. Adkomstveiene er anlagt som blindveier for å begrense trafikken og hindre gjennomkjøring. I enden av veiene har to av dem rundkjøring med et tun i midten. Den siste veien har vendehammer fordi det var det mest hensiktsmessige i forhold til terrenget. Veiene er planlagt med 3,5 meters asfaltdekkede for at soppelbil og lastebiler skal ha tilfredsstillende framkommelighet.

Trafiksystemet er anlagt for bladet trafikk. Dette har vi gjort fordi veiene ikke vil ha stor trafikk, det dreier seg om biltrafikk fra 17 boliger for den lengste adkomstveien, noe som tilsier en ADT på ca. 40-50. Vi har også vurdert felles parkeringsplass, men vi valgte heller å lage plass til 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Dette fordi terrenget ikke lå godt til rette for en stor felles parkering med mindre gangavstand til boligene enn 100 meter. Veien er tiltenkt en fartsgrense på 30 km/t, og svingene vil hjelpe til å holde hastigheten nede.

I midten av rundkjøringene har vi anlagt en plass eller et tun med lekeareal for små barn. Vi mener ikke dette vil komme i konflikt med trafikksikkerheten fordi området er såpass stort, trafikken vil bli liten og hastigheten lav. For å binde boligområdene sammen har vi anlagt gang- og sykkelvei. Denne skal ikke være åpen for biltrafikk. Vi tenkte å ha gangforbindelse mellom området i nordvest til området lenger ned, men det er for bratt for en planlagt forbindelse. Her lar vi det være opp til beboerne å lage en sti. Gangarealet fra det nederste tunet til samlevei er planlagt som sti med trapper. Dette er gjort fordi vi forutså at det uansett vil bli naturlig å ta en snarvei her istedenfor å følge adkomstveien helt rundt. Men det er ikke åpent for å regulere dette i reguleringsplan, slik at dette blir opp til utbygger å avgjøre.

Vi har som nevnt anlagt felles nærlakeplass på de to tunene og en felles lekeplass for litt større barn langs gang- og sykkelveien. Denne er tiltenkt lekeapparater som eigner seg for barn i en alder av 6-14 år. Deler av denne bør ha hard overflate egnet til ballspill. Ellers har barn store muligheter til lek og utfoldelse i friområdet som er forsokt å få så stort som mulig. Vi har planlagt marksikring av store deler av området som ikke berøres av utbyggingen. Spesielt viktig har det vært å bevare skogområdet rundt bekken som renner langs den østre grensen på området. Dette er nettopp på grunn av områdets karakter og egnethet som friområde. Det hadde kanskje vært ønskelig å få en mer sammenhengende grønnsstruktur, større korridorer, men på grunn av områdets størrelse og helningsforhold var det nødvendig med den veiplaseringen vi valgte. Marksikringen går innenfor eiendomsgrensen på nesten alle tomtene. Dette er gjort fordi vi har ønsket å få naturromter, og for å få en glidende overgang fra bebygd areal til friområdet. På den måten mener vi at beboerne får en privat, halvprivat og en offentlig sone rundt boligen.

Avgjørende for plassering av bolighusene har vært terrengets helning, vi har styrt unna de bratteste og mest ulende områdene. En annen viktig faktor var sol- og skyggeforhold. Vi har, der terrenget på tomta har tillatt det uten altfor stort inngrep, plassert boligen i det nordøstre hjørnet med carporten lengst mot øst. På den måten vil den mest solrike sør- og vestvendte siden av tomten bli forbeholdt hage. Når husene er plassert på samme side blir det også en mer ryddig bygningsstruktur i området.

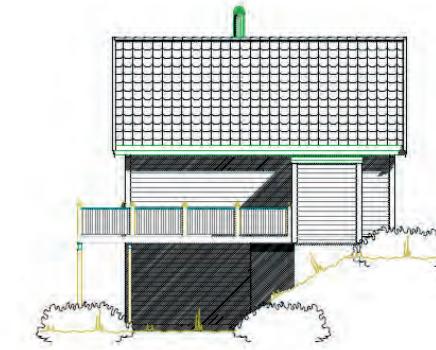
Hustypene er de samme som fra oppgave 1. Vi har to typer hus tilpasset skratt terreng, en med hovedinngang i underetasje og en med hovedinngang i 1. etasje. Vi har også en hustype tilpasset flatt terreng.

### Hustype 2

Adkomst inn i første etasje er plassert i skrånende terrenget på nedsiden av vei. Dette gjelder boligene: 1, 6, 7, 8, 9, 27, 28, 29 og 30.

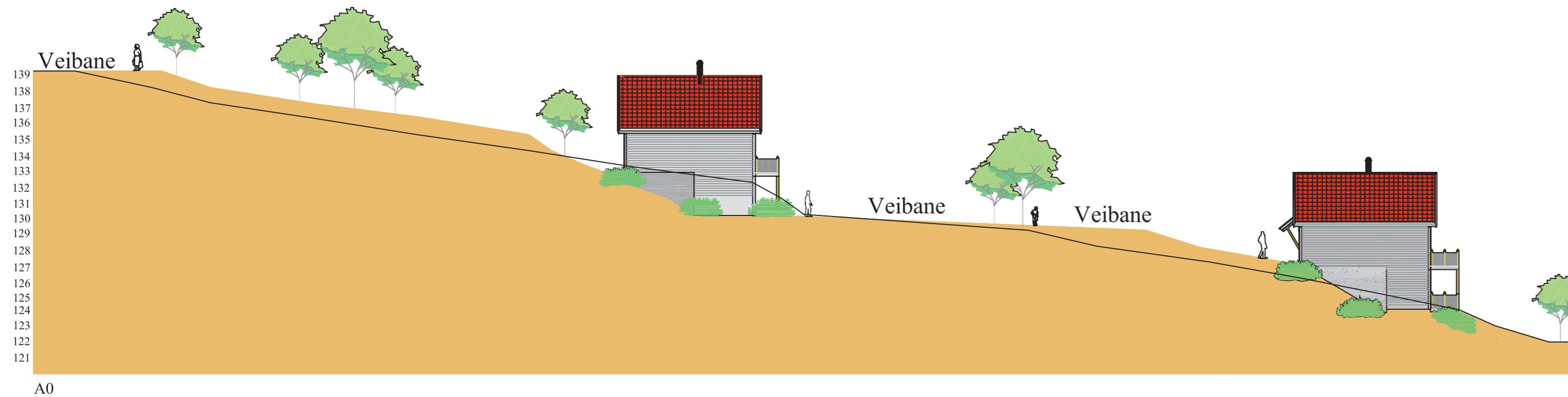
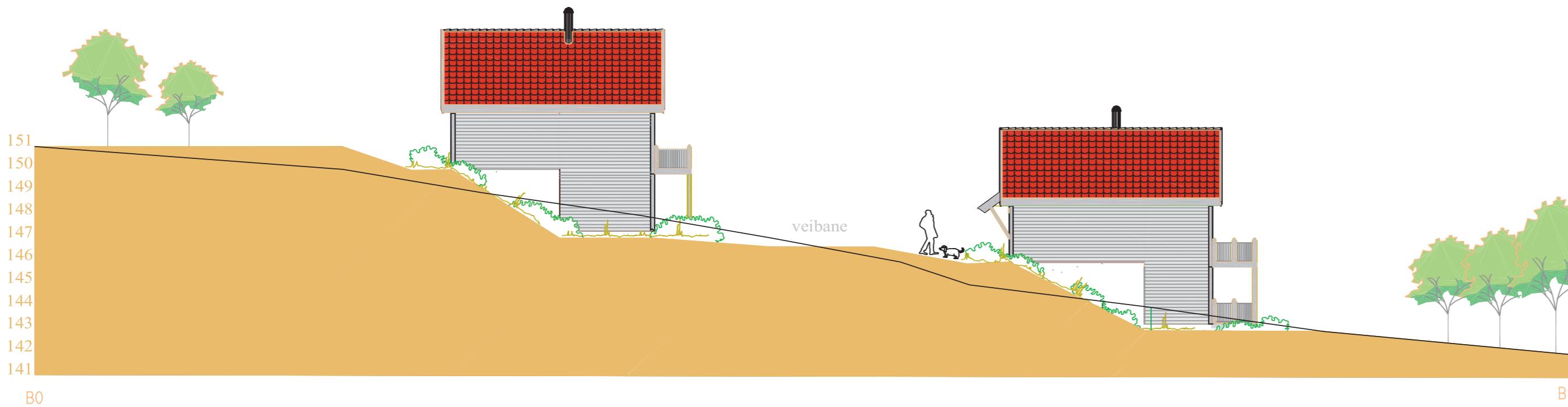
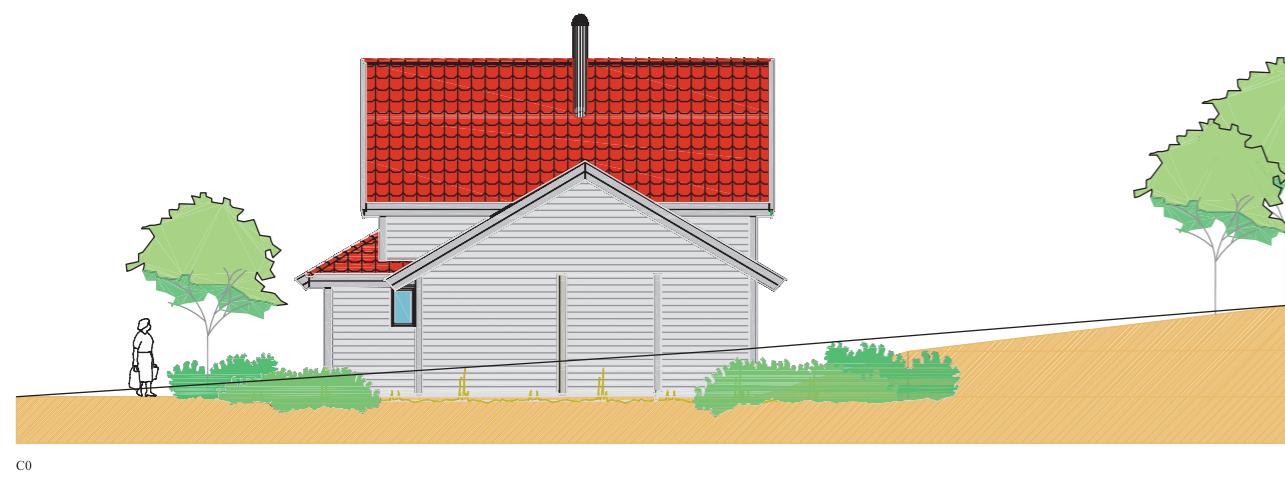
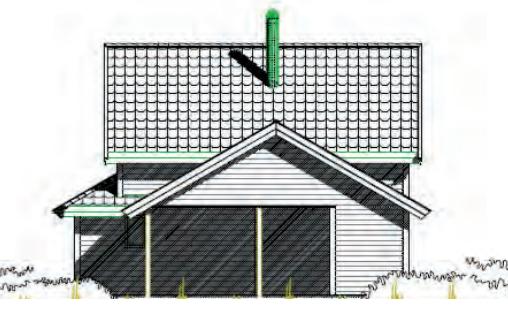
### Hustype 3

Adkomst i underetasje og er plassert i skrånende terrenget på oversiden av vei. Dette gjelder boligene: 1, 6, 7, 8, 9, 27, 28, 29 og 30.



### Hustype 4

Denne hustypen er tilpasset flatt terreng. Dette gjelder boligene: 2, 3, 4, 11, 17, 18, 19 og 26.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Reguleringsbestemmelser i tilknytning til plan for

#### Bøleråsen

#### Ski kommune

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

### Området reguleres til følgende formål:

**Bygeområde:** Område for åpen småhusbebyggelse, jf. Pbl. § 25, første ledd, pkt 1

**Offentlig trafikkområde:** Kjørevei med nødvendig sideareal, gang- og sykkelveier og områder langs vei som skal beplantes/randsoner og buffersoner inntil veiområde, jf. Pbl. § 25, første ledd, pkt 3

**Friområde:** Offentlig friområde, jf. Pbl. § 25, første ledd, pkt 4

**Fareområde:** Høyspenningsanlegg, jf. Pbl. § 25, første ledd, pkt 5

**Spesialområde:** Friskitonsoner ved vei, jf. Pbl. § 25, første ledd, pkt 6

**Fellesområde:** Felles lekeareal for barn og felles gangareal, jf. Pbl. § 25, første ledd, pkt 7

**Rekkefolgebestemmelser:** jf. Pbl. § 26

### Fellesbestemmelser

a. Plankrav: For rammetillatelse for nye bygg gis, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Denne reguleringsplanen og kommuneplanens vedtekter skal ligge til grunn for utarbeidelsen av bebyggelsesplanen.

b. Rammer for bebyggelse: Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, stiluttrykk, farger og materialbruk, utformes innen visse rammer som gjør at området fremstår med et godt enhetlig preg. Rammene bestemmes nedenfor.

c. Som en del av rammesøknaden skal det foreligge utomhusplan i målestokk 1:200 eller 1:100 som skal vise:

- Utforming og plassering av nærlakeplassene og felleslekeplass
- Eksisterende og framtidig terreng og vegetasjon med plantenavn og antall.
- Bebyggelsens plassering og hoyde, og tiltakets estetikk i forhold til omgivelsene.
- Trafikkforhold med kjøreveger og gangveger. Hovedadkomst for gående og kjørende, vegbredder, nødvendig snuplass, fremkommelighet for utrykningskjørerøy m.m., parkering for bil og sykkel, tilgjengelighet for bevegelseshemmede.
- Tekniske forhold som avrenning, håndtering av overflatevann og arealenes materialbruk.
- Dokumentasjon til estetiske hensyn er ivaretatt.
- d. Universell utforming: Det henvises til rundskriv T-5/99B "Tilgjengelighet for alle" som prinsipp for utforming av boliger, adkomst og lekeplass.
- e. Støyhåndtering: Det henvises til "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging", T. 1442.
- f. Illustrasjonsplanen (05.12.2005) gjelder som prinsipp. Det skal være mulig å flytte på elementer under detaljplanleggingen, dersom det ikke går på bekostning av helheten, med den hensikt å få en best mulig terrengrømpassning, skjerming og buffer mot naborealer. Bebyggelsen skal ikke bli mer omfattende enn at alle nødvendige forhold som det henvises til i planen får tilfredsstillende plass og plassering.
- g. Ledningsdismesjonering må planlegges i samarbeid med aktuelle naboer og med sikte på å oppnå rasjonelle felleslösninger.

### § 1 Bygeområde, FS1-FS7

I feltene FS1-FS7 tillates oppføring av åpen småhusbebyggelse.

Bygninger kan bygges i maks 1,5 boligetasje med innredet underetasje.

Bebyggelsen skal utformes med saltak med maks 40,0° takvinkel.

Monerettingen skal være vinkelrett på vei. Avvik på mindre bygningsdeler kan godtas. Bebyggelsen skal ikke ha monehoyde over 8,50m og gesimshoyde over 5,25m over gjennomsnittlig opprinnelig

terrengr på byggetomta.

Fargebruken skal være dempede - fortinnsvis lyse jordfarger.

Bebyggelsens yttervegger skal kle i trepanel. Taksteinen skal ikke være glasert.

Det tillates å bygge fire meter fra tomtgrensa, to meter fra dersom tilstøtende nabo bygger seks meter fra tomtgrense. Regelen med åtte meter mellom bygningene skal i et hvert tilfelle overholdes.

Tillatt prosent bebygd areal skal være %-BYA = 20% (av netto tomtareal), carport og bod medregnet.

Carport bør bygges inntil bolig og minimum 5 meter fra veiens ytterste regulerte linje dersom den ligger vinkelrett eller tilnærmet vinkelrett på vei. Dersom carporten ligger langs vei er maksimal lengde fra veiens ytterste regulerte linje 1 meter.

Carport og inngang skal være på samme hoyde, og maksimal stigning/fall fra vei skal ikke overskride et stigningsforhold på 1/8. Det bør tydelig fremgå hva som er hovedhus og hva som er uthus/carport. Uthus/carport skal være i en etasje og være uten rom for varig opphold.

Parkeringskrav: 2 plasser pr. boenhet hvorav den ene plassen kan være i carport. Den andre kan ligge mellom vei og carport.

### § 2 Offentlig trafikkområde

Gang- og sykkelvei mellom FS1 og FS4 skal ha 2,5 meter reguleringsbrede med 2,0 meter asfaltert dekk.

Kjørevei skal tjene som adkomstvei til boligene i FS1 - FS7. Den skal ha 5,4 meter reguleringsbrede, 3,5 meter asfaltdekke og 0,95 meter skulder med kantstein og grøft. I området planlagt til adkomstvei inngår også sidearealer som skjæringer og fyllinger. Disse skal beplantes med egnet vegetasjon for å få en randsone langs veien som skjerner bebyggelsen.

Veiene skal uansett planlegges og anlegges i henhold til kommunenes vegnormer og/eller Statens Vegvesen Håndbok 017 – Veg- og gateutforming.

Kjøreveiene skal anlegges slik at det blir god tilgjengelighet for alle, spesielt bevegelseshemmede.

### § 3 Friområde

Området skal brukes som tur- og lekeområde. Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området.

### § 4 Fareområde

Høyspenningsanlegg skal anlegges på anvist plass på regulert formålsgrunn.

### § 5 Spesialområde

Frisiktonsonene i veikrysset skal være 4x60 meter. Frisktonsonen kan ikke ha terreng og vegetasjon som er høyere enn 50 cm over veibana. Oppstammede trær kan tillates.

### § 6 Fellesområde

I fellesområdet inngår areal som er merket av på planen til felles lekeplass og nærlakeplassene 1 og 2, samt gangareal fra FS6 og FS7 med maks 1,3 meters bredde. Felles lekeplass er fellesområde for FS1-FS7.

Det regulerte fellesarealet skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

### § 7 Rekkefolgebestemmelser

Det skal utarbeides en samlet bebyggelsesplan for områdene FS1-FS7.

Vernet vegetasjon, jamfør reguleringsplan og illustrasjonsplan, skal merkes og beskyttes for igangsetting av sprengnings- og gravearbeid.

Felles lekeplass skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.



# BØLERÅSEN

# REGULERINGSPLAN

