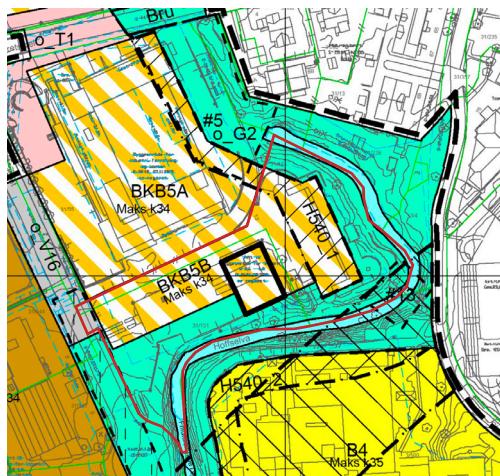


130 ATTRAKTIVE BOLIGER LANGS HOFFSELVA

Transformasjonsprosjekt Hovfaret 11-13 - Felt BKB5B

Boliger i stille støysone mot offentlige grøntarealer.

Boliger der folk vil bo. Et forbilde transformasjonsprosjekt.



Områderegulering



Skisseprosjekt

130 boliger - 13.400m²

For å få skisseprosjektets utnyttelse på 13.400m² må reguleringsbestemmelser endres:

Krav til uteoppholdsareal må endres til områdetype I

Krav til uteoppholdsareal tar ikke hensyn til at 45% av tomta ikke kan medregnes selvom det er grøntareal - elvekanten "gis" til offentlig grøntareal.

Hensynsone H_540_I må kunne bebygges 87%

Hensynsonen følger ikke eksisterende bygg. Økes med 7% så H13 kan bevares i full lengde og bredde minus utstikkende elementer.

Høyder

Tillate adgang til takterrasse utover maks kotehøyde.

Tillate én etasje påbygg på vernet verkstedsbygning H11
Ingen nedtrapping mot elvekant - ulike høyder innad på feltet.

Fleksibel leilighetsfordeling ved transformasjon av eksisterende bebyggelse til boliger. Leilighetsfordeling må følge en rasjonell gjenbruk av konstruksjon, spesielt ved transformasjon av vernede bygg.

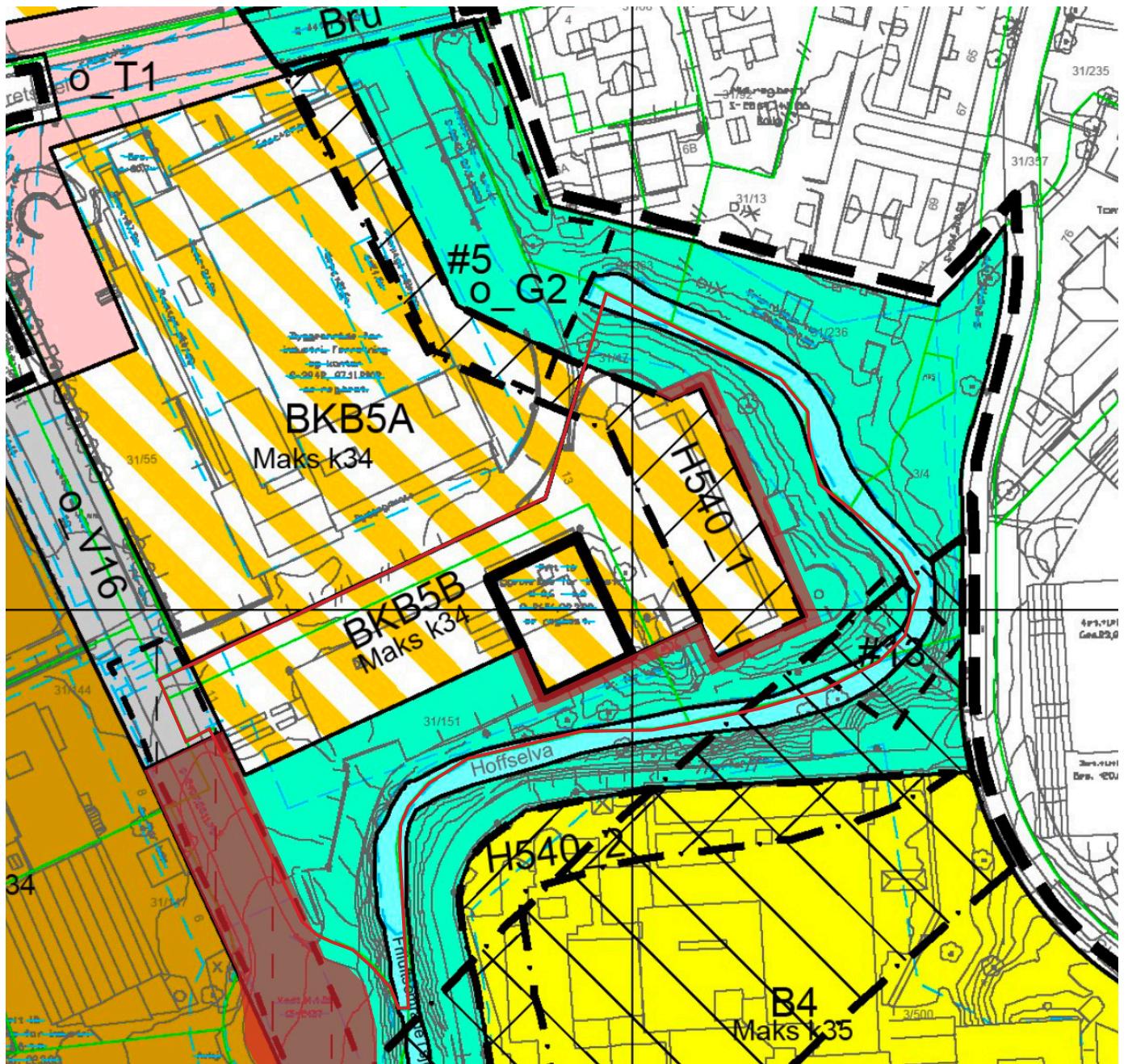
450% utnyttelse av felt (real utnyttelse av tomt 250% når hele tomta regnes med inkludert elvekant).

Selv områdereguleringens foreslårte utnyttelse på 11.300m² er ikke mulig innenfor bestemmelsene; Mot-sigende bestemmelser.



Skisseprosjekt

ENDRINGER I PLANKART FOR EN RASJONELL UTVIKLING AV FELT BKB5B



Plankart med endringer

Formålsgrense 2,5m fra eksisterende fasadeliv

For å ivareta overgang mellom offentlig/privat, terrenghøyder osv bør formålsgrense til offentlig grøntareal flyttes 2,5m fra fasadelivet til eksisterende bygninger. Utvikling av feltet er dermed ikke avhengig av detaljreguleringen av o_G2. Sikrer gode overganger mot eksisterende bebyggelse.

o_V16 forlenges

Offentlige veier burde ivareta snumulighet for renovasjon og brann. Mulighet for begrenset kjøring rundt SI som kvartal? Adkomst til vernede bygg på SI.