

From: "Ola Aronsen"
Sent: Tue, 14 Feb 2023 09:08:09 +0100
To: "louise@bluearchitecture.com" <louise@bluearchitecture.com>
Subject: Tilbakemelding til forslagsstillers prosjektskisse datert 17.07.23 – Rektor Horsts gate 21

Tilbakemelding til forslagsstillers prosjektskisse datert 17.07.23 – Rektor Horsts gate 21

Å få til gode lekeareal, uteareal og fellesareal er viktig for Tromsø kommune da det stadig bygges tettere i sentrumsnære områder, som gjør det utfordrende å oppnå dette. I kommuneplanens samfunnsdel er sosial bærekraft et satsningsområde. Samfunnsdelen forutsetter at det skapes gode bomiljø. Dette oppnås ved bl.a. å vektlegge barn og unges oppvekstmiljø. Gode bo og- utemiljø vil styrke samhold, tilhørighet og skape trygghet for alle innbyggere. Vi får også tydelige signaler fra Statsforvalteren at dette er et tema som må tas på alvor og kommunen har i flere saker mottatt innsigelser grunnet ikke gode nok uteområder.

Prosjektets høye utnyttelse og begrenset størrelse på tomten gjør at vi har måttet gå mange runder i denne saken. Prosjektet legger nå opp til 55 boenheter noe som fortsatt gjør det utfordrende å tilfredsstille kravene i KPA hva gjelder uteareal. Vi er kritisk til deler av uterommet i nåværende skisseprosjekt, da spesielt området som er tenkt som kvartalslek. Ideelt sett skal en kvartalslek være et sammenhengende område med god utforming og ulike lekeapparat plassert på bakkeplan. Nåværende skisse legger opp til en oppstykket kvartalslek mellom bygningsvolumene som ikke fullt ut tilfredsstiller intensjonene i KPA. Deler av arealet til kvartalslek er takterrasser noe KPA ikke åpner opp for. Vi er også skeptisk til at boliger blir leggende veldig tett opp mot utearealet noe som kan forringe dens kvalitet og funksjon.

Får å kunne gå videre til et oppstartsmøte vil vi foreslå noen grep for å bedre uteområde og sikre mer fellesareal. Vi foreslår at noen leiligheter på plan 1, rundt nærlekeplassen, blir tatt ut og gjort om til fellesareal. Dette vil fungere som en kompenserende og kompletterende løsning for en kvartalslek med mangler. Samtidig forutsetter vi at uteområdet blir bevart hovedsakelig slik det er, samt takterrassene. Vi forutsetter at bygningenes kotehøyder ikke økes. I revisjon av KPA vurderes det nå å åpne opp for fellesareal innendørs.

På bilde nederst har vi et eksempel på hvordan en slik løsning kan se ut (leiligheter med råd og blå sirkel gjøres om til fellesareal). Forslagsstiller må selv vurdere hva de anser som hensiktsmessig. Med disse grep oppnår vi et mer sammenhengende areal med lek og fellesområde. Samtidig vil det blir mindre innsyn mellom leiligheter og uteområdet. Med å redusere antall boenheter vil arealkrav til lekeareal/uteareal gå ned. Samtidig øker areal til fellesfunksjoner. Hvilke type fellesfunksjoner som skal etableres diskuteres nærmere.

Et arealregnestykke med f.eks. 52 boenheter vil se slik ut:

Krav i KPA til lekeareal/uterom med 52 boenheter

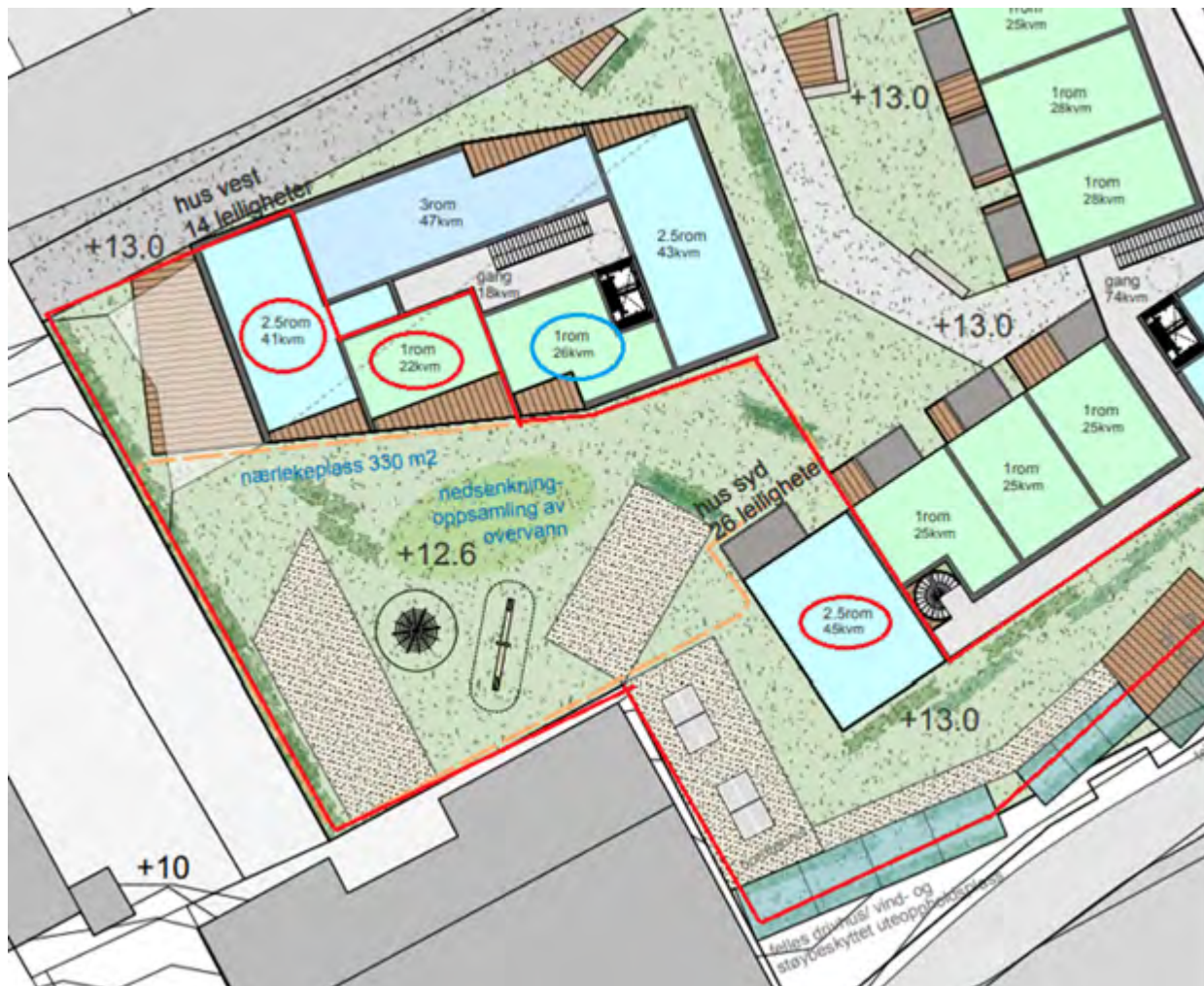
- Nærlek: $52 \cdot 6 = 312\text{m}^2$
- Uteoppholdsareal: $52 \cdot 10 = 520\text{m}^2$
- Kvartalslek: $52 \cdot 7,5 = 390\text{m}^2$
- Totalt: **1222m²**

Prosjektet med 52 boenheter og innendørs fellesareal

Vi mener felles takterrasser vil være en ekstra kvalitet i dette prosjektet men det kan ikke tas med i arealregnskapet da KPA forutsetter at lekeareal/oppholdsareal skal være på bakkenivå.

- Nærlek: 330m²
- Kvartalslek/Uteopphold: 600m²
- Innendørs fellesareal: 108m²
- Totalt: **1038**

Dersom forslagsstiller vurderer en liknende løsning som aktuell vil vi kunne gjennomføre et oppstartsmøte.



Med vennlig hilsen

Ola Aronsen
Rådgiver
Seksjon for byutvikling, Byplan

Tlf: 48003638 |
Ola.Aronsen@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.