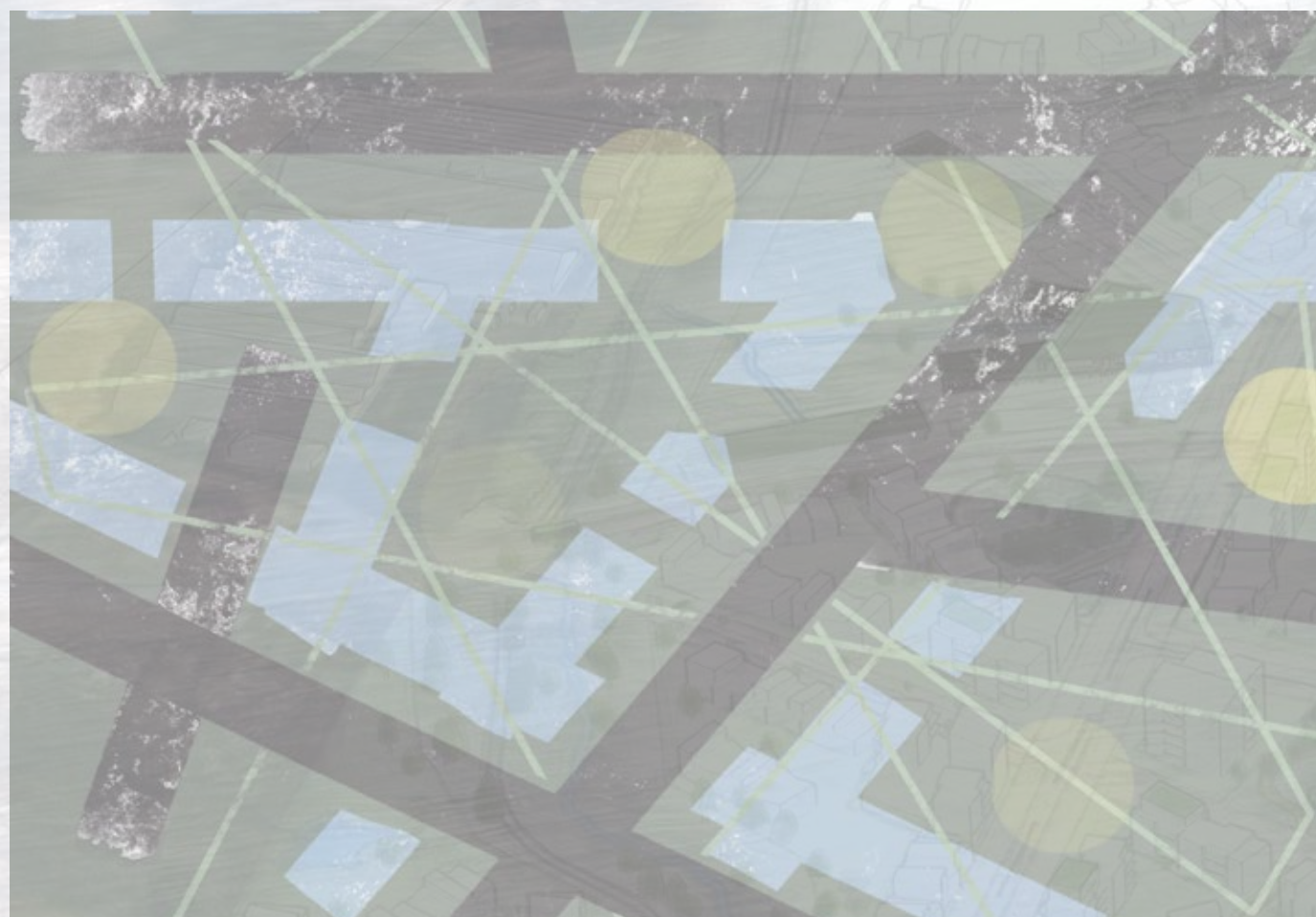




Designforslag for Stokkavik

Fastsetting av hovedgrep for området og prinsipper for videre arbeid

Mai 2019

Innhold

Visjon	2
Analyse	4
Prinsipper	6
Design	8
Gjennomførbarhet	26

Visjon

Natur, vind og vær

Stokkavik har den iboende mulighet å bli stedet der du har lyst å bo. Det har sine jærske landskap i den Garborgske ånd, i tillegg til det bynære som bare er en kort busstur unna.

Som utbygging vil Stokkavik få unike kvaliteter hvor arkitektur, kultur og natur er forent i en helhet. De treffes, står i forhold til hverandre, er i dialog med hverandre, krangler med hverandre, ligger inntil hverandre og respekterer hverandre.

Med kultur i denne sammenheng menes den hverdagsarena vi ferdes på i det daglige, våre uteområder.

Stokkavik er en utbygging planlagt på naturens stedsbundne prinsipper. Vi har latt naturen være førende i hele planleggingen.

Veger danner et nødvendig nettverk inn i boligfeltet, og naturen danner et speilbillede av dette med sitt like nødvendige grønne nettverk. I dette grove nettverk av veier og natur veves et finmasket nett av sykkelstier, stier, og tråkk.

Vi vil skape et område på beboernes premisser og med mennesket i fokus.

Vi vil skape et område med høy fleksibilitet, god variasjon både i boligtyper og arkitektonisk formspråk som gjør Stokkavik til et dynamisk og levende bomiljø.

Vi skal skape levende rom for mennesker som bor og ferdes i Stokkavik.

”Men opp før de, og vinden fylte det store rom og trengte inn ad kjøkkendøren, som stod på klem.

Og til slutt ble det et sådant press av luft, at portene i den annen ende av stallen også sprang opp, og nu før vestenvinden triumferende tvers igjennom, svinget lykten, som hang i taket, tok luen av stallkaren og trillet den ut i mørket, blåste teppene over hodet på hestene, blåste en hvit høne ned av pinnen og opp i vanntrauet.

Og hanen oppløftet et fryktelig skrål, og karen bante, og hønsene skrek, og i kjøkkenet kvaltes de av røk, og hestene ble urolige og slo gnister av stenene; selv endene, som hadde trykt seg sammen nær krybbene, for å være de første til de spilte korn, tok på å snadre, og vinden bruste gjennom med en helvetes alarm, inntil det kom et par mann ut fra krostuen, satte rygg mot portene og presset dem sammen igjen, mens gnistene føk dem i skjegget fra de store tobakkspiper.

Efter disse meritter kastet vinden seg ned i lyngen, løp langs de dype grøfter, og tok et ordentlig tak i postvognen, som den traff en halv mils vei fra kroen.

”Det var dog et fandens jag han alltid har for å komme til Krarup Kro,” - knurret Anders postskar og slo et klask over de svette hester.”

Fra «Karen» (1882) av Alexander Kielland



Analyse

Landskap

Det er valgt å gjennomføre en landskapsanalyse for å bryte ned landskapet i enkle elementer.

Landskapet er stort sett åpent. Store deler av området er landbruksarealer. Det befinner seg to store landskapsrom midt i området. Rommene dannes med skogholt, terreng og bebyggelse som vegger.

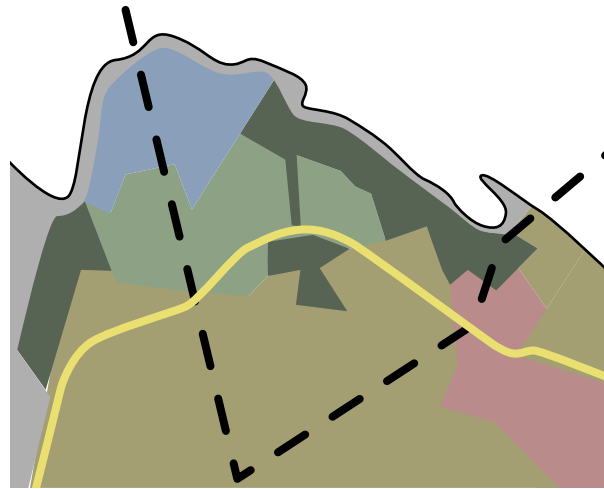
Området har helning mot nord. Området grenser mot havet i nord. Sør i området er det markant fall mot nordlig retning. Midt i området flater det ut. Mot sjøen faller terrenget markant igjen, ofte med bratte skrenter. Det går en del veger gjennom området som har en ledende retning i landskapet.

Mot nord åpner landskapet seg mot havet. Skogholdt og flatt terreng hindrer store deler av området i å få kontakt med sjøen.

Ut fra landskapsanalysen er det valgt ut noen kvaliteter i området som er ønskelig å videreføre: Det er oppdaget et naturlig søkk i terrenget i sør som er en naturlig trasé for adkomstveg. Det er oppdaget at grønnstrukturen enkelt kan knyttes sammen til en helhetlig struktur. Og til slutt er det oppdaget retninger i landskapet som gir føringer for plassering av bebyggelse og naturlig fall for håndtering av overvann.

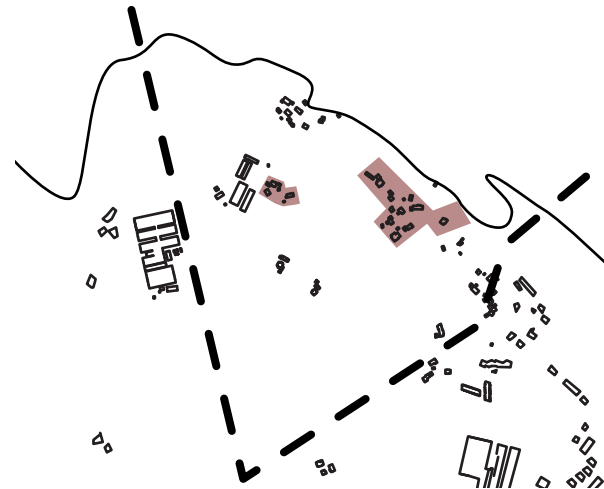


Omgivelser



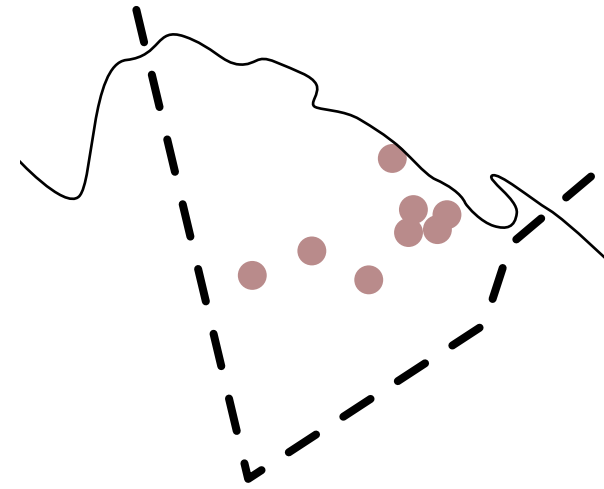
Det er ulike omgivelser i området: Klippekystr, tørr kystlynghei, fuktig kystlynghei, gjengrodd kystlynghei og skogsområder, blandningsskog, og landbruk. Bussveien er et menneskeskapt element i området.

Eks. bebyggelse



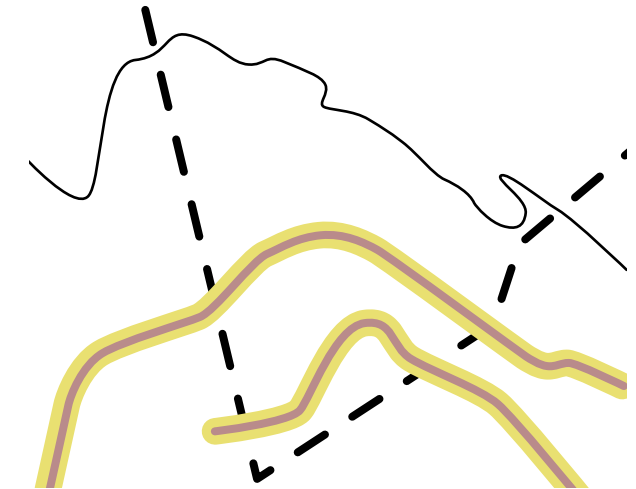
Det er lite bebyggelse i området. Noen husklynger finnes innimellom den tette vegetasjonen. Det er gitt føring om at enkelte boligeiendommer må hensyntas ved fremtidig transformasjon. På sikt kan det hende at disse også fortettes.

Kulturminner



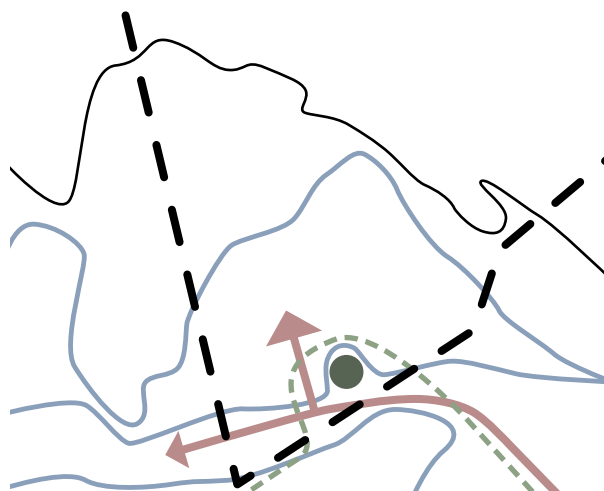
Det er registrert 8 kulturminner i området. Det er spesielt to gravrøyser midt i området, nær bussveien, som bør hensyntas i planleggingen.

Støy



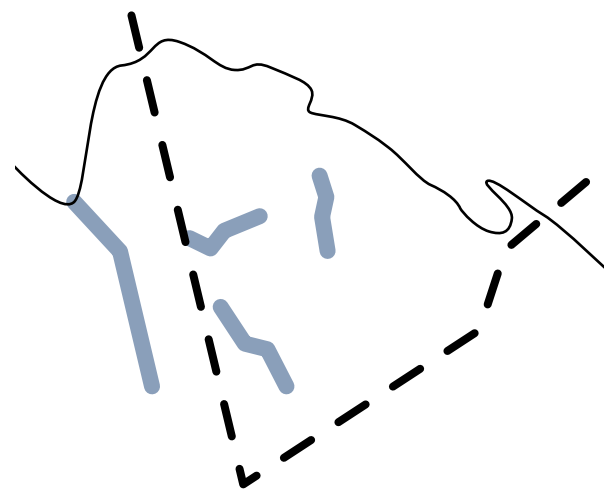
Modellerte støykart viser at det er behov for å ta hensyn til støy langs bussveien og fremtidig adkomstvei.

Adkomst



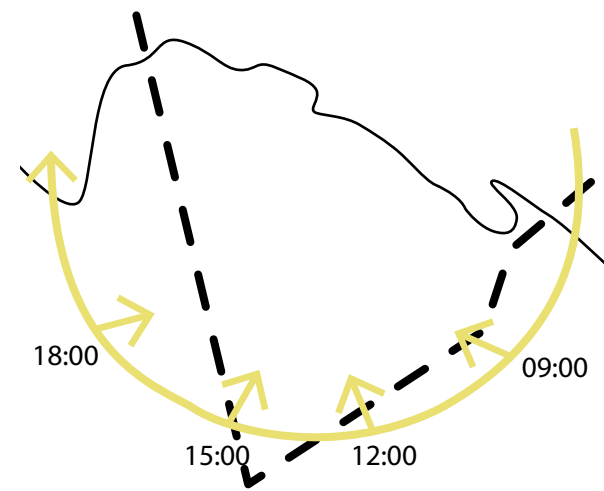
Terrenget danner en naturlig knekk hvor adkomstveien. Dermed kommer veien sør for skogkrattet som er positivt for støy og samtidig unngå barriere mellom grøntområdet og boligfeltet. Deler av området er utenfor langsiktig grense landbruk, men er ikke produktiv landbruksjord. Det foreslås derfor en omdisponering av landbruksjorden og justering av langsiktig grense.

Vannveier



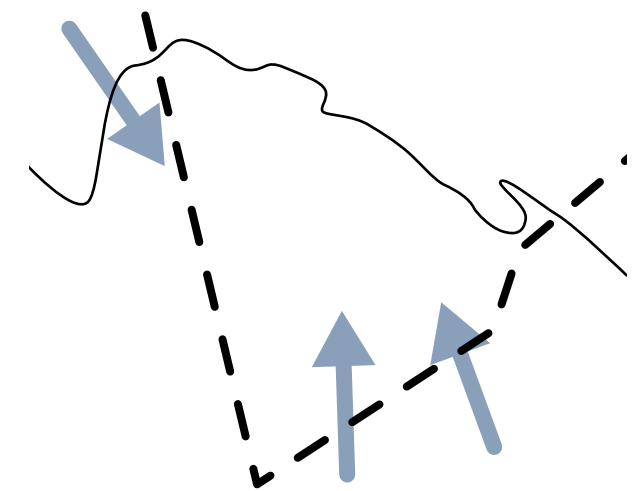
I området er det flere bekker som renner i lavbrekkene i terrenget.

Sol



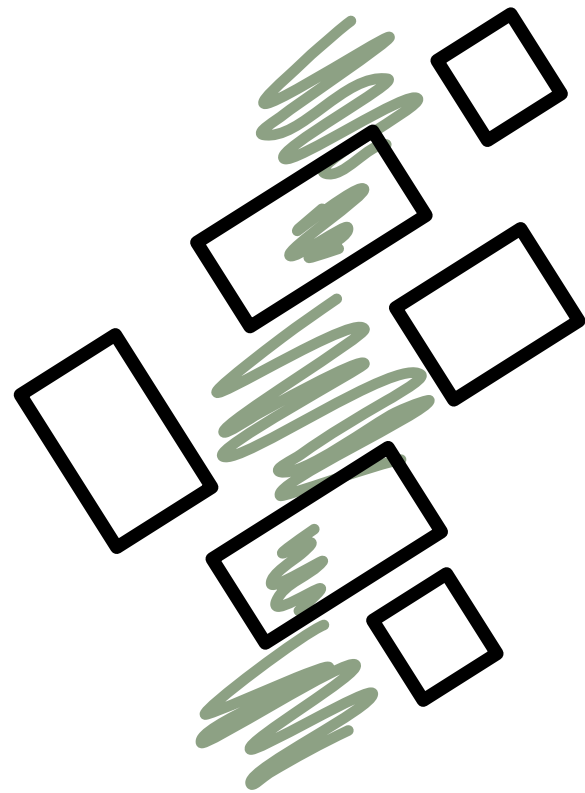
Diagrammet viser retningene solen kommer fra om våren.

Vind



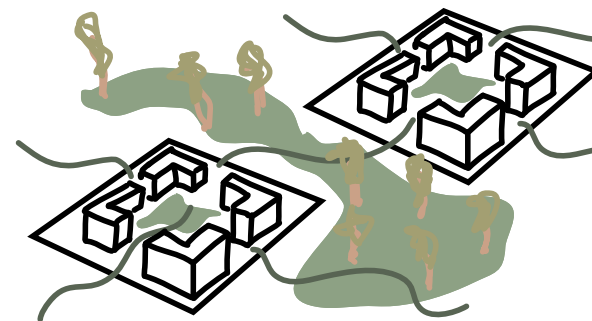
Dominerende vindretning i vintermånedene er fra sørøst. I sommerhalvåret er de mest dominerende vindretningene fra nordvest og sør.

Prinsipper



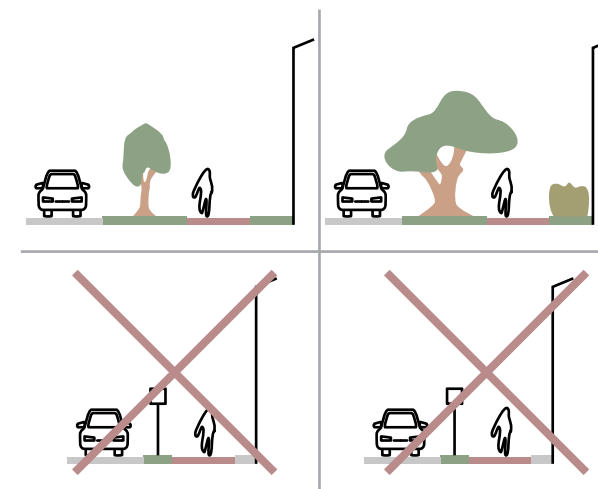
Grønt bryter opp

Konseptet er handler om den grønne strukturen som bryter opp bebyggelsesfeltene. Grøntstrukturen er gjennomgående i området og danner en effekt hvor rom åpner og lukker seg - fra store til små rom.



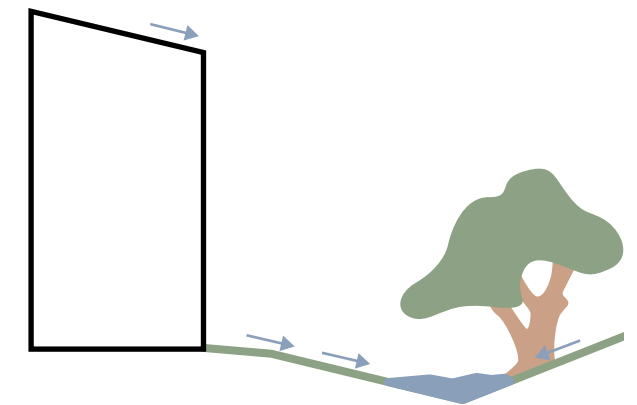
Mellomrommene

Mellom den oppbrutte bebyggelsen dannes spennende mellomrom som vokser gjennom feltene. Mellomrommene blir et sentralt nettverk i området hvor en kan vandre, treffes og oppholde seg. Mellomrommene består av svake og sterke koblinger.



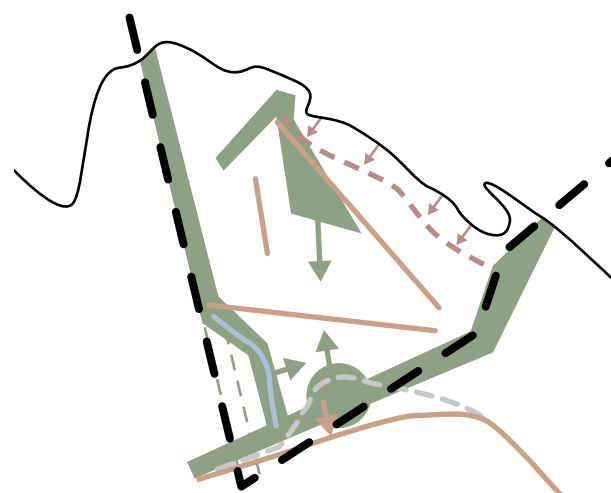
Plass til å vokse

De allerede etablerte boligfeltene på Tananger halvøya mangler plass hvor trær kan vokse og bli gamle. Det er derfor fare for at disse boligområdene vil se like ut om 50 år. Derfor er det valgt å sette av arealer til trær og grønt slik at området kan utvikle seg over tid.



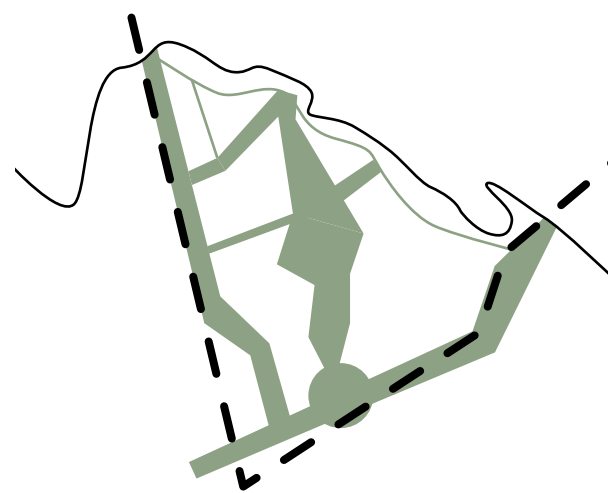
Åpne vannveier

Gjennom landskapsanalyse er de naturlige vannveiene kartlagt. Disse er stort sett videreført for å utnytte naturens egen overvannshåndtering.



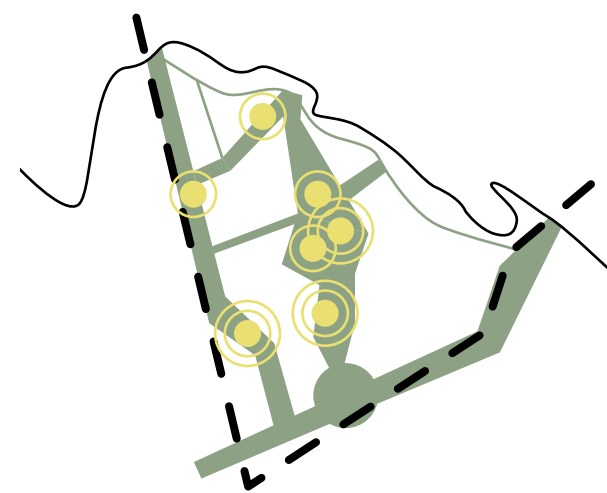
Stedstilpasning

Gjennom landskapsanalysen er det avdekket forhold som er ønskelig å videreføre. Det er blant annet foreslått å justere friområdet til å passe sammen med åpne bekker, videreføre områder med tett vegetasjon, og historiske veistier med kvaliteter som kan videreføres i området.



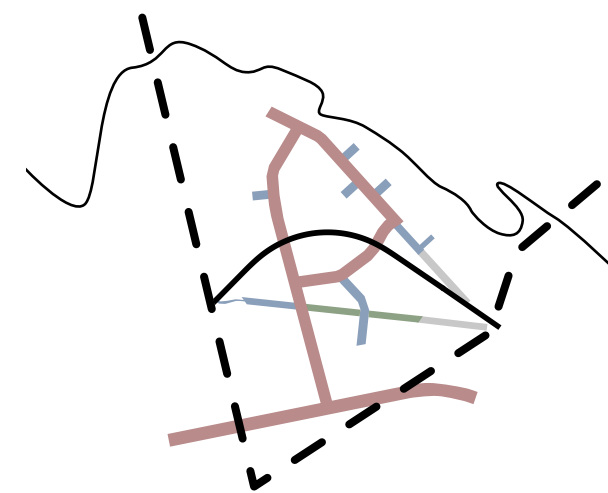
Grønn ryggrad

En grønn hovdstruktur danner ryggraden i området. Den muliggjør for viktige forbindelser gjennom området. Ut fra denne kan det vokse ut smalere grøntområder og stier som kommer sammen med mellomrommene.



Livet i det grønne

Grøntstrukturen aktiveres med møteplasser hvor stier krysser hverandre. Det legges inn lekeområder og andre "hus" som kan inneholde små kiosker, kontor, og andre funksjoner som skaper liv. Områdets identitet videreføres ved å ta vare på historiske spor (kulturminner) i grønnstrukturen.



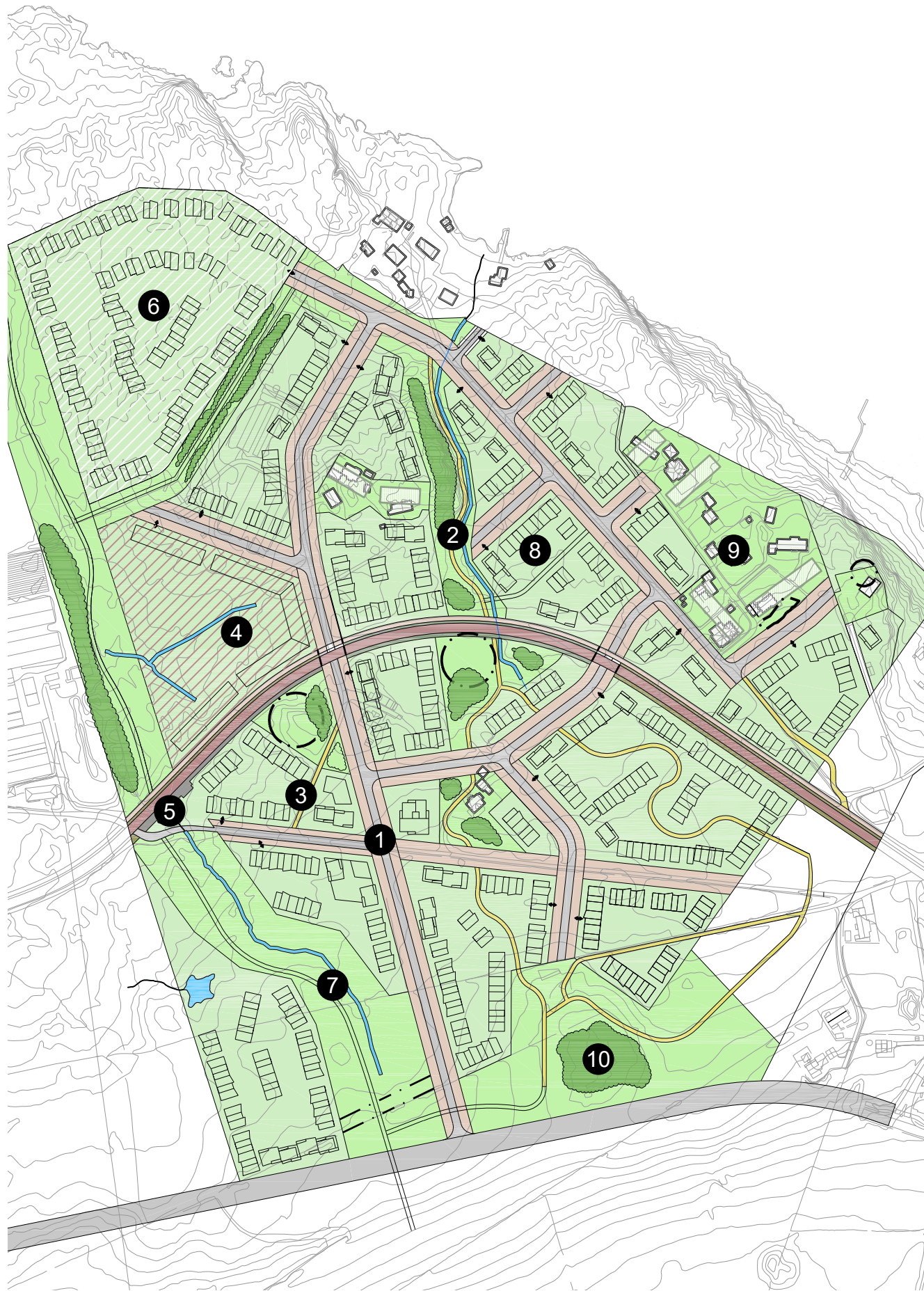
Gatestrukturen

Gatestrukturen viderefører flere eksisterende veier i området. Det foreslås en hovedgate for adkomst med bil, samt sidegater for tilgang til parkeringskjellere som opparbeides som gatetun. Den ene gårdsveien som er del av viftstrukturen, tas med videre som et historisk element. Hovedgaten blir bred og et viktig uterom.



1. Knutepunkt
2. Grønt turvegnett
3. Barnehage (off. formål)
4. Skoletomt (off. formål)
5. Bussholdeplass
6. Kystlynghei-området
7. Blågrønn struktur/friområde
8. Detaljeringsområde/byggetrinn 1
9. Eksisterende boliger
10. Buffer for adkomstveg

Design



Skala 1:4000 (A3)

Om designet

Designet består av en gjennomgående hovedgate og grønn ryggrad med røtter som sprer seg ut til boligfeltene. Foreslått struktur inneholder muligheter for å skape gode omgivelser som bakgrunn i folks hverdag.

1. Knutepunkt

Sentralt krysningspunkt som egner seg for å bli en viktig møteplass for hele området med torg og publikumsrettede funksjoner. Nærbutikk, kafé, skole og barnehage kan støtte opp om knutepunktet.

2. Grønt turvegnett

Det er satt av stor plass til friområde med stier og åpne plasser. Stiene går gjennom hele området, i rundløyper. De slynger seg gjennom grøntområdene og mellom byggefeltene. Hverdagsturene til skolen, eller bussen for å rekke jobben, blir mer opplevelsesrike og vekker ens nysjerrighet for hva som skjer i naturen.

3. Barnehage (off. formål)

Barnehagen ligger sentralt i området. Den etableres i et felt på 10 daa, og tar i bruk tilhørende grøntområde på 3 dekar til uteområde. Barnehagebygget skal flettes sammen med boligbebyggelse i samme felt. Beliggenheten gir korte gangavstander til spennende uterom i den grønne strukturen, som barna kan tas med på tur til.

4. Skoletomt (off. formål)

17 dekar stort felt som kan benyttes til skole. Feltet ligger inntil friområdet slik at skolen også kan tjene naboområdet på en god måte. Friområdet bidrar til å utvide uteområdet til skolebarna.

5. Bussholdeplass

Bussholdeplassen ligger i kort avstand til knutepunktet med skole, barnehage og

butikk.

6. Kystlynghei-området

Designforslaget viser en mulighet for å bygge ute i området. Her tenkes isåfall en lavere tetthet. Forslaget er ikke avhengig av at dette området bygges ut.

7. Blågrønn-struktur / friområde

Naturlige bekker som sildrer i landskapet er videreført og forsterkes ved å avsette grøntdrag rundt vannveiene. De ligger i naturlige lavbrekk i terrenget og kan bidra til overvannshåndtering og tilføre kvaliteter i grøntområdene.

8. Detaljeringsområde / byggetrinn 1

Detaljeringsområde med ca. 90 boliger. Dette er foreslått som første byggetrinn.

9. Eksisterende boliger

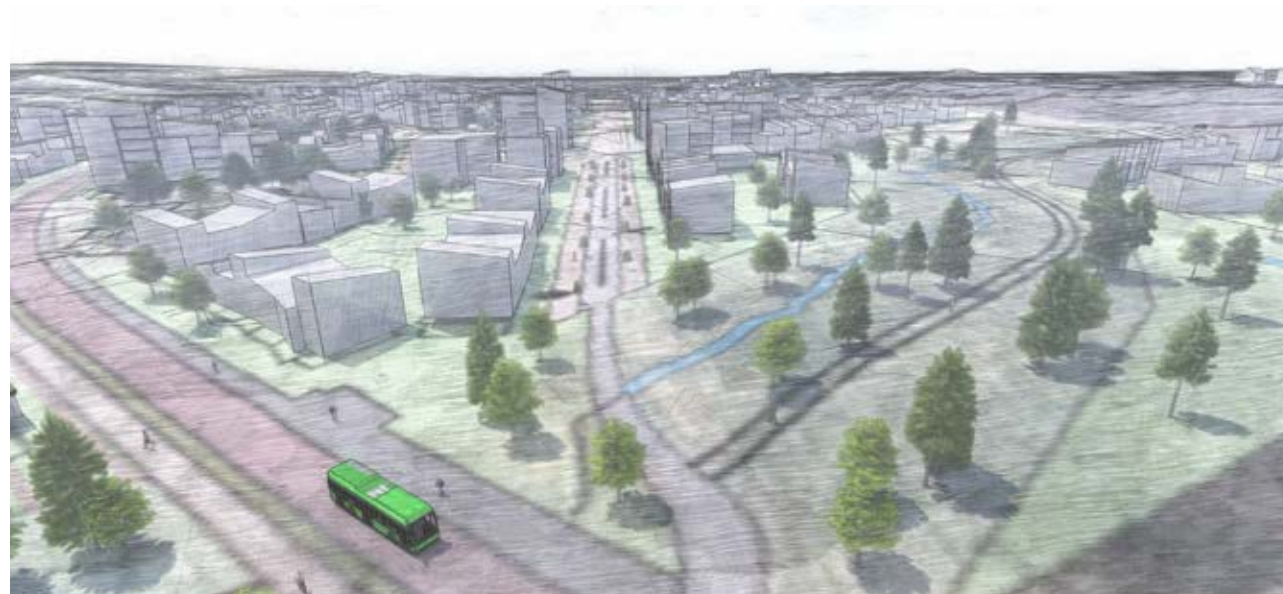
Den nye bebyggelsen vil kunne etablere seg rundt de eksisterende boligene.

10. Buffer for adkomstveg

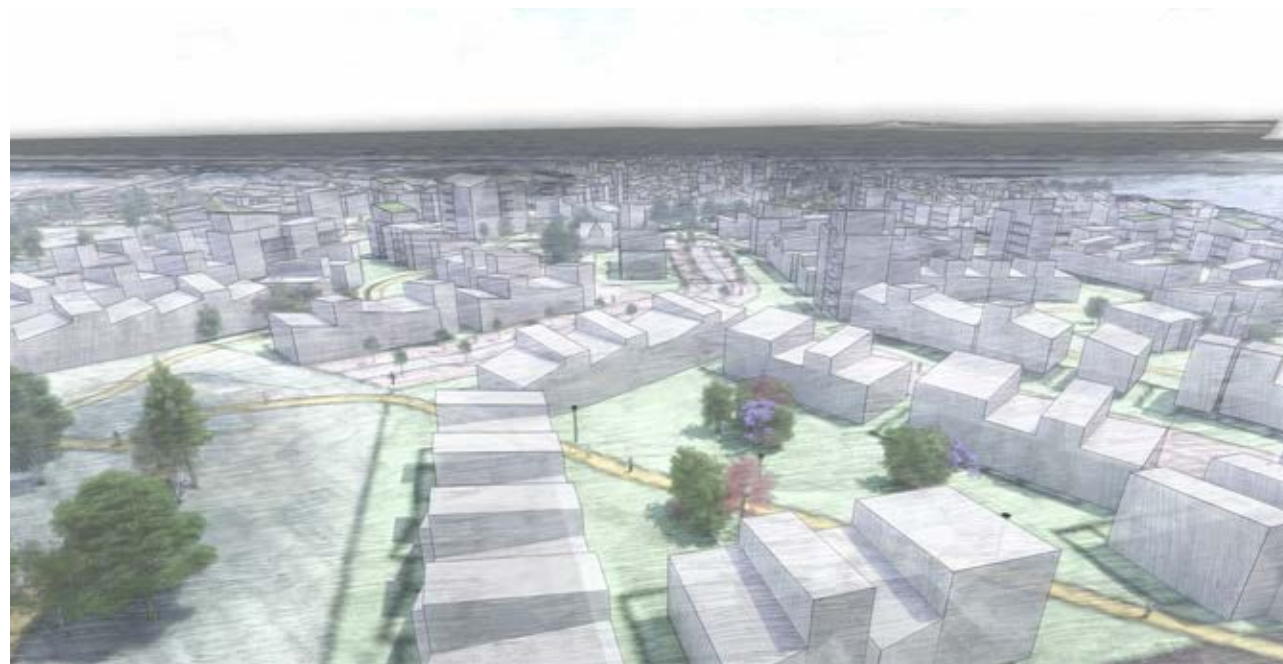
Grøntområde som integreres i området og som fungerer som buffer mot adkomstveien. Større avstand gir mindre støy inn i boligområdene.



Blågrønne kvaliteter



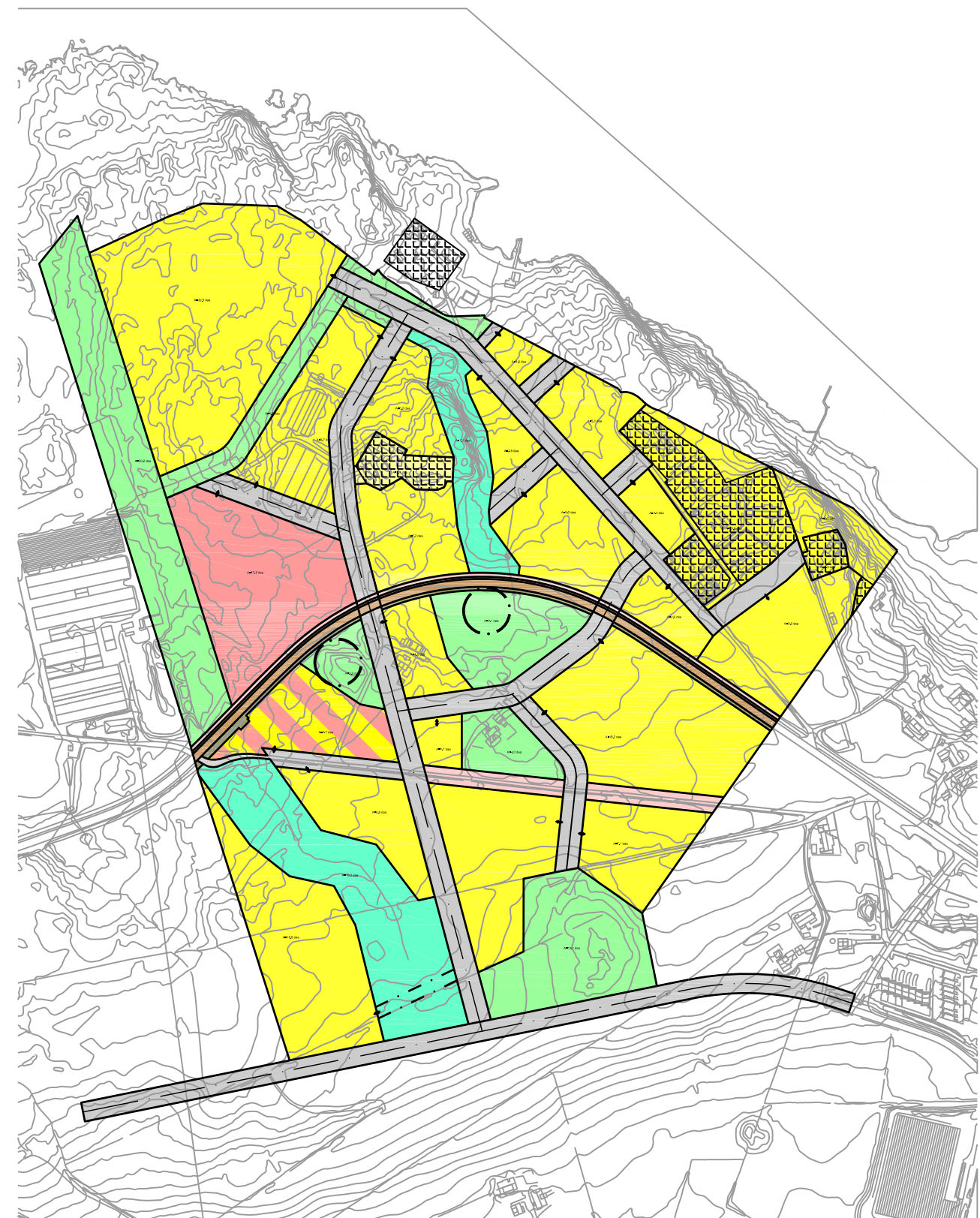
Bussholdeplassen



Oversiktsbilde sett fra sørøst



Utsikt fra bebyggelsen



Områderegeringsplan

Skala 1:5000 (A3)

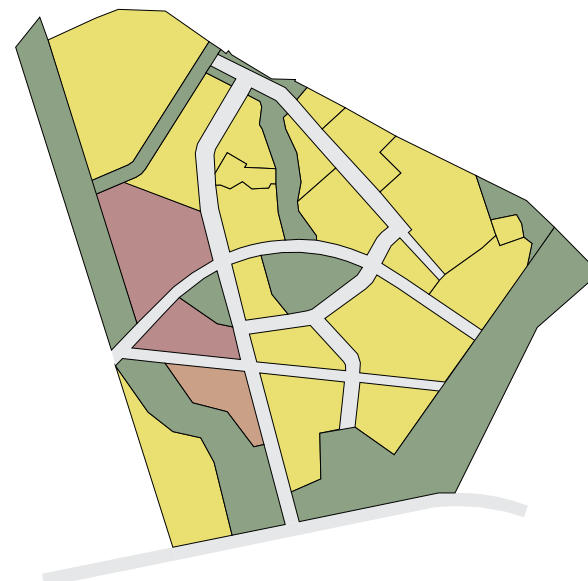
Struktur med valgmuligheter

Strukturen tar utgangspunkt i spennende elementer fra landskapet, særegne stier og veier, og kulturen som finnes i området. Landskapsformene og elementene i området har vært førende for retningene i strukturen og feltavgresningene.

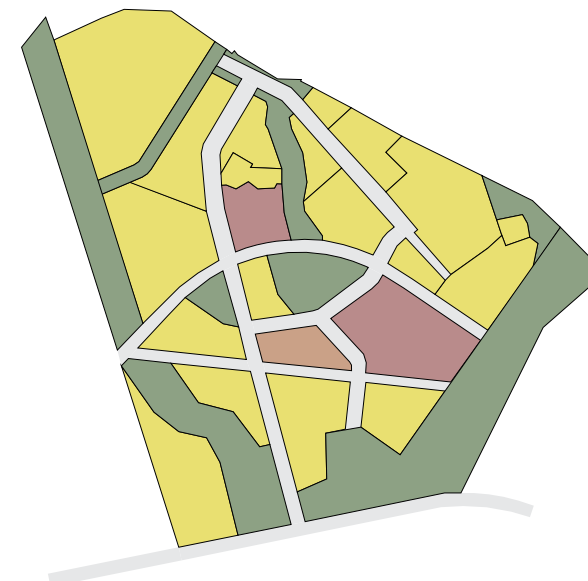
Et viktig premiss var å danne en struktur med mye fleksibilitet. Forslaget inneholder felt med plass til å romme ulike funksjoner. På denne måten kan plassering av formål velges senere i planprosessen. Dette er fremstilt på figurene til høyre.

Barnehage, skole, og nærbutikk er funksjoner som skaper liv. Disse er vanlige å finne i boligområder. De bør derfor plasseres slik at de får en synergieffekt. Figurene viser ulike eksempler på hvordan de har synergieffekt og hvordan de påvirker uterommene. På figur 1 ligger disse aktivitetene på en akse. Det muliggjør for å skape en levende gate. Her er det mulighet for å lage en gågate og torg. På figur 2 og 3 omkranser disse funksjonene det store grønne rommet slik at dette blir "hjertet" i området. Figur 4 viser et fjerde alternativ hvor skolen trekkes inn i landet og den grønne aksen ned mot havet blir en sentral forbindelse.

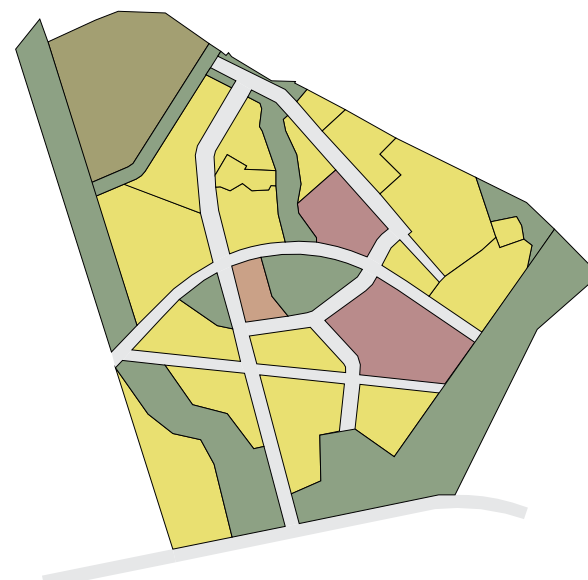
Strukturen åpner for at adkomstveien kan plasseres slik som opprinnelig avsatt i plankartet til kommuneplanens arealdel. Kystlyngheiområdet er satt av som et eget felt. På denne måten er ikke planen avhengig av utbygging av dette området. Om dette naturområdet bør bygges ut kan vurderes senere i planprosessen.



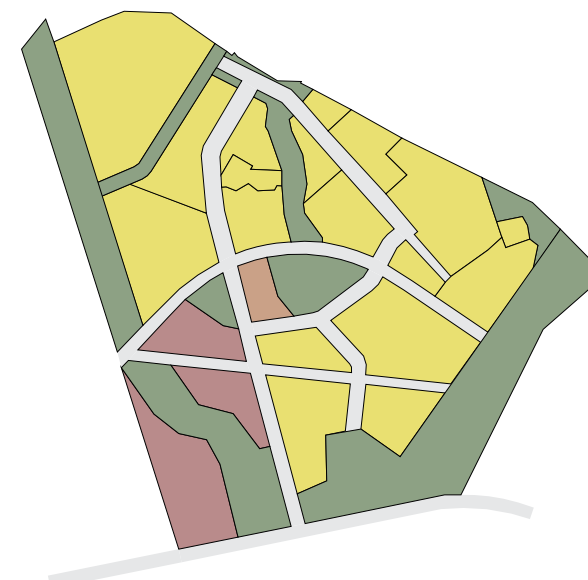
Figur 1: Offentlig og butikk på en akse.



Figur 2: Offentlig og butikk rundt friområdet.



Figur 3: Alternativ måte å legge funksjonene rundt det grønne.



Figur 4: De offentlige funksjonene og butikken legges mot friområdene og bussholdeplassen.

Gaterommene



Referansebilde: Gate på Eiganes i Stavanger.
(Kilde: Google Maps).



Referansebilde: Gate fra Vaulen, Stavanger.
(Kilde: Google Maps).

Gateprofiler: Det brede gaterommet kan programmeres på flere måter.

Gateløpene er 20 m brede. Denne bredden gjør at gatene blir gode uterom i området. Snittene over viser flere forslag til gateprofiler på denne bredden.

Her er det plass til brede fortau for mennesker. Rommene kan også programmeres med plass til trær eller benker. Selve kjøreveien er tenkt som en 6m smal kjørevei.

Bredden gjør at det er mulig å skape mange ulike gater i området. Dette bidrar til å skape flere steder med ulik identitet innenfor områdeplanen.

Ved å fokusere på gaten som et uterom kan publikumsrettede funksjoner etablere seg i bebyggelsen og få en harmoni med gaterommet. F.eks. hvis det popper opp en lokal frisørsalong eller en liten kafé.

Tanken bak denne bredden er at området skal kunne vokse i årene som kommer. Naturen, trærne vokser og tar over gaterommene etterhvert som bebyggelsen stilfult aldres. Det finnes flere eksempler i Stavanger-området på gater og områder som har fått vokse gjennom årenes løp. Referansebildene viser to smale gater fra Vaulen og Eiganes, hvor det er satt av plass til trær som har fått vokse seg store.

Store trær forandrer området. De danner vertikalitet, rommets vegger, i tillegg til horisontalitet, taket i gateløpet.

Arealoversikt BRA

Designforslaget slik det er vist i illustrasjonene inneholder omtrent 1000 boliger. Boligene fordeler seg på disse enhetene:

Rekkehus:

225 smale rekkehus (4,5x12m, 3 etg.)

205 rekkehus (6x12m, 2 etg.)

125 store rekkehus (7x12m, 2 etg.)

Leiligheter:

37 000 m² i blokkbebyggelse.

400 leiligheter (snittstørrelse 92,5 pr. leil.)

Designforslaget inneholder derfor ca. 125 000 m² boligareal.

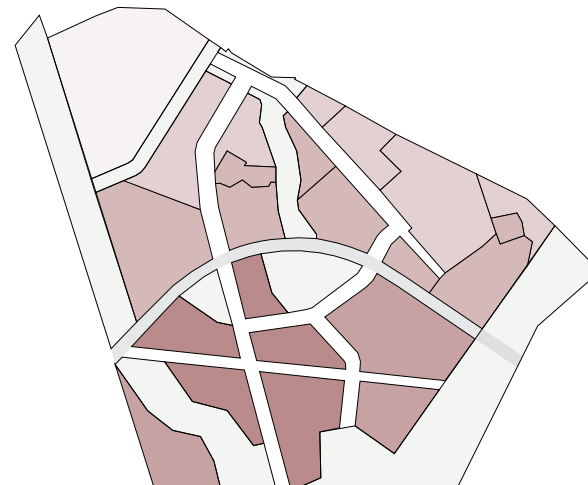
Det er mulig å øke utnyttelsen ved å gå opp i høyden. Det er sikret at hvert felt kan tåle en høyere bebyggelse.

Av de 1 000 boligene er det foreslått ca. 100 boliger i kystlyngheiområdet.

I arealene som kommunen og utbygger ikke har hånd om per dags dato vurderes det å være et potensiale på omtrent 10 000 m² boligareal. Det tilsvarer omtrent 100 boliger.

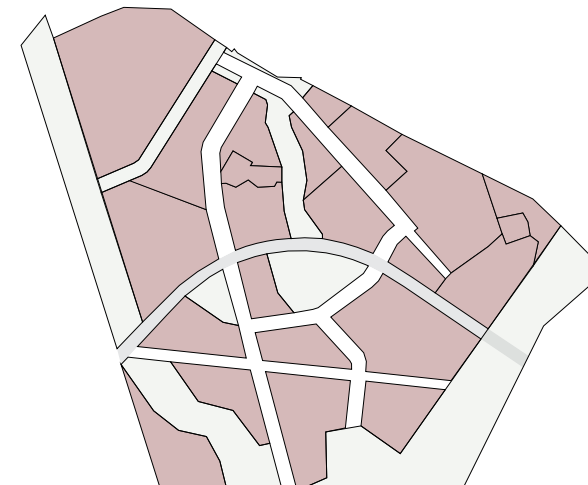
Det er avsatt 17 daa til offentlig formål. I tillegg er det avsatt 10 daa til blandet formål hvor det er tenkt barnehage i kombinasjon med bolig. I gjeldende kommuneplan er det avsatt 26 daa til offentlig formål.

Tetthet & utnyttelse



Det finnes to prinsipper for tetthet og utnyttelse av området. Det kan enten legges opp til et senterområde i midten hvor tettheten økes. Eller så kan tettheten fordeles likt ut i hele området.

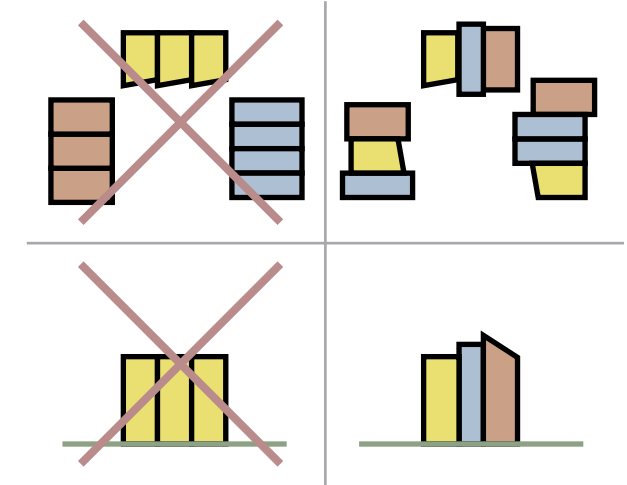
Prinsippløsningen med en utnyttelse som øker mot senter kan være fordelaktig for vindforholdene. Prinsippløsningen der utnyttelsen er jevnt fordelt kan bidra til en variert boligsammensetning i hele



området. Hvilken prinsippløsning som velges kan diskuteres i arbeidet med områdeplanen.

Tettheten innenfor et enkeltfelt er ca. 5,5-6,5 boenheter per dekar, hvor fordelingen av leiligheter og rekkehus er 60/40.

Variasjon i feltene



En svakhet i de nye boligområdene på Tanangerhalvøya er at boligene i hver rekke er identiske. Dette gir lite variasjon og er monotont.

Figurene til venstre i illustrasjonen over viser hvordan de nye boligområdene på Tanangerhalvøya er oppført. Til høyre er det vist hvordan det er mulig å skape mer variasjon og liv med de samme bygningene. Dette vil bidra til et boligområde med mer identitet for hver bolig.

Parkering

Prinsipper for parkeringsløsning er svært viktige premisser for nye boligområder. Parkeringsplasser beslaglegger store arealer. Med tanke på tetthet er det viktig å få bort overflateparkering. Enhver overflateparkering kunne blitt brukt til uteoppholdsareal som igjen gir mulighet for flere boliger.

Samtidig gir store komplekse parkeringsanlegg under bakken utfordringer når det gjelder igangsetting av utbygging. Som en del av konseptet har det vært viktig å sikre gode og gjennomførbare parkeringsløsninger.

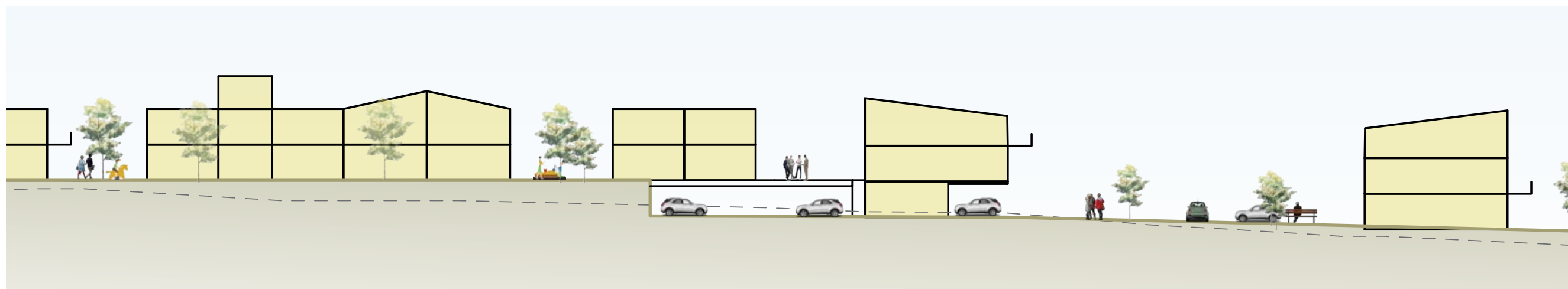
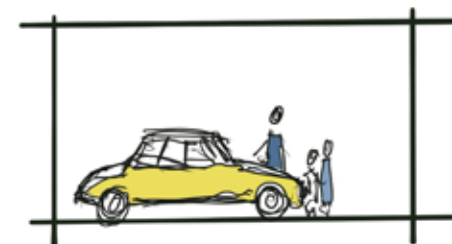
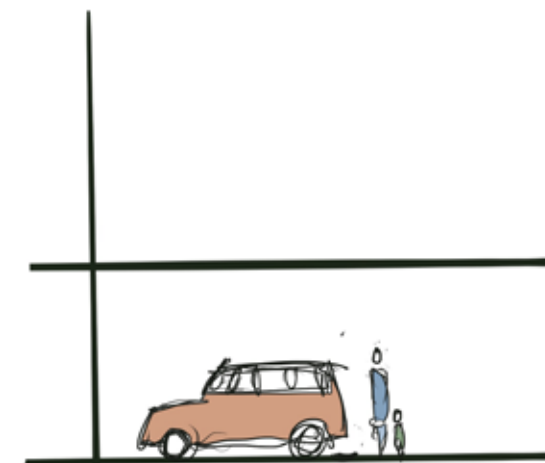
De fleste delfeltene har en adkomst som ligger lavt i terrenget. Det muliggjør parkeringsanlegg i sokkel, enten om det er i fellesanlegg eller individuelt.

Snittet under viser hvordan parkering kan skjules og integreres i arealbruken. Det er vist et parkeringsanlegg som er under terreng. Det er også vist boliger som

har parkering i sokkeletasjen. Og andre boliger som har parkering i tun.

Gjennom disse løsningene er det sikret at de indre rommene i hvert delfelt blir bilfire og trafikksikre. Dette øker bokvaliteten for alle og kanskje spesielt barn.

Her vises flere parkeringsprinsipper som kan innarbeides i delfeltene.



Det er utarbeidet en detaljert plan for ett av delfeltene. Planen viser at det kan etableres bilfrie tun dersom parkering legges under bakken. Innkjørelsen til parkeringskjellerne er lagt til det laveste punktet i terrenget som betyr at disse kan etableres som sokkeletasjer.

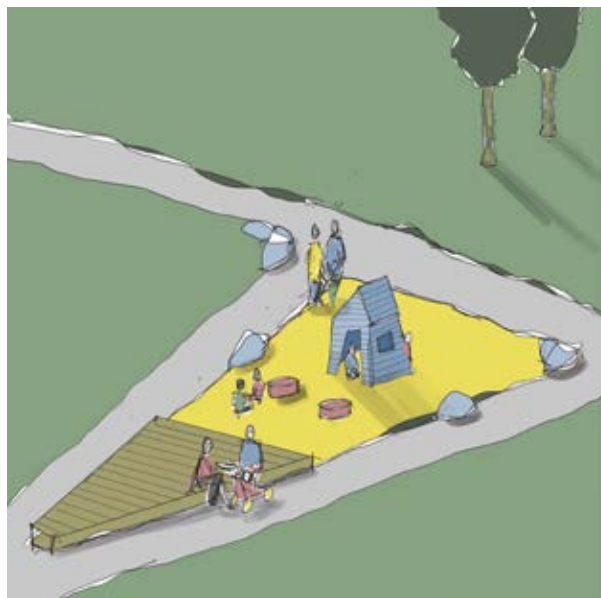
Planen inneholder 35 rekkehus i varierende størrelse og 4500 m² boligareal i blokkbebyggelse som tilsvarer ca. 50 leiligheter med en snittstørrelse på 90 m². Arealet på feltet er 12,5 daa. Dette gir en tetthet på ca. 6 boliger pr. daa. Tettheten kan senkes eller økes ved å omrokkere blokk og rekkehus. 2000 m² kvartalslek må sikres på friområdet i vest. Sandlekeplasser sikres i tunene.

Det er foreslått å bruke blokkbebyggelse mot bussvegen som støyskjerming.



1. Lokalhus som kan sikres i feltet. Kan benyttes grillhus, festlokaler, hjemmekontor og lignende.

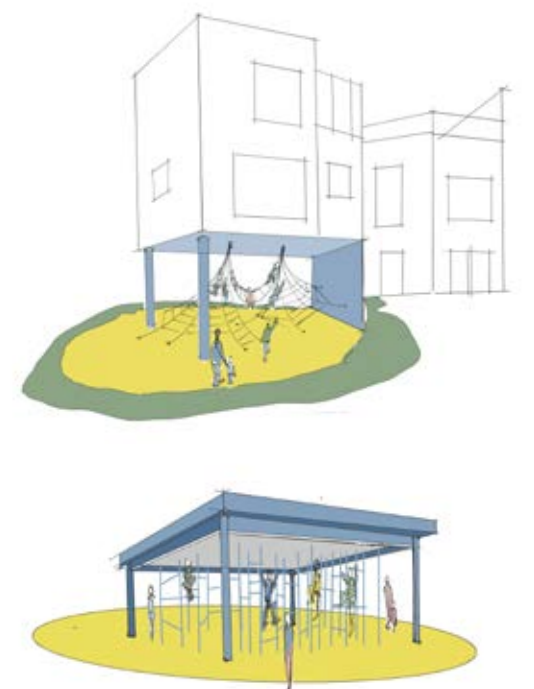




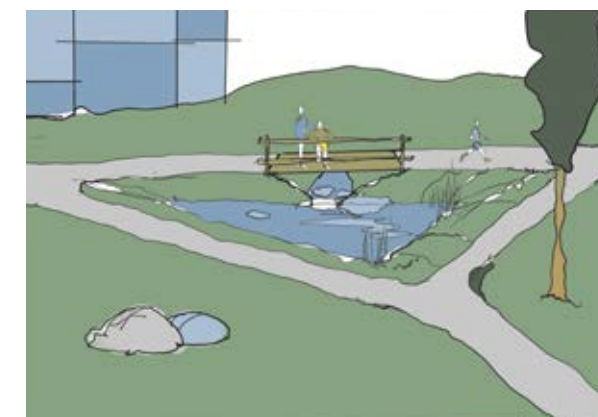
2. Treffsted som kan utformes som lekeplass



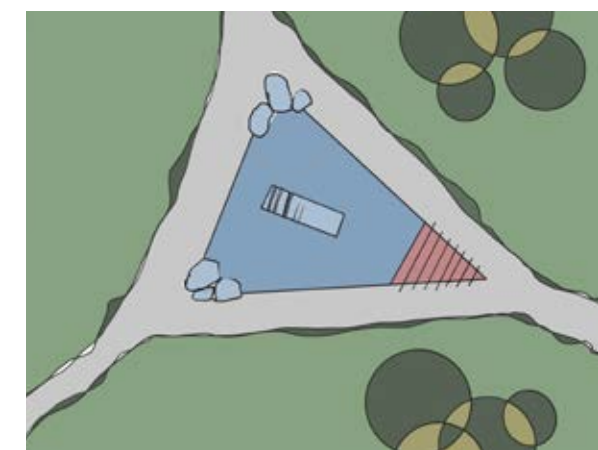
3. Treffsted mellom offentlig og private områder



4. Lek i tunet



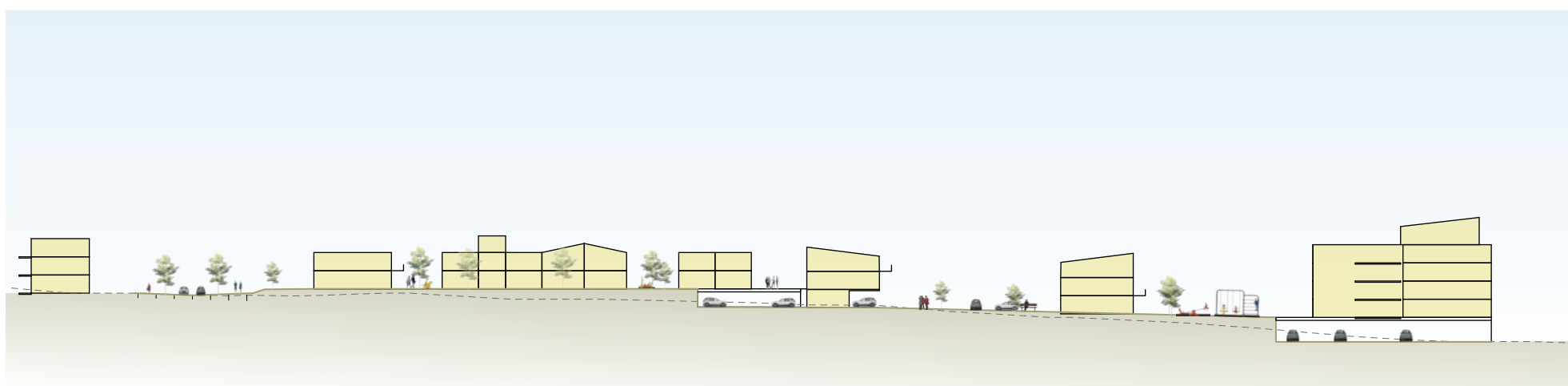
5. Regnbed for overvannshåndtering og fordrøyning.



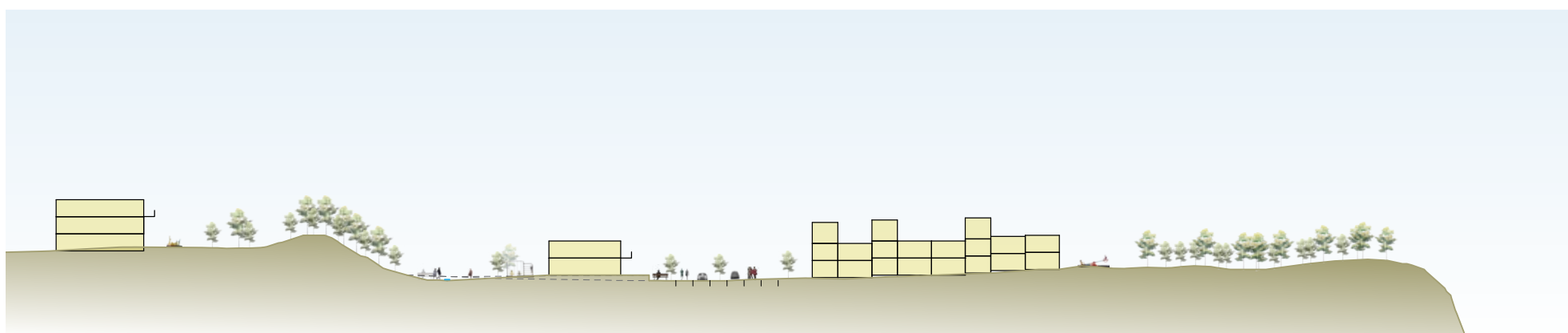
6. Treffsted



7. Treffsted



Snitt A-A viser hvordan terrenget faller fra sør mot nord. Skråningene kan utnyttes for å sikre parkering under bakken. Det er mulig å få til gode møterom i de indre rommene og i gatetunene mellom feltene.



Snitt B-B viser hvordan skrenten danner en naturlig vegg i grøntdraget, og at det er god avstand mellom bebyggelsen og kystlinjen.



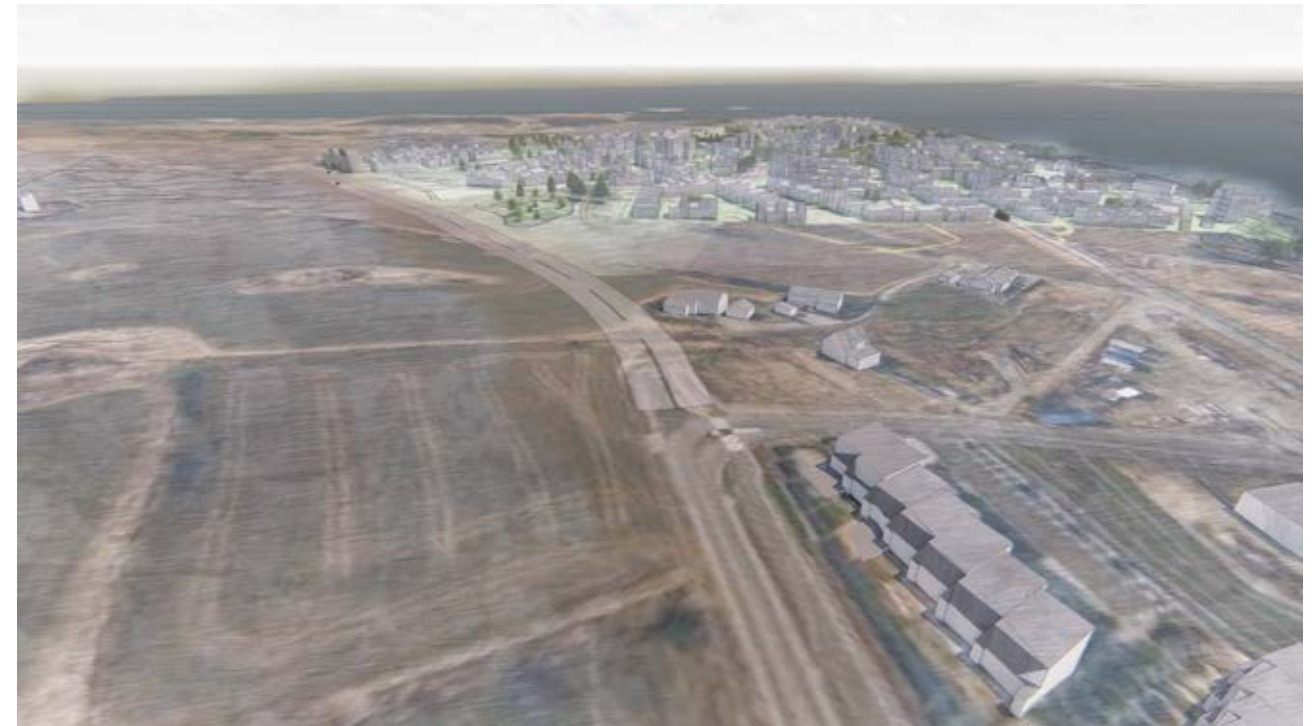
Detaljert felt



Gatetun som møter vegnett



Gatetun som møter bebyggelse



Adkomst til Stokkavik

Sol-skygge diagrammer



21. mars kl. 15.00



21. juni kl. 18.00

Referanseprosjekt – Arkitektur og bokvalitet



- Gode uterom og fellesarealer, eksempel på leilighetsbebyggelse -
Illustrasjon Destino/Stav Arkitekter



- Arkitektur som spiller på lag med landskapet, eksempel på skolebygg -
Illustrasjon Stav Arkitekter



Variasjon i boligstørrelser og variasjon i form, eksempel på tett lavbebyggelse.
Illustrasjon Stav Arkitekter



Boligformer skaper tun og gode uterom, eksempel på tett lavbebyggelse.
Illustrasjon Ensign/Stav Arkitekter



Variasjon i bohøyder skaper dynamikk og varierte uterom, eksempel på leilighetsbebyggelse.
Illustrasjon Stav Arkitekter



Variasjon av rekkehus eneboliger og firemannsboliger med samme formspråk, eksempel på tett lavbebyggelse.
Illustrasjon Stav Arkitekter

Sol-skygge diagrammer



21. mars kl. 15.00

Sol-skygge diagrammer



21. juni kl. 18.00

Mulighetene i feltene og type bebyggelse

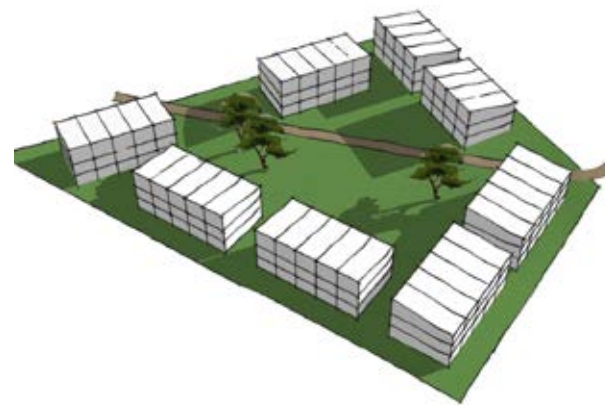
Figurene under viser mulighetene og variasjonene innenfor ett delfelt tatt fra den overordnede planen. Feltet er 7 daa stort. Arealutnyttelsen i hvert alternativ er tilnærmet lik. Figurene viser at det er mulighet til å få til en god variasjon i høyder, boliger og romdannelser for hvert felt.

Bebyggelsen kan variere i form mot gaten og mot de indre mellomrommene.

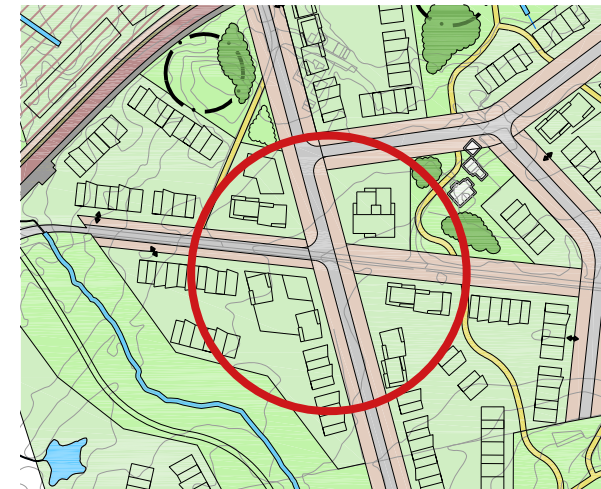
Forslaget er basert på at hvert felt

inneholder variert bebyggelse. Det foreslås leilighetsbygg, firmannsboliger, og rekkehus. Det kan velges andre bygningstyper, som f.eks. høyhus på 4-6 etasjer, eller eneboliger. En forutsetning for sosial diversitet og mangfold er diversiteten i bebyggelsen. Alle kan bo overalt.

Skoler, barnehage og butikker skal følge prinsippet om å støtte opp om prinsippet om et indre rom i feltet og bygg som henvender seg mot gateløpet.

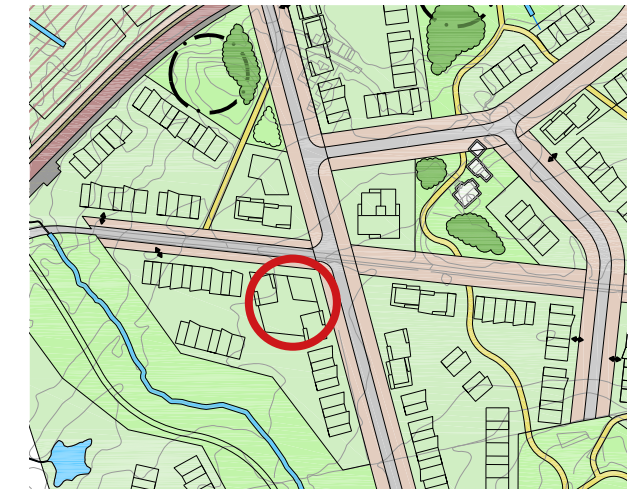


Knutepunkt



Området får en synergieffekt ved at butikk, barnehage og bussholdeplass ligger i nærhet til hverandre. Dette muliggjør å lage et naturlig møtepunkt i feltet. Dette gjør det enkelt å bruke gange og kollektivtransport. I knutepunktet er det god mulighet for å etablere et torg eller gågate.

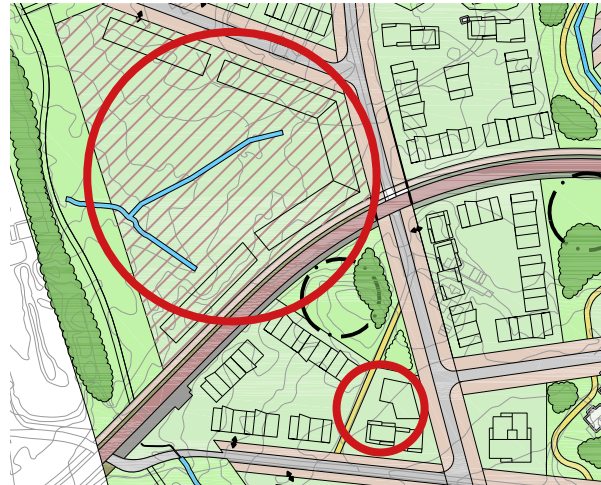
Nærbutikk o.l.



Nærbutikken er plassert ved "inngangen" til området. I tillegg ligger den i nærhet til bussholdeplass og den ligger relativt sentralt. Dette gjør at det er enkelt å gå og sykle til butikken eller å stikke innom butikken i forbindelse med bussreiser.

Butikken er plassert slik at vareleveransen ikke trenger å kjøre langt inn i feltet. Dette bidrar til at redusere trafikken inne i feltet. Butikken ligger også ved siden av en vegarm som er lite trafikkert. Denne egner seg derfor godt som adkomst for varelevering.

Off. bebyggelse



Det er foreslått offentlig bebyggelse omtrent samme som det ligger i kommuneplanen, men med en ny form som er tilpasset landskapet. Denne tomten har god tilknytning til bussholdeplassen. Denne offentlige bebyggelsen vil ha gode adkomstforhold for myke trafikanter ved at den ligger i tilknytning til grønnstrukturen og inntil gang- og sykkelvegen som går langs bussveien.

Sør for dette er det foreslått et areal til barnehage. Denne kan ha uteoppholdsarealer i grøntområdet på nordsiden så lenge det ikke kommer i konflikt med kulturminnet.

Barnehagen er plassert strategisk og nært adkomstvegen til området og i nærhet til busstoppet. Det betyr at beboerne enkelt kan levere og hente barn i forbindelse med turen til og fra jobb.

Bokvalitet

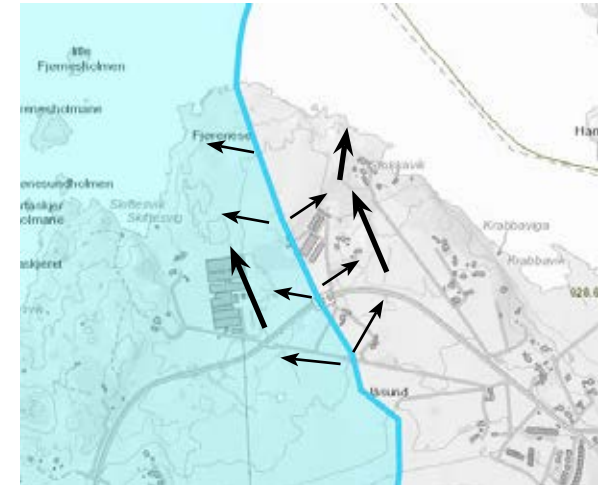


God bokvalitet skal sikres gjennom god tilgang på private, felles og offentlige uteoppholdsarealer. I designforslaget er det sikret at en variert boligbebyggelse kan sikres i hvert felt. Det bidrar til en variasjon i beboere i hvert felt og at homogenitet unngås.

Designforslaget sikres også at det kan oppnås gode solforhold i hvert felt.

Det er foreslått en struktur som bidrar til at gatene blir en del av bokvaliteten i stedet som en negativ del av stedet. Bredden på gaten bidrar til at det sikres lys og luft mellom bebyggelsen.

Overvann



Det er lagt vekt på å sikre et grep som gjør det mulig å ha mest mulig åpen overvannshåndtering i blågrønne strukturer. I landskapsanalysen ble de dagens- og de naturlige traséene for overvann kartlagt.

Det befinner seg en "rygg" i nord-sør retning som går gjennom planområdet. Denne gjør at det overvannet faller hovedsakelig faller mot øst og vest. Overvann som faller ned fra denne ryggen blir samlet opp i en grønnstruktur som gjør at disse egne seg godt for en blågrønn struktur.

Mindre regnbed og dammer kan fange opp og fordrøye overvannet før det blir ledet ut i det overordnende overvannsnett.

Blågrønne arealer kan også brukes til å dekke krav til uteoppholdsareal. I perioder med mye regn kan det tillates at deler av arealet kan oversvømmes og brukes til fordrøying.

Energi og miljø



Det er begrenset hvilke krav som kan stilles utover teknisk forskrift når det gjelder temaet energi og miljø. Det som kan sikres i en områdeplan kan blant annet være å innarbeide løsninger som sikrer et godt lokalmiljø. Det har være at det blir tatt hensyn til støv og støy fra veg- og anleggstrafikk.

Ett av grepene har vært å legge adkomstvegen i et naturlig søkk i terrenget og med større avstand fra bebyggelsen enn det som ligger i kommuneplanen. Dette bidrar et bedre lokalmiljø.

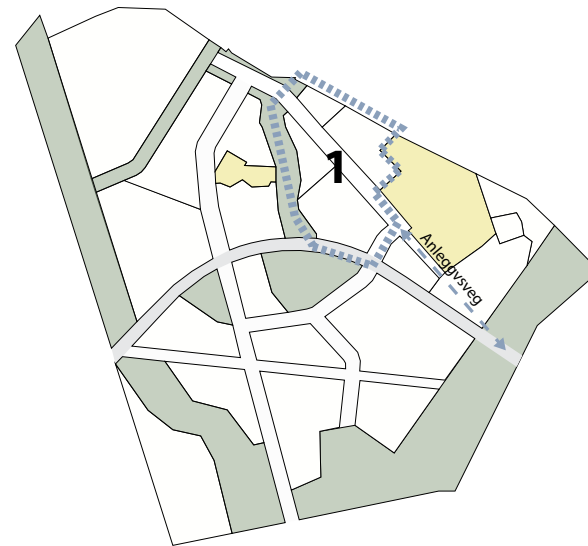
I forslaget til utbyggingsrekkefølge er det foreslått en rekkefølge som utnytter dagens vegnett og som gjør at beboerne i minst mulig grad blir plaget av støv og støy fra anleggstrafikk.

Siden bussvegen går tvers gjennom planområdet er det lagt vekt på sikre et godt gangnettverk som gjør det enkelt å komme seg til og fra bussen. Dette bidrar til miljøvennlig transport.

Gjennomførbarhet

Byggetrinn

Figurene viser et forslag til utbyggingsrekkefølge. I planforslaget er det lagt opp til at eksisterende veger og infrastruktur kan videreføres. Eksisterende veger kan brukes som anleggsveger og midlertidige adkomstløsninger før hovedstrukturen ferdigstilles. Dette er gjort for å redusere tunge investeringer i infrastruktur. I forslaget til utbyggingsrekkefølge er det også lagt vekt på at beboerne som flytter inn først ikke skal føle at de lever på en byggeplass de neste årene. Derfor er anleggsvegene lagt utenom adkomstvegene for de ferdigstilte feltene.



Dagens veg benyttes som anleggsveg



Anleggsveg gjøres om til midlertidig adkomst
Ny anleggsveg gjennom eksisterende veger i
avstand fra etablert boligfelt



Midlertidig adkomstveg forlenges til nytt felt.
Anleggsveg går utenom etablerte boligfelt



Midlertidig adkomstveg forlenges.
Permanent adkomstveg opparbeides.



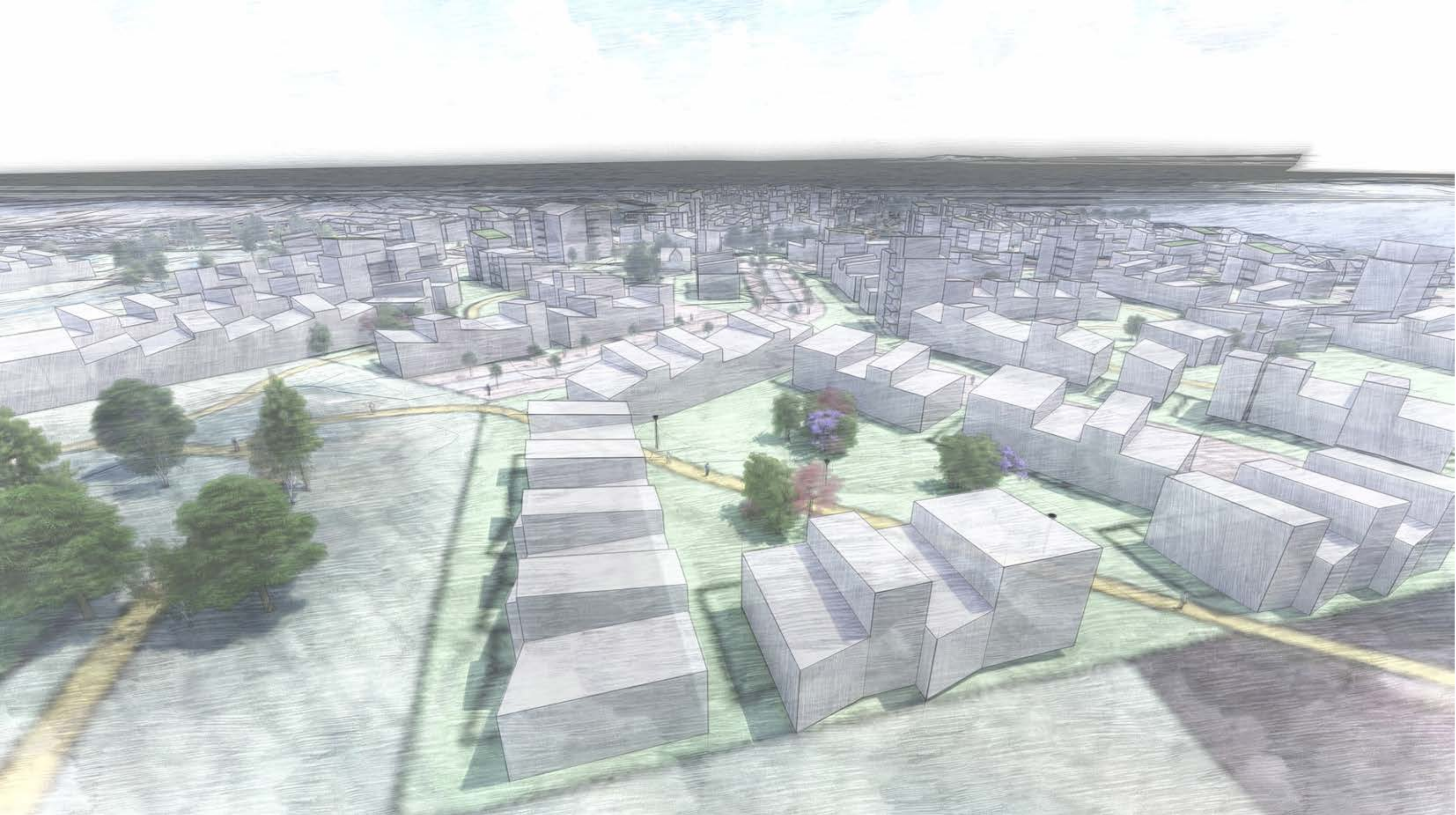
Midlertidig adkomstveg stenges. Permanent
adkomst er ferdigstilt.



Permanent adkomst forlenges til felt lengst vest.

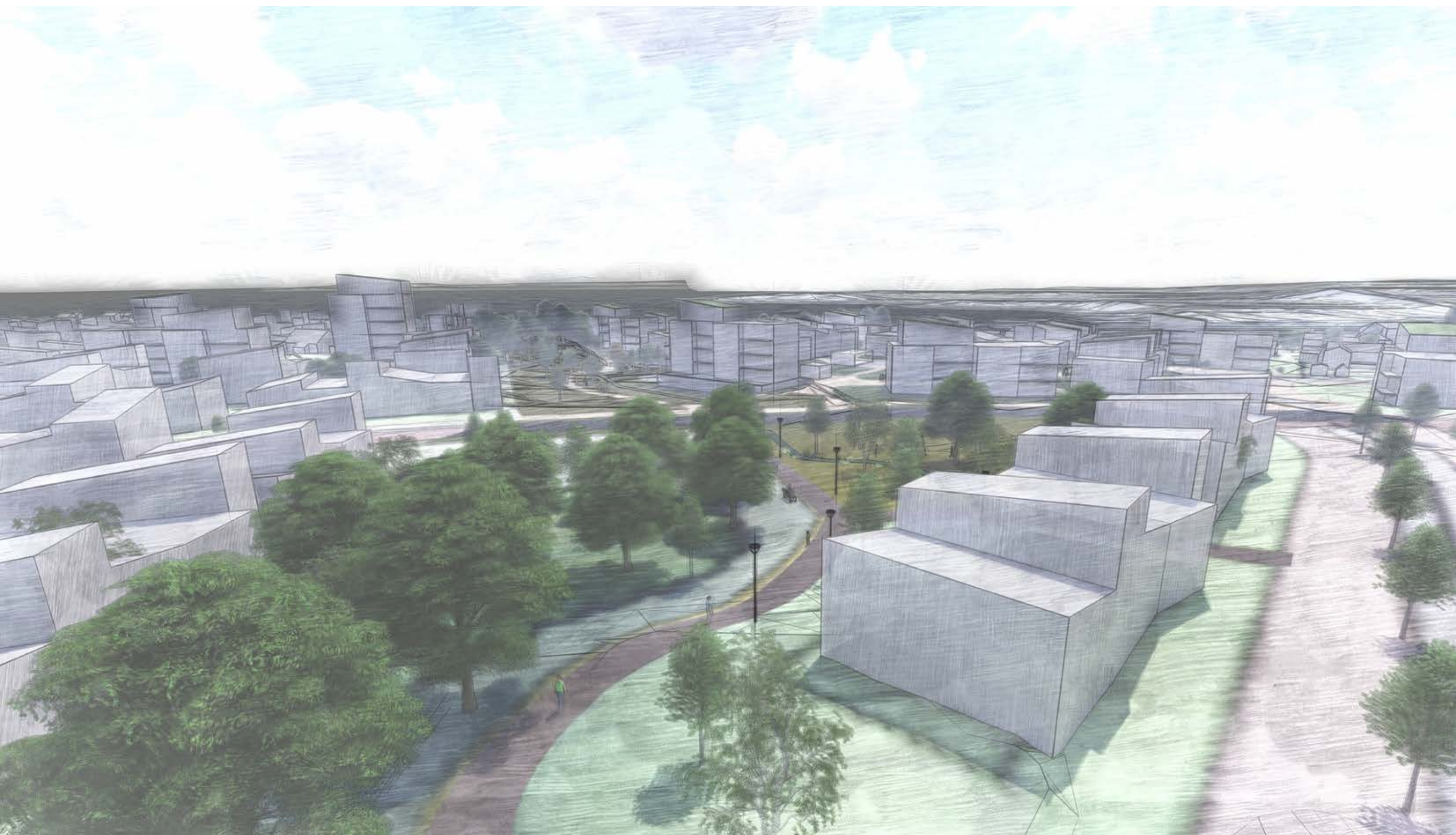


Dagens eneboligertomter transformeres og
fortettes.



Illustrasjon av bebyggelse struktur som viser ulike tun dannelser og fellesområder i planen

Illustrasjon av det gjennomgående grøntdraget i planen



Utsikt fra punkthus inne i feltet



