



Sakspapir

Saksnr.	Utval	Møtedato
044/21	Plan- og eigedomsutval	28.06.2021

Arkivsaknr.:	Arkiv	Sakshandsamar	Dato
19/595 - 21/4775	K2-L81	Jan Olav Åsarmoen Møller 45978522	17.06.2021

Utbygging Ty bustadfelt - prinsippavklaringar for vidare detaljprosjektering

Saka gjeld:

I samsvar med sentralt styringsdokument vert sak om prinsippavklaring for val av bustadtype for øvre del av Ty, lagt fram for plan og eigedomsutvalet.

BKS1 og BKS2 i reguleringsplan for Ty-del 2 er avsett til konstantretr bustadar med krav om samla situasjonsplan for kvart av områda, samt lik takløyising/vinkel på husa innanfor kvart av dei to områda. Maks BYA, bebygd areal, er 30%. Arealføremålet i reguleringsplan gjev ein fleksibilitet i høve val av bygningstype, herunder rekkehus eller einebustadar.

Det er naudsynt å fastsette nokre prinsipp for val av bygningsform. Dette vil leggja føringar for vidare detaljprosjektering av veg, VA og tomter.

Tilråding frå rådmannen:

Plan- og eigedomsutvalet legg følgjande prinsipp til grunn for vidare detaljprosjektering:

1. Åtte einebustadtomter med tilkomst, plassering og kotehøgde, som vist på situasjonskart teikning nr 21-024-A10:
2. Bygga skal ta opp terrengforskjell og løysast som vist på vedlagd 3d skisser, teikning nr 21-024-A11 og nr 21-024-A12.

Saksframlegg

I samsvar med budsjett 2021 er det sett i gang arbeid med gjennomføring av detaljregulering av Ty – del 2. Det ligg føre sentralt styringsdokument av 12.04.2021 som fastsetter måla, rammer og føringar for arbeidet. Vidare er det etablert kontraktsstrategi, prosjektorganisasjon og kommunikasjonsstrategi.

Styringsdokumentet fastsetter også ein framdriftsplan med milepælar for prosjektet.

Eit av dei kritiske suksessfaktorar som er definert i arbeidet er å «sikre gjennomførbare løysingar. Fastlåsing av ytre rammer med tanke på VA struktur, tomteform, strukturar elles før endeleg detaljprosjektering. Detaljprosjektering som også tek høgde for eventuelt endra løysingar for nedre del av feltet».

I framdriftsplan kap 4.1 i styringsdokumentet er det fastsett at det må leggjast fram ein prinsippsak for fastlåsing av løysingar for plan og eigedomsutvalet i siste møte før sommaren 2021. I denne fasen gjeld dette for nordleg øvre del av området. Dette arealet kan realiserast relativt raskt utan store investeringar knytt til VA. Dette er nærare omtala i vedlagde styringsdokument, samt notat med vedlegg.

BKS1 og BKS2 i reguleringsplan for Ty-del 2 er avsett til konsentrert bustadar med krav om samla situasjonsplan for kvart av områda, samt lik takløysing/vinkel på husa innanfor kvart av dei to områda. Maks BYA, bebygd areal, er 30%. Arealføremålet i reguleringsplan gjev ein fleksibilitet i høve val av bygningstype, herunder rekkehus eller einebustadar.

Det er naudsynt å fastsette nokre prinsipp for val av bygningsform. Dette vil leggja føringar for vidare detaljprosjektering av VA og byggjeflater.

Det er gjennomført eit forstudie av VVA av Norconsult AS. Norconsult AS er engasjert til å detaljprosjektere opparbeiding av VVA, medan Arkitektkontoret 4b er leigd inn for tomtestudie og utarbeide 3d skisser for eit konsept som omhandlar einebustadtomter, i staden for rekkehus/leilegheitsbygg.

Vurdering

Det er ulik VA struktur om det skal byggjast einebustadar eller konsentrert småhus bebyggelse i form av rekkehus eller leilgheitsbygg/terrasseleilegheiter. Normalt legg Aurland kommune til rette for ein stikkledning pr «rekkehus/leilegheitsbygg område», medan det vert lagt til rette for ein stikkledning pr bustad for einebustadar(frittstående/kjede og liknande). Blir dette endra etter at kommunaltekniske anlegg er opparbeidd, gjev dette nokon utfordringar for realiseringa. Resultatet av ei slik endring er at VA-leidningar må leggjast om.

Tomtestruktur og tomteform:

«Stortomtene» for konsentrerte bustader, merka BKS, legg opp til at det kan byggjast rekkehus, leilegheitsbygg, samankjeda bygg, einebustadar i kjede og frittstående einebustadar. Kva ein vel å gå for er avgjerande for korleis VA anlegga skal utformast(tal påkoplingspunkt for vatn m.a).

Under dette avsnittet i planen vart det lagt inn som ein føresetnad at «*terrengskilnaden hovudsakleg skal fangast opp av bygget og ikkje fyllingar/skjeringar. For at bygg skal fange opp høgdeskilnadane, legg planen opp til bygg i tre etasjer*».

Med den ubyggingforma som er valt kjem VA og veg før det vert sett i gang bustadbygging og kommunen må ha ein gjennomtenkt plan for korleis feltet skal byggjast ut. Området er i all hovudsak fjell, med eit tynt jordlag, som medfører eit omfattande sprengingsarbeid for veg og VA struktur og etterpå vert det meir sprenging når utbyggjarar som skal bygge BKS og BFS i reguleringsplan, startar på området. Størst utfordring vert det for tiltakshavaren som tek til med bustadbygging til slutt, gjerne midt mellom to bustadeiningar som er ferdigstillt og innflytt. Det vert difor lagt opp til å gjennomføre ei samordna planlegging som handterer korleis tomtene og

byggja kan løysast. Dette ligg som krav i føresegnene. Sentrale forhold i vurderinga har vore tilkomst, parkering, soltilhøve, utsikt og høgder.

Ty- bustadfelt – øvre del – tilrådd løysing:

Skissert forslag er åtte einebustader. Fem på overside og tre på underside av veg.

Terrenget er bratt og intensjonen i planen er at bygga i hovedsak skal ta opp terrengforskjell.

Det er foreslått bygg i to etasjar. Bygga har ei grunnflate på omlag 75m².

Garasje er lagt på nivå med veg.

Universell utforming

På oversida av vegen er bustadhuset lagt omlag ein etasje høgre enn garasje. Desse bustadane vil derfor ikkje kunne tilfredstille universell utforming.

Vi vil fraråde å legge garasje ein etasje opp med ein høg skjæring mot veg, eller å sprengje ut ein underetasje på nivå med adkomstveg. Desse bustadane vil uansett ikkje få god universell utforming då 1. etasje vil ligge inn i bakken.

Bustadane på nedside av veg vil ha hovedplan på adkomstnivå. Desse vil derfor kunne få universell utforming.

Terrengtilpassning

Bustadane på nedside av vegen er lagt på langs av høgdekotane. Dette for å samle bustad i bakkant, og få eit samla uteopphaldsareal i framkant av tomte mot vest. I tillegg vil ein få ein lenger fasade med vindauge i underetasje.

På overside av vegen er nokre bustader lagt langs kotene og nokre på tvers. Dette er for å skape variasjon, og å få til eit samla grøntareal mellom nokre av bustadane. Dette vil kun fungere dersom ein samlar dei to som ligg på langs av høgdekotene. Dei er og lagt slik for å få inn sol frå sør mellom bustadane. Alle bustadane får gode solforhold mot vest.

Det er tenkt uteopphaldsrom på garasjar, og dette vil tilfredstille krav om flate parti på ei elles bratt tomt.

Det er viktig at terrenget mellom bustadane vert opparbeida som terreng og ikkje som djupe holer med murar i bakkant.

Løysinga syner at ved å gå noko ned på storleik på grunnflata på bygga, legge garasje på nivå med veg og plassert nokre av bygga på tvers av kotene, klarar vi å leggje til rette for like mange einebustadar utan at det vert i kjede.

Det vert elles vist til vedlegg i saka som greiar meir ut om prosjektet og framdrifta.

:

28.06.2021 Plan- og eigeidomsutval

Handsaming i møte:

Røysting

Tilråding frå rådmannen: samrøystes

PEU-044/21 Vedtak:

Plan- og eigeidomsutvalet legg følgjande prinsipp til grunn for vidare detaljprosjektering:

1. Åtte einebustadtomter med tilkomst, plassering og kotehøgde, som vist på situasjonskart teikning nr 21-024-A10:
2. Bygga skal ta opp terrengforskjell og løysast som vist på vedlagd 3d skisser, teikning nr 21-024-A11 og nr 21-024-A12.

Samrøystes

Vedlegg:

21-024-A10 Situasjonsplan

21-024-A11 3D-skisser

21-024-A12 3D-skisser

Utbygging av Ty - del 2 - sentralt styringsdokument av 12.04.2021

VA skisse Ty - 1. byggesteg og 2. byggesteg

Reguleringsplan for Ty - del 2 - referat frå overleveringsmøte 25.06.2020

Drøftingsgrunnlag for overleveringsmøte - realisering av Ty - del 2 - øvre del

Internt arbeidsnotat - avklaringar prinsippavklaringar Ty bustadfelt

3D-skisser_VVA-plan TY

B-01

C-02

C-04

Utbygging Smiebakken og Ty - svar til MDG som supplerande informasjon til politisk handsaming (DokID 233722)

Utbygging Smiebakken og Ty (DokID 233324)