



-

An aerial photograph of a building complex. A central rectangular area is highlighted with a color gradient from yellow to orange, possibly indicating a specific feature or data overlay. The surrounding buildings are shown in grayscale, and the overall scene is viewed from an elevated perspective.

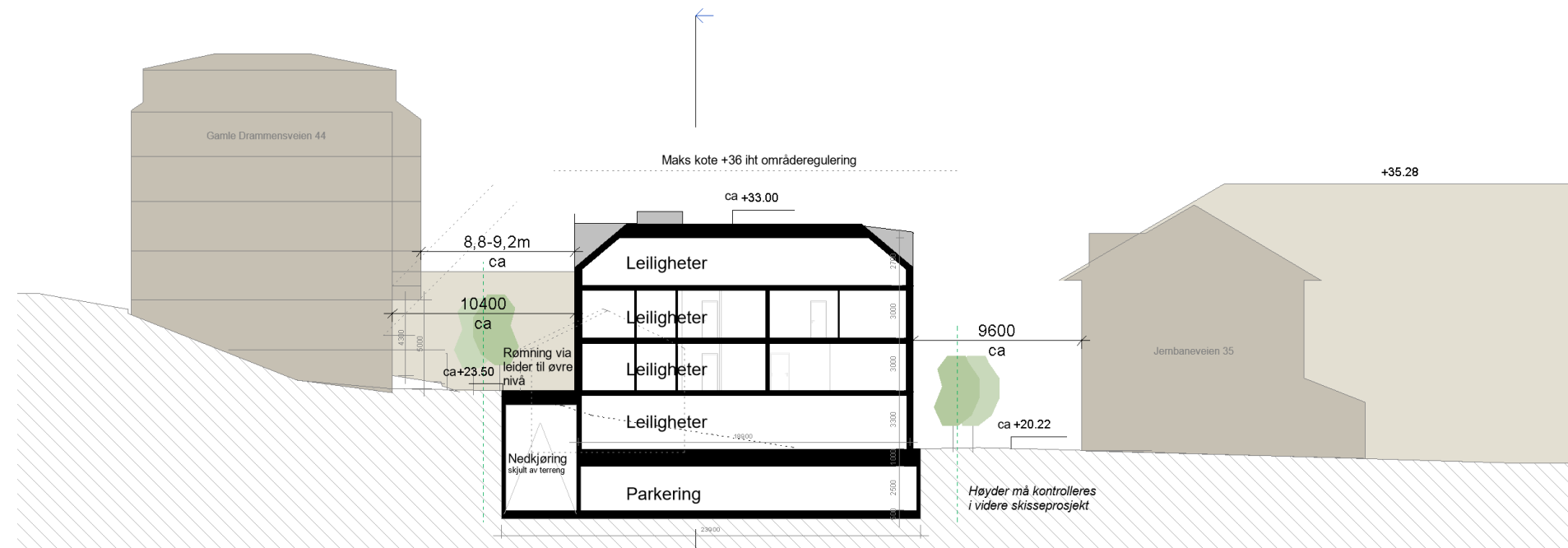
The image is a detailed architectural site plan for a development project. The central feature is a large rectangular building footprint with a dark grey roof. To its left is a green hatched area labeled 'MFUA' with a dimension of 22004. Above the main building is a smaller green hatched area labeled 'SOLVI MFUA' and 'SOLVI MFUA' with a dimension of 9200. To the right of the main building is a brown hatched area labeled 'Brannoppslitting' and 'SOLVI MFUA' with a dimension of 12300. The main building has a dimension of 19300. The site is bounded by Jernbaneveien 39 to the west, Jernbaneveien 35 to the south, and Jernbaneveien 1 to the east. Gamle Drammensveien 44 is to the north. The plan includes various dimensions, elevation markers (e.g., ca +23.5, ca +20, ca +23), and labels for different areas like 'Nedkjøring P-kjeller', 'Forstøtting', and 'Vendehammer iht arealplan'. The plan also shows surrounding buildings and infrastructure like 'Balkonger' and 'Takusikk'.

28.08.2023 Underveismøte 3

Redusert orginalt konsept

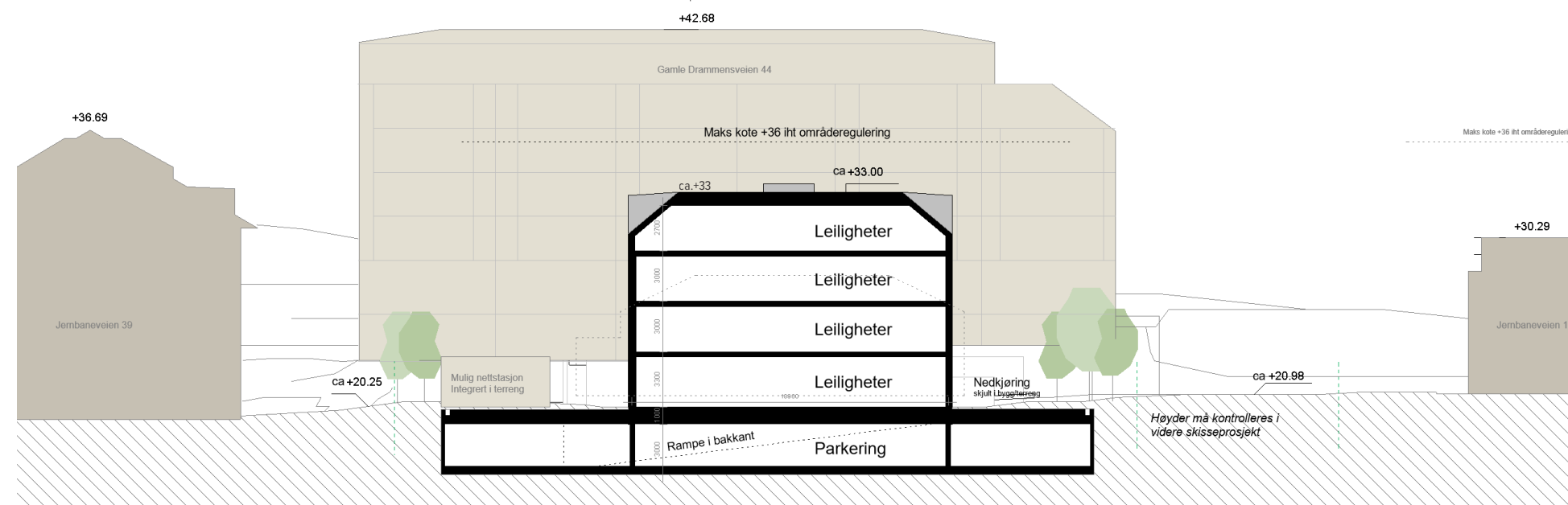


- Høyde redusert til 4 etasjer



Tverrsnitt sør-nord, prinsippskisse reduksjon

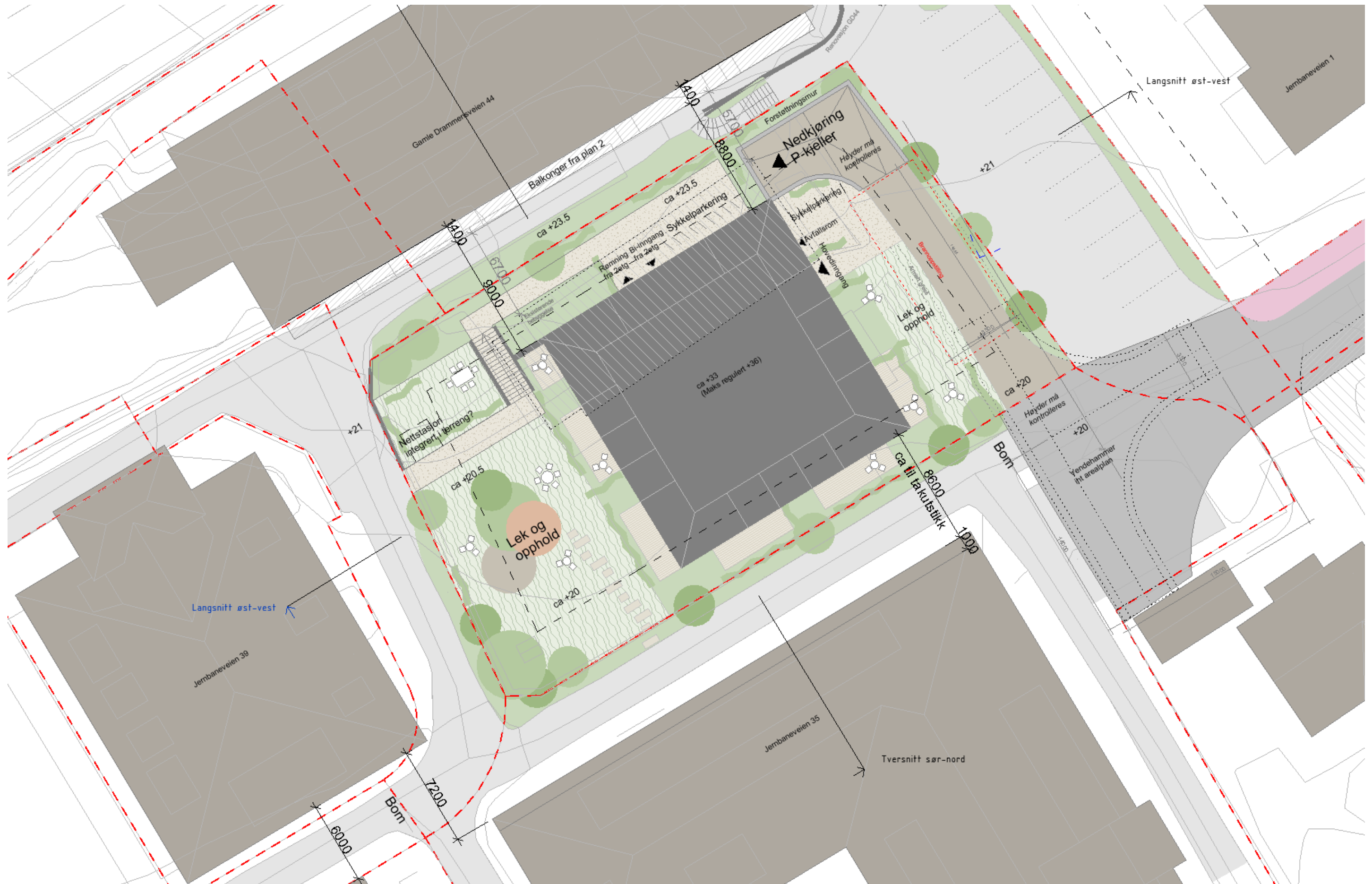
Terrang faller fra Gamle Drammensveien, nedkjøring til p-kjeller skjult ved å benytte høydeforskjellen på tomten. Bygg under regulert høyde i områderegulering, lavere enn Jernbaneveien 35.



Langsnitt vest-øst, prinsippskisse reduksjon

Form, tilpasset omgivelsene. Lite skjerming med gode uterom på begge sider.

Foreløpig situasjonsplan





Townhouse alternativer

Test av townhouse alternativer



Generelt for alle townhouse alternativer:

Fordeler

+ gjennomgående boenheter

Ulemper

- Kun 7/8 av 11 parkeringsplasser (kravet i § 4.19 i Stabekkplanen)
- Ingen eller lite plass til felles sykkelparkering under tak. (kravet i § 4.19 i Stabekkplanen)
- Ingen variasjon i leilighetstype. Ingen varierte boligstørrelser. Ingen leiligheter på inntil 50 m² (kravet i § 4.4 i Stabekkplanen)
- Renovasjonsløsning som frittstående containere eller i skur (kravet er inne i bygget eller nedgravd i § 2.6 i Stabekkplanen)
- MFUA er mye skyggelagt av bebyggelsen i syd
- Ikke plass for ev. trafo hvis behovet melder seg, (mulighet i alt 1)
- ikke markedsmessig riktig med rekkehus på denne tomten/området
- mangler kvaliteter som rekkehuskjøpere etterspør (bo med andre barnefamilier, gode fellesarealer og lekeområder, solfylte private hager med utsyn til lekeplass, god lagringsplass etc.)



Skisse viser ca virkning for GD44 basert på ulike alternativer.

Sort stipling viser ca. fasadeavtrykk til orginalt konsept i 5 etasjer foran GD44.

Grønn stipling viser ca. fasadeavtrykk til det redusert orginalt konsept i 4 etasjer.

Rød stipling viser ca. fasadeavtrykk til langsgående rekkehus (Alt 1)

Lilla stipling viser ca. fasadeavtrykk til 2 korte rekker (ca Alt 2)

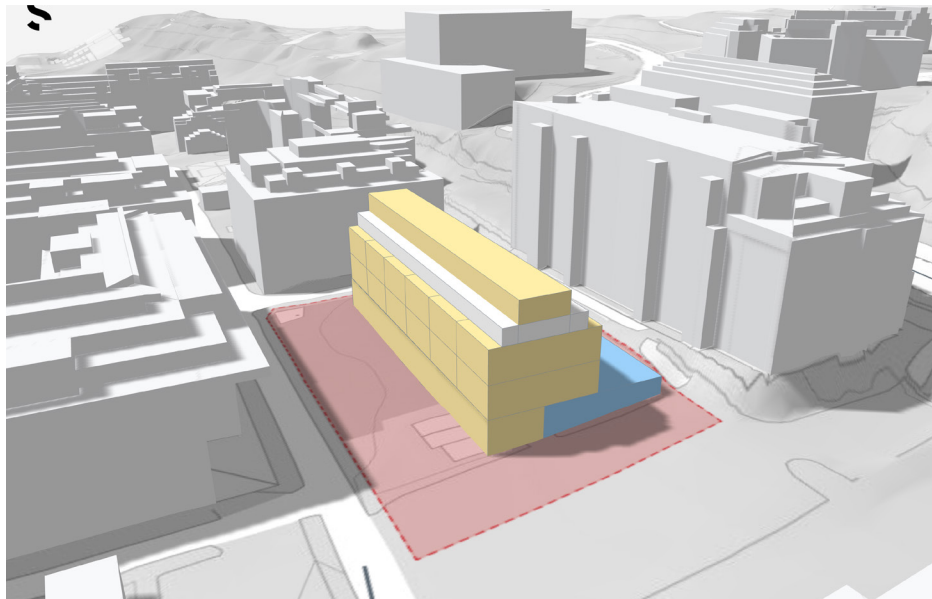
Gul farge viser ensidige leiligheter

Blå linje viser grense mellom næring og bolig (boliger er over den blå linjen i fasade sør)

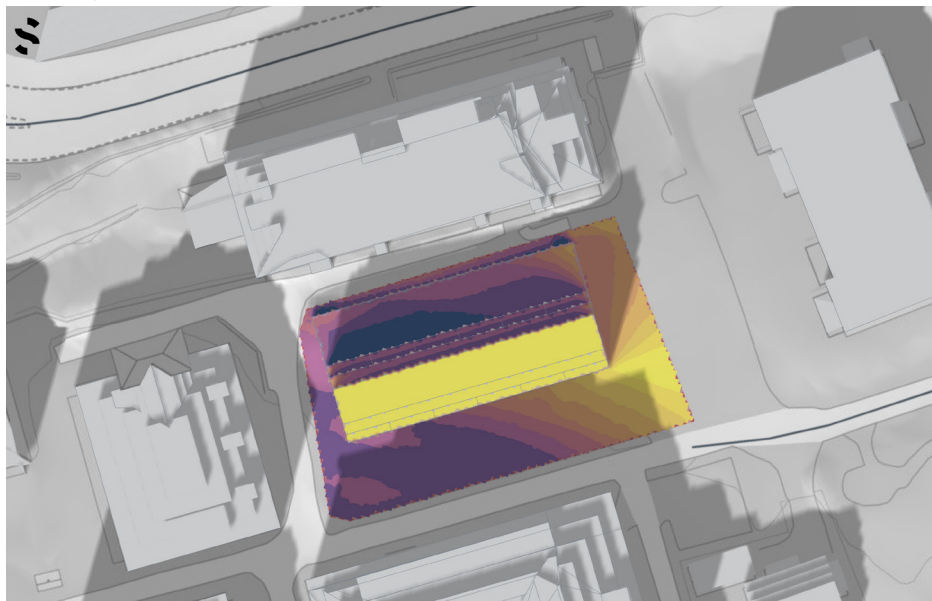
1. Townhausrekke i nord



- parkering delvis i terreng



Med parkering delvis i terreng. (Blått volum er parkering, grå/hvitt simulerer skråtak)



Sol ved jevndøgn 22.september. (Gulorgange - gul = over 5timer)

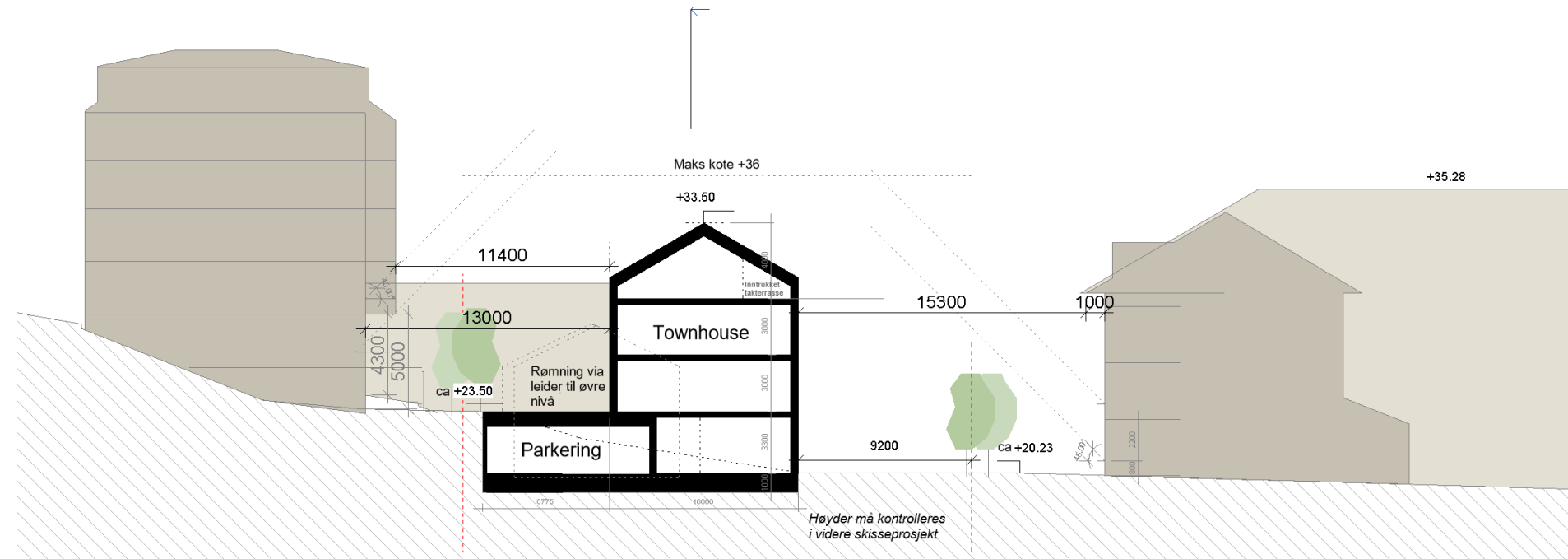


Prinsipplan - skisse

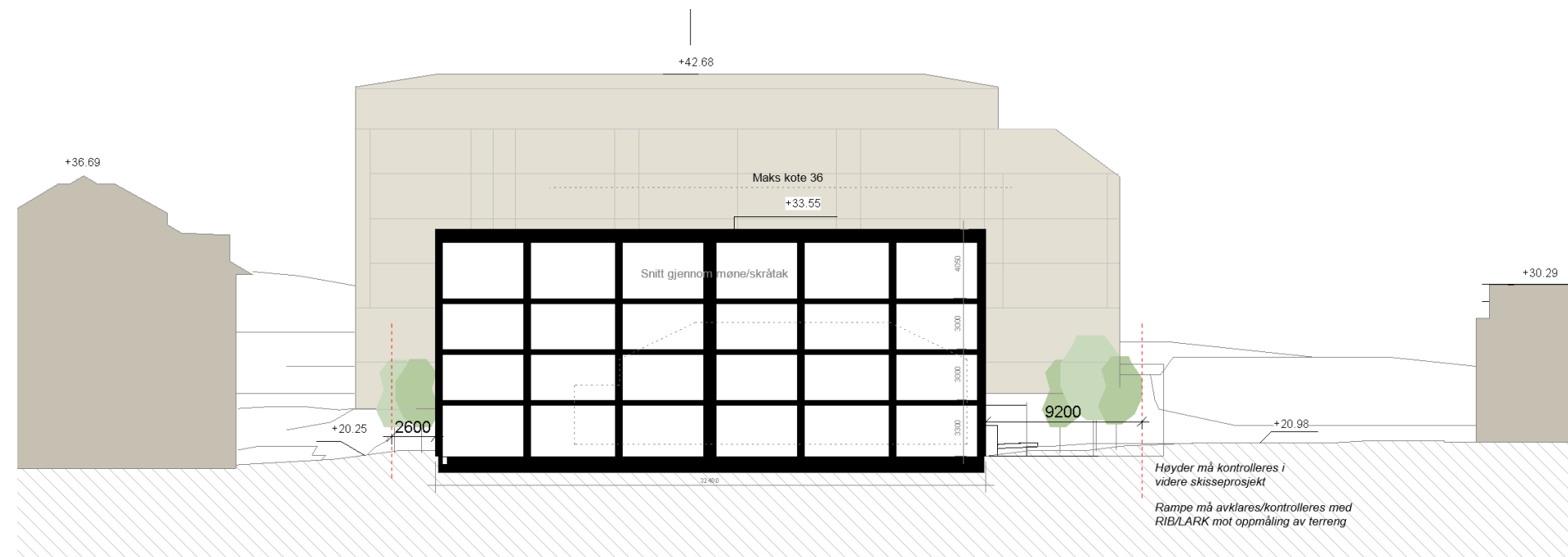
+ god avstand til naboer i nord (ca 12 meter)
+ sammenhengende MFUA og nok solfylt MFUA
+ mulighet for trafo

- Byggegrensen i vest brytes for å tilpasse seg fasade- og siktlinjer
- Inngangspartier er fra byggets bakside fra overdekket parkering (lite heldig for besøkende)
- Private hager mot nord på lokk (skyggelagt)
- Lang fasade mot GD44. Fasadeavtrykk kommer foran 11 enheter, hvorav 7 er ensidig belyste.
- Fullverdig fasade mot nord med mange vinduer og dermed innsyn til GD44 (og motsatt)

1. Townhouserekke i nord



Tverrsnitt sør-nord, prinsippskisse

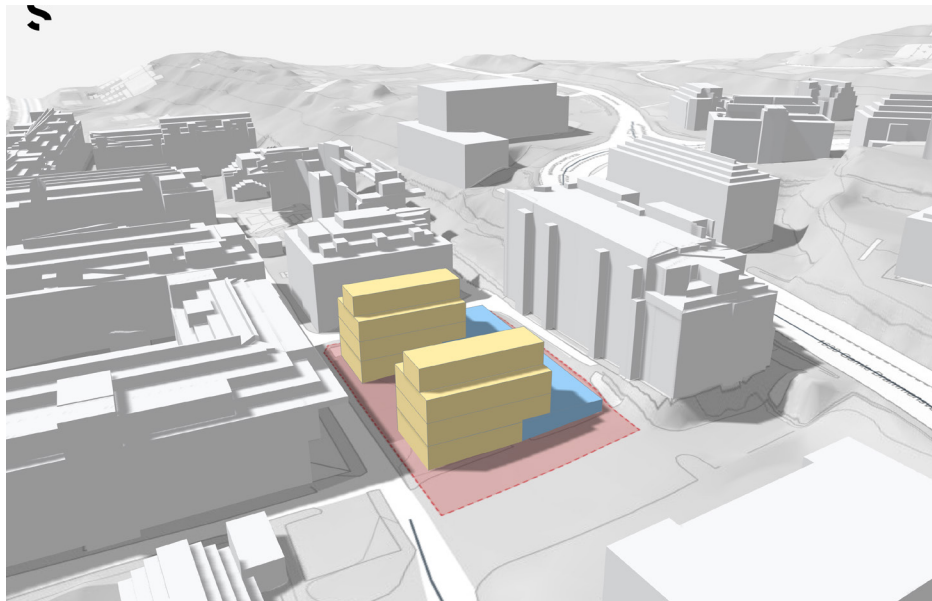


Langsnitt vest-øst, prinsippskisse

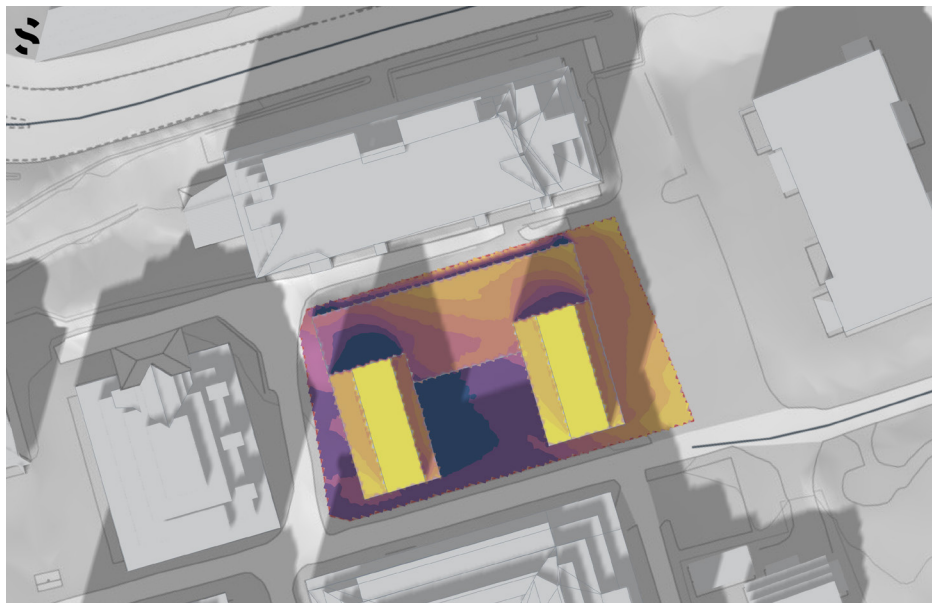
2A. Townhousrekker i øst og vest



- parkering delvis i terreng



Med parkering delvis i terreng. (Blått volum er parkering)



Sol ved jevndøgn 22.september. (Gulorange - gul = over 5timer)

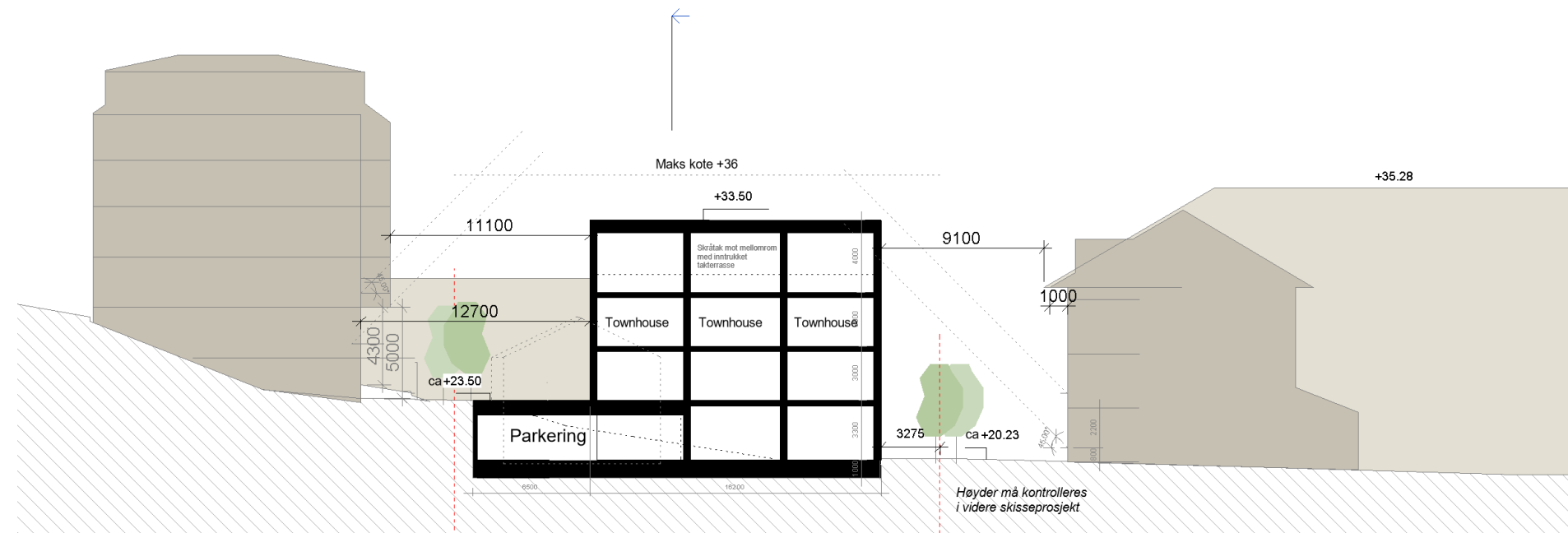


Prinsipplan - skisse

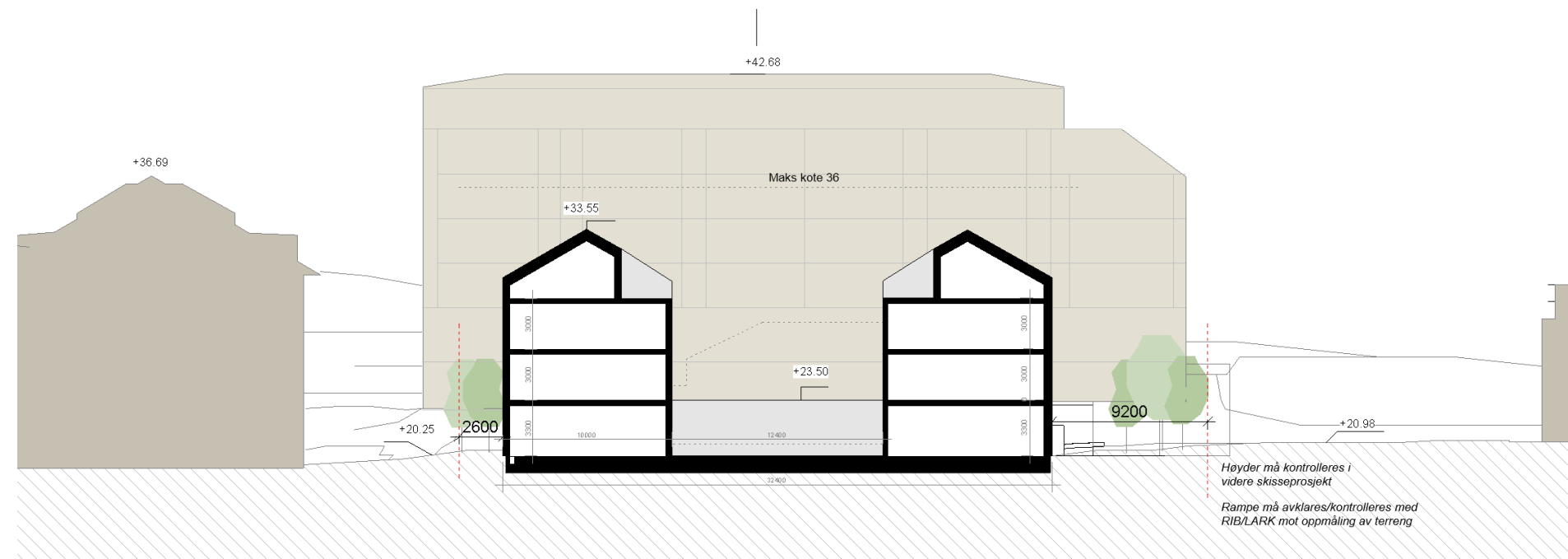
+ god avstand til naboer i nord (ca 11 meter)
 + tilstrekkelig solfylt MFUA oppnås på lokk og i syd-østre hjørne (jorddybde usikkert)
 + "berører" færre leiligheter i GD44 enn alt 1 (dog totalt flere enn redusert konsept i 4 etasjer og ca like mange som orginalt konsept)

- Byggegrensen i vest brytes for å tilpasse seg fasade- og siktlinjer
 - Ikke universell utformet atkomst til solfylt MFUA på lokk. (løfteinnretning må etableres)
 - Flere enheter får inngangspartier via parkeringareal (lite heldig for besøkende)
 - Lite arealmessig funksjonelle rekkehus i nord (liten grunnflate og privat uteareal)

2A. Townhousrekker i øst og vest



Tverrsnitt sør-nord, prinsippskisse

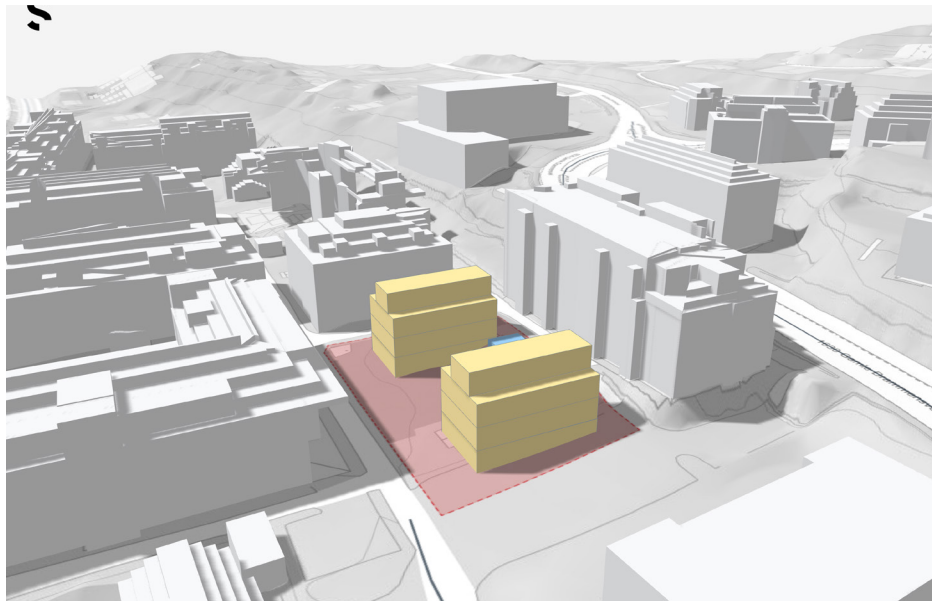


Langsnitt vest-øst, prinsippskisse

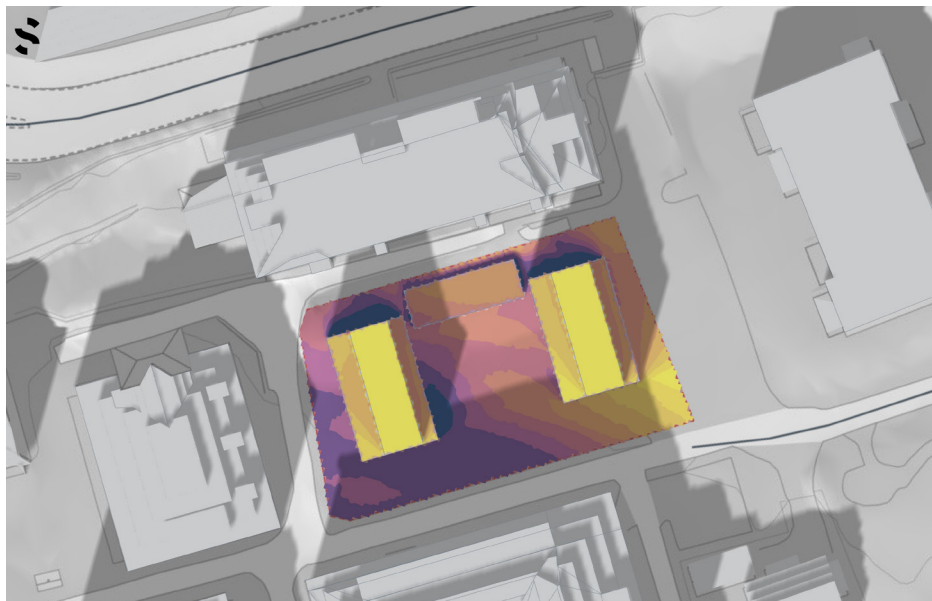
2B Townhousrekker i øst og vest



- parkering mellom hus/garasje



Med parkering delvis i terreng.



Sol ved jevndøgn 22.september. (Gulorgange - gul = over 5 timer)



Prinsipplan - skisse

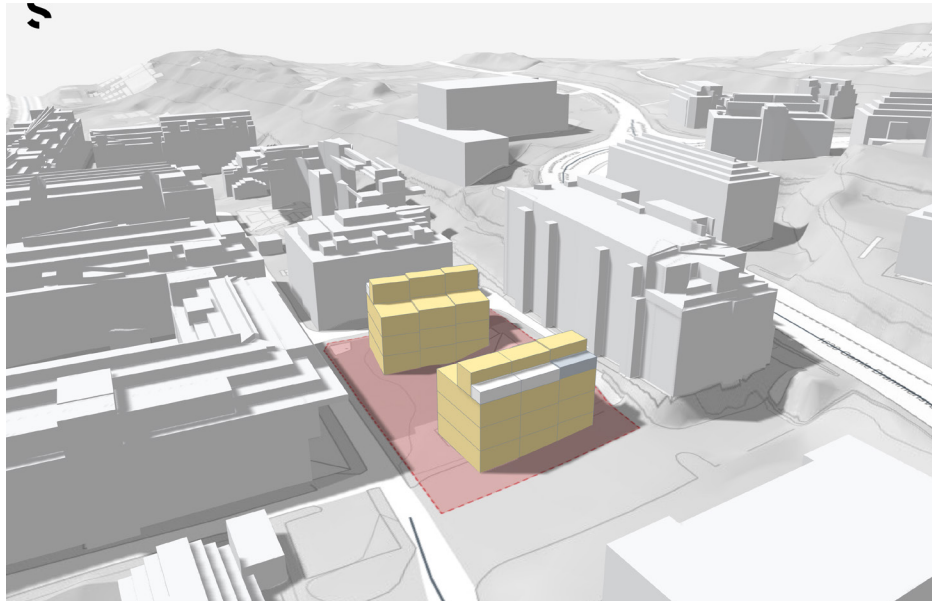
- + mulig nok solfylt MFUA ved etablering på garasjetak (ligger i grenseland)
- + "berører" færre leiligheter i GD44 enn alt 1 (dog totalt flere enn redusert konsept i 4 etasjer og ca like mange som orginalt konsept)

- Byggegrensen i vest og øst brytes minimalt for å tilpasse seg fasade- og siktlinjer
- Ikke universell utformet atkomst til solfylt MFUA på lokk.
- Korteste avstand til GD44 (min 7,2 meter – samme som i alt. 2C). Avstanden er mindre enn ved orginalt og redusert konsept, men innenfor byggegrense.
- Nødvendig med branngevli på østre rekkehus pga avstand til GD44.
- Trang innkjøring
- Mye asfaltert areal og synlig parkering (det beste fellesarealet går til det)
- Den eneste leiligheten i plan 1 i GD44 vil merke det mest pga av kort avstand til rekkehus og lav plassering i terrenget

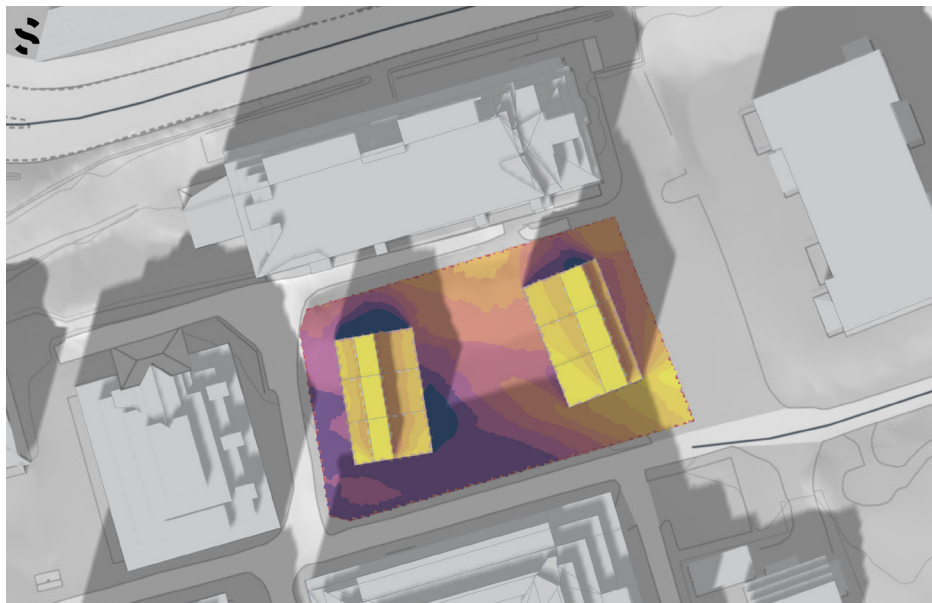
2C Townhousrekker i øst og vest, langs byggegrense



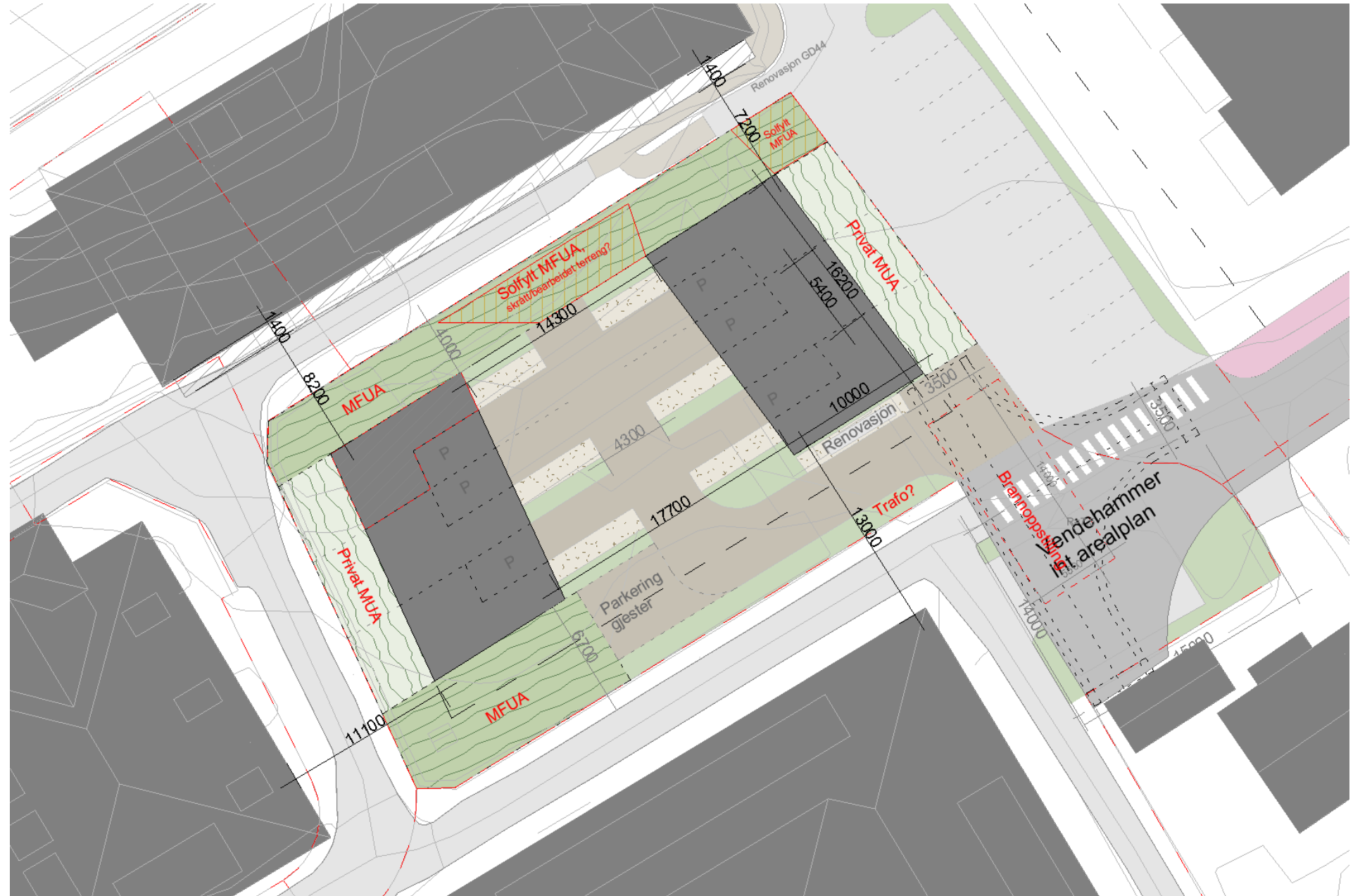
- parkering i bolig/carport



Med parkering over bakken



Sol ved jevndøgn 22.september. (Gulorange - gul = over 5 timer)

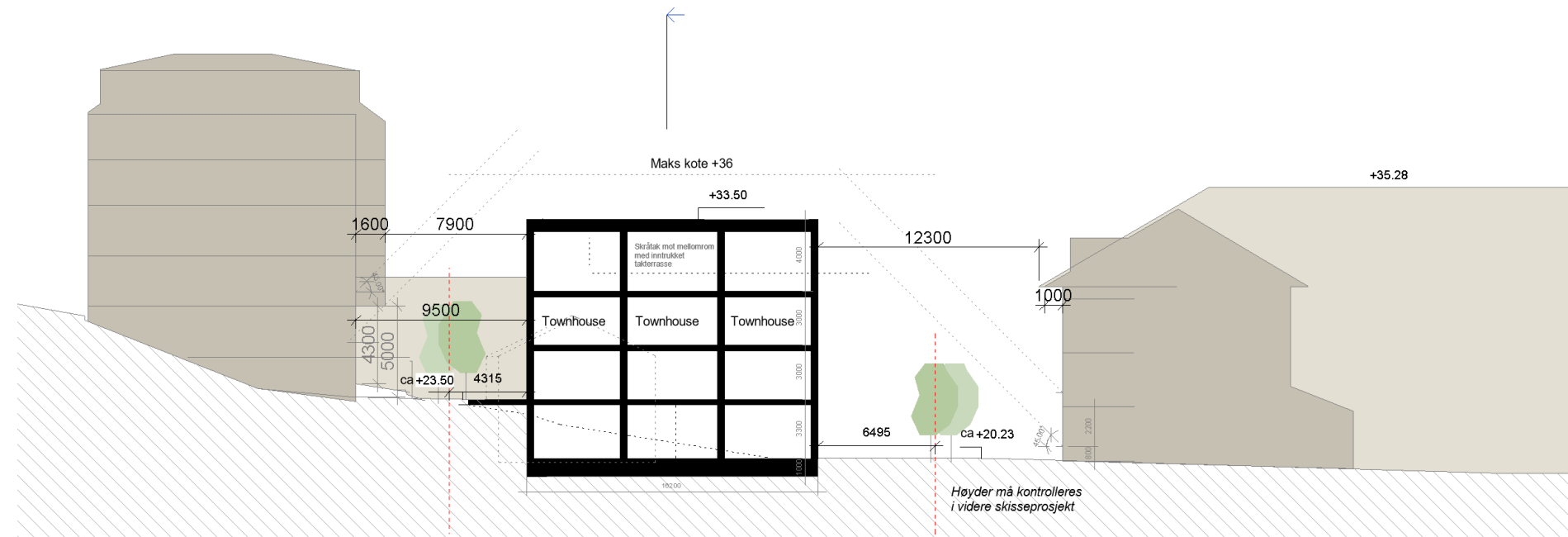


Prinsippplan - skisse

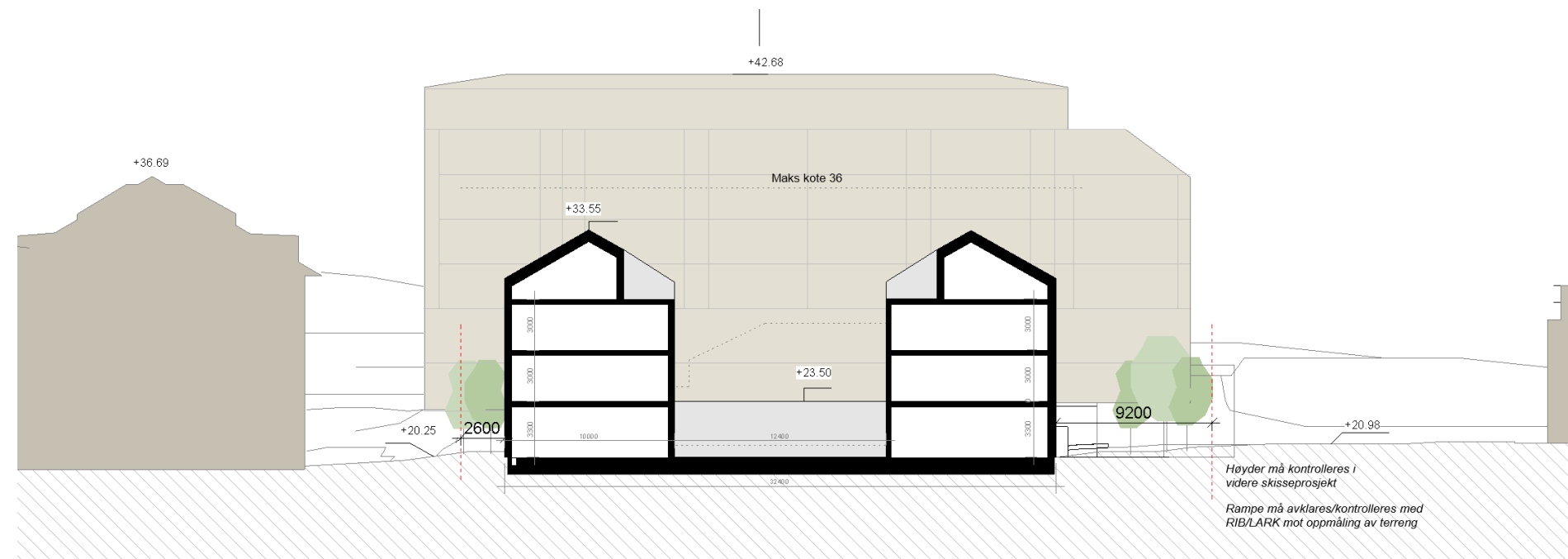
- + mulig nok solfylt MFUA i skråning (dog usikker ang.kravet på 1:3)
- + "berører" færre leiligheter i GD44 enn alt 1 (dog totalt flere enn redusert konsept i 4 etasjer og ca like mange som originalt konsept)

- Ikke universell utformet atkomst til solfylt MFUA på lokk.
- Korteste avstand til GD44 (min 7,2 meter – samme som i alt. 2B). Avstanden er mindre enn ved originalt og redusert konsept, men innenfor byggegrense.
- Nødvendig med branngevul på østre rekkehus pga avstand til GD44.
- Trang innkjøring
- Mye asfaltert areal (det beste fellesarealet går til det)
- Rekkehusalternativet med minst MFUA
- Den eneste leiligheten i plan 1 i GD44 vil merke det mest pga av kort avstand til rekkehus og lav plassering i terrenget
- Små grunnflater på rekkehus pga carport

2B/C. Townhousrekker i øst og vest



Tverrsnitt sør-nord, prinsippskisse



Langsnitt vest-øst, prinsippskisse alt 2A, B og C