

Nesbyen kommune
Alfarvegen 117
3540 Nesbyen

Rukkedalsvegen 47 – “Essotomta”

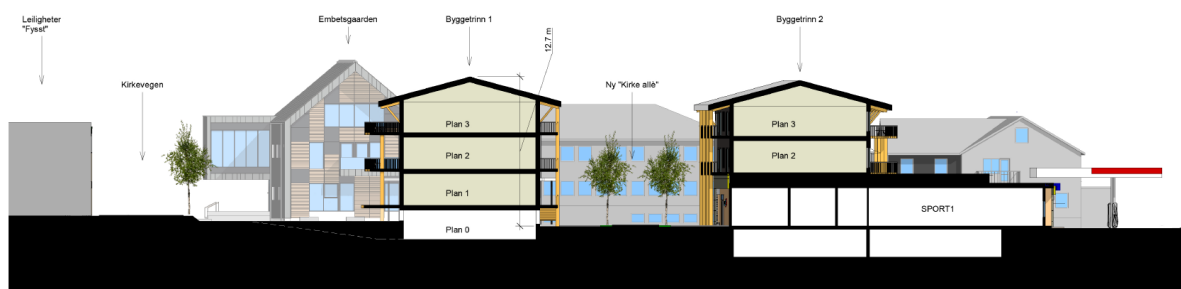
Tiltakshaver: Rukkedalsvegen 47 AS
Bernhard Tandberg, bt@nesfjellet.no

Ansvarlig søker: Baus Arkitektur AS,
Kristian Haraldset, kh@baus.no

Reguleringsplan for Nesbyen skole – planID 01202109

Viser til behandling av planforslag for Nesbyen skole i kommunestyret den 20.06.2024. Forut for behandlingen presenterte vi våre planer for videre utvikling av “Essotomta”. I 2023 var Esso sin gamle bensinstasjon gjennom en større renovering og oppgradering til ny butikk.

Neste byggetrinn vil være et nytt bygg langs Kirkevegen og et påbygg på eksisterende butikkbygg. Bebyggelsen er planlagt som kombinert nærings- og boligbygg i 3 etasjer.



Fakta om byggingen:

Etasjer: 3

Mønehøyde: ca 13 meter (anbefaler 14 meter som maks grense i reguleringsplan)

Takvinkel: 15 grader (anbefaler at det ikke legges inn krav om takvinkel i reguleringsplan)

Kvm næring: totalt ca 700 m² BYA – herav ca 100 m² BYA i byggetrinn 1

Utnyttelse: ca 50 % BYA (anbefaler å bruke maks 60 % i reguleringsplan)

Antall leiligheter: ca 19 (byggetrinn 1 og 2)

Takform og takvinkel

Majoriteten av eksisterende bebyggelse på eiendommen har i dag flatt tak. Det foreligger ingen planer om å endre takform for bygget utover påbygget. Bestemmelsene må derfor åpne for at eksisterende bebyggelse kan videreføre flatt tak.

I forslag til bestemmelser skal alle tak ha en takvinkel mellom 22 og 40 grader. For store/brede bygg vil bratt takvinkel fremstå som svært ruvende. Tegnet prosjekt oppføres i 3 etasjer med takvinkel 15 grader. Mønehøyden blir ca. 13 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Vi er avhengig av at både mønehøyde og takvinkel justeres i planforslaget for å kunne oppføre bebyggelsen.

Sidebygg / carport oppføres normalt med slak takvinkel og pulttak. Den slake vinkelen medfører at bygget ikke fremstår ruvende, tar utsyn og blir et "forstyrrende" element.

Vi foreslår at kravet til takvinkel fjernes for nødvendig fleksibilitet og tilpasning til omkringliggende bebyggelse. Som minimum må takvinkel for hovedbyggene reduseres til 15 grader og 6 grader for sidebygg/ carport.



Forslag til endring av bestemmelser

Takform:

Bestemmelsen 2.3 – "Estetikk og materialbruk – takutforming" endres til at eksisterende bebyggelse fortsatt kan ha flatt tak.

Mønehøyde:

Bestemmelsen 3.1.4 a. endres slik at det er tillatt å oppføre bebyggelse med inntil 14 meter mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng.

Takvinkel:

Bestemmelsen 3.1.4 a. endres – Krav til takvinkel fjernes.

Med vennlig hilsen

Jan Erik Tilghman
Mobil: +47 418 51 163
E-post: jet@baus.no