

# ”Essotomta” – Nesbyen

Mulighetsstudie

April 2024

Utbygger: Rukkedalsvegen 47 AS

# Basis

## Innholdsfortegnelse

Beskrivelse	3
Situasjonsplan	4
Planer	5
Prinsippsnitt	6
3D Visualiseringer	7
Kontakt Oss	13

**Bakgrunn**

Esso sin gamle bensinstasjon har vært igjennom en større renovering og oppgradering av fasader. Byggherren ønsker å bygge videre på denne tomten og nabotomten, for å skape en bebyggelse som bidrar positivt i byrommet. Byggingen vil ta hensyn til kirken, og skal optimaliseres for å bli økonomisk bærekraftig.

**Intensjon**

Den grunnleggende intensjonen med plasseringen av ny bebyggelse er å skape et innbydende byrom, som også skaper synsvinkler inn mot byens kirke. Dette gjøres ved å holde fast i et prinsipp om å holde nye bygningskropper parallelt med Kirkevegen. Bygningene plasseres delvis over Esso-husets vestlige fasade og på den tilstøtende tomten mot vest, med gavler ut mot Rukkedalsvegen. Dette skaper en tydelig synlighet av kirken nede fra byens sentrum i øst, men også ved ankomst til midtbyen fra vest.

**Et koselig miljø for byen og de boende**

Ved å plassere bygningene parallelt og nærmere hverandre får man også fordel av å skape et koselig rom, en ny gate mellom Rukkedalsvegen og kirkens nye ankomsttrapp. Dette rommet lages på fotgjengere- og syklisters premisser og vil ha en kombinasjon av næring og boliger, noe som skaper et trygt og levende miljø på de fleste av døgnets tider. Her vil det legges vekt på å plante trær og skape belysning, samt andre landskapsmessige tiltak som sikrer et koselig og trygt miljø.

**Bygningenes disposisjon**

Den nye bygningen langs Kirkevegen vil få næring i bunnen ut mot Rukkedalsvegen og to etasjer med bolig over denne.

Den nye bygningen mot øst vil beholde eksisterende næringslokaler ut mot Rukkedalsvegen og boliger i 2 nye etasjer som bygges oppå eksisterende bygningsmasse. Bygningenes svalganger plasseres inn mot hverandre mot den nye gaten. Dette for å prioritere utsikt fra dagligstuene mot byens omgivelser. Det vil tas hensyn til støy fra veien, derfor bør det ikke plasseres for store vinduer mot Rukkedalsvegen.

Parkering løses ved å etablere parkering i en “åpen” underetasje på byggetrinn 1 i kombinasjon med parkering på bakken/carport. Terrengets helling utnyttes til å skape de nødvendige høyder for næring i den nordlige enden av det nye bygget og boliger i den sørlige enden. Nedkjøring skjer på området mot vest.

**Landskapsmessig bearbeiding**

I tillegg til fokus på den nye gaten i nord-sydlig retning mellom bygningene, fokuseres det på et mer grønt område på den resterende delen av tomten mot syd og vest, med trær og busker som holdes i en høyde og karakter slik at de ikke vokser opp og tar synligheten inn mot kirken bort.

**Bygningenes arkitektur**

Det er viktig at byens arkitektur utvikles med variasjon, samtidig som det skal tas hensyn til byrom, form og funksjon. I dette prosjektet skal det tas hensyn til vår fine kirke med tradisjoner i sør, samtidig som bygningene skal inngå i byens mer moderne arkitektur på den andre siden mot nord. Vårt prosjekt bygger derfor på en form for moderne klassisk arkitektur, hvor moderne planløsninger og næringsdrift kombineres med innslag av klassiske arkitektoniske elementer.

En mer detaljering av materialer og farger vil videreutvikles i de kommende fasene, men bygningene skal ha klassiske elementer av saltak med beskyttende takutstikk og oppbrytning av fasader, for eksempel med hjelp av vertikale elementer og karakteristiske balkonger. Det er planlagt at bygningene oppføres med fasader, balkonger og søyler av tre.

Med alle disse tiltakene ønsker vi å oppfylle vår opprinnelige intensjon om et positivt bidrag til Nesbyens sentrum samtidig som det skal sikres at bygningene er økonomisk bærekraftige og optimalt utført for alle byens parter.

**Fakta om byggingen:**

Etasjer: 3

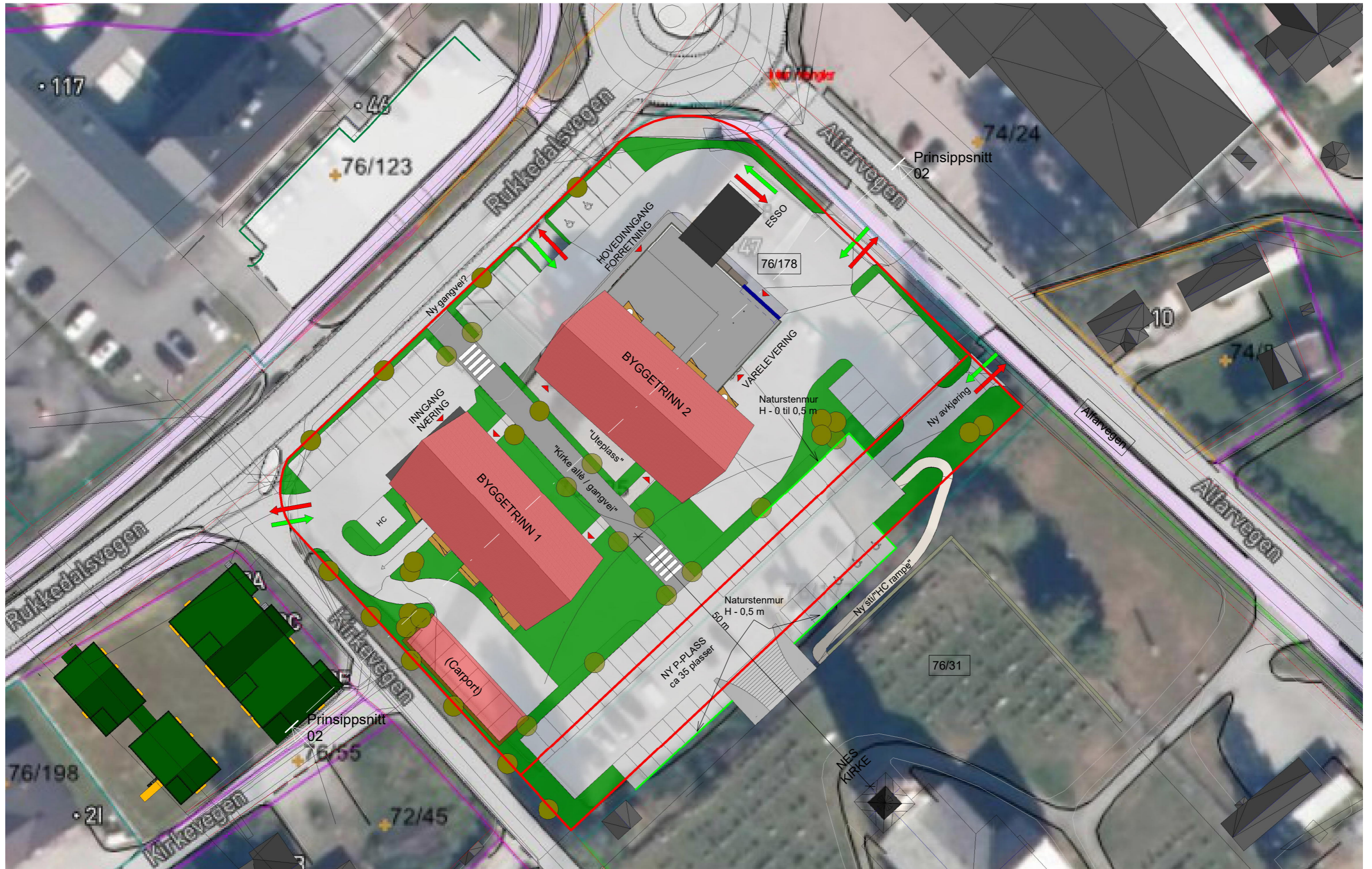
Mønehøyde: ca 13 meter (anbefaler 14 meter som maks grense i reguleringsplan)

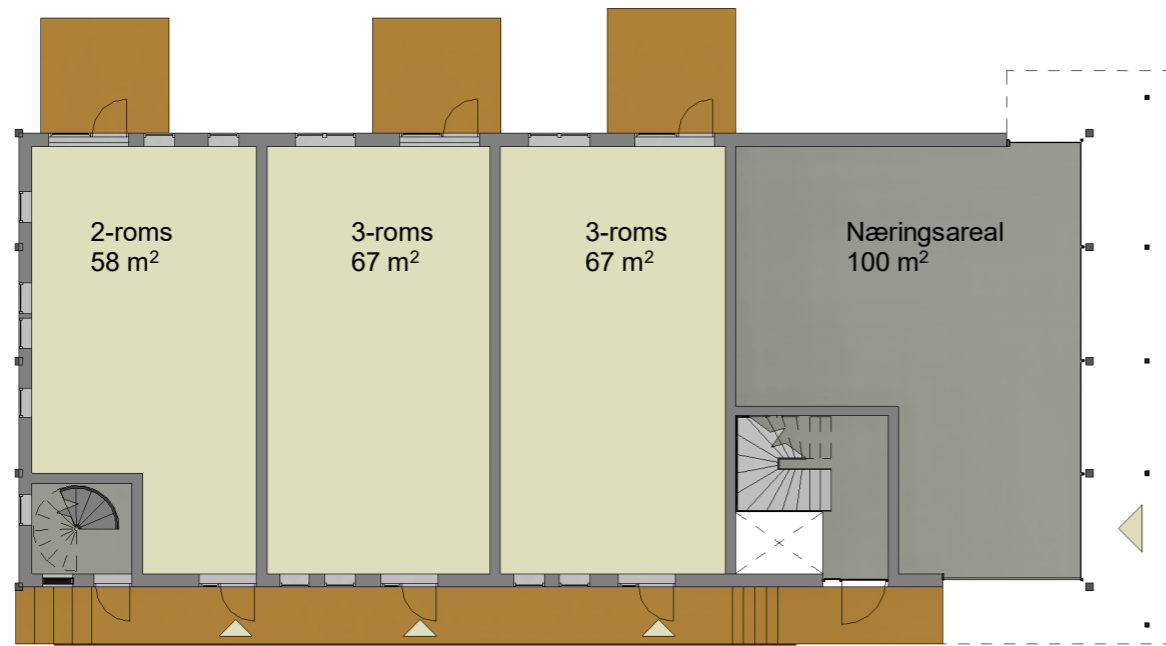
Takvinkel: 15 grader (anbefaler at det ikke legges inn krav om takvinkel i reguleringsplan)

Kvm næring: totalt ca 700 m<sup>2</sup> BYA – herav ca 100 m<sup>2</sup> BYA i byggetrinn 1

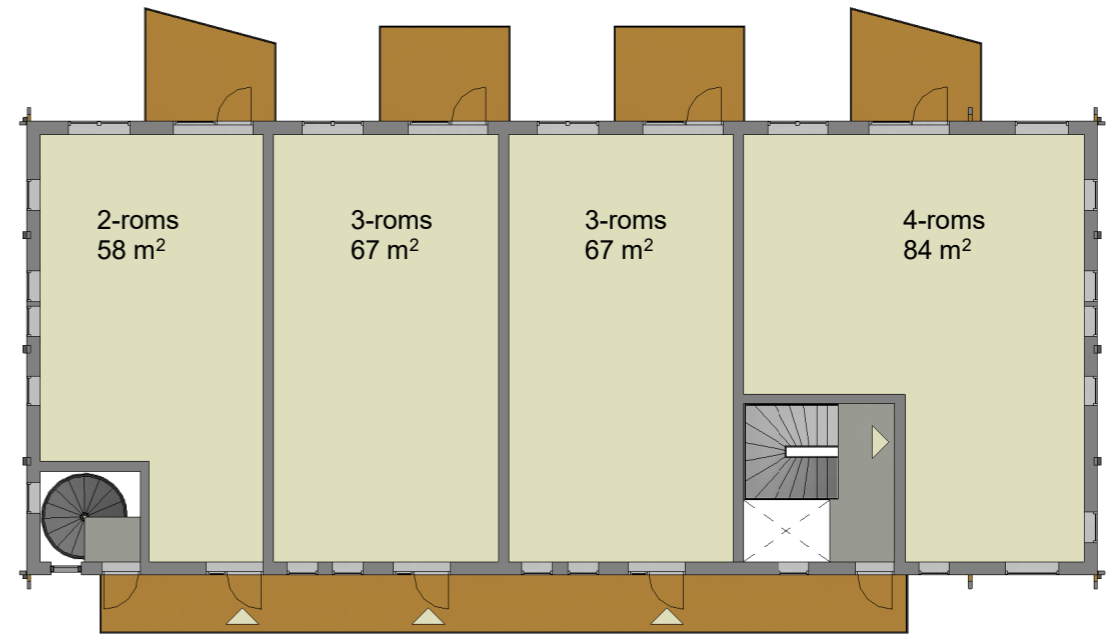
Utnyttelse: ca 50 % BYA (anbefaler å bruke maks 60 % i reguleringsplan)

Antall leiligheter: ca 19 (byggetrinn 1 og 2)

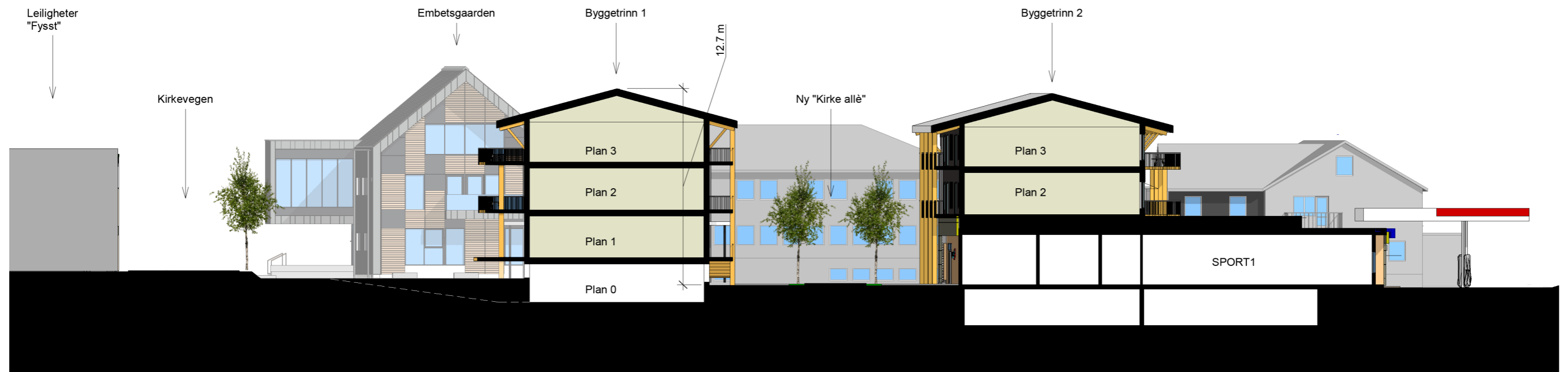




PRINSIPPSKISSE PLAN 1



PRINSIPPSKISSE PLAN 2 OG PLAN 3















**Kontakt oss**

Kristian Haraldset

959 00 384 • [kh@baus.no](mailto:kh@baus.no) • [www.baus.no](http://www.baus.no)

**Baus**