



VALENTINLYST GÅRD

REGULERING

VITALIS AS | PLAN ARKITEKTER AS | SKIBNES ARKITEKTER AS
REVIDERT 15.05.2020
06.02.2020



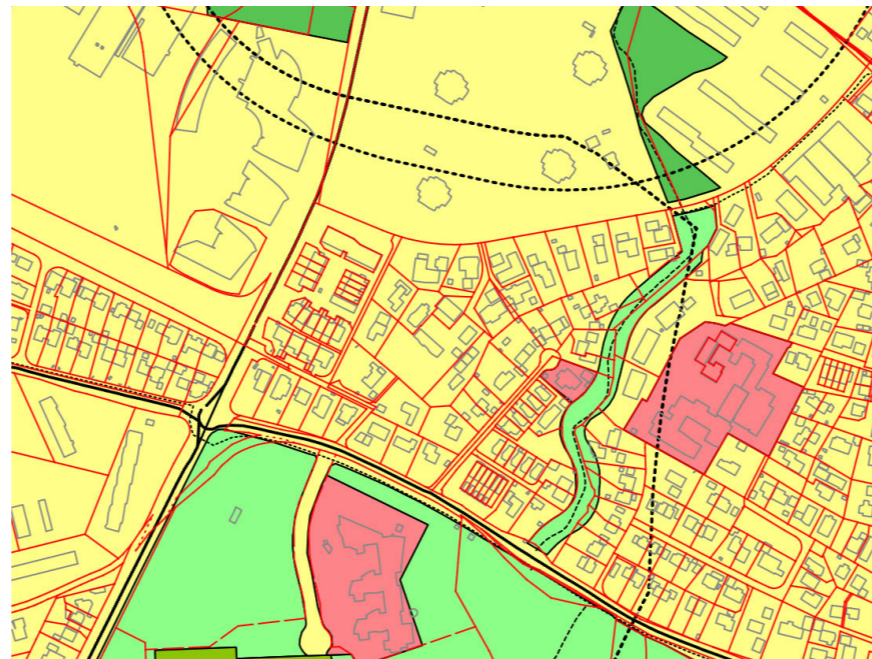
Skråfoto 1952, fra UBiT



Luftfoto 1957



Skråfoto ca 2010, fra Gule sider

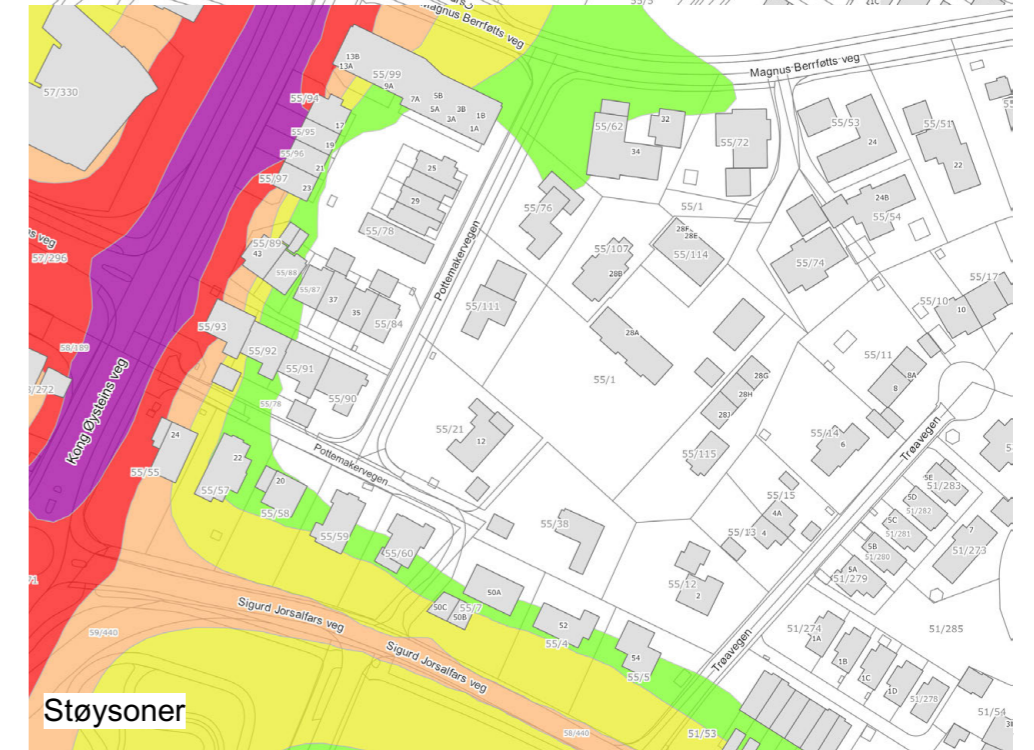
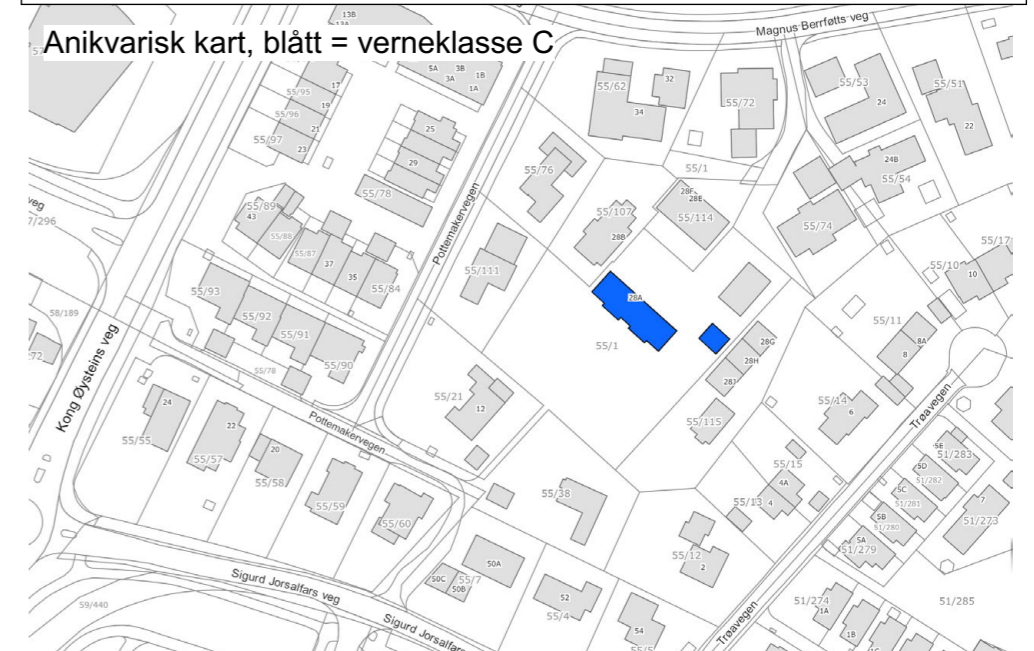


Kommuneplanens arealdel. Nåværende boligbebyggelse.

Rammebetingelser:

- Historisk gårdstun omkranset av etablert eneboligområde.
- Verneklasse C på våningshus og stabbur
- Kommuneplanens arealdel: Nåværende boligbebyggelse
- Eldre reguleringsplan uten særlig betydning
- Krav til parkeringsdekning 1,2 plasser/ boenhet/ 100m2 BRA
- Krav til sykkelparkering 2,0 plasser/ boenhet/ 100m2 BRA
- Krav til uteoppholdsareal 50m2 / boenhet/ 100m2 BRA
- Ingen støyproblematikk av betydning

Anikvarisk kart, blått = verneklasse C



VALENTINLYST GÅRD

Skjermet gårdstun, med sørvendt parkmessig bearbeidet hage.

Firkant-tun, med våningshus, kårhus, stabbur og fjøs. Gården har røtter tilbake til 1809, med eldste bebyggelse fra perioden 1910-15. Antikvarisk verdi klasse C på våningshus og stabbur.

Flott allé med eldre trær som gangadkomst fra sørvest.

Eldre vegetasjon i sørvest.

ØVRIG BEBYGGELSE INNENFOR DEFINERT STRØK

Bortsett fra gårdstunet, består området primært av eneboliger i kjede og rekkehus, med innslagsvis frittstående eneboliger og flermannsboliger.

Fasadematerialet er for det aller meste panel, malt i ulike farger. Boliger med flatt tak har fasade av murpuss eller tegl kombinert med trepanel.

TAKFORM:

Det er størst andel av hus med ulike former for skråtak innenfor området. Boligene som ligger i umiddelbar tilknytning til tomten som foreslår bygges ut, har flate tak.

Saltakshus (hus innenfor området uten fargekode)

Hus med flate tak ■

Valma tak ■

Det er vanskelig å definere en bestemt type strøkskarakter, da området preges av en miks av bygningstypologi, form og uttrykk. Bygningene har ulik alder, i et spenn fra ca 1950 fram til 2010.

Det er hovedvekt av toetasjes bebyggelse med skråtak, hvorav noen har nok høyde til å utnytte loftsareal på plan 3. På en annen side omkranses strøket av en mye høyere bebyggelse.



EKSISTERENDE HUS TILKNYTTET GÅRDSTUN



LÅN



FJØS



STABBUR



KARHUS



HYBELHUS



FLATE TAK



SKRÅ TAK



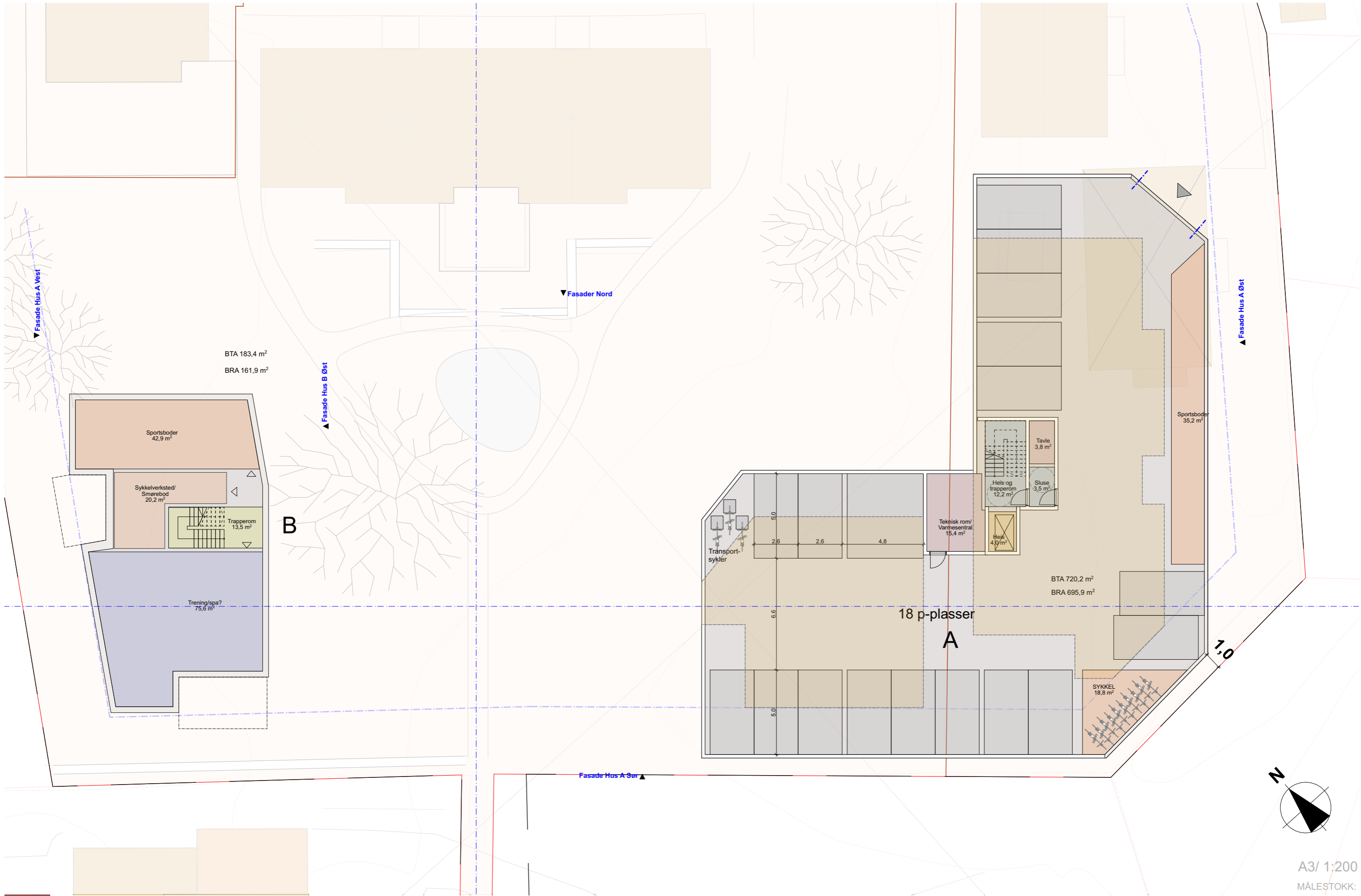


----- PLANAVGRENSNING

A3/ 1:500

MÅLESTOKK:

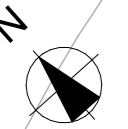
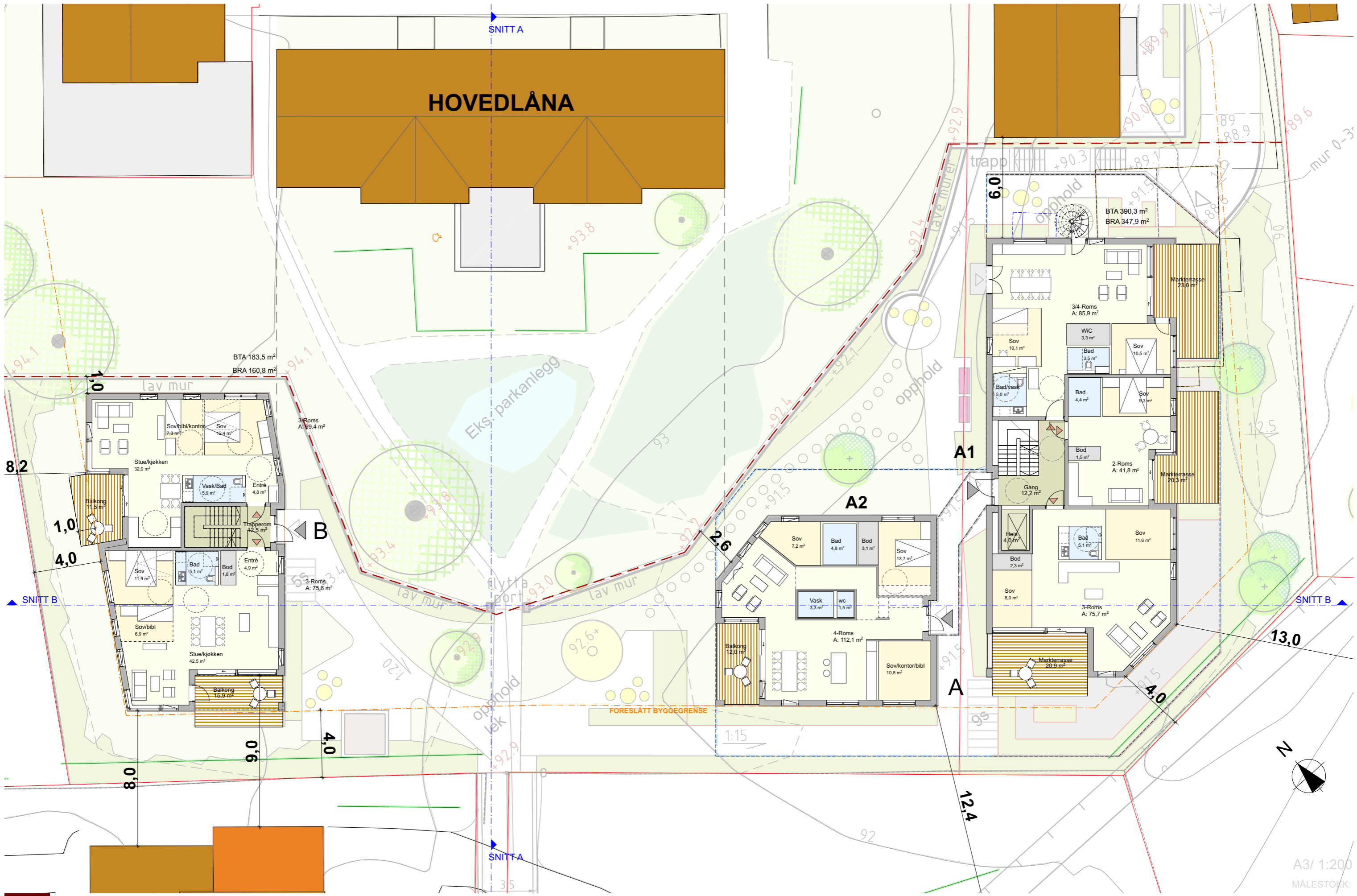
SITUASJONSPLAN



A3/ 1:200

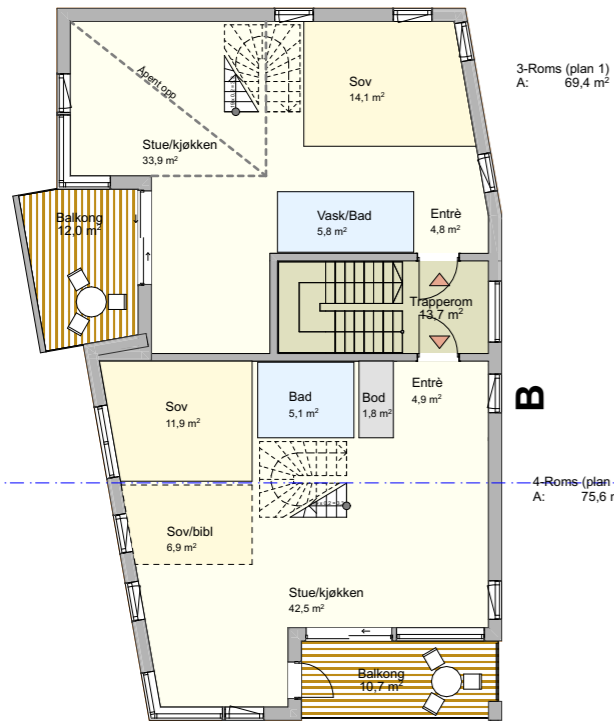
MÅLESTOKK:

PLAN KJELLER



SNITT A

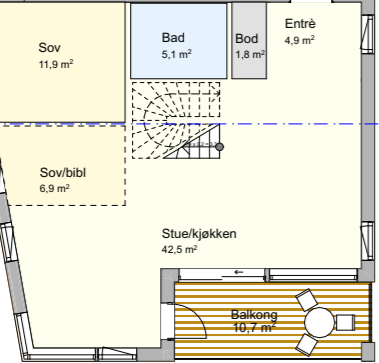
BTA 183,5 m²
BRA 160,8 m²



B

4-Roms (plan 1)
A: 75,6 m²

SNITT B

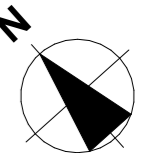


SNITT A

BTA 390,3 m²
BRA 347,9 m²



A2



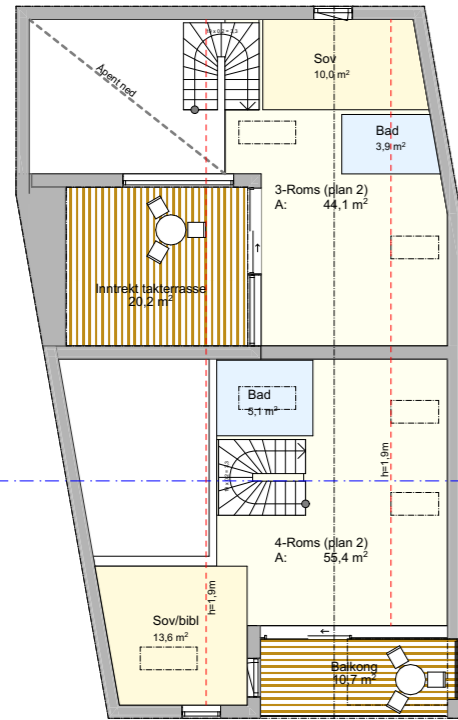
A3/ 1:200

MÅLESTOKK:

PLAN 2. ETASJE

SNITT A

BTA 129,5 m²
BRA 91,1 m²



B

SNITT B

SNITT A

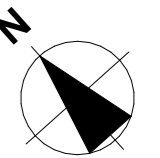
BTA 374,1 m²
BRA 320,3 m²



A1

A2

SNITT B



A3/ 1:200

MÅLESTOKK:

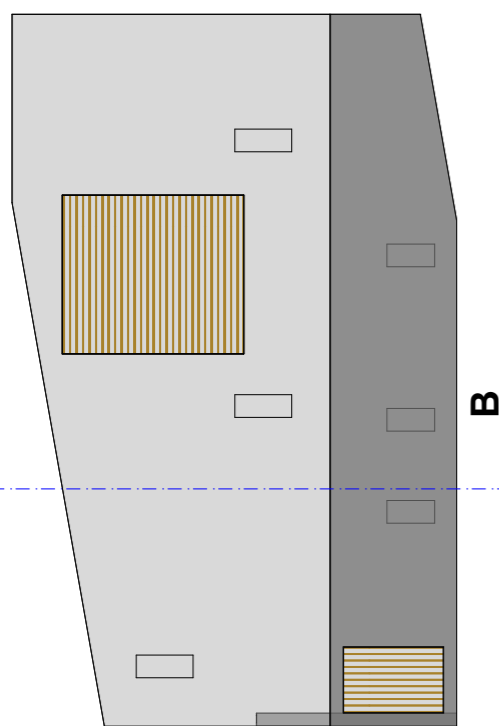
PLAN 3. ETASJE

SNITT A

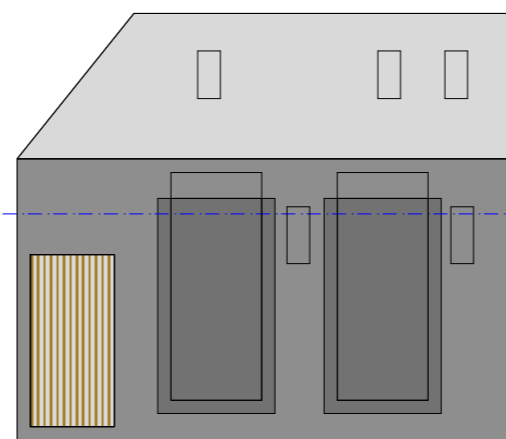
SNITT A

SNITT B

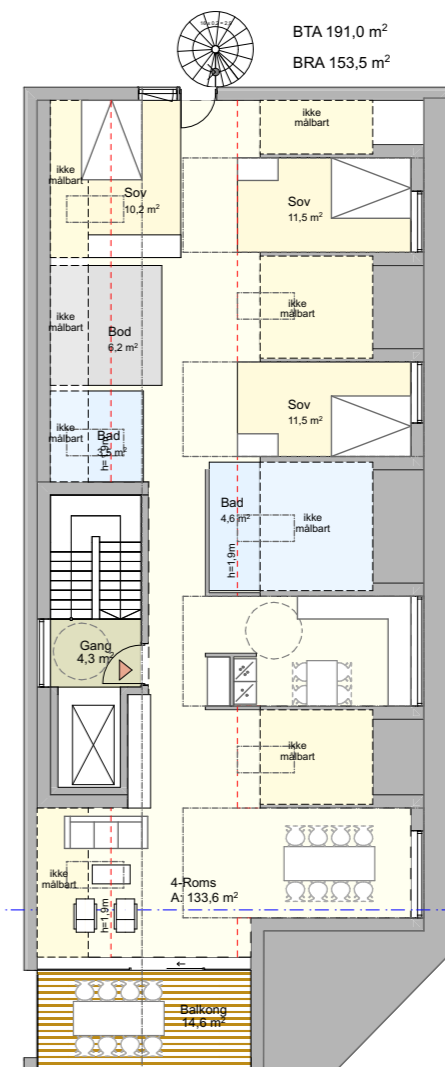
SNITT B



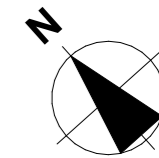
B



A2



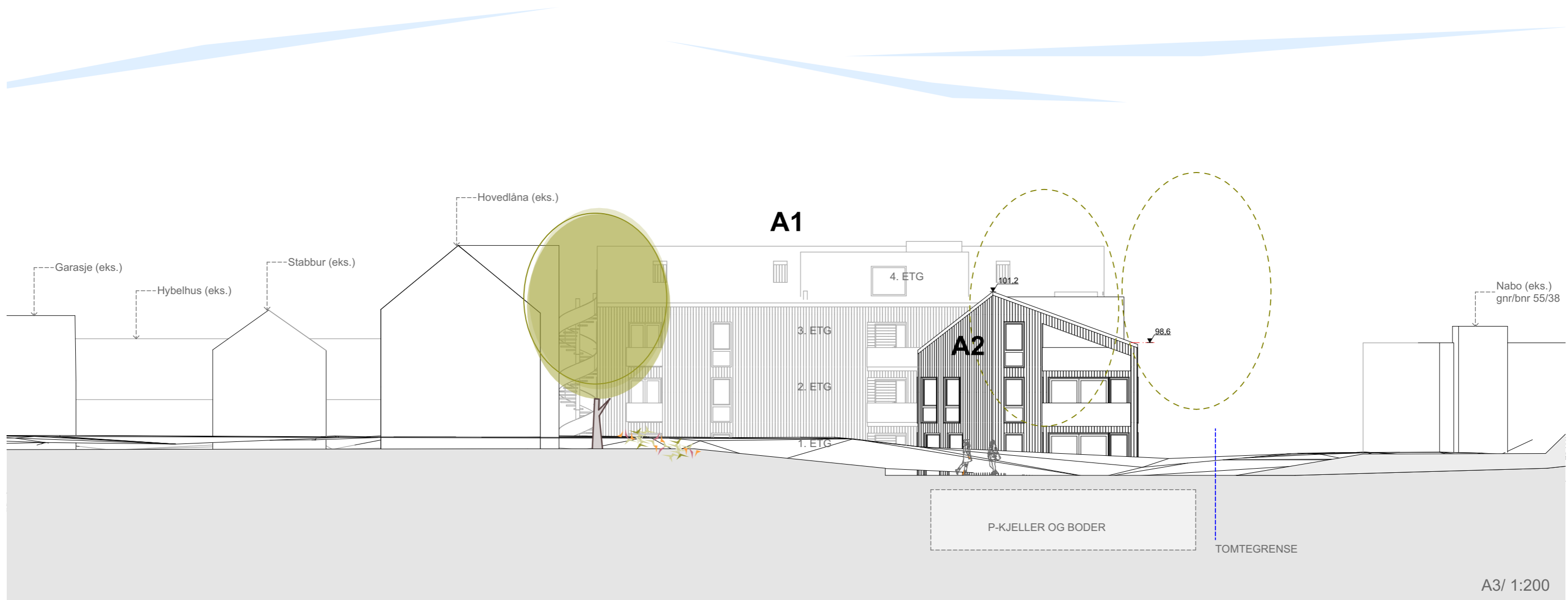
A1



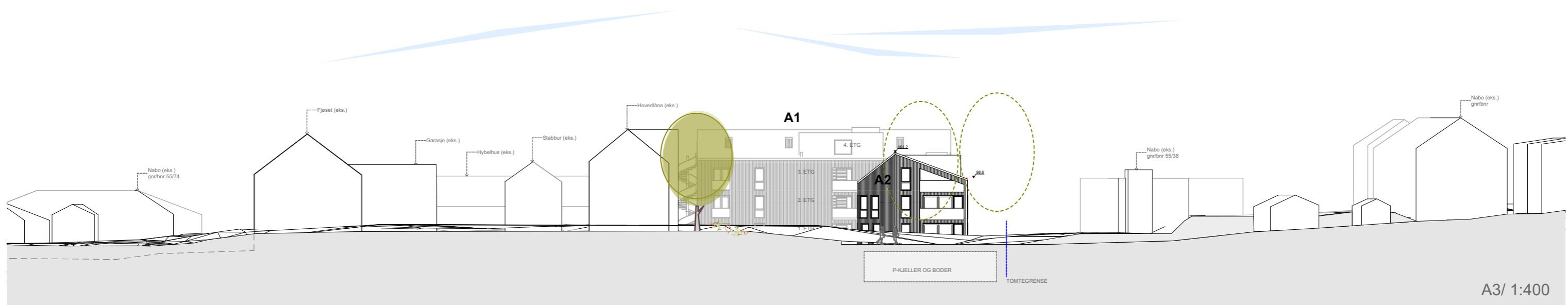
A3/ 1:200

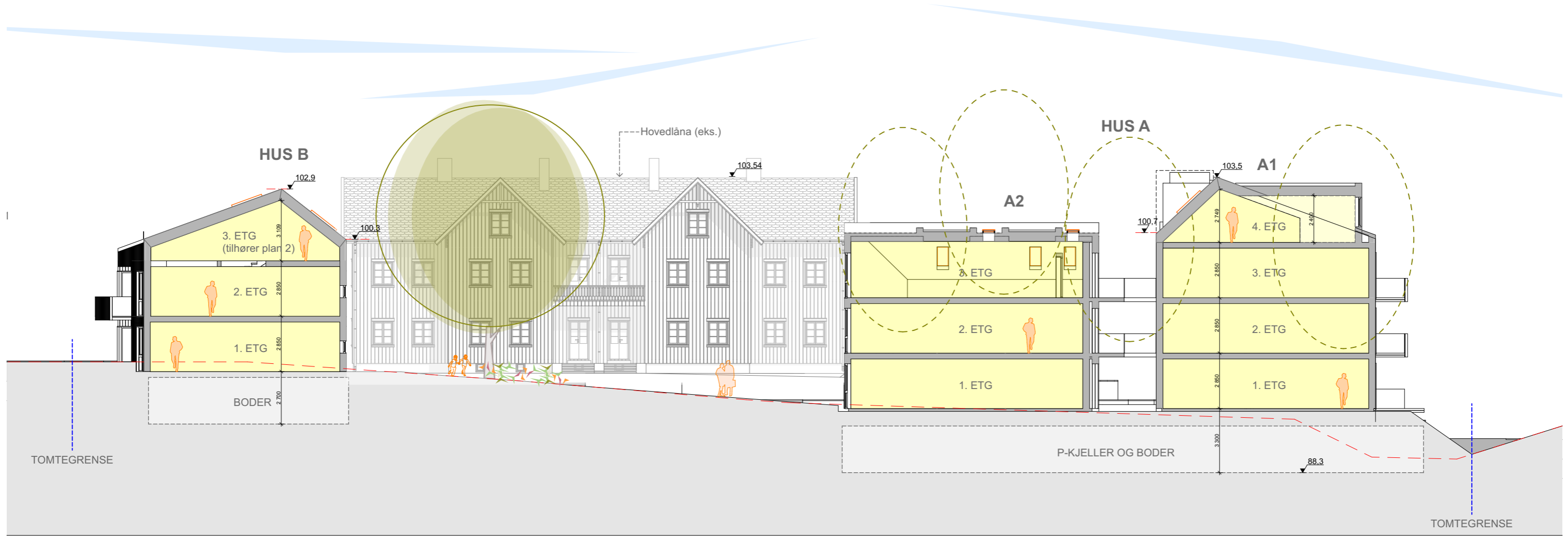
MÅLESTOKK:

PLAN 4. ETASJE



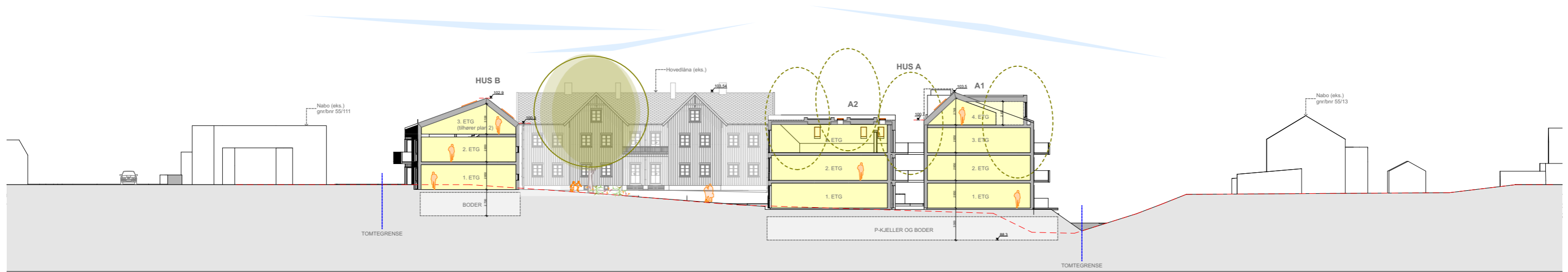
————— EKSISTERENDE TRÆR SOM BEVARES - - - - - EKSISTERENDE TRÆR SOM FJERNES





——— EKSISTERENDE TRÆR SOM BEVARES
 - - - - - EKSISTERENDE TRÆR SOM FJERNES

A3/ 1:200

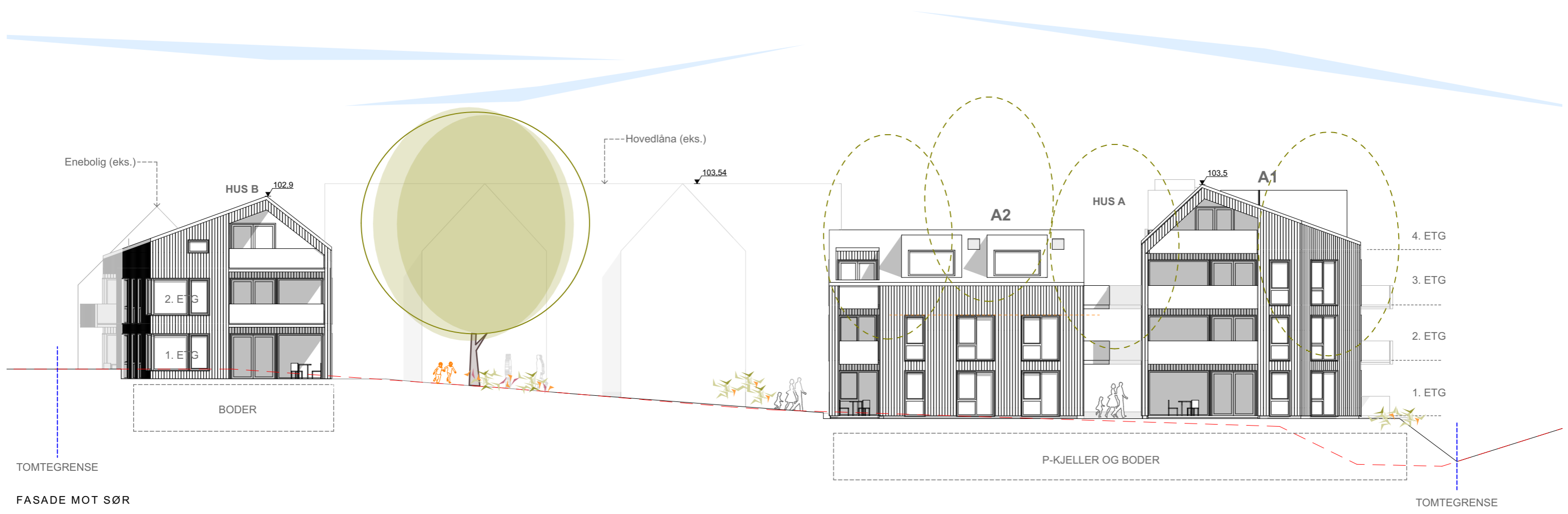


——— EKSISTERENDE TRÆR SOM BEVARES
 - - - - - EKSISTERENDE TRÆR SOM FJERNES

A3/ 1:400

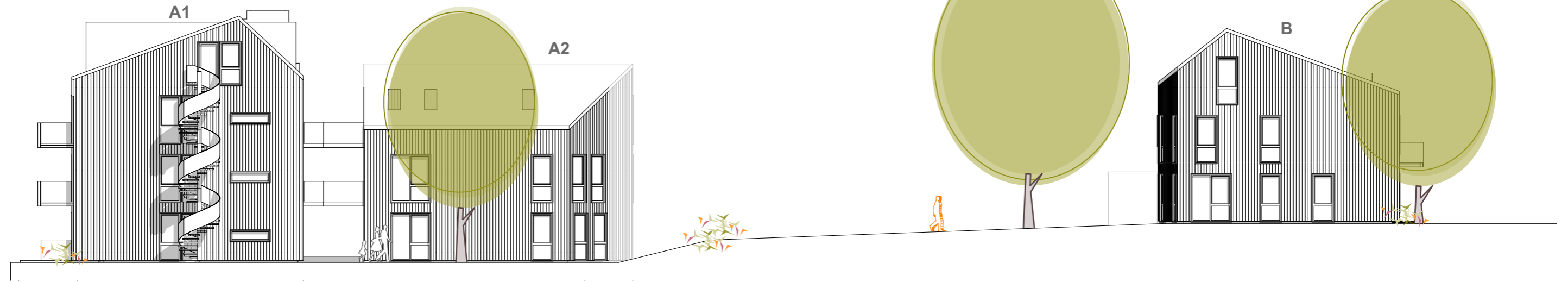


FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

A3/ 1:200
MÅLESTOKK:



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST





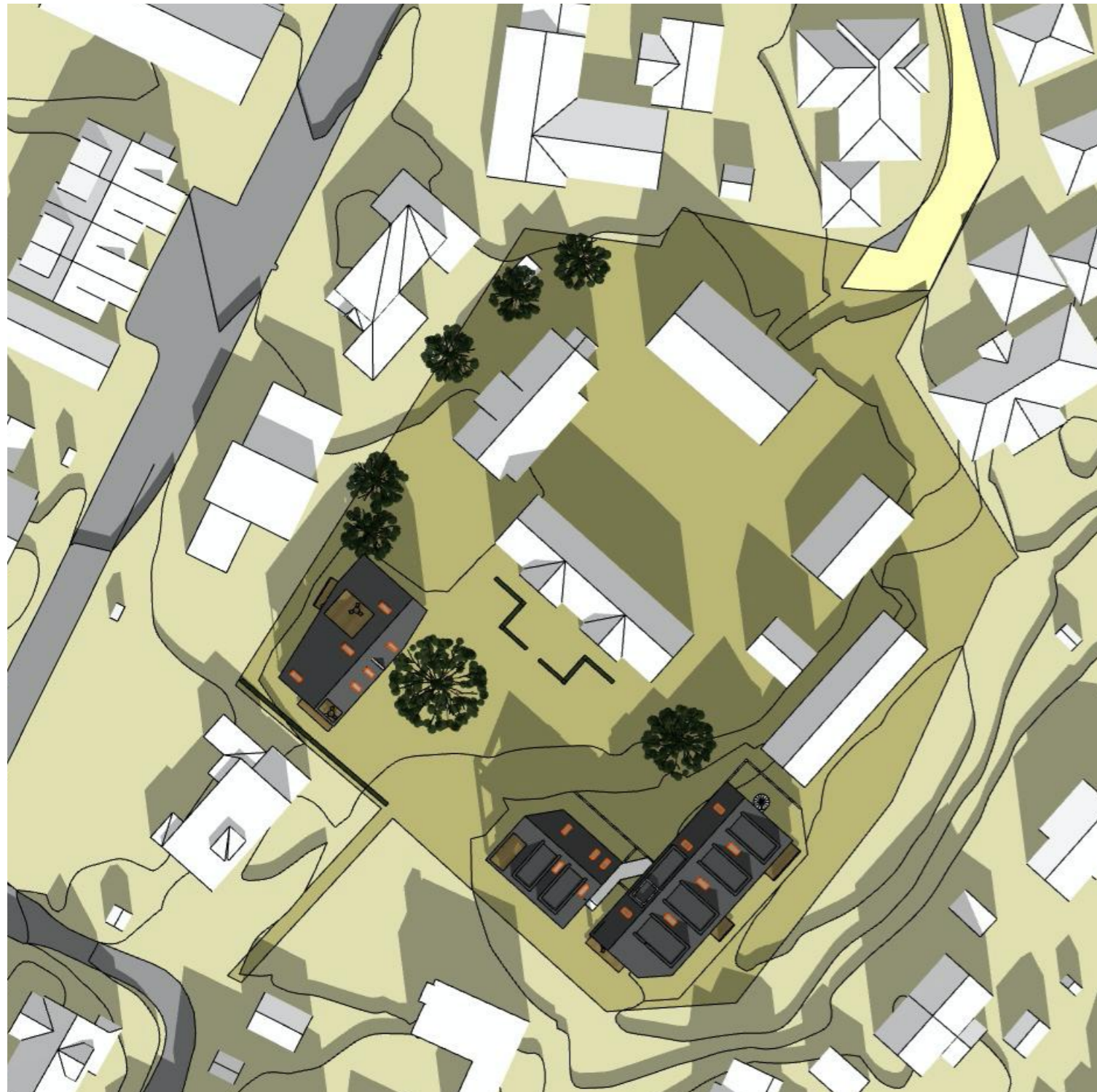












21. mars kl 12:00



21. mars kl 12:00 3D



21. mars kl 15:00



21. mars kl 15:00 3D



22. april kl 15:00



22. april kl 15:00 3D



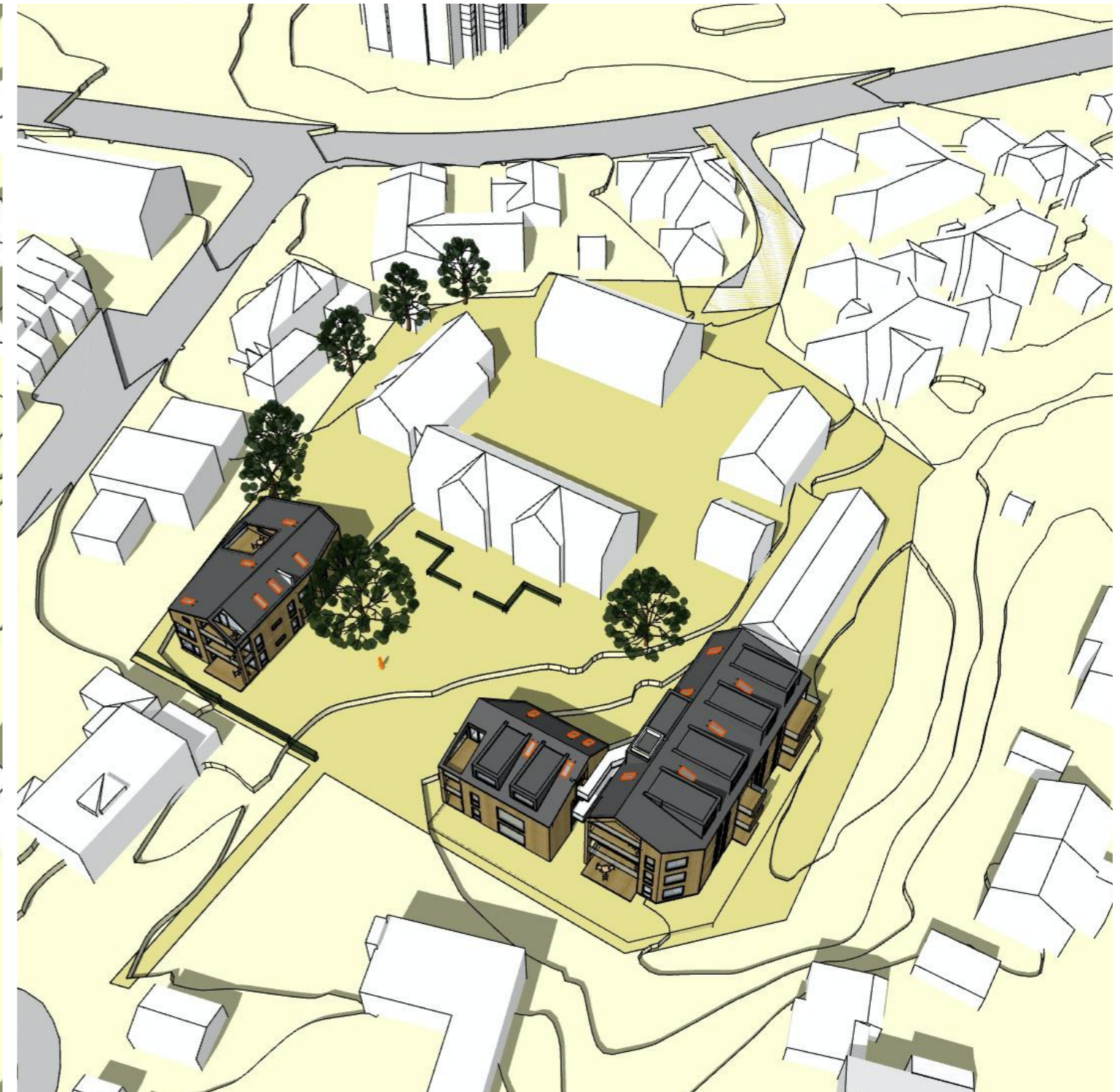
22. april kl 18:00



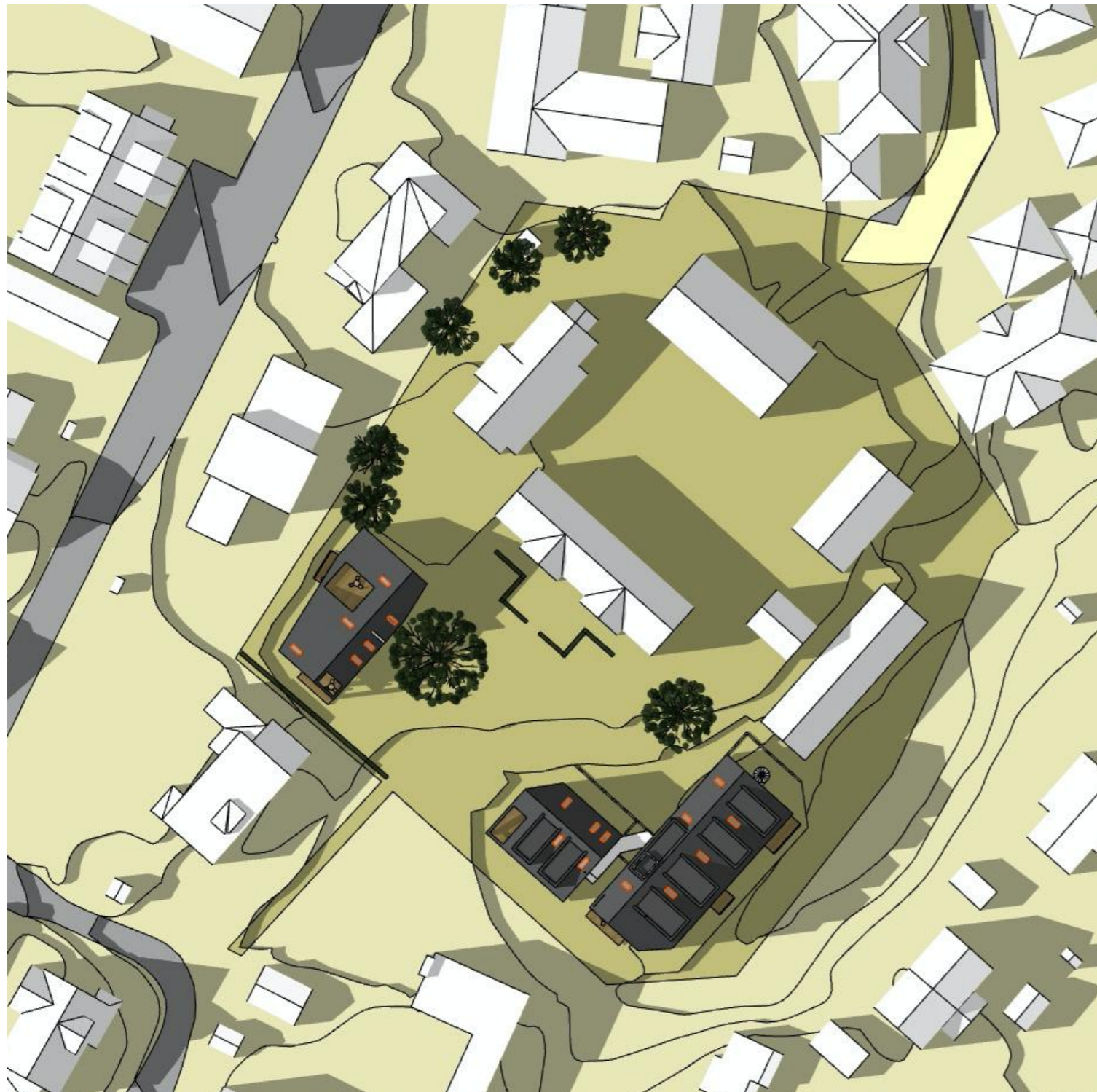
22. april kl 18:00 3D



23. juni kl 15:00



23. juni kl 15:00 3D



23. juni kl 18:00



23. juni kl 18:00 3D



BRA boligformål = 1580m2. Krav totalt uteareal 790m2

Felles uteareal= 485 kvm. Min 50% (242,5 kvm) bør være solfylt ved gitt tidspunkt.

Solfylt felles uteareal=252,1+6,7+4,5=263,4 kvm > 242,5 kvm

A3/ 1:300

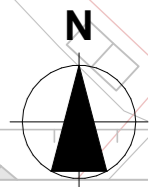
MÅLESTOKK:



BRA boligformål = 1580m2. Krav totalt uteareal 790m2

Felles uteareal= 485 kvm. Min 50% (242,5 kvm) bør være solfylt ved gitt tidspunkt.

Solfylt felles uteareal= 336,8 kvm > 260 kvm



A3/ 1:300

MÅLESTOKK:

SOLFYLTT AREAL 23. JUNI KL 18:00



HUS A	BRA-S	2-roms	3-roms	4-roms	antall sum	Tilgjengelig ja/nei	BRA bygning	BTA	BYA	BRA boligformål	Privat uteareal Balkong
Kjeller A							696	720			
1. etg	112			1		ja	347	390	466	347	12
	76		1			ja					21
	42	1				nei					20
	86					ja					23
2. etg	112			1		ja	347	390		347	12
	76		1			ja					14
	42	1				nei					8
	86					ja					13
3. etg	82		1			ja	320	374		320	12
	76		1			ja					14
	42	1				nei					8
	86					ja					13
4. etg	133,6				1	ja	153	193		153	15
	1051,6	3	4	6	13	10/13	1863	2067		1167	185
HUS B											
Kjeller B							162	183			
1. etg	75		1			ja	161	183	211	161	16
	69		1			ja					12
2. etg	131		1			nei	161	183		161	22
	113					nei					32
3. etg					1		91	129		91	
	388	0	3	1	4	2/4	575	678		413	82
Totalt	1439,6	3	7	7	17	12/17	2438	2746	677	1580	267

Snittstørrelse 84,7 m2
17,6 % 41,2 % 41,2 %

Krav uteareal:

50m2 pr 100m2 BRA boligformål	790
50m2 pr boenhet	850

Vist uteareal:

Privat uteareal balkong/terrasse	267
Delprivat uteareal på bakkeplan	265
Felles uteareal	485
Sum	1017

Andel solfylt av felles (mist 50%) 23.3 kl 15	263
Andel solfylt av felles(mist 50%) 21.6 kl 18	336