

MULIGHETSROMMET

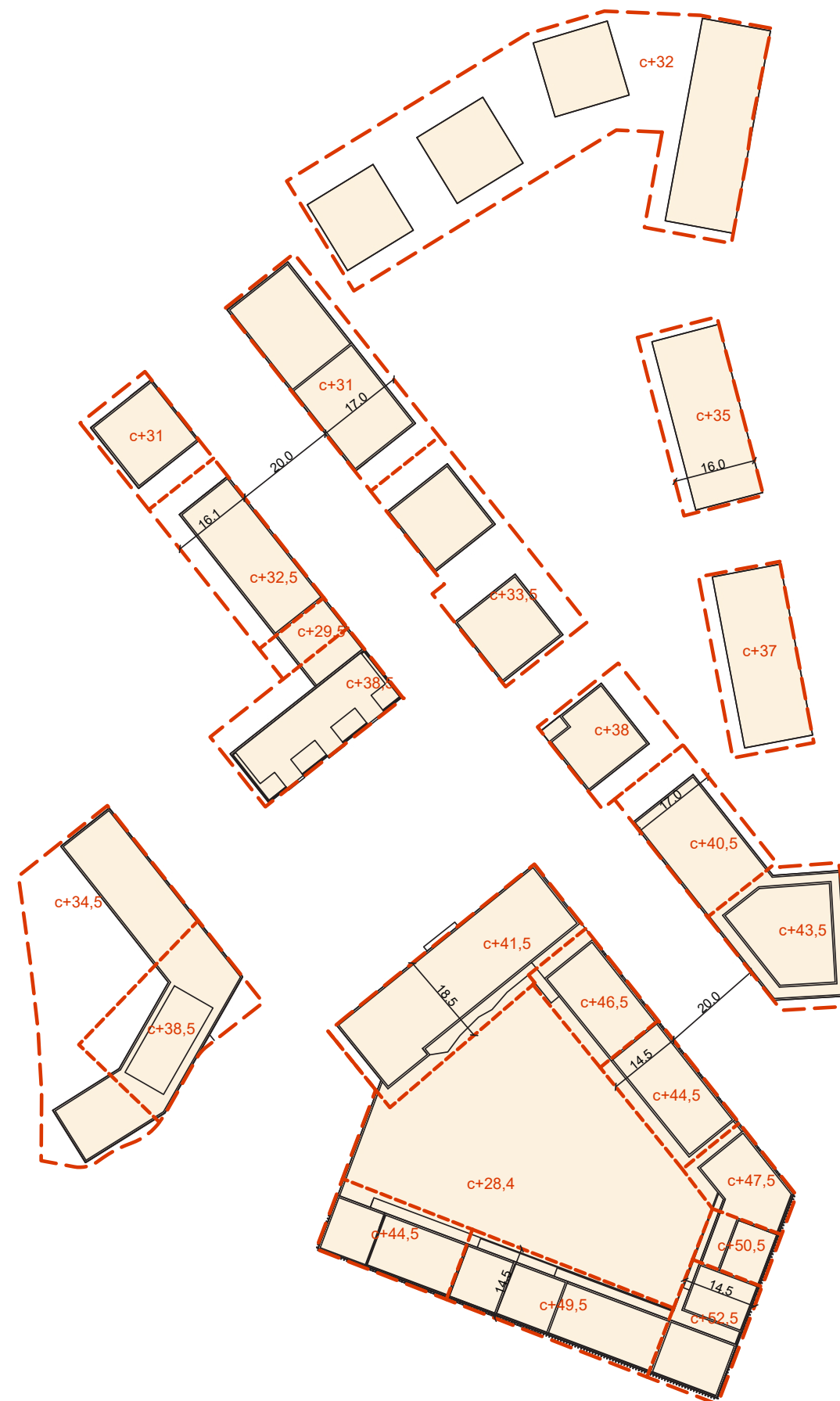
Prosjektkonseptet for Ranheim sentrum, slik det er illustrert i Vedlegg 1 Prinsipiell illustrasjonsplan og Vedlegg 4, Illustrasjonshefte, er vist med maks tillatt utnyttelsesgrad for tillatt bebygd areal (%BYA – «fotavtrykket») og maks tillatt bruksareal (m2 BRA) for bebyggelse på grunnen i reguleringsplanen.

I tillegg til krav til maks tillatt bebygd areal (%BYA) på plankart og maks tillatt bruksareal m2 BRA i bestemmelsene, virker også maks tillatte kotehøyder og byggegrenser styrende på volumene i de enkelte delfeltene. Byggegrenser og maks kotehøyder for bebyggelsen innenfor planområdet framkommer på plankart 1 av 2, på grunnen.

Fastsettelse av byggegrenser og maks kotehøyder skal sikre viktige kvaliteter og unngå negative konsekvenser for omgivelsene. Byggegrenser og maks kotehøyder er strengt styrt i planforslaget, men det er gitt noe fleksibilitet, «et mulighetsrom», relativt til bebyggelsesvolumene i prosjektets konsept. Dette er for å ta høyde for uforutsette moment som kan dukke opp i senere detaljprosjektering, og således unngå unødvendige dispensasjoner i senere prosess. Det er gitt minst fleksibilitet i de områdene som grenser inn til nabobebyggelse i øst, samt langs den viktige aksen i Peder Myhres veg.

For å illustrere dette er prosjektkonseptet for Ranheim sentrum (med maks %BYA og BRA) på de neste to sidene, vist innenfor en transparent volummodell som viser «mulighetsrommet» gitt av byggegrenser og maks kotehøyde. Da bebyggelsen illustrert i prosjektkonseptet allerede viser én løsning for maks utnyttelsesgrad gitt av maks tillatt %BYA og m2 BRA, vil det imidlertid ikke være mulig å fylle ut «mulighetsrommet» gitt av byggegrenser og maks kotehøyder i planforslaget. Det åpnes kun opp for en omfordeling av m2 BRA innenfor byggegrensene og maks kotehøyder for gesims.

Bestemmelsene åpner i enkelte områder for at balkonger/terrasser kan gå utover byggegrenser på inntil 1-1,5 m. Utenpåliggende rømningstrapp, samt trapper, ramper, murer, enkle overbygninger (pergola o.l.), levegger, overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg, heis/trappehus som er en del av uteområdene eller konstruksjoner under grunnen o.l., tillates oppført utenfor viste byggegrenser. Bestemmelse beskriver også i hvilken grad tekniske innstallasjoner, heishus, pergola o.l. tillates ut over maks gesimshøyde. Rekkverk/støyskjerming over maks tillatt gesimshøyde skal gis en transparent eller åpen utførelse.



- Byggegrenser og høydelinjer for maks kotehøyder for gesims
- Fottavtrykk for volum slik det er vist i illustrasjonsplanen og i konseptmodellen.



Prosjektkonseptet for Ranheim sentrum er vist innenfor en transparent volummodell som viser «mulighetsrommet» gitt av byggegrenser og maks kotehøyde. Da bebyggelsen illustrert i prosjektkonseptet allerede viser én løsning for maks utnyttelsesgrad gitt av maks tillatt %BYA og m2 BRA, vil det imidlertid aldri være mulig å fylle ut «mulighetsrommet» gitt av byggegrenser og maks kotehøyder i planforslaget. Det åpnes kun opp for en omfordeling av m2 BRA innenfor byggegrenser og maks kotehøyder for gesims.

VOLUMMODELL SETT FRA SØRVEST



Prosjektkonseptet for Ranheim sentrum er vist innenfor en transparent volummodell som viser «mulighetsrommet» gitt av byggegrenser og maks kotehøyde. Da bebyggelsen illustrert i prosjektkonseptet allerede viser én løsning for maks utnyttelsesgrad gitt av maks tillatt %BYA og m2 BRA, vil det imidlertid aldri være mulig å fylle ut «mulighetsrommet» gitt av byggegrenser og maks kotehøyder i planforslaget. Det åpnes kun opp for en omfordeling av m2 BRA innenfor byggegrenser og maks kotehøyder for gesims.

VOLUMMODELL SETT FRA ØST

BRUKSAREAL BEBYGGELSE PÅ GRUNNEN

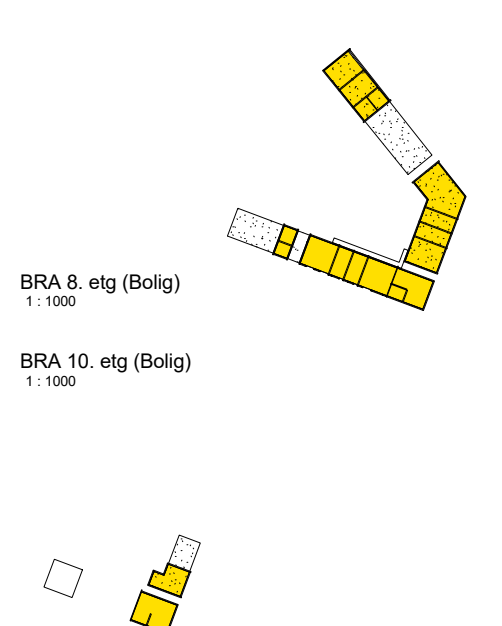
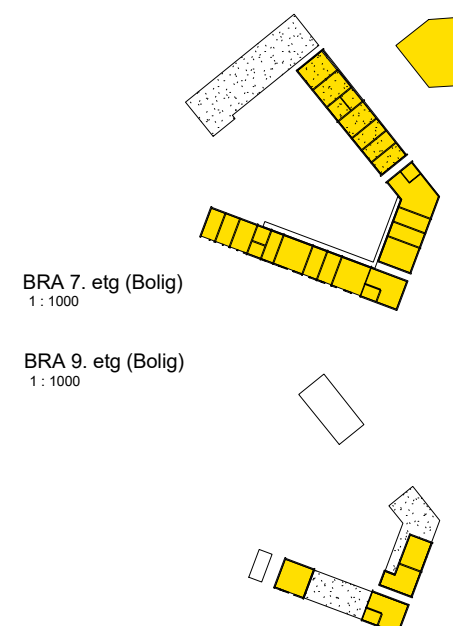
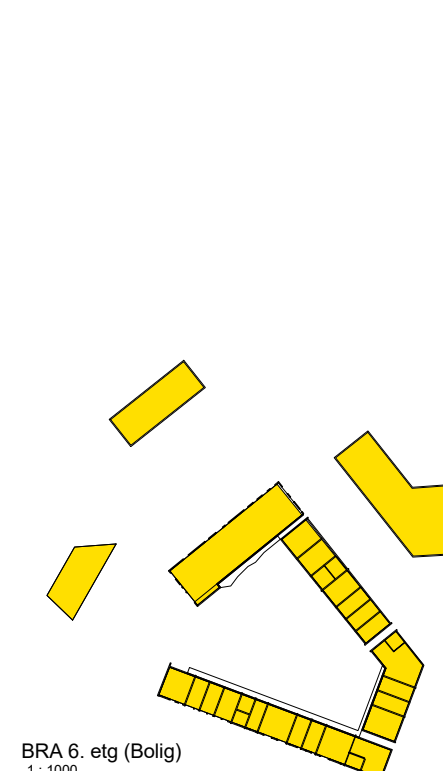
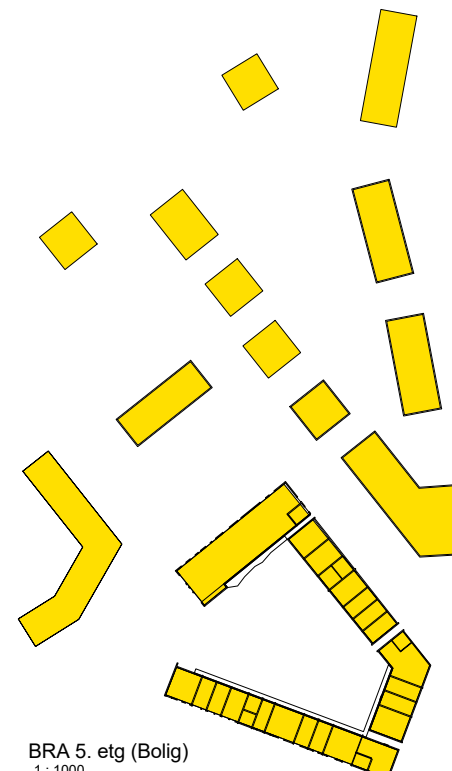
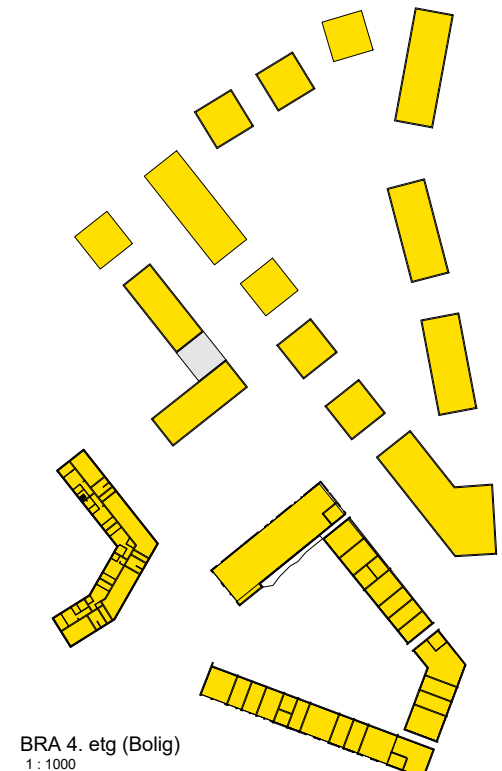
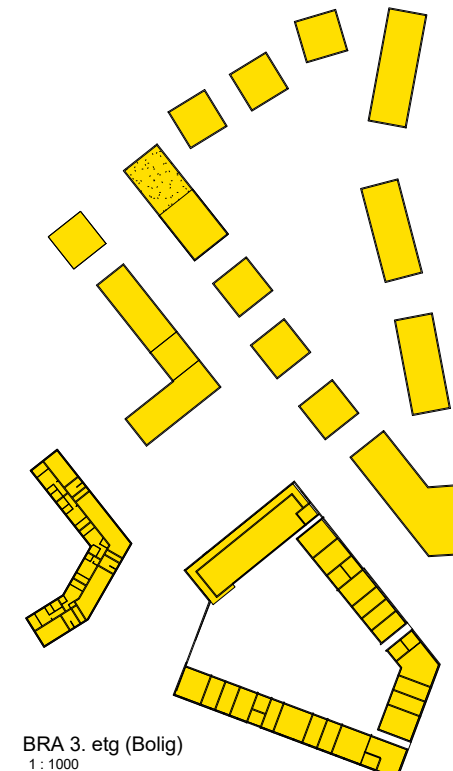
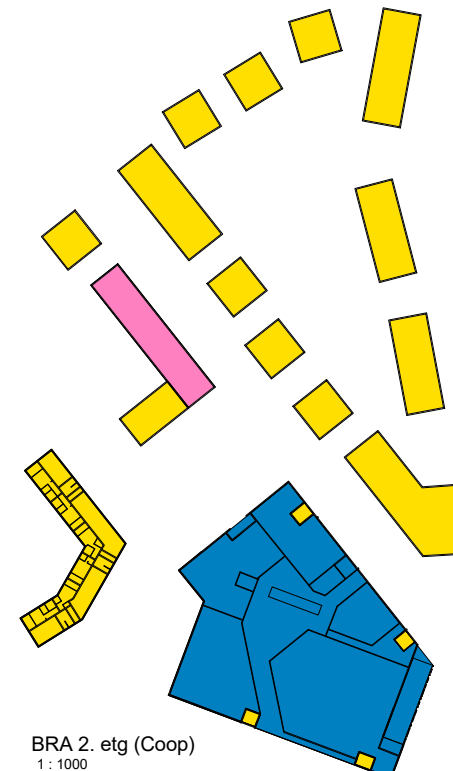
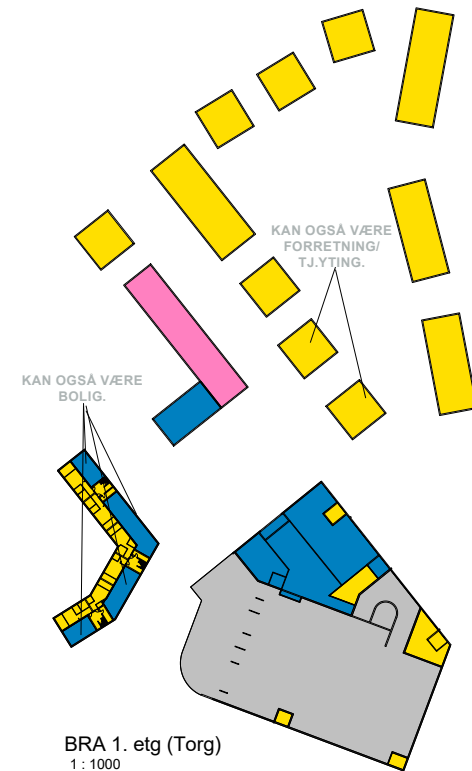
Illustrasjonen til høyre viser bruksareal m2 BRA for konseptet for de ulike formålene slik det er fordelt i det illustrerte volumkonseptet. Som redegjort for i planbeskrivelsen og bestemmelsene er det imidlertid lagt inn en viss fleksibilitet i enkelte definerte områder der boligbebyggelse kan erstattes med sentrumsfunksjoner som forretning/tjenesteyting. Krav til samlet tillatt bruksareal BRA på grunnen innenfor planens ulike delfelt framkommer i egne bestemmelser.

BRA for balkonger/terrasser utover vegglivet på maks 1,5 m er ikke vist på illustrasjonen, og dette vil eventuelt komme i tillegg innenfor de områdene bestemmelsene åpner opp for dette.

Bestemmelsene sier også at utvendig rømningstrapp, samt trapper/trappehus, ramper, murer, enkle overbygninger (pergola o.l.), overbygd sykkelparkering, renovasjonsanlegg o.l., som er en del av uteområdene på bakken/takterrasser eller bygningskonstruksjonene under grunnen, tillates utover maks angitt %BYA og BRA. Dette er areal på mindre volum og konstruksjoner som er vanskelig å forutsi i en reguleringsplan, og for å unngå dispensasjoner i senere prosess inkluderes denne formuleringen i bestemmelsene.

Videre skal ikke tenkte plan og areal helt eller delvis under terreng medtas i beregningsgrunnlaget for samlet tillatt bruksareal.

- BRA Boliger
- BRA Forretning/bevertning og annen tjenesteyting
- BRA Barnehage
- BRA Parkering



BRUKSAREAL BEBYGGELSE PÅ GRUNNEN

BRA / tomt	6808			3479		4394			11749		
	Felt BS1			Felt B/F/T		Felt B/BH/F/T			Felt B1		
Etasje	Bolig	Forretning / tjenesteyting	Parkerings-anlegg	Bolig	Forretning / tjenesteyting	Bolig	Forretning / tjenesteyting	Barnehage	Bolig	Forretning / tjenesteyting	SUM
Balkonger utover veggliv	491			156		127			696		1470
1	339	1125	3987	512	379	205	240	610	3134	-	10531
2	112	5317	-	889	-	445	-	610	3942	-	11315
3	2450	-	-	889	-	1055	-	-	3942	-	8336
4	2450	-	-	889	-	905	-	-	3942	-	8186
5	2450	-	-	889	-	574	-	-	3257	-	7170
6	2450	-	-	300	-	369	-	-	808	-	3927
7	1672	-	-	-	-	-	-	-	451	-	2123
8	1183	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1183
9	418	-	-	-	-	-	-	-	-	-	418
10	226	-	-	-	-	-	-	-	-	-	226
11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
SUM MAKS UTNYTTELSESGRAD BEBYGGELSE PÅ GRUNNEN	14 241	6 442	3 987	4 524	379	3 680	240	1 220	20 172	-	54 885
	24 670			4 903		5 140			20 172		
SUM GRUNNLAG UTEROM*	13 750			4 368		3 553			19 476		41 147
And. formål [%]	58 %	26 %	16 %	92 %	8 %	72 %	5 %	24 %	100 %	0 %	
Utnyttelse [%]	362 %			141 %		117 %			172 %		
Antall boliger à 70 m2 BRA	196			62		51			278		588
Antall boliger à 70 m2 BRA-S	157			50		41			223		470

Balkongareal utover veggliv ikke medtatt.

Medregnet faktor på 0,8

*Beregningsgrunnlag er BRA boligformål på grunnen.
*Balkongareal utover veggliv er ikke medtatt da dette regnes som BRA kvalitativt uterom.

BYA m2	Bygg	Bil-P på grunnen	%-BYA
Felt BS1	5580	410	88 %
Felt B/F/T	1160	140	37 %
Felt B/BH/F/T	1137		26 %
Felt B1	4253	80	37 %
SUM BYA	12130	630	48 %

Total BRA	
Bolig	42 617
Forretning/tjenesteyting/kontor	7 061
Barnehage	1 220
Parkering	4207
SUM	55105

Total utnyttelse	
Lokalsentertomt KPA (sentrumsformål inkl. Peder Myhres veg)	47000
Størr. enhet (m² BRA)	70
Antall enheter	588
Boliger/da	13

*ikke regnet med faktor 0,8