

Eidfjord

6 boliger på Kyrkjevegen

Forenklet Skisseprosjekt
3RW arkitekter
15.August - 2023

FORENKLET SKISSEPROSJEKT FOR 6 BOLIGER PÅ KYRKJEVEGEN, GNR. 5 BNR. 231, EIDFJORD KOMMUNE

Eidfjord vurder å etablere 6 boliger på Kyrkjevegen, gnr. 5 bnr. 231. Hensikten er å sikre et kommunalt boligtilbud for tilflyttere (flyktninger, nyansatte mm.). Det er en forutsetning at boligene kan bygges ut etappevis og tilpasses etterspørselen.

OM SKISSEPROSJEKTET

Det er utarbeidet et forenklet skisseprosjekt. Målsetningen har vært todelt:

- Avklare muligheter for å skape et attraktivt boligtilbud for tilflyttere på den aktuelle tomt.
- Etablere et forenklet prosjekteringsunderlag som kan benyttes for vurdering av byggekostnader.

I eventuell senere fase skal det forenklede skisseprosjektet videreutvikles og konkretiseres.

REGULERINGSFORHOLD

Eiendommen er regulert gjennom områdeplan Menes - Vik – Lægreid, planID 2013001. Feltet er benevnt BKS3 og regulert for boligbebyggelse/ konsentrert småhusbebyggelse. Maksimal arealutnyttelse er satt til 50% BYA. Mot vest og øst er det regulert offentlige gangforbindelser som vil sikre snarveier mellom boligområde sør for Kyrkjevegen og skoleområdet.



Utsnitt fra gjeldende områdeplan

KORT OM TOMTEN

Eiendommen (BKS3) har et samlede areal på ca. 3,6 daa.

Eiendommen er plassert ca. 800m fra Eidfjord senter. Skole, barnehage og fritidstilbud som er lokalisert umiddelbart nord for eiendommen. Mot sør (Øvrehagen) og vest er det etablert småhusbebyggelse. I østlig retning finnes et næringsområde. Eiendommen anses å være godt egnet til boligbebyggelse. Nærhet til skole, barnehage og fritidstilbud vil være attraktivt særlig for barnefamilier.

Topografiske forhold medfører at solforholdene på eiendommen er begrenset. I denne sammenheng er det viktig at boligbebyggelsen prosjekteres med gunstig henvendelse mot solen og slagskygge mellom boligbyggene unngås så langt det er mulig.

BESKRIVELSE AV ANBEFALTE LØSNING

Det forenklede skisseprosjektet viser 6 boliger organisert i en tun-struktur. Det er valgt en løsning der boliger etableres som tomannsboliger, hvilket vil være i samsvar med reguleringsformålet. Løsningen sikrer i tillegg at det er enkelt å gjennomføre utbyggingen trinnvis. Alle boliger utformes med private uteoppholdsarealer (terrasse og mindre hage). I tillegg er det avsatt areal til felles uteoppholdsareal og et mindre fellesbygg. Fellesbyggets funksjon skal avklares i senere prosjekteringsfase, men grillhytte, gjestebolig eller verksted har vært drøftet.

Det er lagt vekt på at boligbebyggelsen skal harmonere med tilstøtende bebyggelse når det gjelder bygningsstørrelse, bygningshøyde, takform og materialbruk. Vedlagt dette skisseprosjekt er det vist en del referanser på materialbruk og bygningstyper. Dette vil bli konkretisert i senere prosjekteringsfase. Alle bygg oppføres med lette konstruksjoner i tre på ringmur/labank. Tre benyttes også som fasadematerial. Valgte bygningstyper åpner også for at bebyggelsen kan produseres som elementer (isolerte eller uisolerte konstruksjoner i tre) som monteres på fundament. Tak kan tekkes med plater eller tilsvarende. Overvann fra tak føres til terreng (lokal infiltrasjon).

For å sikre at boligområdet blir mer eller mindre bilfritt er parkeringen samlet i to fellesanlegg henvendt mot Kyrkjevegen. Denne løsning åpner også for trinnvis utførsel av parkeringsanlegg. I forbindelse med parkeringsanlegget etableres det sportsboder og et felles sentralt renovasjonspunkt med sortering av avfall i samsvar med kommunens standardkrav.

BOLIGTYPOLOGIER OG AREALER

Det forenklede skisseprosjekt viser 3 ulike boligtypologier. Hensikten er å sikre at det etableres et mangfold av boliger som kan passe for ulike brukergrupper, samtidig som mulighetene for rasjonelt byggeri ivaretas. I skjema under er boligtypologier og arealer beskrevet.

Bygg nr.	Bolig nr.	Areal BRA	Bod BRA	Soverom (stk.)	Bad (stk.)	Kommentar
1	1.a	66	6	2	1	Mindre bolig for unge/ unge par
1	1.b	66	6	2	1	Mindre bolig for unge/ unge par
2	2.c	115	6	3	1	Familiebolig
2	2.d	115	6	3	1	Familiebolig
3	3.e	102	6	2-3	1	UU-utformet bolig
3	3.f	102	6	2-3	1	UU-utformet bolig
SUM		566	36			

VURDERING AV BYGGEKOSTNADER

Skisseprosjektet er forenklet og det antas at senere prosjekteringsfaser vil medføre endinger av bygg og anlegg. Det er derfor valgt å gjøre en enkel vurdering av byggkostnader basert på m2- kostnader for henholdsvis bebyggelse og utomhusanlegg. Byggekostnader baserer seg på erfaringstall som er kontrollert opp mot priser vist i Norsk Prisbok. Byggekostnader hensyntar utelukkende bygging. Felleskostnader (mva., prosjektering, byggherrekostnader mm) er ikke medtatt. Videre er det heller ikke foretatt en usikkerhetsanalyse for avklaring av usikkerhetsavsetting.

Det forventes at skisserte byggeri kan bygges for mellom NOK 28 000,- og 30 000,-eks mva. pr m2 BTA. Rammen hensyntar kostnader knyttet til post 2-6 i bygningsdelstabellen. Forutsetninger:

- Offentlig infrastruktur (vann, avløp, el og fiber) er tilgjengelig i Kyrkjevegen
- Grunnforholdene er morene med små behov grunnarbeid
- Normal god standart på byggeriet jf. krav gitt i TEK17

Utomhusanlegg (post 7 i bygningsdeltabellen) inkludert parkering, lademuligheter, renovasjonsanlegg gangstier og private/ felles hageanlegg og terrasser bør kunne etableres for mellom NOK 1 300,- og 1 800,- eks mva. Forutsetninger:

- Offentlige gangarealer er ikke medregnet
- Normal god standart på utomhusanleggene
- Det legges til grunn at det ikke er behov for drenering av uteområder (dagen morenemasser bør være tilstrekkelig drenerende)

Det nevnes at opparbeidelse av utomhusanlegg til «park-standard» vanligvis budsjetteres betydelig høyere enn det som er langt til grunn i denne beregning. – Det forutsettes derfor en moderat opparbeidelse av uteområdene.

I skjema under er samlet kostnadsvurdering vist.

Post (bygningdeltabellen)	Areal m2 BTA	Enhetspris (NOK eks mva.)	Sum (NOK eks mva.)
2-6	690	29 000	20 010 000,-
7	2 670	1 500	4 005 000,-
SUM eks mva.			24 015 000,-



Tomten





skisse-forslag

Fellesareal

Gjestebolig m.bad
stue tekjøkken?

eller

Verksted?
Grillhytte?
Bod?
Fellesstue?

Bolig 1A og 1B

66m² BRA
2 soverom
Stue
Kjøkken
Bad
Bod

Bolig 2C og 2D

115m² BRA
3 soverom
2 Stue
Kjøkken
1 Bad
Bod

Bolig 3E og 3F

102m² BRA
universell utforming
2 soverom uu
Stue
Kjøkken
Bod
Bad uu

GS til skole

Parkering

2 plass per bolig
Sportsbod
1 per bolig

Parkering
renovasjon

Parkering

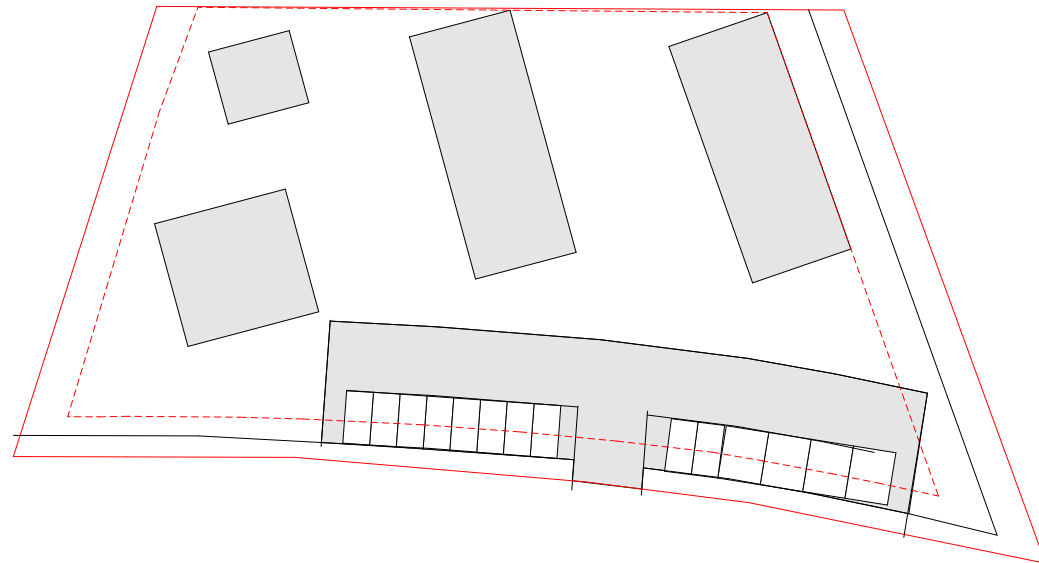
2 plass per bolig+ 1 ekstra
Sportsbod
1 per bolig

▲ Snitt 2

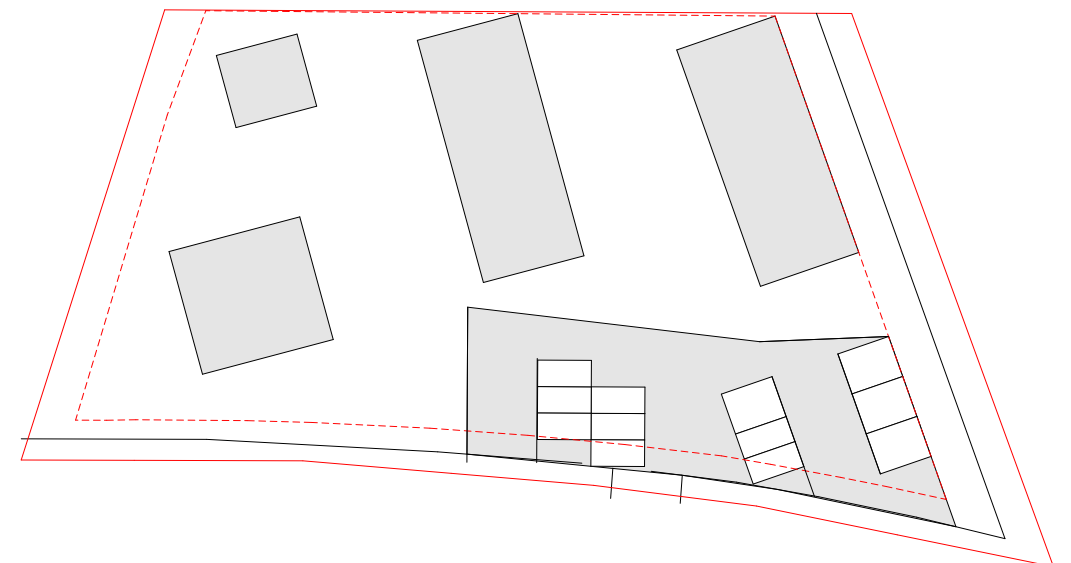
▲ Snitt 2

▲ Snitt 1

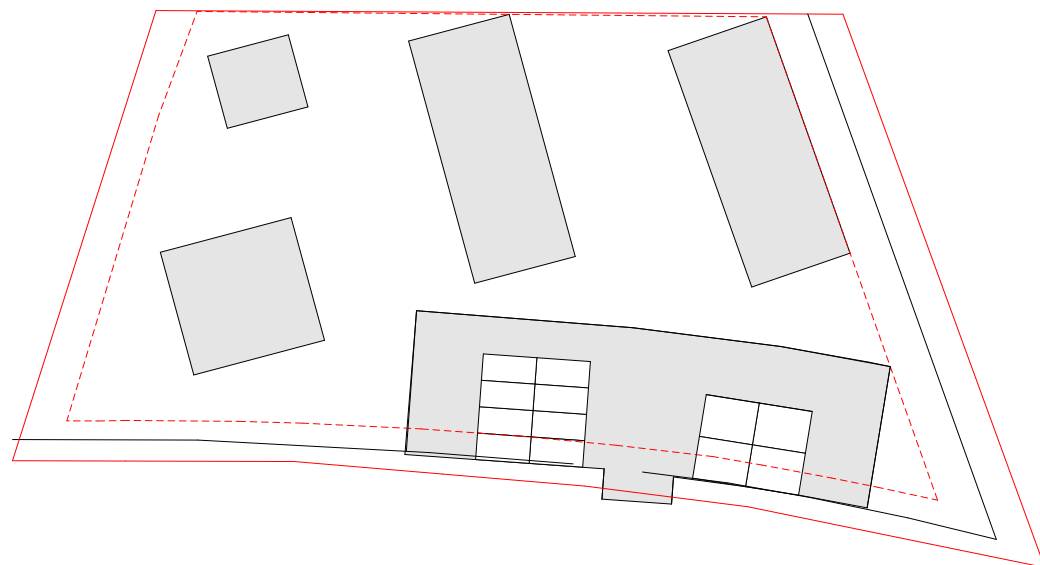
A



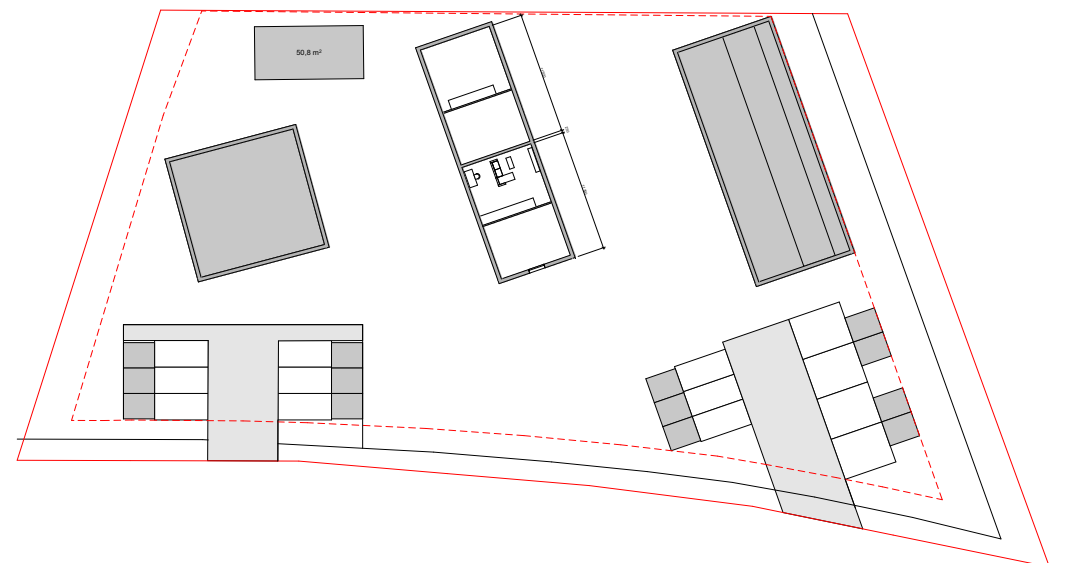
C



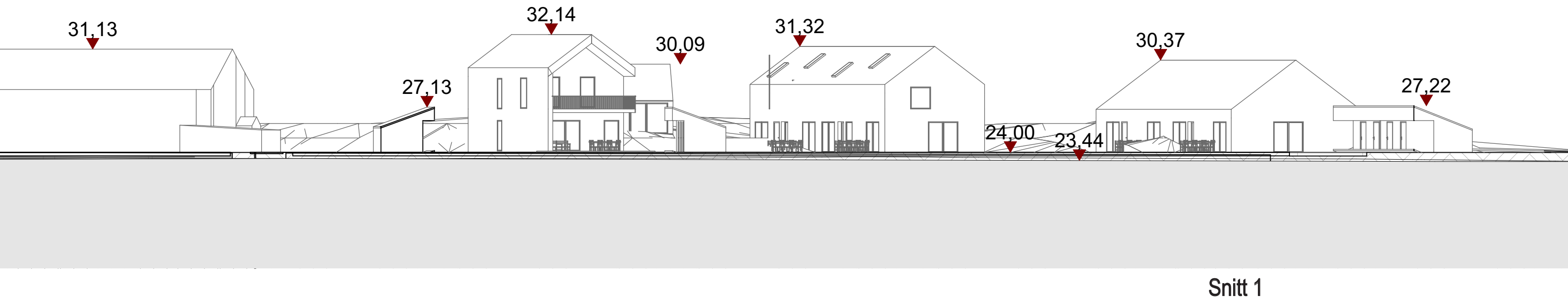
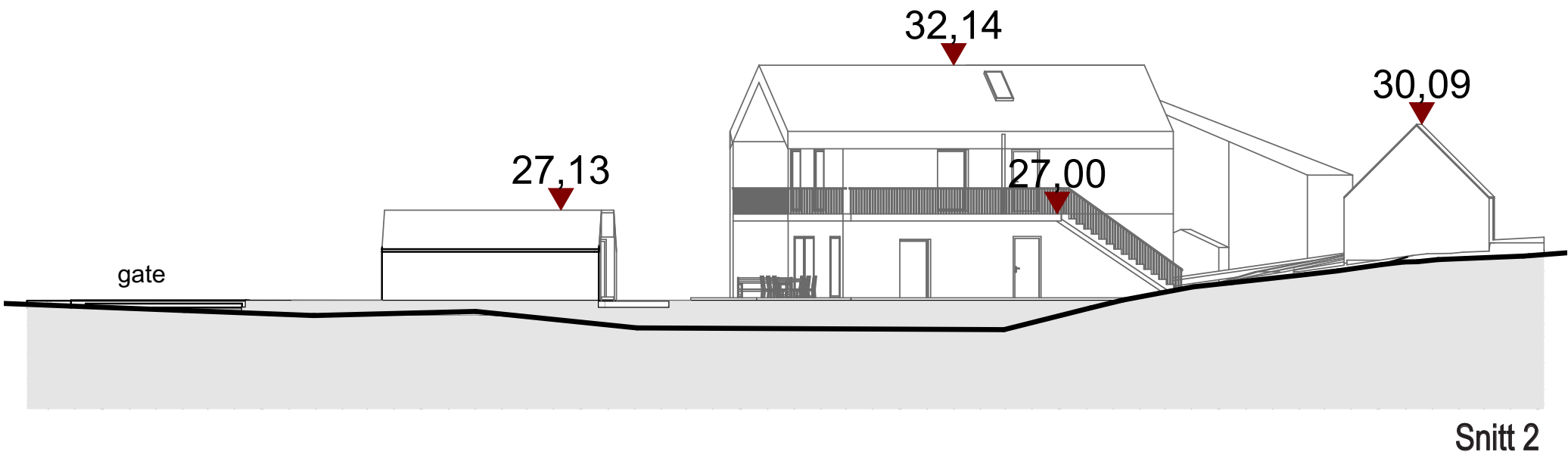
12



D

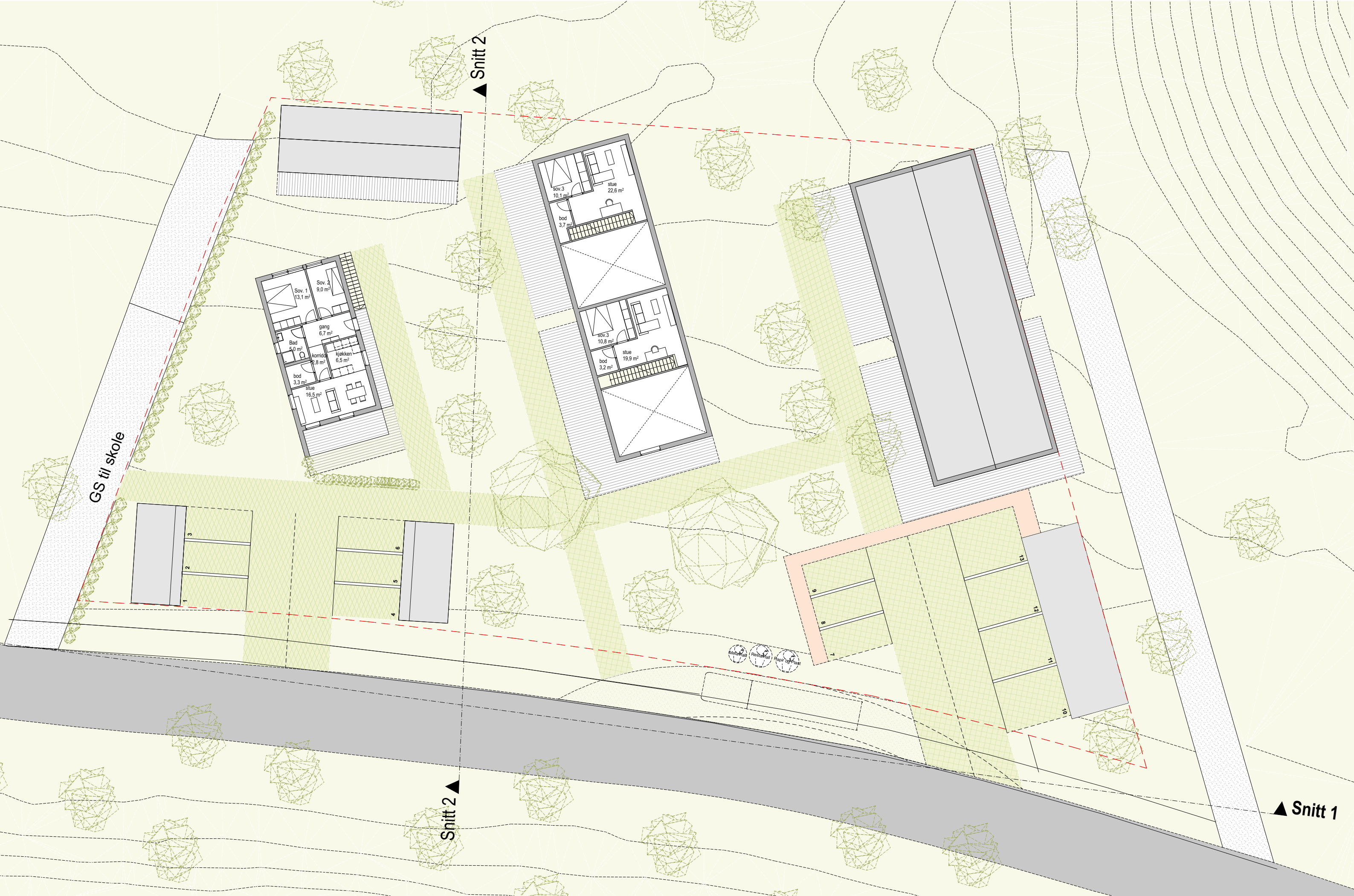


Alternativstudie for parkering/ tilkomst til tomten



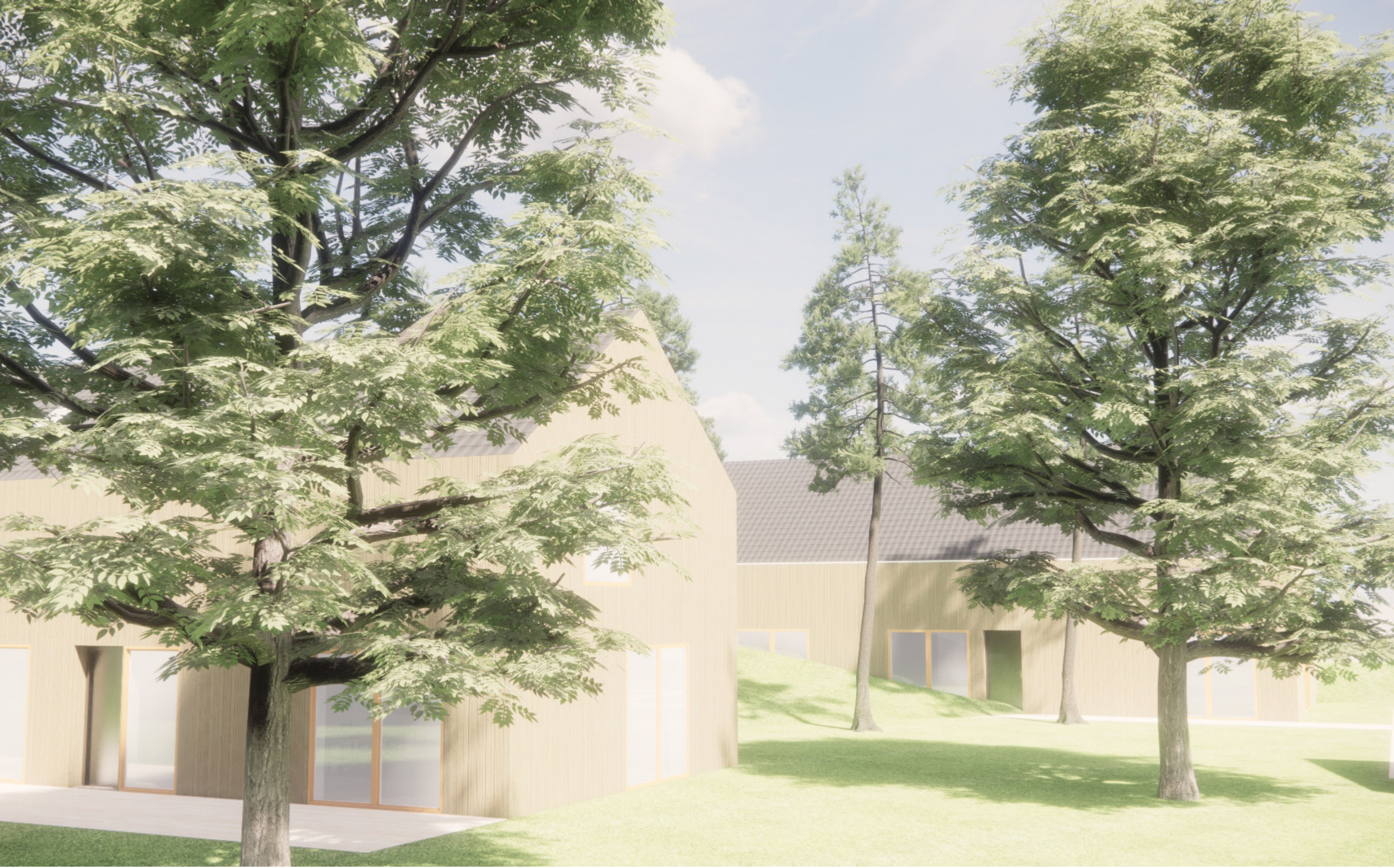
plan 1





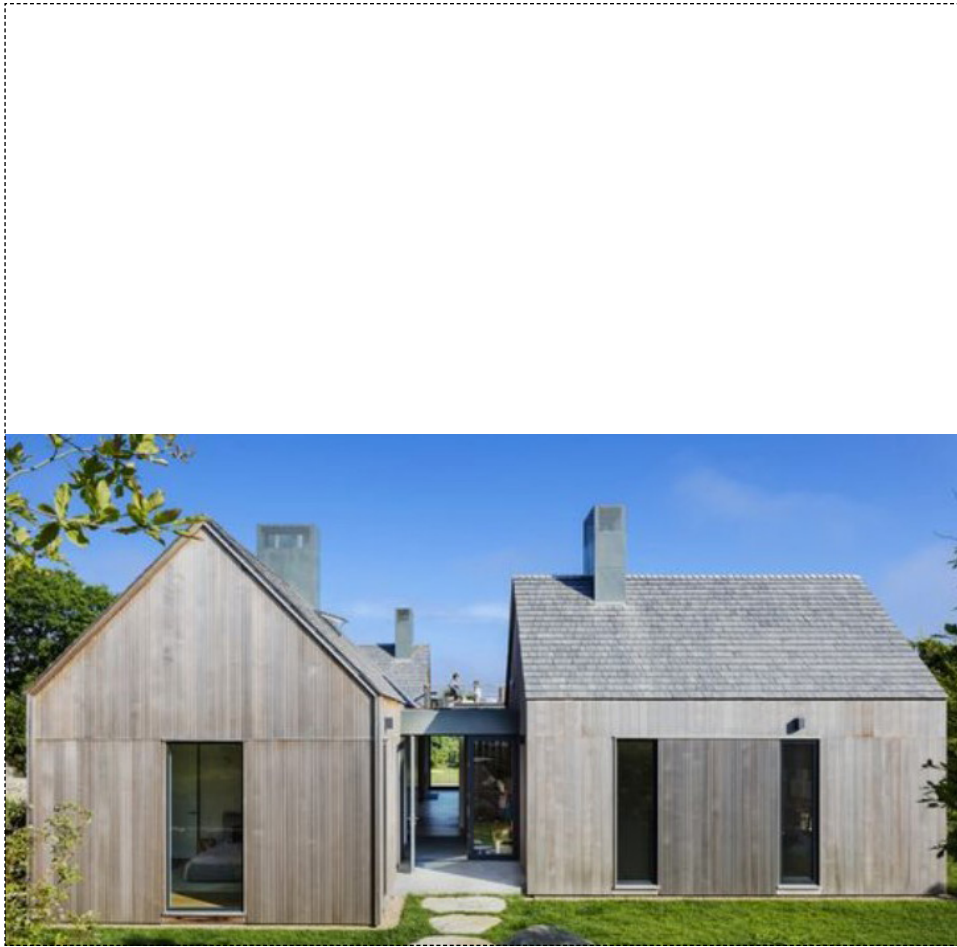
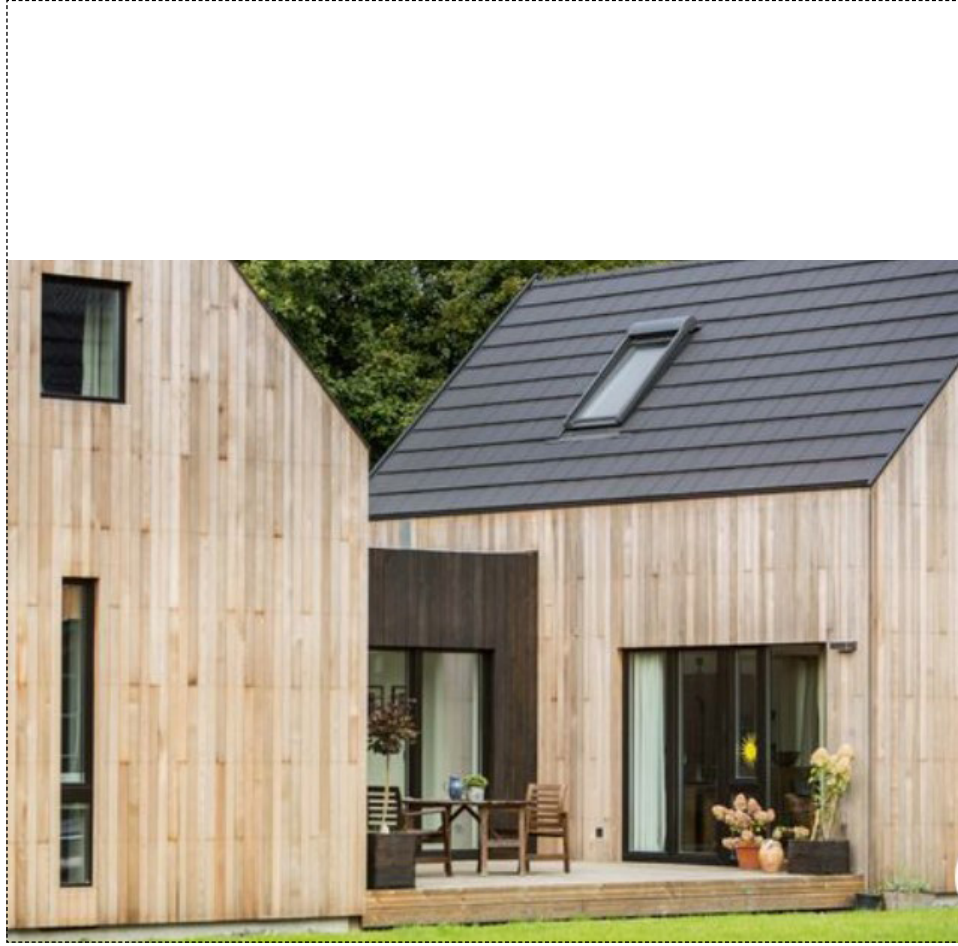
perspektiver





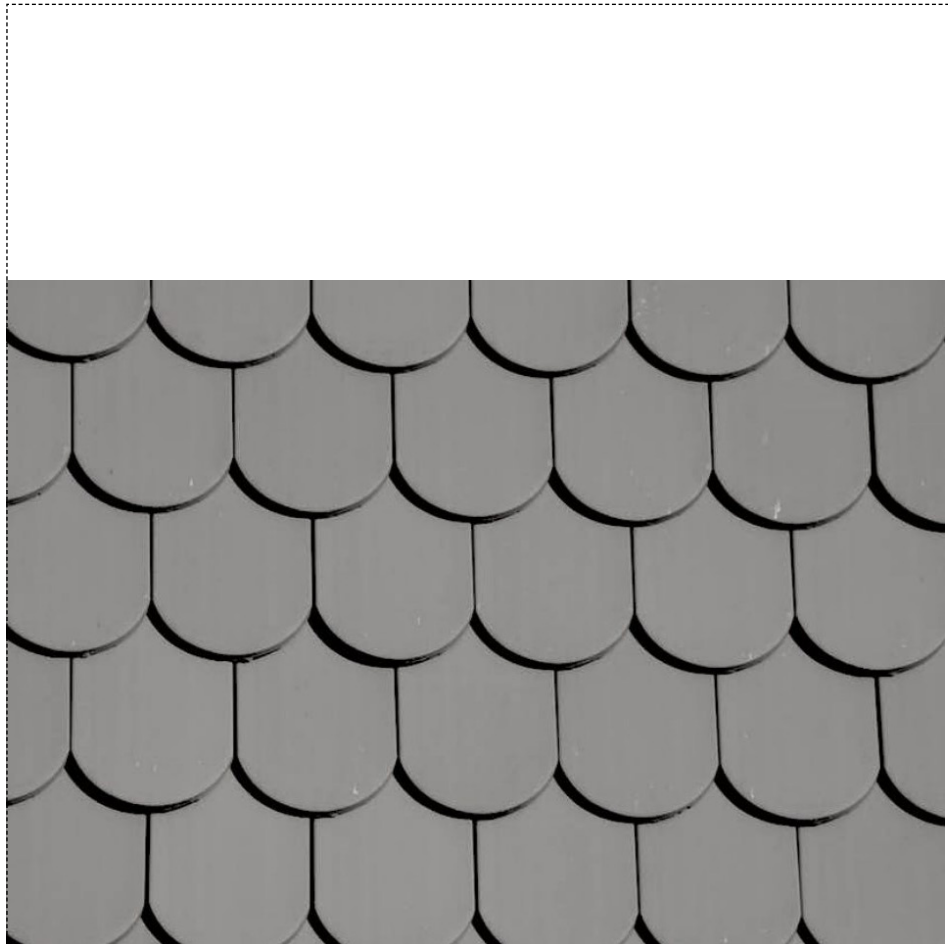
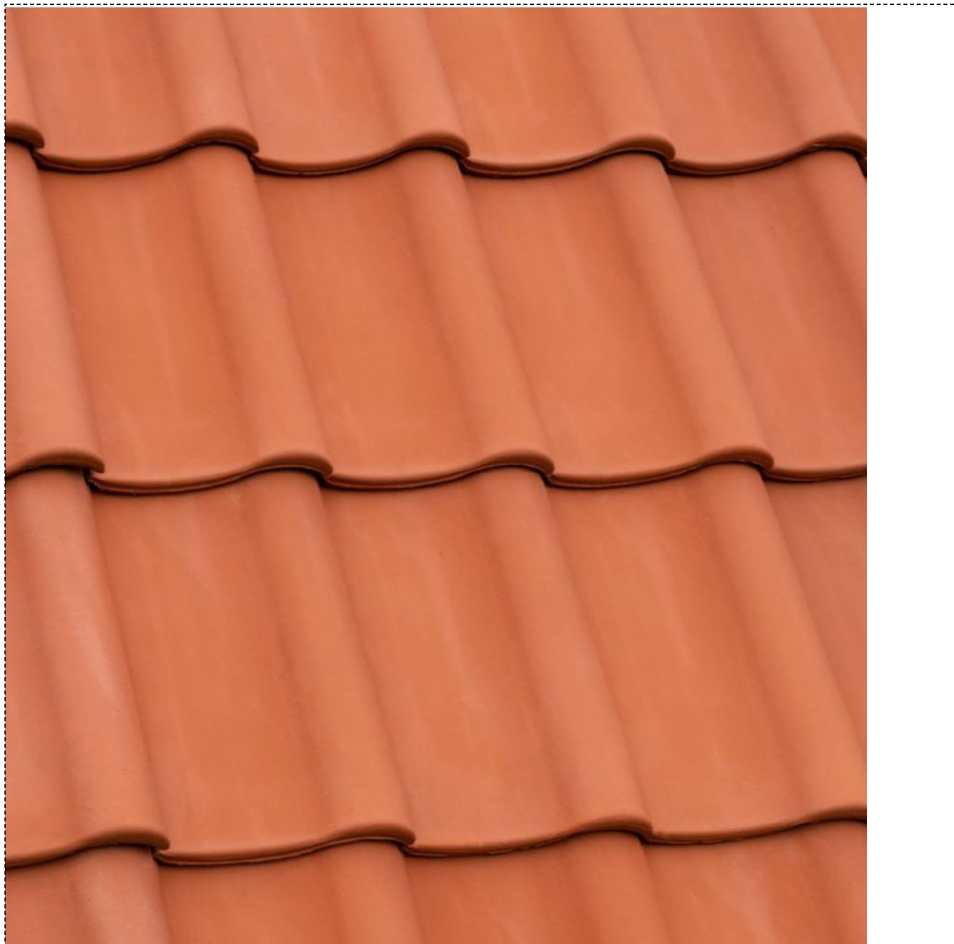
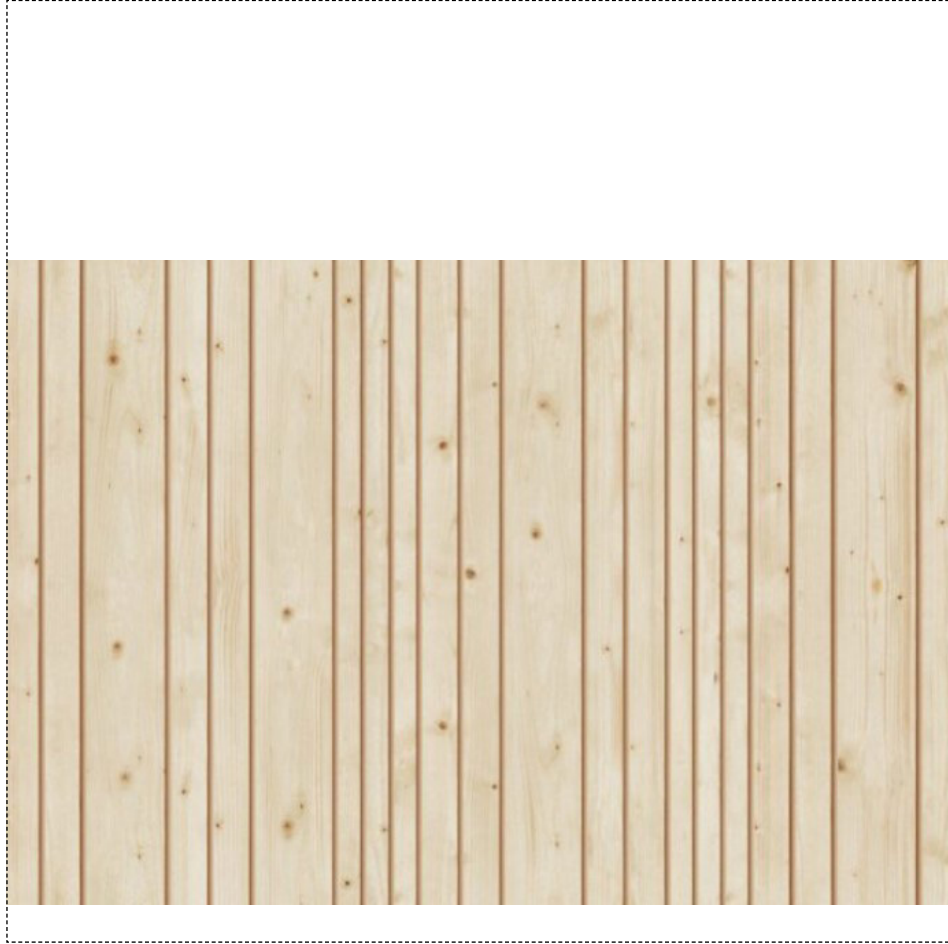


Referanser



Materialer

Fasade og Tak



Interiør

