

NOTAT

Gartneriløkka – utbyggingskonsept

Bakgrunn

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse på eiendommen gnr./bnr. 3413 17/302, Nordahlvegen 48 D i Stange.

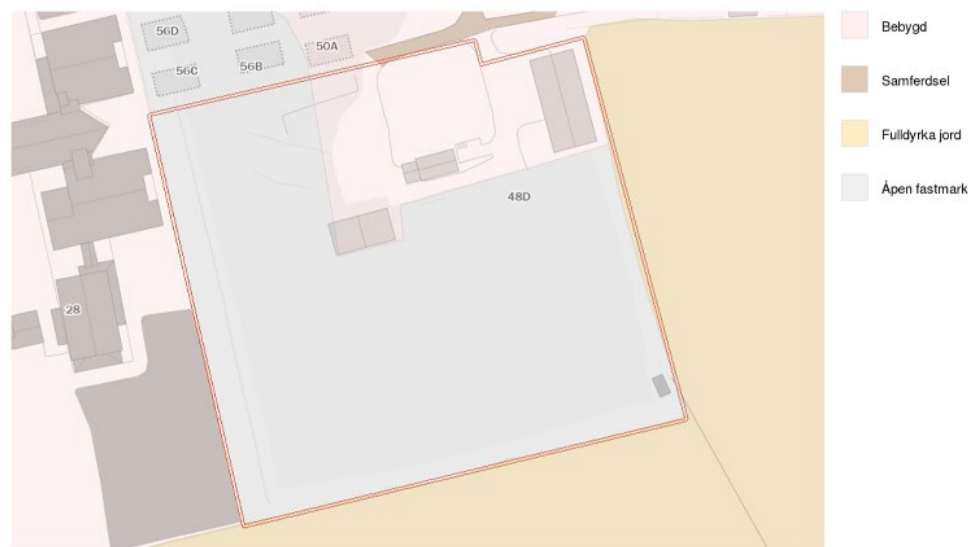
Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller og grunneier: Børre Johnstad

Plankonsulent: StudioNSW

Tomtas historikk

Tomten ble benyttet som gartneri fra 1940 tallet frem til 2012. Siden gartneriet ble nedlagt er eksisterende bebyggelse og arealer ikke lenger i bruk. Tilstøtende arealbruk er offentlig undervisningsbygg i vest, boligbebyggelse i nord og landbruk i sør og øst.



Beskaffenhet

Tomta i sin helhet er relativt flat og ligger på et platå i terrenget i hovedsak på kote +179-180 moh. Mot skolene på naboeiendommen i vest er terrenget bearbeidet i skråning og høyden faller fra kote +180 til +175. Navnet 'Berger' refererer til at tomta ligger i tett tilknytning til berggrunn, og historiske flyfoto viser at arealet et har ikke vært benyttet som fulldyrket mark/jorde slik som omkringliggende arealer.

Kvaliteter

Eiendommen har sentral beliggenhet i forlengelse av eksisterende boligområde på Bekkelaget. Tomten har svært gode solforhold og utsikt over kulturlandskapet i Stange vestbygd. Området har et godt lokalklima og ligger ikke vindutsatt. Eiendommen ligger nær Arstad barneskole, Ottestad ungdomsskole og Ottestadhallen hvor det også finnes stoppested for kollektivtransport.




Potensiale m/ulike utbyggings scenarier

Målet med utbyggingen er å tilby bebyggelse tilpasset barnefamilier med sentral beliggenhet. Som konsept for utbyggingen ønsker en å legge Garden City/hageby prinsippet til grunn for utformingen, hvor eneboliger i rekke med forhage, skjermet privat uteoppholdsareal i kombinasjon med romslige fellesarealer gir høy bokvalitet. I innledende faser har en sett på ulik grad av utnyttelse av tomte, som vil gi det ønskede resultatet som beskrevet over.

Det er helt urealistisk å anlegge parkeringsanlegg under bakken. Da må bebyggelsen opp i minimum 4 etg, noe som igjen utløser krav om mer areal avsatt til brannberedskap. Boligmarkedet i innlandet viser at leiligheter og blokkbebyggelse appellerer til andre brukergrupper enn barnefamilier som er utbyggers ønskede målgruppe. En løsning med horisontaldelte leiligheter med mer enn en etasje vil utløse krav om heis, samt flere biloppstillingsplasser.

Utbygger ønsker en diskusjon rundt utnyttelsesgrad på tomte og hva som kan tillates for å kunne bygge ut ønsket boligtype/bomiljø for småbarnsfamilier. Vedlagt følger illustrasjoner som viser ulike scenarier. En kan se for seg en kombinasjon av disse for å oppnå ønsket resultat.

Skjematisk illustrasjon som viser sannsynlig tetthet mht utbyggingsmønster:

	<p>Atriumhus i kjede / 2pr daa</p>
	<p>Rekkehus, middels tetthet / 3 pr daa</p>
	<p>Rekkehus, høy tetthet / 4 pr daa</p>

VEDLEGG

Vedlegg 1 - Atriumshus i kjede - 2 boliger pr dekar

Vedlegg 2 - Rekkehus_middels tetthet - 3 boliger per dekar

Vedlegg 3 - Rekehus_høy tetthet - 4 boliger per dekar

Hamar 04-07-2022

Ragnhild Lied Børke
Landskapsarkitekt MNLA

Navn	Dato	Utarbeidet av	Kontroll
Notat – Gartneriløkka utbyggingskonsept	2022-07-04	RLB	TB