

# REGULERING GJETTUMVN. 95 1. gangs behandling Planutvalget

Presentasjon for Planutvalget 15.04.2021

# Detaljregulering – Gjettumveien 95 – 1. gangs behandling



Figur 1: Flyfoto med planavgrensning.



mmune.no) er pålogget

# Historiske data, utnyttelse av området

- Tomt ble kjøpt i 2017 med grunnlag i at tomten er avsatt til boligformål i kommuneplan .
- Historisk har området vært utnyttet til fruktdyrking frem til 1980 . Etter dette har det vært dyrket korn på området fram til ca. 2017.

## Gjettumveien 95 - prosjektdata:

- Prosjektet består av 4 838 m<sup>2</sup> BRA-S som rekkehusbebyggelse.
- Boligene er utformet med hensyn til omkringliggende bebyggelse.
- Det planlegges 39 nye boenheter, som utgjør 6. stk. 2-roms, 16 stk. 3-roms og 17 stk. 4-5 roms rekkehusenheter. Størrelse på boligene planlegges fra 34 til 169 m<sup>2</sup> BRA-S.
- Variasjon i størrelser er bevisst for å kunne tilby boenheter til ulike kjøpergrupper.
- Eksisterende gartnerbolig foreslås bevart i planen som en del av det helhetlige landskapet. Dette vil være et godt tilskudd for ivaretagelse av eksisterende kulturlandskap , og vil inngå sammen med edelløvskogen i nord/vest av planområdet.
- En viktig premiss i planleggingen, er nytt fortau forbi Gjettum barnehage. Dette vil være en klar forbedring og til nytte for alle beboere i nærområdet.

# Detaljregulering Gjettumveien 95-FILM





# Eksist. areal – matjord-dyrkbarhet

- Tomtens areal utgjør ca. 12,5 da, hvorav kun et mindre areal, ca. 4-5 da, som betraktes som god matjord.
- Nedre del av området er blitt benyttet til riggplass ved bygging av Gjettum stasjon, og består av oppfylte steinmasser.
- Jordet ellers har mye stein i massene og fjell i dagen som gir store vedlikeholdskostnader ved jordbearbeidelse.
- Adkomst kun gjennom Gjettum gård som ikke er forsvarlig grunnet kulturlandskapet rundt gården.

# Grønnstruktur

- Det er i planleggingen av området lagt stor vekt på blågrønne elementer for å ivareta infiltrasjon av overvann i grunnen.
- Tak over underjordisk parkeringsanlegg utføres som grønne tak som fordrøyning av overvann.
- Regnbed benyttes for oppsamling og infiltrasjon av overvann.



# Miljøprogram

- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggenes levetid.
- Målsetting om å oppnå energiklasse A. Dette oppnås med geovarme, passiv standard og solpaneler.
- Miljøoppfølgingsplan (MOP) blir et viktig verktøy for å ivareta ovennevnte med jevnlig oppdatering gjennom byggefasen.