

Arkitektonisk redegjørelse for feltutbygging på Østby Terrasse

Gjøvik kommune

Dato: 05.10.2022

Arkitektorientering

Med bakgrunn i den pågående reguleringen av Østby Terrasse, 102/4 , 54/1 med mer, er Mestergruppen Arkitekter engasjert for å vurdere den videre utviklingen av dette boligfeltet.

Bygrunnen for vår uttalelse er at utbygger er Mesterhus Innlandet, og således medlem i Mestergruppen. Mestergruppen arkitekter er landets største aktør på småhus / trehus utbygging, med over 100 arkitekter og ingeniører på fire landsdelskontor. Vi har derfor lang erfaring med denne typen utbygging, og det er sannsynlig at våre arkitekter vil bistå utbygger med videre prosjektering av boligene her. Vi ønsker derfor rammer hvor vi kan lage et best mulig boligområde med høy bokvalitet og boliger som er attraktive i et moderne marked.



Illustrasjon 1: Reguleringsområdet markert i dronebilde

Denne redegjørelsen kommer som en følge av «notat fra møte 14.sept.2022» hvor det kommer frem:

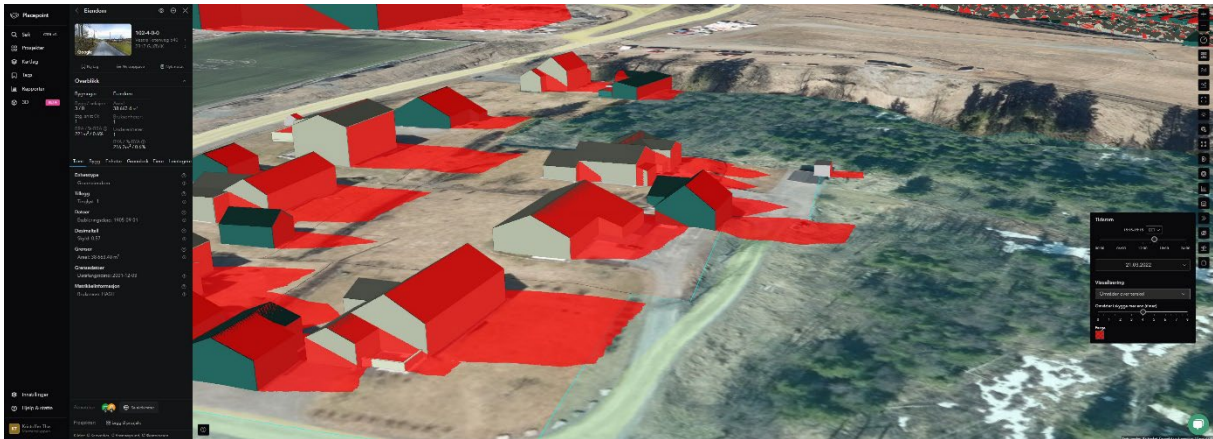
- Kommunen viser til at bebyggelse med saltak oppleves mindre dominerende i skrånende terreng enn bebyggelse med flatt tak som får en høyere gesims.
- Viktig å sikre en helhetlige utbygging, hvordan blir dette med fritt valg fra katalog på eneboliger?
- Markedsundersøkelsen fra Mesterhus viser at alle (bortsett fra en) vil ha flatt tak

Vi vil i denne redegjørelsen argumentere for at boliger med flattak og pulttak er mindre dominerende med hensyn til sol, sikt og fjernvirkning. For å styre bebyggelsen i området er det mulig å utarbeide en

formingsveileder for feltet før 2.gangsbehandling. Vår mening er at illustrasjonsplanen, planbeskrivelsen, plankart med bestemmelser er en god nok sikring for å ivareta en helhetlig utbygging. Markedsundersøkelser blir ofte utrettet av eiendomsmeglere og er ikke alltid kvantifiserbare, men det er mulig å utarbeide uavhengige markedsundersøkelser om det blir et krav.

Hensyn til solforhold

I forhold til plan og byggesak er det stort sett solanalyse for vår- og høstjevndøgn. Kl. 0900, 1200, 1500 og 1800. Ofte forenklet til Vårjevndøgn kl. 15:00, slik at man er sikret noe sol etter arbeidstid. Siden terrenget faller mot øst, og utsikten er mot øst så vil det være viktig at bebyggelsen har lav takhøyde, slik at solen i sørvest kl. 1500, treffer uteplasser og balkonger i en østvendt skråning. Ut fra analysen på eksisterende bebyggelse vest for planområdet under, kommer det frem at skyggen (vist som rød) er svært lang for alle bygg med saltak.



Illustrasjon 2: Solanalyse 15:00 Vårjevndøgn

Slik sol-skygge analysen viser på Ankr rådgivning sine vedlegg, så er bebyggelsen vist med flate tak og pulttak. Dette sikrer gode solforhold inne på feltet. Dersom man skal legge på saltak med møne blir solforholdene til eksisterende og ny bebyggelse forringet.

Hensyn til siktforhold og fjernvirkning.

For å vurdere om bebyggelsen forholder seg på en estetisk bra måte til sine omgivelsene og i seg selv har vi anvendt og en forenklet stedsanalyse. Byggeskikkssirkelen er et verktøy utviklet av Sintef Byggforsk som er egnet for å forstå det enkelte byggets sammenheng med omgivelsene.

<https://dibk.no/saksbehandling/byggeskikk/byggeskikkssirkelen/>

Østbyhøgda B17 ligger svært fritt i kommuneplanen. Eneste nærliggende bebyggelse er 7 eneboliger i vest og idrettsanlegget. Boligene i vest ble oppført før midten av 90-tallet og er ikke representative for byggeskikken vi kan tillate på et nytt boligfelt med betydelig høyere utnyttelsesgrad. Høy utnyttelsesgrad er også viktig i et bærekraftperspektiv hvor vi skal forsøke å spare dyrket mark / eller dyrkbar mark i jordbruksområder.

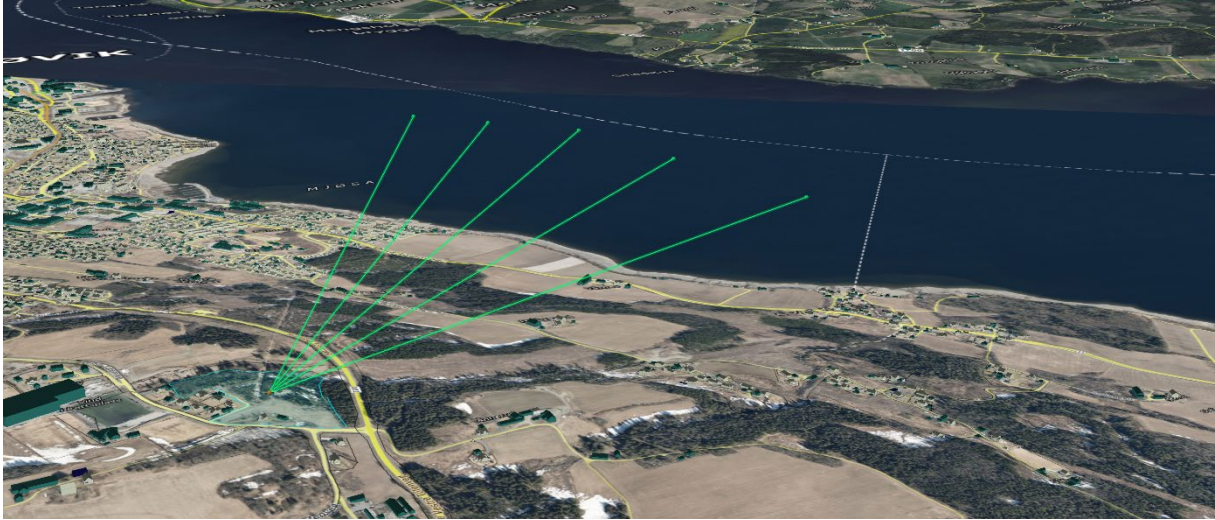
Nabobebyggelsen inkludert idrettsanlegget har et mangfold i takvinkler, og selv om saltak er hovedregelen, finnes det også en rekke andre takformer på blant annet tilbygg, idrettshall og småbygg. I denne sammenhengen blir de rolige flatene i pulttak og flate tak et nøytralt tilskudd.

Ut fra kurset til Norske Arkitekters landsforbund (NAL) om «Bygging i bratt terreng» 2021

<https://www.arkitektur.no/Kurs/7b9cd97c-66d9-eb11-a840-005056bccb57> bør man etterstrebe å la bygningens takform følge terrenget helning. Dette vil være målsetningen med flate tak og pulttak, da man får ettermiddagssol fra vest og utsikt mot øst.

Ved å tillate saltak her vil man risikere takstein med blank overflate eller rød farge, som blir svært synlig i fra avstand. Kurset oppfordrer derfor til å holde bebyggelsen så lav om mulig med tilnærmet flate tak og pulttak hvor det brukes matt takpapp, eller andre ikke reflekterende materiell.

Felt B17 vil ligge som en stor flate med boliger i et område preget av jordbruk. Det er 450m til nærmeste boligfelt i kommuneplanen, B10 mot sentrum. Flate tak, særlig hvis de får mørke matte flater.



Illustrasjon 3: Utsnitt av stedsanalysen. Siktlinjer til Mjøsa

Markedstilpasning:

Slik Mesterhus Innlandet har ytret i møte med kommunen, så viser deres markedsundersøkelser at et flertall av kundegruppen foretrekker en stram, moderne takform. Slike undersøkelser kan, dersom kommunen ønsker det understøttes med uavhengig utført markedsanalyser. I noen tilfeller bruker MG arkitekter Prognosesenterets sine markedsanalyseverktøy. <https://prognosesenteret.no/om-oss/> Her har MGA lisens på månedlige rapporter, og kan også bestille undersøkelser basert på statistikk og innbyggerundersøkelser for å undersøke eiendomsmarkedet.

Våre erfaringer fra tilsvarende prosjekt med relativt høy tetthet er at tidsriktige arkitektur, gode uteområder med sol vektlegges høyest. Dette gjenspeiles også i Mestergruppen sine salgstall. Under er noen av de mest solgte boligene til feltutvikling.



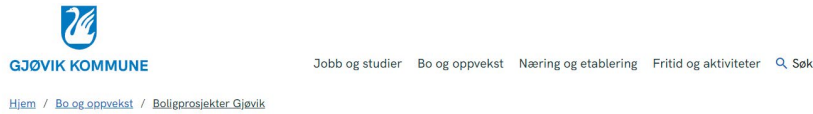
Mesterhus: Signatur 300 – tomannsbolig



Nordic – N3A

Vi mener dette bør veie tungt for Gjøvik kommune som forsøker å tilrettelegge for attraktive boligområder hvor nyutdannede og andre unge kan etablere seg i kort avstand fra sentrum.

<https://www.gjovik.no/bo-og-oppvekst/boligprosjekter-gjovik/>



Velkommen til Østby terrasse!

Nytt boligfelt på Gjøviks tak - Vi bygger din drømmebolig.

[Bygg din drømmebolig på Østby terrasse >](#)



I forhold til takform, gesimshøyde, mønehøyde, er det i dag en forutsetning å bygge i to etasjer for å få en bærekraftig utnyttelse av eiendommen, samtidig som flate tak gir mulighet for vannfordrøyning og annen nyttebruk. I dette tilfellet har tiltaket fokusert mer på være et lavt bygg. Bygningene følger gateløpet og tar opp terrengets hovedretning.

Samlet vurdering:

Problemstillingen med takform har vært en pågående diskusjon de siste ti-årene. Vi har all forståelse for at det ikke alltid passer med moderne takform midt i et etablert boligområde. Men når man utvikler nye felt vil bokvaliteten være desidert høyest ved å tillate flater tak. Det gir bedre solforhold, bedre utsikt, Bedre terreng tilpasning, mindre fjernvirkning og det er i stor grad et ønske for de innbyggerne som skal etablere seg her. Vår faglige vurdering er derfor at Gjøvik kommune bør tillate flate tak og pulttak under 10 grader.

Med vennlig hilsen
MG Arkitekter AS

Kristoffer Bakk Thørud
Sivilarkitekt MNAL
Fagansvarlig feltutvikling og regulering
E-post: kbt@mgarkitekter.no
Tlf: 91510415

Notat

Mesterhus Innlandet

Til: Gjøvik Kommune, Arealplan
Fra: Mesterhus Innlandet v/ Bjørn Åge Scheide
Kopi: ANKR Rådgivning
Dato: 18.10.2022
SV: Spørreundersøkelse interessenter Østby Terrasse

Vi tok 23 stikkprøver fra vår interesseliste som pr. d.d består av 101 personer, og ringte dem for å intervju dem rundt ønsket hustype på Østby Terrasse.

Kommentarer fra undersøkelsen:

- Vi ønsker å bygge et moderne hus.
- Vi vil bygge funkis.
- Vi ønsker å bo i et funkis-hus med flatt tak og takterrasse.
- Vi ser for oss et hus med moderne preg og pulttak.
- Vi liker den moderne stilen med flate tak.
- Vi bor i Oslo i dag og har planer om å flytte hjem til Gjøvik med barna før de begynner på skolen. For at vi skal flytte må vi ha på plass en stor tomt med fin Mjøsutsikt og bygge en lekker funkis, gjerne med takterrasse.
- Vi har sett på Signatur-boligene som er bygd på Kopperud, og liker de godt.

Fra tidligere har vi snakket med de fleste av de som har meldt sin interesse, fortløpende ettersom henvendelsene har kommet.

Majoriteten er klar på hvordan uttrykket skal være på en bolig dersom de skal vurdere å bygge sitt nye hjem på Gjøvik.