

Redegjørelse til konseptskisse for Roppestadkollen

Roppestadkollen! Et boligprosjekt på toppen.

Den planlagte bebyggelsen er plassert sørvendt på Roppestadkollen mellom Hårkollen og Vardås ovenfor Oserødveien, på Nøtterøy.

Området er meget godt egnet for et barnevennlig boligmiljø. Det er tenkt at både smått og stort, ungt og gammelt skal finne sin plass i det nye miljøet.

Det kort vei til nødvendige fasiliteter som skole, barnehage matbutikk og idrettshall. Utvikling vil styrke eksisterende næringsvirksomheter og bomiljøer i område og vil gi en positiv effekt til eksisterende urbane strukturelle utvikling. Dessuten er det tenkt å gi prosjektet en positiv miljøprofil med lave energitekniske følgekostnader og naturlige materialer.

KMS Arkitekter har med sitt forslag til utforming og plasseringen av de forskjellige boligtypene, bevisst tatt hensyn til et estetisk krevende, og samtidig identitetsskapende, miljø. Lys, luft, natur og utsyn er ledende vokabular i dette prosjekt.

Konsept gjenspeiler et sensitivt inngrep i stedets naturkarakter. Det understreker at den topografiske strukturen er implementert i hele konseptet. Prosjektet skal sees som et supplement til de eksisterende miljøer, med et moderne egenstendig preg.

En blanding av eneboliger og 2-3 etasjer blokkbebyggelse med store innbyrdes avstander vil derfor være riktig.

I tillegg til disse boligtypene, har LKC og KMS Arkitekter valgt, å etablere en 4 etasjes boligblokk langs Oserødveien. Med Roppestadkollen i bakgrunnen vil høyden av dette bygget ikke virke sjenerende eller unaturlig i landskapet. Det er tenkt parkering underetasjen og leiligheter i 4 etasjer.

Prosjektets materialkarakter skal være tilpasset området og nærliggende bebyggelse. Størrelsen på leilighetene varierer mellom 2-3 soverom.

KMS Arkitekter mener det foreslåtte skissekonsept er et meget godt utgangspunkt for en reguleringsprosess.

Utfyllende beskrivelse av konseptskisse:

I forbindelse med oppstart av detaljregulering for Roppestadkollen har det blitt utarbeidet en konseptskisse med forslag til planlagt bebyggelse – se vedlegg Konseptskisse:

- Område BB1:
4-mannsboliger og rekkehus i 2 etasjer med carport/garasje i sokkelen.
- Område BB2:
4-mannsboliger og rekkehus i 2 etasjer med carport/garasje i sokkelen.
- Område BKS1:
Rekkehus i 2 etasjer med carport/garasje på siden.
- Område BKS2:
Rekkehus i 2 etasjer med carport/garasje på siden.
- Område B2:
Boligblokk med 4 etasjer og parkeringsanlegg i underetasjen.

Det har blitt foretatt følgende justeringer i formålsinndelingen, som ønskes omregulert:

- Område BKS1 og LEK2:
Formålsgrensen langs formål Lek2 har blitt justert og det er blitt lagt til et areal på ca. 370 m² til BKS1. Konsekvensen er et bedre utnyttet boligområde, samtidig lite innvirkning på grøntområde med tilnærmet samme bredde over hele område.
- Område KV5:
Justering av snuhammer i enden av veien. Snuhammeren har blitt speilvendt mot område BKS1. Konsekvensen er et bedre utnyttet boligområde, samtidig mindre utfylling mot skrående terreng i område BB1.
- Område KV4:
Forlengelse av veien sørover til enden av område BKS2. Fordelen med dette inngrepet er bedre utnytting av boligområde og etablering av adkomstvei til den sørlige del av område.
- Område LEK1:
Etablering av nærlekeplass i et område avsatt til kvartalslekeplass. Etablering av flere nærlekeplasser skaper flere lekmuligheter i de forskjellige deler av Roppestadkollen, samt oppfylning av avstandskrav til boligbebyggelse. Nærlekeplass har blitt også lagt inn på illustrasjonen til områdereguleringen.