

Mellomila 79 og 81

Uteromsvurdering

Bakgrunn for utredningen

Det er regulert større felles friområder i gjeldende planer i området. Bestemmelser til gjeldende planer angir hvilke områder disse friområdene er felles for. I dette planforslaget ønsker man å regne med felles friområder i området som en del av uteromsregnskapet for utbyggingen. Etter gjeldende reguleringsplaner er friområdene avsatt som felles for området, og denne rettigheten ønskes sikret også for framtiden. Selv om arealkravet kan sikres innenfor planområdet kan areal i tilgrensende områder kompensere for at uterommene i planforslaget er knappe med tanke på solbelyst areal.

Mail fra kommunen (08.09.2020): Når det gjelder uterom og andelen som kan dekkes på annet areal så vil vi kunne vurdere den delen av tilbakemeldingen etter oppstartsmøtet på nytt i planarbeidet. Vi ønsker da at det lages en liten utredning som redegjør for det dere beskriver i brevet, og som kan følge plansaken. Det må da inkluderes en kvalitativ beskrivelse som også redegjør for gangavstand og kvalitet på felles uterom i Ilsvika.

Uterom i gjeldende planer

Prosjektet Mellomila 79 og 81 og Ilsvikveien 22 er tidligere regulert av «Ilsvika vest» (r0433, dato 27.3.2003. Denne planen regulerer også et større friområde ved Ilsviken gård (F4) som felles for alle beboere innen planområdet. Område F4 ble regulert på nytt i r0433b «Ilsvikveien 30», som videreførte bestemmelsen samt også regulerte inn et område vest for parken (F2). Gåavstanden til område F4 er ca. 140 meter, og området er i dag opparbeidet til park, i tråd med plan. Gangavstand til F2 er ca. 80 meter. Totalt areal for områdene F2 og F4 er ca. 3,3daa.



Figur 1 Utsnitt av r433b, gjeldende regulering for to større friområder som også foreliggende plan har del i.

Samlet for området fra Mellomila 79 og 81 og vestover mot Fagerlia/Killingsdal, er det i dag 21,0 daa privat, felles og offentlig uteoppholdsareal (se tabell i figur 2). Med prosjektets ca. 1,4 daa blir totalen for området 22,4 daa. For 72 nye boenheter (som er maks antall boenheter fastsatt i planforslagets bestemmelser) gir det, sammen med områdets eksisterende 331 enheter, ca. 55,6m² pr. boenhet for området totalt (da ikke medregnet balkonger). I tillegg til dette kommer videre 7,9 daa offentlige grøntområder øst mot Ilsvikøra (r1058e), og Killingdalområdet mot vest (ikke innmålt).



Figur 2 Det er i r0433b regulert felles uteoppholdsområder som også beboere i Ilsvikveien 22/Mellomila 79 og 81 kan benytte

Langs fjorden er det regulert ca. 15,3 daa offentlig grøntområde, hvorav nærmeste punkt ligger ca. 60 meter nord for planområdet. Mot vest henger disse områdene sammen med Killingdal-området.

Ilsvikveien. 79 og 81 har hele tiden hatt en andel i fellesarealene. F2 og F4 er felles for all bebyggelse innenfor området. Eiendommen er med i velforeningen til disse fellesarealene og betaler sin andel for drift av disse. Bygget har rommet 275 arbeidsplasser som har benyttet seg av fellesarealene, spesielt F4. Arealmessig er disse to fellesarealene på ca. 3,3 daa. Fordelt på antall boenheter gir dette 9,5 m² pr. boenhet i dag og ca. 7,8 m² pr. boenhet inkludert Mellomila 79-81. Vi mener disse arealene kan regnes med til prosjektet. Det påpekes videre fra tiltakshaver, som har observert friarealene gjennom året, at disse er relativt lite brukt. Friarealene samlet utgjør i tillegg 15 m² med uterom pr. boenhet inkl. Mellomila 79-81. Det er prosjektets mål å oppfylle KPA sitt krav til min. 30 m² med uteoppholdsareal per. boenhet både for eksisterende og ny bebyggelse, men vi mener det er rimelig å da medregne disse 7,5 m² fra fellesarealene i vest. Selv om arealkravet til uterom kan oppfylles innenfor planområdet er det ikke tilstrekkelig uterom som er solbelyst i de tidspunkter kommunen har angitt som referanser. Areal fra tilgrensende områder benyttes dermed som en kompensasjon for lite solbelyst uteareal innefor planområdet. De nærliggende uterommene har ulike kvaliteter, fra promenade, stramt opparbeidet park til større plenområder og ulike aktivitetsområder. Noen med særdeles godt utsyn til fjorden og noen store åpne arealer med rikelig med solinnspill. Se nærmere beskrivelse av arealene under.

Omkringliggende arealer og deres kvaliteter

I området Ilsvika er det flere offentlige friområder og felles uterom som allerede er opparbeidet. Disse, sammen med kort avstand til marka i sør og Killingdal i vest er en stor kvalitet for alle boligene i Ilsvika. Arealene er vist på figur 3, der er også angitt gangadkomst fra planområdet til de viktigste uterommene.



Figur 3 avstand til offentlige og felles uterom

Offentlig friområde – Strandpromenaden

Langs hele sjøkanten er det etablert offentlig friområde med turveg, oppholdsarealer og ulike aktivitetssoner. Turvegen kobler seg inn mot sentrum i øst og mot friområdene ved Killingdal i vest. Arealet har badeplass, brygge, ball-løkke, lekeplass, sandvolleyball, plasser for soling og rasting samt et areal som benyttes av barnehage på dagtid. Bredden på arealet varierer, men hele området er totalt ca. 1 km fra utløpet av Ilbekken til Killingdal. Området er godt vegetert, har turveg med fast dekke, solide møbler og utstyr. Preget er naturlig og velegnet for uformell samling, aktivitet og turgåing.



Park ved Illsviken gård – Felles uteareal F2

Parken er utformet som en stram og symmetrisk park i tilknytning til et historisk anlegg, men er ikke ment som en gjenskaping av det gamle hageanlegget ved Illsviken gård. Området er på ca. 2,1 daa. Området er grønt og hagepreget med plen, busker og frukttrær. I nedre del av anlegget er det lekeareal med lekeapparat. Pergola, trapper og trebenker danner særegne elementer med historisk preg.



Lekeareal– Fellers uteareal F4

Området F4 er opparbeidet som felles lekeareal på ca. 1,2 daa. Arealet skal fungere som en kvartalslekeplass og er opparbeidet for lek for litt større barn. Sentralt gjennom området går åpning av flomvei/bekk fra sør, denne danner grunnstammen i anlegget, og oppholdsoner, sittetrinn og aktivitetssoner ligger inn mot denne. Selve vannveien er i betong med terskler, ingen vannspeil over 20 cm dybde. Turvegen går på bro over vannveien. Uttrykket er stramt og urbant og danner en kontrast mot turdreget langs sjøen.



Lekeareal– Fellers uteareal F3

Området er på ca. 500 m² og benyttes til ballspill og opphold, spesielt for beboerne vest i området.