

Oppdragsgiver: Båsmovegen 41 AS  
Oppdragsnavn: Båsmoveien 41 Regulering  
Oppdragsnummer: 638721-01  
Utarbeidet av: Andreas Edvardsen  
Oppdragsleder: Åsmund Rajala Strømnes  
Dato: 18.06.2025

## Arkitektonisk redegjørelse Båsmoveien 41

I forbindelse med utvikling av eiendom på Båsmoen har Asplan Viak AS utarbeidet arkitektonisk redegjørelse som del av plangrunnlaget for Båsmoveien 41, med gårds og bruksnummer 133/18. Planlagt leilighetsbygg er tegnet av Bernhard Olsen AS.



Figur 1 Planlagt bebyggelse sett fra sør

Eiendommen ligger i et veletablert boligstrøk med villabebyggelse. Mot sørvest grenser den til Båsmo barneskole. Mot sørøst er eiendommen skjermet av et skogholt som danner et skille mellom eiendommen, barneskolen og fv. 810 Nesnaveien. I dag er eiendommen bebygd med en enebolig i to etasjer, samt noe opparbeidet uteområde med plen og oppstillingsplass for bil. Terrenget har slakt fall mot sørøst.

Planlagt tiltak medfører riving av eksisterende bolig og oppføring av nytt leilighetsbygg på 4 etasjer med tilhørende garasjer/carport, uteboder og opparbeidet uteområde med støttemur og plen.

Det er planlagt totalt 8 leiligheter som hver strekker seg over to plan. Leilighetsbygget er planlagt med pulttak, og med høyeste gesims mot sørøst. Adkomst til bygget skjer fra nord med privat inngang til hver enkelt leilighet fra bakkeplan til de nederste leilighetene. Tilkomst via felles trapp og svalgang er planlagt til de øverste leilighetene. Verandaer er plassert på sørøstfasaden. Det er totalt 10 parkeringsplasser på eiendommen, hvorav 8 er tiltenkt i carport. På sørsiden av leilighetsbygget er det tenkt opparbeidet felles uteområde med plen og lekeareal.

Leilighetsbygget er til tross for sine 4 etasjer godt tilpasset omkringliggende bebyggelse. Den nederste etasjen drar nytte av tomtens skrånende terreng og fungerer som sokkeletasje, slik at bygningen kun har 3 etasjer over inngangsplan fra gaten. I tillegg er gesims mot gaten lavere, som et resultat av byggets takvinkel. Fasade mot nordvest har dermed kun 2 fullverdige etasjer. Dette vil være en god måte å møte boligbebyggelsen på oversiden av Båsmoveien, og reduserer inntrykket av byggets volum sett fra gaten. Til tross for at mye av bebyggelsen i området består av toetasjes eneboliger med noenlunde like proporsjoner, er altså tiltaket godt tilpasset denne. I sin umiddelbare nærhet til barneskolen virker også proporsjonene av det planlagte tiltaket noe formildet. Eiendommen og området kan altså sies å tåle tiltenkt bebyggelse, ettersom den høye fasaden avgrenses av vegetasjon mot sørøst og barneskolen mot sørvest.

Planlagt bebyggelse vil ha noe påvirkning på solforholdene i nærheten, som illustrert i sol/skygge diagram. Likevel vil det gi nokså begrensede utslag for solforholdene på tilstøtende eiendommer mot øst og vest. Boligene på oversiden av Båsmoveien ligger høyere i terrenget, slik at skyggevirksomheten mot disse blir minimal. Utsikten fra bebyggelsen her blir imidlertid redusert noe, men ikke mer enn akseptabelt.

Fasadene på omkringliggende bebyggelse er i stor grad bestående av trekledning med ulike farger. Tilstøtende skolebygning har fasade i ubehandlet grånet treverk. Både leilighetsbygget og tilhørende carport/utebod er derfor planlagt med liggende trekledning og naturlige farger for å passe inn i omgivelsene på en god måte.

Vi kan ikke se at tiltaket vil gi spesielle negative konsekvenser for sitt nærområde, men heller gi et positivt bidrag for å fornye og fortette på en måte som er godt tilpasset både bebyggelsen og terrenget i området. Sett i sammenheng med at den høyeste fasaden er vendt mot sørøst og barneskolen, og at den laveste fasaden er vendt mot nordvest for å imøtekomme omkringliggende boligbebyggelse, henvender tiltaket seg til omgivelsene på en fornuftig måte



*Figur 2 Planlagt bebyggelse sett fra nord og oversiden/gateplan.*