

Sandsliåsen 46

Arkitektonisk redegjørelse





Inngangs porten til prosjektet med kombinerte formål og møtesteder

Innhold

1	Innledning
2	Plangrep og konsept
3	Prosess / bearbeidelse av prosjektet
4	Målsetninger
5	Utomhus og landskap
6	Kantsoner
	Prinsipper for kantsoner
7	Fargekonsept
8	Typologier og materialitet
	Oversikt
	Boligblokk
	Punkthus
	Rekkehus
	Transformasjon
9	Gjenbruk
10	Solforhold og kvaliteter i uteoppholdsarealene
11	Fellesarealer og deling
	Oversikt
	Fellesarealer
	Sykkelparkering
	Parkeringskjeller og fremtidig transformasjon
	Utomhusplan med 1.etg



"Nabolagsplassen" med varierte kantsoner

Velkommen til Sandsliåsen 46

Å komme til Sandsliåsen, kan oppleves som å komme til et nabolag med varierte boliger og et mangfold av grønne områder å velge mellom.

Fra kollektivknutepunktet på Sandsli er det bare en kort spasertur opp til Sandsliåsen. Man kan selvsagt også kjøre, men snarveien gjennom frodig skog med utsikt til Håvardstunvannet og fugleliv, kan friste til å la bilen stå.

På Sandsliåsen er det uansett myk trafikk som gjelder, bilene slipper ikke lenger inn enn til parkeringskjelleren under deler av planområdet. Og når man kommer inn mellom husene, enten det er fra skogkanten eller via bilveien, vil man fortsatt ha tett kontakt med naturen og en formidabel utsikt.

Skogen i øst stiger opp som en bakvegg, og sammen med omkringliggende bebyggelse rammer dette inn planområdet. Både vann og vekster får god plass mellom husene, og i naturaksene som løper på kryss og tvers gjennom hele området.

Den som ankommer fra hovedveien, vil bli møtt av fellesareal og boliger i første etasje som inviterer til et aktivt nabolag. Butikken lokker både beboere og besøkende til det lille torget i sør og på godværsdager vil man være omgitt av liv her. Om sommeren kan man velge mellom flere områder mellom husene og takhager som bader i solen til langt ut på kvelden. I boligene kan man oppleve solens vandring inn gjennom vinduene og når solen blir borte fra bakkeplan om kvelden, dukker den opp på balkonger og takhager. Da kan man trekke seg tilbake til privatsfæren, til et siste streif fra solstrålene før solen går ned.

Det er ikke bare solen som stimulerer til sosialt fellesskap på Sandsliåsen. Hele området er planlagt for å føre mennesker sammen.

I rekkehusene og lavblokkene er det skapt et helhetlig miljø, med forsiktige variasjoner i materialer og farger, og hvor det legges opp til mer intime sosiale soner og plasser med felles aktivitetsarealer. I blokkene opp mot veien gjentas fargetonene, men med sterkere valør som understreker det individuelle i hvert hus og møte med nabobebyggelsen.



Tomten i dag

Sandsli har stor variasjon av boligbebyggelse, med både boligfelt av blokkleiligheter, rekkehus, flermannsboliger og eneboliger i varierte størrelser. Det er flere større områder med mye fri og urørt natur i tillegg til mange etablerte turområder.

Bydelen er kjent for å ha stor pådrift innenfor idrett og fritidsaktiviteter. Sandsliåsen har tilhørt delen av området med mye forretning og næringslokaler, åsen har en sentral plassering mellom to grønne "daler" som blir flittig brukt til rekreasjon. Golfbanen og LNF- området strekker seg videre til Siljustøl, Rådalen og forbinder Steinsviken med Grimseid og Skeievatnet som har beliggenhet på sørsiden av Rv580.

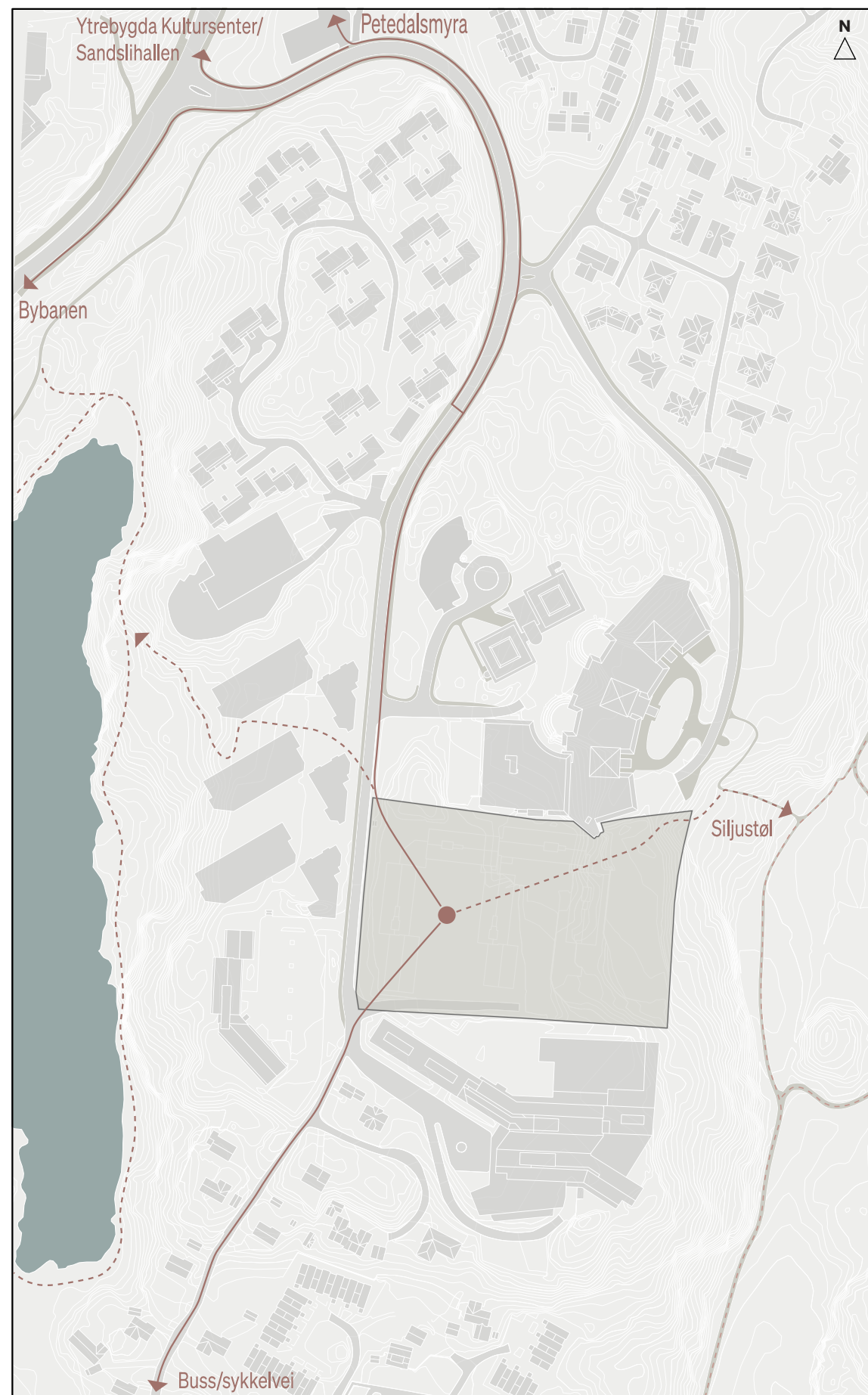
Utsiktsforholdene fra åsen strekker seg langt innover i hver himmelretning og danner et unikt bakteppe for opphold. Eiendommen ligger forholdsvis uskjemmet til og har gode solforhold.

Eksisterende bygninger innfor planområdet består av kontor/ næringsbygg med tilhørende infrastruktur og overflate parkering.

Området bærer preg av kraftig terrassering i forbindelse med overflateparkering, varelevering og håndtering av en høydeforskjell opp til 10 meter fra øst til vest, med unntak av få arealer er det meste av området asfaltert og har svært få grønne arealer som er tilgjengelige.

Når et område endres til byfortettingssone, legger dette føringer for bo-kvaliteter og livsvilkår. Det må etterstrebes funksjonell infrastruktur i forhold til trafikkkanter med fokus på gående/syklende. Aktivitet og fritidstilbud, butikker og serviceinnhold må tilrettelegges for å oppnå følelsen av lokalsenter. Områdene skal inneholde et rikt bomiljø med gode og skalerte møteplasser, fleksible boliger for familier i ulike livsfaser og ulike behov.

De nye bygningsstrukturene bør ta innover seg eksisterende bebyggelser og samtidig danne nye kvartaler og bystrukturer med høy arkitektonisk kvalitet i skjæringspunktet mellom det landlige og det urbane.



Forbindelser

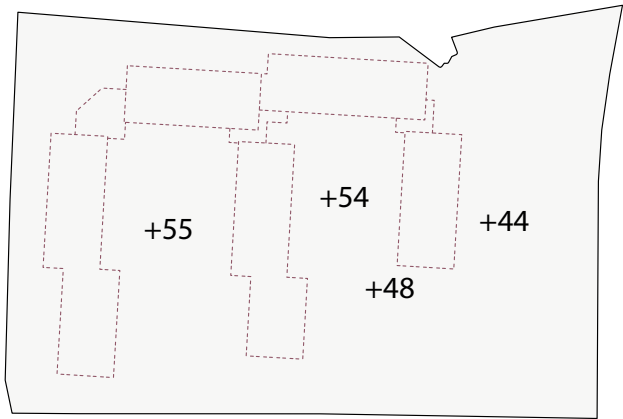
Overordnede registreringer og forbindelser

Sandsliåsen ligger østvendt på åsen og har i dag svært få forbindelser til viktige knutepunkt og nærliggende infrastruktur. For å nå planområdet er det gangavstand til Sandsli bybanestoppe, med bil opp Sandsliåsveien eller med buss langs Flyplassvegen. Det er godt tilrettealgt for sykkel både langs Flyplassvegen og Sandslivegen. Det finnes et par stier som leder opp til åsen men disse har ikke holdepunkt innenfor planområdet.

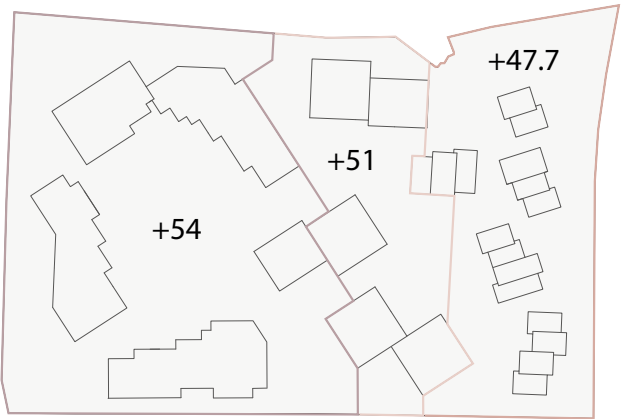
Sandsli har gjennomgått en stor transformasjon fra næring/kontor til boligområde, i den forbindelsen er det tilrettelagt for forbindelser via rekreasjonsområder innenfor omkringliggende boligfelt.

Planprosjektet legger opp til påkopling til etablert stinettverk, både i form av allmenning/hovedakse og mindre naturstier/snarveier. På denne måten kan man nå området fra skogarealer og annen nabobebyggelse.

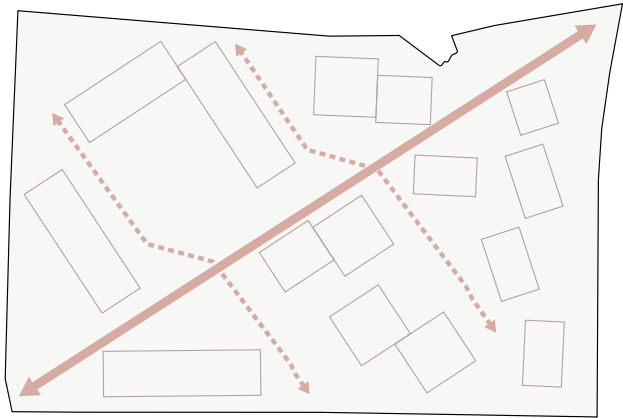
Overordnet plangrep



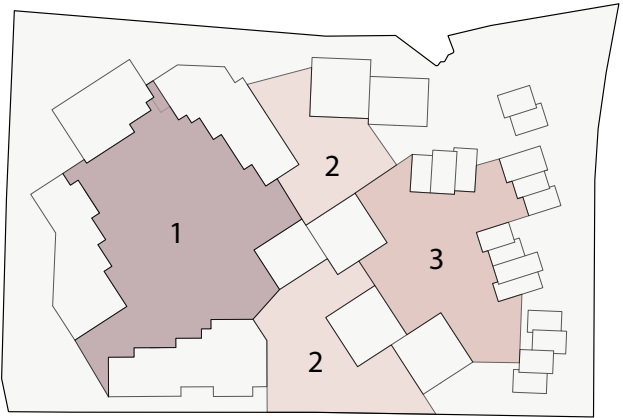
Eksisterende situasjon
Eksisterende kontorbygg ligger som en sammenhengende struktur på nordsiden av eiendommen. Byggene er terrassert fra vest til øst med overflateparkering og vei over resterende del som ikke er bebygget. Vegetasjon er lagt til randsoner og blomsterbed mellom parkering og bygg.



Høyder
Eksisterende terreng gir en tredeling av planområdet, det bidrar til at man kan tilpasse terrengforskjellene gradvis og man oppnår en mer naturlig overgang innad mellom sonene i planforslaget. Eksisterende terreng vil få tilført masser og bli reetablert slik at dagens skjæringer ikke er så høyere.
En tredling av planområdet tillater en høyere struktur mot Sandsliveien - mellomskala med punkthus og småskala rekkehusebebyggelse ned mot skogen i øst.



Ny forbindelse og tilpassning
Ny bebyggelse er skalert fra vest til øst, hvor de ulike typologiene forholder seg til en midt-akse kalt allmenningen. Fra denne hovedforbindelsen strekker det seg ut tverrforbindelser som skaper ulike gater, smitt og smau i gjennom bebyggelse i prosjektet. Omkringliggende grønnstrukturer trekkes inn i prosjektet og danner flere grønne arealer og plasser. De ulike arealene/møteplassene har ulike kvaliteter og bidrar til at boligene ikke får typiske "baksider".



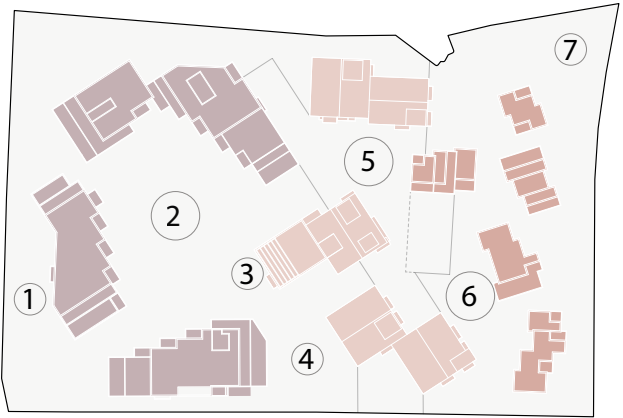
Gårdsrom og møteplass
1. Nabolagsplassen
Storskala fellesareal -lekeplass-furukollen-vannlek og frukthage

2.Hagen/Aktivitetsplass
Mellomskala fellesareal - naturlek-opphold-parselhage - fellestorg

3.Skogstunet
småskala fellesareal - lekeplass - fellesaktivitetsareal



Typologi og bevegelse
Byggenes plassering, størrelsen på uterommene og tilpassing i terrenget. Ved å dele opp i soner så ønsker man å oppnå tilhørighet og trygghet for beboerne i de ulike sonene. Den midterste sonen har flest fellesfunksjoner pga. dens sentrale beliggenhet. Sonen i vest har størst antall boliger og det største uteoppholdsarealet. Det legges opp til mange interne forbindelser via, stier, ramper/trapper og passasjer som gir rom for både organiserte og uorganiserte møter mellom beboerne. Allmenningen er den største sosiale akse og skal være inviterende til opphold.

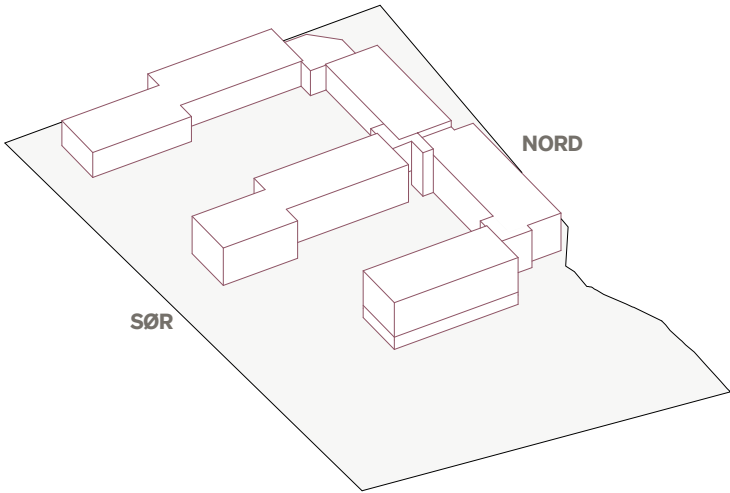


Målpunkter utendørs
1. Torgplass
2. Nabolagsplassen
3. Fellestorget
4. Hagen
5. Aktivitetsplass
6. Skogstunet
7. Naturstien

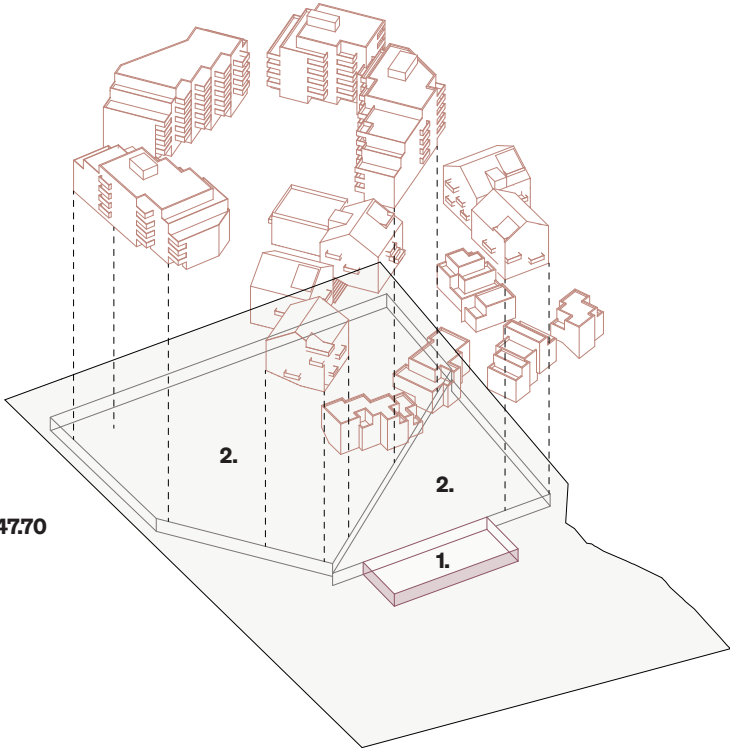
Bebyggelsesstruktur

Eksisterende situasjon

Eksisterende bygningsstruktur orienterer seg fra nord til sør og over to landskapsnivåer. Byggene består hovedsaklig av to etasjer i øvre nivå og 4 etasjer i nedre del. Det er undeliggende parkeringsarealer i nedre del.

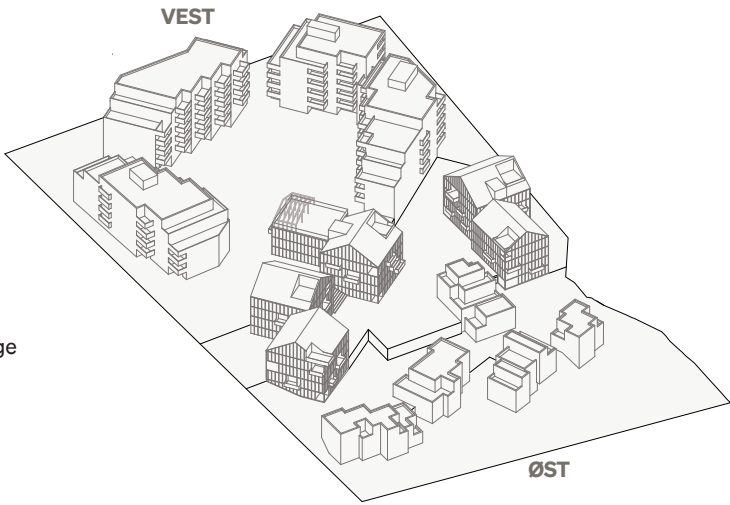


Ombruk av eksisterende P-kjeller (1) + 47.70
Ny parkeringskjeller i 2 nivå (2) + 49.50

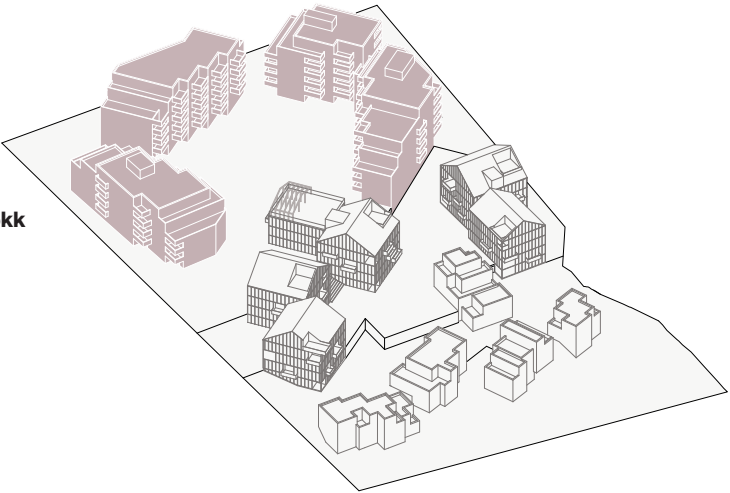


Ny bebyggelse

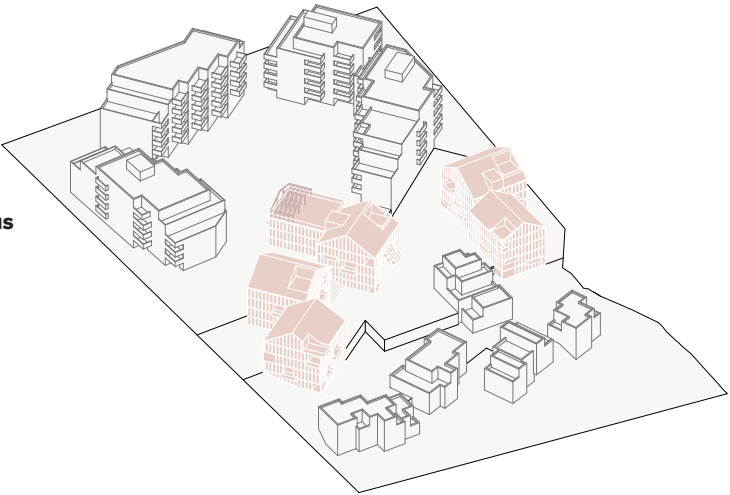
Strukturen orienterer seg fra øst til vest over tre nivåer. Arealene mellom bebyggelsen er romslige og oppleves som åpne og lyse gårdsrom og mellomrom.



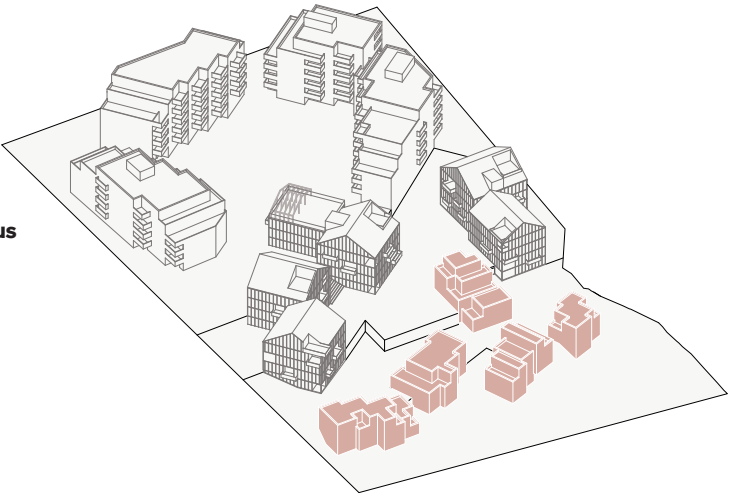
Boligblokk Felt A



Punkthus Felt B



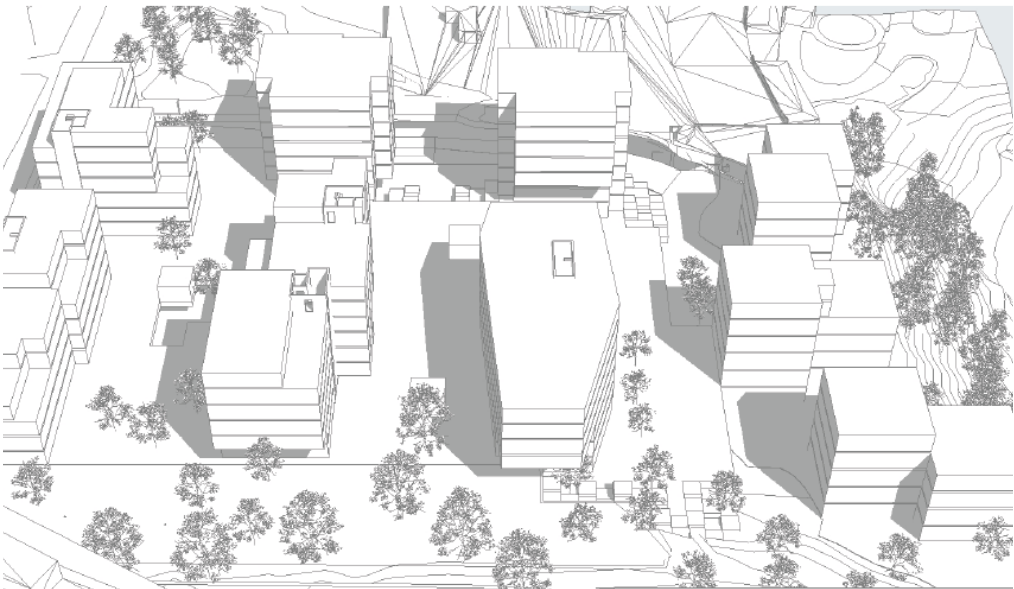
Rekkehus Felt C





Oversiktsbilde

2020



Areal: 25.000m²

Enheter: ca. 270

Etasjer: 3 til 8

Bygningstruktur: lammell blokk/punkthus

2021



Areal: 21.000m²

Enheter: ca. 230

Etasjer: 3 til 7

Bygningstruktur: lammell blokk/punkthus/småhus bebyggelse

2023



Areal: 20.000m²

Enheter: 207

Etasjer: 2 til 6

Bygningstruktur: lammell blokk/punkthus/småhus bebyggelse

04

Målsetninger



Transformasjon

Gjenbruk av materialer fra eksisterende bygg, tilrettelegge for gode bokvaliteter og utforme dagens område til et godt bo-miljø



Nabolag med egenart

Mangfoldig nabolag med møteplasser med stedsidentitet og særpreg, i form av skala variasjon og innhold.



Natur og bo kvalitet

Varierte møteplasser mellom bygg og uteareal, blanding av boligtypologier, fellesarealer, hager og fri natur.

Landskapskonsept

Et viktig grep i utformingen av området er den sentrale diagonale akse, fra det sørvestre hjørnet på tomten til det nord-østre. Aksen binder sammen de tre terrengnivåene og de tre ulike bygningstypologiene, og skaper en sterk forbindelse til Steinsviksdalen og Siljustøl/tuområdene øst for tomten.

Aksen starter som en oppholdsplass ved områdets butikk/fellestorg og leder videre inn på tomtens største rom, Nabolagsplassen. Her er det mulighet for både samlinger, opphold, lek og aktivitet. Videre leder akse til felleshuset, nabolagets samlingslokale, og den tilhørende Hagen. Dette er et uformelt grøntområde som kan brukes til f.eks. fotball, grillfester og soling. Aksen rampes så ned til det mellomste nivået og samlingsplassen her. Videre trappes akse ned mot C-feltet og tilkobling til den eksisterende turstien fra Sandslikroken, med utsikt mot Ospåsen og friluftsområdene øst for tomten.

Vegetasjon og økologi

Den tilgrensende skogsvegetasjonen består av furu og løvtrær som bjørk, gråor, hassel og selje (ref. Naturmangfoldno-tat). For å styrke denne eksisterende naturtypen og knytte sammen furukollen ved Sandsliåsen og skogen øst for tomten er det tenkt å plante naturlignende vegetasjon som en økologisk korridor og buffer mot eksisterende bebyggelse nord og sør for det nye boligområdet. Denne vegetasjonen kan bl.a. bestå av blåbærlyng, einer og furu for å styrke eksisterende naturtyper. Det er også planlagt to nye furukoller inne på tomten for å få naturen inn mellom byggene og styrke stedsidentiteten.

Vegetasjonen skal bidra med stor årtidsvariasjon gjennom bevisst bruk av blomsterrike vekster, høstfarger og vinter-grønne arter.

Frukthagen vil ha ulike frukttrær og bærbusker som samlet sett gir en variert produksjon og utbytte for sameiets beboere. Parsellhagen på taket til det eksisterende bygget gir mulighet for grønnsaksdyrking.



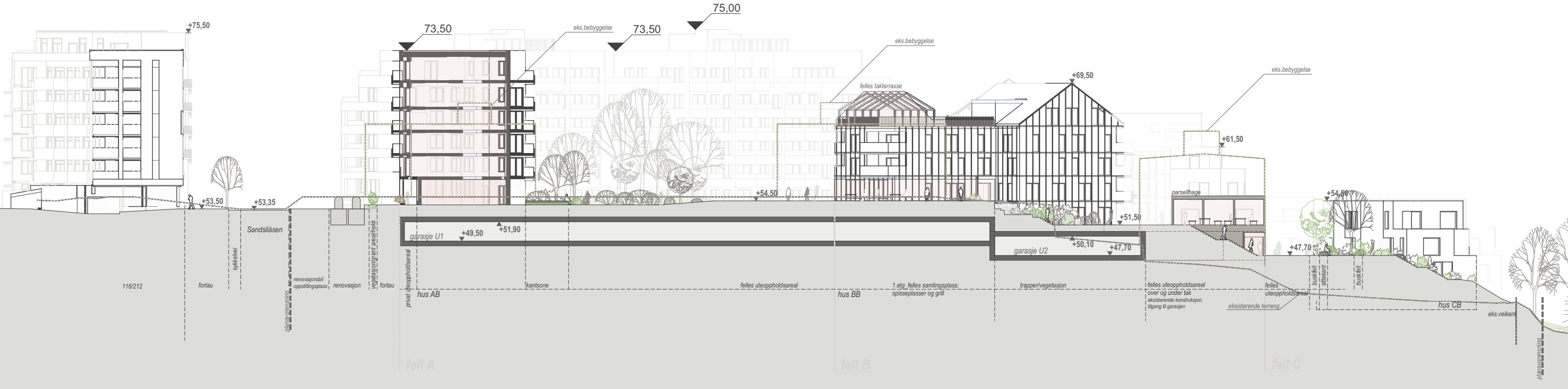
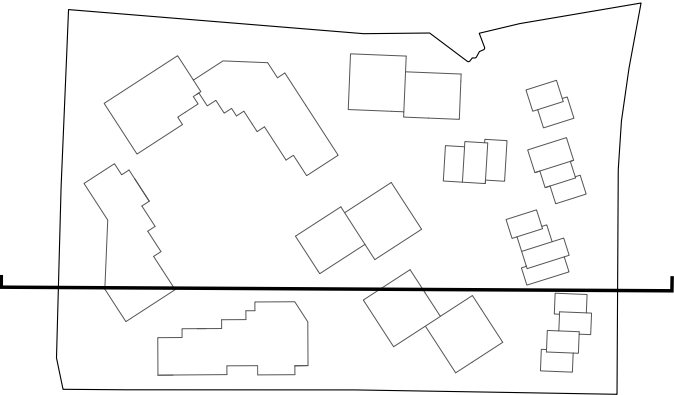
Illustrasjonsplan

Gater og mellomrom

Kommunikasjon

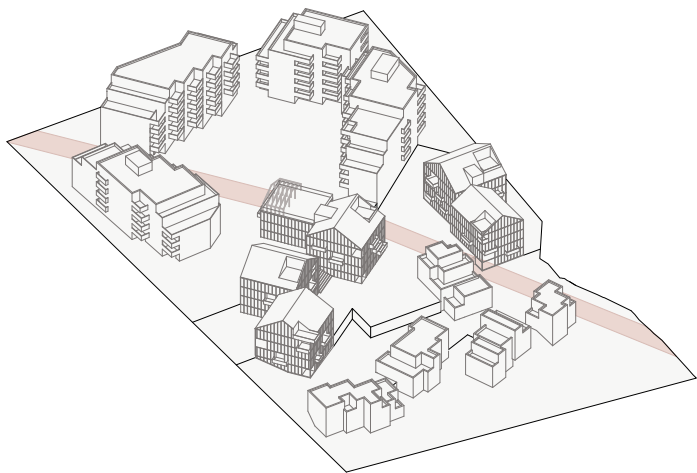
For å skape bilfrie og trygge uterom, samt utnytte tomtens areal best mulig, er det planlagt parkeringskjeller med bodareal og sykkelparkering under det øvre og det mellomste nivået. Parkeringskjelleren har to nivåer, der det nedre samsvarer med gulvhøyden på eks. bygg.

Innkjøringen til parkeringskjelleren er lagt i nordvest, med kort avstand fra Sandsliåsen til innkjøringen. Renovasjon er løst med en samling av 15 nedfelte avfallsbeholdere i direkte tilknytning til Sandsliåsen, som gjør at man unngår konflikter med renovasjonsbil inne på boligområdet. I tillegg er tre stasjoner for nedkast plassert ved sentrale gangveier på det mellomste og øvre nivået, slik at det er lett å kaste søppel på veien ut av området.

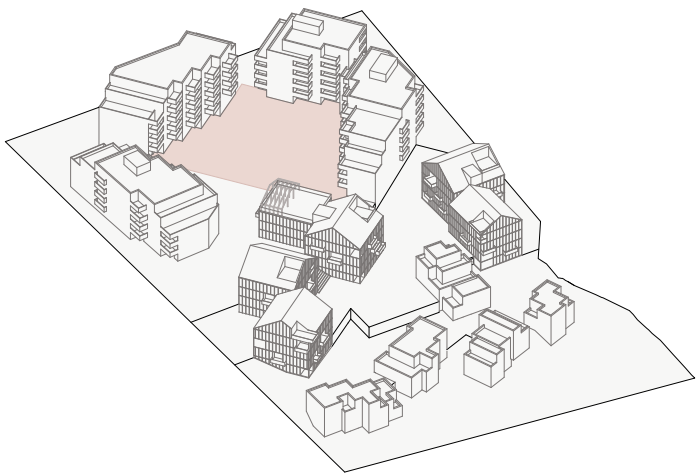


Snitt 1:500 - Gater og mellomrom

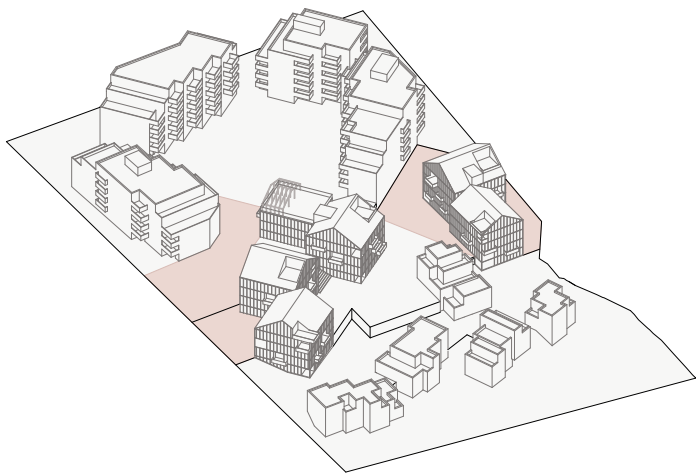
Gater og vegetasjon



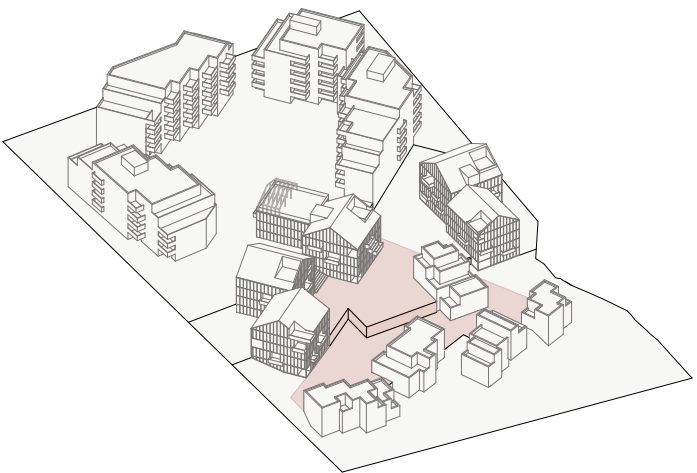
1. Allmenningen



2. Nabolagsplassen



3. Hagen



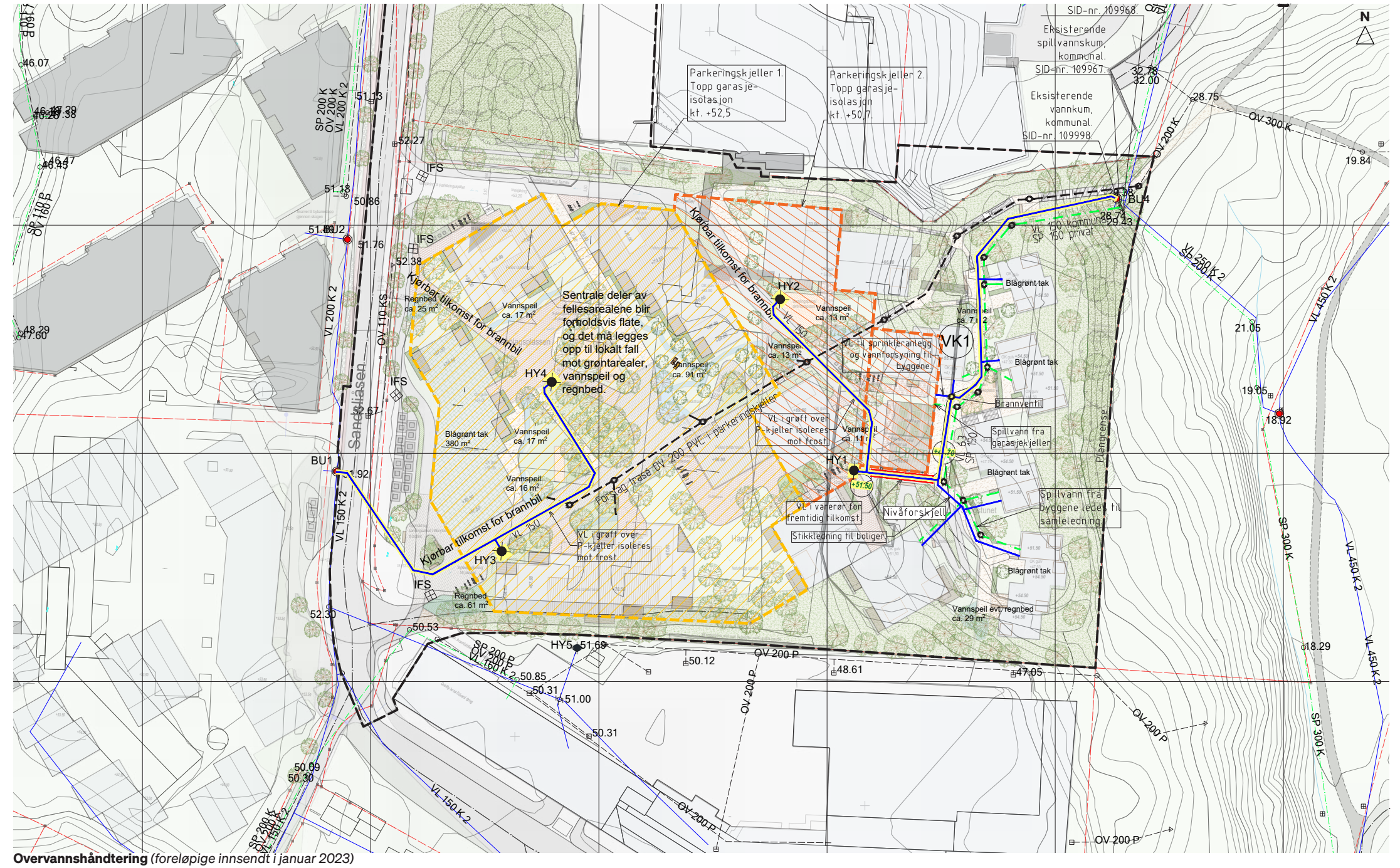
4. Skogstunet



Overvannshåndtering

Overvann vil håndteres lokalt på tomten med tretrinnsstrategien. Ved små nedbørshendelser vil overvann infiltreres i områdets grøntområder og regnbed, som også vil forsinke og fordrøye ved mellomstore hendelser. Ved større nedbørs-hendelser vil overvann ledes til trygge flomveier, enten til Sandsliåsen eller ut mot skogsområdet i øst.

Mer utfyllende informasjon i VA-rammeplan datert 08.05.23



Sporing, brann / redning - Universell utforming - Overvannshåndtering

Brannbil har tilkomst til det øvre nivået via den diagonale akse, og til det mellomste nivået via den nordlige gangveien.

Universell utforming

Alle uterommene er tilgjengelige for rullestolbrukere og andre med nedsatt bevegelse, med unntak av tursti-tilkomsten som pga. eks. terreng og eks. tilgrensende bygg må ha trappetilkomst. Raske forbindelser er tilrettelagt med trapper /sitteamfi og er plassert slik at disse områdene fungerer som oppholdsoner. Planen er utformet for å unngå stigninger brattere enn 1:15 (pluss repos). Tydelige romforløp og rominndeling gjør området lett å navigere, også for brukere med nedsatt syn. Området er i dag omgitt av allergifremkallende trær, men det beplantes ikke ny allergifremkallende vegetasjon inne på bolig-området.

Overvannshåndtering

Overvann vil håndteres lokalt på tomten med tretrinnsstrategien. Ved små nedbørshendelser vil overvann infiltreres i områdets grøntområder og regnbed, som også vil forsinke og fordrøye ved mellomstore hendelser. Ved større nedbørshendelser vil overvann ledes til trygge flomveier, enten til Sandsliåsen eller ut mot skogsområdet i øst.



Situasjonsplan / 1:500



Livet i nabolaget

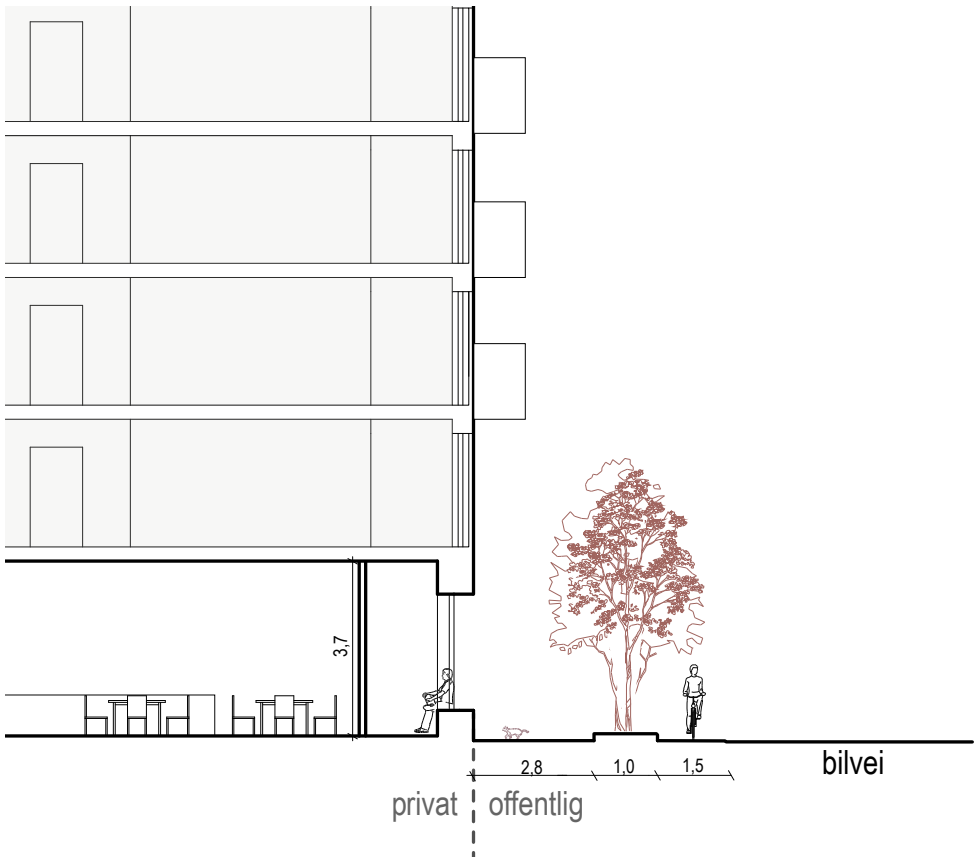
Mot hovedgaten

Kantsone mellom bolig og fortau/vei

Utadrettet funksjon er plassert mot offentlig vei. Fasaden utformes slik at man oppnår god kontakt mellom inne og ute. Tette fasader og sotet/frosted glass skal unngås. Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi boliger på bakkeplan variasjon og skjerming. Fasadene ut mot Sandsliåsveien sees om mer offentlige slik at kantsonen her er smalere og det tilrettelegges ikke for balkonger i 2 etg.



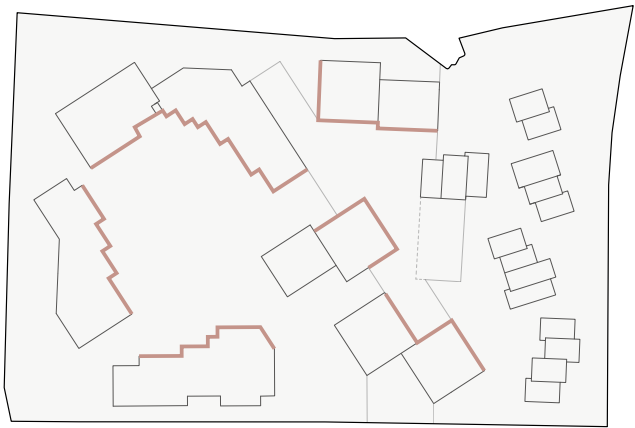
Bydelsgata Nabolaget Privat sone



Mot «Nabolagsplassen»

Kantsone mellom bolig og felles gårdsrom

Fasaden skal legge tilrette for god inne/ute kontakt. Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bakkeplan variasjon og skjerming. En buffer med vegetasjon gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



Bydelsgata Nabolaget Privat sone





Mot fellesareal

Kantsone mellom fellesarealer, næring og gårdsrom

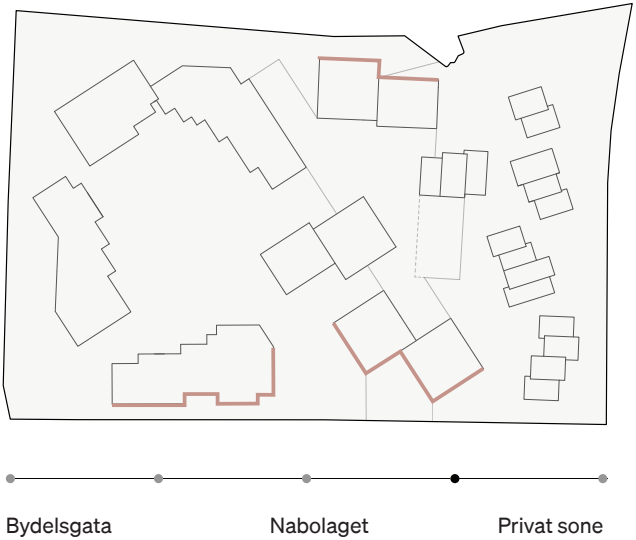
Fasaden skal legge tilrette for god inne/ute kontakt. Sotet/frostet glass skal unngås. Det kan tilrettelegges for takterrasse.



Mot «Hagen»

Kantsone bolig og næring/virksomhet

Fasaden kan trekkes inn enkelte steder for å gi bygningsvolumene ulike relasjoner til bakkeplan og for å gi kantsonen mer skjerming mot vei.



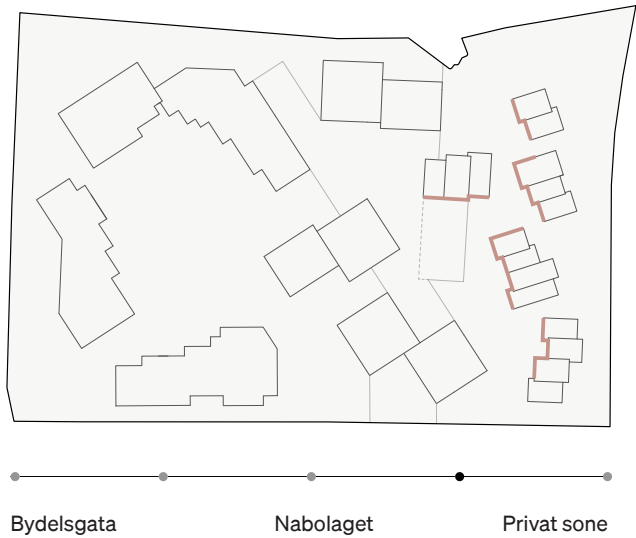


"Nabolagsplassen" med varierte kantsoner

Mot «Skogstunet»

Kantsone mellom bolig og felles gårdsrom

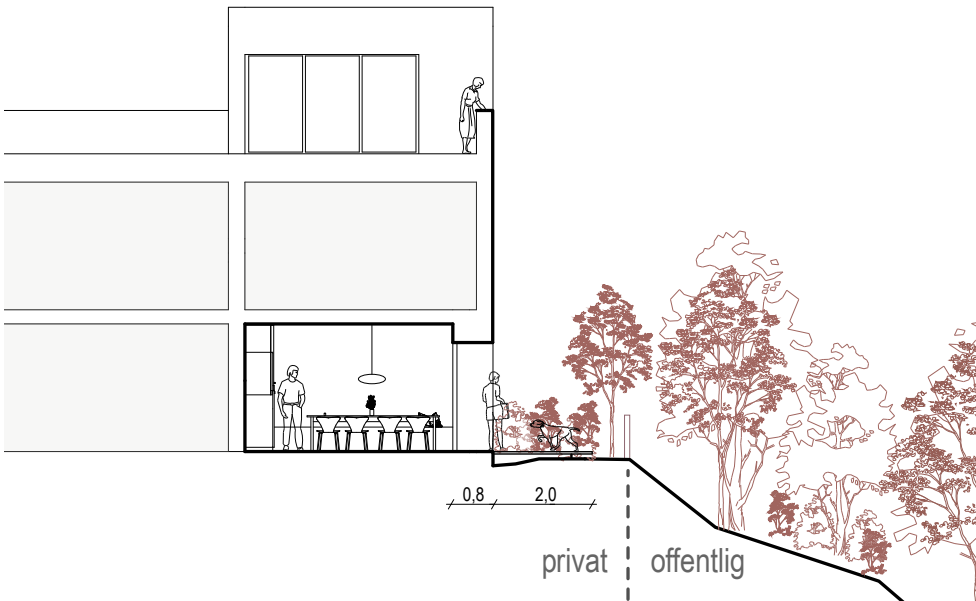
Det legges opp til adkomst til boligene fra gårdsrommene.
En buffer med vegetasjon og sykkelparkering gir ytterligere skjerming til boenhetene på bakkeplan.



Mot skogen

Kantsone mellom bolig og felles skogsareal

Det legges opp til en buffer mellom bolig og skogsareal som gir ytterligere skjerming til boenhetene.



Kantsoner



Forhold mellom rekke



Material og farge

Nabotomtene i området representerer et mangfold av arkitektur, både i uttrykk og materialitet.

Hotellet i sør har en fasade som skiller seg ut i bybildet, og i nord er det næringsbygg med en særegen form. Boligprosjektene i vest har en samtidsarkitektonisk preg og består av mange av de samme materialene planforslaget legger opp til.

Materialvalgene i prosjektet baserer seg på en nøktern men variert palett og hovedmaterialene er fasadetegl, platekledning og trefasader. Materialene vil være av høy kvalitet som sikrer mindre behov for fasadevedlikehold.

Helhetskarakter med variasjon og godt samspill med omgivelser ligger til grunn i valg av farger og materialitet for å skalere de ulike bygningsvolumene.

Sikre bruk av miljøvennlige materialer og kvalitet.

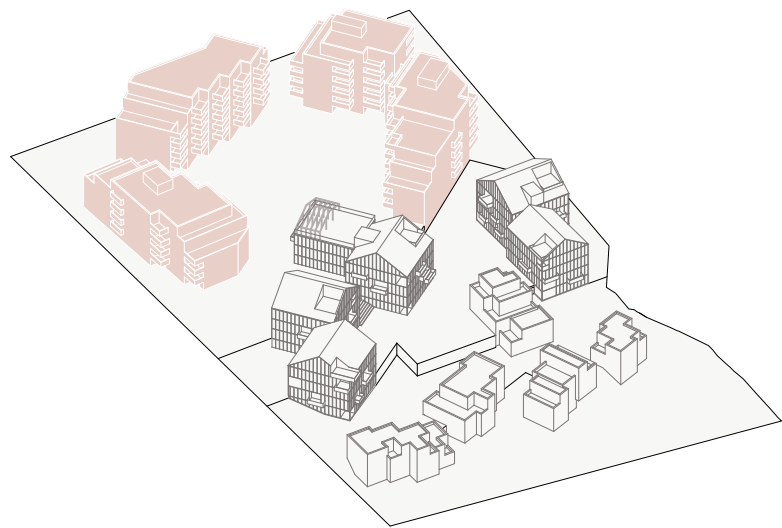
Det skal hovedsaklig brukes tegl, tre og gjenbruk av platekledning.

Hovedpalett med fem farger/nyanser, samt tre kontrastfarger og tre detaljfarger angir en intensjon om helhetskarakter og uttrykk.

Kontrastfarger kan brukes på sokkel og inntrekk i fasade og på tak. De kan også brukes på større flater.

Detaljfarger brukes hovedsaklig på vinduer, dører, lister og beslag men kan brukes som innramming rundt eller i inngangspartier/balkonger eller på noen flater.

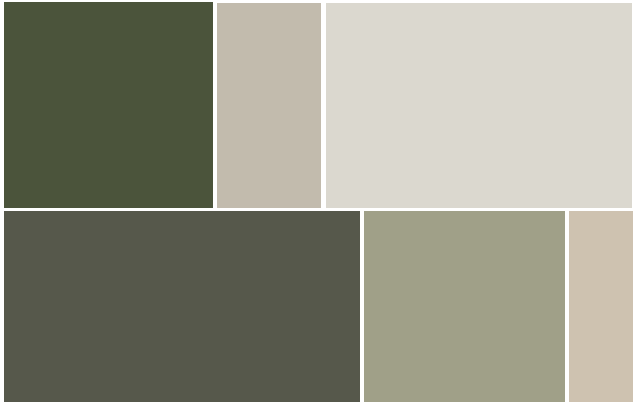
Fargekonsept



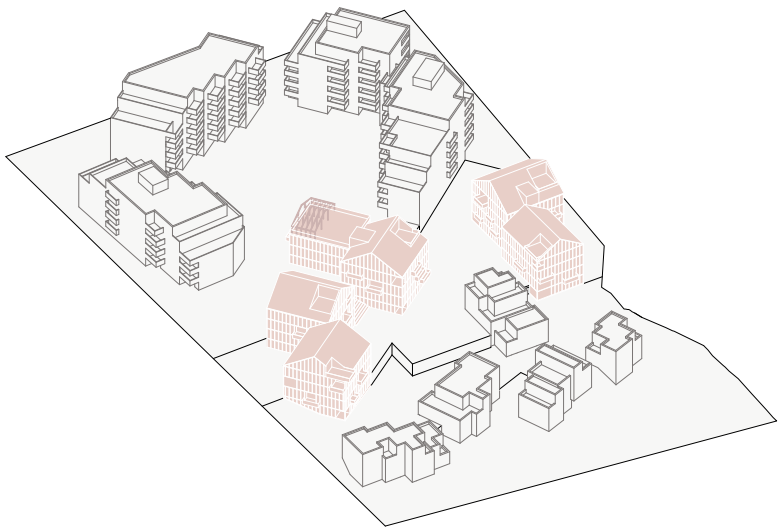
Boligblokk

Inspirasjon til fargepalett for blokkbebyggelsen er hentet fra nabobebyggelsene langs Sandslåseveien. Det er valgt jordfarger mot grønne toner ut mot omkringliggende bygg og lysere valører inn mot nabolagsarealene.

Fargepalett



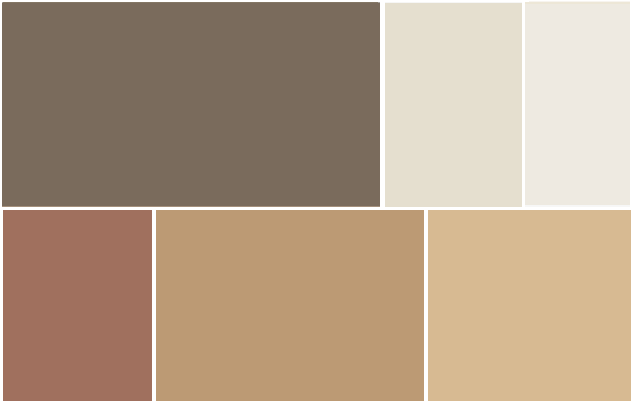
Eksempel på nabobebyggelse.



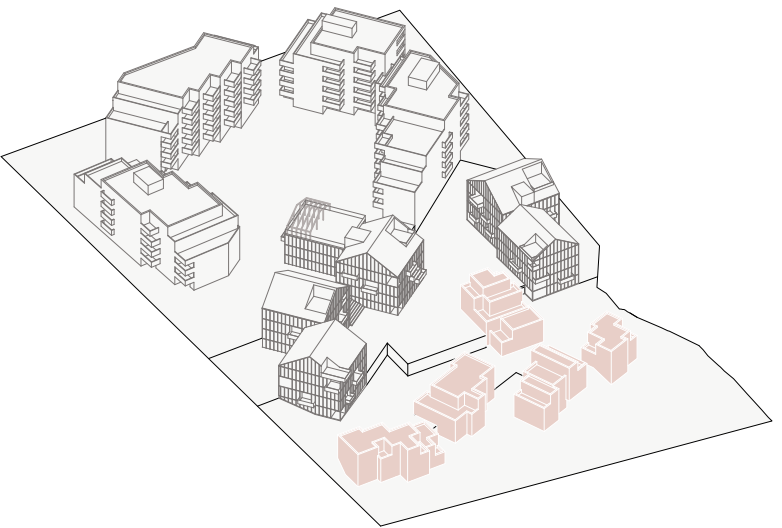
Punkthus

Inspirasjon til fargepalett for punkthusbebyggelsen er hentet fra farger og materialitet i eksisterende bygningsstruktur. Det er valgt jordfarger mot brunt og rødt med lyse innslag. Her skal det gjenbrukes fasadeplater i kombinasjon med tre.

Fargepalett



Eksisterende bygg innenfor planområdet.



Rekkehus

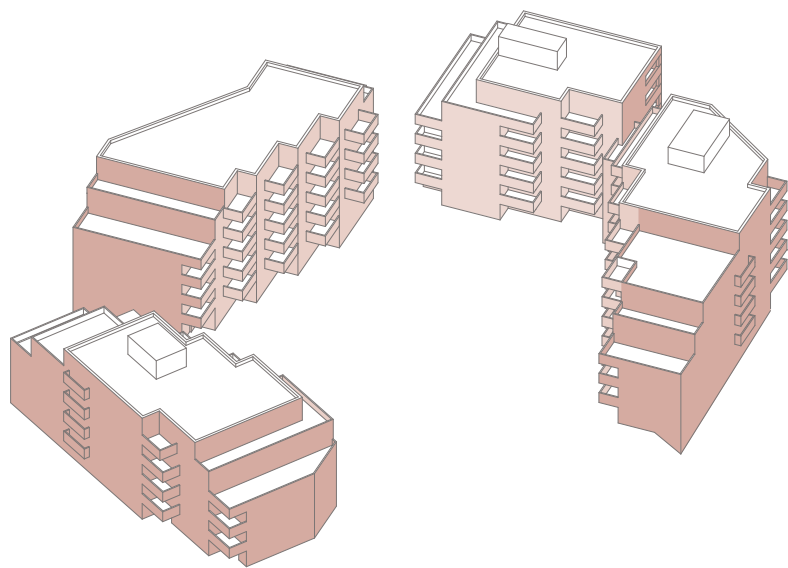
Inspirasjon til fargepalett for rekkehusbebyggelsen er hentet fra skogsområdet i øst - vinterstid. Det er valgt jordfarger mot brunt og grønne toner, og bebyggelsens boliger skal ha hver sin farge identitet. Alle byggene skal ha trekledning.

Fargepalett



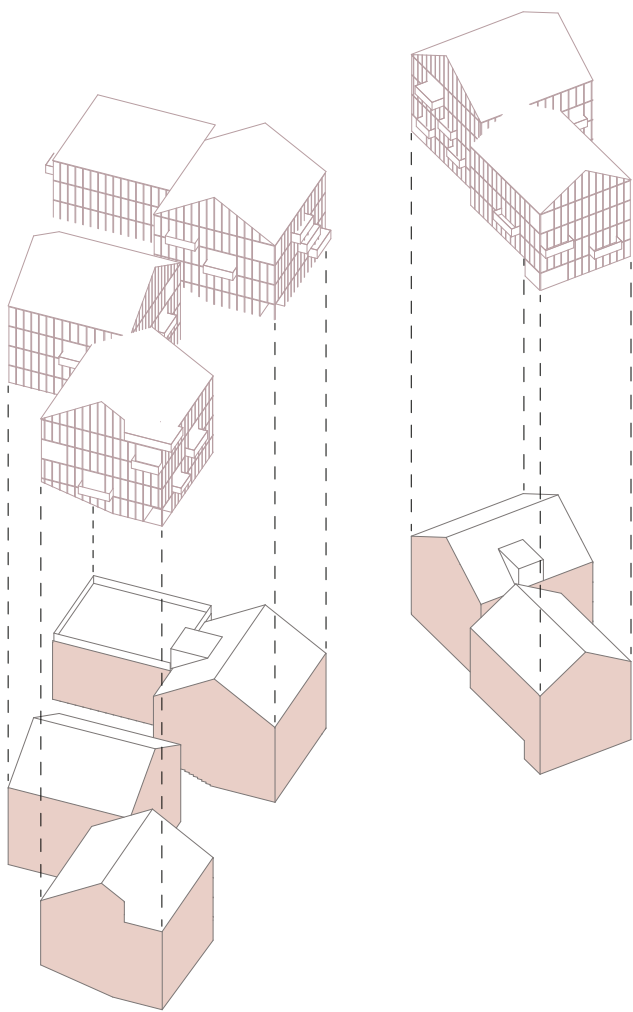
Foto fra eksistende skogsområde - vinterstid.

Materialkonsept



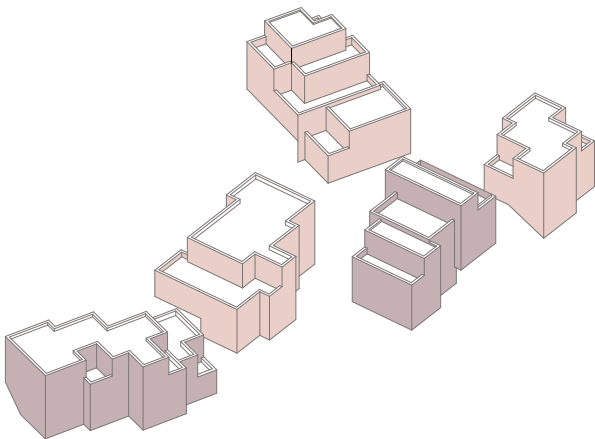
Tegl Tre

Materialitet
Det skal hovedsaklig brukes tegl og tre. I første etasje vil det rundt nabolagstorget bli brukt mye glass for å skape åpne, inkluderende fasader.



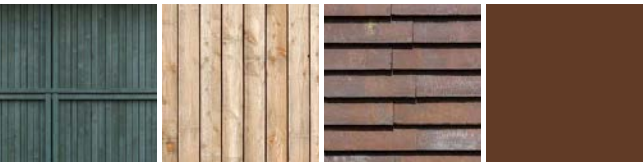
Fasadeplate (gjenbruk) Tre

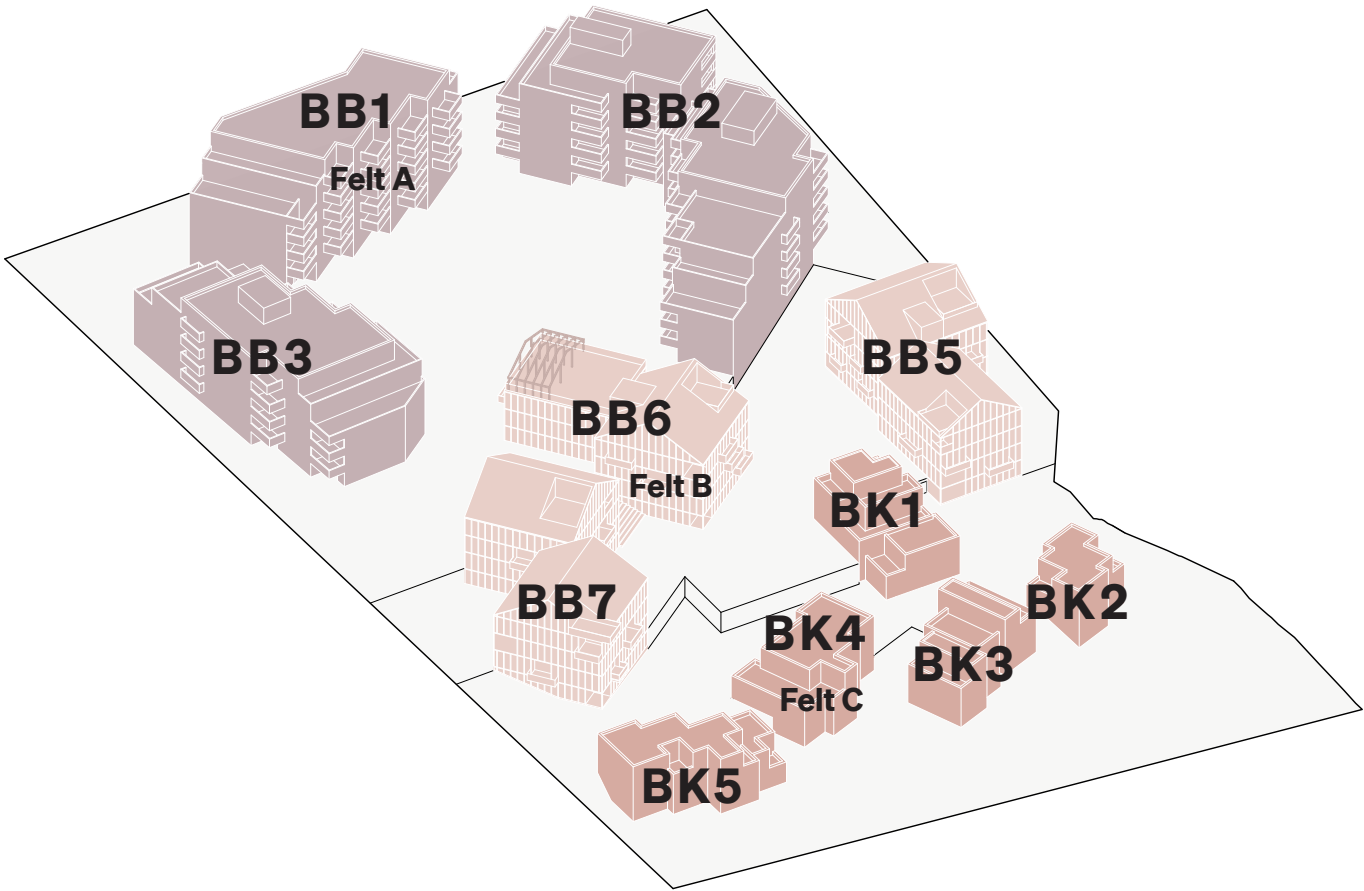
Materialitet
Det skal hovedsaklig brukes ombrukt fasadeplater i kombinasjon med tre



Tre (natur) Tre (grønn)

Materialitet
Det kan brukes stor variasjon innen materialet tre-kledning.





Benevnelser av bebyggelse samsvarer med plankart datert 17.04.2024

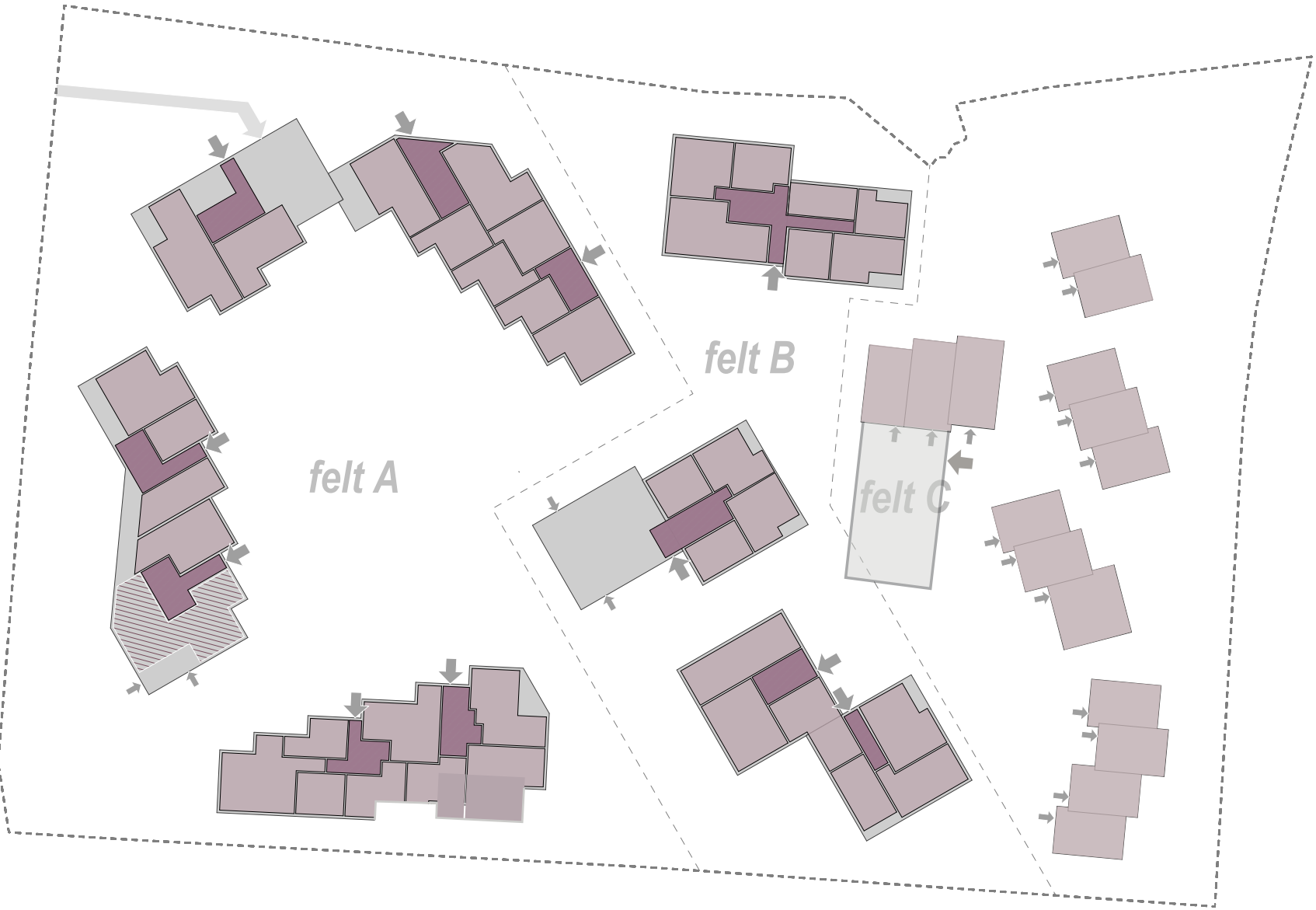
Typologier

- Felt A** Blokktypologi med noe felles areal i første etasje
4 -6 etasjer. Felles inngang til trapp og heis.
Ca. 50 - 110 kvm
- Felt B** Punkthustypologi, fellesareal 1 etg i bygg mot
nabolagsplassen og felles takterrasse.
Felles inngang til trapp og heis
4-5 etasjer.
Ca. 50 - 110 kvm
- Felt C** Rekkehus, fellesareal i ombruksdel/garasje.
Separate innganger til hver enhet.
2-3 etasjer.
Ca. 100 - 130kvm

Bebyggelse

Første etasje og boligtypologier

- Trapp/heis
- Leiligheter felt A-B
- Rekkehus felt C
- Fellesareal
- Innganger



Felt A
Første etasje består hovedsaklig av boliger med innslag av fellesarealer og noe næring.

Det er foreslått blokkbebyggelse med 4-6 etasjer terrassert, med felles takterrasse.
Boligtypene varierer fra gjennomgående enheter til enside og hjørneleiligheter.
Felles inngang til trapp og heis.

Felt B
Bebyggelsen består av pukthus med 4-5 etasjer, to bygg satt sammen med en felles inngang til trapp og heis.
Boligtypene varierer fra gjennomgående enheter til enside og hjørneleiligheter.

Byggene er planlagt med saltaksløsninger og midtre bygg er koplet opp mot fellesarealer i 1 etasje og felles takterrasse.

De materialene fra eksisterende bygg som lar seg gjenbruk er tiltenkt benyttet i felt B. Samtidig legges det opp til en transformasjon av eksisterende parkeringsarealer til fellesarealer / lekearealer og bodanlegg.
Terrasser og fellesarealer, med drivhus og parselhage på tak.

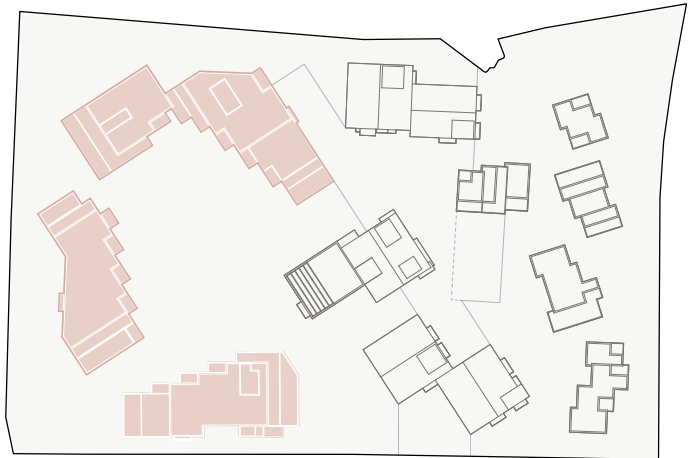
Felt C
Rekkehusene er planlagt over 2-3 etasjer med direkte adkomst fra fellesarealer og er plasser langt øst i planområdet.

Annenhver boenhet får inntrukket gesims mot øst og vest. Halvparten av boenhetene har private takterrasser, de resterende planlegges med grønne tak.

Boligblokk

- 1. Første etasje består hovedsaklig av boliger med innslag av fellesarealer og næring.
- 2. Sikt- og kommunikasjonslinjer åpner opp mot både eksisterende og nytt nabolag.
- 3. Første etasje der det er fellesareal/næring skal fasaden ha en tydelig offentlig karakter og understrekes ved bruk av et annet materiale, for eksempel tegl, tre på sokkelen.

Det er foreslått blokkbebyggelse med 4-6 etasjer terrassert, med felles takterrasse. Dette er en tettere struktur som minner mer om en urban kontekst. Det er et stort felles uteareal sentralt i denne delen av planområdet. Tilkomst til parkeringsanlegg foreslås i nord, og hovedtilkomst for gående og syklende inn i planområdet gjøres er i sør med en åpen kobling inn i planområdet.



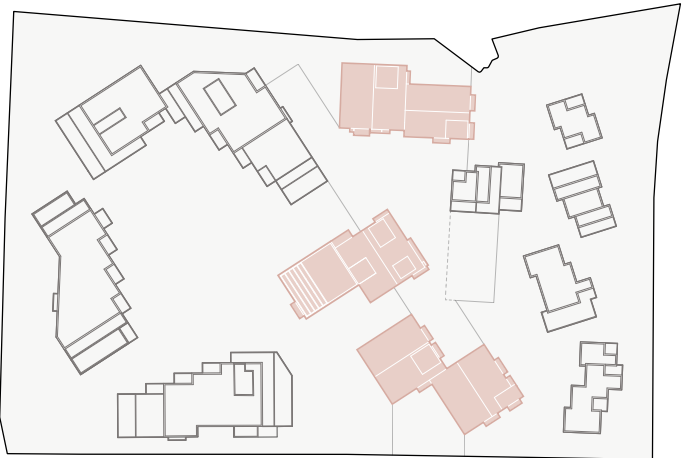
Prosess og utprøving, fasader og materialitet

Punkthus

- 1. Bebyggelsen består av pukthus med 4-5 etasjer, to bygg satt sammen med en adkomst.
- 2. Byggene er planlagt med saltaksløsninger og midtre bygg er koplet opp mot fellesarealer i 1 etasje og felles takterrasse.

Sentralt i planområdet foreslås et belte der byggene er av mid-dels tetthet i form av punkthus på 5 etasjer. Deler av eksisterende bygg er tenkt ombrukt i punkthusene, dette gjelder konstruktive elementer, betong, stål samt fasade-kledning.

Den sentrale plasseringen av disse byggene gjør at det foreslås tilrettelegging av fellesfunksjoner i første etasje, felt BB6.

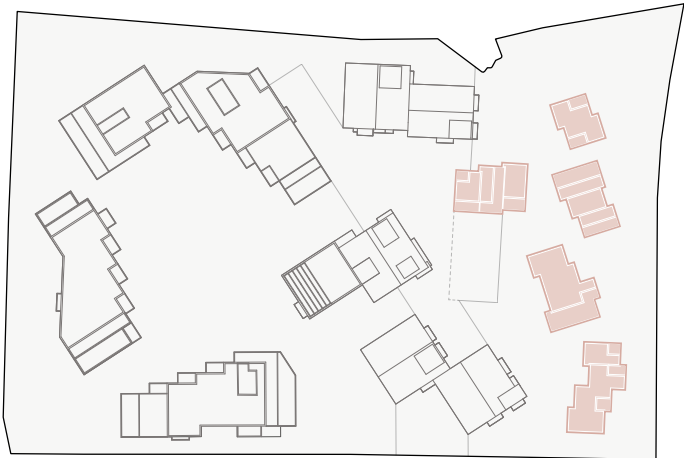


Prosess og utprøving, fasader og materialitet

Rekkehus

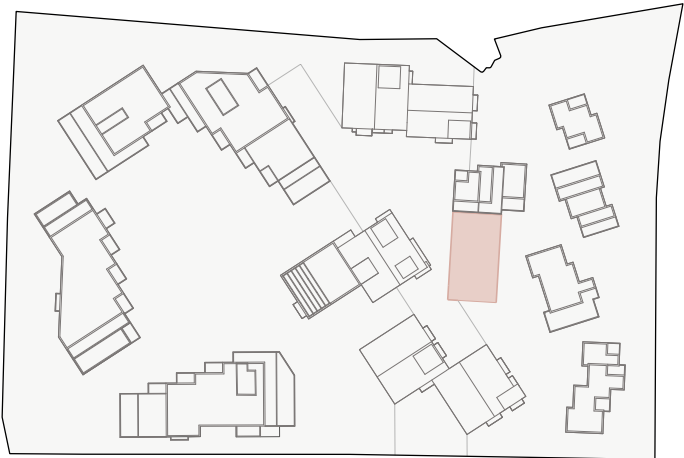
- 1. Rekkehusene er planlagt med direkte adkomst fra fellesarea ler og er plasser lengt øst i planområdet.
- 2. Annenhver boenhet får inntrukket gesims mot øst og vest. Halvparten av boenhetene har private takterrasser.
- 3. Taklandskapet gir skjermede uteoppholdsrom, samtidig forholder byggene seg godt til gateplan med kantsoner mot sosial sone og skogen i øst.

Lengst mot øst er det foreslått lavest utnyttelse med rekkehusbebyggelse, byggene blir på 2-3 etasjer, der noen får takterrasse og noen har grønne tak. Det planlegges 15 rekkehus. I to av rekkehusene så blir det plass til ekstra leilighet i en egen etasje. Rekkehusene er planlagt med inngang på koter 44-47.



Transformasjon

Hele området skal tranformeres, mesteparten av eksisterende tomt er asfaltert og terrasert til å tilpasse seg eksisterende kontorbygninger. De eksisterende byggene er planlagt revet og de materialene som lar seg gjenbruk er tiltenkt benyttet i felt B. Samtidig legges det opp til en transformasjon av eksisterende parkeringsarealer til fellesarealer / lekearealer og bodanlegg. Terrasser og fellesarealer, med drivhus og parsellhage på tak.



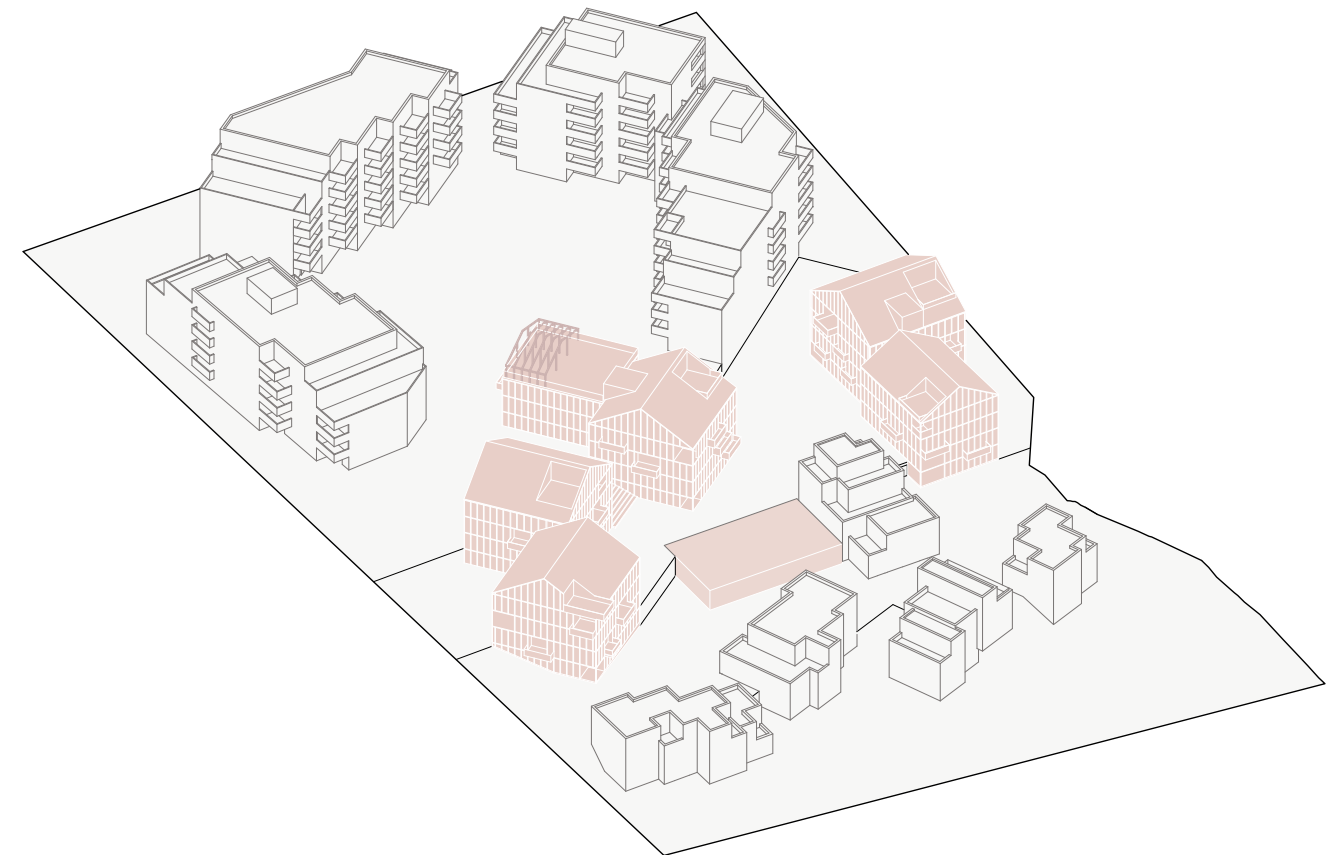
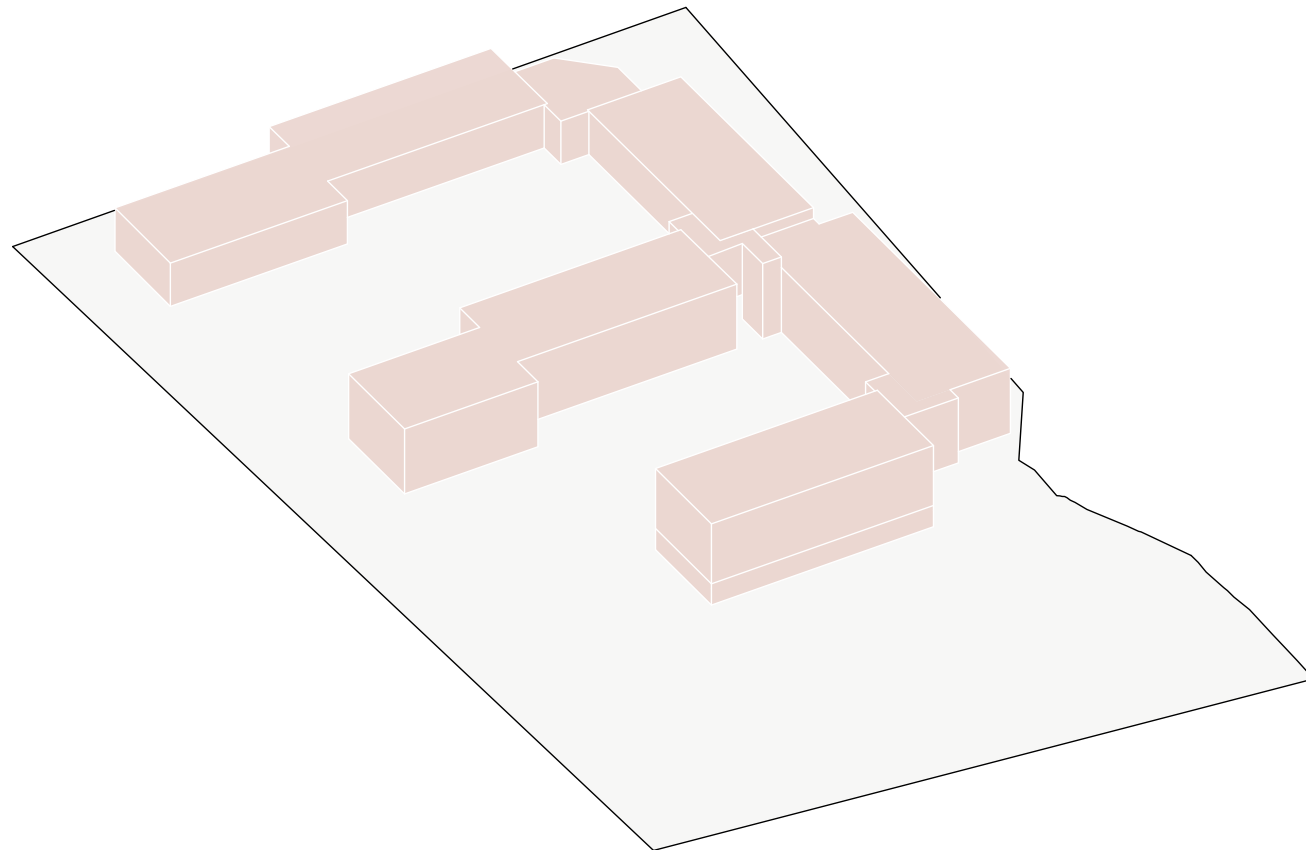
Prosess og utprøving, fasader og materialitet



Prosess og utprøving, fasader og materialitet

Gjenbruk

Fra eksisterende til nytt



Eksisterende bygg

Konstruksjon = Huldekker - stålsøyler - kjellervegger av betong
Fasade = Steniplater - vinduer (2 lags isolerglass)
Div innvendig = skillevegger av tre m/ glass - stålrekkverk
Div utvendig = Stein heller - belegningsstein - utvalg planter/busker

Ny byningsstruktur skal bygges av ombruksmaterialer

- Gjenbrukte huldekker som etasjeskiller
- Deler av kledningen er Steniplater
- I fellesarealer / gangsoner skal det benyttes skillevegger m/glass
- Stålsøyler

Gjenbruk

Materialer og strukturer på tomten

Konkrete planer for ombruk er å undersøke muligheter for å benytte huldekker som etasjeskillere, gjenbruke stålsøyler og bruke deler av kledning som steniplater. Fellesareal og gangsoner der det er skillevegger kan gjøre nytte av 2 lags isolerglass fra det gamle kontorbygget, da disse vinduene ikke kan brukes i boenheter. Konstruksjonene med ombruk skal benyttes både i parkeringskjelleren, punkthusene og i uteoppholdsarealene. Punkthusene i felt B har særlig høye miljøambisjoner. I tillegg vil det være behov for betong fra f.eks garasje som tilfylling i de ulike terrenginngrepene som foreslås på tomten. Målsetningen er at 20-25% av eksisterende bygningsmasse skal brukes om i prosjektet. Bæressystem av stål i kontorbygg fremstår i tilfredstillende tilstand og kan ombrukes til videre bæring i nytt bygg, til kontruksjoner for boder - sykkelparkering - utevendige kontruksjoner til fellesarealer - takhager etc. For ombruk i nytt bygg vil det være behov for testing av stålets evne.

- 1. Ombruk av eksisterende garasje etasje: Etablering av fellesarealer / lekearealer og bodanlegg. Terrasse og fellesarealer, med drivhus og parsellhage på tak.
- 2. Bygget har luftet kledning m/fasadeplater - antatt Steni-plater. Platene kan demonteres og ombrukes til deler av nytt bygg.
- 3. Innvendige glassvegger som lar seg demontere uten skade kan ombrukes i nytt bygg som skillevegger i fellesarealer gangarealer - aktivitetsareal
- 4. Vinduene vil ikke tilfredstille tekniske krav til bolig, men kan ombrukes til innvendig bruk som skillevegger i fellesarealer - gangarealer - aktivitetsareal - boder
- 5. Steinheller og utvendige materialer vil kunne ombrukes i videre prosjekt.
- 6. Eksisterende mur beholdes med lavere høyde. Resten av steinene skal ombrukes som landskaps-elementer i utomhus.

Eksisterende elementer på tomten



1.



3.



5.



2.



4.



6.



Alternativer til gjenbruk



Stein i ulike kvaliteter og størrelser skaper tydelige overganger mellom felles og privat og er tydelig retningsgivende for forbipasserende.

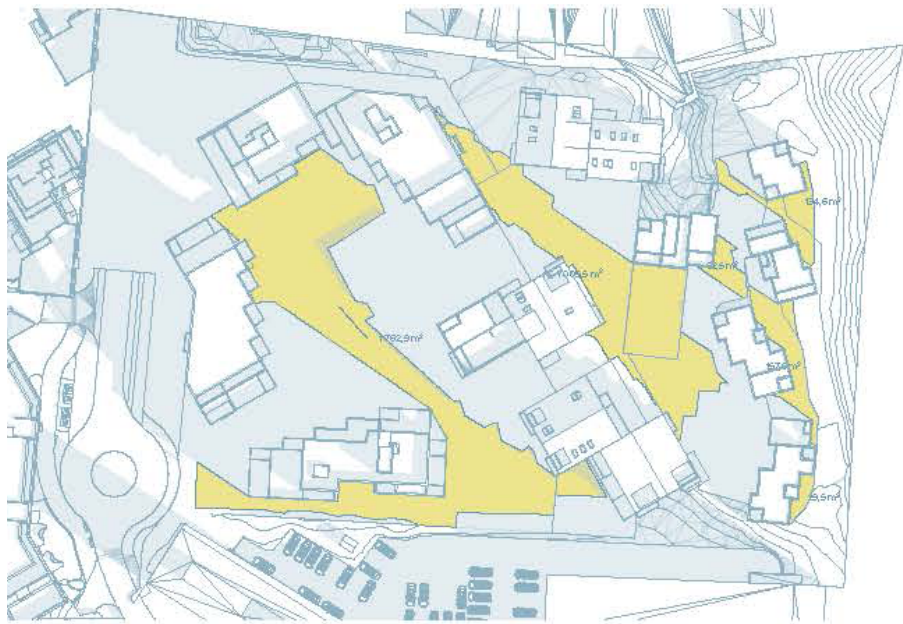


Transformasjon av eksisterende bygg-elementer til flerbruksareal som samlingshus, lekeareal og boder.

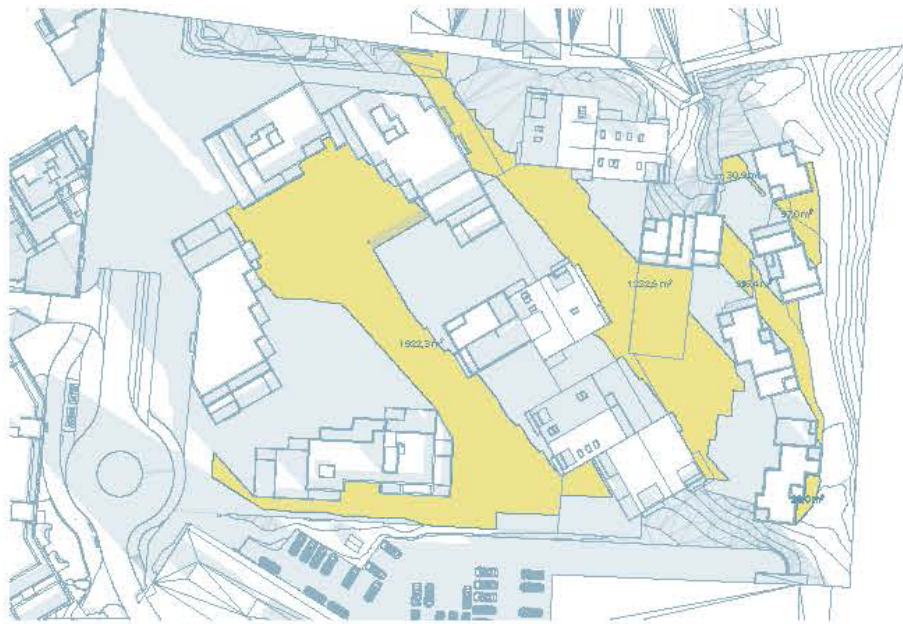


Kantstein som skille mellom hardt og mykt dekke. Har god formingssevne og kan brukes for å skape variasjon og karakter i ulike situasjoner.

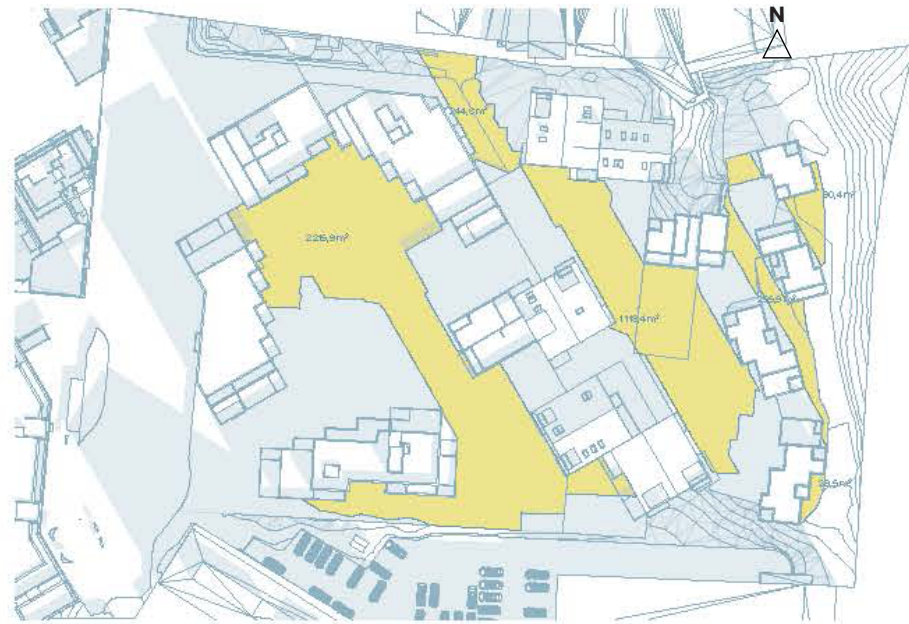
Solbelagt areal



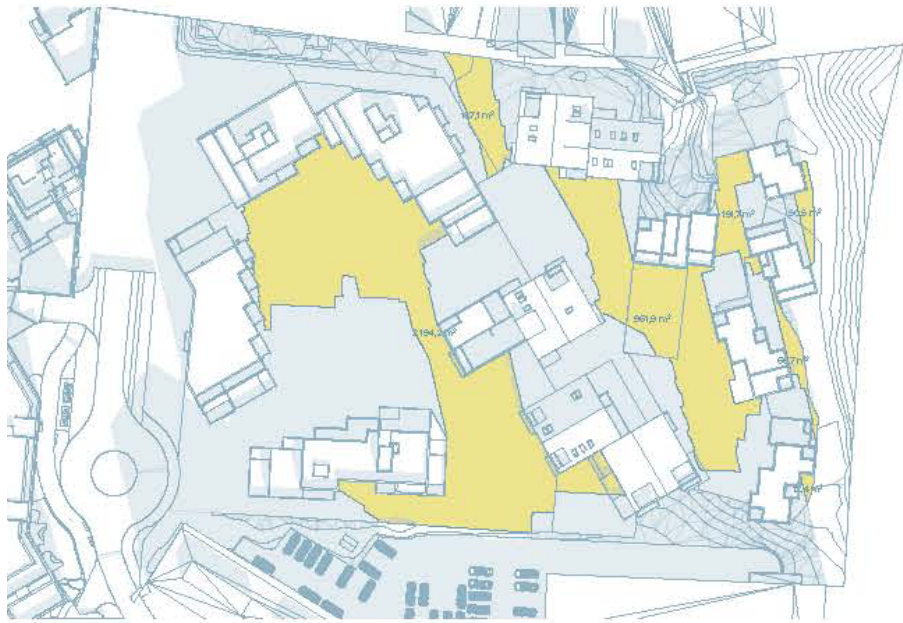
3152m2 sol (tomt 16.975m2) 21 mars, kl09:15
3152/4435= **71%** prosentandel solareal



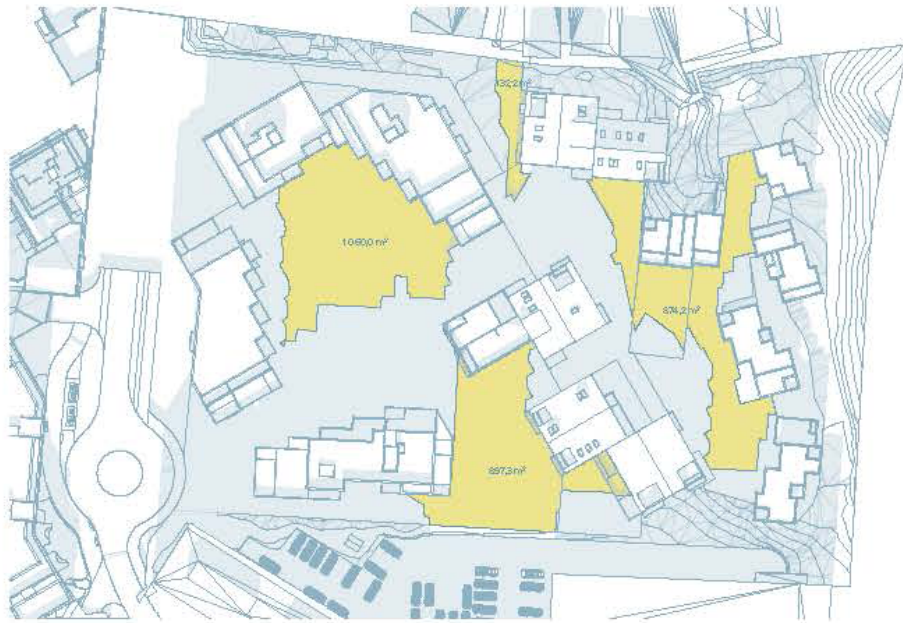
3527m2 sol (tomt 16.975m2) 21 mars, kl10:15
3527x100/4435= **80%** prosentandel solareal



3955m2 sol (tomt 16.975m2) 21 mars, kl11:15
3955x100/4435= **89%** prosentandel solareal



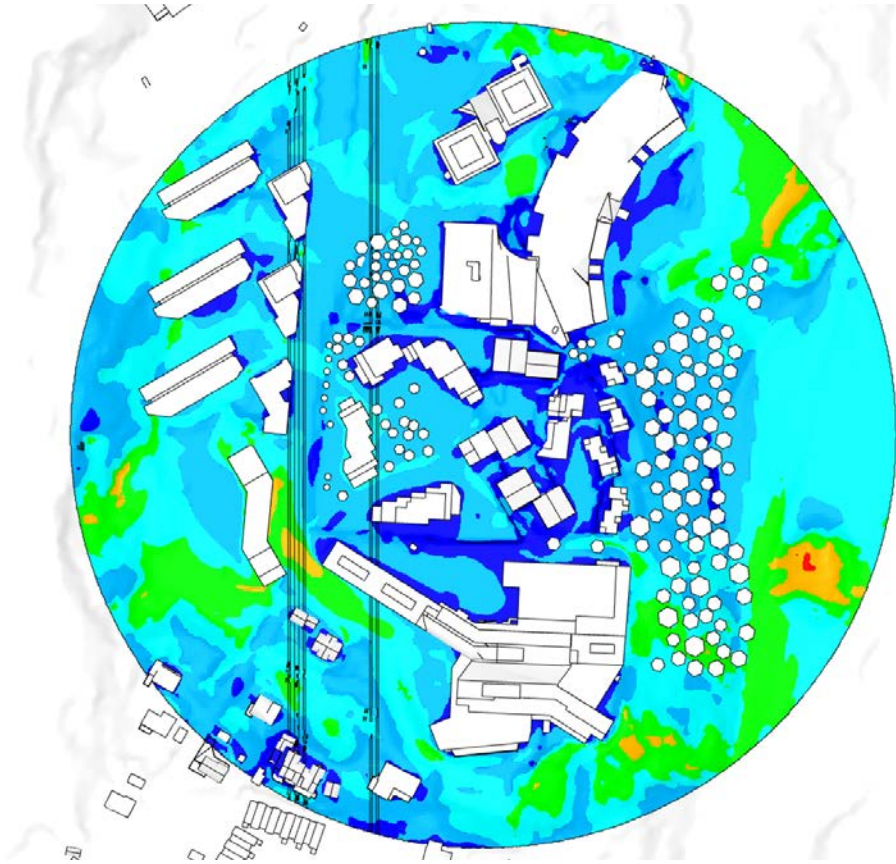
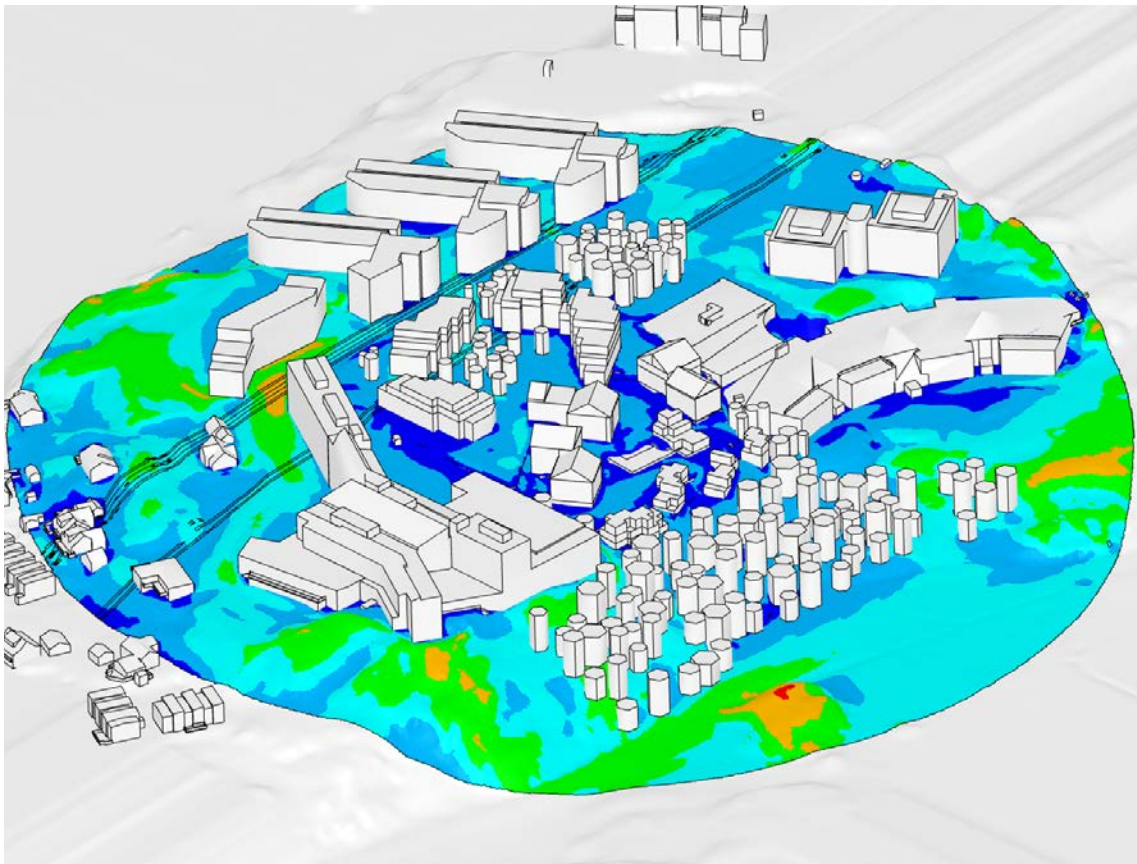
3624m2 sol (tomt 16.975m2) 21 mars, kl12:15
3624x100/4435= **82%** prosentandel solareal



2963m2 sol (tomt 16.975m2) 21 mars, kl13:15
2963x100/4435= **67%** prosentandel solareal

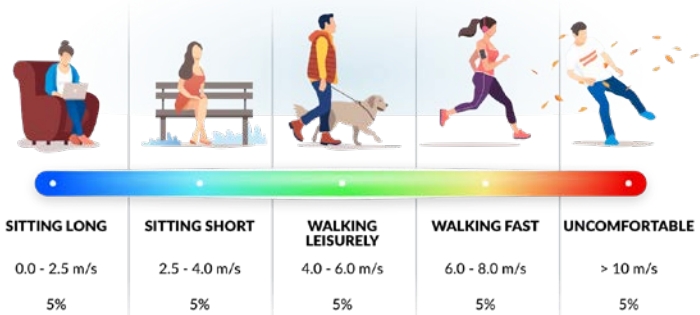
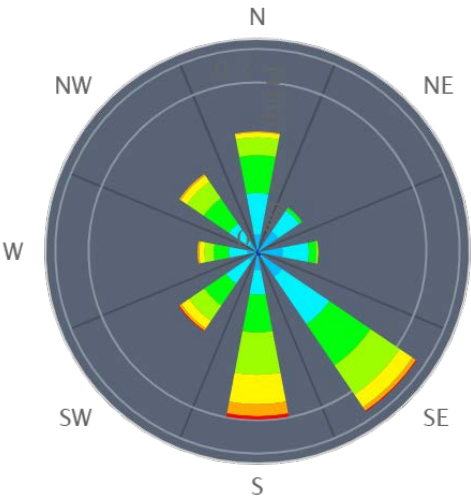
Minimumskrav		8875
Minst 50% er felles areal på bakkeplan	Minimum felles areal på bakken	4437
Minst halvparten av fellesareal på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer vårjevndøgn	Minimum solbelagt felles areal på bakken	Minimum 2218,5

KPA stiller krav om at min. halve uteoppholdsarealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved vårjevndøgn.
Det utgjør et krav på min. 2218,5m2 uteareal skal ha sol



Vind analyse

Analysen viser at det i Sandsliåsen er gode komforso-
ner for utvendig opphold. Den beskyttede topografien
med mye vegetasjon og skog rundt hjelper i tillegg til
byggenes tette og lave organisering. Analysen viser at
hele området har vind hastigheten mindre enn 4m/s for
95% av året.



A	2 m/s	< 5%	Outdoor Dining
B	4 m/s	< 5%	Pedestrian Sitting
C	6 m/s	< 5%	Pedestrian Standing
D	8 m/s	< 5%	Pedestrian Walking
E	10 m/s	< 5%	Business Walking
U	10 m/s	> 5%	Uncomfortable

- 0 < x ≤ 0.2 m/s
- 0.2 < x ≤ 1.5 m/s
- 1.5 < x ≤ 3.3 m/s
- 3.3 < x ≤ 5.4 m/s
- 5.4 < x ≤ 7.9 m/s
- 7.9 < x ≤ 10.7 m/s
- 10.7 < x ≤ 13.8 m/s
- 13.8 < x ≤ 17.1 m/s





Illustrasjon viser beregnet uteareal på bakkeplan

I prosjektet er det satt av 6494m2 til uteoppholdsareal på bakkeplan:

- +54: 4028m2
- +51: 1466m2
- +47: 1110m2
- Total: 6604m2 felles areal på bakkeplan

Solbelagt areal / MUA



Sandsliåsen 46 ligger delvis i byfortettingssone med krav om minst 40m2 uteoppholdsareal pr.bolig og delvis i ytre fortettingssone med krav om 75m2 pr bolig.

Byfortettingssone	190 leiligheter*40m2	7600
Ytre fortettingssone	17 leiligheter*75m2	1275
Minstekrav til MUA i planområdet		8875

Uteoppholdsareal fordeles på offentlig, privat og felles uteoppholdsareal. Maks 50% av arealet kan legges på tak/altan og minimum 50% skal være felles/offentlig. Minst 50% av boligene skal ha privat uteoppholdsareal. (krav fra byfortettingssone). I planforslaget løses uteoppholdsareal slik:

Minimumskrav		8875
Minst 50% er felles areal på bakkeplan	Minimum felles areal på bakken	4437
Minst halvparten av fellesareal på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer vårvendøgn	Minimum solbelagt felles areal på bakken	Minimum 2218,5

95% skal ha privat areal. Balkonger varierer i størrelse men er i snitt minst 12,5m2. Ingen private uteareal skal være mindre enn 7m2. Hvor uteoppholdsareal løses:

Solbelagt fellesarealer bakkeplan	Gjennomsnitt 4 timer	3376
Solbelagt fellesarealer bakkeplan minste tidspunkt av 4 timer	21.mars kl: 13.15	2963
Tilgjengelig felles areal på bakkeplan		6604
Felles takterrasser		1000
Privat uteoppholdsareal (balkonger og private terrasser) for 95% av boligene snitt 12,5m2	197*12,5	2462,5
Sum	Tilgjengelig MUA i prosjektet	10066,5



Dele arealer og konsept

FORANKRE -

Sette av areal og legge tilrette ved hjelp av faste strukturer som enkelt fasiliteter rommene på ulike måter ved ulik bruk.

INVOLVERE -

Gi rom for fleksibilitet og involvere nabolaget.

Kartlegge behov og plassere delearealene strategisk slik at bruken aktiverer nabolagsgulvet og nabolagsgulvet aktiverer rommet. Dette gjøres ved å arbeide med koblingen mellom uteoppholdsarealene og fellesareals funksjon.

EIERSKAP -

Legge tilrette for både store og små grupper og imøtekomme ulike terskler for bruk. Gi rom for medvirkning.

FELLESKAP -

Dyrke frem fellesskap ved å binde opp aktivitet og skape gode overganger mellom ute og inne og mellom ulike program.

Dette er en sammenfatning av spørreundersøkelsen som ble gjennomført i forbindelse med detaljreguleringsplan for Sandsliåsen 46 i Bergen kommune (plan-id 70900000).

For å få en forståelse for eksisterende kvaliteter og behov på Sandsli, særlig med tanke på uteområder og deleløsninger, er det gjennomført en digital spørreundersøkelse for beboere i ulike eldre og nye borettslag i Sandsliområdet, som ble vurdert å ha likheter med planområdet. Spørreundersøkelsen ble også sendt til ungdom; til medlemmene i elevrådene ved Sandsli videregående skole og Ytrebygda ungdomsskole, og til elevrådet ved Skranevatnet ungdomsskole. Spørreundersøkelsen tar for seg nabolags- og nærmiljøkvaliteter og vurdering av deleløsninger.

Oppsummert merker følgende synspunkter seg ut i svarene:

- Grøntområder/natur/turmuligheter og nærhet til daglige gjøremål verdsettes i nærmiljøet til svarpersonene i dag.
- Venner og kjente treffes oftest enten hjemme eller utendørs (park, torg, tuområde).
- Det savnes flere tilbud både innen tur-/parkopplevelse og sosiale møteplasser, der kafé merker seg ut som en ønsket funksjon. Bakeri, lekeplass og kultur m.m er andre tilbud som er nevnt.
- Ønsker for felles uteområder: små skjermede sitte-/oppholdssoner, vegetasjon, kombinasjon av grill/bål plass, avslapning, trening, utestue og spontan lek for voksne og barn.
- Opptatt av ly for regn og vind og mange sitteplasser
- Ønsker frodige uteområder
- Har få fellesløsninger der de bor i dag. Sykkelparkering går igjen som det flest har.
- Fellesløsninger/delefunksjoner de savner: Felleshus til arrangementer merker seg ut og dernest bibliotek og sykkelparkering. Mikro flerbrukshall/treningsrom, verksted, sauna/badstue, drivhus/nyttehage, delesykler og hobbyrom har også høy svarandel.

Innspill fra ungdommene som er vurdert som særlig relevante for utformingen av reguleringsplanener oppsummert punktvis nedenfor.

Felleslokaler/deleløsninger:

- 1 større felleslokale. Lokalet bør åpne for ulike type bruk/ulike sittedsoner, gjerne kreative/flyttbare møbler.
- 1 mindre aktivitetsrom/hangout-rom, som gjerne kan ha en spennende utforming, for eksempel at det er rundt/buet. Det er viktig at rommet har en tilknytning til et uteområde/terrasse med tak/glasstak slik at man får en fleksibel bruk gjennom hele året. Tekniske fasiliteter, mulighet for hobbykveld/yoga/film/kjøkkenkrok/toalett/musikk. Rommet må være lydtett og ha godt med el-uttak.
- 1 lokale med treningsmuligheter.
- Ungdommene hadde en konkret idé om bowlingbane.
- Fellesbod/utstysrom med utstyr man kan dele på i borettslaget (akebrett, krokket, boule, sjakkbrikker, hageutstyr m.m.)
- Deleløsning med flere el-sparkesykler og noen vanlige sykler, pga. litt lange avstander i området.

Uteområdene:

- Lage egne litt "skjulte soner". Det må føles trygt, men ikke på utstilling.
- Større drivhus/utestue med sentral beliggenhet, og med sittemuligheter i nærheten.
- Der vi har terrengforskjeller – sittetrapp for å lage noen uformelle møtesteder. Det kan vi gjerne ha flere steder. Sikre at en eller flere av disse ikke har innsyn fra bygg. Bør også se om en av disse kan ha tak over seg.
- Opptatt av grønt. Variasjon i type vegetasjon.
- Ikke bare ha "klassiske benker", men gjerne benker og bord i kombinasjon.
- Grillplass/bål plass for alle.
- Et område med mulighet for spill/rolig lek. For eksempel utesjakk (med forstørrede brikker) og et større plenareal. Der du skal gjøre det, bør du kunne være i litt i fred, ikke utsyn fra alle blokker.
- Åpne for volleyball i uteområdet
- Fuglerededisser eller tilsvarende store disser er veldig populært. Plasser to-tre slike sporadisk i uteområdene, der de er litt for seg selv.



