

Eiendommer Hegreneset som skal rives

Hegrenesveien 15B

Byggeår: 1993

Areal: 942 m²

Kotehøyde 1. etasje: +2m

Beskrivelse: Stål industri/verkstedshall. I hovedsak over 2 plan. Etasjehøyder 3,5 og 3,2 meter. Brakkerigg (2 plan) som kontor. Isolasjon i vegg og tak ca. 10 cm. Enkle vinduer i industrihall, doble i kontordel.

Vurdering: Første etasje ligger en meter under grense satt i KPA. Brakkeriggen er ikke egnet for boliger. Stålhallen har ukurante etasjehøyder, vindusinndeling tilpasset industribehov. Fasadematerialer i stål ikke egnet som fasade i bolig. Fremstår uegnet for transformasjon til bolig.



Hegrenesveien 15C

Byggeår: 1980

Areal: 850 m²

Beskrivelse: Stålhall, ca 700m², bærekonstruksjon, tak og fasade i stål. Tilsvarende mellombygg, ca 152m². Bærer preg av alder, og slitte overflater. Beskjedent isolert, ingen vinduer, men store lagerporter. Høyde under tak: 5 meter.

Vurdering: Første etasje ligger en meter under grense satt i KPA. Uegnet for transformasjon til bolig.



Hegrenesveien 15D

Byggeår: 1980

Areal: 1500 m²

Kotehøyde 1. etasje: 2 m

Beskrivelse: Større hall på ca 1200m², bærekonstruksjon av prefab betong, tak og fasade av betongelementer. Tilbygg hall i stål ca 206m², samt tilbygget skur i stål ca 89m². Bærer preg av alder, og slitte overflater. Uisolert med vindusrekke i klassisk industribyggstil høyt oppe på veggen. Seks meter under tak.

Vurdering: Første etasje ligger under flomsikker høyde for 200-års stormflo for sikkerhetsklasse 2 på kote 2,4 moh. Materialbruk og dimensjoner gjør det uegnet for transformasjon til bolig.



Hegrenesveien 17A

Byggeår: 1977

Areal: 3642 m²

Kotehøyde 1. etasje: 2,0 m

Beskrivelse: Industribygg i delvis to etasjer. Grovt dimensjonert bygg der det i første etasje i sin tid var flere traverskraner. Ander etasje er innredet for kontor. Parkeringsplasser på taket. 1. etasje har høyder på over seks meter. Er under ominnredning til fem baner for padeltennis. Antatt høy nyttelast. Bærer preg av alder. Slitt stålfasade.

Vurdering: Første etasje ligger under flomsikker høyde for 200-års stormflo for sikkerhetsklasse 2 på kote 2,4 moh. Krever tiltak, muligens heving av bebyggelse. Vurdert som uegnet for transformasjon til bolig.

Bygget har vært vurdert ombygget til p-hus på fire etasjer der det legges inn ekstra etasjedekke i dagens 1. etasje. Forslaget om å bruke Hegrenesveien 17A til parkering kom opp i en tidlig fase av konseptutviklingen der ulike parkeringsløsninger og utbyggingsrekkefølger ble vurdert. Løsningen ble droppet av flere grunner:

- Hegrenesveien 17A har et parkeringsdekke som ca. 24 meter bredt og ca. 60 meter langt. Det er for smalt for tre rekker med p-plasser med kjøreveier imellom. Det er også for bredt for to rekker med p-plasser med tanke på en effektiv arealutnyttelse.
- På taket av H17 er det merket av plass til 60 biler, men løsningen er ikke helt i samsvar med kravene til utforming av p-plasser. Dersom H17-bygget skulle blitt det sentrale p-anlegget, ville vi trenge seks parkeringsetasjer, dvs. tre etasjer oppå dagens tak for å få plass til de p-plassene som en fremtidig utbygging vil kreve. Det i henhold til en p-dekning på minstekravet i KPA. Noe som ville blitt en lite arealeffektiv og dyr løsning.
- Tunnelen inn til parkeringsanlegget er planlagt lagt med en kjørebane på kote +1 meter. Dette for å ha god nok fjelloverdekning på ekstra krevende deler av tunneltraseen. Innkjøringen ville derfor måtte rampes opp til dagens etasjehøyde på kote +2 meter.
- På grunn av forventet havstigning, måtte nederste del av ytterveggene bygges vanntette. Gulvet i bygget måtte også bygges vanntett for å unngå vanninntrenging ved stormflo. Dette fordi 1. etasje i H17A ligger på ca. kote +2 meter. En slik ettertetting på eksisterende bygg er i seg selv både krevende og kostbar.

Høyden på et parkeringsbygg med denne utformingen blir så stor at det gjør det umulig å legge bebyggelse oppå bygget innenfor de høydebegrensninger som vil gjelde for en utbygging på Hegreneset. Det er også et åpent spørsmål om det ville bli akseptert å legge et p-bygg på seks etasjer her med tanke på fasadeutformingen.

I det reviderte konseptet er punkthusene langs Hegrenesveien erstattet med to rekker av leilighetsbygg ned mot sjøen som følger bygningsformen på H17A. Langs veien anlegges det park. Det planlagte p-anlegget «flyttet etter». Det er valgt en løsning med et halvautomatisk tre etasjers anlegg som legges med en første etasje helt ned på kote minus 1,5 meter. Dette gjør det mulig å legge bebyggelse oppå uten at denne blir for dominerende.

Et halvautomatisk anlegg er i seg selv arealeffektivt ved at det som ville vært kjørearealet i vanlige anlegg her kan brukes til boder, sykkelparkering og tekniske anlegg. Det er også gunstig å kunne legge boligbebyggelsen oppå p-anlegget ved at grunnarbeidet blir mindre omfattende. At det kan gjøres på en tomt som krever atskillig mindre tomtebearbeidelse enn om anlegget var plassert lengre inn mot Hegrenesveien, som var den opprinnelige planen er også gunstig også ut fra et klimaregnskap.

Det er ut fra dette ansett som urealistisk å skulle transformere H17A og bruke det til et p-bygg.



Hegrenesveien 19A

Enebolig bygget i 1977. Tre etasjer. Oppgitt areal 148 m²

Hegrenesveien 21 m/garasje

Enebolig på en etasje bygget i 1982. Oppgitt areal 122 m.

Hegrenesveien 40 og 42

Tomannsbolig hver på 52 m². Ukjent byggeår, men ganske sikkert på 50-tallet. Finnes på bykart fra 1957, men ikke på flyfoto fra 1951.

Hegrenesveien 54

Byggeår: 1972 og 1979

Areal: 1719

Kotehøyde 1. etasje: +1,8 meter

Beskrivelse: Bygg på ett plan. Betongbygg. Innv.netto høyde ca 4,5m. Frittbærende gulv som hviler som kaikonstruksjon. Usikker mht. tilstand på kaikonstruksjon.

Vurdering: Første etasje ligger under flomsikker høyde for 200-års stormflo for sikkerhetsklasse 2 på kote 2,4 moh. Krever tiltak, muligens heving av bebyggelse. Uegnet til boligtransformasjon.

