

Delfelt S14 Mindemyren

B1-B5, KBA 1-11, SF1



4 Plangrep og konsept**8 Illustrasjons-/oversiktsplaner (veiledende)**

- Illustrasjonsplan med formålsfordeling 1.etasje
- Illustrasjonsplan med familieboliger 1.etasje
- Illustrasjonsplan med horisontale forbindelser i 1.etasje
- Oversiktsplan vareleveringshub
- Oversiktsplan sykkelparkering
- Oversiktsplan bilparkering
- Oversiktsplan grønne tak
- Oversiktsplan beplantning
- Oversiktsplan MUA fordeling
- Oversiktsplan uteoppholdsareal utenfor planområdet
- Oversiktsplan renovasjon
- Oversiktsplan brannbiltilkomst og oppstillingsplasser

15 Fasader

- Kanalveien (dobbelsidig)
- Kanalveien kvartalsvis (se eget vedlegg)
- Sykkelveien (dobbelsidig)
- Sykkelveien kvartalsvis (se eget vedlegg)
- o_T04 og o_T01 (se eget vedlegg)

21 Snitt

- Snitt A - Langsnitt (dobbelsidig)
- Snitt B - Kvartal 1 (se eget vedlegg)
- Snitt C - Kvartal 2 (se eget vedlegg)
- Snitt D - Kvartal 3 (se eget vedlegg)
- Snitt E - Kvartal 4 (se eget vedlegg)

24 Perspektiver

- Oversikt fra sørvest
- Oversikt fra nordøst
- B1 mot tverrgate
- KBA10-11 mot torg
- B5 mot sykkelvei
- KBA9 gårdsrom nord
- B1 gårdsrom sør
- KBA2 mot Kanalveien
- KBA1+3 mot sykkelveien (under rampe)
- B1 + KBA3 tverrgate
- SF1 mot torget

36 Diverse

- Mulig UU ramper mot Fjøsangerveien
- Mulig støyskjerm mot Fjøsangerveien
- Mulig støyskjerm mot Fjøsangerveien

00 Soldiagrammer

- Solbelagt areal ny situasjon (se eget vedlegg)
- Solbelagt areal eksisterende situasjon (se eget vedlegg)

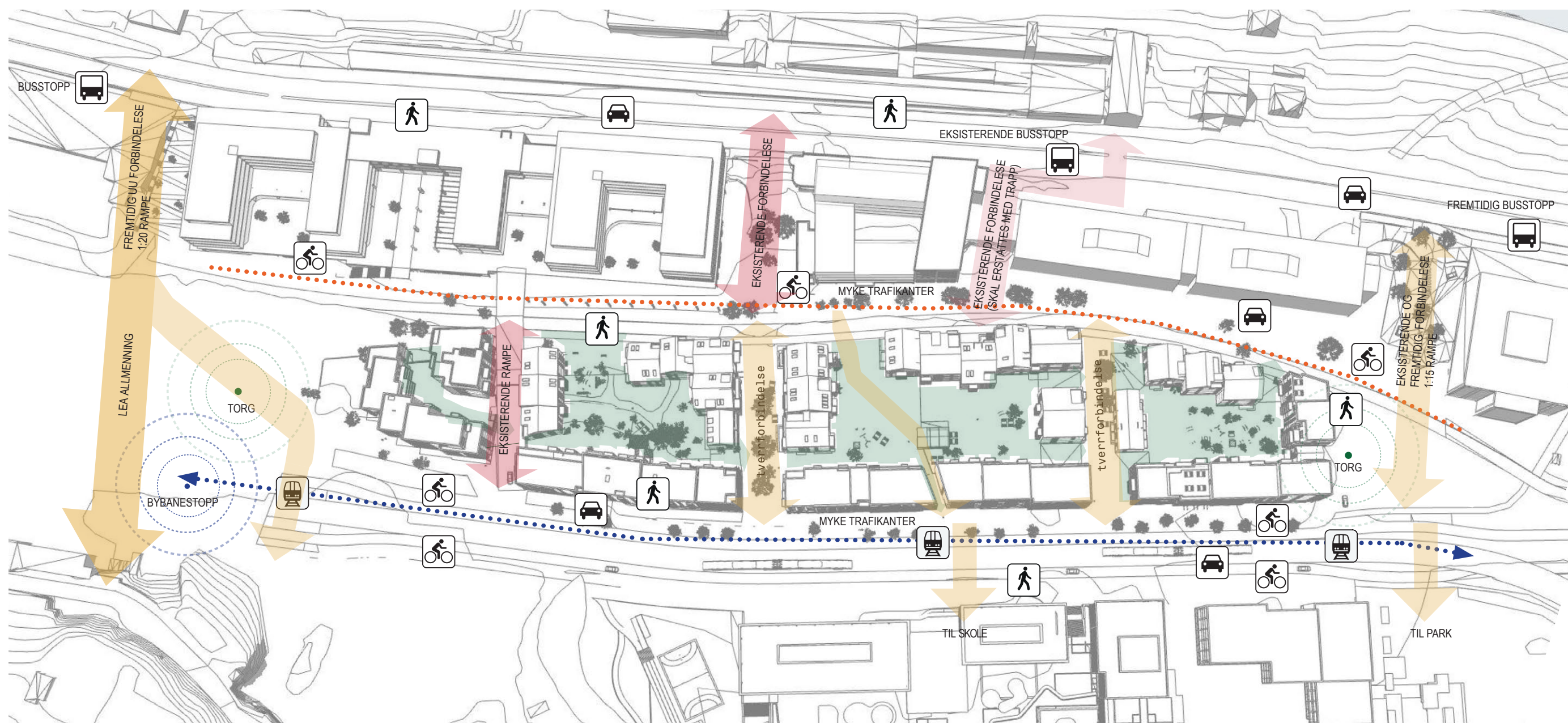
00 Formingsveileder (se eget vedlegg)**00 Delekonsept / fellesfunksjoner (se eget vedlegg)****00 Konsept sykkelparkering (se eget vedlegg)****00 Konsept transformasjon parkeringskjeller (se eget vedlegg)**



Plangrep og konsept

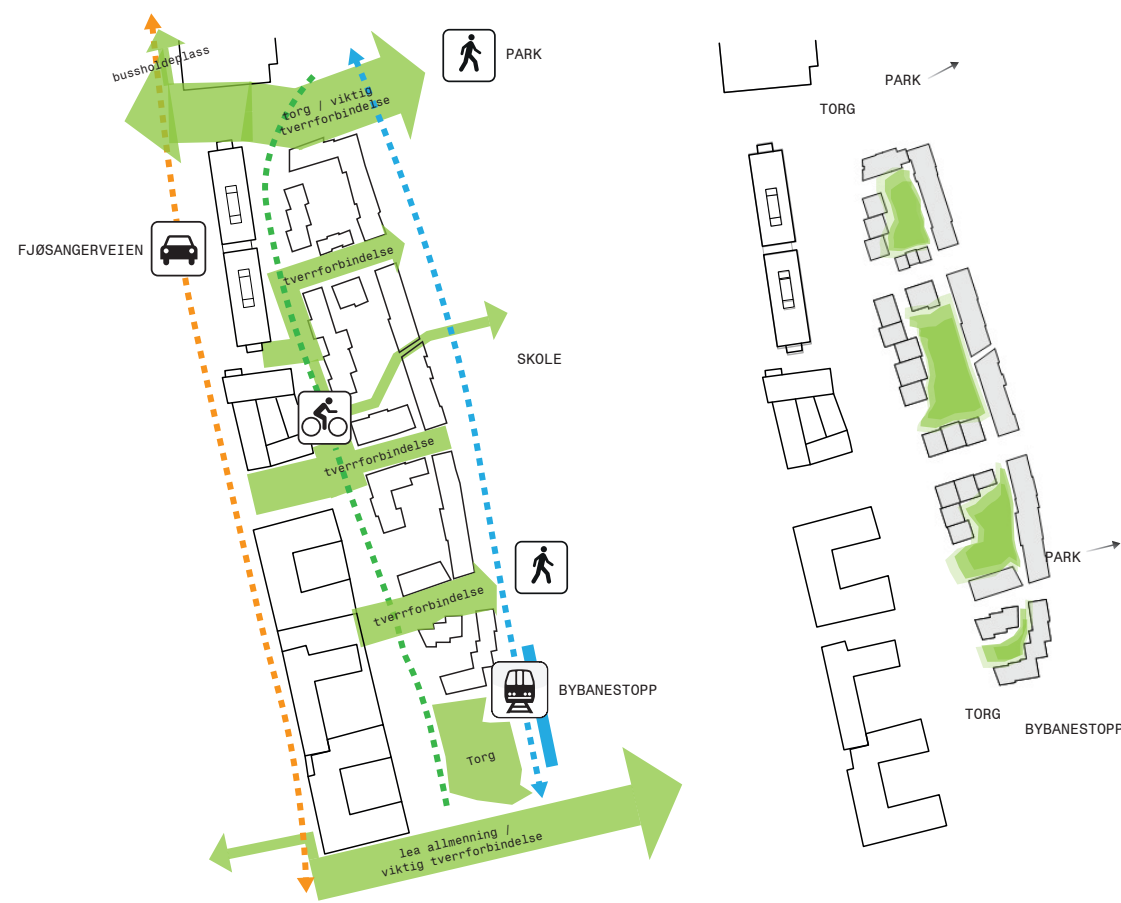


§ 1 Planens hensikt er å transformere arealkrevende industri- og næringsvirksomheter til et urbant bymiljø med arbeidsplasser og boliger i tilknytning til bybanestoppet på Mindemyren. Planen skal sikre et levende og mangfoldig bymiljø med publikumsrettede funksjoner, vakker arkitektur, god material- og fargebruk, attraktive boliger og møteplasser, inkluderende og aktive byrom, samt gode forbindelser for gående og syklende.



Oversikt

Oversikt over prosjektet med forbindelser, gårdsrom og omkringliggende funksjoner og kvaliteter.

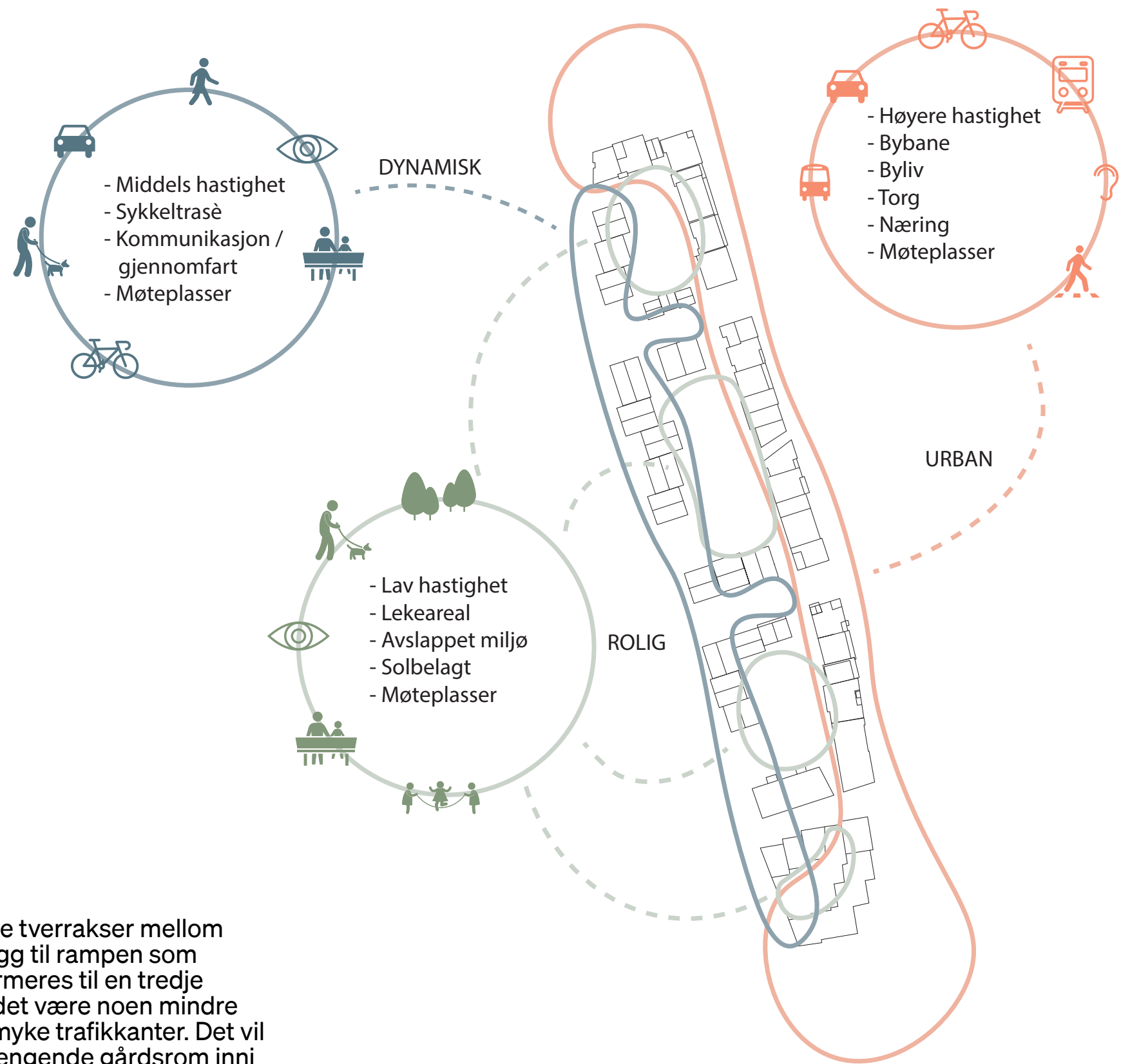


Forbindelser

Rundt og i planområdet har du eksisterende og planlagt bilvei, sykkelvei og bybane i retning nord/sør. Det tilrettelegges for tverrforbindelser på kryss av dette for gode forbindelser til torg og park.

Gårdsrom

For å skape et skille til det travle byrom som omkranser boligene, planlegges det for store gårdsrom i hvert kvartal. Her tilrettelegges det for et lavere tempo, private beboersoner og lek.



Overordnet plangrep og bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen i planområdet er delt inn i fire kvartaler, med variasjon i lengden på kvartalene. Det er et brudd i fasaden på midterste og lengste kvartal, slik at det fra Kanalveien vil oppleves som flere mindre kvartaler, men allikevel være et romslig innvendig gårdsrom. Det vil være varierende høyder på 2-8 etasjer, nedtrappende mot sør. Hovedsakelig flatt tak, med noen inntrukne gesimser mot Kanalveien. Mot sykkelveien og Fjøsangerveien i vest, vil det hovedsakelig være saltak, med innslag av flate parier og takopplett.

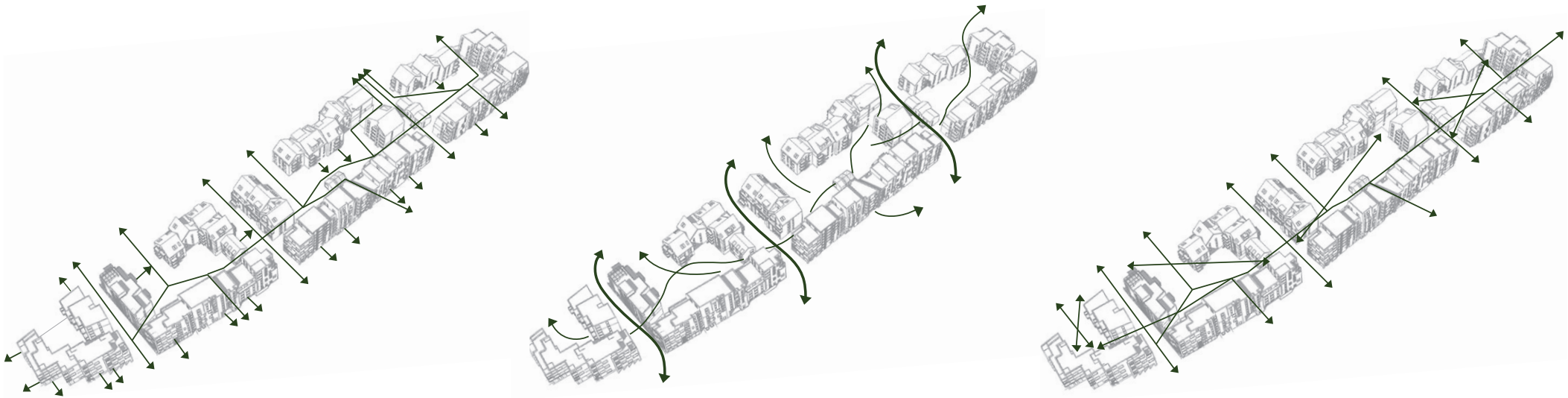
Det vil være to tydelige tverraks mellom boligkvartalene, i tillegg til rampen som i framtiden vil transformeres til en tredje tverrakse. I tillegg vil det være noen mindre tverrforbindelser for myke trafikanter. Det vil være store sammenhengende gårdsrom inni kvartalene, skjermet fra trafikk og støy. De vil ha ulik størrelse og karakter, tilpasset situasjonen.

Bebyggelsen i planområdet vil henvende seg mot torg i nord og sør, med en tett tilknytning til park ved Solheimsvannet i øst og Bybanestopp i sør. I tillegg vil det være utsikt til Solheimsvannet, Løvstakken, Ulriken og nærliggende byrom.

Byromsstruktur

I og rundt bebyggelsen oppstår det ulike offentlige og private byrom med ulike kvaliteter som binder planområdet sammen. Det er lagt vekt på optimale solforhold, støyskjerming, variasjon og åpninger i bygningsstrukturen, samt variasjon på nivå og differansierte soner. Dette gir gode møteplasser og forbindelser i form av:

- Allmenninger
- Torg
- Trapper
- Gårdsrom
- Lekeplass
- Parkareal



Kommunikasjon

Tilkomst i og gjennom prosjektet.
Adkomst og forbindelser.

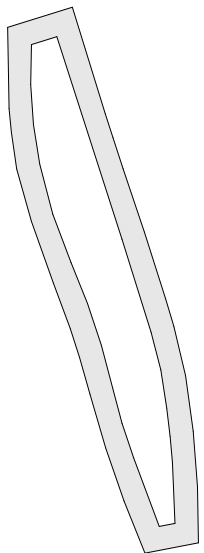
Bevegelse

Bevegelse og flyt igjennom prosjektet.
Tverrforbindelser og gårdsrom.

Siktlinjer

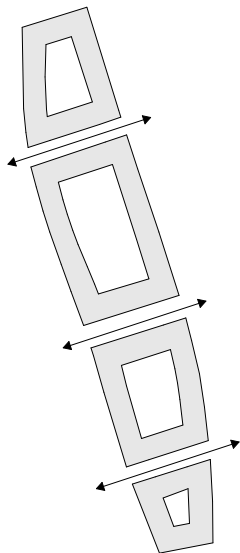
Visuell kommunikasjon gjennom prosjektet.
Sikt på tvers av gårdsrom og tverrgater.

Plangrep og konsept



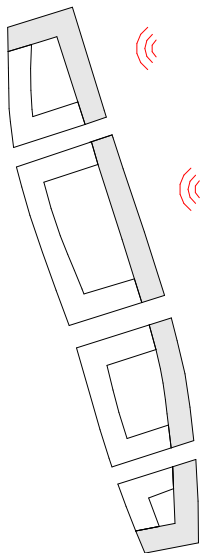
Omrisse

Omrisse av bebyggelsesområde



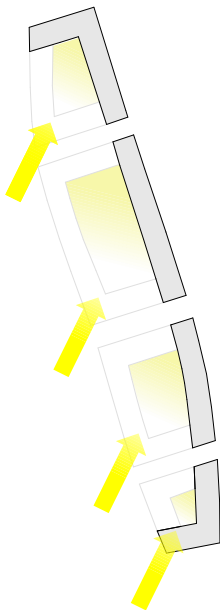
Kvartaler

Oppdelt i fire kvartaler



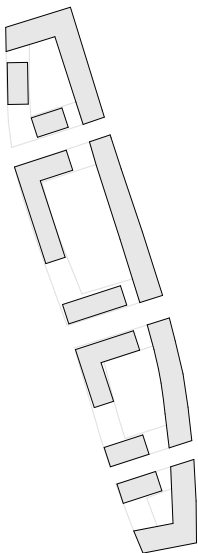
Støy

Høyest bebyggelse mot øst, på grunn av støy fra Kanalveien



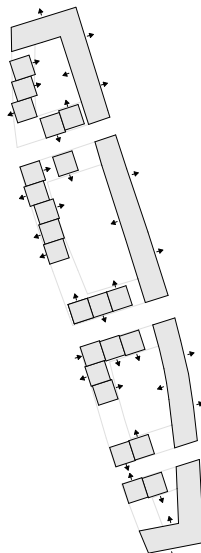
Ettermiddagssol

Lavere bebyggelse mot sør/vest, for å slippe inn ettermiddagssol



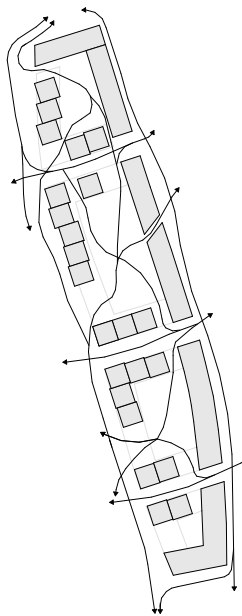
Oppdeling

Oppdeling av bebyggelsen innad i kvartaler



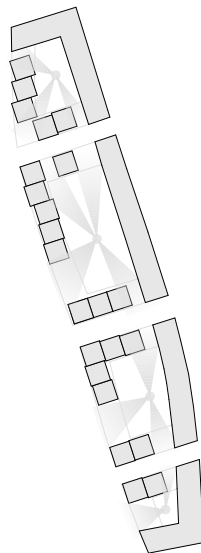
Skalering

Ytterlige oppdeling av bebyggelse, vist med innganger fra vei og gårdsrom



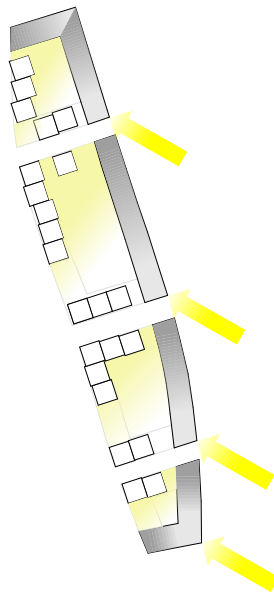
Flyt

Flyt innad i prosjektområdet og forbi



Sikt

Sikt ut ut fra kvartaler i hvert gårdsrom



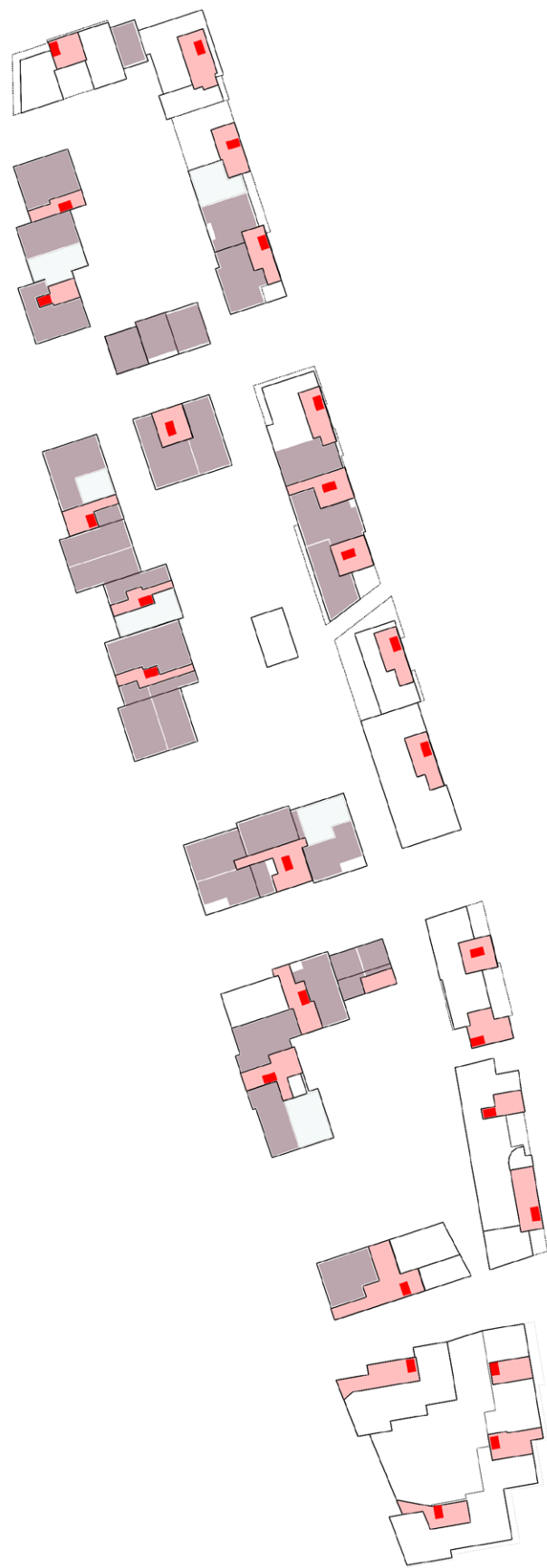
Formiddagssol

Bebyggelsen trapper seg ned mot sør for å slippe inn mer formiddagssol



Illustrasjons-/
oversiktsplaner

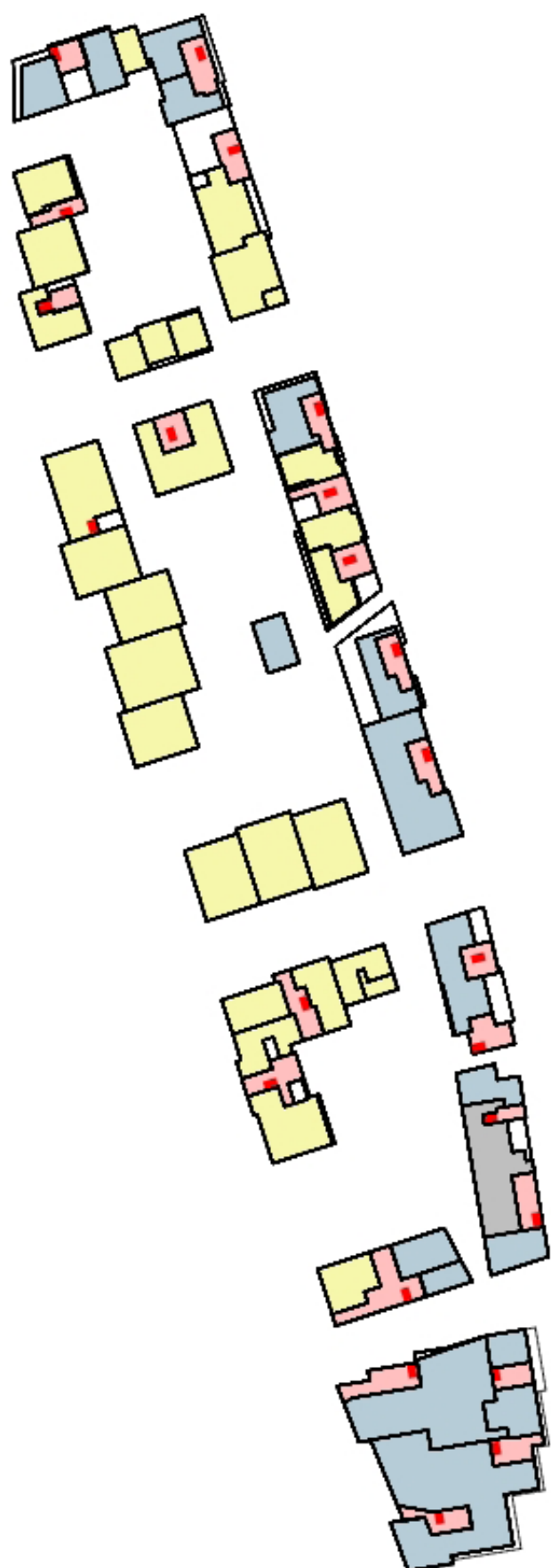
Illustrasjonsplan med
familieleiligheter i 1.et.



Illustrasjonsplan
1:1000

■ Bolig >80 m2

Illustrasjonsplan med
formålsfordeling



Illustrasjonsplan
1:1000

■ Næring / fellesarealer
■ Bolig

Illustrasjonsplan med vareleverings "hub"



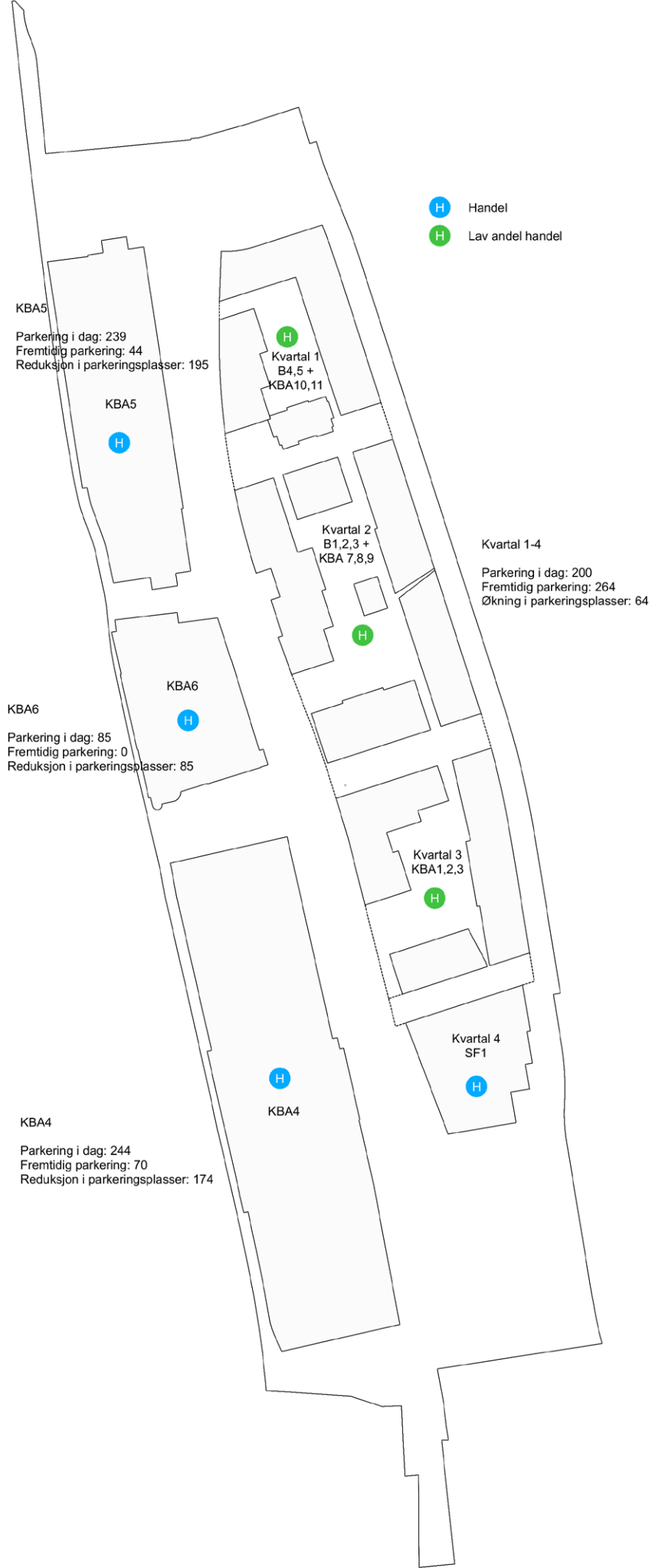
Illustrasjonsplan med beplantning



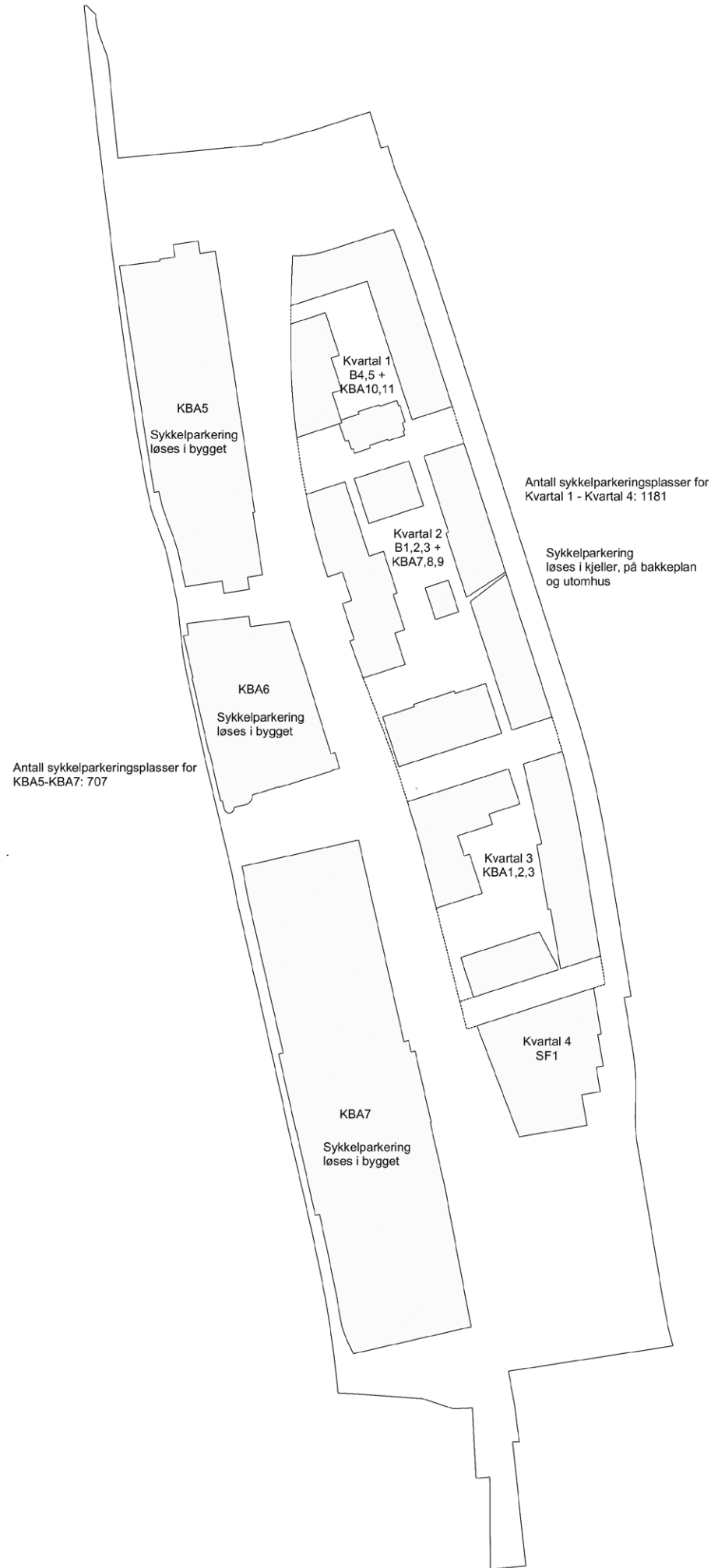
Illustrasjonsplan med grønne tak



Illustrasjonsplan med parkering i planområdet

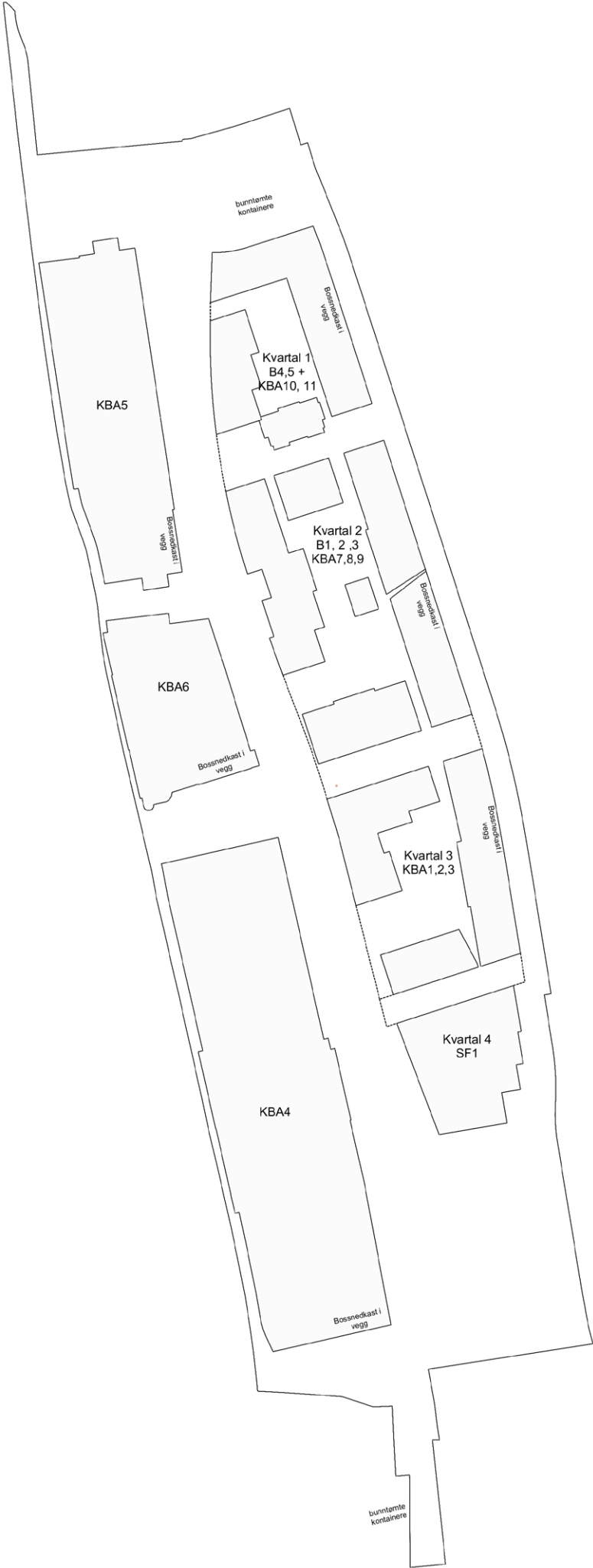


Illustrasjonsplan med sykkelparkering i planområdet





Illustrasjonsplan med
renovasjon



Illustrasjonsplan med MUA utregning

Illustrasjonsplan med utomhus utenfor planområdet

MUA Mindemyren S14

Krav til uteoppholdsareal for planområdet:
447 boenheter x 15m² = **6.705m²**.

For Sentrumskjerne kan arealet løses på offentlig areal, mens det for Byfortettingssone åpnes for at opp til halvparten kan løses på offentlig areal.

Uteareal i planområdet:
MUA på bakkeplan i planområdet A+B+C områder **7.133m²**

Felt B1-B5, KBA 1-3, KBA 7-11 Byfortettingssone:
Krav til uteoppholdsareal 391 boenheter x 15m² = 5.865 m²

A-områder (fellesareal i gårdsrom)= 4.935m²
B-områder: 1.060m²
Totalt: 5.995m²

Krav til solbelagt uteoppholdsareal er minimum 3,75m² per bolig og skal ha sol 4 timer på vårjevndøgn, og minimum 7,5 m² per bolig skal ha sol 4 timer 21. mai.

Krav: **1.466m²** (3,75m² x 391 leil)

Solbelagt areal 4 timer ved vårjevndøgn i gårdsrom (A-områder): **1.522m²**(gjennomsnitt av kvartalene)
Solbelagt areal 4 timer ved vårjevndøgn B-områder: **21m²**

Totalt solbelagt i vårjevndøgn:
1.522m² + 21m² = **1.543m²**

Totalt solbelagt i 21.mai (krav: 2.932m²)
3.156m² = **3.156m²**

Opp til halvparten av uteoppholdsareal til bolig kan løses på offentlig areal (7,5m² x 391 leil) = 2.932,5m²

Felt SF1, Sentrumskjerne:
Krav til uteoppholdsareal 56 boenheter x 15 m² = **840m²**
kan løses på offentlig areal
B-område: **193m²**
C-område: **945m²**
E-område: **284m²**
Totalt på bakkeplan 193m² + 945m² = **1138m²**

Halvparten av krav til uteoppholdsareal skal ha sol minst 4 timer vårjevndøgn: 840/2= **420m²**

Solbelagt areal 4 timer ved vårjevndøgn B-områder: **64m²**
Solbelagt areal 4 timer ved vårjevndøgn C-områder: **496m²**

MUA på egen tomt:
A område: 4.935 m²
B område: 1.253 m²
C område: 945 m²
E område: 284 m²
Totalt MUA (A+B+C): **7.133 m²**
Totalt MUA (A+B+C+E): **7.417 m²**

■ Sentrumskjerne (sone 1)

■ Byfortettingssone (sone 2)

■ Areal som er medregnet i uteoppholdsareal med kvalitetskrav

■ Steysone

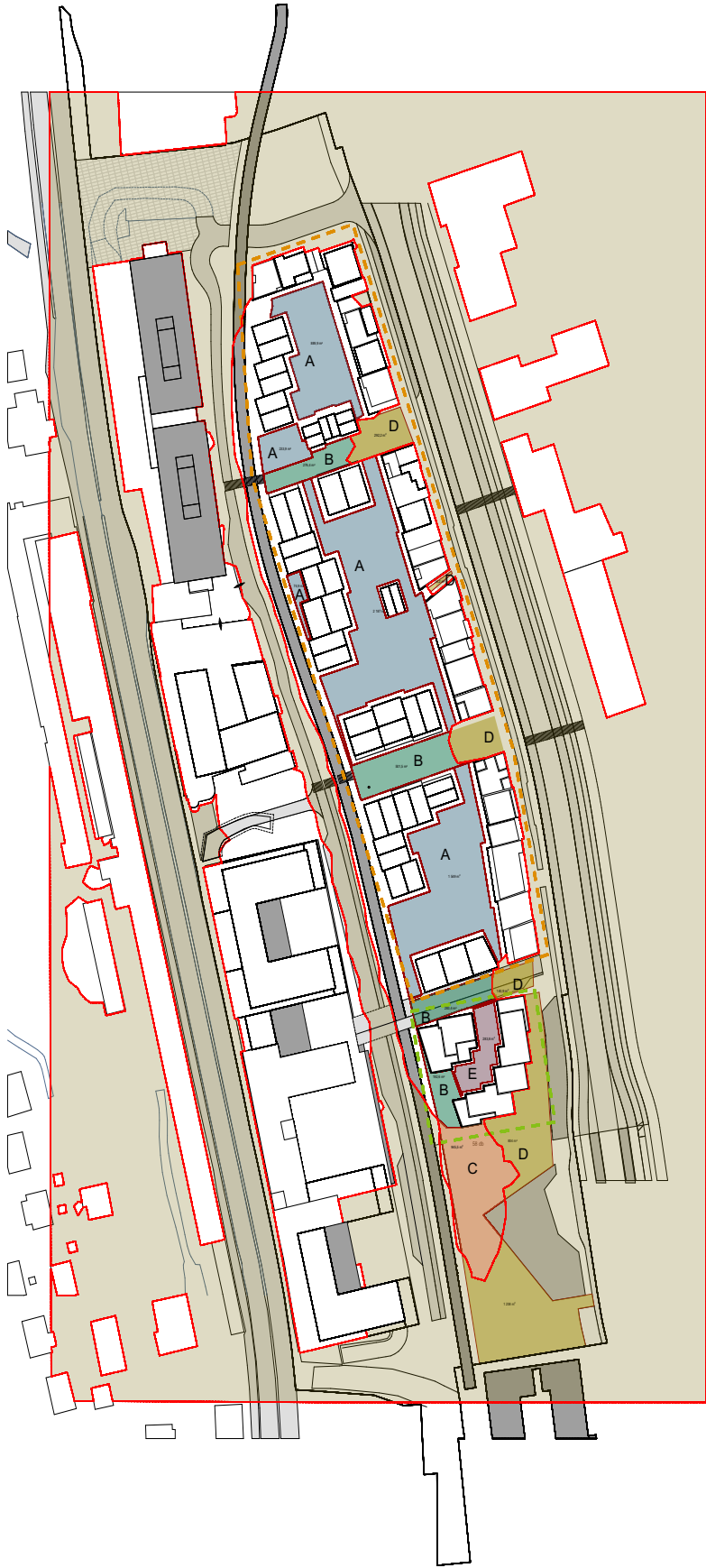
■ A område: Areal på gårds plass innenfor støy og utformingskrav i KPA

■ B område: Areal på på offentlige torg, allmenninger og gågater innenfor støy og utformingskrav i KPA

■ C område: Areal på torg i sør innenfor støy og utformingskrav på 58db

■ D område: Areal på gårds plass, offentlig torg, allmenninger og gater utenfor støy og utformingskrav i KPA

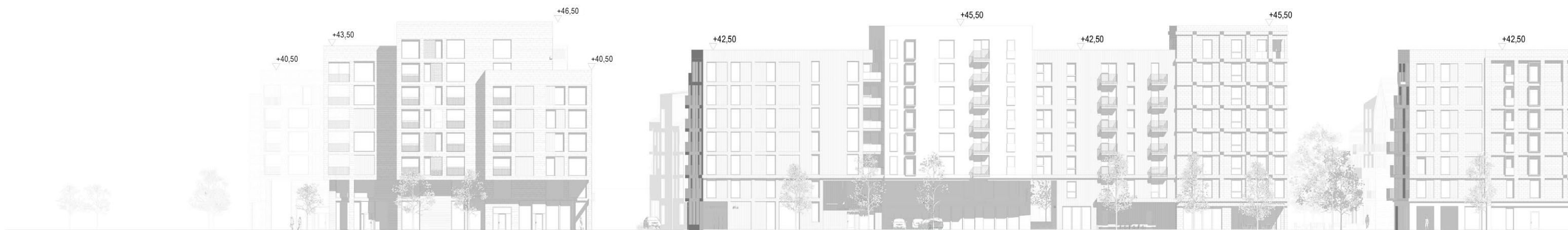
■ E område: Areal på opphevet gårdsrom i KBA4 innenfor støy og utformingskrav i KPA



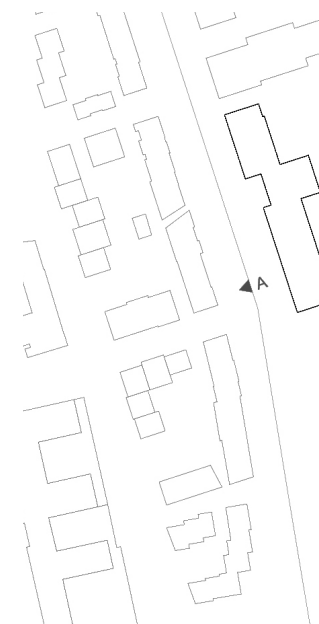
Det er store offentlige uteoppholdsarealer i form av park, torg etc. i umiddelbar nærhet til planområdet, vist med grønn skravur. Røde sirkler viser hva som ligger innenfor 300m radius. Areal 1.347 m2 (500+500+347) vist ved Solheimsvannet og i Leaparken representerer et konkret uteoppholdsareal utenfor planområdet som oppfyller kvalitetskrav (MUA) tilhørende S14 KBA1-4. Se oversikt og utregning av MUA på egen tomt på vedlegg "Oversiktsplan - MUA".



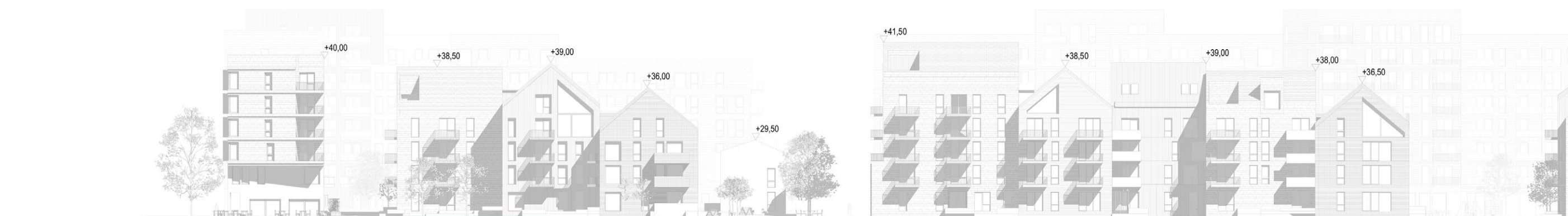
Fasader



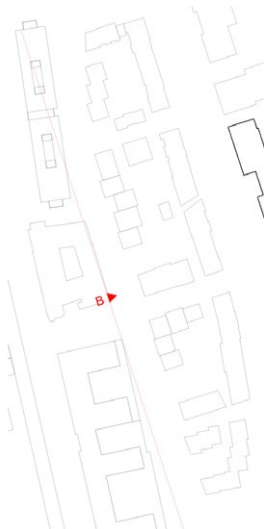
Oppriss A - Kanalveien
1:500



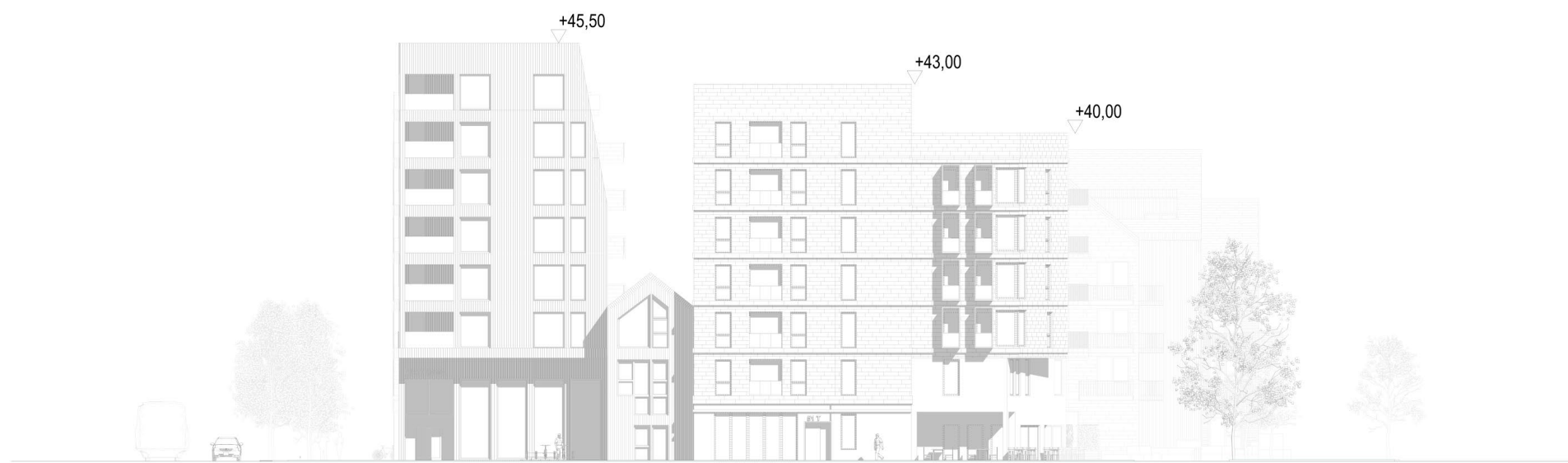
KANALVEIEN



Oppriss B - Sykkelveien
1:500



Oppriss C - mot o_T04
1:400



Oppriss D - mot o_T01
1:400



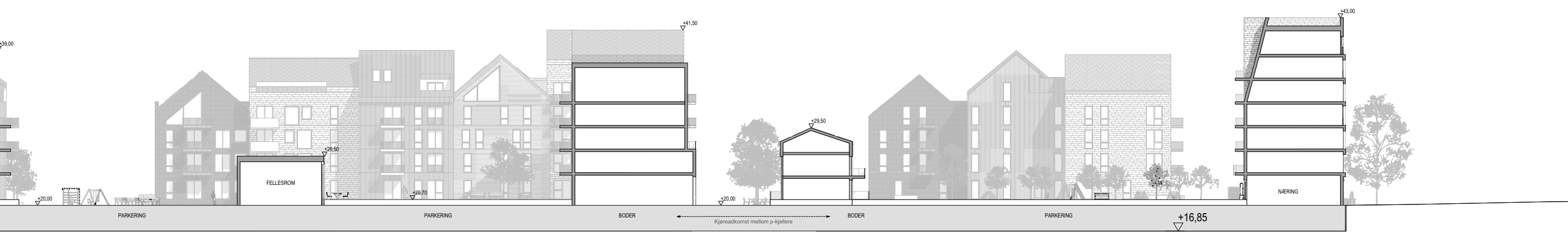
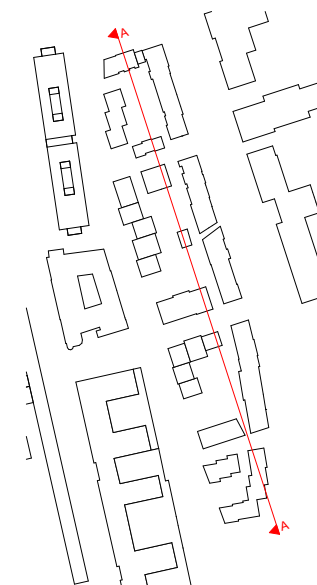


Snitt





Snitt A - Langsnitt
1:500





Perspektiver



Oversikt fra sørvest









KBA10/ 11 mot torg





KBA9 gårdssrom nord





KBA2 mot Kanalveien

KBA1/ KBA 3 mot sykkelveien (under rampe)

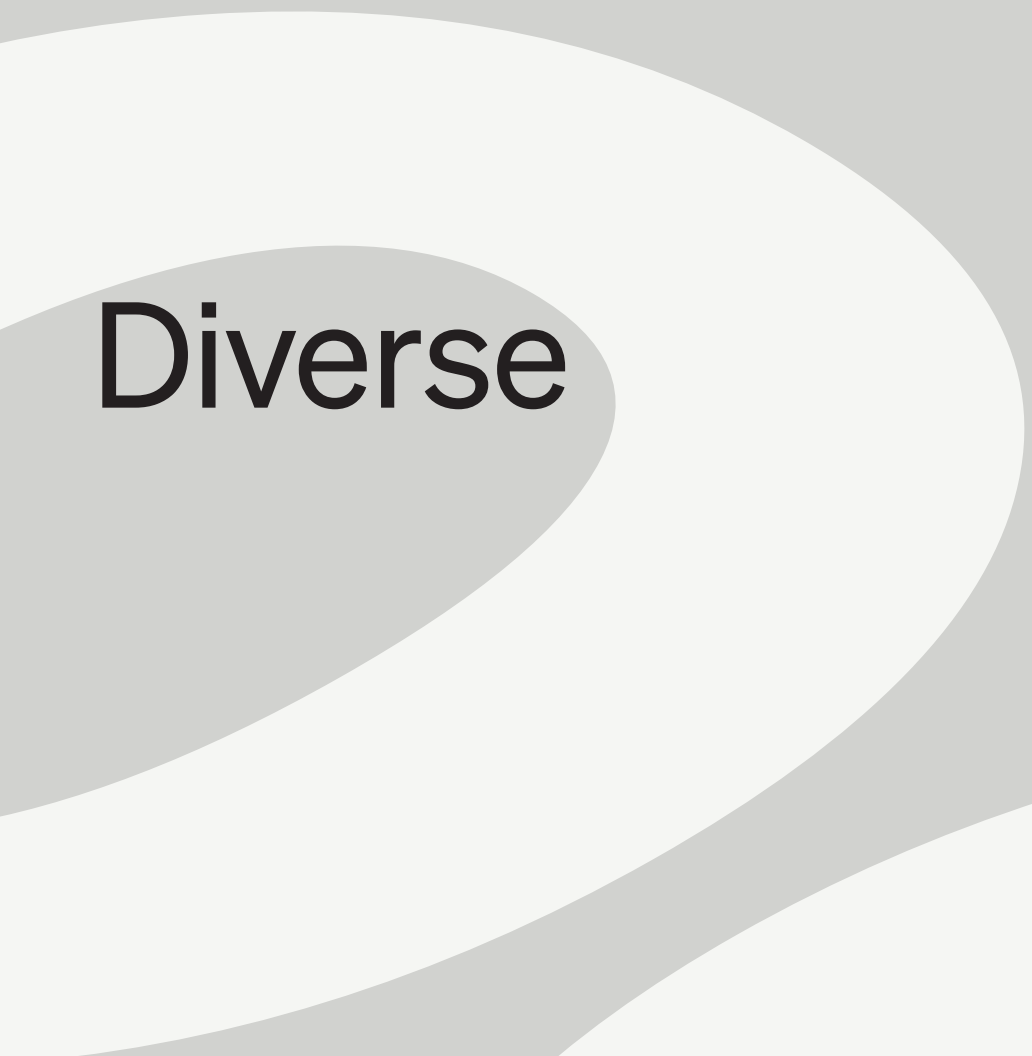




B1/KBAS tverrgate

SF1 mot torget

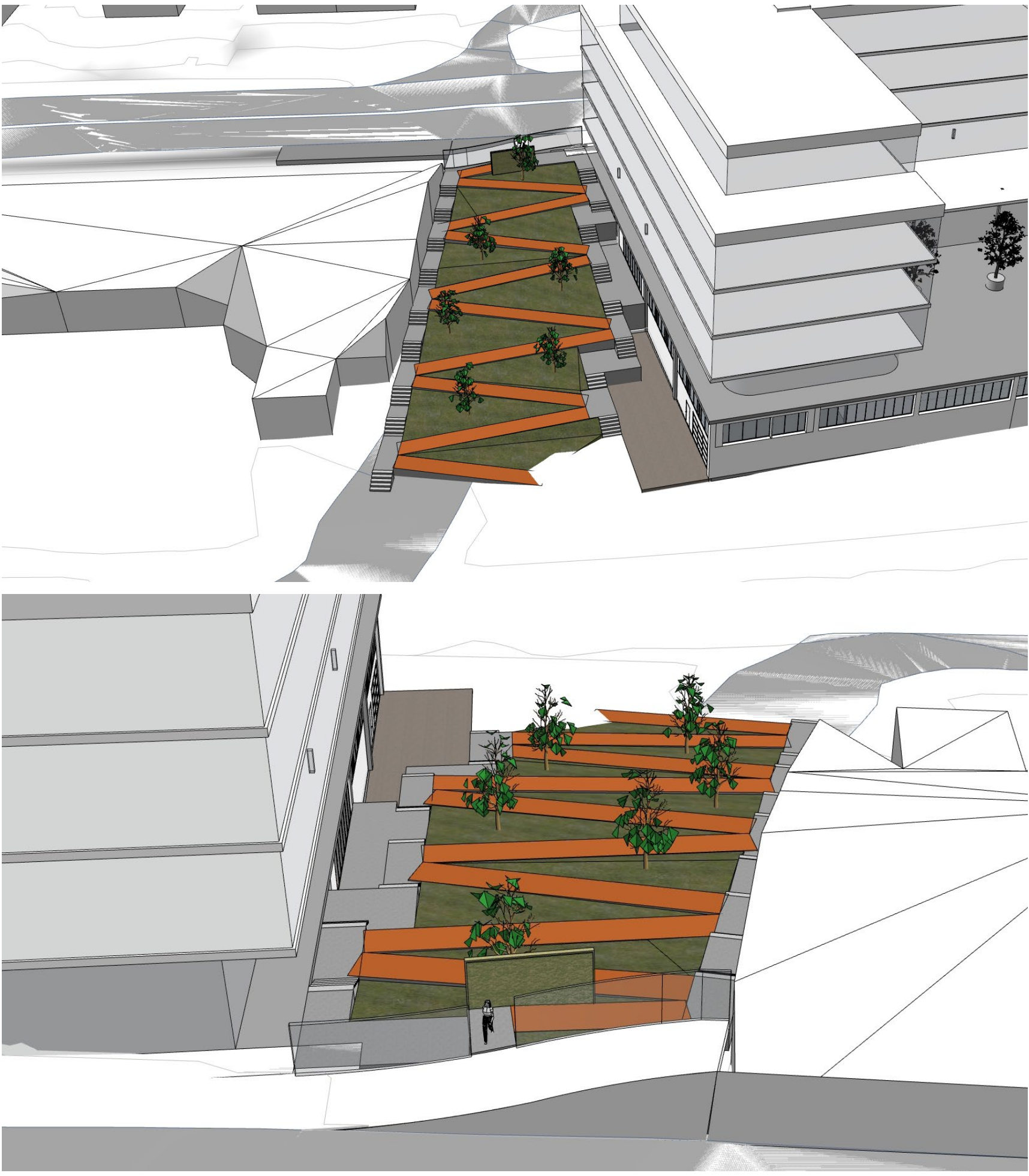




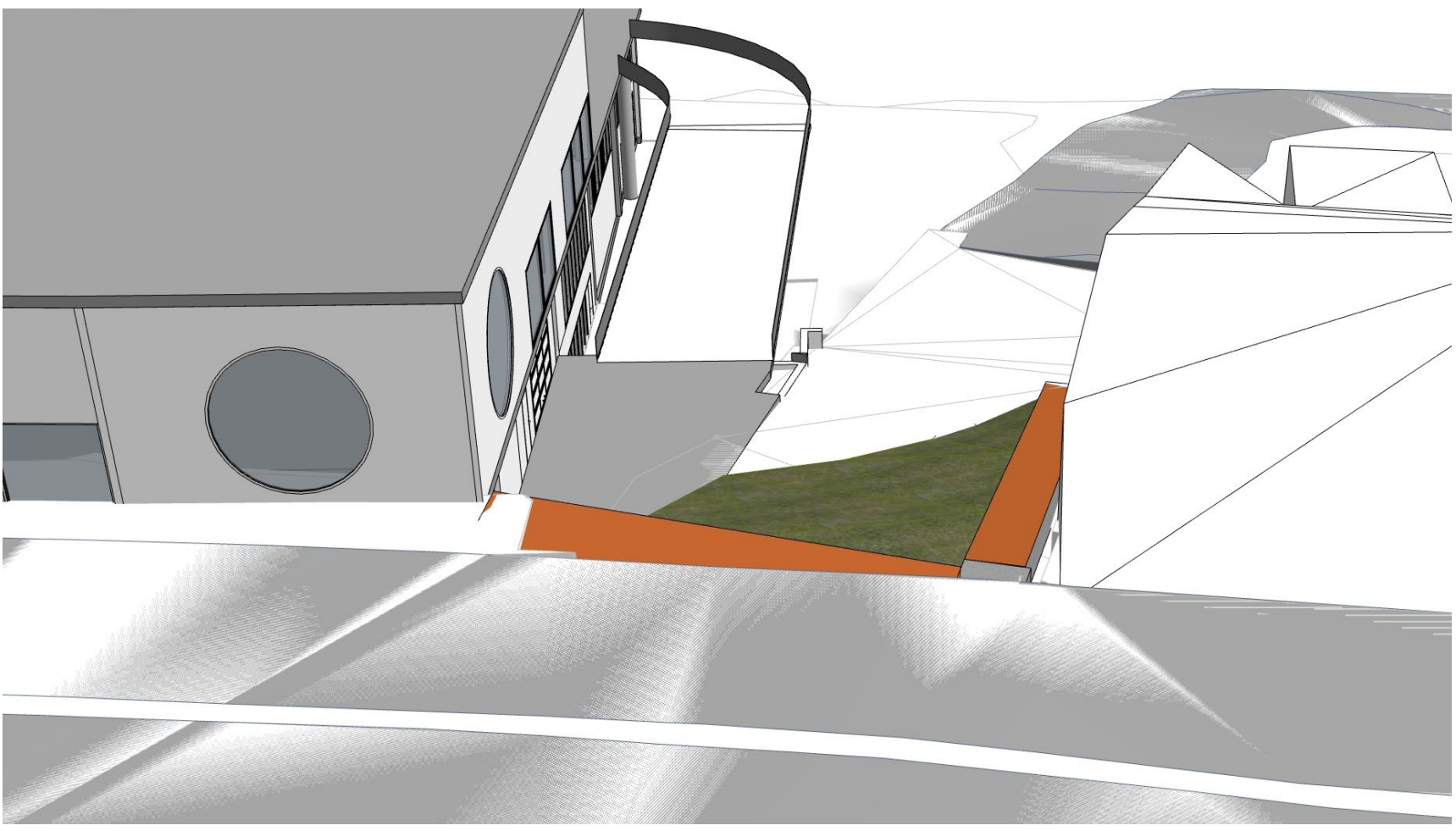
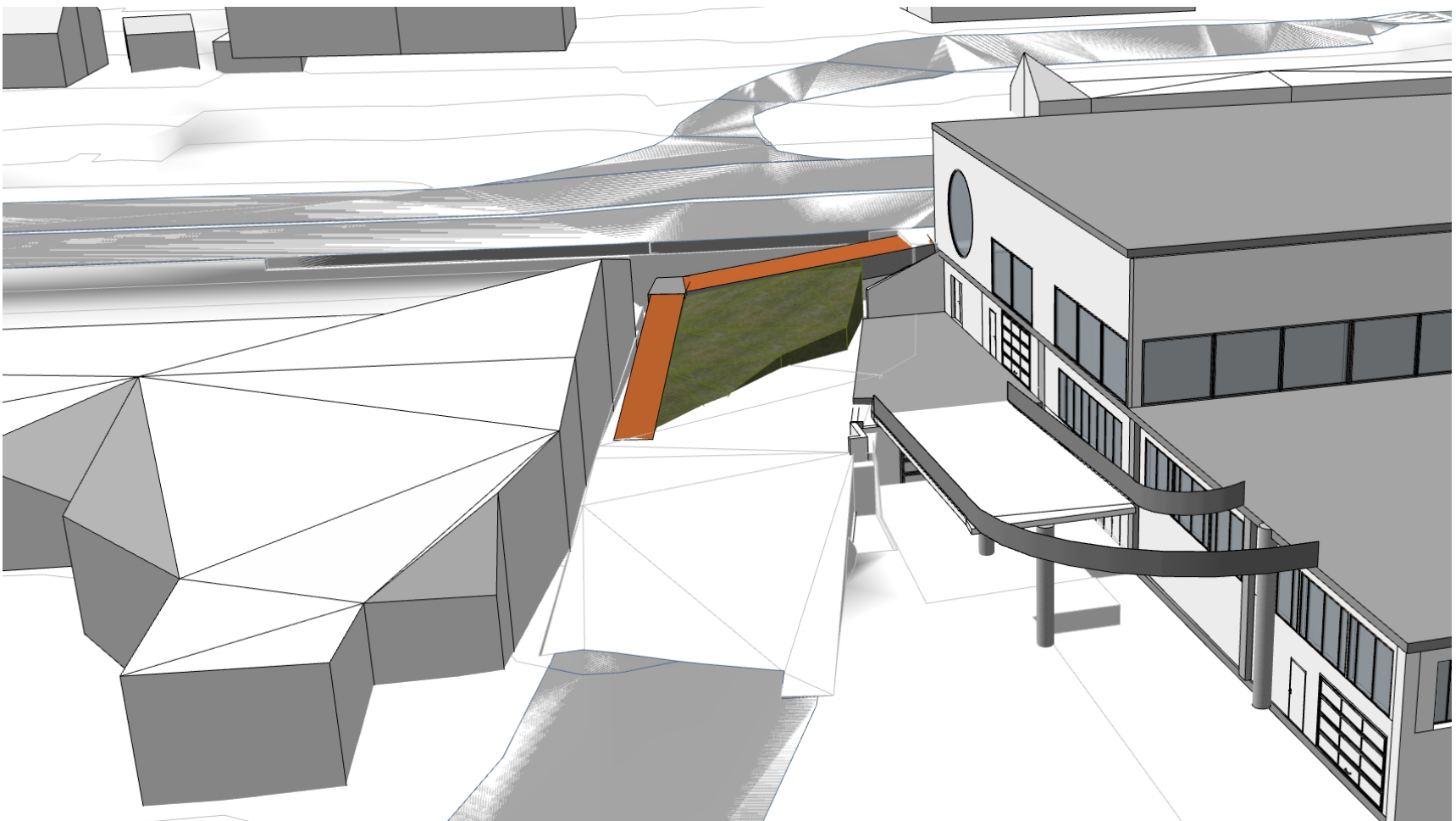
Diverse



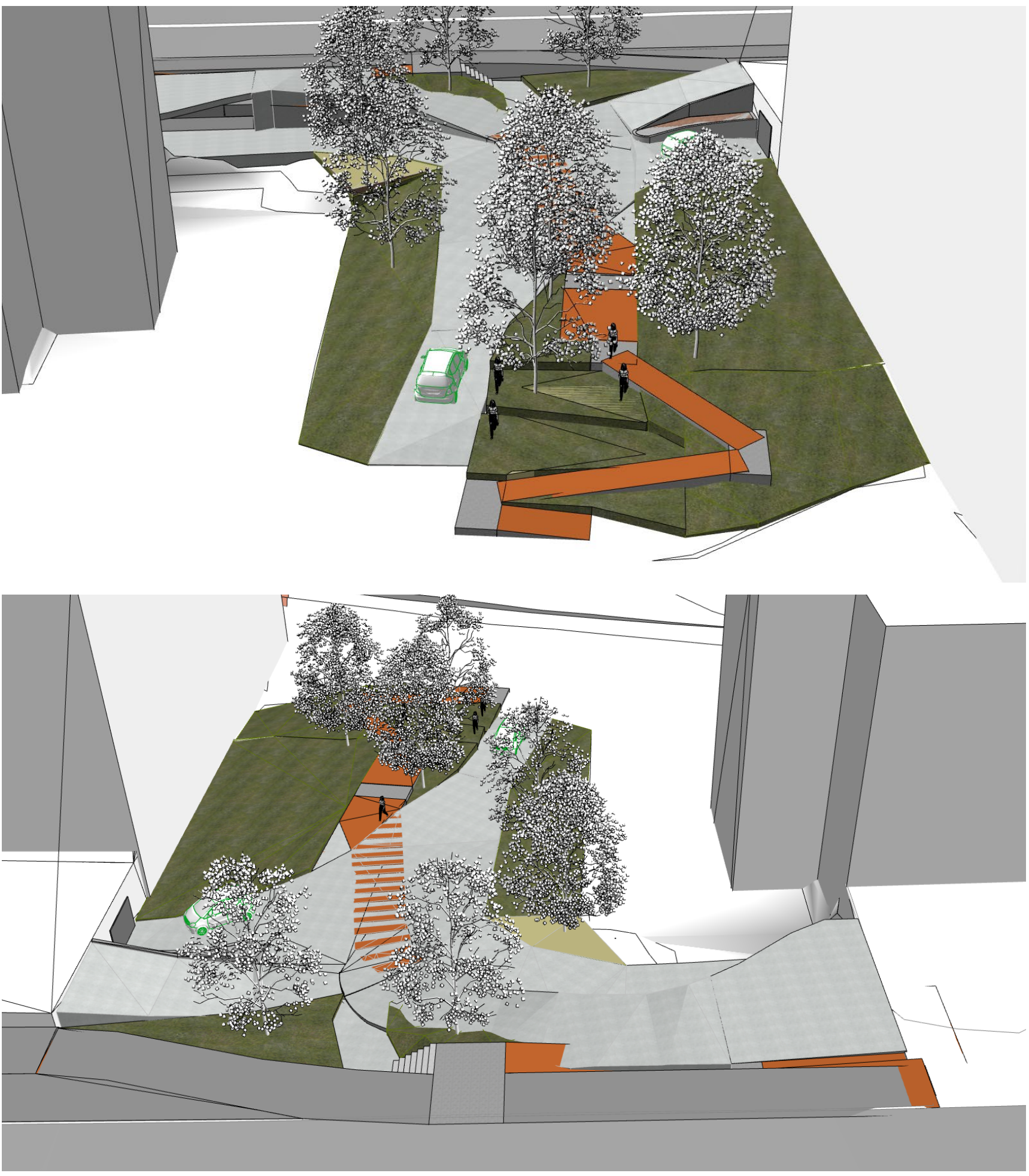
UU ramper i sør mot Fjøsangerveien PLANLAGT

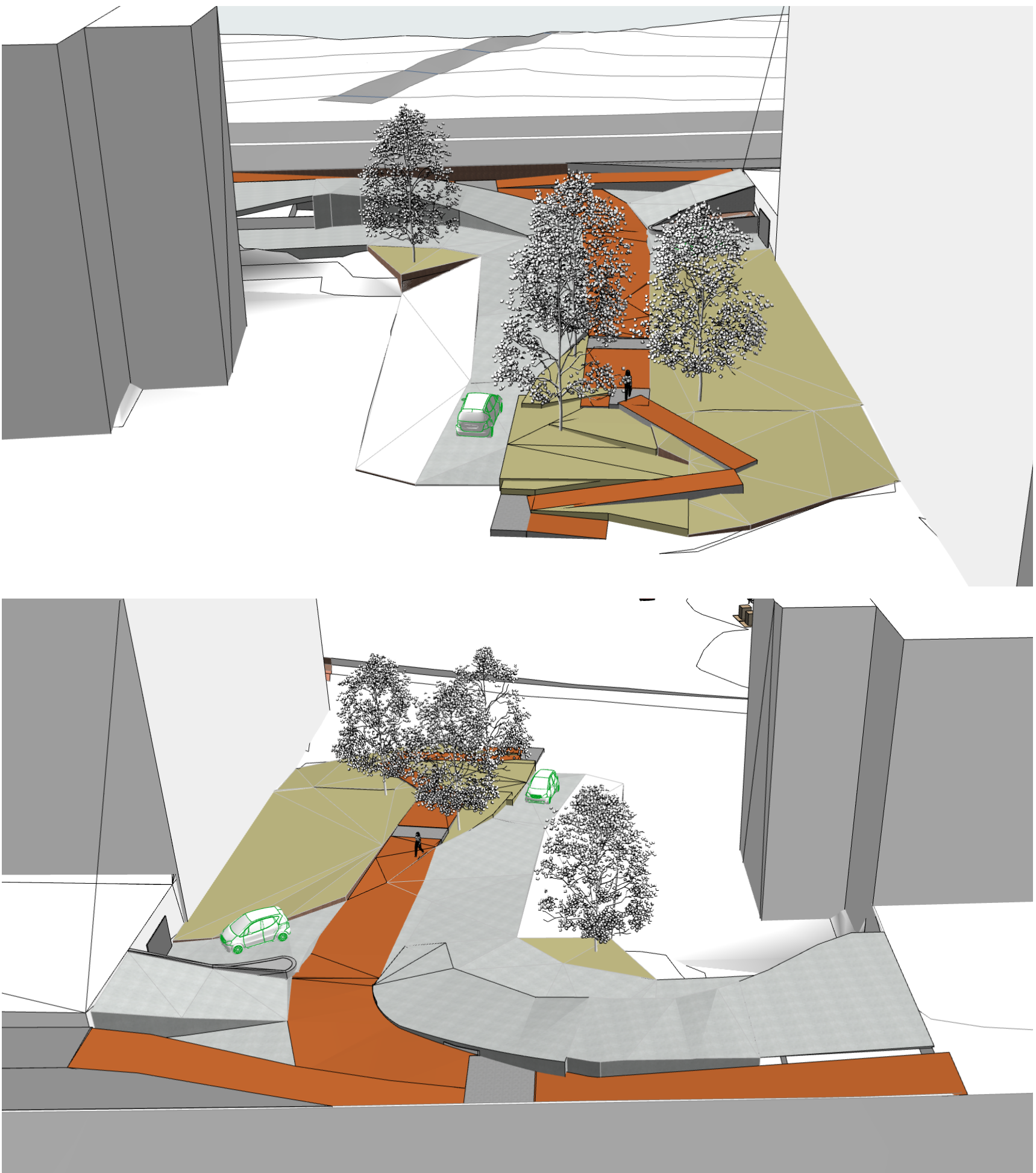


UU ramper i sør mot Fjøsangerveien MIDLERTIDIG



UU ramper i nord mot Fjøsangerveien PLANLAGT





Støyskjerming

Intensjon

Intensjon er å beskytte leiligheter i de høyere etasjene i planområdet S14. Støyskjermerne beskytter boligene i planområdet, offentlige og felles uterom i planområdet mot støy fra Fjøsangerveien.

Prinsipp

Glass støyvegger skal utføres i to varierende høyder (3m og 5m i høyden). Disse skal bygges for gangpassasje og god sikt med trær og vegetasjon som brukes bak for å skape en mer innbydende situasjon. Støyskjermer skal tilpasses utformingen av byrommene og arkitekturen må være underordnet. De skal ikke forsterkte barrierevirkningen fra Fjøsangerveien, og skal derfra trekkes tilbake fra fasaden.

Relevante planbestemmelser

§ 5.1.4 Bestemmelsesområde #5 og #7 viser plassering og krav til støyskjermer sammen med linjesymboler i plankartet. Støyskerm i #5 skal ha topphøyde minimum kote +30 moh. Støyskerm i #7 skal ha topphøyde minimum kote +31 moh. Det skal etableres åpen passasje for gående mellom støyskjermerne. Plassering av støyskjermer tillates med fravik inntil 2 meter fra linjesymbolet. Ev. fravik krever godkjenning av rette vegmyndighet. § 5.1.5 Det kan etableres støyskerm etter søknad til Statens vegvesen og byggesak i #4 og #8.

Oversiktsbilde #5



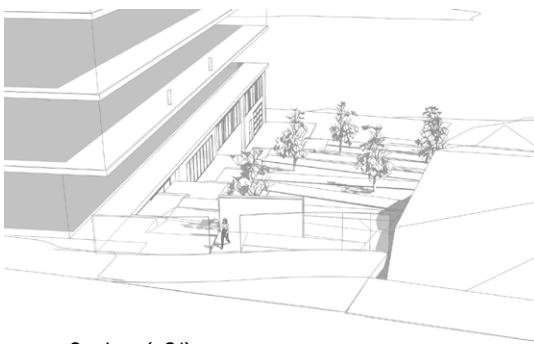
- 3m høy (+30)
- 21m lang
- 3 vegger
- Glass og natur vekst

Oversiktsbilde #7



- 5m høy (+31)
- 13m lang
- 2 vegger
- Glass og natur vekst

Oversiktsbilde #4

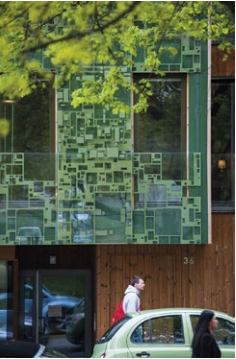


- 3m høy (+31)
- 13m lang
- 2-3 vegger
- Glass og natur vekst



Mulig støyskjermer mot
Fjøsangerveien

Referansebilder



D36 Oslo



Musee du quai Branly Paris



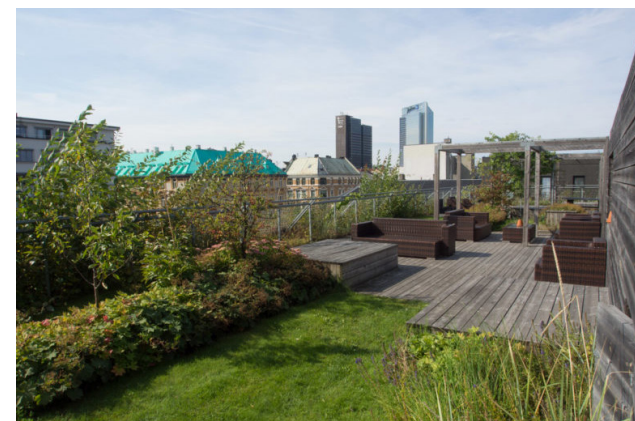
Referanser



Etage - Urbio

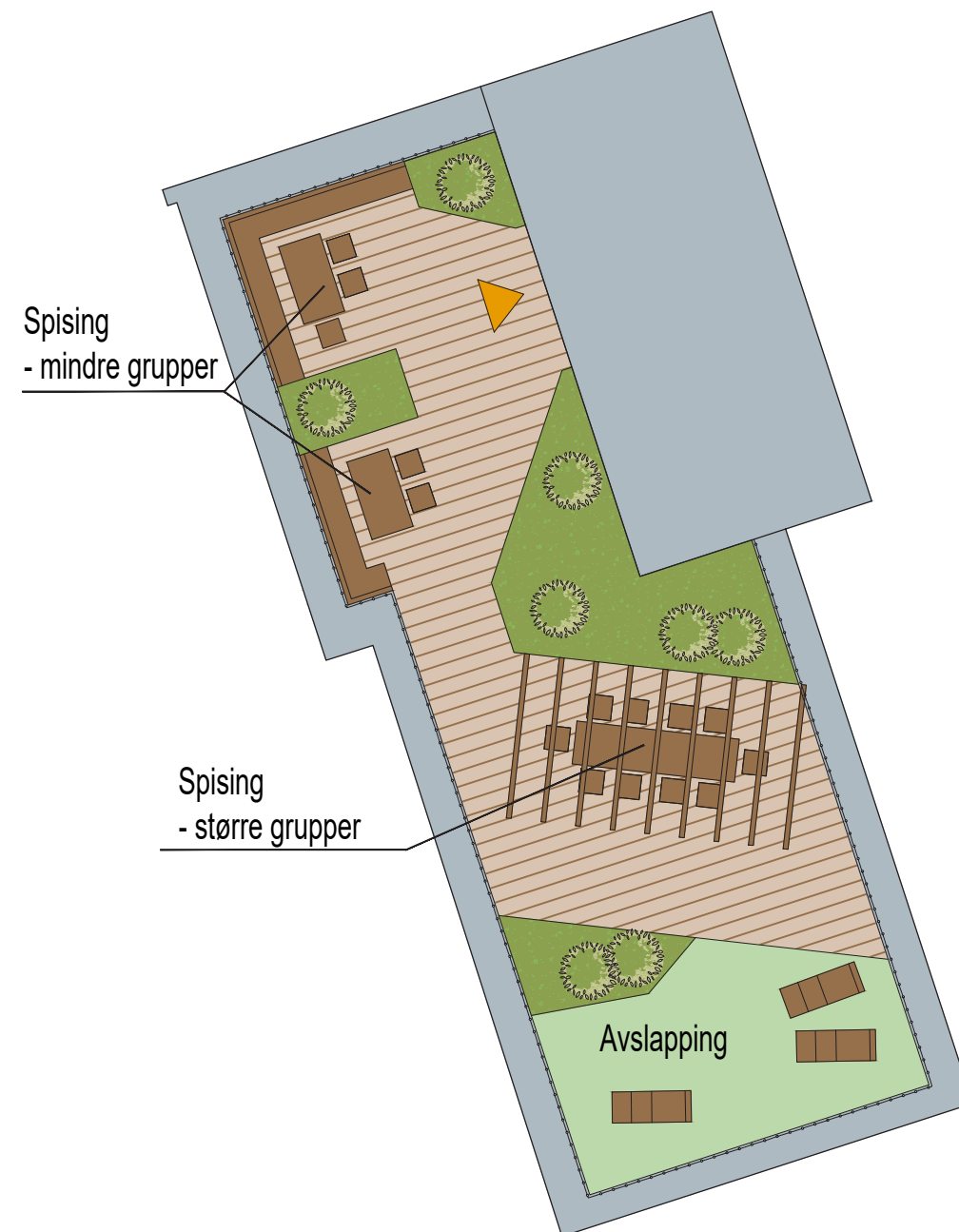


Munch Brygge - Guilik Guliksen

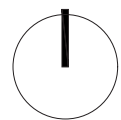
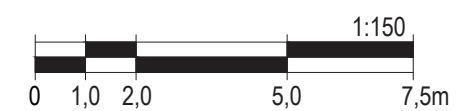


Platous Gate 6 - Snøhetta

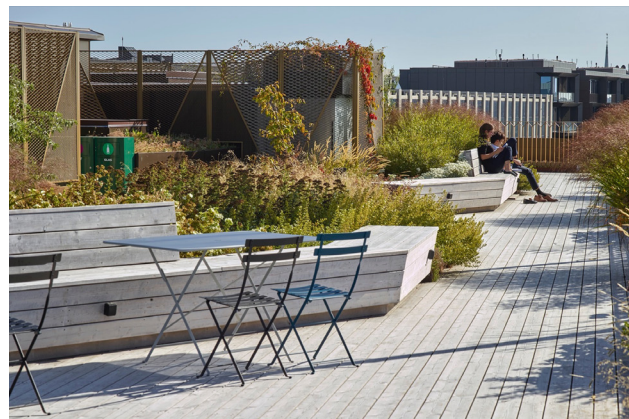
Konsept for sonedeling og dekke



60% tredekke e.l.
40% areal grønt
- 20% med 40 cm jorddybde
- 20% med 20 cm jorddybde



Referanser



Sergelhusen - Karavan



Munch Brygge - Guilik Guliksen



Munch Brygge - Guilik Guliksen

