



SPOR...

Vi ønsker å utvikle et godt boligområde med robust utbyggingsmønster på tomten der prosjektet skaper begeistring med visuelle, beskrivende og fysiske kvaliteter. Vårt prosjekt «SPOR» har tomtens kvaliteter, elv, landskap, natur, friluftsliv og historie som fundament og inspirasjon til prosjektets konsept. Utviklingen av den nye bydelen har i tillegg som mål å gi merverdi til nabolag og alle byens borgere.

Landskapets genuine egenart og historie er førende og inspirerende for utviklingen av denne tomte. Den foreslåtte strukturen for den nye bydelen har en skala som gir store muligheter til å etablere åpenhet - transparenss med mange siktrøm og utsyn, fysiske forbindelser og gode og varierte uterom. Illustrasjonen er et volumstudium som viser 31 750 m² BRAs, 572 leiligheter, totalt 44 700 m² BTA, inkl. p-kjellere med boder på 18 700 m². Elvepromenaden er doblet i areal. Fotavtrykket til bebyggelse er halvert.

Landskapsplanen

Landskapet rundt Leirfossvegen og Nidelva er historisk et ravinlandskap der vannet har satt tydelige spor i terrenget. Resultatet er et mykt kupert terreng, der elve- og bekkeløpene har gravd og etterlatt seg et landskap som bølger ned mot Nidelva.

Når Leirfossvegen skal utvikles fra planert industritomt vil vi ta utgangspunkt i det bølgende terrenget og reetablere et ravinlandskap som trapper seg ned mot elva, og styrke elvekorridoren som grønn åre for mennesker, flora og fauna.

Små soner for aktivitet, lek og hvile gir variasjon og liv til området både for beboere og turgjengere. For å forme og gi identitet til uteområdene, har vi vært særlig opptatt av å bevare eksisterende vegetasjon, biologisk mangfold og bruk og gjenbruk av betongstrukturer med tilknytning til stedet.



Elvepromenaden

- frodig og levende belte langs Nidelva, med dyreliv, tursti og opplevelser



Lekeplass

- små og store naturlekeplasser for barn med underfundige betongelementer



Pusterom

- små overraskelser og møteplasser man kan finne langs veien



Aktivitetszone

- steder tilrettelagt for aktivitet og opplevelse, for liten og stor



Leirfossparken

- halvprivate uteområder mellom husene, med skjermede møteplasser og åpne plener



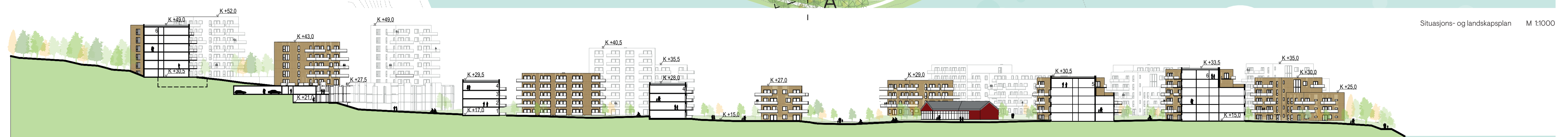
Overvannshåndtering

- vannets spor i landskapet som håndterer overvann og gir frodig grønt



Grøntåre

- grønne koblinger som trekker den frodige naturen fra elvekorridoren inn i boligområdet



Situasjons- og landskapsplan M 1:1000

Snitt A-A M 1:750

SPOR - forutsetninger og konsept



Oversikt elvepromenade

FORUTSETNINGER

- Grunnforhold**
I ravinen er det viktig å beholde massebalansen. Bygge opp på eksisterende terreng og områdesikre ved å tilføre masse nederst i ravinen og nede på Elvesletta. Avhengig av massebalansen, kan utbygging avslutte eller starte her.
- Støy**
Støy fra Leirfossevegen, stryket i Nidelva og E6.
- Flom og kalldrag**
Sikre ved å heve bebyggelsen til kote +17 med underliggende p-kjeller.
- Sol/skygge**
Svært gode solforhold med orientering av bebyggelse mot sør og vest.
- Naturmangfold**
Verdikat naturtyper og økologiske funksjonsområder:
Svært stor verdi: Nidelva- nasjonalt laksevassdrag
Stor verdi: Flommarkskog, Engaktig sterkt endret fastmark, Gammel høgstaudede gråorskog
- Logistikk**
Svært bratt i ravinen. Bebyggelsen er flyttet nedover for å kunne opparbeide en adkomstveg med akseptabel stigning.
- Eksisterende bebyggelsesmønstre**
Samfengt – i stor grad småhusbebyggelse. Prosjektet kan tilpasses i farge- og materialbruk
- Bærekraft**
Helse – store grøntområder, lite fotavtrykk, mye naturopplevelse, gang- og sykkelveger, høy boligkvalitet med mye lys og utsikt
Ombruk og gjenbruk av betongen- deler av gulvet i industrihallen, knust betong i gabioner brukes i terrengmurer og fasade
Overvannshåndtering
Materialbruk
Grønne tak og solpaneler
Foreslåtte punkthus legger til rette for gjennomføring med rasjonelle byggesystemer og stor grad av repeterbare løsninger for industriell produksjon.



- Tegnforklaring:
- Park/riktet/lek - målpunkt
 - Mulig lek/park/cafe - målpunkt
 - Dagens elvepromenade
 - Mulig forbindelse elvepromenade
 - Dagens forbindelse gjennom området
 - Mulig forbindelse gjennom området
- Nærmiljø og beliggenhet - oversikt
- Støyt kart viser støy fra E6 og fra Leirfossevegen

SPOR



Illustrasjon på historisk bilde fra 1947

Vårt prosjekt SPOR har tomtens kvaliteter, elv, landskap, natur, friluftsliv og historie som fundament og inspirasjon til prosjektets konsept.



Konseptskisse

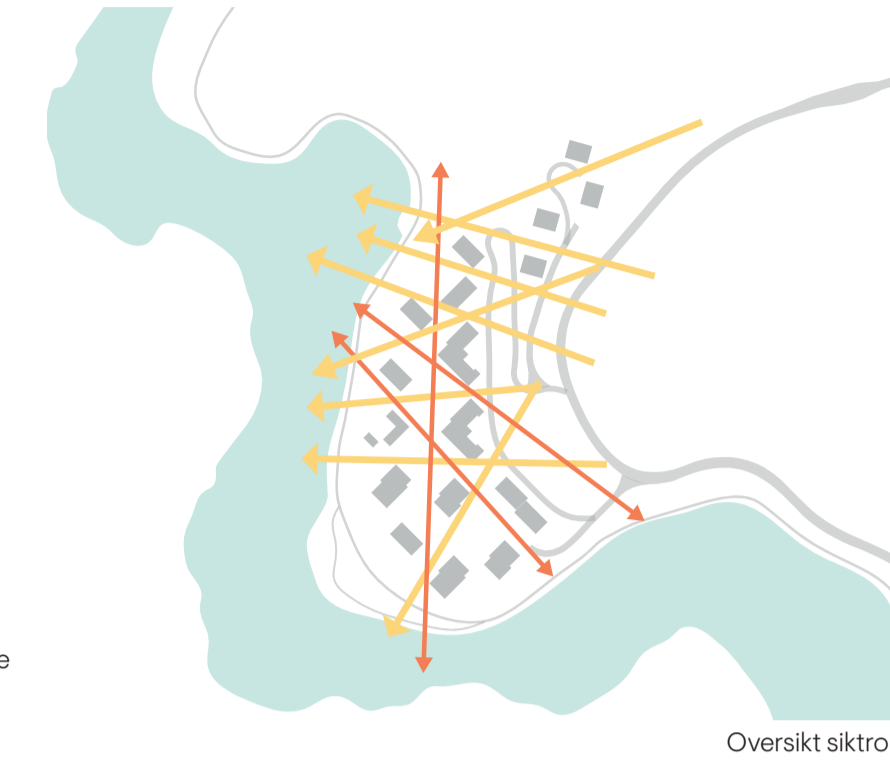
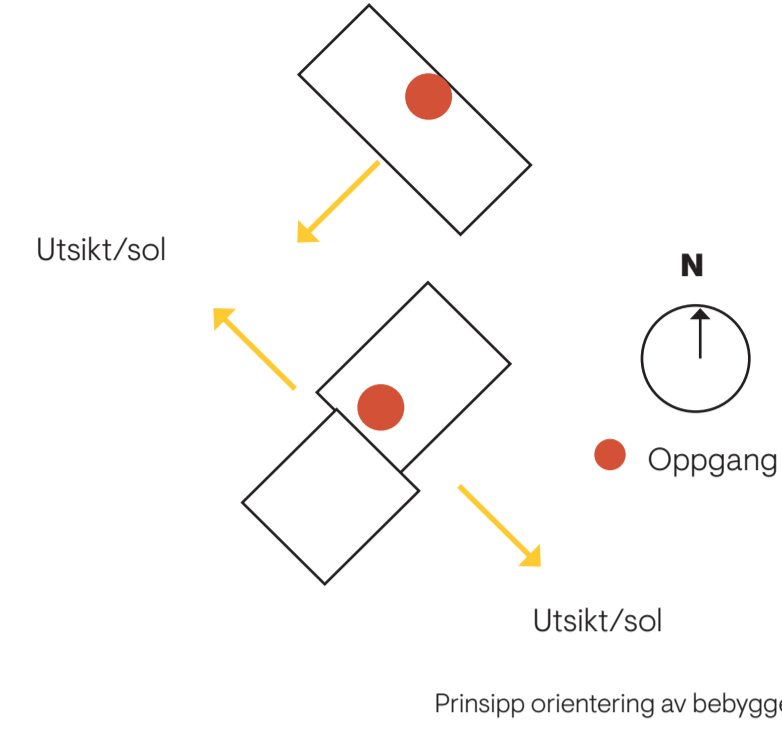
- Landskapet/ravinens form**
- Nidelva**
- Den gamle gården**
- Tråkket**
- Industrien**

- Ryggraden mot åsen**
- Åpen struktur mot elva og skogen**
- Adkomstveg og belget gabionmur mot åsen**
- Felles uterom mot elvepromenaden**

KONSEPT

- Elvepromenaden – elvekorridoren utvides med 25-70 meter i bredde. Utvides fra 9000 til 18700m².
- Vilstråkket og den økologiske forbindelsen på tvers av tomta, utvides og flyttes i ytterkant i nord
- Hever terrenget på Elvesletta, gjensker terrengeform i skråninger med ravinekarakter og samtidig sikrer tomta i forhold til flom, områdestabiliserer og skjærer for kalldraget langs Nidelva vinterstid
- Ombruk og gjenbruk av opptil 85% av betongdekke til p-kjeller. Knust betong fra fabrikk brukes som gabioner til terrengmurer og fasader og betongelementer i aktivitetspark
- Skaper gode snarveger, gang- og sykkelforbindelser
- Bilfri bydel
- Åpenhet- transparens med mange siktrøm – Bebyggelsesstruktur som løser seg opp mot elva og det grønne. Husene trapper seg ned mot elverommet

Bebyggelsesstruktur



Inspirert av landskapet, underdeles tomta i 5 ulike områder
Elvesletta, Ryggraden, Utsikten, Terrassen N og Terrassen S

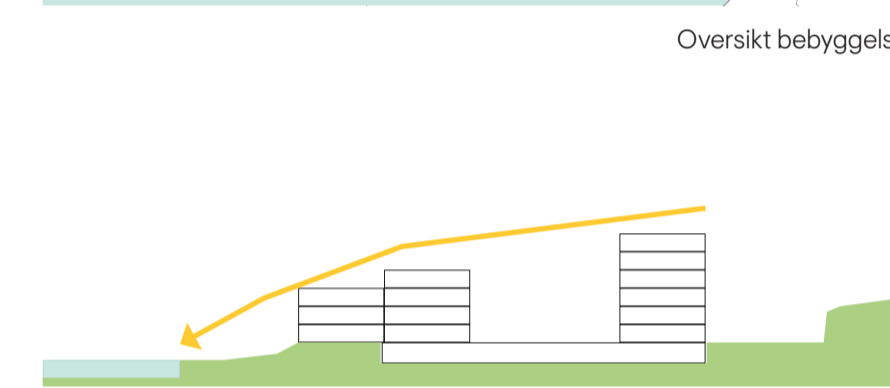
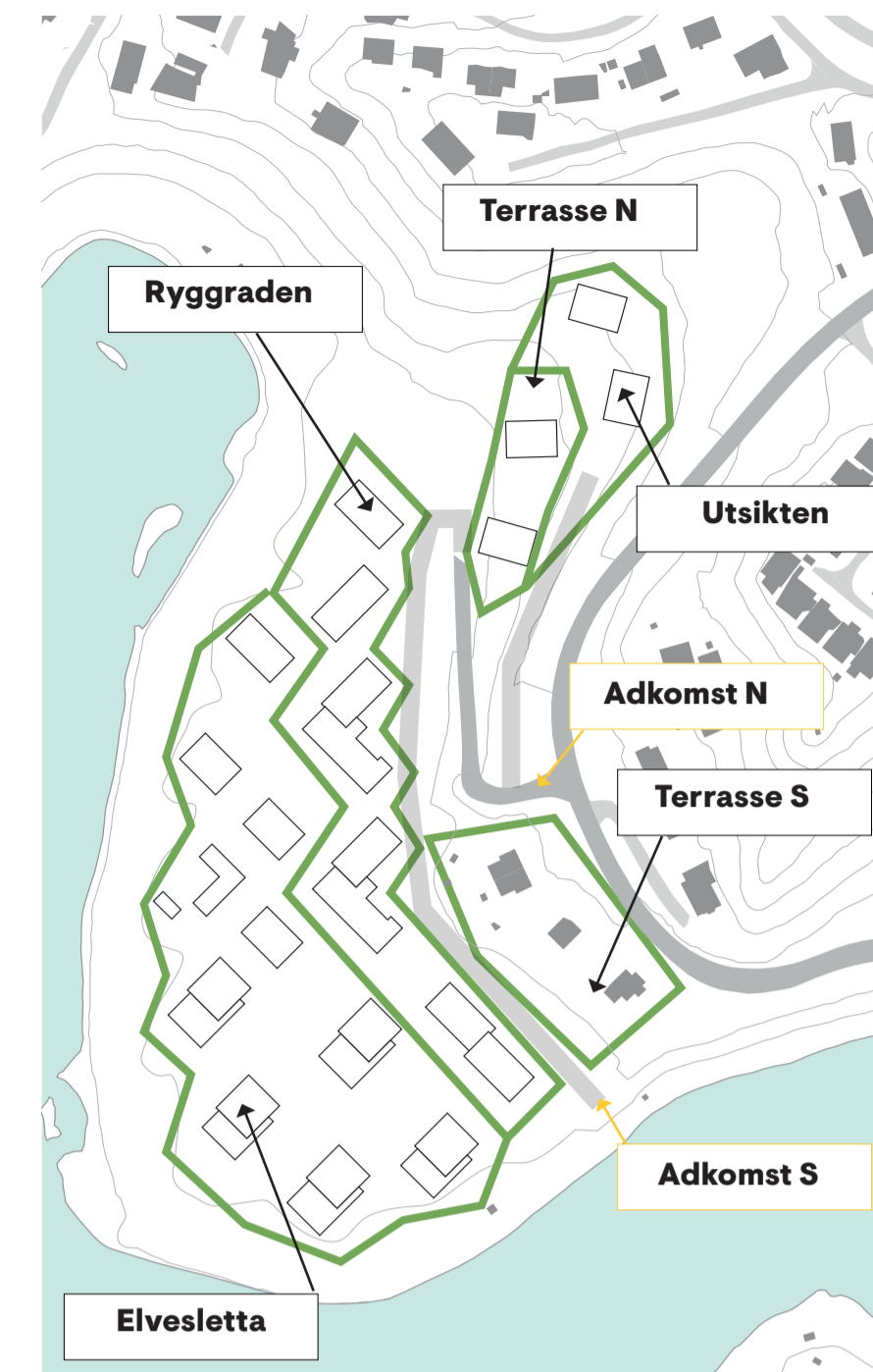
- Utgangspunkt for bebyggelsesstrukturen:
- Optimal orientering av bebyggelsen i forhold til sol og utsikt
 - Punkthus og Terrasse N orienteres mot sørvest. Lamell med midtkorridor orienteres mot nordvest og sørvest
 - Bruk av varierte typologier gir dermed et robust utbyggingsmønster
 - Den åpne bebyggelsen gir god oversikt mellom Elvepromenaden, den nye bydelen og Leirfossevegen og betyr stor grad av fremkommelighet på tvers av bebyggelsesstrukturen
 - Effektiv logistikk
 - Gode, bilfrie og varierte uterom i et mangfoldig og transparent forløp med mange orienterende siktrøm/utsyn
 - Bevisst forhold til utforming av offentlig, halvprivat, privat uteområde og sonedeling.

- Hensynta og sikre grunnforhold
- Hensynta og forbedre naturverdier – Elvepromenaden og vilstråkk
- Bebyggelsen som skjærer uterom i fht. trafikkstøy
- Ombruk av betonggulv fra industrien

Boligkvalitet- sammenheng ute/inne i balkonger og terrasser, utsyn, dagslys, varierte leilighetsstørrelser, bærekraftige gode materialvalg, spesielt ved inngangene.

Foreslåtte grunn typer punkthus er godt egnet til å danne bebyggelsesmønstre som gir gode uterom for opphold med sol og utsikt, samtidig som strukturen har en fleksibilitet til å oppnå åpenhet spesielt langs elvepromenaden. Bebyggelsen trapper ned mot Elvepromenaden.

En svært viktig egenskap med foreslåtte bebyggelsesprinsipp er gode muligheter til å balansere arealbruken mellom utbygging og det offentlige friområdet med Elvepromenaden.

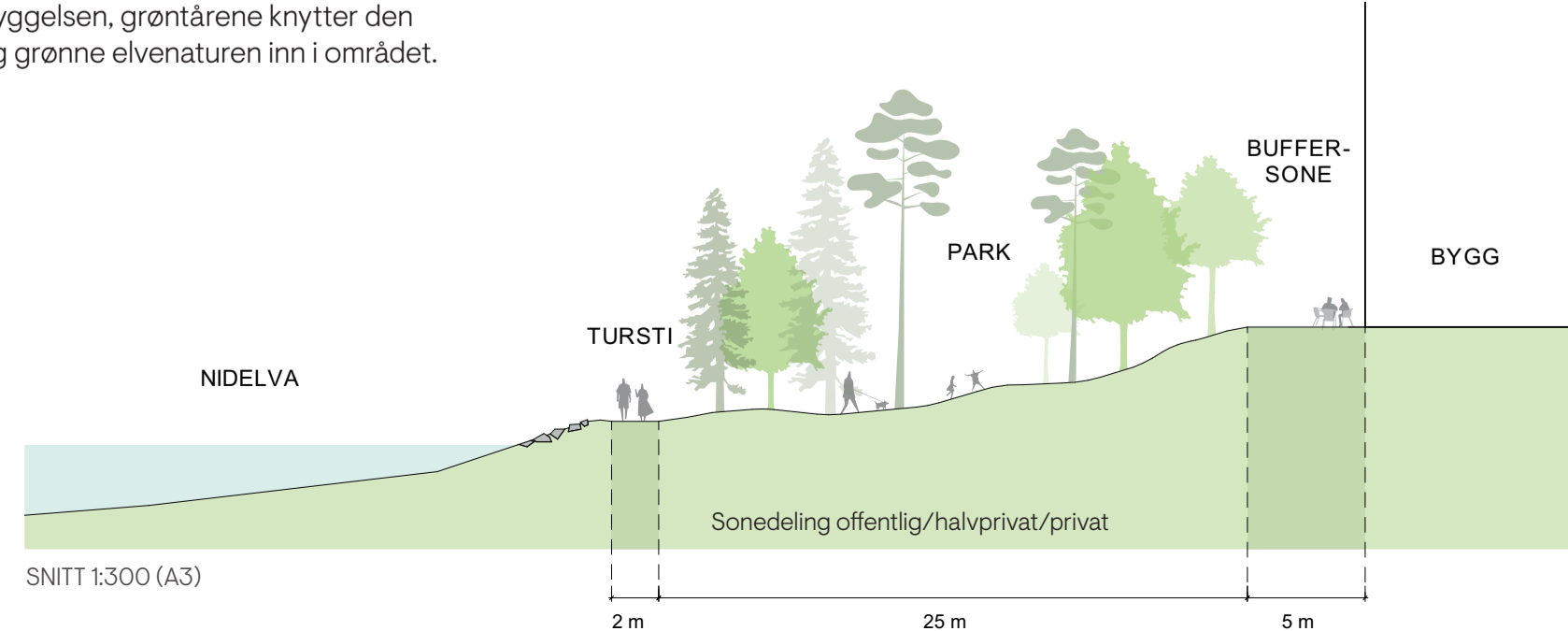


Elvepromenaden

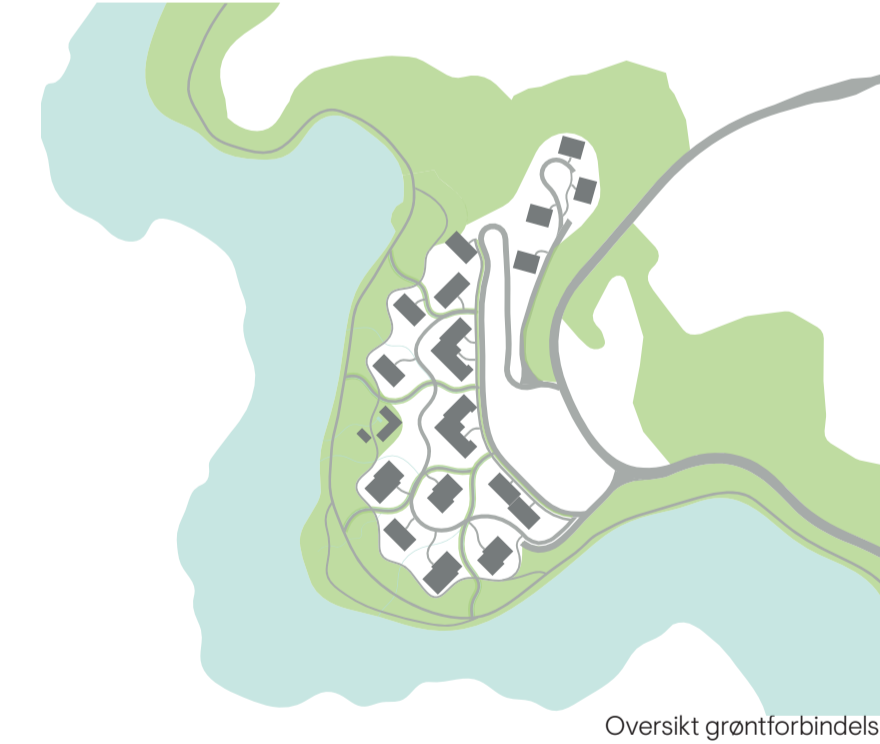


Langsmed elva er den eksisterende Elvepromenaden bevart og videreutviklet. Dette er en svært viktig ressurs for den levende byen vår, både på lokalt og regionalt nivå. Vi har derfor vært opptatt av å legge til rette for at Elvepromenaden skal være et mest mulig grønt, frodig og allsidig belte, godt tilgjengelig for både mennesker, flora og fauna. Turstien er i stor grad bevart der den ligger i dag, og det er lagt vekt på å ta vare på eksisterende vegetasjon, stedege arter og biotop. I tillegg styrkes Elvepromenaden med møteplasser, koblinger, aktivitetssoner og plasser for en pust i bakken, samt at vegetasjonsbeltet økes for å gi enda bedre levekår for små og store skapninger.

Ravinelandskapet gir et levende grønt område, der vann, mennesker og dyreliv kan bevege seg naturlig. Bebyggelsen er lagt med en høydeforskjell i forhold til elvekorridoren. Det gir en tydelig og god overgang mellom det halvprivate området rundt boligene, og den offentlige Elvepromenaden. Denne høydeforskjellen i terrenget markerer overganger uten å måtte ty til avgrensende barrierer som gjerdet og murer, men lar naturen flytte fritt. Opp mot bebyggelsen er det også planlagt en overgang fra den frittvoksende naturen langs elva, til et mer bearbeidet hagelandskap inntil husene. Koblinger fra elva og inn i bebyggelsen, grøntårene knytter den offentlige og grønne elvenaturen inn i området.



Forbindelser



- Tegnforklaring:
- Bussholdeplass
 - Tråkk
 - Bilveg
 - Kjørbar g/s-veg
 - Kjørbar brannbil
 - Elvepromenaden
 - Avfall/gjesteoparkering
 - Gang- og sykkelveg
- Oversikt mobilitet

GRØNDRAG/ØKOLOGI
Tomta er del av en større økologisk sammenheng. Det har vært svært viktig for oss å forstå og forbedre tomtas økologiske kvaliteter. Det er gjort flere tydelige grep som bidrar til en økologisk restaurering som hever livskvaliteten for både flora, fauna og mennesker. Vilstråkket som slynger seg gjennom ravinen i nord, er i stor grad bevart slik det er i dag. Der det i dag ligger planert industritomt har vi lagt vekt på å reetablere stedege arter og lokale biotoper, samt forsterke tomtens generelle økologiske verdier. Grøntbeltet langs Nidelven er utvidet med en generas buffer mot bebyggelsen, samtidig som den naturlige vegetasjonen trekkes inn i boligområdene som grønne fingre.

Gjennom å ta utgangspunkt i de kvalitetene som allerede finnes i dag og forsterke disse, får vi de mest levedyktige grøntområdene. Det er planlagt å bruke stedege, hardføre og gode arter som vi vet at trives og fungerer godt i forlengelsen av og i samspill med det eksisterende biologiske mangfoldet på tomta. For å ytterligere styrke hvordan grøntområdene oppleves og ivaretas, er vi opptatt av at beboere og besøkende får et forhold til sine omgivelser gjennom kunnskap og oppdagelse av sin egen «hverdagsnatur».

MOBILITET
For å skape et mest mulig grønt, trygt og barnevennlig område er det lagt vekt på å få store bilfrie områder. Adkomst, parkering og nedkjøring til p-kjeller håndteres i sørøstre del av området, i tilknytning til hovedveien. Derfra kommer man seg rett opp i boligene via p-kjeller, eller langs de mange gangveiene i området. Renovasjon håndteres også med bil via hovedveiene. Videre ut i boligområdet er det lagt til rette for brannbiladkomst på et sekundært, mens et mylder av universelt utformede gangveier snor seg gjennom landskapet og binder boliger, Elvepromenaden og uteområdene sammen.

PARKERING
Rampe til p-kjeller plasseres ved adkomstveg i sør og gir mulighet til store bilfrie uteområder på bakkeplan. En innkjøring i nord er også en mulighet. Langs adkomstvegene etableres p-passar på terreng for gjester, håndverkere, hjemmehjelp og handicappede. Egne ramper for sykler fra p-kjeller samt sykkelvask. Strukturen med punkthus gir fleksibilitet til å tilpasse hus, parkering, boder og trapp- og heiskjerner.



- Tegnforklaring:
- Planlagt bebyggelse
 - Oppgang
 - Bodareal
 - Innkjøring p-kjeller
 - Sykkelparkering
 - Sykkelpromenade
- Skissert P-plasser 440
· Krav ved 0,8 p-plass dekning = 428 p-plasser



Leirfosssparken

Mellom bebyggelsen i Leirfossvegen er det lagt til rette for rause, grønne områder. De omfattende grøntområdene trekker naturen inn mellom byggene og gir beboerne her en følelse av å bo i det grønne. I tillegg til disse områdene, er det viktige møteplasser for å skape gode nabolag og inkluderende fellesskap. Inn mot bebyggelsen åpner vegetasjonen seg opp i større plenområder, med grønne årer som strekker seg innover fra elvekorridoren. Vekstbed med stedlige biotoper, ulike dyrkningsbed og spiselige planter og frukttrær gir et frodig og levende uteområde.



Overvannshåndtering

De store grønne områdene er utformet med tanke på å ha overflater og vegetasjon som absorberer overflatevann og skaper en viktig buffer for overflatevannet. Her utgjør alle overflater en viktig brikke i å forsikre og fordrye overflatevannet. I tillegg har vi vært opptatt av at overflatevannet skal være en ressurs for området og bidra til en større biodiversitet. Vannveiene danner spor i landskapet med frodige bed, som gir et rikt artsmangfold gjennom hele området, som også knytter seg på den stedlige biotopen langsmed elva. Sammen med ravinlandskapet skaper overvannssystemet bevegelse og liv i landskapet.



Grøntåre

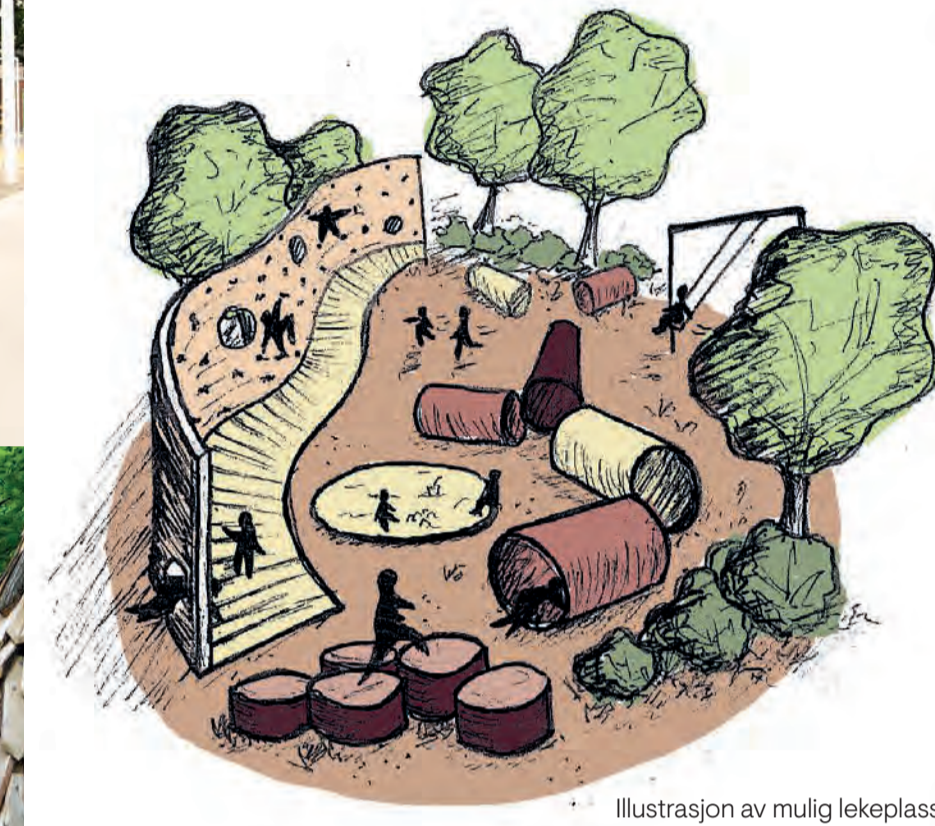
Fra elvekorridoren slynger det seg gangstier som knytter seg på den grønne vegetasjonen og overvannssystemet. Gangstiene er de mer offentlige koblingene gjennom området. Langs disse ledes overvannet ut mot elva, og den frodige naturen langs elva får krype inn mellom husene i boligområdene. Grøntårene har ulike type vegetasjon, som gir variasjon og identitet til området.



Lekeplasser



I tillegg til at skogen langs elvepromenaden gir uante muligheter for lek, er det planlagt ulike områder som er tilrettelagt for lek. Nærmest boligene ligger små lekeplasser tilrettelagt for de minste barna. Og i randsonen mot Elvepromenaden og langs turstien er det tilrettelagt for lek og aktivitet for de litt større barna. Lekeplassene danner små steder i skogen og hagen, med artige elementer som henter inspirasjon både fra skogen og dyrelivet, og fra de mange formene og figurene av betong som er skapt på området opp gjennom tidene. Lekeplassene skal gi nye måter å oppleve naturen og stedet på.



Illustrasjon av mulig lekeplass



Planutsnitt M 1:250



Aktivitetszone



Elvepromenaden byr på et vell av muligheter for den som vil oppleve fugle- og dyreliv tett på Trondheim, som vil trene, mosjonere eller slappe av. Aktivitetssonene er små steder som er lagt til rette for et bredt spekter av aktiviteter, fra fuglekikking og fiske, til styrketrening og skotthyll. Disse plassene er lagt til rette for folk i alle aldre, og kan være målpunkter for nærturen, eller en gledelig overraskelse underveis. Aktivitetspunktene gir økt verdi på rekreasjonsområdene, både for nye beboere og turgjengere fra et større område. I tillegg kan tilrettelagte aktivitetsplasser gi mer konsentrert belastning på naturen, og dermed bidra til å bevare elvekorridorens biologiske mangfold og mer uberørte deler.



Illustrasjon av mulig aktivitetszone



Planutsnitt M 1:250



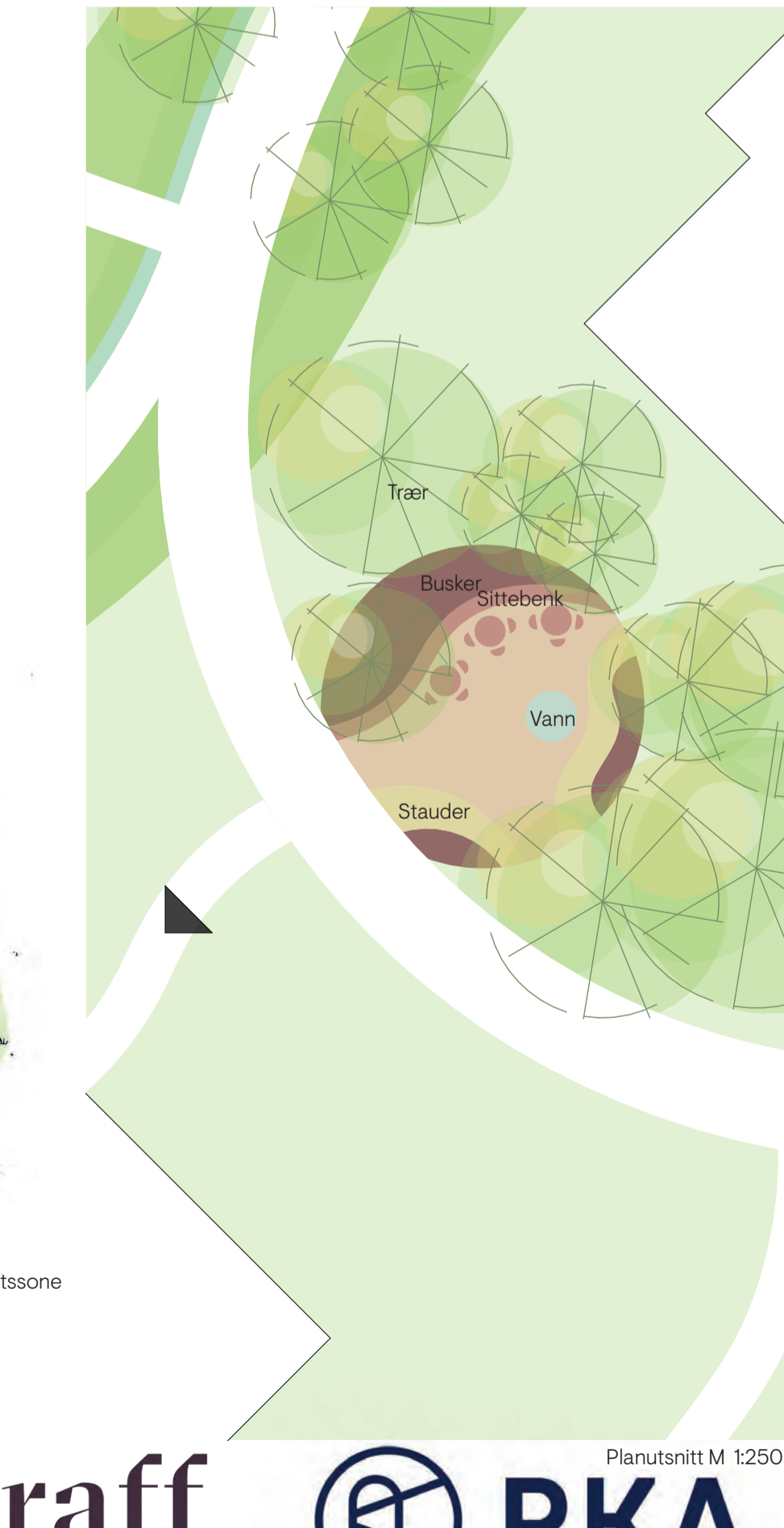
Pusterom



Målet med pusterommene er å legge til rette for soner i det store landskapsrommet der man kan være mer skjermet. Både for å kunne nyte elva, skogen eller en bok i ro og fred, som en møteplass for nye bekjentskap eller for å samle gode venner rundt et måltid eller en god samtale. Pusterommene er verdifulle lommer i hverdagen for de som bor i området, og gir mulighet for en hvilepause for turgåere langs Elvepromenaden. Felles for dem er at de gir rom for å nyte naturen og det varierte og frodige uterommet, og at de legger til rette for både planlagte og uplanlagte møter mellom mennesker.



Illustrasjon av mulig aktivitetszone



Planutsnitt M 1:250

Ryggraden - brettet mot utsikten



- I Ryggraden brettes bebyggelsen for å få mest mulig fasade med utsikt til elverommet i sørvest og skjermes mot trafikkestøy fra Leirfossvegen
- Høyest bebyggelse plasseres der den er til minst sjananse for eksisterende boliger i øst
- 4-6 etasjer
- Adkomstveg S betjener Elvesletta, Terrassen S, terrengmuren skaper ulike uterom mot adkomstvegen.

Illustrasjon Ryggraden i situasjonen



Perspektiv grønn gate ved ryggraden



Lerkendal studentby - Skibnes Arkitekter



Nyhavna Øvre - PKA



Strinda Hageby - PKA

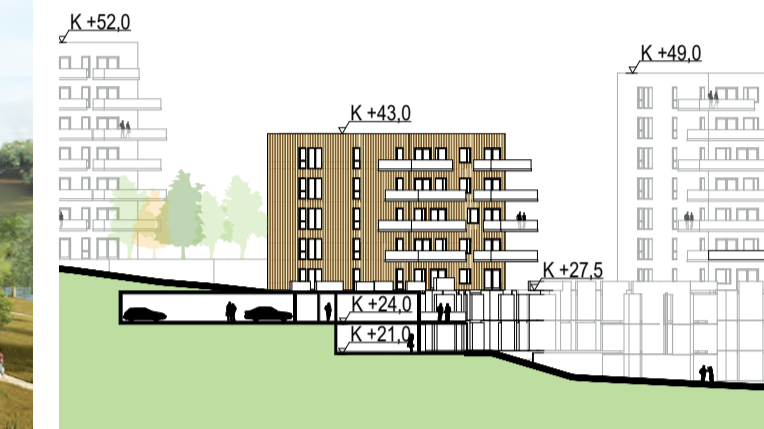
Terrassen N - unik utsikt med bakkekontakt



Illustrasjon Terrassen N og Fellesskapet i situasjonen



Perspektiv Terrassen N med leiligheter



Utsnitt av langsnitt M 1:750



Eksempel bolig med gabionfasade



Eksempel gabion



Maison Edouard François

Terrassen N

- Terrassen N er basen for punkthusene og er områdestabiliserende med påført masse
- Fantastisk utsikt med mulighet for bakkekontakt med private innganger i 1. etasje og leiligheter over to etasjer, bakenforliggende p-kjeller
- 2-3 etasjer med unike leiligheter med 8 meter fasade og bakenforliggende korridor og/eller leilighet over to plan og egen inngang og terrasse på bakkeplan.
- Gjenbruk av knust betong som fasade med identitet

Fellesskapet

- Felleshuset er sentralt og lett tilgjengelig plassert, midt mellom Elvepromenaden og boligområdet
- Har inspirasjon av det historiske gårdstunet som lå på Elvesletta og nytt valfartssted - målpoint for brukerne av Elvepromenaden
- Felles møteplass for alle med mulige funksjoner som kan være kafé, utleieareal for hele bydelen, sykkelverksted, gjesteovernatting mm.
- Kan erstattes av punkthus med fellesarealer i 1-2 etasjer og overliggende boliger

Fellesskapet



Illustrasjon innvendig felleshuset



UT - PKA



Illustrasjon Felleshuset i Hommelvik Stasjonsby - PKA

Elvesletta - hus i park



Illustrasjon hus i park situasjonen

- Husene underdeles med sprang i volum og høyder og trappes ned mot Nidelva og Elvepromenade
- 3-5 etasjer
- Terreng med bebyggelse heves 4 meter, til + kote 17 for å skape et tydelig skille mellom offentlig/halvprivat sone med skråninger mot Elvepromenaden, inspirert av det historiske ravinlandskapet, underliggende p-kjeller, sikring i forhold til flom og skjermes for kalldrag
- Tilfører naturverdier med å utvide Elvepromenaden fra 25-70 meters bredde langs hele tomten også som enn buffer mellom offentlig og halvprivat
- Hvor det er naturlig senkes terreng og inviterer inn



Illustrasjon av utsikt fra balkong ved Ryggraden



Snitt B-B M 1:750



Pallplassen - DARK Arkitekter



Heimdal atrium - PKA



Illustrasjon Hommelvik Stasjonsby - PKA

Utsikten - fire punkthus og Terrassen N



Illustrasjon Utsikten i situasjonen



Utsikt fra punkthusene i utsikten

- Punkthus for å skape transparens, åpenhet for bakenforliggende nye og eksisterende bygg og la det karakteristiske landskapet få gi igjennom.
- 5-7 etasjer
- Fantastisk utsikt
- Flytter og utvider viltråkket på tvers av tomten til ytterkanten i nord, beplantes med trær som samtidig er en buffer mellom ny og eksisterende bebyggelse
- All bebyggelse legges oppå terreng og vil virke stabiliserende på skråningen og området
- Hjørneleiligheter mot Leirfossvegen for å sikre stille side
- Adkomstveg N gir adkomst til underliggende p-kjeller i 2 etasjer



Fyrstikkbakken 14- LINK Arkitektur

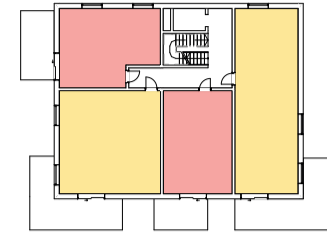


Øvre Nyhavna - PKA

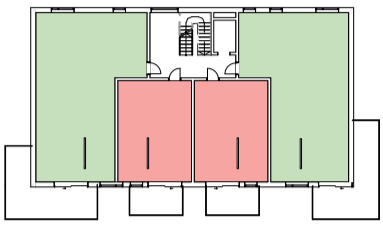
Typologi - husene

For å lage en helhetlig plan har vi prøvd å samordne typologiene og bruke de samme i forhold til de ulike, unike landskapselementene. Viktig å skape variasjon, egenart og identitet.

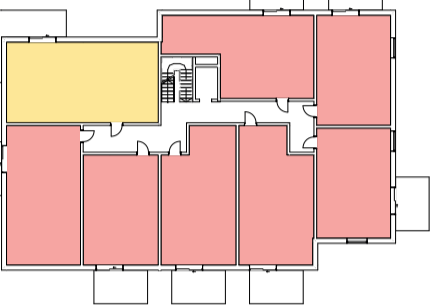
Punkthus A
Ett trapperom
Antall totalt = 7 (+3)



Punkthus B
Ett trapperom
Antall totalt = 5



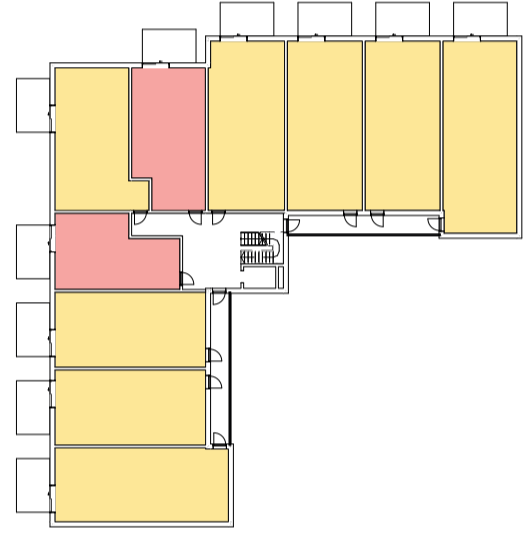
Lamell C
Midtkorridor - ett trapperom
Antall totalt = 5



Himmelretning som muliggjør ensidige leiligheter.

Lamell D
Svalgang
Antall totalt = 2

Plan med 10 leiligheter (35m x 15,14m)
2 à 90 m²
3 à 70 m²
3 à 65 m² Plan med 5 leiligheter (23,6m x 15m)
1 à 60 m² 2 à 45 m²
1 à 45 m² 2 à 45 m²
1 à 55 m² 3 à 55 m²



TOTALT LEILIGHETSTYPER:

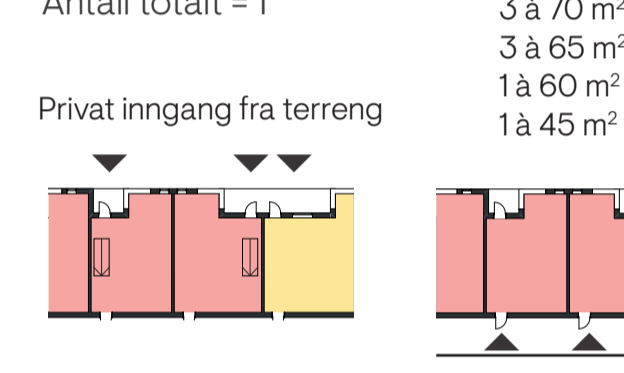
Andel 2 roms: 345
Andel 3 roms: 165
Andel 4 roms: 62

Plan med 4 leiligheter (18,5m x 14,5m)
2 à 40 m²
2 à 60 m²

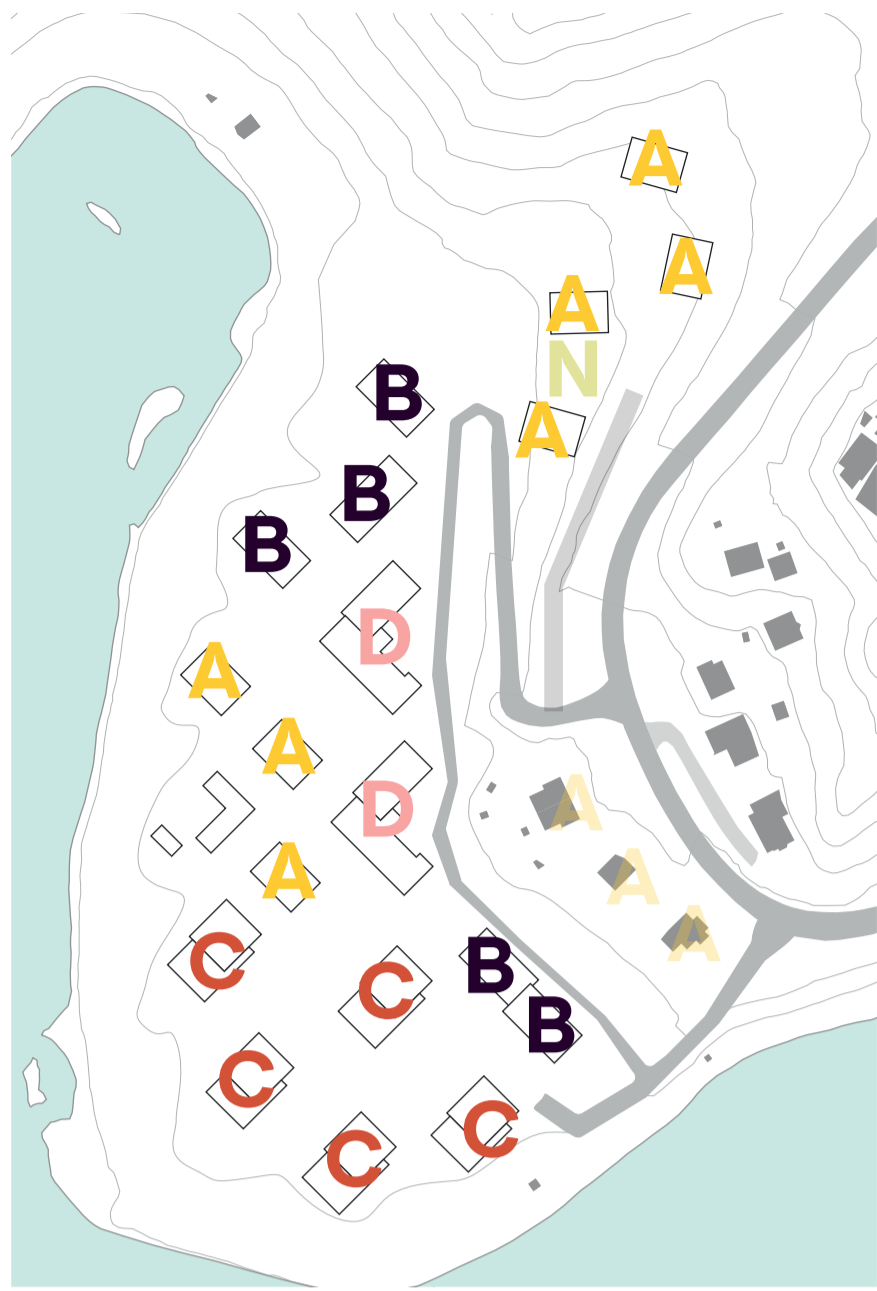
Plan med 4 leiligheter (23,7m x 13,4m) Plan med 5 leiligheter (28m x 13,4m)
2 à 45 m² 3 à 45 m²
2 à 80 m² 2 à 80 m²

Plan med 5 leiligheter (17,9m x 17,4m) Plan med 7 leiligheter (25,2m x 17,4m)
4 à 45 m² 3 à 45 m²
1 à 60 m² 3 à 55 m²
Plan med 9 leiligheter (29,4m x 17,4m) 1 à 65 m²
7 à 45 m² 1 à 65 m²
2 à 50 m²

Terrassen N
Korridor - egen inngang
Antall totalt = 1



Tegnforklaring:
2 -roms
3 -roms
4 -roms



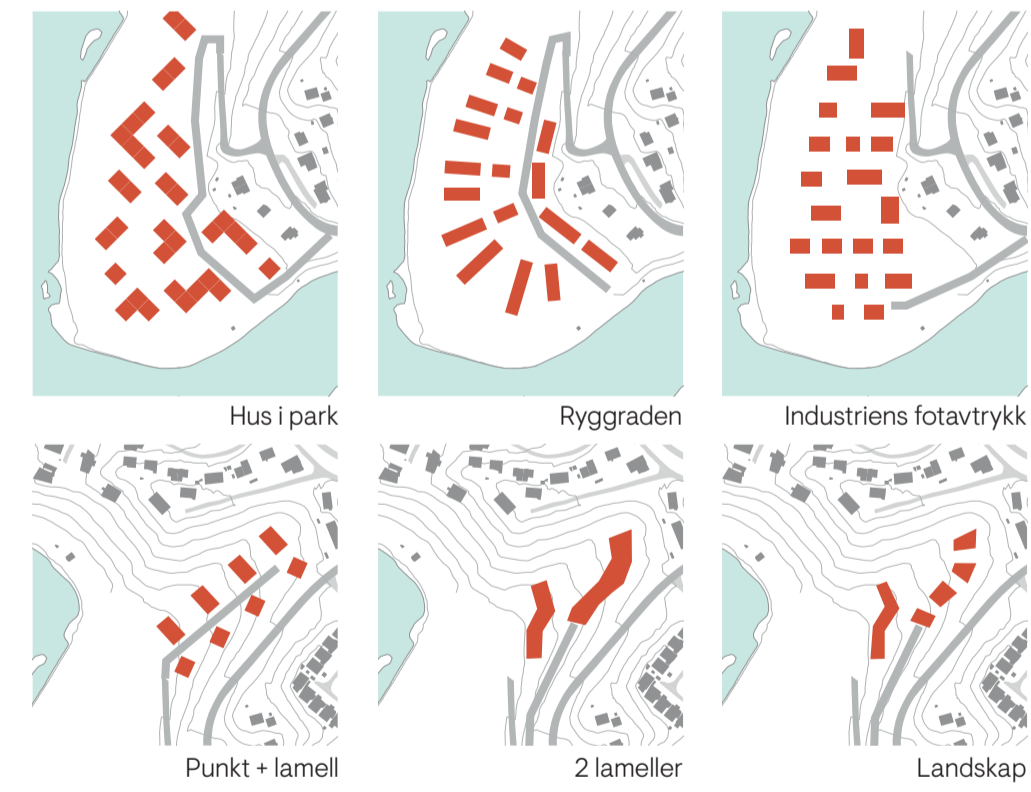
Illustrasjon typologier

EKSEMPEL INNGANGSSITUASJON:

En god adkomstsituasjon til boligen kan skape gi rom for gode møter mellom naboer



Prosess - og videreutvikling



Terrassen S - dersom kjøp av eneboliger

- Punkthus for å skape transparens, åpenhet for eksisterende boliger i øst og la det karakteristiske landskapet få gli igjennom
- 4-5 etasjer
- Utsikt
- Hjørneleiligheter mot Leirfossvegen for å sikre stille side
- Adkomstveg S gir adkomst til underliggende p-kjeller



Snitt C-C M 1:750



Muligheter og litt galskap

- Økt utnyttelse med Terrassen S og felleshus med overliggende boliger 3200 m² BRAs + 420 m² F
- Alternative fasader med mer variasjon i takform og uttrykk



Farge- og materialpalett

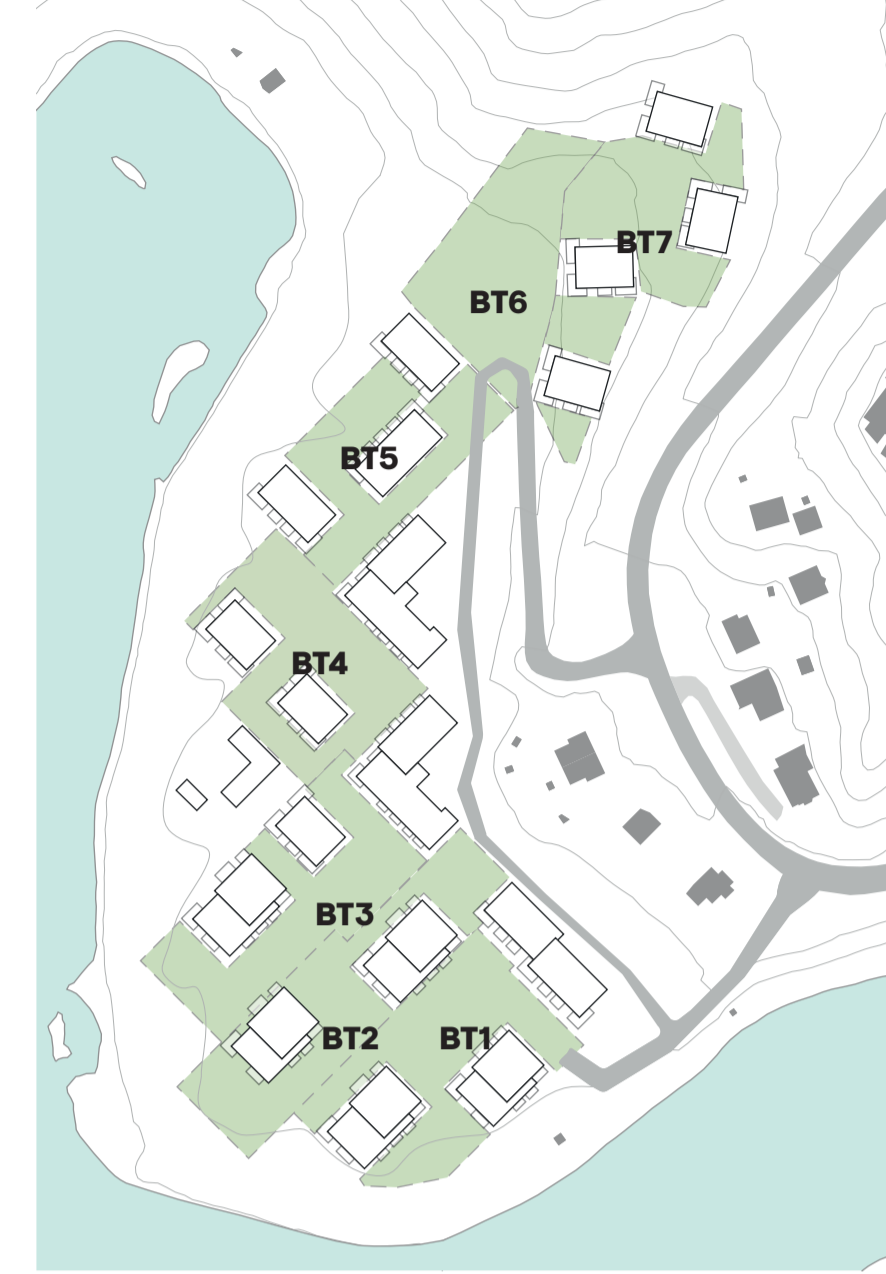
- Fasadene utføres i puss, tre og fasadeelementer i knust betong.
- En naturlig mulighet er å variere materialpaletten mellom utbyggingsområdene. Materialbruken kan brukes til å underbygge hierarki og funksjon, og på denne måten gi hvert område egen karakter. Vi kan ta utgangspunkt i Trondheimpaletten og kan tilpasse prosjektet til nabobebud og at dette i hovedsak oppleves som hus i park.

Risikoer for veien videre

- Reguleringsplan - offentlige myndigheter - politikerne
- Grunnforhold
- Barnehage- og skolekapasitet

Uterom - sol og skygge

Rikelig med uterom, sol og dagslys



Illustrasjon av uterom iht byggetrinn

Uterom forslag:	Krav uterom:
BT1 2950m ²	BT1 2800m ²
BT2 2532m ²	BT2 1910m ²
BT3 2760m ²	BT3 2600m ²
BT4 2660m ²	BT4 2500m ²
BT5 2180m ²	BT5 1425m ²
BT6 2700m ²	BT6 1700m ²
BT7 2700m ²	BT7 1300m ²



Sol og skyggestudie 21. mars 15.00

Sol 21.mars 15.00 forslag:	Krav 21.mars 15.00:
BT1 1760m ²	BT1 1400m ²
BT2 1470m ²	BT2 1455m ²
BT3 1870m ²	BT3 1300m ²
BT4 1250m ²	BT4 1250m ²
BT5 750m ²	BT5 715m ²
BT6 2700m ²	BT6 850m ²
BT7 1050m ²	BT7 850m ²



Sol og skyggestudie 23. juni 18.00

Sol 23.juni 18.00 forslag:	Krav 23.juni 18.00:
BT1 1750m ²	BT1 1400m ²
BT2 1550m ²	BT2 1455m ²
BT3 1630m ²	BT3 1300m ²
BT4 1600m ²	BT4 1250m ²
BT5 1050m ²	BT5 715m ²
BT6 2490m ²	BT6 850m ²
BT7 2150m ²	BT7 850m ²

Areal Byggetrinn

Utbyggingsmønstret er robust i forhold til inndeling i byggetrinn. Dette forslaget viser oppstart fra sør. Oppstart fra nord på Elvesletta er også en mulighet. Hvert byggetrinn må være mest mulig ferdigstilt dvs. på 3 sider. Minimum 50 - 100 leiligheter, avhengig av salget.

	BTA	BRA	BRAs	Enheter fordelt på byggetrinn	Leilighetstyper
BT1	7 850 m ²	7 250 m ²	6 150 m ²	Byggetrinn 1 (BT1) 112 leiligheter	Andel 2-roms: 345 Andel 3-roms: 165 Andel 4-roms: 62
BT2	4 650 m ²	4 300 m ²	3 650 m ²	Byggetrinn 2 (BT2) 72 leiligheter	
BT3	7 550 m ²	7 000 m ²	6 150 m ²	Byggetrinn 3 (BT3) 104 leiligheter	
BT4	7 500 m ²	6 850 m ²	5 750 m ²	Byggetrinn 4 (BT4) 100 leiligheter	
BT5	4 450 m ²	4 100 m ²	3 450 m ²	Byggetrinn 5 (BT5) 57 leiligheter	
BT6	5 350 m ²	4 700 m ²	3 950 m ²	Byggetrinn 6 (BT6) 75 leiligheter	
BT7	3 500 m ²	3 200 m ²	2 650 m ²	Byggetrinn 7 (BT7) 52 leiligheter	
BTY	3 250 m ²	2 900 m ²	2 450 m ²	Byggetrinn Y 48 leiligheter	
BTX	300 m ²	270 m ²			
SUM:	40 850 m ²	37 400 m ²	31 750 m ²	SUM 572 leiligheter	
inkl. BTY&BTX:	44 700 m ²	40 600 m ²	34 200 m ²	inkl. Byggetrinn Y 620 leiligheter	

TOMTEUNNYTTELSE tomt 61 000 m²

Dagens situasjon:
Grøntareal/offentlig formål
Elvepromenaden: 9 000 m²
Grøntdrag i ravinen: 19 700 m²
Totalt: 28 700 m²
BYA= Fotavtrykket 13 100 + 1100 + 630=14 830 m²

SPOR:
Grøntareal/offentlig formål
Elvepromenaden: 9 000 + 9 700m²=18 700m²
Grøntdrag i ravinen: 14 350 m²
Totalt: 33 050 m²
BYA = fotavtrykket på bebyggelsen er 8 220 m²

Grøntareal/offentlig formål 15 % økning + parken og de ulike felles uterommene
BYA Reduksjon på 6 610 m² dvs. 45%

Bærekraft

Bærekraftstrategi (med utgangspunkt i BREEAM preanalyse) kan gi høy score i dette prosjektet spesielt med oppstart fra første dag av planleggingen.

- **Ledelse:** Strategi og gjennomføring ved bærekraftsvarsling-LCC-analyse og fossilfri byggeplass
- **Helse:** Mye verdifull natur, gang- og sykkelveger, UU, høy dagslysfaktor, utsyn, god inneluft
- **Vann:** Sanitær- regn- gråvannshåndtering ved fordøyning er planlagt. Bruk av vannet til vanning av grønntanlegg, sykkel- og bilvask. Måler.
- **Energi:** Bruk av fornybar energi. Energieffektivitet og måler. Solpanel på tak. Torkesnor.
- **Transport:** Inntil kollektivåre. Innendørs parkering for sykler med vask, egne ramper, ladestasjoner. Gode sykkel- og gangveger.
- **Materialer:** Ombruk og gjenbruk. Sirkulære materialer med lang levetid, taktilitet-sanselighet, god detaljering og liten CO2 belastning
- **Avfall:** Byggeplass med ressurshåndtering, reduksjon-ombruk-gjenvinning-energjenvinning-deponering
- **Tomt og økologi:** Bruk av tidligere utbygget areal-forbedre, kartlegge, sette mål, følge tiltakshierarkiet. Redusert fotavtrykket på bebyggelsen. Forbedringstiltak ved bruk av grøntområder med naturverdi- bruk økolog. Utarbeide forvaltningsplan.
- **Annet:** Bioversitet- grønne tak. Boligene planlegges for hjemmekontor

