



BUKKVOLLAN 1

OPPSTART REGULERING NOVEMBER 2022, REVIDERT 26.04.2023

GODHAVN AS, PLAN ARKITEKTER AS, SKIBNES ARKITEKTER AS

Skibnes Arkitekter AS
Kongens gate 60
7012 Trondheim

arkitekt@skibnes.no
Telefon: 73 51 58 30



Strøkskarakter

Gamle Oslovei 37 er et lite gårdstun med antikvarisk bebyggelse i en til to etasjer med saltak. Tunet ligger på toppen av en karakteristisk terrengformasjon i krysset mellom Gamle Oslovei og Havstadvegen.

Omkringliggende og eksisterende bebyggelse består i hovedsak av:

En etasjes eneboliger med sokkel og saltak fra 1960-tallet.
Lignende bebyggelse på toppen av skråningen vest for Gamle Oslovei.
Noen leilighetsprosjekter lenger sør i Havstadvegen.
Nyborg skole og barnehage nord for området.
Lamellboligblokker i 3-4 etasjer nord for Nyborg skole, Benjaminsveien 1, 3, 5 og 7.
Området framstår som et grønt område med utstrakt bruk av trær, busker og plener.

Fasadematerialet er for det aller meste panel, malt i ulike farger. For de ulike leilighetsprosjektene er panelet trolig royalimpregnert. Nyborg skole er utført i teglmur og puss.

Takform:

Det er størst andel av hus med saltak innenfor området. Men det er også noen eneboliger og leilighetsbygg med flate tak i nabolaget. - Både langs Gamle Oslovei og Havstadvegen. På motsatt side av Havstadvegen ligger Nyborg skole med flate tak, mens Nyborg barnehage har en miks av pulttak og flate tak.

Oppsummering:

Det er utfordrende å definere en bestemt type strøkskarakter, da området preges av en blanding av bygningstypologi, form og uttrykk. Bygningene har ulik alder, i et spenn fra ca 1919 til i dag.

Likevel er det en hovedvekt av en etasjes eneboliger med sokkel og saltak i området, avgrenset av Gamle Oslovei og Havstadvegen, langs Bukkvollan fra 1960-tallet.

Det lille gårdstunet i Gamle Oslovei 37 er et viktig element langs Gamle Oslovei og ligger tydelig eksponert i landskapet. Tunet er et av få synlige kulturminner i området og det har en kulturhistorisk forankring som er av vesentlig betydning for stedsidentiteten.

Benjaminsveien
1, 3, 5 og 7

Nyborg Skole

Nyborg
Barnehage

Gml. Oslovei 37

Prosjektområdet

Bebyggelse
langs Bukkvollan

Ny bebyggelse
med flate tak





HOVEDGREP /

Den nye bebyggelsen består av 12 nye rekkehus som plasseres langs Havstadvegen og i sørenden av eksisterende bebyggelse på eiendommen Gamle Oslovei 37. Rekkehusene fordeles i 3 rekker. De består av to etasjer. Brorparten av rekkehusene har også loft. I situasjonen underordner de seg eksisterende hus og danner samtidig en egen stedsidentitet.

Eksisterende bebyggelse i Gamle Oslovei 37 er av antikvarisk verdi og består av et hovedhus og et annek. Begge hus blir bevart. Under annekset ser vi for oss å legge til en terrengtilpasset sokkel for sykkelparkering.

Foran de nye rekkehusene blir det beplantet langs gangveien og laget små uteplasser/forhager som henvender seg mot Havstadvegen og aktiviserer veien i større grad enn i dagens situasjon.



EKSISTERENDE GÅRDSTUN /

Eksisterende antikvarisk bebyggelse i Gamle Oslovei 37 bestående av hovedhus og annek, eller "Rødhuset".

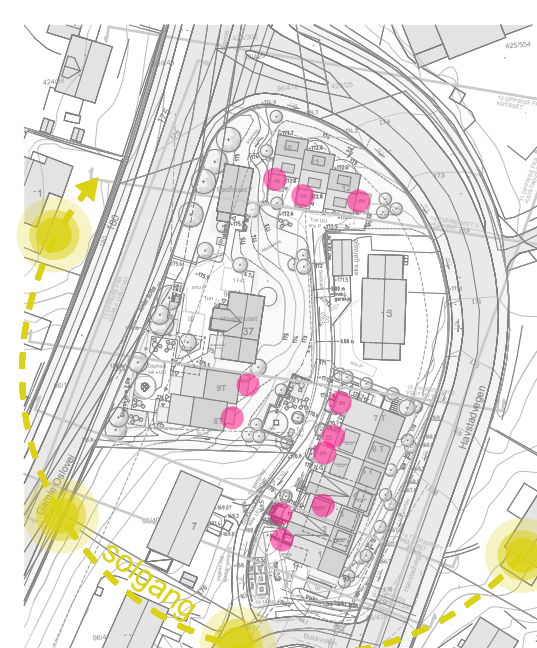


SIKTLINJER /

Siktlinjer til det karakteristiske tunet fra Havstadvegen.



Siktlinjer til panoramautsikt fra Gamle Oslovei.



PRIVATE UTEPLASSER /

Rekkehusene er forsøkt utformet slik at alle boenheter har utsikt fra oppholdsrom og gode solforhold på private uteplasser.

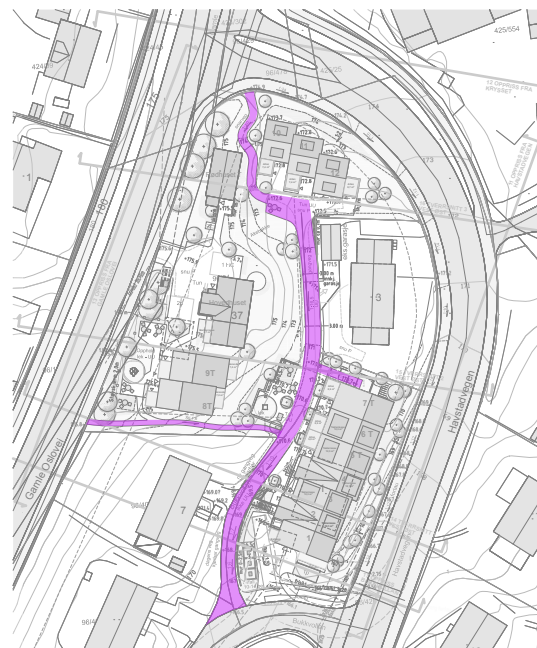




GRØNNE LUNGER /

Vi ønsker å opprettholde områdets grønne preg med forhager, grønne bakker og lekeområder. ●

Støymessig vurdering (Brekke og Strand) viser at det oppnås stille uteareal når bebyggelse suppleres med noen strategisk plasserte støyskjermer.



INTERNVEIEN /

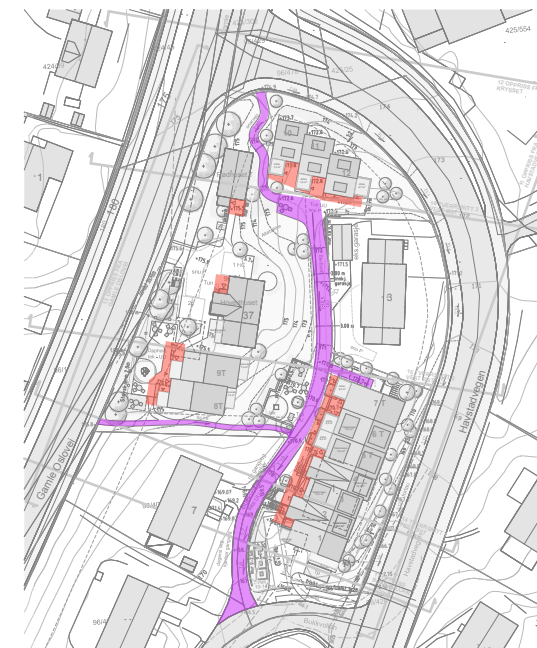
Vi etablerer en intern vei som et nikk til den gamle Havstadvegen. Den vil også fungere som en snarvei gjennom området samt en kjørbar gangsti som forbinder alle byggene og uterommene. —

Eksisterende snarvei beholdes i grensen nord for nr. 7.



FELLES MØTEPLASSER /

Alle rekkehus har inngang fra ny gangvei som knytter rekkehusene sammen. Langs gangveien blir det etablert ulike offentlige soner som fungerer som gode møteplasser for beboere og forbipasserende fra nærmiljøet. ●

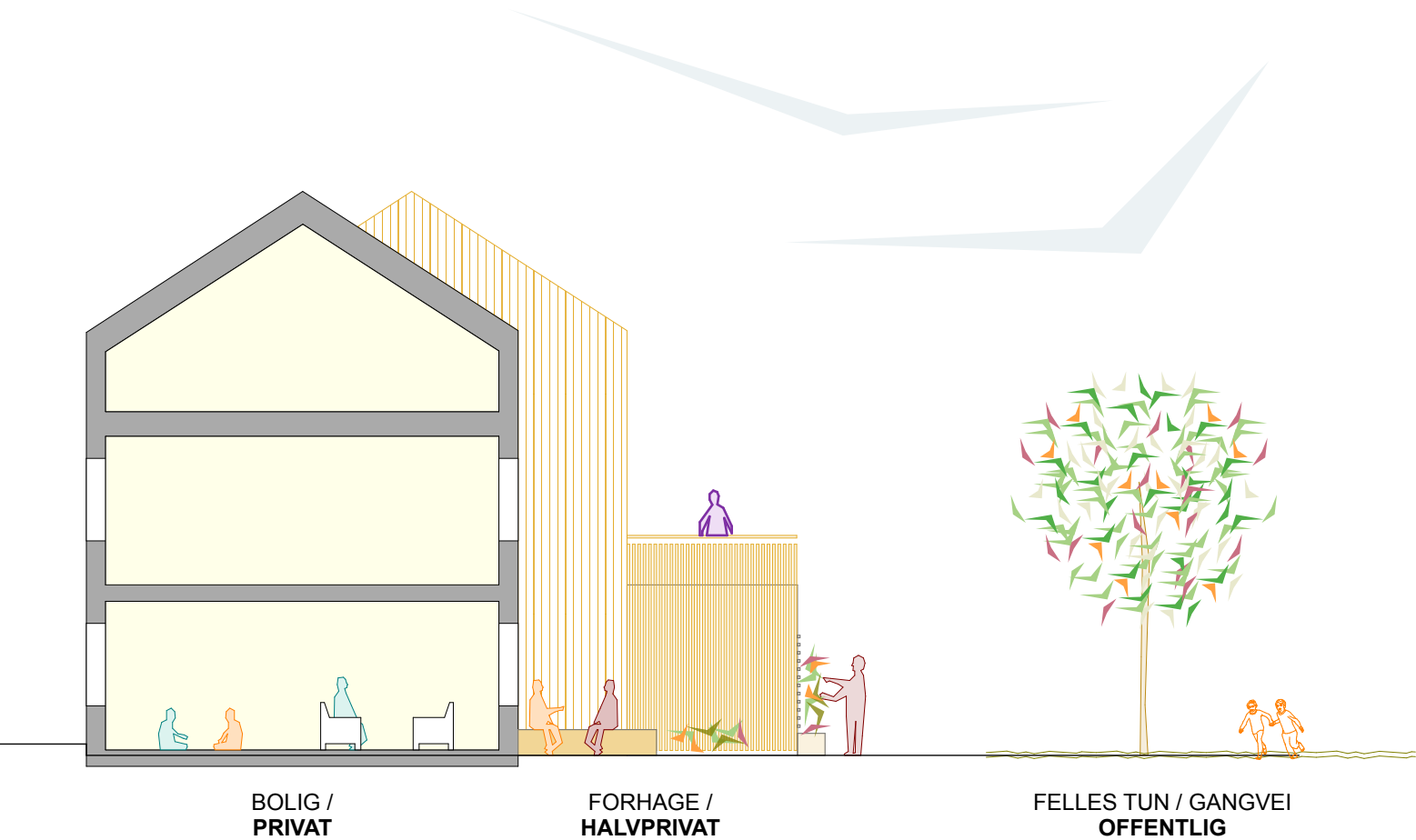


PRIVAT -HALVOFFENTLIG OG OFFENTLIG /

Det legges vekt på overgangssoner fra det privat til det offentlige i prosjektet. Mens gangveien er offentlig, skal inngangspartiene oppleves private. Dette gjøres ved å plassere romdannende boder, takoverbygg, plattinger, blomsterkasser og evt. beplantning i buffersonen mellom det offentlige og private. ●

Utvidelse og forlengelse av boareal

Det skal legges vekt på overgangssoner. Man skal oppleve at det er ulik grad av offentlig-private soner i prosjektet. Boliger som har direkteinngang fra gangvei skal ha en sone mellom inngangsdør og fellesareal som oppleves som privat. Overgangssoner er viktige når man bygger bymessig. De skal fungere som utvidede soner av hjemmet, og forlenge mulighetsrommet i boligen.



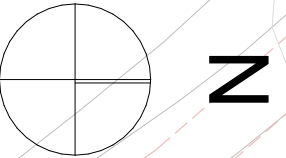
Gartner Lunds Hage 1 - Skibnes Arkitekter AS
foto: M.Herzog / visualis-images.com

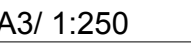
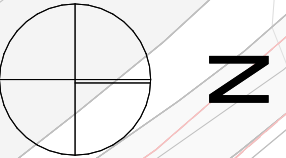


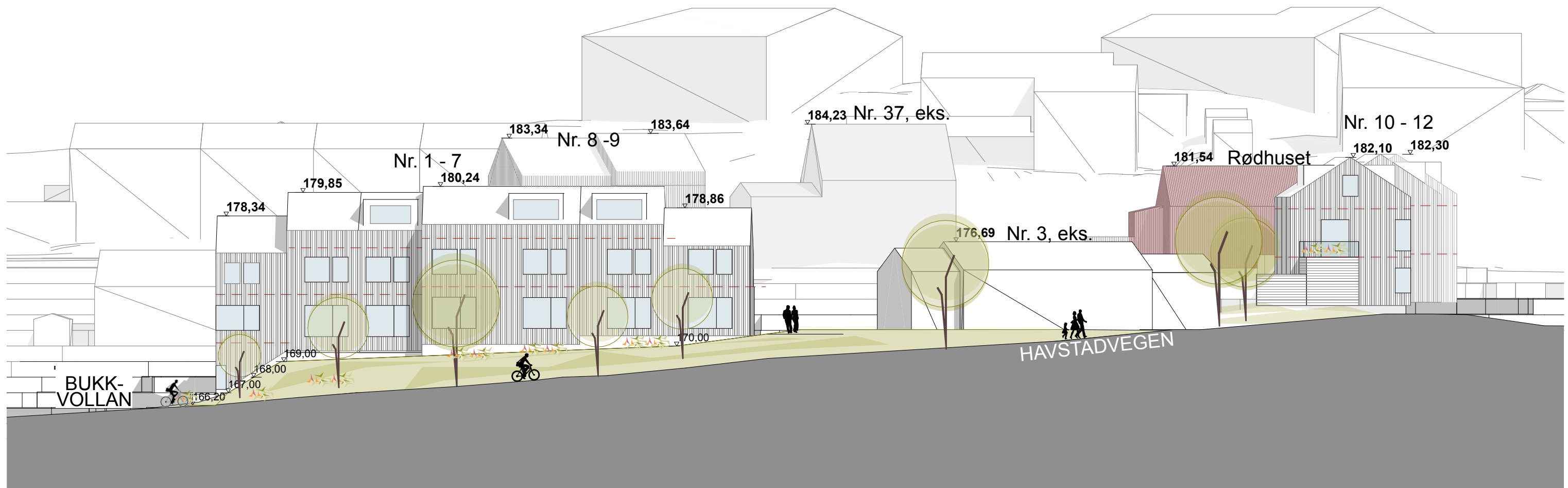
foto: privat

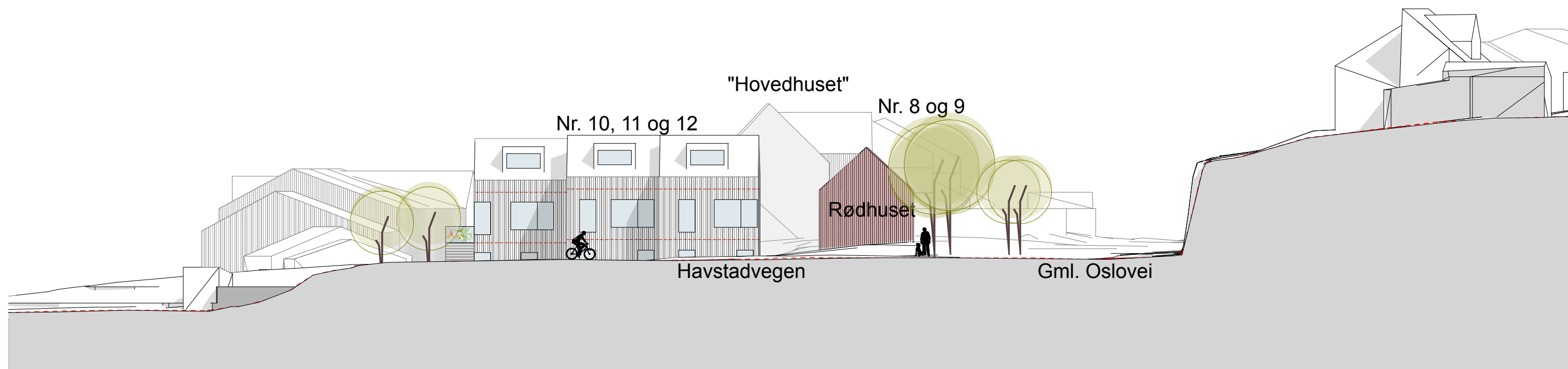


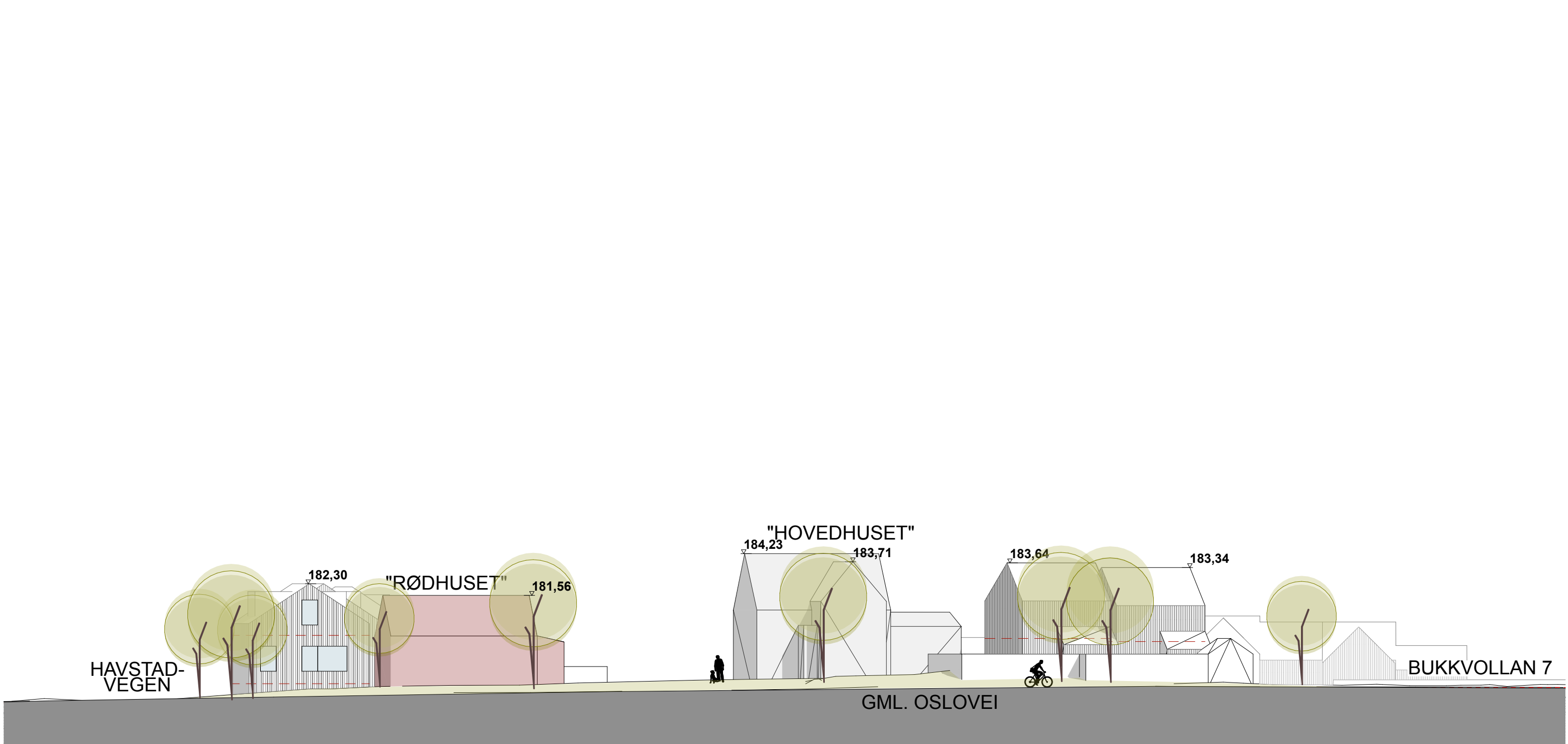


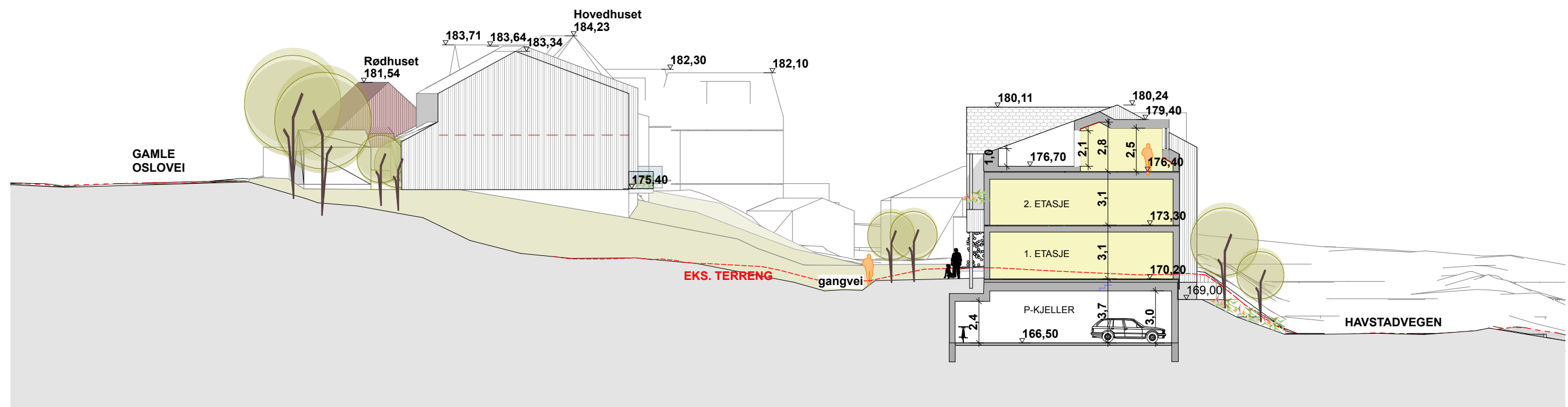


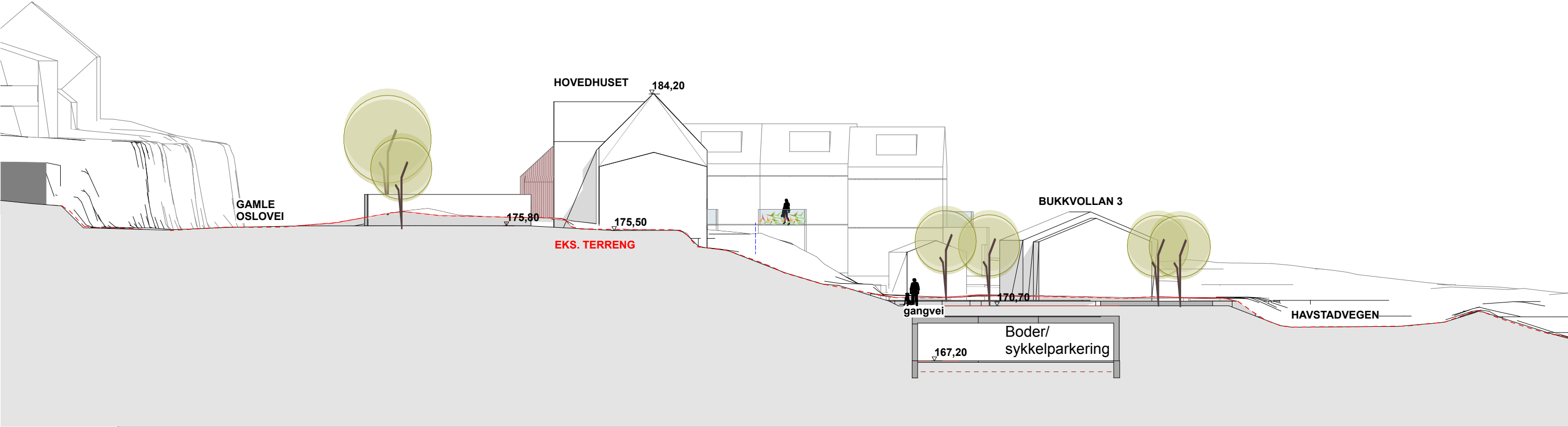


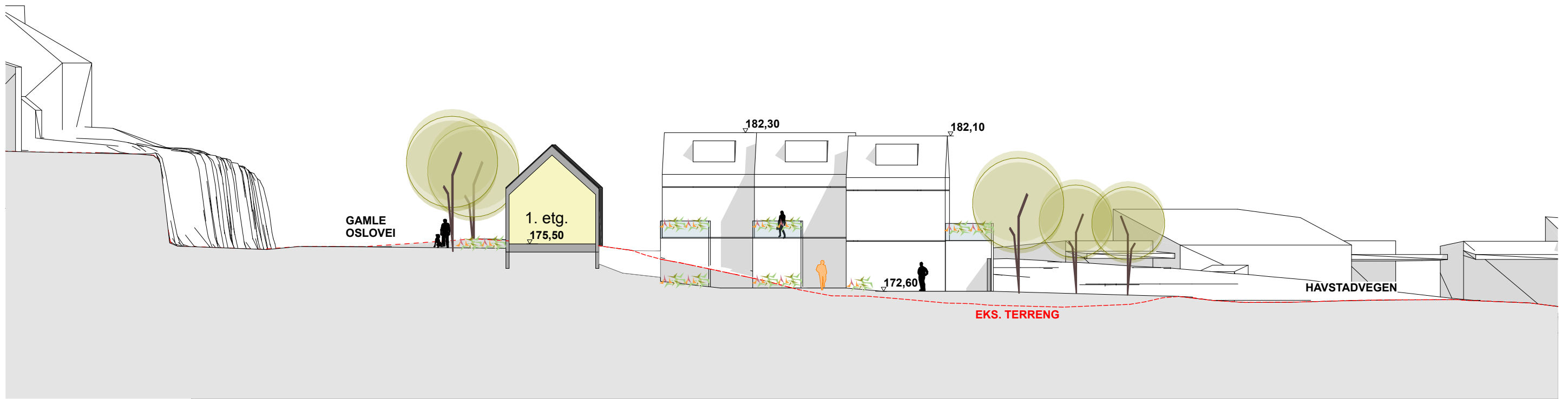


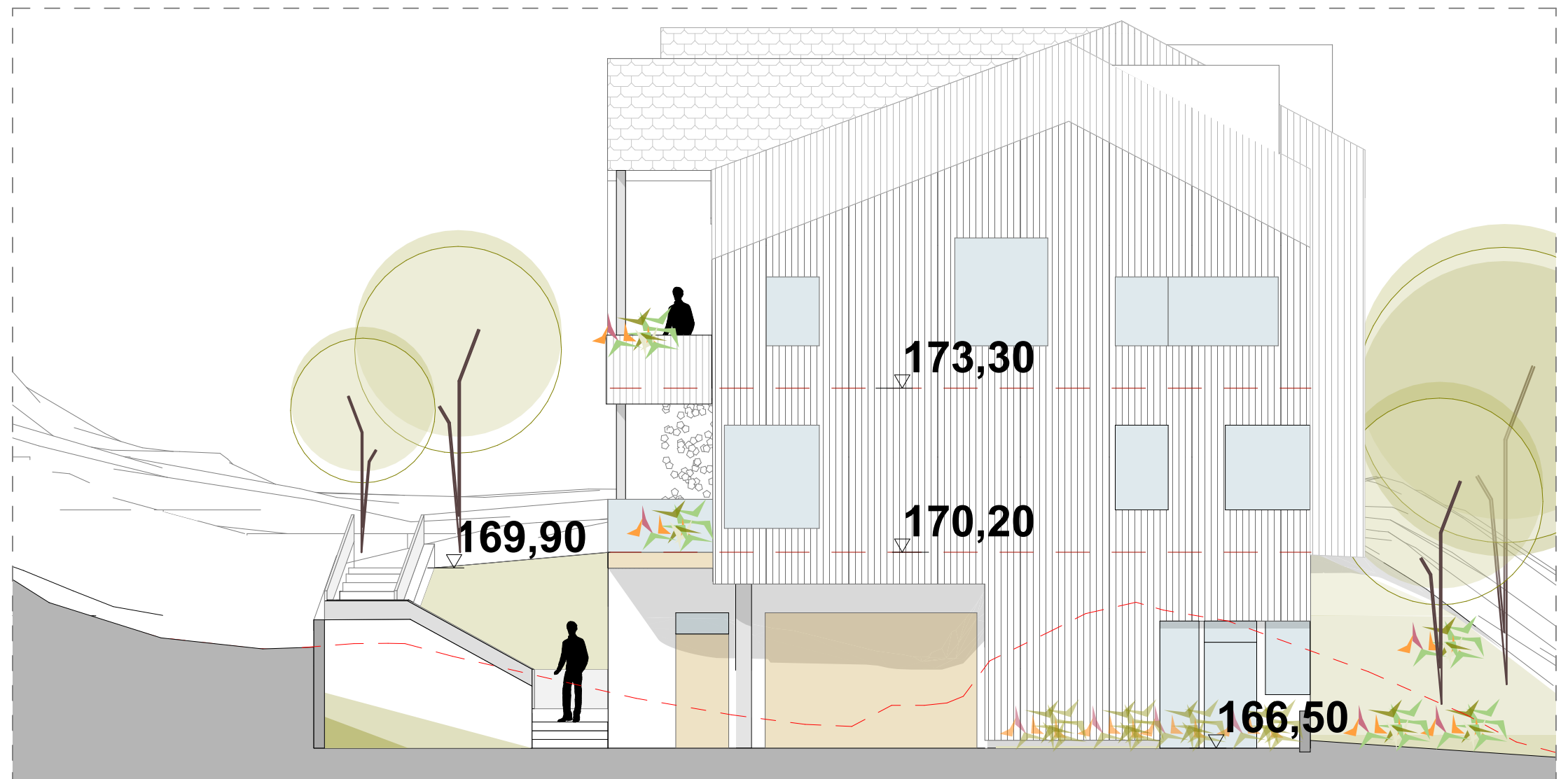




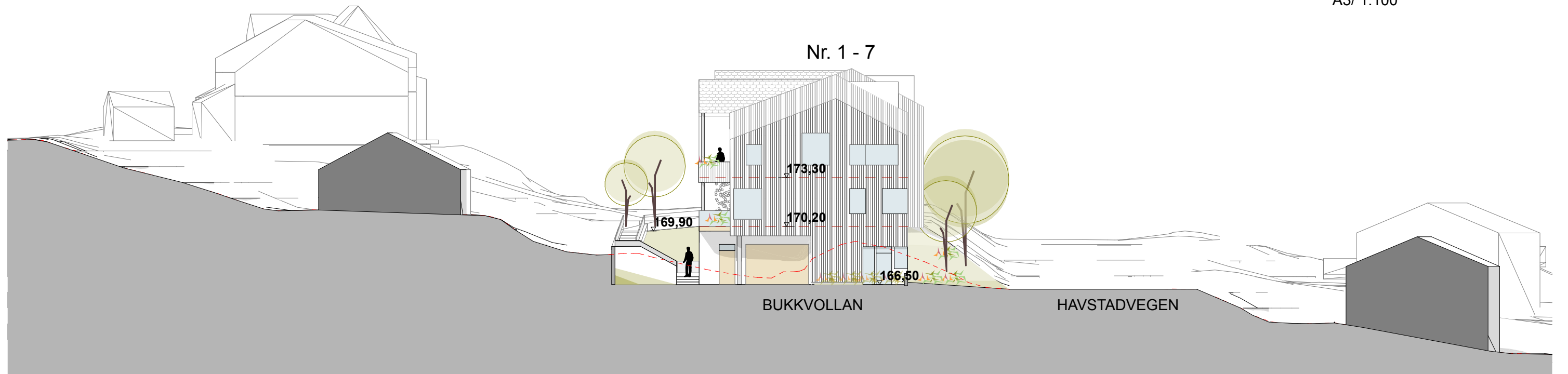








0 1 2 3 4 5
A3/ 1:100







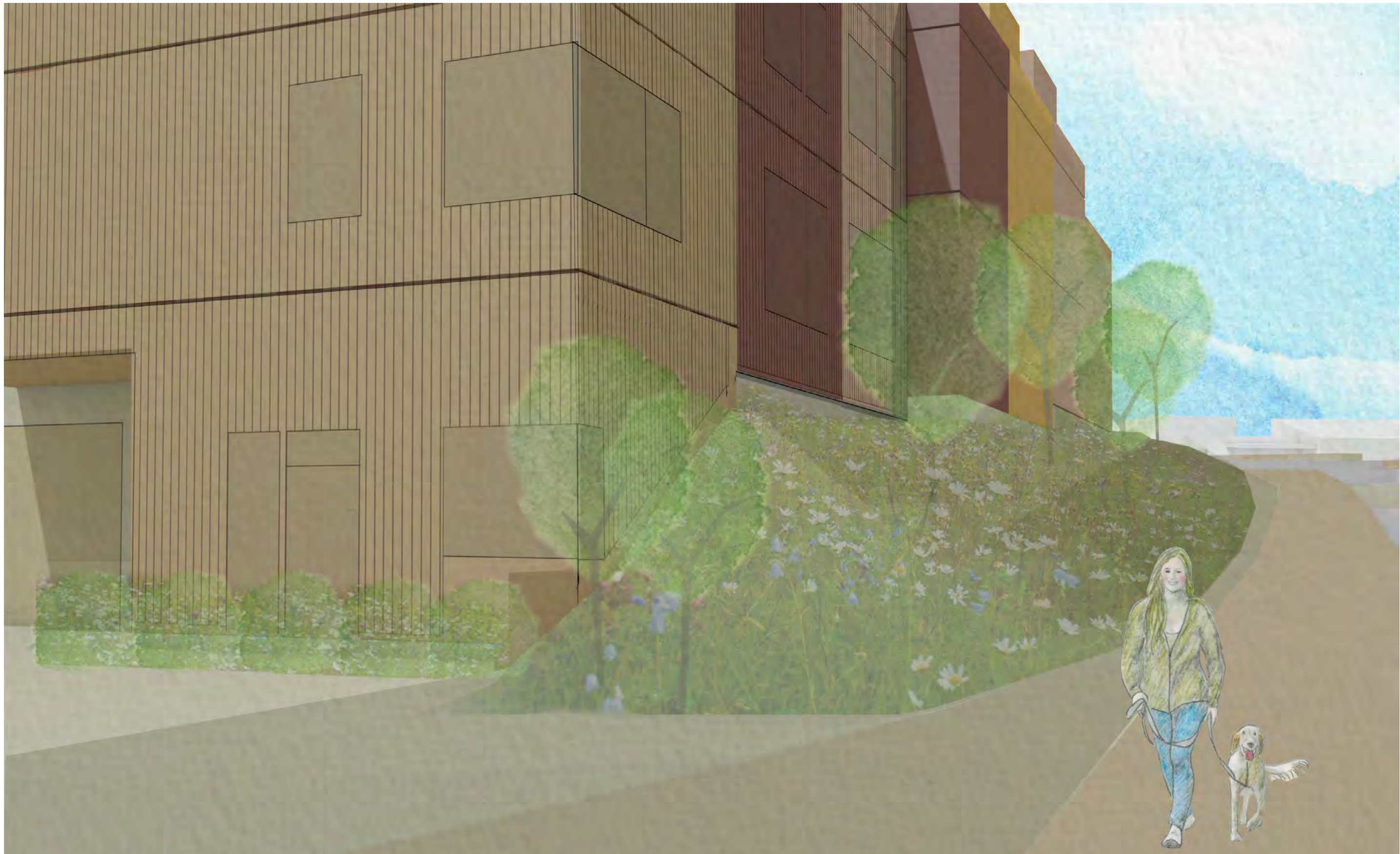




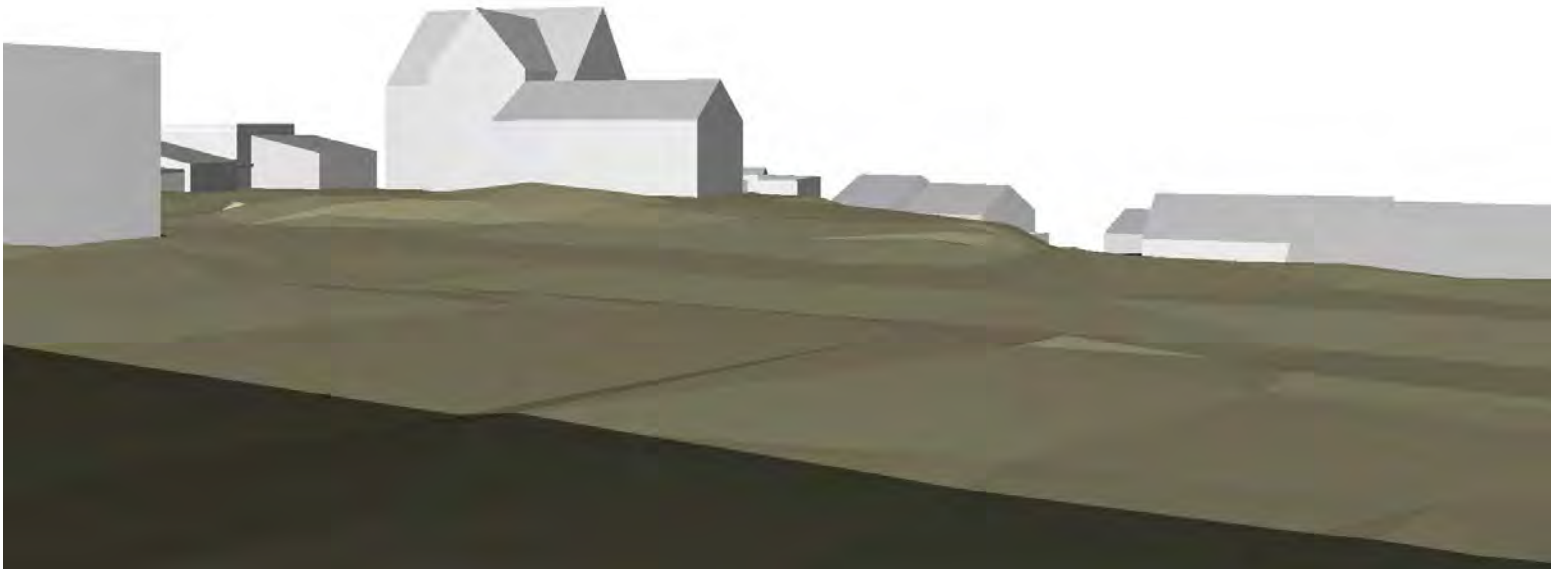
ILLUSTRASJON FRA KRYSSET MELLOM HAVSTADVEGEN OG GML. OSLOVEI



ILLUSTRASJON FRA INTERN GANGVEI MOT NORD



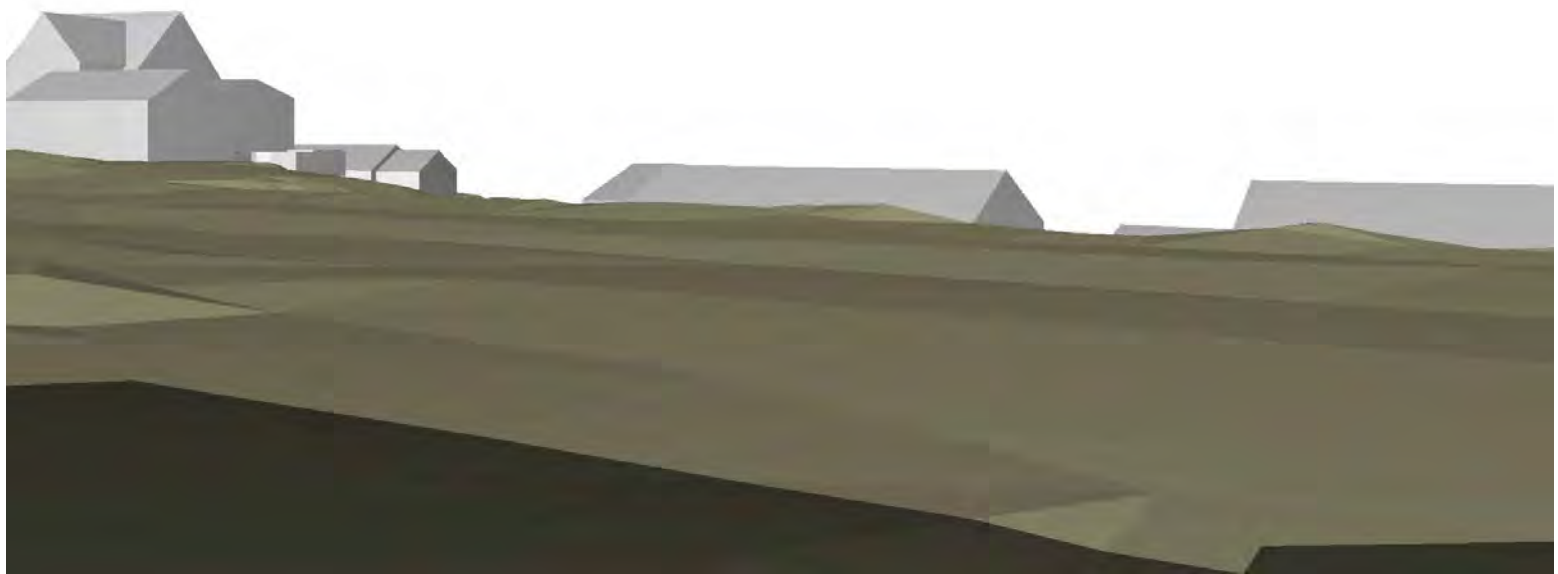
ILLUSTRASJON FRA KRYSET MELLOM HAVSTADVEGEN OG BUKKVOLLAN



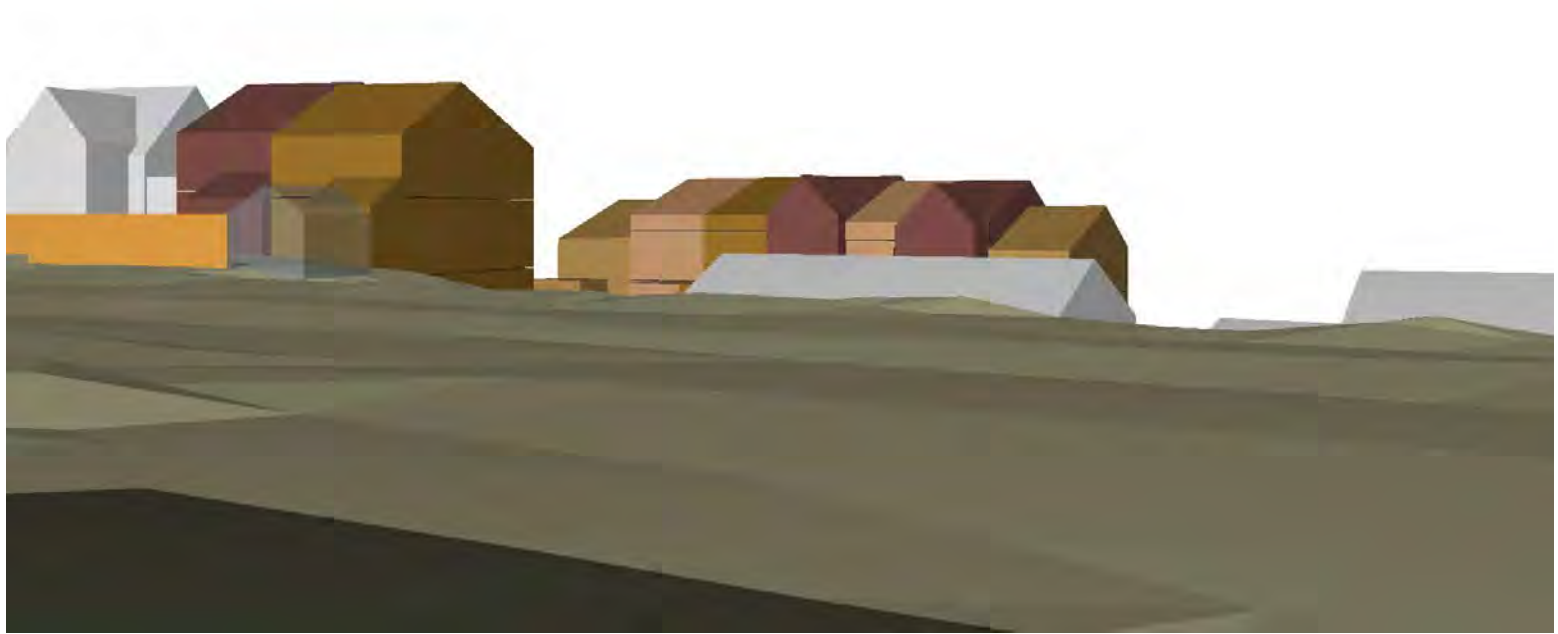
Gml. Olsov. 66c før



Gml. Oslov. 66c etter



Gml. Oslov. 68a før



Gml. Oslov. 68a etter

INFO OM SOLSTUDIER

Eksisterende vegetasjon er ikke tatt med i solstudier i 3D-modell, da det er vanskelig og anslå høyde og omfang på disse. Vi ser at i sonen vest for Nyborg barnehage, er det en del høye trær i dag. Dette er en mellomsonne og en liten skrent mellom vei og barnehagens uteareal. På øst- og sørsiden av Bukkvollan 1 er det også mye vegetasjon og trær i dagens situasjon.

VERANDAER / UTEPLASSER

Verandaer for Havstadvegen 12 og 14 er med i 3D-modell for å lettere kunne avdekke om skygger fra ny bebyggelse påvirker disse områdene eller ikke.



Vegetasjon rundt Bukkvollan 1



Vegetasjon rundt Nyborg barnehage





21. februar kl 10 - EKSISTERENDE



21. februar kl 10 - MED PROSJEKT



21. februar kl 15 - EKSISTERENDE SITUASJON



21. februar kl 15 - MED PROSJEKT



21. mars kl 9 - EKSISTERENDE SITUASJON



21. mars kl 9 - MED PROSJEKT



21. mars kl 12 - EKSISTERENDE SITUASJON



21. mars kl 12 - MED PROSJEKT



21. mars kl 15 - EKSISTERENDE SITUASJON



21. mars kl 15 - MED PROSJEKT



22. april kl 10 - EKSISTERENDE SITUASJON



22. april kl 10 - MED PROSJEKT



22. april kl 12 - EKSISTERENDE SITUASJON



22. april kl 12 - MED PROSJEKT



22. april kl 15 - EKSISTERENDE SITUASJON



22. april kl 15 - MED PROSJEKT



22. april kl 18- EKSISTERENDE SITUASJON



22. april kl 18 - MED PROSJEKT



17. mai kl 19 - EKSISTERENDE SITUASJON



17. MAI KL 19 - MED PROSJEKT



23. juni kl 09 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 9 - MED PROSJEKT



23. juni kl 12 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 12 - MED PROSJEKT



23. juni kl 15 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 15 - MED PROSJEKT



23. juni kl 18 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 18 - MED PROSJEKT



23. juni kl 19 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 19 - MED PROSJEKT



23. juni kl 19:30 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 19:30 - MED PROSJEKT



23. juni kl 20 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 20 - MED PROSJEKT



23. juni kl 20:30 - EKSISTERENDE SITUASJON



23. juni kl 20:30 - MED PROSJEKT

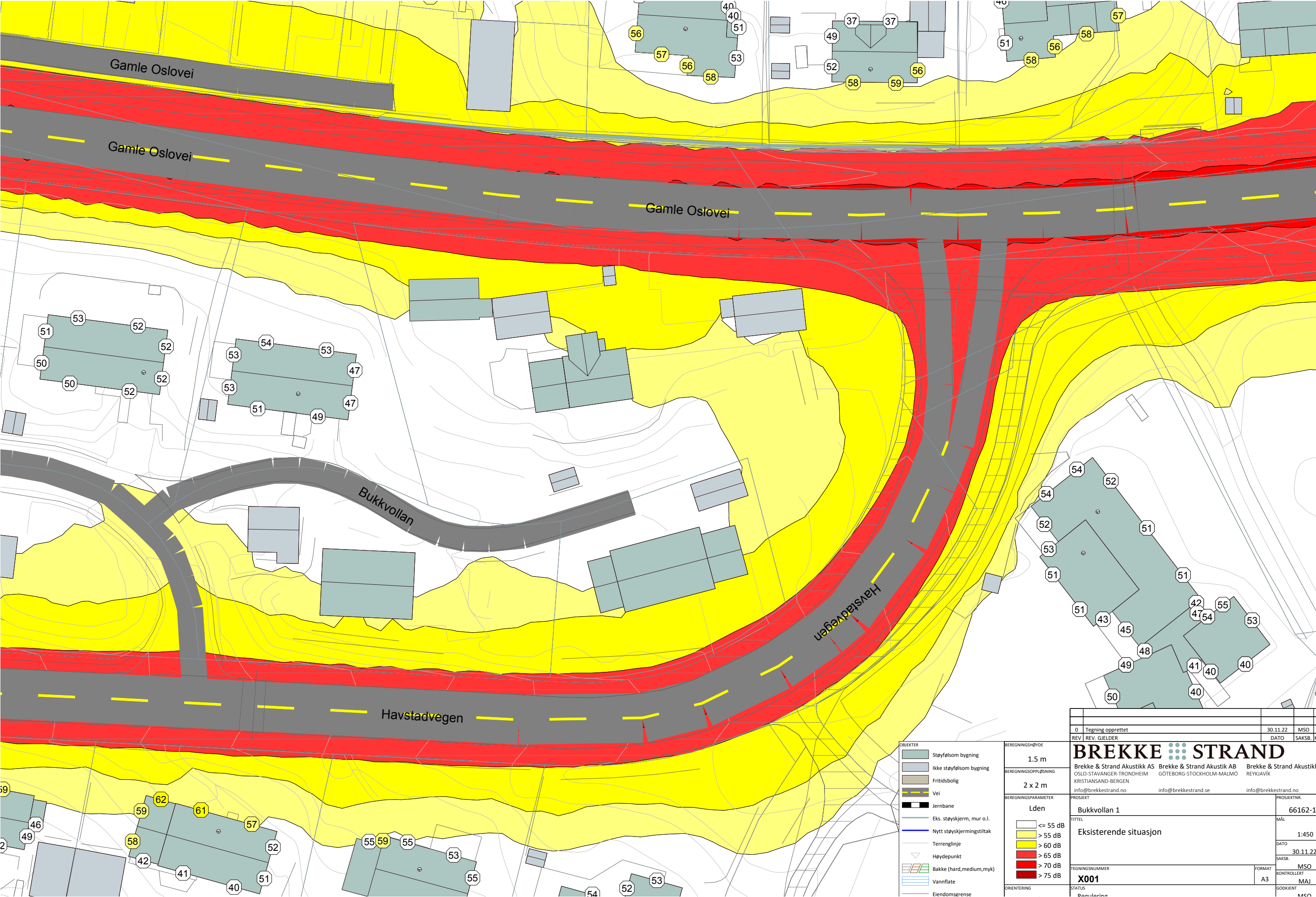


Krav felles solbelyst uteareal: >175 kvm 60 kvm + 198 kvm + 71 kvm = 329 kvm > 175 kvm

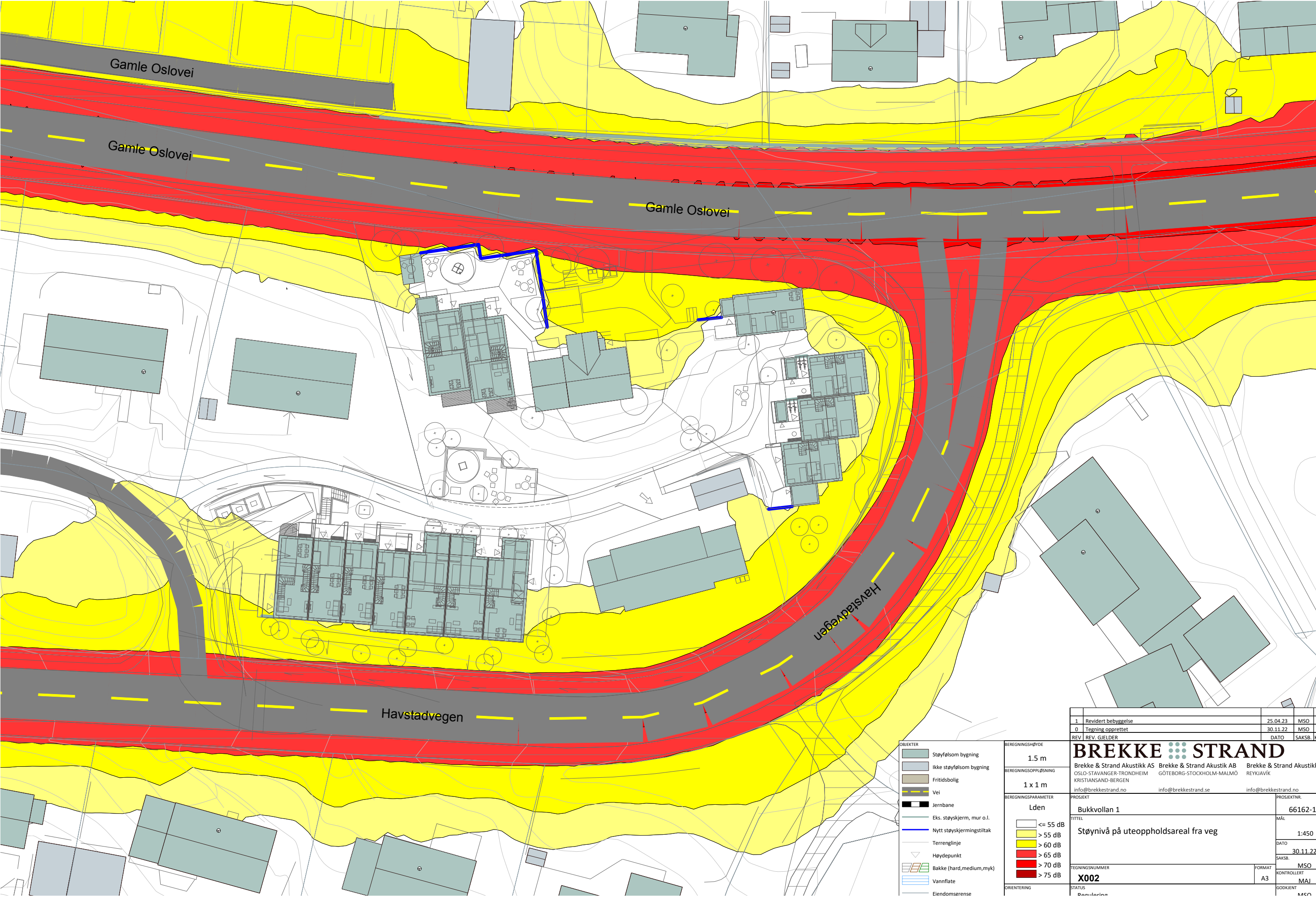


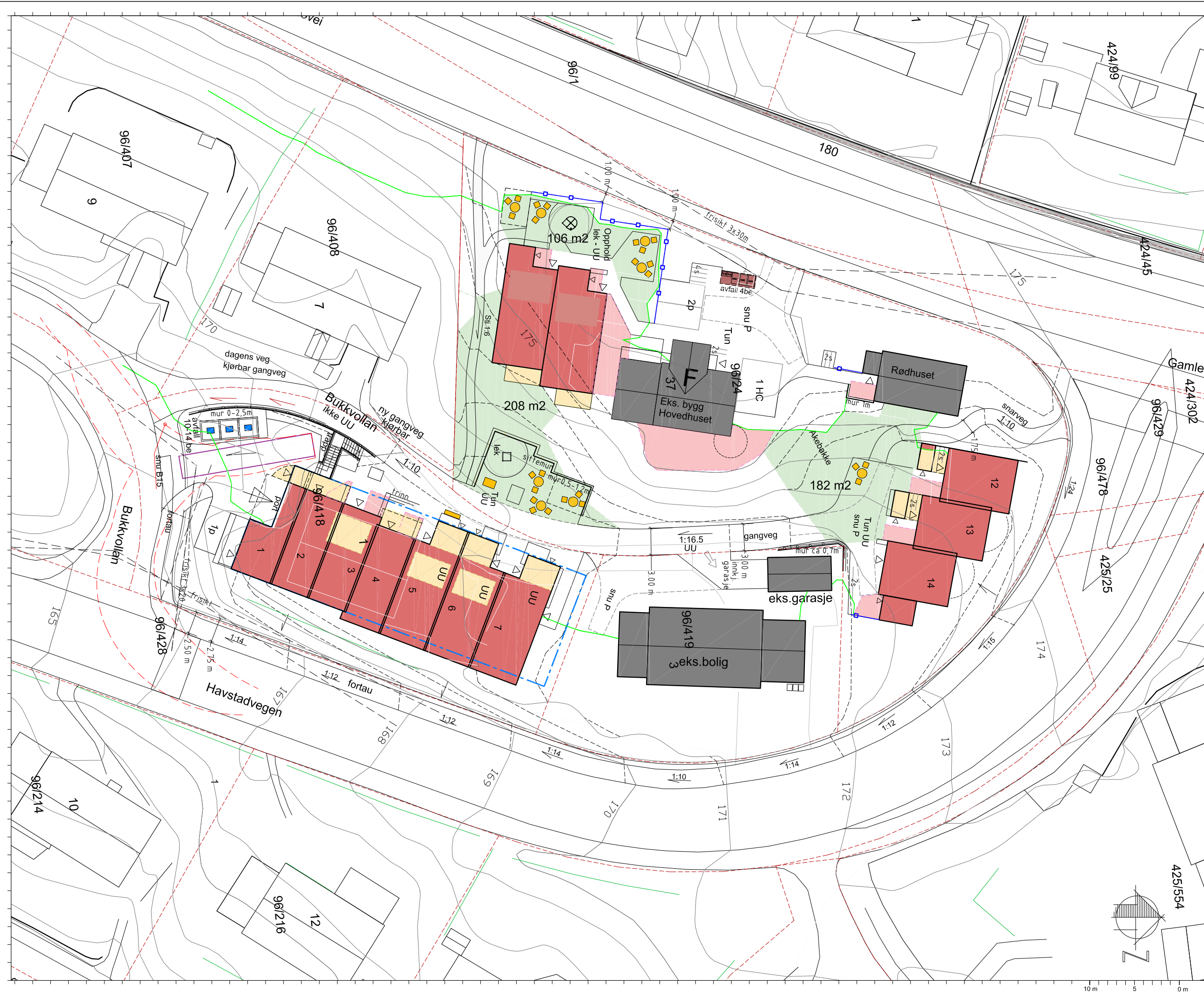
Krav felles solbelyst uteareal: >175 kvm 100 kvm + 59 kvm + 135 kvm = 294 kvm > 175 kvm

Dagens situasjon (men med trafikktall fremskrevet):



Fremtidig situasjon med skjerming (2,0 m høy skjerm langs Osloveien lengst sør)





- L-099

A
- Stille uteareal:

Felles uteareal – Universelt tilgjengelig: 496 m2

Privat uteareal bakkeplan: 132 m2

Privat uteareal over bakkeplan: 145 m2

Sum: 773 m2
- Støyskjerm

Ca grense støy 55 dBA

uten beregnet endring
- 14 boenheter – uteromskrav: 700 m2

FORELØPIG 19.04.2023

PROSJEKT

Bukkvollan 1-3

BYGGERE

PWS Godhavn Utbygging AS

LANDSKAPSARKITEKT

PLAN

ARKITEKTER

PLAN arkitekter AS, Fjordgata 50, 7010 Trondheim

Telefon 73 53 62 00. Telefax 73 53 62 01

e-mail: plan@plan.no

REV.	DATO	TEGNET AV	KONTR. AV	ENDRING
A	25.04.23	kb	kb	Endret bygg og uteområde

TEGNING VISER

Uteopphold

FASE	KARTGRUNNLAG		
Regulering	Euref UTM - NN2000		
DATO	TEGNET AV	KONTROLLERT AV	GOOKJENT AV
14.12.2022	kb	kb	-
MALESTOKK 1:400(A3)	TEGNING NR.	REVISJON	
	L-099	A	
OPPDRAG NR. 1210360			

