

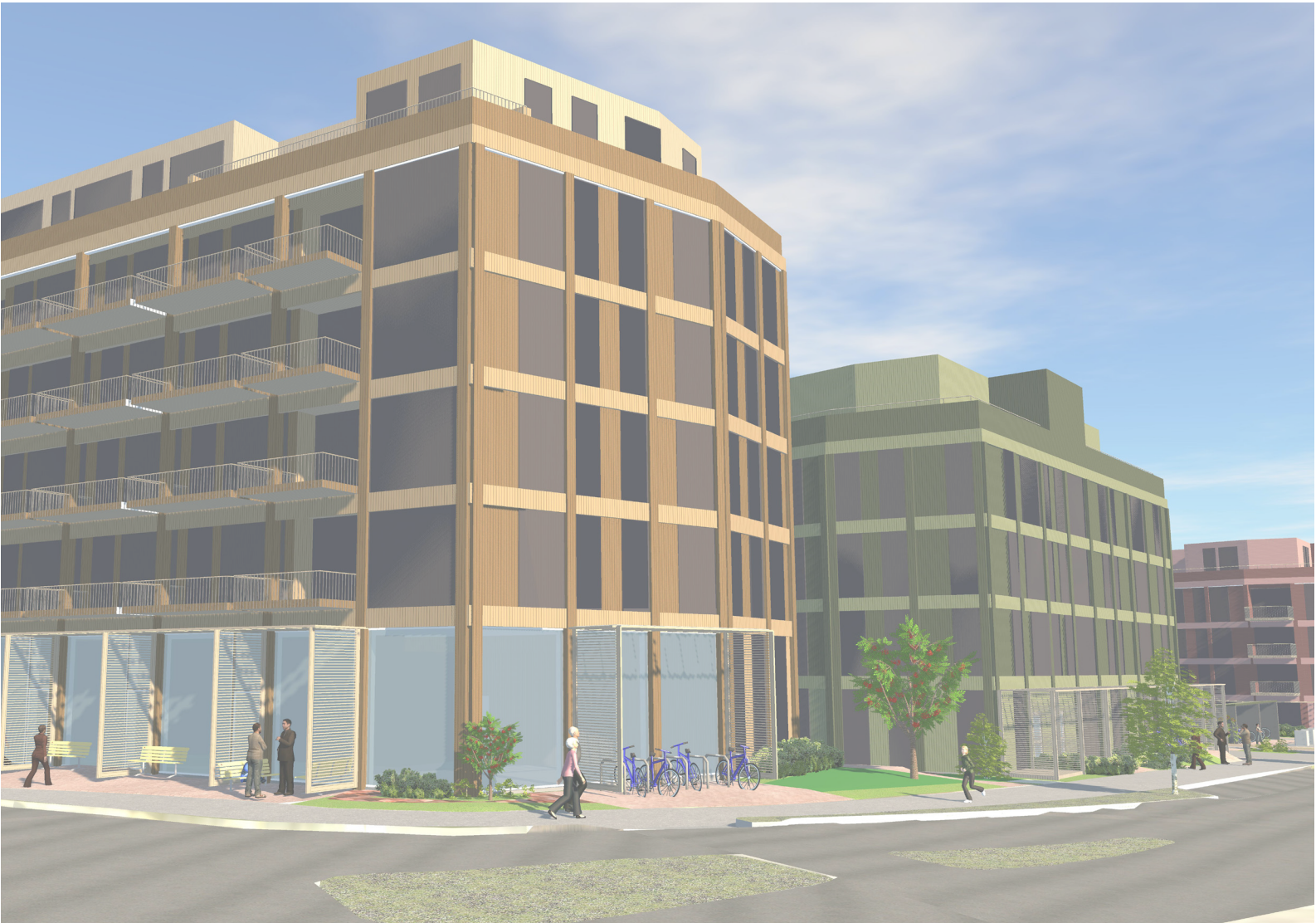


ILLUSTRASJONSHEFTE
SELSBAKKHØGDA

VEDLEGG 4
29.11.2024

INNHold

	side
3D-illustrasjoner	
Nærvirkninger	3
Fjernvirkninger	12
Arkitektur og konsept	18
Andre vurderinger	24
Solstudier	27



NÆRVIRKNINGER

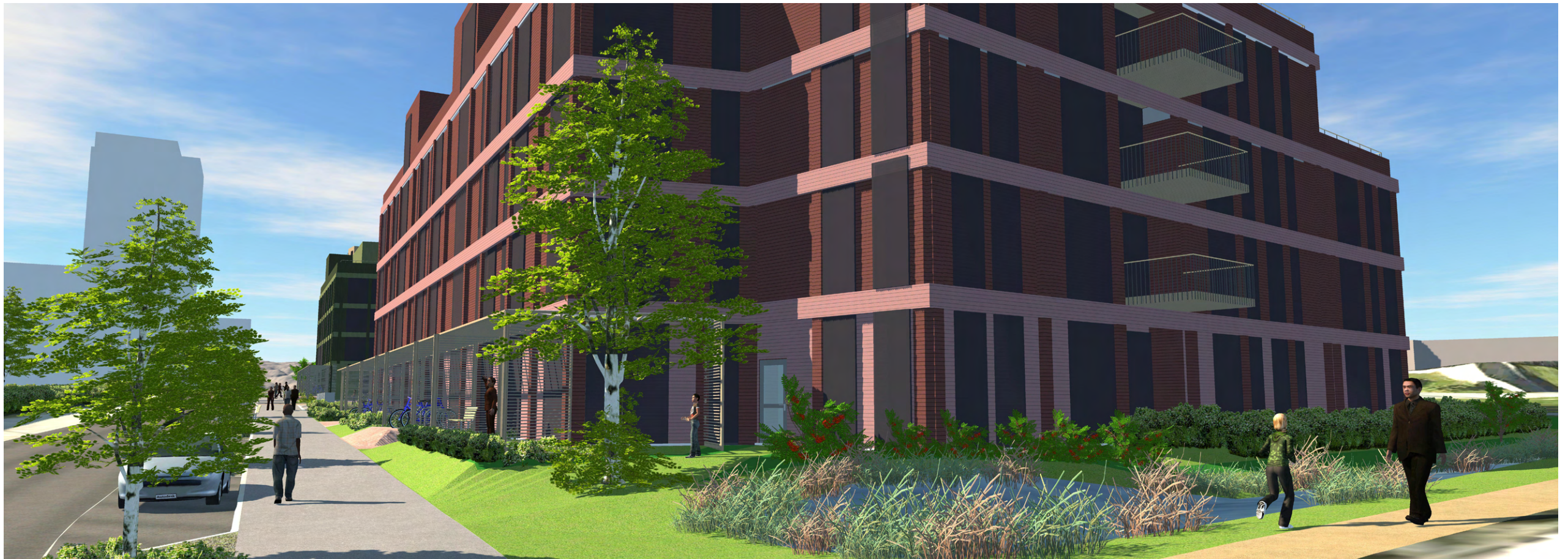




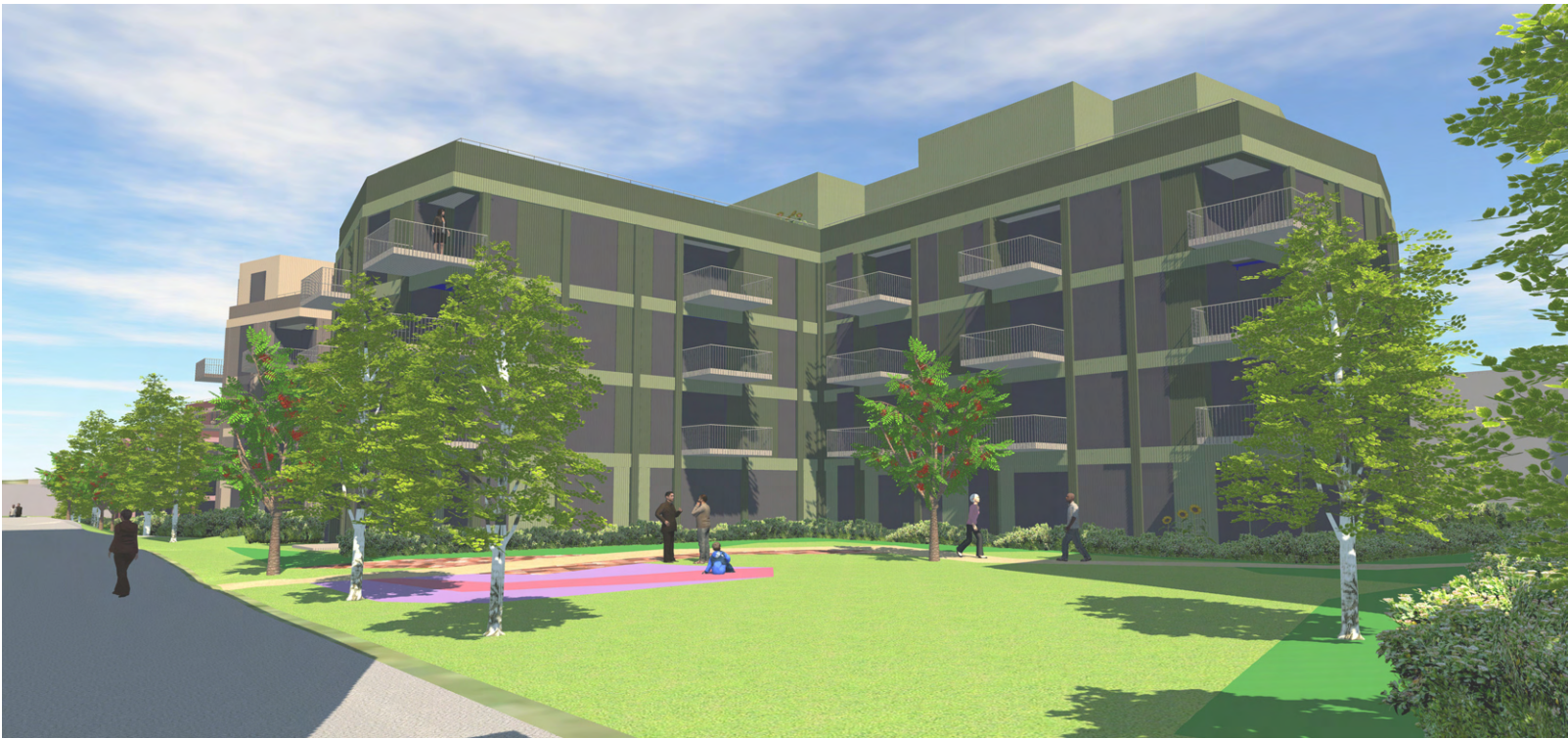


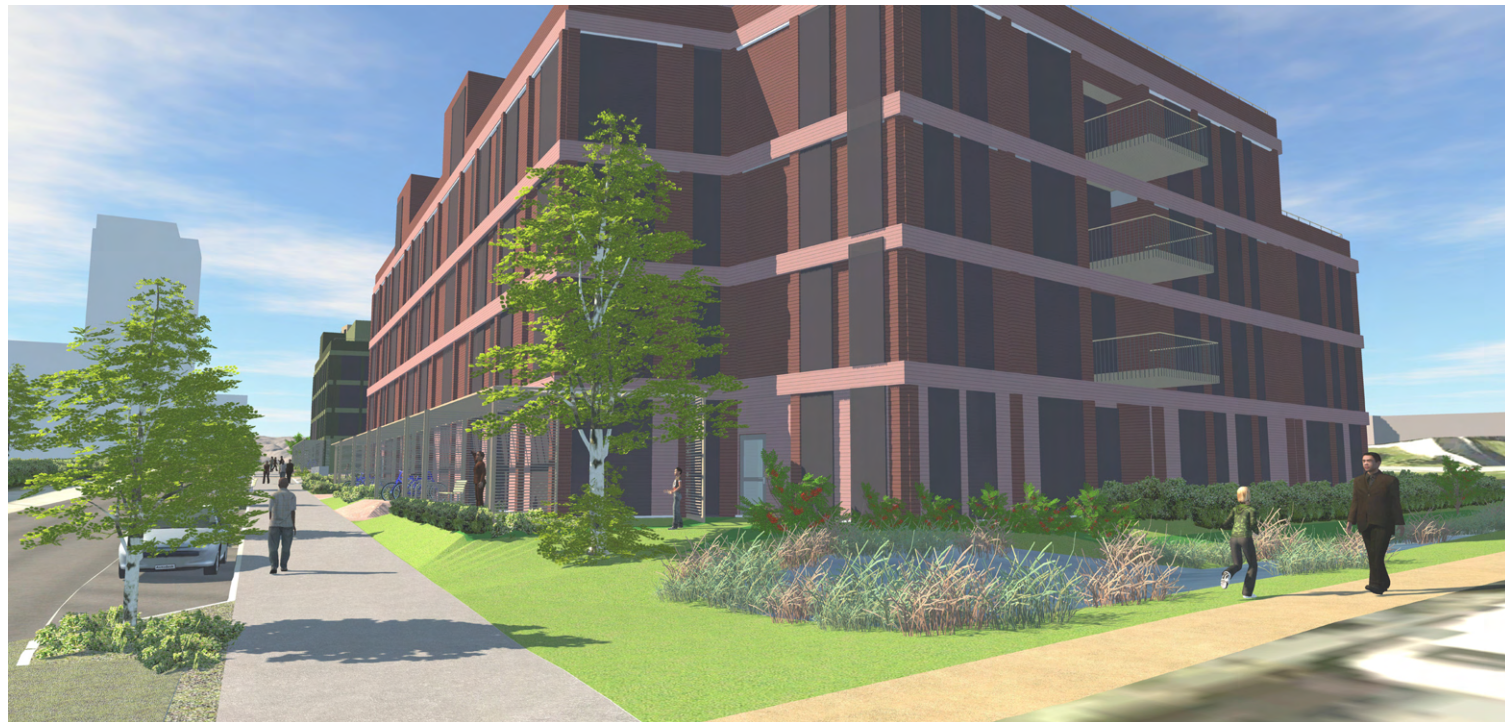




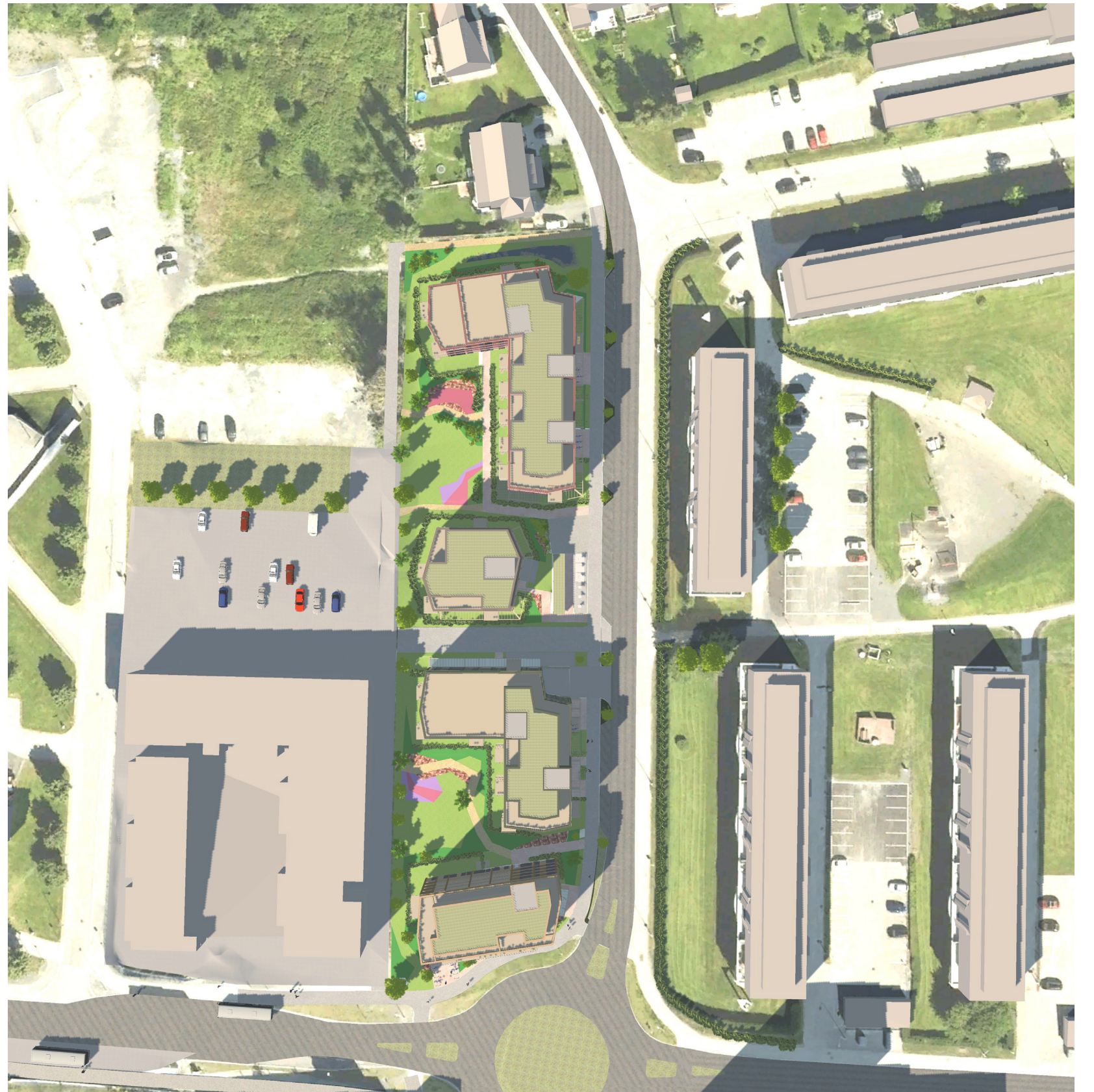


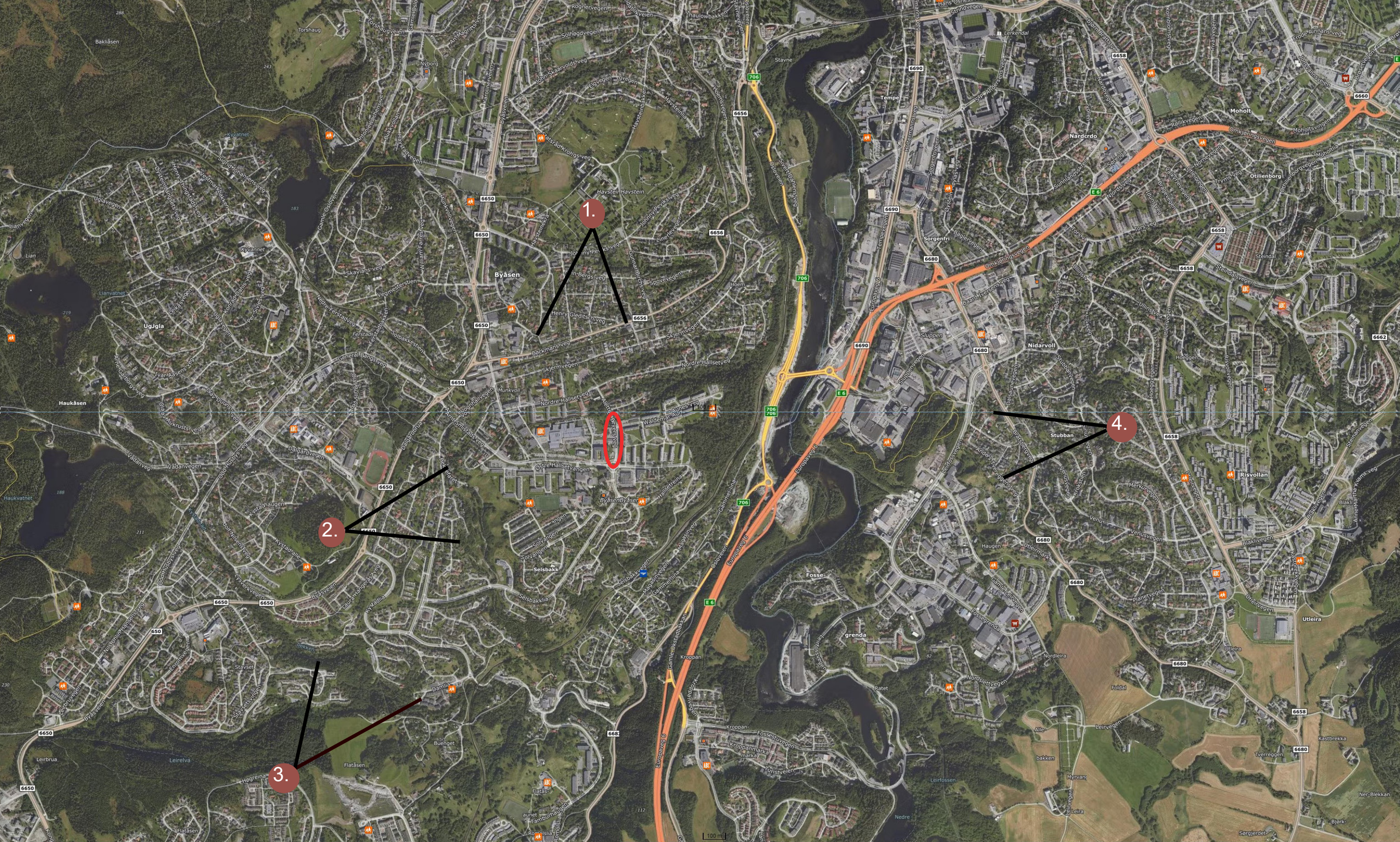




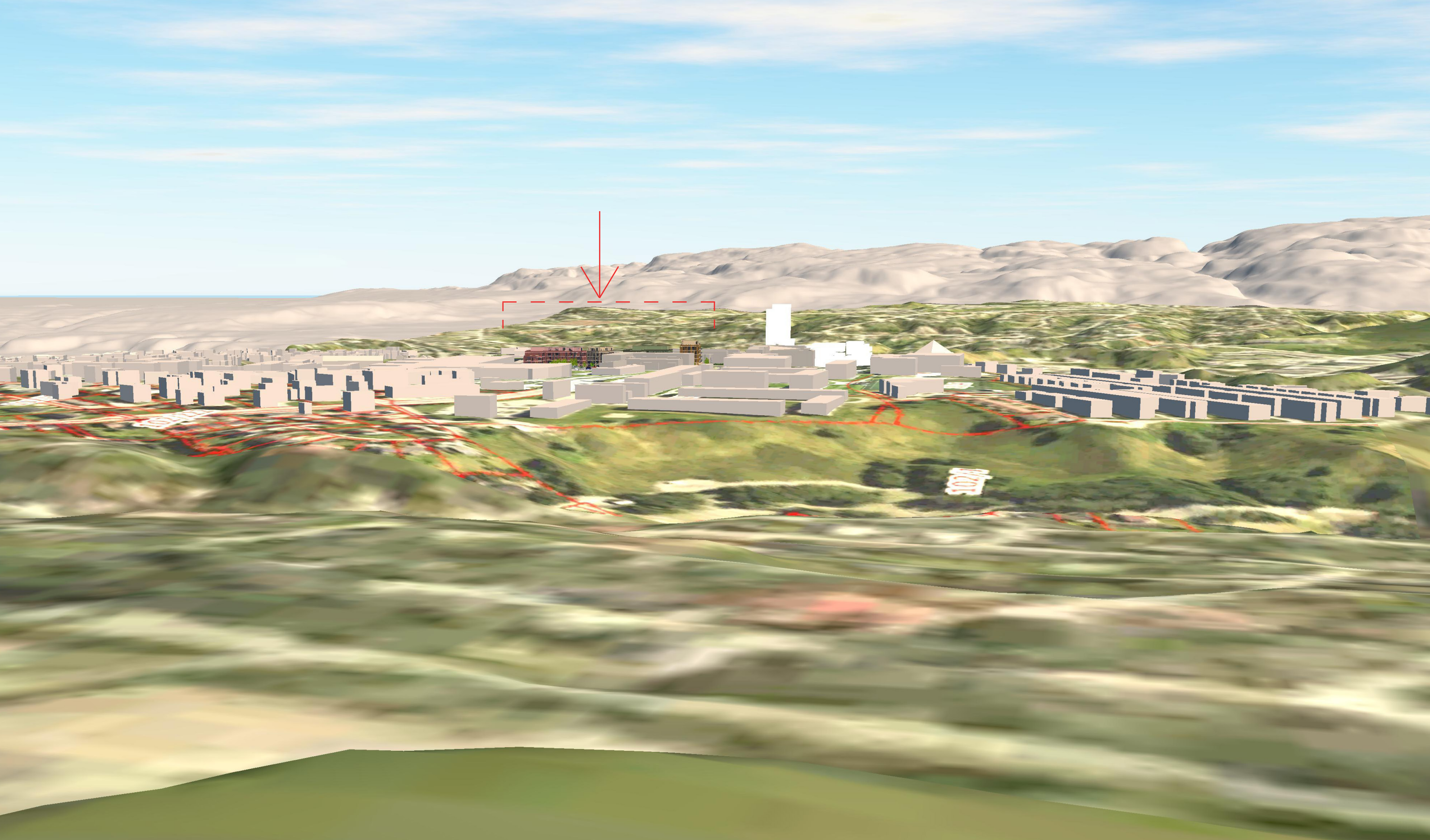


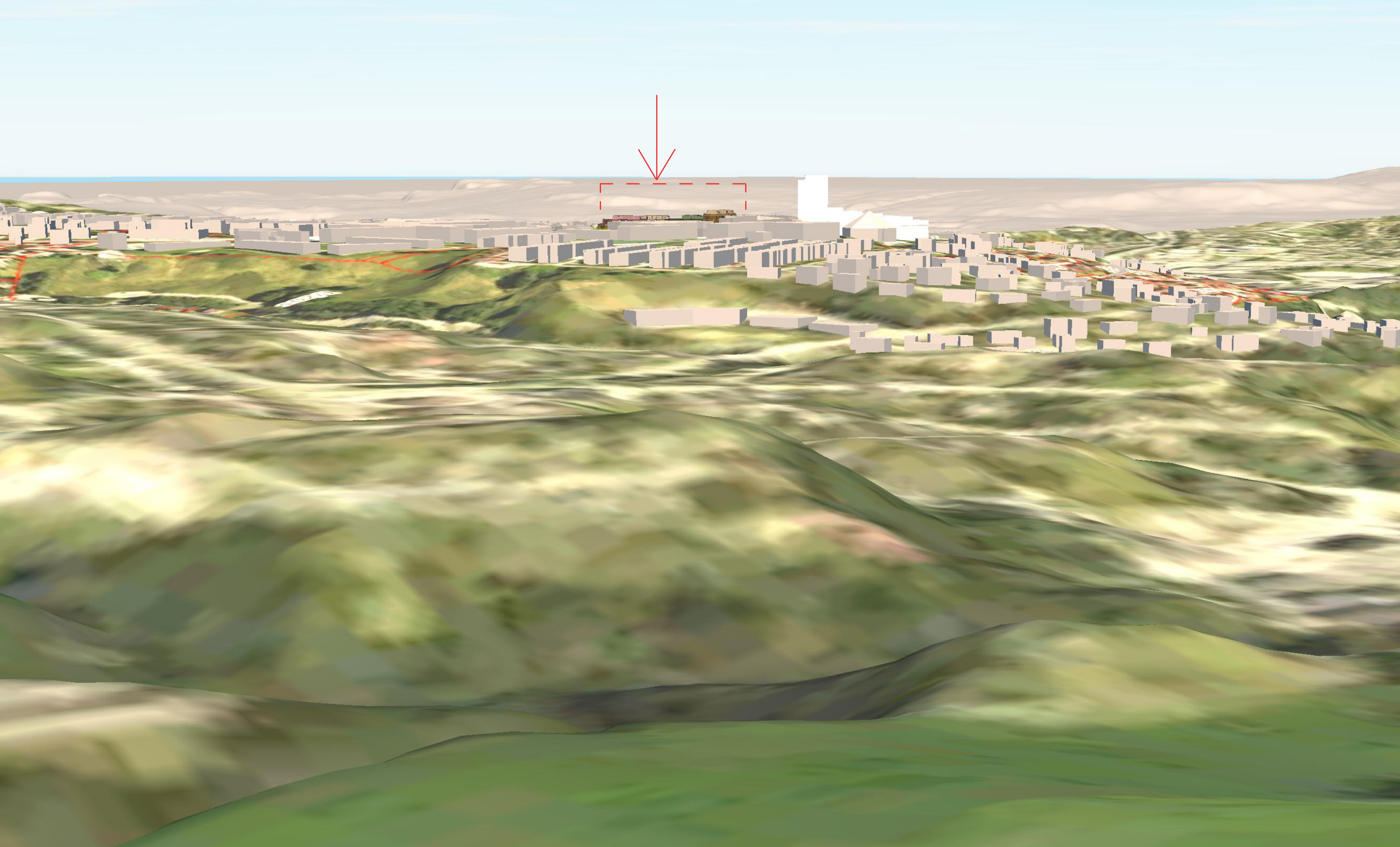
FJERNVIRKNINGER







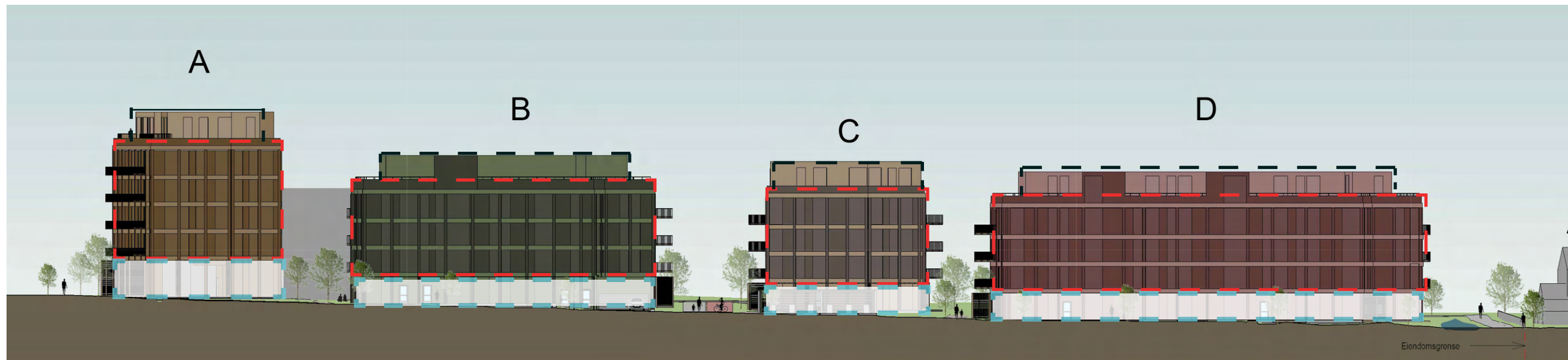






ARKITEKTUR OG KONSEPT





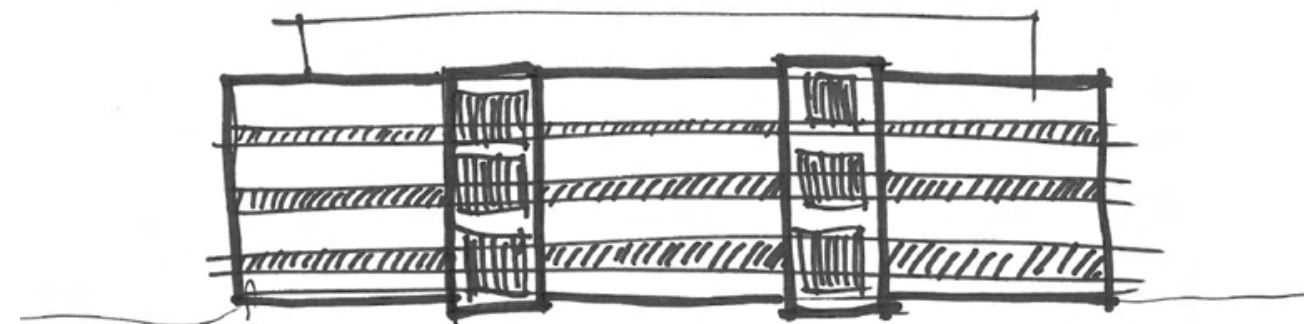
Tilpasning til omgivelsene

Byggene er tilpasset omgivelsene både med tanke på plassering av bygg, dimensjoner/fotavtrykk og fasadeuttrykk

Selsbakkhøgda borettslag er fremtredende i området, og typisk for sin tid og typologi. Nye prosjekt bør la seg inspirere av slike naboer, og tilpasse det til nyere tanker om byutvikling, tetthet og behov.

Planforslaget har et horisontalt preg for å snakke med borettslaget, med en tredeling av byggene/fasaden. 1.-etasjen som henvender seg til menneskene og gata, midten med ro og rytme og den inntrukne, nøytrale toppetasjen.

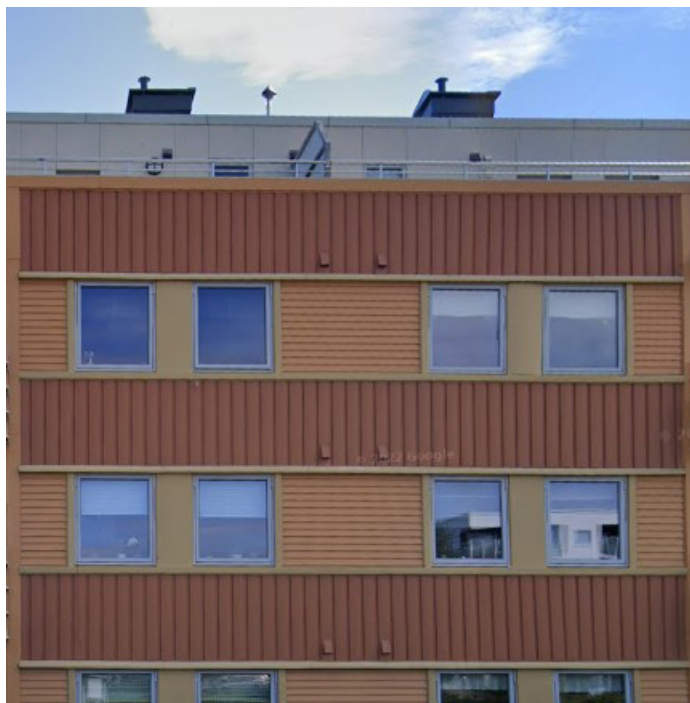
- Horisontalt - fasadebånd
- Enkelt og rolig uttrykk
- Inntrukken toppetasje
- Symmetri og rytme
- Brudd ved trapperom





FASADEKONSEPT

- Enkelt, rolig og horisontalt uttrykk
- Rutenett-inndeling med rom for variasjon - vinduer, tette felt og balkonger
- Jobbe med flere sjikt og liv i fasaden



Selsbakkhøgda borettslag
Horisontale bånd, variasjon i kledning
Flere sjikt, relieffvirkning.
Inntrukket etasje i nøytral utførelse - "forsvinner"



Nordre gate 20-24, Oslo
Alliance arkitekter



Fig. referanseprosjekt R21

Solberg Hage



Vækerøåsen



Nordre gate 20-24 i Oslo. Rytmen i fasaden åpnes opp på gateplan.



Fig. Lavrans veg, Oslo, R21 Arkitekter
Pergola som definerer 1.etasjen og uterom



Fig. Lilleby- stjørdalsveien
Sonen mellom fortau og boliger er definert av beplantning og pergola

En by i øyehøyde - møte med gata

Sonen mellom fortau og boliger skal skape en urban situ med balanse mellom behov for privatliv i boligen og liv i gata

Det skal brukes flersjiktet vegetasjon og små konstruksjoner i tre (små gjerder, pergola, spilevegger) for å lage visuelt stimulerende gaterom

Små terrengmurer kan brukes for å ta opp mindre høydeforskjeller, og kan samtidig benyttes som benker og skape sosiale oppholdssoner

Mot selsbakkvegen skal det ligge fellesfunksjoner med åpne fasader og aktivitet mot gaterommet og forplassen. Rytmen i fasaden kan fortsette ned til helt åpne felter.

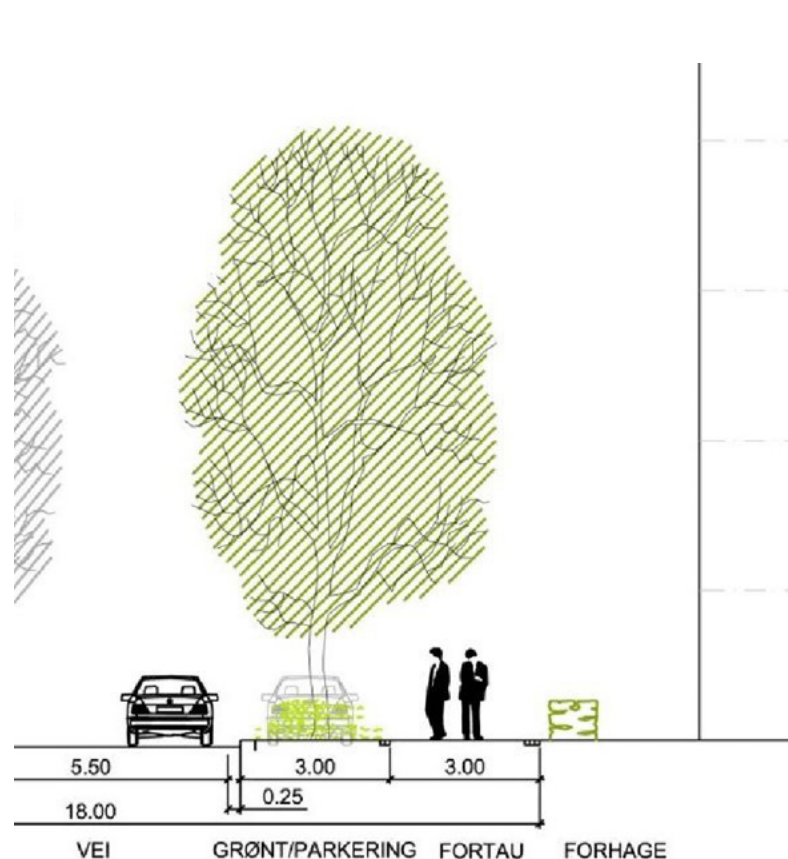


Fig. Lilleby- gatesnitt fra designmal



Skisse gatesnitt mot Alette Beyers veg



Grøntorvsparken1 - 1fil1Landskab



Marmormolen1 - 1fil1Landskab



Marmormolen1 - 1fil1Landskab (Google street view)

UTOMHUS

Store deler av utomhusanleggene vil etableres med forskjellige typer flersjiktet vegetasjon og begrenser bruken av plen, tross stor andel av uteareal som ligger på p-kjeller/konstruksjon. Dette er for å gi en variert opplevelse i uterommene, skape mindre 'rom' i de store rom og for å ha høyt biologisk mangfold. Det legges opp til bruk av stauder, gress og blomstereng i tillegg til busker, hekker og store og små trær.

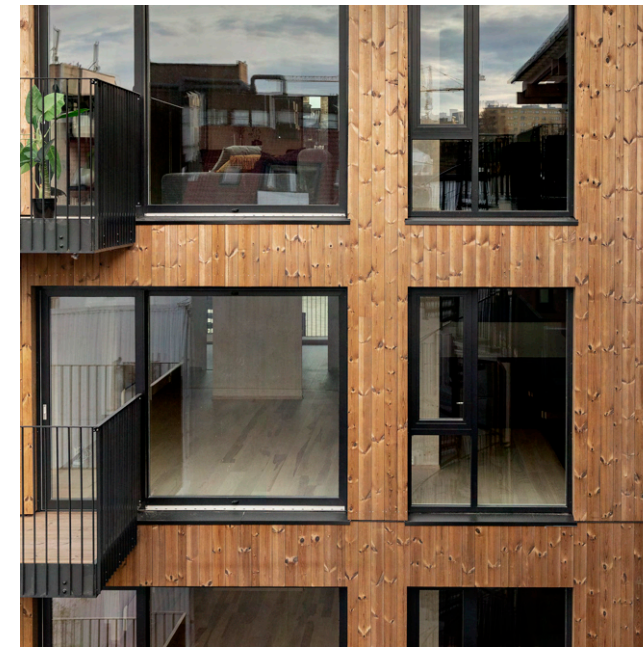
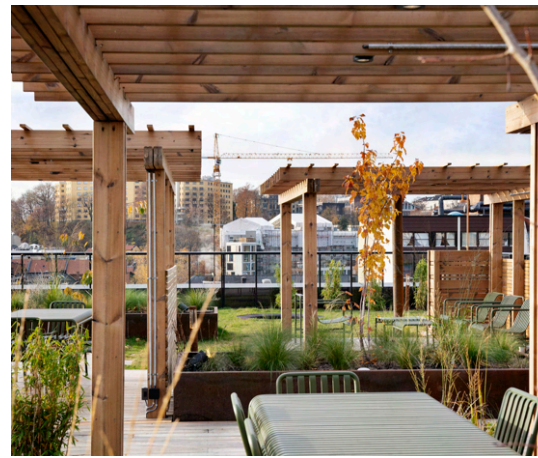
Det skal brukes en stor variasjon av norske trær på tomten, som alle har forskjellige kvaliteter. Dette bl.a. kan være spiselige frukttrær, vintergrønne trær, løvfellende trær, nåletrær, flerstammende trær mm.

Plen etableres sentralt i områdene, og disse legger opp til ballspill, lek og annet opphold for store og små.

Leilighetene på bakkeplan har et privat grønt uteareal på bakkenivå, der lave terrengmurer både romdeler og gir sittemuligheter.



Storbyhaven Valby - 1fil1Landskab



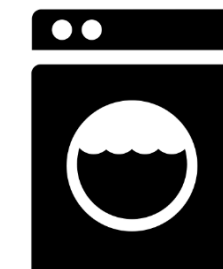
BÆREKRAFT

Byutvikling med **høy tetthet og kvalitet** er positivt for bærekraftig utvikling av samfunnet. Å bo nært på butikker, skoler, barnehager og andre funksjoner man trenger **reduserer transportbehovet**. Når man likevel må reise lenger, for eksempel til jobb er det positivt at det er **lett å velge kollektivtransport eller sykkel/gange**.

Det legges opp til mange og gode sykkelparkeringsplasser, også til **transportsykler**, og med **sykkelverksted** til felles bruk.

Bruk av felles **dyrkekasser, grønne tak og vegger** samt beplantning på takterrasser bidrar til å bedre det biologiske mangfoldet, ikke bare på bakken. **Tre** som fasademateriale er både bærekraftig og vakkert, og kanskje kan noen elementer, f. eks. pergola, leegger, plantekasser og benker bygges av **gjenbruksmaterialer**.

Fellesfunksjoner som selskapsrom, møterom, verksteder, treningsrom og vaskeri vil både minske behov for plass i den enkelte boenhet, men også gi **sosiale møteplasser** og bedre nabo-skap. Dette sammen med boliger i ulike størrelser og kvaliteter for ulike livsfaser vil gi et nabolag der folk kan bo og trives lenge.



ANDRE VURDERINGER



1 RENOVASJONSPUNKT

FORDELER

Plassert ved ved sosial samlingsplass for prosjektet - sosial bærekraft

Mer plasseffektivt med ett punkt

Mer uterområder mot vest og stille side
- bedre kvalitet på uteareal

Beliggenhet for returpunkt er skjermet fra leiligheter og forhager

Færre stopp for renovasjonsbil - mindre behov for stenging av fortau

God plass til å gå på baksiden av returpunkt når fortau stenges ved tømning - trafiksikkert

ULEMPER

Mer enn 50 meter å gå til renovasjonspunkt

Beliggenhet er i motsatt retning av lokalsentrum og kollektivåre for beboere i bygg A og B

2 RENOVASJONSPUNKT

FORDELER

Avstand til returpunkt blir maks 50 meter for alle

Potensiell omveg for beboere i bygg A og B som skal til lokalsentrum og kollektivåre blir kortere

ULEMPER

Krever mye plass mellom veg og bygg pga krav om avstand til eksisterende og nye VA-ledninger

- mye areal med dårlig kvalitet som uterom (østvendt, mot trafikk)

Forskyving av bygg vestover gir mindre boligareal

To stopp for renovasjonsbil - mer stengt fortau

Vanskelig/plaskrevende å legge alternativt gangareal bak renovasjon til når fortau stenges ved tømning - mindre trafiksikkert

Vanskeliggjør nedkjøring til parkeringskjeller i ønsket bygg (B) siden begge må ha minimumsavstand til rundkjøring

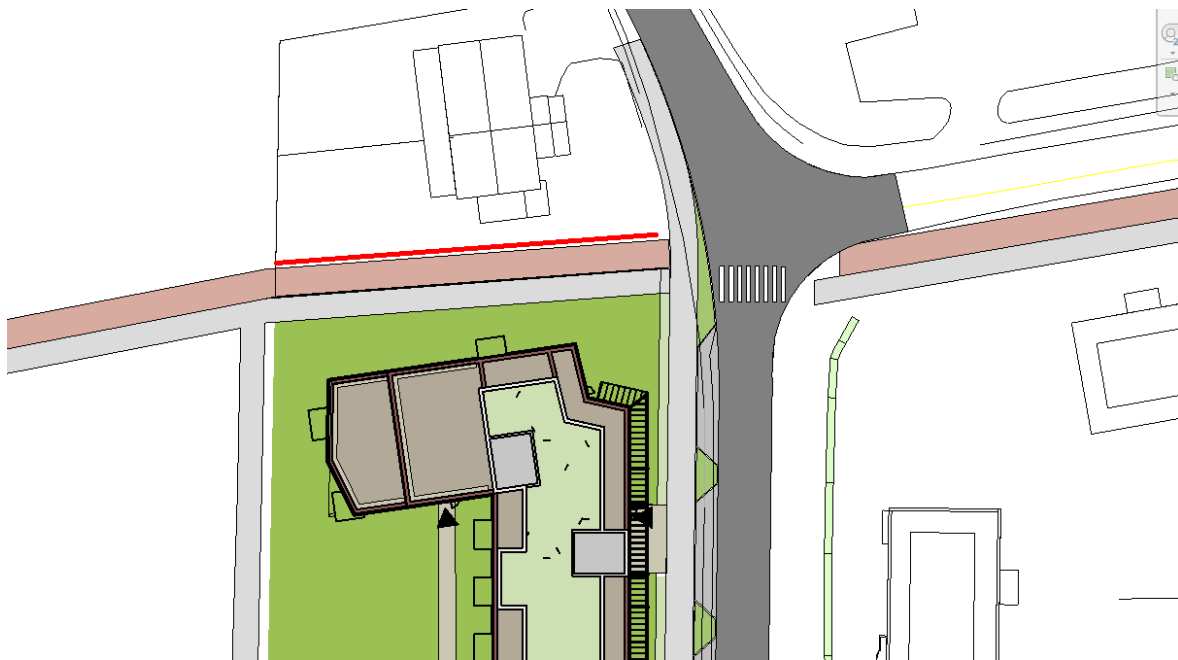
Avstand mellom bygg i Alette beyersveg blir enda større
- visker ut gaterommet



OPPSUMMERT

Etter en helhetsvurdering er alternativ 1 best for prosjektet. Alternativet gir utearealer med bedre beliggenhet og sammenheng. Det er større avstand mellom renovasjonspunkt og leiligheter/forhager noe som gjør søppelhåndteringen mindre skjenerende for beboere. Det er mer trafiksikkert at tømmebil kun stopper (og stenger fortauet) en gang, og på et sted det er lett å passere trygt på alternativt gangsti. Vi vurderer at det er en relativt liten overskridelse av 50-meterkravet for beboere.

VURDERING - 1 eller 2 renovasjonspunkt
10.10.2024
Tegnet: gvt



Det er god plass til sykkelveg og fortau nord på tomta, delvis over kommunale hovedvannledninger.

HOVEDSYKKELVEG

Nylig vedtatt KPA viser hovedsykkelveg Tempe-Byåsen som krysser Selsbakkhøgda borettslag, planområdet og nabotomta til Rema 1000 og Hallset Hage.

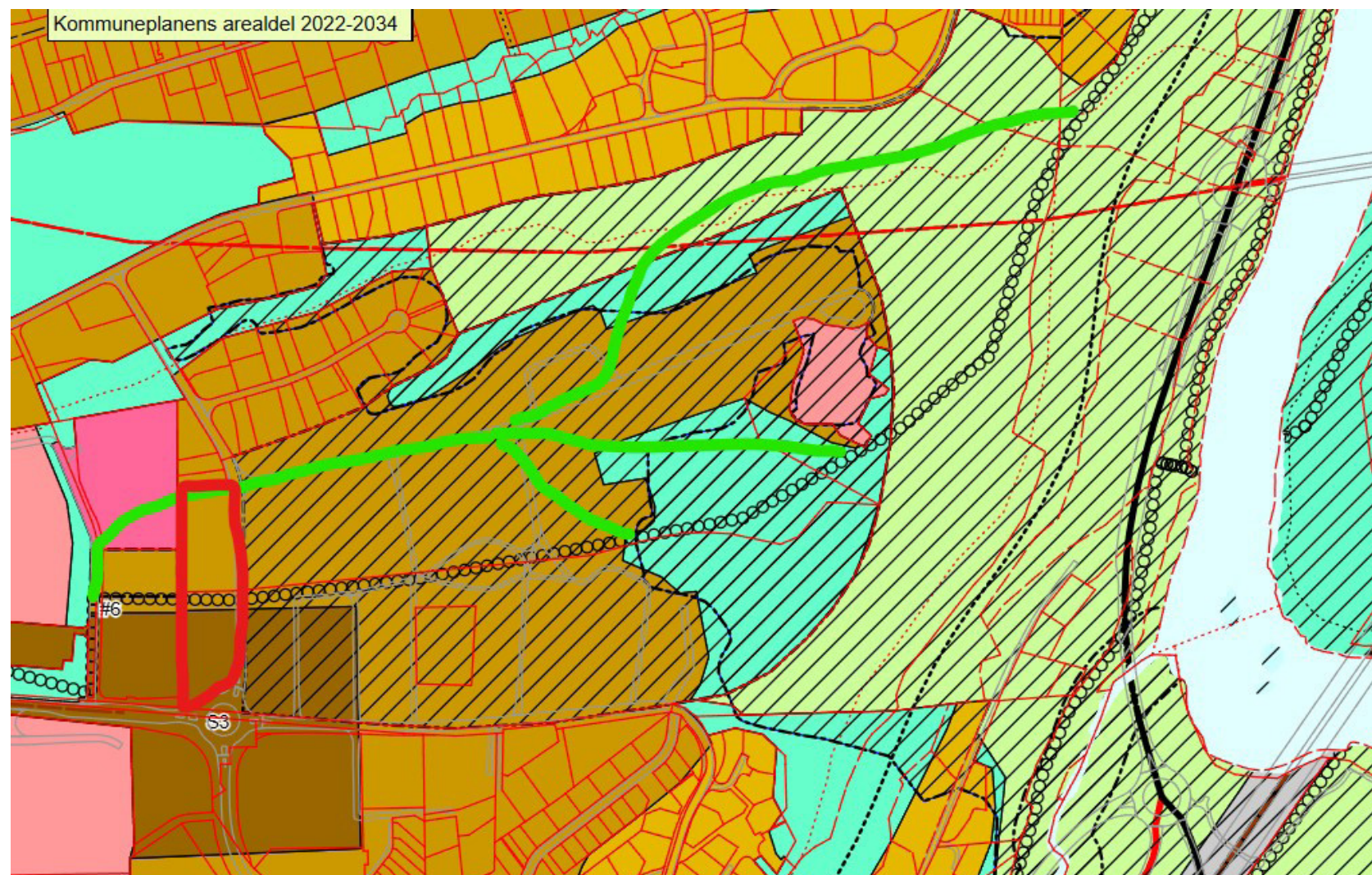
Planforslaget regulerer denne inn, men ønsker å synliggjøre utfordringer knyttet til løsningen, samt skissere et alternativ. Utfordringen er blant annet tilkoblingspunkt ved Rema 1000 i øst der fotgjengere og syklist møter parkeringsplass, varelevering, renovasjon og nedkjøring til parkeringskjeller. Løsningen krever en travel kryssing midt i Alette Beyers veg og anleggelse av trase gjennom det veletablerte boligområdet Selsbakkhøgda borettslag og nytt boligområde som reguleres nå.

Det er i prosessen vurdert alternativ løsning med føring av traseen i Waldemar Aunes veg og nord i planområdet. Her er det romslig med arealer til å legge til rette for gang og sykkeltrase. Langs Waldemar Aunes veg kan traseen ligge nord for boligene og beslaglegge lite attraktivt uterom, og kobles på hovedsykkelruta lenger vest på best egnet sted.

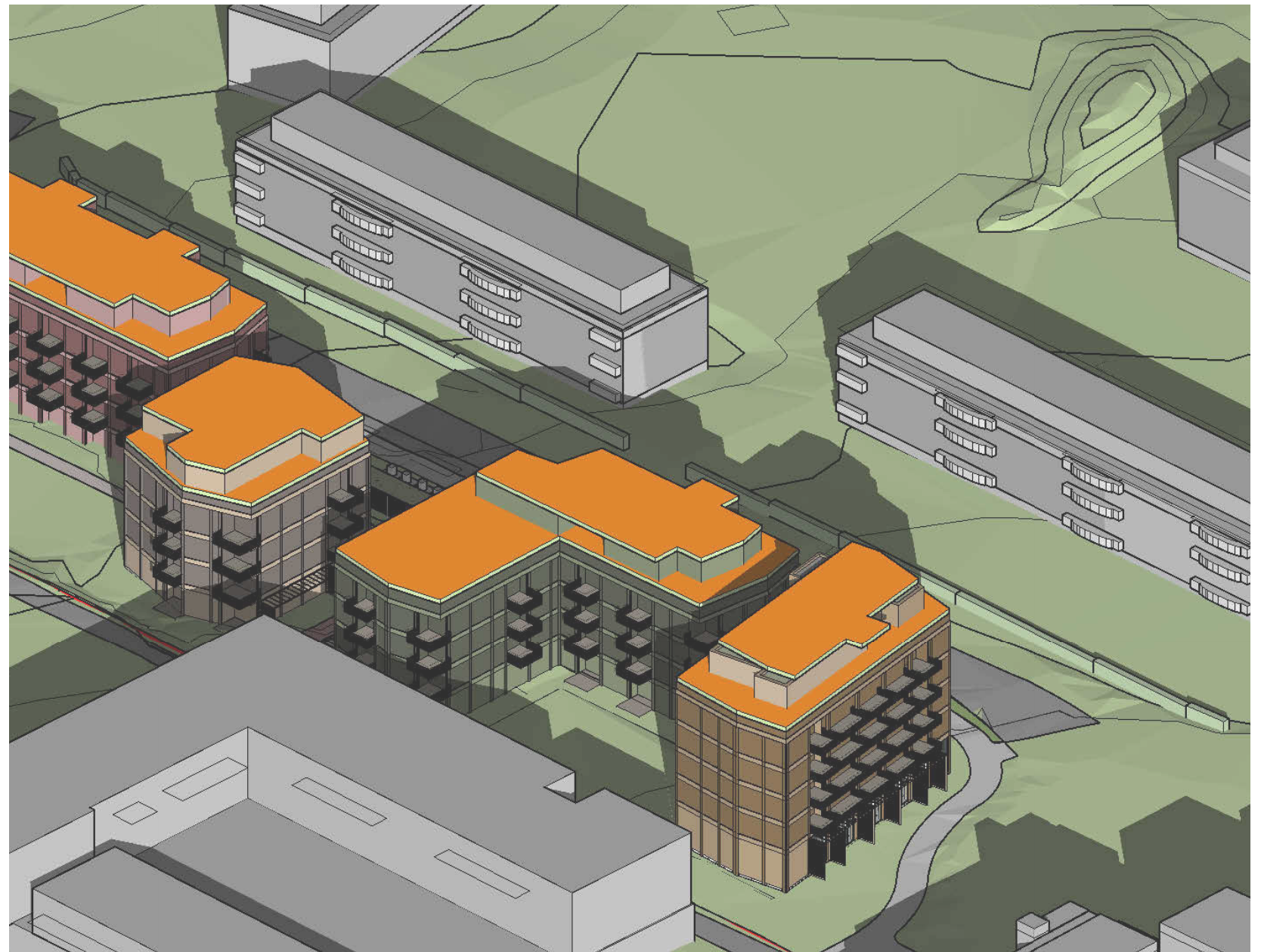


Fra google: gatebilde fra Waldemar Aunes veg, 2022

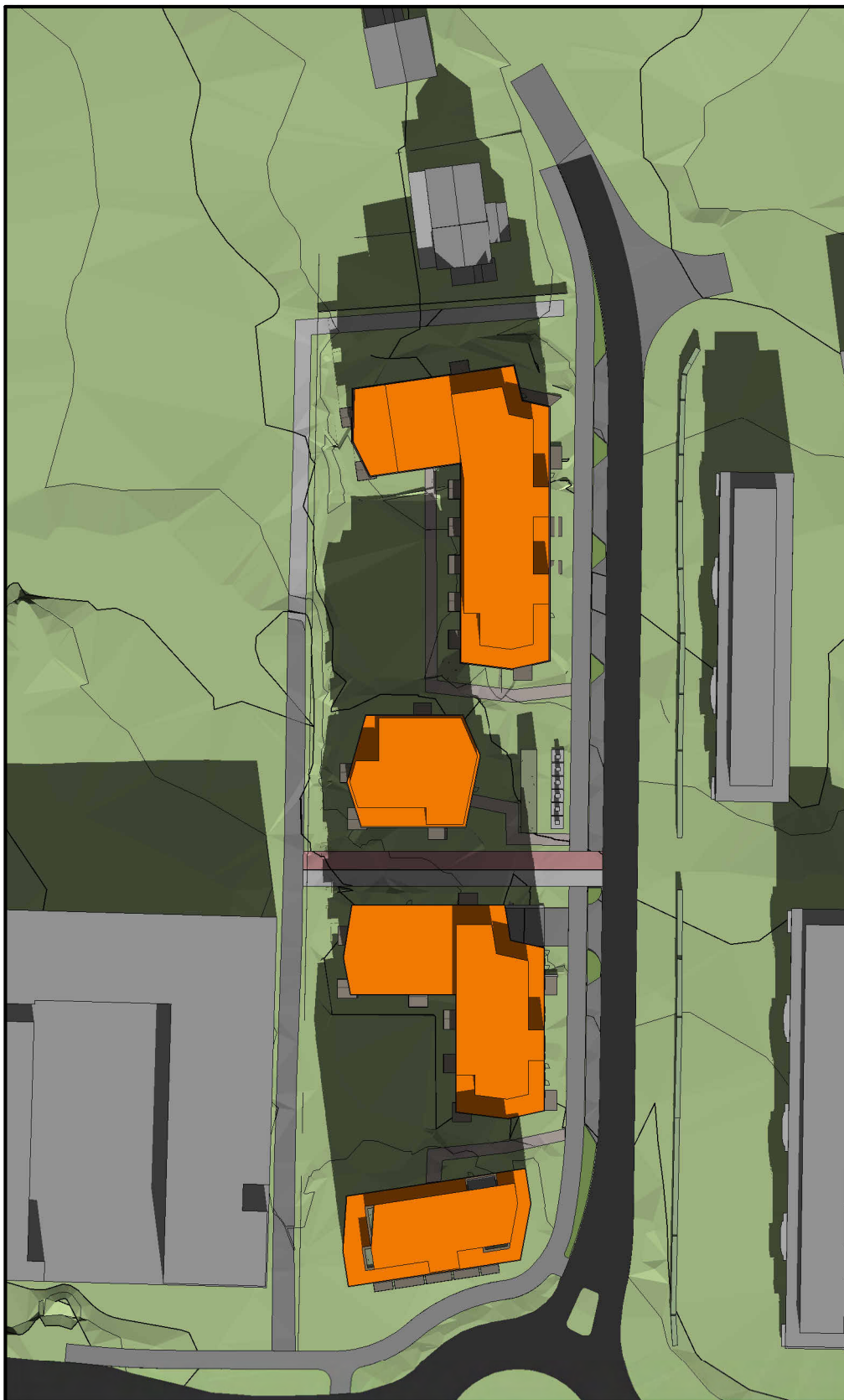
Grønn linje viser skisserte alternative traseer for hovedsykkelveg som krysser nord på tomta og bruker areal i Waldemar Aunes veg. Tilpasning ned mot grøntdrag må undersøkes mtp. høydeforskjeller og vegetasjon.



SOLSTUDIER



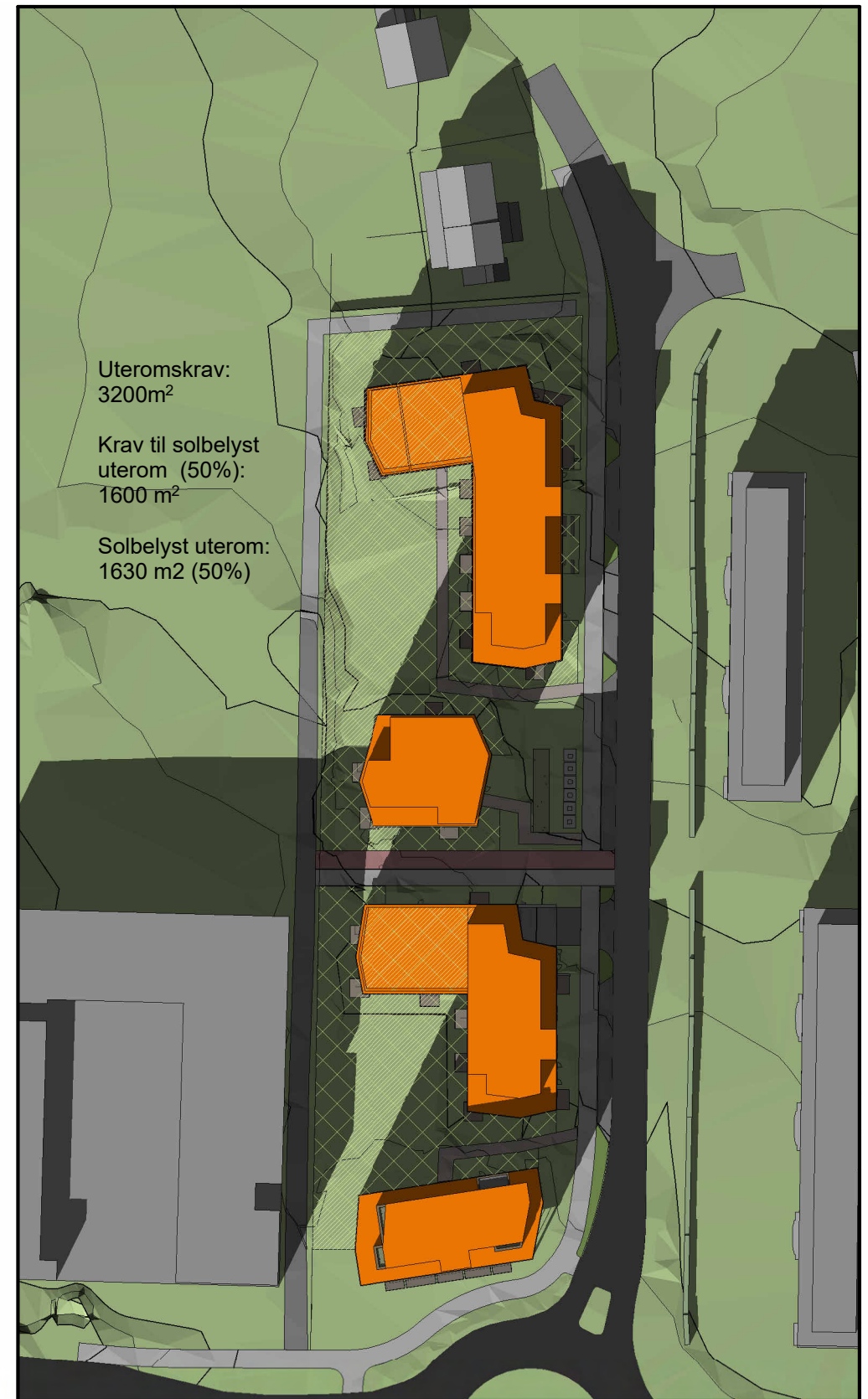
Oransje flater på toppen av bebyggelsen viser maks regulert høyde



Solforhold 21 mars kl 12
1 : 1000



Solforhold 21 mars kl 13
1 : 1000



Solforhold 21 mars kl 14
1 : 1000

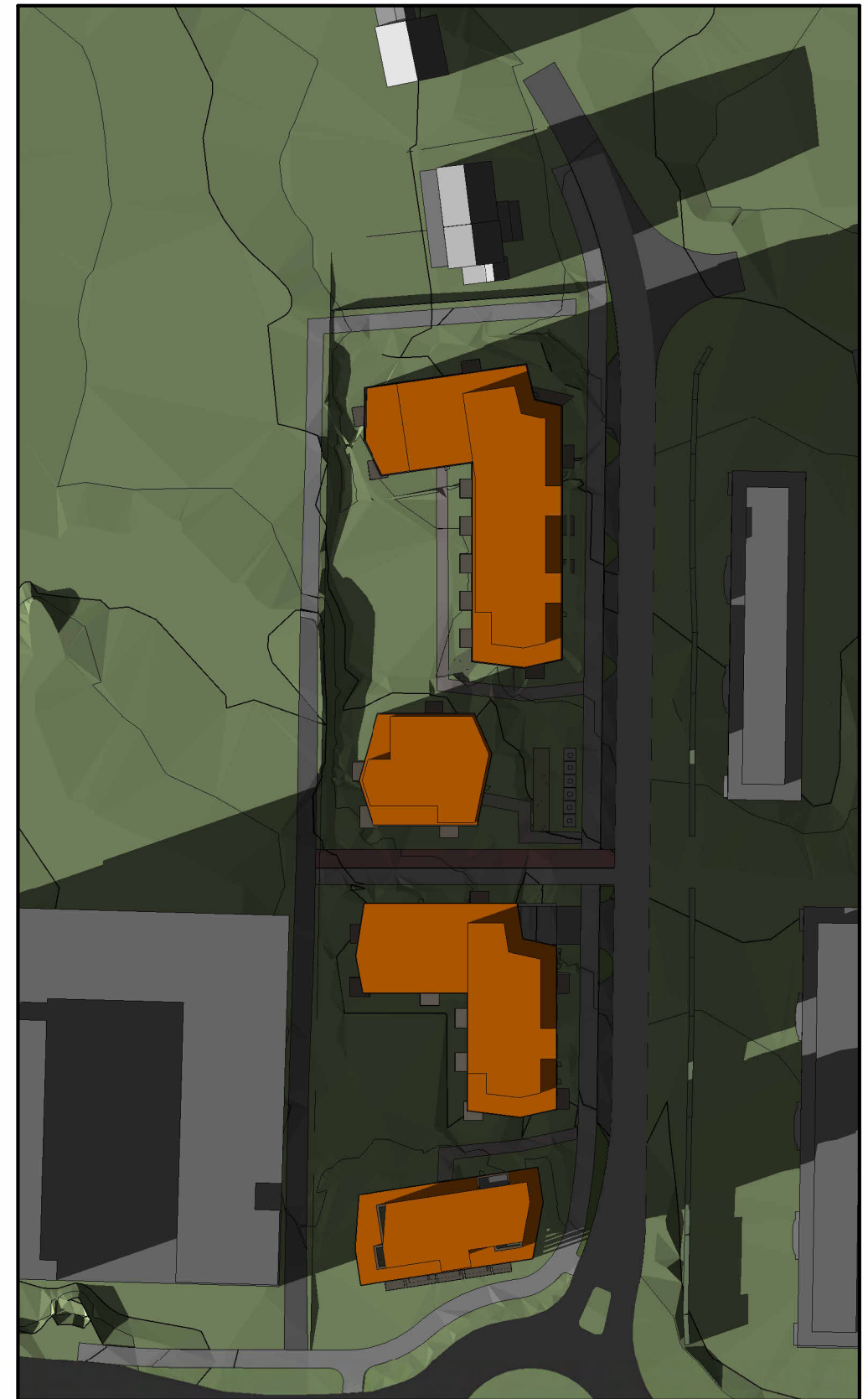
MUA inkluderer ikke areal som er støutsatt, for bratt, eller typiske restarealer.
Solbelyst uterom inkluderer ikke solbelyst areal på private balkonger og takterrasser, dette kommer i tillegg



Solforhold 21 mars kl 15
1 : 1000

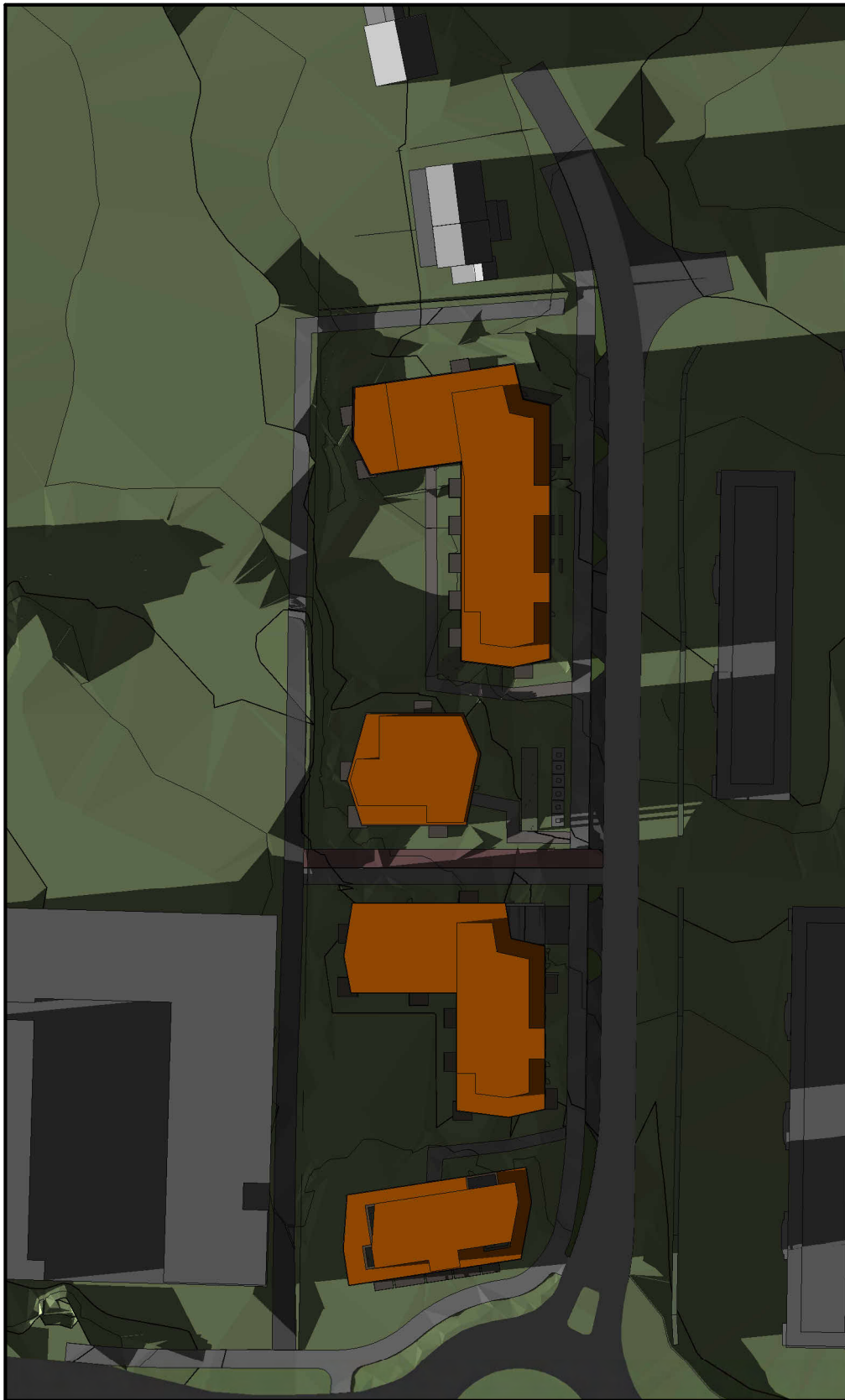


Solforhold 21 mars kl 16
1 : 1000



Solforhold 21 mars kl 17
1 : 1000

MUA inkluderer ikke areal som er støytsett, for bratt, eller typiske restarealer.
Solbelyst uterom inkluderer ikke solbelyst areal på private balkonger og takterrasser, dette kommer i tillegg



Solforhold 21 mars kl 18
1 : 1000

KI 19
Sola har gått ned

KI 20
Sola har gått ned



Solforhold 23 juni kl 12
1 : 1000



Solforhold 23 juni kl 13
1 : 1000



Solforhold 23 juni kl 14
1 : 1000



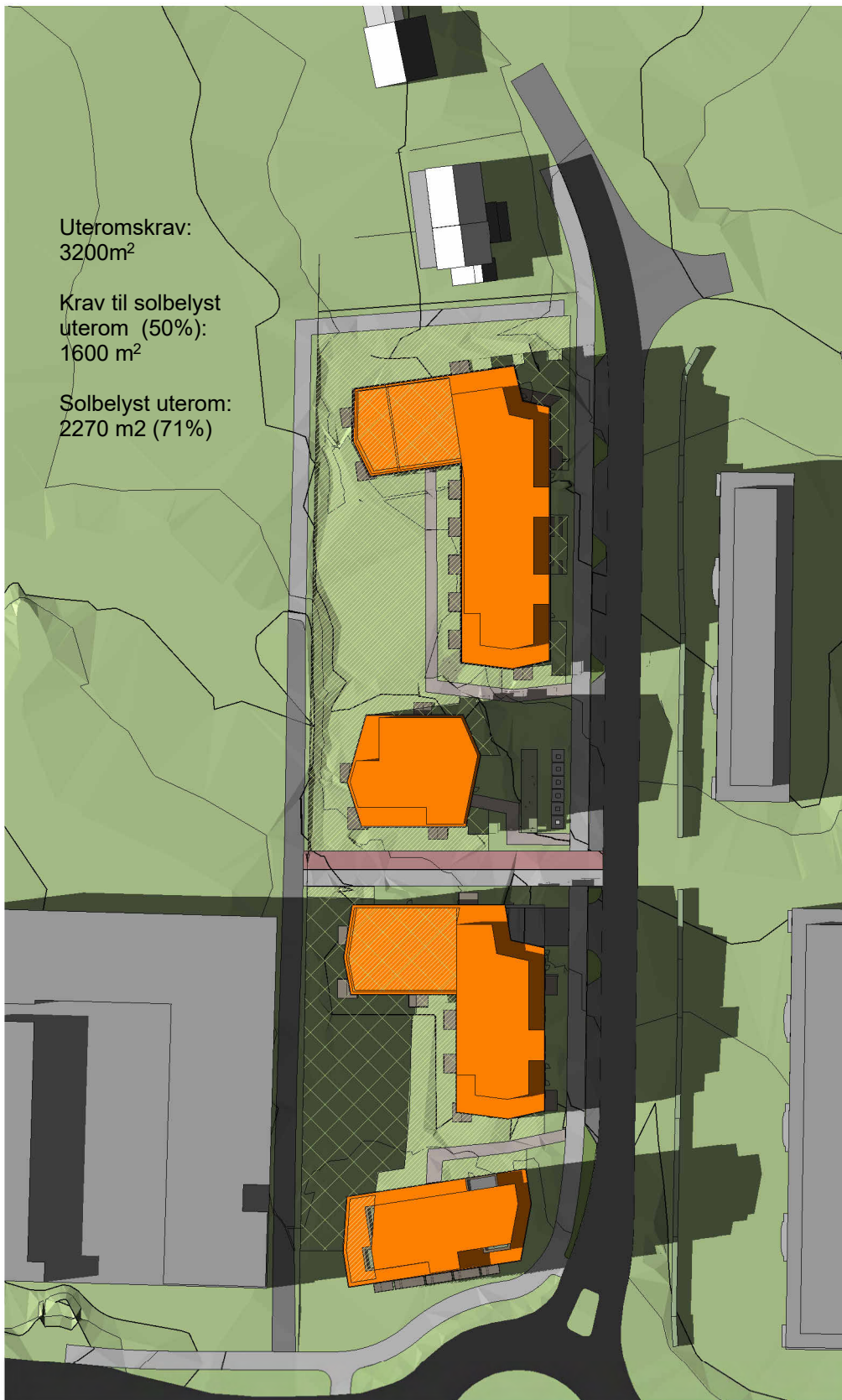
Solforhold 23 juni kl 15
1 : 1000



Solforhold 23 juni kl 16
1 : 1000



Solforhold 23 juni kl 17
1 : 1000



Solforhold 23 juni kl 18
1 : 1000



Solforhold 23 juni kl 19
1 : 1000



Solforhold 23 juni kl 20
1 : 1000

MUA inkluderer ikke areal som er støytsalt, for brått, eller typiske restarealer.
Solbelyst uterom inkluderer ikke solbelyst areal på private balkonger og takterrasser, dette kommer i tillegg



sol på fasade 21. mars kl 15



sol på fasade 23. juni kl 18

Solstudier er vist med maks tillatt regulert høyde (oransje).
MUA inkluderer ikke areal som er støysatt, for bratt, eller typiske restarealer.
Solbelyst uterom inkluderer ikke solbelyst areal på private balkonger og takterrasser, dette kommer i tillegg



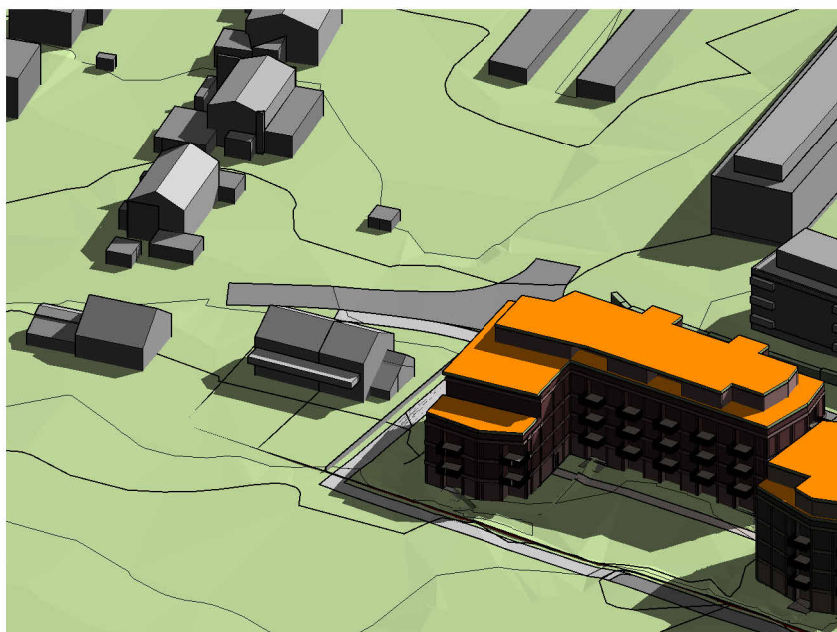
sol på fasade _nord 21. mars kl 12



sol på fasade _nord 21. mars kl 14



sol på fasade _nord 21. mars kl 16



sol på fasade _nord 23. juni kl 10



sol på fasade _nord 23. juni kl 12



sol på fasade _nord 23. juni kl 14

Solstudier er vist med maks tillatt regulert høyde (oransje).
MUA inkluderer ikke areal som er støytsett, for bratt, eller typiske restarealer.
Solbelyst uterom inkluderer ikke solbelyst areal på private balkonger og takterrasser, dette kommer i tillegg



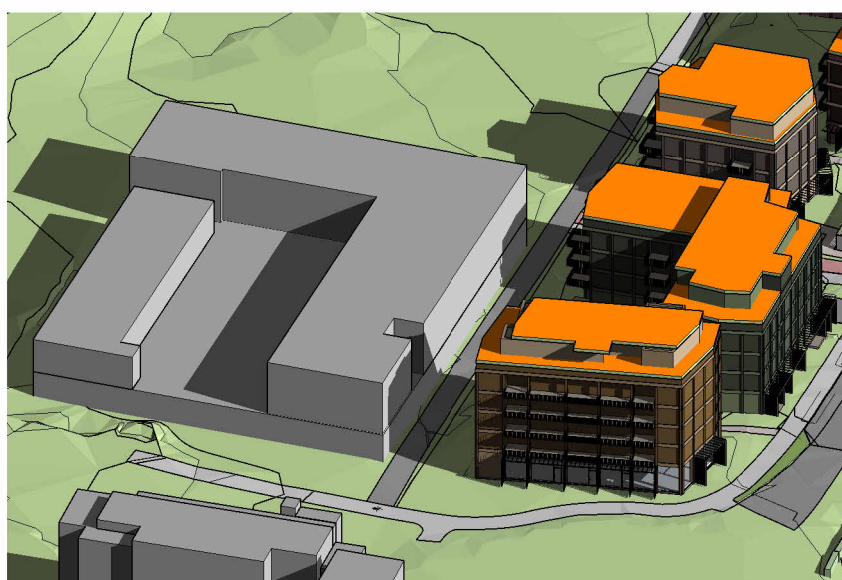
sol på fasade_vest 21. mars kl 9



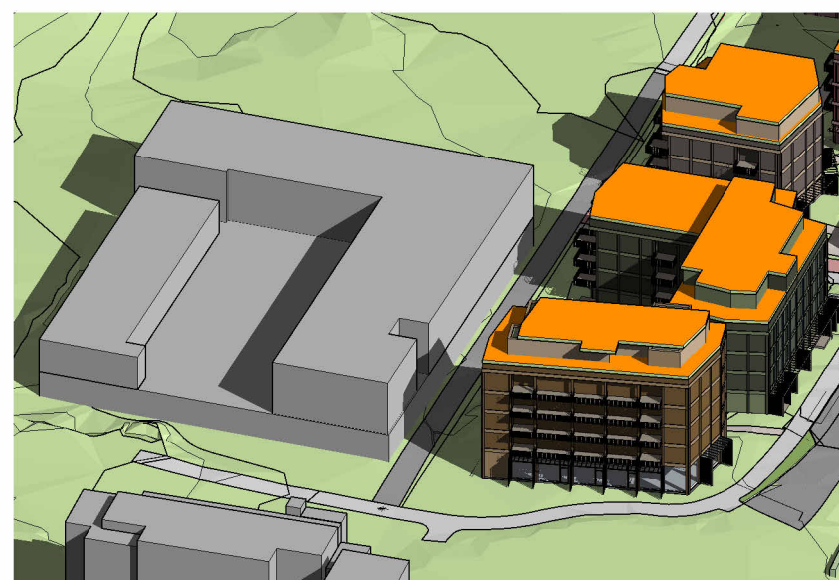
sol på fasade_vest 21. mars kl 10



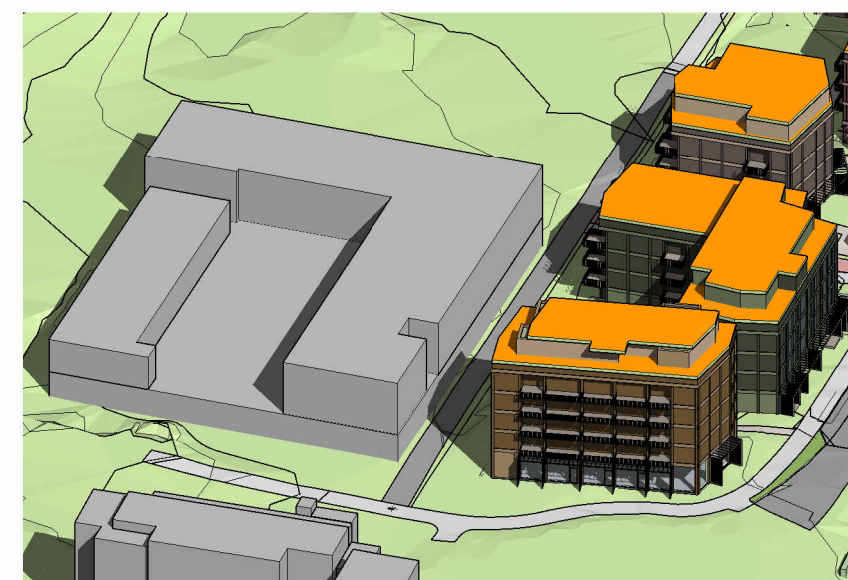
sol på fasade_vest 21. mars kl 11



sol på fasade_vest 23. juni kl 9



sol på fasade_vest 23. juni kl 10



sol på fasade_vest 23. juni kl 11

Solstudier er vist med maks tillatt regulert høyde (oransje).
MUA inkluderer ikke areal som er støysatt, for bratt, eller typiske restarealer.
Solbelyst uterom inkluderer ikke solbelyst areal på private balkonger og takterrasser, dette kommer i tillegg