

# BRØSET

*Levende, grønt og inkluderende*



**ILLUSTRASJONSHEFTE**  
PLANFORSLAG - SØNDRE DEL AV BRØSET  
12.11.24

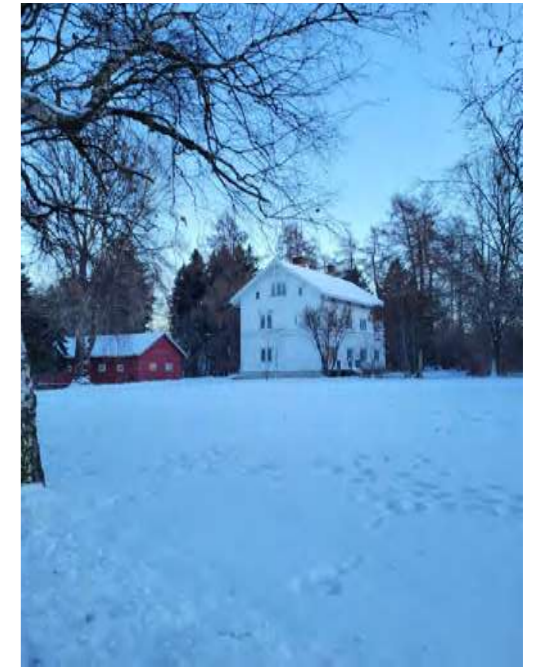
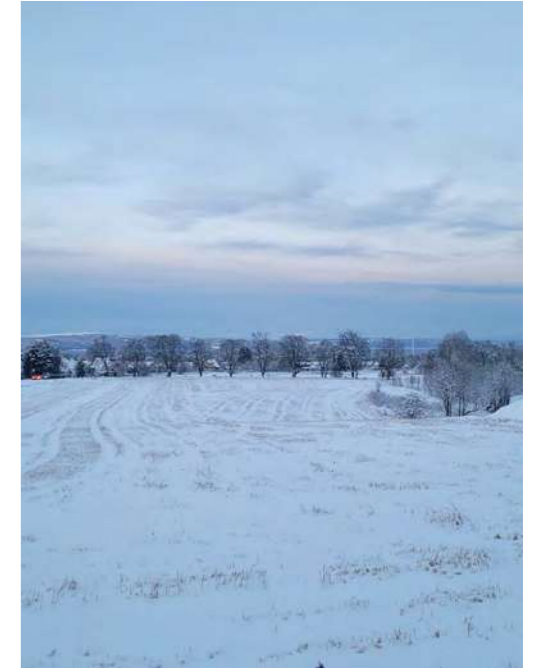
# INNHOOLD

2-6	<b>Planområdet og situasjon</b>	39-56	<b>Delfelt</b>
2	Situasjon	39	Oversiktskart
3	Bilder av tomta	40	Felt SF1
4	Planavgrensning	41	Felt SF2
5	Feltinndeling	42	Felt SF3
6	Kulturminner	43	Felt B1
7-9	<b>Hovedgrep og illustrasjonsplan</b>	44	Felt B2
7-8	Hovedgrep	45	Felt B3
9	Illustrasjonsplan	46	Felt B4
10-19	<b>Kulturminner</b>	47	Felt B5
10	Oversiktskart	48	Felt B6
11	Hovedbygningen	49	Felt B7
12	Verksted med garasje	50	Felt B8
13	Sykepostbygget	51	Felt B9
14	Alléen og parkanlegg rundt hovedbygningen	52	Felt B10
15	Orten-bygget	53	Felt B11
16	Overlegeboligen	54-55	Felt B12
17	Forvalterboligen og uthuset	56	Felt B/T
18	Tømmerro - Kassererbygningen	58-64	<b>Snitt</b>
19	Boligbebyggelse (ansatte Reitgjerdet)	58	Oversiktskart
20-23	<b>Grønn mobilitet</b>	59	Snitt A-A og B-B
20	Mobilitet	60	Snitt C-C og D-D
21	Trafikk	61	Snitt E-E og F-F
22-23	Mobilitetskjeller	62	Snitt G-G og H-H
24-37	<b>Bebyggelsesstruktur</b>	63	Snitt I-I og J-J
24	Bebyggelsesstruktur	64	Snitt K-K og L-L
25	Boligtypologi	66-117	<b>Nær- og fjernvirkning</b>
26	Byggehøyder	119-120	<b>Terrengutforming</b>
27	Prinsipp for etasjehøyder	119	Terreng
28	Takplan høyder	120	Terrengsnitt
29	Program bakkeplan	121-152	<b>Solstudie og uteromsregnskap</b>
30	Kantsoner	121-146	Solstudie
31	Felleshus	147	Skyggesnitt
32	Leilighetsmiks	148	Uteromsregnskap
33	Støy	149	Uteromsregnskap delfelt
34	Brannkonsept	150	Solfylt uteareal
35	Byggehøyder mot hovedbygningen	151	Solfylt uteareal barnehage felt B/T
36-37	Alléen og trerekke ved hovedbygget	152	Solfylt uteareal barnehage felt Bh1 og Bh2
		153	<b>Arealer</b>

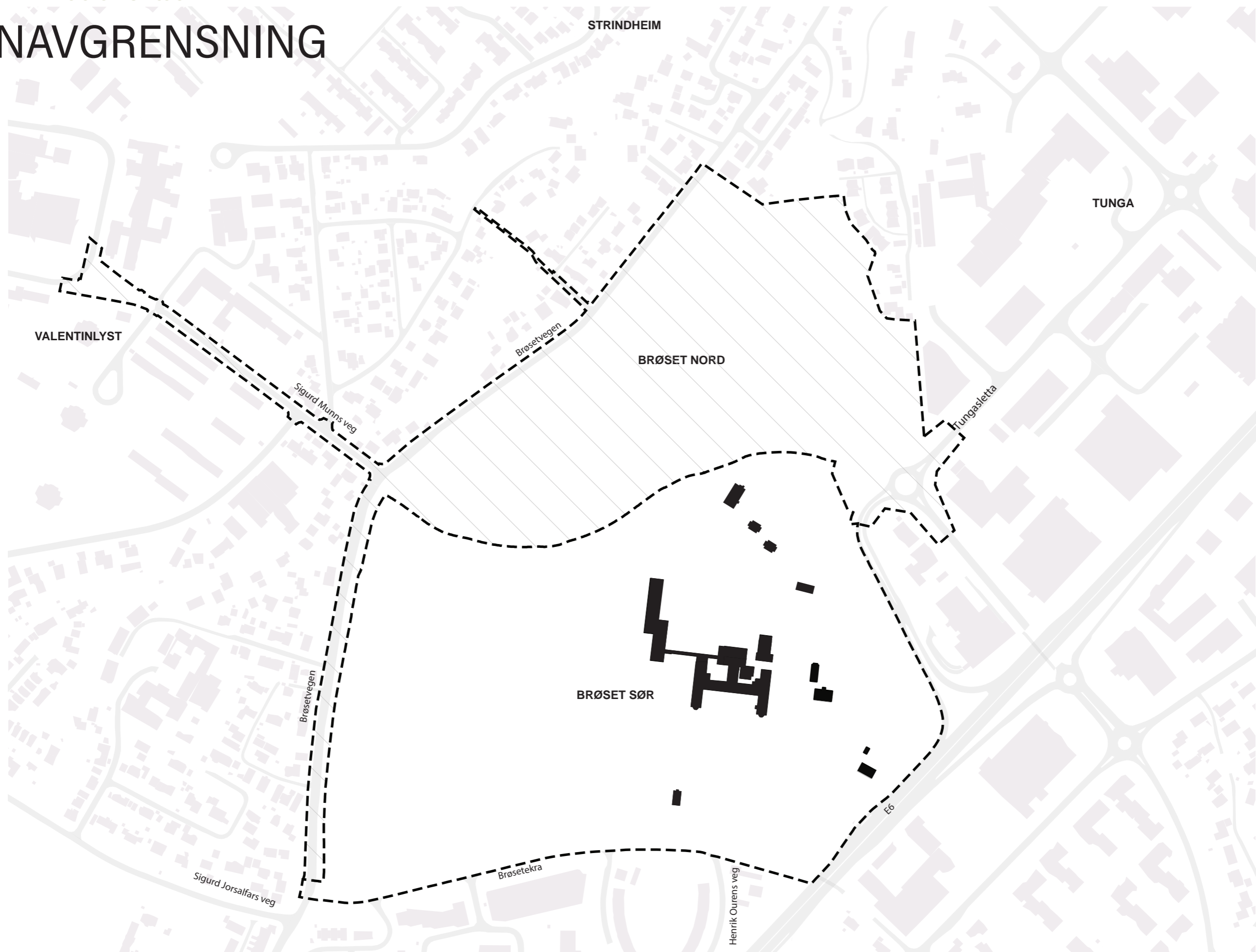
# SITUASJON



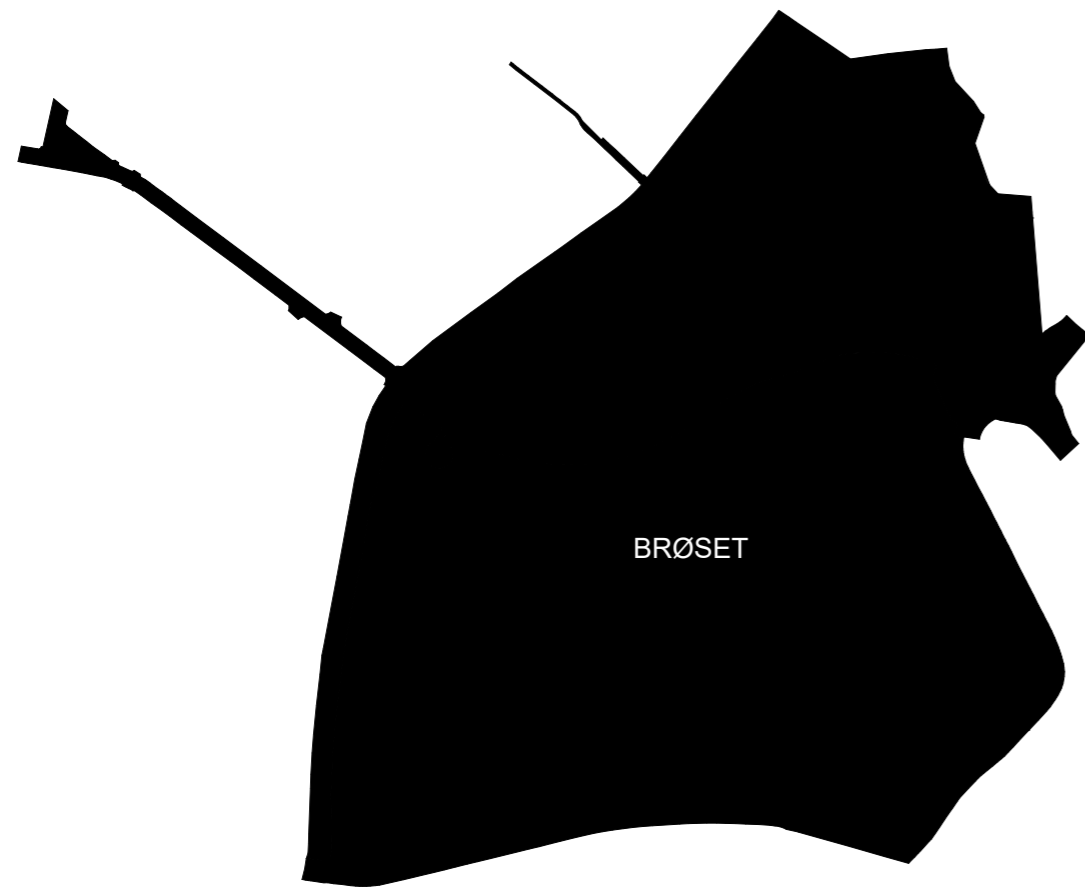
# BILDER AV TOMTA



# PLANAVGRENSNING







# FELTINNDELING



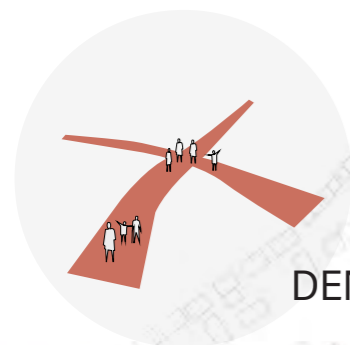
# KULTURMINNER



-  Fredet
-  B: Høy antikvarisk verdi
-  C: Antikvarisk verdi
-  Bevaring kulturmiljø

# HOVEDGREP

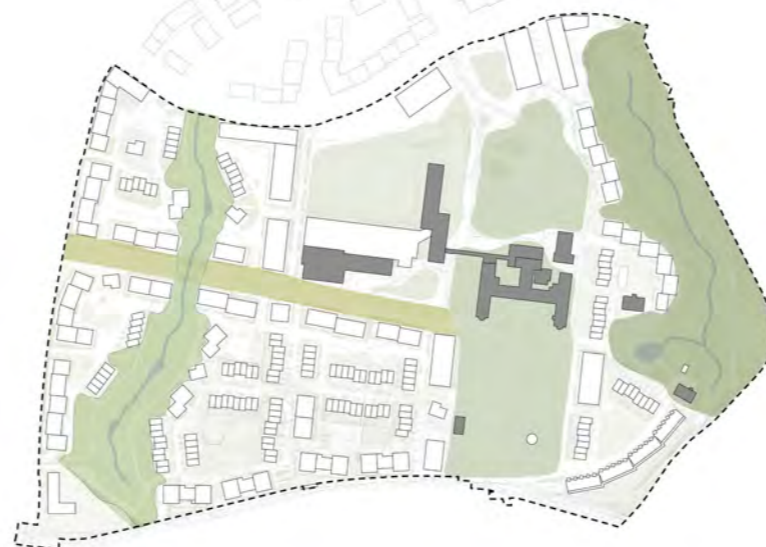
Hovedgrepet består av tre viktige elementer som møtes i alléen.



DEN LEVENDE GATE



DET GRØNNE PARKLIV



DET INKLUDERENDE GÅRDSROM



Sosial bærekraft oppnås bl.a. gjennom uformelle møter mellom mennesker. Gatetunene har derfor bygninger som henvender seg mot gaten, med innganger og forhager som bidrar til å aktivisere gaterommet.

Gatetunene utvider seg stedvis til små og større plasser. I gaten skal det være rom for lek, aktivitet og opphold.

Det grønne parkliv, er naturområdene og de felles grøntarealene som knyttes sammen til en sammenhengende grønnstruktur. Beboere og besøkende skal få en opplevelse av å ha naturen tett på og en stor variasjon av grønne kvaliteter.

Det inkluderende gårdsrom er tunene som dannes mellom boligene. Her er det rom for å trekke seg tilbake i rolige omgivelser. Det legges opp til at hvert gårdsrom gis sin egen identitet, og sammen med fellesfunksjoner, inviterer til felleskap og samhold.






# HOVEDGREP

Gårdsrom, gatestruktur og grønnstruktur flettes sammen og danner den nye bydelen på Brøset. Et sted med identitet, historisk forankring og et møtested for beboere og byens befolkning for øvrig.

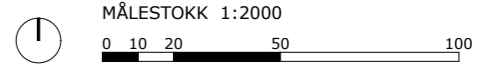
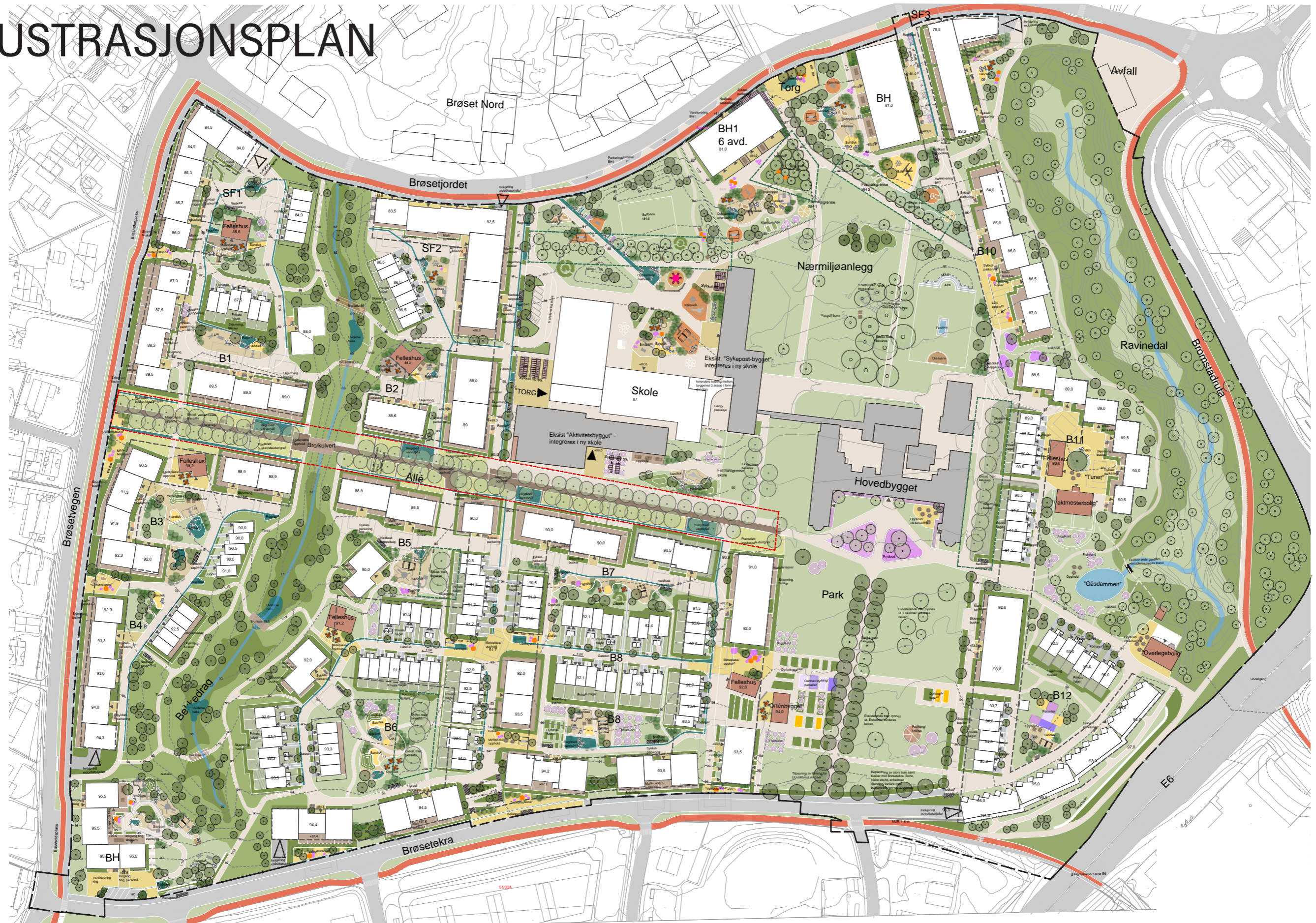
Illustrasjonen viser alléens viktige posisjon i planen hvor alle de tre hovedstrukturene (det grønne, det levende og det inkluderende) møtes og "flettes" sammen. Alléen utgjør dermed hovedaksen i planen, en samlende, grønn livsnerve gjennom den nye bydelen, der alt og alle møtes.



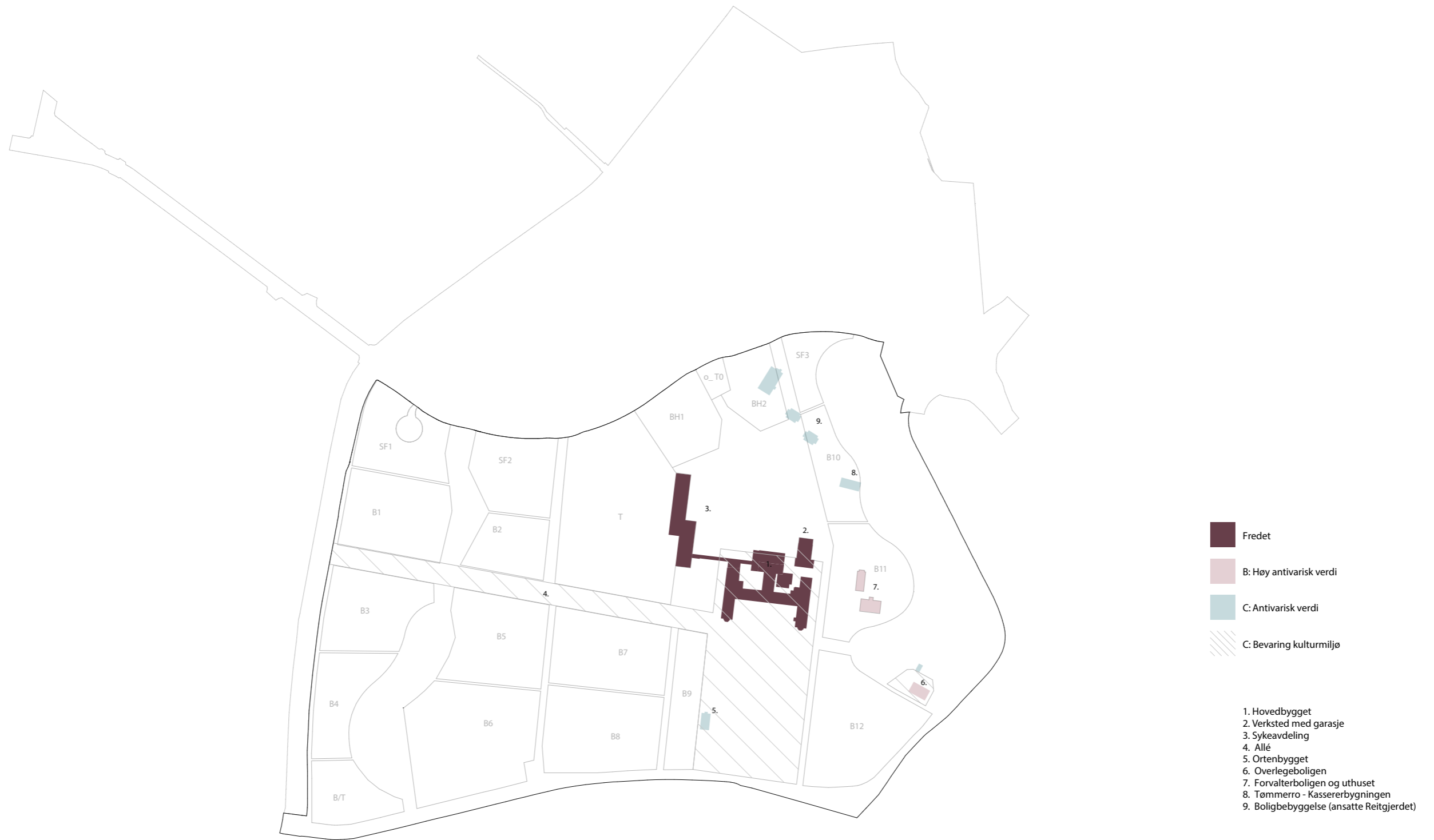
Konseptskisse

-  Den levende gate
-  Det grønne parkliv
-  Det inkluderende gårdsrom

# ILLUSTRASJONSPLAN



# OVERSIKTSKART



# 1. HOVEDBYGNINGEN



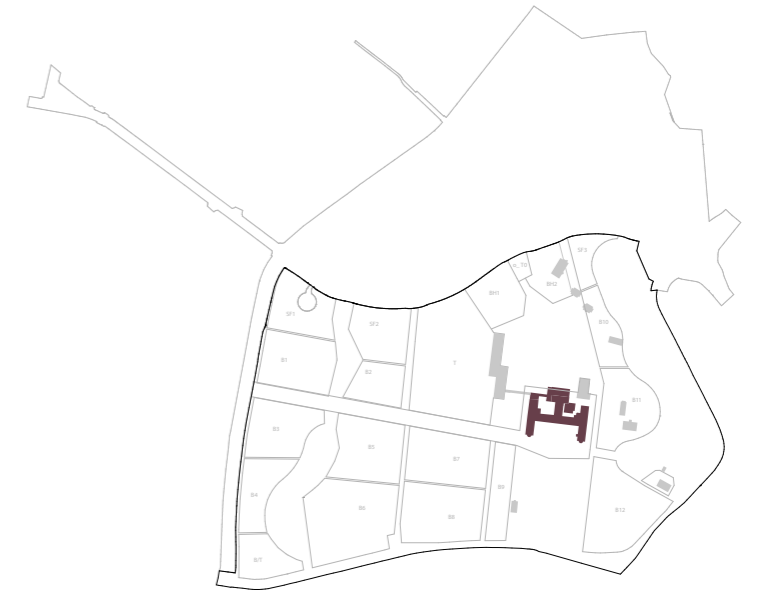
Flyfoto fra Hovedbygningen, kilde: Strinda historielag.



Foto fra kapellet, kilde: Strinda historielag.



Foto av Hovedbygningen, kilde: braarkiv.no/Byantikvaren



## Historie og verneklasse

Hovedbygningen er "fredet" bebyggelse. Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør i kapellet sin 2. etasje. Formålet med fredningen er å bevare hovedbygningen som er det sentrale element i Reitgjerdet pleiestiftelse for leprasyke. Bygningen har stor helsehistorisk verdi som eksempel på leprainstitusjon fra slutten av 1850-tallet.

Eksteriøret og interiøret har høy kulturhistorisk verdi. Det er derfor viktig å sikre hovedstrukturen i bebyggelsen sitt arkitektoniske uttrykk og interiøret i kapellet.

Bebyggelsen er tegnet av arkitektene Schirmer og von Hanno og ble oppført 1861. Bygget består av to etasjer med loft og omfatter ca. 5 850 m<sup>2</sup>.

## Grep

Hovedbygningen skal benyttes til bolig og forskjellige fellesskapsfunksjoner som ulike typer service, kontor, hotell/overnatting og/eller bevertning. Hovedbygget er fredet og skal bevares. Dette er sikret gjennom Båndlegging etter lov om kulturminner H730\_1. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor H730. Tiltak som berører fredningsomfanget, skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning.

## 2. VERKSTED MED GARASJE



Kilde: Strinda historielag



### Historie og verneklasse

Hovedbygningen sitt verksted med garasje er "fredet" bebyggelse. Fredningen omfatter eksteriøret til den opprinnelige bygningen. Formålet er å bevare bygningen som eksempel på likhus ved en leprainstitusjon og senere ved en psykiatrisk institusjon. Det tidligere likhuset har sammen med hovedbygningen betydelig kulturhistorisk verdi. Det er derfor viktig å sikre hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket til bebyggelsen.

Det er uvisst når bebyggelsen er oppført. Bebyggelsen er på én etasje og omfatter ca. 120 m<sup>2</sup>.

### Grep

Verkstedet og garasjen til Hovedbygningen skal bevares og rehabiliteres, og vil bli en del av de tilhørende funksjonene til Hovedbygningen. Dette er sikret gjennom båndlegging etter lov om kulturminner H730\_1. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor H730. Tiltak som berører fredningsområdet, skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning.

# 3. SYKEPOSTBYGGET



Kilde: Strinda historielag



## Historie og verneklasse

Sykepostbygget er "fredet" bebyggelse. Fredningen omfatter bygningens eksteriør og interiør i nordre del av sykeavdelingen sin 2. etasje. Formålet med fredningen er å bevare bygningen som representativ og typisk eksempel på en bygning for en pasientgruppe med særskilte behov. Sykepostbygget har stor symbolbetydning og helsehistorisk verdi i egenskap av sin funksjon som landets eneste sykehus for farlige og særlig vanskelige sinnslidende menn. Eksteriøret og interiøret har høy kulturhistorisk verdi. Derfor er det viktig å sikre hovedstrukturen i det arkitektoniske uttrykket i bebyggelsen, og interiøret i 2. etasje som speiler tenkningen om psykiatrien på 1940- og 1950-tallet med glassvegger og isolat.

Bygget er fra 1961, er oppført i to etasjer og omfatter ca. 3 720 m<sup>2</sup>. Bygget er plassert nordvest for Hovedbygningen og sammenbundet med Hovedbygningen med et mellombygg.

## Grep

Sykepostbygget (sammen med Aktivitetsbygget) skal bevares og rehabiliteres, og blir en del av framtidig barneskole innenfor felt T. Sykepostbygget er fredet og skal bevares. Dette er sikret gjennom båndlegging etter lov om kulturminner H730\_2. Det tillates ikke oppført ny bebyggelse innenfor H730. Tiltak som berører fredningsomfanget skal forelegges Riksantikvaren for godkjenning.

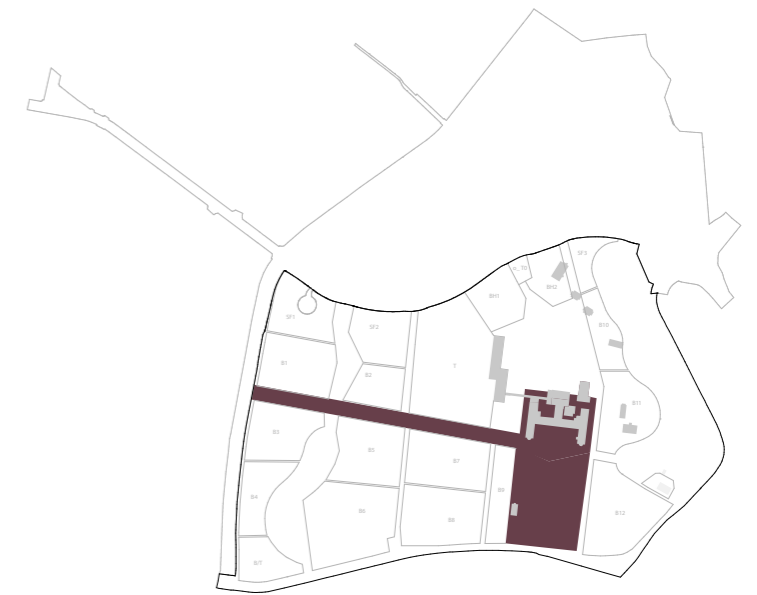
## 4. ALLÉEN OG PARKANLEGGET



Foto av alléen. Januar 2024



Foto av Hovedbygningen og tidligere parkanlegg mot sør, 1982. Kilde: [braarkiv.no/Byantikvaren](http://braarkiv.no/Byantikvaren)



### Historie og verneklasse

Den klassiske alléen og parkanlegget rundt Hovedbygningen er bevaringsområde i gjeldene reguleringsplan, Områdeplan for Brøset.

Alléen er en del av i Trondheim sin allé-signatur som ble etablert på 1700- og 1800-tallet. Det herskapelige parkanlegget rundt Hovedbygningen er svært viktig som et oppsluttende miljø og bygger opp under og definerer den historiske konteksten.

### Grep

Alléen og parkanlegget rundt Hovedbygningen sikres bevart i planforslaget og omfattes av hensynssonene H570\_4 og H570\_5. Trærne innenfor hensynssonene tillates ikke fjernet. Trærne tillates erstattet eller flyttet innenfor hensynssonene dersom dette anbefales av fagkyndig hos Trondheim kommune.

Alléen skal være sammenhengende, og det tillates kun felling av trær i forbindelse med åpning av bekken innenfor bekkedraget mot vest. Det herskapelige parkanlegget rundt Hovedbygningen skal bevares og opparbeides som et parkområde med en karakter som står til den fredete Hovedbygningen.

## 5. ORTEN-BYGGET



Kilde: Strinda historielag



Flyfoto 1937. Kilde: Norge i bilder



Historisk kart av Brøset, 1930  
Kilde: Strinda historielag



### Historie og verneklasse

Orten-bygget er karakterisert med "antikvarisk verdi", klasse C. Huset er fra ca. 1924, er bygget i én etasje og omfatter ca. 130 m<sup>2</sup>. Bygget er plassert sør fra Hovedbygningen.

Huset ble brukt som lager for grønnsaker og hybler for sommervikarer. Historisk dokumentasjon viser plassering av gartneri og drivhus, vest for Orten-bygget/hagebruksbygget. Dette var et stort området for dyrking av grønnsaker.

### Grep

Orten-bygget er bevaringsverdig og tillates ikke revet. Bestemmelsene sikrer at alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for bygningenes antikvariske verdi, skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjenning. Det legges også til rette for hageparseller i tilknytning til bygget for felles bruk. Hageparsellene plasseres i både øst og vest for Orten-bygget. Dette er sikret i planforslaget gjennom hensynssone H570\_3.

Orten-bygget vil også få en ny funksjon som ved at fellesfunksjoner for hele Brøset sør etableres her. Orten-bygget er et bygg som formidler historie og vil være en historisk referanse.



## 6. OVERLEGEBOLOGIGEN



Kilde: Strinda historielag



### Historie og verneklasse

Overlegeboligen og annekset er karakterisert med "høy antikvarisk verdi", klasse B. Overlegeboligen og annekset er plassert sør-øst fra hovedbygningen. Boligen er fra 1920 og oppført i to etasjer og omfatter ca. 300 m<sup>2</sup>. Huset var boligen til overlegen til institusjonsbyggene. Her bodde Karl Anton Andresen, Egil Rian og Henry Anker Lundh i sine funksjonsperioder.

### Grep

Huset vil tas i bruk som felleshus for området benyttet til boligfelt B12. Overlegeboligen er bevaringsverdig og tillates ikke revet. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for bygningenes antikvariske verdi, skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjenning. Dette er sikret i planforslaget gjennom hensynssone H570\_1.

## 7. FORVALTERBOLIGEN OG UTHUSET



Flyfoto fra forvalterboligen, kilde: Strinda historielag.



Foto fra uthuset, kilde: Strinda historielag.



### Historie og verneklasse

Boligen er karakterisert med "høy antikvarisk verdi", klasse B. Boligen er bygd i 1861, og oppført i to og 1/2 etasjer og omfatter ca. 600 m<sup>2</sup>. I Forvalterboligen bodde forvalter og lege.

Uthuset ble bygd i ca. 1920 og er kategorisert med høy antikvarisk verdi.

### Grep

Begge husene blir stående og vil tas i bruk. Forvalterboligen er tenkt som bolig, uthuset er tenkt som felleshus, knyttet til boligfelt B11.

Forvalterboligen og uthuset er bevaringsverdig og tillates ikke revet. Alle søknads- eller meldepliktige arbeider som har betydning for bygningenes antikvariske verdi, skal forelegges byantikvaren til uttalelse før godkjenning. Dette er sikret i planforslaget gjennom hensynssone H570\_2.

## 8. TØMMERRO - KASSERERBYGNINGEN



Foto fra Tømmerro-kassererbygningen, kilde: Strinda historielag.



### Historie og verneklasse

Boligen er karakterisert med "antikvarisk verdi", klasse C. Bygget er fra ca 1934 og er en horisontaldelt tomannsbolig i to etasjer, omfatter ca. 360 m<sup>2</sup>. Rundt år 1934 var overpleier Halvor Bratterud Sr. og lege Egil Rian bosatt her.

### Grep

Grunnet bebyggelsen sin tilstand har det ikke vist seg hensiktsmessig å flytte boligen eller finne ny bruk for den innenfor planområdet. Boligen vil komme i konflikt med ny planlagt boligbebyggelse innenfor felt B10.

Det er gjennomført klimagassberegninger av byggene (bevaring & flytting vs. riving) av Nordconsult AS.

## 9. BOLIGBEBYGGELSE (ANSATTE REITGJERDET)



Foto av Brøsetvegen 108, 2019. Kilde: [braarkiv.no/Byantikvaren](http://braarkiv.no/Byantikvaren)



Foto av Brøsetvegen 110A og B, 112A og B, 2019. Kilde: [braarkiv.no/Byantikvaren](http://braarkiv.no/Byantikvaren)



### Historie og verneklasse

Byggene er karakterisert med "antikvarisk verdi", klasse C. Byggene er fra ca. 1957. Brøsetvegen 108 omfatter en firemannsbolig i to etasjer på ca. 630 m<sup>2</sup>. Brøsetvegen 110A og B samt Brøsetvegen 112A og B er to tomannsboliger i to etasjer på ca 230 m<sup>2</sup>.

### Grep

Grunnet bebyggelsen sin tilstand har det ikke vist seg hensiktsmessig å flytte boligene eller finne ny bruk for disse innenfor planområdet. Tomannsboligene vil komme i konflikt med ny planlagt barnehage innenfor felt BH2, nytt gatetun, o\_GT4, og ny boligbebyggelse innenfor felt B10.

Det er gjennomført klimagassberegninger av byggene (bevaring & flytting vs. riving) av Nordconsult AS.

# MOBILITET



- Hovedakser for biltrafikk er Brøsetvegen i vest, Brøsetekra i sør og Brøsetjordet i nord.
- Brøsetjordet stenges for gjennomkjøring for biltrafikk i vest.
- Gang- og sykkelveier knytter seg på aksene gjennom Brøset nord.
- Et nettverk av gangveier knytter gårdsrommene sammen, og knytter boligfeltene til alléen og friområdene.

Fartshierarki

Høy

Middels

Lav

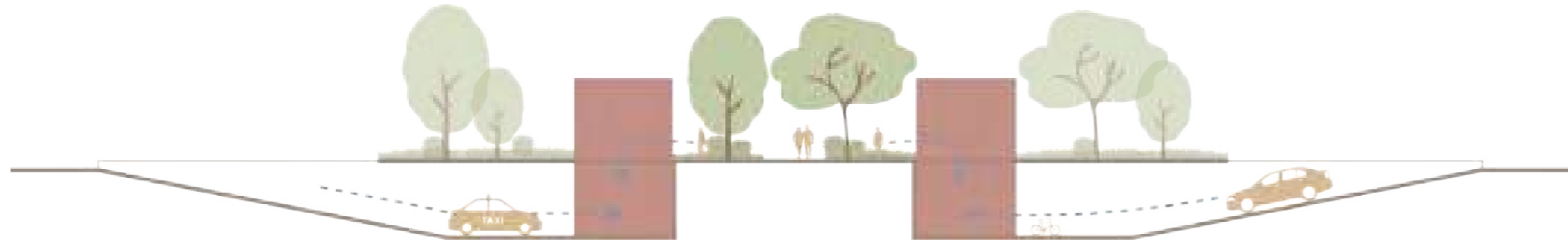


## TRAFIKK

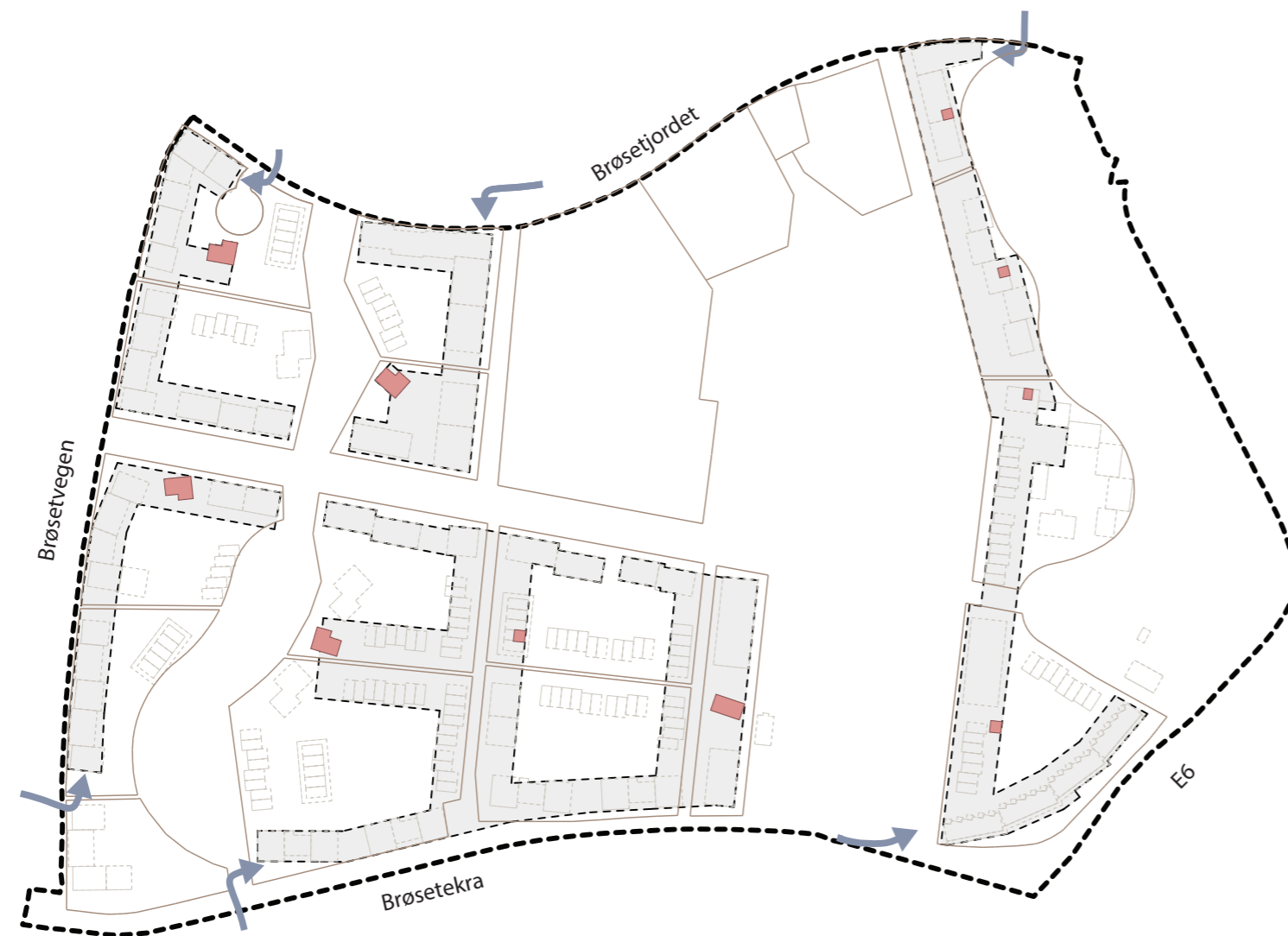
- Området skal i hovedsak være bilfritt.
- Alle feltene har adgang for bil ved nødvendige tilfeller.
- Ingen gjennomkjøring. Alléen er skillelinjen.
- Felleshusene har adgang til kjeller, og danner mobilitetsknutepunkt for hvert felt.
- Brøsetjordet stenges for gjennomkjøring av biltrafikk i vest.



# MOBILITETSKJELLER



- Kjelleren ligger under byggene i randsonen, for å skåne gårdrommene.
- Ingen kjeller under alléen for å skåne trærne.
- Sykler er lett tilgjengelig fra felleshus via heis, men det er også mulig å sykle ut rampen.
- Arealer ved felleshus er satt av til parkering for henting, levering og tjenester. F. eks hjemmehjelp, matkasselevering og taxi.



Mobilitetskjeller

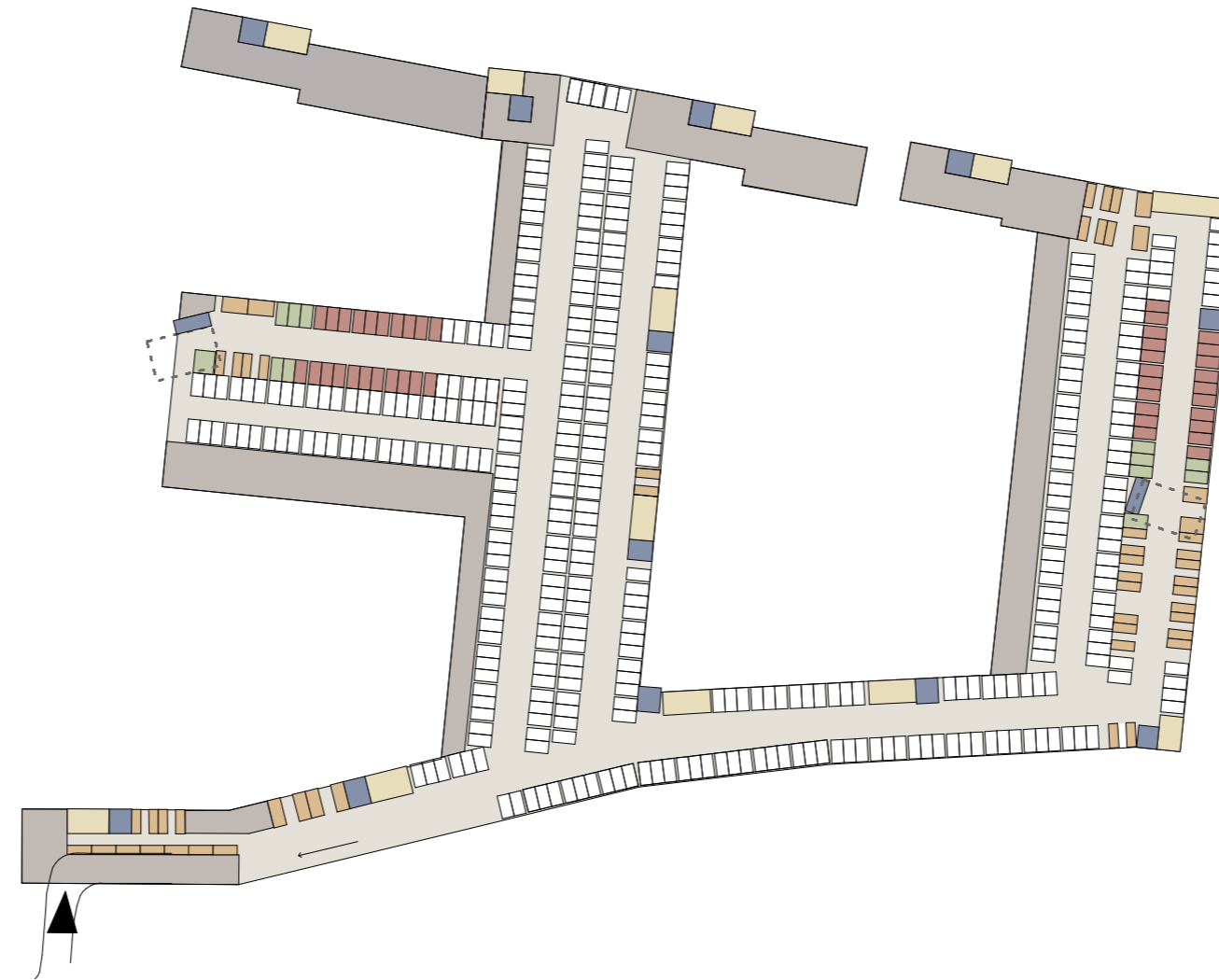
- Inngang mobilitetskjeller med heis  
Felleshus/ Hente- og leveringspunkter
- ➔ Innkjøring mobilitetskjeller



Nærhet til mobilitetskjeller  
100m radius

# MOBILITETSKJELLER

- Min. 2,5 sykler pr. bolig. 1/3 av disse i kjelleren, inkl. lastesykler.
- 0,65 p-plasser pr. bolig i tillegg til delemobilitet.
- 0,7 p-plass pr. bolig inkl. delemobilitet.
- Bodarelet som er vist i tegningen er for boligene som ligger over kjelleren, og noe bodareal er satt av til fellehusene.
- Bygg utenfor mobilitetskjelleren har bodareal i egen kjeller.
- Felleshus er hovedadkomst. Men det er også adkomst direkte til kjeller fra det enkelte bygg over.



## Arealfordeling i mobilitetskjeller

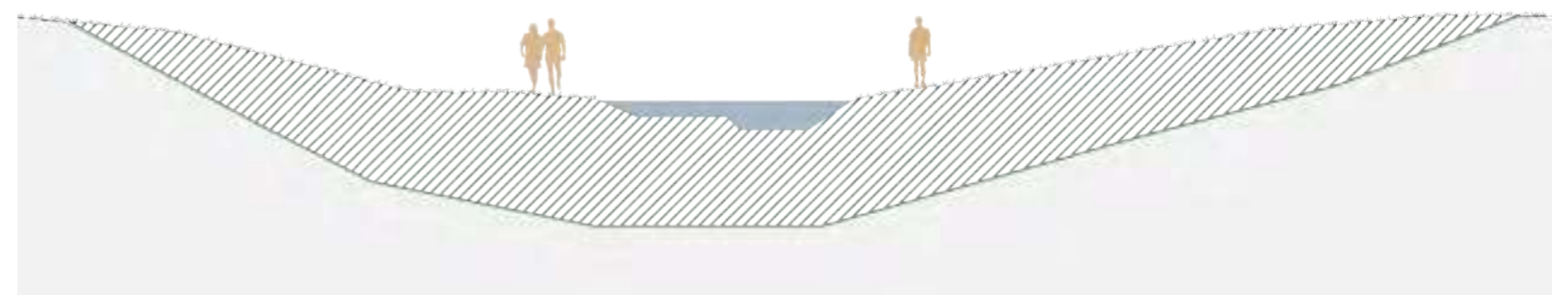
20%	Bodareal
2%	Oppganger
4%	Tekniske rom
6%	Sykkelparkering
3%	Delemobilitet
1%	Pakkehotell og parkering for tjenester
27%	Parkeringsplasser
36%	Trafikkareal

Eksempel på arealfordeling i mobilitetskjeller for felt B7 og B8



### Massebalanse innenfor planområdet












Masse fra etablering av mobilitetskjeller flyttes til bekke drag for å løfte bekken og tilgjengeliggjøre grøntområdet





# BEBYGGELSESSTRUKTUR

- Gatestrukturen rundt planområdet er videreført ved at byggene i hovedsak er plassert langs byggegrensen.
- Sprang og unntak fra dette bryter opp strukturen, og danner lokale velkomstplasser.
- Bebyggelsesstrukturen skal skjerme mot vind og støy, og åpne for sol og dagslys.
- Variert bebyggelse innenfor hvert felt.
- Felleshusene er plassert for å være tilgjengelige fra hvert gårdsrom, og samtidig fra allé eller friområder.

-  Leilighetsbygg som skjerming mot støy
-  Leilighetsbygg
-  Saltakshus
-  Trebokshuset
-  Rekkehus
-  Felleshus
-  Bolig i eksisterende bebyggelse
-  Eksisterende bebyggelse
-  Bolig og barnehage
-  Skole og barnehage
-  Leilighetsbygg hvor det tillates utadrettet virksomhet



# BOLIGTYPOLOGI

Leilighetsbygg hvor det tillates utadrettet virksomhet



Kilde: Pinterest

Saltakshus



Kilde: Humphreys & Partners Architects

Takformen tilpasser seg bebyggelse på andre siden av Brøsetvegen

Alternativt bofelleskap



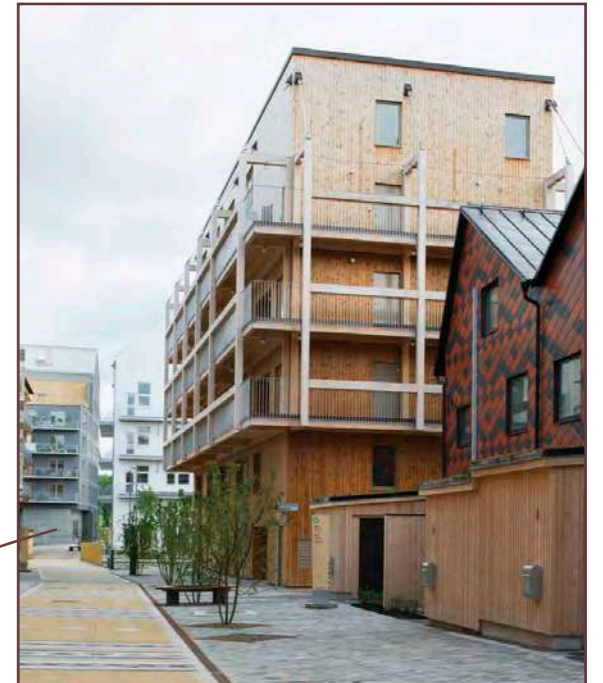
Kilde: Pinterest

Leilighetsbygg som støyskjerming



Kilde: Pinterest

Trebokshuset



Kilde: The wooden box house, Spridd

Bærekraftig trebyggeri  
Skaper liv på bakkeplan

Rekkehus



Kilde: Rida Architecture

Leilighet med takterasse



Kilde: LETH & GORI



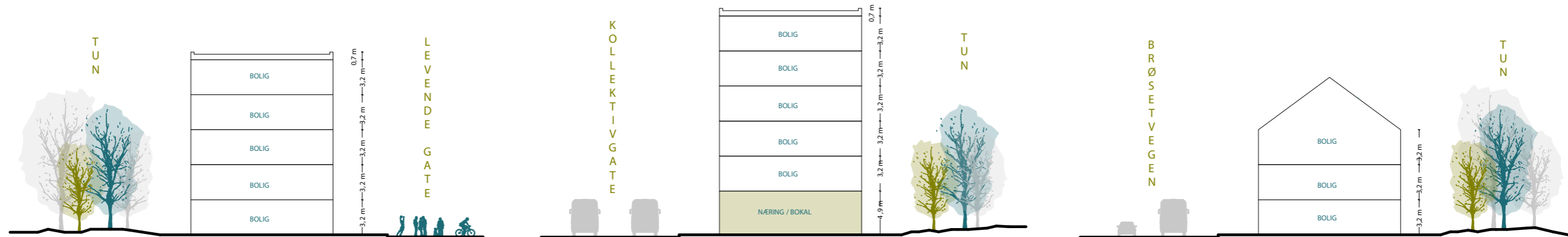
- Leilighetsbygg som skjerming mot støy
- Leilighetsbygg
- Saltakshus
- Trebokshuset
- Rekkehus
- Felleshus
- Bolig i eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Bolig og barnehage
- Skole og barnehage
- Leilighetsbygg hvor det tillates utadrettet virksomhet

# BYGGEHØYDER

- Høyt og tett mot Brøsetjordet som vil bli Brøset sin nye hovedgate. Sentrumsformål med næring på plan 1, og urbane kvaliteter.
- Høyt mot øst for å skjerme mot støy fra E6. Nedtrapping mot verneverdig bebyggelse.
- Saltak og variasjon mot Brøsetvegen for å tilpasse til småhusbebyggelsen over veien.
- Varierte høyder og flate tak mot sør, for takhager. Høyder tilpasset solfohold i gårdsrom.
- Variasjon i byggehøyder innenfor hvert felt. Trebokshuset stikker opp for å skape en spennende, gjenkjennelig silhuett.



# PRINSIPP FOR ETASJEHØYDER



## GENERELT I PROSJEKTET

- BYGNINGER I PROSJEKTET ER TEGNET MED EN GENERELL ETASJEHØYDE PÅ 3,2 METER + TAKOPPBYGG PÅ 0,7 METER.
- REKKEHUSENE ER TEGNET MED EN GENERELL ETASJEHØYDE PÅ 3 METER + TAKOPPBYGG PÅ 0,7 METER.
- FØRSTE ETASJE FØLGER TERRENGET. PÅ NOEN BYGNINGER VARIERES HØYDE PÅ FØRSTE ETASJE SLIK AT STØTTEMUR OG SOKKEL UNNGÅS I PROSJEKTET.

## MOT KOLLEKTIVGATE

- FØRSTE ETASJE MOT BRØSETJORDET (KOLLEKTIVGATA) ER TEGNET MED EN HØYDE PÅ 4,9 METER.

## SALTAKSHUS MOT BRØSETVEGEN

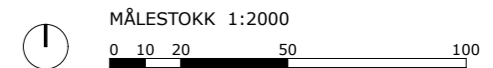
- ETASJEHØYDENE ER TEGNET MED EN HØYDE PÅ 3,2 METER.
- TAKFALL VIL VARIERE FOR DE ULIKE HUSENE. TAKVINKELN VIL VÆRE MELLOM 25 og 40 GRADER.
- MØNEHØYDE VIL VÆRE CA. 5 METER OVER HUSENE SIN GESIMSHØYDE.

# TAKPLAN HØYDER



Diagrammet viser maksimal gesimshøyde for hvert bygg. Saltakshus vil ha en mønehøyde som er ca. 5 meter over maksimal gesimshøyde.

# PROGRAM BAKKEPLAN



# FELLESHUS



STOKK 1:2000  
20 50 100

# LEILIGHETSMIKS

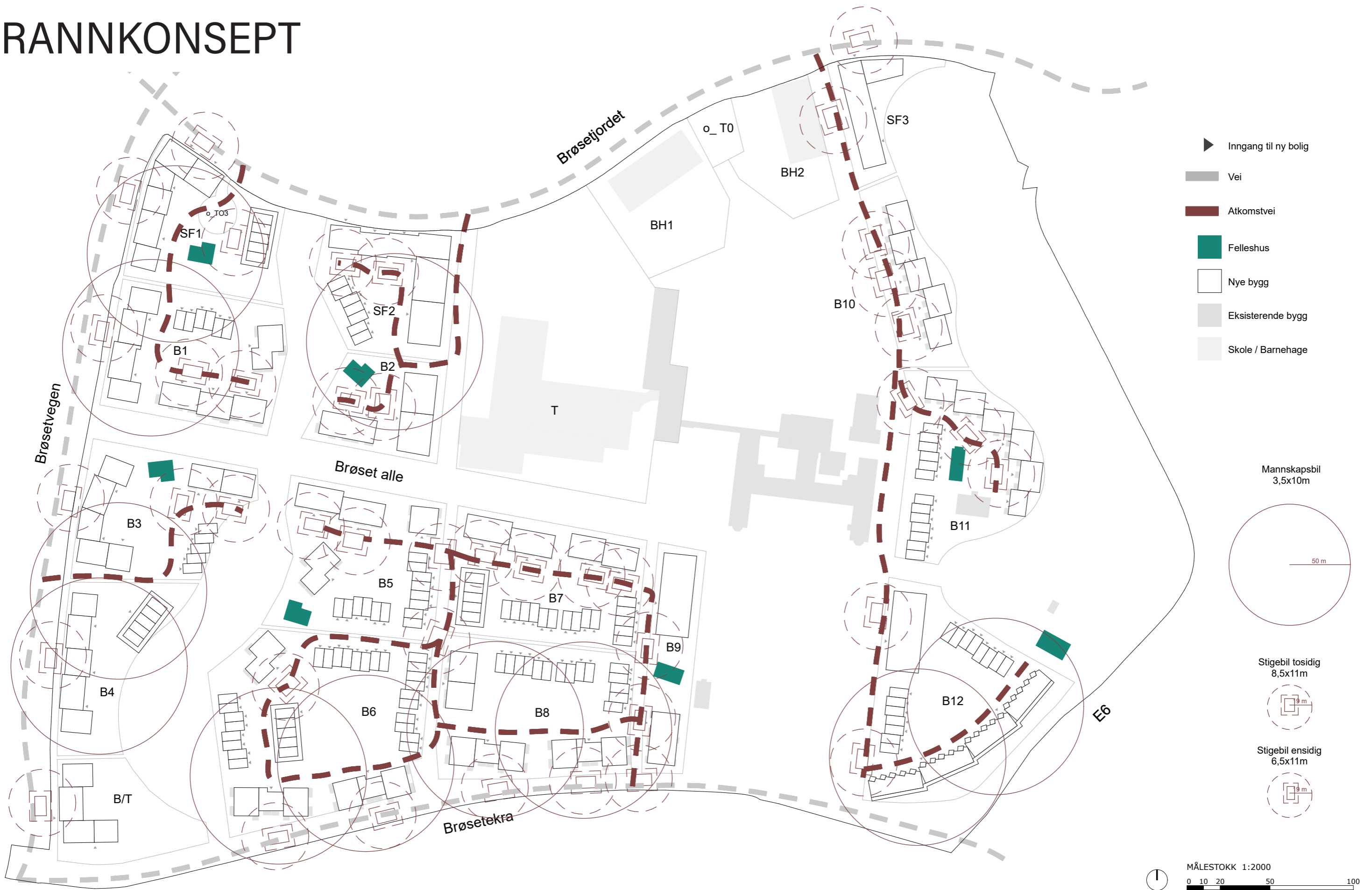




# STØY

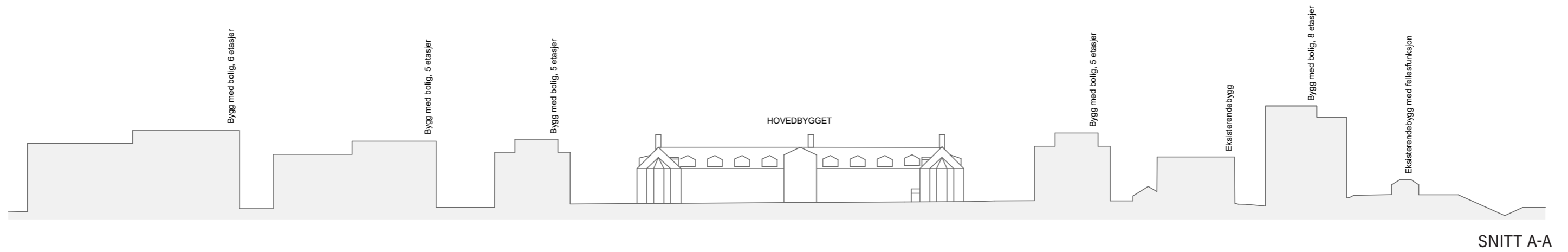
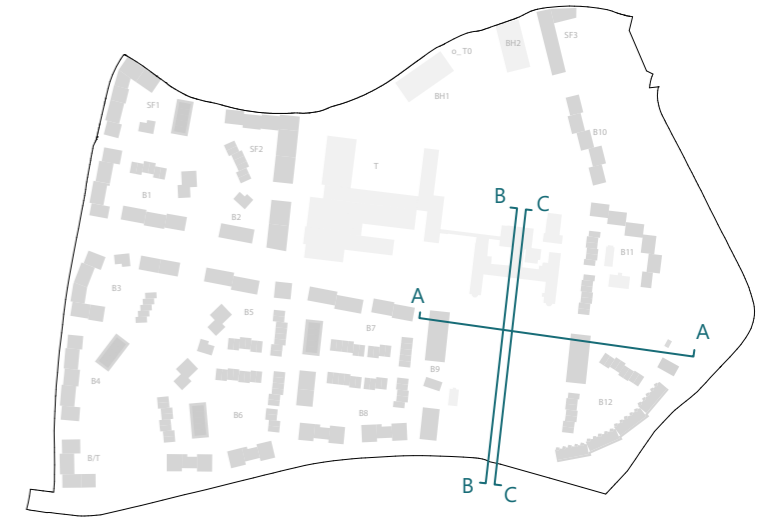


# BRANNKONSEPT

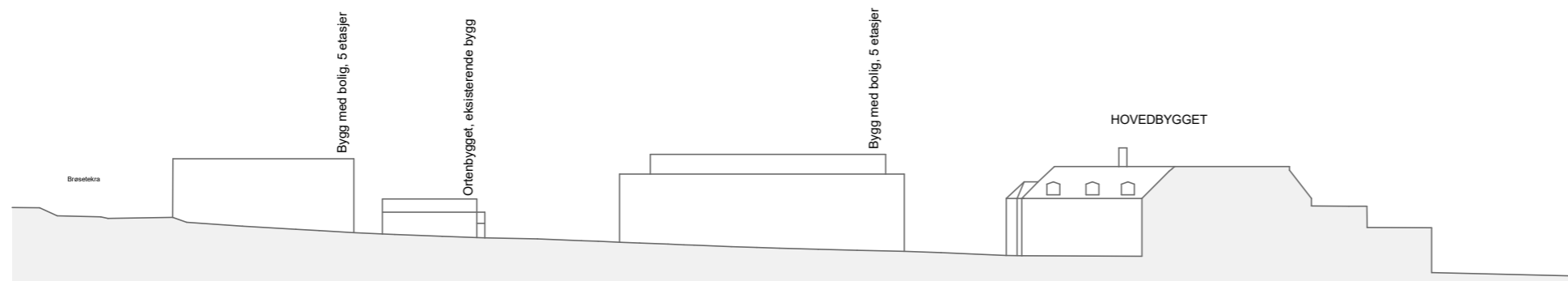


# BYGGEHØYDER MOT HOVEDBYGNINGEN

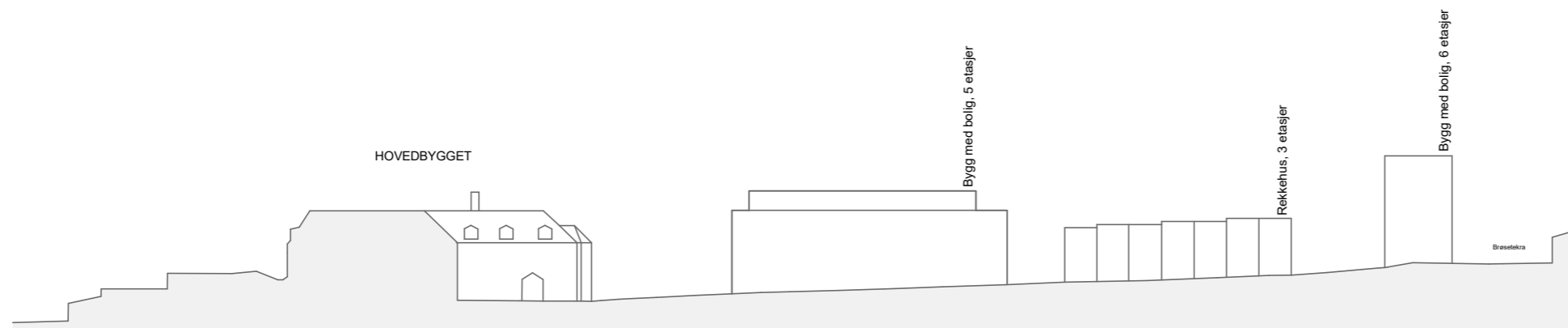
Hovedbygningen vil beholdes som et ikon og som et viktig element i landskapet.



SNITT A-A

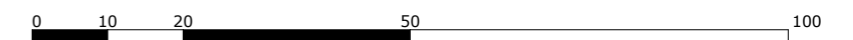


SNITT B-B

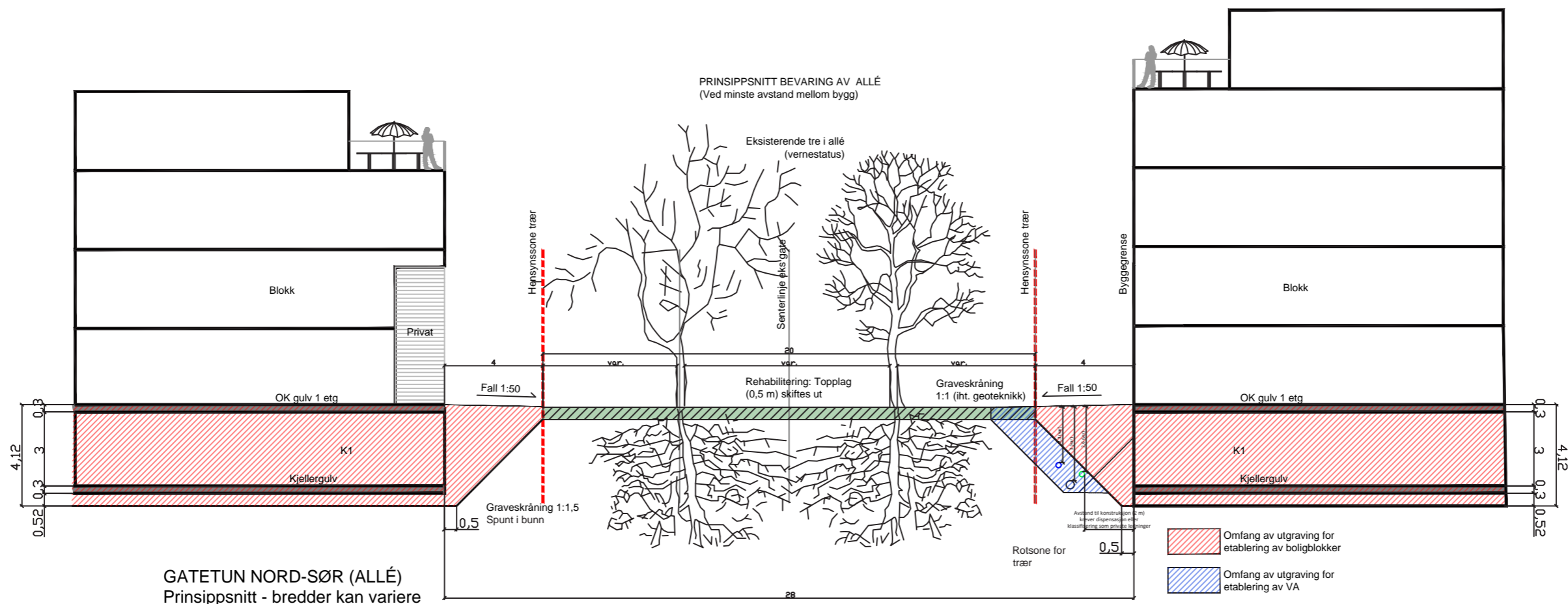
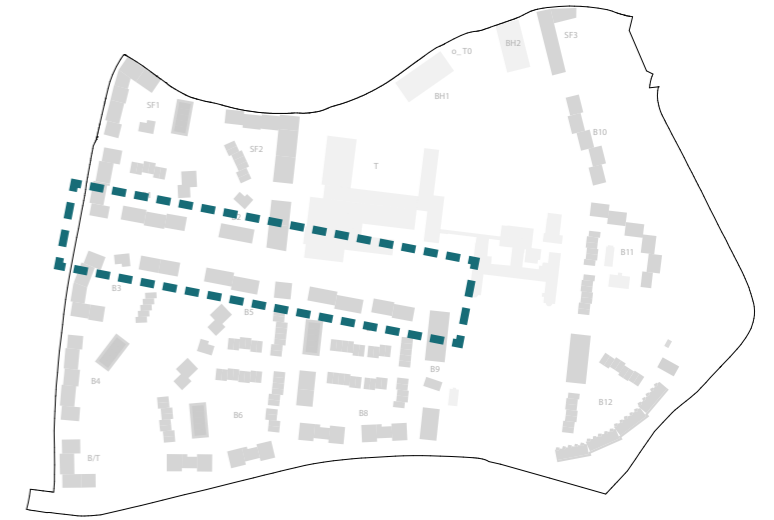


SNITT C-C

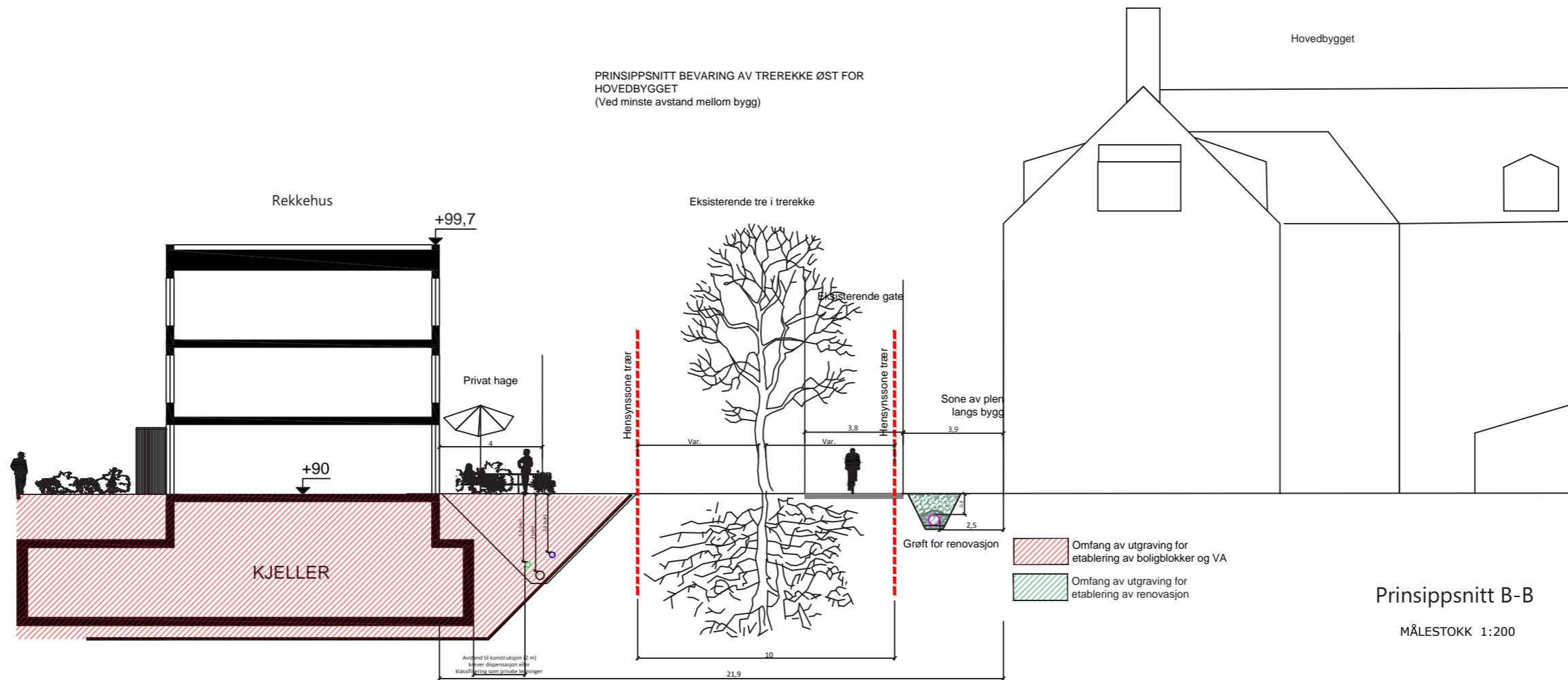
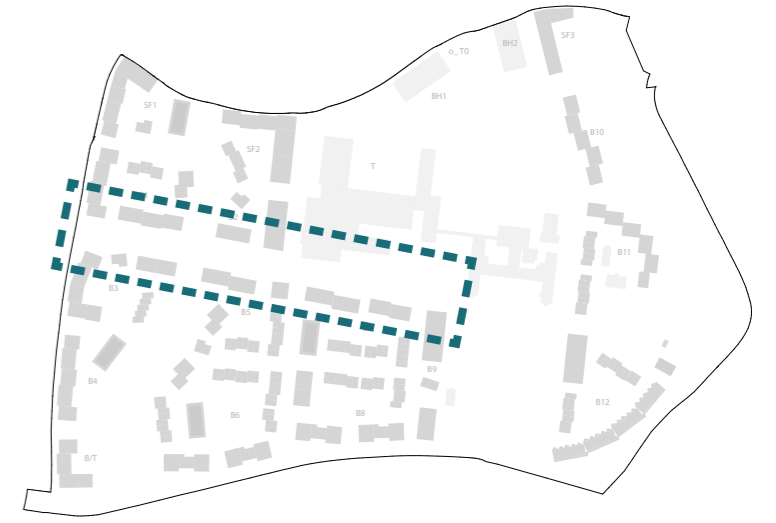
MÅLESTOKK 1:1000



# ALLÉEN



# ALLÉEN



Prinsippsnitt B-B

MÅLESTOKK 1:200

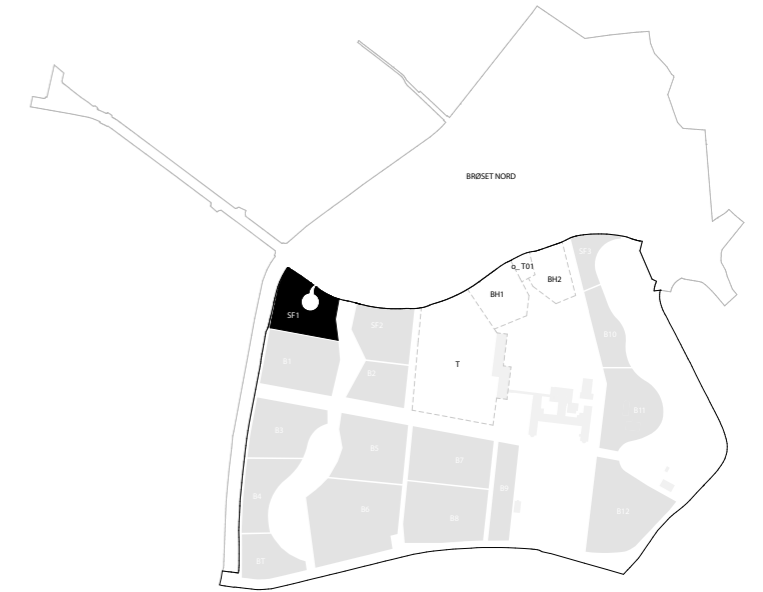


# OVERSIKTSKART



# FELT SF1

Illustrasjonsplan og solstudier



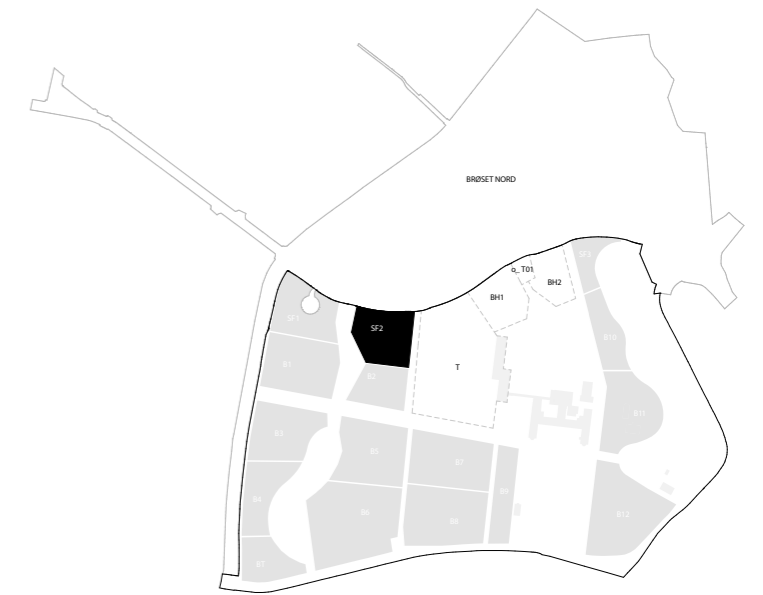
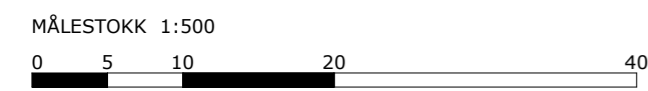
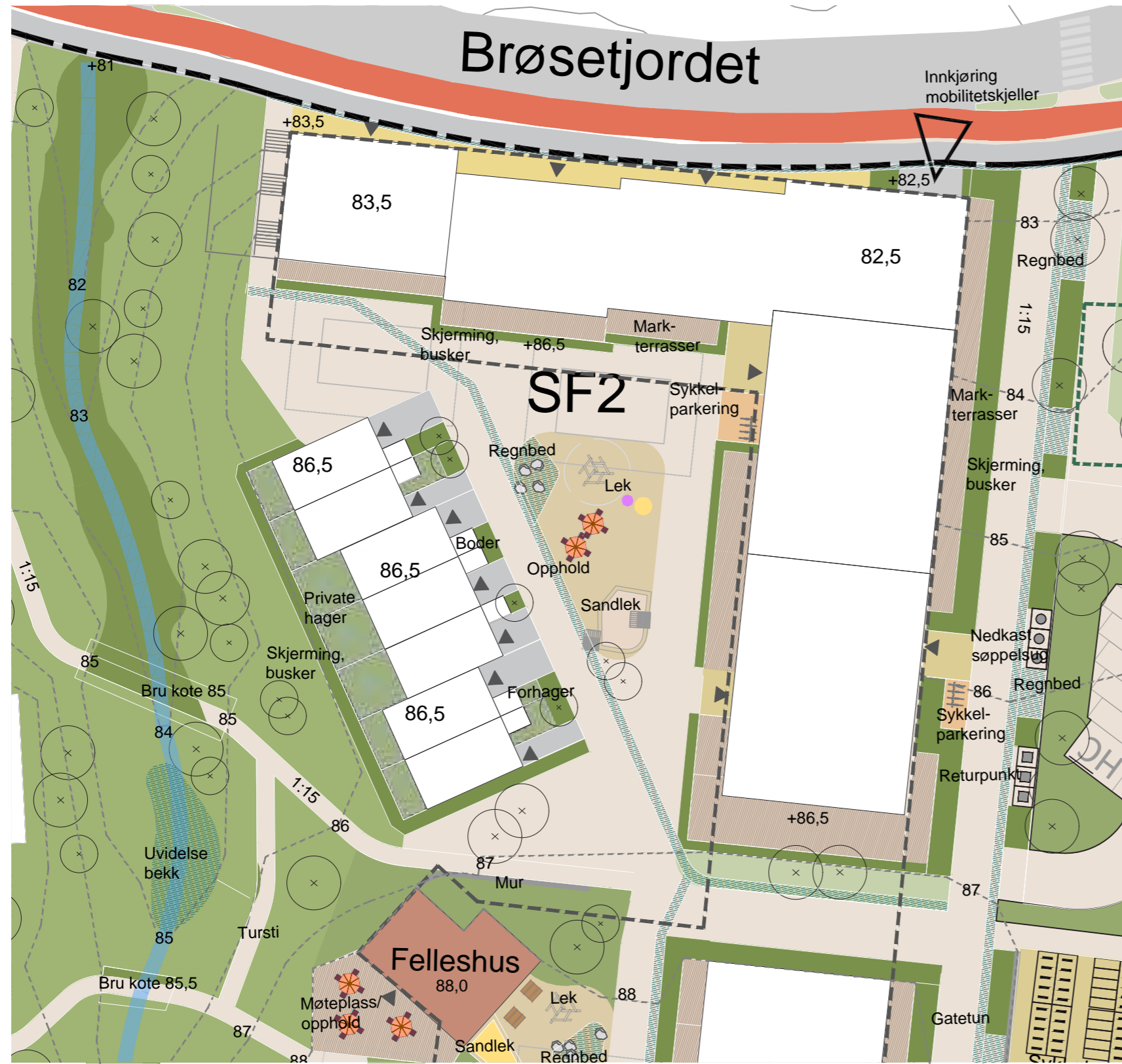
Plan leilighetsmiks



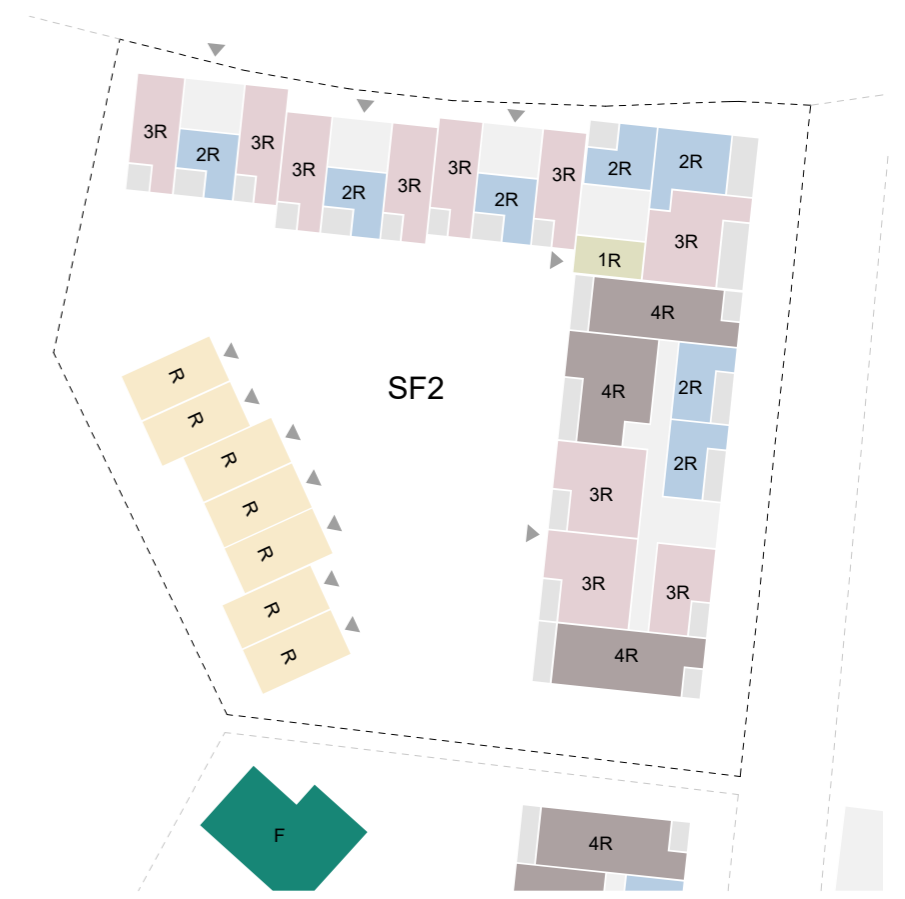


# FELT SF2

Illustrasjonsplan og solstudier

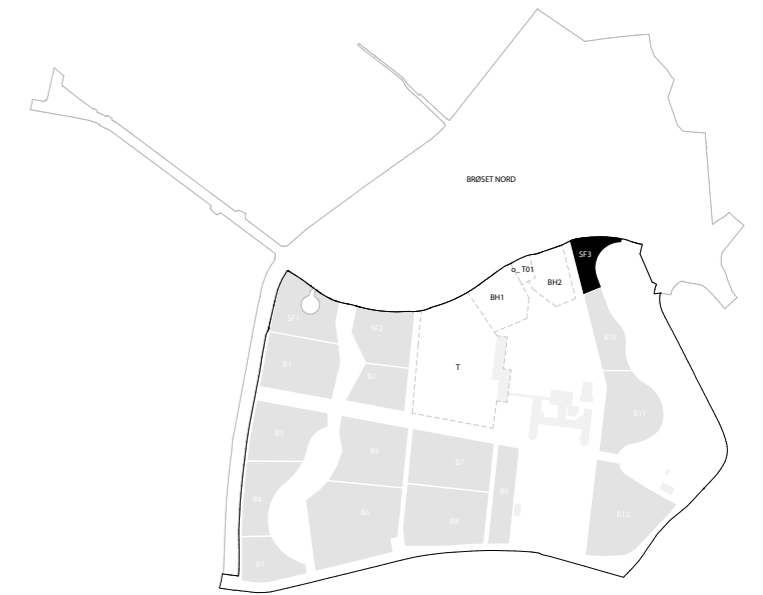
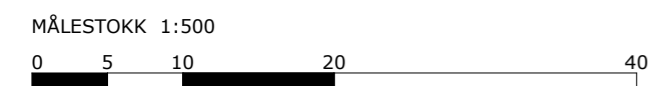
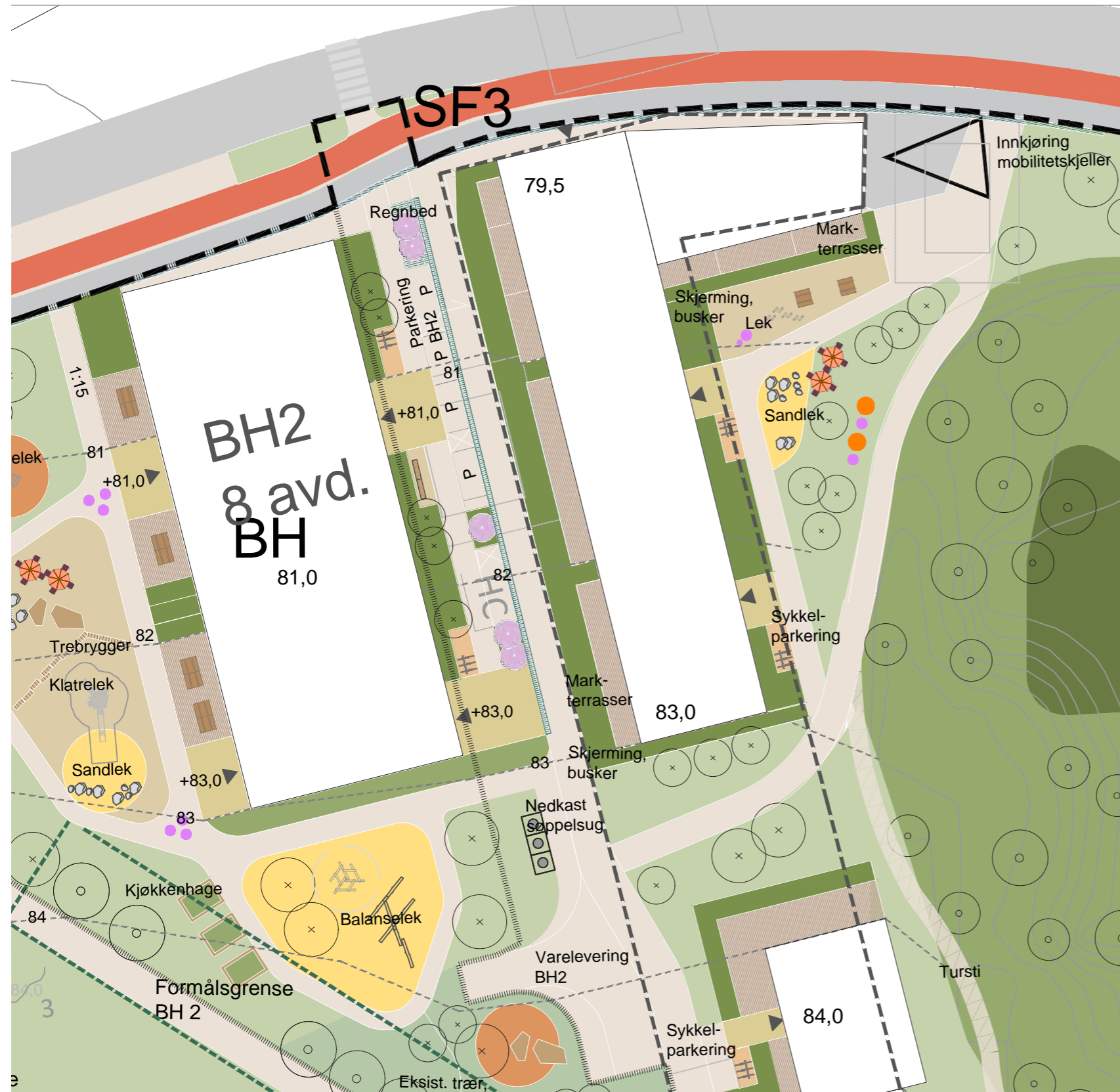


Plan leilighetsmiks

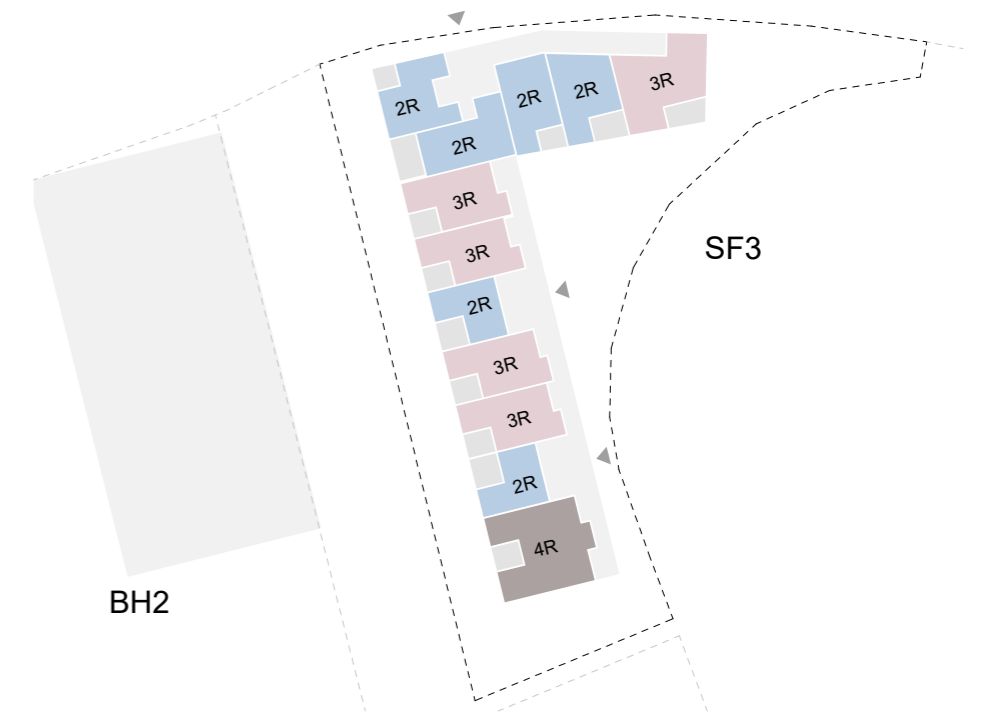


# FELT SF3

Illustrasjonsplan og solstudier

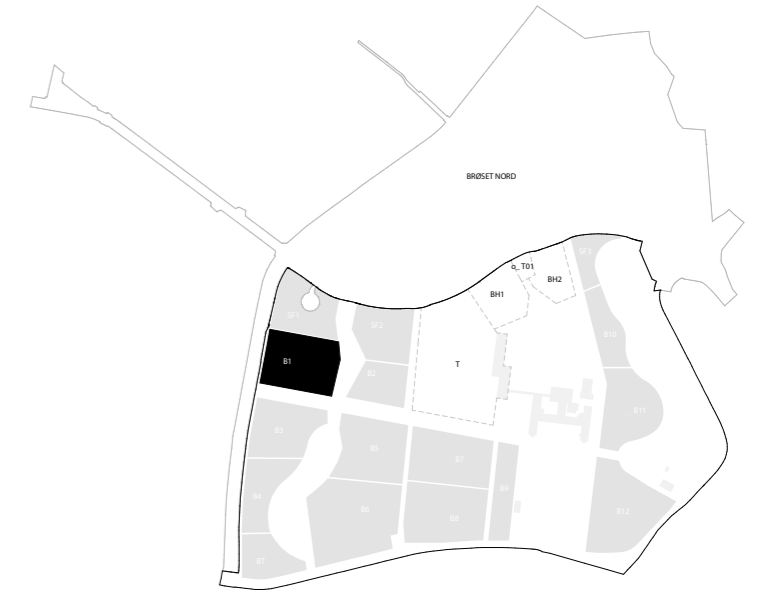
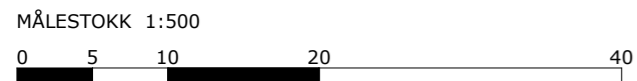


Plan leilighetsmiks

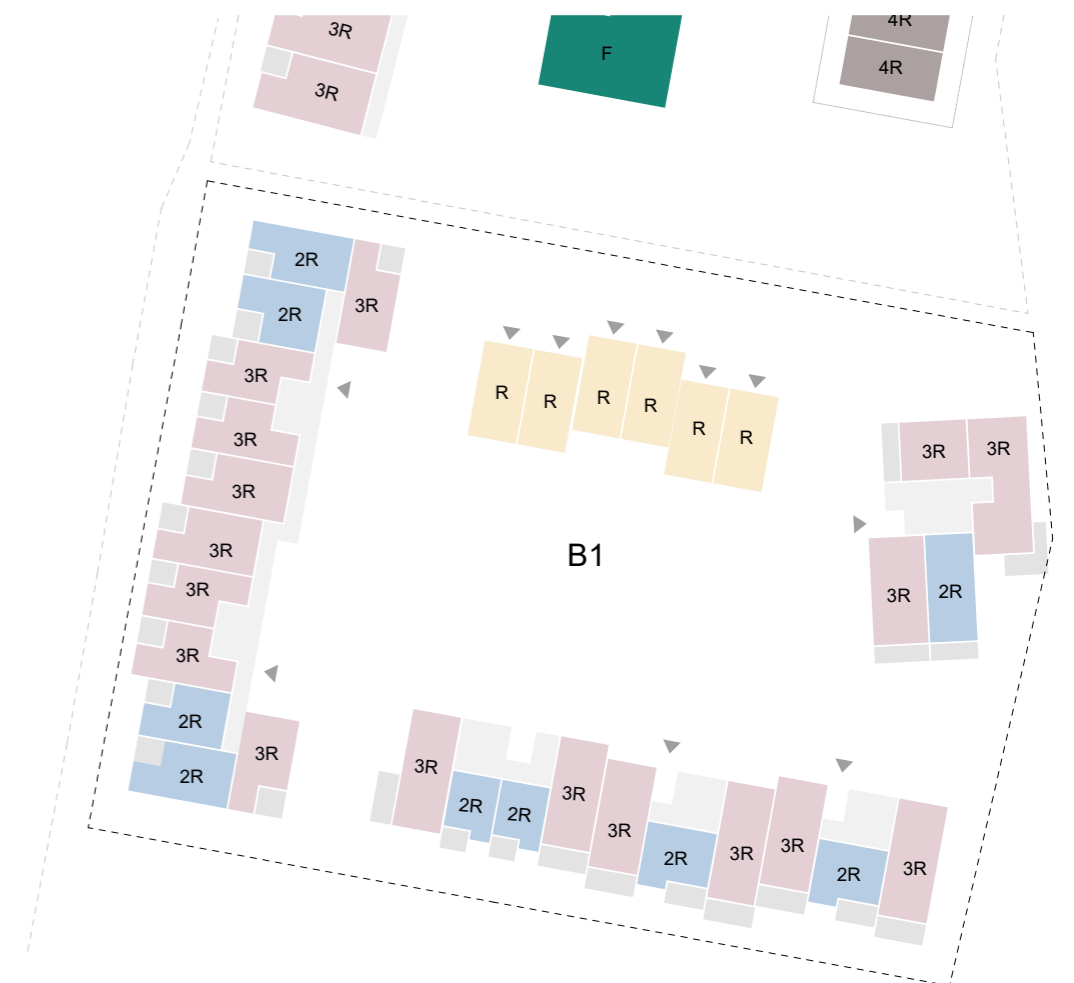


# FELT B1

Illustrasjonsplan og solstudier

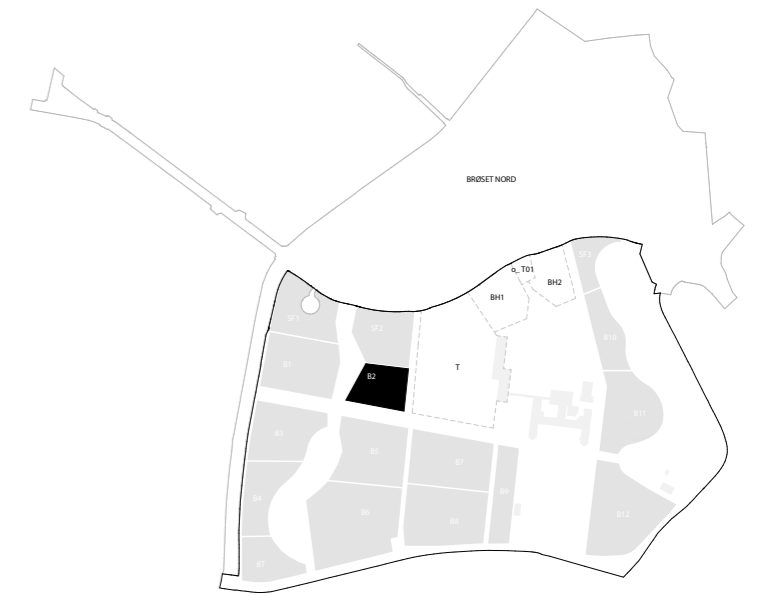
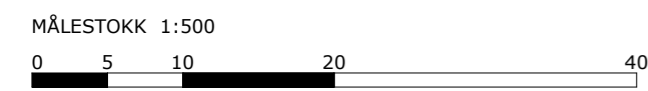
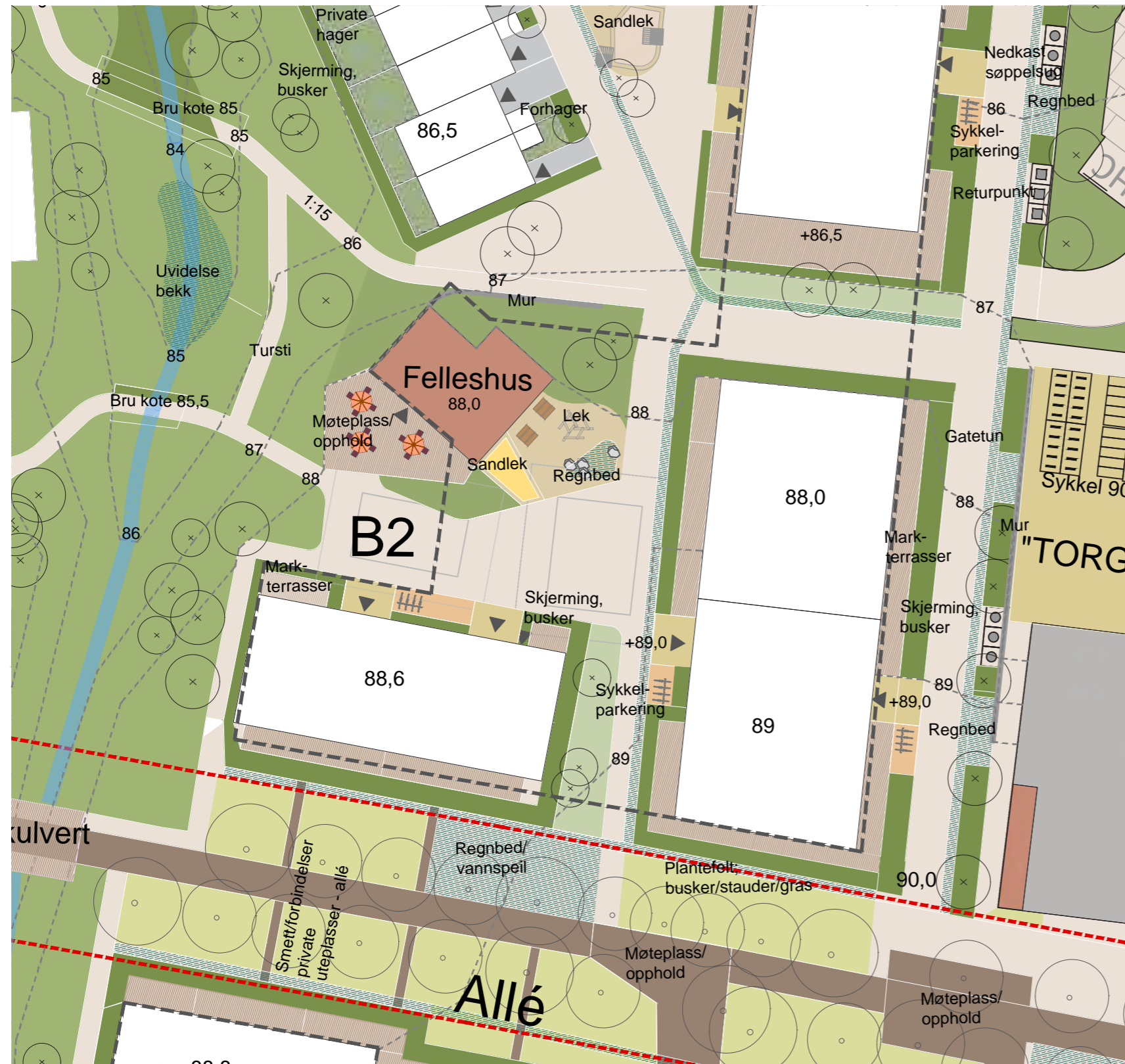


Plan leilighetsmiks



# FELT B2

Illustrasjonsplan og solstudier

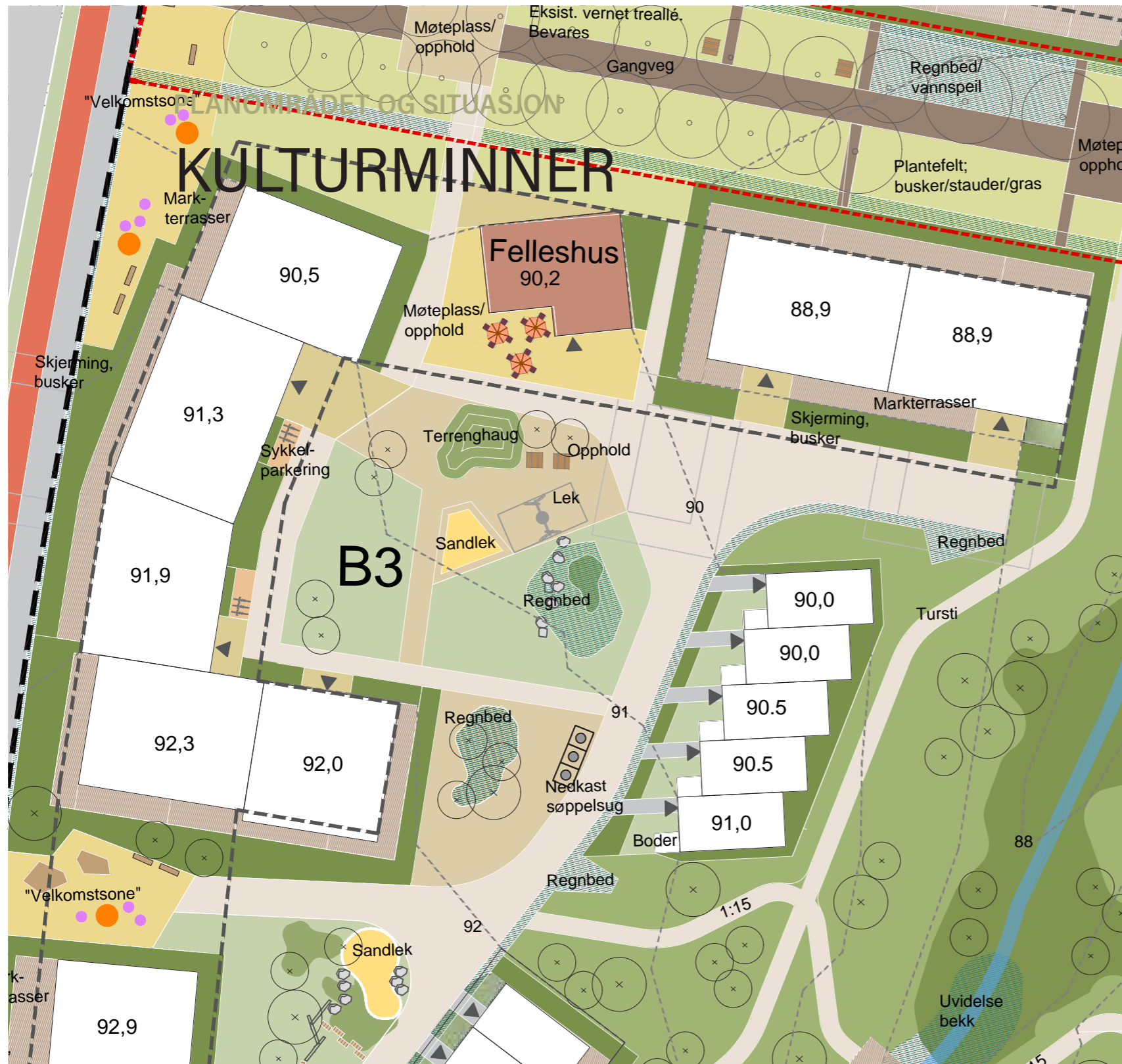


Plan leilighetsmiks

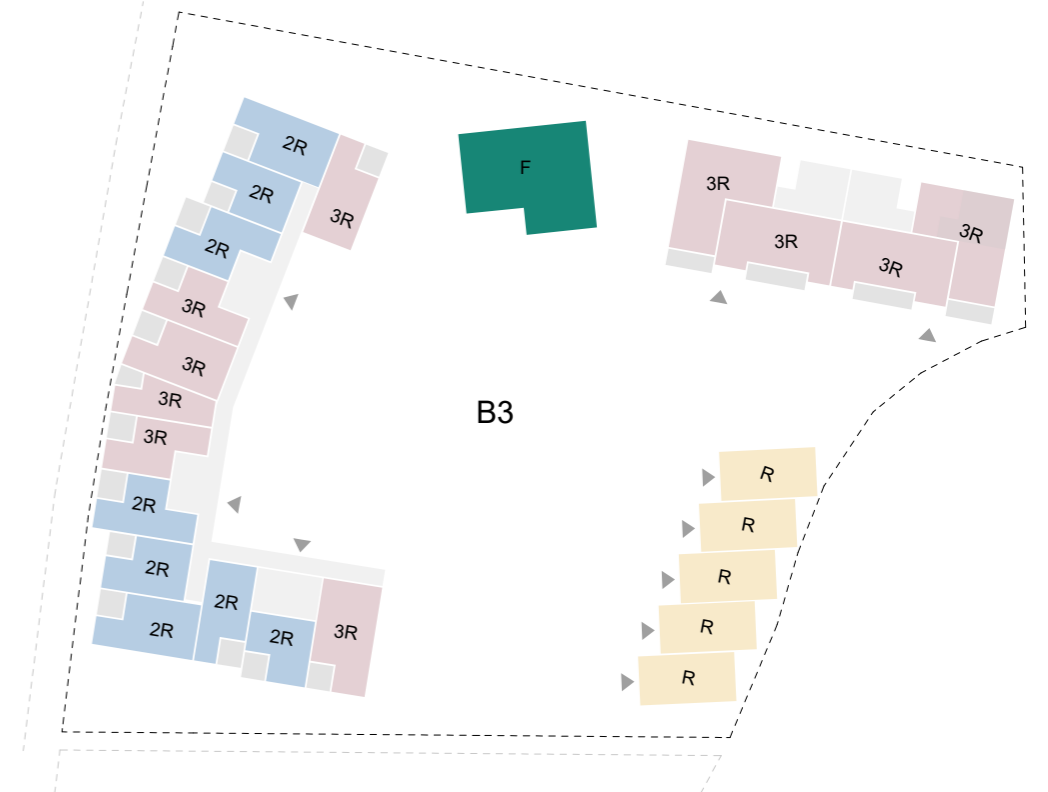


# FELT B3

Illustrasjonsplan og solstudier

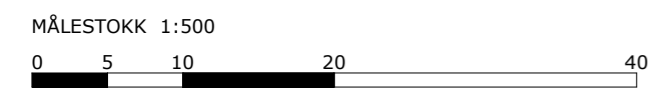
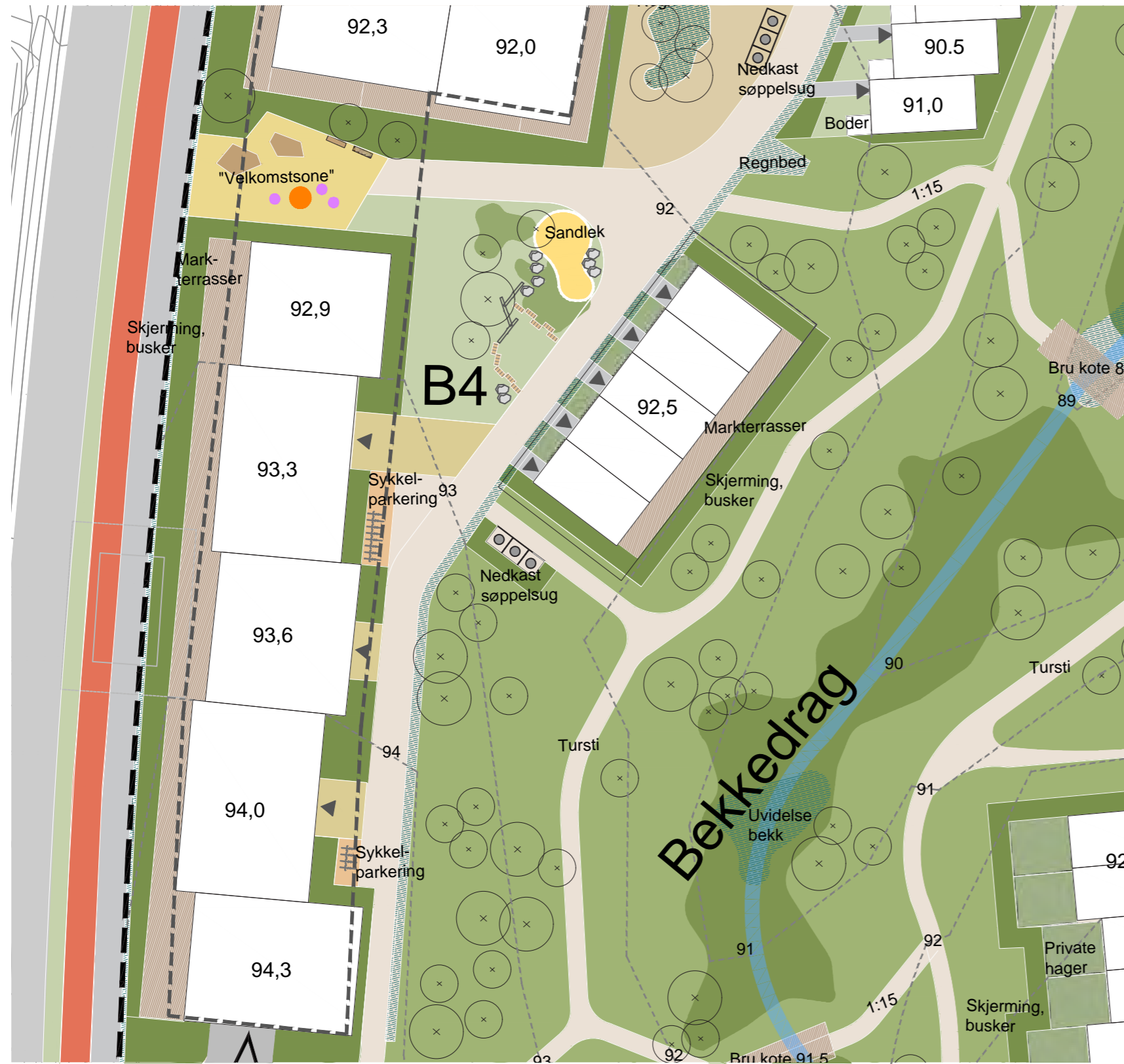


Plan leilighetsmiks

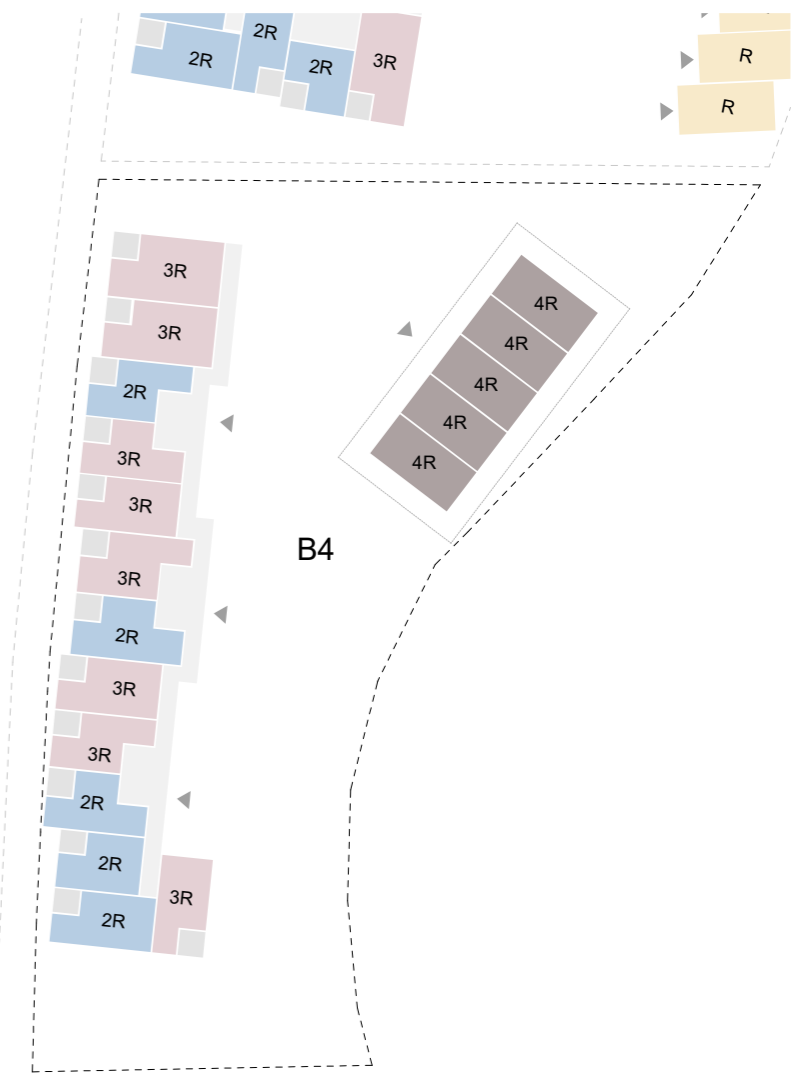


# FELT B4

Illustrasjonsplan og solstudier



Plan leilighetsmiks

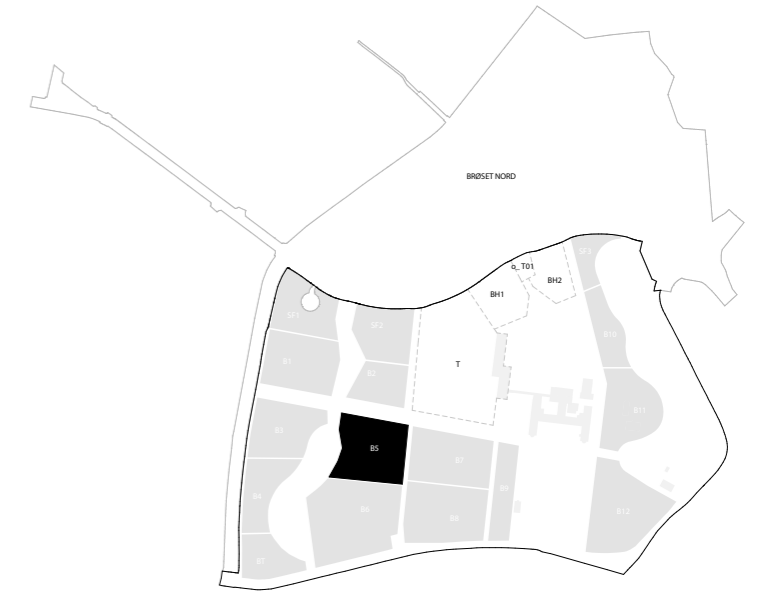
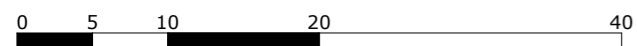


# FELT B5

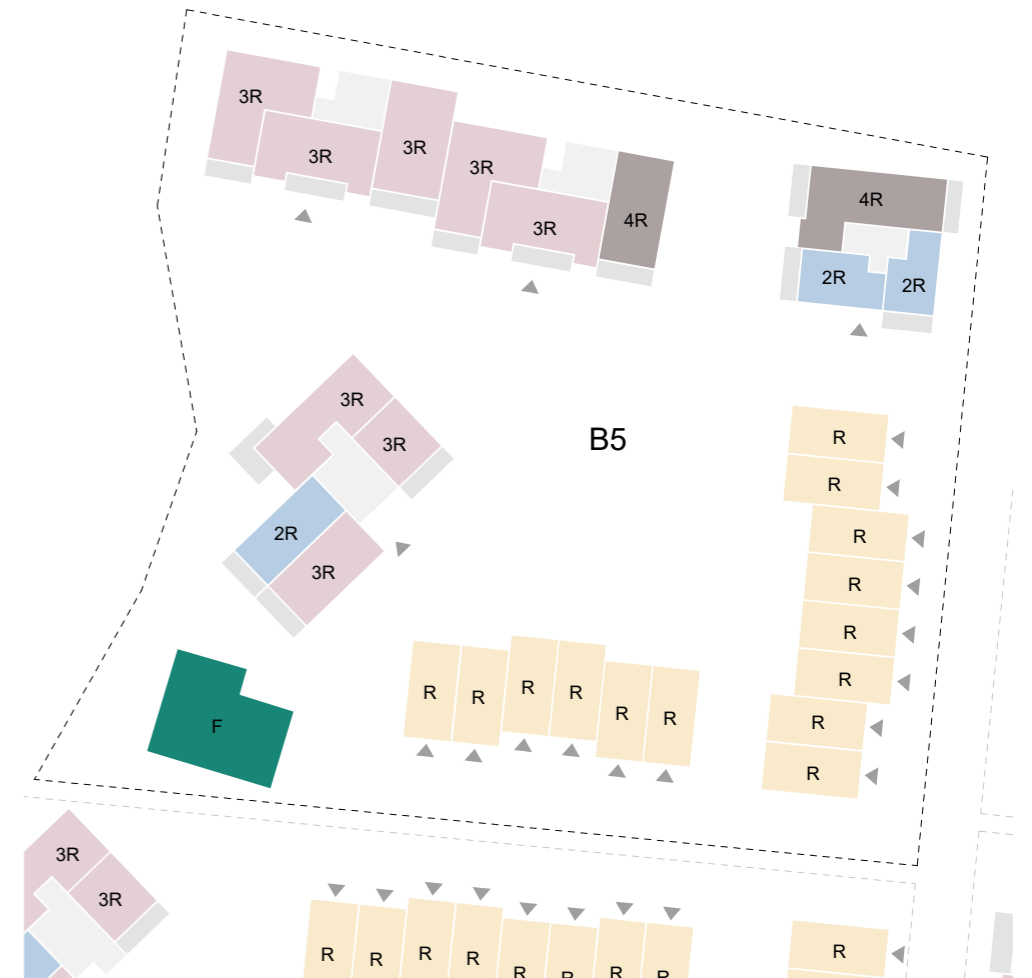
Illustrasjonsplan og solstudier



MÅLESTOKK 1:500



Plan leilighetsmiks



# FELT B6

Illustrasjonsplan og solstudier



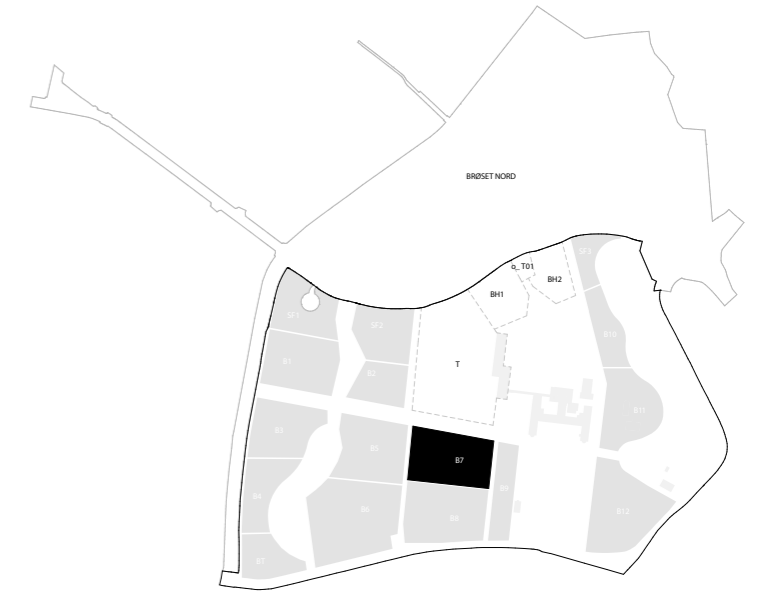
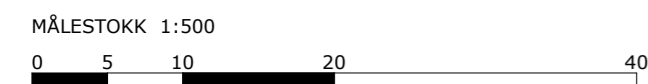
Plan leilighetsmiks



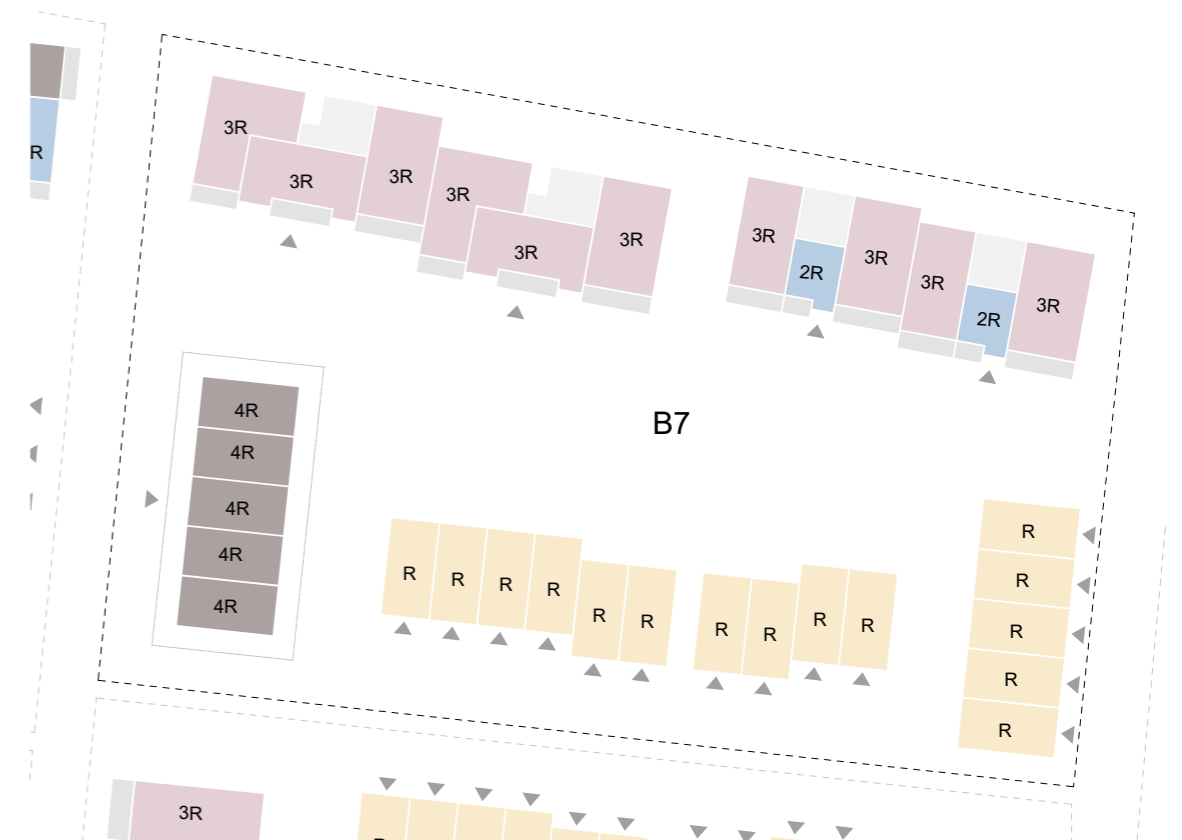


# FELT B7

Illustrasjonsplan og solstudier



Plan leilighetsmiks

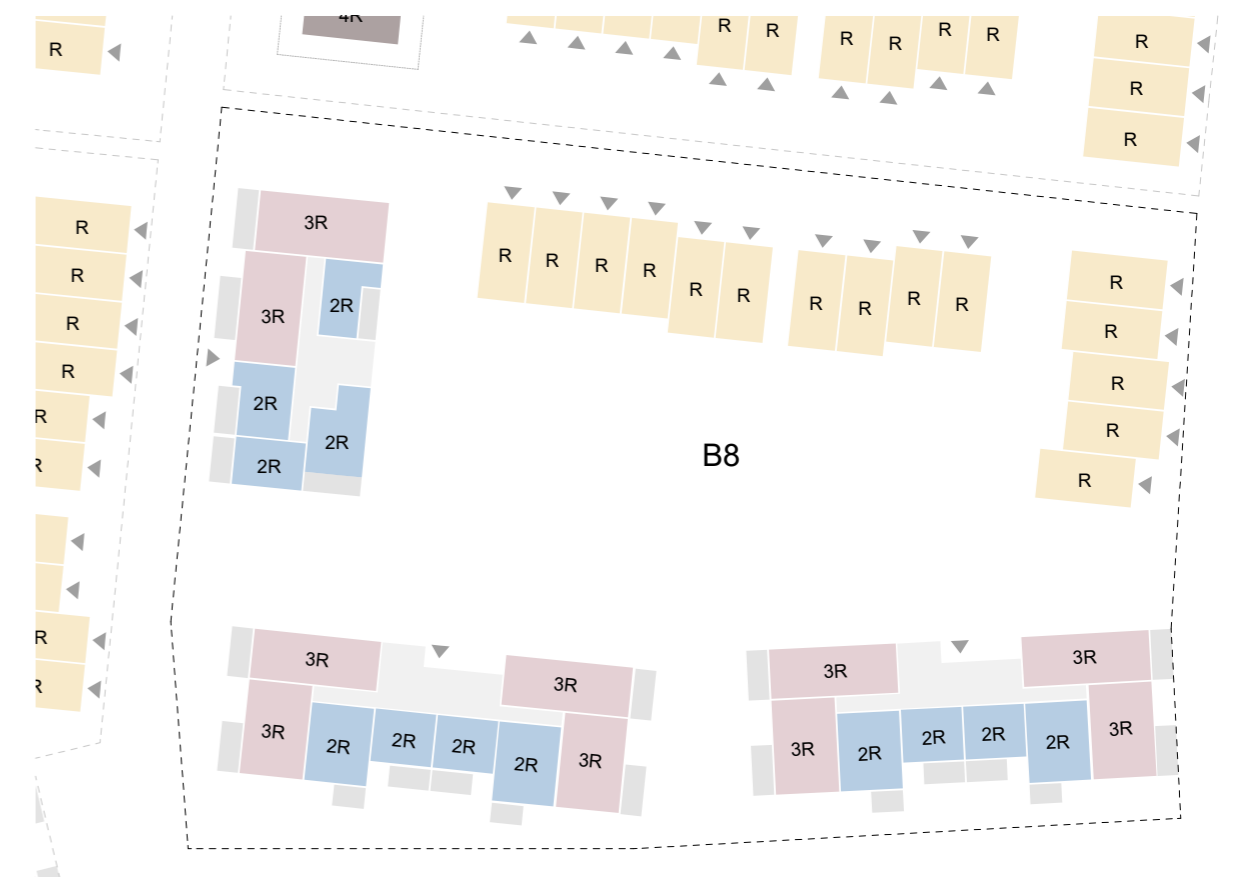


# FELT B8

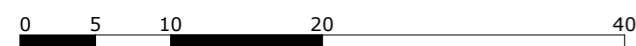
Illustrasjonsplan og solstudier



Plan leilighetsmiks



MÅLESTOKK 1:500

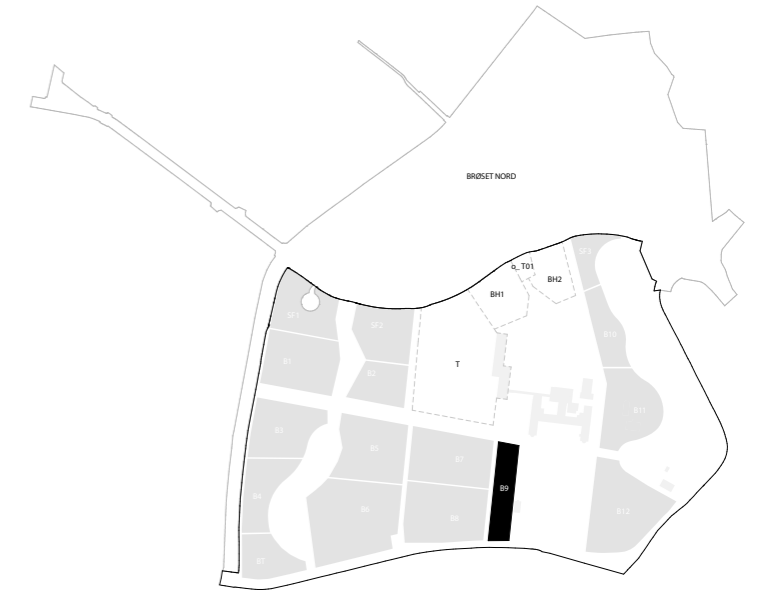
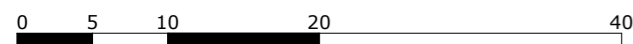


# FELT B9

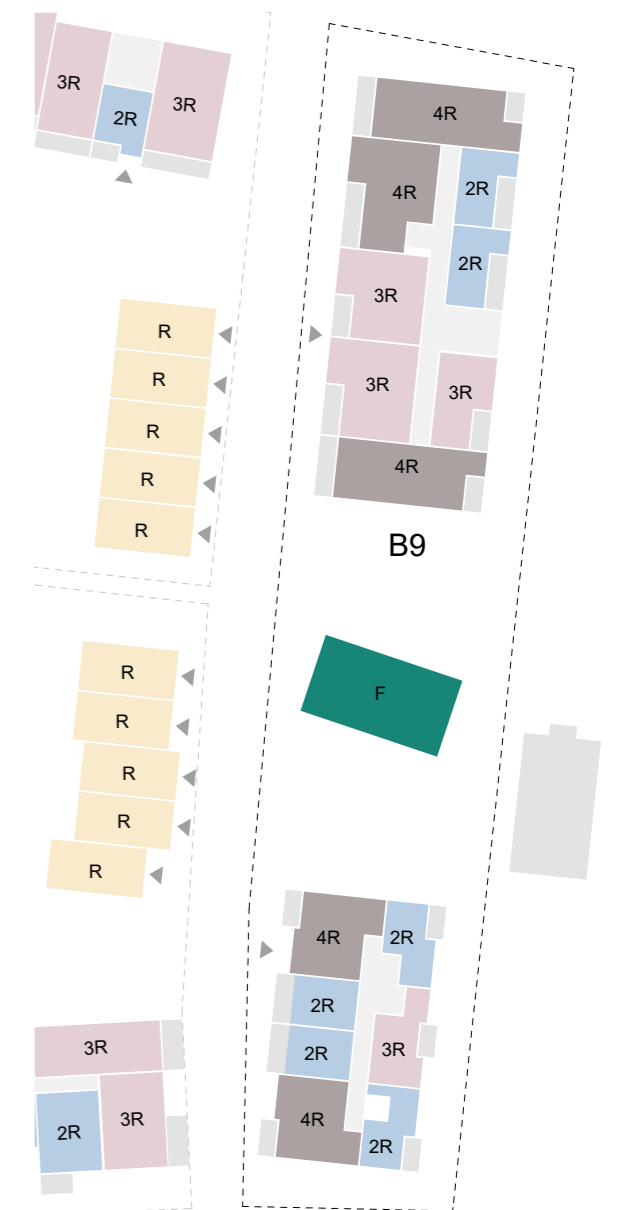
Illustrasjonsplan og solstudier



MÅLESTOKK 1:500



Plan leilighetsmiks

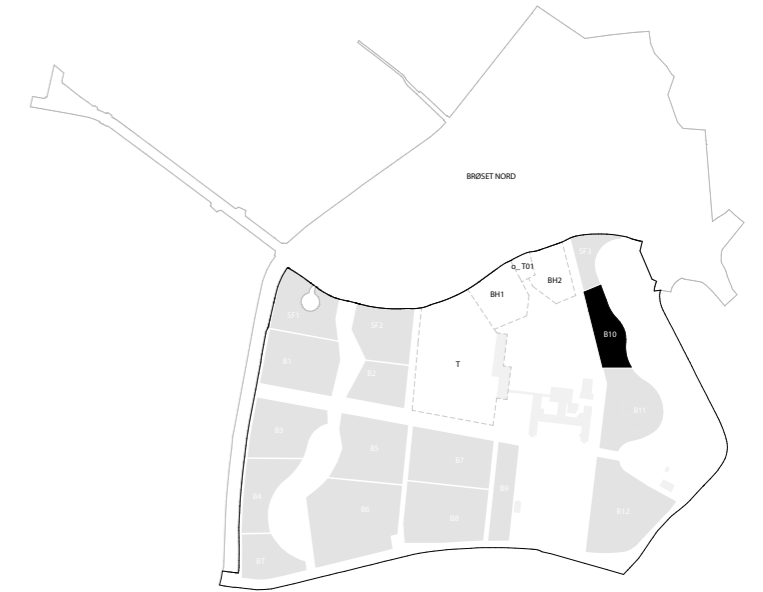
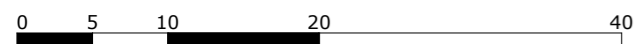


# FELT B10

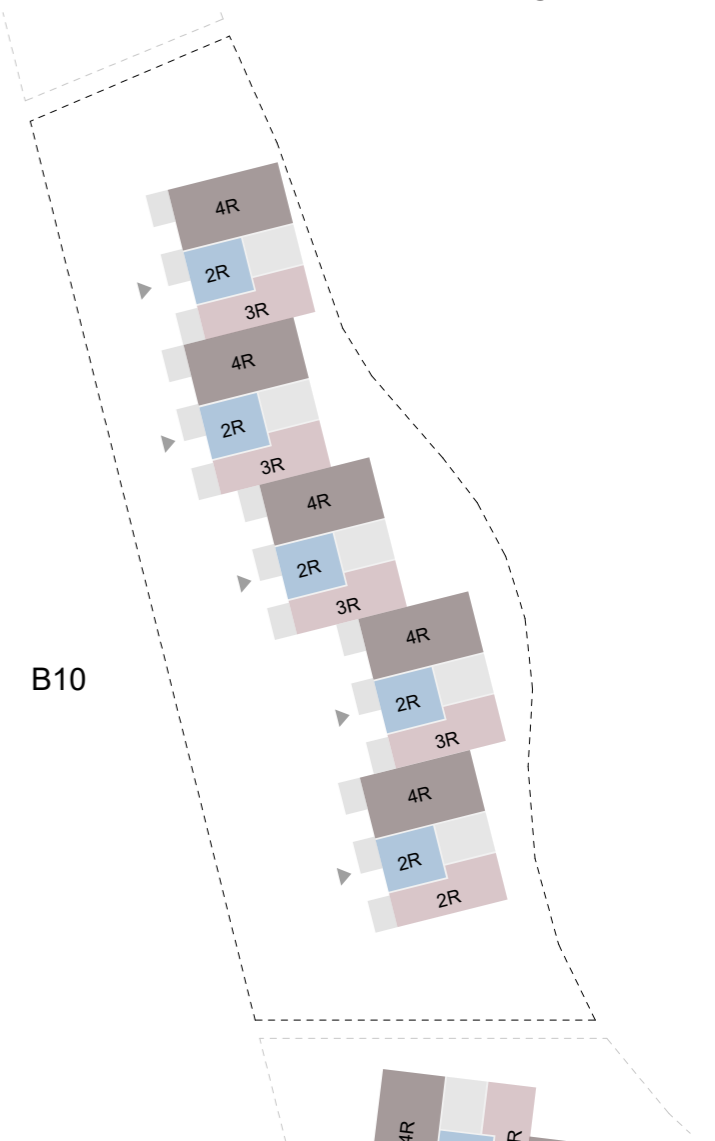
Illustrasjonsplan og solstudier



MÅLESTOKK 1:500



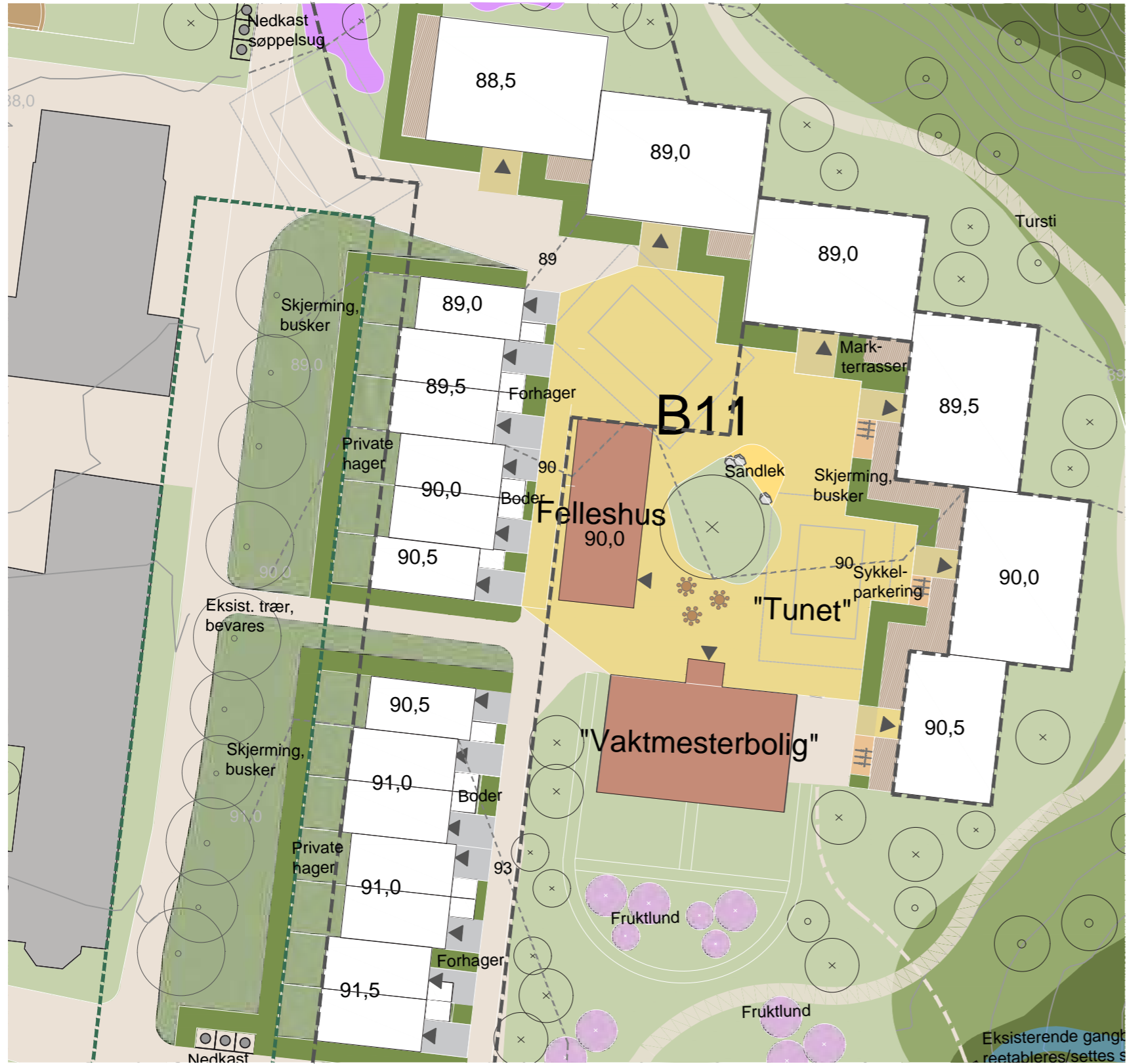
Plan leilighetsmiks



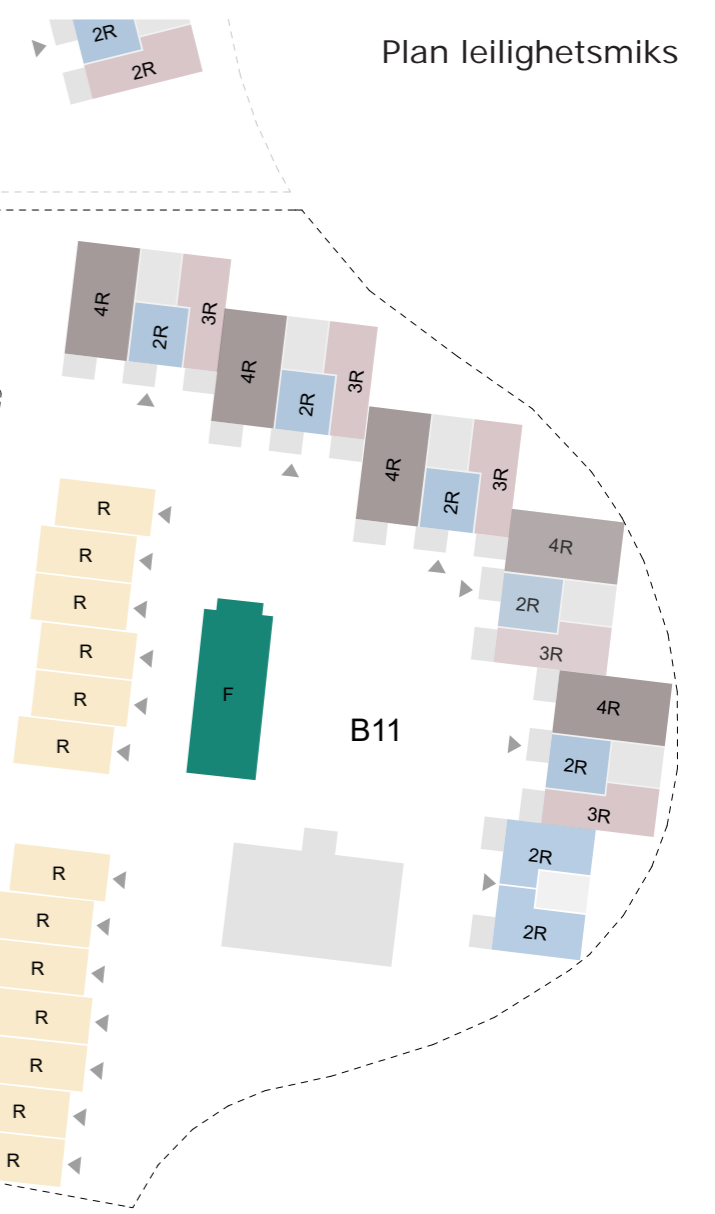
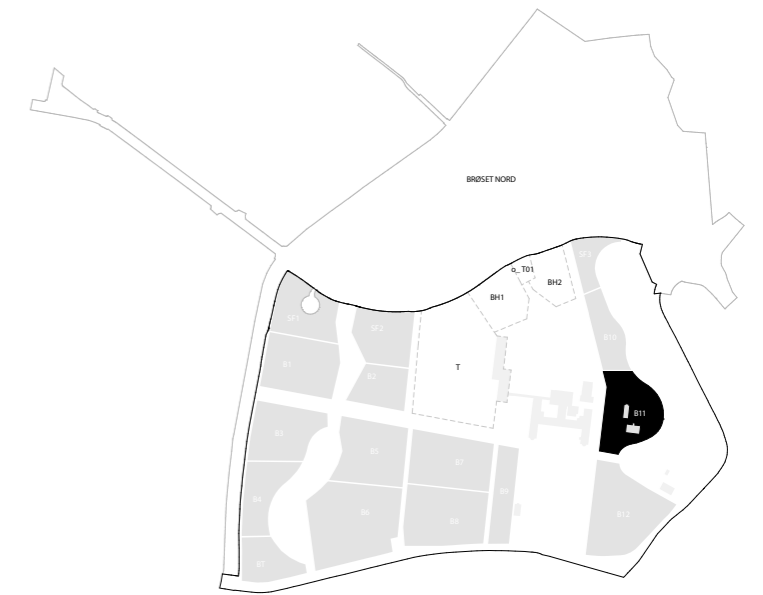
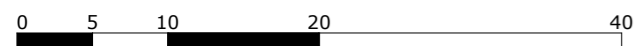
B10

# FELT B11

Illustrasjonsplan og solstudier



MÅLESTOKK 1:500

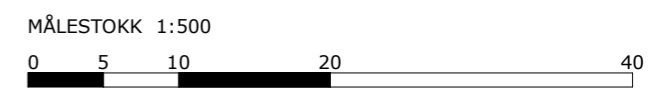
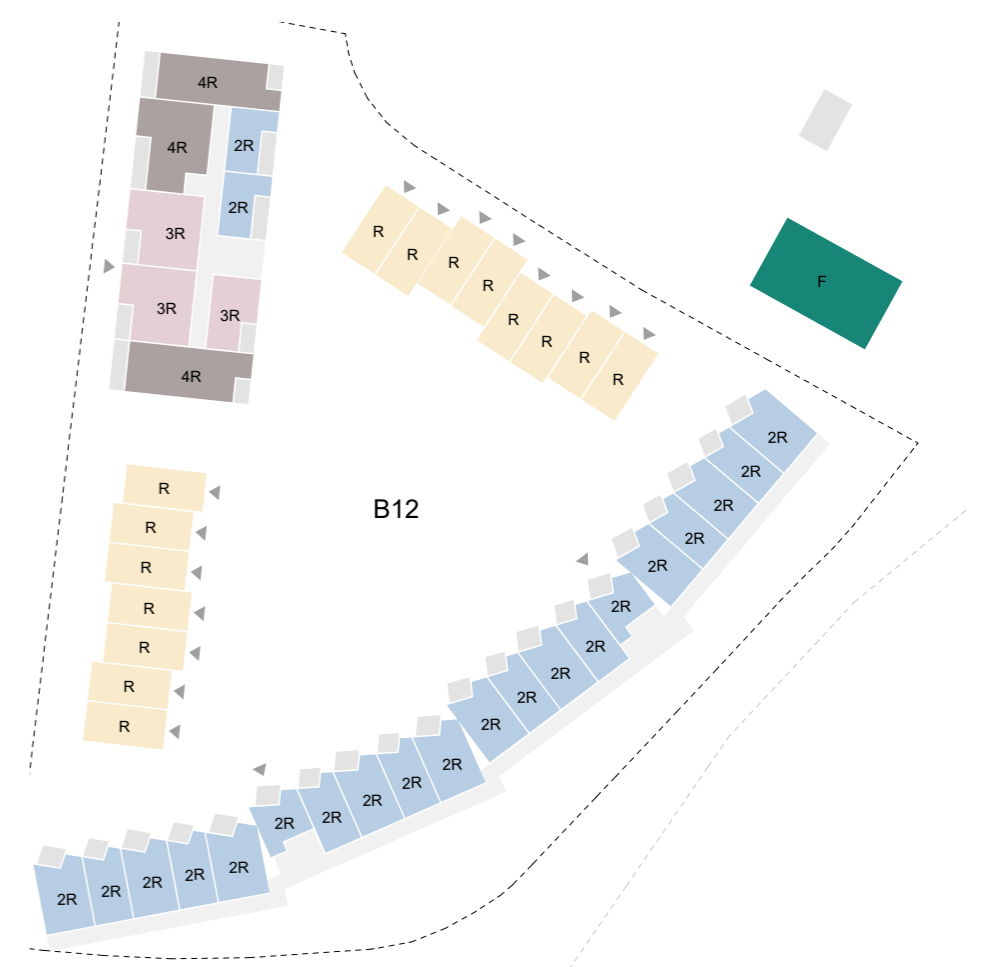


# FELT B12

Illustrasjonsplan og solstudier



Plan leilighetsmiks



# FELT B12

Inspirasjonsbilder og planløsning



Foto av Innendørs korridor. Kilde: bolig.skanska.no

1. Dyrkning av fellesarealer.  
Referanseprosjekt:  
Tigergården i Oslo

Innendørs korridor mot sørøst fungerer som en støyskjerm mot E6. Korridoren kan bli et levende element i prosjektet hvor forskjellige fellesfunksjoner kan plasseres langs korridoren.

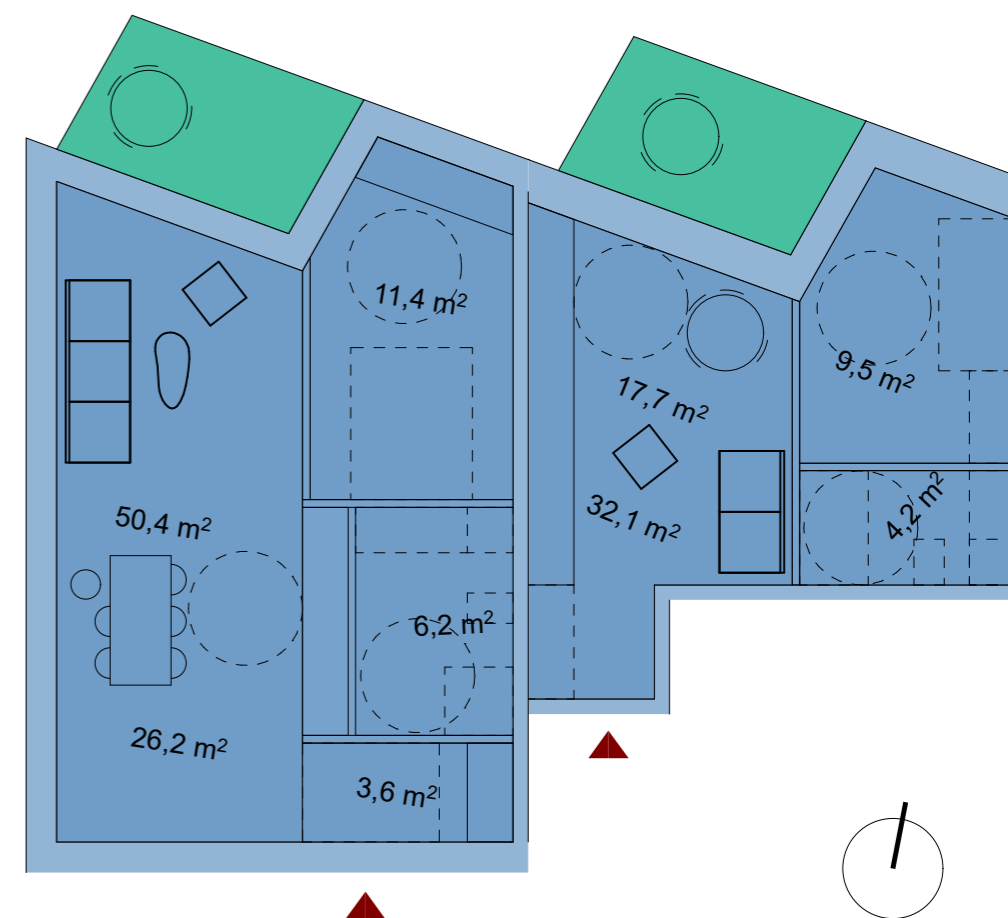


2. Grønn fasade mot E6.  
Referanseprosjekt:  
Garden house i Sverige.

Fasade mot sørøst kan bli en grønn fasade med vegetasjon. Fasaden har en fin plassering mot sørøst. Vegetasjon langs fasaden kan lage fine situasjoner innvendig samtidig som det skapes en flott og levende fasade som endrer seg gjennom året.



Foto av fasade. Kilde: thamvidegard.se



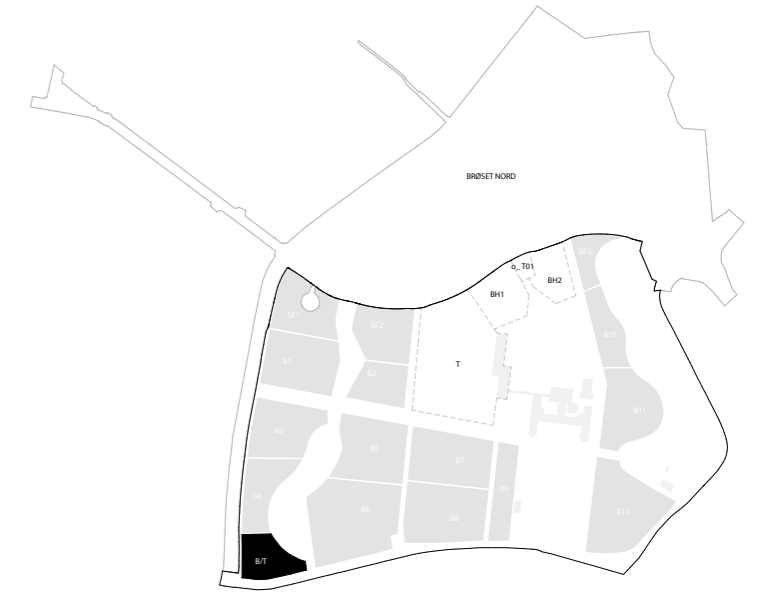
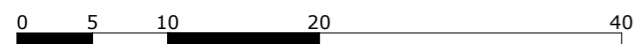
Planløsning  
Leiligheter 50 kvm og 32 kvm  
Skala 1:100

# FELT B/T

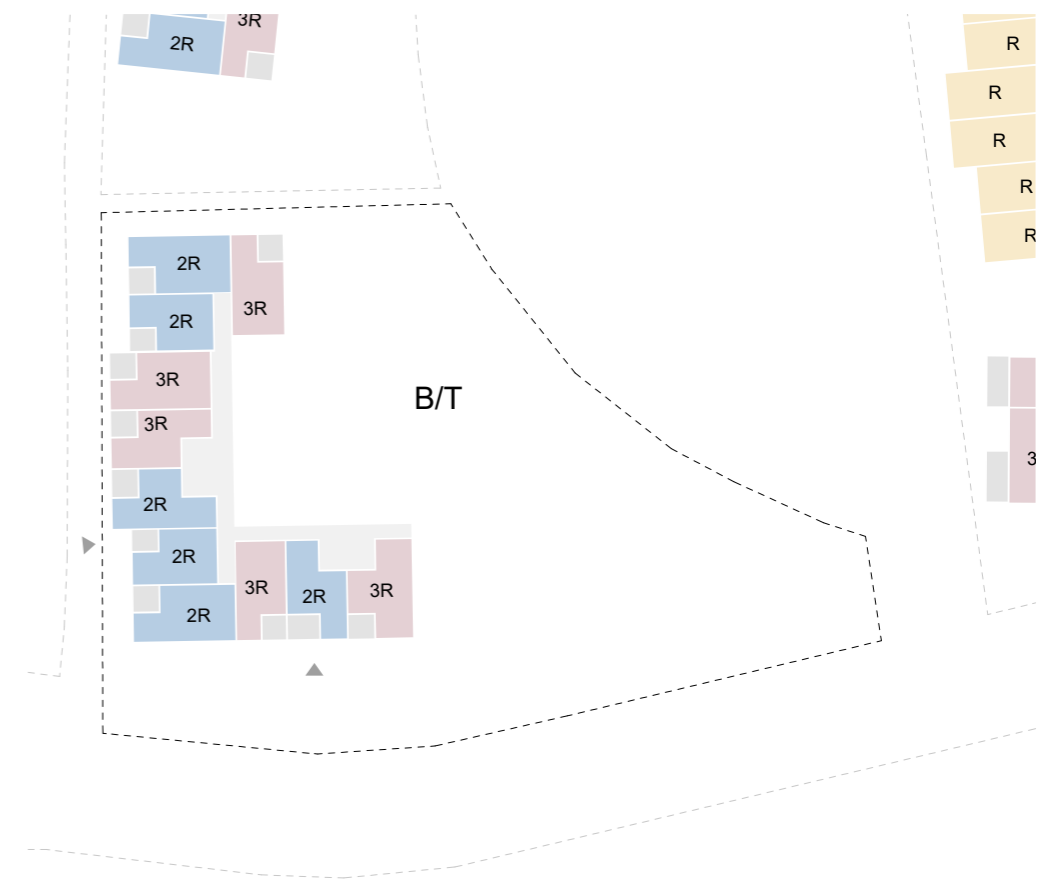
Illustrasjonsplan og solstudier



MÅLESTOKK 1:500



Plan leilighetsmiks







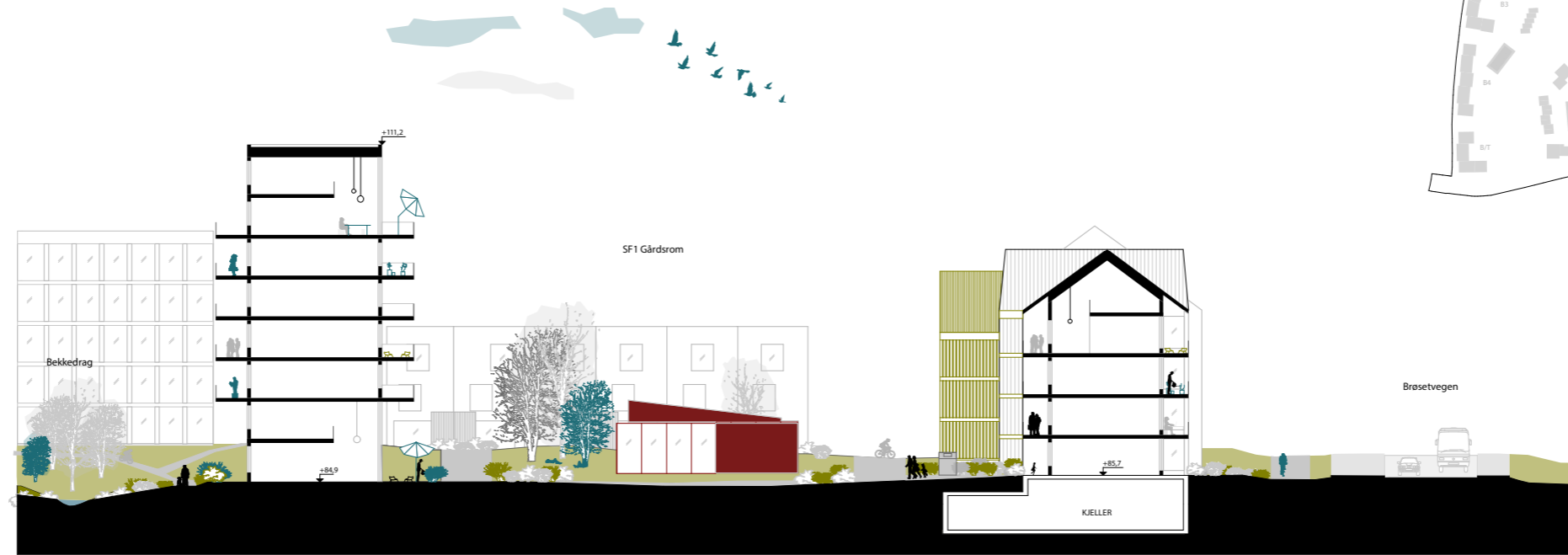
# OVERSIKTSKART

- SNITT A-A
- SNITT B-B
- SNITT C-C
- SNITT D-D
- SNITT E-E
- SNITT F-F
- SNITT G-G
- SNITT H-H
- SNITT I-I
- SNITT J-J
- SNITT K-K
- SNITT L-L

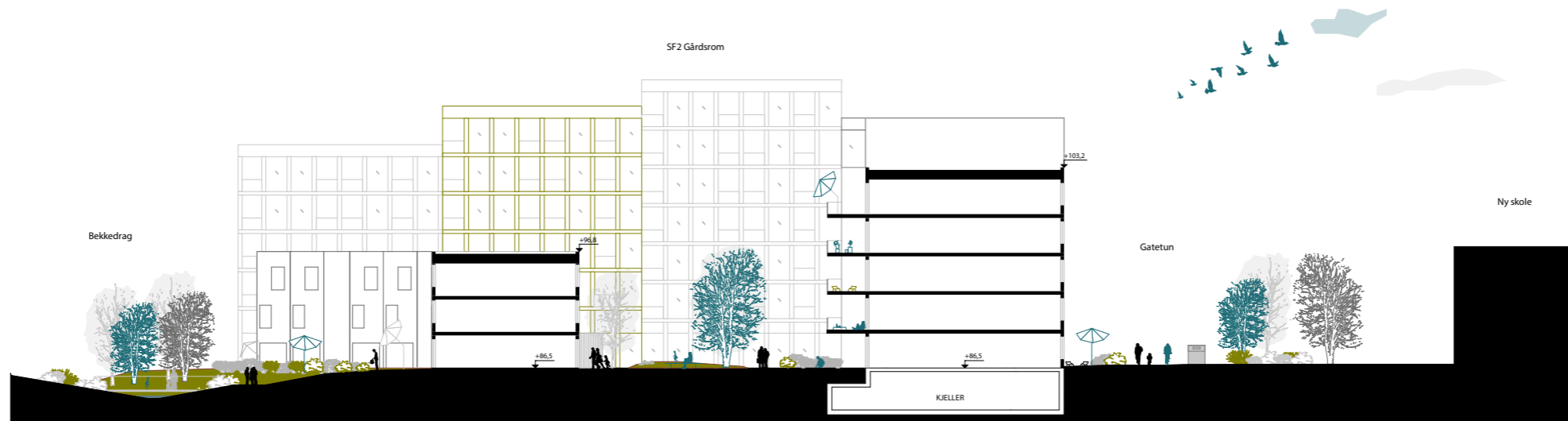


SNITT

# SNITT A-A OG B-B

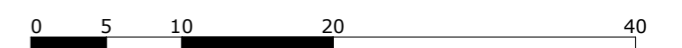


SNITT A-A



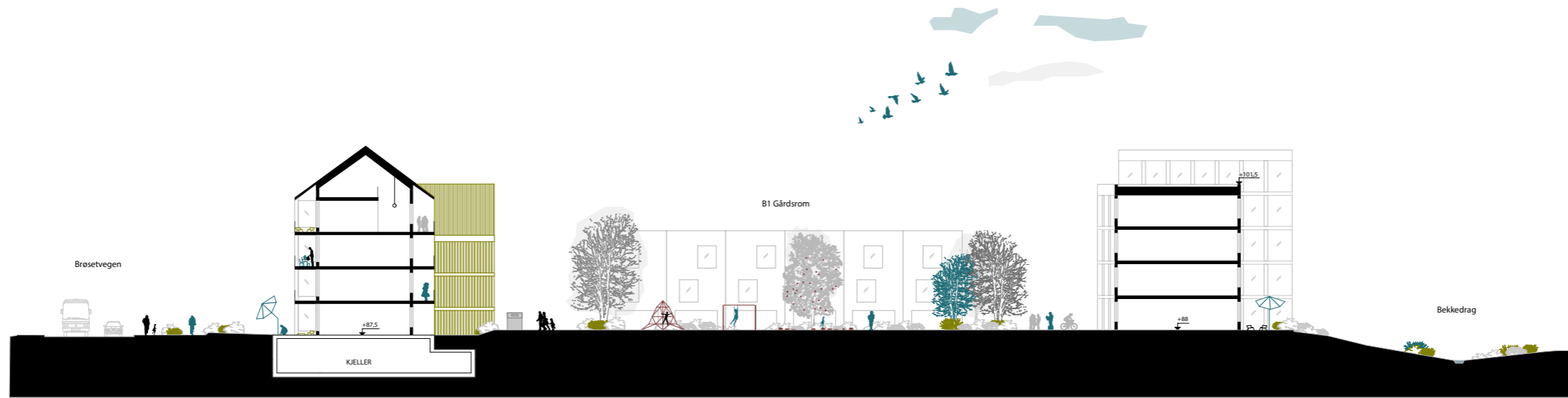
SNITT B-B

MÅLESTOKK 1:500

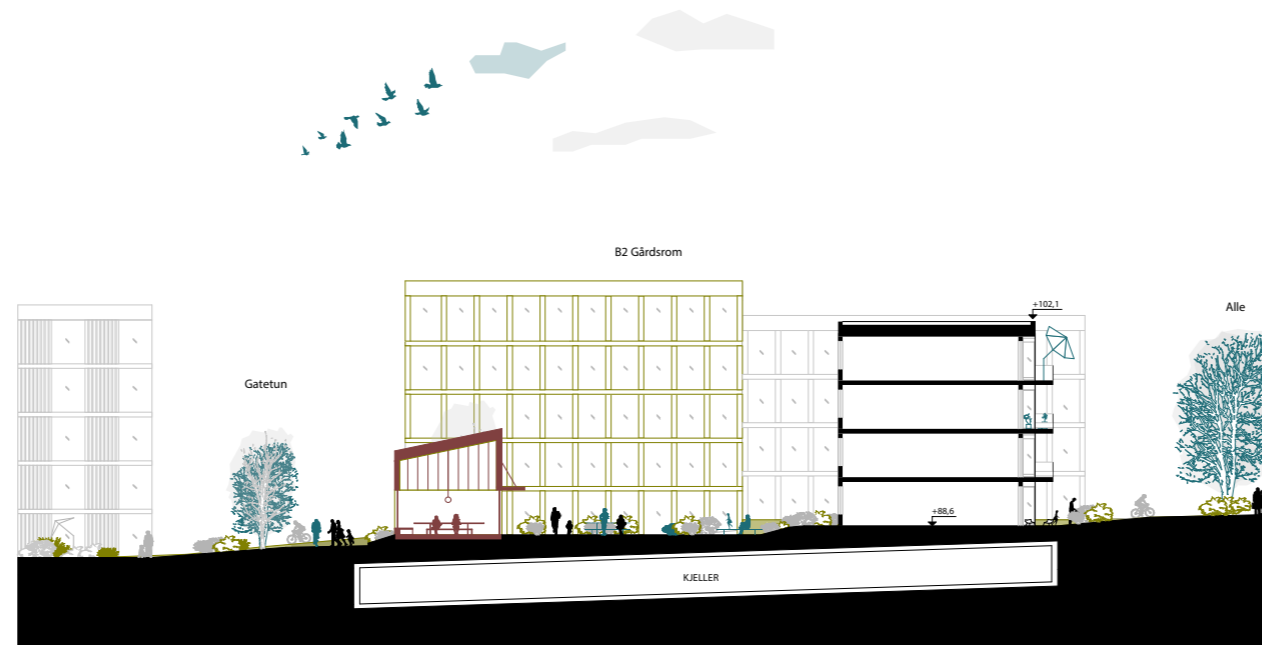


SNITT

# SNITT C-C OG D-D

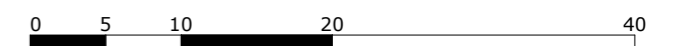


SNITT C-C



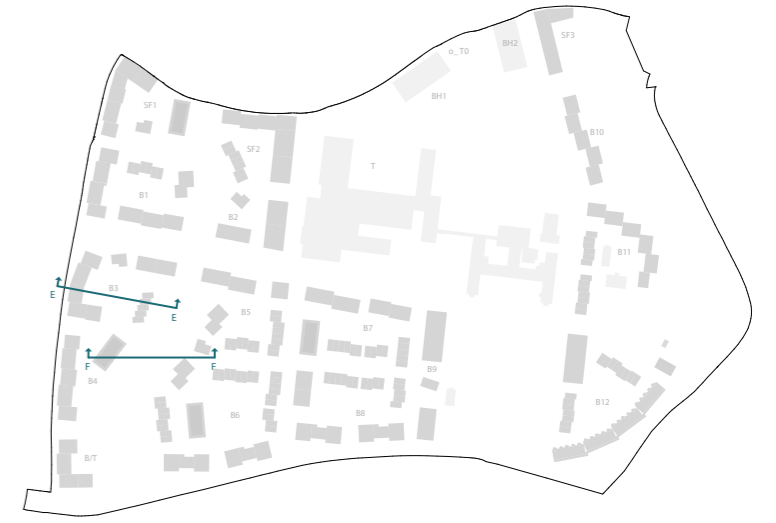
SNITT D-D

MÅLESTOKK 1:500



SNITT

# SNITT E-E OG F-F

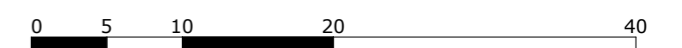


SNITT E-E



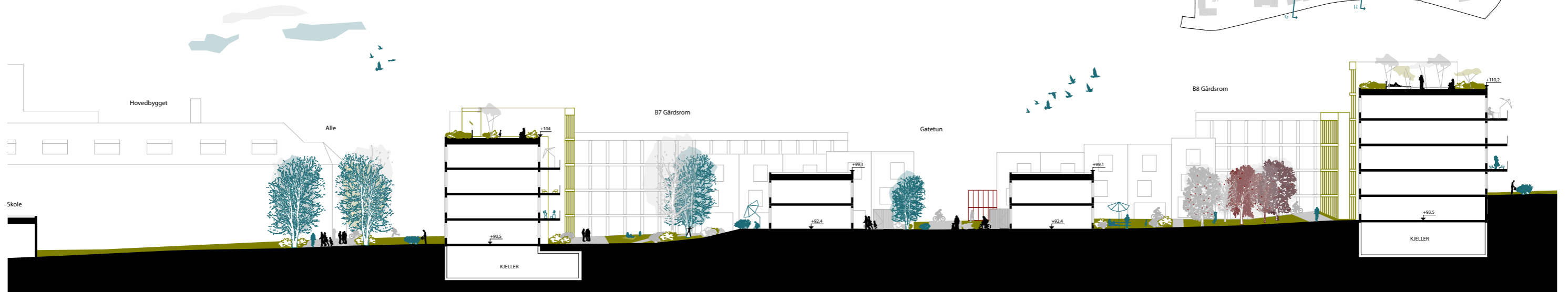
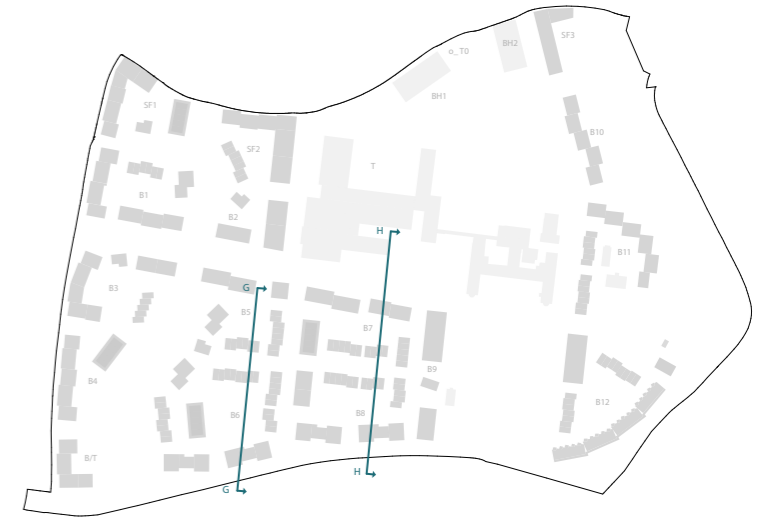
SNITT F-F

MÅLESTOKK 1:500

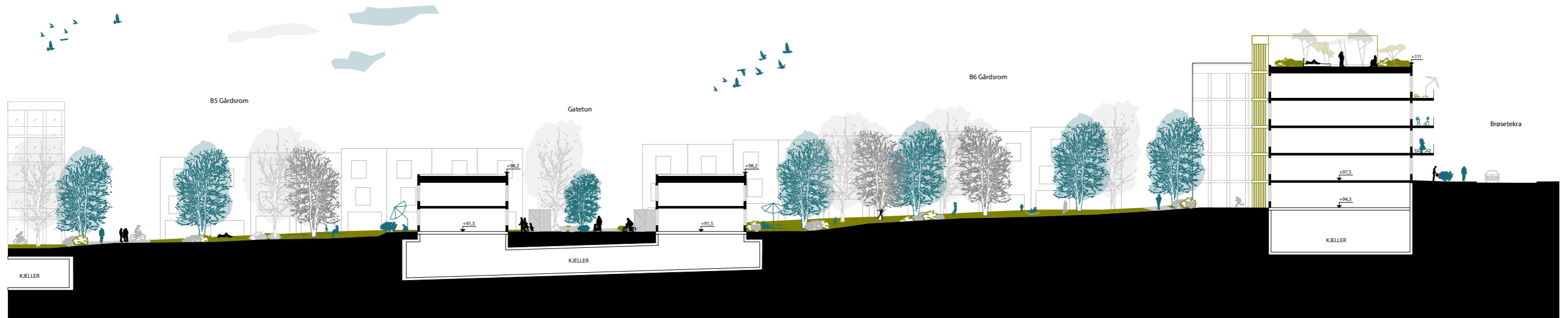


SNITT

# SNITT G-G OG H-H

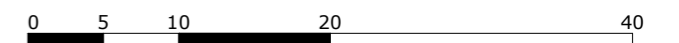


SNITT H-H



SNITT G-G

MÅLESTOKK 1:500

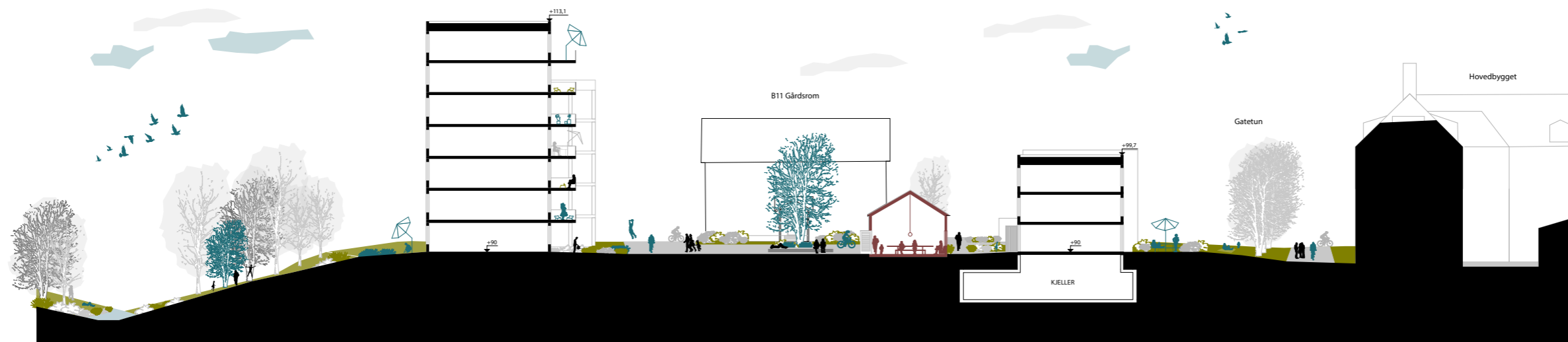


SNITT

# SNITT I-I OG J-J

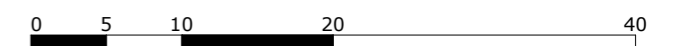


SNITT I-I



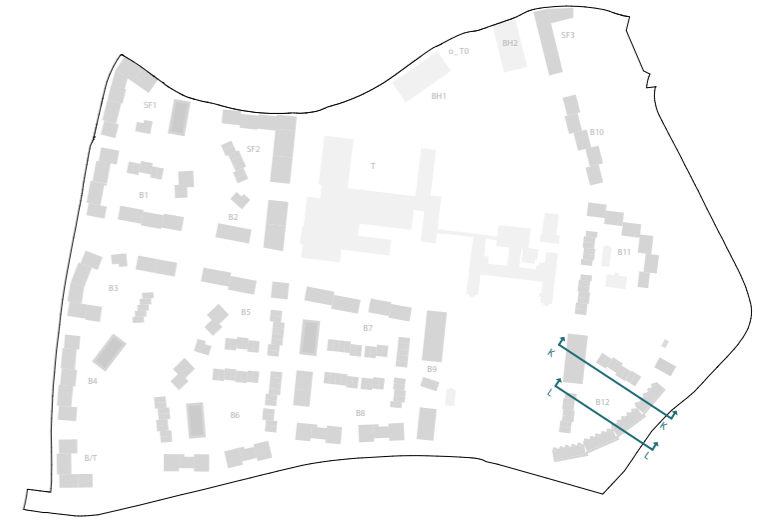
SNITT J-J

MÅLESTOKK 1:500



SNITT

# SNITT K-K OG L-L

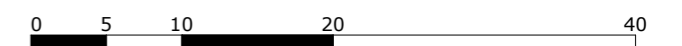


SNITT K-K



SNITT L-L

MÅLESTOKK 1:500





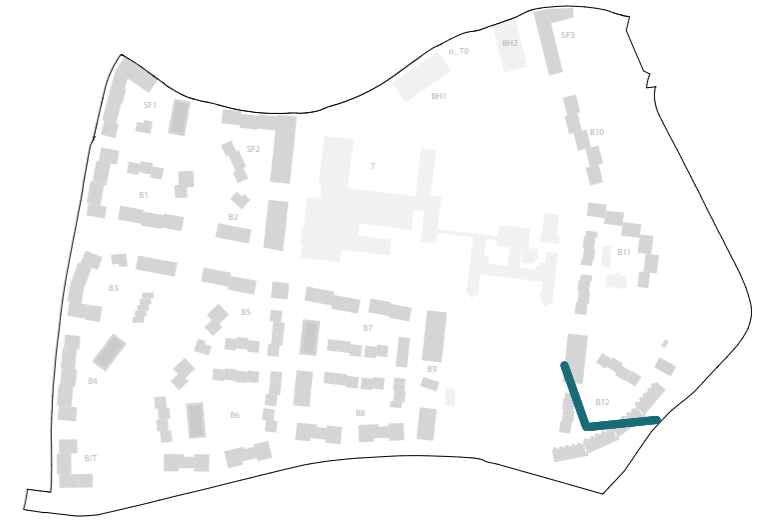


# NÆRVIRKNING OVERSIKTSKART

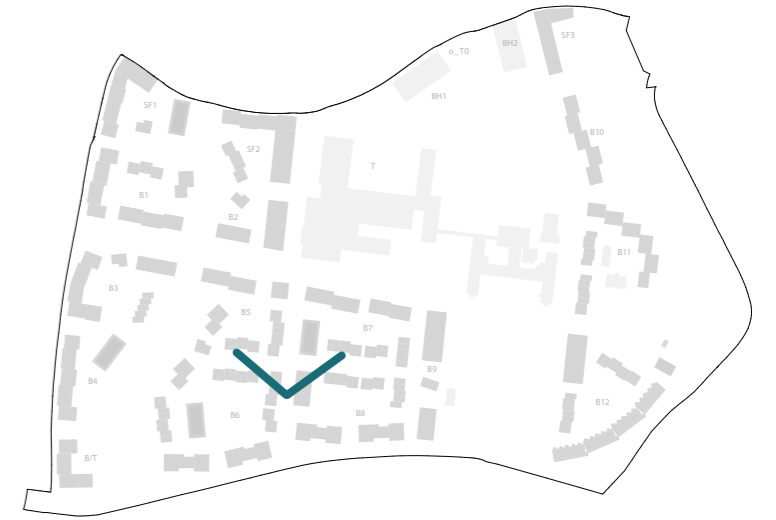
1. GÅRDSROM I FELT B12
2. GATETUN MELLOM FELT B5/B6 OG B7/B8
3. GATETUN MELLOM FELT B2 OG T
4. GRØNTOMRÅDE MELLOM FELT B4 OG B6
5. GRØNTOMRÅDE MELLOM FELT SF1/B1 OG SF2/B2
6. PARKOMRÅDE MELLOM FELT B9 OG B11/B12
7. GRØNTOMRÅDE, MOT FELT B12
8. GATETUN MELLOM FELT T OG SF2/B2
9. PARKOMRÅDE MOT FELT B9
10. PARKOMRÅDE MELLOM FELT B10 OG T
11. GANG- OG SYKKELVEG MELLOM FELT B9 OG B12
12. GATETUN MELLOM FELT T OG B7
13. PARKOMRÅDE MELLOM FELT B10 OG T
14. UTEAREAL FRA SF3 MOT B10 OG B11
15. GÅRDSROM MELLOM FELT B7 OG B8
16. GANGVEG MOT FELT B3
17. BRØSETVEGEN MOT NORD, MELLOM EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FELT B/T
18. BRØSETVEGEN MOT NORD, MELLOM EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FELT B1/B3
19. BRØSETVEGEN MOT SØR, MELLOM EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FELT B1/B3
20. E6 MOT FELT B12, SØRVEST
21. E6 MOT FELT B12, NORDØST



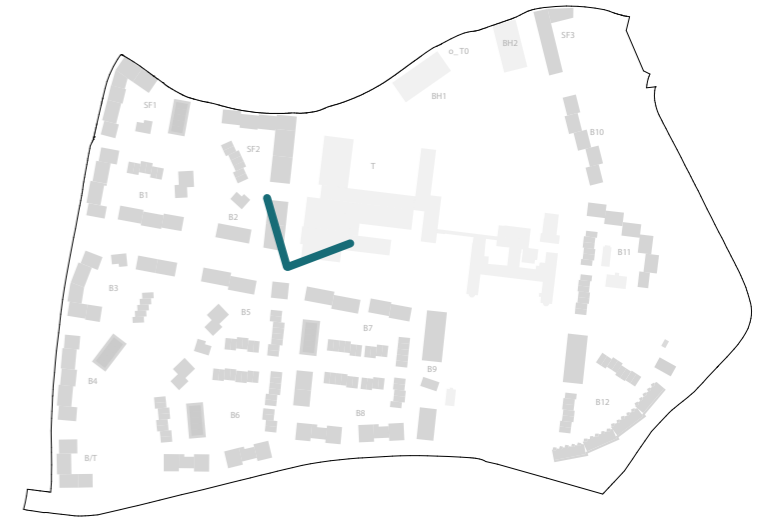
# 1. GÅRDSROM I FELT B12



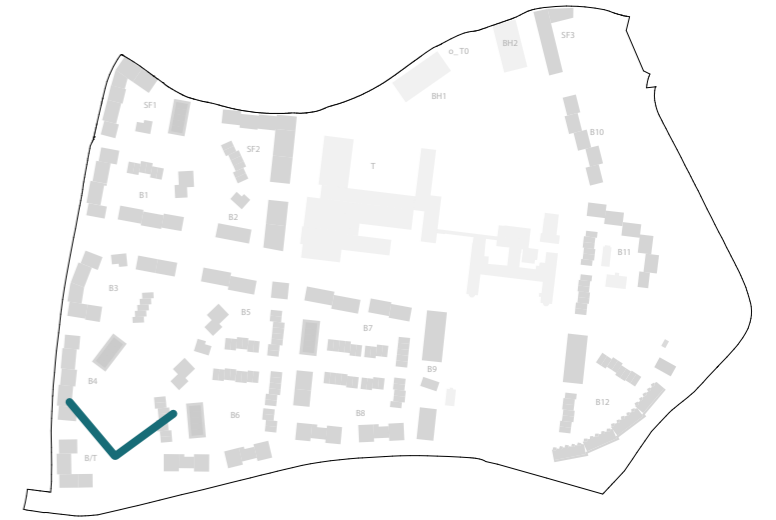
## 2. GATETUN MELLOM FELT B5/B6 OG B7/B8



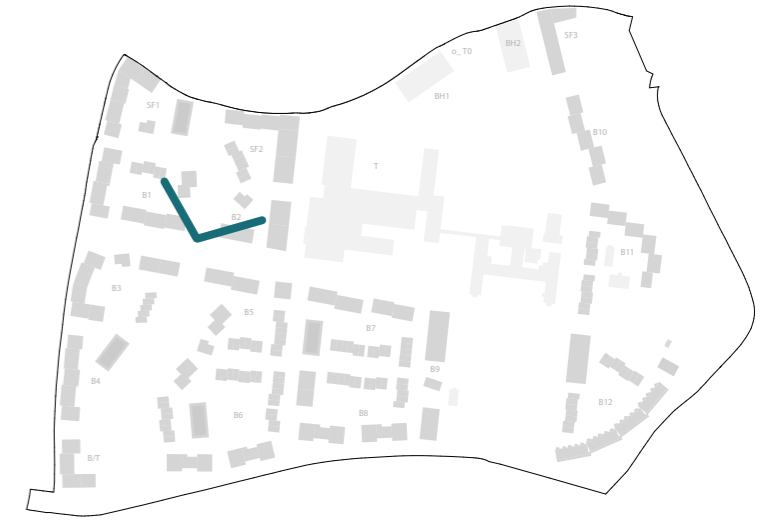
# 3. GATETUN MELLOM FELT B2 OG T



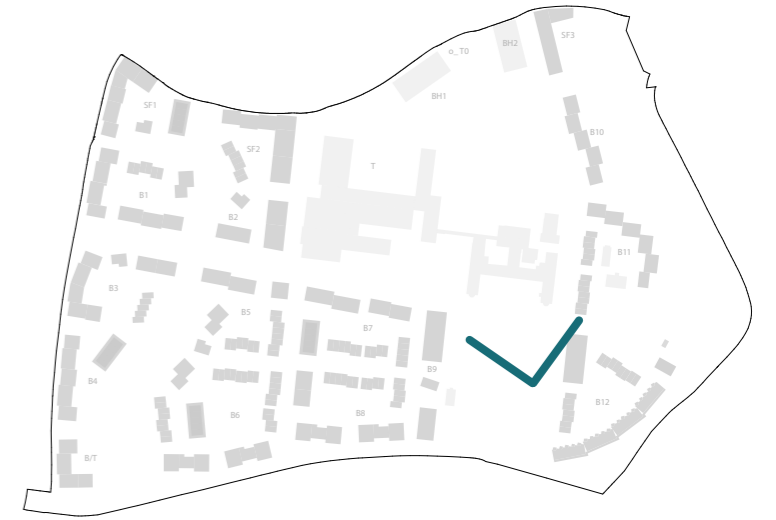
# 4. GRØNTOMRÅDE MELLOM FELT B4 OG B6



# 5. GRØNTOMRÅDE MELLOM FELT SF1/B1 OG SF2/B2

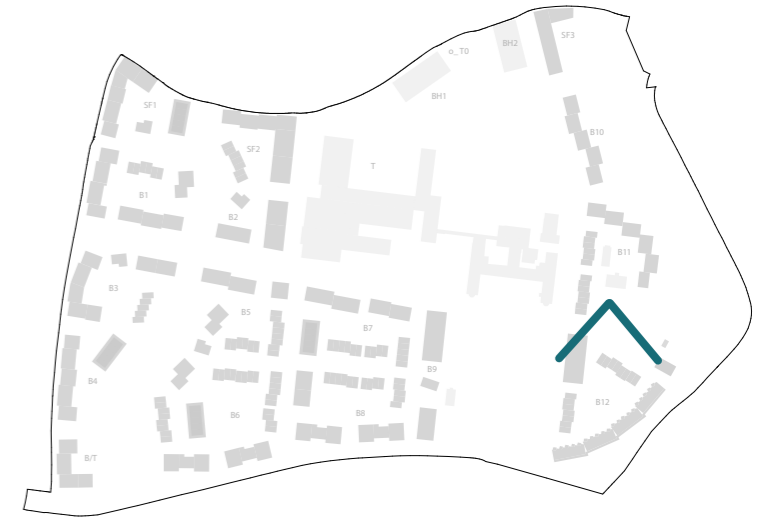


# 6. PARKOMRÅDE MELLOM FELT B9 OG B11/B12

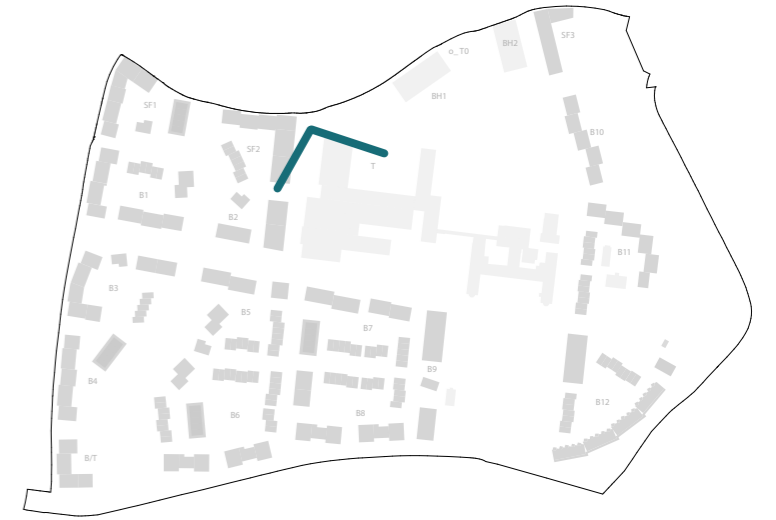




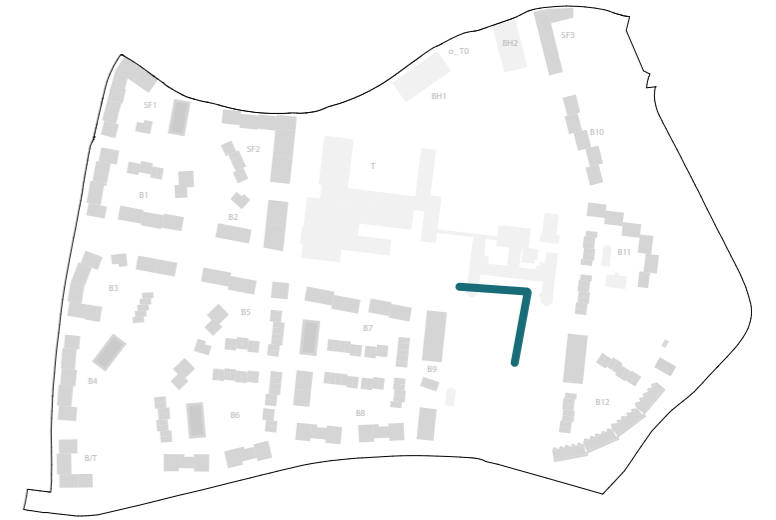
# 7. GRØNTOMRÅDE, MOT FELT B12



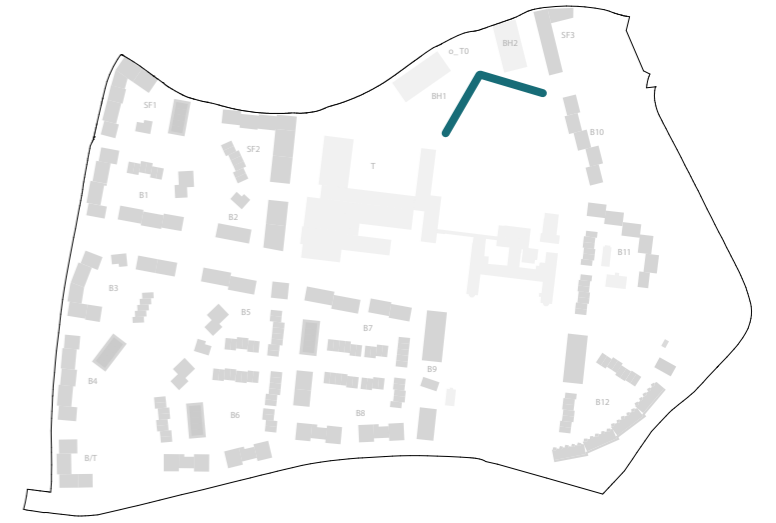
# 8. GATETUN MELLOM FELT T OG SF2/B2



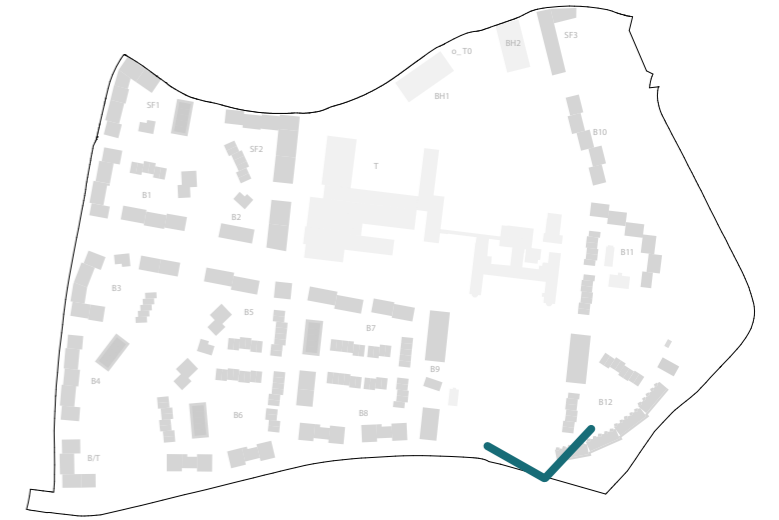
# 9. PARKOMRÅDE MOT FELT B9



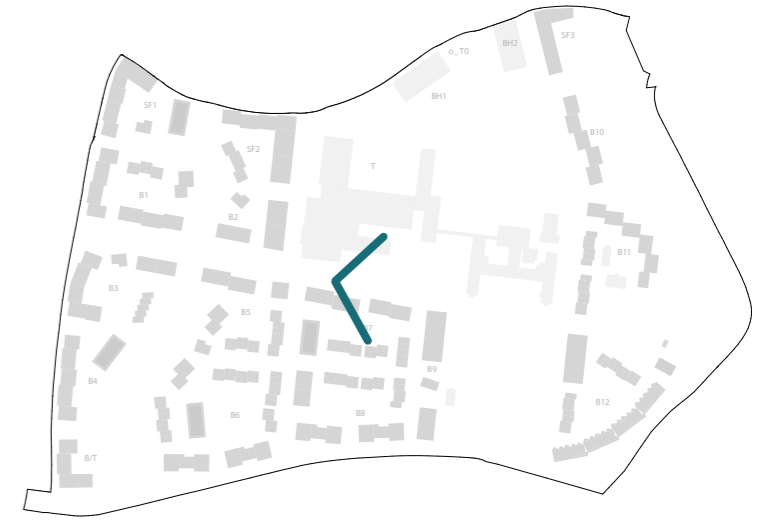
# 10. PARKOMRÅDE MELLOM FELT B10 OG T



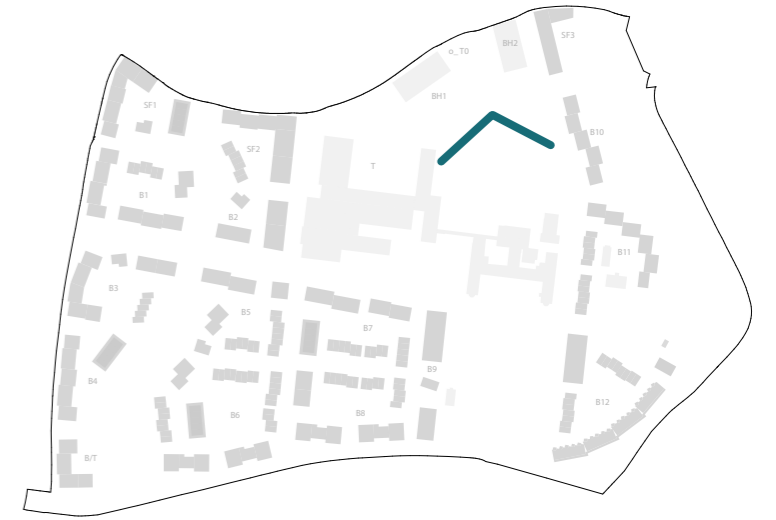
# 11. GANG- OG SYKKELVEG MELLOM FELT B9 OG B12



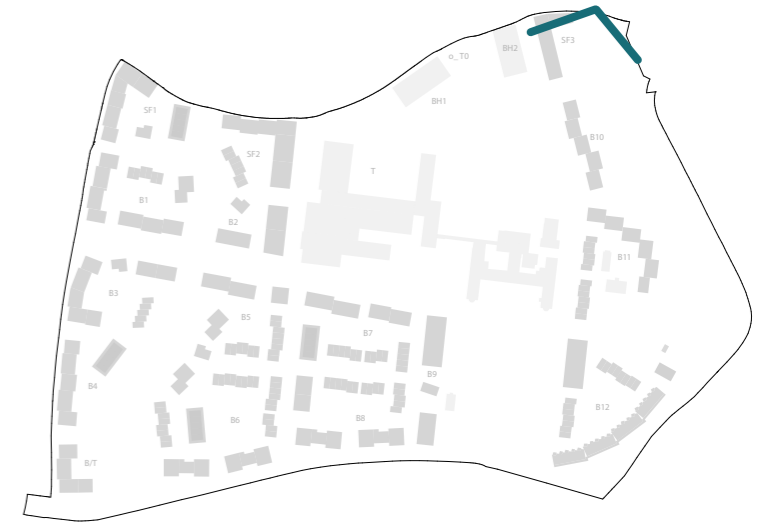
# 12. GATETUN MELLOM FELT T OG B7



# 13. PARKOMRÅDE MELLOM FELT B10 OG T

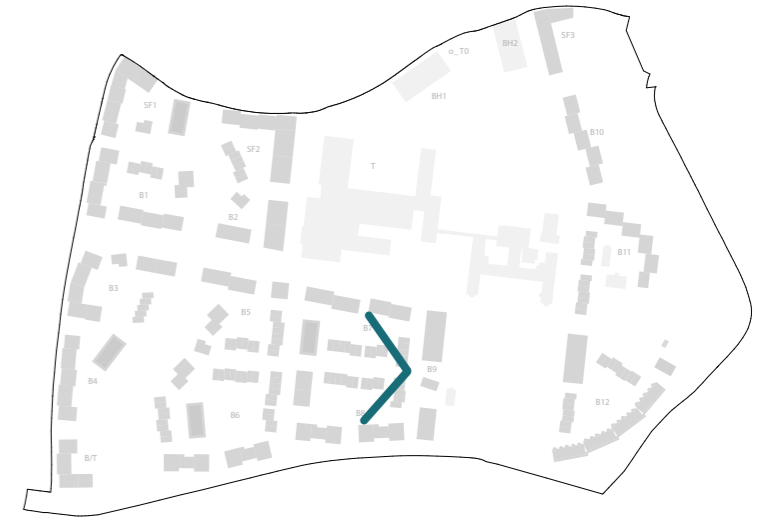


# 14. UTEAREAL FRA SF3 MOT B10 OG B11

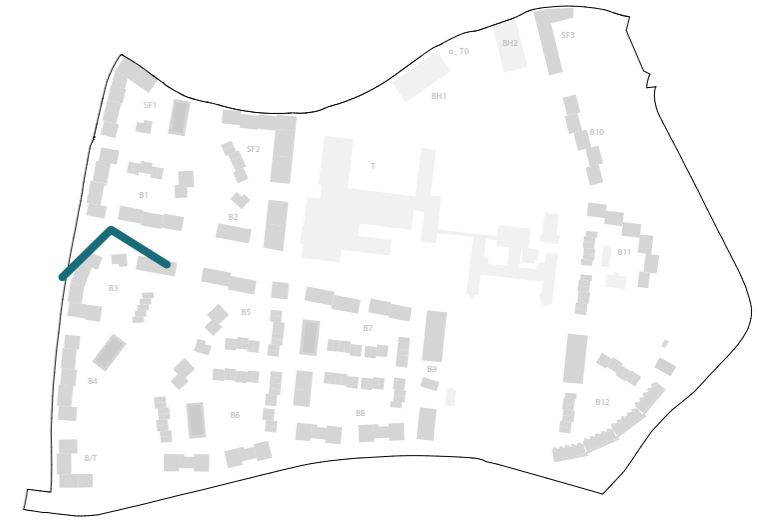




# 15. GÅRDSROM MELLOM FELT B7 OG B8



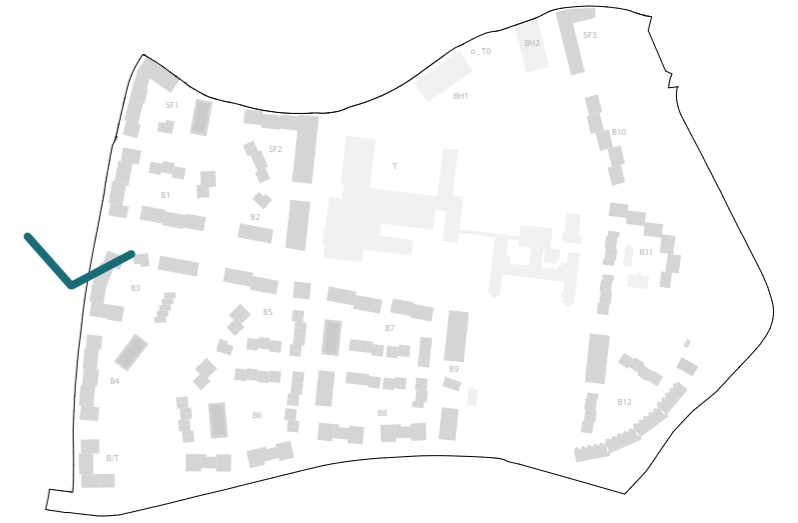
# 16. GANGVEG MOT FELT B3



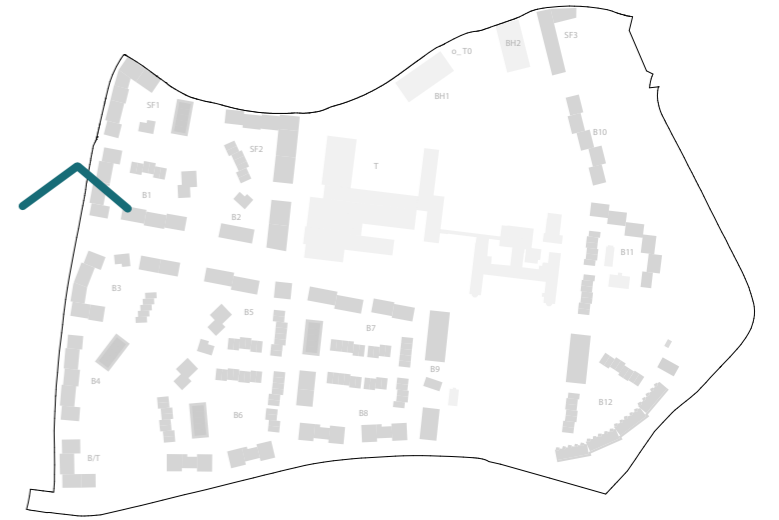
# 17. BRØSETVEGEN MOT NORD, MELLOM EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FELT B/T



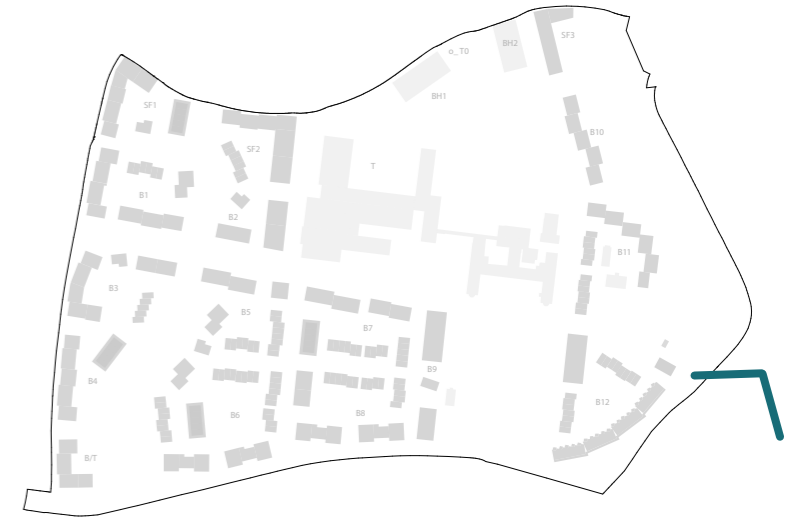
# 18. BRØSETVEGEN MOT NORD, MELLOM EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FELT B1/B3



# 19. BRØSETVEGEN MOT SØR, MELLOM EKSISTERENDE BEBYGGELSE OG FELT B1/B3



# 20. E6 MOT B12, SØRVEST



# 21. E6 MOT B12, NORDØST



# FJERNVIRKNING OVERSIKTSKART





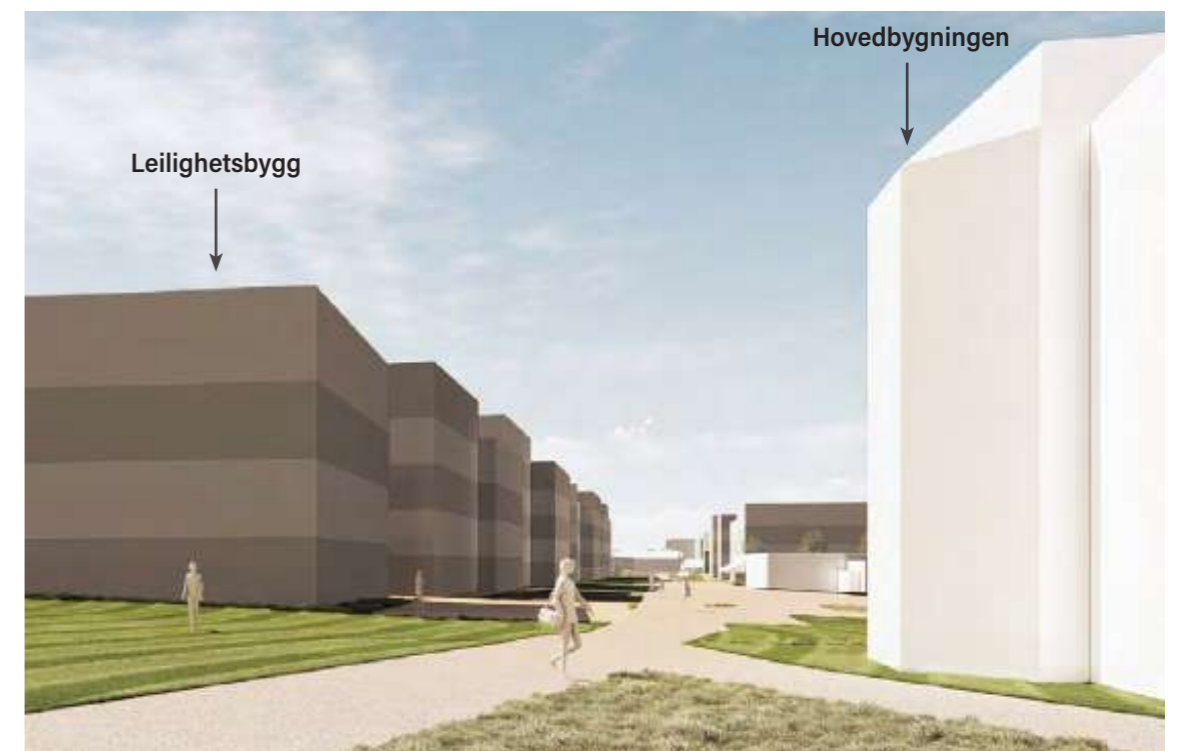
# 1. ALLÉEN FRA HOVEDBYGNINGEN



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

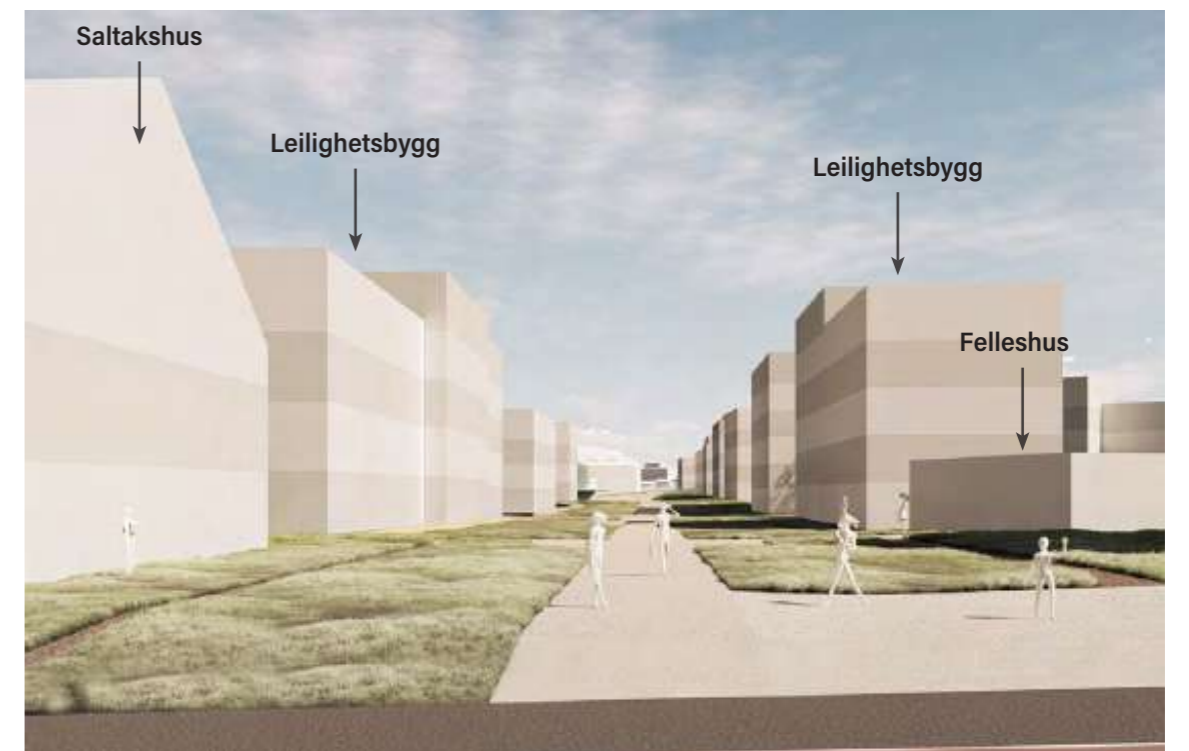
## 2. ALLÉEN



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

# 3. BEKKEVOLLDALEN



Dagens situasjon

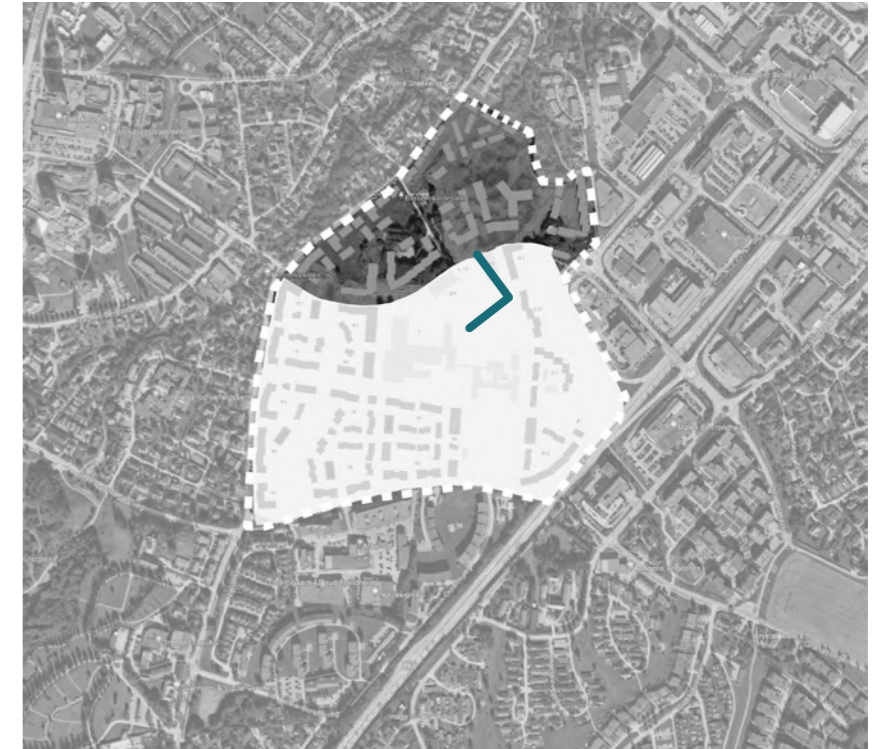


Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon

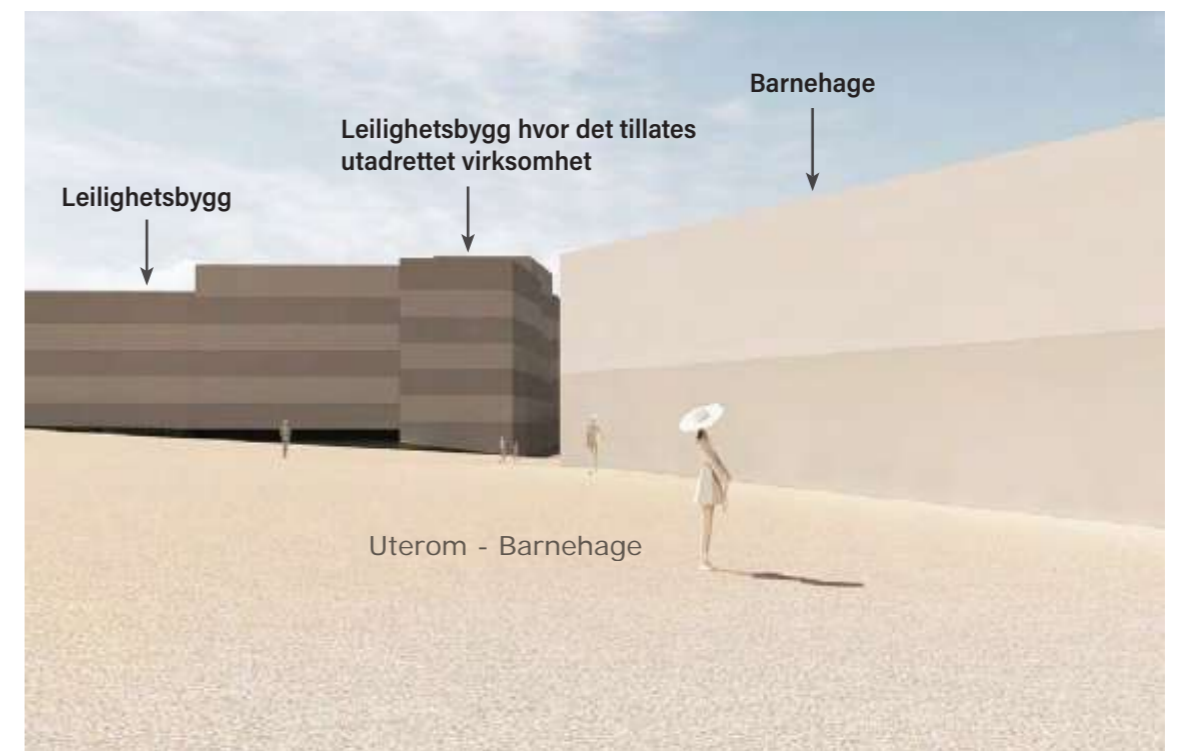
# 4. BRØSETJORDET MOT VEST



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

# 5. BRØSETJORDET MOT ØST



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

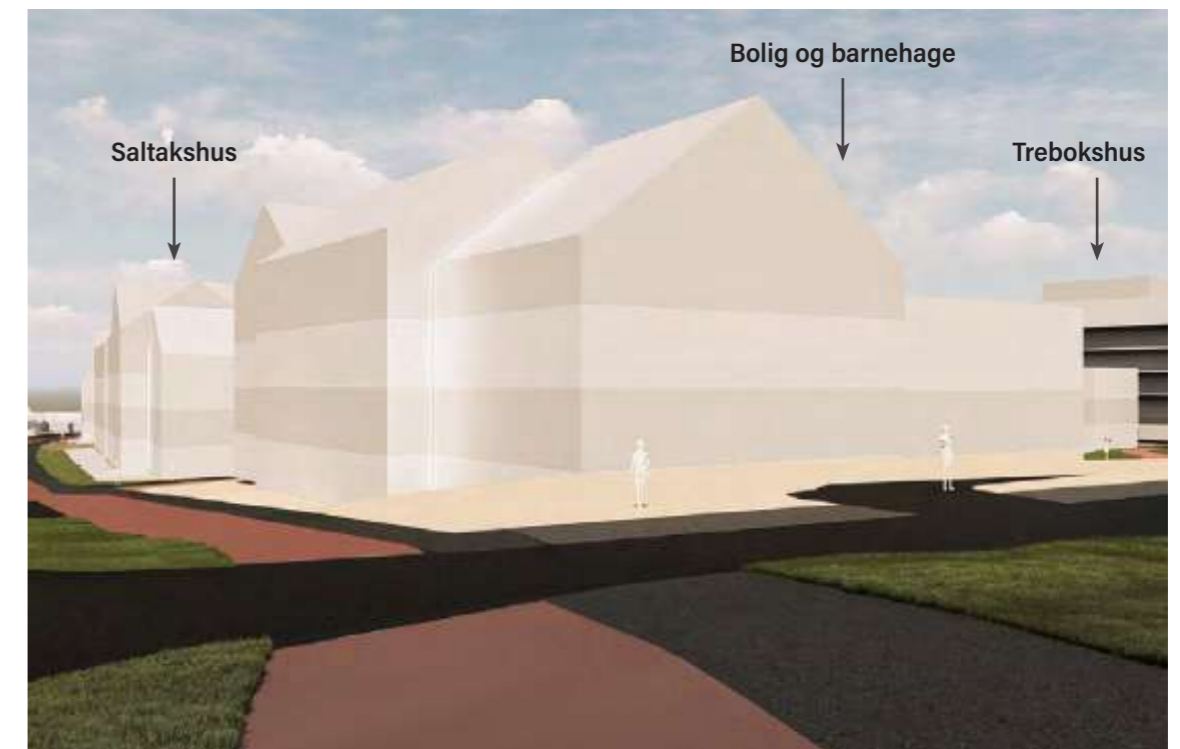
# 6. BRØSETVEGEN OG BRØSETEKRA



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

# 7. BRØSETVEGEN MOT SØR



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

# 8. EBERG SKOLE



Dagens situasjon



Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon



# 9. GRANÅSEN GÅRD



Dagens situasjon



Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon

# 10. MAGNUS BERRFØTTS VEG



Dagens situasjon



Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon

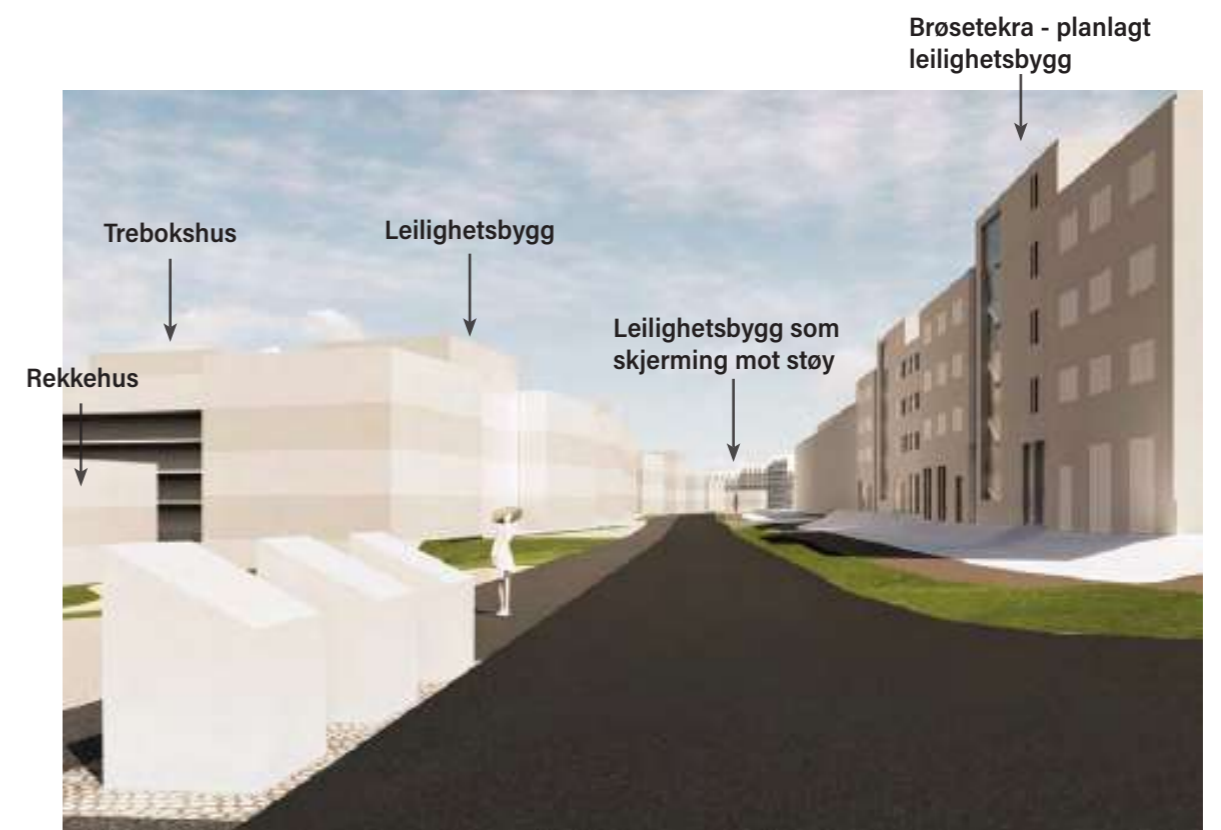
# 11. BRØSETEKRA MOT ØST



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

# 12. KLASSISK BYPARK MOT HOVEDBYGNINGEN



Dagens situasjon



Nærvirkning av volumer i dagens situasjon



Nærvirkning av volumer, etasjer og tilpasset terreng

# 13. TUNGASLETTA MOT CIRCLE K



Dagens situasjon



Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon

# 14. TUNGASLETTA



Dagens situasjon



Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon

# 15. ANGELLTRØVEGEN MOT FELT B12



Dagens situasjon



Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon

# 16. VALENTINLYSTSENTERET



Dagens situasjon



Fjernvirkning av volumer i dagens situasjon

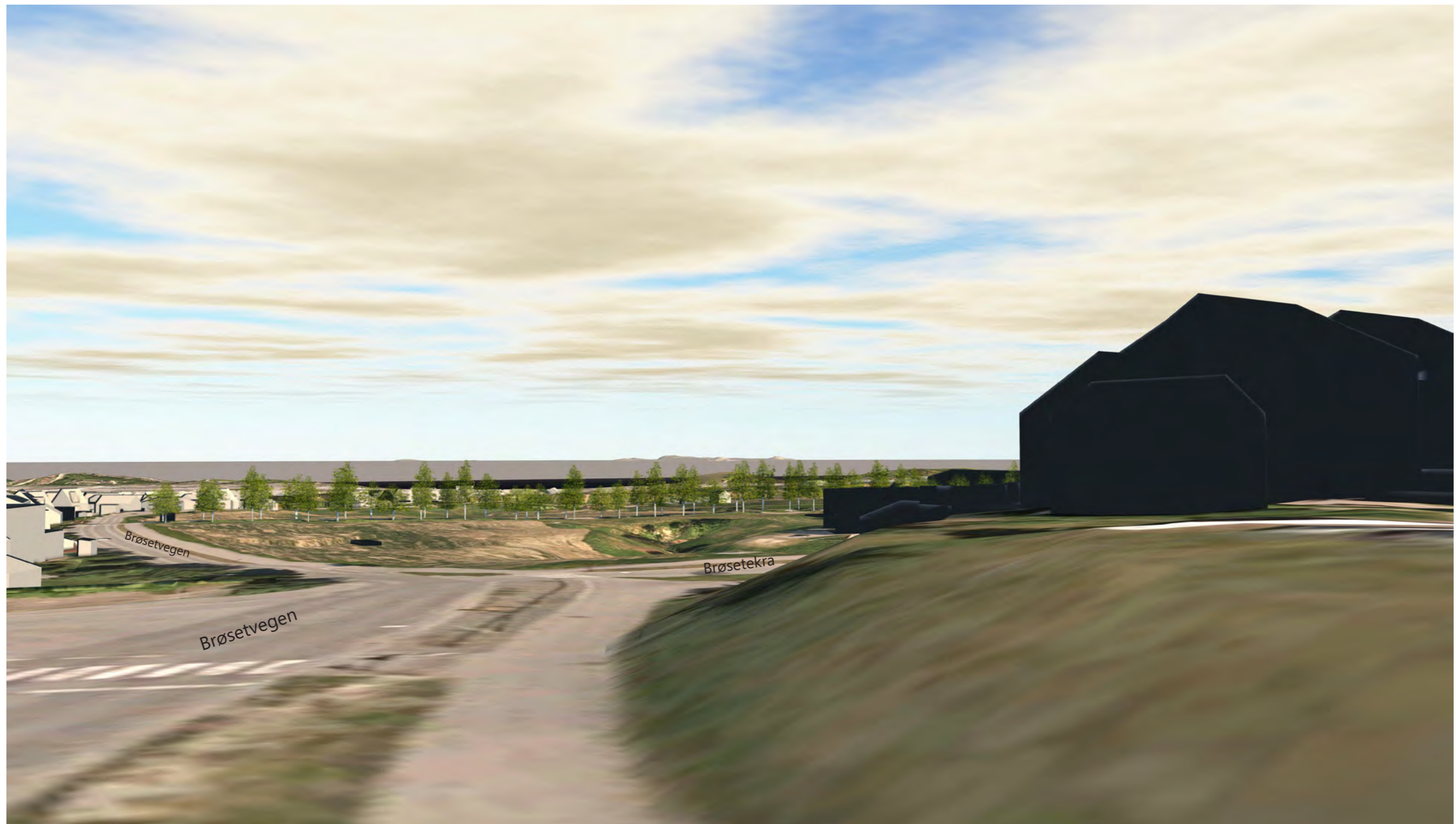


# FUGLEPERSPEKTIVER OVERSIKTSKART



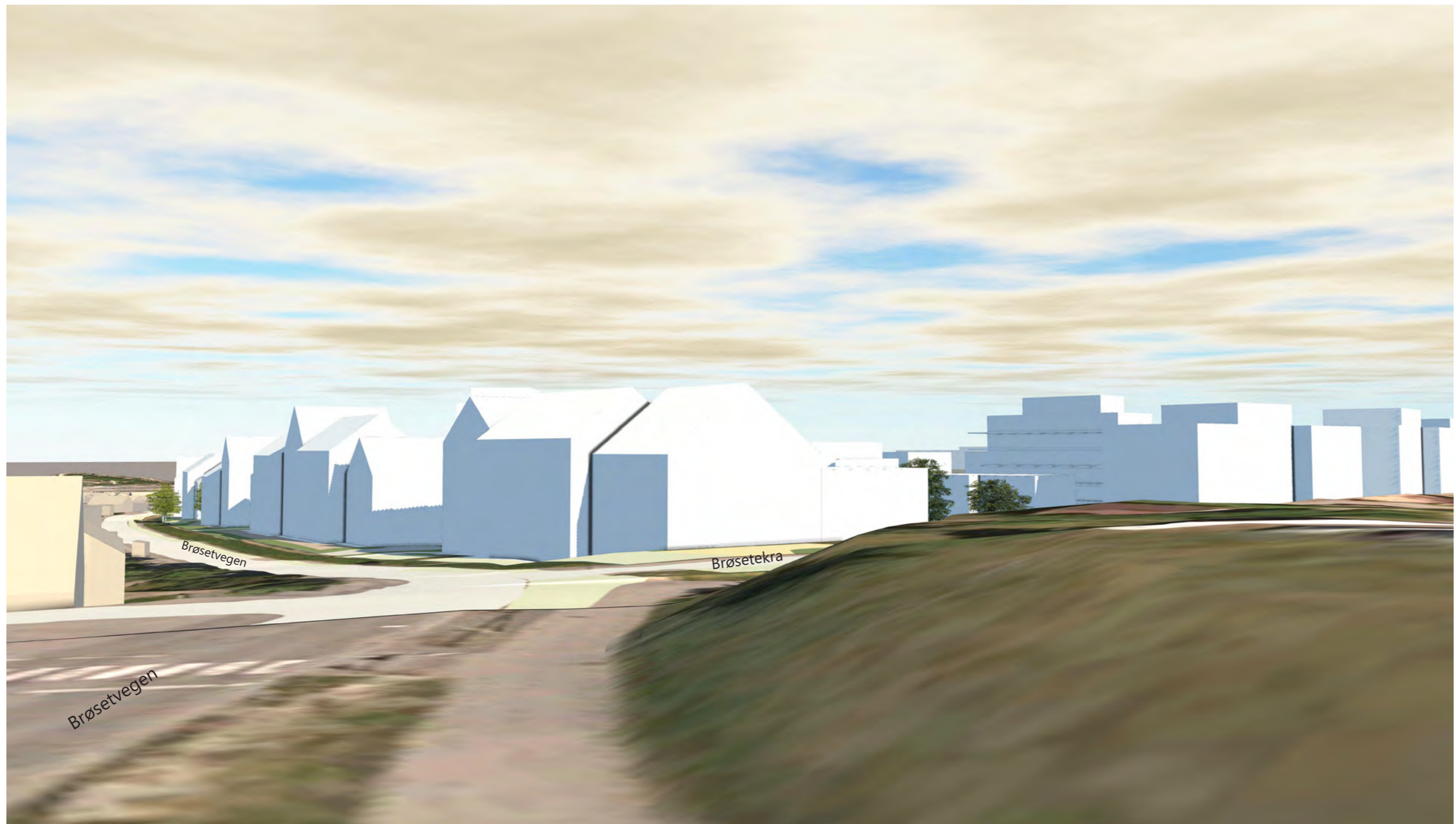
# 1. PLANOMRÅDET MOT NORD

I dag



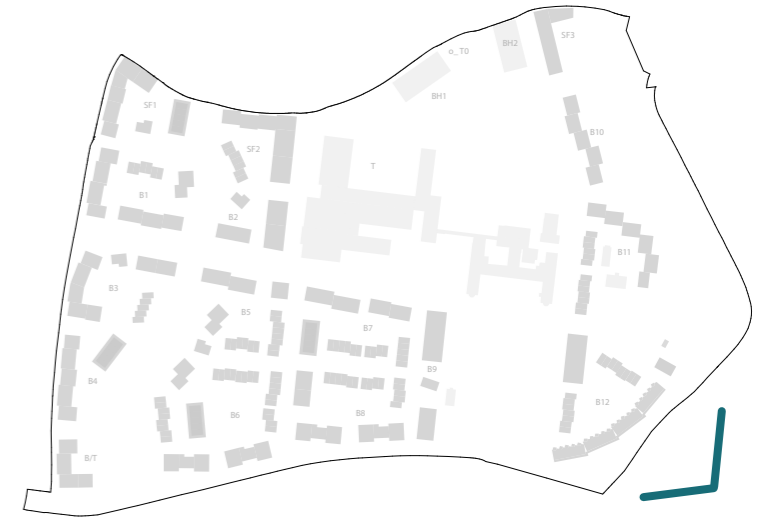
# 1. PLANOMRÅDET MOT NORD

Planforslag



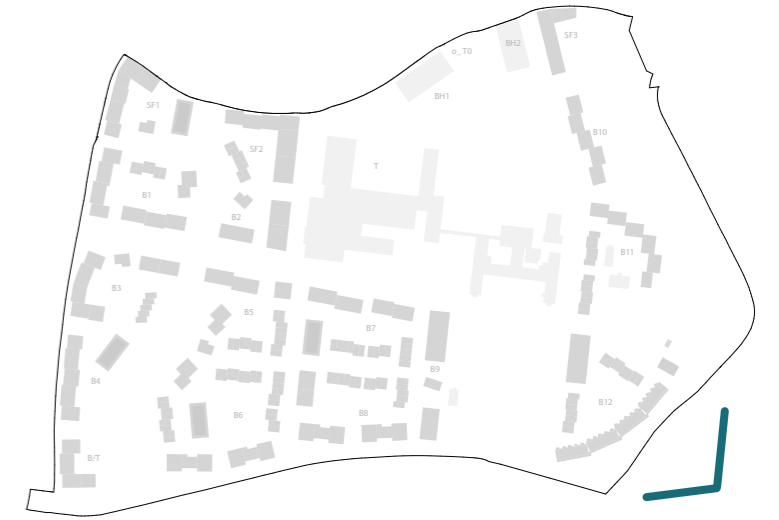
# 2. BRØSETVEGEN MOT NORD

I dag



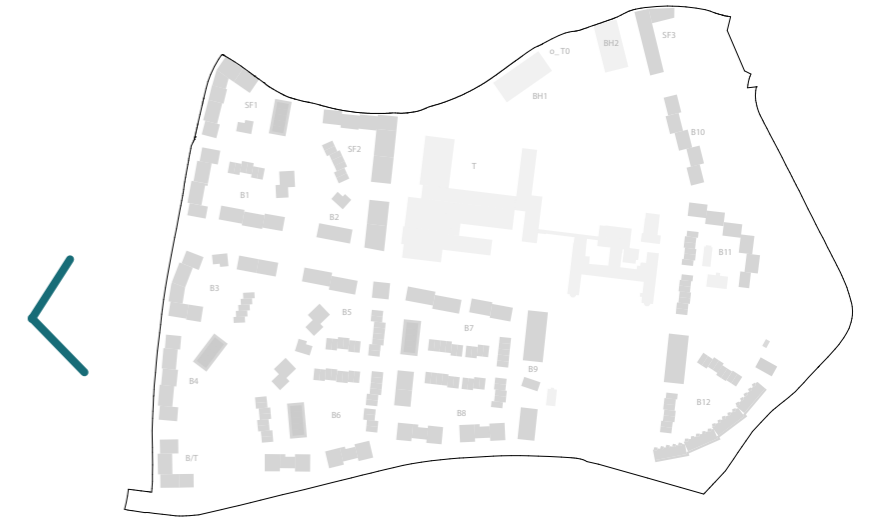
# 2. BRØSETVEGEN MOT NORD

Planforslag



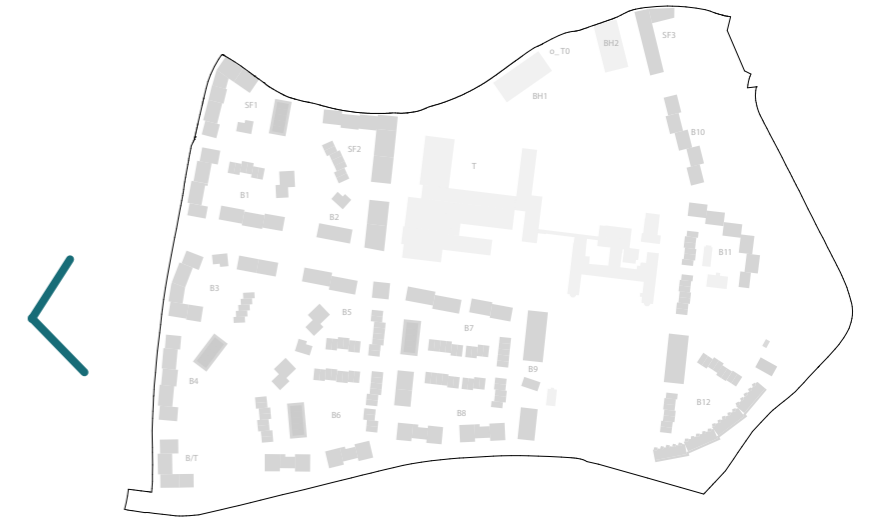
# 3. PLANOMRÅDET MOT ØST

I dag



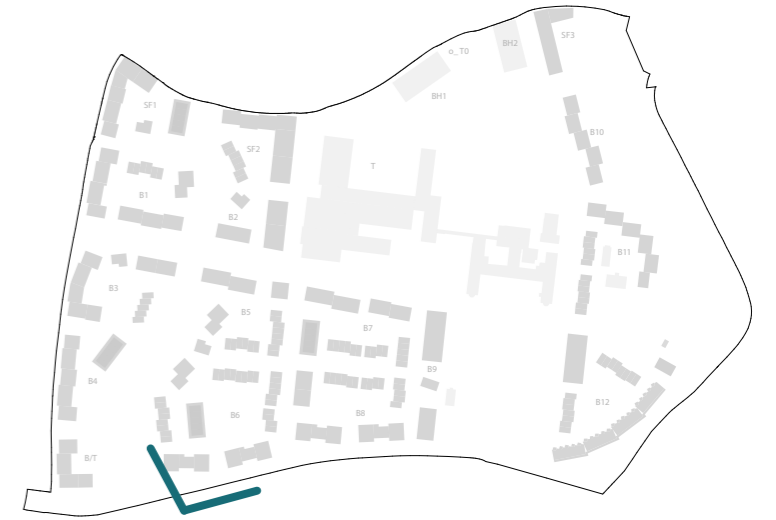
# 3. PLANOMRÅDET MOT ØST

Planforslag



# 4. PLANOMRÅDET MOT VEST

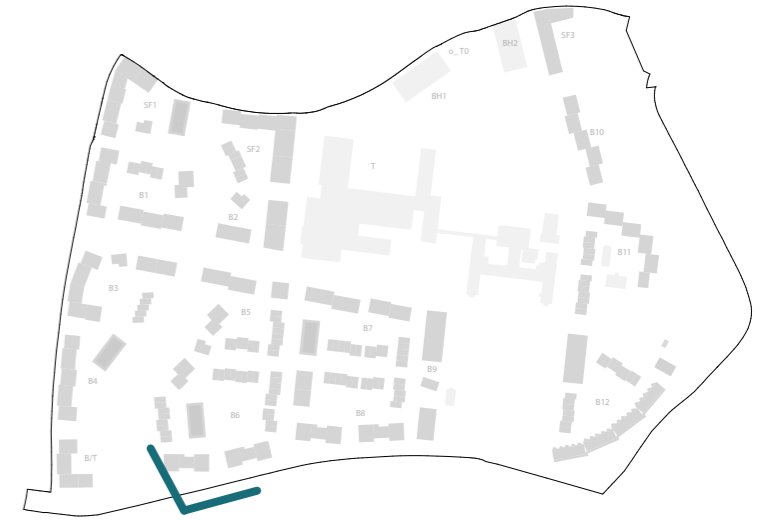
I dag





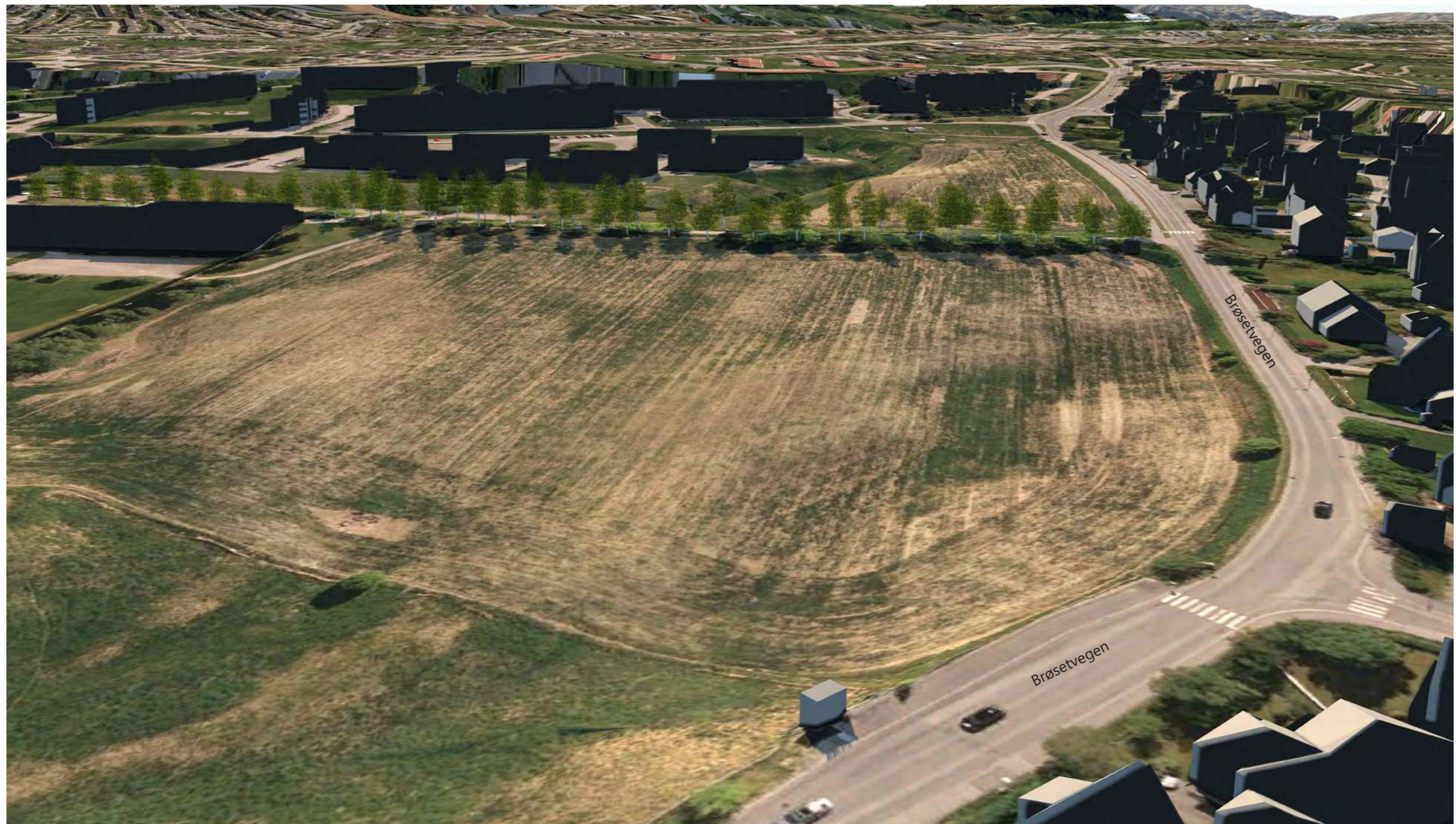
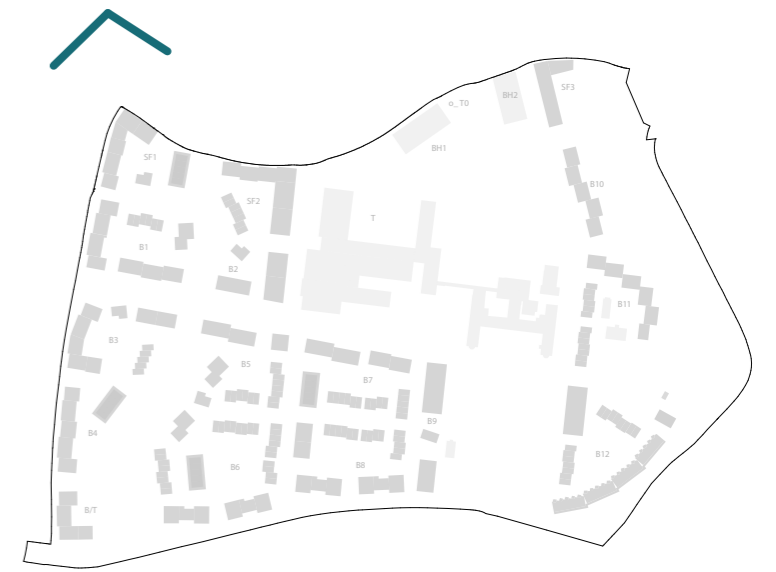
# 4. PLANOMRÅDET MOT VEST

Planforslag



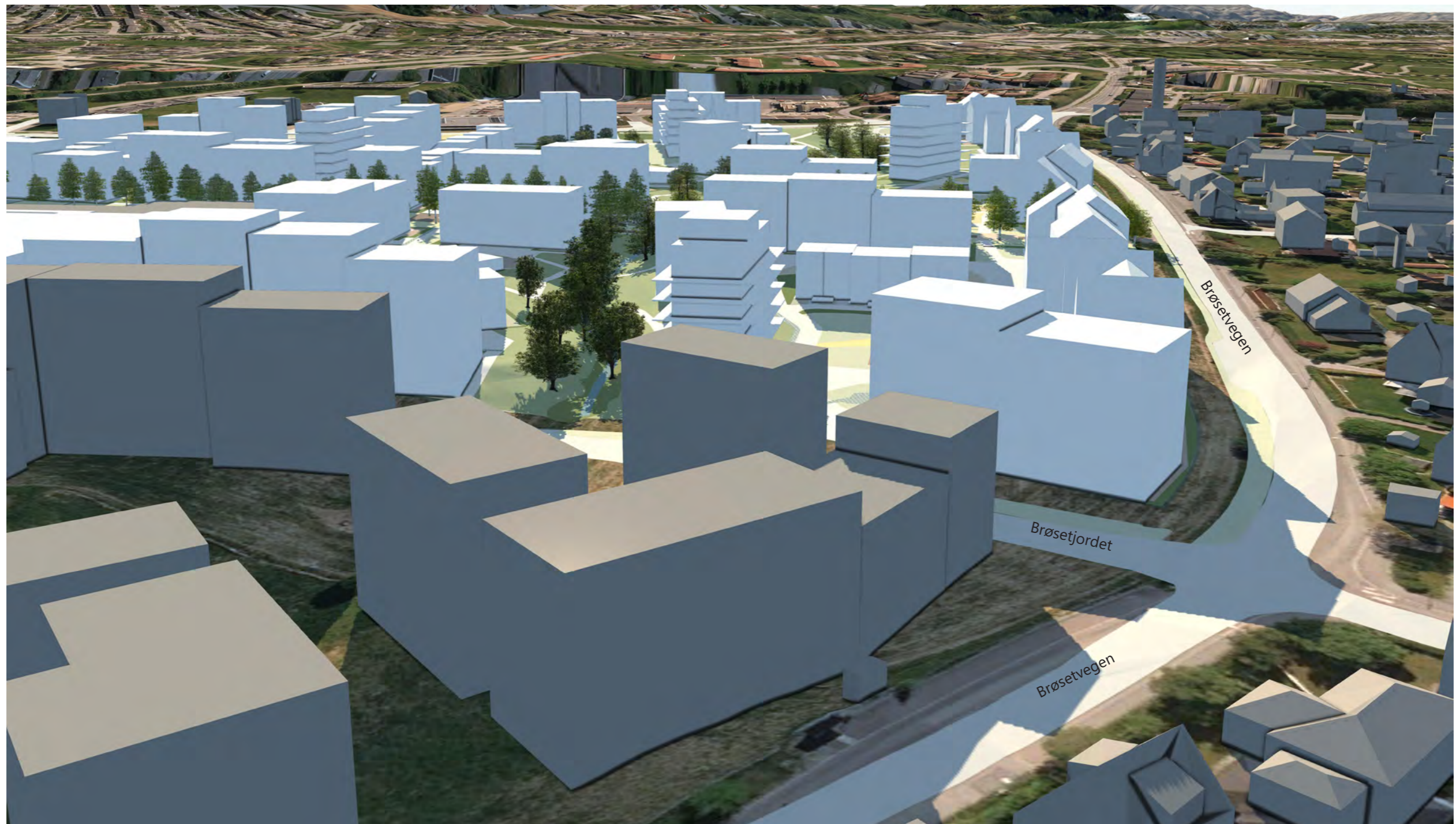
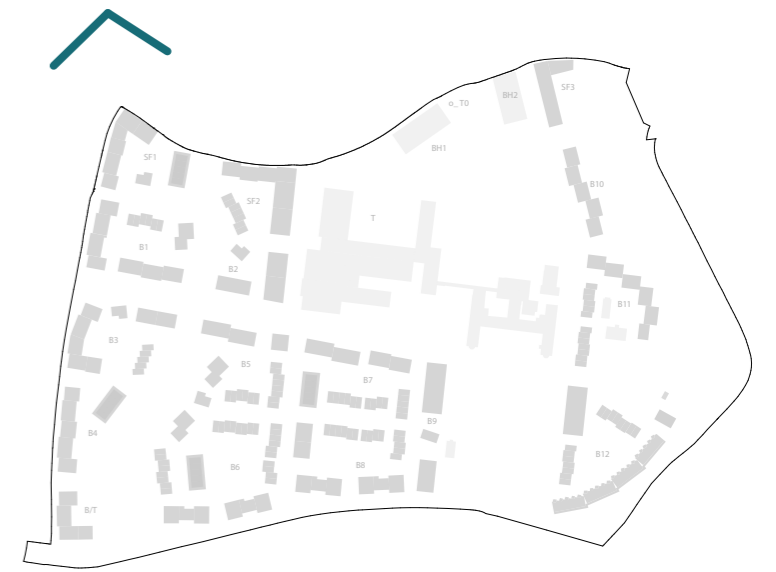
# 5. PLANOMRÅDET MOT VEST

I dag



# 5. PLANOMRÅDET MOT VEST

Planforslag



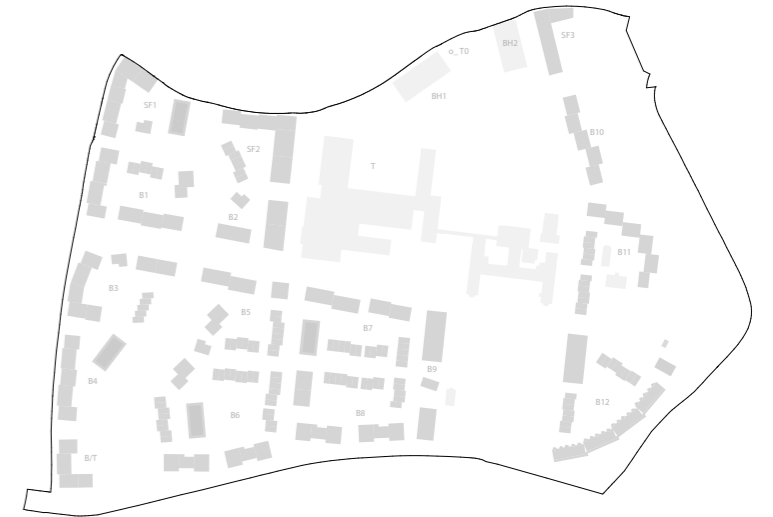
# 6. PLANOMRÅDET MOT SØR

I dag



# 6. PLANOMRÅDET MOT SØR

Planforslag



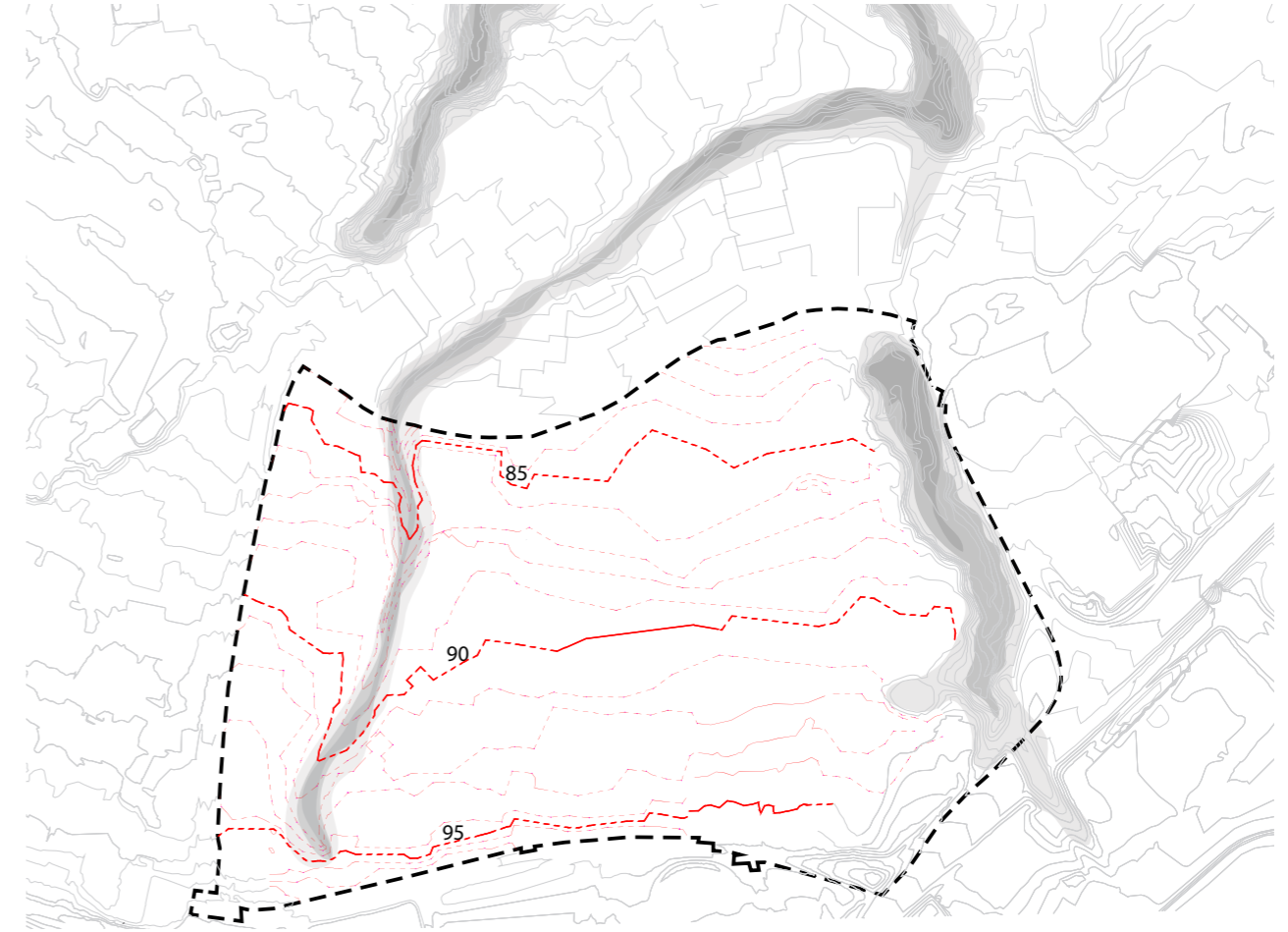


# TERRENG



## Eksisterende terreng

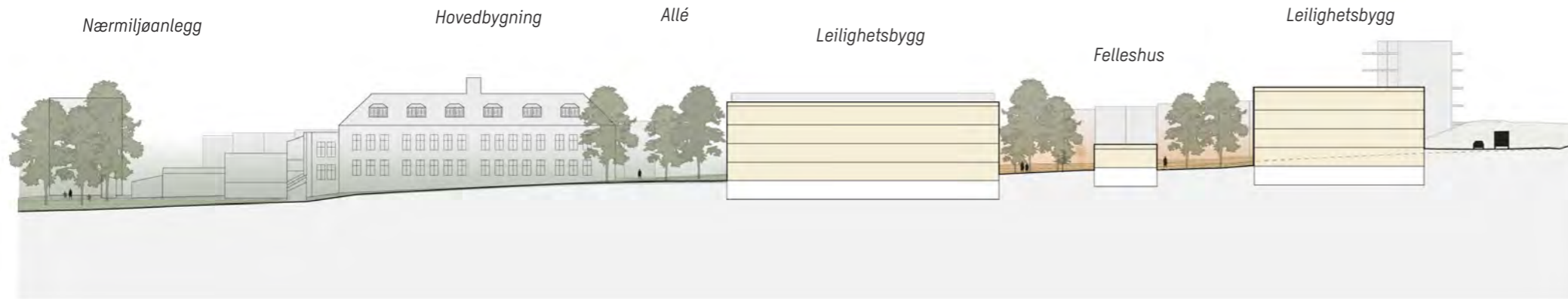
Kotekartet for eksisterende terreng viser en flate preget av ravinelandskap og jordbruk. På nordsiden av områdeavgrænsningen er det i tillegg lagt inn terrenget fra Brøset Nord. På Brøset Nord sin side illustreres det en åpen bekk som avslutter seg i nordgrensen til Brøset Sør. Selve området for Brøset Sør innehar en lenger ravine i øst og en kort ravine som delvis er lagt i rør, i vest.



## Nytt terreng

Kotekartet for nytt terreng viser en åpning av bekkeløpet i vest. Bekken fra Brøset Sør kobler seg på den eksisterende bekken og fortsettes mot Brøset Nord. Eksisterende ravine i øst fortsetter å beholde sin naturlige form og er uendret.

# TERRENGSNITT



Snitt 1: Gjennom område, nærmiljøanlegg og hovedbygning, retning øst.



Snitthensvisning

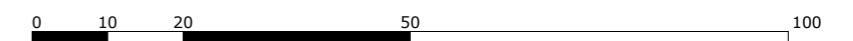


Snitt 2: Gjennom bekkedrag, retning nord.



Snitt 3: Gjennom hele området, retning øst.

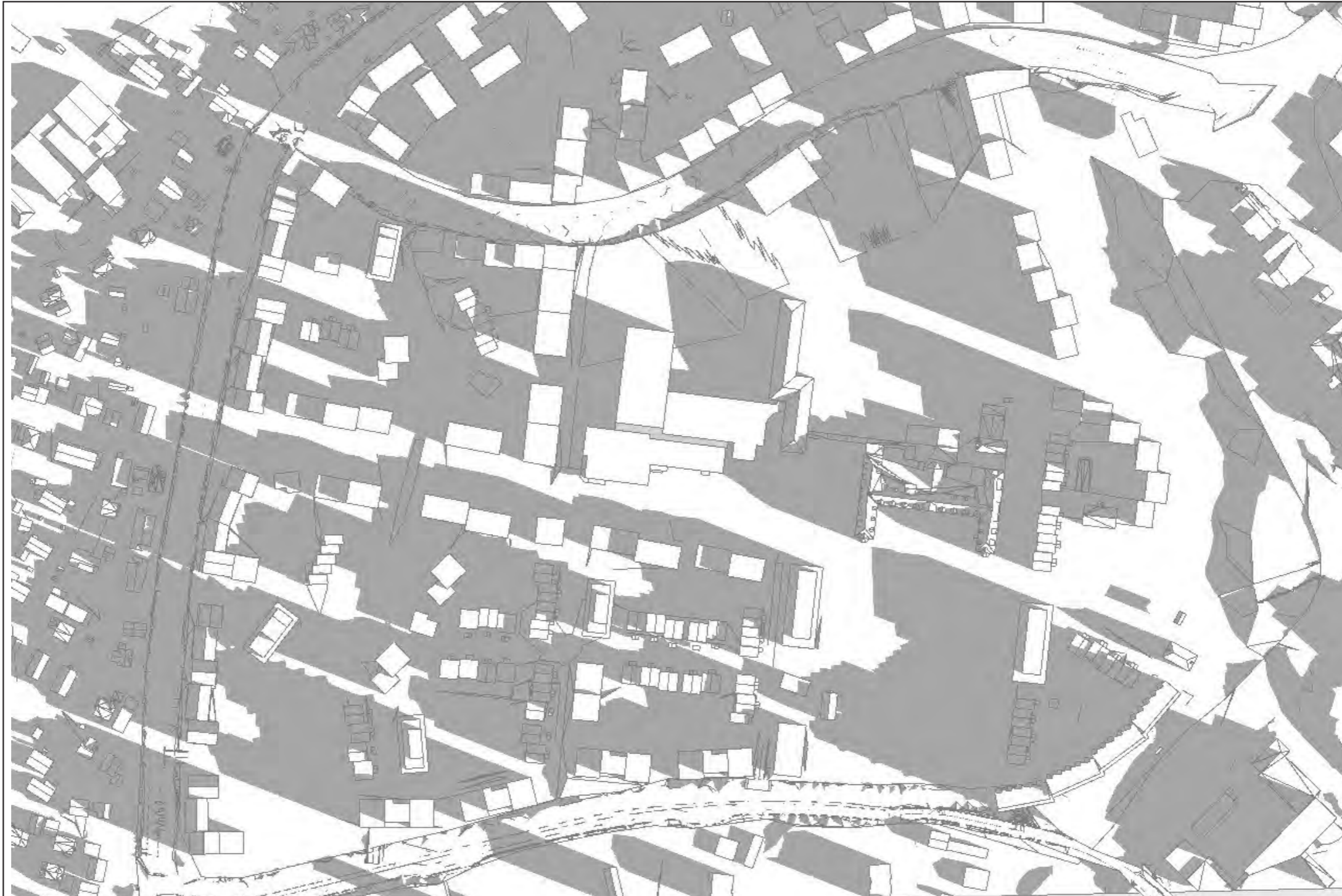
MÅLESTOKK 1:1000





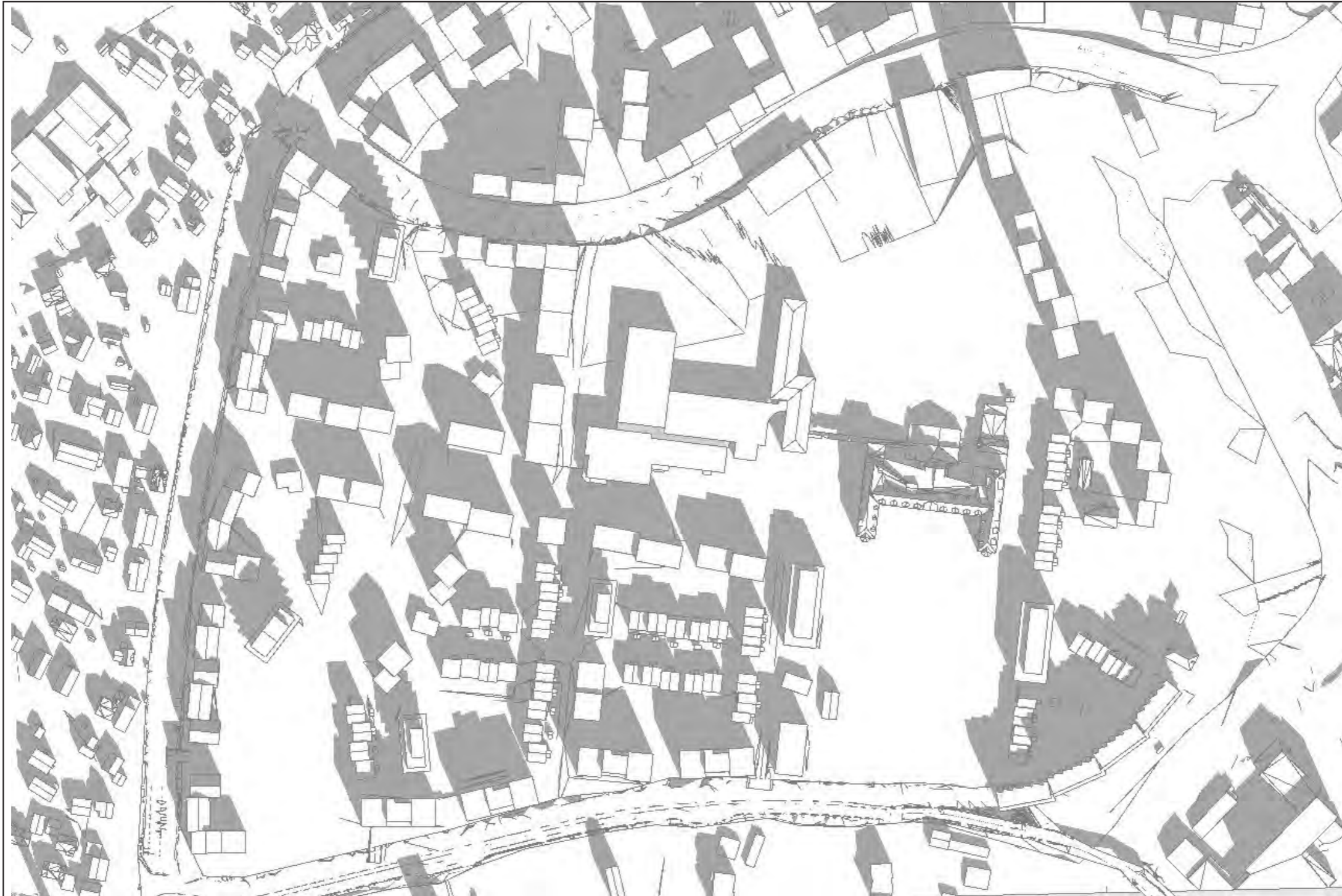
# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 09



# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 12



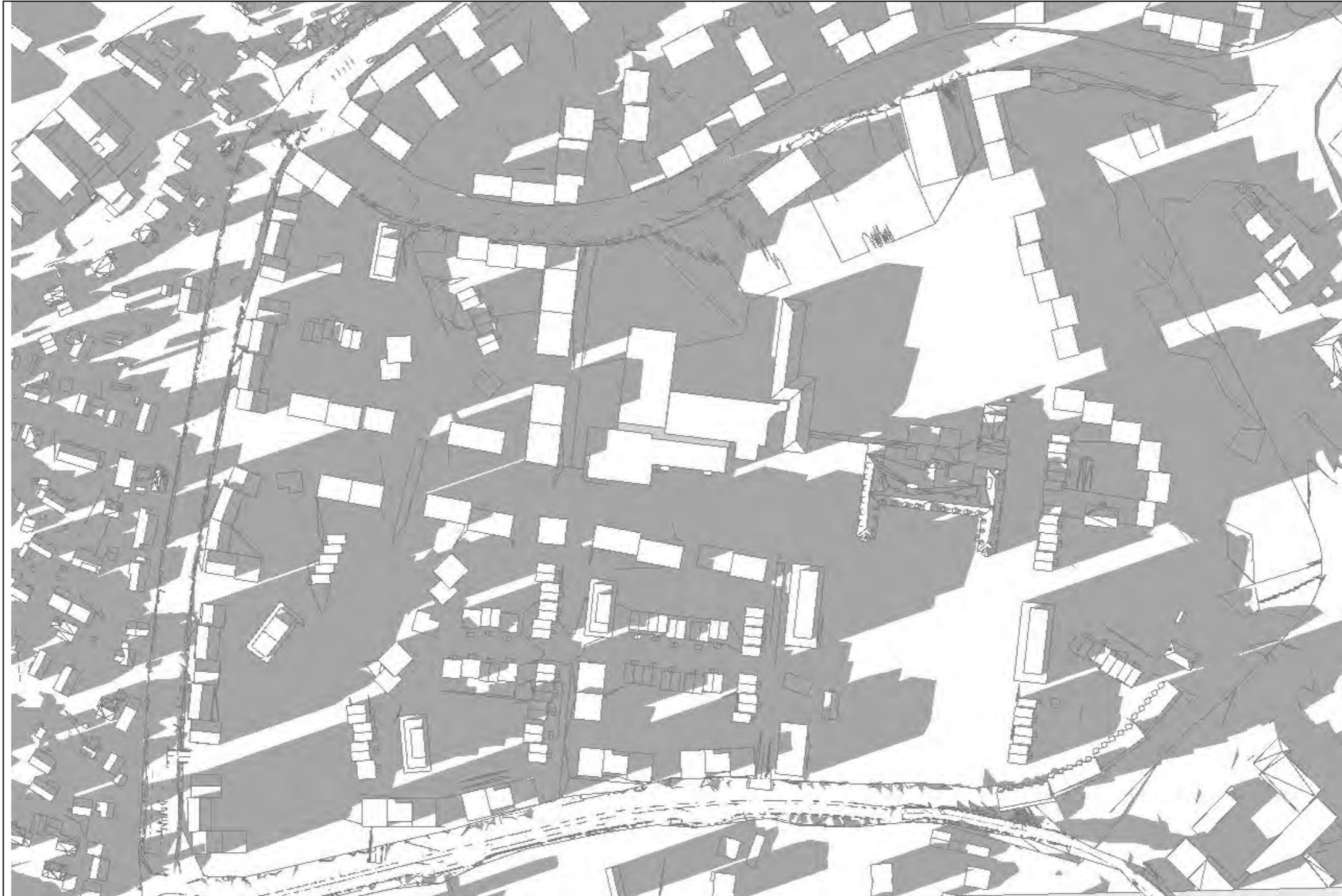
# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 15



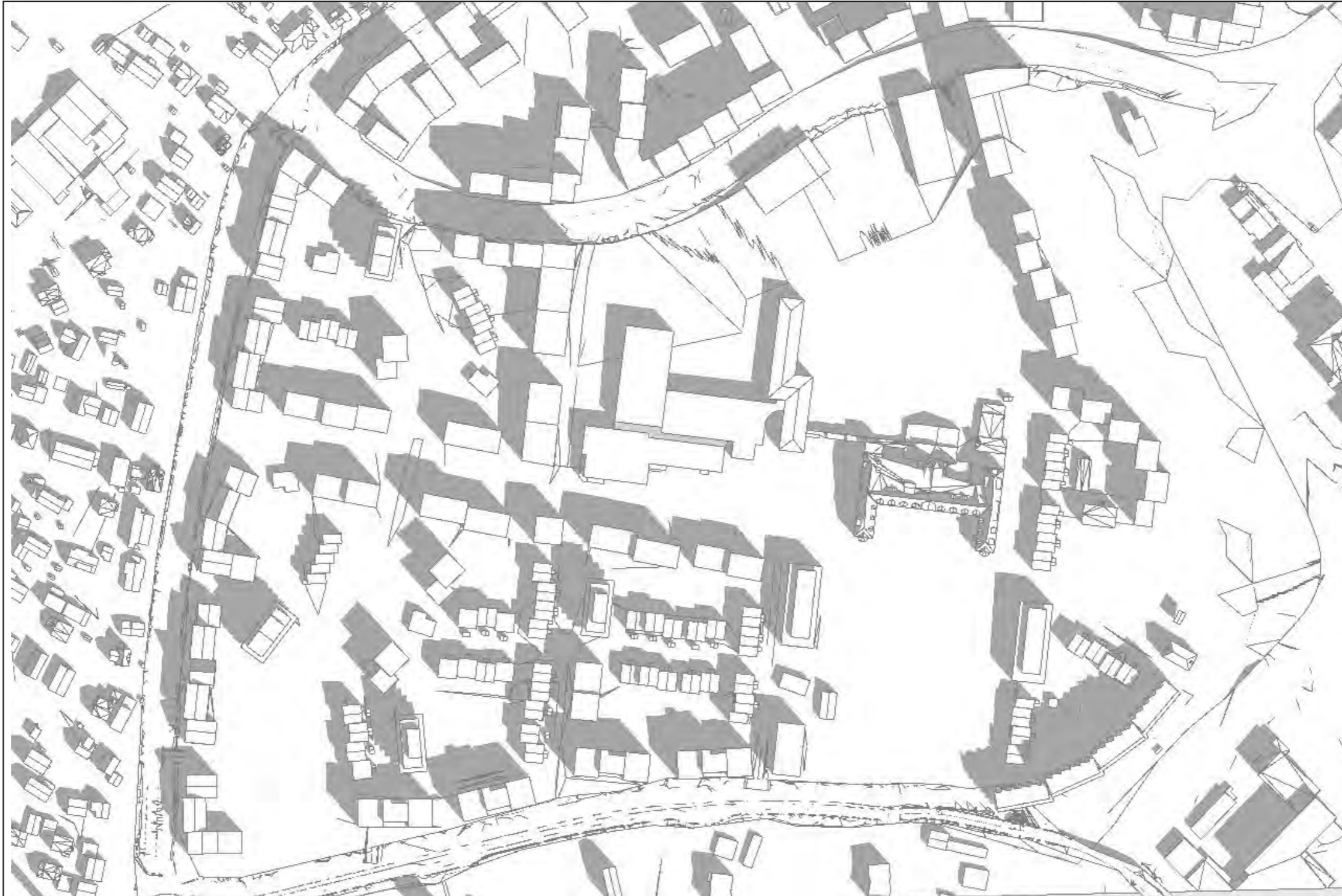
# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 18



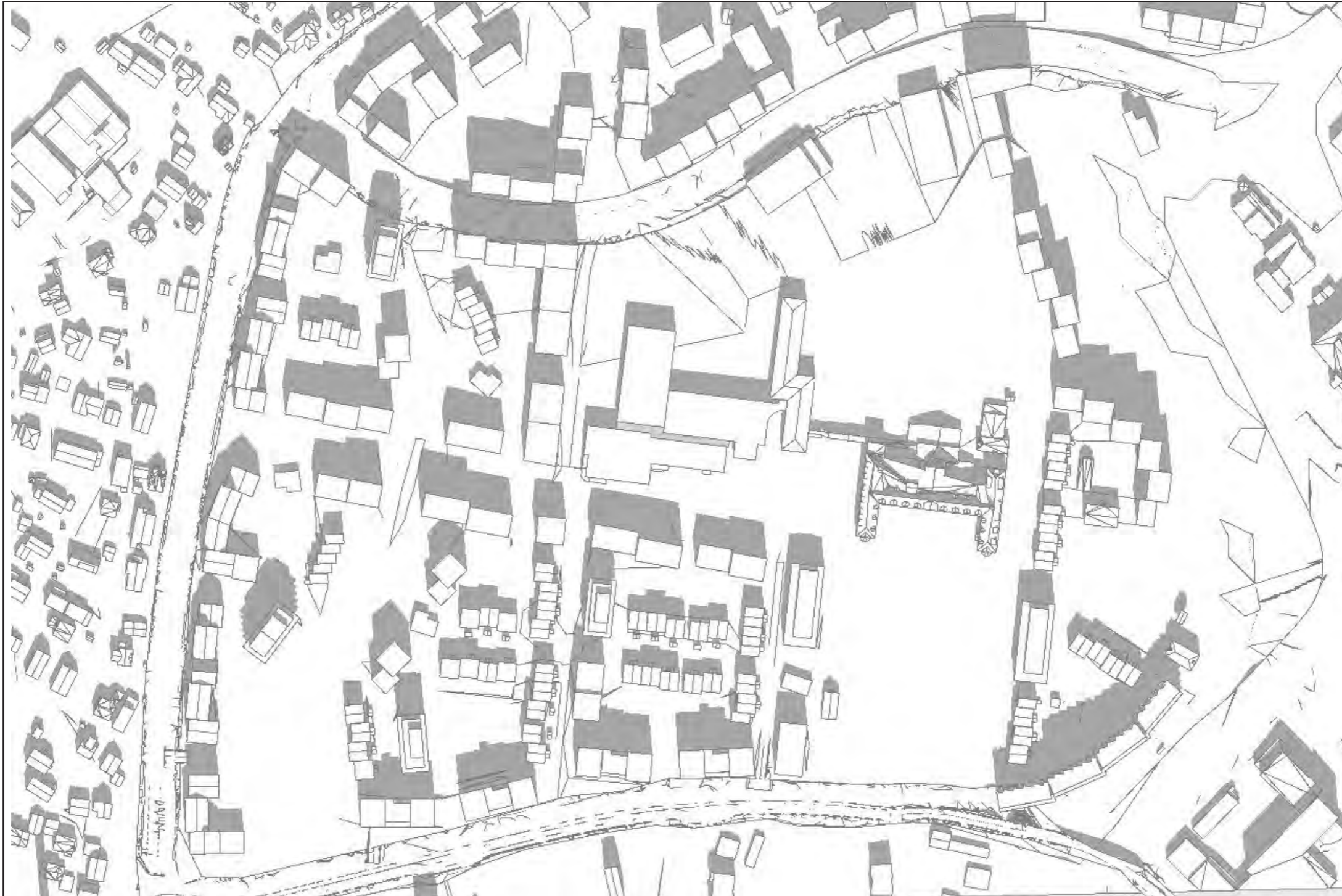
# SOLSTUDIE

22 april kl. 10



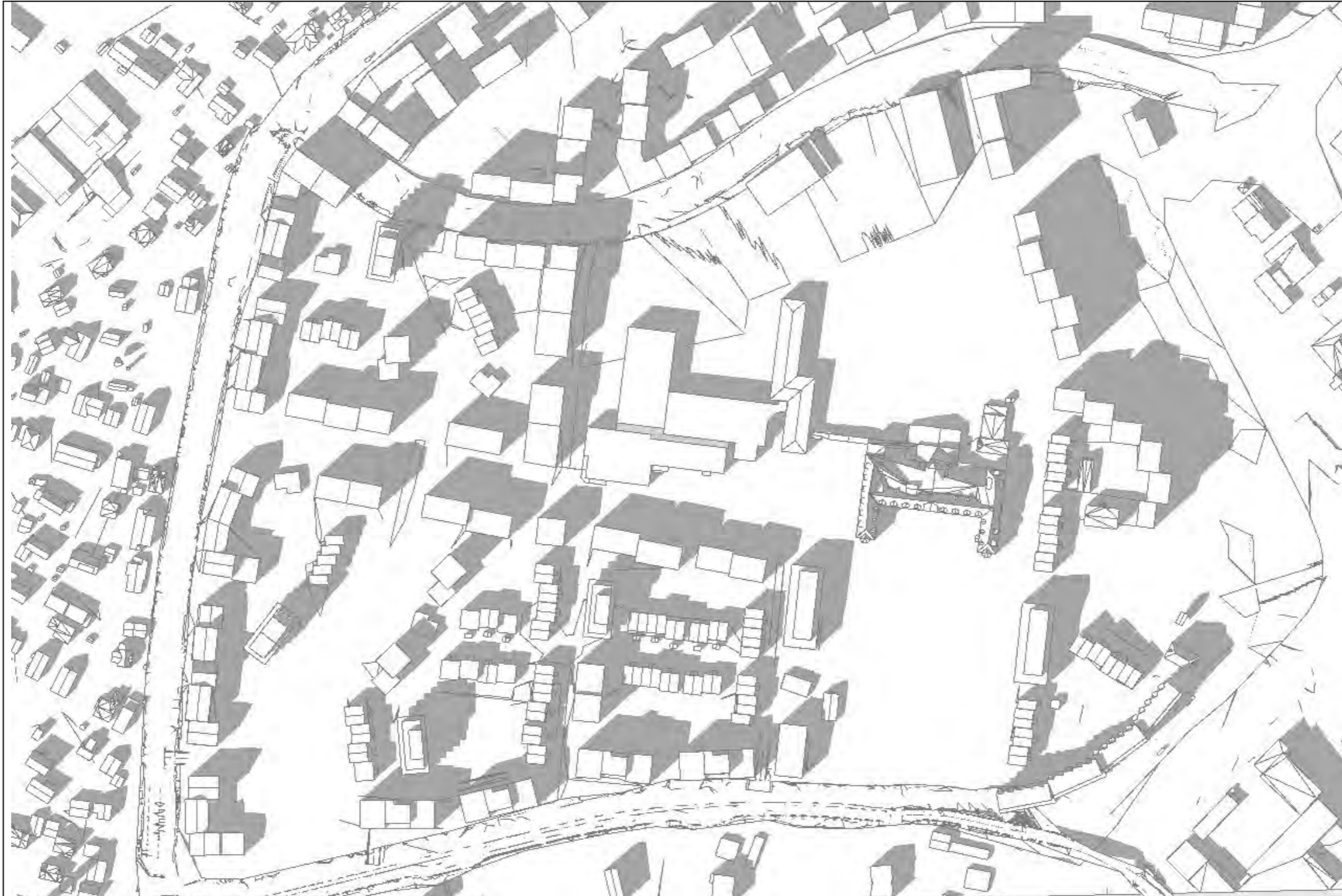
# SOLSTUDIE

22 april kl. 12



# SOLSTUDIE

22 april kl. 15



# SOLSTUDIE

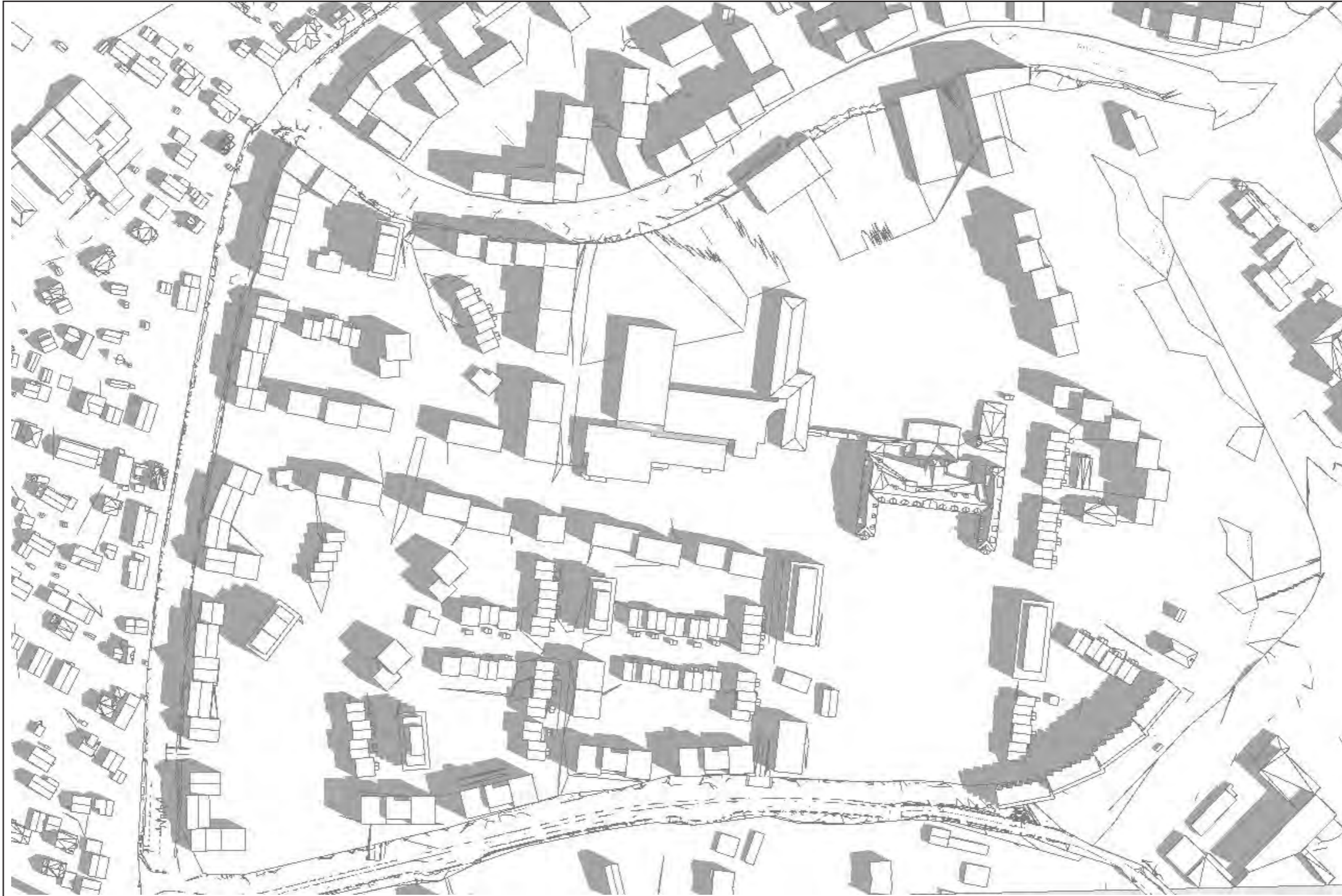
22 april kl. 18





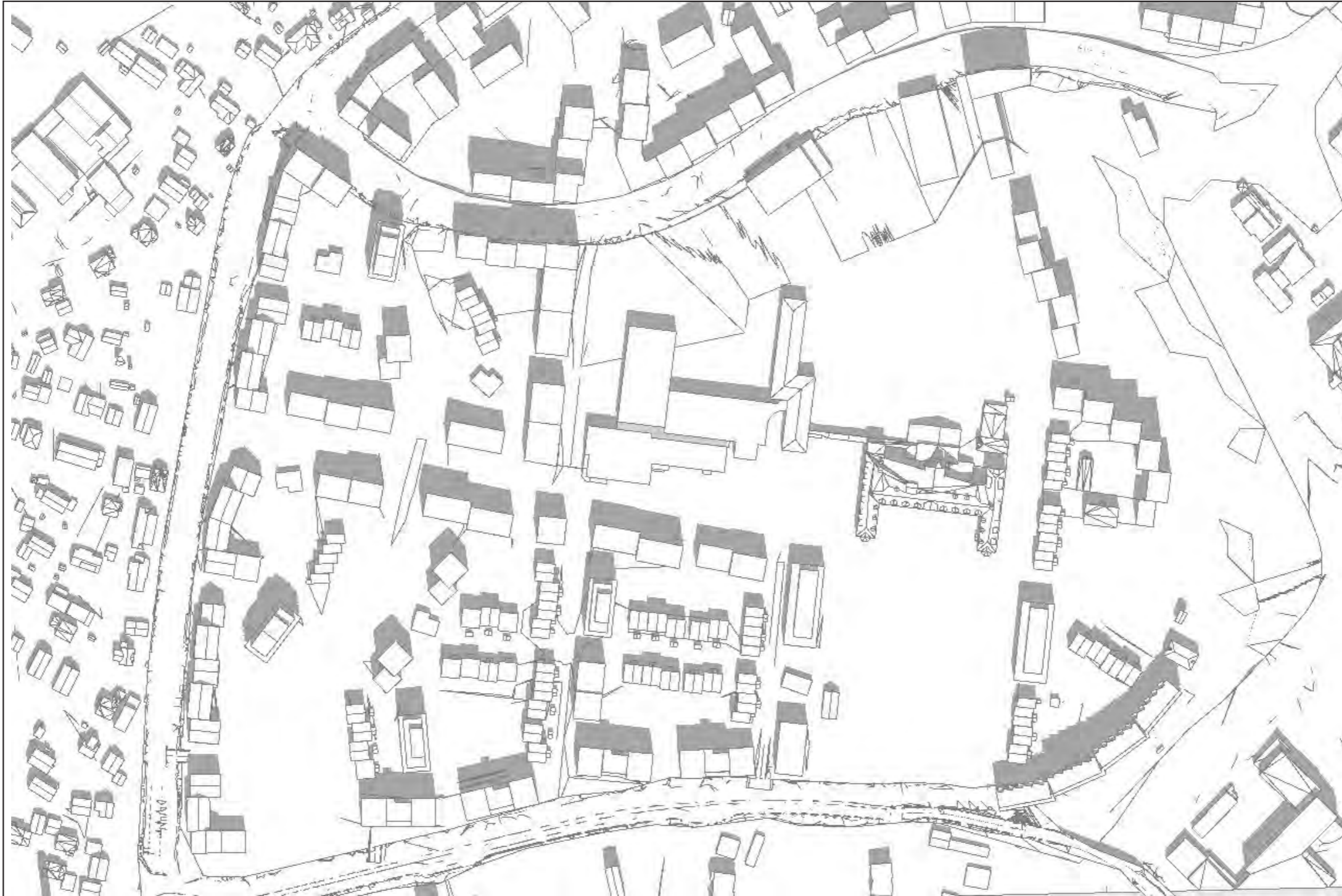
# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 09



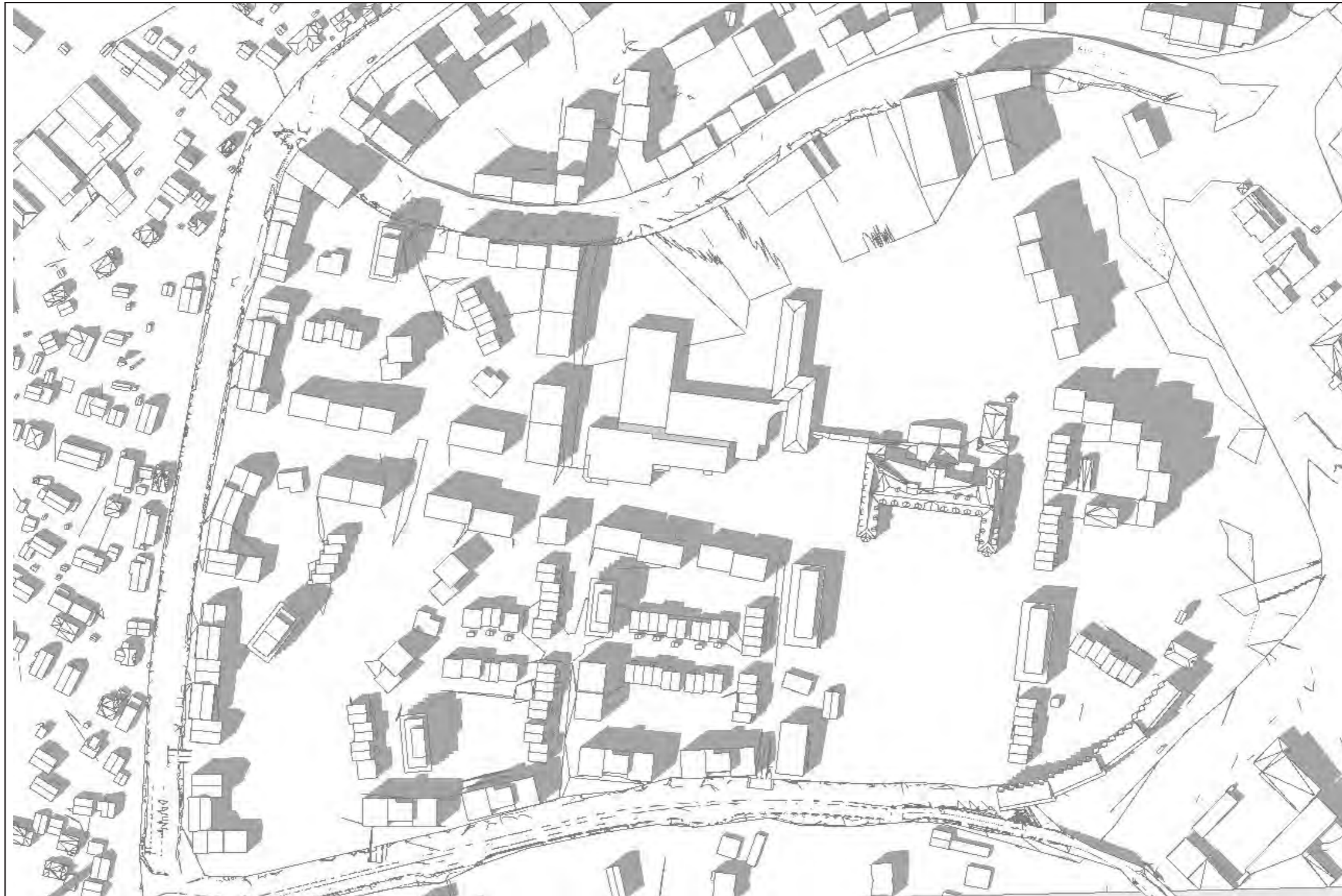
# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 12



# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 15



# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 18



# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 20



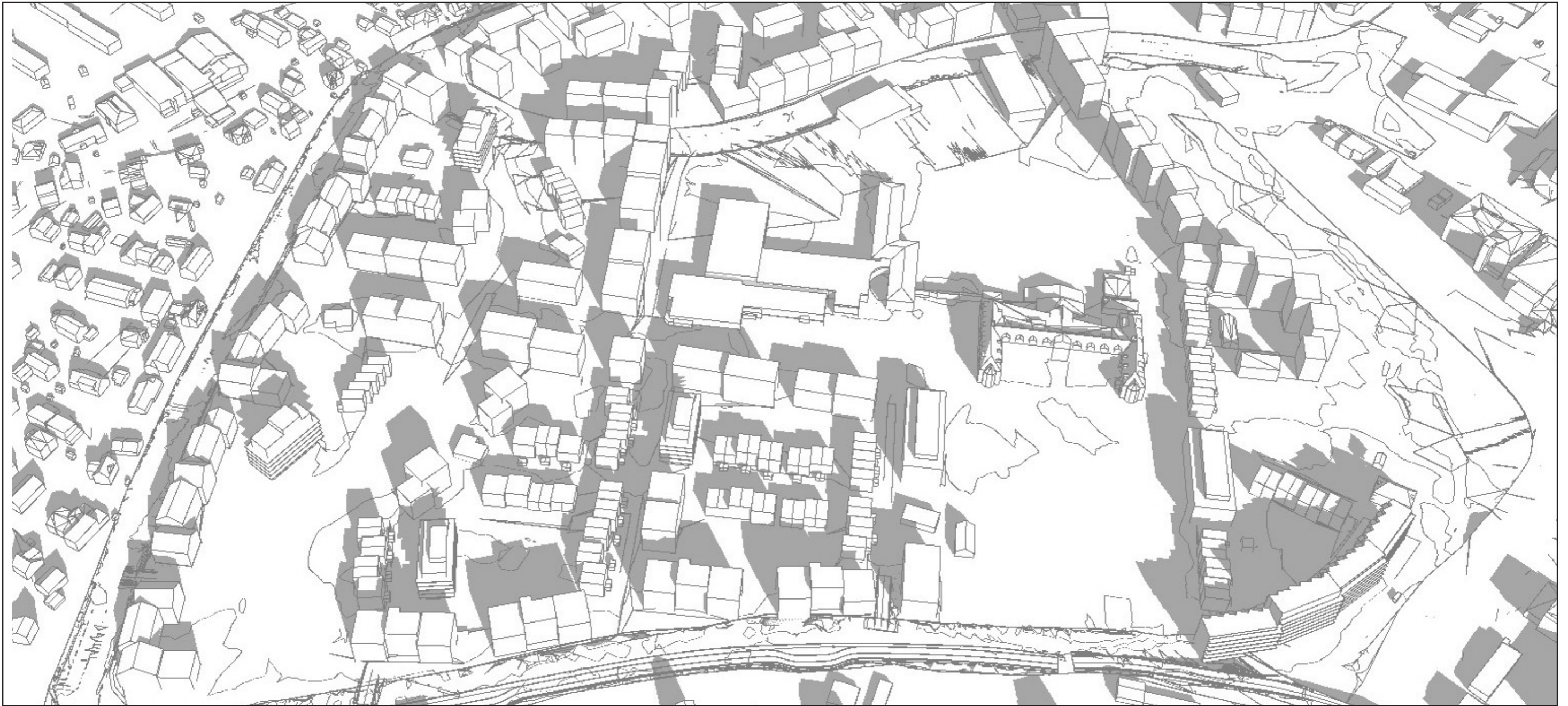
# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 09



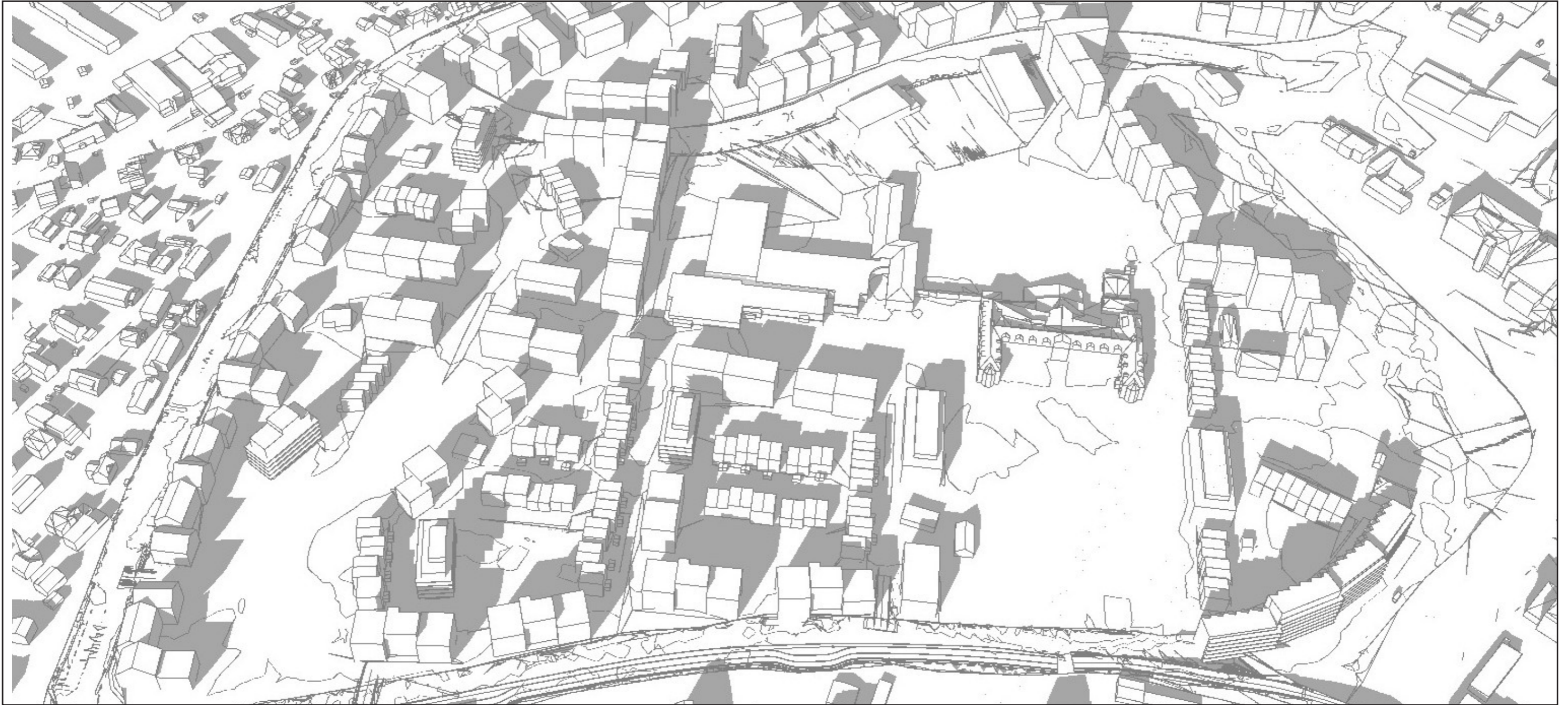
# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 12



# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 15





# SOLSTUDIE

Vårjevndøgn kl. 18



# SOLSTUDIE

22 april kl. 10



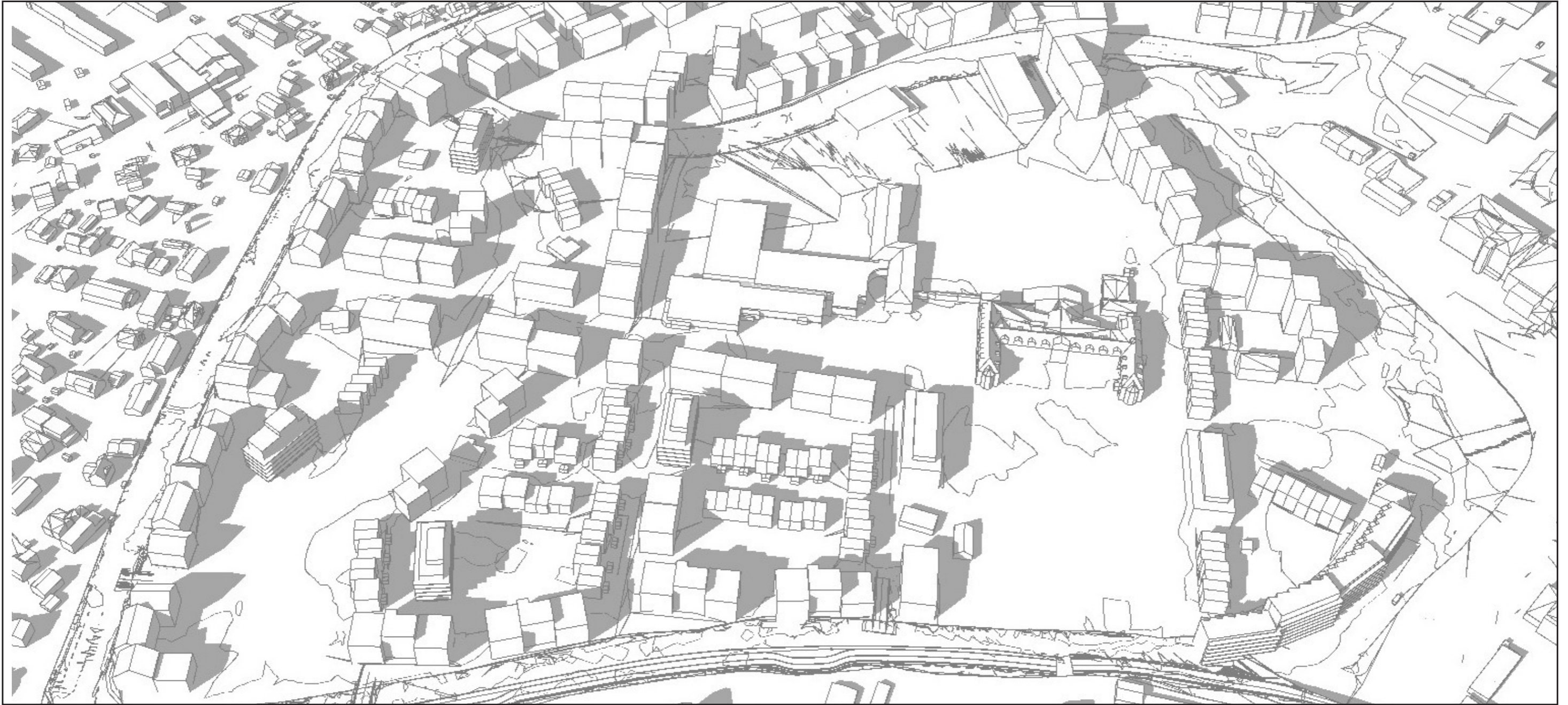
# SOLSTUDIE

22 april kl. 12



# SOLSTUDIE

22 april kl. 15



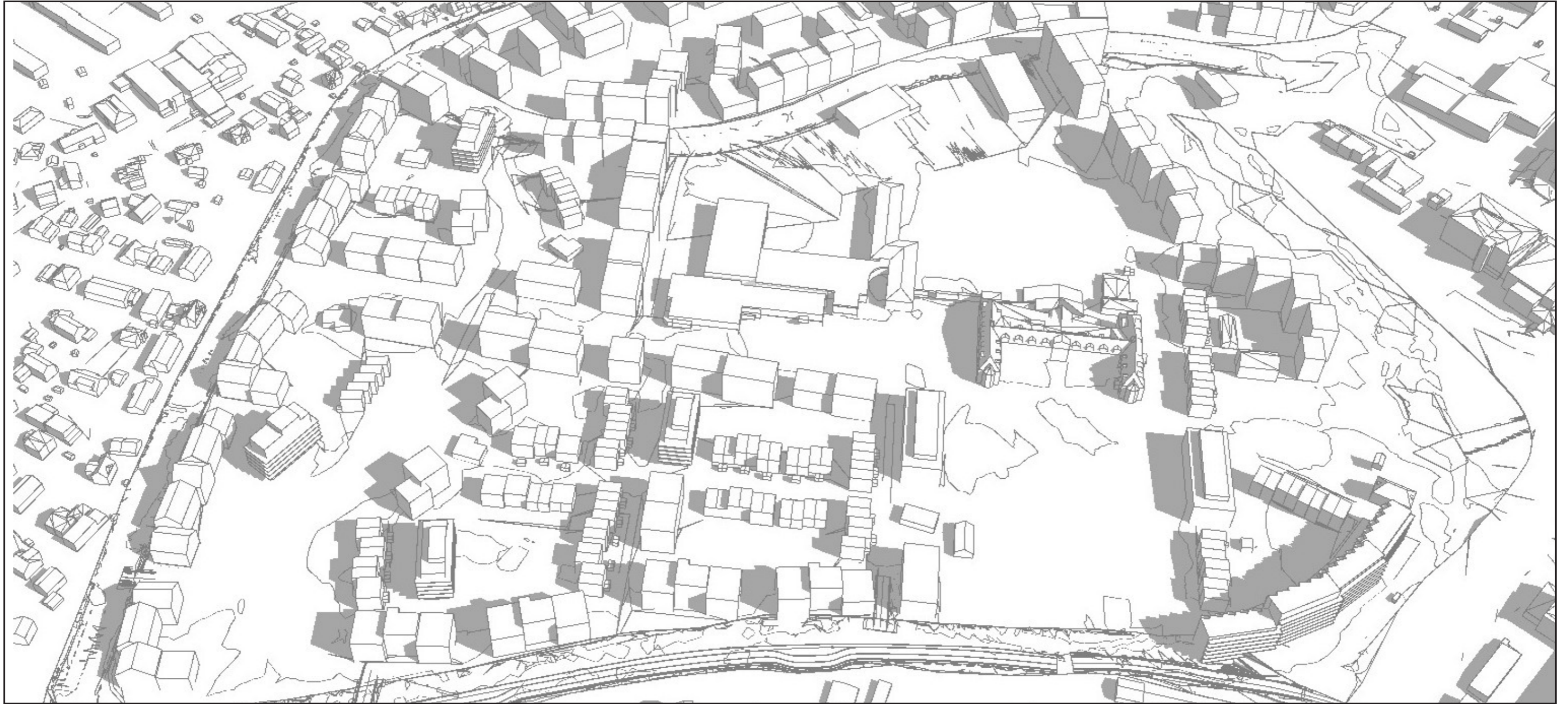
# SOLSTUDIE

22 april kl. 18



# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 09



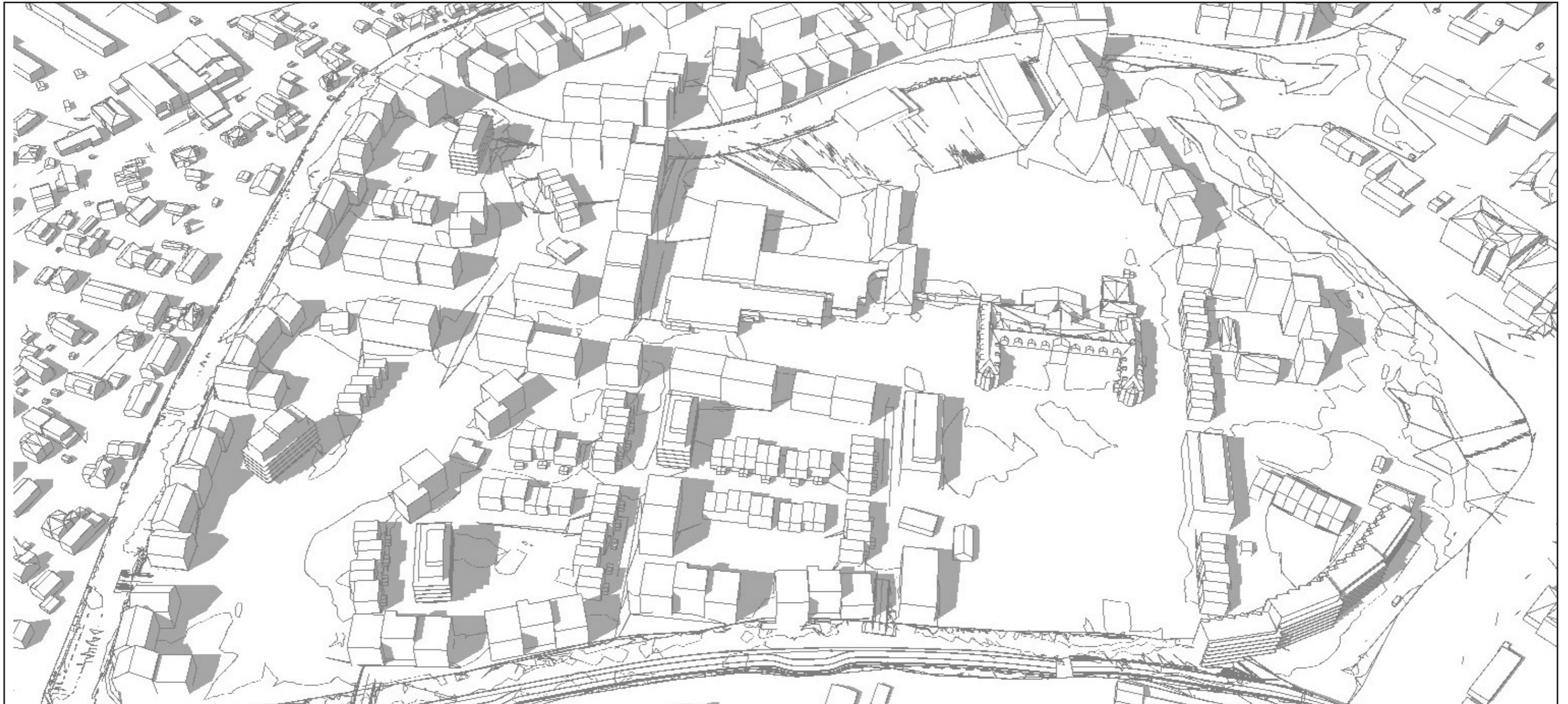
# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 12



# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 15





# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 18



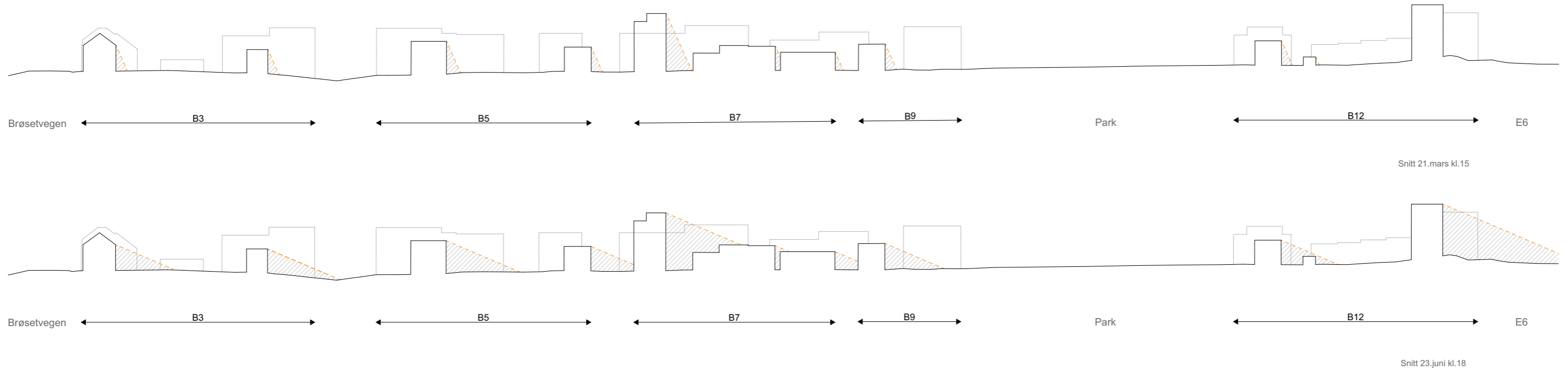
# SOLSTUDIE

Sommersolverv kl. 20

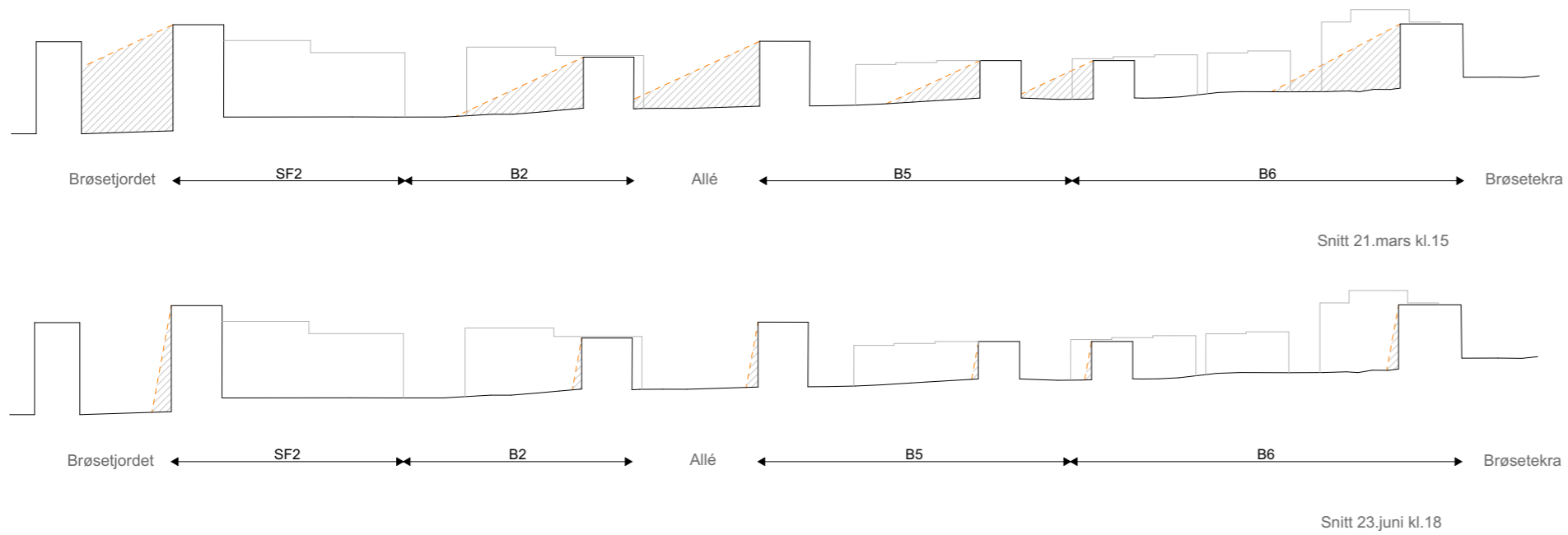


# SKYGGESNITT

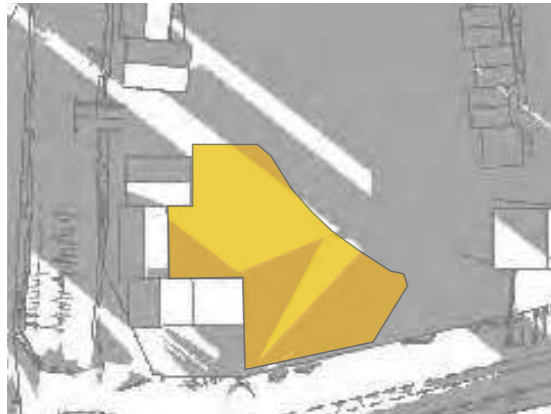
Snitt 1



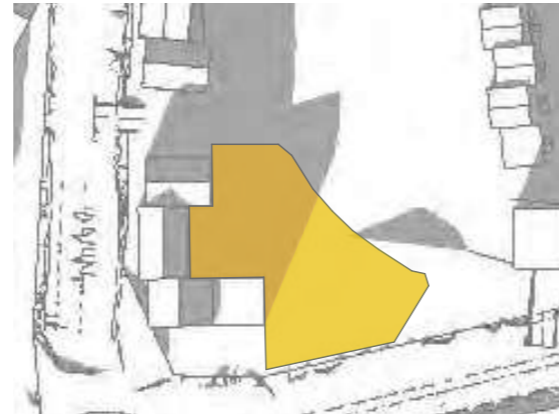
Snitt 2



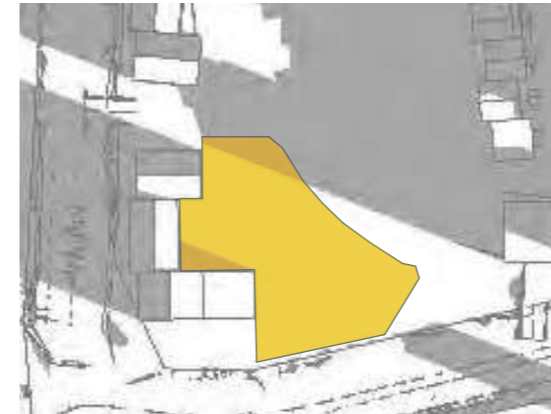
# SOLFYLTE UTEAREAL - BARNEHAGE FELT B/T



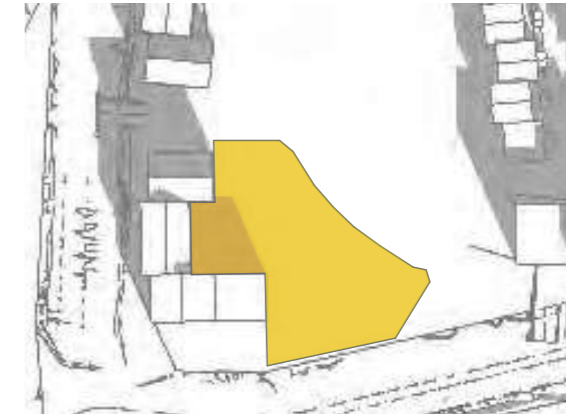
21.02. kl.10  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 57%



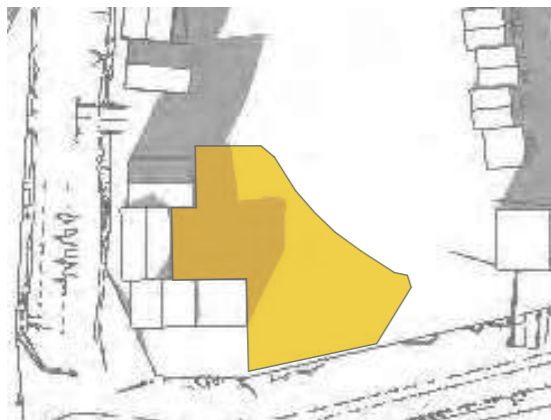
21.02. kl.15  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 63%



21.03. kl.09  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 105%



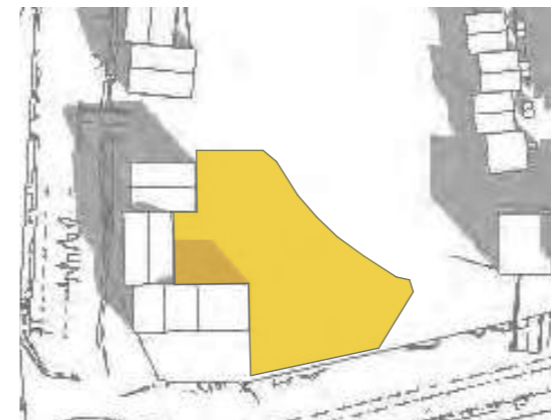
21.03. kl.12  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 100%



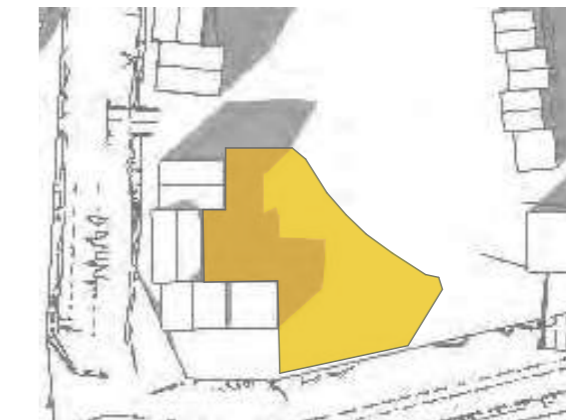
21.03. kl.15  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 72%



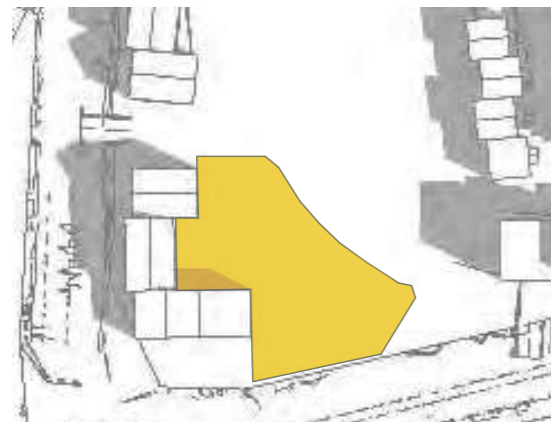
21.03. kl.18  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 32%



22.04. kl.10  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 107%



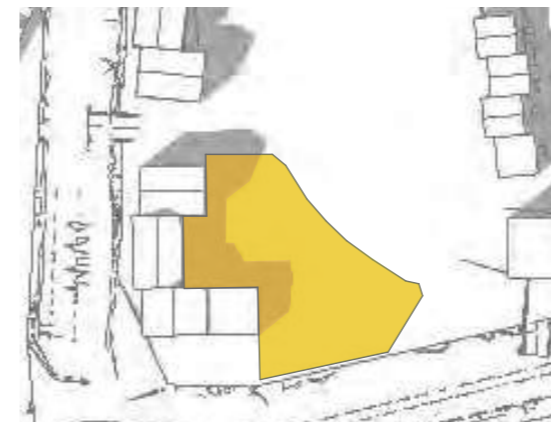
22.04. kl.15  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 73%



23.06. kl.09  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 113%



23.06. kl.12  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 107%



23.06. kl.15  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 84%



23.06. kl.18  
Uteoppholdsareal: 2 100 m<sup>2</sup>  
Krav: 1 800 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 45%

# SOLFYLTE UTEAREAL - BARNEHAGE FELT BH1 OG BH2



21.02. kl.10  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 19%



21.02. kl.15  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 93%



21.03. kl.09  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 28%



21.03. kl.12  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 101%



21.03. kl.15  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 100%



21.03. kl.18  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 71%



22.04. kl.10  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 98%



22.04. kl.15  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 102%



23.06. kl.09  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 88%



23.06. kl.12  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 102%



23.06. kl.15  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 102%



23.06. kl.18  
Uteoppholdsareal: 5 800 m<sup>2</sup>  
Krav: 5 600 m<sup>2</sup>  
Solfylt areal: 94%

## AREALER PER FELT OG FORDELING AV BOLIGTYPE

AREALER PER FELT, BRA

Felt	Bolig	Felleshus	Utadrettet virksomhet	Barnehage (B/T)	Barnehage og skole (BH1-2 +T)	P-rampe	Parkering ute	SUM BRA	Regulert
SF1	7 560	150	263			223		8 196	8 300
SF2	10 558		468			607		11 633	11 800
SF3	7 233		198			188		7 619	7 700
B1	9 245							9 245	9 300
B2	5 070	150						5 220	5 300
B3	7 335	150						7 485	7 600
B4	6 065					200		6 265	6 400
B5	7 749	150						7 899	8 000
B6	12 443					210		12 443	12 600
B7	8 972							8 972	9 100
B8	9 945							9 945	10 100
B9	5 375	150						5 525	5 600
B10	6 766							6 766	6 900
B11	9 155							9 155	9 300
B12	13 889					300		13 889	14 000
B/T	2 440			960			100	3 500	3 600
BH1-2 + T					24 600		120	24 720	24 720
<b>BRA TOTALT</b>	<b>129 800</b>	<b>750</b>	<b>929</b>	<b>960</b>	<b>24 600</b>	<b>1 728</b>	<b>220</b>	<b>133 757</b>	<b>160 320</b>

BRA

Leiligheter	Rekkehus
7 560	
9 450	1 108
7 233	
8 306	939
5 070	
6 460	875
6 065	
5 737	2 012
8 721	3 722
6 991	1 981
7 961	1 984
5 375	
6 766	
7 183	1 972
11 610	2 279
2 440	
<b>112 928</b>	<b>16 872</b>

Antall

Antall boliger
97
135
91
112
57
76
77
85
153
96
127
66
103
128
184
31
<b>1 618</b>

Eksisterende bygg	BRA
Hovedbygget	5 850
Sykepostbygget	3 718
Overlegeboligen	300
Garasjen	120
Forvalterboligen	400
Ortenbygget	130
<b>SUM BRA</b>	<b>10 518</b>

FORDELING BOLIGTYPE

	1-roms	2-roms	3-roms	4-roms	Rekkehus
<b>TOTAL</b>	<b>13</b>	<b>679</b>	<b>629</b>	<b>181</b>	<b>116</b>
<b>%</b>	<b>1</b>	<b>42</b>	<b>39</b>	<b>11</b>	<b>7</b>

<b>TOTALT antall enheter</b>	<b>1618</b>
------------------------------	-------------

