



Bratsbergvegen 2

Skisser regulering / Skibnes Arkitekter AS / 10.01.25
revidert 10.03.25 / revidert 26.08.25

Bolig/næring

Høye boligblokker med næring på bakkeplan. Del av den siste tids utvikling i området.

Sunnlandsskrenten / boligområde

Variert boligsammensetning med både småhusbebyggelse og lavblokker

Bolig

Boligområde med lavblokker og høyblokker



Rækkehus

Hensynssone Grøntdrag

Næringsareal

Store volum i udefinert struktur på harde asfaltflater. Relativ lav bebyggelse med dårlig utnyttning. Lite grønt og området er tilrettelagt for bil.

Siemensområdet /næring

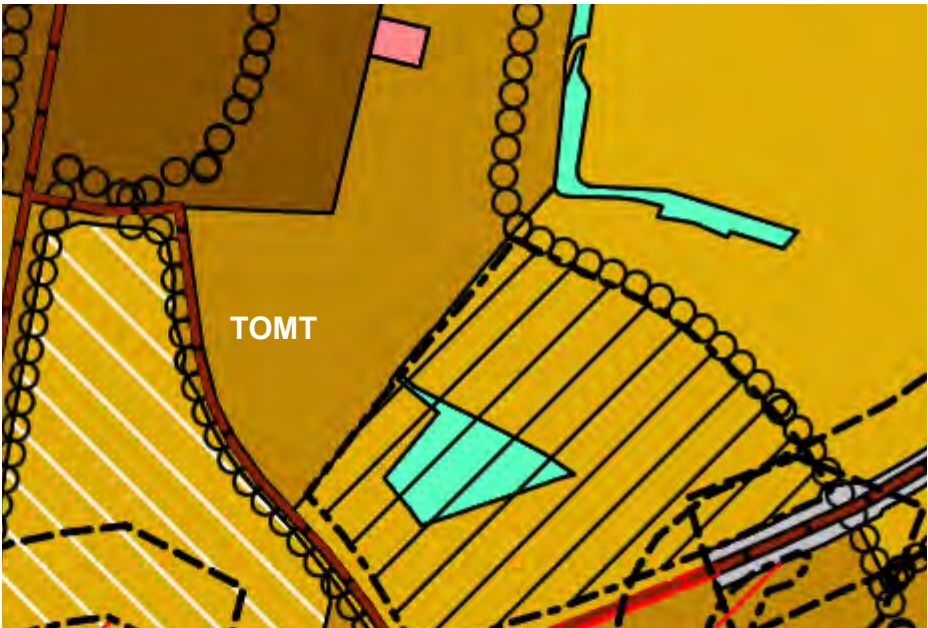
Store volum som omkranses av en større andel grønne arealer enn arealene rundt hvor hovedkarakteren er store volum på harde grå flater. Innadvent og lite definert bebyggelse uten tydelig henvendelse.

Stedskarakter /



Utsnitt forslag ny KPA

Bratsbergvegen 2 ligger i forslag til ny KPA innenfor byggesone 2 - sentrale byområder, hvor det tillates følgende formål: Bolig, offentlig/privat tjenesteyting, idrettsanlegg, dagligvarehandel og industri- og lagervirksomhet. Området grenser i nord mot sone 1, i vest mot sone 2, i sør mot sone 3 og mot vest "framtidig kombinert bebyggelse og anlegg".





VOLUM OG HØYDEVARIASJON

Husene varierer i høyde, og trapper seg langs terrenget for å unngå sokler. Bebyggelsen trapper seg opp mot nord og høyhuset på nabotomt med sine 10 etasjer. Lavere lameller i øst-vestlig retning, gir bedre solforhold inn i gårdsrom.

Mot rekkehusbebyggelse i øst, er hvert volum i 3 etasjer med saltak for å tilpasse seg eksisterende tilgrensende boligtypologi. Balkonger og uteplasser vender inn mot gårdsrom (mot vest), slik at naboer skal sjeneres minst mulig.



REKREASJON

Torget, som en bred og grønn tverrforbindelse, skal bidra til å skape pusterom mellom bebyggelse og trafikkareal. Det kan også bidra til å redusere noe vind og trafikkstøv i området, fordi man da unngår bebyggelse med sammenhengende fasader over lengre gateløp, som gir en kanalisering av vind. kilde:

Byplankontorets Landskapsanalyse for Tempe, Valøya og Sluppen



TAKHAGER

Sorgenfri er en bydel som er synlig fra åssidene rundt. De øverste takene er derfor tenkt som grønne tak, mens øvrige tak blir frodige takhager. Dette vil redusere den visuelle effekten av en ny og tett bydel fra åssidene rundt.

Byplankontorets Landskapsanalyse for Tempe, Valøya og Sluppen



GRØNNE GÅRDSROM MED ULIKE KARAKTER

3 store gårdsrom med varierende størrelse og kvaliteter, skaper et mangfold og gode møteplasser i prosjektet. Gårdsrommet i nord, åpnes mot nabotomten slik at gårdsrommene bindes sammen og dermed også bevarer gode solforhold hos nabo i nord.

Mot Bratsbergveien etableres et torg i øst/vestlig retning som vil være en møteplass både for området som helhet og for boliger i dette prosjektet. Torget får flotte solforhold, og arealer tilknyttet vil enten være fellesfunksjoner eller næring, da gjerne i form av en kafé/spisested/ møtested.



INDELING I KVARTALER

Bebyggelsen er inndelt i 3 kvartaler mot Bratsbergvegen. Husgruppene består av åpne kvartaler som skjermer uterom mot støy og med en åpenhet i midten som binder gårdsrommene sammen.



GRØNNE FORBINDELSER

Langs eksisterende grøntdrag i vest, legges en gangvei som forbindelse i området i nord-sørlig retning. Denne grønne forbindelsen skal slynge seg i "vill" natur med naturlig karakter, og kobles inn mot gårdsom og torg i prosjektet.

På selve tomten, legges også en forbindelse i nord-sørlig retning. Denne har en helt annen karakter enn i grøntdraget. Her er forbindelsen mere ordnet, urban og tilbyr ulike aktiviteter.



SNARVEIER

Gode koblinger for gang- og sykkelforbindelser til omkringliggende veinett vektlegges. Dette for å gjøre det lett å være både fotgjenger og syklist i de daglige gjøremål.

På Torget etableres en Mobilitetshub med utlån av sykler/transportsykler til bruk ved f.eks matvarehandel og andre praktiske gjøremål.



AKTIVE FASADER OG FELLESFUNKSJONER

Mot Bratsbergvegen er det lagt vekt på å plassere utadrettet funksjoner som skaper aktive fasader. Mot Torget plasseres arealer for næring som kan skape liv og gode møteplasser både sommer og vinter.

Det er ellers lagt opp til "Bokaler" ut mot Brattsbergvegen, hvor en bolig kan ha en næringsdel ut mot gata, og en privat del inn mot gårdsrommet.

Boligene får også fellesareal på bakkeplan, som kan tilby ulike funksjoner og gode møteplasser for beboerne.



SOLBELYSTE FELLESAREAL

Husene er delt i 3 kvartal med henvendelse mot Bratsbergvegen og med en form som skjerner mot støy fra sør og vest. Dette vil gi stille og skjermede gårdsrom, men gårdsrommene vil ikke ha sol i sin helhet på grunn av tomtens beskaftelse. Ved hjelp av solstudier underveis i prosessen, er det plassert gode fellesfunksjoner og møteplasser på de stedene vi ser har mest sol. Torget står her i en særstilling, med svært gode solforhold på ettermiddag og kveld.

Takhagene har også svært gode solforhold, hvorav alle er til felles bruk.

Terrengtilpasning /

Terrengtilpasning

Terrenget faller både langs Bratsbergvegen fra sør mot nord, og internt i området fra øst mot vest. Det etterstrebes å få minst mulig sokler, gjennom å dele opp hvert "kvartal" i mindre bygg/volum som følger terrenget. Boligbebyggelsen i lammellene som ligger i øst-vest retning kan få innganger direkte inn i hver leilighet.

I arealer på bakkeplan mot Bratsbergveien tenkes en kombinasjon av offentlige funksjoner og boliger med en mulig næringsdel. Disse legges også i trinn tilpasset terreng.



Turstien følger grøntdraget og møter eksisterende gangveg som ligger i forlengelse av Anton Grevskotts veg, omtrent ved hus nr. 1A.

Grøntdraget legges ca. en 0,5 m under hagenivå til rekkehusene i øst

Bebyggelsen langs Bratsbergvegen legges på samme nivå som tilgrensende gang og sykkel-veg. Bebyggelsen følger terrenget.

Boligbebyggelsen i øst legges på samme nivå som grøntdraget.

Grøntdraget langs eiendommens sørlige grense legges i sin helhet på prosjektets eiendom, og blir en grønn buffer mellom gangvegen (som følger eksisterende vei) og prosjektet.



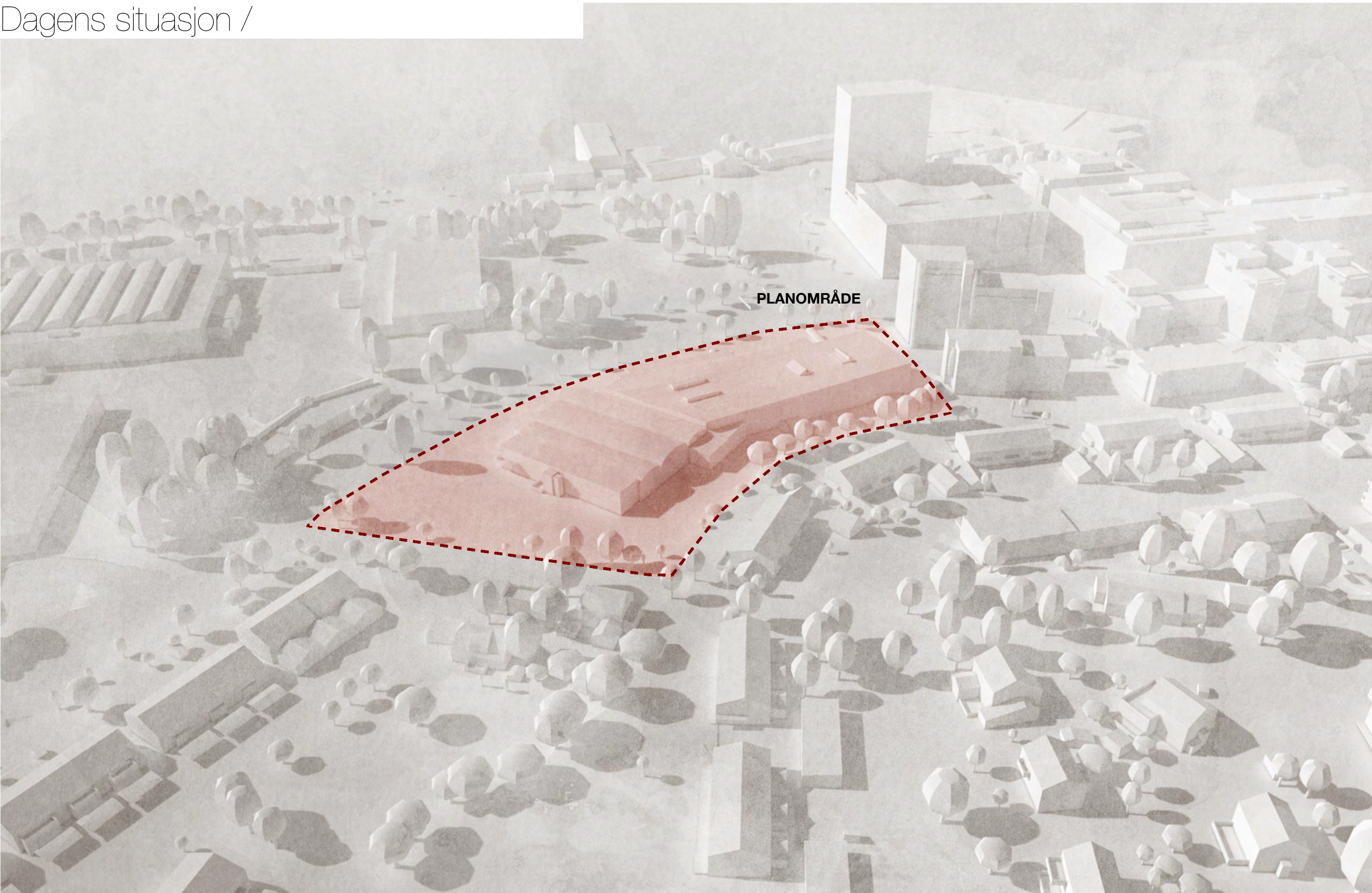
Fasadeprinsipp 1:200

- BINDE SAMMEN GÅRDSROM
- KNYTTE PROSJEKTET SAMMEN MED NABOPROSJEKT
- GRØNNE GÅRDSROM MED ULIK KARAKTER
- AKTIVE FASADER
- TORGET
- SOLFYLT FELLES MØTESTED MED UTADRETTEDE FUNKSJONER I HUS RUNDT



GRØNTDRAGET / NATURAKSEN

INTERN AKSE
- URBANT PREG / SHARED SPACE







Situasjonsplan/
1:800



- TEGNFORKLARING
- Plangrense
 - Byggegrense
 - Eks. koter
 - Innganger
 - Gjennomgang bygg
 - Eng/ stedegeen vegetasjon i flere sjikt
 - Gress/ eng
 - Asfaltdække
 - Grusdække
 - Bygg
 - Terrasse marknivå
 - Takterrasse
 - Infiltrasjon/ våtsoner
 - Grønne arealer (buskfelt/stauder/gress)
 - Nye trær
 - Sykkelparkering
 - Benkebord/ langbord
 - Kant varierende høyde ca. 20-50 cm
 - Eiendomsgrer
 - Kjøreareal br renovasjon
 - Nye koter
 - Kjeller, utsreki
 - Fellesområde

Tegningsnummer: L O -- 001		Rev: O.
Prosjekt: Bratsbergveien 2		
Oppdragsgiver: Trym		Oppdragsleder: _____
Prosjektfase: Detaljregulering		Oppdragsgivers arkivnummer: _____
Dato: 10.01.2025	Oppdragsnr: 637120-01	Koordinatsystem: UTM32
Utarbeidet av: EJ	Kontrollert av: ØBE	Godkjent av: IBS
Målestokk: 1:400	Format: A1	
Illustrasjonsplan		
Tegningsnummer: L O -- 001		Revisjon: 0



Plan 2. etg /
1:500



0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m

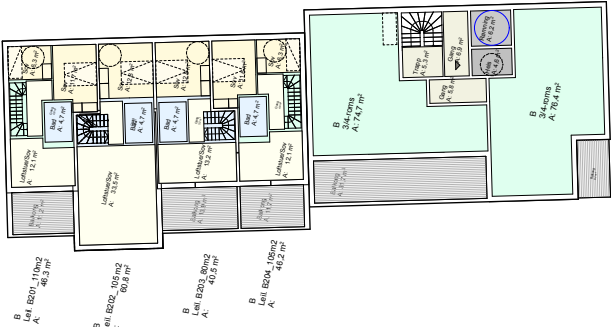


Plan 3. etg /
1:500

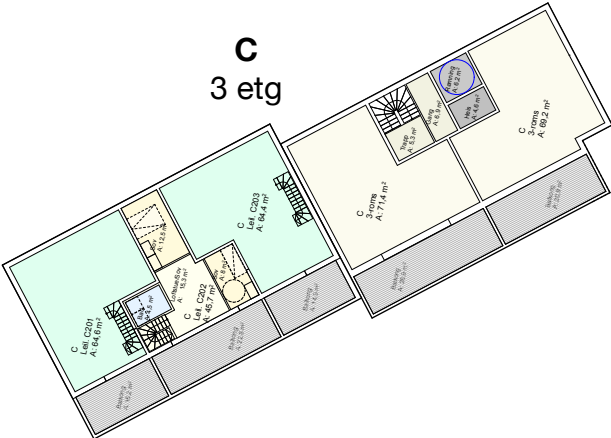
A
4 etg



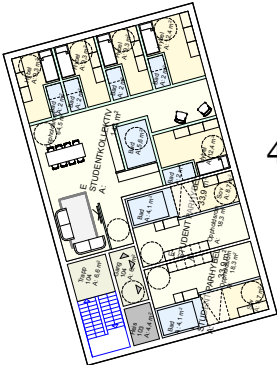
B
3 etg



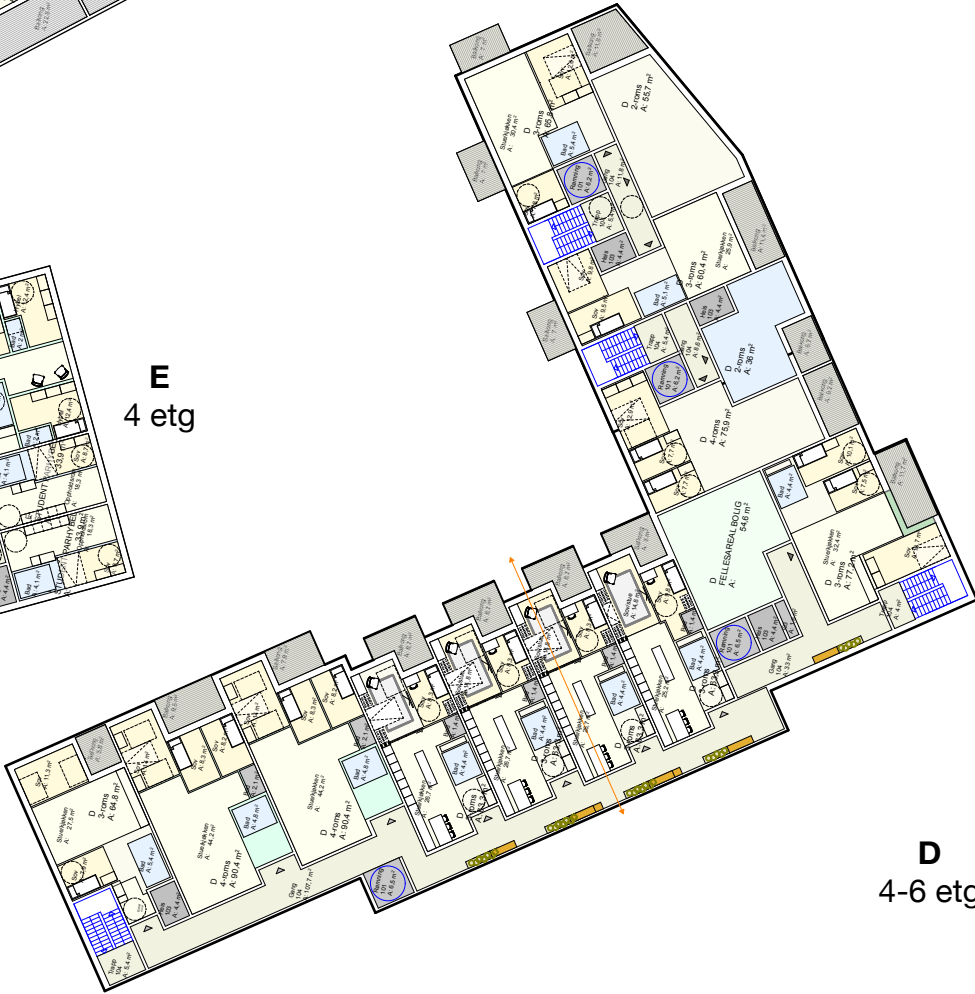
C
3 etg



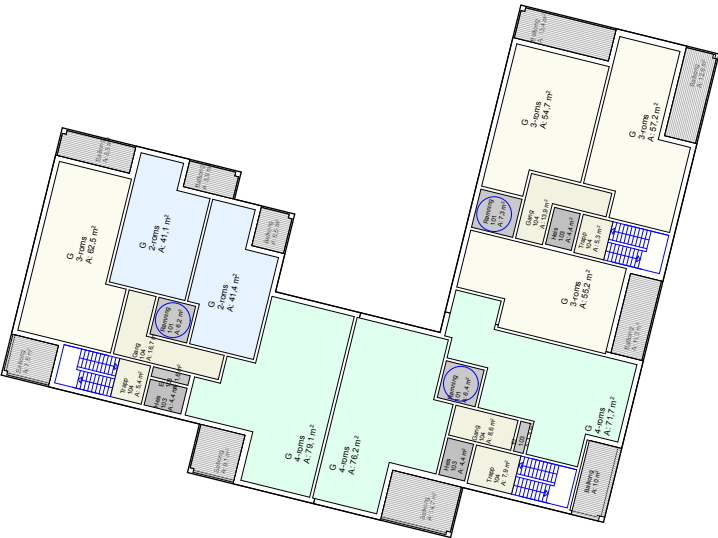
E
4 etg



D
4-6 etg



G
5-8 etg



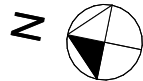
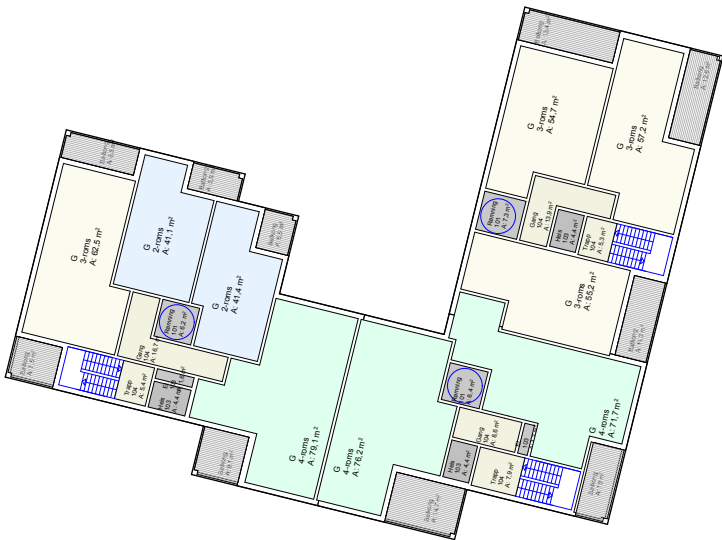
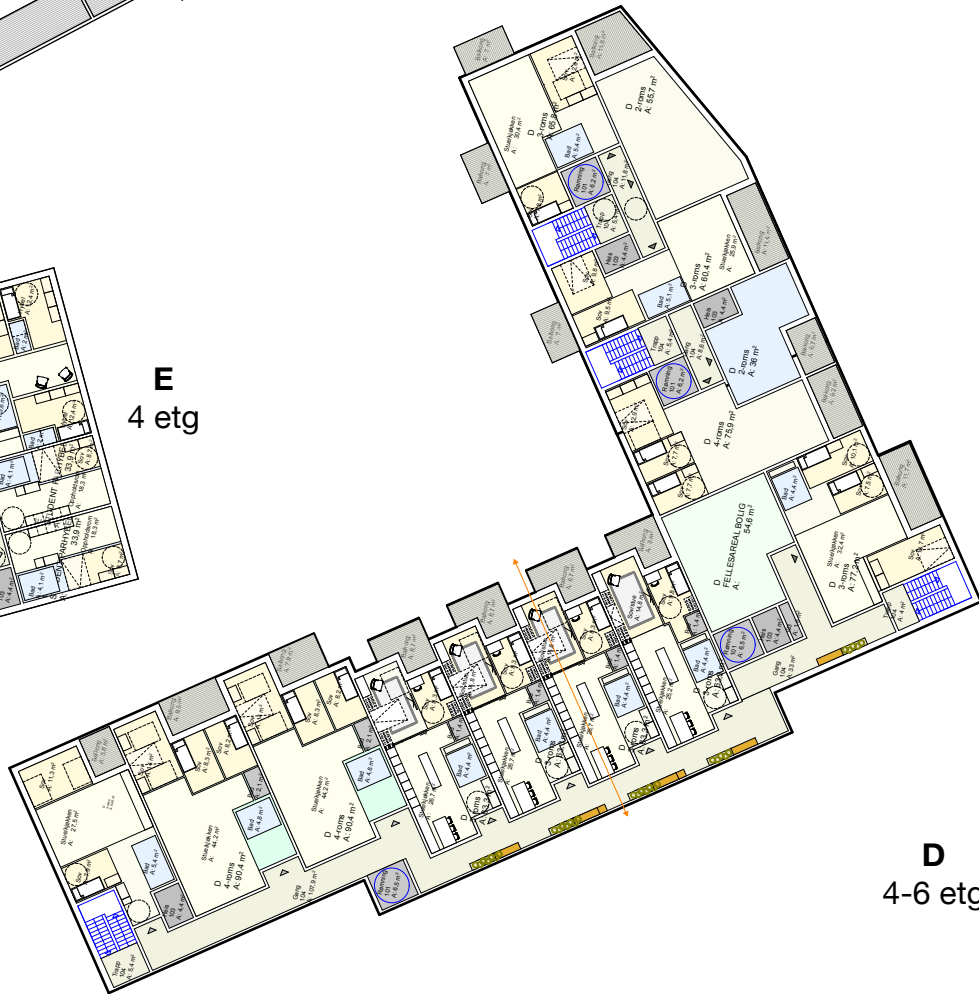
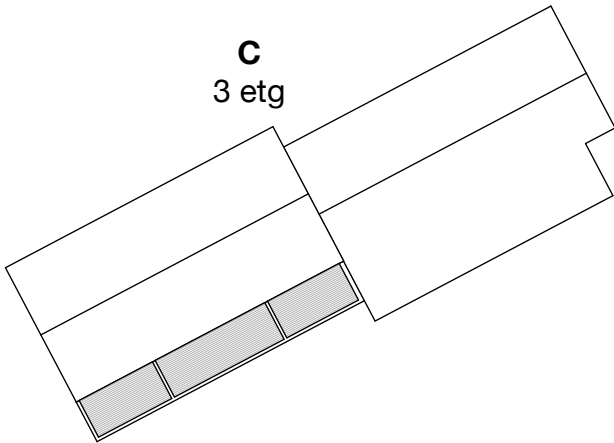
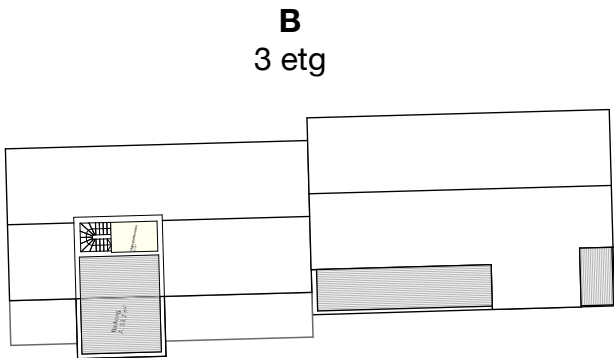
F
5-8 etg



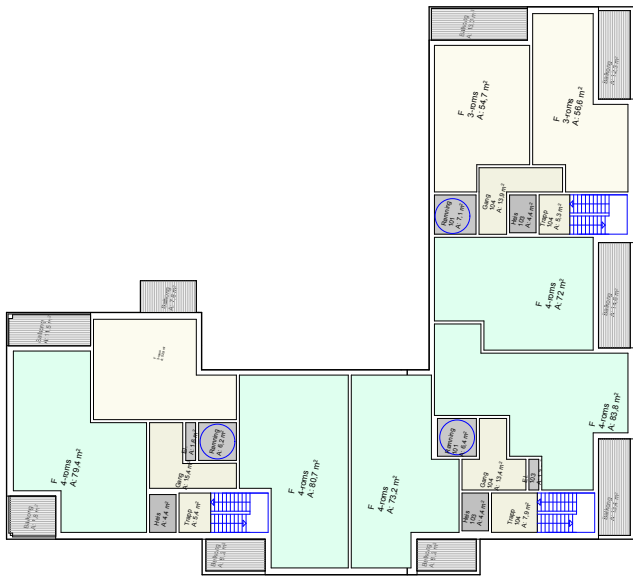
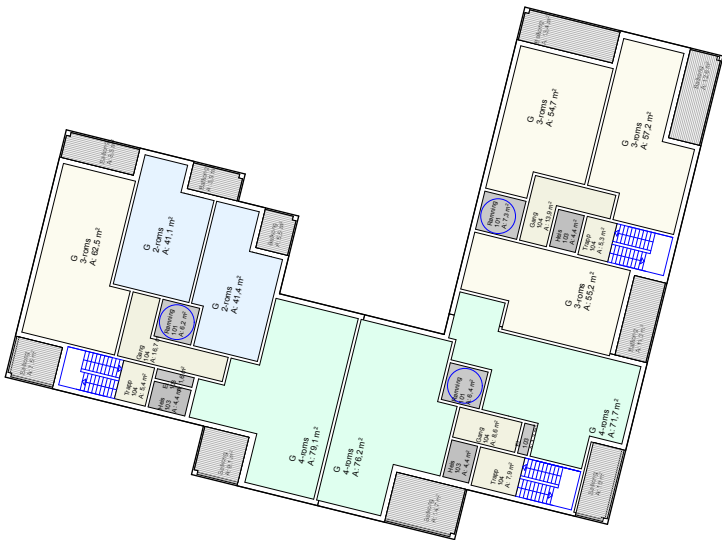
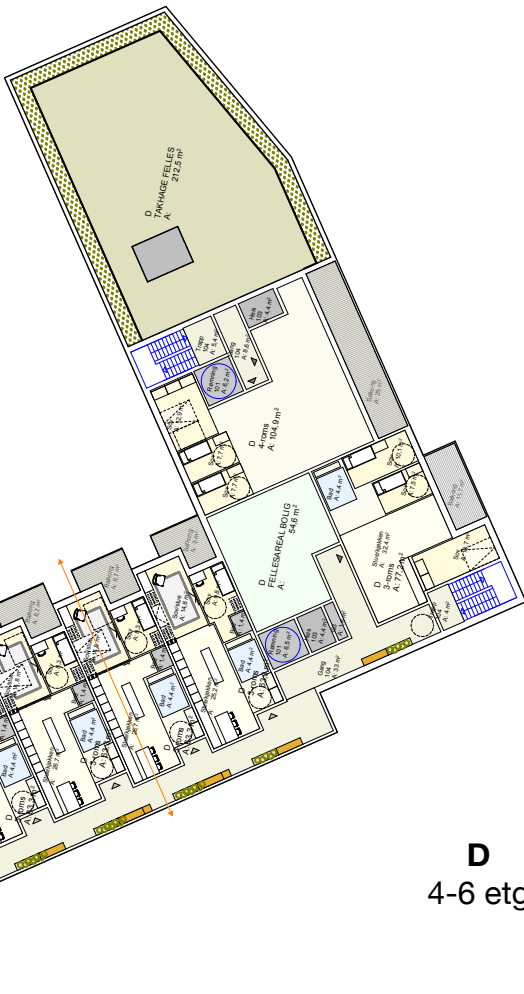
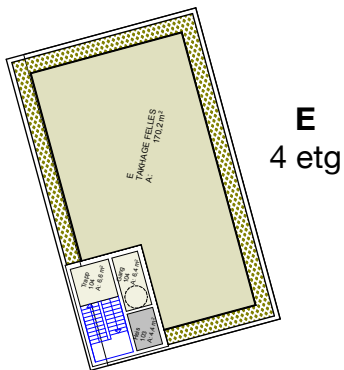
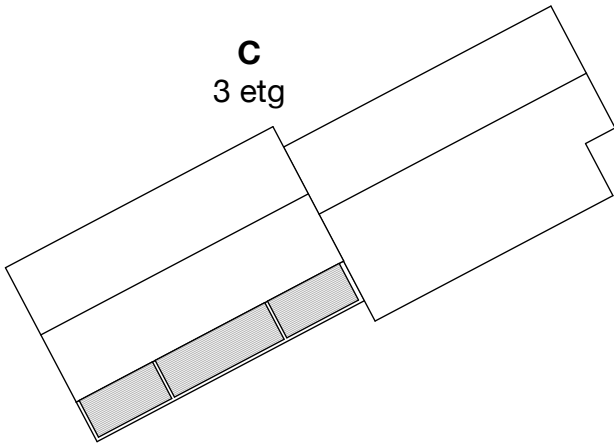
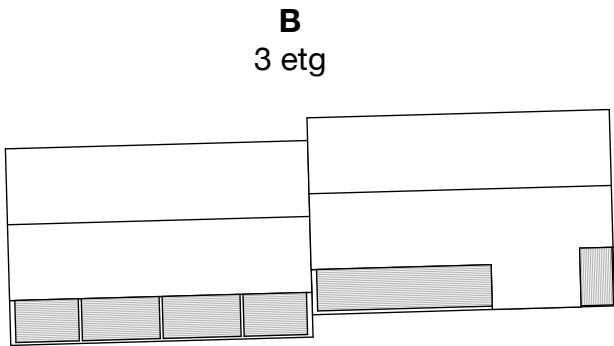
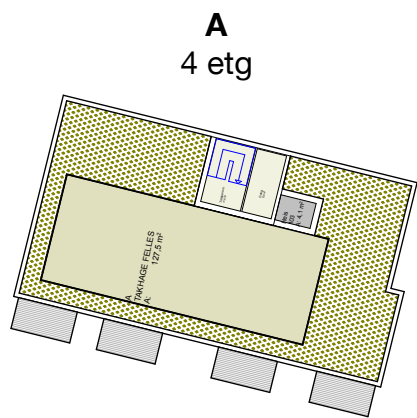
0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m



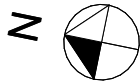
Plan 4. etg /
1:500

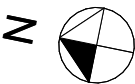
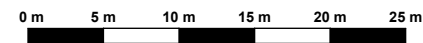
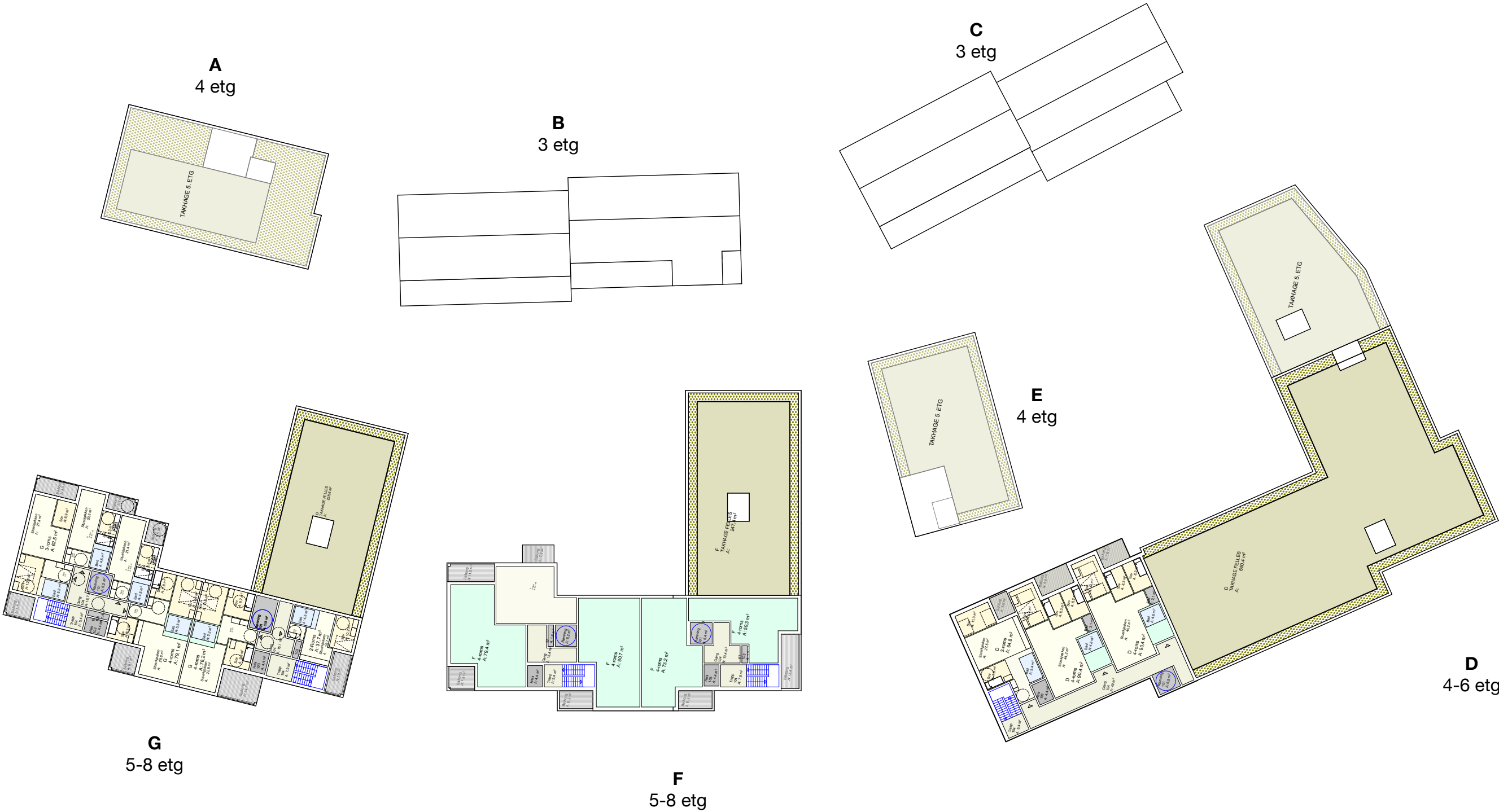


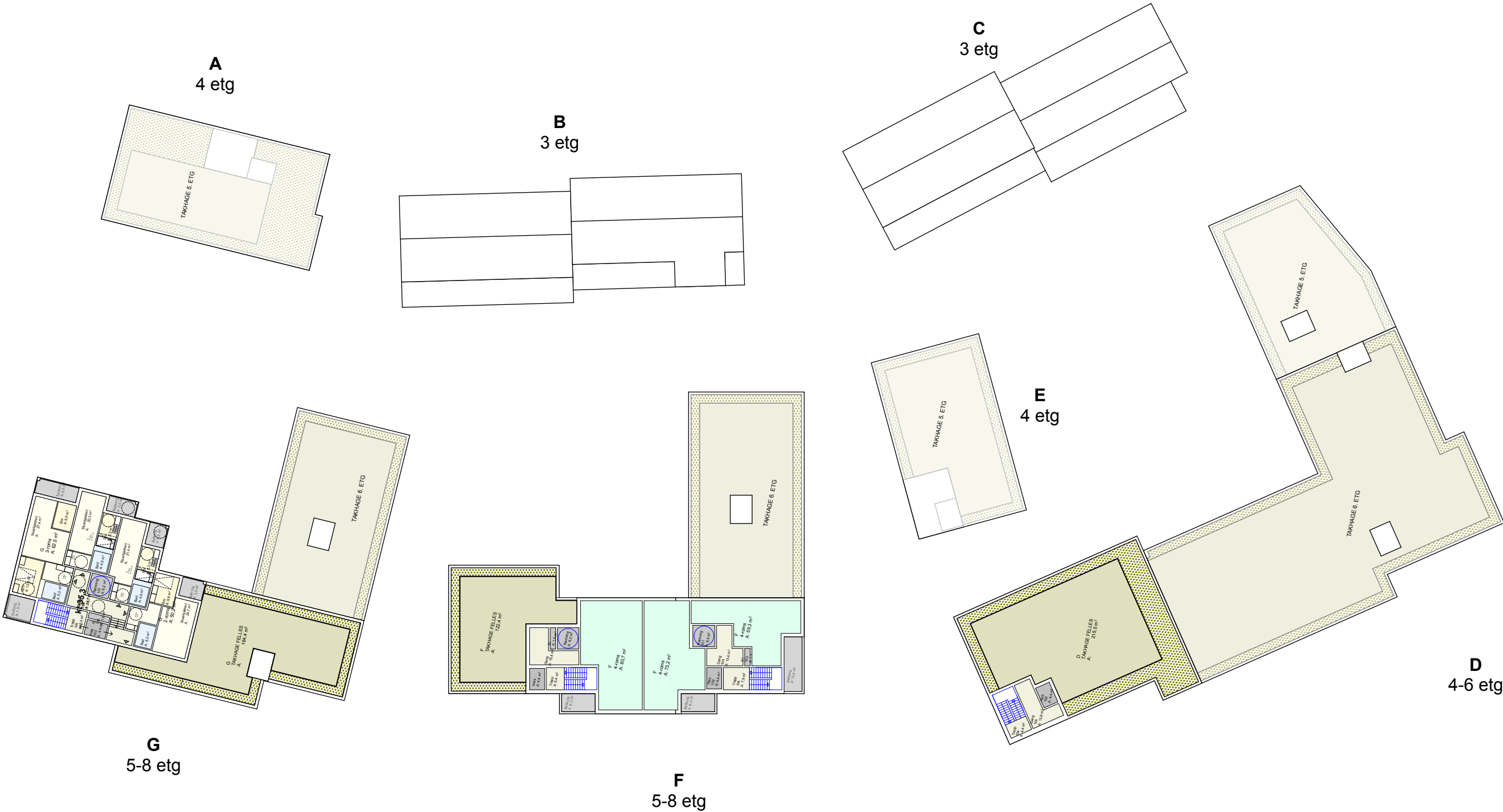
Plan 5. etg /
1:500



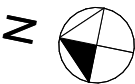
0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m

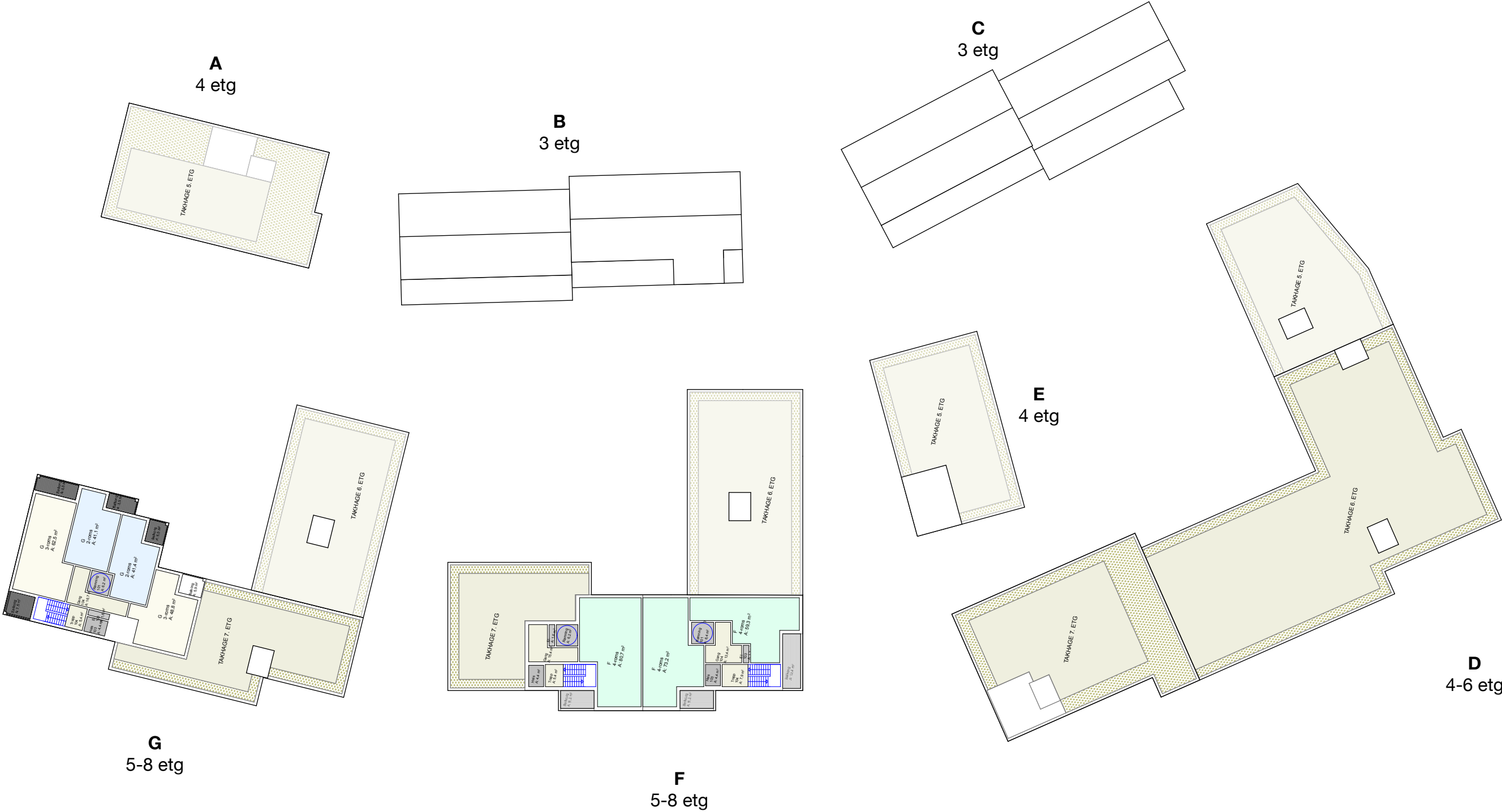






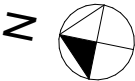
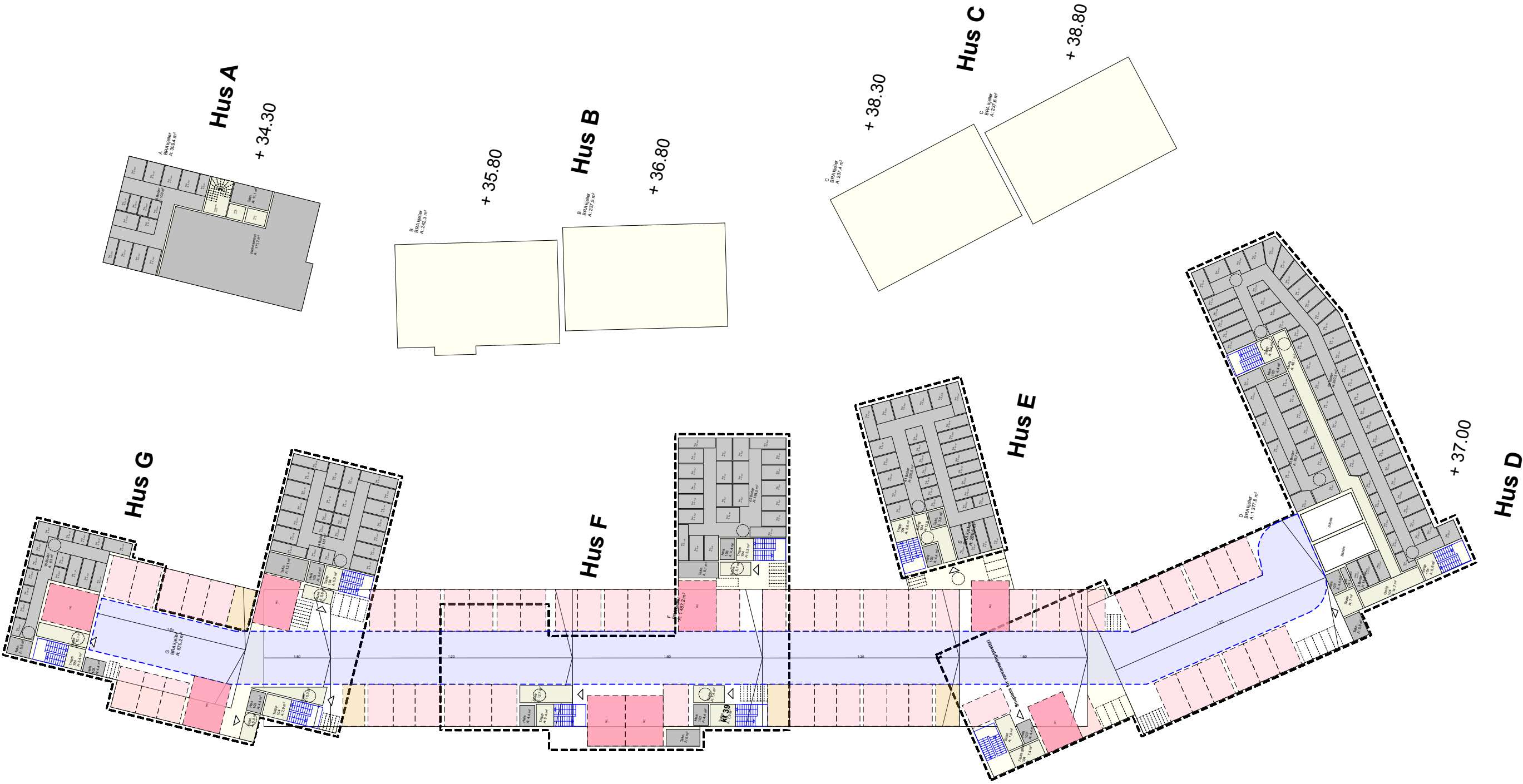
0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m

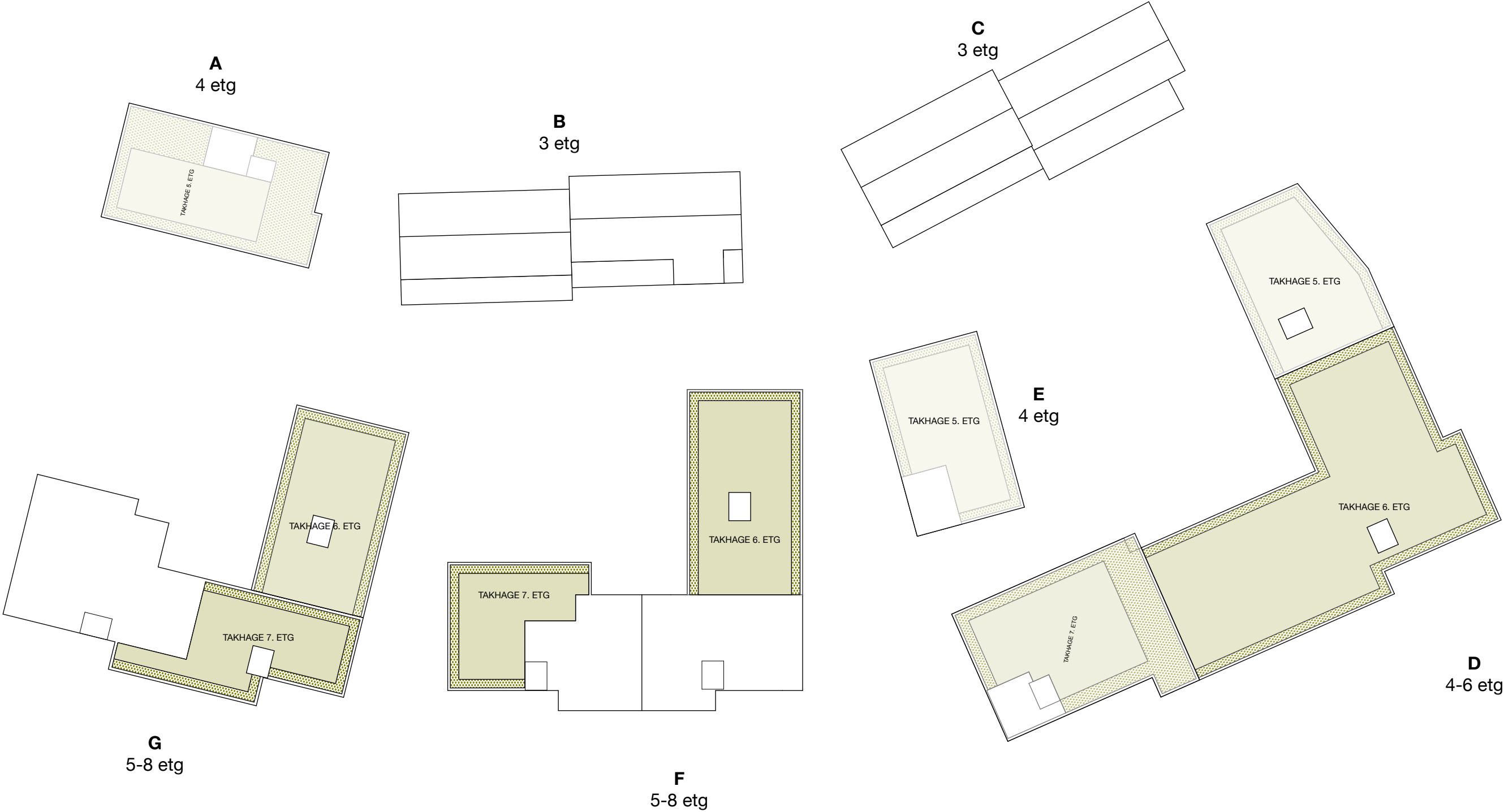




0 m 5 m 10 m 15 m 20 m 25 m

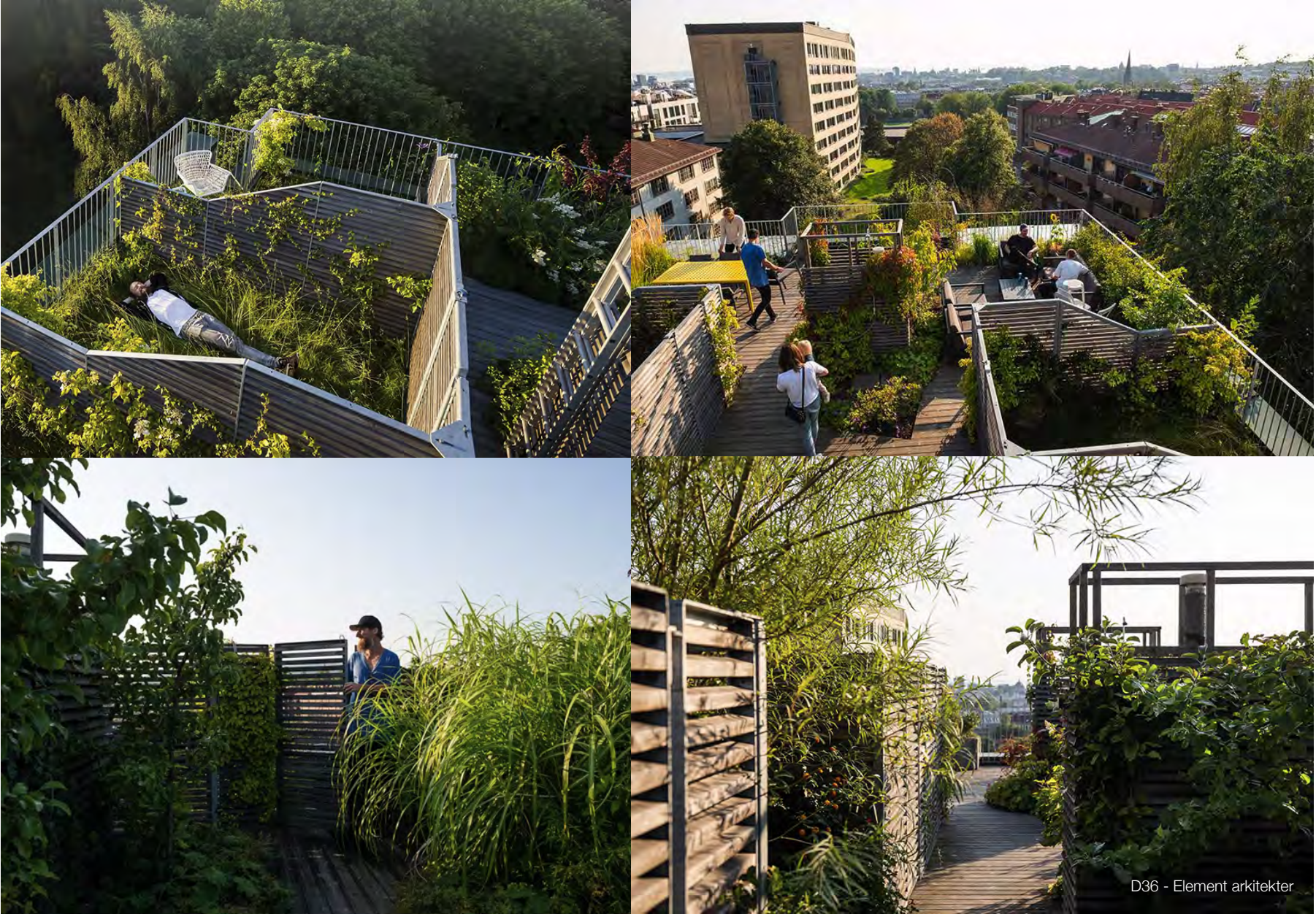






Inspirasjon takhager/

Frodige og soneinndelte



ØNSKEDE KVALITETER

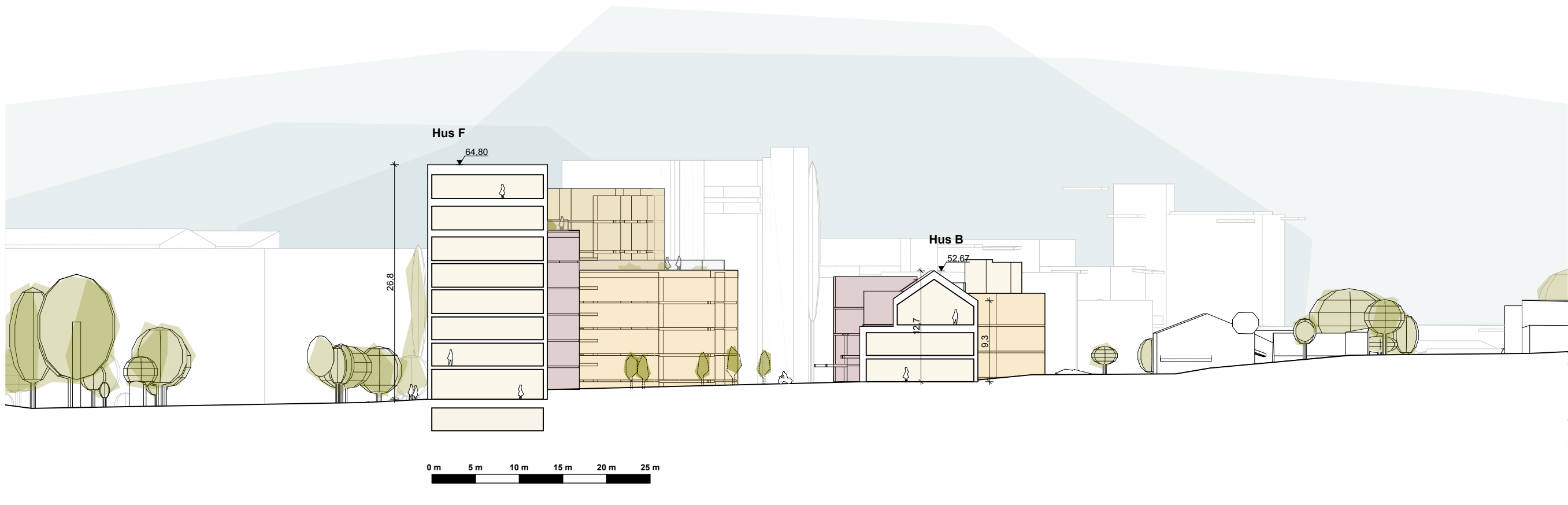
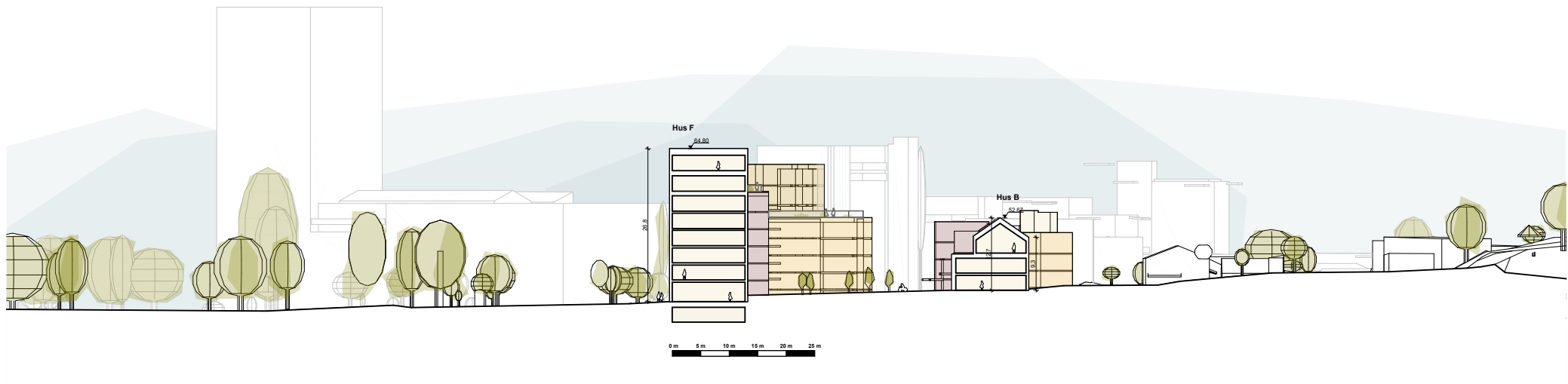
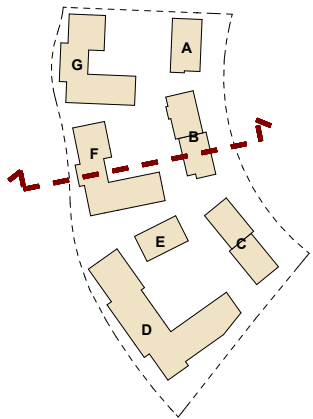
Takhagene trekkes inn ca 1,5 fra yttervegg, hvor sonen mellom parapet og takhage skal beplantes med grønt for å forsterke opplevelsen av en hage. Det bør ikke være synlig taktekking.

Rekkverket rundt takhagen skal utformes som tett glassrekkverk i min. 1,2 meters høyde, og 1,8 meters høyde på deler av bygg D for å oppnå stille sone på takhagene.

Takhagene skal deles inn i ulike soner som skjermes for hverandre, slik at mange kan oppholde seg på takhagen uten å sjenere hverandre. Dette kan være i form av elementer som pergola, høyere vegetasjon, plantekasser, parseller med leegger, drivhus, badstu osv..

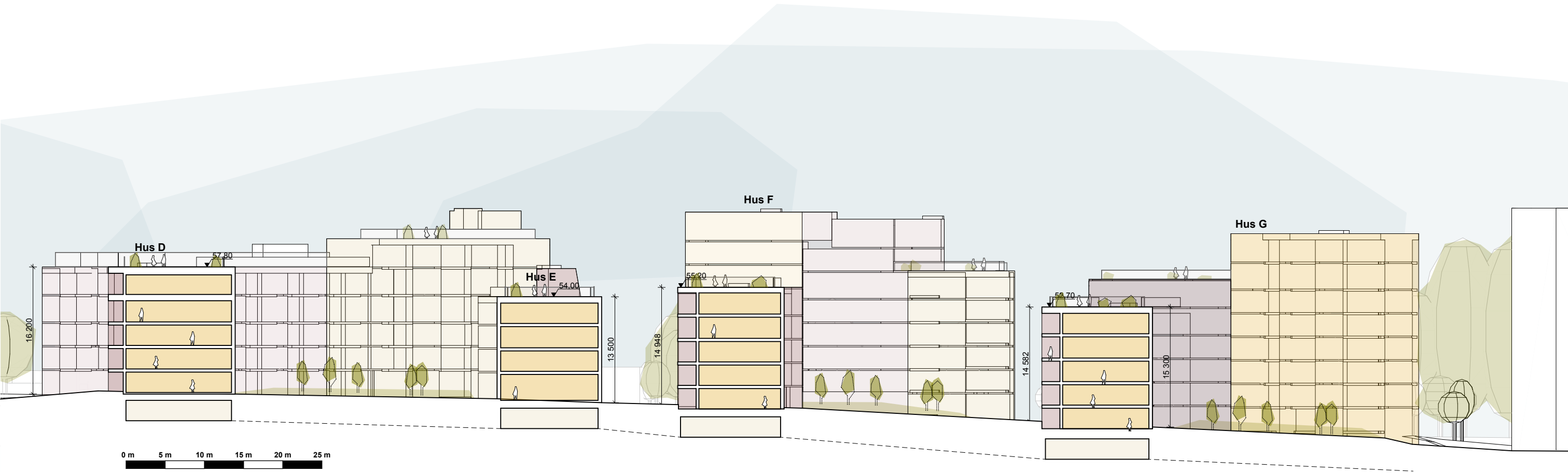
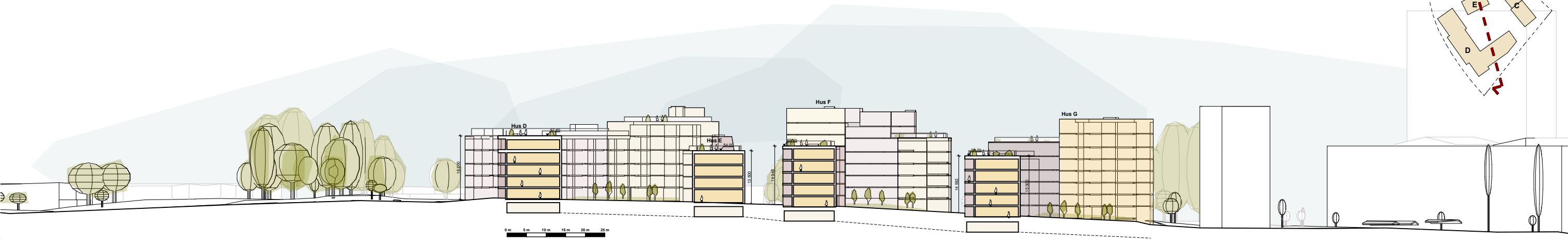
Disse elementene vil også være med på å skape gode mikroklimatiske forhold med lesoner mot sol osv.

Alle takhager skal være felles, være tilgjengelige fra felles trapperom og tilfredsstillende støykrav for felles uterom. De har gode solforhold hele året, og vil være et svært verdifullt bidrag til uteoppholdsareal i en tett bysituasjon, hvor det er utfordrende å tilfredsstillende solbelyst areal på bakkeplan.



Snitt A-A
Tverrsnitt gjennom område vest-øst

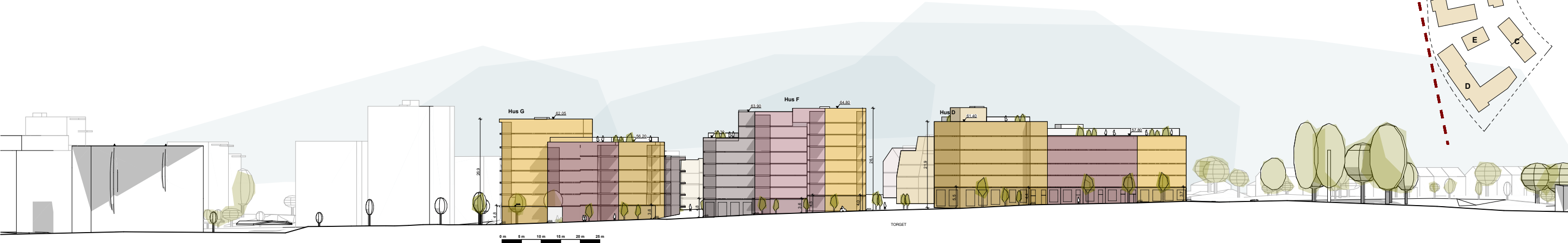
Snitt B-B /
1:1000 / 1:500



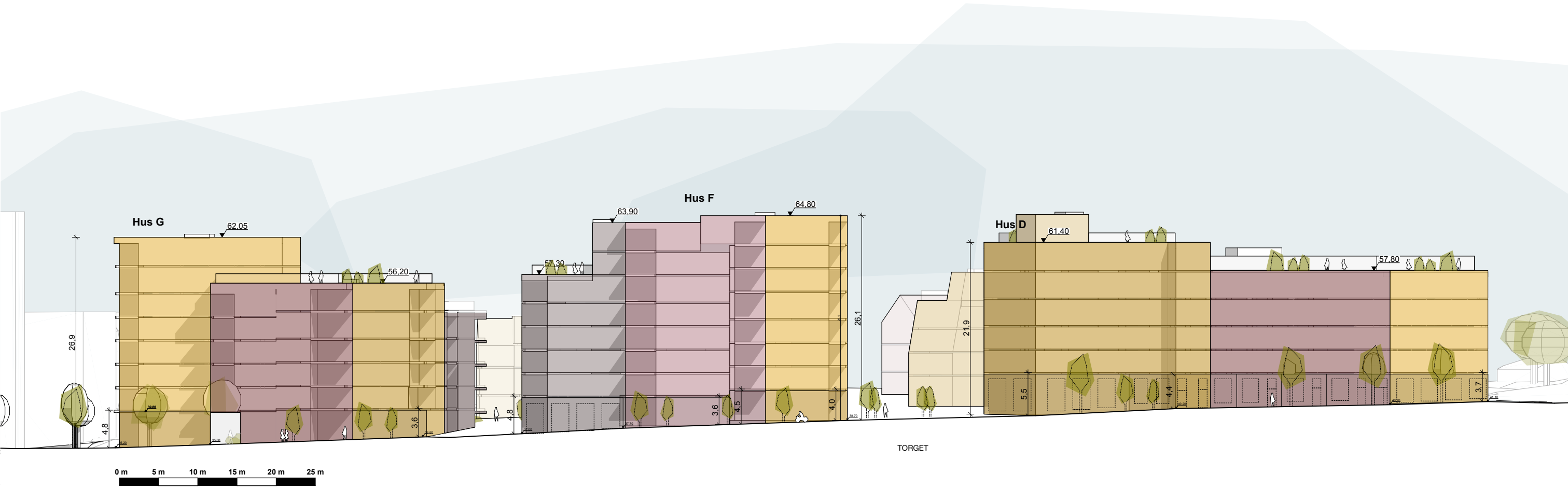
Snitt B-B
Langsnitt gjennom område sør-nord

Fasadeoppriss Brattsbergvegen /

1:1000 / 1:500



Fasadeoppriss Brattsbergvegen
1:1000



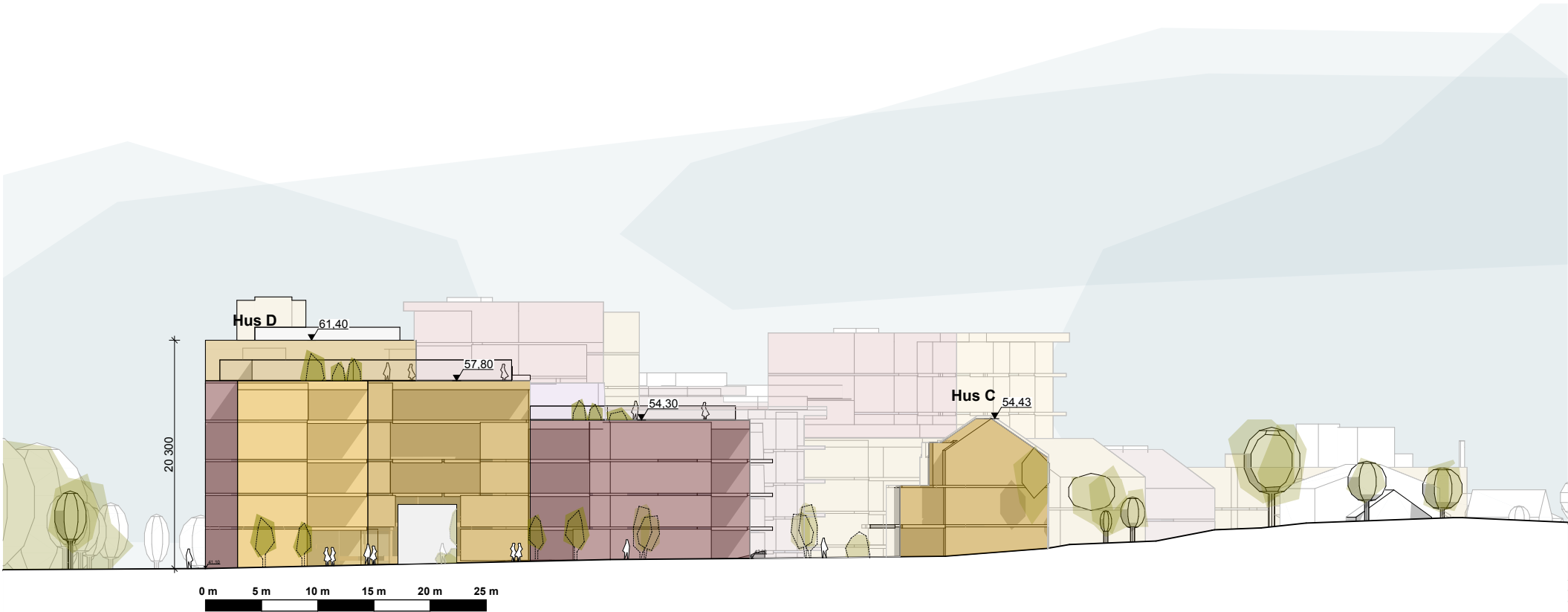
Fasadeoppriss Brattsbergvegen
1:500

Gateoppriiss Anton Grevskotts veg /

1:1000 / 1:500



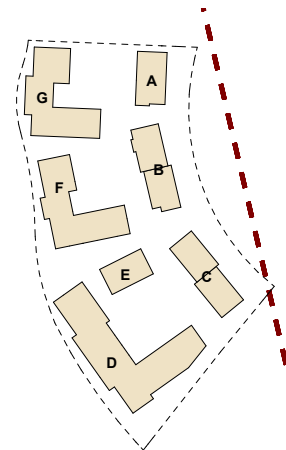
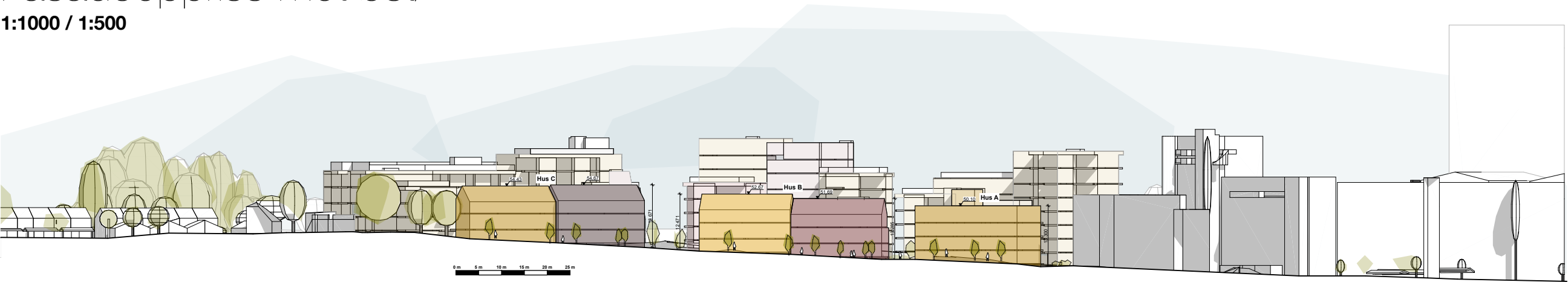
Fasadeoppriiss Anton Grevskotts veg
1:1000



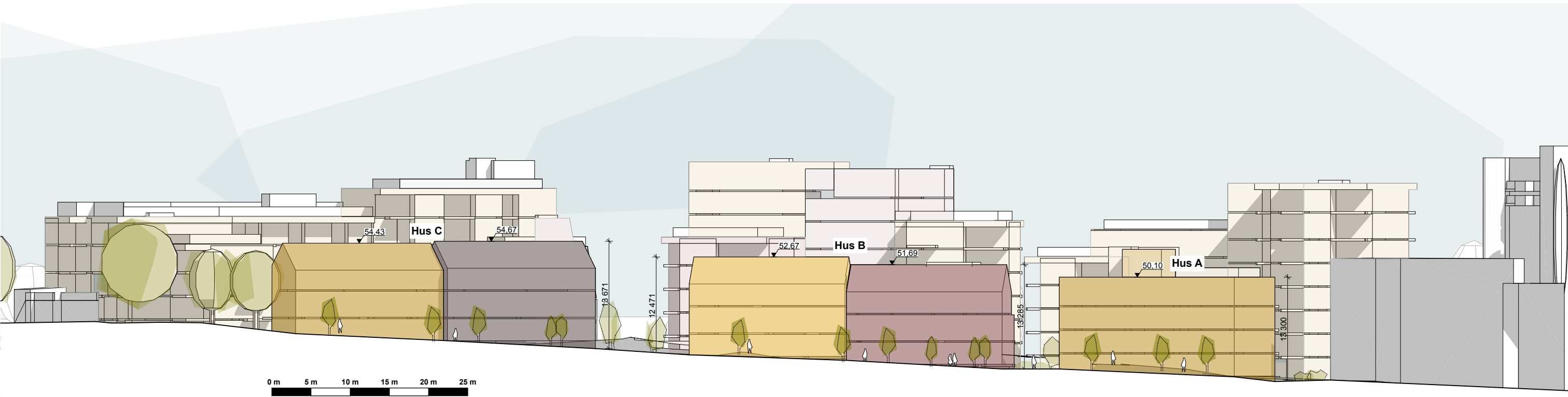
Fasadeoppriiss Anton Grevskotts veg
1:500

Fasadeoppriss mot øst/

1:1000 / 1:500

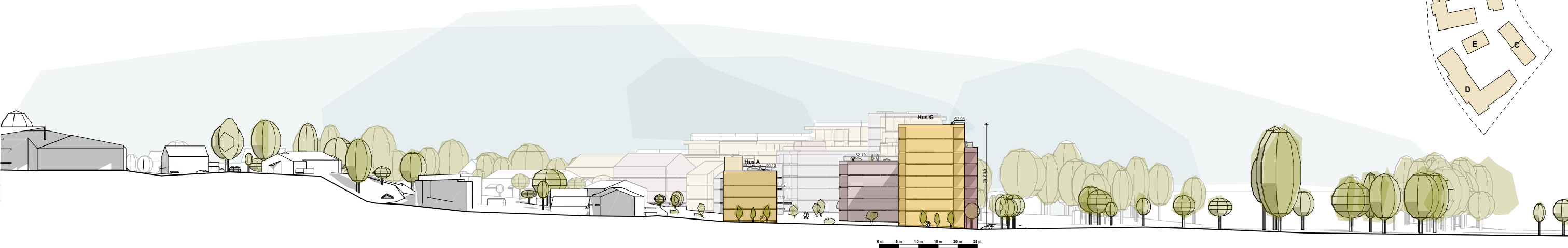


Fasadeoppriss mot øst
1:1000

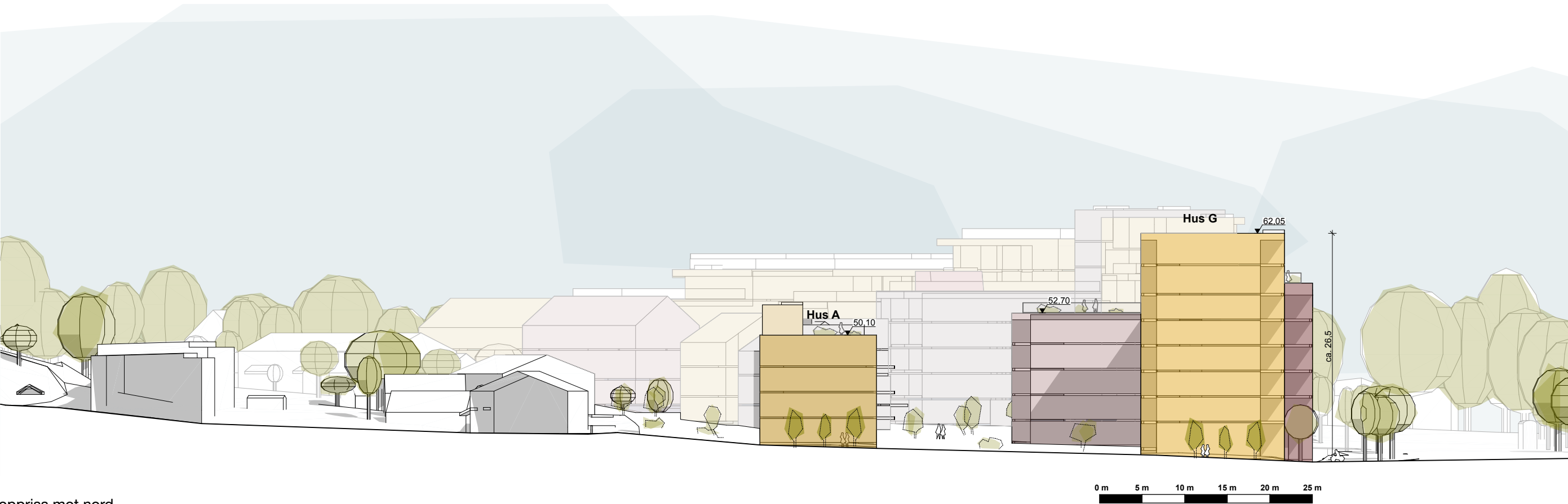


Gateoppriss mot øst
1:500

Fasadeoppriss mot øst/
1:1000 / 1:500



Fasadeoppriss mot nord
1:1000



Gateoppriss mot nord
1:500

Inspirasjon/



Møteplasser/ Gata som byrom og viktig møteplass. Grunnlag for gode fellesskap som skaper relasjoner og trygghet.

Blomstraat, Braksmaa-Roos



Grønne gater/ Grønne overganger og vannhåndtering. Skjermer 1 etg. Gir grønt og hyggelig preg til gate. Følelse av grøntdrag. Link til grønn korridor.

Deichmannsgate, Oslo



Overganger/ Gode overganger mellom privat og offentlig. Grønt preg.



Aktive gavler/ Innganger på gavlene på småhus tilgrensende rekkehusområder. Fine møteplasser og overganger.

Lille Tøyen Hageby

Inspirasjon for hus D/



Felles sosial møteplass i innglasset svalgang

Del av hus D beliggende mot Bratsbergvegen, er utformet som en innglasset svalgang som blir en viktig møteplass og et slags fellesareal for beboere. Denne løsningen skjærer for støy i en støyutsatt sone, og åpner dermed opp for gjennomgående leiligheter med balkonger inn mot gårdsrom og stille side. I den innglassede sonen kan det møbleres med fastmonterte møbler i ikke brennbart materiale. Benker og plantekasser kan gi liv og miljø til denne felles sonen. Hver inngang er trukket inn for å lage en privat skjermet sone foran hver enkelt bolig.

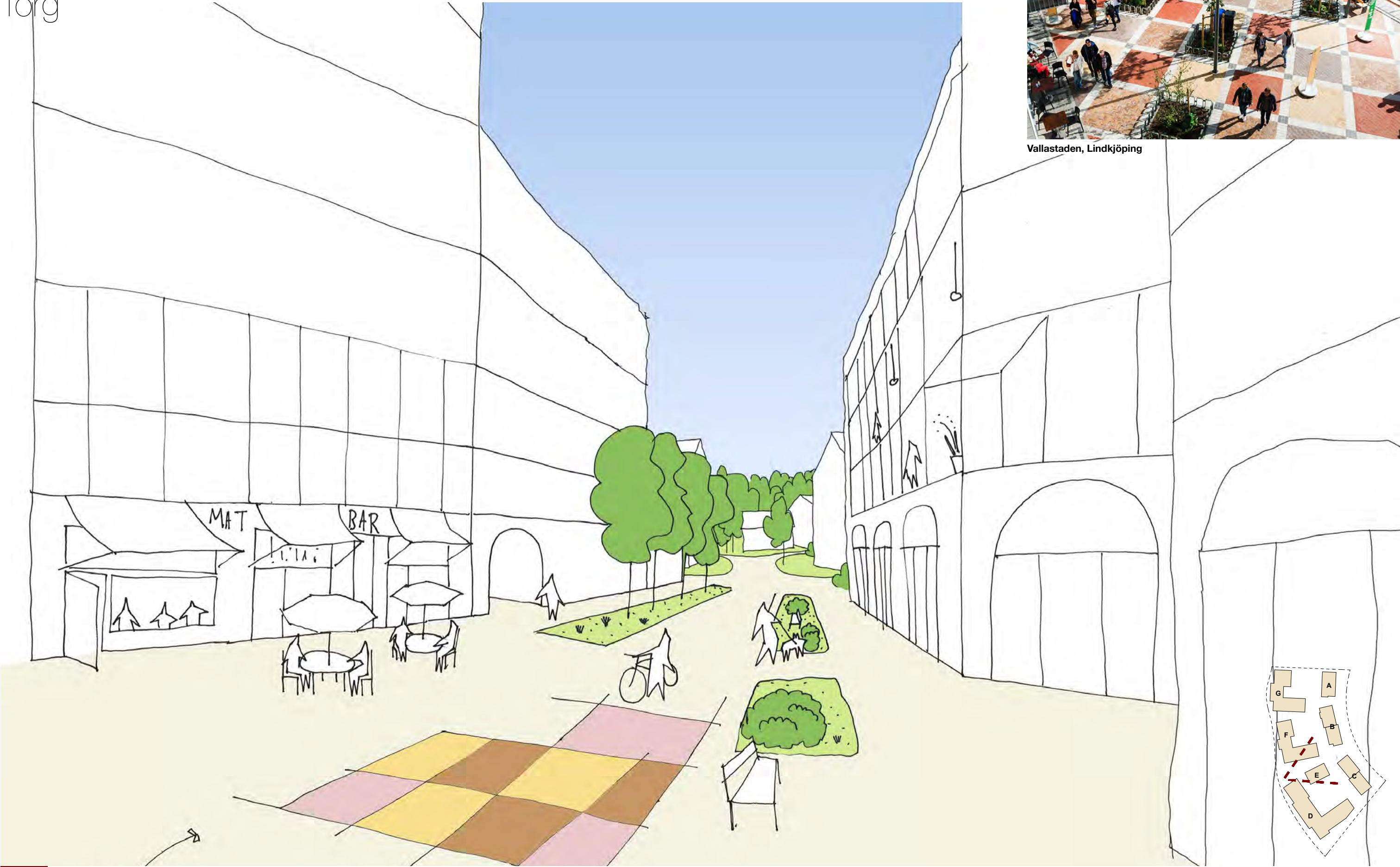


Tigergården Ensjo / Code Arkitekter

Illustrasjon/ Gata
Bratsbergvegen



Østerbro, København



Fjernvirkning/
Holtermannsveg

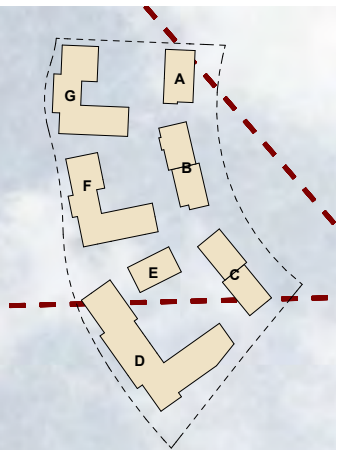


Fjernvirkning/
Sør fra E6

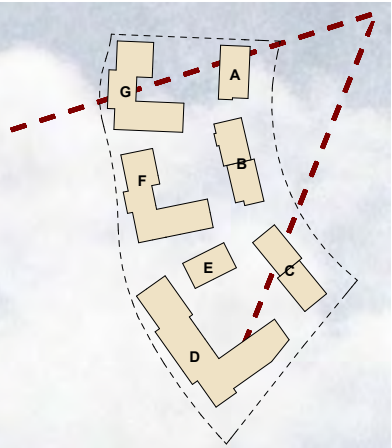


Fjernvirkning/
Nord grøntdrag





Fjernvirkning/
Øystein Møylas vei





21. mars kl. 12



21. mars kl. 15



21. mars kl. 18



21. mars kl. 12



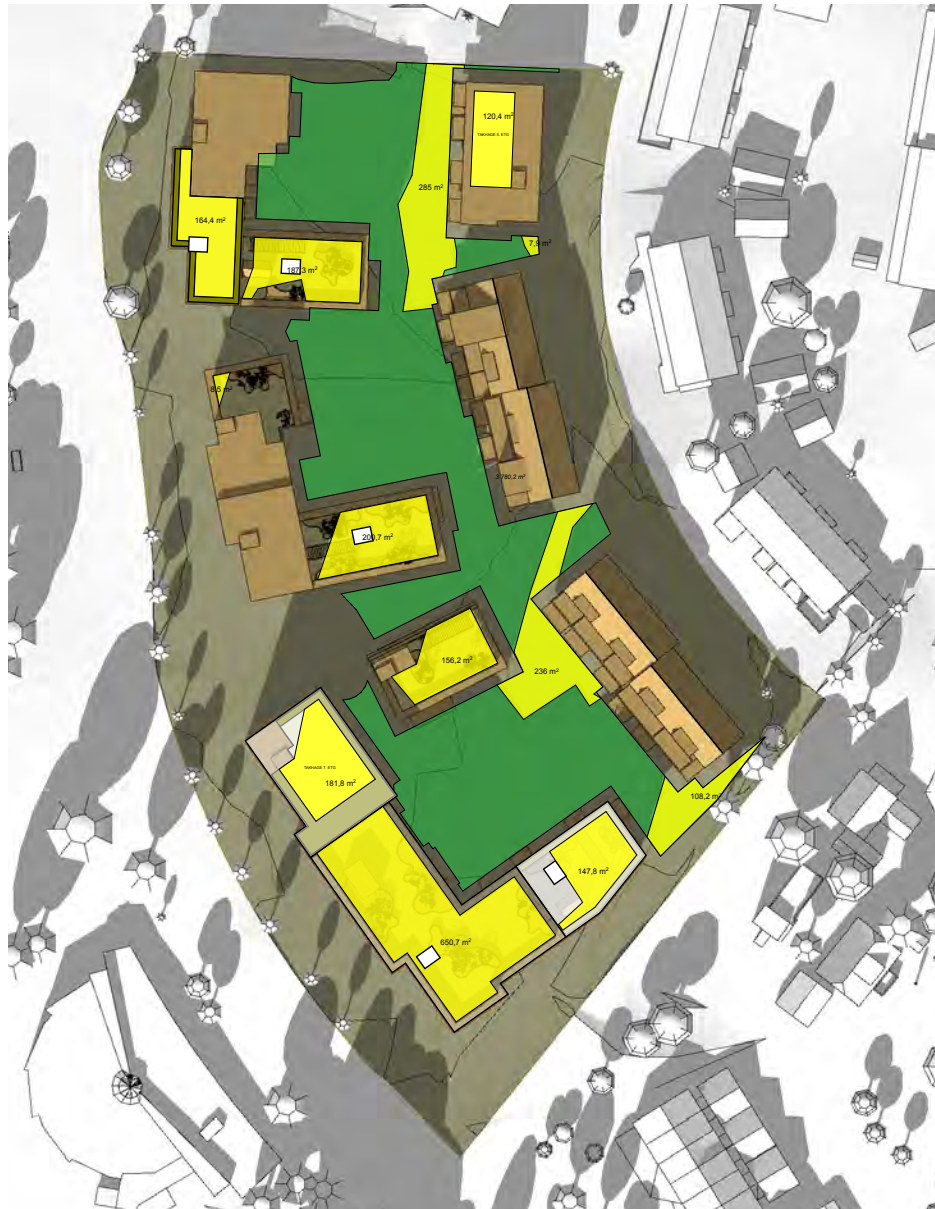
21. mars kl. 15



21. mars kl. 18



SOLBELYST AREAL 21.03 kl 1200: ca 3121m2,
derav på bakkeplan: 1145m2
derav på takterrasser: 1976m2



SOLBELYST AREAL 21.03 kl 1330: ca 2452m2,
derav på bakkeplan: 637m2
derav på takterrasser: 1815m2



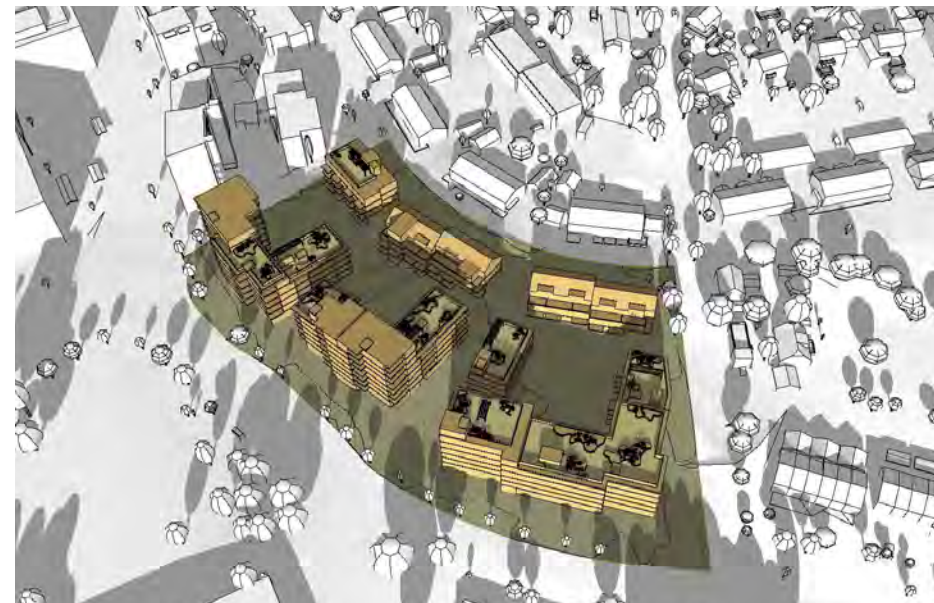
SOLBELYST AREAL 21.03 kl 1500: ca 1712m2,
derav på bakkeplan: 65m2
derav på takterrasser: 1647m2



21. mars kl. 12



21. mars kl 1330



21. mars kl. 15



22. april kl. 12



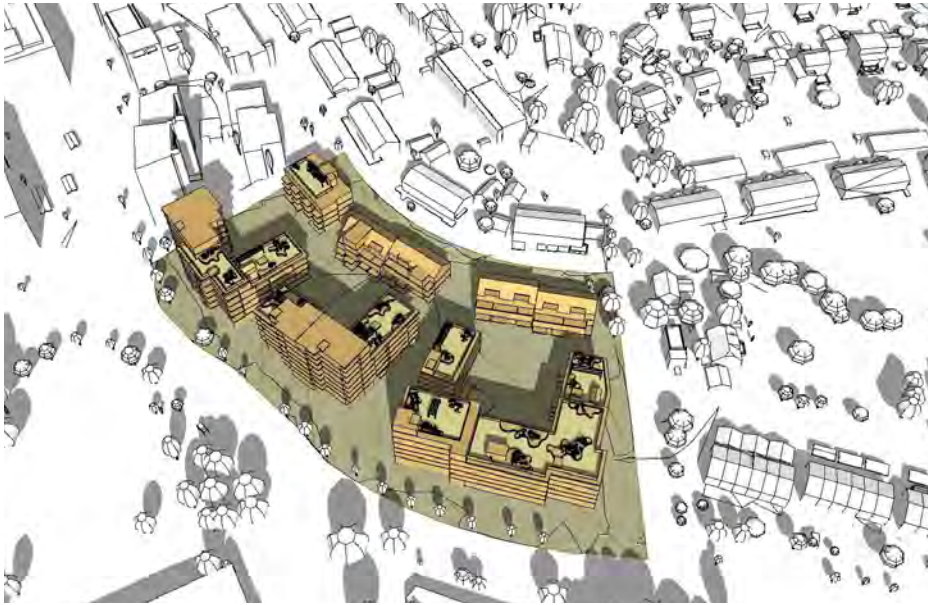
22. april kl. 15



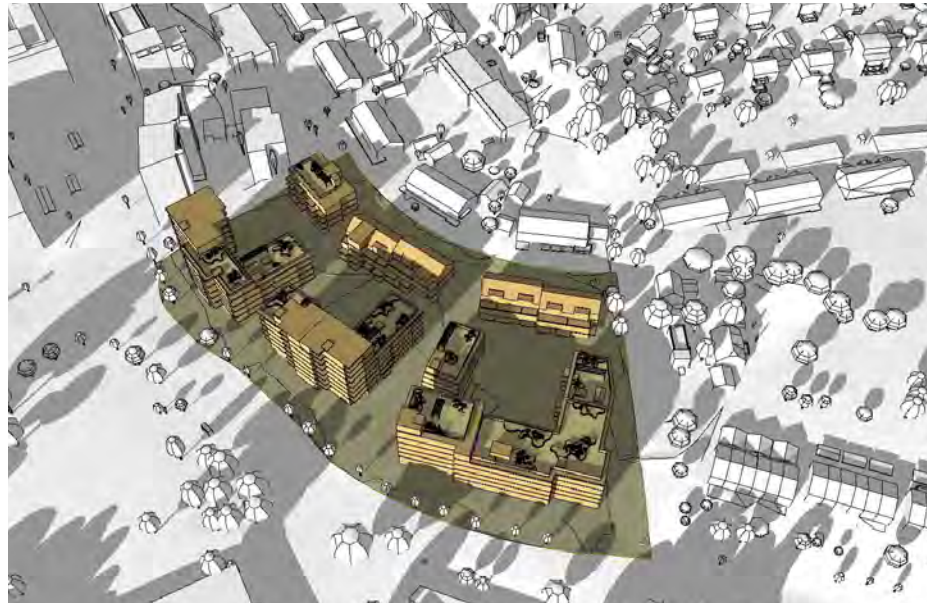
22. april kl. 18



22. april kl. 12



22. april kl. 15



22. april kl. 18



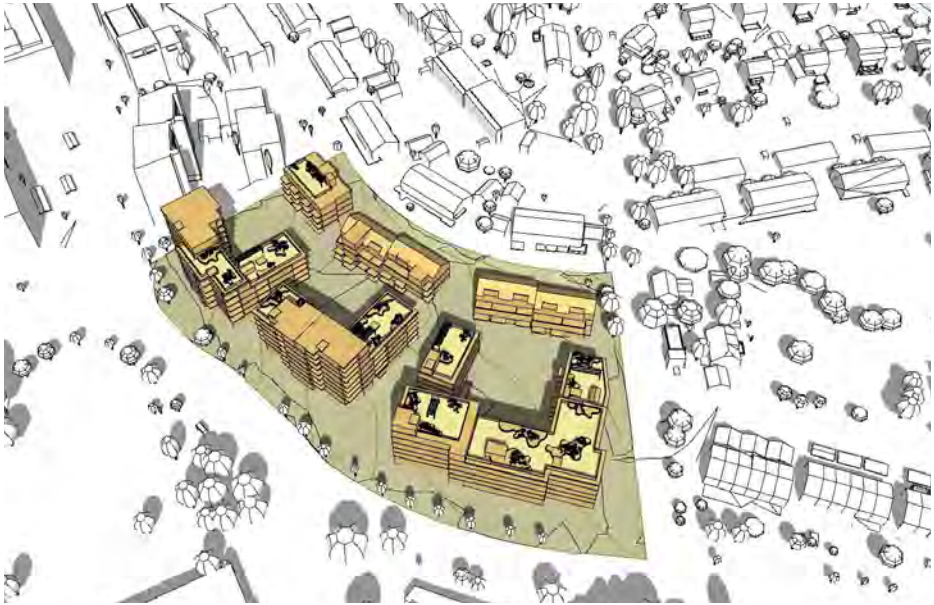
23. juni kl. 15



23. juni kl. 18



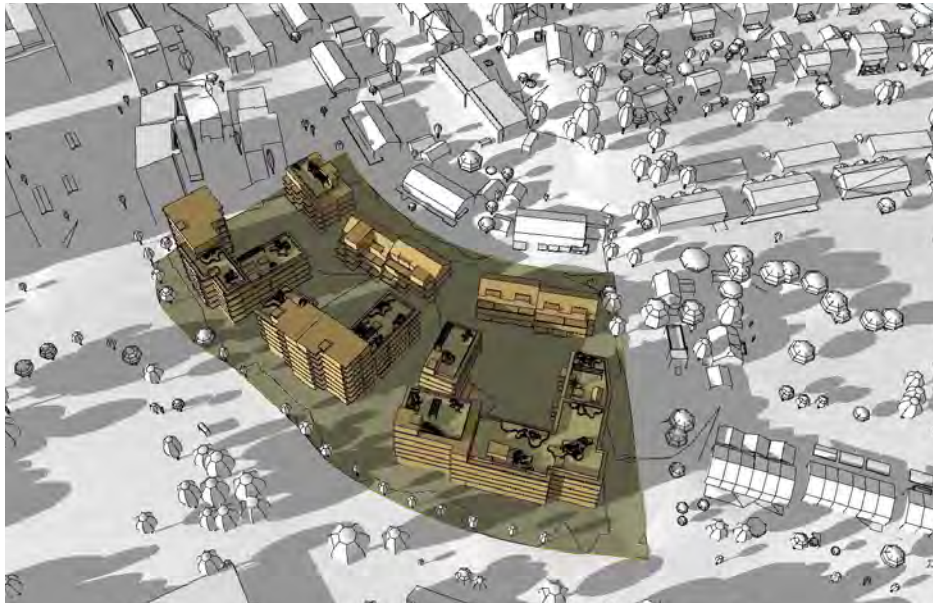
23. juni kl. 20



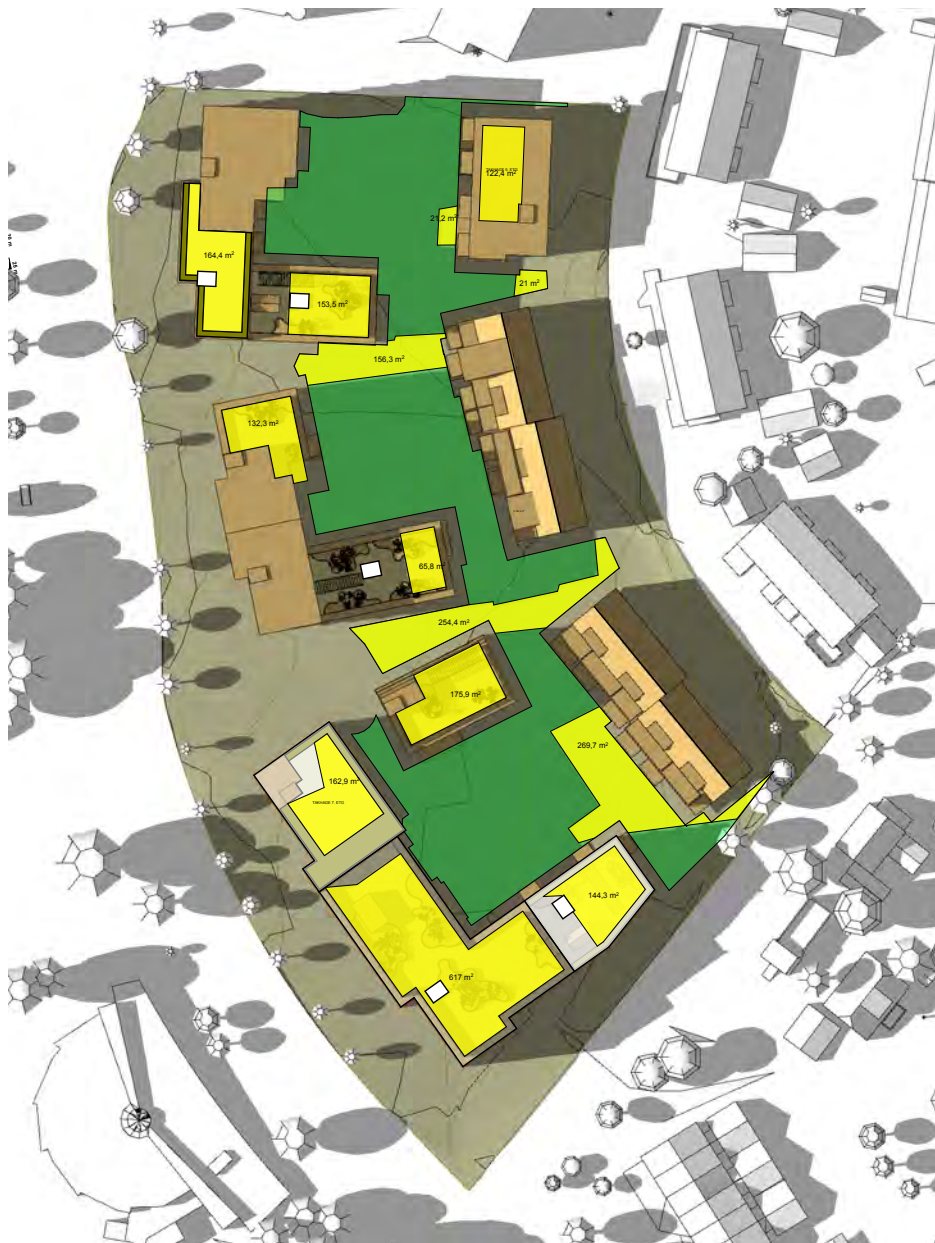
23. juni kl. 15



23. juni kl. 18



23. juni kl. 20



SOLBELYST AREAL 23.06 kl 1800: ca 2459m2,
derav på bakkeplan: 722m2
derav på takterrasser: 1737m3



23. juni kl. 18

Areal BRA bolig - underlag for uteromsregnskap (Fellesarealer ikke medregnet)			
Type	Zone Name	Areal	Antall
BRA_BOLIG			
	A	1 237,69	4
	B	1 336,57	6
	C	1 287,87	6
	D	5 607,59	11
	F	4 495,84	9
	G	4 323,18	10
BRA_STUDENTBOLIG			
	E	943,35	5
		19 232,08 m²	51

Krav til felles uteoppholdsareal:

Min. 35 kvm uteoppholdsareal per 100 kvm BRA eller per boenhet.

(19232 :100) x 35 kvm = 6731 kvm uteoppholdsareal

Minimum halvparten skal opparbeides som uterom for felles bruk:
6731 kvm : 2 = 3365 kvm

Hvorav minst halvparten skal etableres på bakkeplan:
3365 kvm : 2 = 1682 kvm

Areal FELLES takhager	
Type	Area
A	127,52
	127,52 m²
D	1 078,46
	1 078,46 m²
E	170,19
	170,19 m²
F	369,80
	369,80 m²
G	393,06
	393,06 m²
2 139,02 m²	

Areal Privat Uterom - Sammenstilling per Type	
Type	Area
Balkong	1 943,58
	1 943,58 m²

Felles areal på bakkeplan: 3800 m2

Privat areal på bakkeplan: 1450 m2 (inkl. markterrasser)

Totalt uteoppholdsareal: 8988 m2
Totalt uteoppholdsareal uten takhager: 7193m2

Leilighetsfordeling	
Type	Antall
2-roms	
	34
3-roms	
	82
3/4-roms	
	4
4-roms	
	66
5-roms	
	4
Bokal 1-roms	
	4
Bokal 2-roms	
	1
Bokal 3-roms	
	4
Gjesteleilighet	
	2
Leil. B201_110m2	
	2
Leil. B202_105 m2	
	1
Leil. B202_105m2	
	1
Leil. B203_80m2	
	2
Leil. B204_105m2	
	2
Leil. C201	
	1
Leil. C201_145m2	
	1
Leil. C202	
	1
Leil. C202_101m2	
	1
Leil. C203	
	1
Leil. C203_145m2	
	1
STUDENT PARHYBEL	
	6
STUDENTKOLLEKTIV	
	4
225	

Areal BRA-i			
Hus	Type	Antall	Areal
A			
	2-roms	7	278,08
	4-roms	4	335,75
	5-roms	4	382,05
B			
	2-roms	2	75,72
	3-roms	5	316,92
	3/4-roms	2	151,13
	4-roms	2	149,85
	Leil. B201_110m2	2	111,56
	Leil. B202_105 m2	1	60,80
	Leil. B202_105m2	1	44,55
	Leil. B203_80m2	2	79,86
	Leil. B204_105m2	2	104,95
C			
	2-roms	3	114,23
	3-roms	4	268,76
	3/4-roms	2	149,85
	4-roms	2	158,41
	Leil. C201	1	64,55
	Leil. C201_145m2	1	80,60
	Leil. C202	1	45,73
	Leil. C202_101m2	1	55,75
	Leil. C203	1	64,38
	Leil. C203_145m2	1	80,43
D			
	2-roms	6	255,41
	3-roms	37	2 375,92
	4-roms	14	1 250,93
	Gjesteleilighet	1	30,92
D ALT			
	3-roms	1	77,24
E			
	STUDENT PARHYBEL	6	203,23
	STUDENTKOLL EKTIV	4	575,84
F			
	3-roms	14	759,97
	4-roms	30	2 275,80
	Bokal 1-roms	2	101,58
	Bokal 3-roms	2	155,44
	Gjesteleilighet	1	44,08
G			
	2-roms	16	675,63
	3-roms	21	1 202,28
	4-roms	14	1 062,61
	Bokal 1-roms	2	100,27
	Bokal 2-roms	1	62,47
	Bokal 3-roms	2	126,68
		225	14 510,20 m²

03 Areal BRA Total			
Type	Zone Name	Areal	Antall
BRA_Total			
	A	1 237,69	4
	B	1 336,81	6
	C	1 287,86	6
	D	6 086,18	8
	E	1 015,93	5
	F	4 632,40	9
	G	4 394,38	9
		19 991,25 m²	47

BRA Kjeller: 5370 kvm
Totalt 72 p-plasser, hvorav 8 HC-parkering.

03 Areal BRA ulike funksjoner			
Type	Zone Name	Areal	Antall
BRA_FELLESAREAL BOLIG			
	D	218,25	4
	F	108,51	2
	G	65,72	1
BRA_NÆRING			
	D	254,98	2
	F	63,27	1
		710,74 m²	10

03 Areal BRA Åpent Overbygd			
Type	Zone Name	Areal	Antall
BRA_OA			
		168,03	44
BRA_OA-portrom			
		39,73	1
BRA_OA_mobilitetshub			
		40,01	1
BRA_OA_portrom			
		187,19	2
BRA_OA_sykkelparkering			
		119,96	1
		554,91 m²	49

UTNYTTELSE

BRA-reg = BRA Total + Åpent overbygd areal: 19991+555=20546
Tomt: 11680 kvm gir tomteutnyttelse på: 20546/11680=176%

NØKKELTALL BOLIG

Bolig = 14510 m2 BRA-i
218 boenheter derav 6 studentparhybler og 4 studentkollektiver. 4 stk 1-roms bokaler. Snittstørrelse boliger (studentboliger ikke medregnet) = 66,5 m2)
BRA bolig = 19991 m2
BRA kjeller = 5370 m2

Krav til uteareal bolig:
(19232x35m2/100m2BRA)=6731 m2

Vist:
privat uteareal = 3393 m2
felles uteareal på bakke (stille) = 3800m2
felles uteareal på takterrasser = 2139 m2
antatt felles uteareal 5939 m2
SUM privat og felles uteareal= 9332 m2