Stedsanalyse for Kyvannsvegen- Ugla

Stedsanalysen for Kyvannsvegen 34 er utarbeidet i forbindelse med oppstart av regulering for eiendommen Kyvannsvegen 34 på Ugla. Bydelen Ugla øverst i Byåsen grenser mot Bymarka i vest, Gamle Oslovei i øst Kyvannet i nord og Lianvannet og Haukvannet i sør.

Eiendommen Kyvannsvegen 34 på Ugla er på ca 5 dekar inkl. vegareal. Tidligere bebyggelse på eiendommen er revet. Frost Eiendom og Barlindhaug Eiendom har kjøpt eiendommen og planlegger å utvikle en boliggruppe med rekkehus.

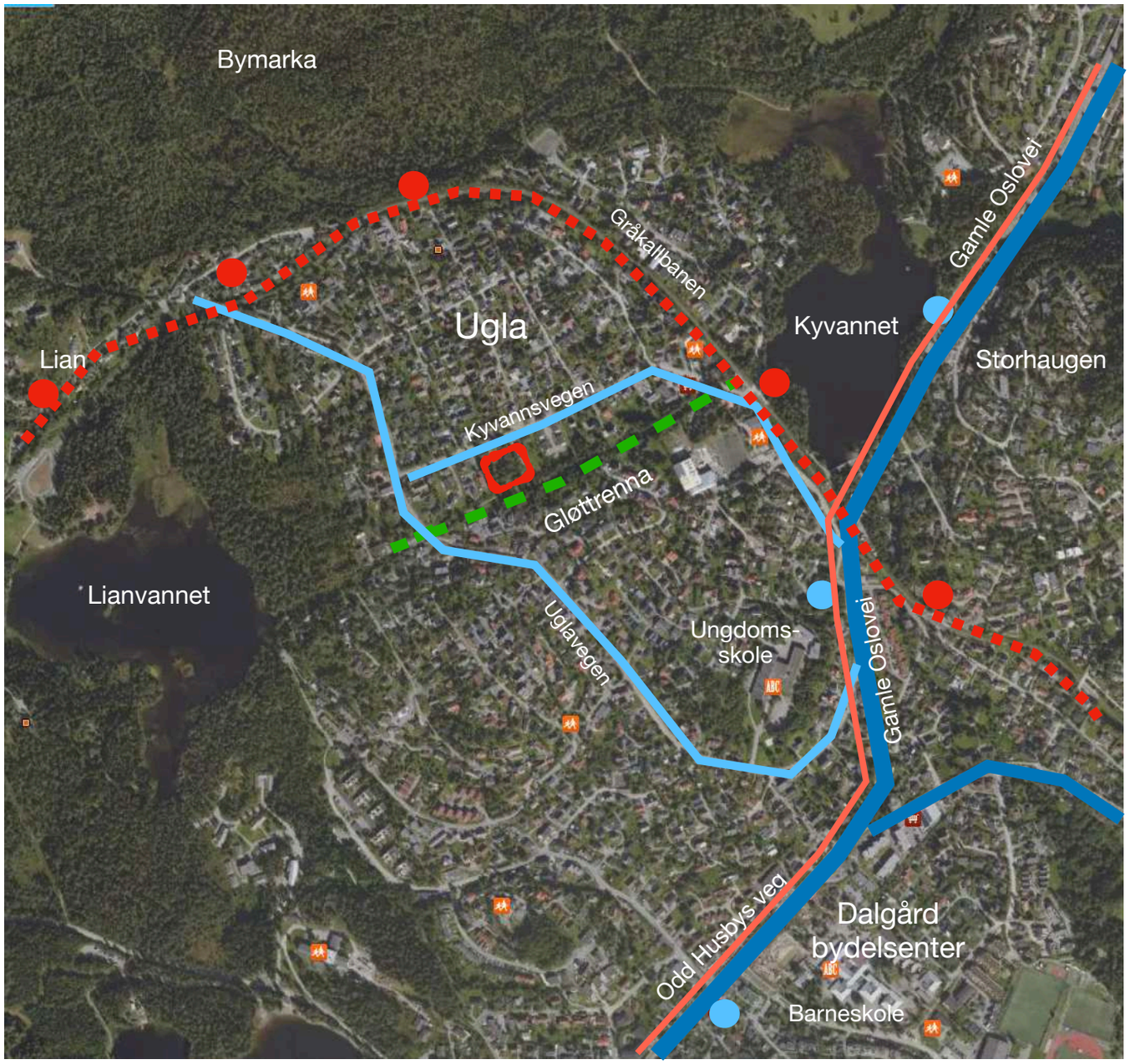
Den nye bebyggelsen skal vise hensyn til omgivelser og nabolag, samtidig som utbyggingen skal ivareta krav til utnyttelse og gode felles uterom for boligene.

Målet med stedsanalysen er å studere områdetkarakter og noen av de faktorene som har vært med på å forme Ugla. Ugla er en geografisk klart definert bydel. Vi ser på bydelen som helhet, og deretter sirkler oss inn lokalt på bebyggelse og landskap langs Kyvannsvegen.

Følgende tema inngår i analysen:

- Infrastruktur
- Bebyggelsesstruktur
- Grøntstruktur
- Historie utvikling
- Bebyggelsens typologi
- Landskap og topografi
- Bilder fra nærområdet





Hovedveg

Boliggate

Gang/sykkelveg

Trikkelinje

Gløttrenna

Busstopp

Trikkestopp. - sjekkes

Planområde

Infrastruktur

Gamle Oslovei og Odd Husbys veg er hovedveiene i øvre Byåsen.

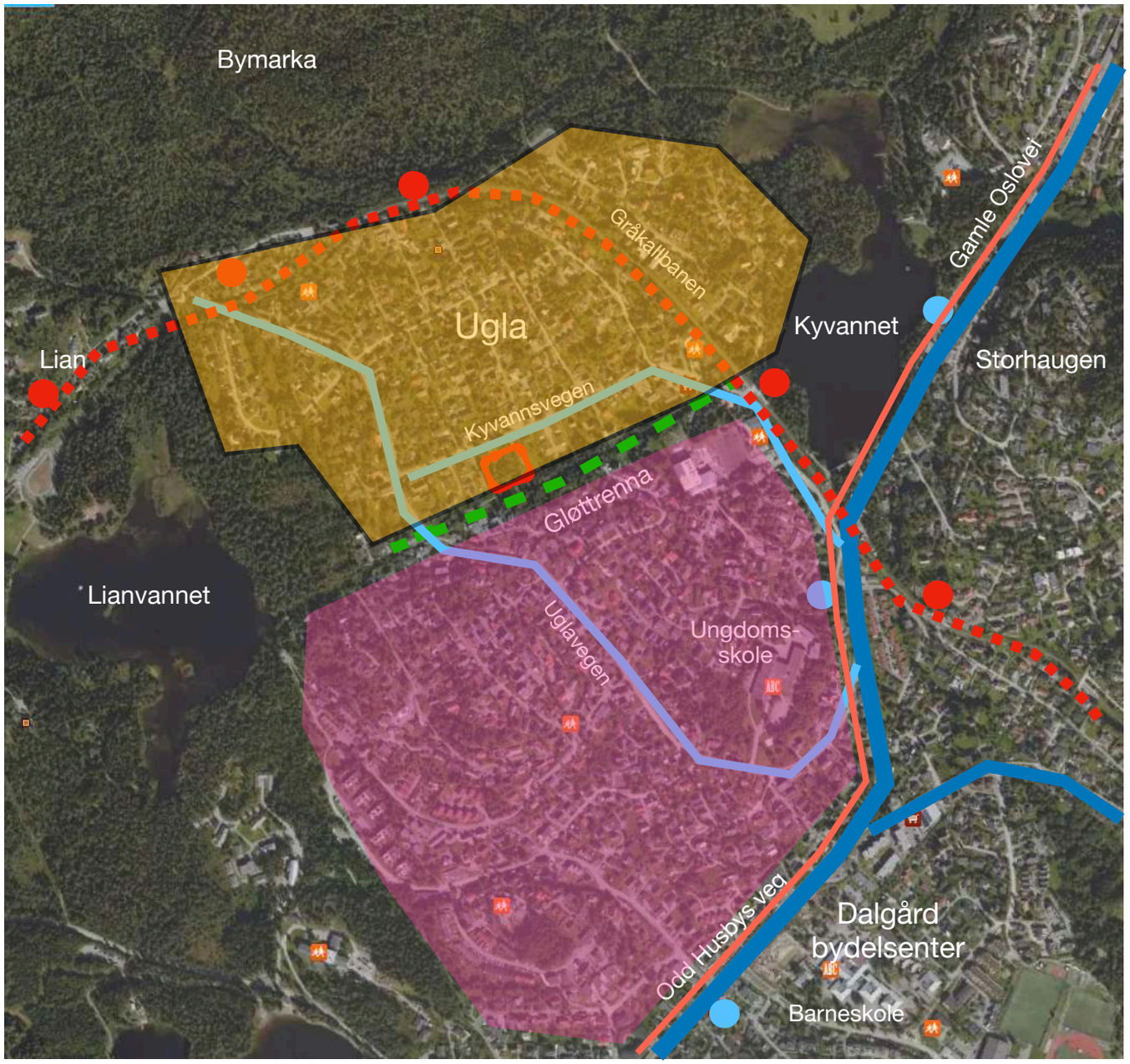
Vegene har 40 km fartsgrense, separert gang/sykkelfelt, er buss-tracé for denne del av Byåsen.

Uglavegen og Kyvannsvegen er de to boliggatene som samler lokaltrafikken, og har avkjøring fra Gamle Oslovei. Herfra er det forgreininger til mindre boliggater.

Uglaveien er regulert med 6 meter kjørebane, 3 meter sykkelfelt på en side og 2 meter fortau på hver side. (regplan r0349)
Kyvannsvegen er regulert med 6 meter kjørebane og 1,5 meter fortau på hver side. Regulert byggegrense er 10,5 meter fra senter veg (r0039a).

ÅDT for Uglavegen er 1000 mens for Kyvannsvegen er ÅDT målt/ estimert til 1200. Ettersom dette ikke er gjennomkjøringsveger, og gatene har mange forgreininger må man anta at trafikkmengden avtar etter hvert som man når enden av gatene. Kyvannsvegen 34 ligger i enden av Kyvannsvegen.

Gråkallbanen fra Lian til Sentrum går gjennom Ugla med 4 stoppesteder i bydelenen, og er en viktig kollektivforbindelse til byen.



Skoleinndeling

Skolegrensene på Ugla deler seg langs Gløttrenna.

Barn på nordsiden av Gløttrenna sokner til Byåsen skole, mens barn på sørsiden sokner til Dalgård skole.

For barna som sokner til Dalgård er skolevegen kort.

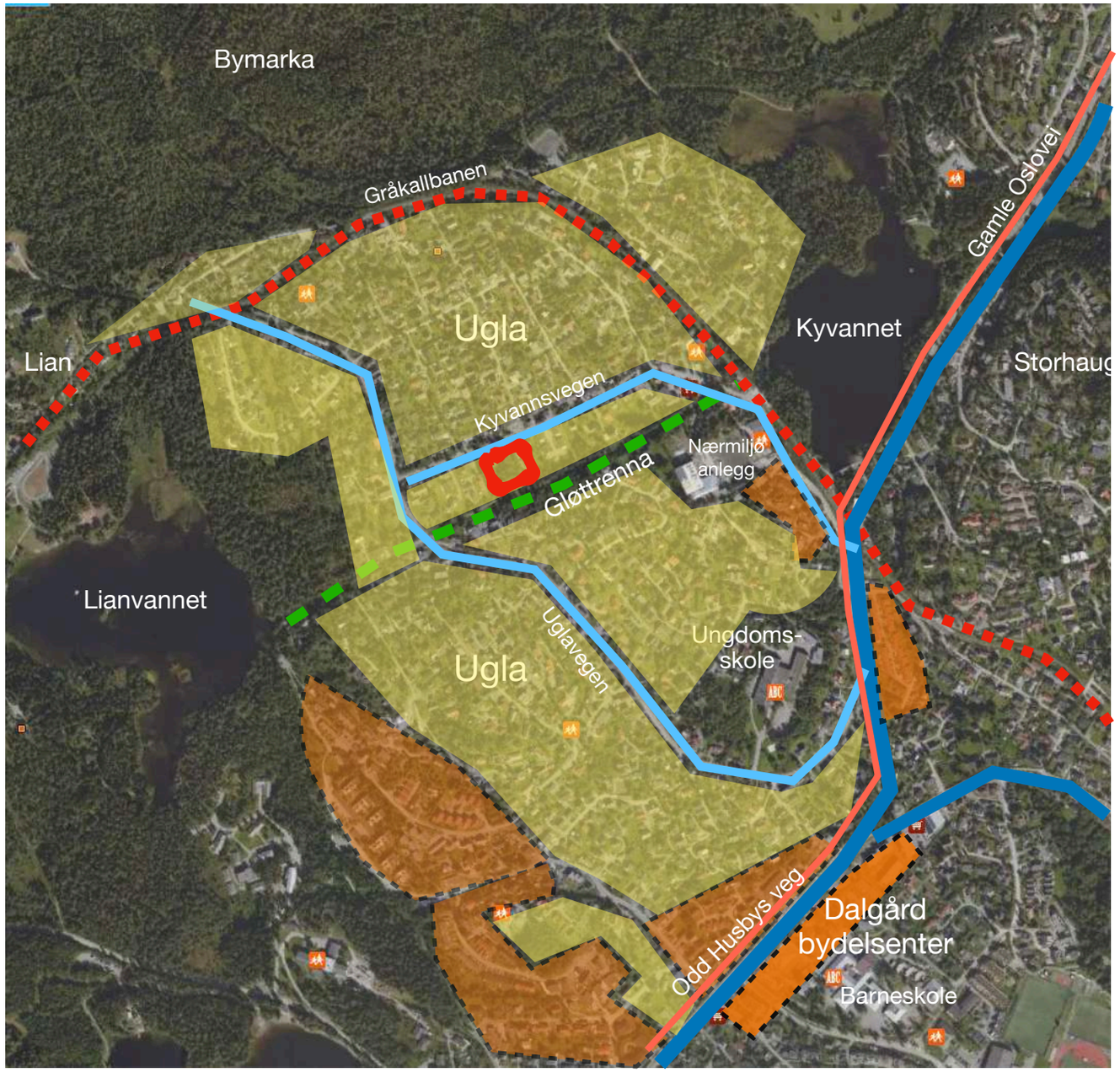
Barna som sokner til Byåsen skole tar i stor grad trikken, som har flere stopp i området.

Bevegelsesmønster for skoleveg, samt frekvens av foreldre som kjører barn til skolen er pt ikke undersøkt.

Alle barna på Ugla sokner til Ugla ungdomsskole som ligger sentralt i bydelen

Byåsen barneskole

Dalgård barneskole



Småhusbebyggelse /rekkehus

Rekkehus/lavblokk

Bydelssenter (ny KPA)

Gløttrenna

Hovedveg

Boliggate

Gang/sykkelveg

Trikkelinje

Planområde

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsestrukturen på Ugla er i all hovedsak småhusbebyggelse. Bydelen var ren bymark før krigen, men etter 1945 ble strukturen lagt, og gatenettet vi ser i dag er i store trekk fra denne tiden.

Hovedtyngden av bebyggelsen i øvre og sentrale deler er frittstående eneboliger, med noe rekkehus og to-mannsboliger.

I søndre og vestre deler nær Dalgård er det større andel rekkehus og i de senere år blokkbebyggelse som utgjør tyngden av bebyggelsen.

I forbindelse med ny kommuneplan vil Dalgård få styrket betydning som lokalsenter for øvre Byåsen. Det legges opp til tett utnyttelse og byggesone 1 i selve senterdelen.
Områdene på begge sider av Odd Husbys veg blir regulert i byggesone 2, mens indre deler av Ugla, herunder Kyvannsvegen blir i byggesone 3- dvs tett småhusbebyggelse.



Eneboliger

Rekkehus

Bydelssenter

Bymarka

Tursti

Hovedveg

Boliggate

Gang/sykkelveg

Trikkelinje

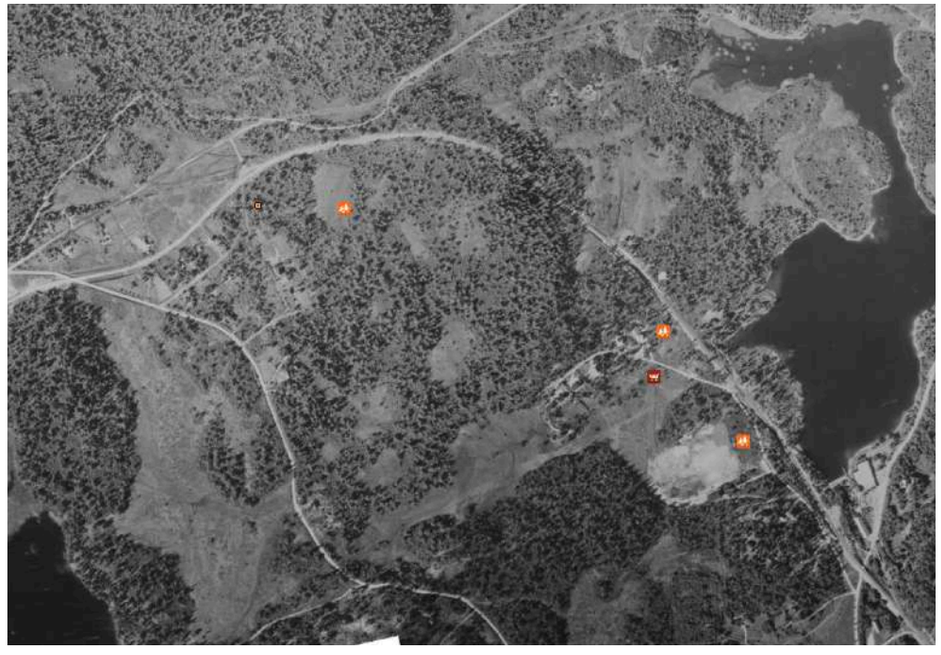
Markagrense

Planområde

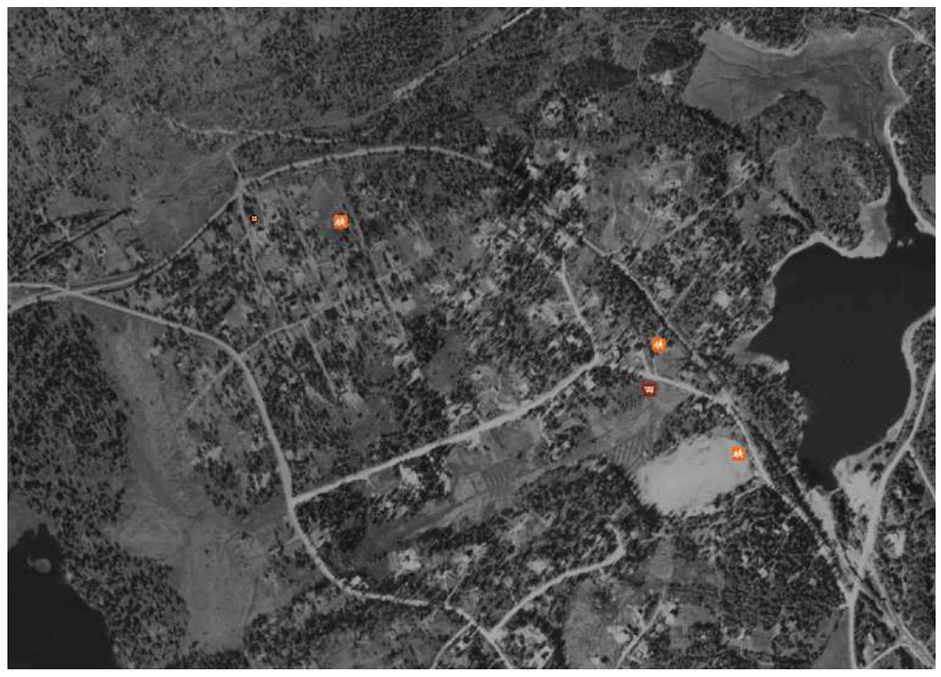
Natur og grøntstruktur

Ugla liggeromkranset av Bymarka med natur på alle sider. Boligområdene som tidligere var skogområde, har fortsatt stort innslag av gammel furu- og granvegetasjon på tomtene.

De grønne boligområdene er slik sett en del av grønnstrukturen, og bidrar til å opprettholde lokal vegetasjon og dyreliv.



Ugla 1937



Ugla 1947

Historisk utvikling av Ugla

Før 1940 var Ugla ubebygd og en del av bymarka med utmark, skog og myrer. Uglavegen som strekker seg opp til Lian er en gammel ferdselsåre, og tracen er den samme i dag.
Fyfoto fra 1937 viser de aller første boligene som ble etablert i det som i dag er østre del av Kyvannsvegen.

Boligutbyggingen på Ugla startet for fullt etter krigen, dvs fra 1945 og utover.

Hovedgatenettet, og oppdelingen i tomteparseller slik vi ser det i dag, var allerede tidlig på plass. Utbyggingen av boliger og smågatene ble forlenget parallelt utover på 1950- og 60-tallet.

Fortetting og utbygging av tomter har foregått sammenhengende fram til i dag. I de senere årene har utbyggingen skjedd enten i form av tomtedeling/eplehagefortetting, riving og bygging av flere boenheter eller i form av tilbygg og nybygg på eksisterende tomter.

Mange av eiendommene langs Kyvannsvegen har blitt bygd ut de siste 10 årene

I de sørlige og vestlige deler av Ugla har rekkehus utgjort en større andel av bebyggelsen. Denne delen som grenser mot lokalsenter Dalgård gjennomgår nå en større transformasjon med allerede utbygd og planlagt blokkbebyggelse



Ugla 1957



Ugla 1999



Ugla 1969

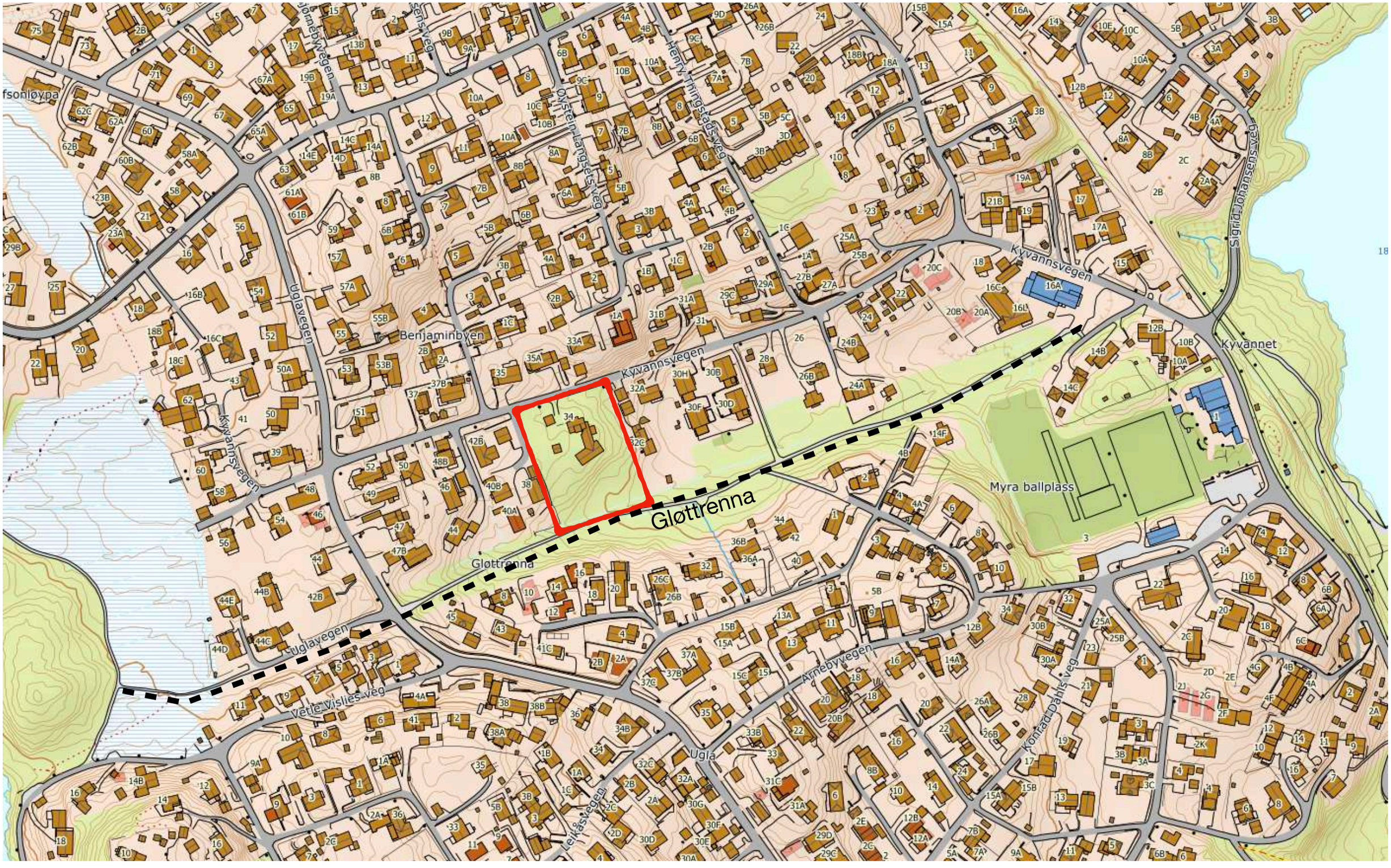


Ugla 2015

Eggen Arkitekter AS 22.03.2023

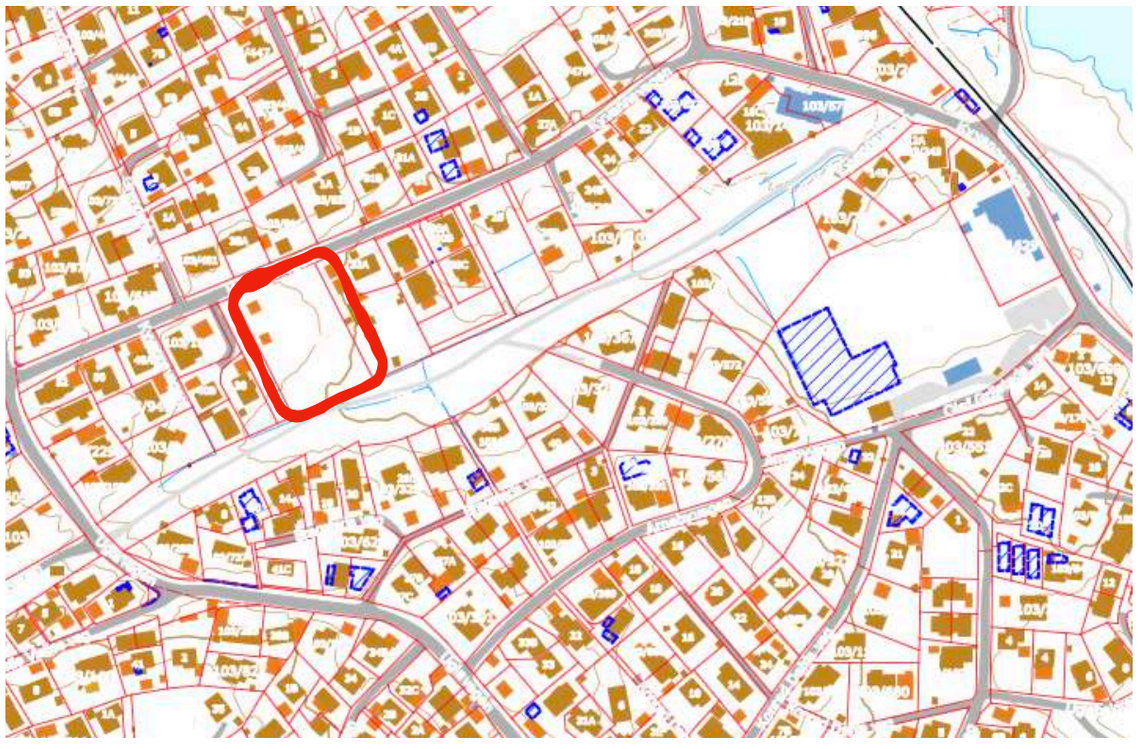
Stedsanalyse for Kyvannsvegen- Ugla.

Kartutsnitt





Tomtestruktur



Bebyggelsestruktur

Nærområdet: Typologi og skala

Bebyggelsen på Ugla gjenspeiler i stor grad tidsånd og idealer fra etterkrigstidens boligbygging. Ugla består i hovedsak av tett småhusbebyggelse. Tomtene ligger typisk på rundt 7-800 m2. Den tidlige bebyggelsen fra 1950-tallet var småhus i 1,5 etasjer med kvadratisk plan og grunnflate på 70-80 m2. Utover fra 60-70 tallet økte grunnflaten til rund 120 m2 (definert av Husbankens arealramme). Husene fikk en mer langstrakt plan med alle hovedfunksjoner på ett plan, uten loft men gjerne med sokkeletasje, avhengig av topografi og tomtestørrelse.
Fra 80-90 tallet og utover ble kvadratiske planer i to etasjer mer utbredt.
I dag er det få ledige tomter igjen, men boligene som bygges har blitt stadig større.

I tillegg til nybygging er det en kontinuerlig prosess med knoppskyting, ombygginger, påbygg og tilbygg til eksisterende boliger. Ugla framstår i dag som en svært sammensatt etterkrigs-bebyggelsesstruktur som gjenspeiler tidsånden fra de ulike 10-årene.

Kyvannsvegen 34 og den omliggende bebyggelsen
Bebyggelsen langs Kyvannsvegen rundt nr 34 er representativt for Ugla, med bebyggelse fra alle tidsperioder. Kyvannsvegen 34 er en eiendom på 4,85 dekar- vesentlig større enn de fleste andre. Det har tidligere vært kun én bolig på tomta. Denne er revet og i dag er tomta ubebygd. Eiendommen har tett vegetasjon, hovedsaklig bestående furu og gran.

Gløttrenna ligger lavest i terrenget stiger gradvis vestover. Landskapet rundt stiger på begge sider, og har en markant skråning rundt kote 200 som danner et amfi rundt friområdet bygger seg opp vestover. Skrådraget går gjennom diagonalt over eiendommen og flater noe ut i nord-vestre del. Til sammen er det en stigning på 9 meter fra laveste del i sørøst til høyeste del i nord-vest.

Landskap og topografi på Ugla

Topografien på Ugla består av et kupert terreng med koller, høydedrag, bratte skråninger, bekkedrag og myrer. Bebyggelsen ligger i hovedsak på kollene. Furu-og granvegetasjonen er fortsatt fremtredende element og bydelen oppleves som boliger i skogen.

Sentralt i hver ende ligger henholdsvis Kyvannet og Lianvannet. Kyvannet ligger på kote 184. Herfra stiger hele landskapet vestover til Lianvannet på kote 124. Et lavereliggende dalsøkk- Gløttrenna- strekker seg oppover og vestover mellom kollene som en grønn korridor. Opprinnelig var dette et myrdrag. I dag dette draget en del av blågrønn struktur med turveg mellom Kyvannet og Lianvannet.



Koller/høydedrag

Drenerte myrer

Vann

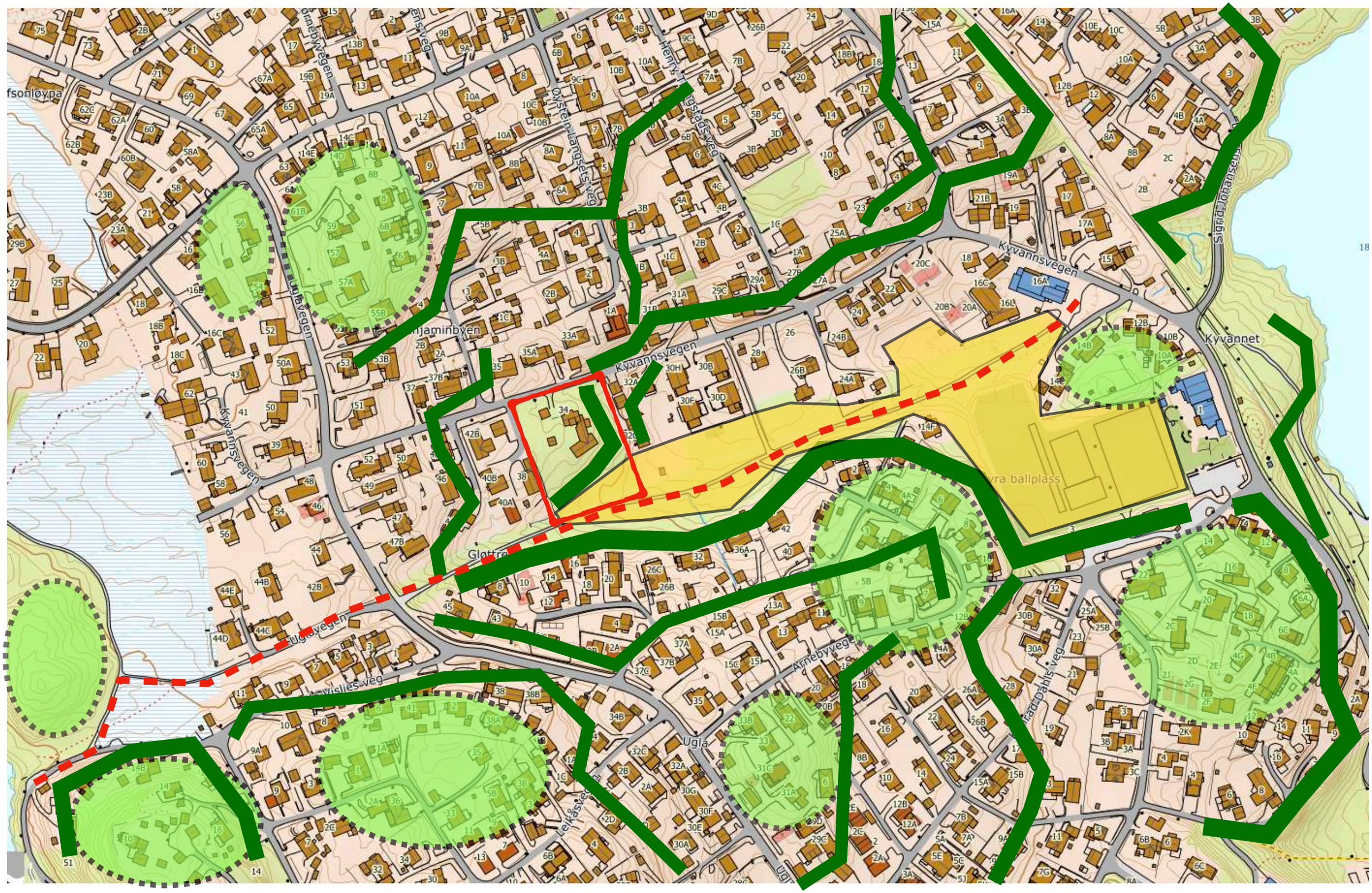
5 meters koter

25 meters koter

Gløttrenna



Utsyn nedover Kyvannsvegen med planområdet på høyre side


Kyvannsvegen
Kyvannet
Ugla
Glattre
Arnebyvegen
Ugleveien
Kyvannsvegen
Kyvannsvegen
Sigrid Johansens
Henry
Øystein Langsetsveg
Arnebyvegen
Ugleveien
Kyvannsvegen
Kyvannsvegen
Ugla
Arnebyvegen
Fredrik Dahls veg
Lerkåsveien
Ugleveien
Wislies veg
Glattre
Kyvannsvegen
Kyvannsvegen
Kyvannsvegen



Flyfoto av bebyggelse og landskap langs Gløttrenna og Kyvannsvegen



1970 tallet

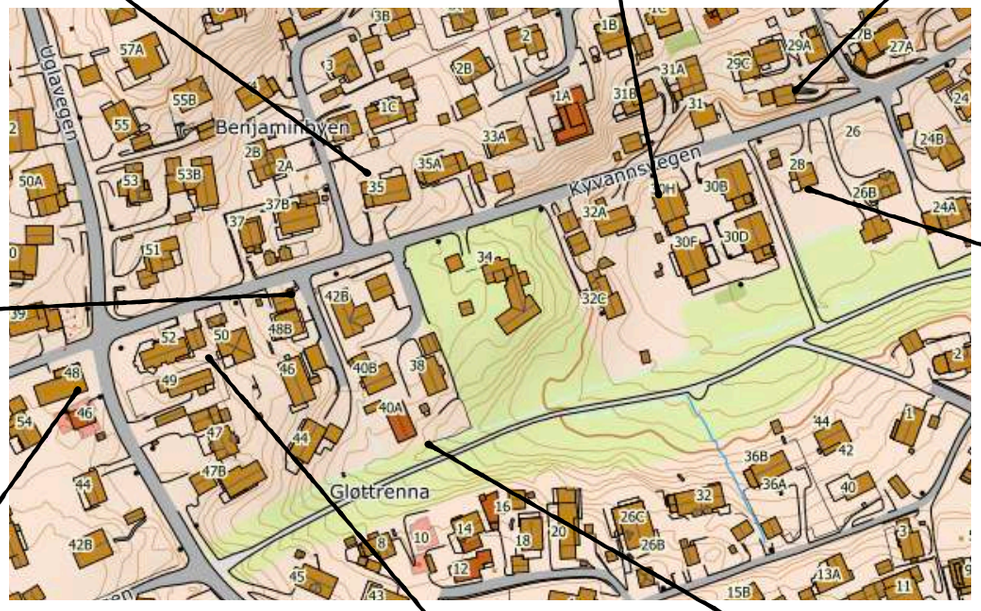


2014



2014







1950-tallet



2019



2005



2022