

DEL 2

Revidert 17.06.2019

FRA ANALYSE AV STEDET TIL PROSJEKTFORSLAG

Med bakgrunn i ønsket formålsbruk bolig, er det gjort en kartlegging og analyse av eksisterende situasjon med hensyn til utforming av prosjektet. Analyser som illustrerer muligheter, begrensninger og føringer som stedet gir prosjektet er gjennomgått i det foregående.

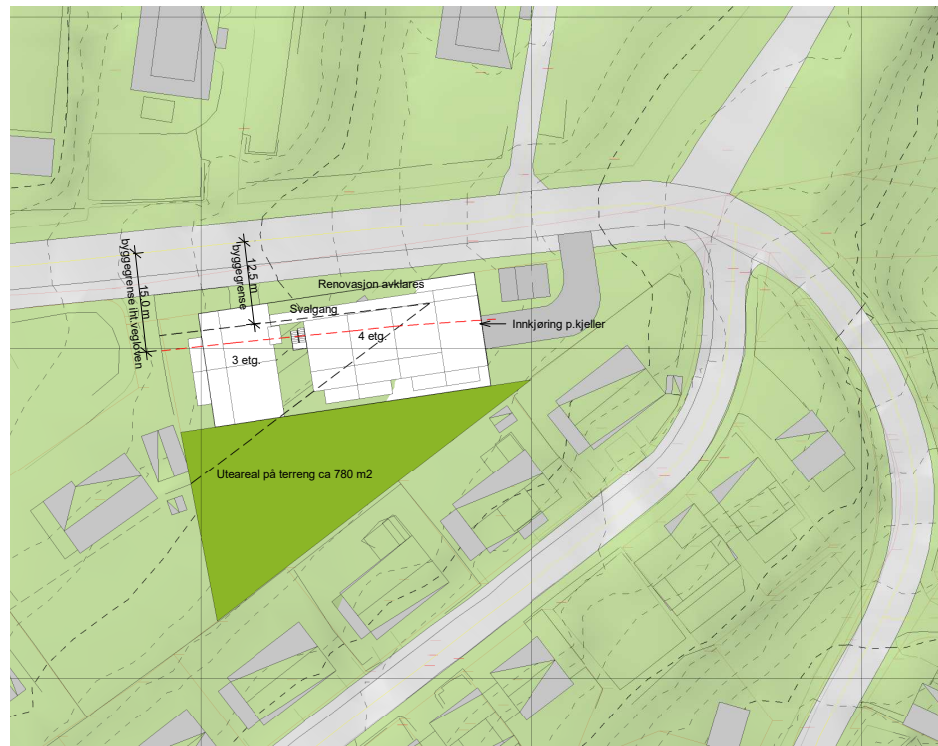
Dokumentet vil i det følgende redegjøre for prosjektforslaget og hvordan dette er gitt av eksisterende situasjon. Dette inkluderer en redegjørelse for vurderinger/vektning av ulike føringer/muligheter. Det er som en del av prosessen blitt gjennomført en mulighetsstudie der flere alternative løsninger har blitt testet og vurdert. Dette blir redegjort for i det følgende, før det valgte konseptet presenteres.

Til sist kommer en oppsummering av konklusjoner fra stedsanalysen, og hvordan dette er vektet og implementert i det valgte konseptet for prosjektet.

Alternativvurderinger i oppstartsfasen

Alternativ A

Bebyggelsen er plassert i eiendomsgrensen mot vegen, utenfor byggegrense i gjeldende plan. Bebyggelsen er oppdelt i to volum og forbundet med en svalgang på nordsiden av bygget. Bygget i vest er på tre etasjer med tilbaketrukket toppetasje, bygget i øst er på fire etasjer med tilbaketrukket toppetasje. Bebyggelsen tar opp terrenget ved at bygget vest ligger én etasje høyere enn øvrige bygg. Dette gir at bebyggelsen har lik gesimshøyde.



Antall leiligheter: 21 enheter
Leilighetsstørrelse: 70 m²
BRA: 1470 m²

Utearealkrav: 735 m²
Uteareal på terreng: 750 m²
Parkeringsplasser: 25 p-plasser

Alternativ B

Bebyggelsen er plassert i meter fra eiendomsgrense. Fløy mot vest har to etasjer mot vei og 1 etasje på sørsiden. Fløy mot øst har fire etasjer med tilbaketrukket toppetasje.



Antall leiligheter: 21 enheter
Leilighetsstørrelse: 70 m²
BRA: 1470 m²

Utearealkrav: 735 m²
Uteareal på terreng: 500 m²
Parkeringsplasser: 25 p-plasser

Alternativ C

Fløy mot vest er plassert 1 meter utenfor eiendomsgrense mot veg, utenfor byggegrense i dagens situasjon. Byggenes plassering følger høyden på vegen, det vil si at fløy mot vest ligger en etasje høyere enn resten av bygget. Fløy mot vest har 2 etasjer. Fløy mot sør har 4 etasjer med tilbaketrukket toppetasje.



Antall leiligheter: 21 enheter
Leilighetsstørrelse: 70 m²
BRA: 1470 m²

Utearealkrav: 735 m²
Uteareal på terreng: 600 m²
Parkeringsplasser: 25 p-plasser

Alternativ D

Bebyggelsen plassert i dagens byggegrense, 12,5 meter fra senterlinje veg. Bebyggelsen trapper seg med høyden på vegen, det vil si at fløy mot vest ligger en etasje høyere enn resten av bygget. Fløy mot vest har 3 etasjer. Fløy mot sør har 3 etasjer med tilbaketrukket toppetasje.



Antall leiligheter: 15 enheter
Leilighetsstørrelse: 70 m²
BRA: 1050 m²

Utearealkrav: 525 m²
Uteareal på terreng: 700 m²
Parkeringsplasser: 18 p-plasser

Alternativvurderinger i oppstartsfasen

Alternativ D1

Etter en alternativvurdering av fire konsept gikk man videre med alternativ D, og videreutviklet det til to konsept, D1 og D2.

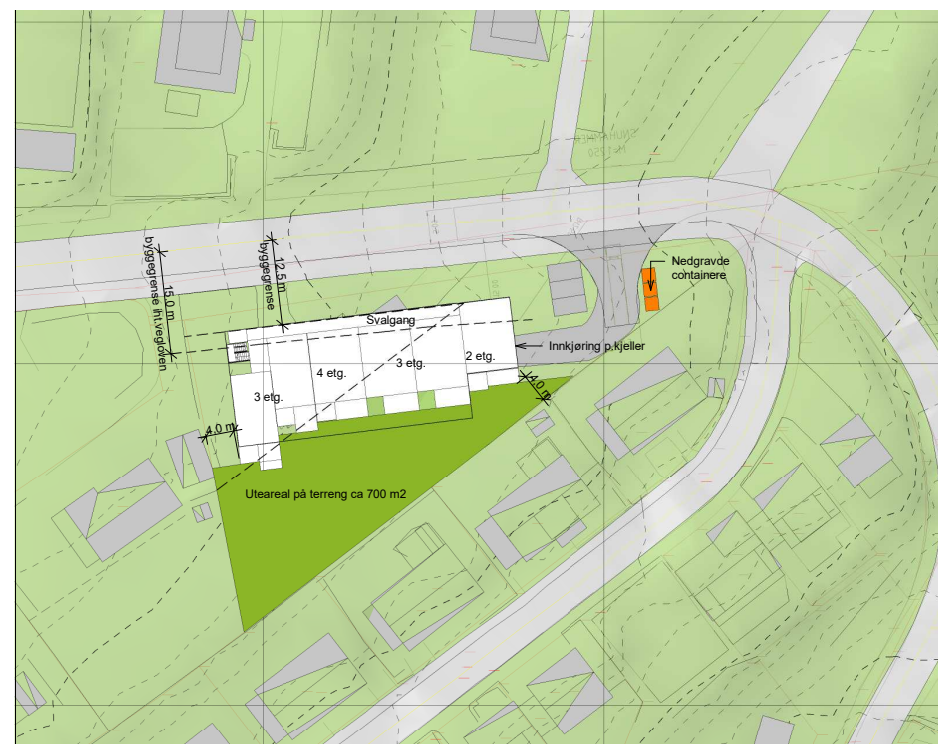


Antall leiligheter: 15 enheter
Leilighetsstørrelse: 70 m²
BRA: 1050 m²

Utearealkrav: 490 m²
Uteareal på terreng: 750 m²
Parkeringsplasser: 17
p-plasser

Alternativ D2

Alternativ D2 har høyere utnyttelse med 3 flere boenheter. Bebyggelsen trappes både i inngangspartiet, men også i gesimshøyden. Renovasjon er vist i prinsipp for begge alternativ. Alternativ D2 fremstår i større grad som ett volum sammenlignet med D1 som har en åpning i bebyggelsen.



Antall leiligheter: 18 enheter
Leilighetsstørrelse: 70 m²
BRA: 1260 m²

Utearealkrav: 630 m²
Uteareal på terreng: 700 m²
Parkeringsplasser: 22
p-plasser

Videreutvikling av alternativ D1

Valgt konsept er en optimalisering av alternativ D1.

Det ble jobbet videre med forhold som høyder, byggegrenser, sol- og skygge, samt terreng.

Det har vært flere arbeidsmøter med kommunen for å diskutere disse forholdene. I løpet av prosessen er det spesielt tilstrebet å møte kommunens tetthetskrav på 6 boliger pr. daa samtidig som skyggevirking på naboeiendommene i øst minimeres.



Se vedlegg 1 for fullstendig illustrasjonsplan.

Valgt konsept

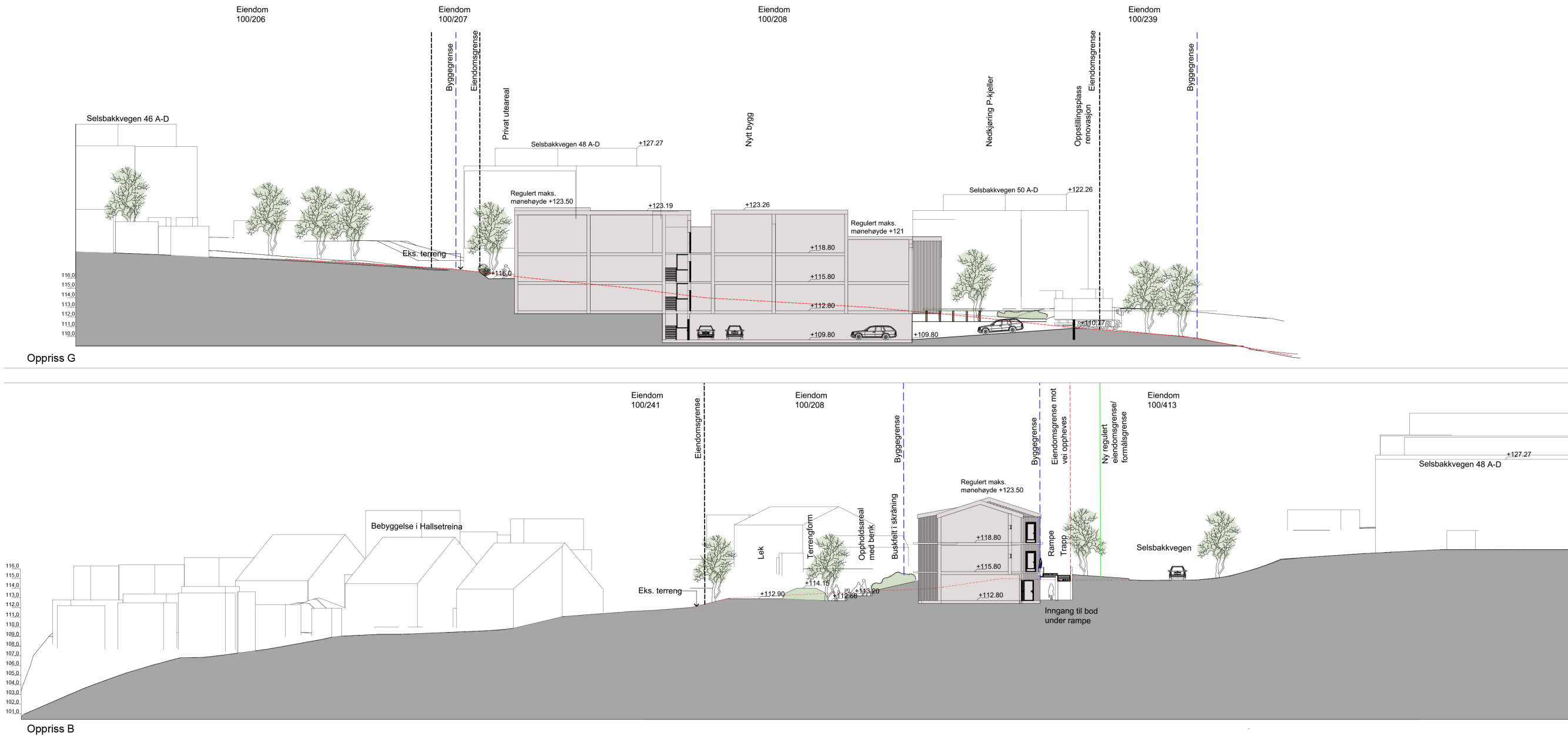
Foreliggende konsept legger opp til at nytt leilighetsbygg legges mot Selsbakkvegen og skjerner utearealet for trafikk og støy.

Adkomstløsningen blir håndtert på en hensiktsmessig måte med tanke på tilgjengelighet for beboere internt og for renovasjonsbil.

Bebyggelsen er delt opp i ulike volumer og følger terrengets nedtrapping mot øst og den nærmeste bebyggelse. Fløy mot vest har 2 etasjer og fløy mot øst er delt opp i 2 og 3 etasjer.

Leilighetsbygget vil romme totalt 12 boenheter med en gjennomsnittsstørrelse på ca. 70 m2 BRA pr. leilighet. Prosjektet rommer totalt 1862 m2 BRA som inkluderer areal over og under grunnen.

Planforslaget legger opp til en bebyggelse som gir gode sol- og utsiktskvaliteter for fremtidige beboerne. I tillegg vil utearealene være solfylte store deler av dagen. Arealmessig vil uteoppholdsarealene på terreng være romslige og overoppfyller kommunens minstekrav på uteareal pr. kvadratmeter BRA.

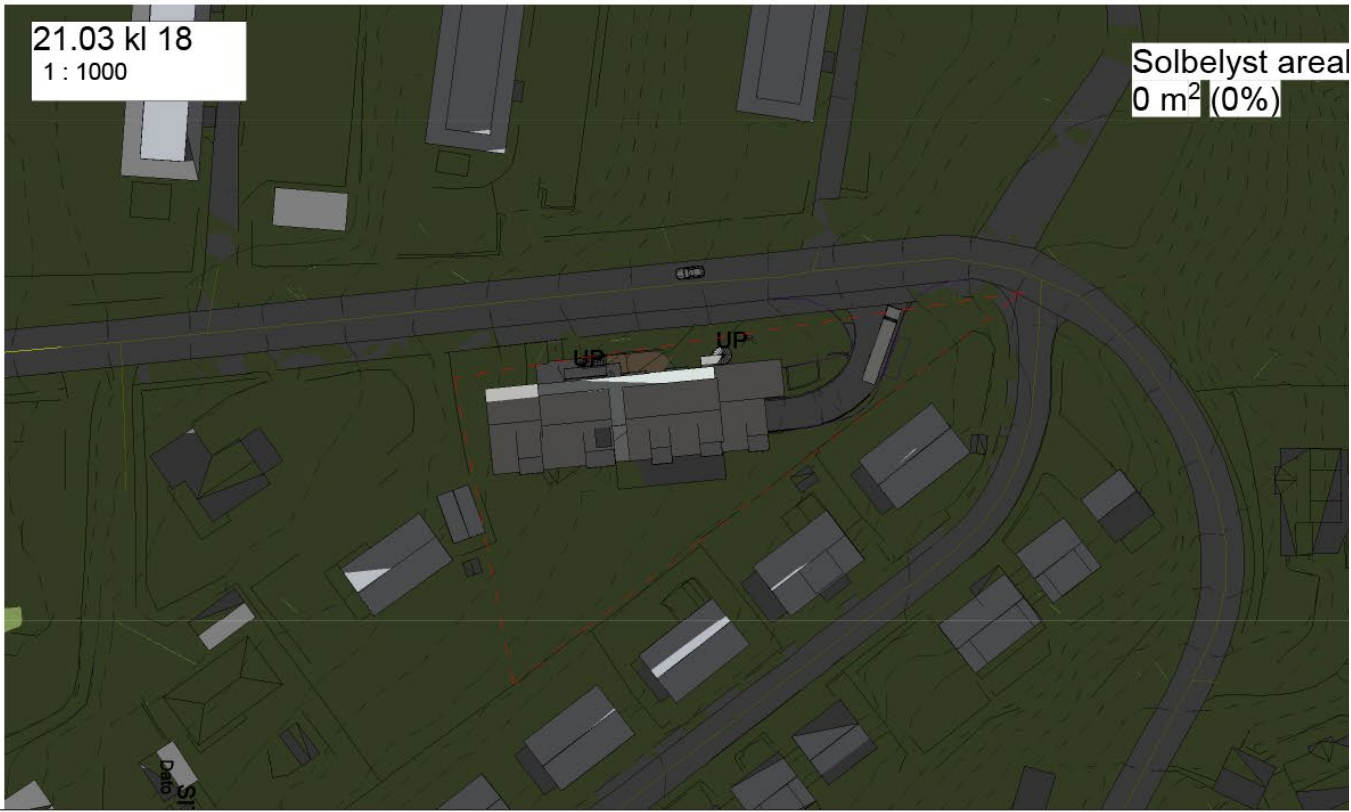


Lengdesnitt

Se vedlegg 2 til planen for flere terrengsnitt.



Solforhold 21. mars



Se vedlegg 3 til planen for flere tidspunkt.

Solforhold 23. juni



Se vedlegg 3 til planen for flere tidspunkt.

Fugleperspektiv mot nordøst



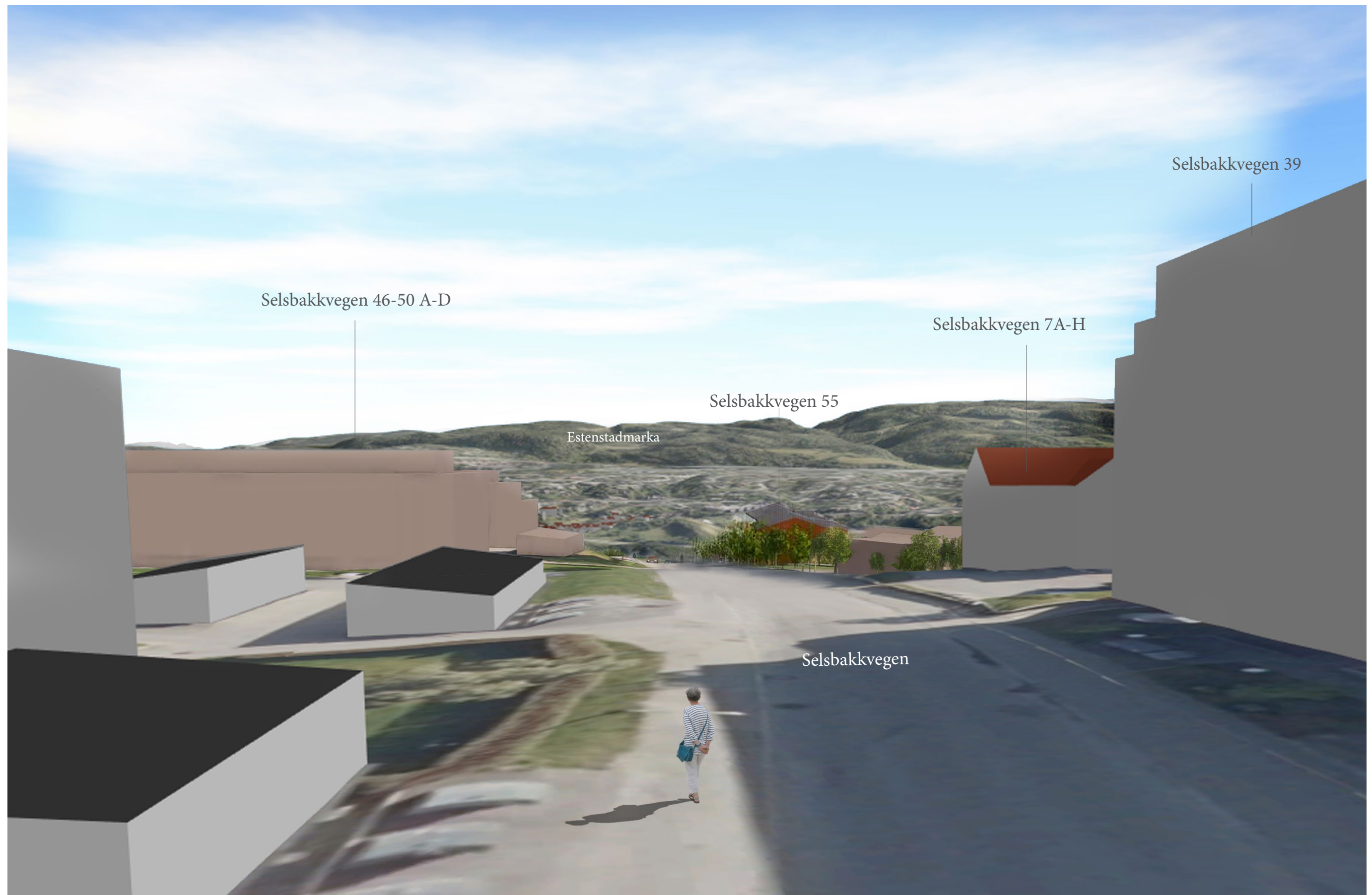
Fugleperspektiv mot nordøst



Fugleperspektiv mot sørvest



Perspektiv Selsbakkvegen mot øst



Gateperspektiv fra Selsbakkvegen mot vest



Gateperspektiv fra Selsbakkvegen mot vest



Perspektiv mellom husene fra Hallsetreina





OPPSUMMERING OG KONKLUSJONER

Stedets føringer

Stedets føringer gitt av KPA 2012-2024

Området ligger i ytre sone med hensyn til krav til uteoppholdsareal og parkering. Området ligger innenfor bestemmelsesområde for lokalsenter og nært kollektivåre. KPA stiller krav til minimum 6 boliger per dekar.

SABTP og nullvekstmålet

Samordnet- areal, bolig- og transportplanlegging er viktig. En effektiv arealbruk vil bidra til å redusere presset mot de omkringliggende landbruks- og naturområdene i et langsiktig perspektiv.

Selsbakkvegen - Støy

Planområdet ligger nært Selsbakkvegen. Dette er en hovedkilde til støy i planområdet. Planområdet ligger i delvis innenfor gul støysonen. Dette gir føringer for plassering av bebyggelsen som kan virke støyskjermende for uteområdene.

Solforhold

Organisering av bebyggelse og uteområder bør orienteres etter solforholdene. Dette tilsier at uteareal i størst mulig grad bør ligge på tomtens sørlige del. Dette gir også føringer mht. vurdering av skyggekonsekvenser for nabobebyggelsen.

Landskap/grønnstruktur/terreng

Planområdet ligger i skrånende terreng, orientert mot sørøst. Dette gir føringer på arealeffektiv organisering av bebyggelse over og under terreng, med tilhørende areal.

Sørøst for området ligger et større sammenhengende grøntdrag tilknyttet Nidelvkorridoren.

Tomtens sørlige del er i dag gjengrodd. Det er ikke registrert sårbare naturtuper eller truede dyrearter på tomten, og dette vil derfor ikke gi noen spesielle føringer for prosjektet utover at det er positivt for generelt biologisk mangfold med mye grønt og variasjon i uteområdene.

Vurdering og vekting

Krav til uteoppholdsareal og parkering er en viktig premissgiver for konseptet. Dette gir føringer på tetthet og arealbruk.

Krav til utnyttelse og effektiv arealbruk er en viktig premissgiver i prosjektet.

Dette er en viktig premissgiver for bokvaliteten i konseptet, og det er nødvendig å organisere arealbruk slik at man får uteområder med tilfredsstillende støyforhold.

Dette er en viktig premissgiver for bokvaliteten i konseptet og naboområdene. Forhold som volum og høyder på bebyggelsen vil, i tillegg til plassering, påvirke sol- og skyggeforhold. Bebyggelsens volum påvirkes imidlertid også av krav til minimum utnyttelsesgrad, noe som vektes tungt. Ved fortetting må man derfor forvente at nabobebyggelsen kan få noe dårligere solforhold enn tidligere.

Terrenget på tomten er en premissgiver for uforming av bebyggelsen og tilhørende areal.

Prosjektet

Planforslaget er i henhold til krav i KPA, herunder minimumskrav til uteoppholdsareal, parkering, og utnyttelsesgrad.

Prosjektet har en utnyttelsesgrad som er i henhold til overordnede føringer, og ligger innenfor eksisterende bebygd område. Planområdet ligger i et område med godt utnyttet gang- og sykkelvegnett, og det er et godt kollektivtilbud i området. Man kan benytte ikke-bilbasert transport til og fra de mest nødvendige servicefunksjonene som nærområdet tilbyr. Dette vil påvirke den generelle transportproduksjonen som tiltaket medfører.

Prosjektet vurderes til å støtte opp under målsetting om en samordnet areal, bolig- og transportpolitikk.

Bebyggelsen er plassert inn mot Selsbakkvegen og danner en naturlig støyskjerm for uteområdene.

Støyrapport (11.12.2018, Brekke & Strand) viser at med gjennomgående leiligheter i nord-sør retning vil alle boenheter få en stille side med tilfredsstillende støynivå i sør.

Hele det planlagte utearealet på terrenget sør for bygget vil få tilfredsstillende støynivå.

Bebyggelsen er plassert inn mot Selsbakkvegen i nord noe som gir gode solforhold for utearealene i sør.

Plassering av bebyggelsen på tomten og avtrapping av bygget mot øst gjør at solforhold på nabotomtene blir ivarettatt så godt det lar seg gjøre gitt forholdene på tomten og naboområdene. Leilighetsbygget vil gi minimalt med skyggevirkning mot naboeiendommene i sør og sørøst på ettermiddag og kveld. Sol- og skyggeanalyse viser noe skygge på tomten gnr/bnr.100/239 på tidspunktet fra kl. 18.00 til 19.30 ved sommersolverv. Skyggen vil streife eiendommen mot nord.

Bebyggelsen er delvis nedgravd i terrenget, og er nedtrappet slik at det følger terrengets retning. På grunn av terrengets helning, og at planområdet ligger nedenfor et "terrengplatå" i vest, vil prosjektet ikke gi noen silhuettvirkninger på bakenforliggende landskap i vest.

Tomten får et stort felles uteområde som i stor grad opprettholder opplevelsen av en grønn tomt.

Planforslaget vurderes således til å ikke ha negative konsekvenser for grønnstruktur eller landskapsforhold.

Stedets føringer

Områdekarakter - struktur, skala/volum

Planområdet ligger tilsluttet etablert boligområde bestående av tradisjonell småhusbebyggelse på sør- og sørvestsiden.

Mot nord grenser tomten opp mot relativt markert blokkbebyggelse. Området ligger i grenseområdet til lamellbebyggelse på Hallset og småhusbebyggelse sørover.

Det har vært flere fortettingsprosjekter i bydelen og nærområdet. Bebyggelsen på fortettings- prosjektene varierer mellom 3-4 etg. og opptil 7 etg. Området er under «transformasjon» og en del av fortettingsstrategien i Trondheim kommune.

Tomta henvender seg både til småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Tomten ligger langs Selsbakkvegen, og det er naturlig å tenke at bebyggelsens atkomstside bør henvende seg mot vegen.

Vurdering og vekting

Eksisterende områdekarakter, herunder bebyggelsesstruktur, volum og skala, gir viktige føringer for konseptet.

Prosjektet

Prosjektet har volum og høyder som innordner seg området på en god måte.

Selve bygningskroppen er orientert parallelt med Selsbakkveien og brytes opp i ulike fløyer med hensyn til stedstilpasning og for å trappe ned høyden mot naboeiendommen i øst.

Ved å legge bygget mot vegen, oppleves også Selsbakkvegen i større grad som en gate.

Fløy mot vest har 2 etasjer og fløy mot øst er delt opp i 2 og 3 etasjer.

Høyde på bygget vil på sitt høyeste ligge på kote +123,5 (møne). Det stilles krav til at bebyggelsen skal ha saltak. Dette er for at bebyggelsen skal tilpasse seg eksisterende boligtypologier i områder. Dette er lavere enn tilgrensende lamellbebyggelse i bakkant (Selsbakkvegen 48A-D). Det nye leilighetsbygget vil derfor ikke skape noen silhuettvirkninger mot landskapet i bakkant, da dette allerede er dominert av eksisterende lamellblokker (Selsbakkvegen 46, 4 og 50).

Ut ifra stedets boligtypologier og strøkskarakter vil leilighetsbygget falle godt inn mellom eksisterende lamellblokkbebyggelse i nord og eneboligstrøket i sør.