

Fridheimskvartalet

VEDLEGG 04

ILLUSTRASJONER



PKA



Innhold

1 GATEPLAN - BYGULV OG BY I ØYEHØYDE

FRIDHEIMVEIEN	S 05
LADEBEKKEN	S 07
JARLEVEIEN	S 13
GÅRDSROM	S 15

2 FJERN OG NÆRVIRKNING

FJERNVIRKNING	S 20
NÆRVIRKNING	S 36

3 TEGNINGER

FASADER	S 48
SNITT	S 51
PLANTEGNINGER	S 53
HØYDER	S 57
SOL/SKYGGE	S 61

1

GATEPLAN

BYGULV OG BY I ØYEHØYDE

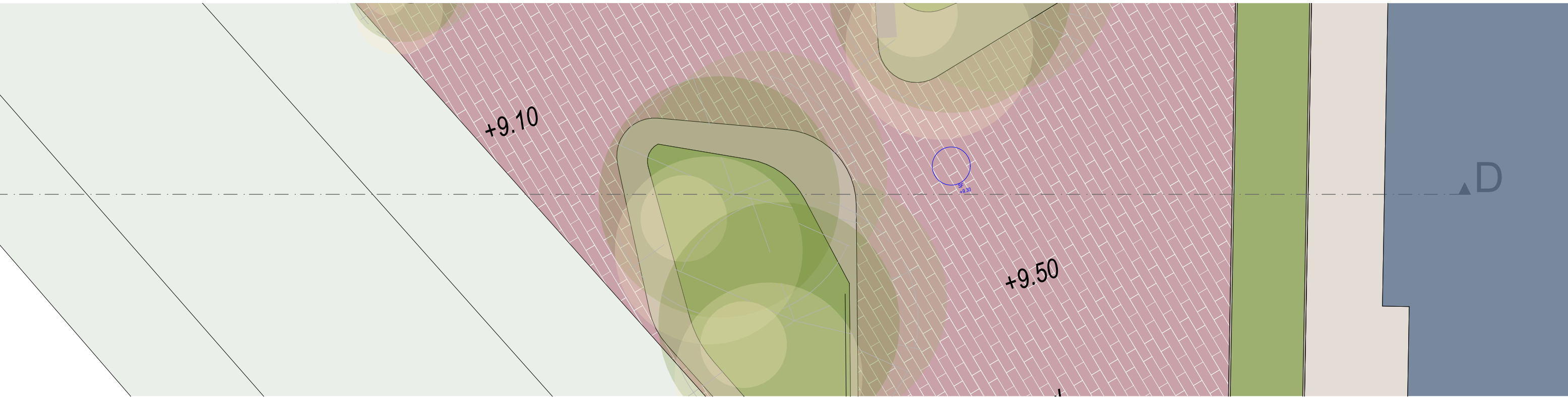
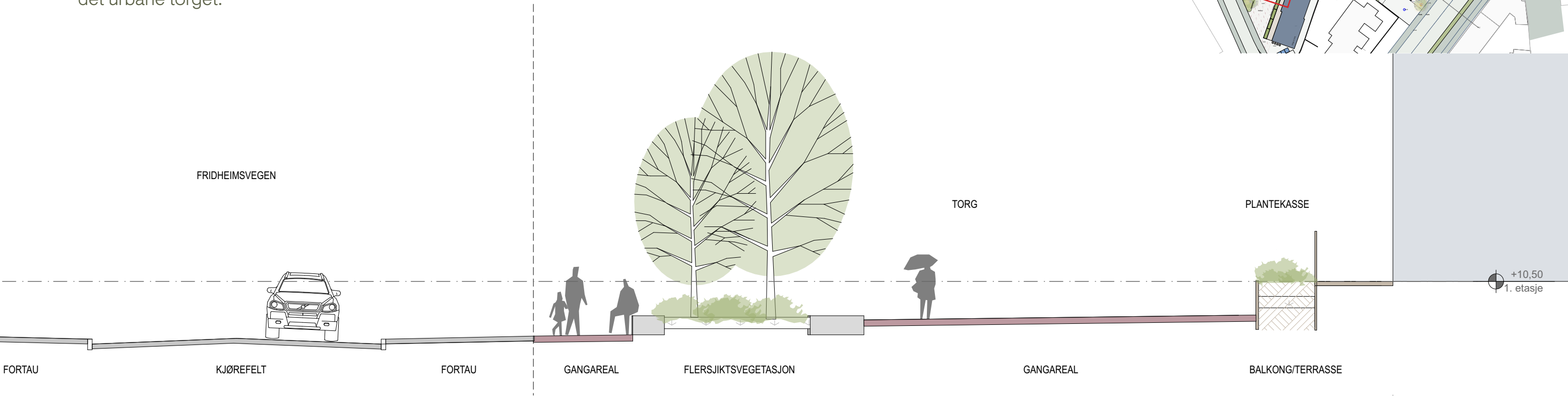
Planforslaget har ingen "bakside" og legger opp til etablering av byrom og aktivisering av de tilstøtende gaterommene med ulik karakter og grad av offentlighet:

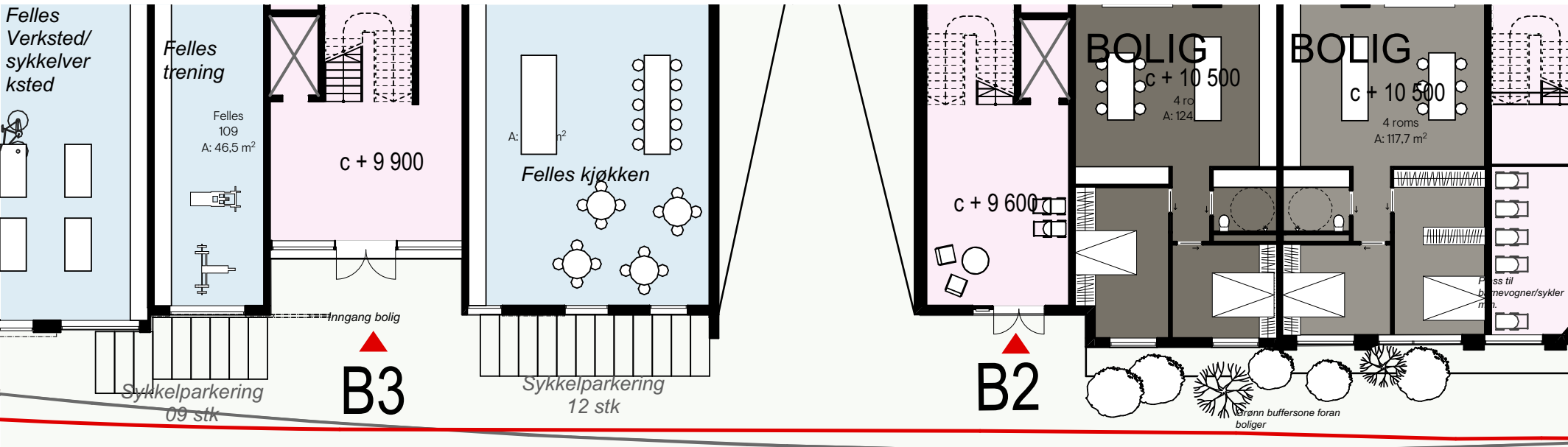
1. Torg mot Fridheimsvegen: Mot Fridheimveien trekkes bebyggelsen inn fra gatelivet og danner med dette et generøst offentlig torg.
2. Plass mot krysset Ladebekken/ Fridheimveien: Denne plassen etableres som en forlengelse av Torget og vil fungere som et åpent og generøst bindeledd inn i kvartalet.
3. Sone mot Ladebekken: Bebyggelsen trekkes tilbake fra fortauet for å lage en kantsone som vil få ulike karakter med grønnstruktur og soner for aktivitet ved utadrettede innvendige funksjoner.
4. Plassen mot Jarleveien: Plassen etableres som en naturlig overgang og portal til det indre gårdsrommet og vil være et viktig element som utvider og gir kvalitet til det offentlige rom og forhindrer oppfatning av fortauet som privat element mellom Jarleveien og ny bebyggelse.
- 5 og 6. Det indre gårdsrommet foreslås oppbygget i to nivåer; "Hagen" og "Parken".





Snitt D
Viser torget med sittebenker, vringleareal, vegetasjonsbruk.
Snittet viser det eneste stedet der det planlegges for høydeforskjell mellom 1. etasje og terreng. Det vil bidra til å skjerme det private uteoppholdsarealet fra det urbane torget.

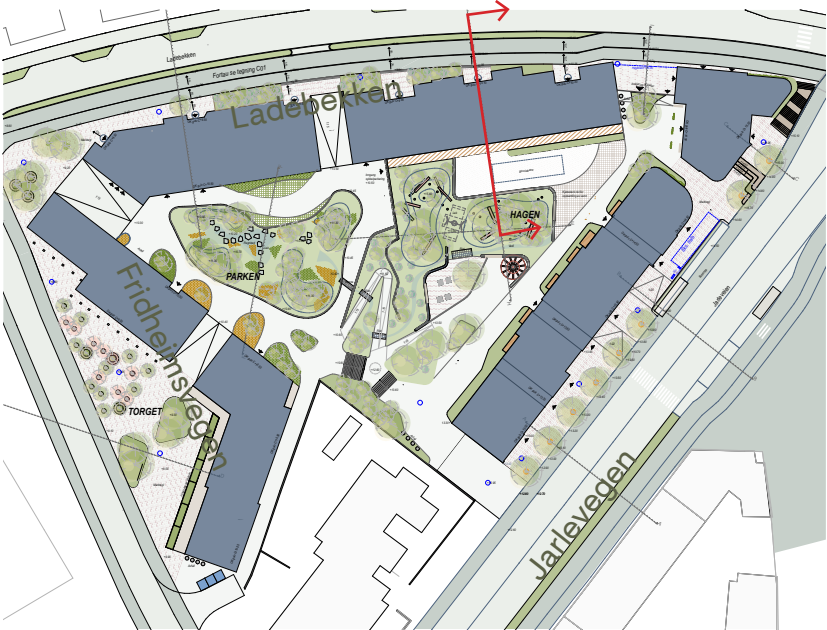




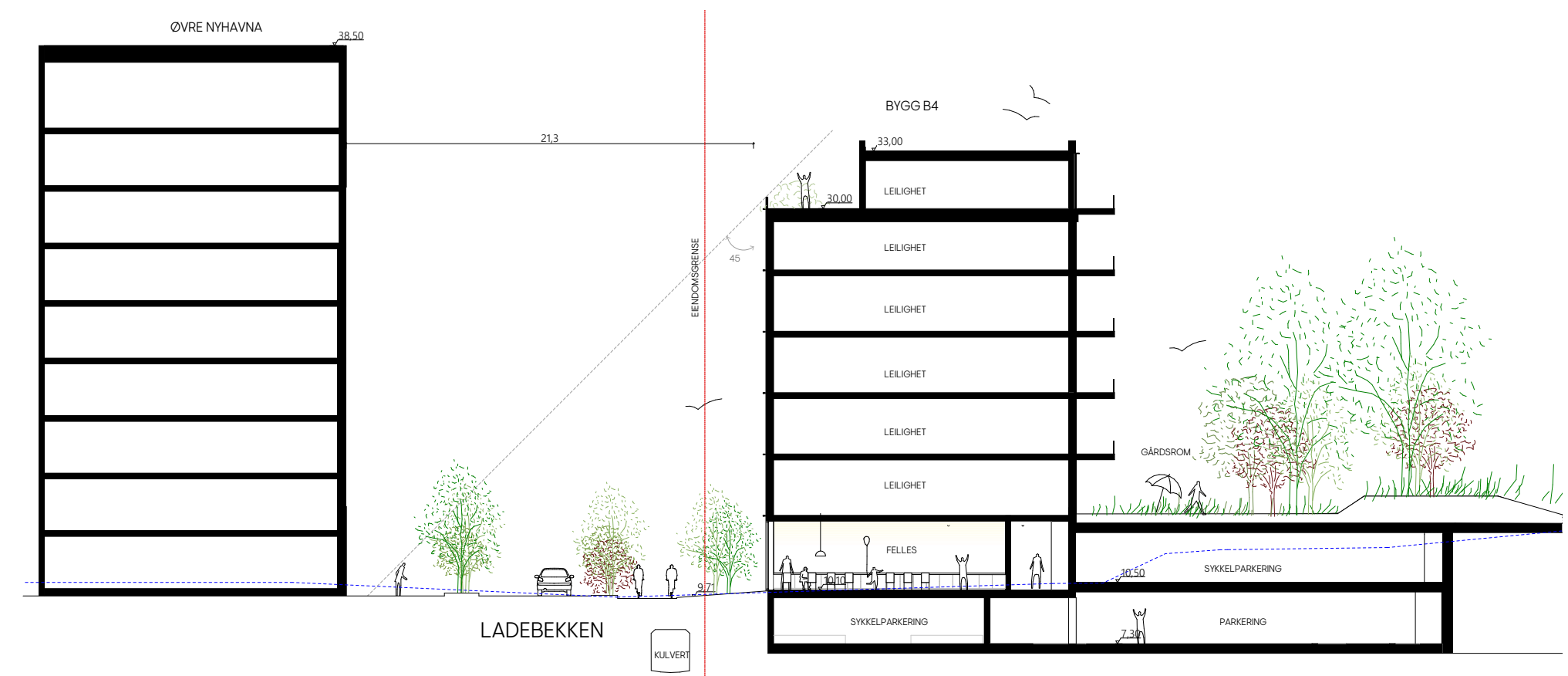
Illustrasjonen viser en 1. etasje som er åpen og aktivisert mot gaterommet. Kantsonen mot byggene er på enkelte steder tilrettelagt for aktivitet og innganger, og er ellers planlagt med romslige grøntrabatter. Variasjon er sikret i bestemmelse §4.1.2 Funksjoner og åpenhet er sikret i bestemmelse §4.2.

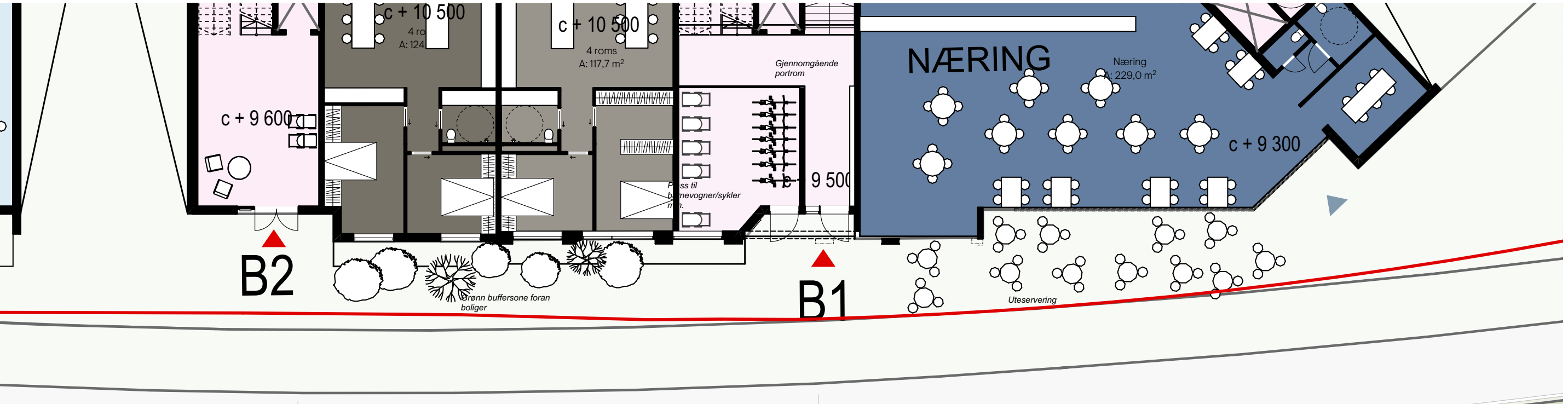


1 GATEPLAN - BYGULV OG BY I ØYEHØYDE



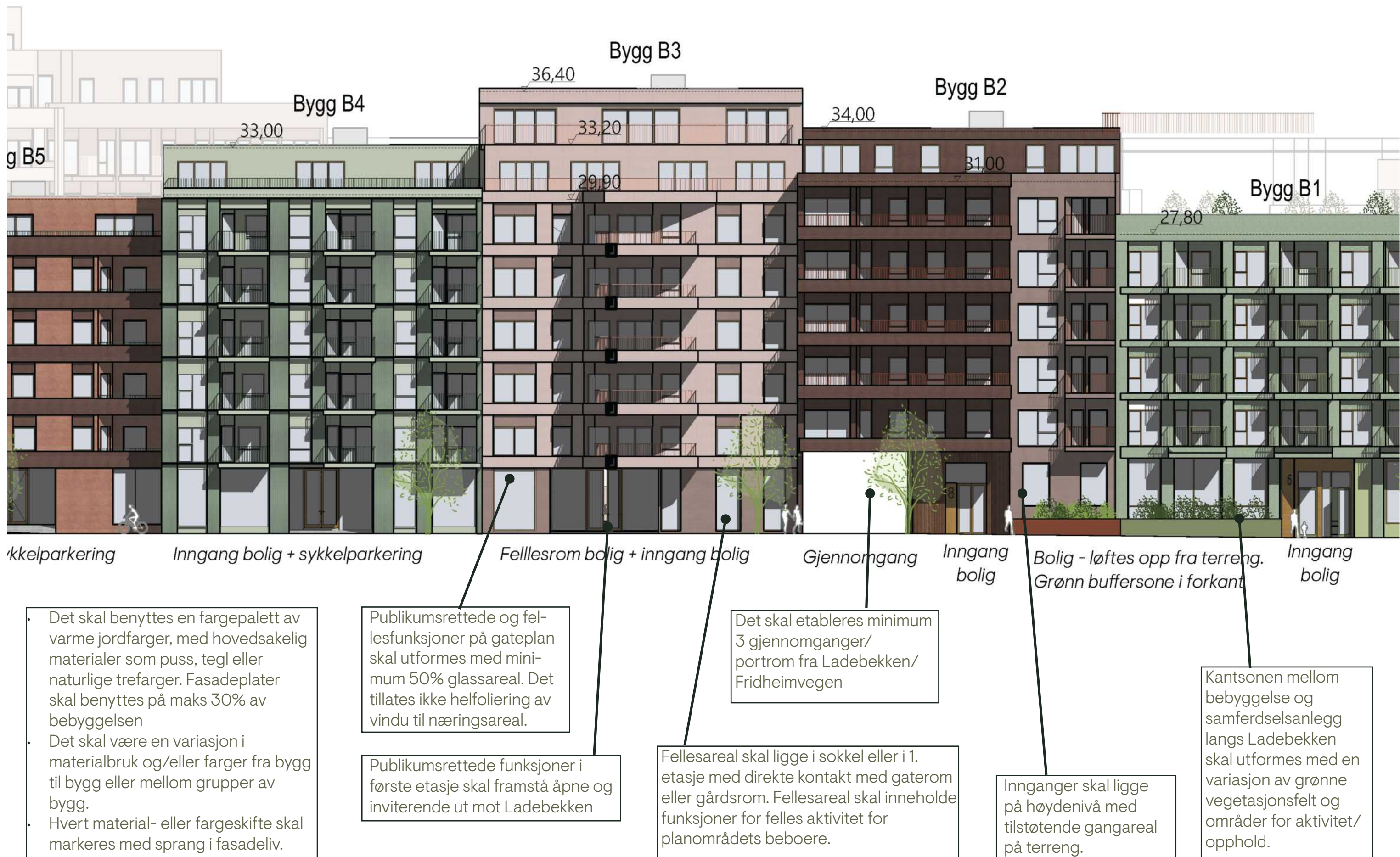
Snitt av Ladebekken øst viser beplantning og høydeforholdene i gata. Beplantning og forhold et til gata er sikret i bestemmelsene §§4.1.2, 4.1.4 og 4.2.



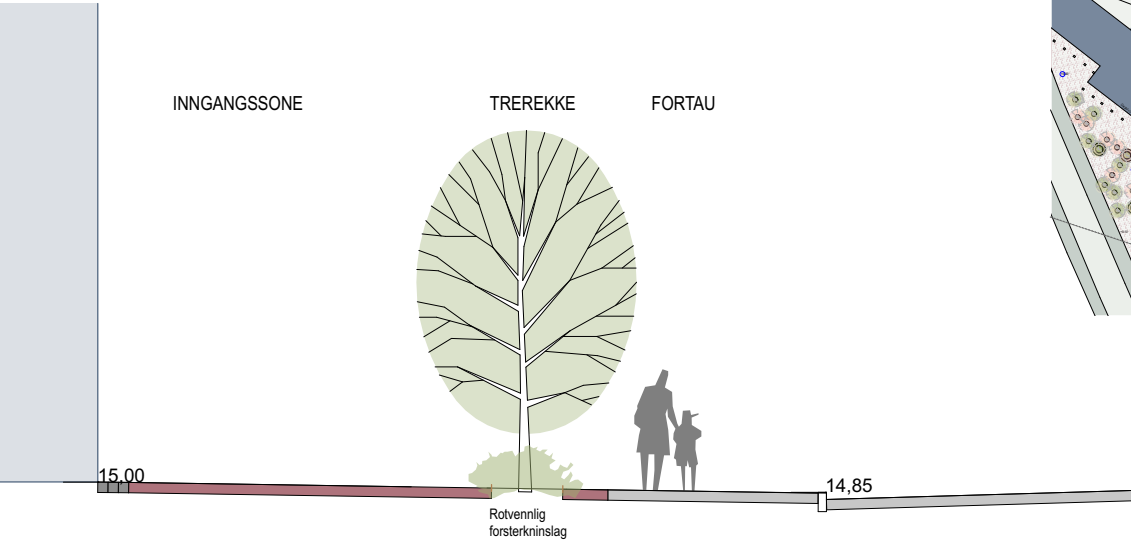


Illustrasjonen viser forholdene på hjørnet mot den utadvendte plassen. Her ligger det til rette for f.eks. serveringsvirksomhet. Variasjon er sikret i bestemmelse §4.1.2. Funksjoner og åpenhet er sikret i bestemmelse §4.2.

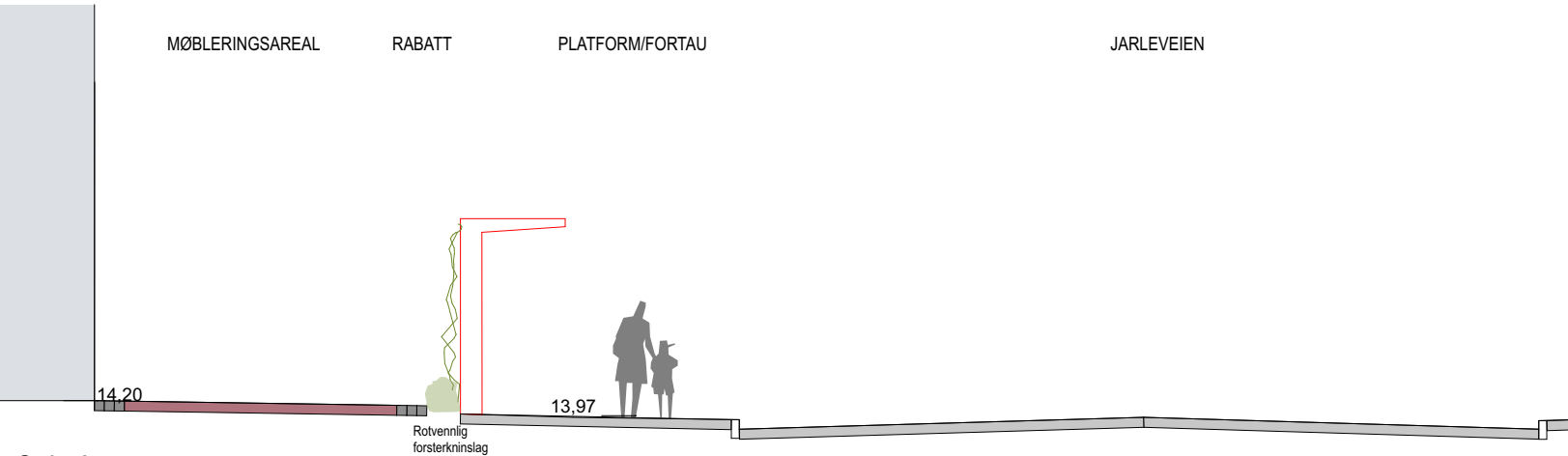




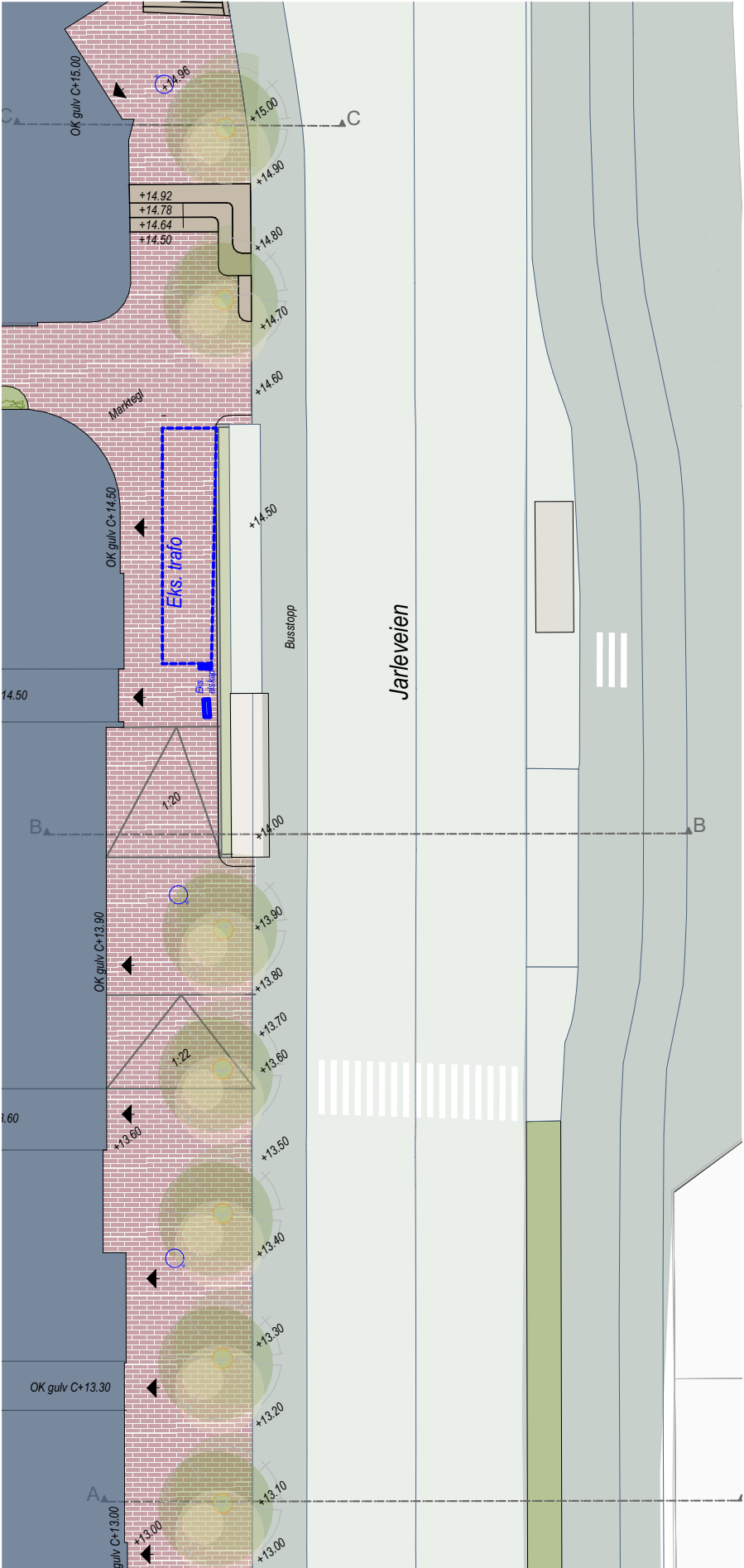
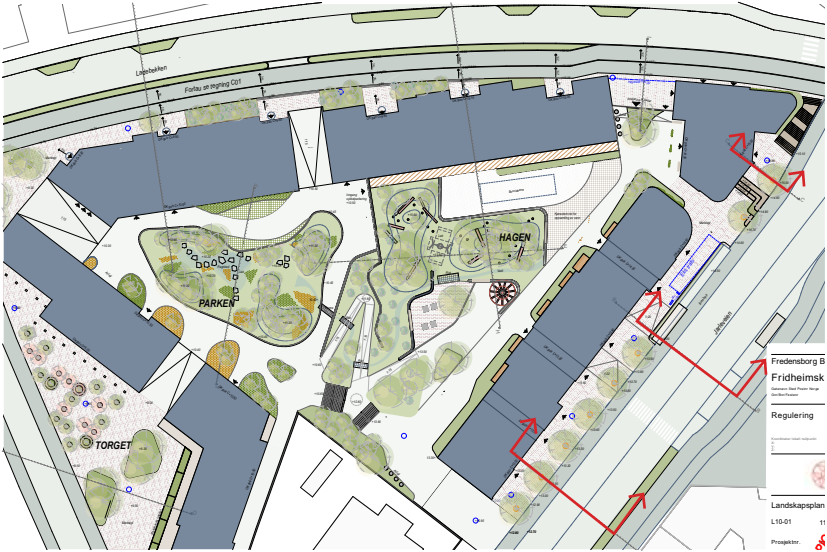
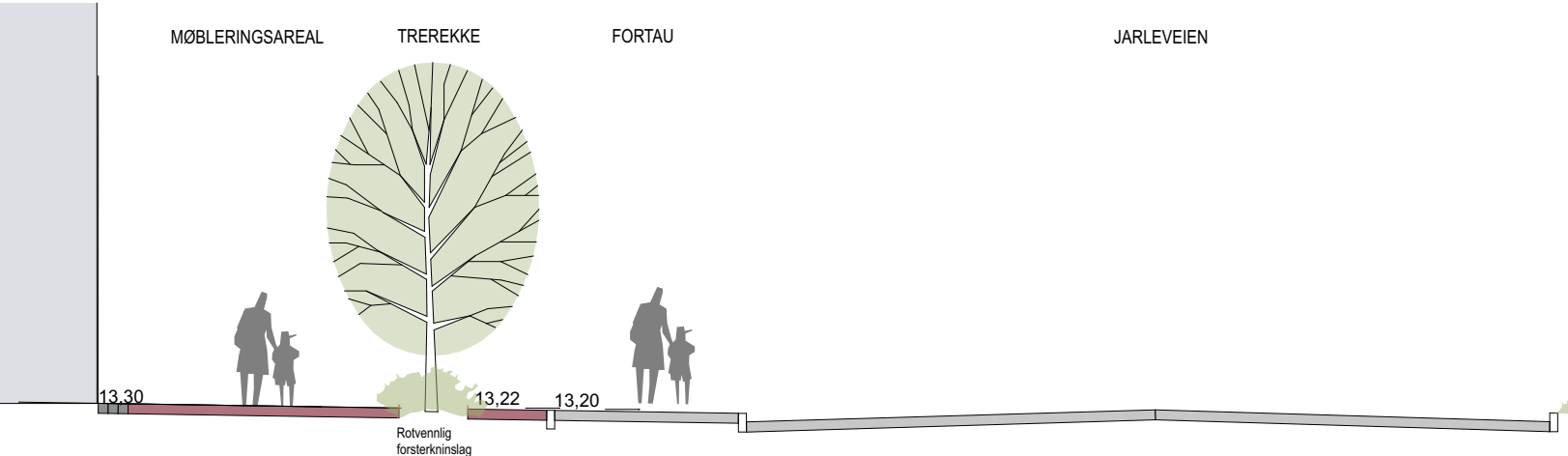
Snitt C 1:100



Snitt B 1:100



Snitt A 1:100



- Det skal benyttes en fargepalett av varme jordfarger, med hovedsakelig materialer som puss, tegl eller naturlige trefarger. Fasadeplater skal benyttes på maks 30% av bebyggelsen
- Det skal være en variasjon i materialbruk og/eller farger fra bygg til bygg eller mellom grupper av bygg.
- Hvert material- eller fargeskifte skal markeres med sprang i fasadeliv.

Bygget skal utformes med minst ett horisontalt og ett vertikalsprang på minimum 30 cm. Sprang i fasade skal markeres med et material- eller fargeskifte.

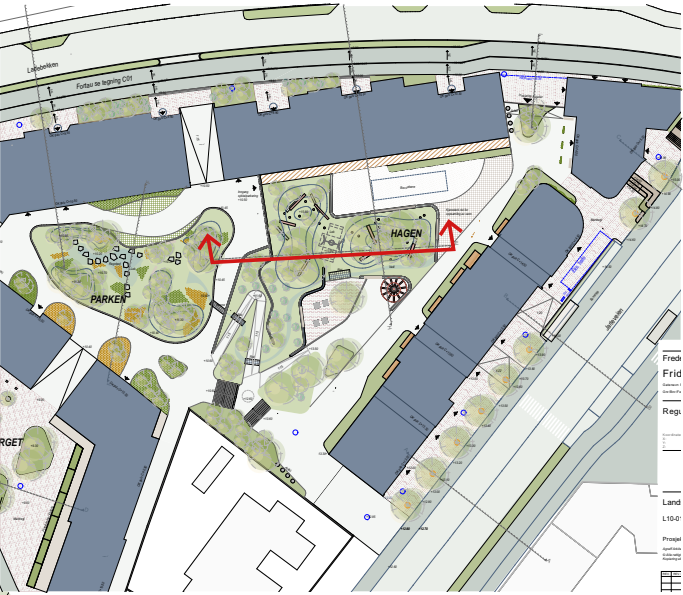


Innganger skal ligge på høydenivå med tilstøtende gangareal på terreng.

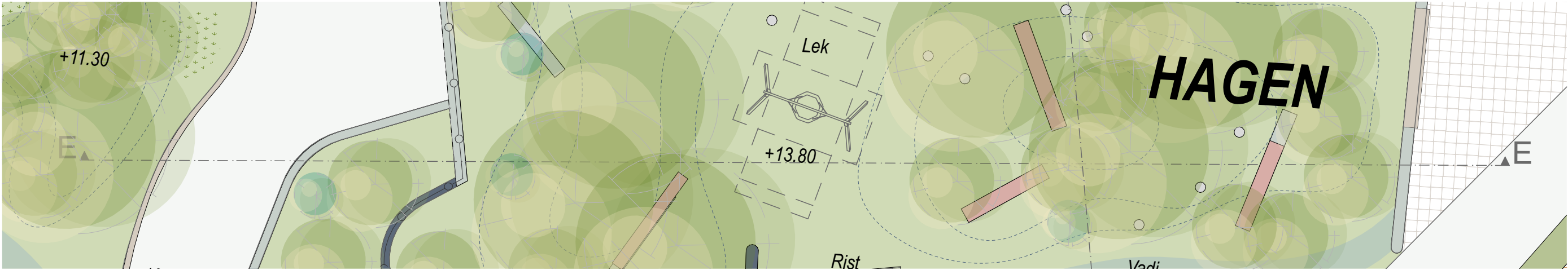
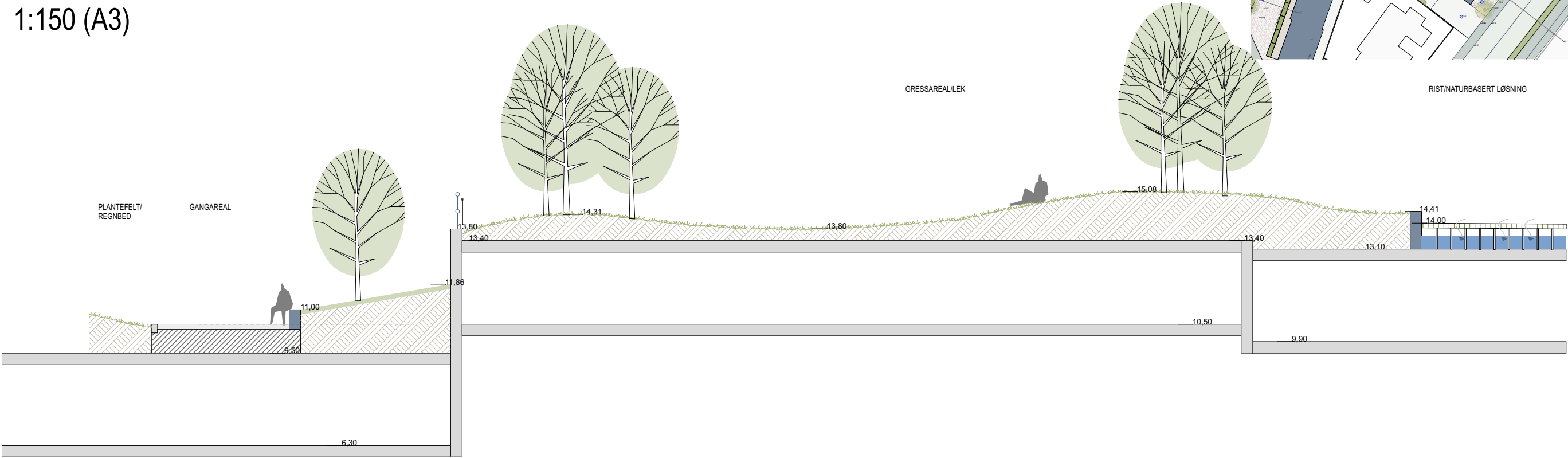
Publikumsrettede og fellesfunksjoner på gateplan skal utformes med minimum 50% glassareal. Det tillates ikke helfoliering av vindu til næringsareal.

Fellesareal skal ligge i sokkel eller i 1. etasje med direkte kontakt med gaterom eller gårdsrom. Fellesareal skal inneholde funksjoner for felles aktivitet for planområdets beboere.

Snitt E
Viser hvordan de to nivåene i gårdsrommet knyttes sammen. Snittet viser gressareal med voll for frilek og aking.

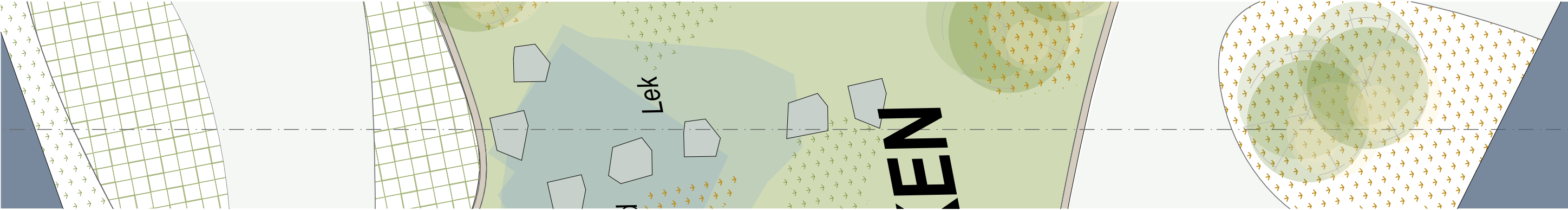
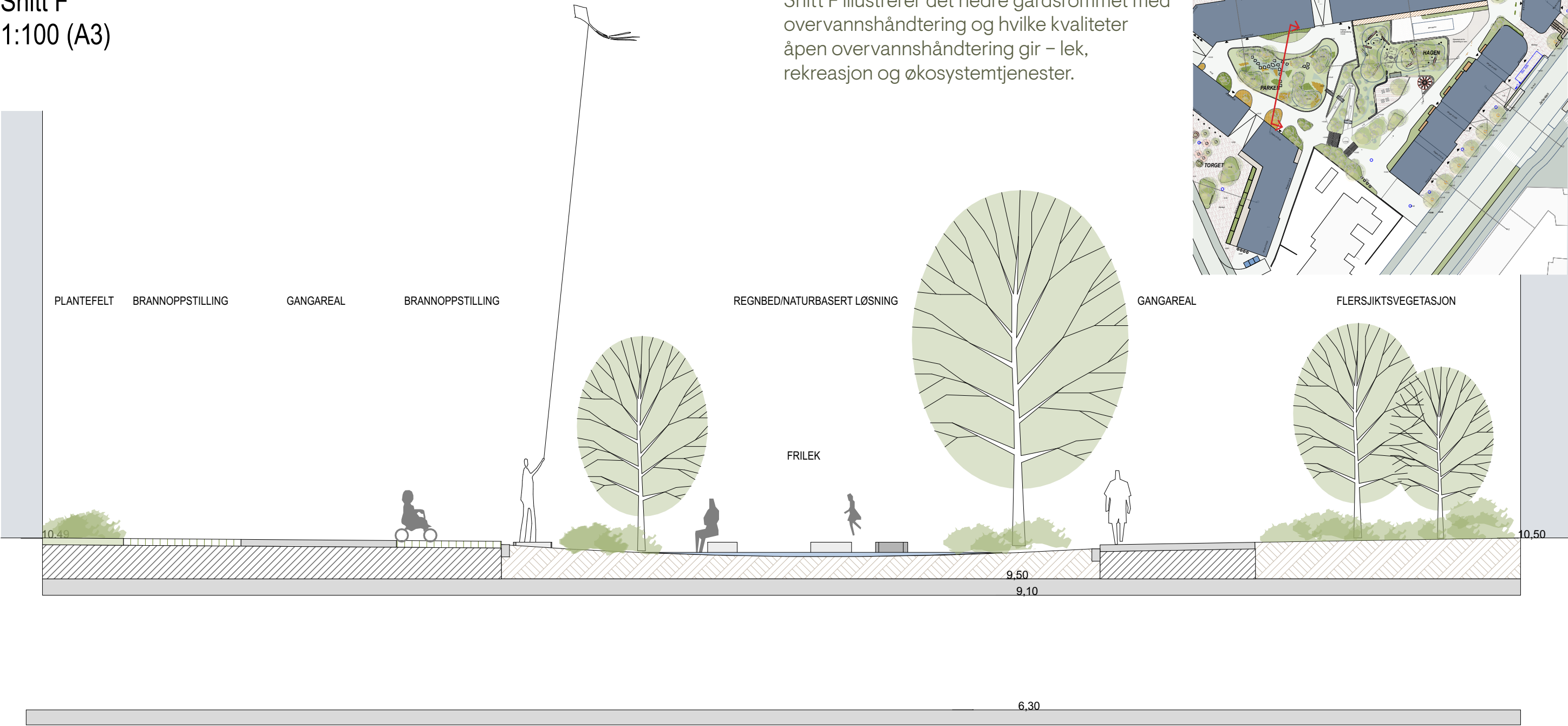


Snitt E
1:150 (A3)



Snitt F
1:100 (A3)

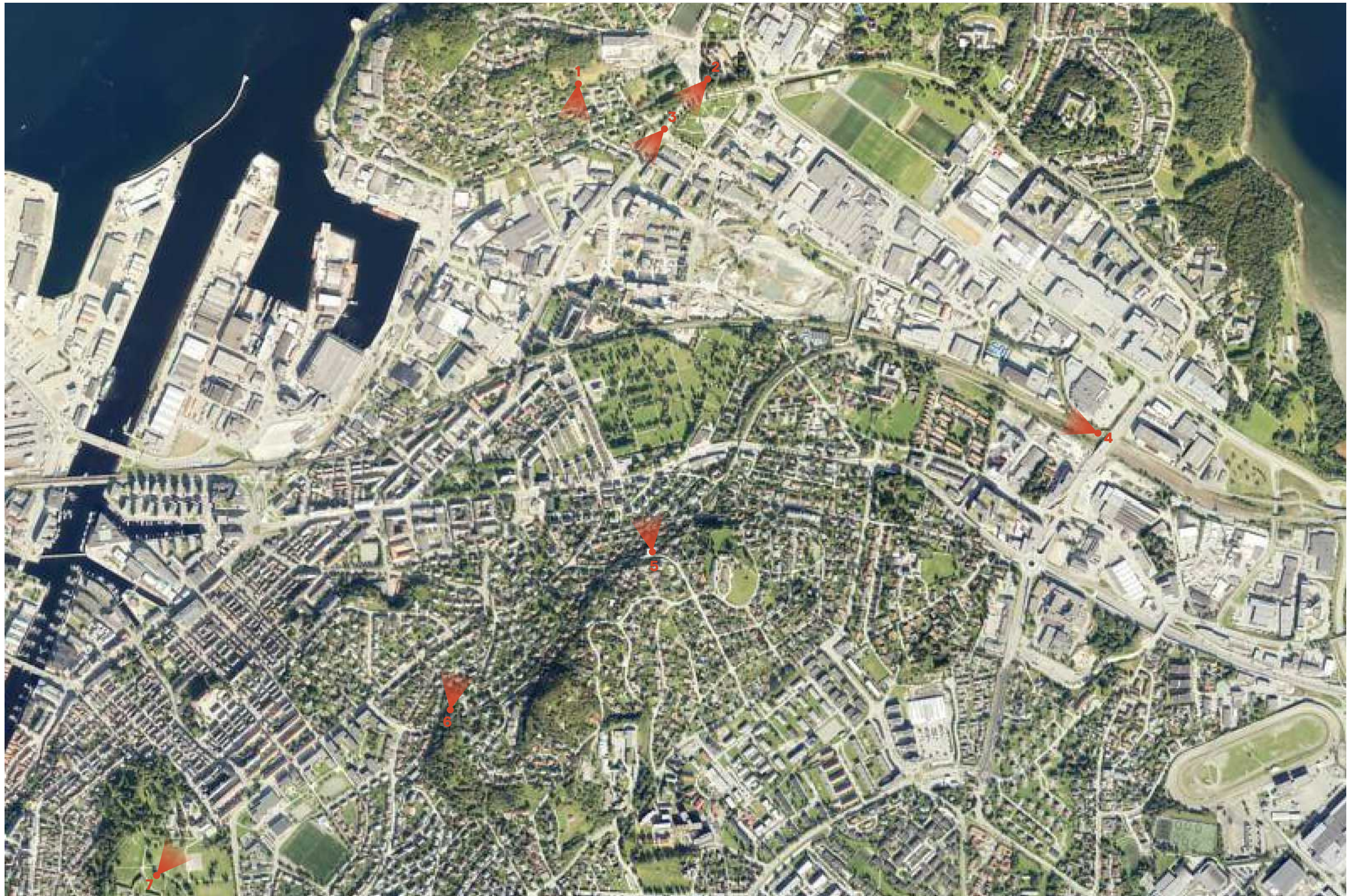
Snitt F
Snitt F illustrerer det nedre gårdsrommet med
overvannshåndtering og hvilke kvaliteter
åpen overvannshåndtering gir – lek,
rekreasjon og økosystemtjenester.







2 FJERN- OG NÆRVIRKNING





Dagens situasjon

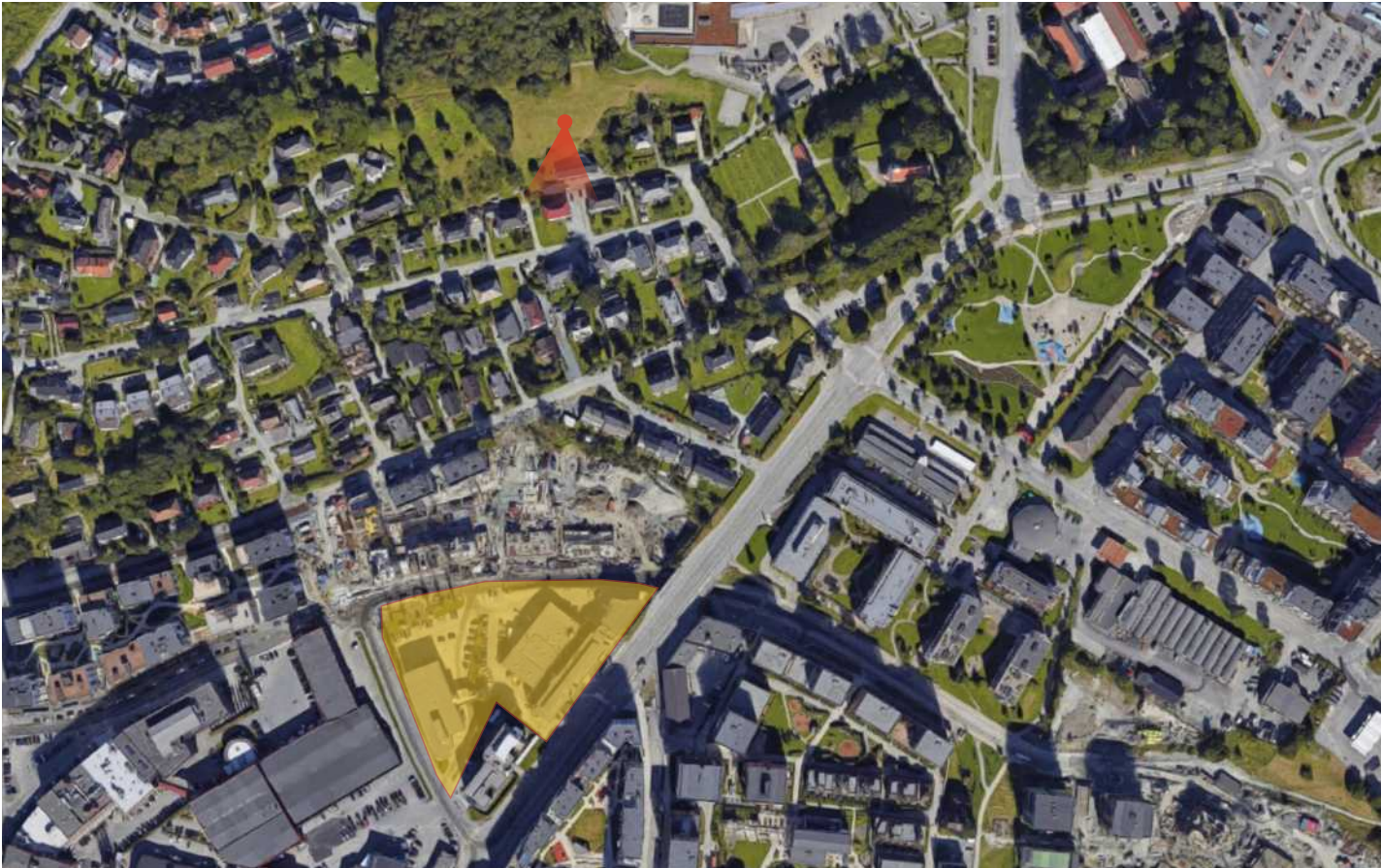


Etter regulering

Øvre Nyhavna

Jarlheimsletta

Reina



Standpunkt

Tomt

Illustrasjon med fjernvirkning fra Grønlia viser at nye bygningsvolumer for Fridheimkvartalet holder seg innenfor silhuettvirkningen av «Kuhaugen» mot syd. Fridheimkvartalet vil fremstå helhetlig og tilpasset bystrukturen som er i ferd med å vokse opp på Nyhavna og Lilleby, ikke minst øvrig ny bebyggelse på Øvre Nyhavna og Jarlevegen.

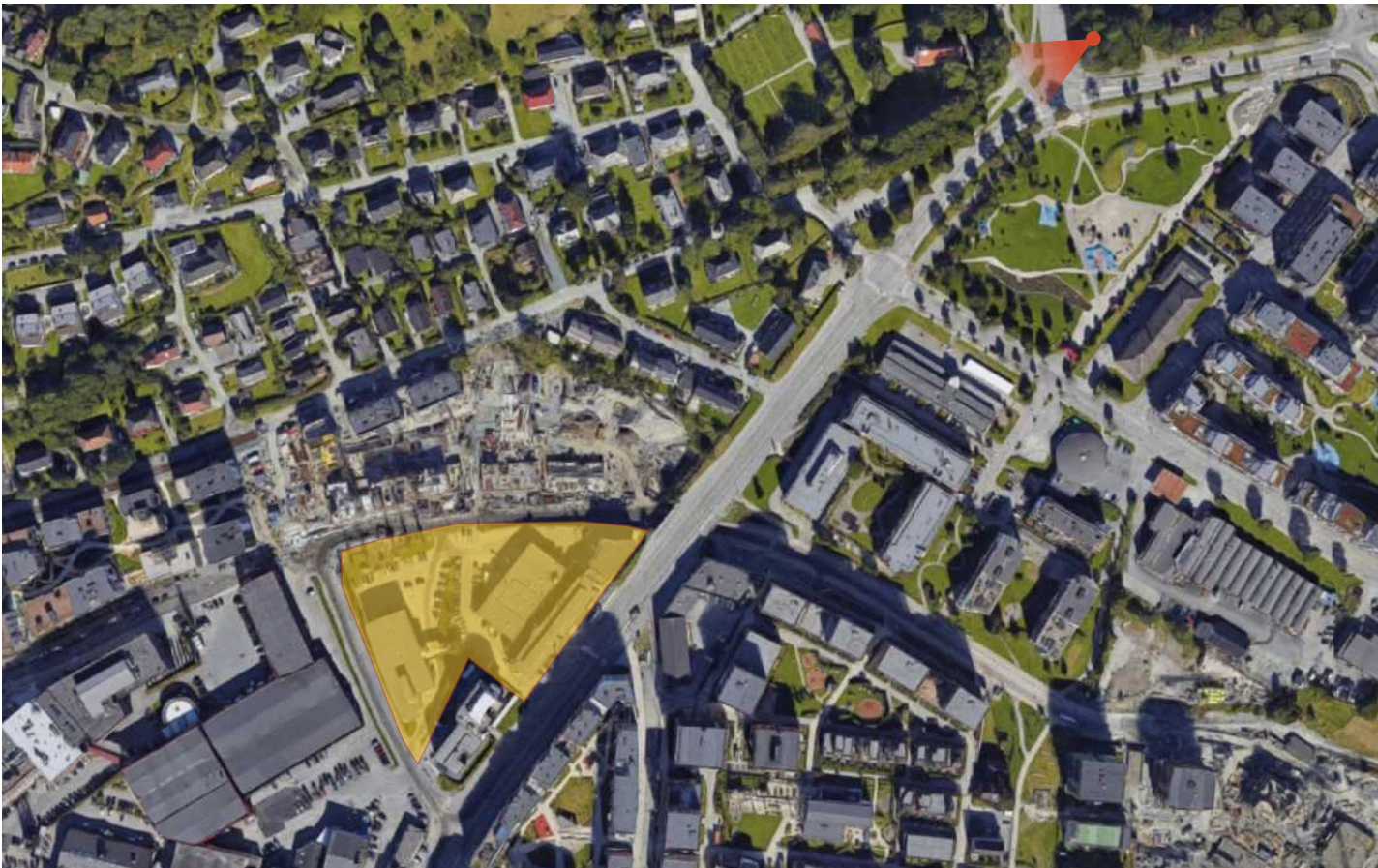




Dagens situasjon



Etter regulering Øvre Nyhavna Jarlheimsletta



Standpunkt Tomt

Illustrasjonen viser at ny bebyggelse ved Fridheimkvartalet føyer seg pent inn som en fortsettelse og avslutning for den tette og høytvoksende trerekken langs Jarlevgen.

Bygningsvolumet til Fridheimkvartalet, med høyhus som et fondmotiv, fremstår som en naturlig avslutning og overgang til den nye urbane byen på Nyhavna.





1. Lade kirkegård



2. Lade Allè langs parkering ved Lade kirke



Standpunkt Tomt

Fotografi sett fra Lade kirkegård mot Fridheimkvartalet hvor ny bebyggelse er stiplet inn med rød strek. Illustrasjonene viser at bebyggelsen blir liggende skjult bak og under trærne. På grunn av vegetasjonens høye tetthet, så vil ny bebyggelse på Fridheimkvartalet med stor sannsynlighet også være skjult på vinterstid.

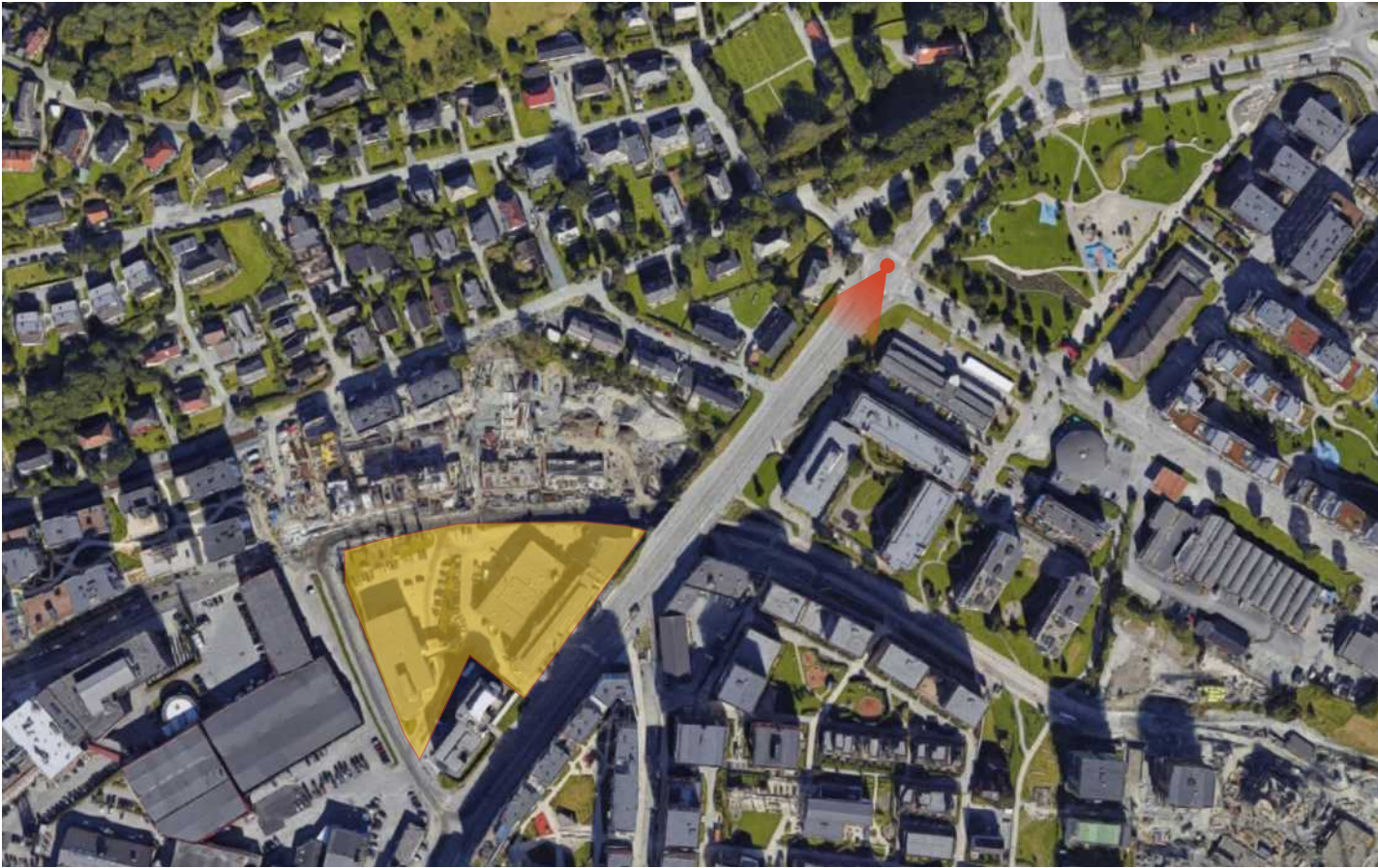


Dagens situasjon



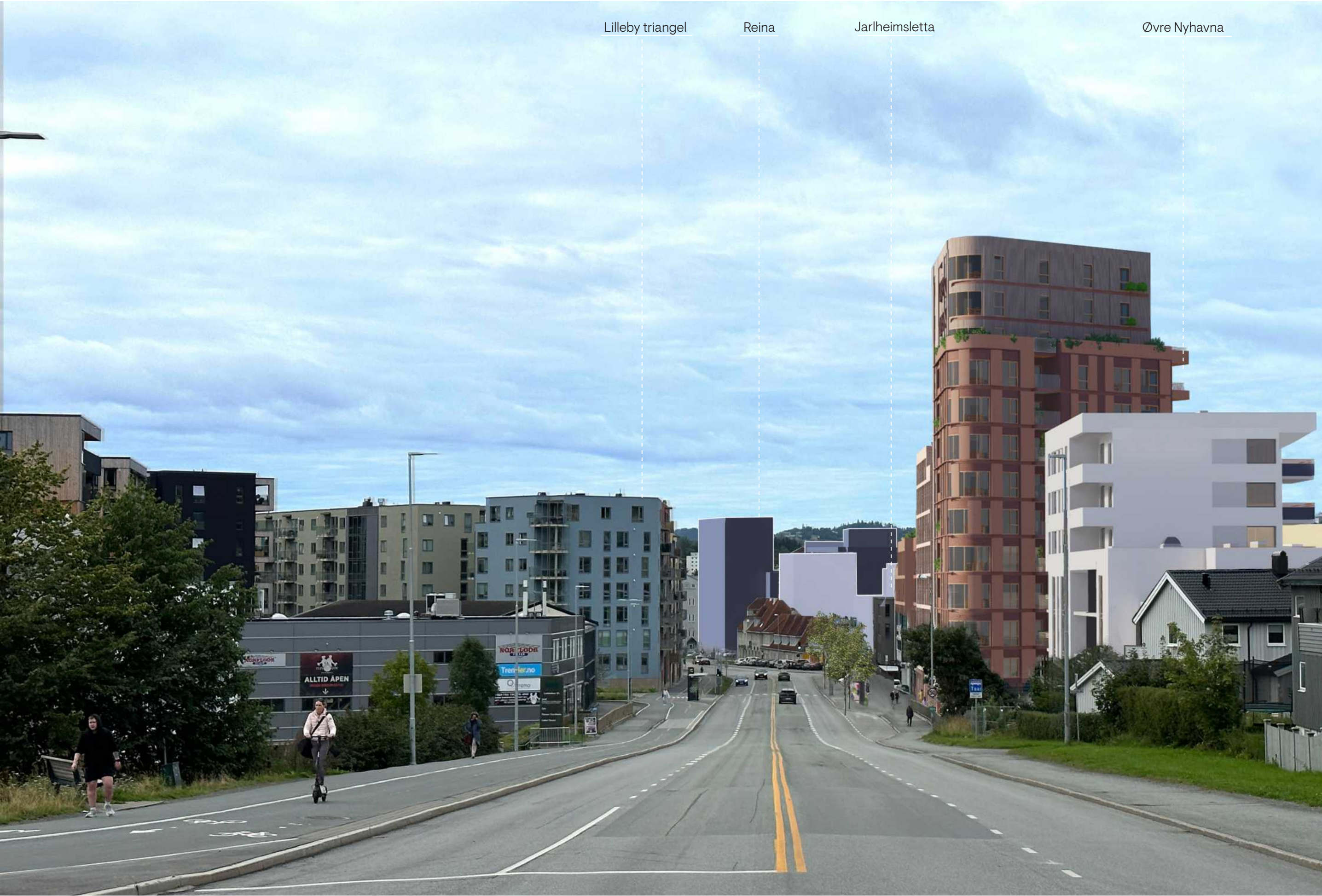
Etter regulering

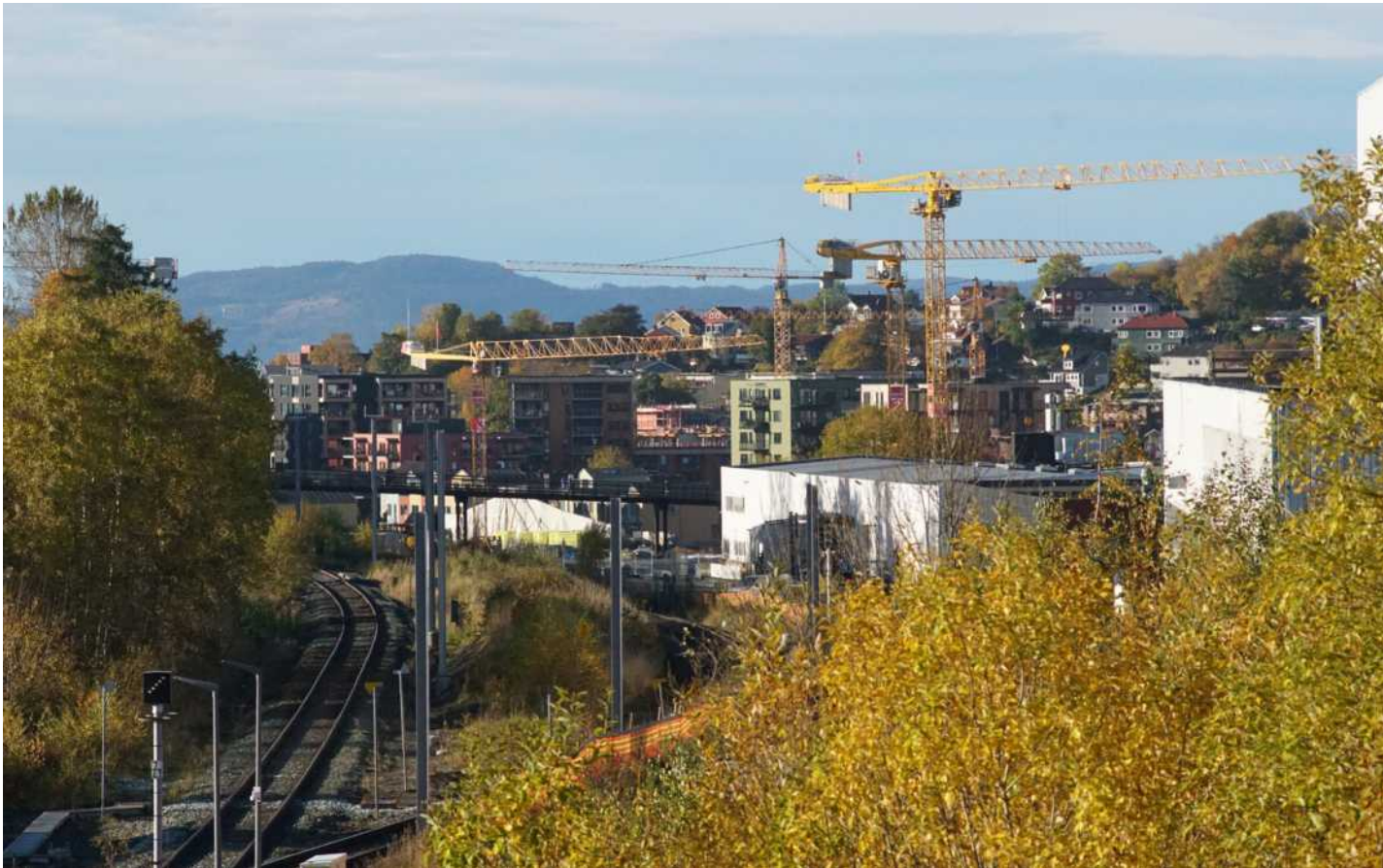
Øvre Nyhavna Jarlheimsletta Reina



Standpunkt Tomt

Karakteristisk for Jarlevegen er et kontinuerlig stigende terrengdrag, et meget bredt gateløp, i tillegg til monotone og fragmenterte fasaderekker. Fridheimkvartalets varierte gesimshøyder langs Jarlevegen, samt et tydelig vertikalt bygningsvolum som fondmotiv, skal bidra og tilføre variasjon og rytme i bybildet og samtidig skaper et brudd i et ellers langstrakt og monotont gateløp.





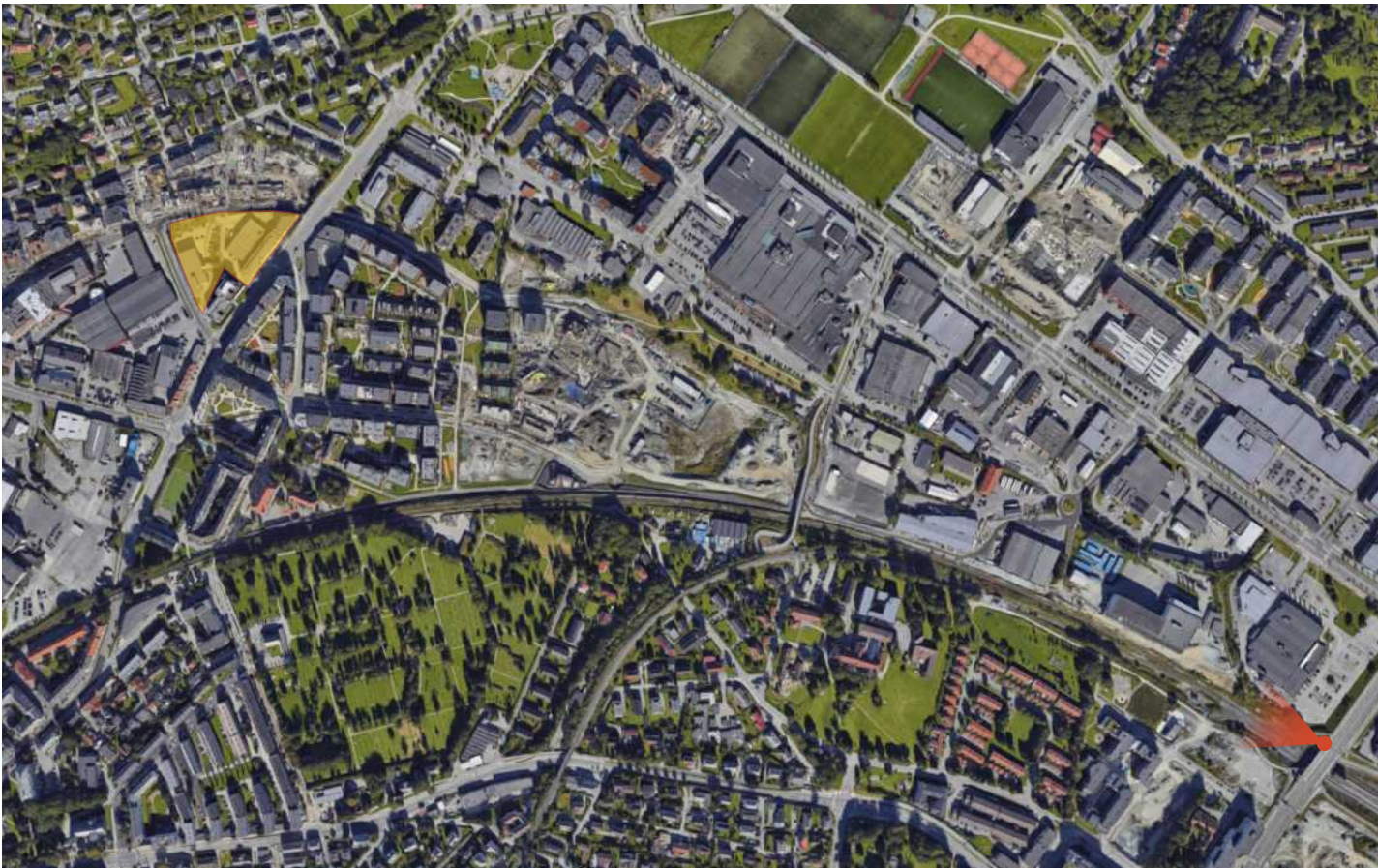
Dagens situasjon



Etter regulering

Øvre Nyhavna

Lilleby, nye regulerte volum



Standpunkt

Tomt

Fridheimkvartalet, sett i forhold til fjernvirkning fra Leangen Bro viser at det kommer i bakgrunn og nedsenket i forhold til nyere og høy bebyggelse ved Lilleby. Denne bebyggelsen får en langt mere fremtredende effekt og vil dominere det store landskapsrommet. At Fridheimkvartalet ligger langt lavere i terrengdraget er en vesentlig medvirkende årsak til dette.

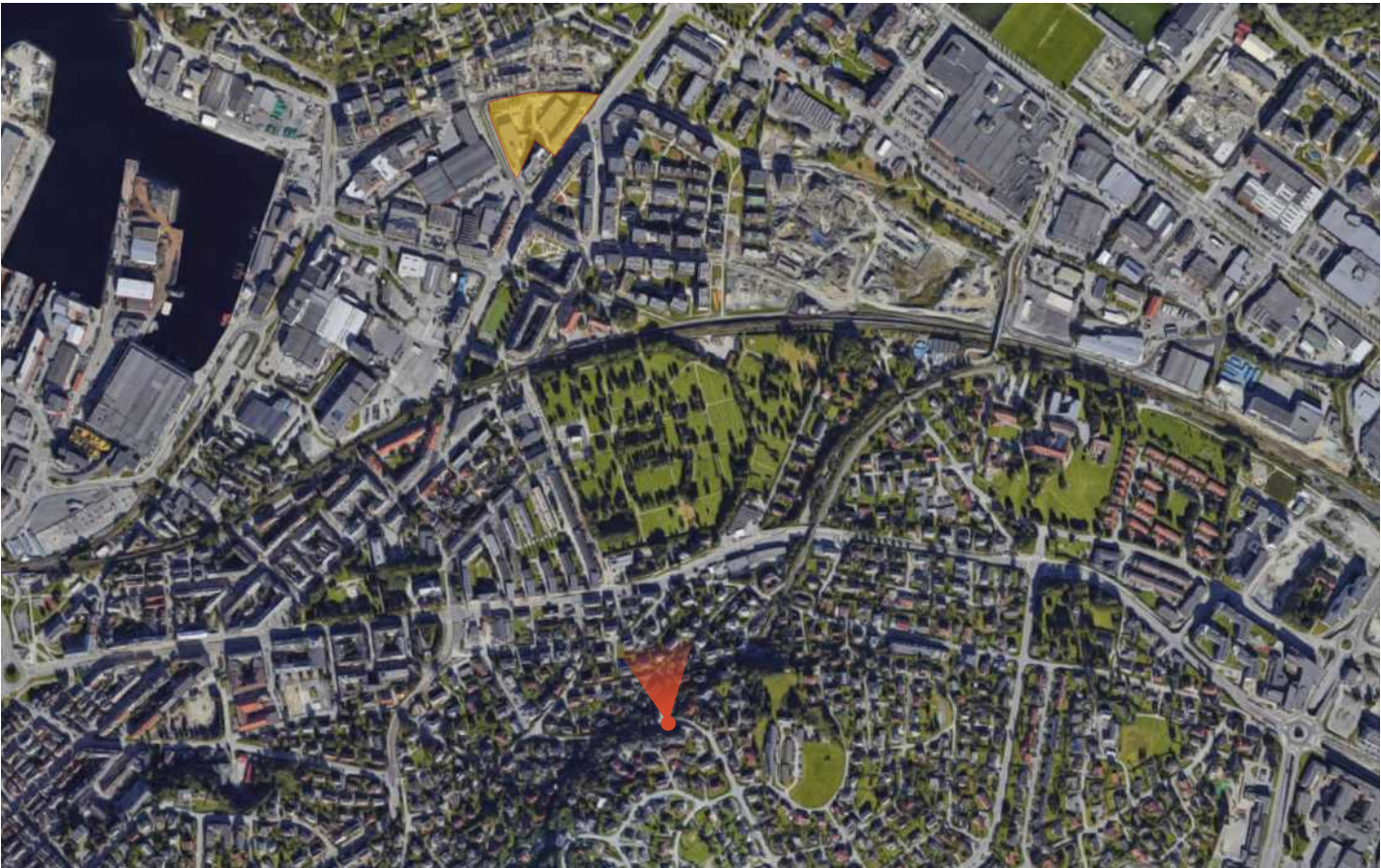




Dagens situasjon

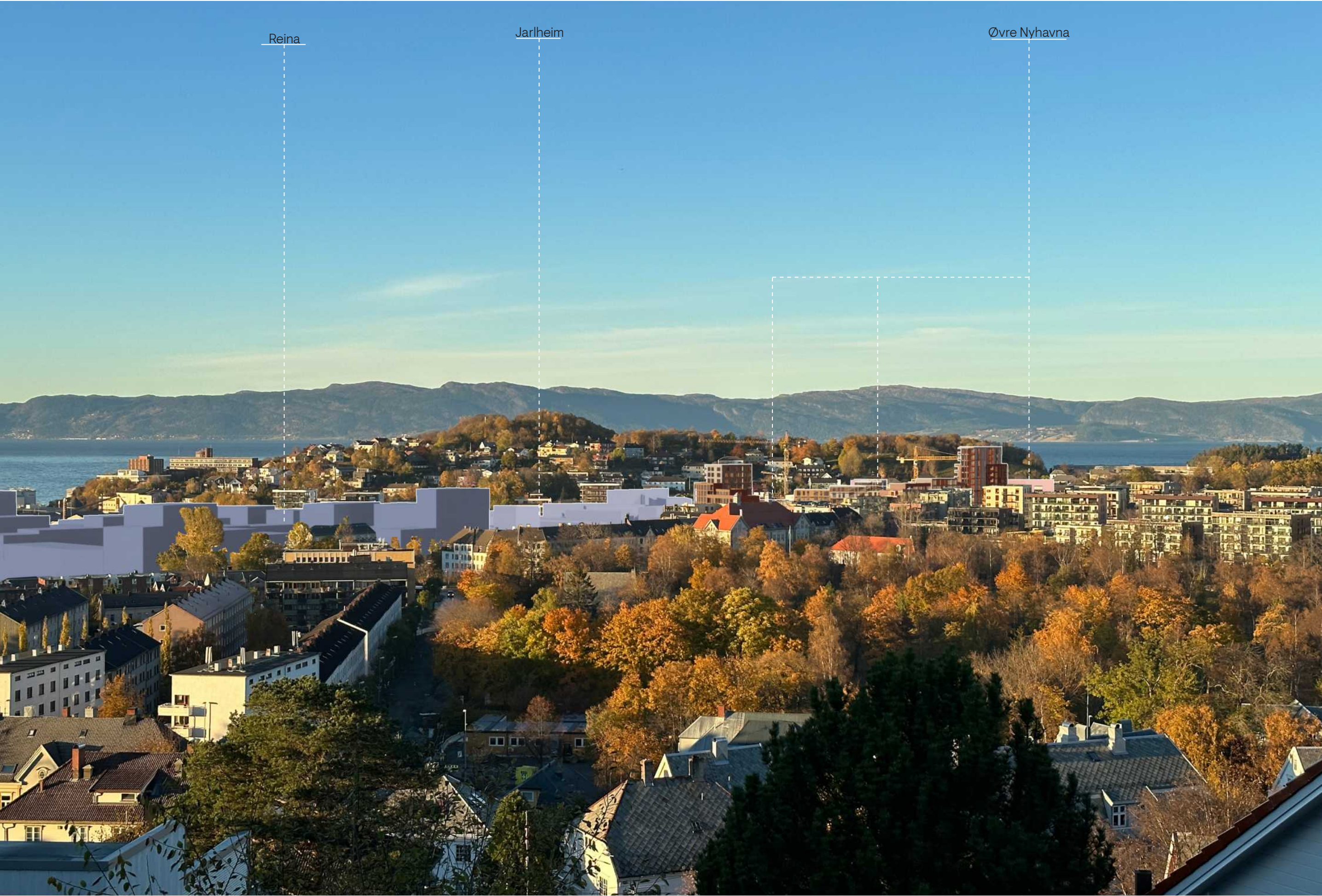


Etter regulering Øvre Nyhavna Jarlheimsletta Reina



Standpunkt Tomt

Illustrasjon med fjernvirkning fra Hans Finnes gate viser at nye bebyggelse for Fridheimkvartalet holder seg nedenfor silhuettvirkningen av Ladehammeren. Bebyggelsen underordner seg den kontinuerlige grønne strukturen ved Ladehammern. Dette gjør sitt til at ny bebyggelse på Fridheimkvartalet får en dempet fremtoning i det store landskapsrommet.



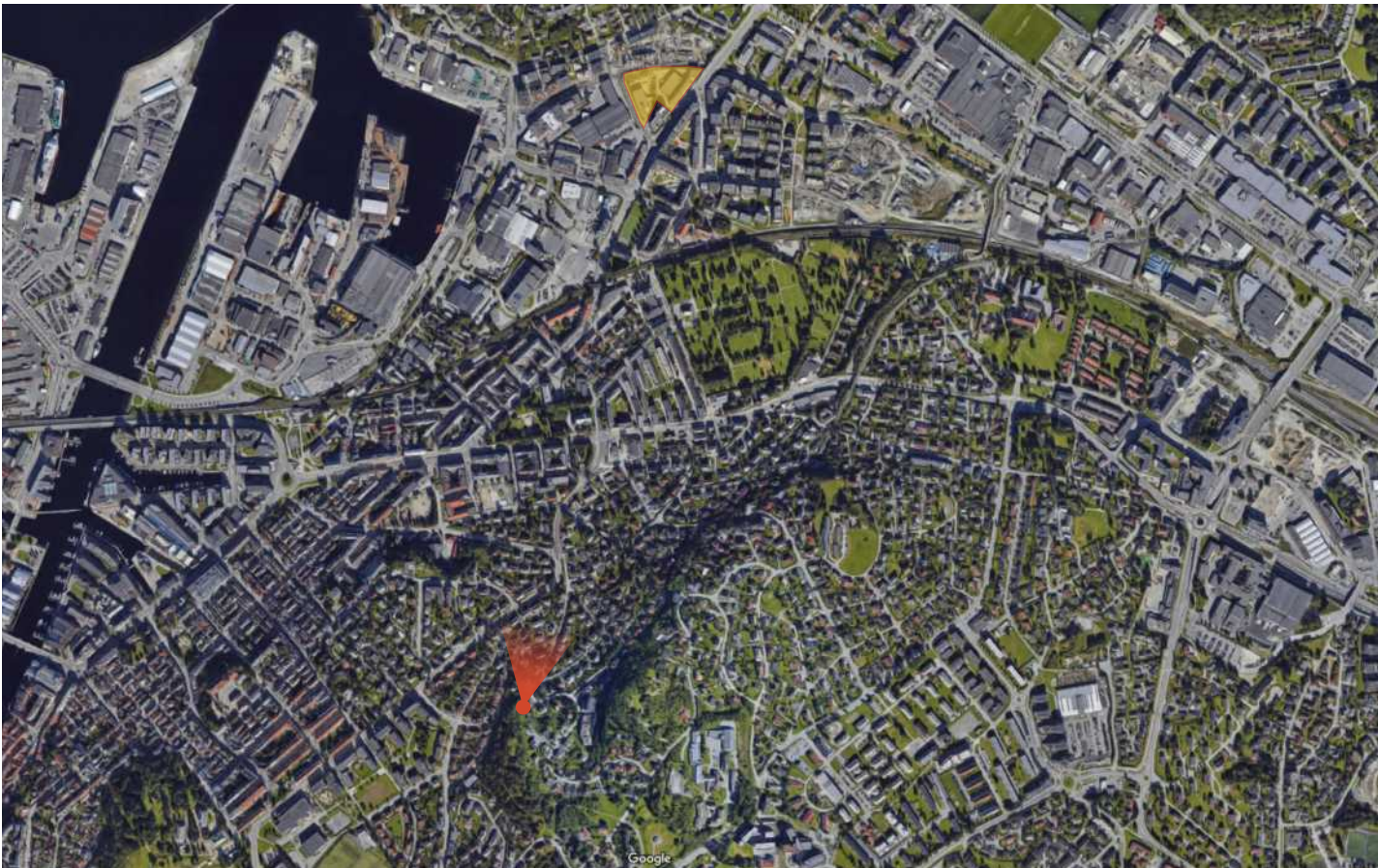


Dagens situasjon



Etter regulering

Øvre Nyhavna Jarlheimsletta Reina



Standpunkt Tomt

Illustrasjon fra Kuhaugen viser at Fridheimkvartalet med sin varierte byggehøyde spiller på lag og tilpasser seg øvrig bebyggelse på Lade med et harmonisk og variert bylandskap. Punkthuset mot nord/øst dempes av Lade skole i bakgrunn.

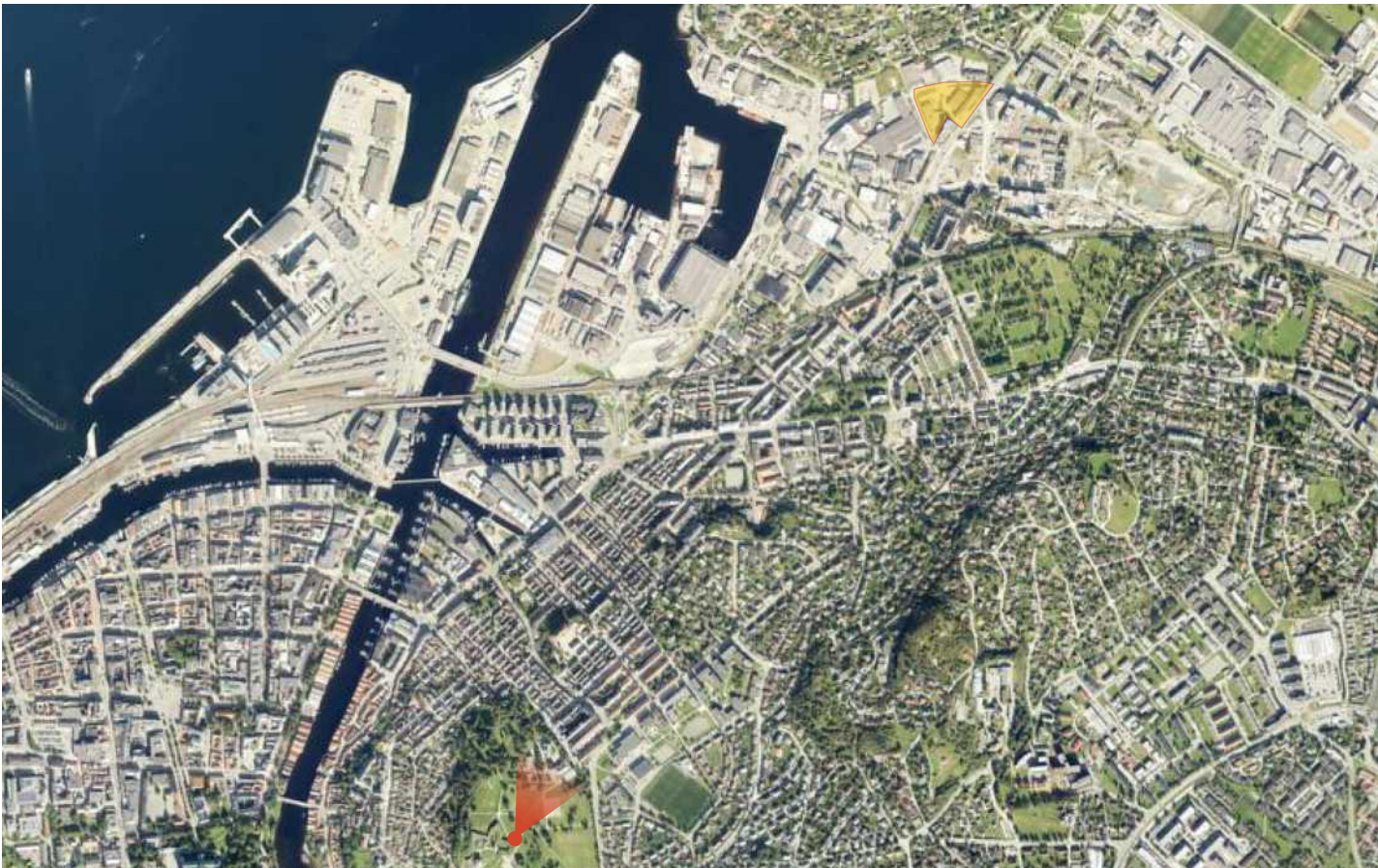




Dagens situasjon



Etter regulering



Standpunkt Tomt

Illustrasjon fra Festningen viser at Fridheimkvartalet med sin varierte byggehøyde spiller på lag og tilpasser seg øvrig bebyggelse på Lade med et harmonisk og variert bylandskap. Bebyggelsen underordner seg horisontlinjen.







Dagens situasjon



Etter regulering

Øvre Nyhavna



Standpunkt

Tomt

Det er langs Jarleveien ønskelig å skape et levende bymiljø med en variasjon i romlige opplevelser, åpne fasader og bevisst bruk av farger og materialitet, der høydevariasjonen vil være et viktig virkemiddel for å oppnå dette. Et høyhus langs Jarleveien vil gi særpreg og identitet til gaten og vil adkomst fra Lade markere starten på ny byutvikling på Lilleby, Reina og mot Nyhavna. En variasjon i høyde i nord gir samlet sett mindre skygge på fasader og uteoppholdsareal nord for planområdet.





Dagens situasjon



Etter regulering

Øvre Nyhavna

Jarlheimsletta

Reina



Standpunkt

Tomt

Punkthuset mot nord-øst har i tillegg til hensikt å være et tilskudd i det store urbane bybildet, skape et brudd og ikke minst tilføre vertikalitet. Dette vil være med på å skape relasjon til den nye og høyere bebyggelsen som har tlkommet ved Øvre Nyhavna. Dette vertikale grepet har også til hensikt å skaper en relasjon og kontakt ned til Ladebekken.







Dagens situasjon



Etter regulering

Øvre Nyhavna

Jarlheimsletta



Standpunkt Tomt

Illustrasjon fra den offentlige parken som ligger i Øvre Nyhavna viser at høyden og utformingen av Fridheimkvartalets hjørnebygg sammen med endefasaden på Jarlheimssletta er med på å skape et viktig og tydelig urbant gaterom.



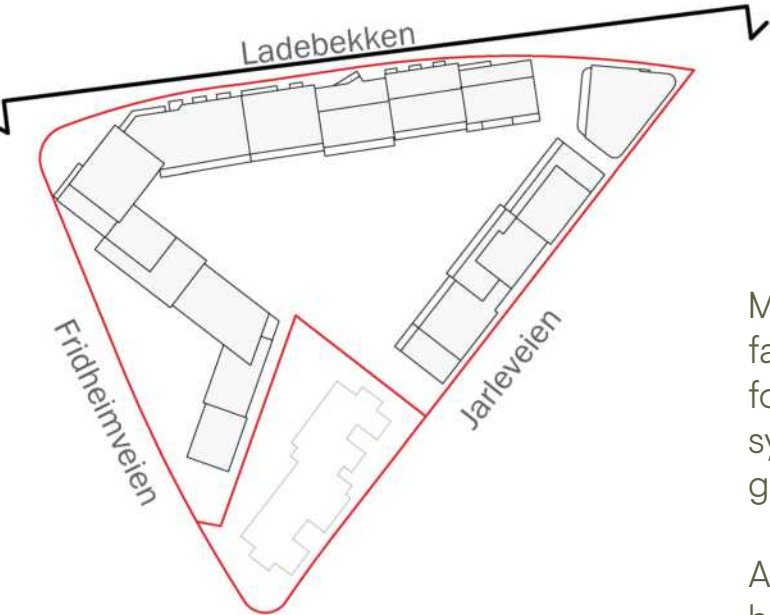








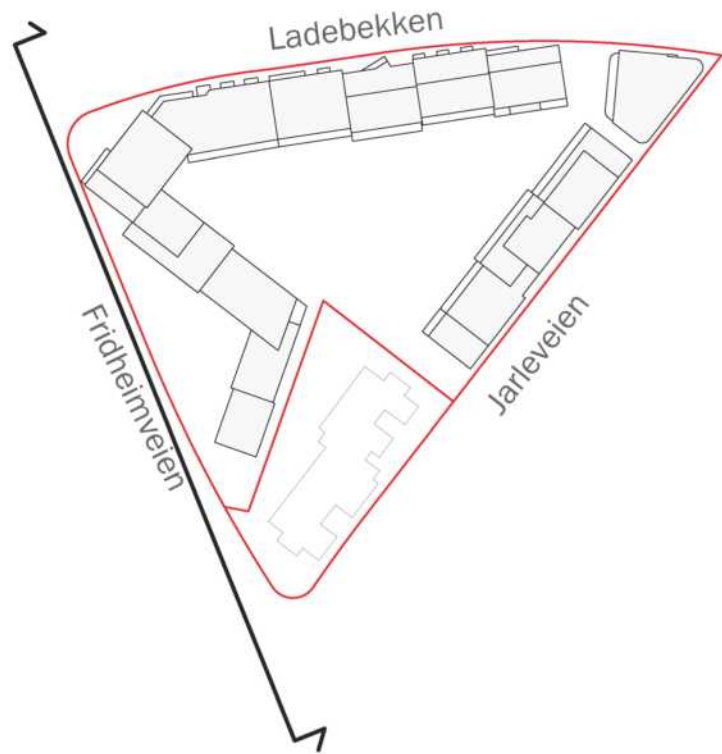
3 TEGNINGER



Mot Ladebekken vil byggene underdeles i volumer ved hjelp fasadeaksentuering og materialbruk. I bebyggelsens første etasje foreslås variasjon av funksjoner som fellesarealer for boliger, næring, sykkelparkering og bolig som aktiviserer gaten, samt portaler inn til gårdsrom.

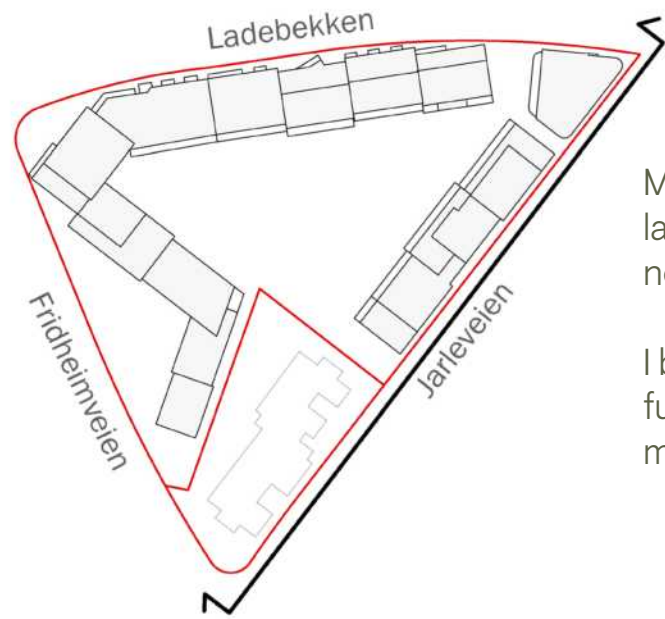
Alle innganger er lagt på samme nivå som nivå på tilstøtende terreng iht bestemmelse § 4.1.2, det sikres trappeforbindelse opp til Jarleveien.





Mot Fridheimsvegen ligger torget som åpner seg mot nabolaget, med tilknyttede næringsarealer sikret i bestemmelse §4.2. Størrelse på torget er sikret gjennom byggegrenser og kvaliteter i bestemmelse §5.5.

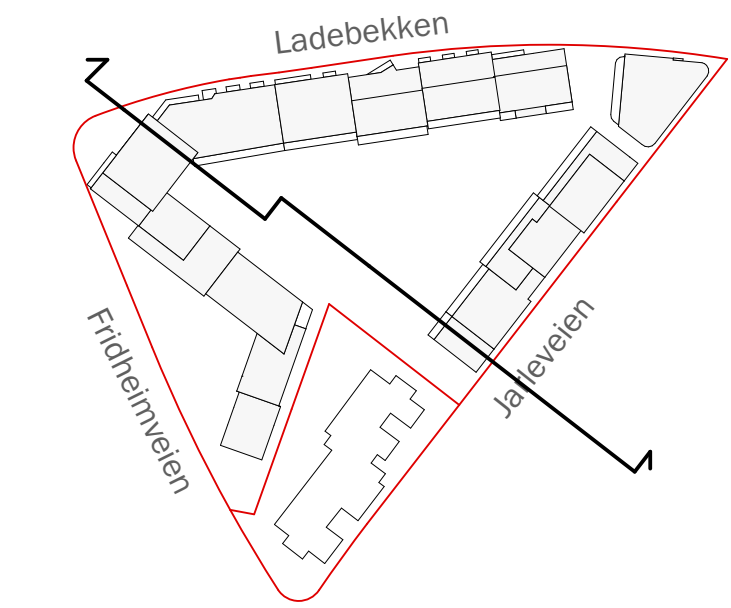




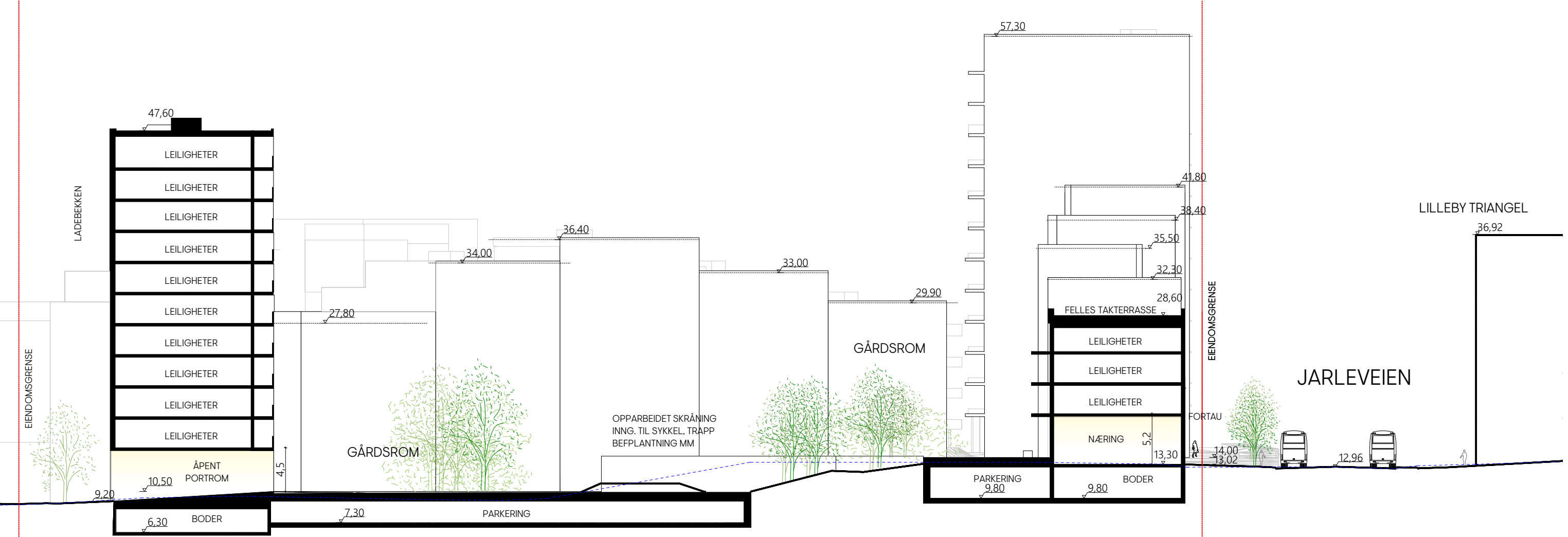
Mot Jarlevegen trapper bebyggelsen seg ned mot eksisterende bygg. Innganger er lagt på bakkeplan og terrenget er tilpasset fortausnivå i Jarlevegen. Ved broa, helt nord, forbindes Jarleveien og Ladebekken gjennom en trappeforbindelse.

I bebyggelsens første etasje foreslås variasjon av funksjoner som f.eks kommersielle funksjoner i sør og nord, og fellesarealer for boliger. Det tillates ikke boligformål ut mot Jarleveien.

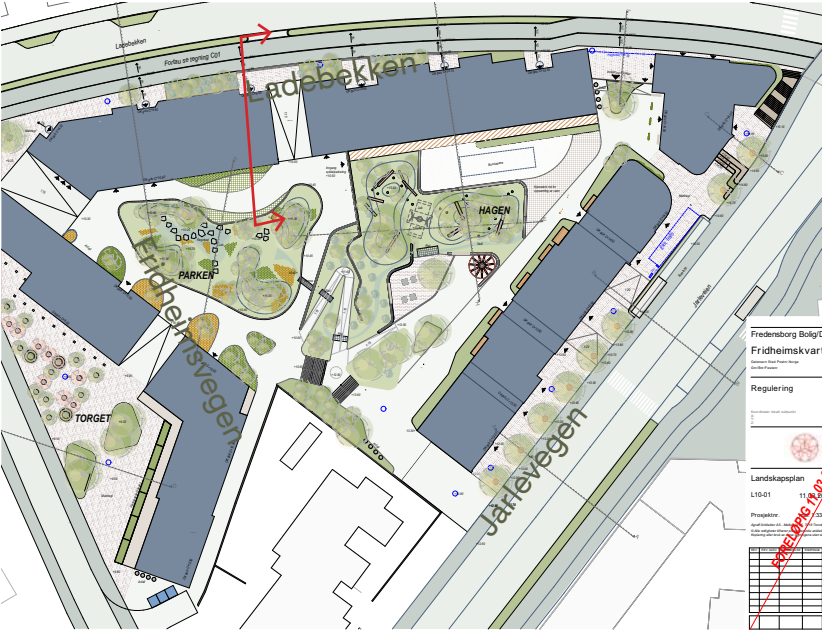




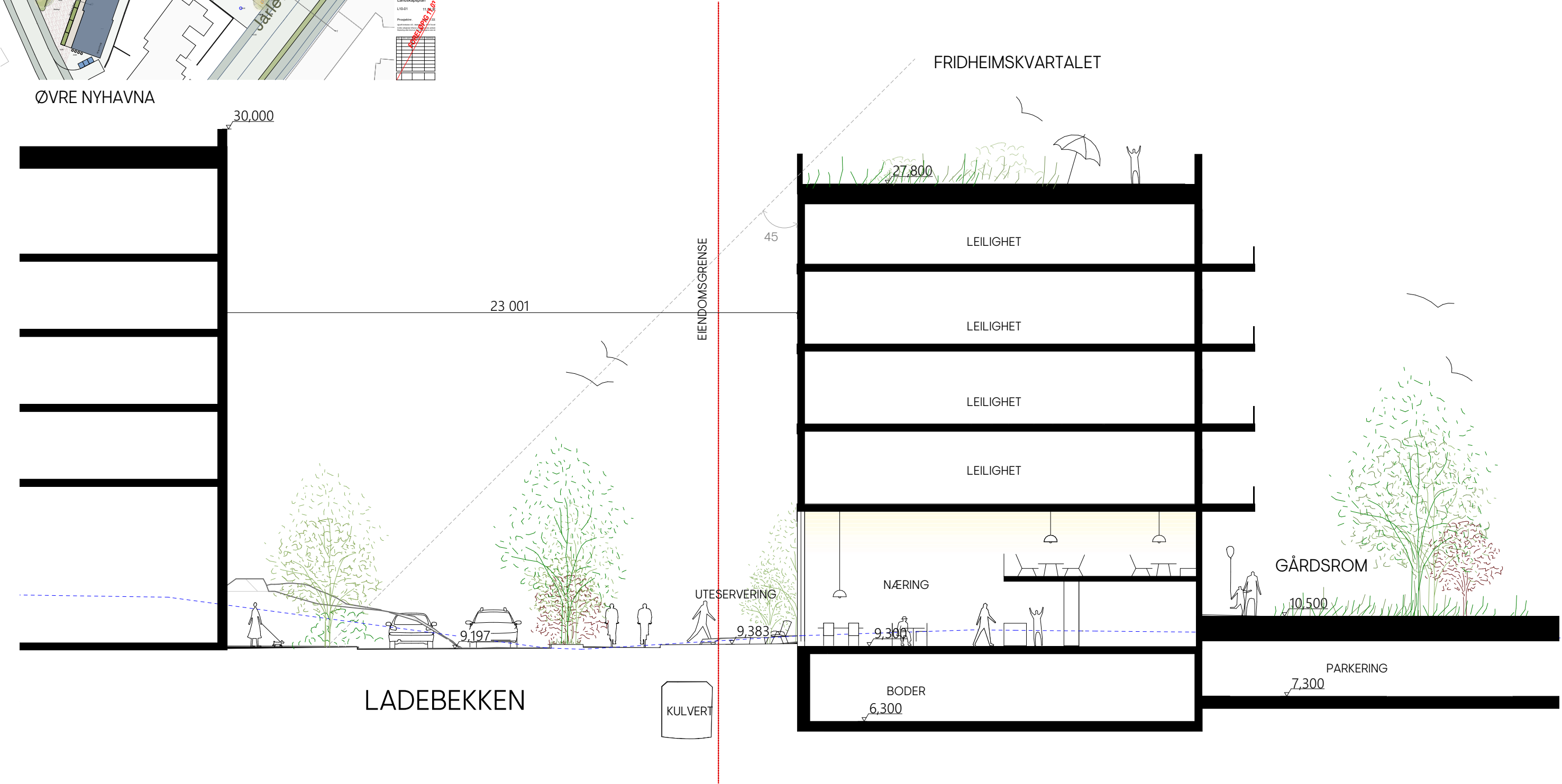
Snittet viser høydene på kvartalet gjennom det nederste tårnet mot Ladebekken og oppbyggingen av gårdsrommet. Minimum gjennomsnittshøyde på næringsformål i 1. etasje er sikret i § 4.1.1.



3 TEGNINGER



Snitt av Ladebekken vest viser beplantning og høydeforholdene i gata.
Beplantning og forholdet til gata er sikret i bestemmelsene §§4.1.2 og 4.2





- Næring
- Felles bolig
- Bolig
- Bod
- Inngang bolig

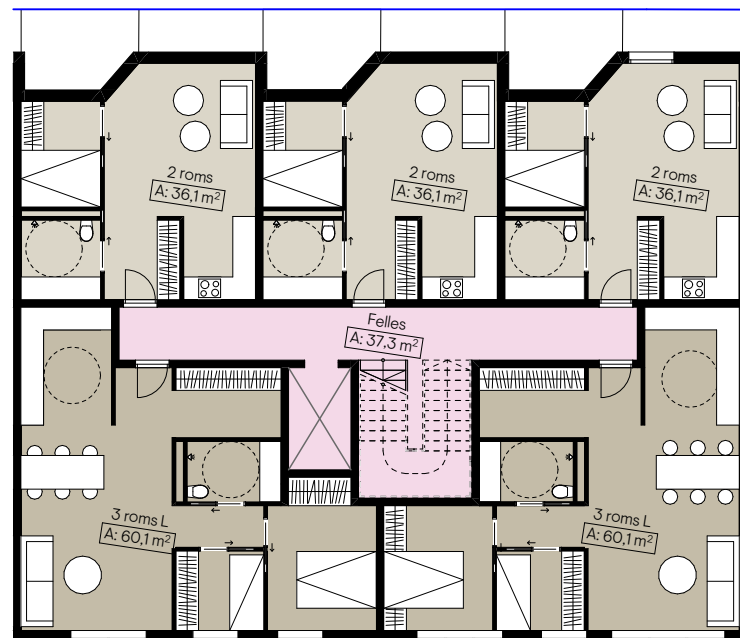




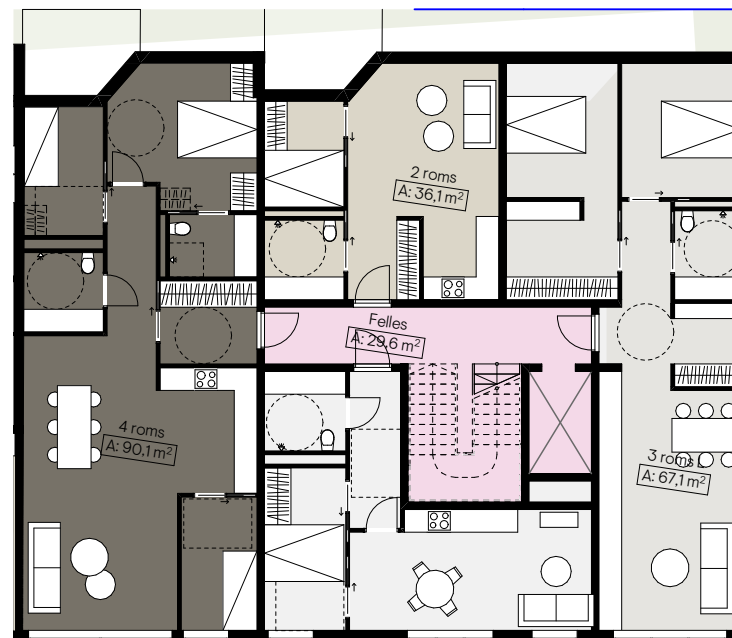
- Næring
- Felles bolig
- Bolig
- Bod
- Felles bolig



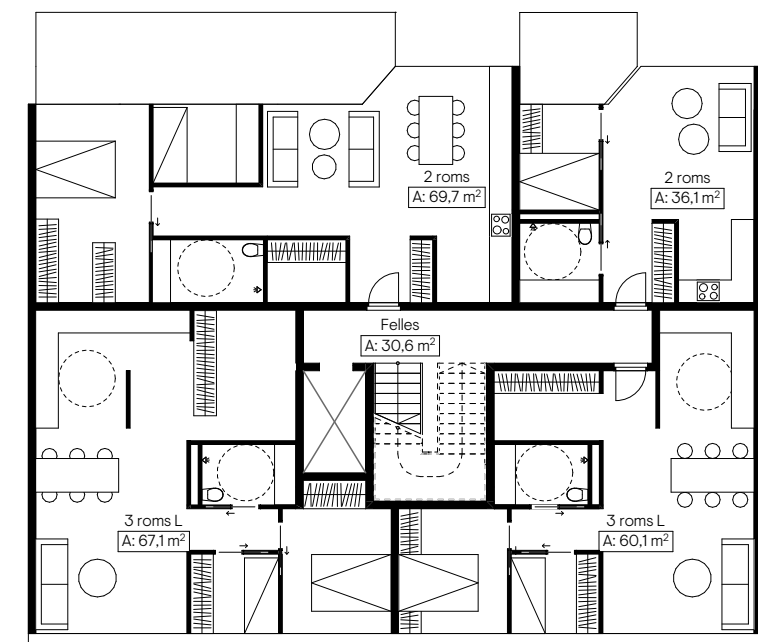
Prinsipplaner Ladebekken



Langs Ladebekken er det lagt opp til en boligtypologi med sentraliserte trapperom, disse har tilnærmet lik utforming for hver modul, hele rekken har lik orientering, utformet for å skape utsyn mot vest. Typologien muliggjør stor grad av fleksibilitet med tanke på varierte leilighetsløsninger og -størrelser, som vist på illustrerte planløsninger. Her blir det en blanding av ensidige toroms, større ensidige to/treroms, samt gjennomgående 3-4 roms leiligheter som spenner fra Ladebekken til den innvendige hagen.

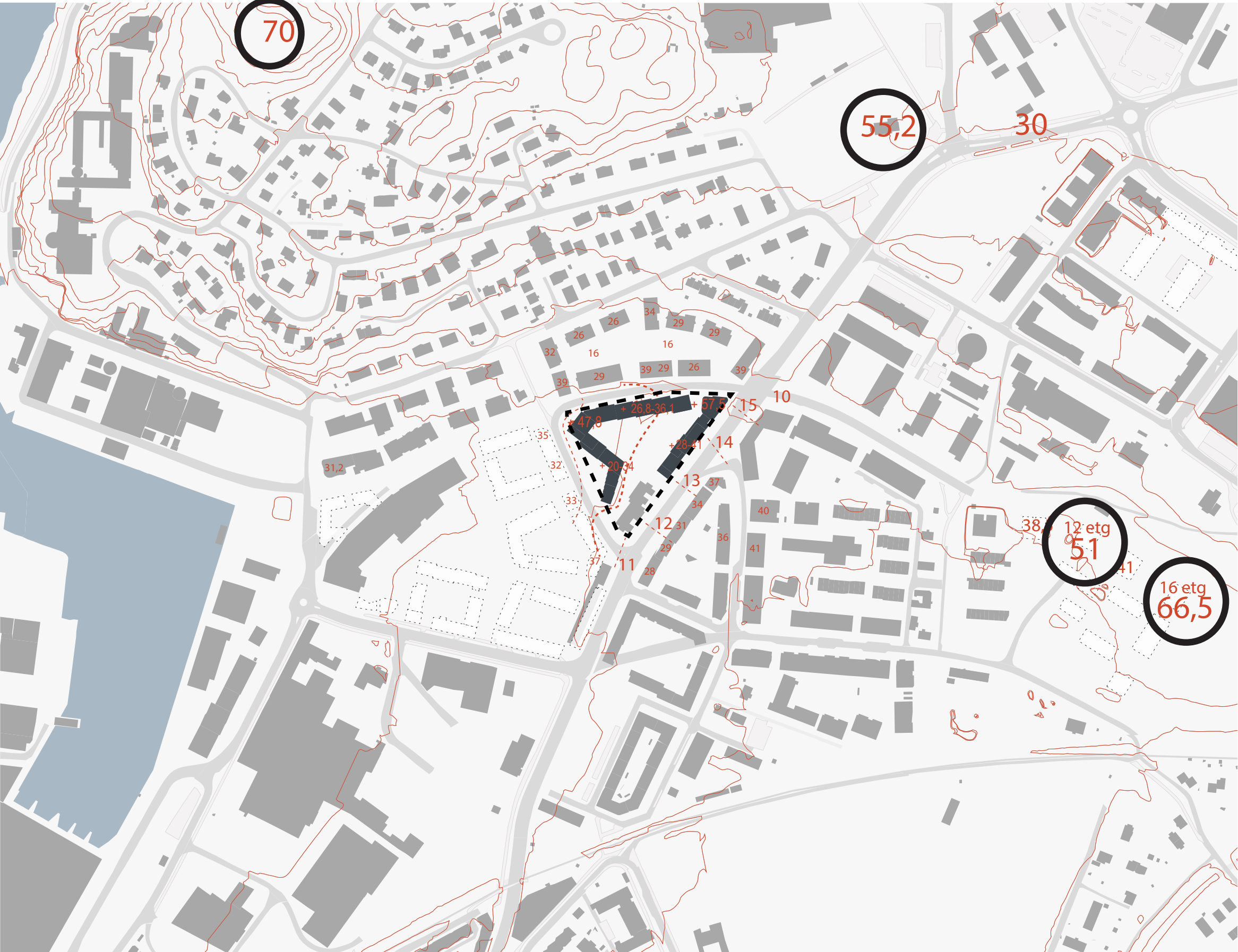


Antall leiligheter med fasade/balkong mot nord og vest, samt antall gjennomgående leiligheter er vanskelig å konkretisere utover det som fremkommer i eksemplene som er tegnet opp. Hvilke leilighetstyper som velges vil variere mellom de ulike oppganger og over etasjer. For boenheter der stue og oppholdsrom er orientert mot Ladebekken, skal det legges vekt på å organisere disse med inntrykkede balkonger og stue orientert mot vest - i forlengelsen av balkong.

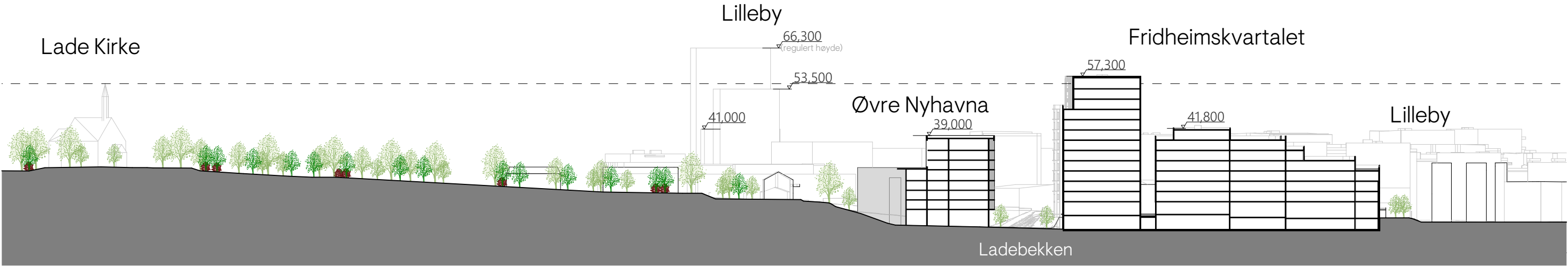


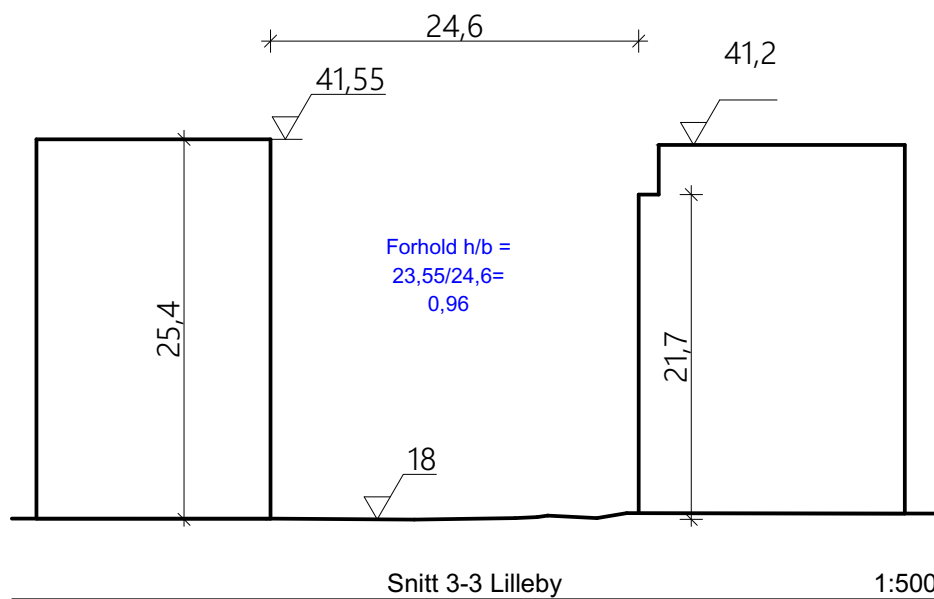
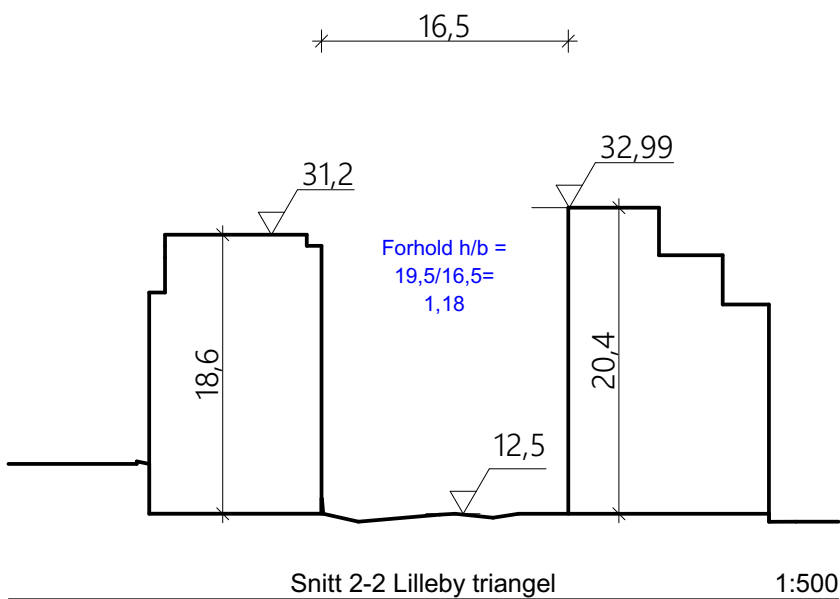
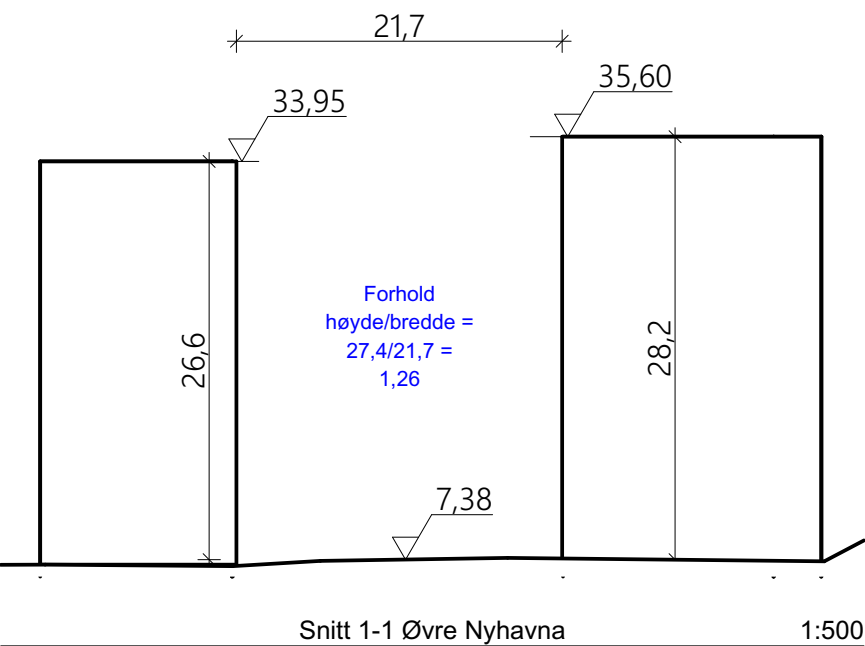
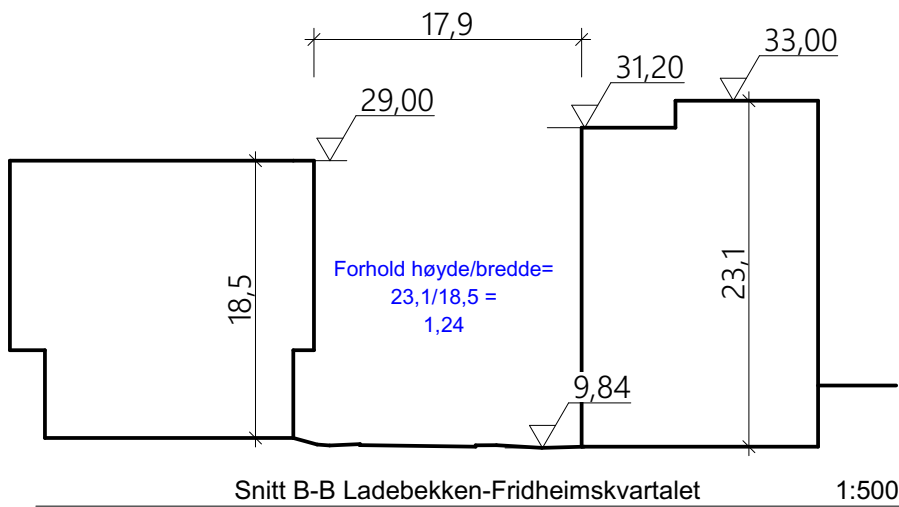
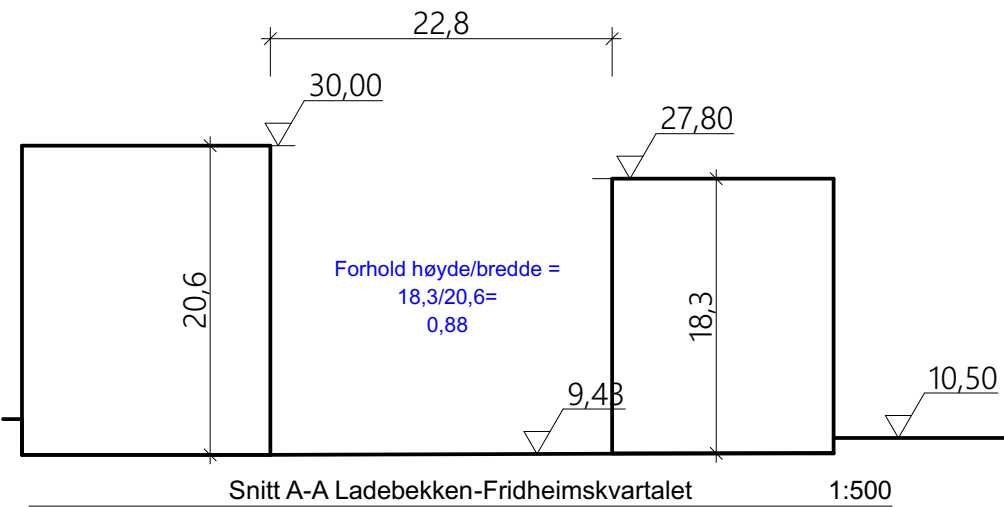
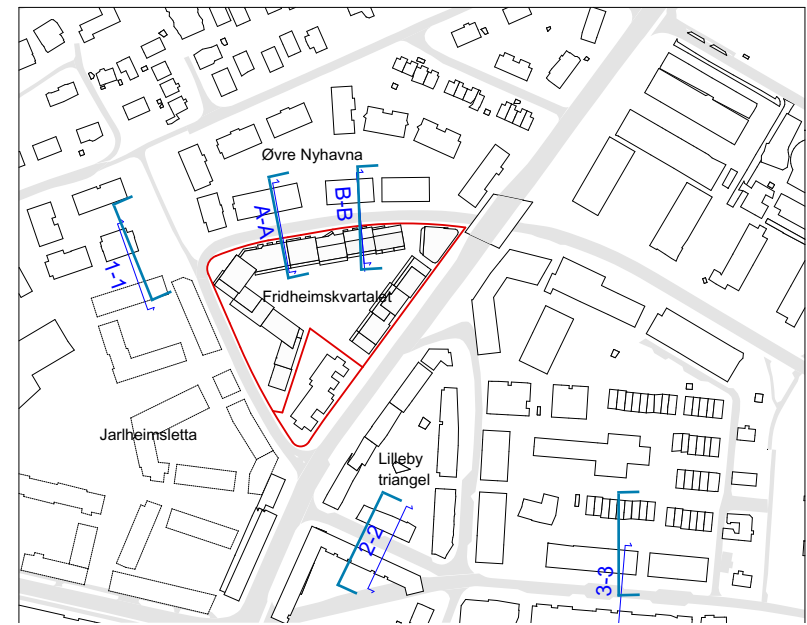
Vi har også sammenlignet bygningsvolumenes bredde med de som er bygget i Ladebekken. For Fridheimkvartalet er bredden på bygningsvolumene 14-14,5 meter mens for Øvre Nyhavna er bredden lik på 15,7 meter. Fridheimkvartalet har en vestvendt rotasjon, mens deler av Øvre Nyhavna er lokalisert i en ren nord-syd retning.

Antall leiligheter langs Ladebekken anslås til ca 100-150, der det vil være en variasjon av henvendelse mot gårdsrom, ut mot Ladebekken og gjennomgående leiligheter. Leilighetsmiks er ivaretatt i bestemmelse § 4.1.5.



Illustrasjon som viser høyder i planlagte og ferdige boligområder rundt planområdet.



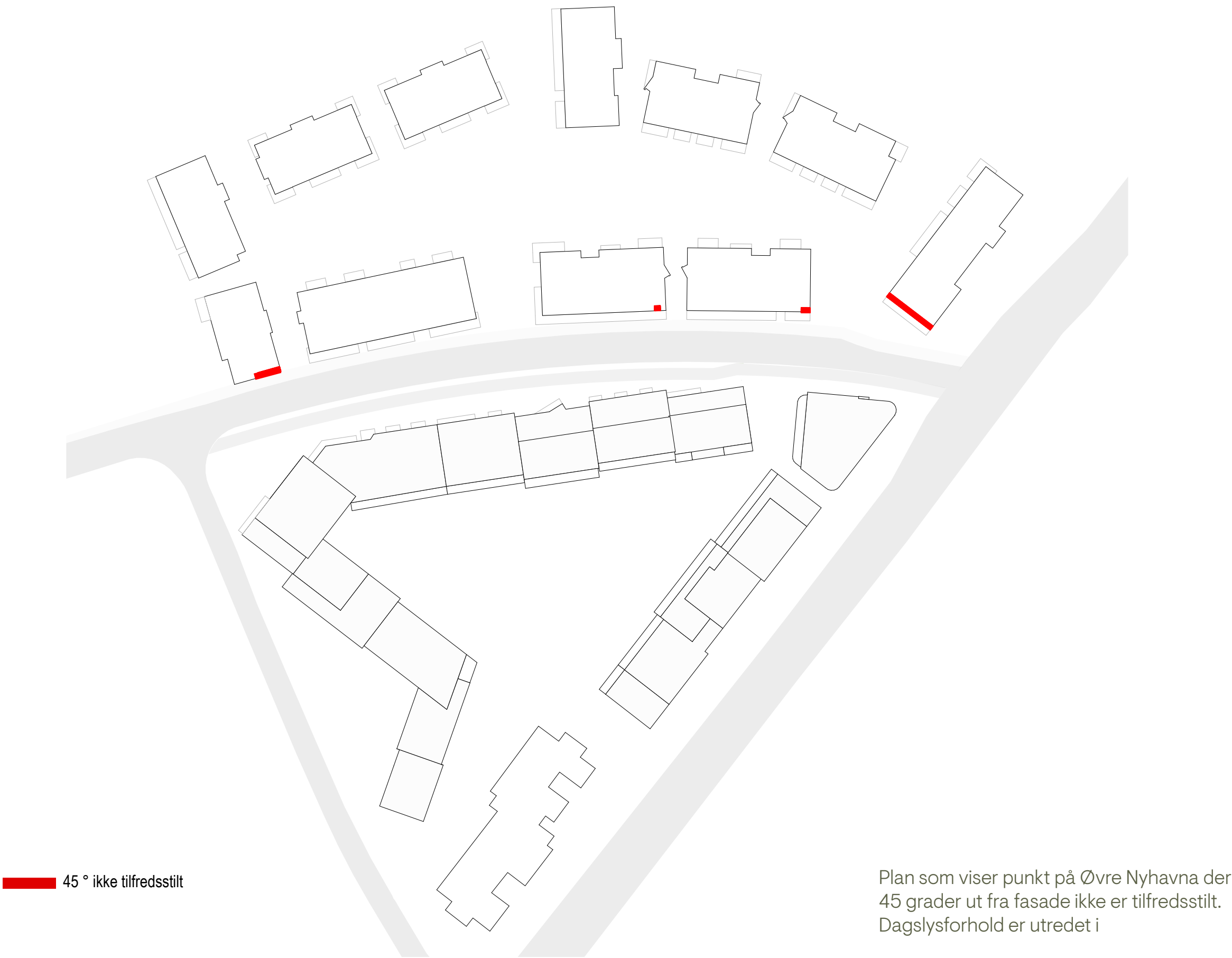


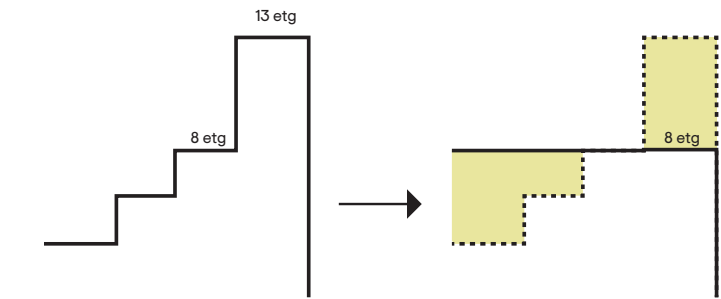
Illustrasjonene viser sammenlignbare gatesnitt i området, bestående av leilighetsbebyggelse. Analysene viser at høyde på ny bebyggelse, som vi foreslår langs Ladebekken, ligger innenfor

samme tetthetsvurdering som gjennomførte boligprosjekter. Vi mener derfor at en bebyggelse bestående av variert høyde fra 5 – 7 etasjer (tilbaketrukket), samt to høyere

punkthus, er innenfor hva man må kunne forvente av påvirkning/utslag på eksisterende fasader, for sentrale utbyggingsprosjekter.



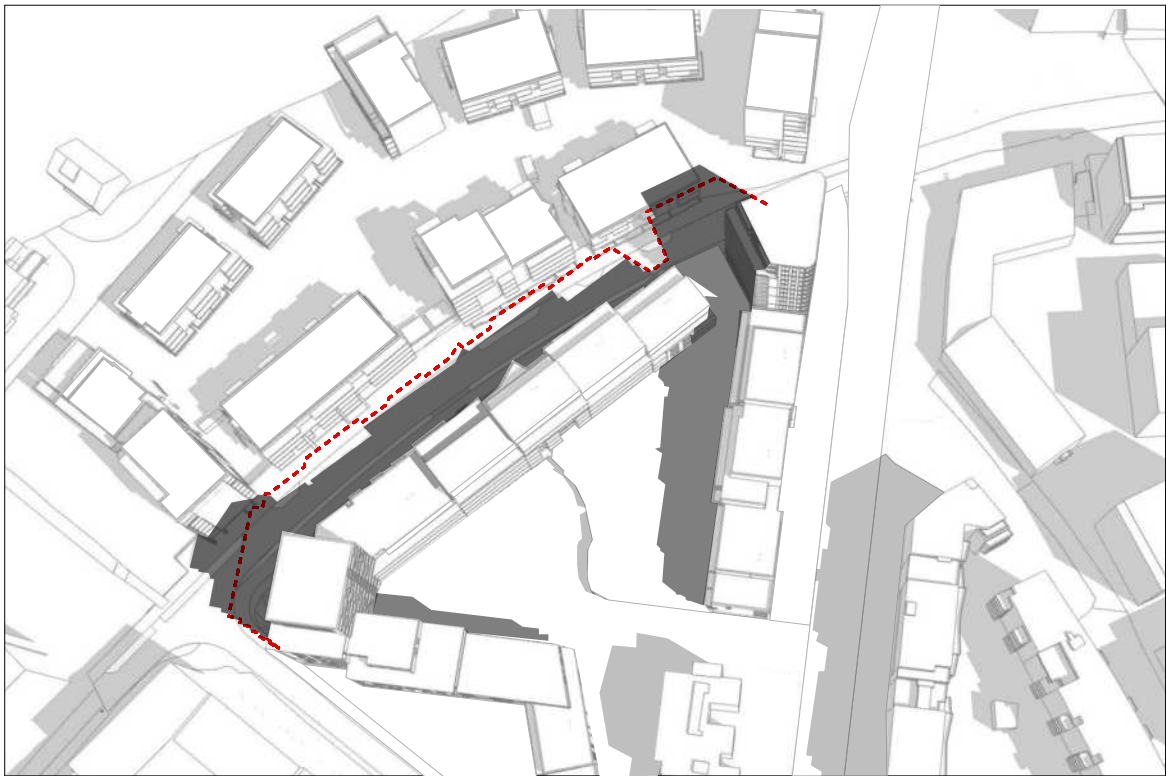




Omfordeling arealer



Sol-skygge nabobebyggelse 21.04.kl 15.00



Sol-skygge nabobebyggelse 23.06 kl 12.00

Alternativet til å ha strategisk plasserte tårn (med samme utnyttning i prosjektet) er å øke bebyggelsen mot Jarleveien og/eller Fridheimsveien. Tilbakemelding fra oppstartsmøte konkluderer ikke om høyde, men anbefaler maksimalt 7-8 etasjer. Byarkitekten anbefaler 4-5 etasjer.

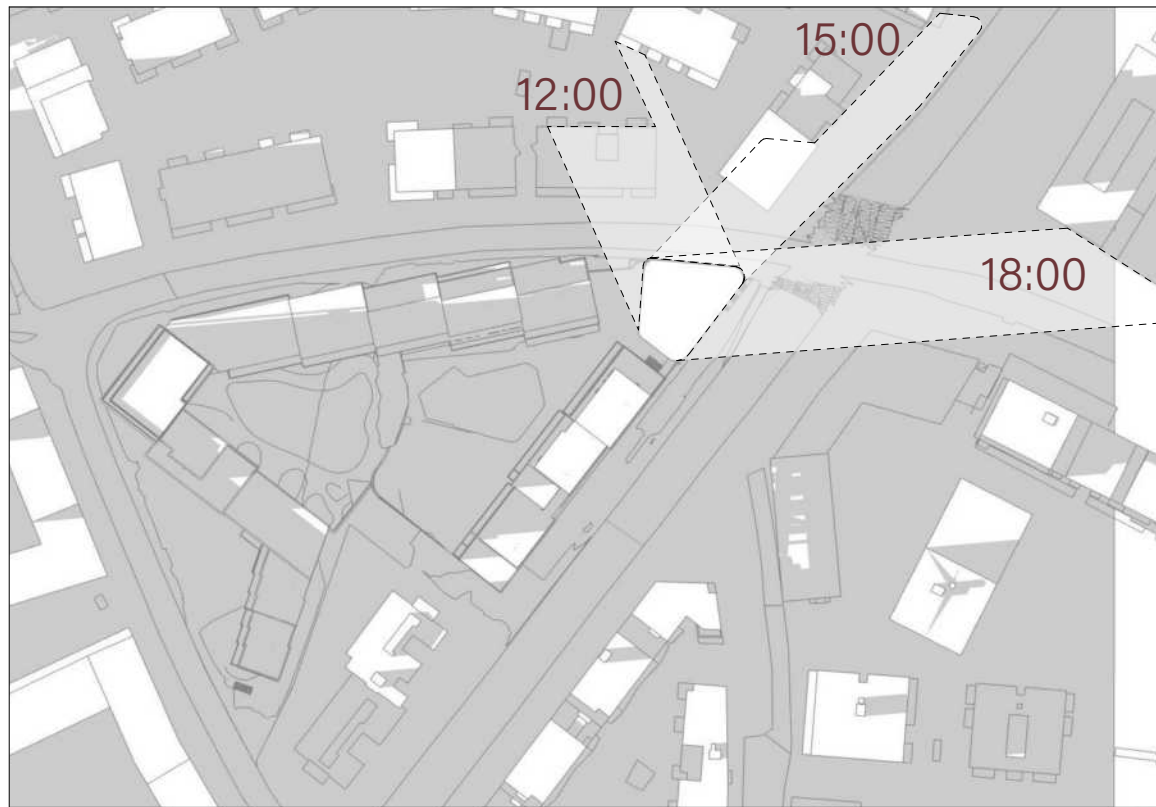
Illustrasjonen viser at en jevnt fordelt høyde vil ha mer negative konsekvenser for skygge i Ladebekken og for naboer.

En utforming med differensierte høyder vil gi en tidsavgrenset skyggeeffekt, som er dokumentert i sol/skyggestudie over og på side 63.

Diagrammer viser konsekvenser for sol og skygge for nabobebyggelse i nord der stiplet linje markerer hvor skygge vil ligge ved 8 etasjer.



23. juni kl 12:00 - 15:00 - 18:00



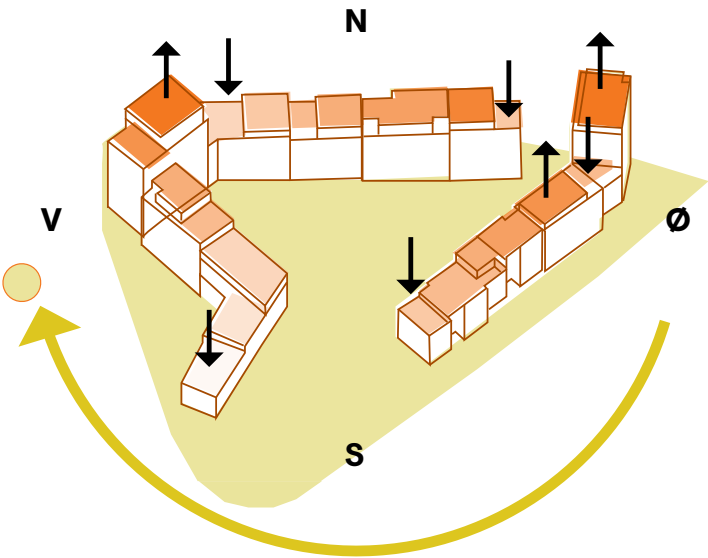
21. mars kl 12:00 - 15:00 - 18:00

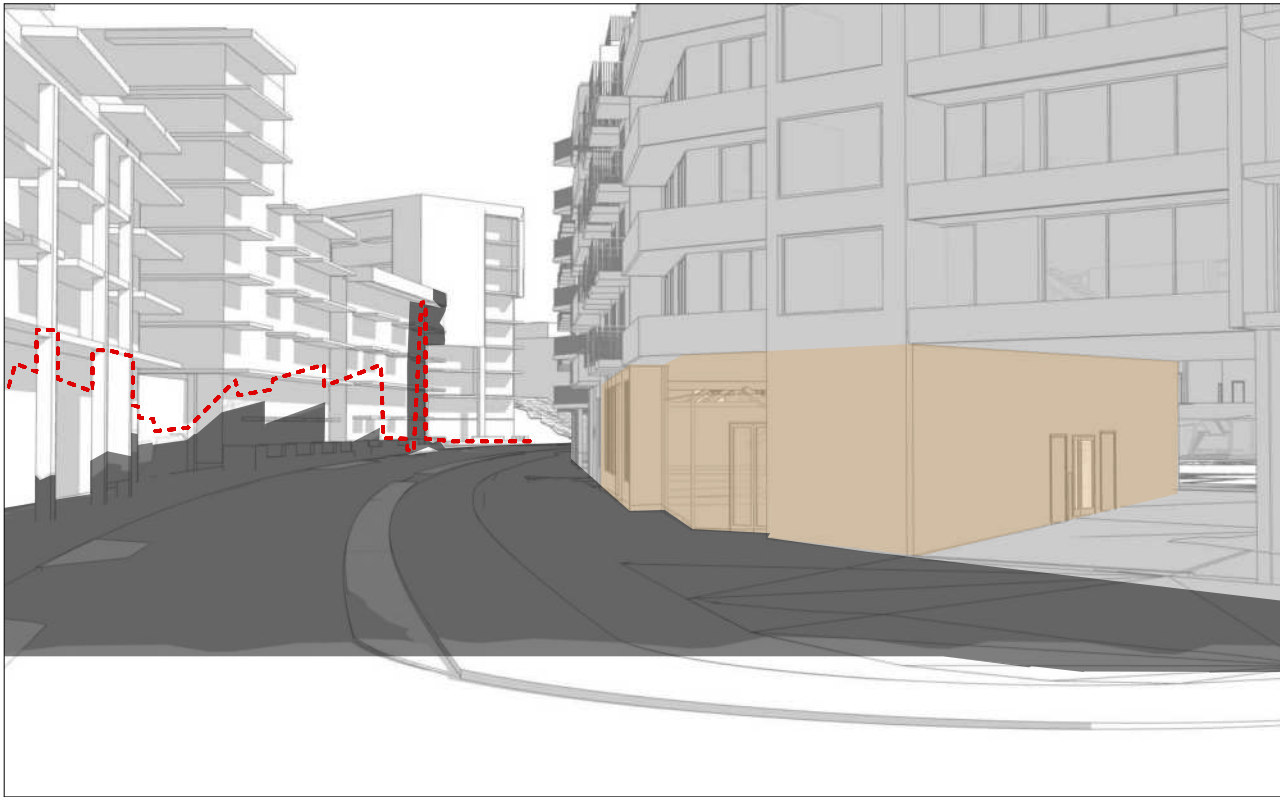
Hensynet til bokvalitet er vektlagt i utforming av kvartalet og for variasjonen i bebyggelsens høyde.

Ved å gå opp i høyder på strategiske punkt kan bebyggelsen trappes ned mot sør-vest. Dette gjør at felles og private uteoppholdsareal har gode solforhold gjennom dagen.

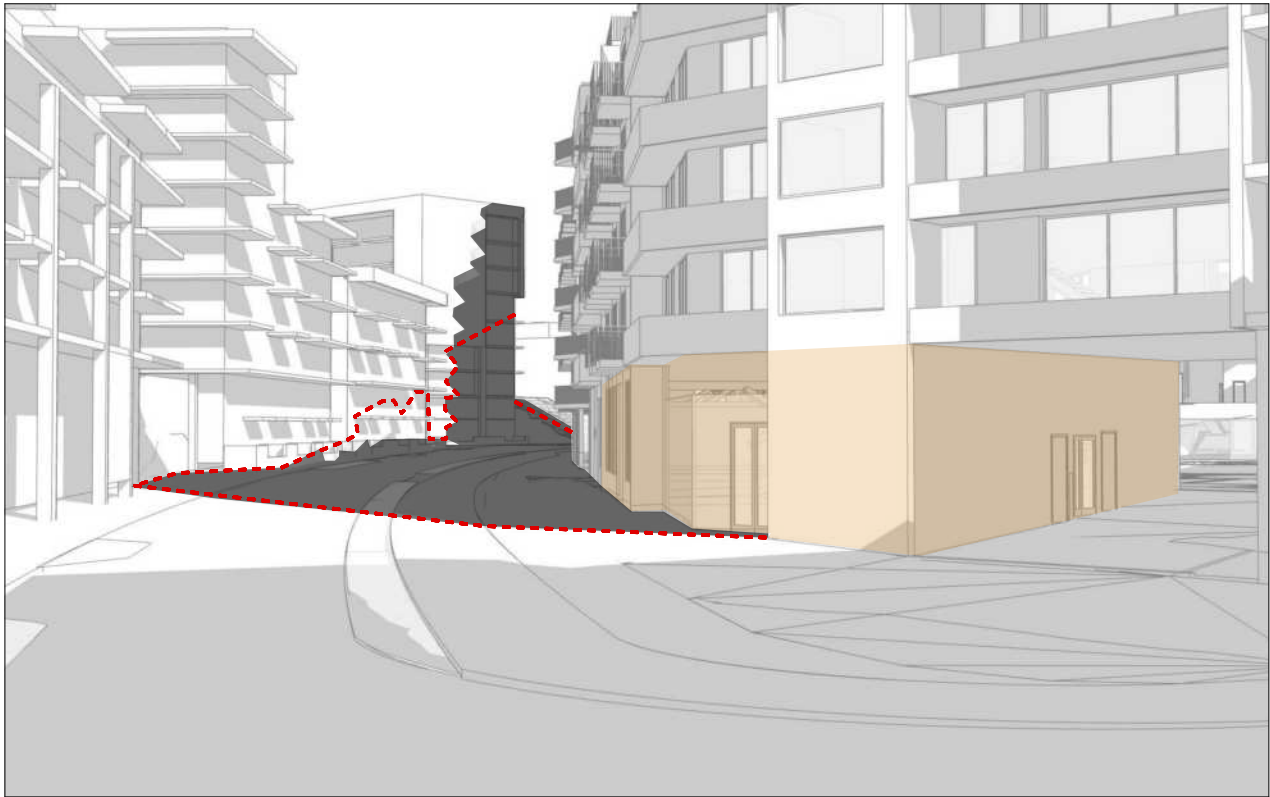
Det er potensielt god utsikt fra planområdet ut over fjorden og inn mot byen. Variasjonen i høyder gir gode utsiktsforhold for flere, også for bakenforliggende bebyggelse ut mot Jarleveien.

Sol-skyggediagram viser at høyhus mot Jarleveien vil ha få negative konsekvenser for nabobebyggelse på viktige tidspunkt på ettermiddag og kveld.





Ladebekken 21.04 kl. 12.00



Ladebekken 21.04 kl. 15.00

Illustrasjonen viser hvordan differensierte høyder gir en gunstigere dagslys- og solsituasjon for nabobebyggelse enn en jevn høyde.







21. mars kl 12.00



21. mars kl 18.00



22. april kl 12.00



22. april kl 15.00



22. april kl 18.00



23. juni kl 15.00



23. juni kl 20.00

Fridheimkvartalet - arealer BRA/BRA-s - Sol/skygge/utearealer

14.03.2024

m2			
BRA bolig eks balkong	25 186		
BRA bod i parkeringskjeller	2 843		
SUM BRA inkl bod i kjeller	28 029		
Krav til totalt uteareal	8 409	(30% av BRA bolig uten balkong)	
Krav til felles uteareal	4 204	(50% av totalt uteareal)	
Krav til felles uteareal i planområdet	3 363	(80% av felles uteareal)	20% i park
Krav til solfylt felles uteareal på terreng	1 682	(50% av felles uteareal på terreng)	
i prosjektet		krav	avvik
Tilgjengelig totalt uteareal	9 339	8 409	930
Felles uteareal terreng	3 737	3 363	374
Solfylt mars kl. 15	2 448	1 682	766
Solfylt juni kl. 18	2 358	1 682	676

(1602 på terreng, resten på tak)
(1647 på terreng, resten på tak)

Utrekning tilgjengelig uteareal	Uteareal:
Felles uteareal på terreng	3 737
Felles uteareal på tak	1 304
Privat uteareal på balkong/terrasser/terreng	4 298
SUM UTEAREAL	9 339

Tabellen viser at kravene til uteoppholdsareal og sol er oppfylt.



eksisterende 21.mars - kl 15.00



eksisterende 23.06 - kl 18.00