

Sandsliåsen 46- Oppsummering

Sandsliåsen 46 er et transformasjonsprosjekt der et område som i dag er bebygd med kontor transformeres til et nytt boligområde. Ambisjonen for prosjektet er å få til et variert boligområde som inneholder gode bokvaliteter med deleløsninger og fremtidsrettet miljøvalg.



Nøkkelpunkt

207 boliger
Blokkbebyggelse, punkthus og rekkehus
Areal for nærbutikk el.l.

Boligstørrelse fra 35-110m².
Utnyttelsesgrad for tomten er 170,7%-BRA
Maksimal byggehøyde fra +51,5-73,5 m.o.h

Plangrep

Det reguleres for ca. 207 boenheter fordelt på blokkbebyggelse, punkthus og rekkehus. Utnyttelsesgraden for tomten er 170,7%-BRA. Terrenget på tomten er terrassert fra vest til øst i tre nivåer. Hovedgrepet i planforslaget er en tredeling, både i terrengtilpasning og utformingen av bebyggelsen. Det har vært viktig i planprosessen å skape uteområder i varierte størrelser med gode forbindelser og benytte dagens terreng for å skape god kvalitet i det nye boligområdet. De tre delene har ulik utnyttelse, byggehøyder og terrengtilpassing som er tilpasset tomten og strøket. Boligstruktur og typologi bygger videre på denne inndelingen. Det er høyest tetthet i leilighetsbyggene mot Sandsliåsen. Sentralt i området er det leilighetsbygg i en mellom-skala med en annen form/punkthus, mens det nederst i området er rekkehus med mindre skala. Ved en terrengreetablering mot øst får prosjektet bedre tilkomst og tilgjengelighet, og masseutskiftningen i forbindelse med etableringen av parkeringsanlegget vesentlig mindre da vi kan benytte oss av utgravde masser innenfor planområdet. Parkeringsetasjen går under største delen av øvre nivå med adkomst ned under BB1 i nord.

Gjenbruk og miljø

Riving og gjenbruk har vært viktige tema i planprosessen, og man har i prosessen vurdert ulike alternativ til riving. Eksisterende bygningsstruktur har vurdert å gi dårligere løsninger for bokvalitet og uteoppholdsareal enn nybygg. Samtidig er kvaliteten på eksisterende bygg slik at det må gjøres omfattende inngrep i byggene for å kunne oppnå dagens standard for gode moderne boliger om en velger å gå for alternativet å bygge på disse. For å innfri krav og forventninger til bokvalitet og samtidig gå lenger enn forventet på miljø har utbygger hatt som mål å finne en løsning der foreslått prosjekt kommer minst like godt ut i klimagassregnskapet, som alternativene uten riving. For å klare disse forventningene stiller prosjektet krav om direkte gjenbruk av bygningsdeler i deler av prosjektet, og det stilles krav om økt andel resirkulert bygningsmateriale. Gjenbruk av materialer er tiltenkt den midtre delen av prosjektet, dvs. punkthusene og tilhørende anlegg til disse. Til sammen gjør disse kravene at prosjektet som foreslås regulert har 27% reduksjon i CO₂- utslipp sammenlignet med referansebygget.

Medvirkning og deleløsninger

Ønske om gode deleløsninger har vært viktig for utbygger å få med i prosjektet. Det har vært gjennomført en digital spørreundersøkelse rettet mot ulike aldersgrupper og en ungdomsworkshop.

Medvirkningsoppleggene har hatt påvirkning på utforming av planforslaget. Det er satt av areal til butikk, kiosk eller lignende mot Sandsliåsen. Utforming av uteoppholdsarealene har tatt med seg innspill både fra spørreundersøkelsen

og ungdomsworkshopen bl.a. ved at det er små skjermede sitte-/oppholdssoner, vegetasjon, kombinasjon av grill/bålplass, avslapning, trening, uestue og spontan lek for voksne og barn. Man er opptatt av ly for regn og vind og mange sitteplasser. Frodige uteområder trekkes fram.

Fra den digitale spørreundersøkelsen utmerket felleshus til arrangementer seg som viktig for de som svarte. Det er tatt med i prosjektet. Punkthuset har en første etasje som skal fungere som felleshus der man kan møtes og oppholde seg i sitteområder både utendørs og innendørs nær grill, uestue og vegetasjon. Disse arealene legger til rette for at man kan ha ulike funksjoner i felleslokalene. Fra ungdommene sine innspill er det viktig med mulighet for ulike funksjoner i felleslokalene, at det er flere felleslokaler, kobling mot utearealene og plassering hatt direkte innvirkning på planforslaget. I tillegg har man tatt med seg deres forslag til utforming av utearealer slik som ulike soner, som oppleves skjermet, ulike steder og utforming for sitting, bålplass og områder for lek.