



Bebyggelse og arkitektur - felt B3-B6

Selvaag Bolig ASA

Planalternativ 3A - felt B3-B6

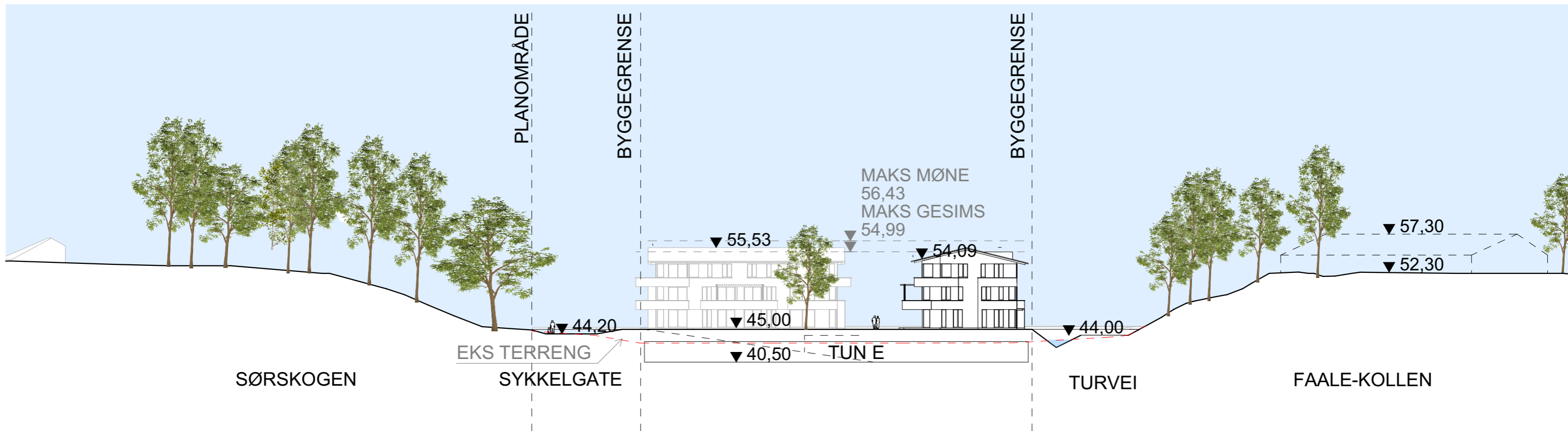
5.2 Utsnitt illustrasjonsplan og terrengsnitt



m = 1:1250

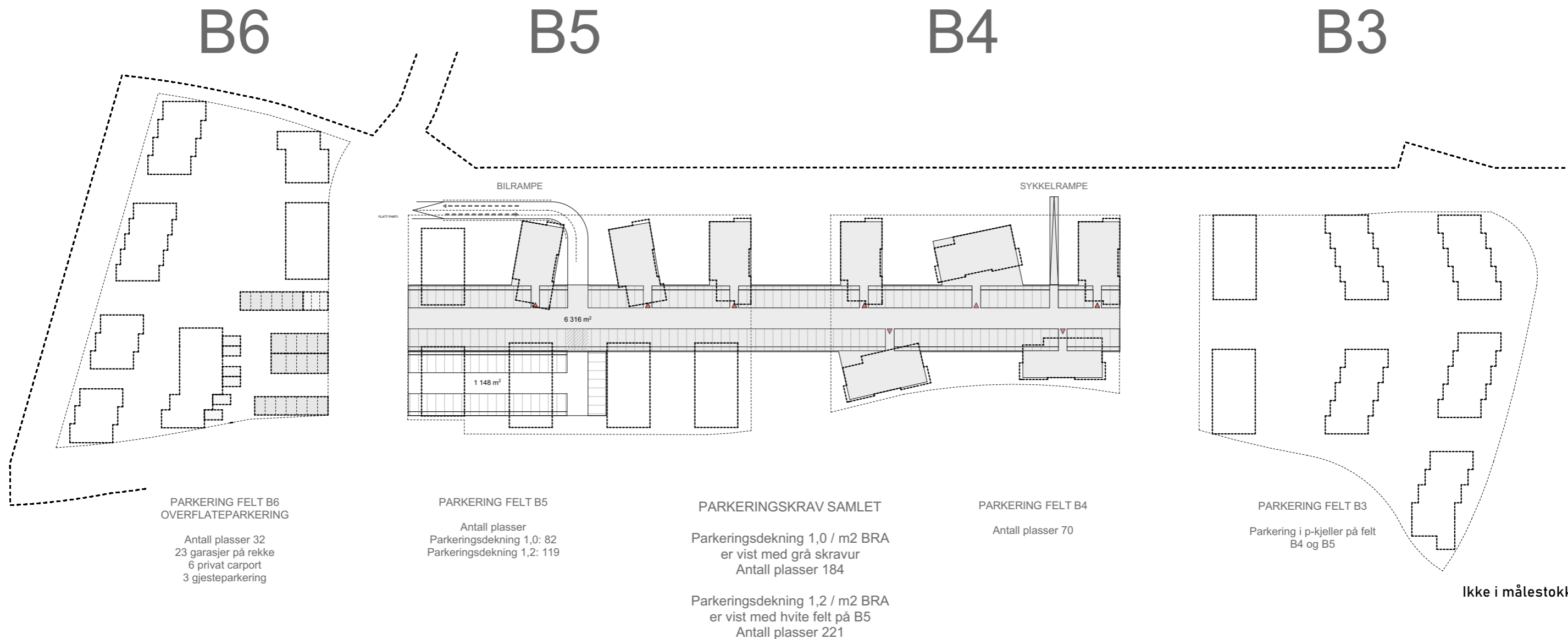
Planalternativ 3A - felt B3-B6

5.2 Snitt - felt B4



Planalternativ 3A - felt B3-B6

5.2 Plan parkering



Parkering bil

Det etableres parkeringskjeller under felt B4 og B5. Adkomst til kjeller skjer via felles nedkjøringsrampe i enden av Gjøannesveien. Leilighetsbyggene får direkte adkomst til kjeller via heis og trapp, rekkehusene får adkomst til p-kjeller via felles trapp og heis. Beboerne på bygg B6 har overflateparkering i garasjer eller carport på rekke samt noen carporter i direkte tilknytning til rekkehus. Det etableres 184 p-plasser for bil, dette inkluderer gjesteparkering og bilpoolordning. I tillegg etableres noen korttids HC-plasser for hjemmehjelp, gjester o.a. på terreng for hvert tun der det er hensiktsmessig.

Parkering sykkel

Sykkelparkeringen er lokalisert på terreng nær inngang eller i kjeller. Det planlegges for plass til varesykler og elsykler samt plass for reparasjon av sykler. Det legges til rette for enkel adkomst til sykkelparkering i kjeller samt en felles sykkelrampe på felt B4.

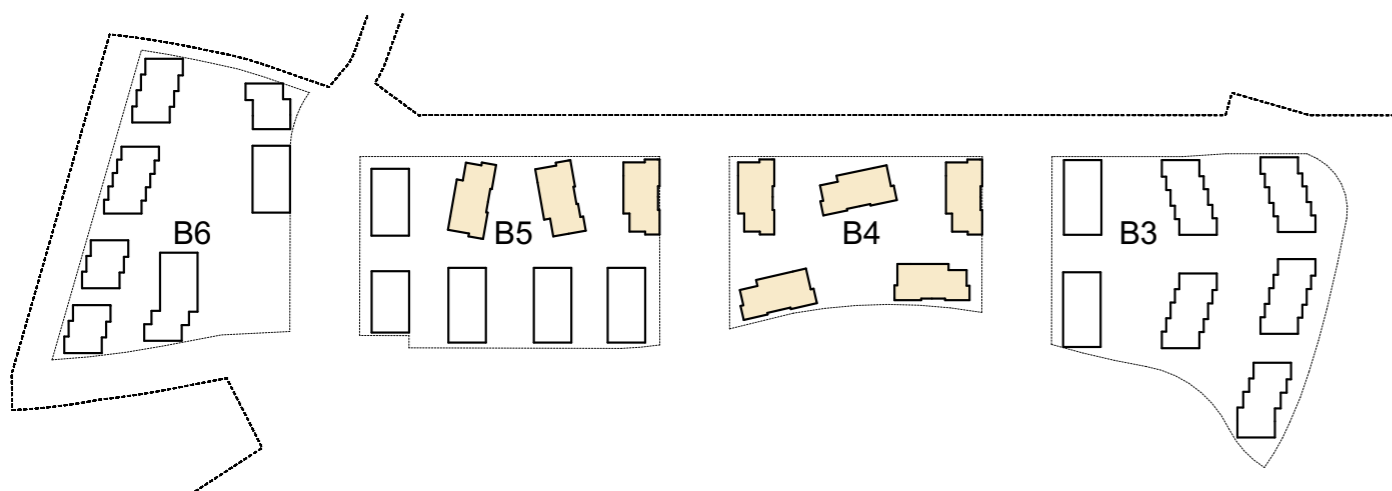
Alternativ parkeringsdekning

Alternativ parkeringsdekning på 1,2 plasser per 100 m2 BRA er vist med hvite tilleggfelt i p-kjeller på felt B5. Totalt 221 plasser.

Planalternativ 3A - felt B3-B6

5.2 Arealer og høyder - BRA feltvis og samlet

| BRA felt B3-B6 | | |
|------------------------------|----------------------------|------------------|
| | BRA bolig | Antall boenheter |
| Plan U1 | 0 m ² | |
| Plan 1 | 7486 m ² | |
| Plan 2 | 7451 m ² | |
| Plan 3 | 2943 m ² | |
| Overdekket uteoppholdsareal | 543 m ² | |
| Totalt areal felt D-G | 18423 m² | 160 |



Utnyttelse bruksareal

Samlet bruksareal for felt B3-B6 i planalternativ 3A utgjør ca 18.598 m². Tabellene angir BRA bolig per byggefelt. Bruksarealet, BRA, er regnet ihht teknisk forskrift, men med unntak som angitt i reguleringsbestemmelsene.

Antall boliger og fordeling

Totalt antall boenheter for felt B3-B6 i planalternativ 3A er ca 160, hvorav 88 er rekkehus og 72 er leiligheter. Det planlegges en variasjon i boligstørrelser. Fordelingen av leiligheter spenner fra 2-roms på 40 m² til store 4-roms på inntil 120 m². Rekkehusene har bruksareal fra ca 105 til 165 m². Gjennomsnittlig boligstørrelse er ca 105 m².

| BRA felt B3 | | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| | BRA bolig | Antall boenheter |
| Plan U1 | 0 m ² | |
| Plan 1 | 2151 m ² | 35 |
| Plan 2 | 2151 m ² | |
| Plan 3 | 480 m ² | |
| Overdekket uteoppholdsareal | 0 m ² | |
| Totalt areal felt D | 4782 m² | 35 |

| BRA felt B4 | | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| | BRA bolig | Antall boenheter |
| Plan U1 | 0 m ² | |
| Plan 1 | 1334 m ² | 18 |
| Plan 2 | 1312 m ² | 18 |
| Plan 3 | 1239 m ² | 10 |
| Overdekket uteoppholdsareal | 350 m ² | |
| Totalt areal felt E | 4235 m² | 46 |

| BRA felt B5 | | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| | BRA bolig | Antall boenheter |
| Plan U1 | 0 m ² | |
| Plan 1 | 2253 m ² | 34 |
| Plan 2 | 2240 m ² | 10 |
| Plan 3 | 1052 m ² | 6 |
| Overdekket uteoppholdsareal | 193 m ² | |
| Totalt areal felt F | 5738 m² | 50 |

| BRA felt B6 | | |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|
| | BRA bolig | Antall boenheter |
| Plan U1 | 0 m ² | |
| Plan 1 | 1748 m ² | 29 |
| Plan 2 | 1748 m ² | |
| Plan 3 | 172 m ² | |
| Overdekket uteoppholdsareal | 0 m ² | |
| Totalt areal felt G | 3668 m² | 29 |

Planalternativ 3A - felt B3-B6

5.2 Solstudie 1.mai



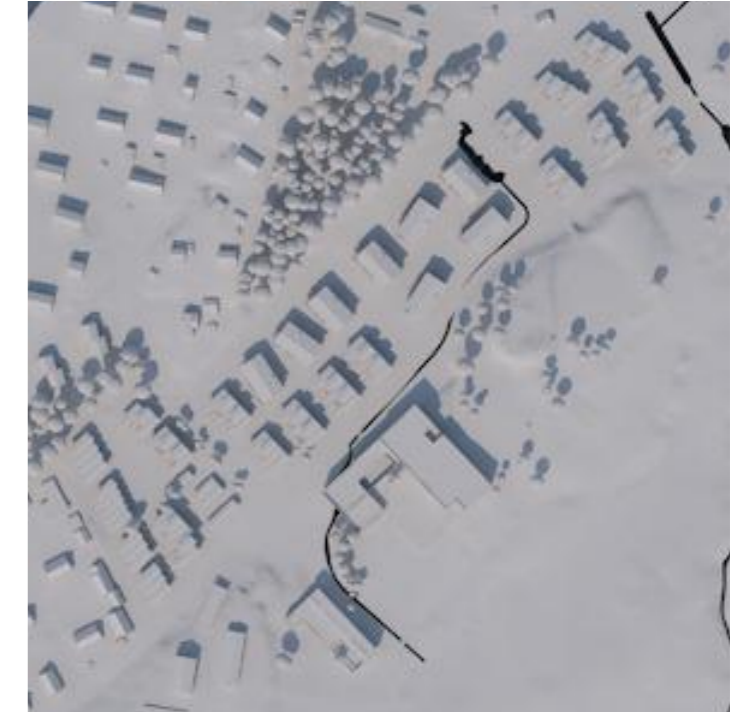
Kl 09:00



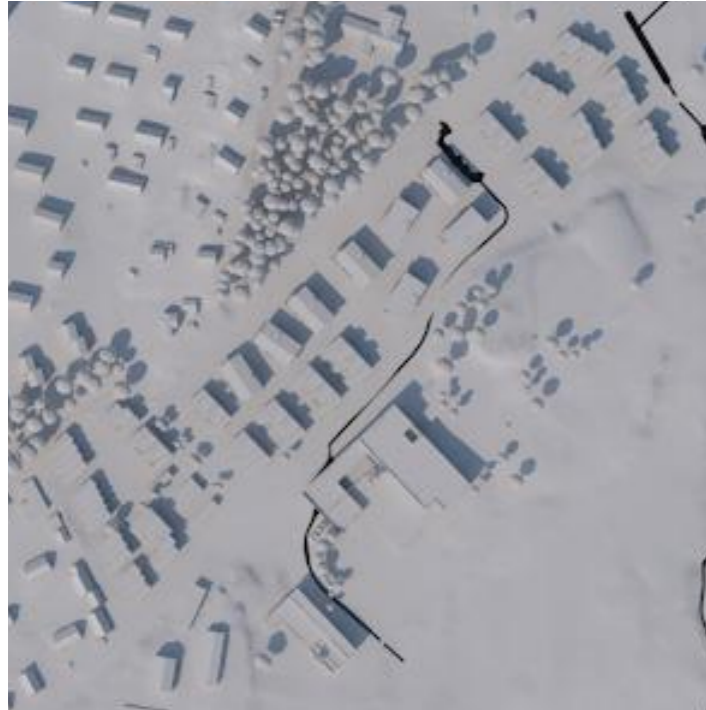
Kl 12:00



Kl 13:00



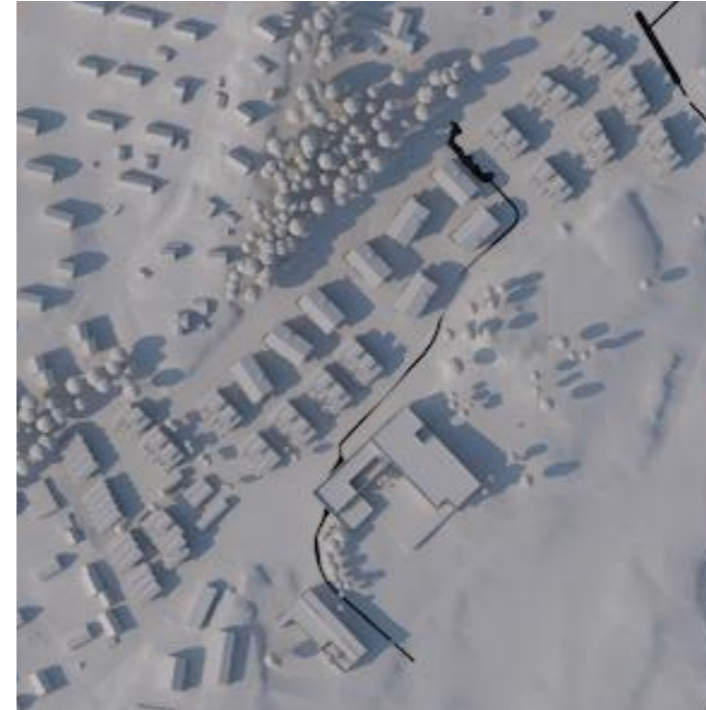
Kl 14:00



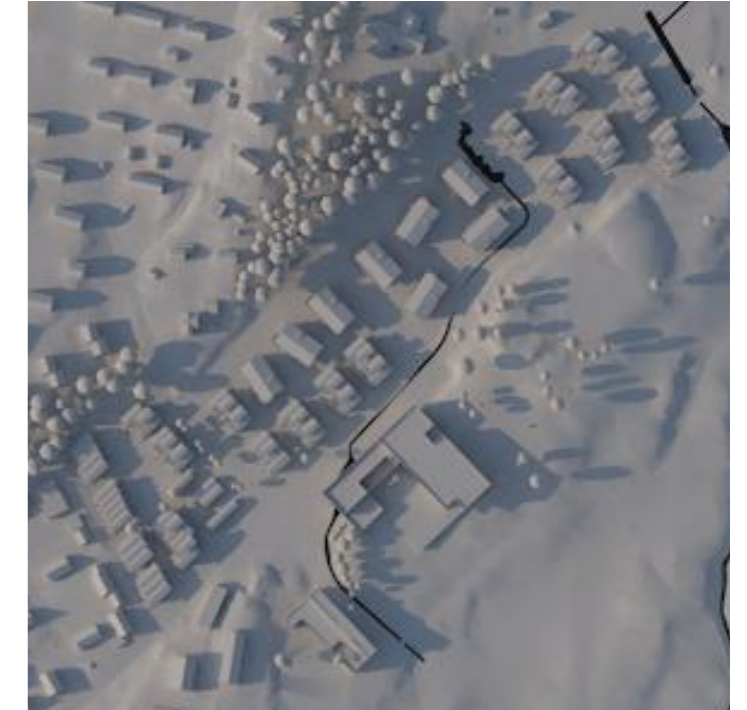
Kl 15:00



Kl 16:00



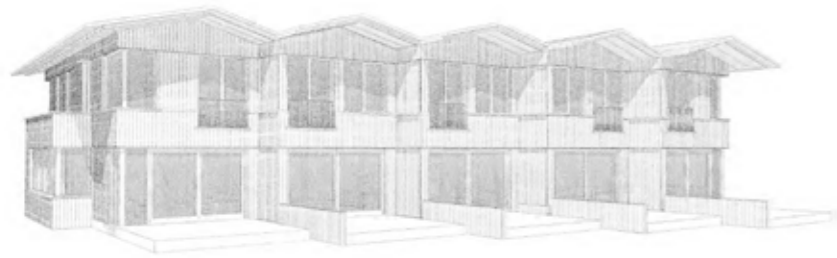
Kl 17:00



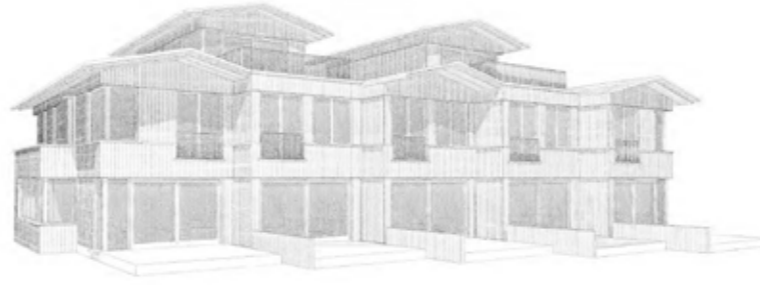
Kl 18:00

Bygninger og arkitektur - B3-B6

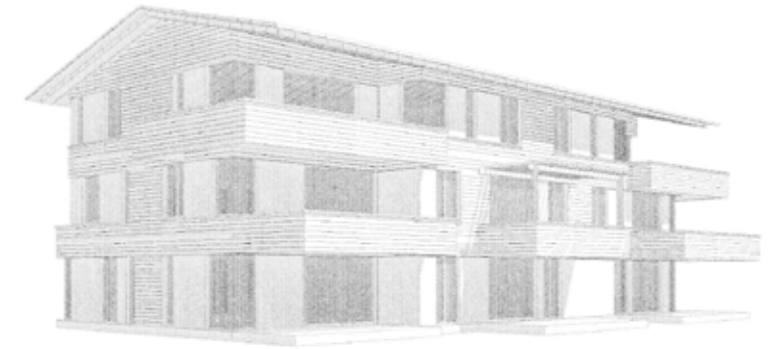
5.4 Typologier



Rekkehus 2 etasjer



Rekkehus 2-3 etasjer



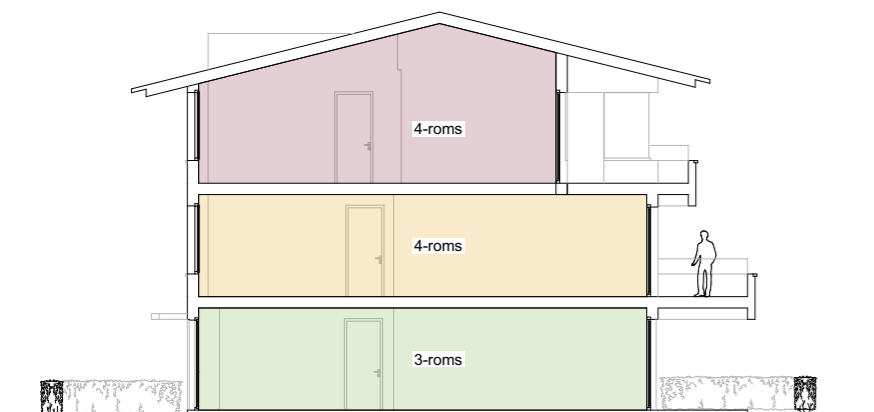
Leilighetshus 3 etasjer

På Ballerud planlegges det for en moderne hageby bygget på en grunntanke om varig arkitektur med høy kvalitet på boliger og uterom. Hagebyboligene består av to hovedtypologier: Rekkehus i 2-3 etasjer og punkthus med leiligheter i 3 etasjer. Det planlegges en variert sammensetning av boliger i spennet fra 2-roms leiligheter på 40 m² til rekkehus på 120 m². Generelt er det vektlagt fleksible planløsningene med organisering og romstørrelser som kan tilpasses ulike livssituasjoner.

Bebyggelsen er organisert i fire tun. Alle boligene har adkomst fra de bilfrie fellesområdene. I tunene og mellomrommene opparbeides felles utearealer av høy kvalitet for alle aldersgrupper. Det er lagt vekt på omsorgsfulle overganger mellom felles og private områder med vegetasjonssjikt og forhager. Rause og solrike balkonger og uteplasser er en essensiell og naturlig del av hagebyboligen. Livet i boligene slutter ikke i husveggen, men trekkes ut i uterommene.

Bygninger og arkitektur - B3-B6

5.4 Boligene - typiske planer og snitt punkthus



Typisk snitt punkthus

Takboligene

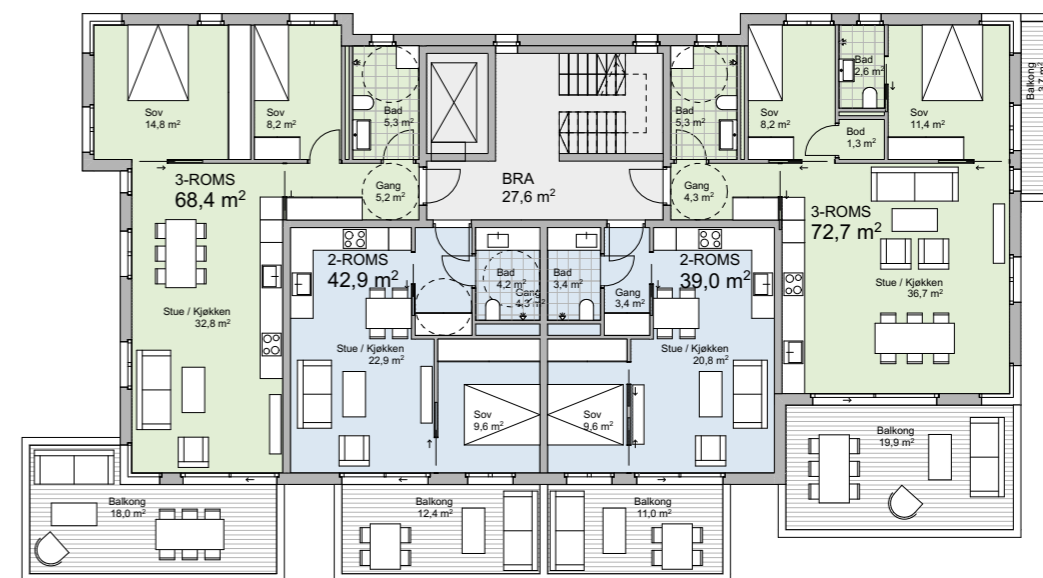
Romslige 4-roms leiligheter med intrukne terrasser

Balkongboligene

2- til 4-roms leiligheter med store balkonger

Bakkeplansboligene

2- til 4-roms leiligheter med rause forhager og hager

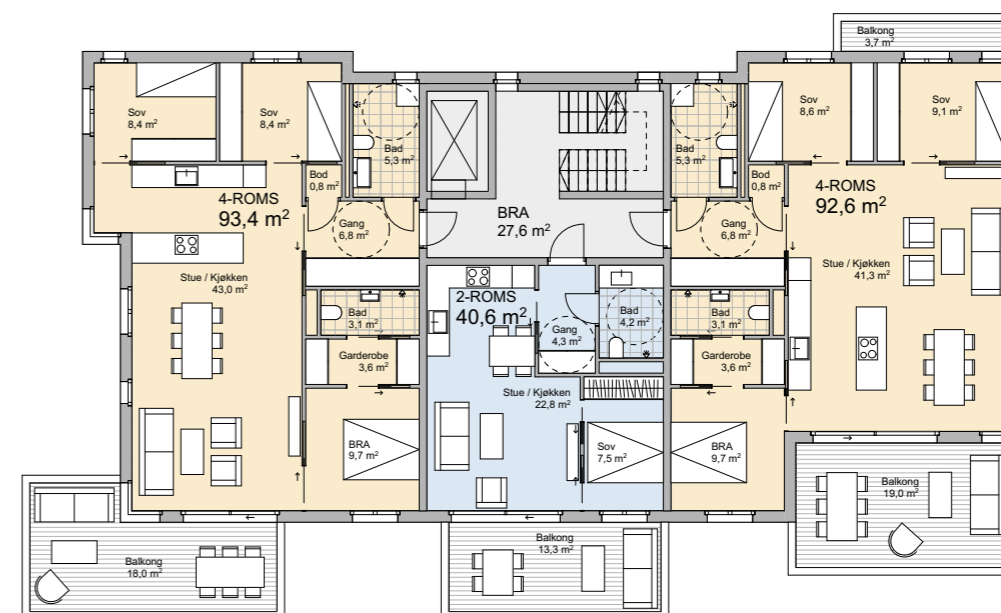


Typisk plan 2 og 3-roms leiligheter

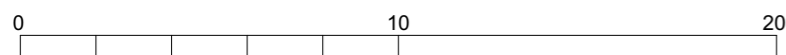
Punkthusene

Punkthusene har smale bygningskropper på ca 12,5 x 23,5 meter. Det gir et lite fotavtrykk og 2 til 4 leiligheter per plan. Smale bygningskropper muliggjør gjennomgående endeleiligheter og lange, solrike balkongfasader.

Bygningsvolumene er brutt opp med en variasjon i balkongretninger, ulikt fotavtrykk i etasjene, materialveksel i fasadene og inntrekkninger. Det er lagt vekt på en miks av ulike leilighetstyper som utnytter de ulike uteromskvalitetene som typologien gir. Boligene på bakkeplan kan få direkte adkomst fra egen hage, mens andre og tredje etasje får store balkonger som utvidelse av boligen.



Typisk plan 2 og 4-roms leiligheter



m = 1:200

Bygninger og arkitektur - B3-B6

5.4 Materialitet og karakter

Materialbruk

Det tilstrebes å benytte robuste og varige materialer med lang levetid. Hovedmaterialet i fasadene vil være tre, tegl eller skjermtegl, også som en referanse til norsk og europeisk hagebytradisjon. Balkongene planlegges med tette brystninger i hovedmateriale slik at de fremstår som en del av hovedvolumet og ikke som påhengte.

Det er utarbeidet forslag til material- og fargepaletter hvor teglen komplementeres med sekundære materialer. Palettene har en dempet og lys fargebruk, men med noen enkeltbygg som skiller seg ut i en sterkere terrakottafarge. For trekledning er det vurdert kombinert med farget fibersement eller innslag av skjermtegl. Materialpalettene er formet med tanke på samspill med natur, beplantning og vegetasjon.

**Materialpalett 2**

Terrakotta skjermtegl kombinert med varme rødtone

Referanser materialitet

Bygninger og arkitektur - B3-B6

5.4 Materialitet og karakter Leilighetsbygg



Materialpalett 2

Gul skjermtegl kombinert med duse grøntonner

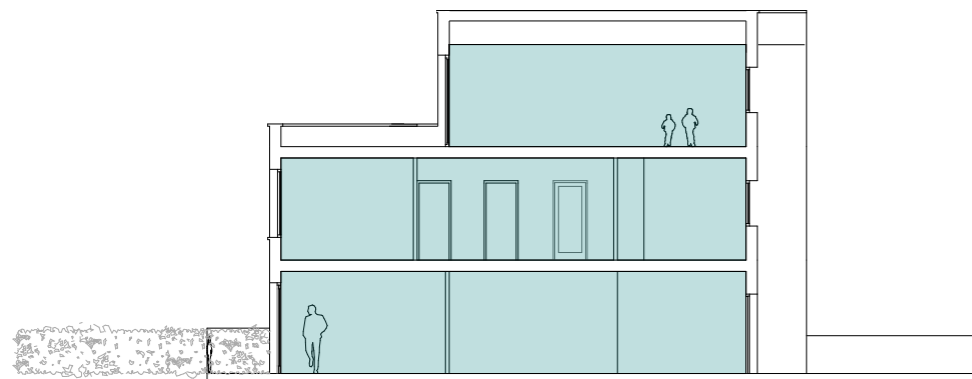


Referanser materialitet



Bygninger og arkitektur - B3-B6

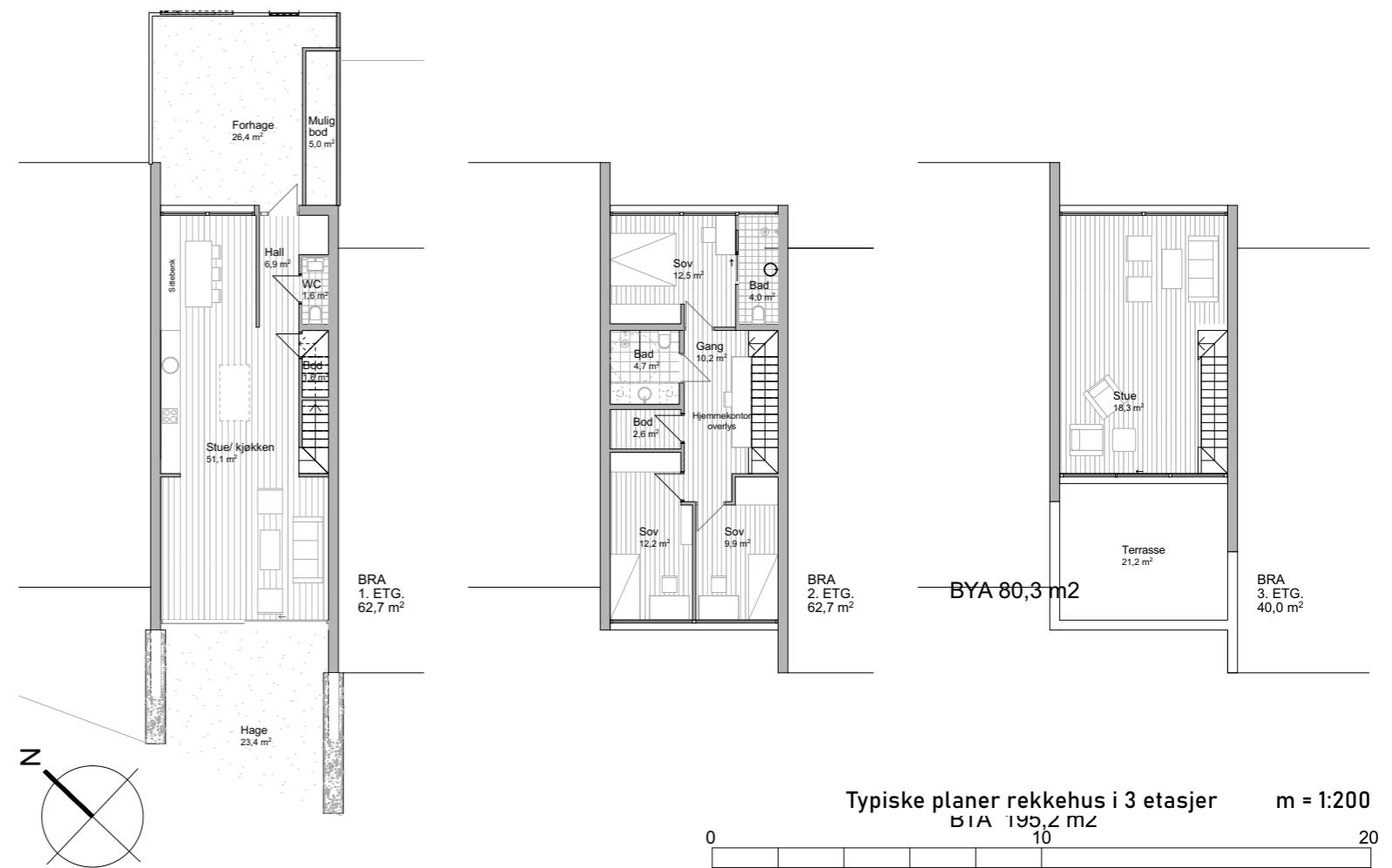
5.4 Boligene - typiske planer og snitt rekkehus



Typisk snitt rekkehus

Rekkehusene

Rekkehusene er orientert med østvendt forhage med utebod og hage mot sørvest. To ulike modulbredder og en variasjon av enheter i 2 eller 3 etasjer, gir variasjon både i boligstørrelser og volumoppbygging.



Typiske planer rekkehus i 3 etasjer m = 1:200

BIA 195,2 m²

Referanser forhager og hager

Bygninger og arkitektur - B3-B6

5.4 Materialitet og karakter Rekkehus



Materialpalett 1

Trekledning og aluzink. Farge på kledning kan variere. Her illustrert med natur og svart. Innslag av skjermtegl vurderes.



Referanser materialitet



Bygninger og arkitektur - B3-B6

5.4



Rekkehus - her illustrert med svart trekledning

Nær- og fjernvirkning

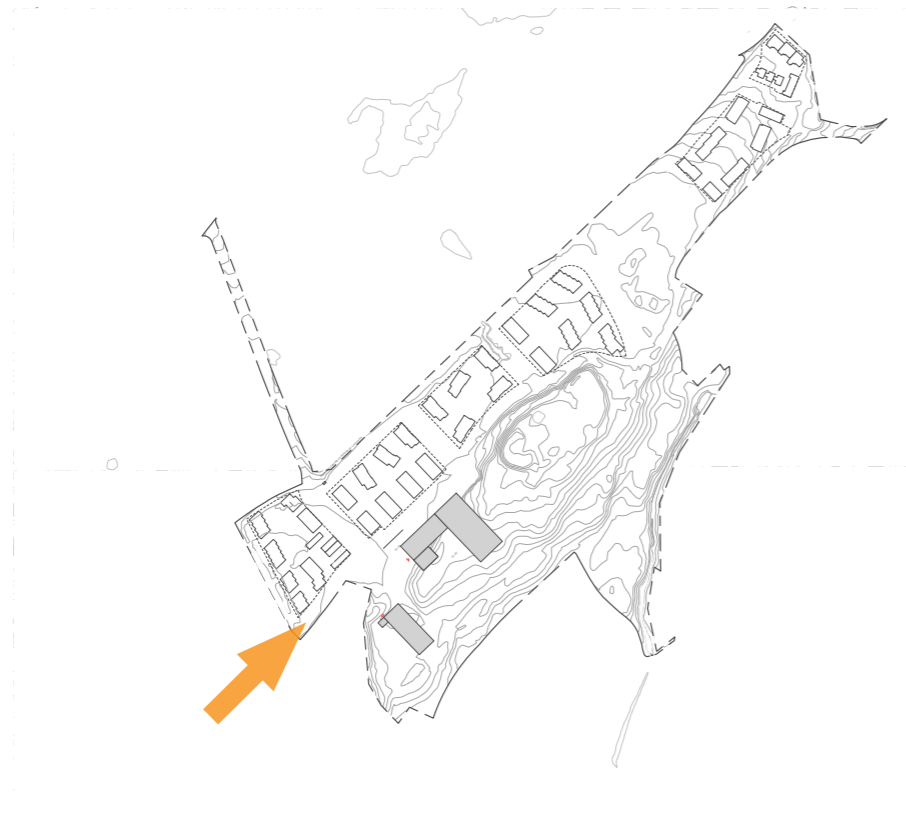
6.0 Nær- og fjernvirkning



Eksisterende situasjon



Planalternativ 3A og B



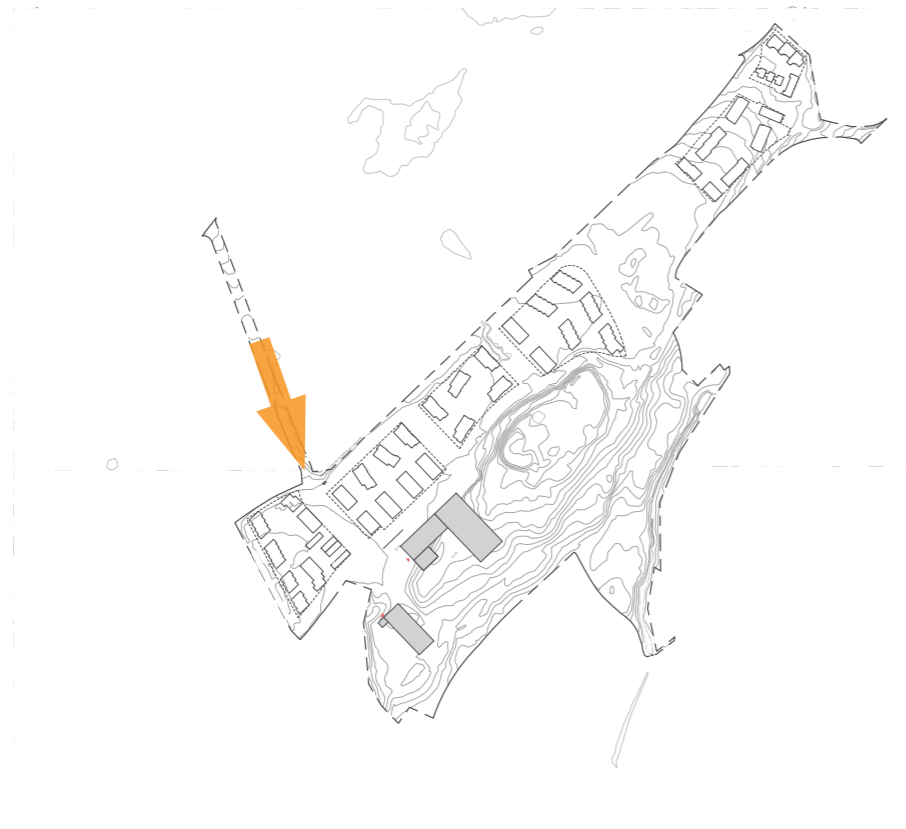
6.0 Nær- og fjernvirkning



Eksisterende situasjon



Planalternativ 3A og B



6.0 Nær- og fjernvirkning



Eksisterende situasjon



Planalternativ 3A og B

