



Sentrumsbebyggelse på Paradis

PARADISALLÈN 8 - Oppstartsmøte
April 2024

Thornström Brookfield Arkitekter



Innholdsfortegnelse

Særpreget		Planpremisser	
Lokal forankret	04	Støy	19
Takform og takdetaljer	05	Brann	20
		Solanalyse	21
Plangrep		Dagslysanalyse	22
Hovedgrep	07	Vindsanalyse	23
Situasjonsplan	08	RTP	24
Analyse	08	MUA	25
Arkitektur		Prosjektinfo	
Takform og takdetaljer	10	Arealer & leilighetsmix	27
Terrengsnitt	11		
Materialitet og farge	14		
Bokvaliteter	15		
Byggehøyder	17		

Særpreg

Lokalt forankret

Paradis er et område preget av villabebyggelse og store hager, med mye grønt. Paradiskrysset, har vært et lite nabolagssenter uten at det har vært mye aktivitet i området eller varig næring. Krysset er omgitt av næringsbygg med mansardtak fra etterkrigstiden. Bydelen fortettes stadig og det har i de seneste årene kommet flere boligprosjekter i nærområdet.



Moderne bebyggelse



Eksisterende villabebyggelse



Bebyggelse i Paradiskrysset

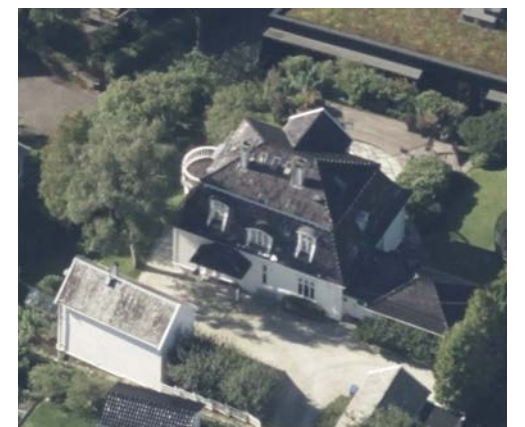
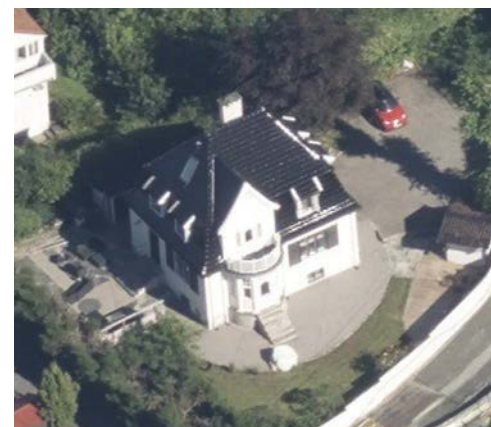
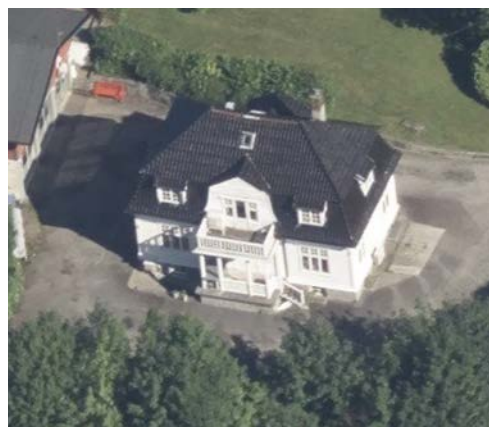
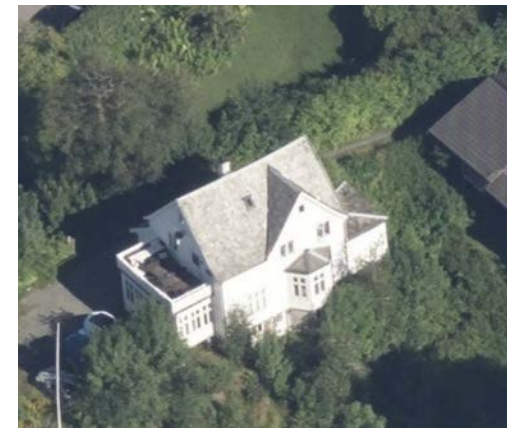
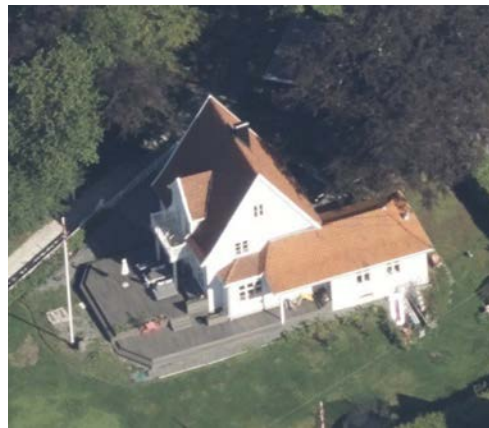
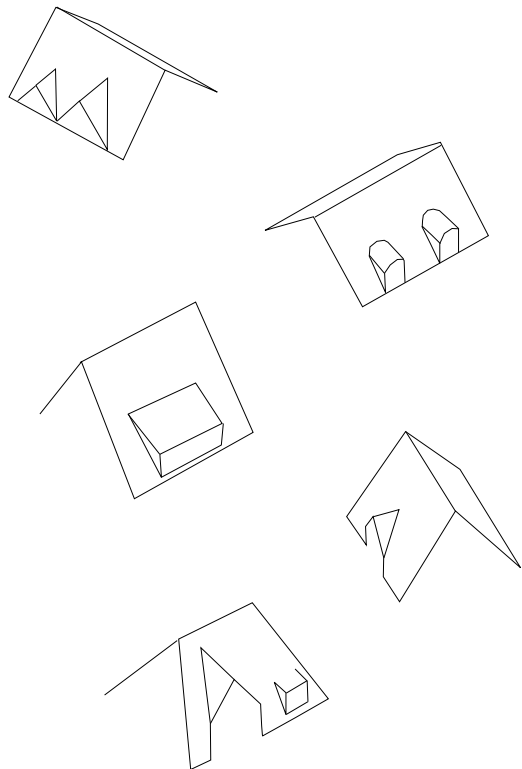


Særpreg

Takform og takdetaljer

- Mange tak går over to etasjer
- Flest enkle saltak
- Noen mansardtak
- Ofte to eller flere takarker/kobbhus på samme hus
- Stor variasjon i form på takarker og takopplett:

- Takløft
- Takark, med saltak over én etasje
- Takark, med saltak over to etasjer
- Takark med buet tak
- Takark med mansardtak
- Inntrukket takark



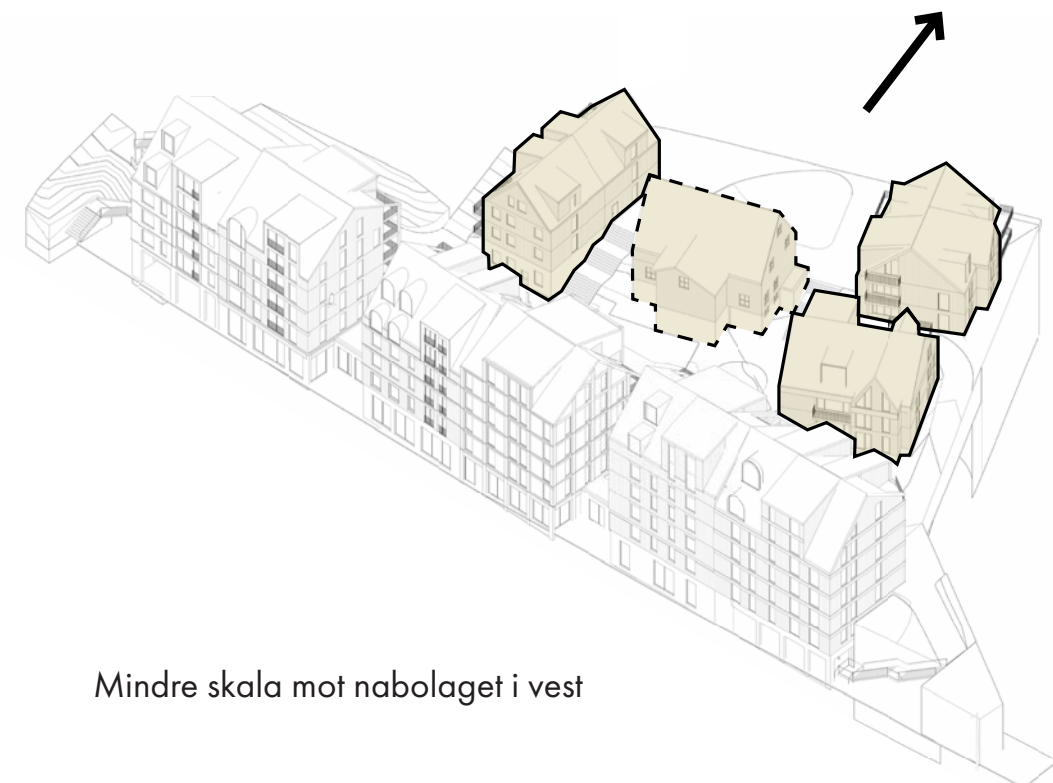
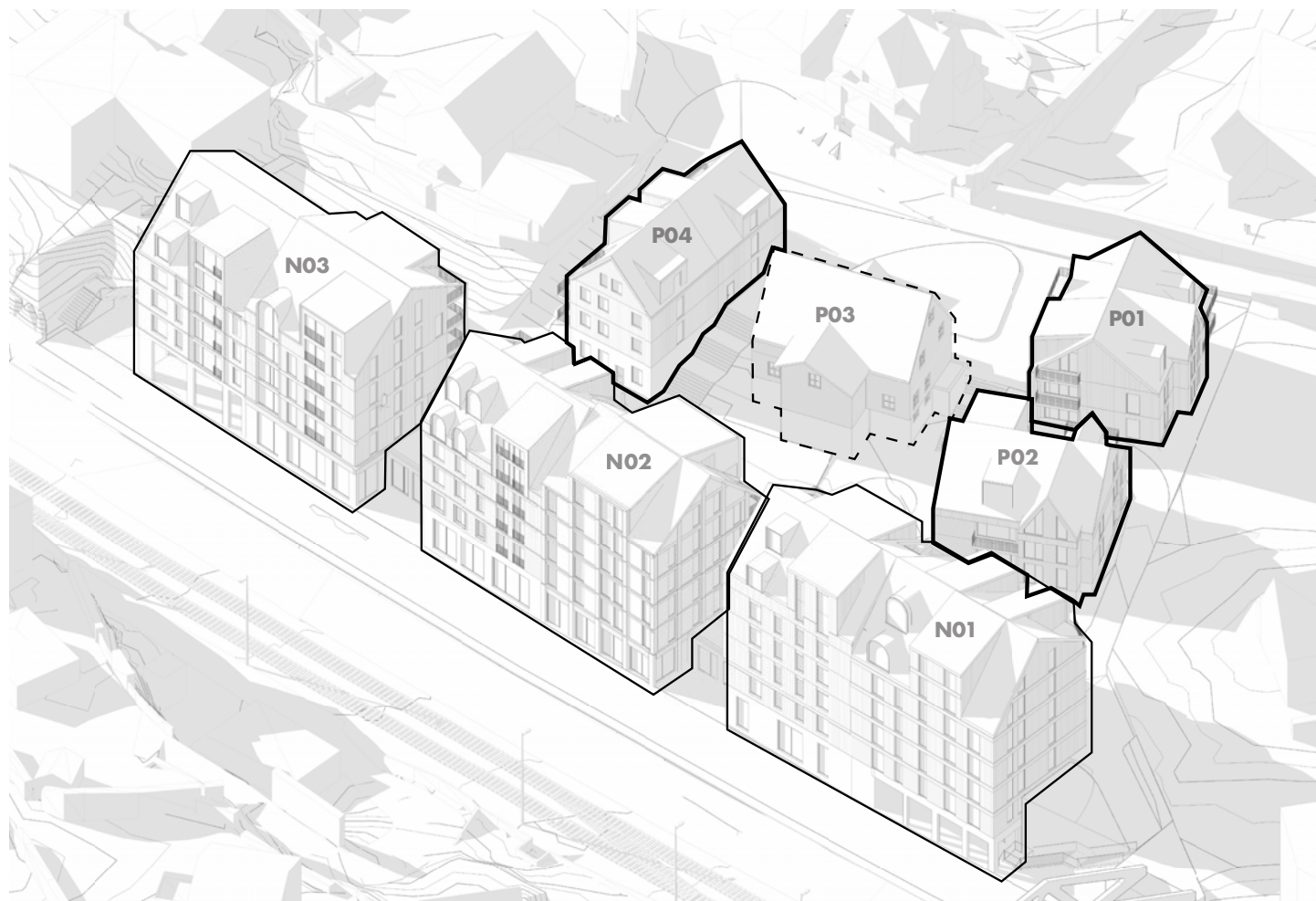


Plangrep

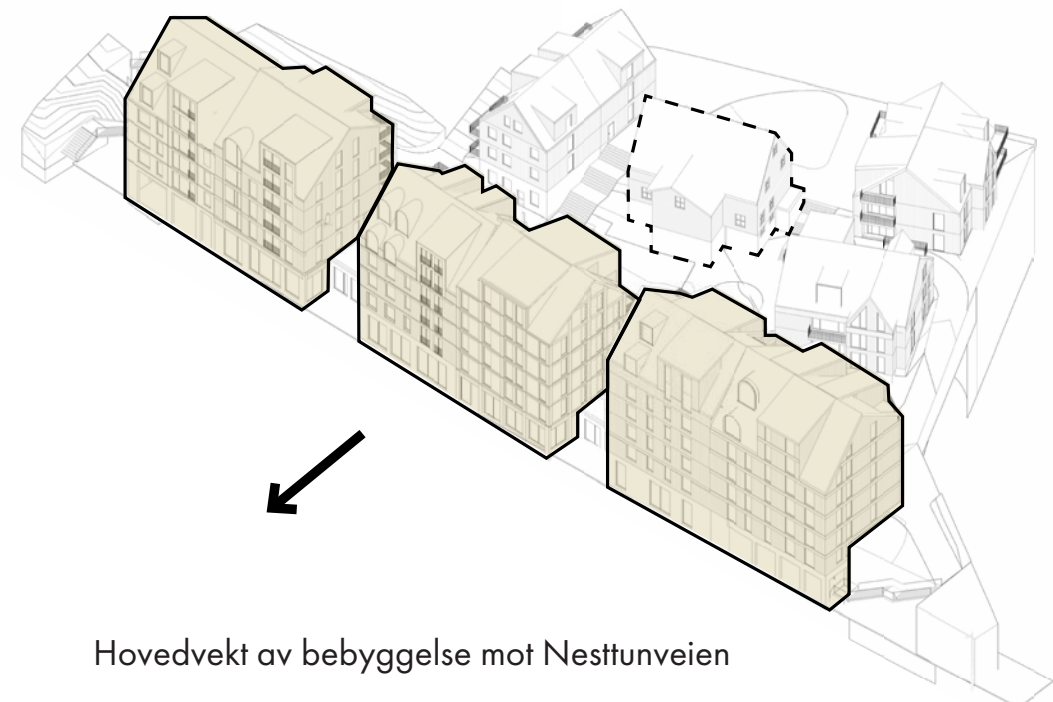
Hovedgrep

Prosjektet har stor fokus på stedstilpasning. Paradis er et område preget av villabebyggelse og et grønt, frodig hagelandskap. Bydelen fortettes stadig og det har dermed oppstått flere nye prosjekter i området. Mange av disse prosjektene står i kontrast til arkitekturen som historisk har karakterisert Paradis. Dette prosjektet forsøker å ta en tilnærming der vi møter den mer urbane bydelen Paradis beveger seg mot, med en arkitektur som står i slektskap til villabebyggelsen i området.

Tomten ligger også i en unik situasjon at den spenner mellom gatelivet nede ved Nesttunveien og et hagelandskap i mindre skala oppe mot Paradisalléen. Dermed har strategien vært å legge hovedvekt av bebyggelsen langs Nesttunveien og på den måten minske bebyggelsen så mye som mulig opp mot Paradisalléen. Mønehøydene på byggene langs Nesttunveien ligger noe over makshøyde i områdeplan, både for å gi mer fleksibilitet i utformingen av takene og for å vekte utnyttelsen mer mot Nesttunveien. Bygg N01 har og 1.etg mer enn de andre N-byggene. Den øvre delen av tomten er mest mulig tilpasset villabebyggelsen, mens byggene langs Nesttunveien er skissert som blokkbebyggelse med elementer inspirert fra villabebyggelsen.



Mindre skala mot nabolaget i vest



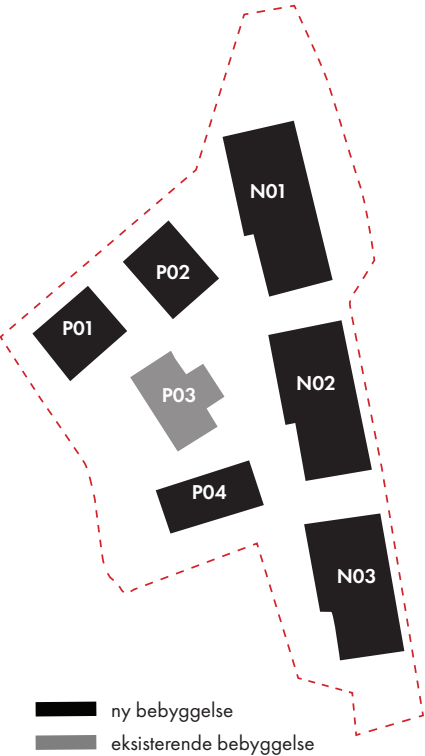
Hovedvekt av bebyggelse mot Nesttunveien

Plangrep

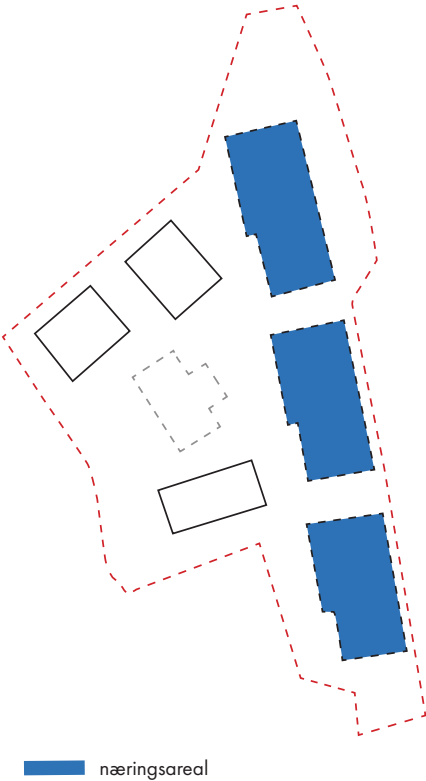
Situasjonsplan



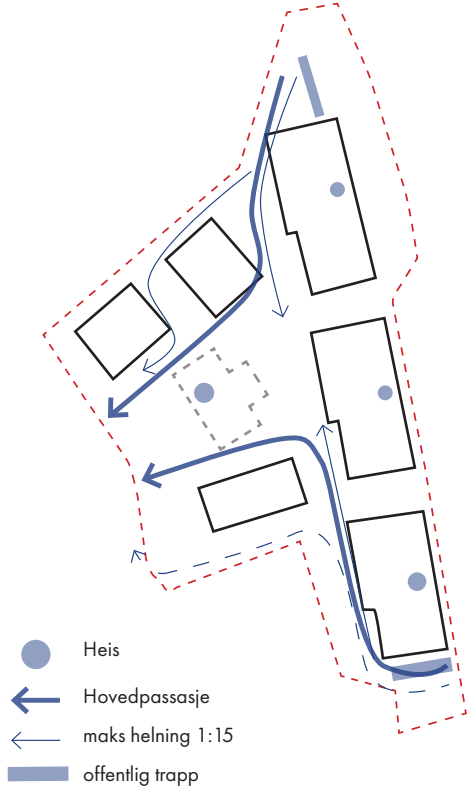
Fotavtrykk / Bebyggelsesstruktur



Næringsareal i første etasje



Gjennomganger





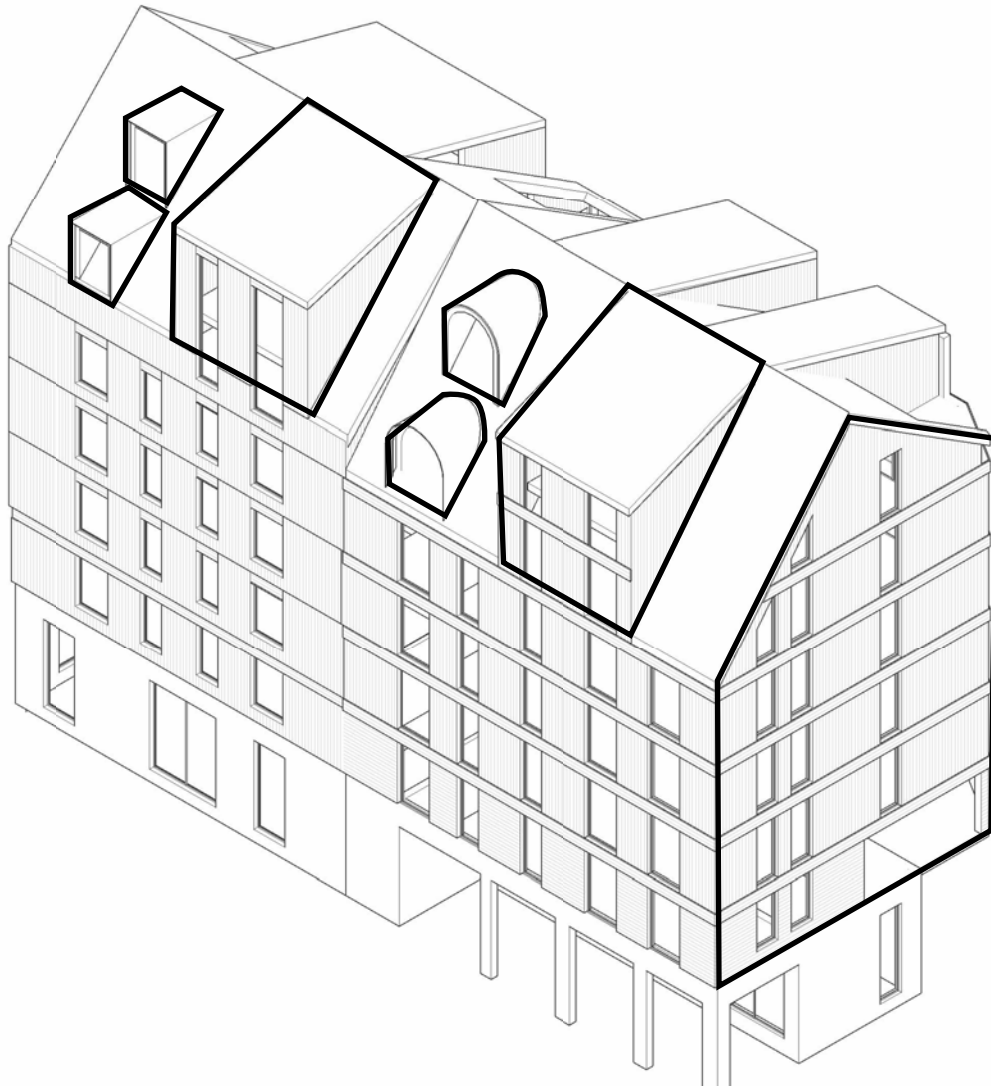
Arkitektur

Takform og takdetaljer

Intensjon

Ettersom prosjektet har en del synlighet ovenfra, var det ønskelig å skape et taklandskap som bidrar til byggets oppfatning på gatenivå, men som også binder prosjektet sammen med villa typologien i nærområdet.

Det høye skarpe mønet på galvvegen, og de ulike kanappene på villa bebyggelsen ble det bindende elementen vi kunne videreføre i de mindre bebyggelsene, og oversette til de større byggene.

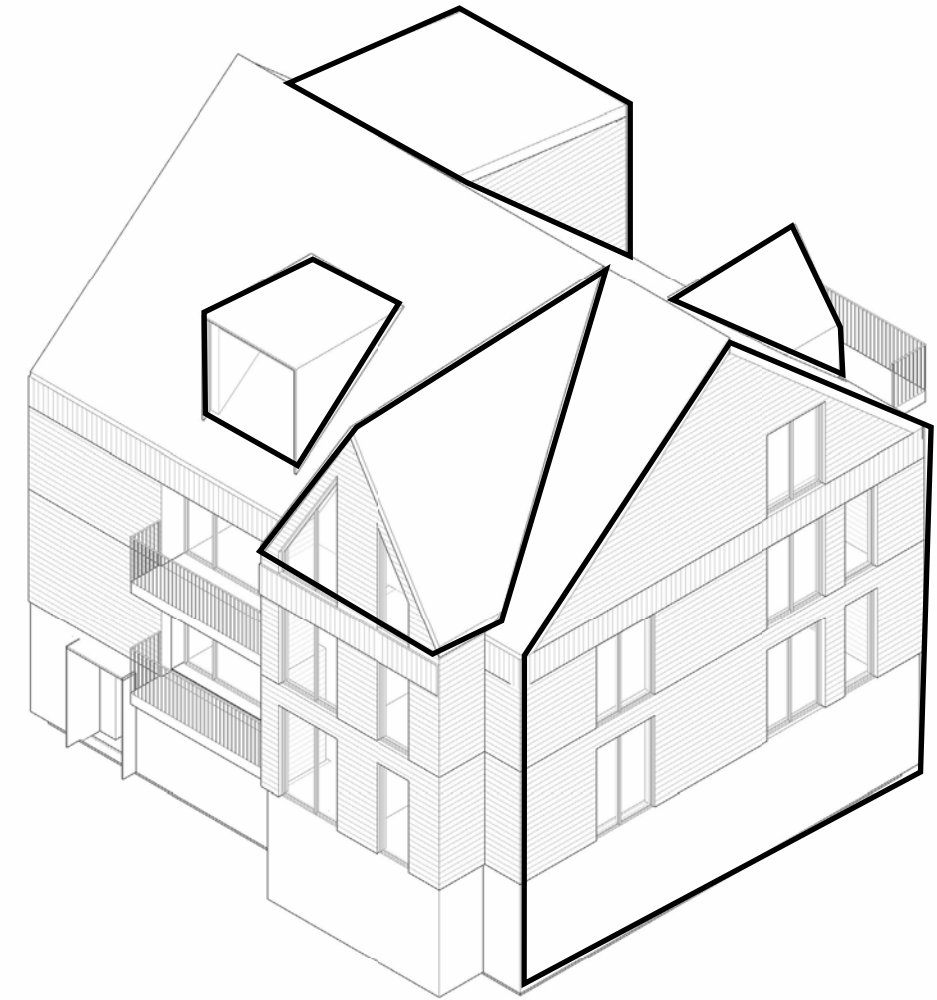


Prinsipp (mindre bygg)

- Økt øverste etasje for å få et høyere møne og tydeligere motiv i galvvegen. Derfor går mønet over maks byggehøyde på de mindre byggene.
- Plassering av kanapper er tostilt, med en større kanapp og en mindre.
- Alle kanappene varierer i form og tar utgangspunkt i formene man kan finne i nærområdet (bue, trekant, opphevet takkant).

Prinsipp (større bygg)

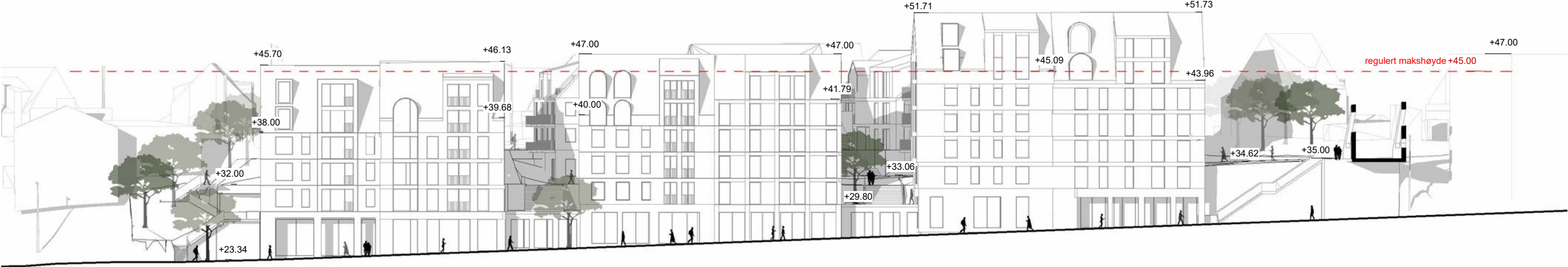
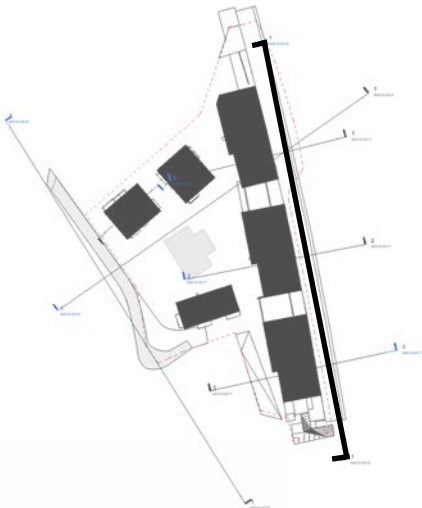
- Heve øverste etasje for å få høyere møne.
- Senke gesims høyden under to etasjer for å styrke motivet på galvvegen.
- Plassering av kanapper er tostilt, men dimensjonert opp for å være proporsjonalt med bygget.
- De største kanappen følger samme prinsipp med opphevet takkant.
- De mindre kanappene varierer mer i form (firkant, bue, ulik størrelse og antall)



Paradisallèen

Arkitektur

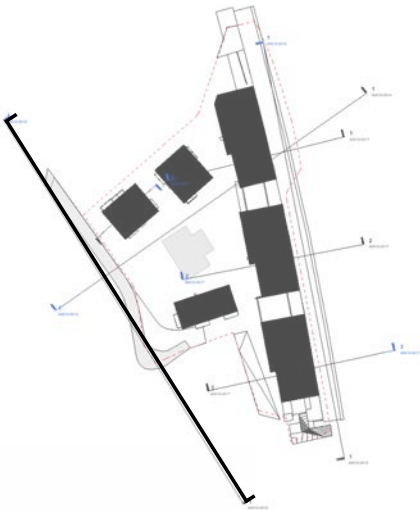
Terrengsnitt 1:500



Referanser: større skala og urbane bygg

Arkitektur

Terrengsnitt 1:500

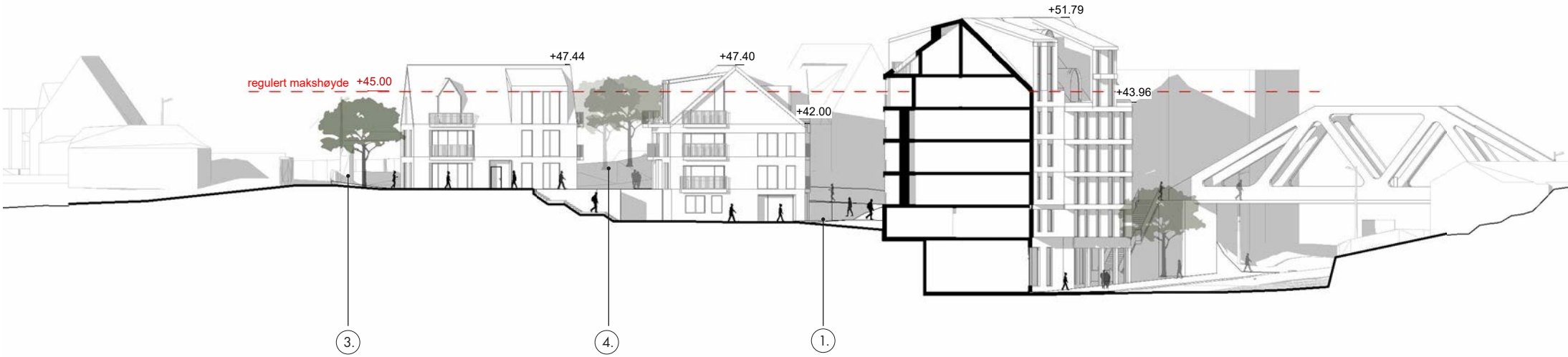
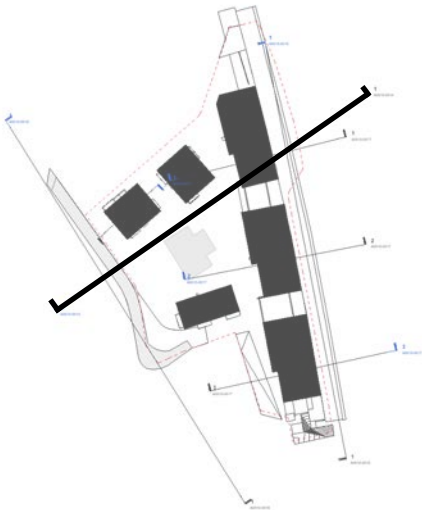


Referanser: mindre skala mot nabolag som tilknytter seg nærliggende villa bebyggelse

Paradisalléen

Arkitektur

Terrengsnitt 1:500



1. Beplantet forplass/bakgård



2. Beplantet bakgård med stier



3. Beplantet forplass med sitteplasser for opphold

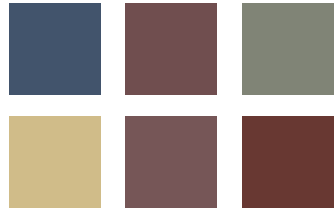


4. Beplantet og grønne omgivelser med stier

Arkitektur

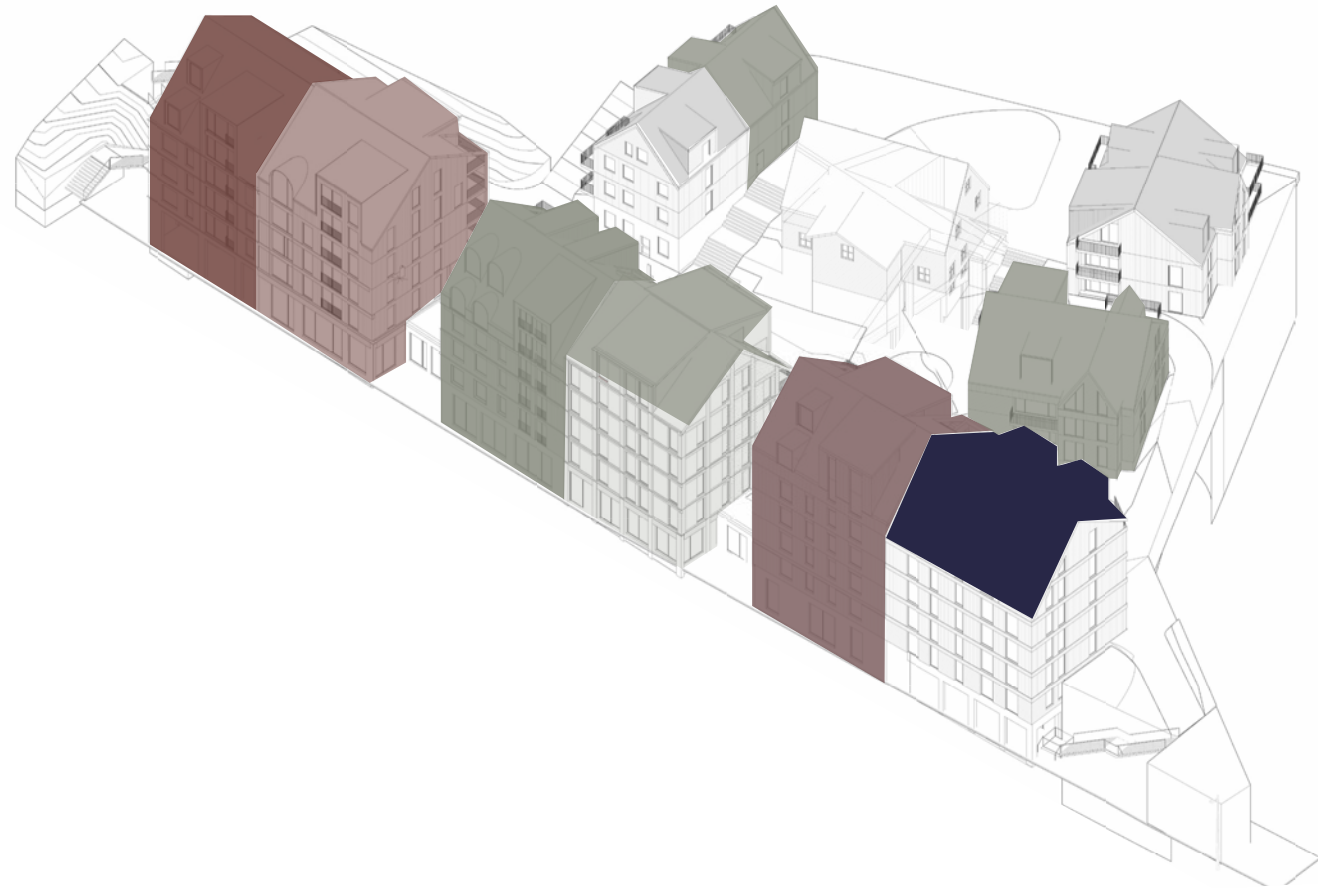
Materialitet og farger

Eksisterende farger i området var utgangspunktet for fargevalg. Derfra er noen flere farger valgt, for å skape mer harmoni og helhet i konseptet. Noen av byggene har samme tak og fasade farge for å modernisere grepet og palletten.



Vi har kartlagt ulike farger i Paradisområdet. Mange av de nærliggende villaer er også hvite, dette er og tatt videre med i prosjektet.

Prosjektet er skissert i trekledning for å skape helhet mellom de større byggene og de mindre byggene. Trekledning gir mye rom for å utarbeide varierende struktur i byggenes fasade, mens det er et familiært materiale for Paradis.



Trekledning med variasjon



Trekledning i større urbane bygg



Oppdelt trekledning

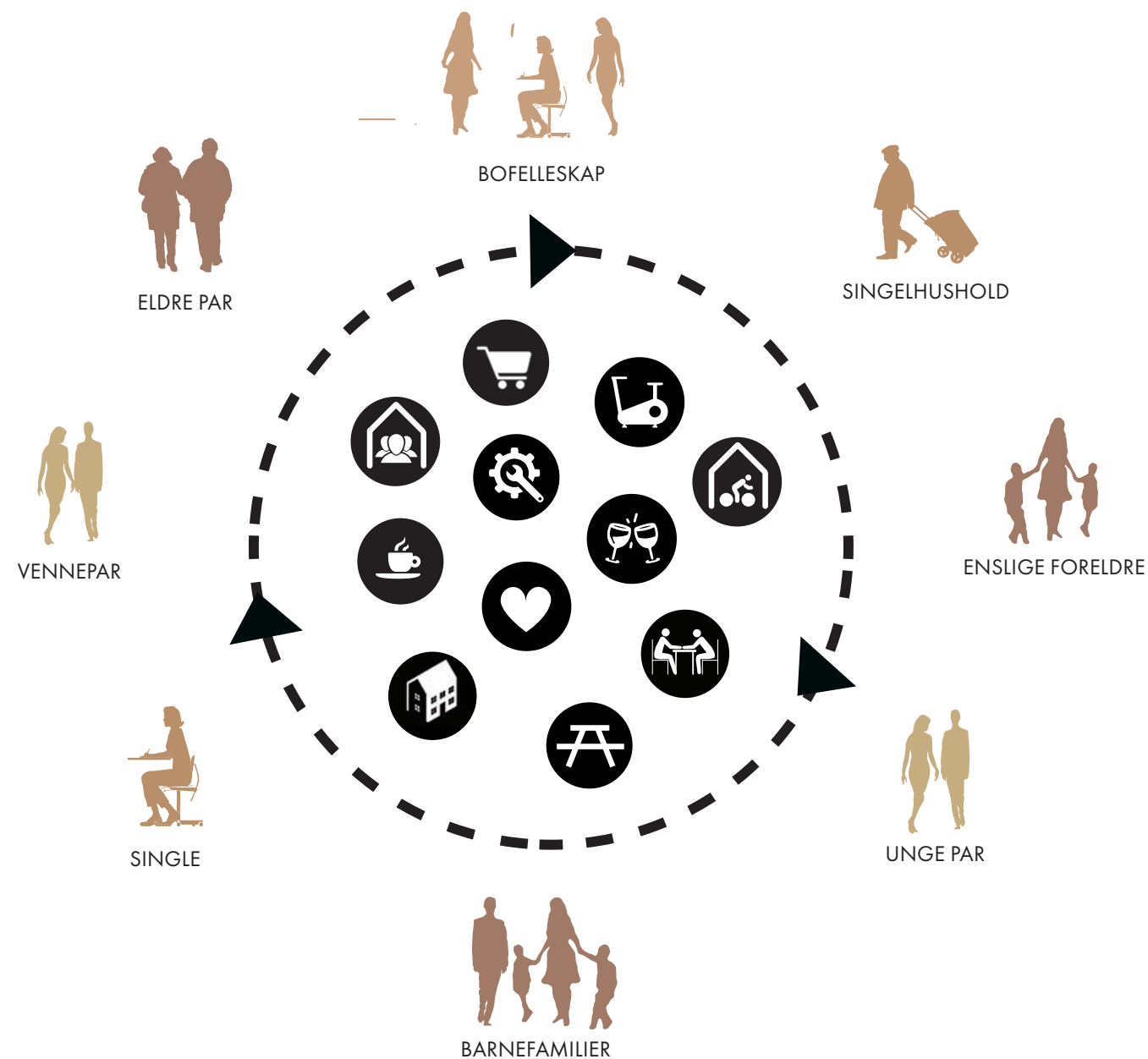


Lys trekledning



Farget trekledning

Målet med dette boligprosjektet er å skape et sosialt og bærekraftig nabolag med fokus på mangfold. Prosjektet vil inkludere ulike typer boliger som passer for ulike familier, fra små leiligheter til store familieleiligheter. Det vil også være fellesområder som er tilgjengelige for alle beboere, inkludert et grøntområde, lekeplasser, sykkelparkering og felleshage. Den eksisterende villaen på tomten er bevart og legger til rette for leiligheter og en felles 1.etasje som kobler seg på det felles utearealet i vest.



FELLES SPISESTED OG SELSKAPSLOKALE



VERKSTED



VEKSTHUS OG FELLESHAGE



Arkitektur

Bygghøyder

Maks byggehøyde er +45m på hele tomten.
Eksisterende villa har kote +48m.

Vi foreslår varierende koter over maks høyde på bebyggelsenes møne, men med gesimslinjer under +45m.
Dette er gjort for å kunne utnytte en takform som gir et høyt skrått tak i tråd med prinsippene tidligere nevnt og gi mer fleksibilitet i å øke bebygd areal mot Nesttunveien for å kunne minske det mot Paradisallèen.

Byggehøyder

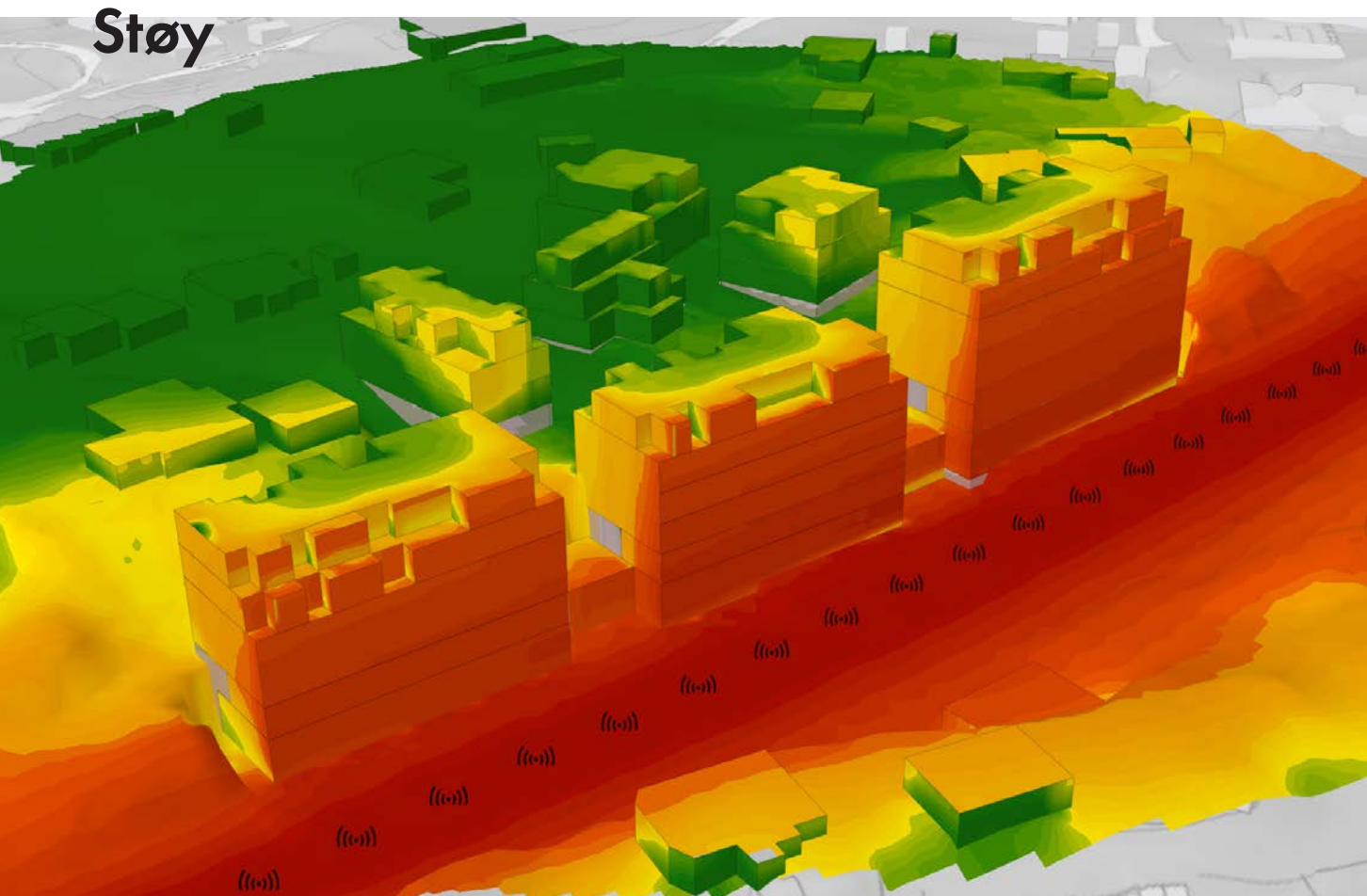
Regulerte byggehøyder er angitt som maksimal kotehøyde på plankartet eller maksimal byggehøyde over planert terreng. Tekniske installasjoner skal integreres i bygningskroppen og det er ikke tillatt med takoppbygg over maksimal byggehøyde, med unntak av piper og nødvendige heisoppbygg som kan rage opptil 1.5 m over taket.

Sentrumsformål (S8)

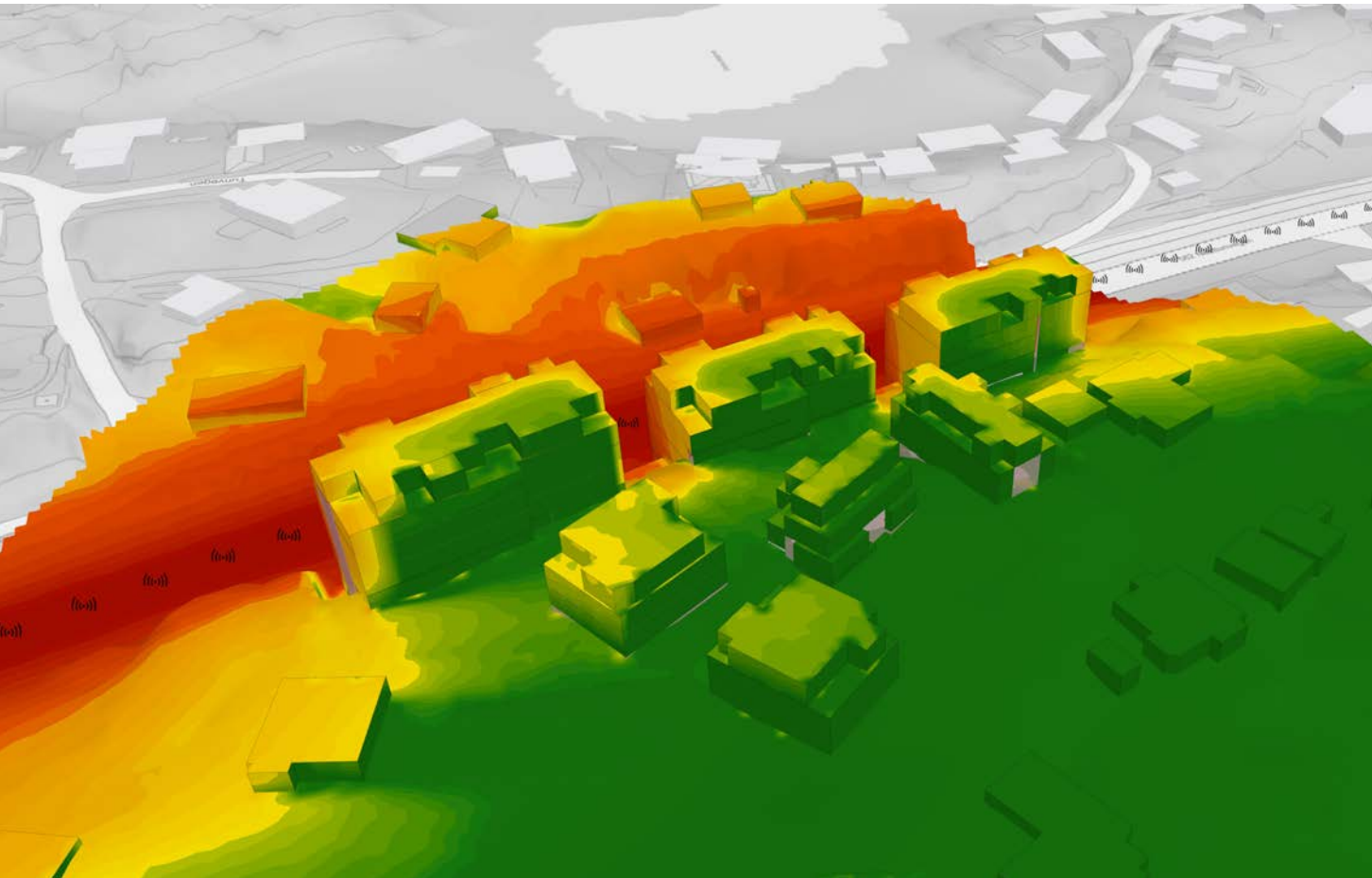
Bygninger med fasade langs Nesttunvegen skal etableres med opptil 5 etasjer og med høy 1. etasje minimum 4,5 m for forretning/tjenesteyting. Fasadeliv skal ligge i formålsgrensen mot Nesttunvegen. Øverste etasje skal trekkes min. 2 m inn fra fasadeliv mot Nesttunvegen. Dersom vestre del av feltet skal bygges ut skal det etableres boliger her. Parkering skal skje i parkeringsanlegg i S5. Eksisterende avkjørsler skal stenges når det etableres nye avkjørsler i henhold til godkjent detaljreguleringsplan.







Høyeste målt nivå 70dB



Området er støyutsatt fra Nesttunveien og nærliggende bybanestop. Retningslinjer i KPA og områdeplanen for Paradis gjør støyforhold til en av de mest premissgivende faktorene på planområdet.

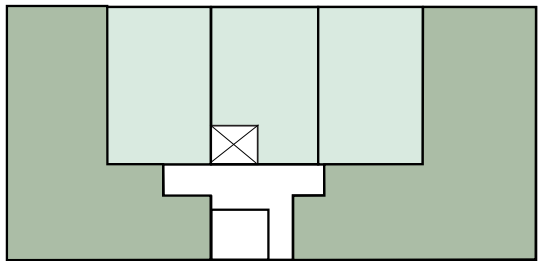
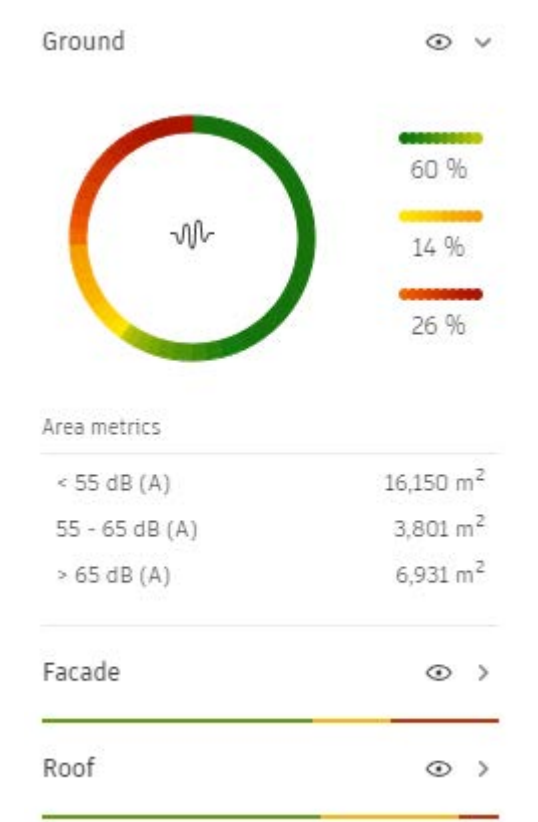
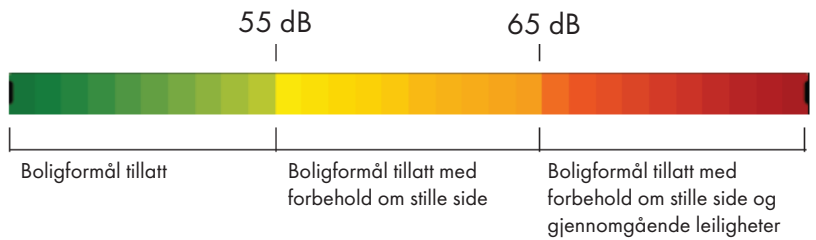
Områdeplanen tillater oppført boliger med støynivå på 1 fasade opp til Lden = 73dB.

Konsekvenser

- 1. Alle leiligheter med fasade ut mot Nesttunveien ligger over grenseverdig 55dB og utløser derfor krav om stille side og gjennomgående leiligheter.
- 2. Støyskjermende bygg langs gir stille sider til alle byggene på baksiden, forutenom PO4, som får overskridende verdier på hjørnet. Kan løses med planløsning.
- 3. Eventuelt behov for støyskjermende tiltak noen steder mellom byggene langs Nesttunveien, for å få til støykrav på **alt** felles uteareal.

Konklusjoner

- 1.Krav om stille side på N-byggene begrenser dybden på byggener og gjør det umulig å bnygge puinkthus som opptar hele byggefeltene.
- 2. En lang rekke støyutsatte fasader mot Nesttunveien gjør det hensiktsmessig å plassere heis- og trappekjerner ut mot veien.
- 3. Krav om stille side gir overvekt på større leiligheter, da de må være gjennomgående.

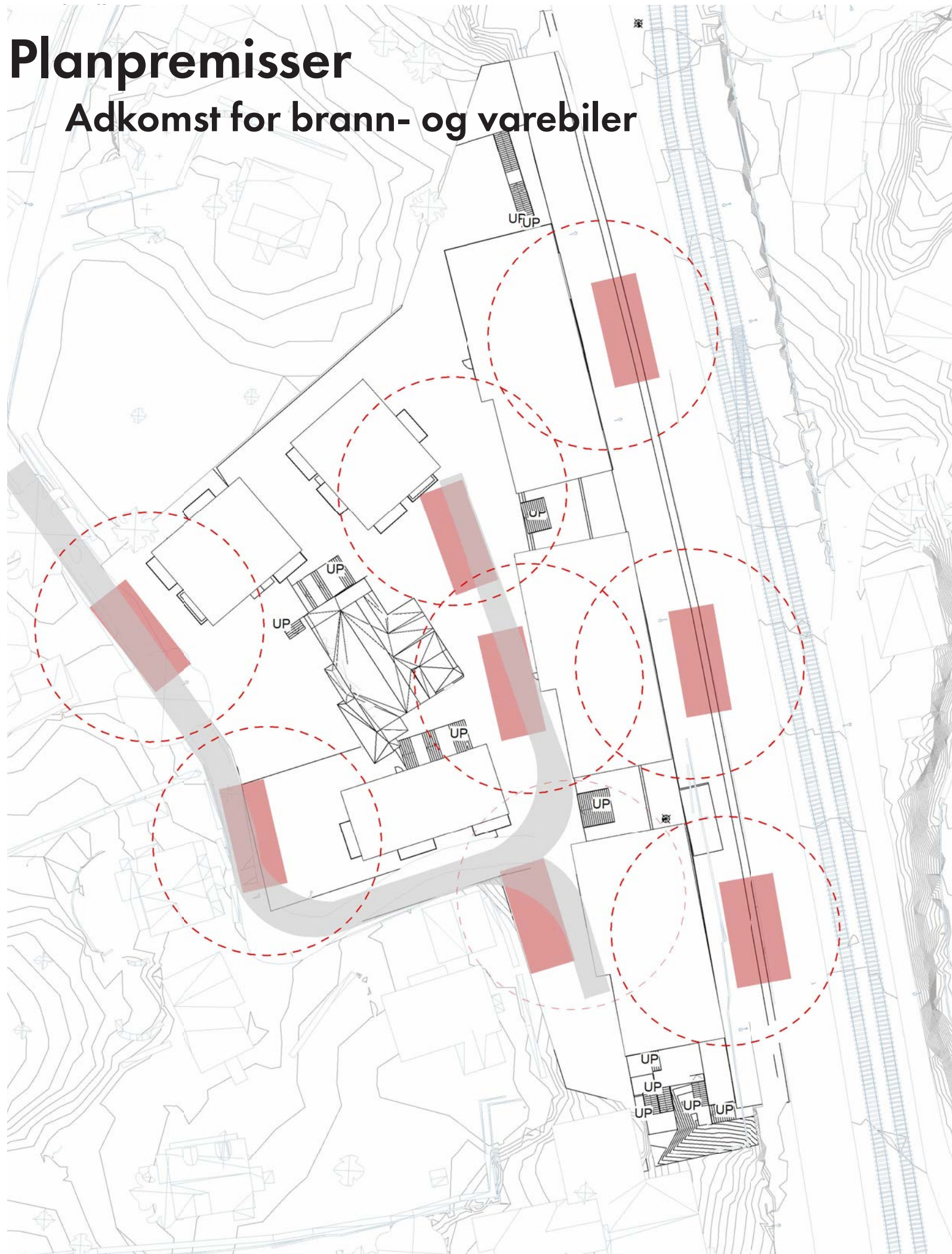


Ved å ta i bruk en blokkmodul med 4/5-spenner kan vi sikre leiligheter med stille side. Enten ved å være gjennomgående eller ved å være ensidig mot stille side.

Modulen tar utgangspunkt i trapp og heis plassert langs støyutsatt fasade med to større leiligheter som strekker seg rundt bygget og to/tre mindre leiligheter mot stille side.

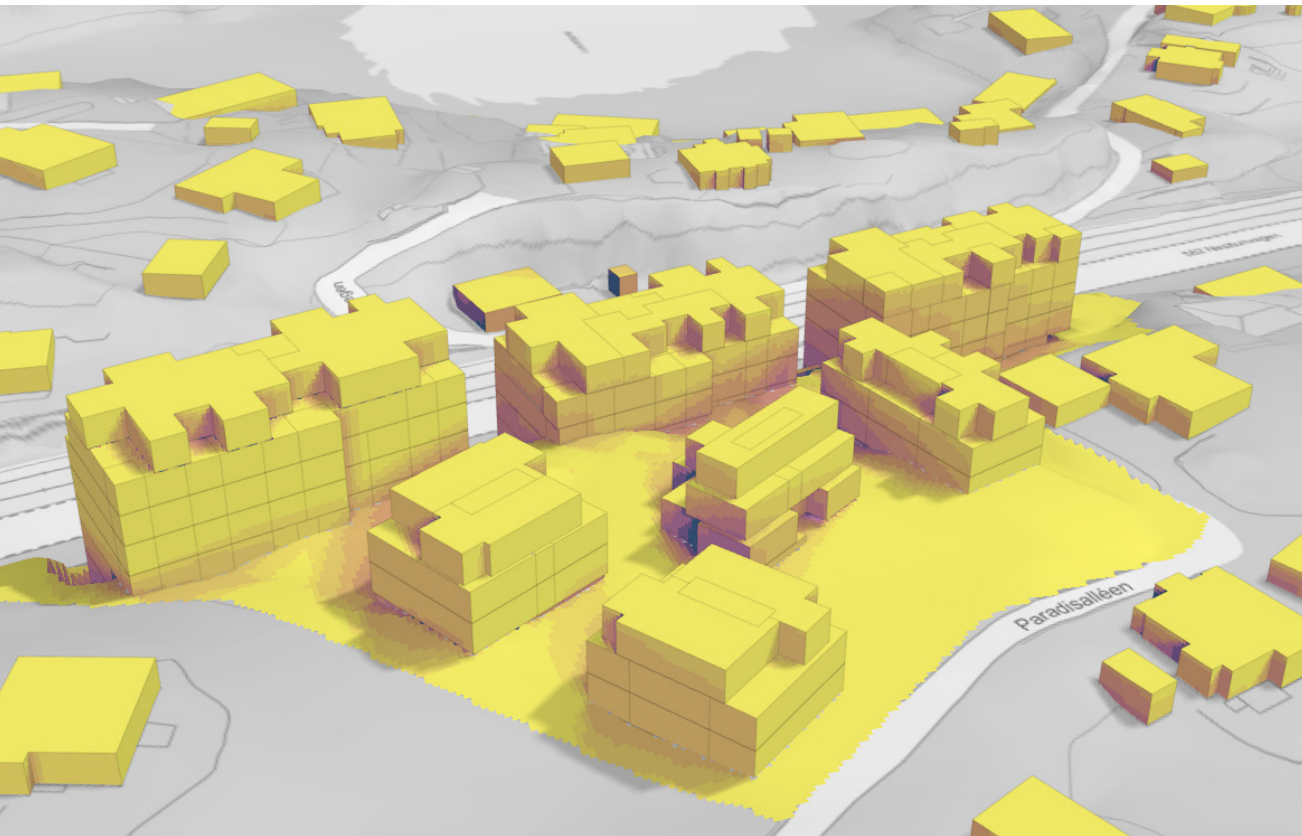
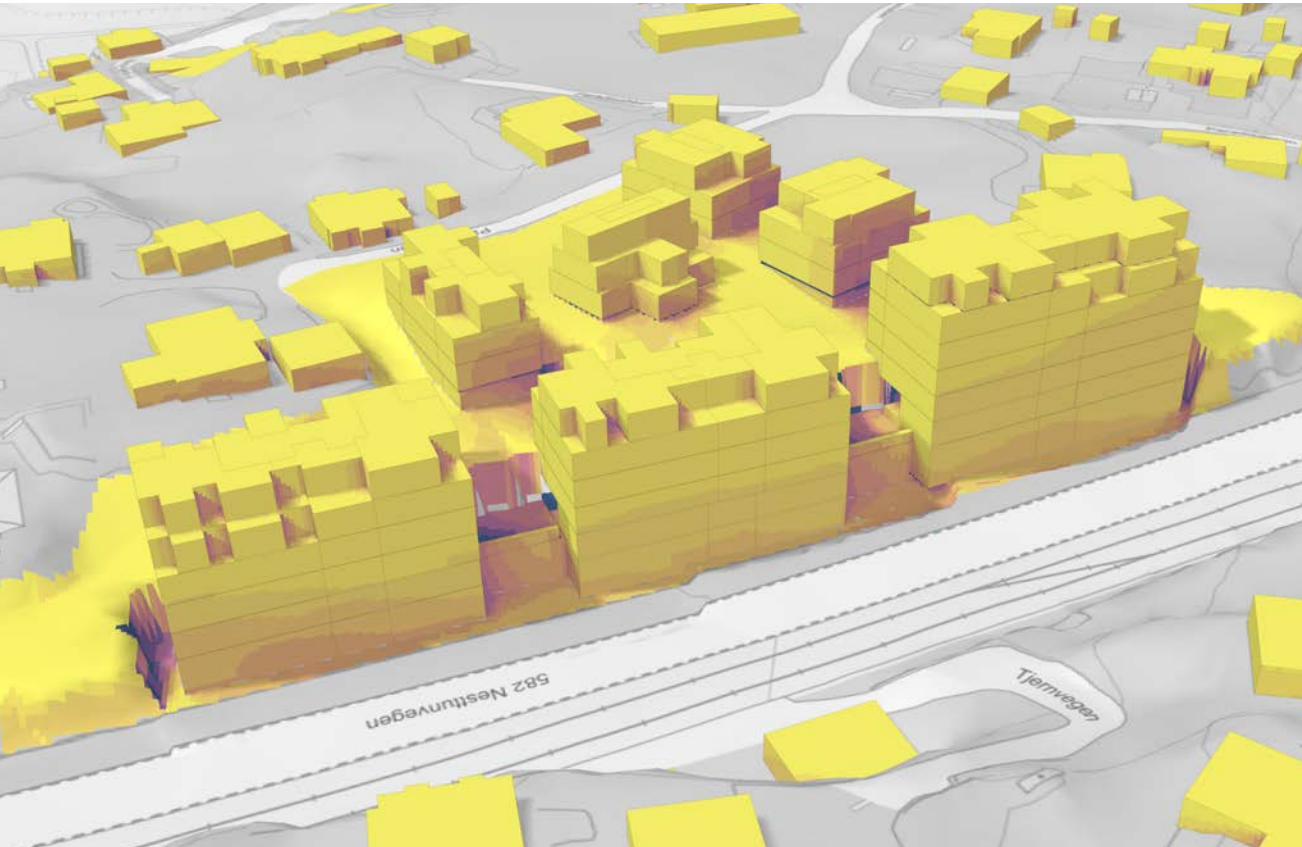
Planpremisser

Adkomst for brann- og varebiler



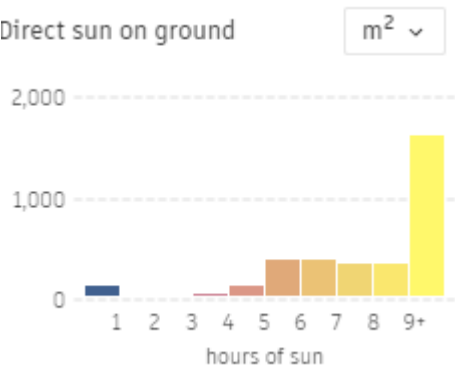
Planpremisser

Solforhold



Analyse

- 1. Leilighetene har generelt gode solforhold.
- 2. Solrike forhold i de viktige byrommene i prosjektet gir en god mulighet til aktiviteter på både på dag og kveldstid.



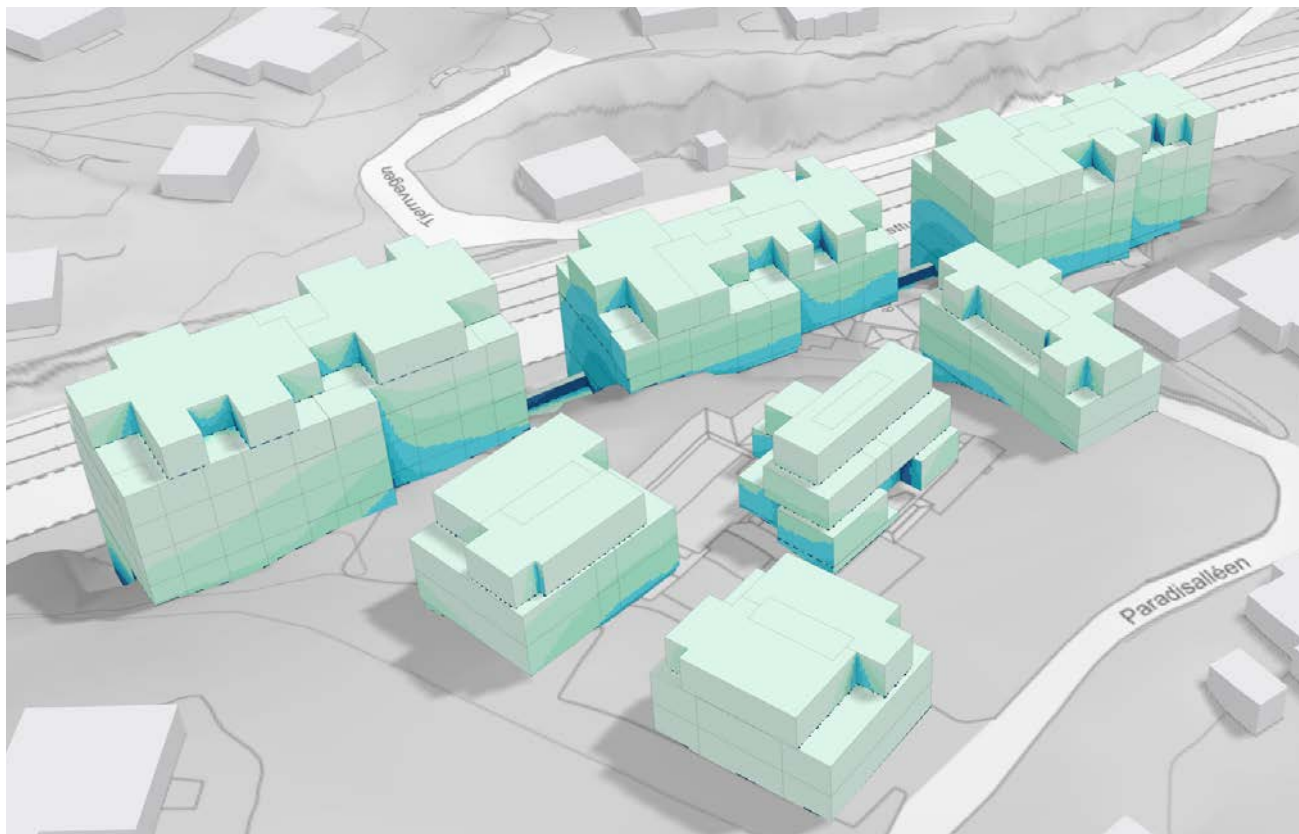
Planpremisser

Dagslysanalyse



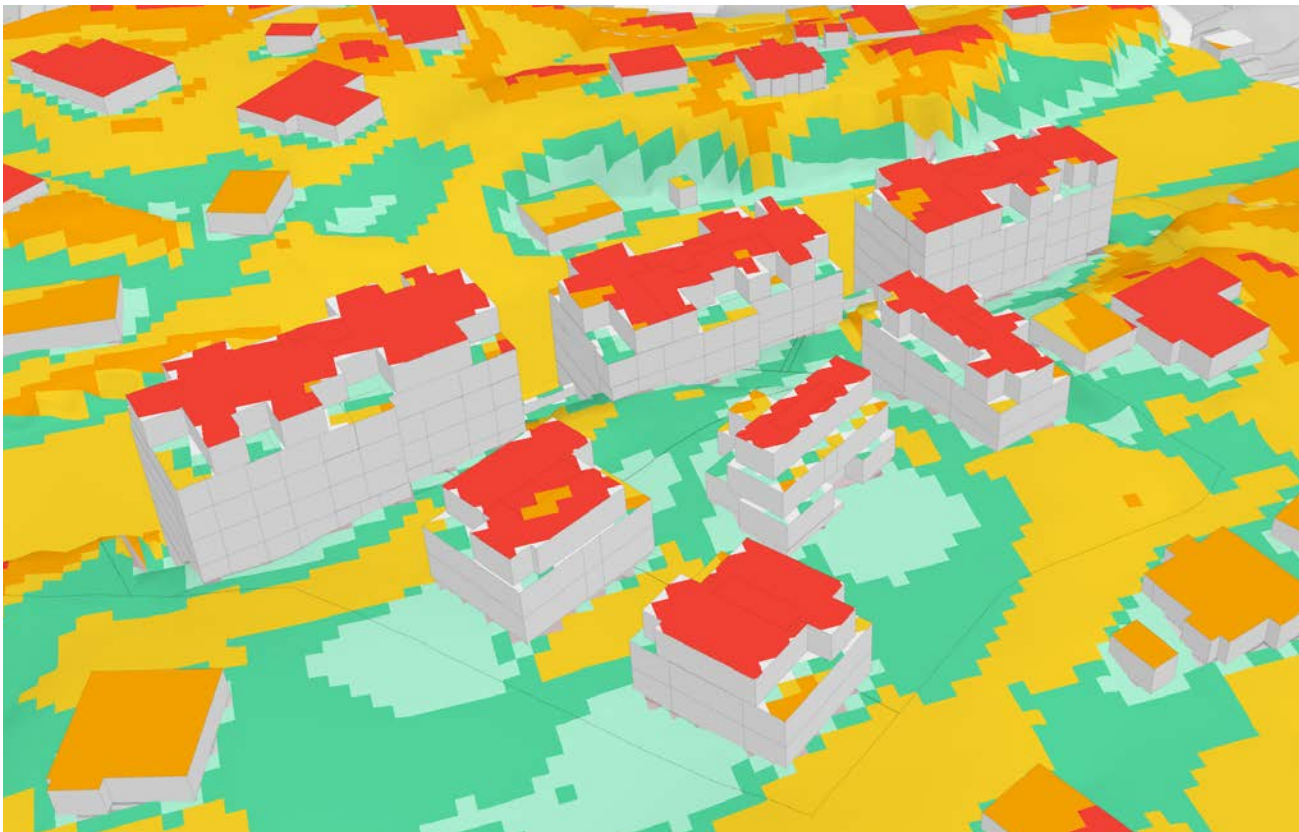
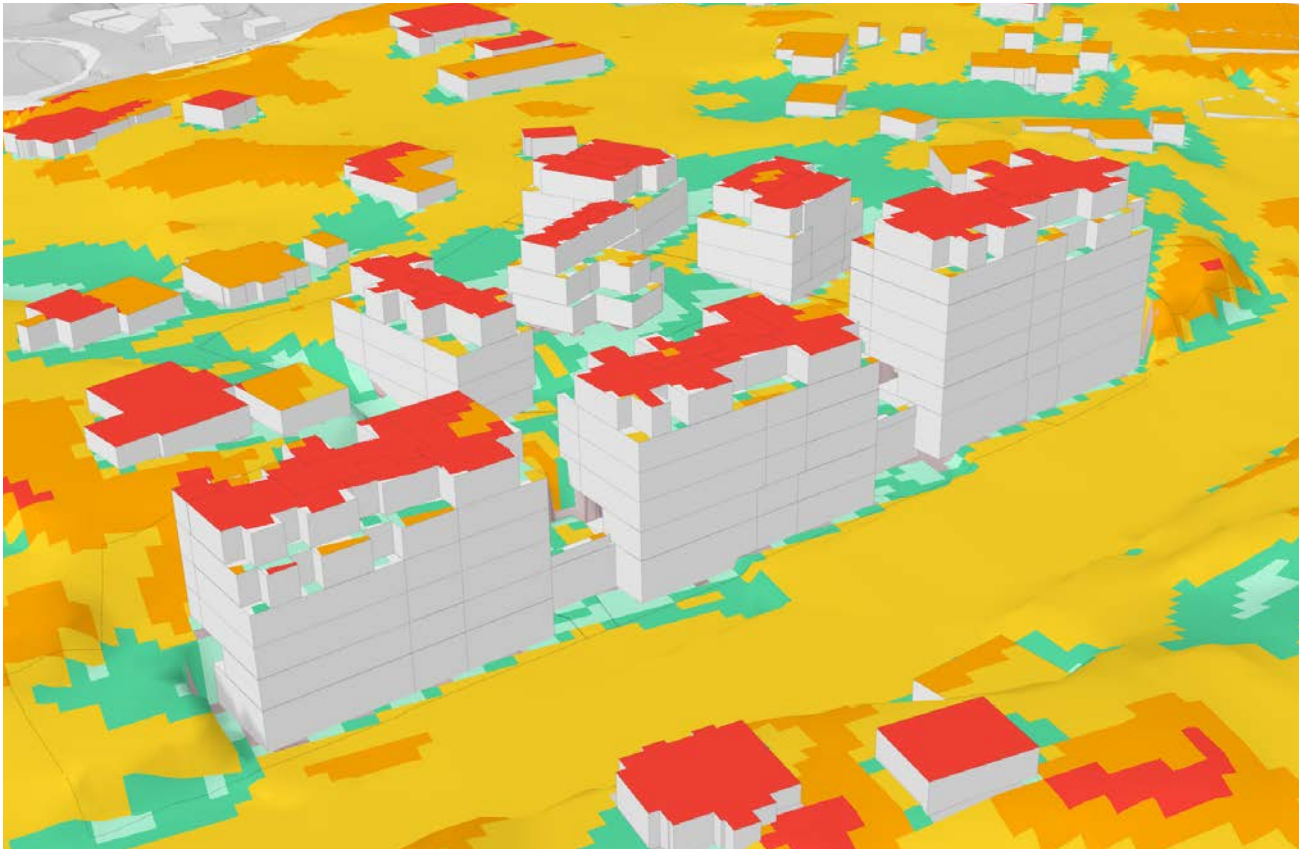
Analyse

Dagslysanalyse er viktig for å oppnå krav til dagslys. Analyse av vertikale himmelkomponent (VHC) indikerer dagslyspotensiale for punkter på fasadene. VHC måler hvor mye lys fra himmelen som når fasadene, relativt til tilgjengelig lys på en horisontal, uforstyrret overflate. VHC-poengsummen er gitt som prosentandel, hvor maksimal poengsum er omtrent 40%.



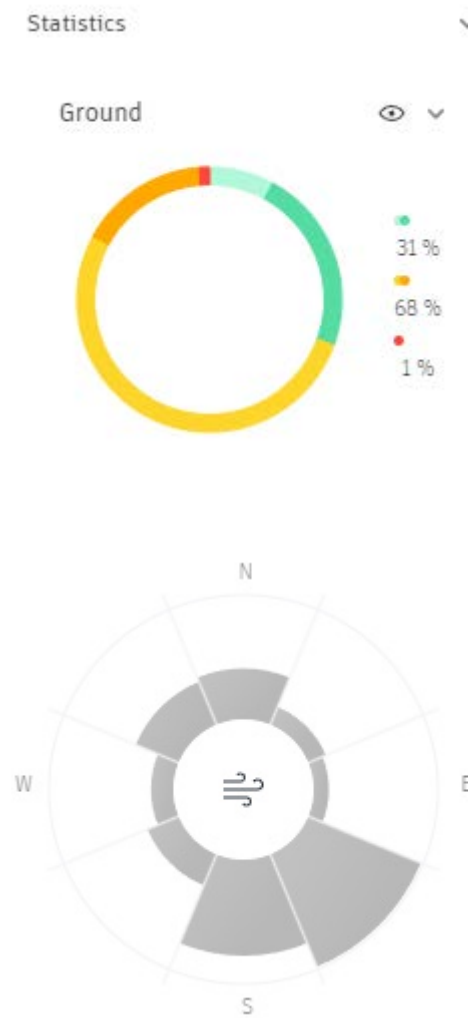
Planpremisser

Vindanalyse



Analyse

1. Vindanalysen viser at det utearealene mellom boligene har gode og beskyttet forhold.
2. Fortauet langs Nesttunveien har høyere vindhastigheter, men likevel innenfor grensene for et godt byrom. Det anbefales å plante trær og bukker for å skape lune områder som gir mulighet for utvendig opphold.

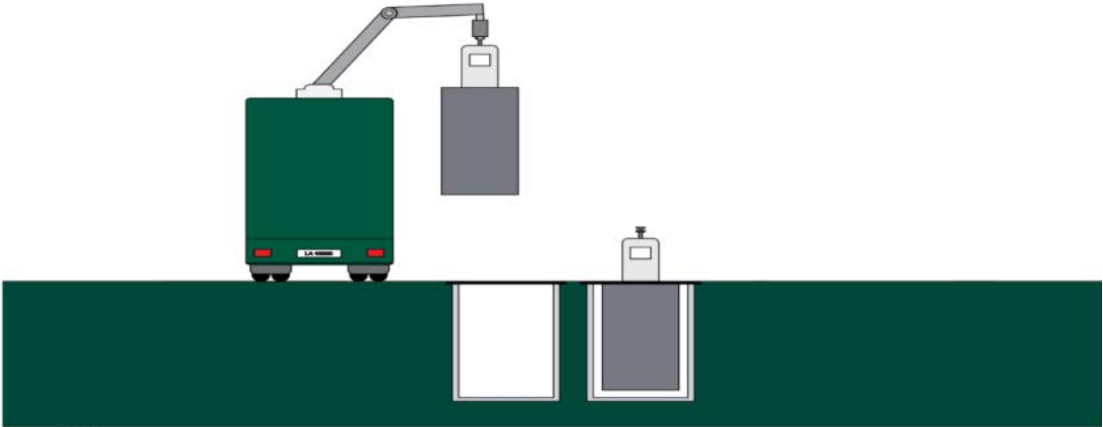


Planpremisser

Renovasjonsplan

KRAV

avfall	l per enhet	totalt	fyltingsgrad	kontainer
Resteavfall	80	7006	8242	1,4
Papir, papp	140	12261	14424	2,5
Plast	160	14012	16485	2,8
Glass, metall	10	876	1030	0,2
Matavfall	50	4379	5152	0,9
				7,7



FIGUR 6 NEDGRAVD BUNNTØMT CONTAINER

Med utgangspunkt i BIR sin renovasjonsveileder, legger prosjektet opp til nedgravde containere.

Avsatt areal for nedgravde
kontainere ca. 70m²



Planpremisser

Minste felles uteoppholdsareal (MUA)

Solstudie, mellom 13-17 vårjevndøgn 20 mars 2024

- Tilgjengelig areal innenfor planområdet (solbelyst)
- Tilgjengelig areal innenfor planområdet (skygge)

Kl 12:00



Solbelyst areal på bakkeplan:	1 272m²
Tilgjengelig areal på bakkeplan:	2 174m²
Krav til areal på bakkeplan:	1 290m²
Prosent solbelyst av krav:	99%
Andel på balkong:	602m²
Krav til felles MUA:	1 290m²
Krav til privat:	602m²
Krav totalt:	1 892m²

Kl 13:00



Solbelyst areal på bakkeplan:	1 136m²
Tilgjengelig areal på bakkeplan:	2 174m²
Krav til areal på bakkeplan:	1 290m²
Prosent solbelyst av krav:	88%
Andel på balkong:	602m²
Krav til felles MUA:	1 290m²
Krav til privat:	602m²
Krav totalt:	1 892m²

Kl 14:00



Solbelyst areal på bakkeplan:	824m²
Tilgjengelig areal på bakkeplan:	2 174m²
Krav til areal på bakkeplan:	1 290m²
Prosent solbelyst av krav:	64%
Andel på balkong:	602m²
Krav til felles MUA:	1 290m²
Krav til privat:	602m²
Krav totalt:	1 892m²

Kl 15:00



Solbelyst areal på bakkeplan:	643m²
Tilgjengelig areal på bakkeplan:	2 174m²
Krav til areal på bakkeplan:	1 290m²
Prosent solbelyst av krav:	50%
Andel på balkong:	602m²
Krav til felles MUA:	1 290m²
Krav til privat:	602m²
Krav totalt:	1 892m²

Kl 16:00



Solbelyst areal på bakkeplan:	621m²
Tilgjengelig areal på bakkeplan:	2 174m²
Krav til areal på bakkeplan:	1 290m²
Prosent solbelyst av krav:	48%
Andel på balkong:	602m²
Krav til felles MUA:	1 290m²
Krav til privat:	602m²
Krav totalt:	1 892m²

* Minst 50% av areal på bakkeplan må være solbelyst - tilgjengelig areal på bakkeplan begrenses derfor til solbelyst areal x2
** Må ikke overstige 40% av totalt uteoppholdsareal

Planpremisser

Minste felles uteoppholdsareal (MUA)

Kravene til uteoppholdsareal går foran tillatt utnyttelsesgrad.

Krav på minimum 15m² felles uteoppholdsareal pr. boenhet og 7m² privatareal (privat areal er sikret med balkonger).

Krav til sol på 50% av arealet kl 15.00 ved vårjevndøgn.

Solbelyst areal kl 15:00 ved vårjevndøgn: 643m²
 $643\text{m}^2 * 2 = 1\,290\text{m}^2$

Krav til areal på bakkeplan = 1 290m²
 $1\,290 / 15 = 86$ enheter

Ved liggende forslag setter vi maks enheter på 86 boenheter.

Vi har skissert 86 enheter med 155% utnyttelsesgrad.

Kl 15:00

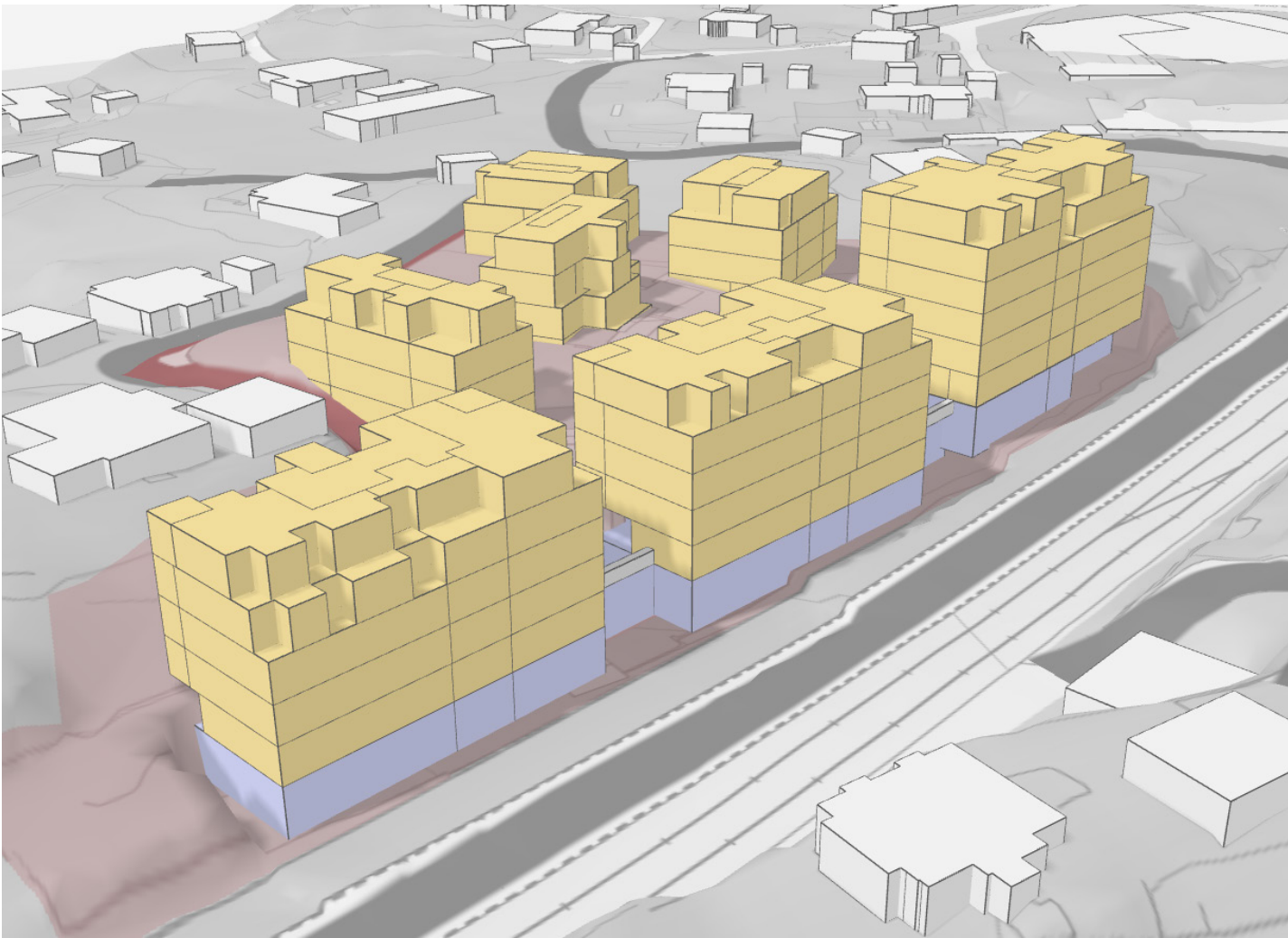


Solbelyst areal på bakkeplan:	643m²
Tilgjengelig areal på bakkeplan:	2 174m²
Krav til areal på bakkeplan:	1 290m²
Prosent solbelyst av krav:	50%
Andel på balkong:	602m²
Krav til felles MUA:	1 290m²
Krav til privat:	602m²
Krav totalt:	1 892m²

Prosjektinfo

Arealer og leilighetsmix

Areal		
Totalt BTA	9 802	
BRA bolig	7 796	inkl. kjeller
BRA næring	874	
BRA felles	152	
Leiligheter		
Antall	86	
35-50 m2	20	
50-80 m2	37	
80+ m2	29	
Nøkkeltall		
Antall leiligheter	86	
MUA krav	1892	
Krav til sykkel	94	



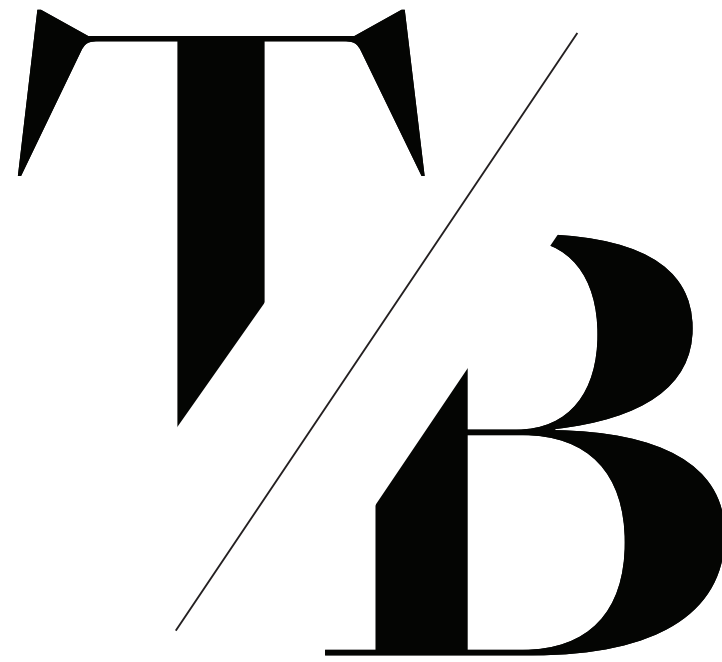
Vennligst merk at dette arealoppsettet er basert på et grovt skisseprosjekt og er hentet fra spacemaker. Tallene i oppsettet må bearbeides og justeres før de kan betraktes som endelige og nøyaktige. Oppsettet gir kun en indikasjon på prosjektets størrelse og layout.

* Kjeller arelene er inkludert i BRA bolig.

BRA- areal er beregnet med en faktor på 0.9 fra bruttoareal.



sykkelbutikk



Thornström Brookfield Arkitekter

*et Bergenbasert arkitektkontor startet av
Fredrik Thornström og Daniel Brookfield*