

MEDVERKNADSMØTE 31.10.2023

Områderegulering Rutlin/Ulvahaugen



Planavgrensing



Stadanalyse

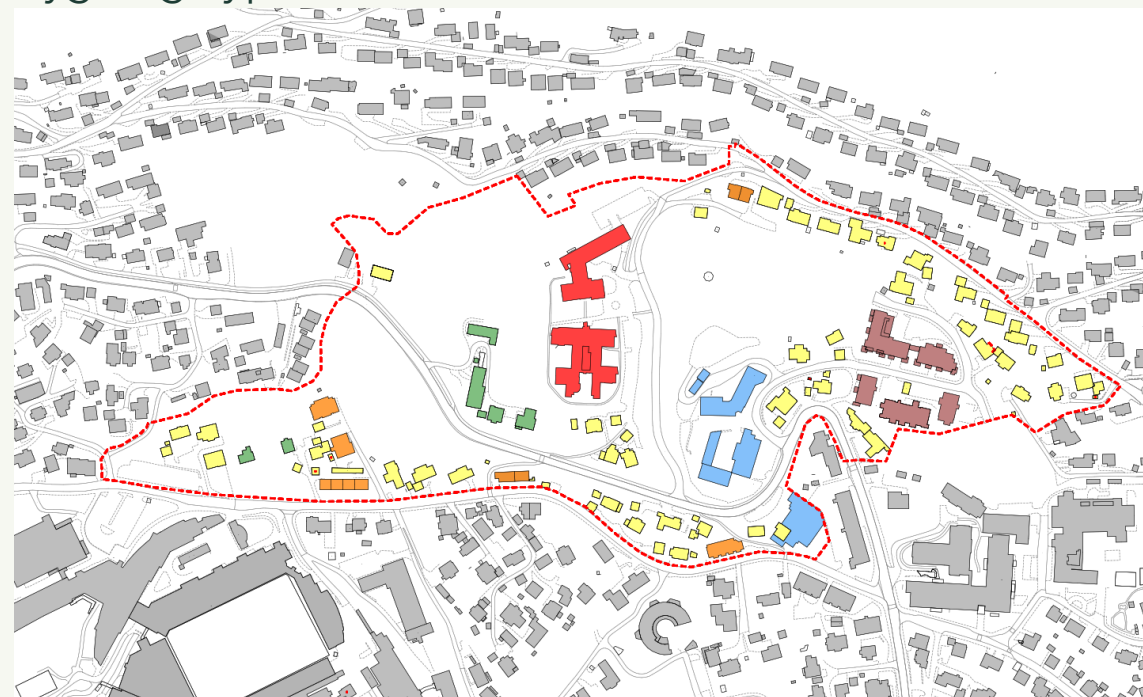
Kulturminne og kulturmiljø



Teiknforklaring

- Orange square: Verneverdige bygg eldre enn 1960
- Light brown square: Kulturmiljø
- Green square: Kultuhistorisk jordbrukslandskap
- Purple line: Vegstrukturar eldre enn ca. 1960
- Yellow circle: Automatisk freda gravhaug
- Brown arrow: Siktliner
- Brown square: Verneverdig bygg frå ca. 1970

Bygningstypar



Teiknforklaring

- Dark red square: Blokk 4-7 etg.
- Orange square: Rekkehus/tomannsbustad 1-3 etg.
- Yellow square: Einebustad 1-2 etg.
- Green square: Gardstun
- Blue square: Næringsbygg 1-3 etg. (kontor + lager)
- Red square: Helsebygg

Stadanalyse

Landskap



Teiknforklaring

- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| | Utkikkspunkt | | Vegfar |
| | Utkikkspunkt der vegtasjon hindrar utsyn. | | Open bekk (ikkje kartfesta nøyaktig) |
| | Markert rygg/kant | | Bratte skrentar m/fallretning |
| | Siktlinje | | Platå |

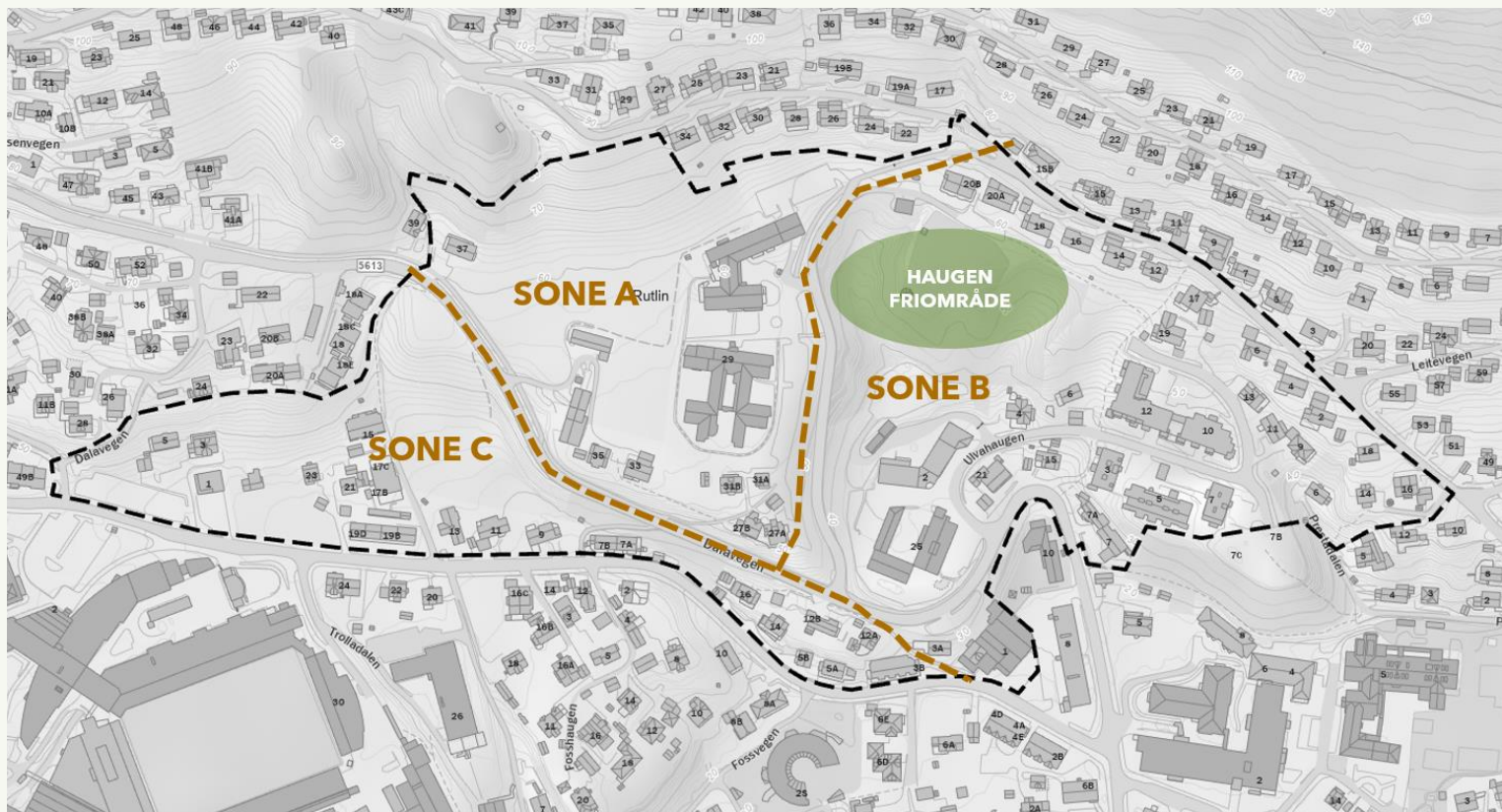
Viktige målpunkt og tilkomst



TEIKNFORKLARING:

- | | | | |
|--|--------------------|--|---|
| | Fortau | | Skule, barnehage, idrett, helse |
| | Fortau og køyreveg | | Viktige friområde: Haugen og Rutlinslid |
| | Sti | | Arbeidsplassar: Sognekraft og Uteseksjonen |
| | Køyreveg | | Ambulanse (Rutlin), Brannstasjon (Grushola) |
| | Busshaldeplass | | Farleg punkt |

Stadanalyse - Tilråding



Sone A - Rutlin

- Vidareføre låg bebyggelse (1-2 etg), tett-lav, saltak og trekledning.
- Vidareføre parkpreget med rom mellom bygga.
- Buffer kring Indre Sogn Psykiatrisenter.
- Omsynssone gradstun Rutlin og siktlinjer gravhaugen.
- Sikre og styrke gangstiar.

Sone B – Grushola og Ulvahaugen

- Vidareføre blokkbebyggelse i terreng, 6-7 etasjar.
- Vidareføre formspråk: flatt tak, inntrekt øvre etasje, vindaugsfelt og balkongar.
- Vurdere krav om grønne tak og tekn. Installasjonar skal vera bygd inn (taket er den 5. fasaden).
- Ta vare på og styrke Haugen som friområde og blå-grøn struktur.
- Sikre og styrke gangstiar.

Sone C - Trolladalen

- Vidareføre låg bebyggelse (1-3 etg.) tett-lav, saltak og trekledning.
- Sikre og styrke gangstiar.

Bestilling

- Sambindingsveg mellom Dalavegen og Rutlinslid med bustadutbygging på nordsida.
- Tre konsept som viser ulik grad av bustadutbygging:

Tre konsept

Small

- Fruktgarden Rutlin held fram som jordbruksareal
- Høg utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Tett-lav utbygging i sone C - Trolladalen

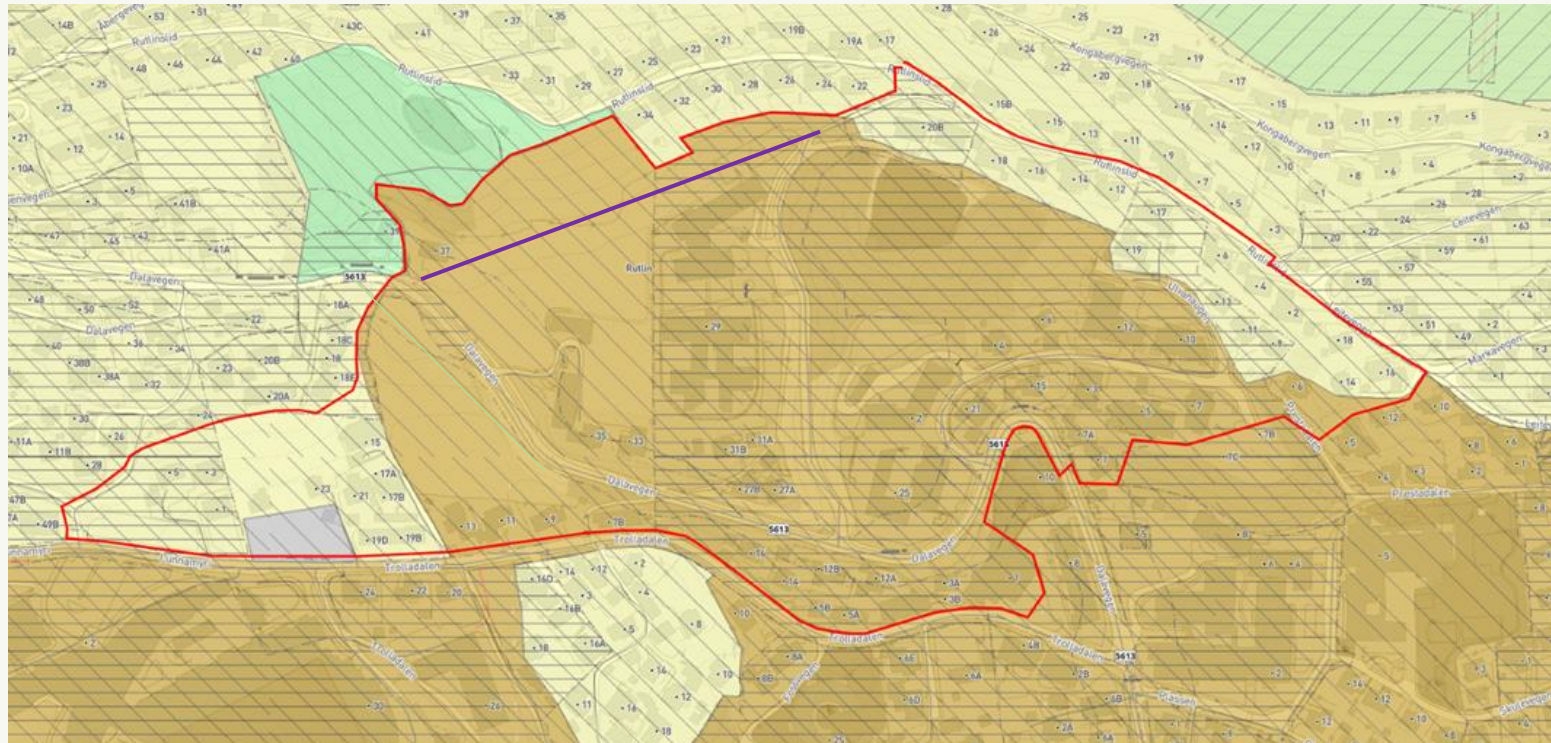
Medium

- Sone A- Rutlin med tett-lav utbygging
- Høg utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Tett-lav utbygging i sone C - Trolladalen

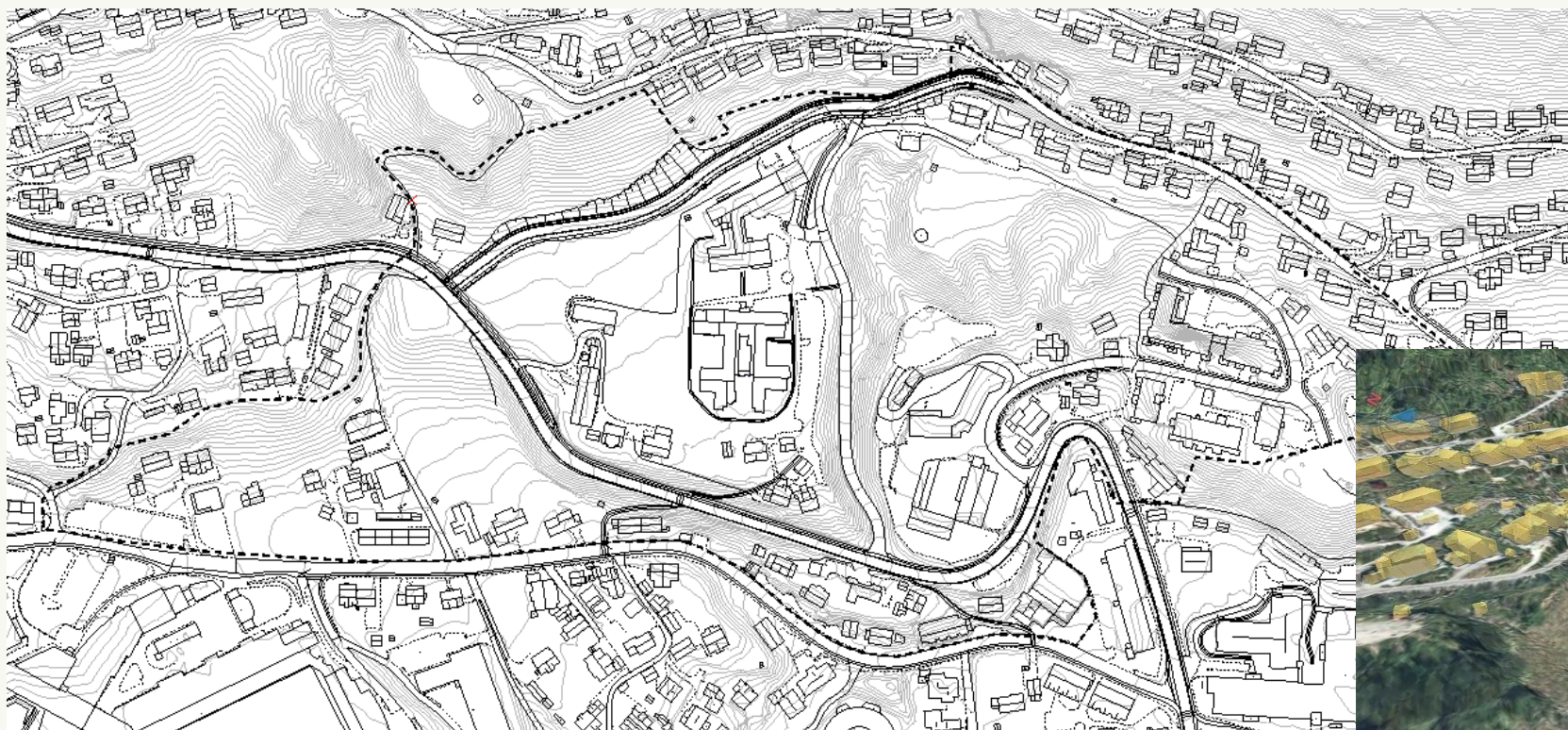
Large

- Sone A- Rutlin med høg utnytting
- Maksimal utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Høg utnytting i sone C - Trolladalen

Sambindingsveg



Sambindingsveg

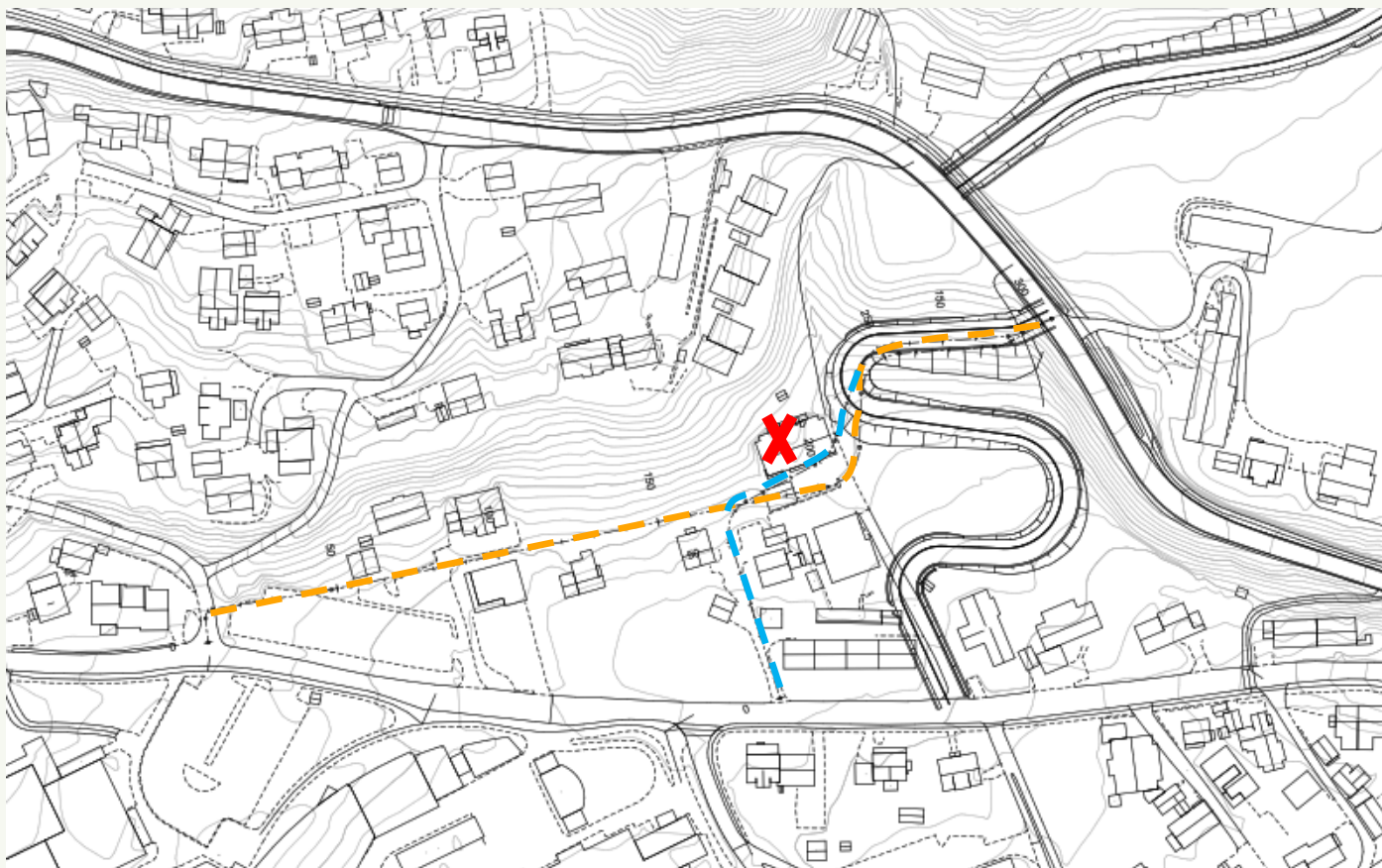


Plassert i skråningsfoten.

Vegkryssa er vist som prinsipp -
ikkje teikna ut med rett utforming.



Veg mellom Trolladalen og Dalavegen ?



Testing av veglinjer viser at vegtrase vil krevje riving av eitt hus.

Eitt vegalterativ er teikna ut:
Arealkrevjande vegløyising pga
høgdeskilnad.

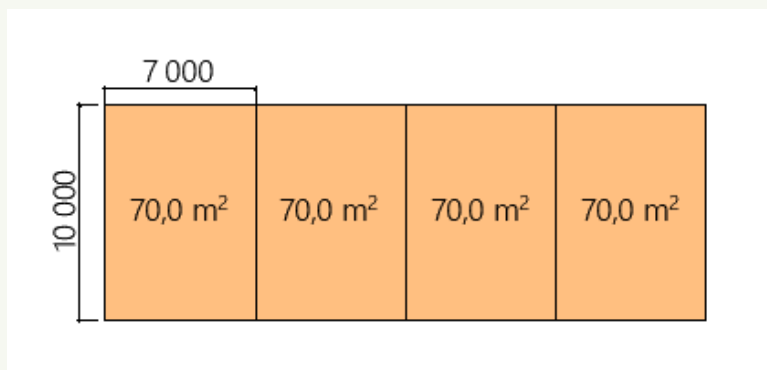
Vi tilrår ikkje veg mellom Trolladalen
og Dalavegen.

Byggekløssar - Rekkehus/Tett-lav

- Aksebreidde 7m - gir rom for gode planløyningar.
- Fotavtrykk bueining 7x10m gir grunnflate: 70 m².
- Etajsehøgde 3m.
- Parkering: kjellar eller ved inngang.
- 2 eller 3 etasjar - storleik tilpassa familiar, event mogeleg med utleigedel.

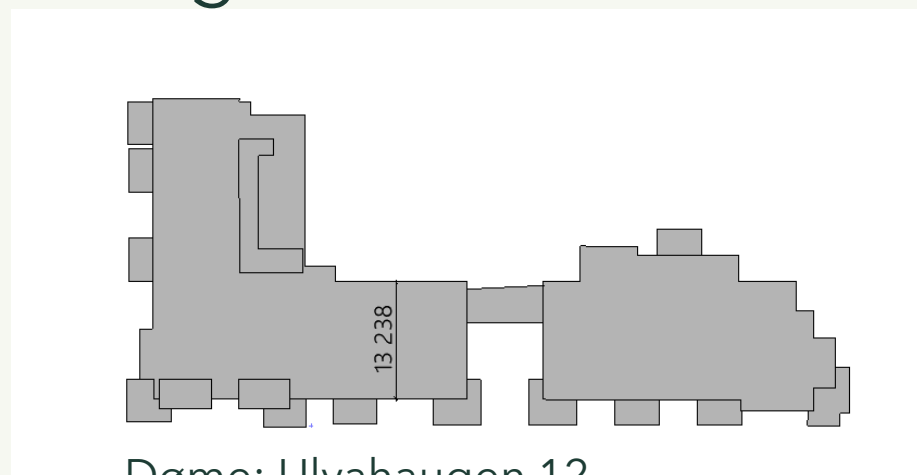


Døme: Nøttveit i Bergen

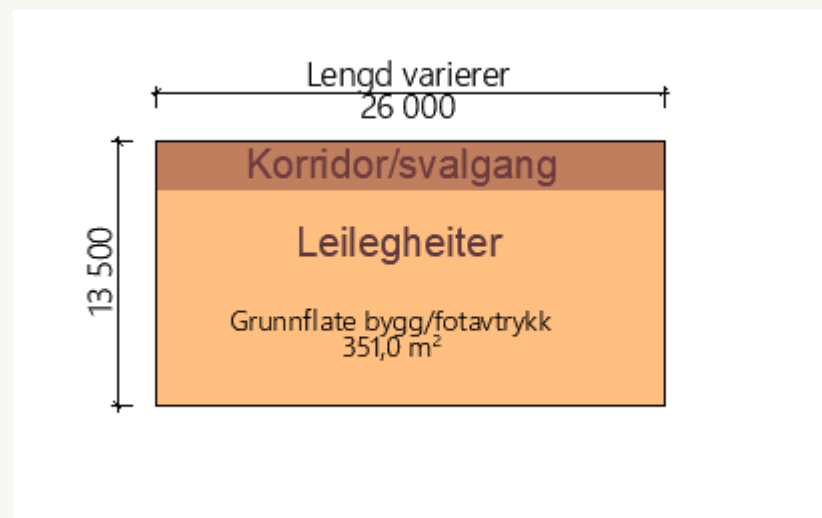


Byggekløssar - Blokker med leilegheiter

- Breidde ca 13,5 - 14m for svalgang/korridor og ein-side leilegheiter.
- Lengd tilpassa situasjonen.
- Etasjehøgde 3,7m.
- Parkering: under dekke/kjellar.
- Utrekning bueningar/leilegheiter:
 - Brutto/nettofaktor 1,5
 - Sorleik per buening: 70 m²

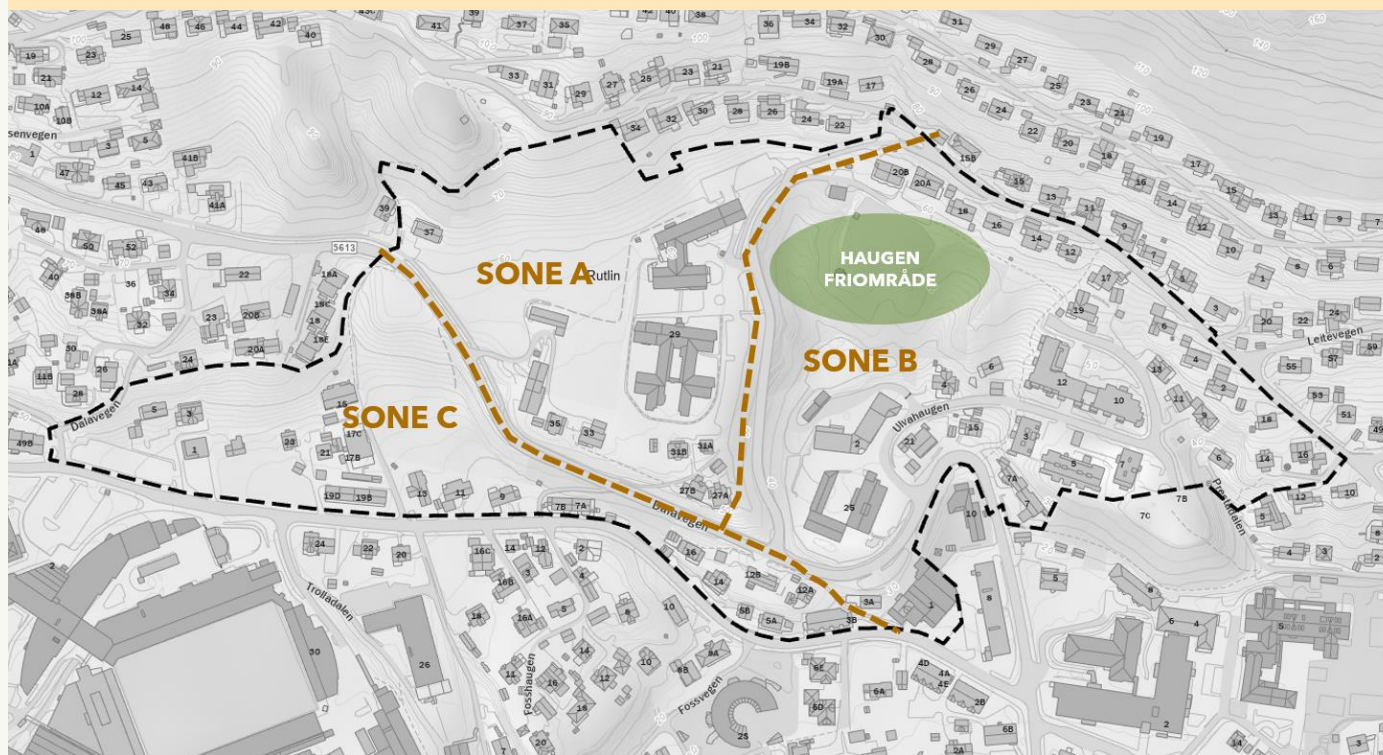


Døme: Ulvahaugen 12



Konsept 1 - Small

- Fruktgarden Rutlin held fram som jordbruksareal
- Høg utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Tett-lav utbygging i sone C - Trolladalen



Type bueining	Tal bueiningar
Blokk - leilegheit	173
Rekkehus/tett-lav	60

Konsept 1 - Small



Detaljregulering for Lunnamyri, gnr/bnr 23/3 (vedtak 2018)



ULVAHAUGEN VEST – ynskje om utbygging



Konsept 1 - Small



3D-illustrasjonane viser eit tenkt volum. Det er ikkje teke stilling til takform og andre detaljar.

Konsept 1 - Small

Sone A - Rutlin



Konsept 1 - Small

Sone B - Grushola og Ulvahaugen



Konsept 1 - Small

Sone B - Grushola og Ulvahaugen



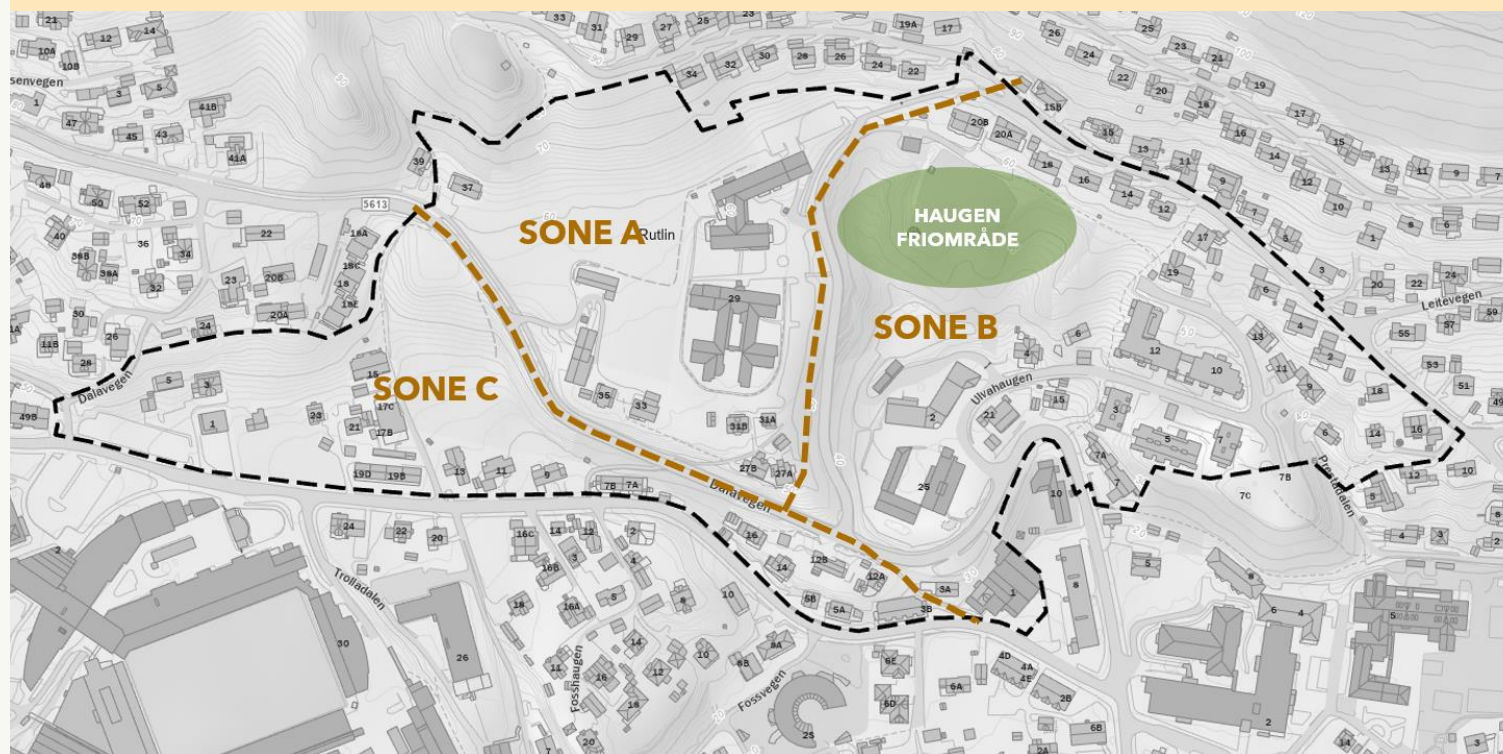
Konsept 1 - Small

Sone C - Trolladalen



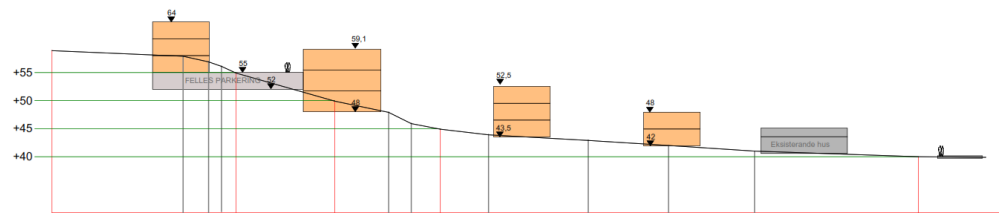
Konsept 2 - Medium

- Sone A- Rutlin med tett-lav utbygging
- Høg utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Tett-lav utbygging i sone C - Trolladalen



Type bueining	Tal bueiningar
Blokk - leilegheit	188
Rekkehus/tett-lav	113

Konsept 2 - Medium



SNITT C-C Dalavegen/Trollavegen,
konsept medium



Konsept 2 - Medium

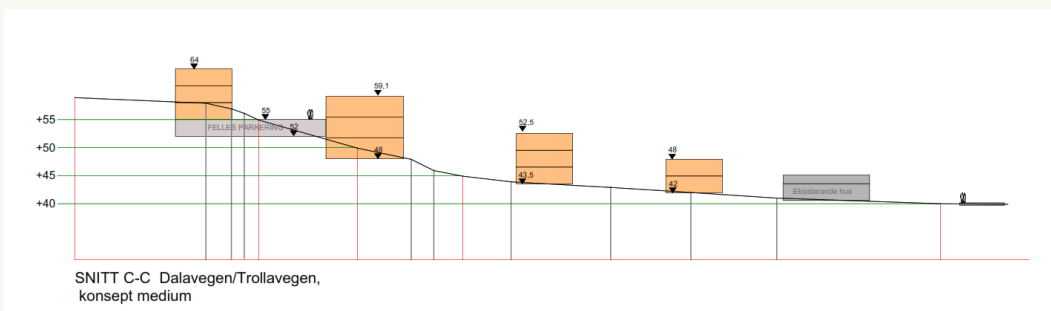


3D-illustrasjonane viser eit tenkt volum. Det er ikkje teke stilling til takform og andre detaljar.

Konsept 2 - Medium

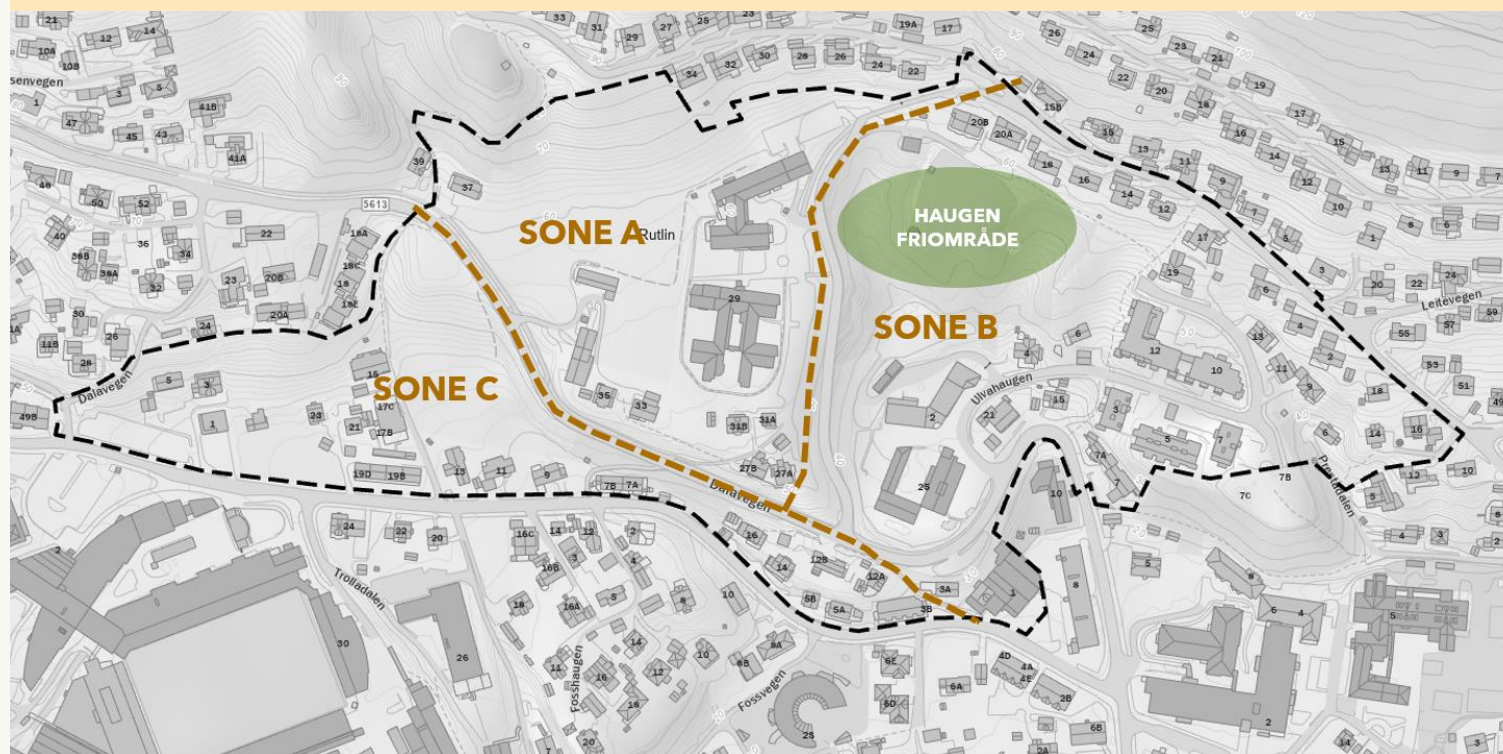
Sone A - Rutlin

Utbygginga i sone B (Grushola og
Ulvahaugen) og sone C (Trolladalen)
er lik som i konsept 1- Small.



Konsept 3 - Large

- Sone A- Rutlin med høg utnytting
- Maksimal utnytting i Sone B – Grushola og Ulvahaugen
- Høg utnytting i sone C - Trolladalen

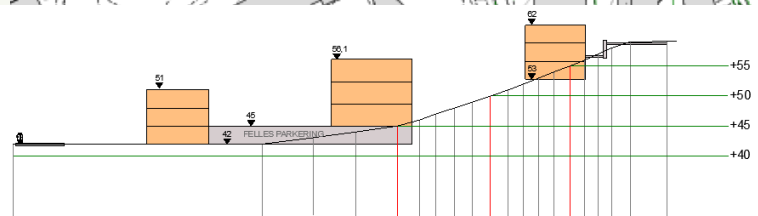


Type bueining	Tal bueiningar
Blokk - leilegheit	326
Rekkehus/tett-lav	71

Konsept 3 - Large



Konsept 3 - Large



SNITT D-D Trolladalen,
konsept large

Konsept 3 - Large



3D-illustrasjonane viser eit tenkt volum. Det er ikkje teke stilling til takform og andre detaljar.

asplan
viak

Konsept 3 - Large

Sone A - Rutlin



Konsept 3 - Large

Sone B - Grushola og Ulvahaugen



Konsept 3 - Large

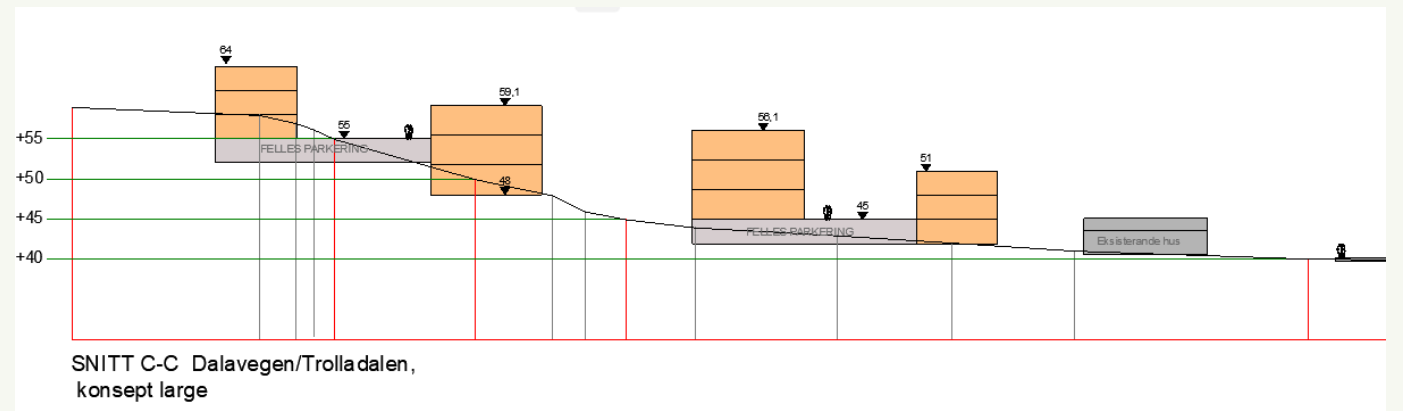
Sone B - Grushola og Ulvahaugen



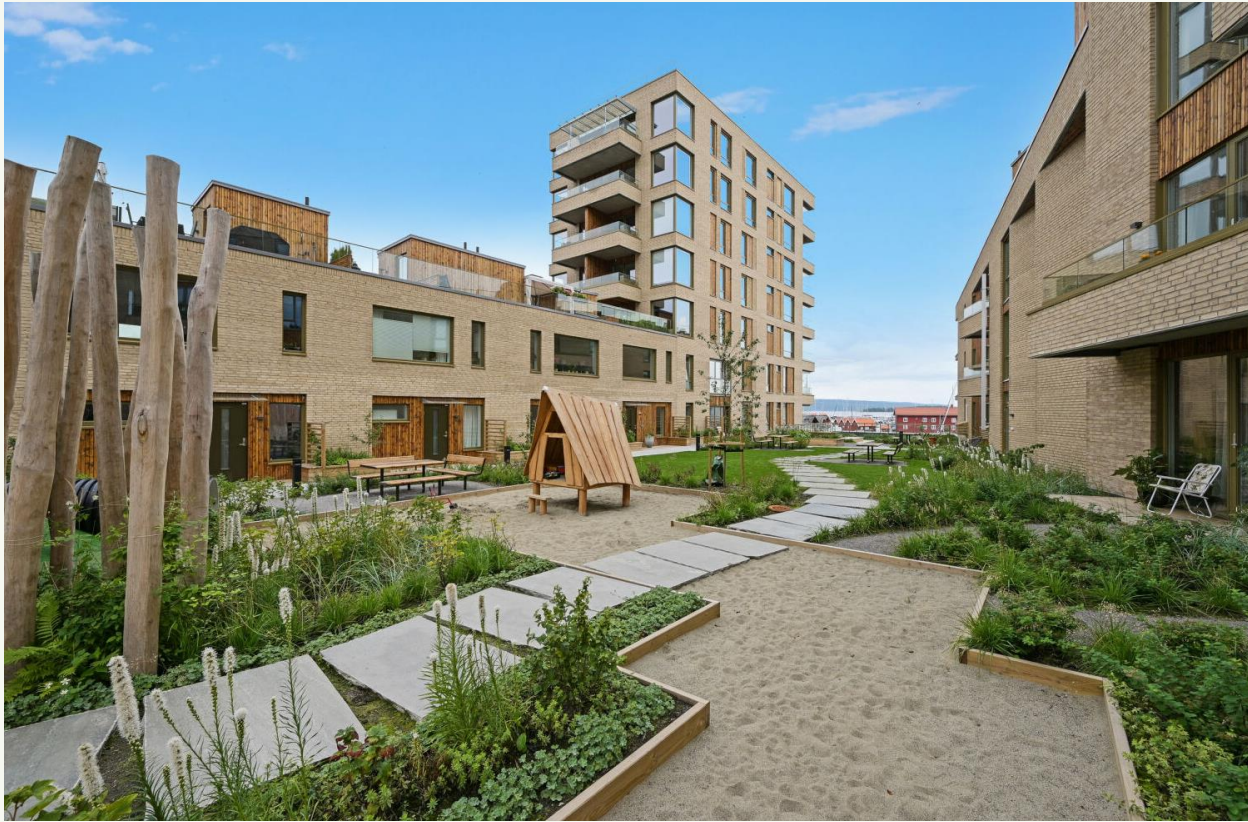
asplan
viak

Konsept 3 - Large

Sone C - Trolladalen







Opphaldsareal over
parkeringskjeller/
næringsareal

Landskapsarkitekt: Asplan Viak