

KONSEPT

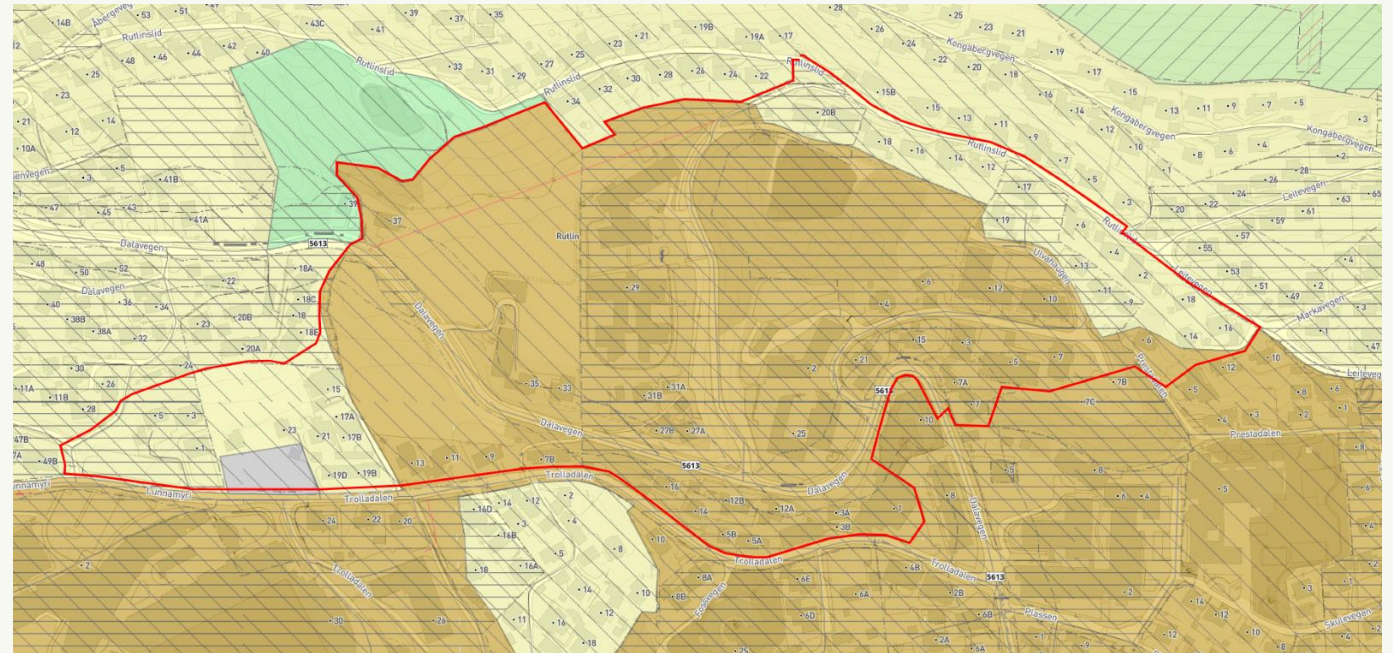
Områderegulering Rutlin/Ulvahaugen

23.10.2023

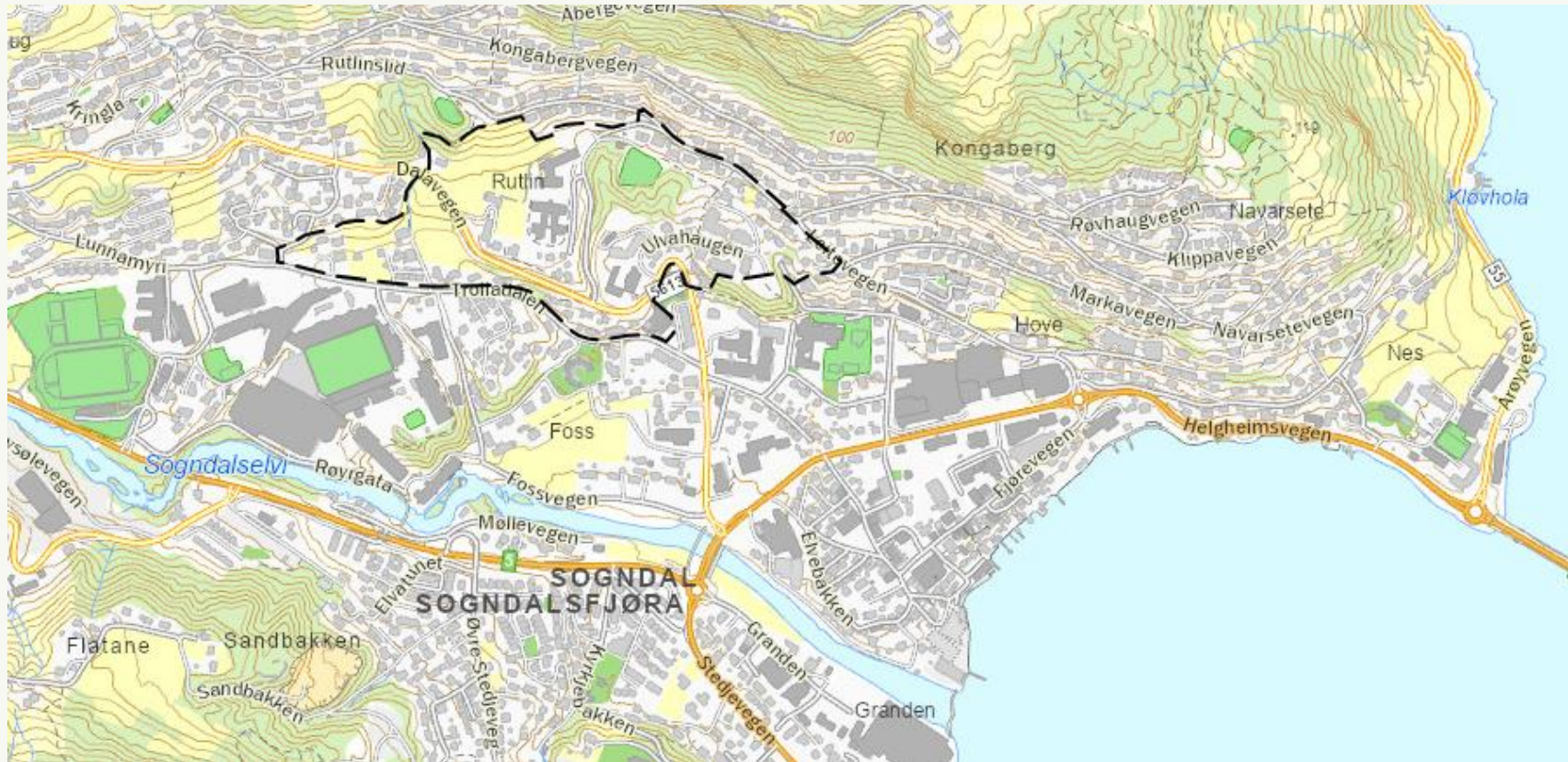


Områderegulering Rutlin/Ulvahaugen

- Krav om områderegulering for Rutlin/Ulvahaugen i gjeldande arealdel til kommuneplanen.
- Avklare hovudstrukturane og prinsippa for bruk for eit større område.
- Legge rammer for vidare planarbeid med detaljregulering for ulike utbyggingsområde som inngår i områdereguleringa.
- Planområdet er om lag 155 dekar.



Planavgrensing



Områderegulering Rutlin/Ulvahaugen – Mål:

«Sogndal kommune ønskjer å utvikle Rutlin til ein del av tettstaden med relativt høg tettheit, gode bukvalitetar og stader der folk kan møtast.»

- Legge til rette for bustadområde med høg tettheit og variasjon i storleik og bygingstypar som legg til rette for ei blanda gruppe busette.
- Styre og ta vare på eksiterande naturkvalitetar, grøntstruktr og område for leik.
- Avklare sentral infrastruktur.
- Knyte saman ny og eksisterande gang- og sykkelvegsamband.
- Klimavennleg materiale med god estetisk utforming.
- Klimavennleg løysingar ift overvasshandtering.
- Plassering av byggestruktur i forhold til lokalklima.

Stadanalyse

Kulturminne og kulturmiljø

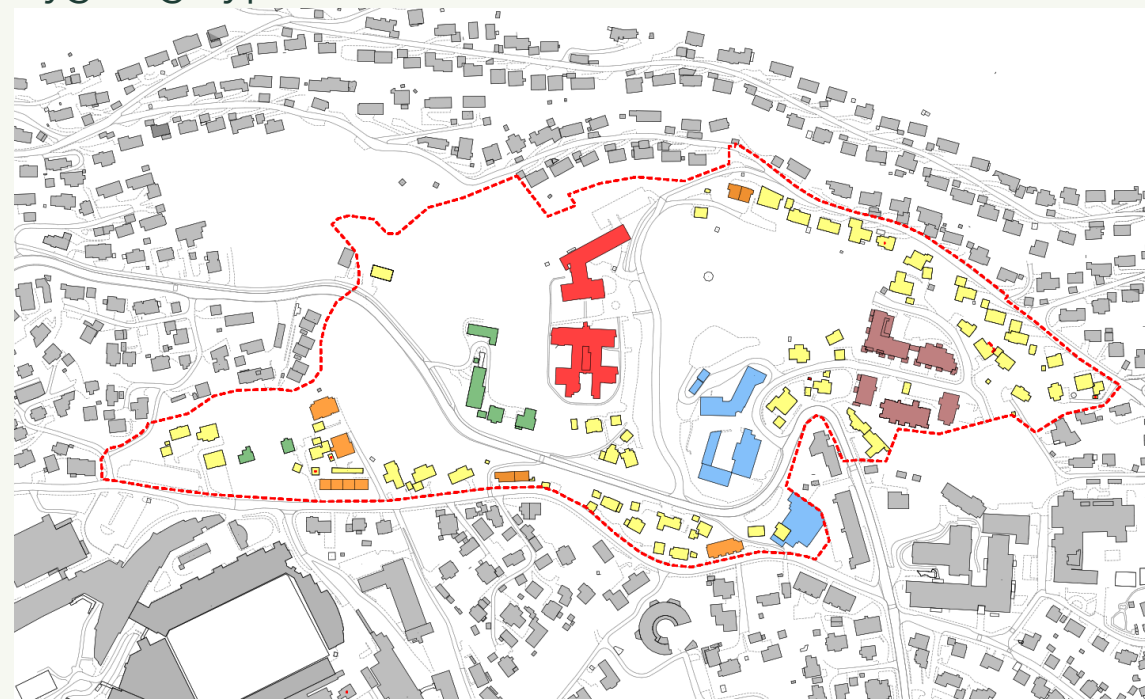


Teiknforklaring

- Verneverdige bygg eldre enn 1960
- Kulturmiljø
- Kultuhistorisk jordbrukslandskap
- Vegstruktur eldre enn ca. 1960

- Automatisk freda gravhaug
- Siktliner
- Verneverdig bygg frå ca. 1970

Bygningstypar



Teiknforklaring

- Blokk 4-7 etg.
- Rekkehus/tomannsbustad 1-3 etg.
- Einebustad 1-2 etg.
- Gardstun

- Næringsbygg 1-3 etg. (kontor + lager)
- Helsebygg

Stadanalyse

Landskap



Teiknforklaring

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

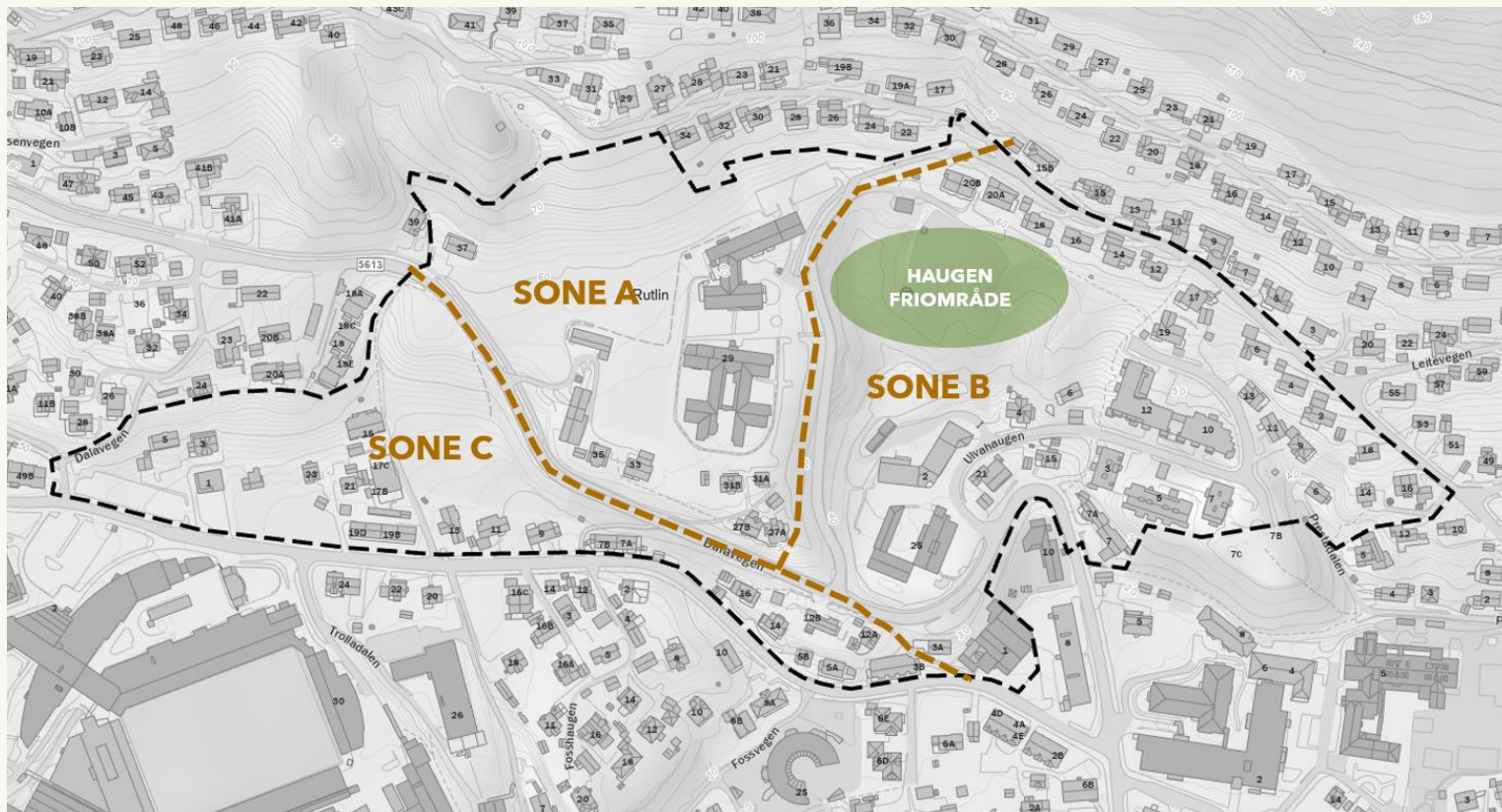
Viktige målpunkt og tilkomst



TEIKNFORKLARING:

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

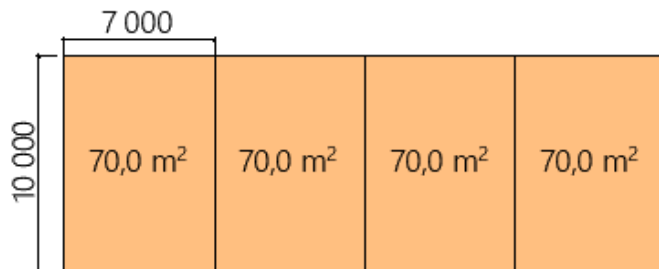
- Sone A- Rutlin med tett-lav utbygging
- Høg utnytting i Sone B - Grushola og Ulvahaugen
- Tett-lav utbygging i sone C - Trolladalen

Large

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

Byggekllossar - Rekkehus/Tett-lav

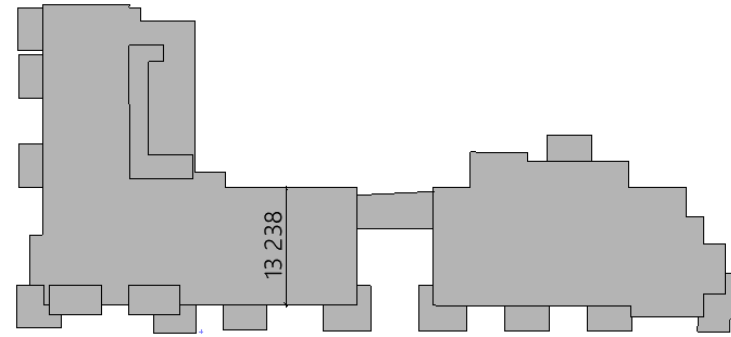
- Aksebreidde 7m – gir rom for gode planløyningar.
- Fotavtrykk bueining 7x10m gir grunnflate: 70 m².
- Etajsehøgde 3m.
- Parkering: kjellar eller ved inngang.
- 2 eller 3 etasjar – storleik tilpassa familiar, event mogeleg med utleigedel.



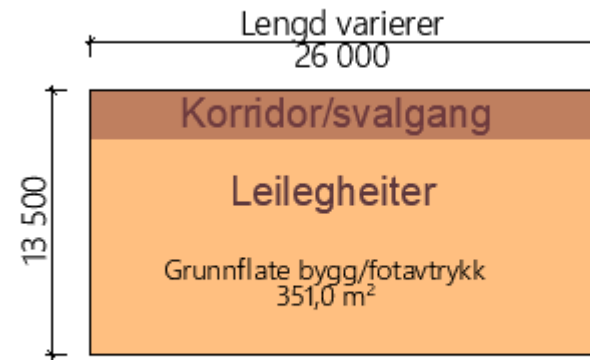
Døme: Nøttveit i Bergen

Byggekllossar - 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 bueiningar/leilegheiter:
 - Brutto/nettofaktor 1,5
 - Sorleik per bueining: 70 m²



Døme: Ulvahaugen 12





Bustader – nokre eksempel

- Nøttveit i Bergen, under bygging i 2022-2023.
- Rekkehus med grunnflate 10x7m.





Bustader – nokre eksempel

- Bergen Byfortetting: Johan Hjorts Vei i Bergen.
- 5 nye rekkehus oppført i 2020.



Bustader – nokre eksempel

- Furuset, Haugen og Zohar arkitekter, 2017.
- Butilbod for unge: kompakte bustader med arkitektonisk kvalitet, fellesareal inne og ute.
- 2 rekkehusliknande volum inneheld tilsaman 27 leilegheiter.



Bustader – nokre eksempel

- Opphus familiebustader, Slettebakken i Bergen.
- Rekkehus med 18 bueiningar organisert rundt ein kolle som ligg der som ei grøn lunge; eit attraktivt fellesareal.





Bustader – nokre eksempel

- Vindmøllebakken, Stavanger, 2019. Arkitekt: Helen & Hard.
- Bufelleskap med 40 bueiningar.
Fellesareal: Allrom, verkstad, vaskerom, bibliotek, gjestehybel
og fleire uterom som takhage, gårdsrom, drivhus og
leikeplass.

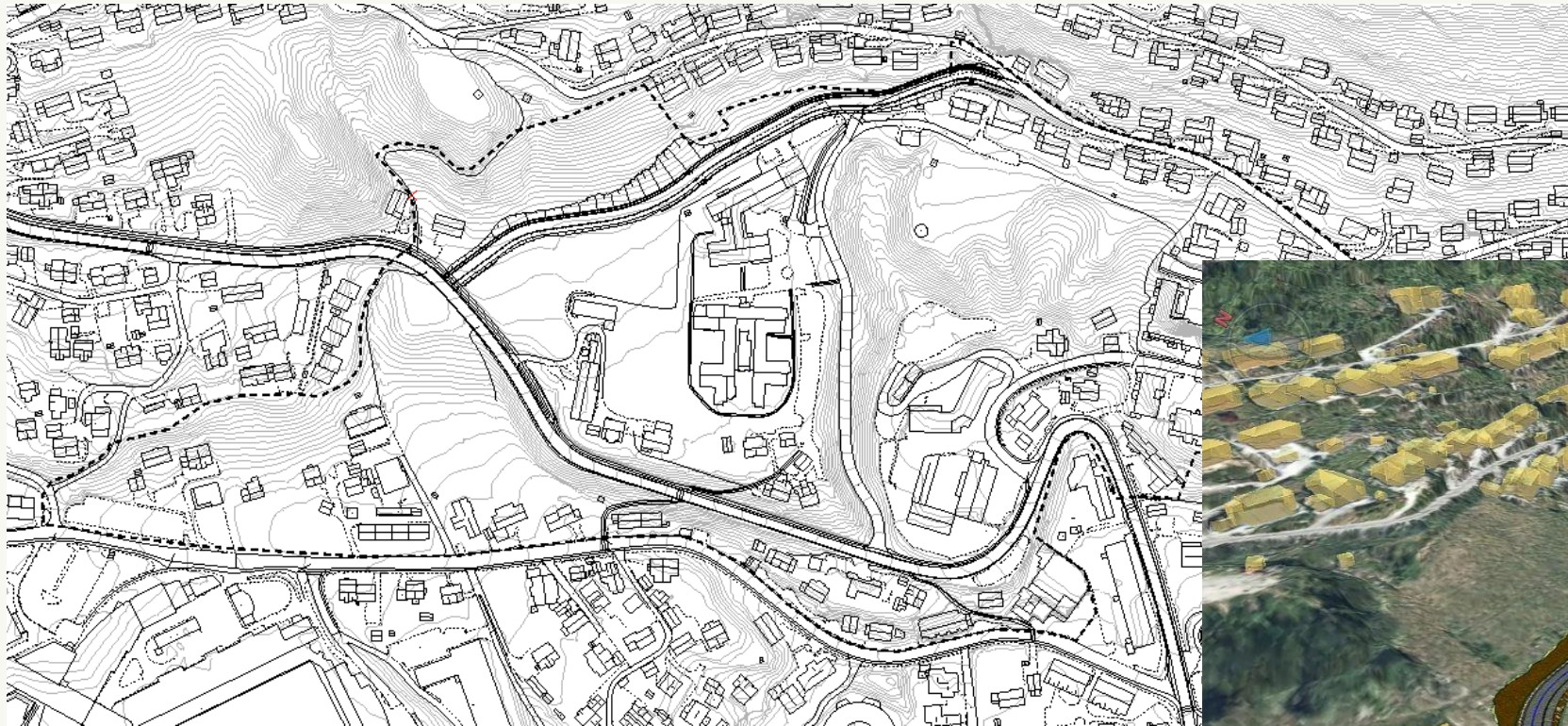


Offentlige
oppholdsareal over
parkeringskjeller/
næringsareal

Landskapsarkitekt: Asplan Viak



Sambindingsveg

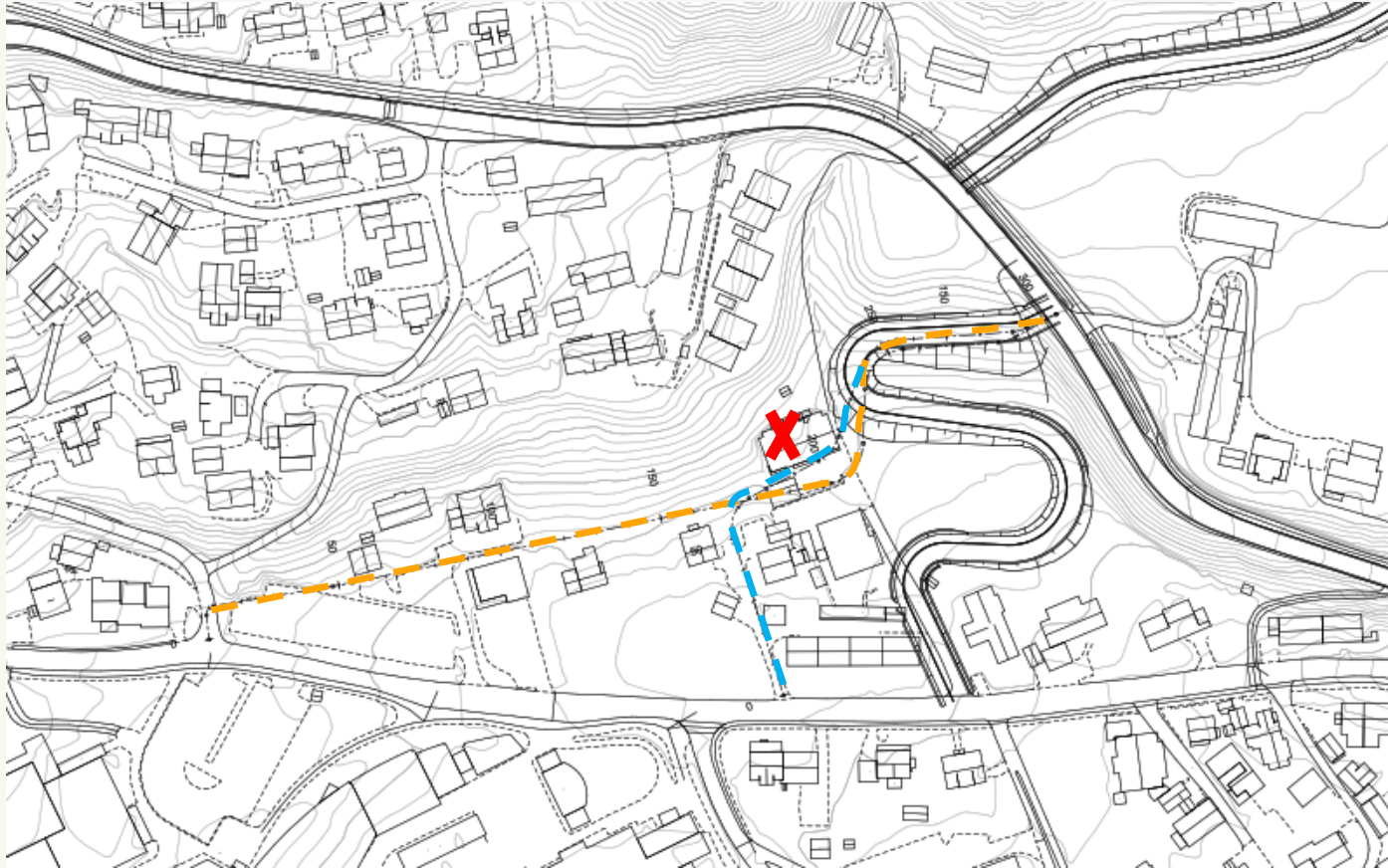


Plassert i skråningsfoten.

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.

Konsept 1 - Small



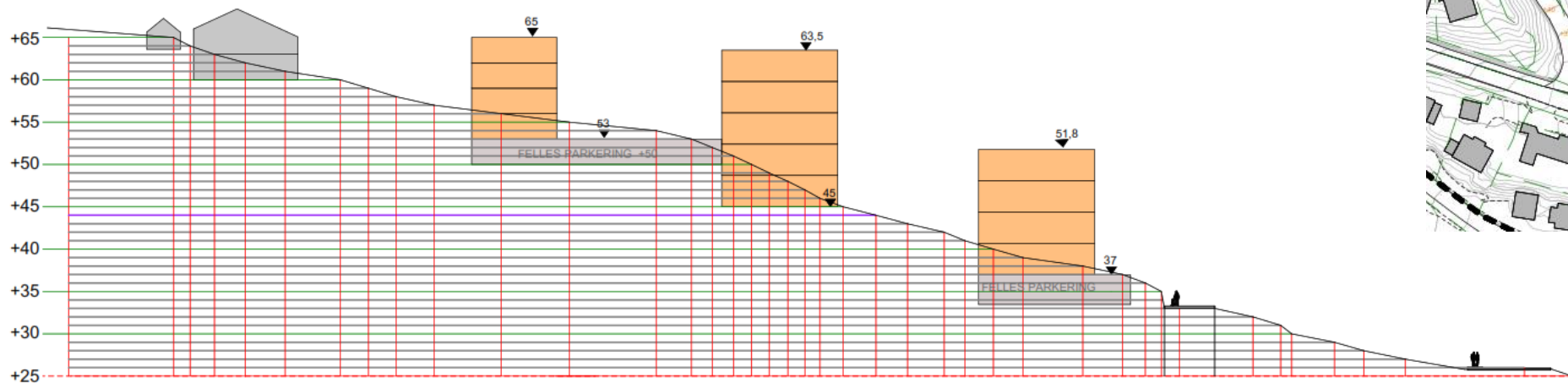
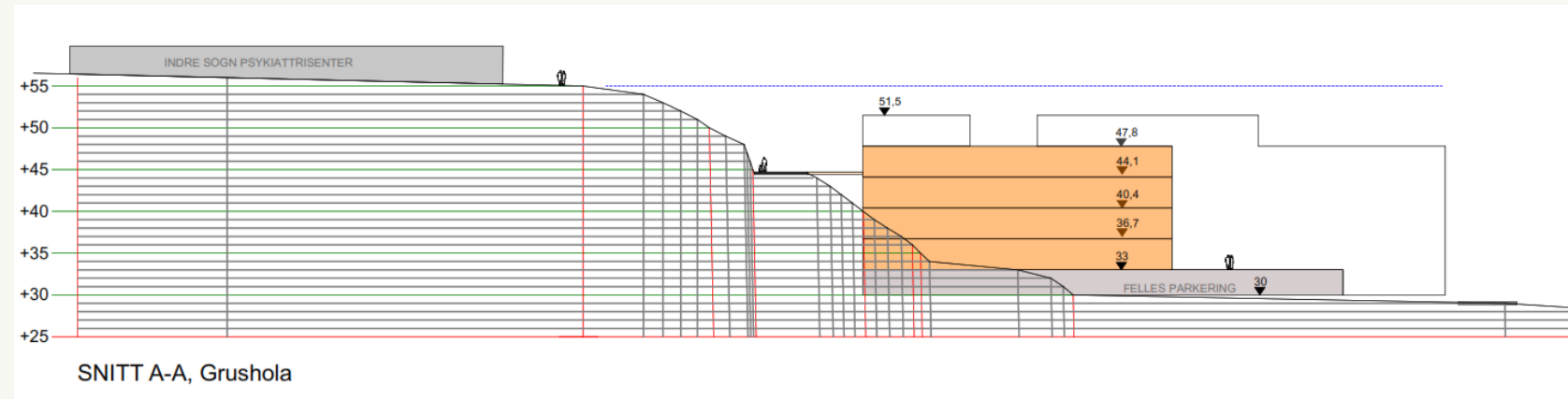
Detaljregulering for Lunnamyri, gnr/bnr 23/3 (vedtak 2018)



ULVAHAUGEN VEST – ynskje om utbygging



Konsept 1 - Small



Konsept 1 - Small

Stad	Blokker/leilegheiter		Rekkehus/Tett-lav	
	Samla areal m2	Tal bueiningar	Samla areal m2	Tal bueinignar
Ulvahaugen vest	6.950	66	2.520	18
Grushola	11.256	107	-	-
Rutlin	-	-	3.360	16
Trolladalen	-	-	5.460	26
SUM		173		60

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

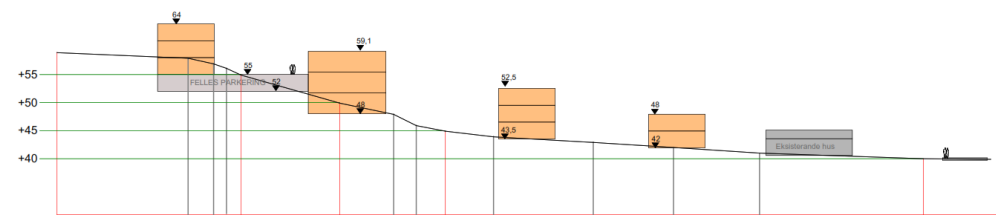


Konsept 1 - Small

Sone C - Trolladalen



Konsept 2 - Medium



SNITT C-C Dalavegen/Trollavegen,
konsept medium



Konsept 2 - Medium

Stad	Blokker/leilegheiter		Rekkehus/Tett-lav	
	Samla areal m2	Tal bueiningar	Samla areal m2	Tal bueinignar
Ulvahaugen vest	6.950	66	2.520	18
Grushola	11.256	107	-	-
Rutlin	-	-	9.100	50
Trolladalen	1620	15	8.890	45
SUM		188		113

Konsept 2 - Medium

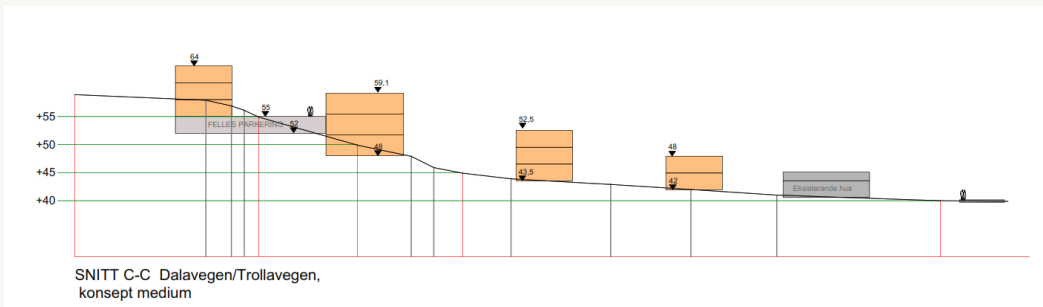


3D-illustrasjonane viser eit tenkt volum. Det er ikkje teke stilling til takform og andre detaljar.

Konsept 2 - Medium

Sone A - Rutlin

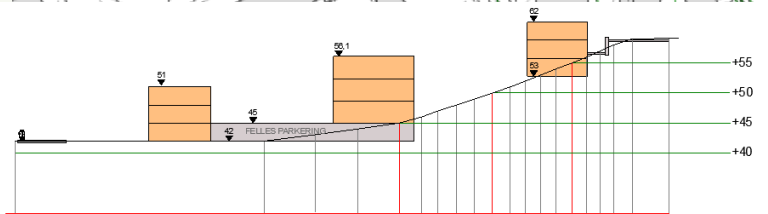
Utbygginga i sone B (Grushola og
Ulvahaugen) og sone C (Trolladalen)
er lik som i konsept 1- Small.



Konsept 3 - Large



Konsept 3 - Large



SNITT D-D Trolladalen,
konsept large

Konsept 3 - Large

Stad	Blokker/leilegheiter		Rekkehus/Tett-lav	
	Samla areal m2	Tal bueiningar	Samla areal m2	Tal bueinignar
Ulvahaugen vest	6.950	66	2.520	18
Grushola	14.730	140	-	-
Rutlin	8.860	84	3.360	16
Trolladalen	3.800	36	7.210	37
SUM		326		71

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



Konsept 3 - Large

Sone C - Trolladalen

