

# MEDVERKNADSMØTE 31.10.2023

Områderegulering Rutlin/Ulvahaugen



# Planavgrensing



# Stadanalyse

## Kulturminne og kulturmiljø

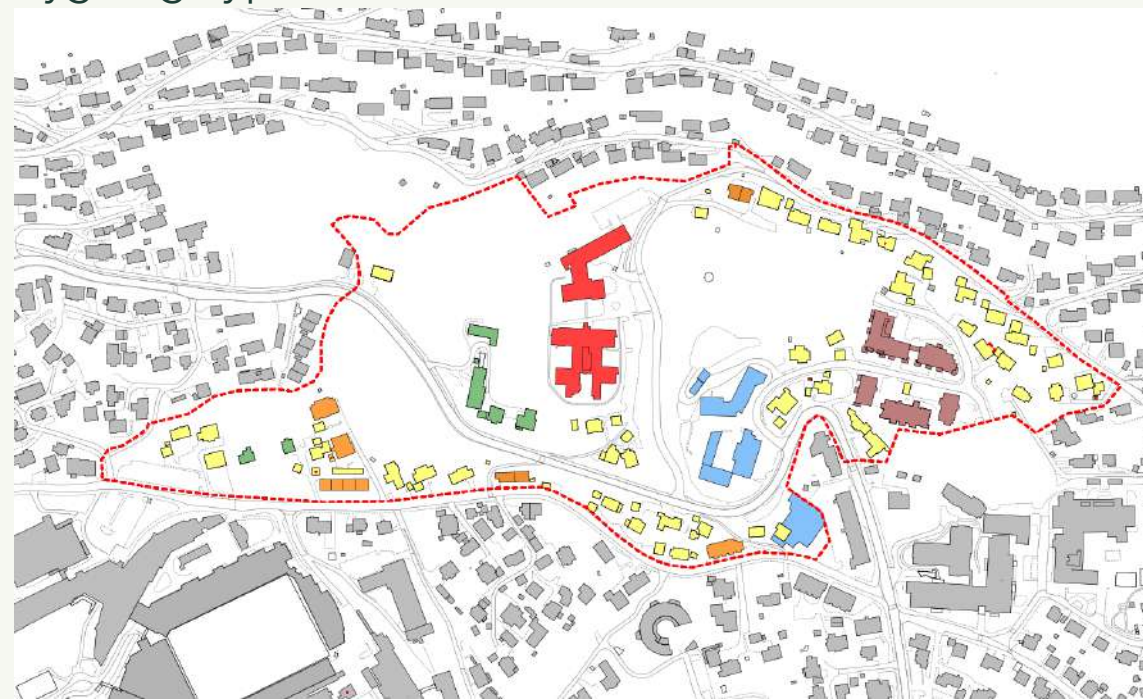


### Teiknforklaring

- Verneverdige bygg eldre enn 1960
- Kulturmiljø
- Kultuhistorisk jordbrukslandskap
- Vegstrukturar 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

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

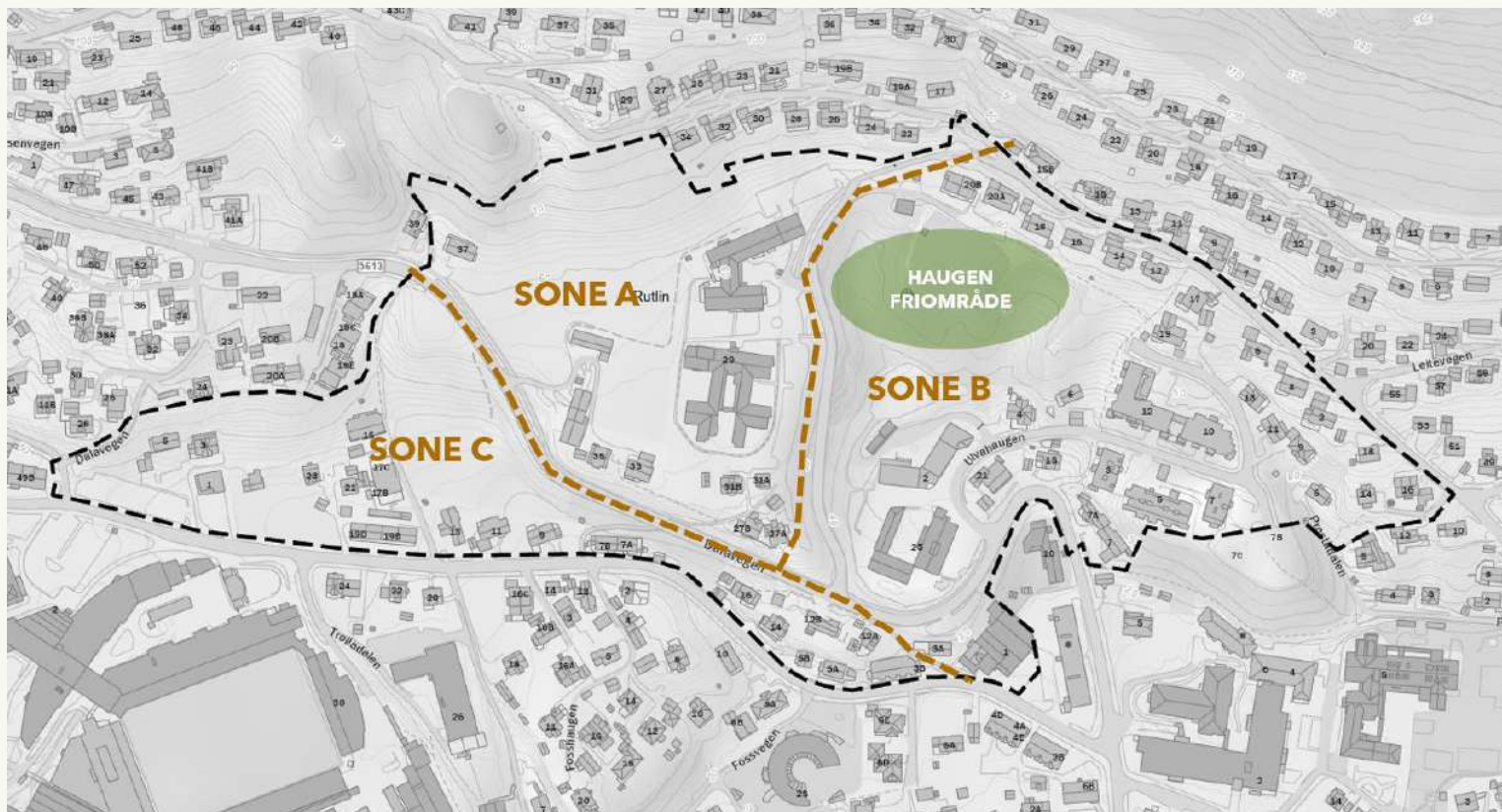
## Viktige målpunkt og tilkomst



### TEIKNFORKLARING:

-  Fortau
-  Fortau og køyreveg
-  Sti
-  Køyreveg
-  Busshaldeplass
-  Skule, barnehauger, idrett, helse
-  Viktige friområde: Haugen og Rutlinslid
-  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, inntrekk 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

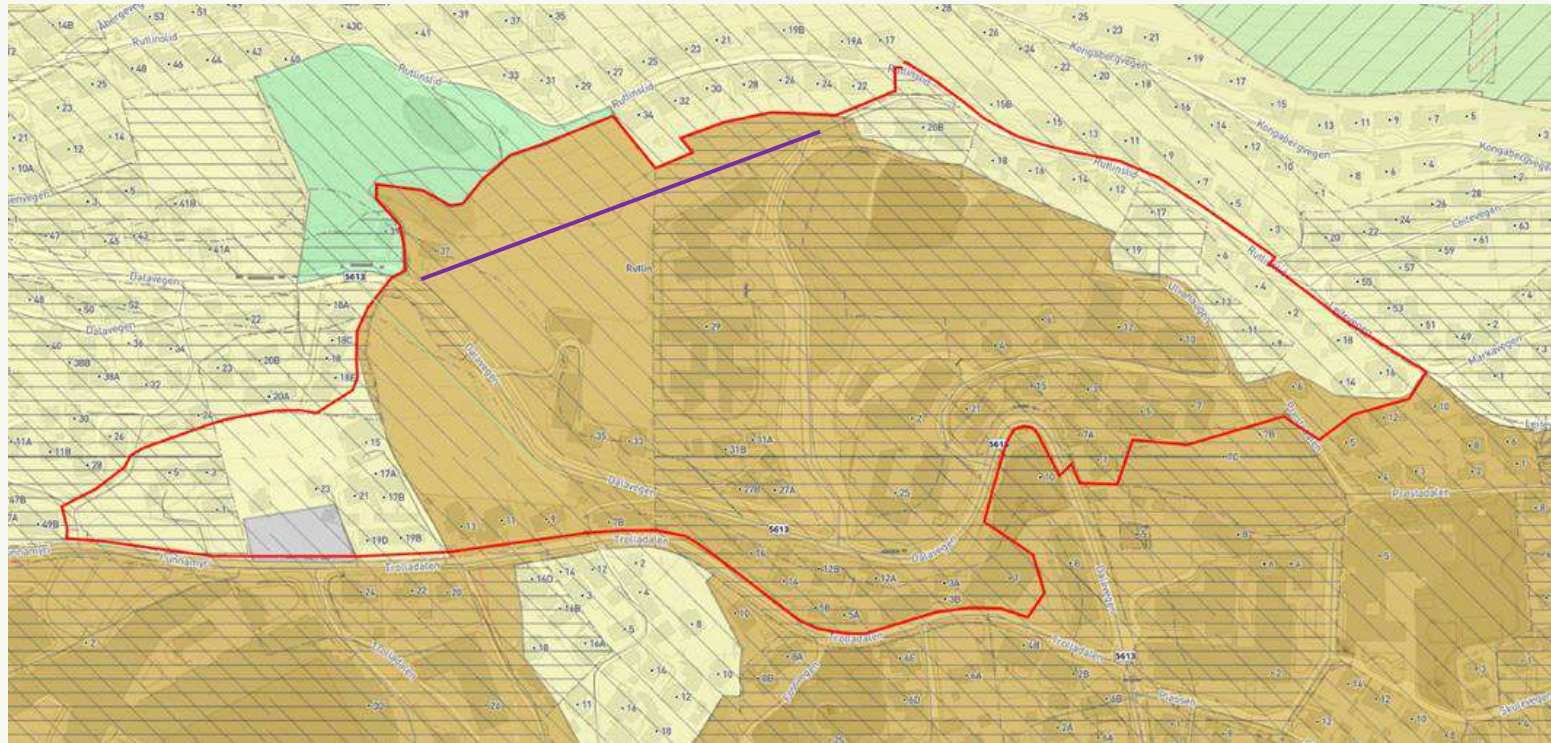
### Medium

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

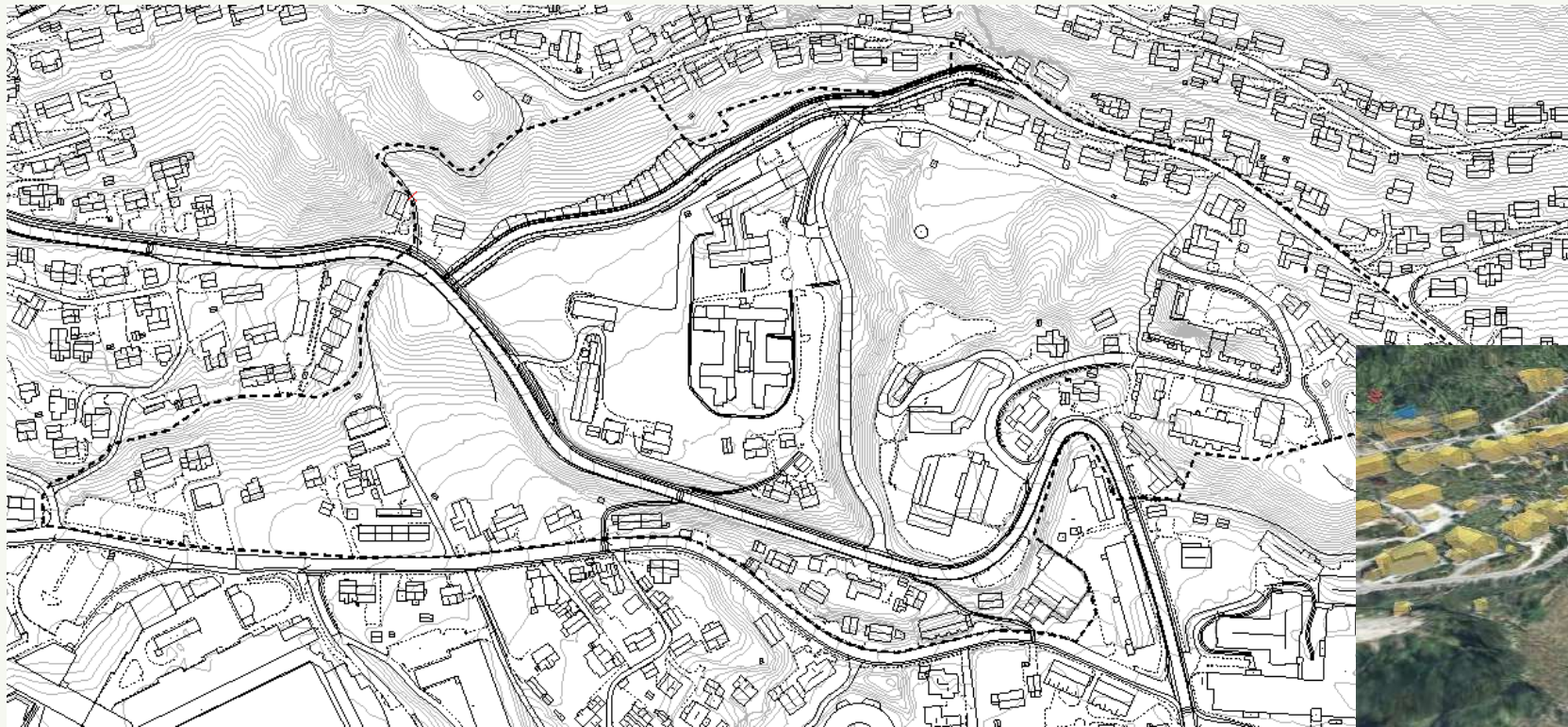
### Large

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

# Sambindingsveg



# Sambindingsveg



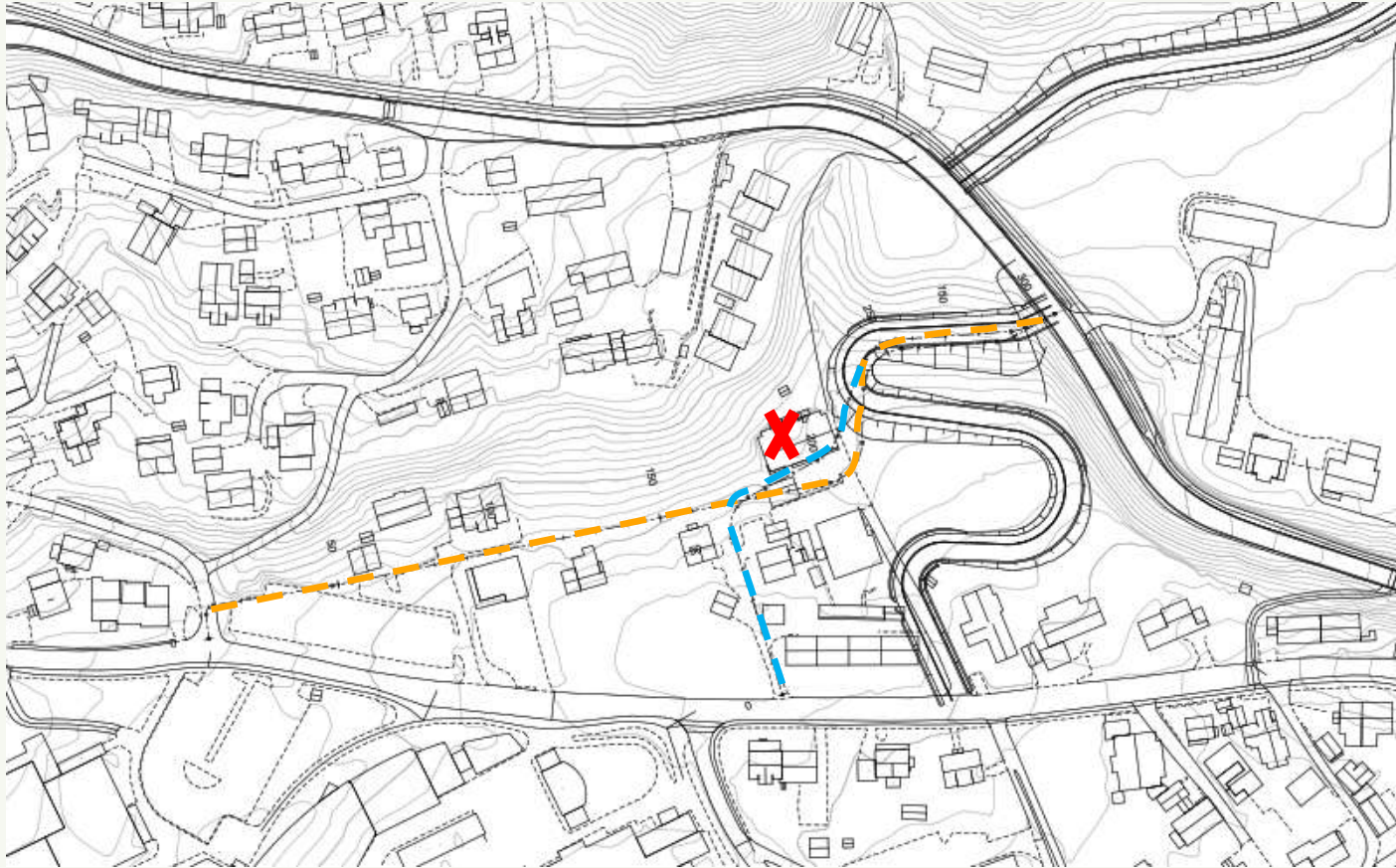
Plassert i skråningsfoten.

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.

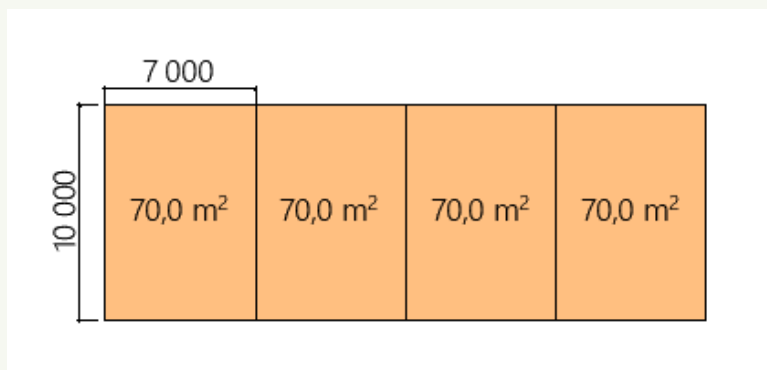
Vi tilrår ikkje veg mellom Trolladalen  
og Dalavegen.

# Byggekløssar - Rekkehus/Tett-lav

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

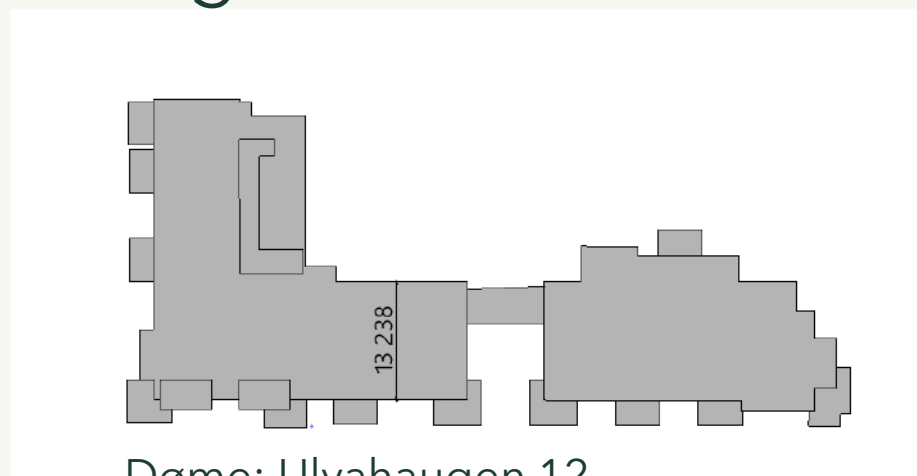


Døme: Nøttveit i Bergen

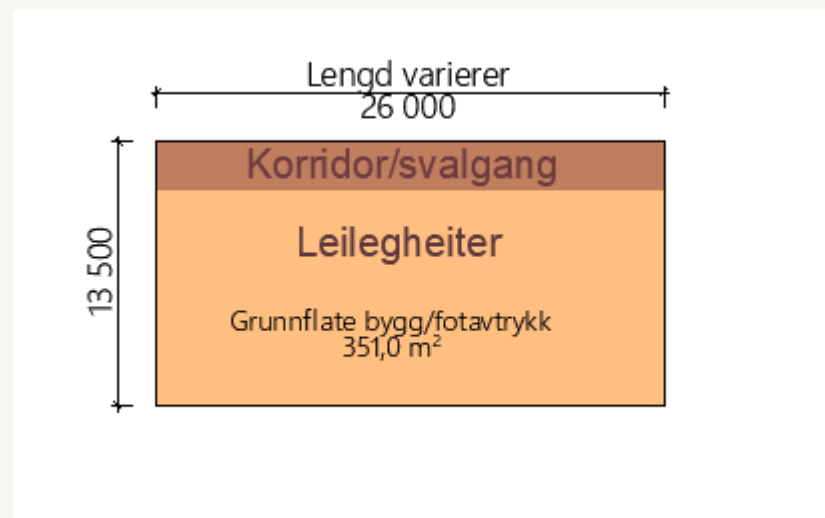


## Byggekløssar - Blokker med leilegheiter

- 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 m<sup>2</sup>

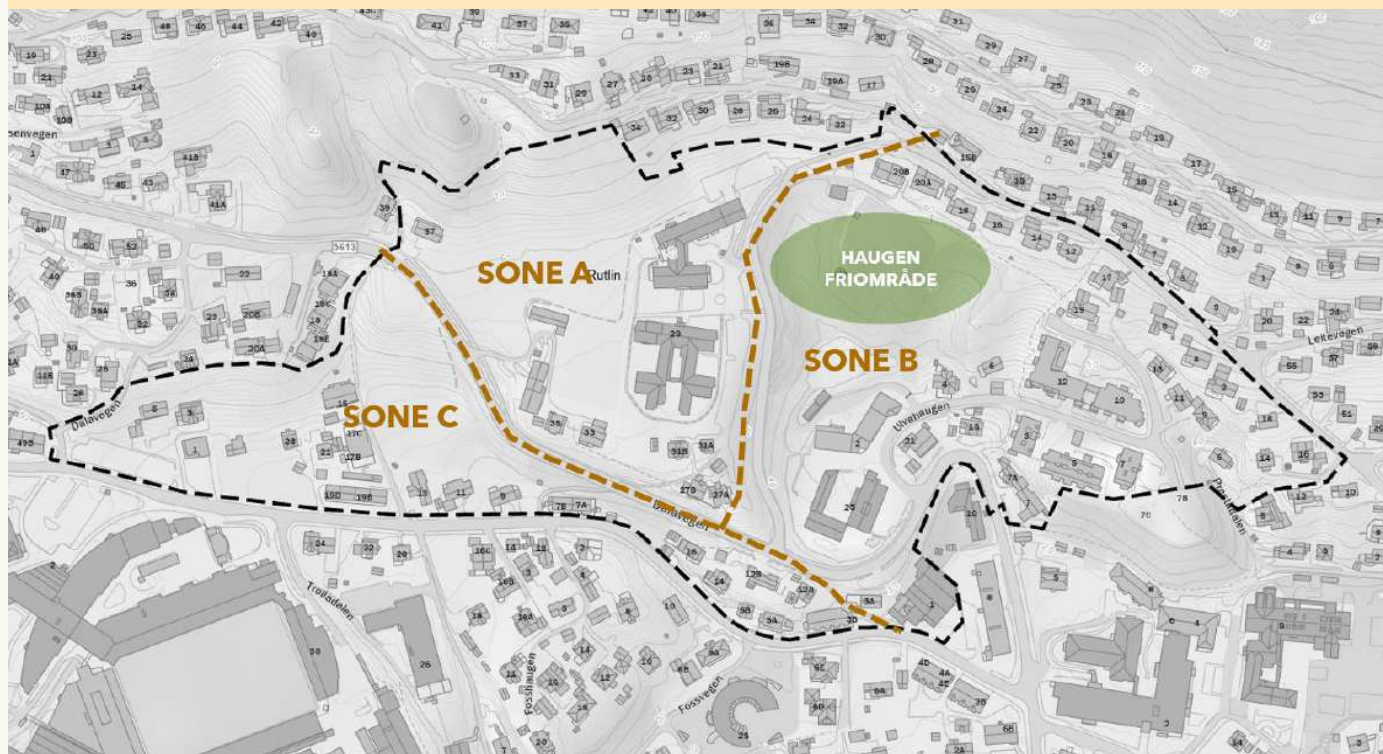


Døme: Ulvahaugen 12



# 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



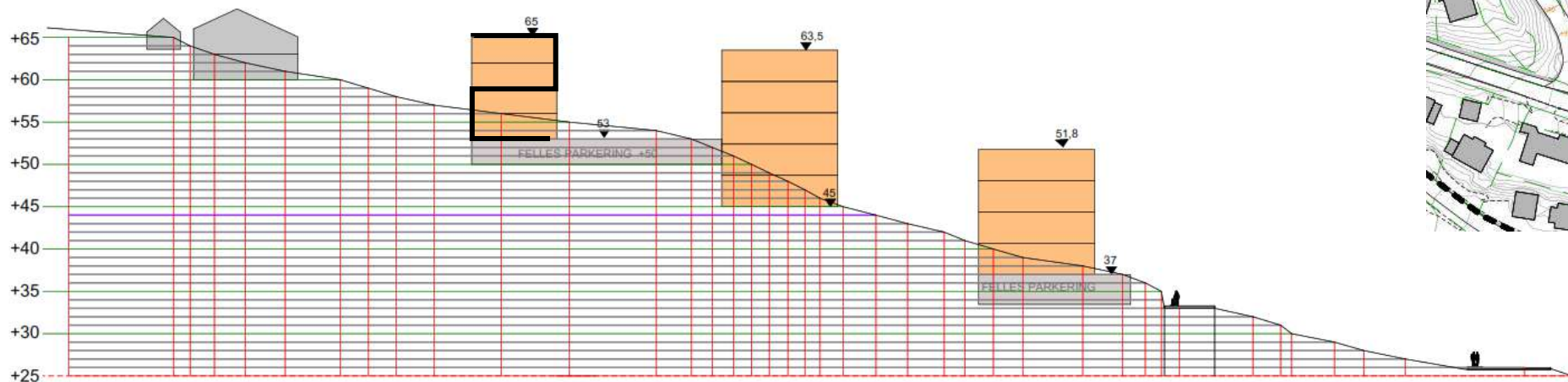
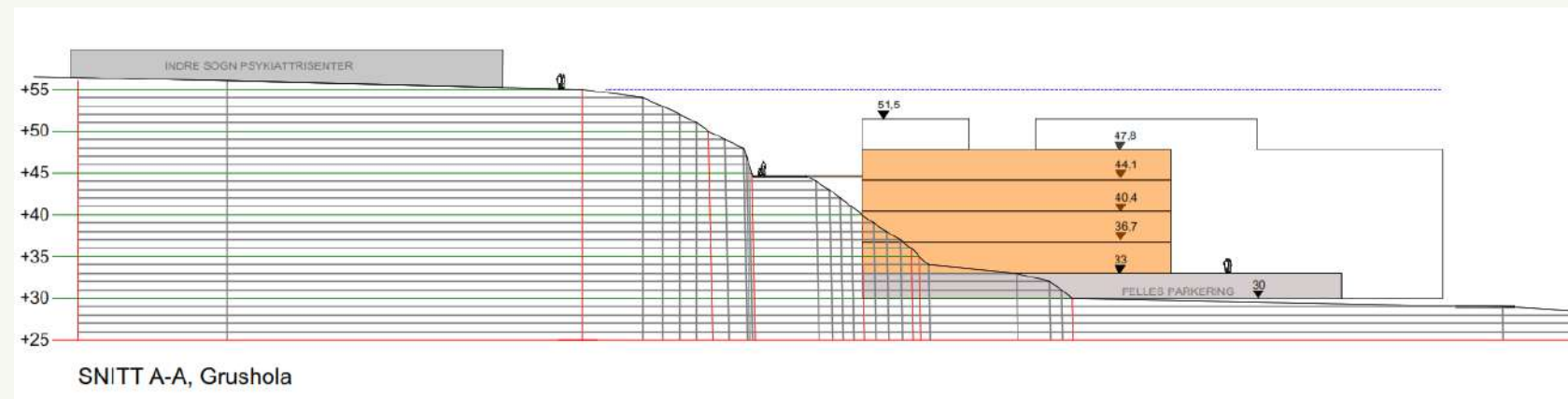
# Detaljregulering for Lunnamyri, gnr/bnr 23/3 (vedtak 2018)



# ULVAHAUGEN VEST – ynskje om utbygging



# Konsept 1 - Small





# 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



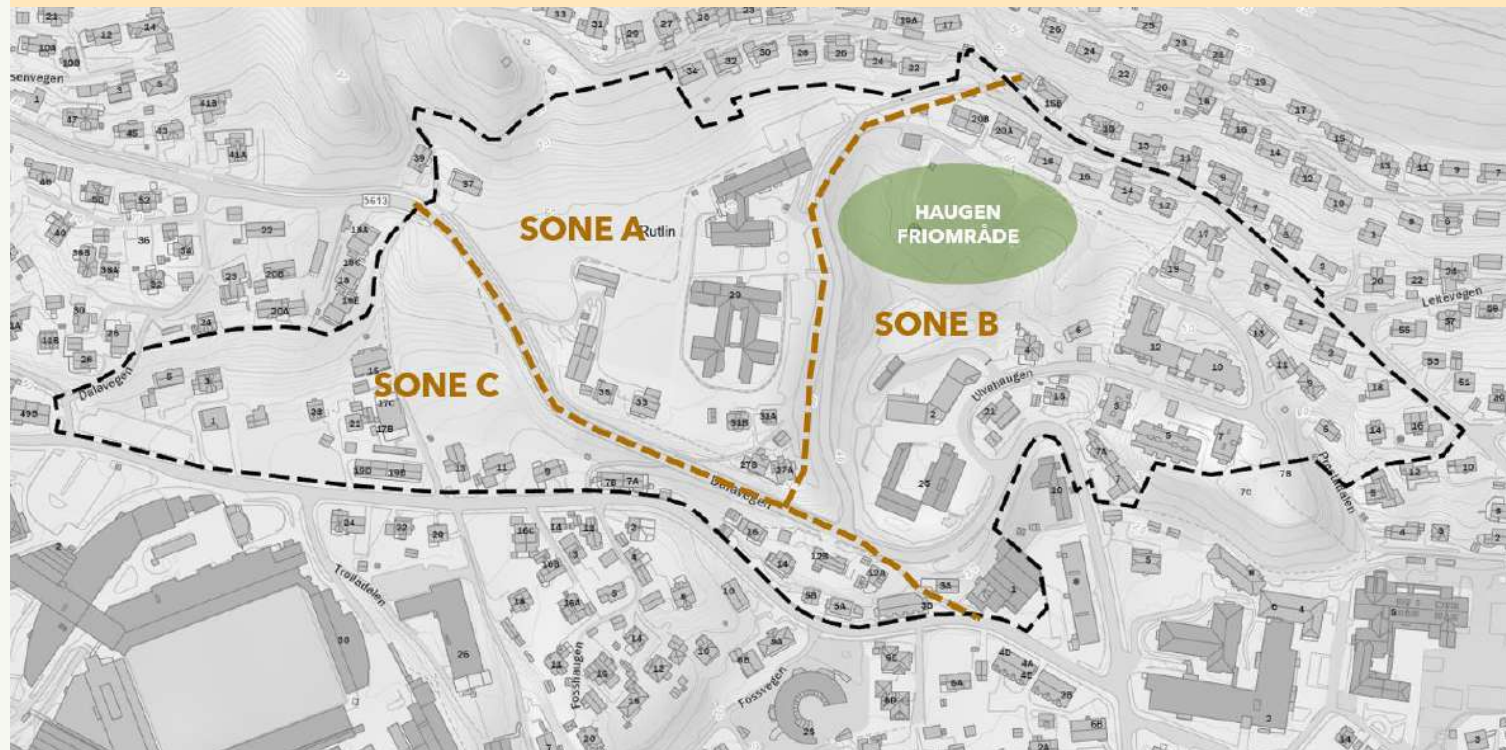
# Konsept 1 - Small

Sone C - Trolladalen



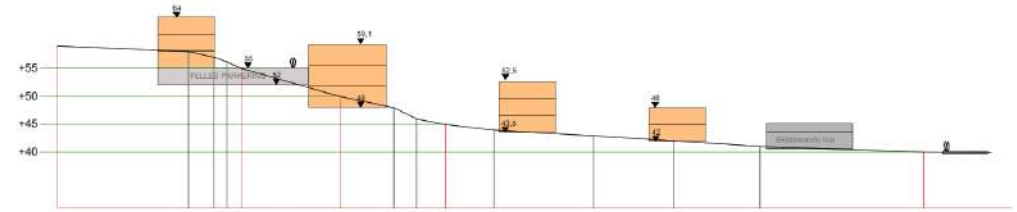
# Konsept 2 - Medium

- 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



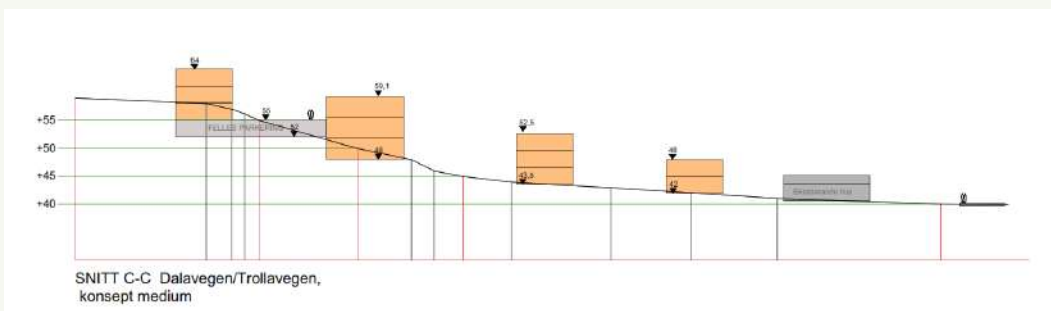
3D-illustrasjonane viser eit tenkt volum. Det er ikkje teke stilling til takform og andre detaljar.



## Konsept 2 - Medium

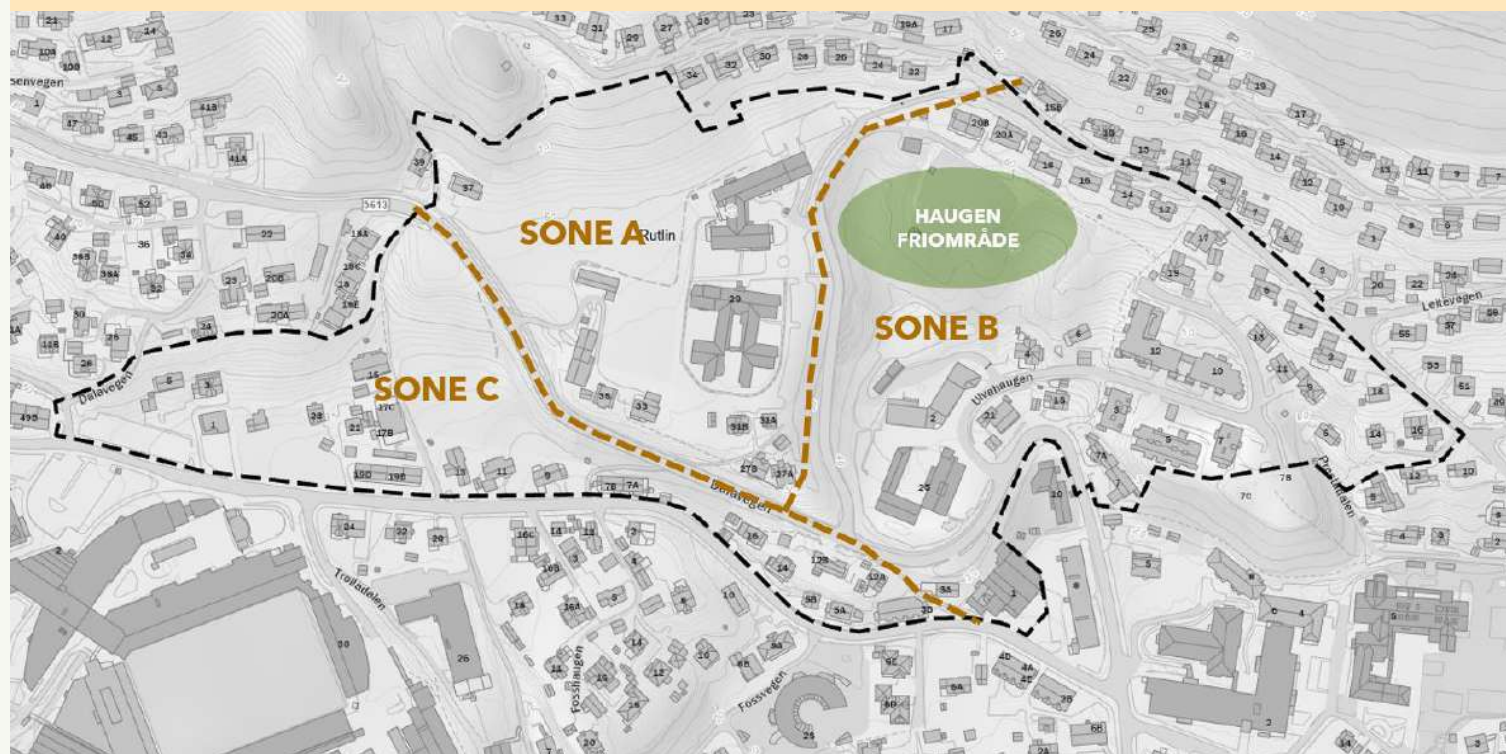
Sone A - Rutlin

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

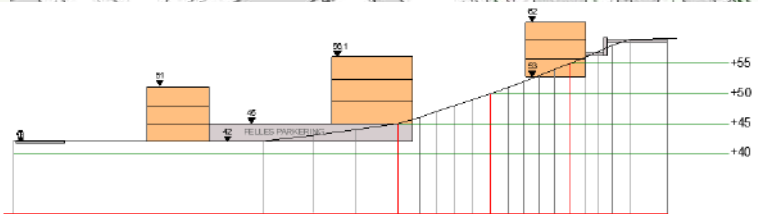


Type bueining	Tal bueiningar
Blokk - leilegheit	326
Rekkehus/tett-lav	71

# 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

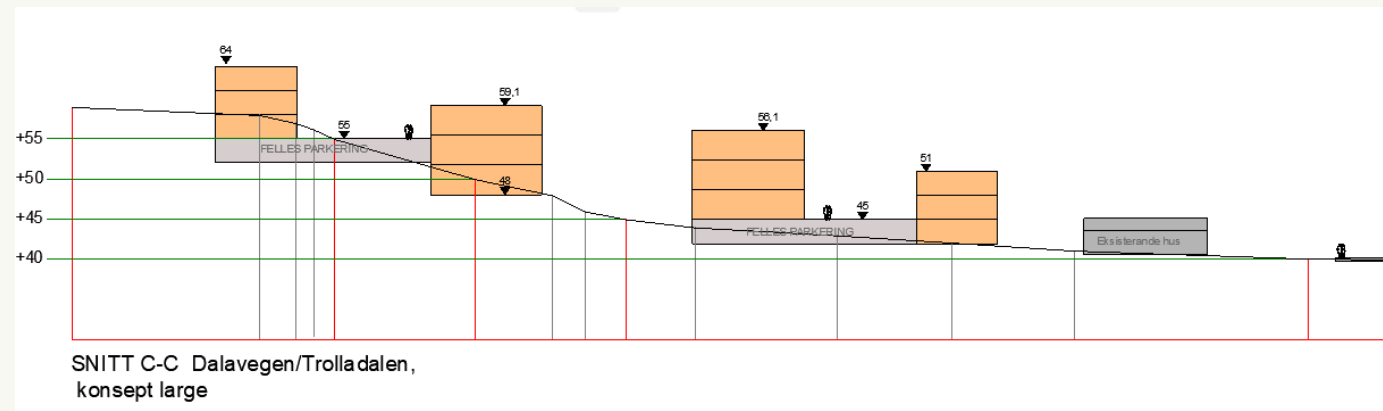




asplan  
viak

# Konsept 3 - Large

Sone C - Trolladalen







Opphaldsareal over  
parkeringskjeller/  
næringsareal

Landskapsarkitekt: Asplan Viak