





## Byggherrens ambisjoner for prosjektet

- Attraktive boliger iht. kommunens strategier
- Tilførsel av grøntareal - 100 % økning
- Betydelig CO2 reduksjon per boenhet
- Gjenbruk av eksisterende bygningskropp og materialer
- BREEAM sertifiseres



Byggherre:  
LAB Eiendom og Cross Management AS

Uteområdet sett fra nordost.



## Beliggenhet og omgivelser

Sandslimarka 185 ligger mellom et kontorbygg og et sykehjem på østsiden av veien.

Østsiden av Sandslimarka domineres av store, og ofte høye, nærings- og boligbygg. Bak de store bygningene, øst for Sandslimarka 185, er det noen rekkehus i tunformasjon, en barnehage og tre terrasseblokker med terrasser vendt mot Sandslimarka 185.

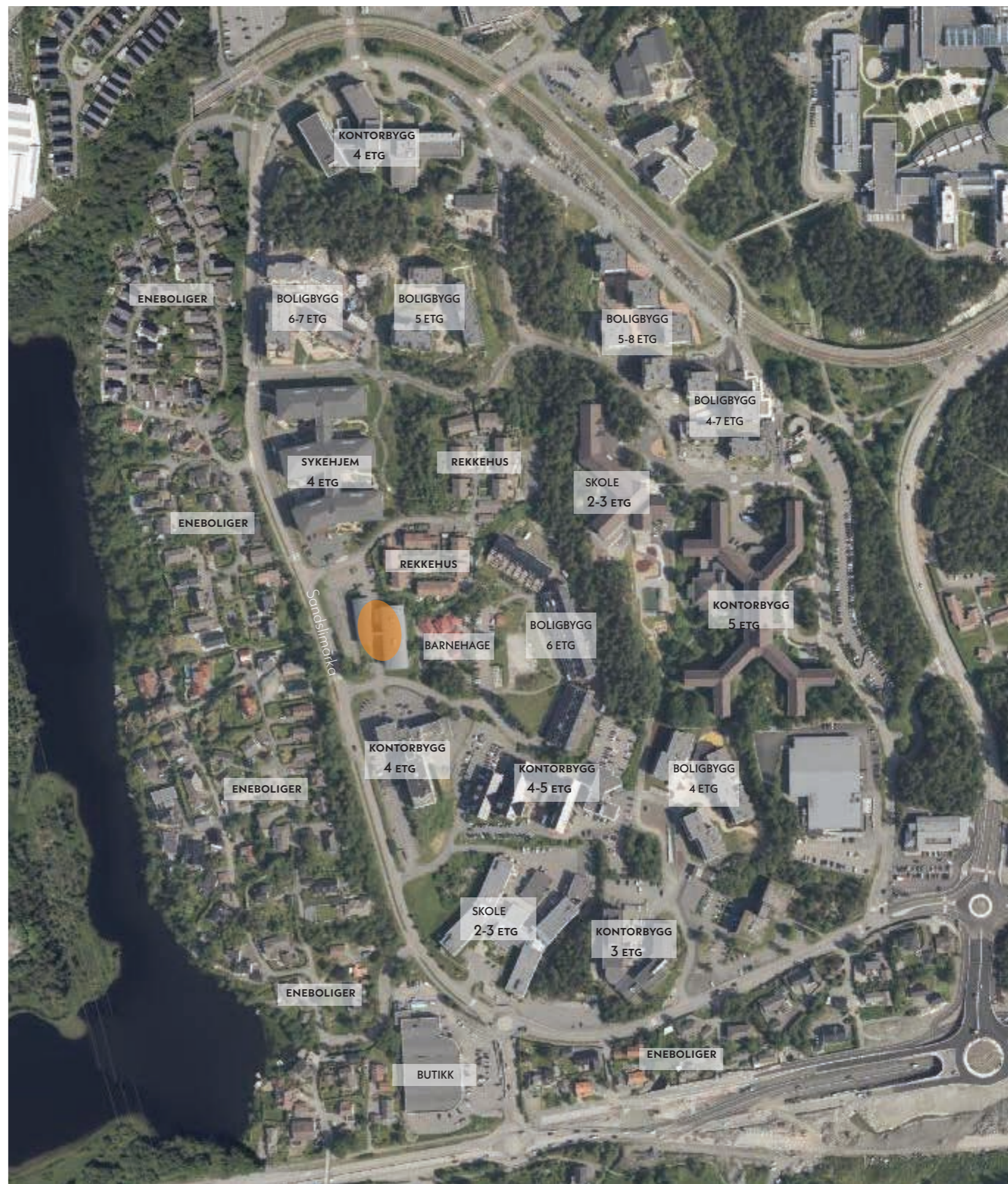
Vest og sør for Sandslimarka er det i hovedsak eneboliger. Tett vegetasjon og høydeforskjell mellom veien og eneboligene gjør at boligene på vestsiden av Sandslimarka vender seg bort fra veien og oppleves som adskilt fra bebyggelsen på østsiden av veien.



Bilde hentet fra Google Street View



Sandslimarka 185 er markert med en oransje sirkel.



Bilde hentet fra 1881.no

## Tomt og topografi

Tomten er på 5487,5 m<sup>2</sup> og heller svakt mot sørøst. Innkjøringen i nord ligger ca. 3 m høyere enn innkjøringen i sør. Terrengt faller ytterligere et par meter mot barnehagen i øst. Rekkehusene nordøst for tomten ligger ca. 2 m høyere enn innkjøringen i nord.

Over 70 % av tomten består i dag av harde flater og størstedelen av uteområdet er vendt mot veien. Mesteparten av det grønne arealet på tomten er smale gressarealer og beplantning som omrammer parkeringsplassen. Men i tomtens sørvestre hjørne er det en liten høyde som fremstår som en rest av naturlig terreng og vegetasjon.



Bilde hentet fra bergenskart.no



Bilde hentet fra 1881.no



## Eksisterende kontorbygg

På tomten står det i dag to bygninger. Den første ble bygget i 1985, opprinnelig med to etasjer. Den er plassert tett opp mot tomtegrensen og barnehagen i øst. I 1996 ble det tilført en tredje etasje med buet tak.

1. og 2. etasje er bygget av betongsøyler og -dekker, mens 3. etasje har bærende konstruksjoner i stål. Fasaden består av betongelementer og horisontale vindusbånd. Andre og tredje etasje har kraftige brystninger pyntet med utstikkende, glatte "skjort" på nedre del og synlig singel i relieff på øvre del.

I 2001 ble det satt opp et bygg nummer to på tomten. Det er også tre etasjer høyt og har buet tak, men det er kortere og smalere enn bygningen fra 1985. Ytterveggene er utført av sandwichelementer, og bærende konstruksjoner er en kombinasjon av stål og betong. Deler av fasadens første og andre etasje er forblendet med teglstein.

De to bygningene står parallelt forskjøvet, og det er mulig å gå mellom dem. En glassbro kobler dem sammen i andre og tredje etasje. I første etasje, under broen og vendt mot sør, ligger inngangspartiet.

### KVALITETER

- solide konstruksjoner
- gode etasjehøyder
- vestvendt beliggenhet

### ULEMPER

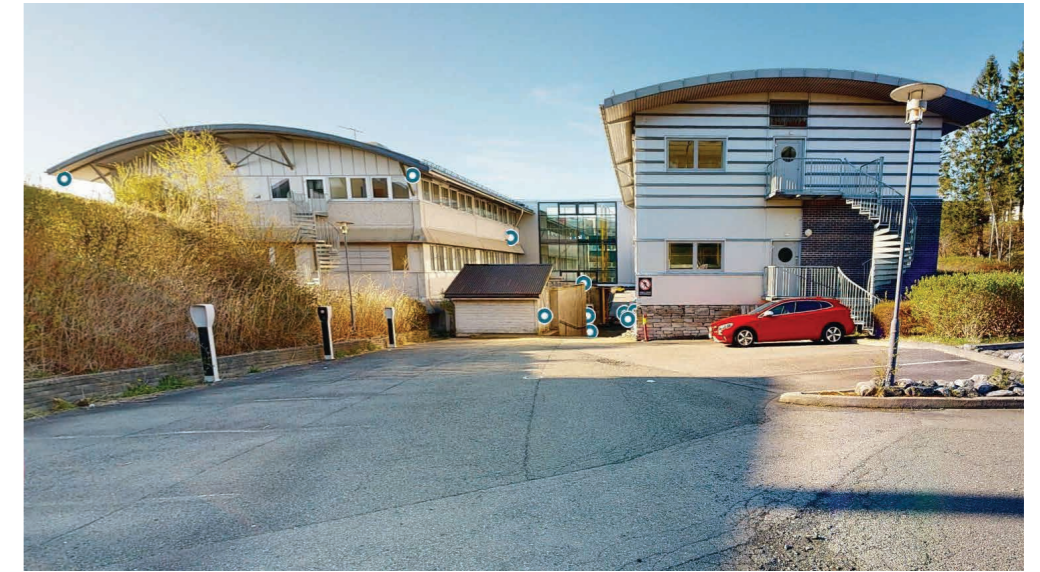
- avlangt uteområde som vender mot vei og har begrenset plass til nye bygningsvolumer og økt utnyttelse
- liten avstand mellom byggene, samt store takutstikk, tar mye dagslys og reduserer utsyn
- fare for fuktskader ved innvendig etterisolering gjør det vanskelig å beholde eksisterende fasadeuttrykk
- nye åpninger i fasader av betong- og sandwichelementer (f.eks. til balkongdører) medfører ofte behov for et nytt sekundært bæresystem for å bære fasadeelementene



Bygget sett fra sørøst. Bildet hentet fra Google Earth.



Bygget sett fra nordvest. Bildet hentet fra Google Earth.



Bygg og parkeringsplass sett fra nord



Det er horisontale vindusbånd og kraftige brystninger på bygningen fra 1985.



Inngangspartiet ligger mellom de to bygningene og med adkomst fra sør.



## Hva videreføres i nytt boligprosjekt?



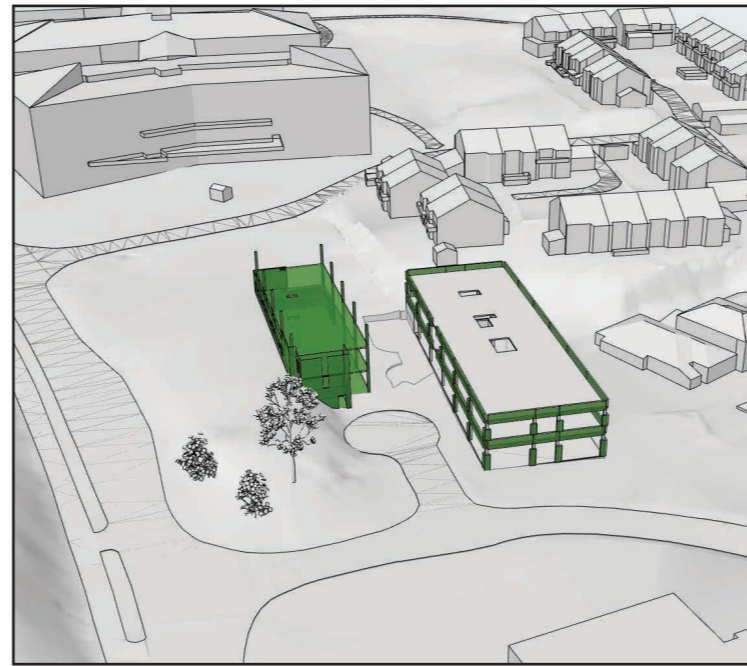
### Foreslått revet

- bygget mot vest
- mellombygget
- øverste etasje og tak på bygget mot øst
- vinduer
- ikke-bærende innervegger
- himlinger
- tekniske anlegg
- deler av fasade som ikke gjenbrukes

Alle materialer fra riving søkes så langt mulig gjenbrukt enten i eget prosjekt eller i andre prosjekter.



Taktutstikk sett innenfra

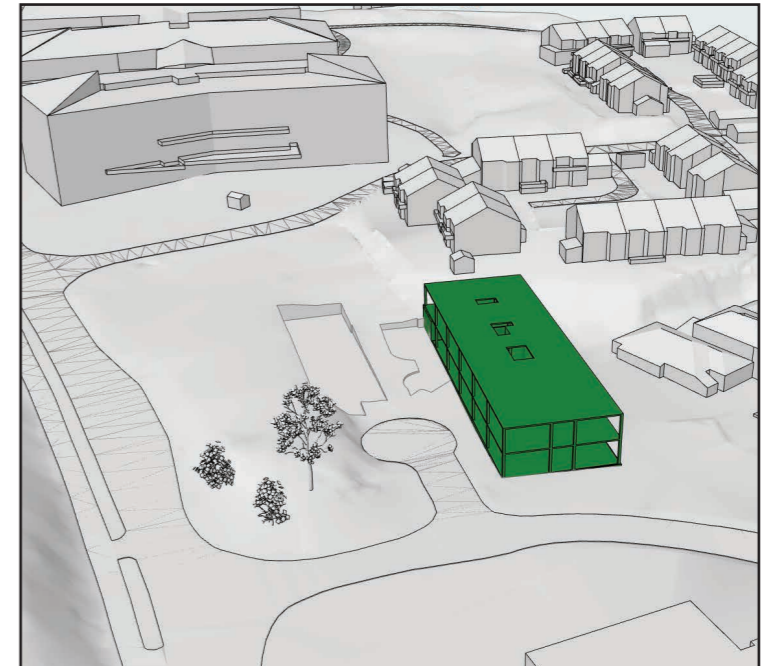


### Foreslått gjenbrukt

- fasadelementer i betong kan gjenbrukes f.eks. til gangbaner, uteplasser mm
- teglstein i fasade kan gjenbrukes
- stål kan gjenbrukes
- betongkonstruksjoner i bygget mot vest, samt evt. lecavegger som rives, kan gjenbrukes som fyllmasser



Betongelementer i fasade

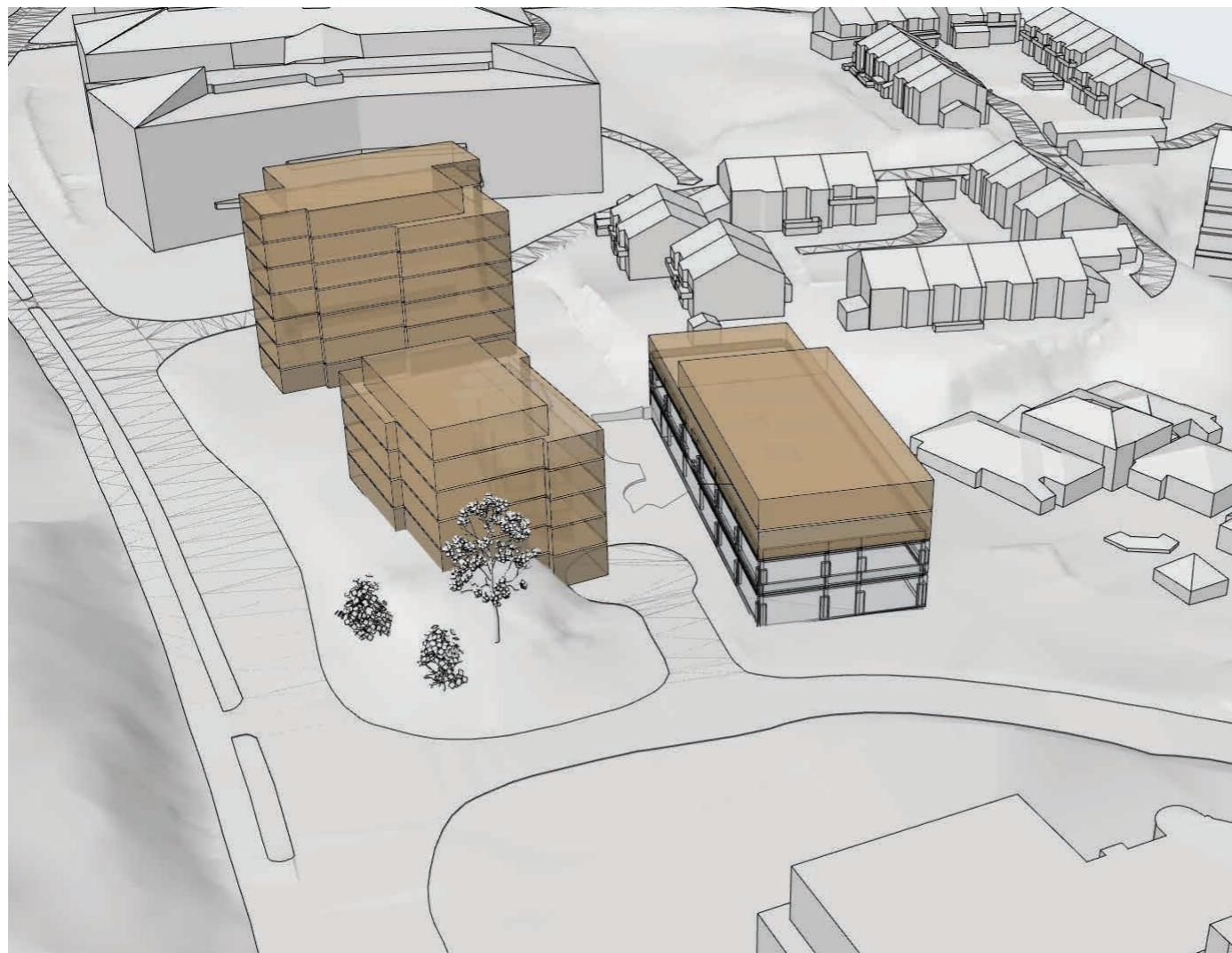


### Foreslått beholdt

- betongkonstruksjoner i bygget mot øst
- heissjakt
- hovedtrapp (evt. bare åpning i dekke)
- tilfluktsrom
- naturlig vegetasjon



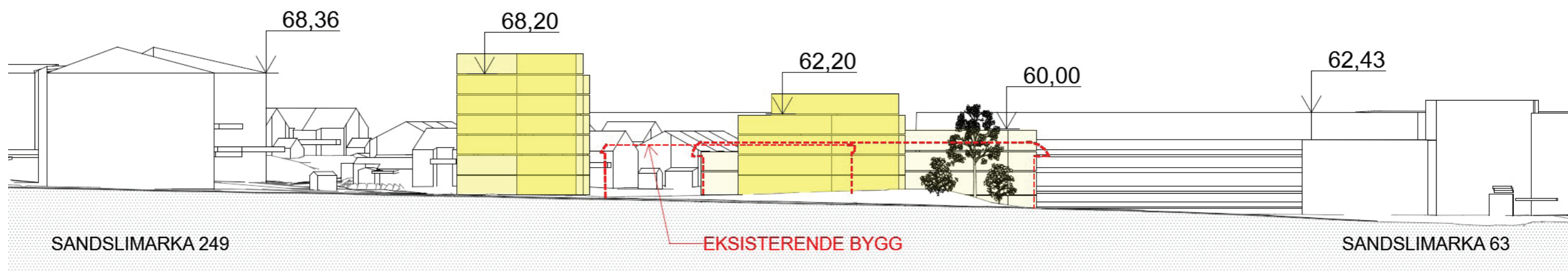
Naturlig vegetasjon beholdes



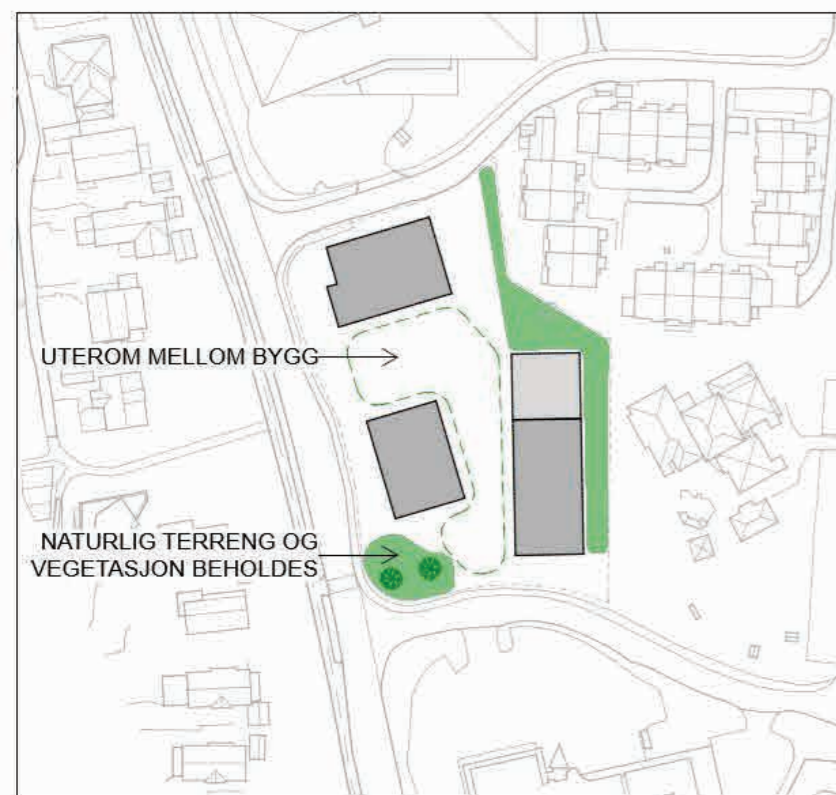
## Prinsipp for nybygg

To nye bygg, med størrelse og høyde tilpasset eksisterende bygg langs Sandslimarka, plasseres vest på tomten.

Påbygg på eksisterende betongkonstruksjoner som beholdes utformes for å ivareta solforholdene for naboene i øst best mulig.



## Kvaliteter



### Rom mellom byggene

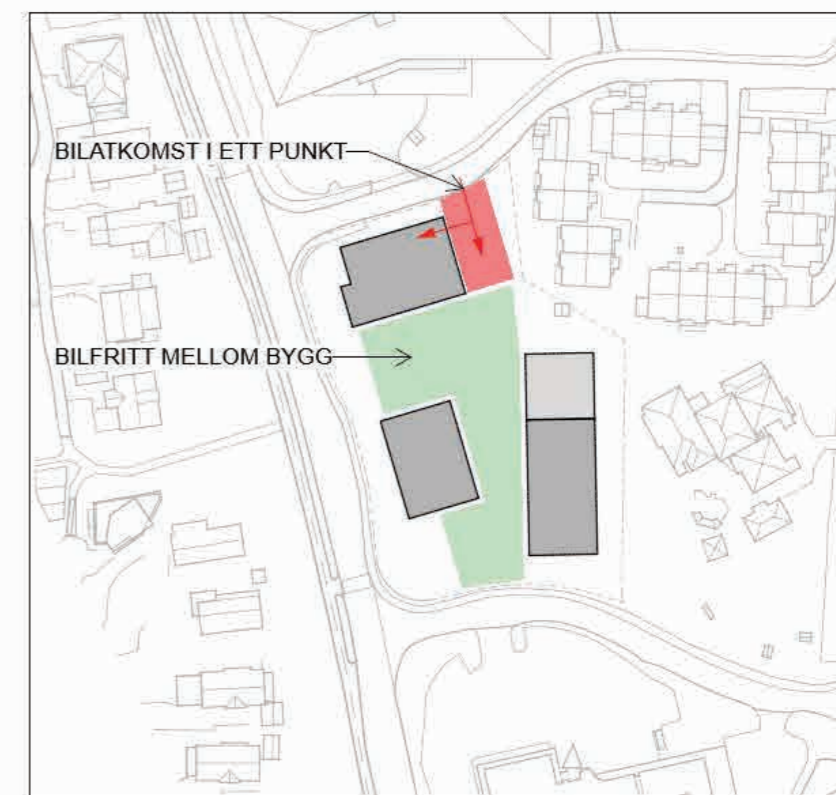
Ved å rive deler av eksisterende bygg og sette opp to nye bygg langs veien, skapes det uterom mellom byggene. Det gir luft og lys til boligene og gode uteoppholdsarealer.

Familieleiligheter kan legges i første etasje med direkte utgang til uteoppholdsarealene.



### Ganglinjer

Rommene mellom byggene legger også til rette for nye ganglinjer gjennom tomten som kan knyttes sammen med allerede eksisterende gangveier og stier i området og på den måten skape et mer finmasket gangveisystem.



### Bilfritt uteområde

Det legges opp til at all biladkomst blir fra nord. Renovasjon løses også i dette området, og parkering legges i parkeringskjeller under de to nye byggene. Resten av uteområdet kan da være bilfritt.

Det betyr at mer enn halve tomten, eller ca. 80 % av det ubebygde arealet, kan bli grønt. I tillegg er det potensiale for grønne tak.



## Tomteutnyttelse og miljøkonsekvenser

Illustrasjonene viser ca. 8500 m<sup>2</sup> BRA over terreng. Det tilsvarer en utnyttelse på ca. 155 % BRA. Areal under terreng er ikke medregnet.

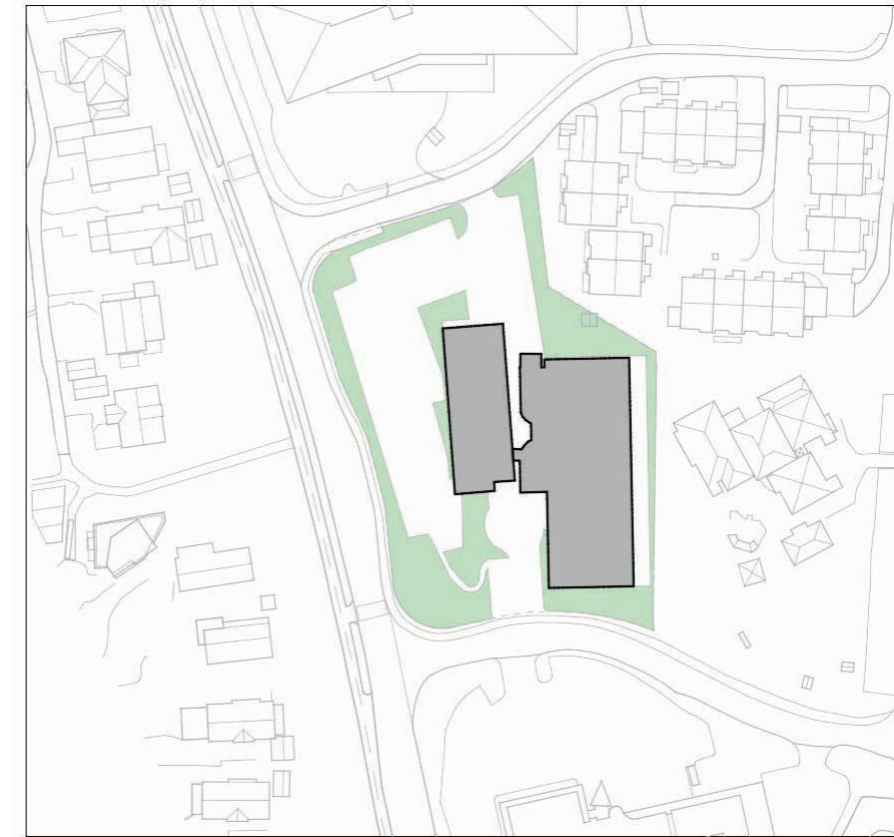
På bakkeplan blir det i underkant av 3000 m<sup>2</sup> bilfritt uteoppholdsareal. Inkludert private balkonger og takterrasser vil det være mulig å få til 4000-4500 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal av god kvalitet.

Selv om utnyttelsen blir betydelig større enn i dag, er økningen i bebygd areal beskjeden. Andelen av tomtearealet på bakkeplan som er grønt doubles derimot fra dagens 30 % til nærmere 60 %. Formen på de grønne arealene endres dessuten fra dagens smale striper med grønt til større grøntområder som er egnet for opphold.

Fortetting og tilbakeføring av vegetasjon på en allerede nedbygd tomt vil gi store miljøfordeler ikke bare for prosjektet, men også for nærområdet. Det legges også opp til energieffektive nybygg, transformasjon av deler av eksisterende bygg og gjenbruk av bygningsmaterialer fra eksisterende bygg.



Uteområdet og gangforbindelsen gjennom området sett fra sørøst.



FØR



ETTER