

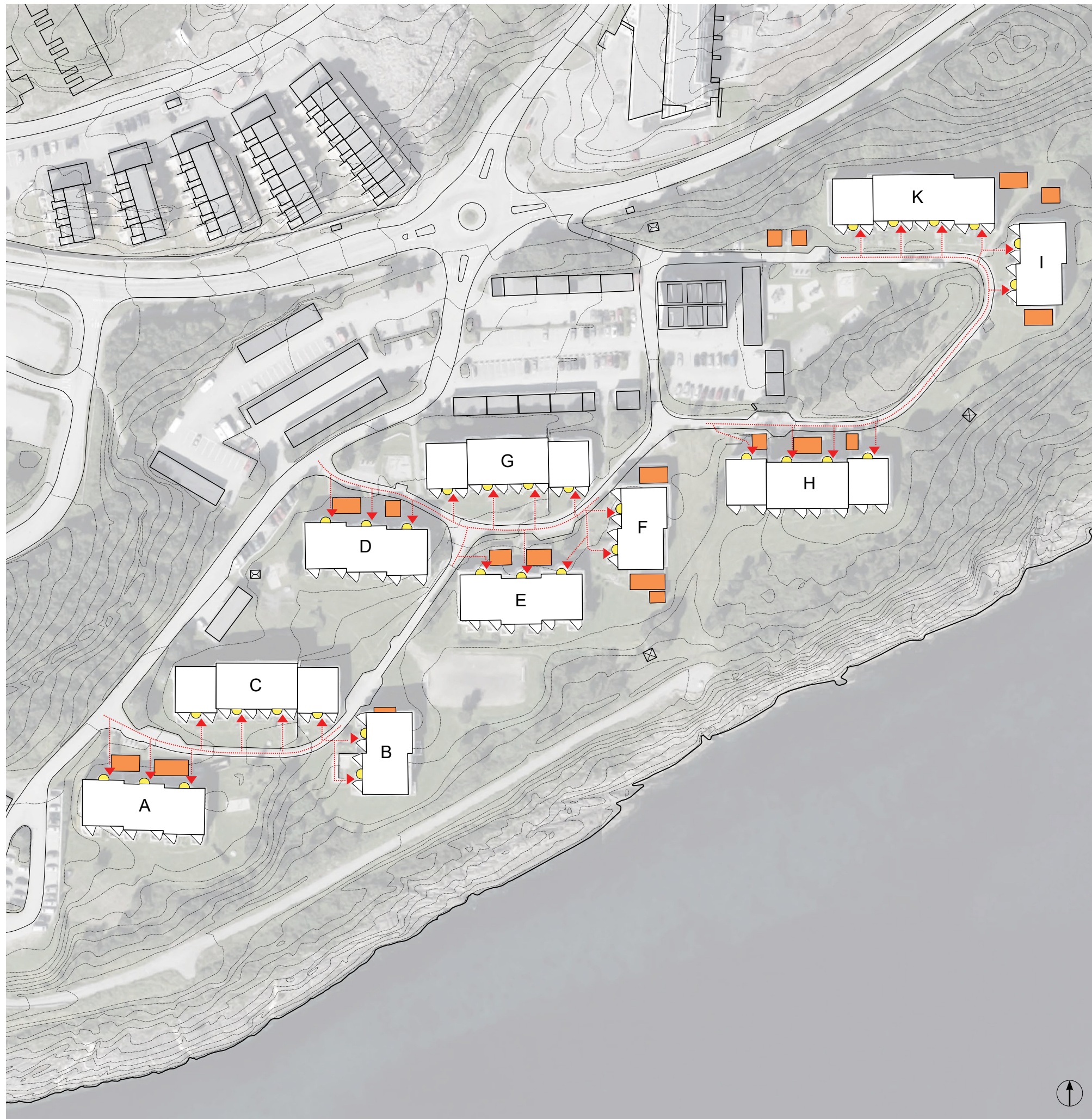


BODØSJØEN BORETTSLAG

FASE 1

PRESENTASJON BEBOERMØTE
22.09.2016

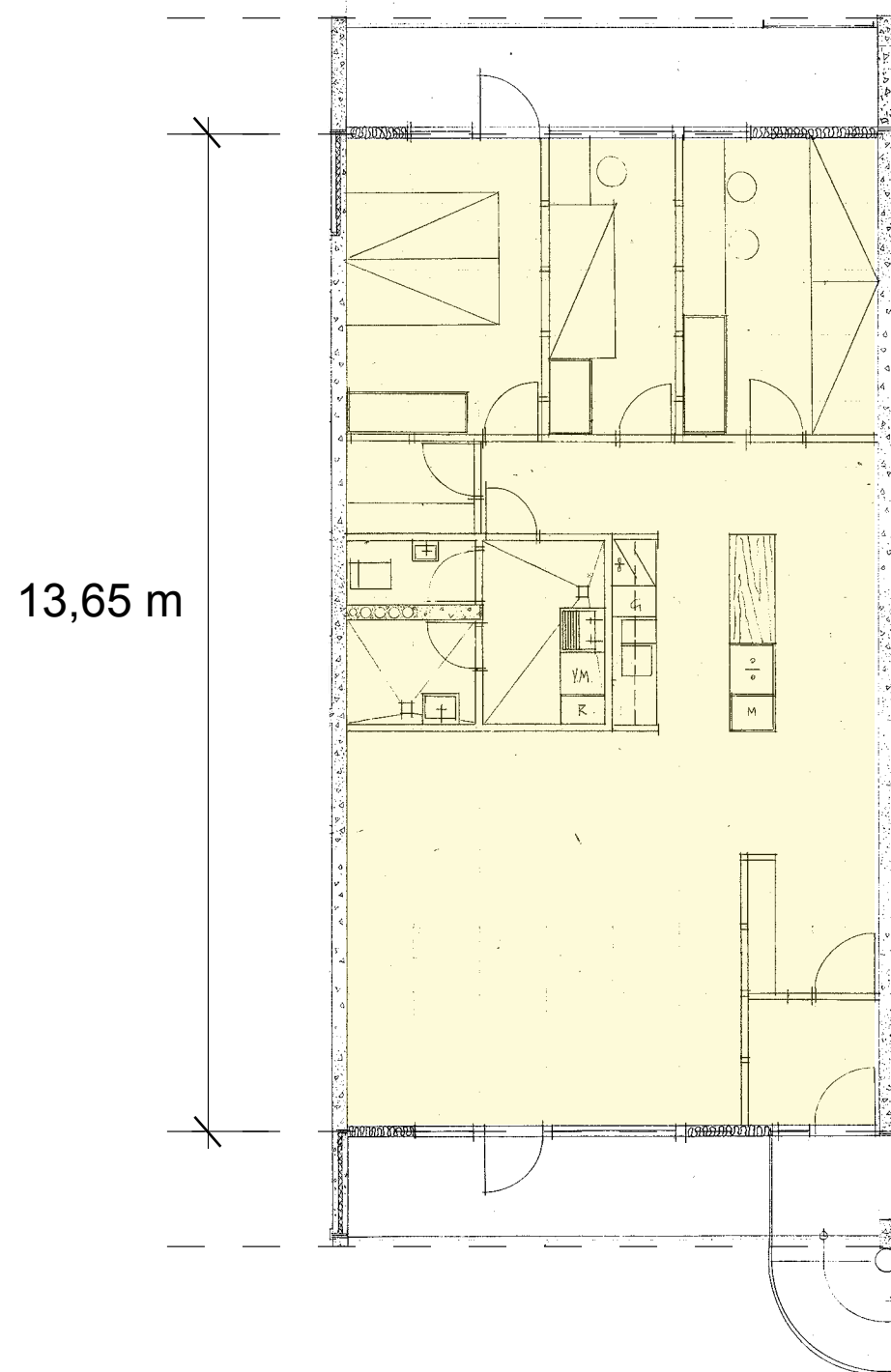




Dagens situasjon | OPPSUMMERING

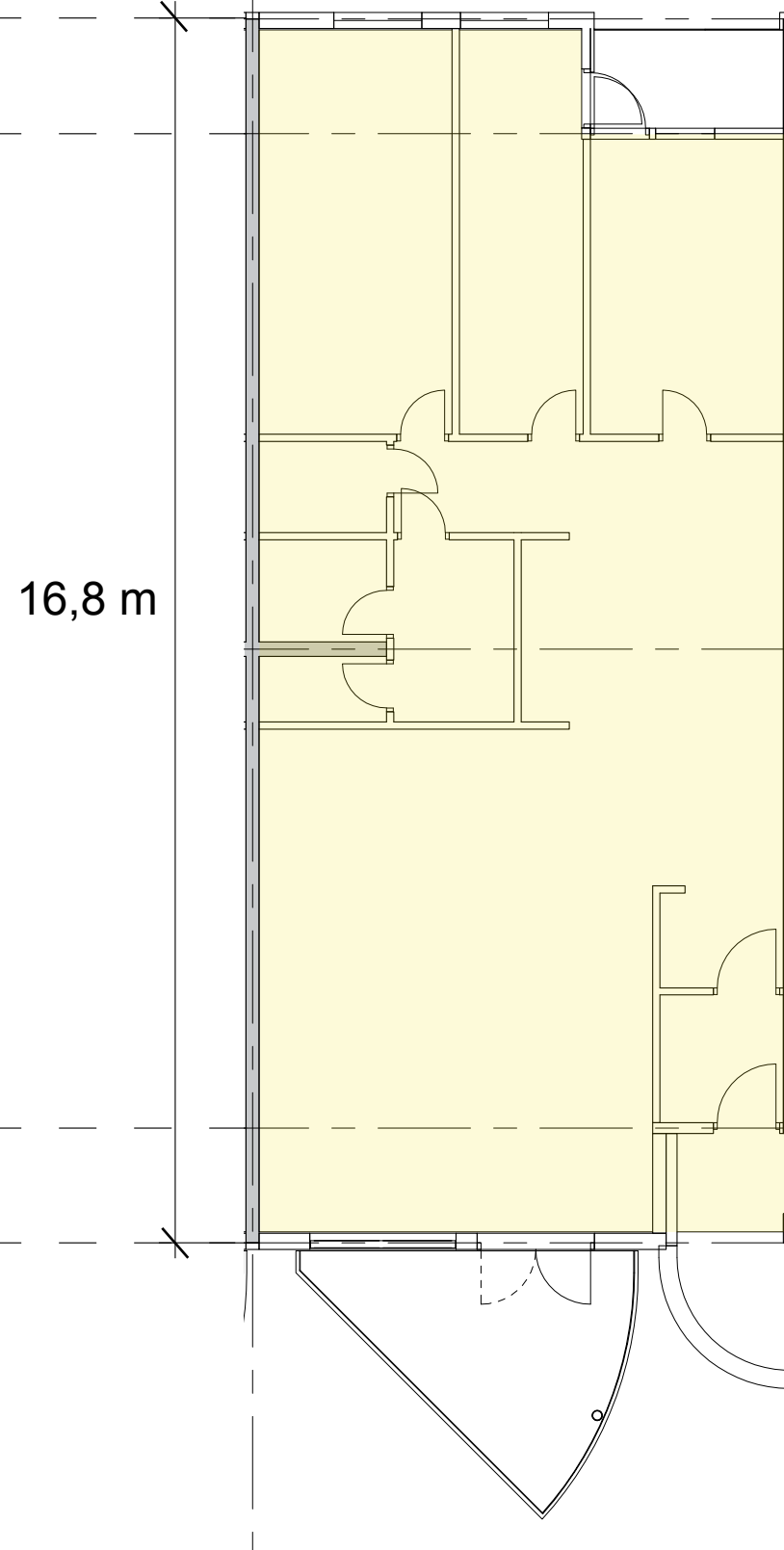
Helhetlig oppsummering:

- Det er tilsammen 31 trapperom på 200 leiligheter.
- Frittliggende boder er i flere tilfeller lokalisert foran inngangsparti og i konflikt med tun- og plassdannelser.
- Blokk C, G, K og E, F, I, har trappeoppgang og balkong på samme side. Dette svekker delvis sikt og solforhold.
- **Brann / rømning:** Dagens rømningsforhold med én trapp og branntau tilfredsstiller ikke gjeldende krav til brannsikkerhet.



13,65 m

1974

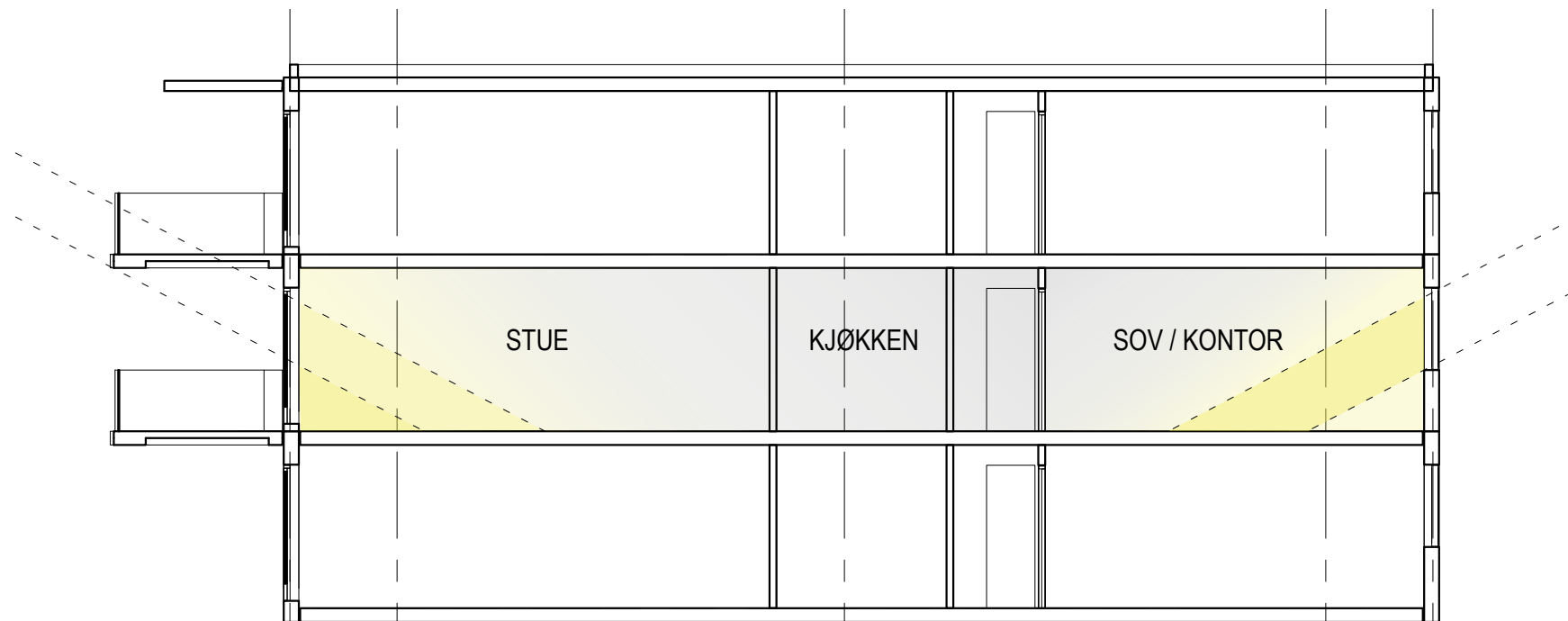


16,8 m

1994

Dagens situasjon | PLANLØSNING

- Ved rehabilitering i 1994 ble fasadelivet flyttet, og leilighetene ble 3,15 meter dypere.
- Dype leiligheter gir rom som oppleves lange og smale, og utfordrer tilfredsstillende dagslyskrav.



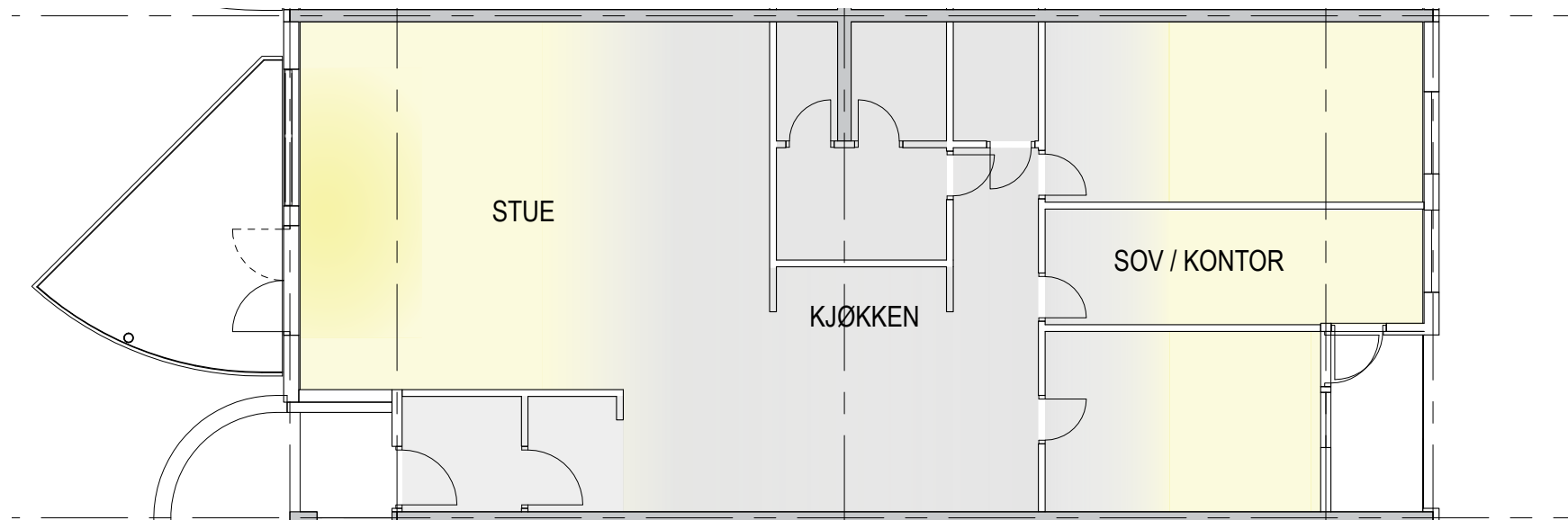
Dagens situasjon | DAGSLYS

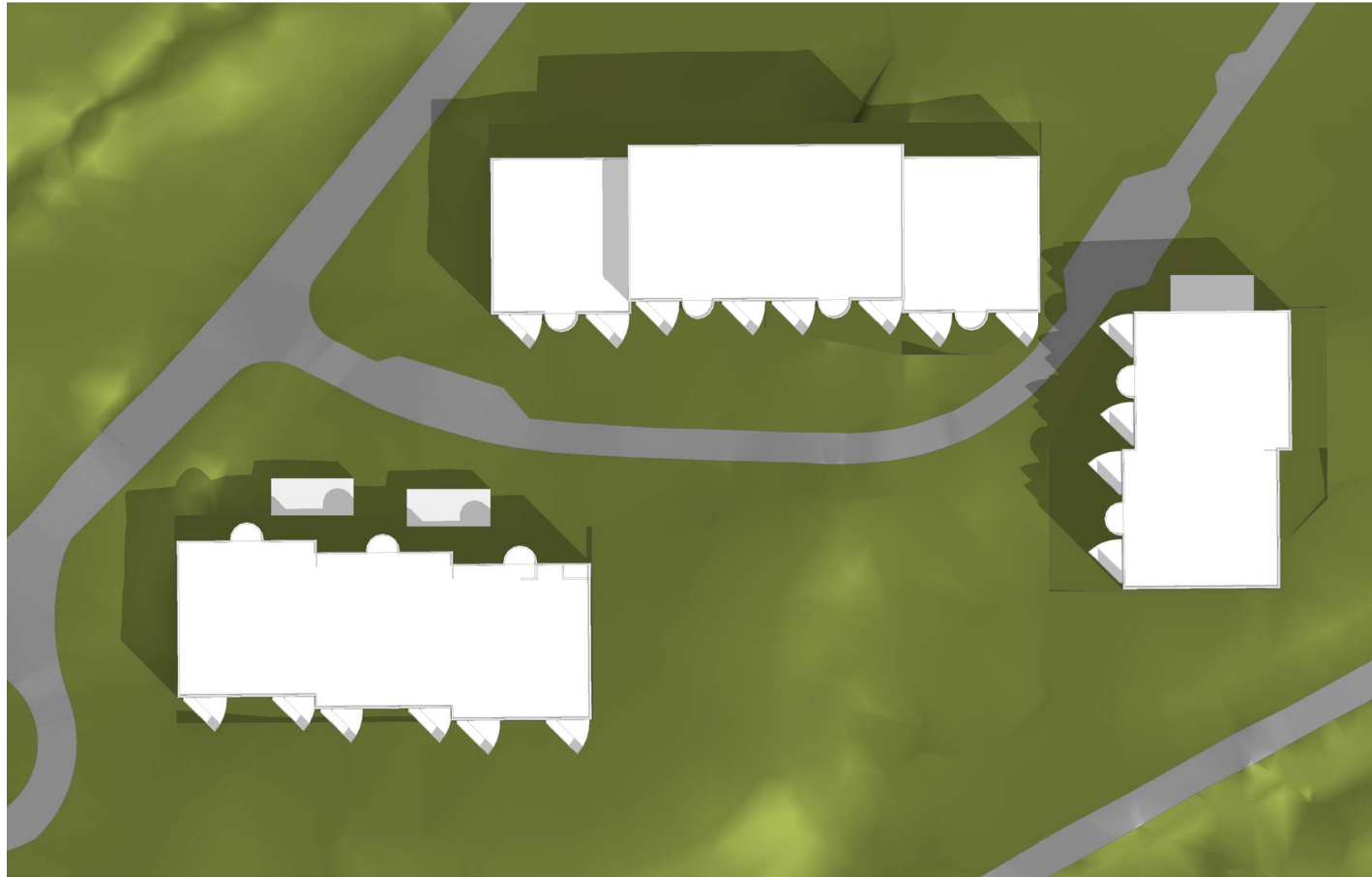
Dagens situasjon:

- De dype leilighetene vanskeliggjør kravet om dagslys, noe som er spesielt utfordrende i indre del av stue og kjøkken.

Ønsker ved rehabilitering:

- Varige oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og arbeidsrom) har strenge dagslyskrav, med gjennomsnittlig dagslysfaktor på 2%.
- For å oppnå gode varige oppholdsrom bør det etableres større vindusflater. Det bør også gjøres tiltak for å skape gjennomlyste leiligheter.
- **Brannkrav:** Der det ikke er et horisontalt skille på minimum 1200 mm må vertikal avstand mellom vinduer være større enn høyden på underliggende vindu for å unngå krav til spesielle tiltak vedrørende kjølesone. Tiltak for å oppnå større vindusflater kan være f.eks. brannglass i nedre del av vinduer eller sprinkling av leiligheter.





Blokk A, B og C



Blokk A, B og C sett fra sydvest



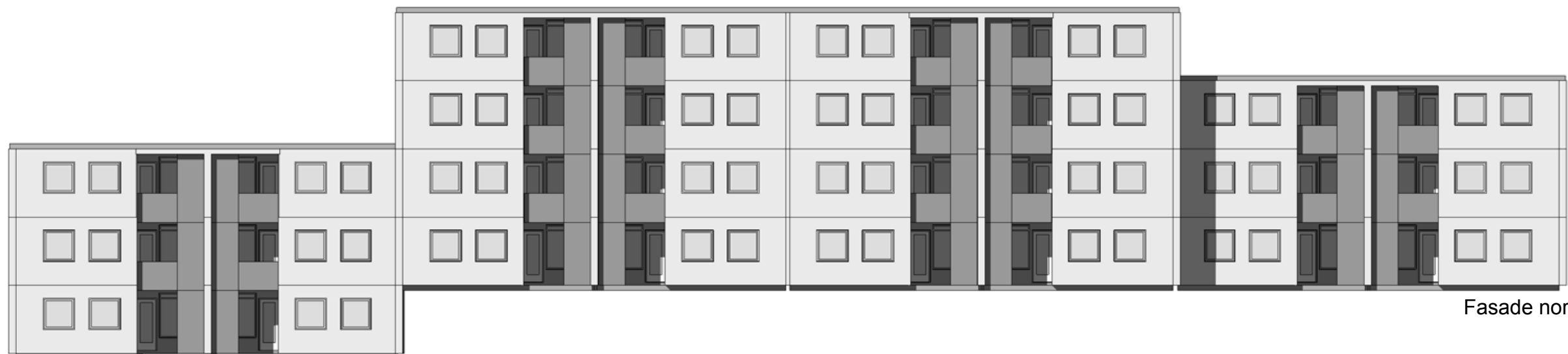
Blokk A, B og C sett fra nordøst



Blokk A, B og C sett fra sydøst



Fasade syd



Fasade nord



Løsningsforslag 1 | ADKOMST OG BODER

- Nye trapper til hver enkelt oppgang: 31 nye trapper.
- Eksisterende adkomst til blokkene beholdes, men bør i flere tilfeller forbedres.
- Lufterbalkonger som bygges inn erstattes med nye utenpåliggende balkonger.
- Boder flyttes vekk fra inngangsparti og samles i en åpen struktur rundt endegavlene: 200 nye boder på 5m².

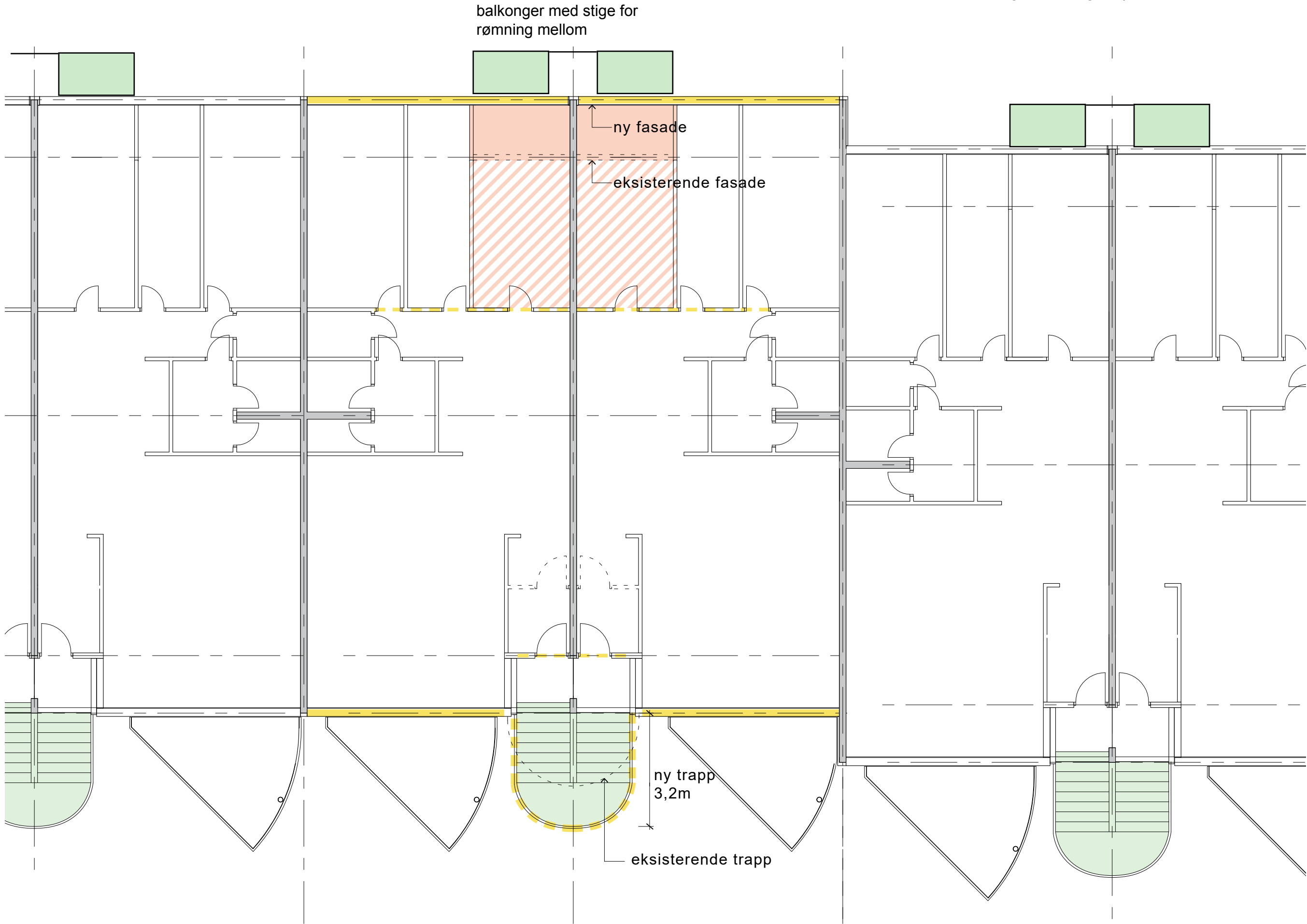
Krav og konsekvenser ved løsningsforslag 1:

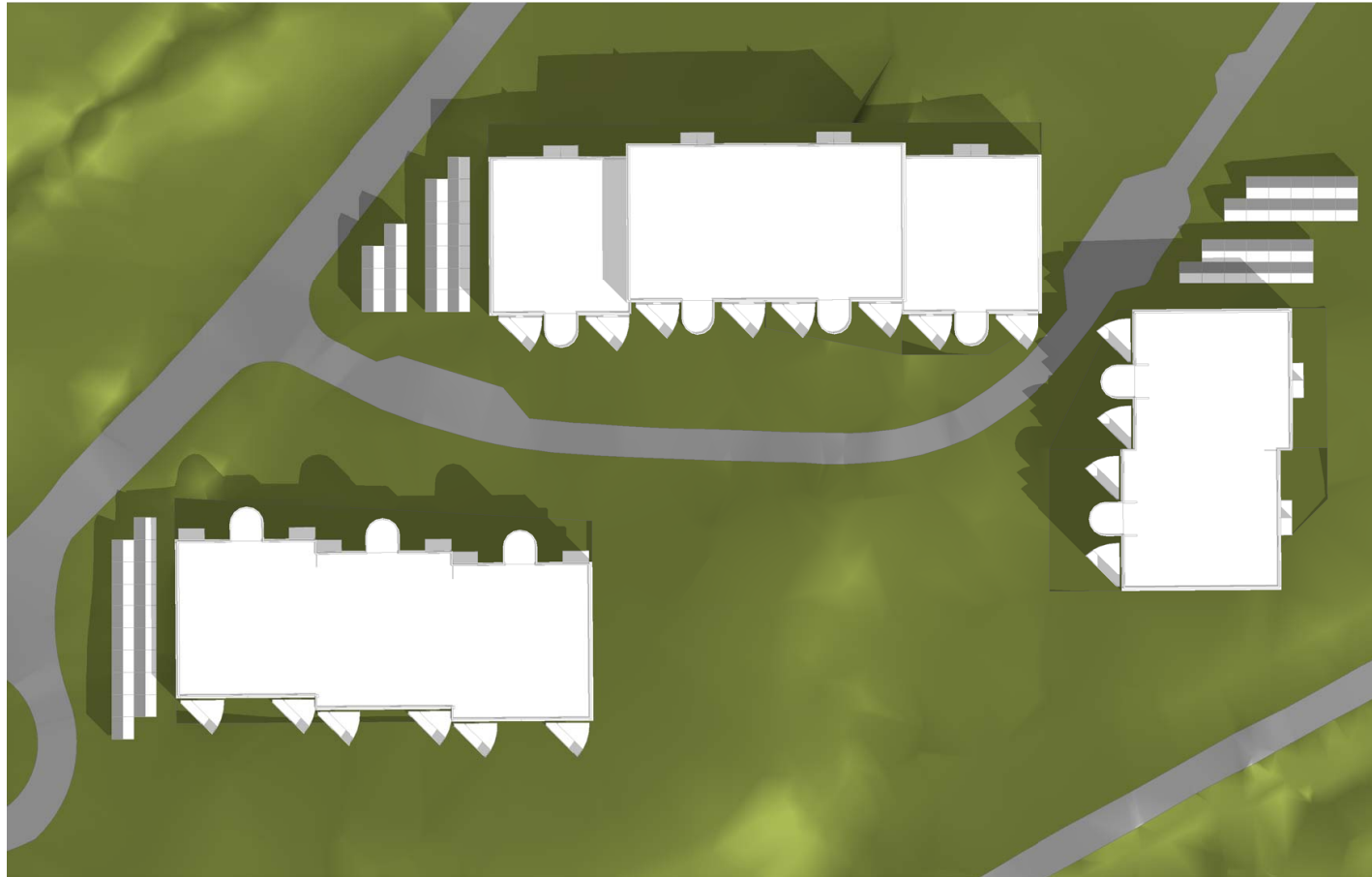
- Forslaget gir minimal inngripen i leilighetene.
- Forslaget kan gi noe lavere kostnad.
- Trapperom bør ikke ha svingt trappeløp. Trapp med repos øker dybden på trapperommet, og vil svekke sikt og solforhold noe.

Brann / rømning:

- Tilfredsstillende rømningsforhold i forhold till gjeldende forskrifter må ivaretas. Tiltak må avklares med kommunen og løses i samarbeid med brannkonsulent.

Det er usikkert i forhold til forskriftene om det kan bygges nye trapper uten å etablere heis. Det avhenger av om endringer som gjøres defineres som en hovedombygging eller ikke. Dette må eventuelt avklares med kommunen.





Blokk A, B og C



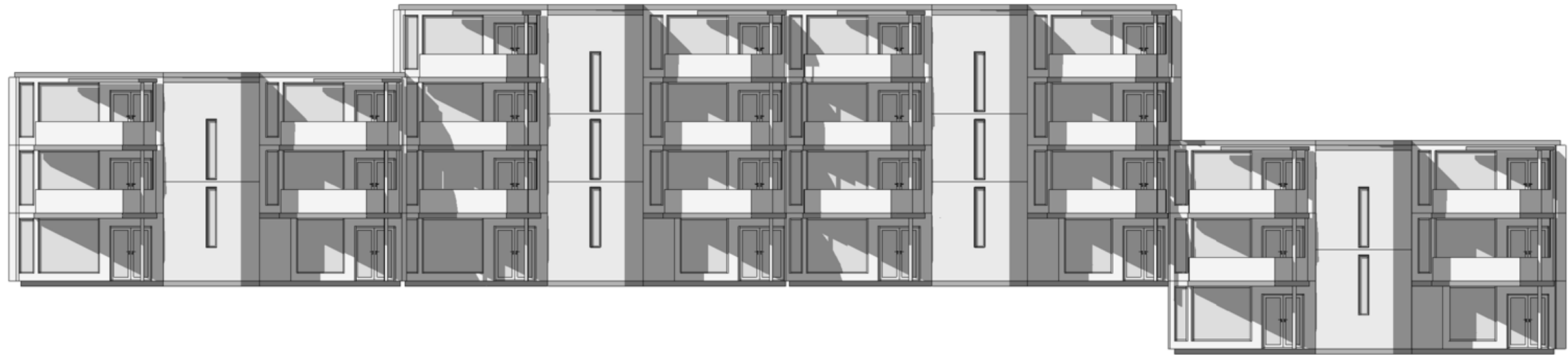
Blokk A, B og C sett fra sydvest



Blokk A, B og C sett fra nordøst



Blokk A, B og C sett fra sydøst



Fasade syd



Fasade nord

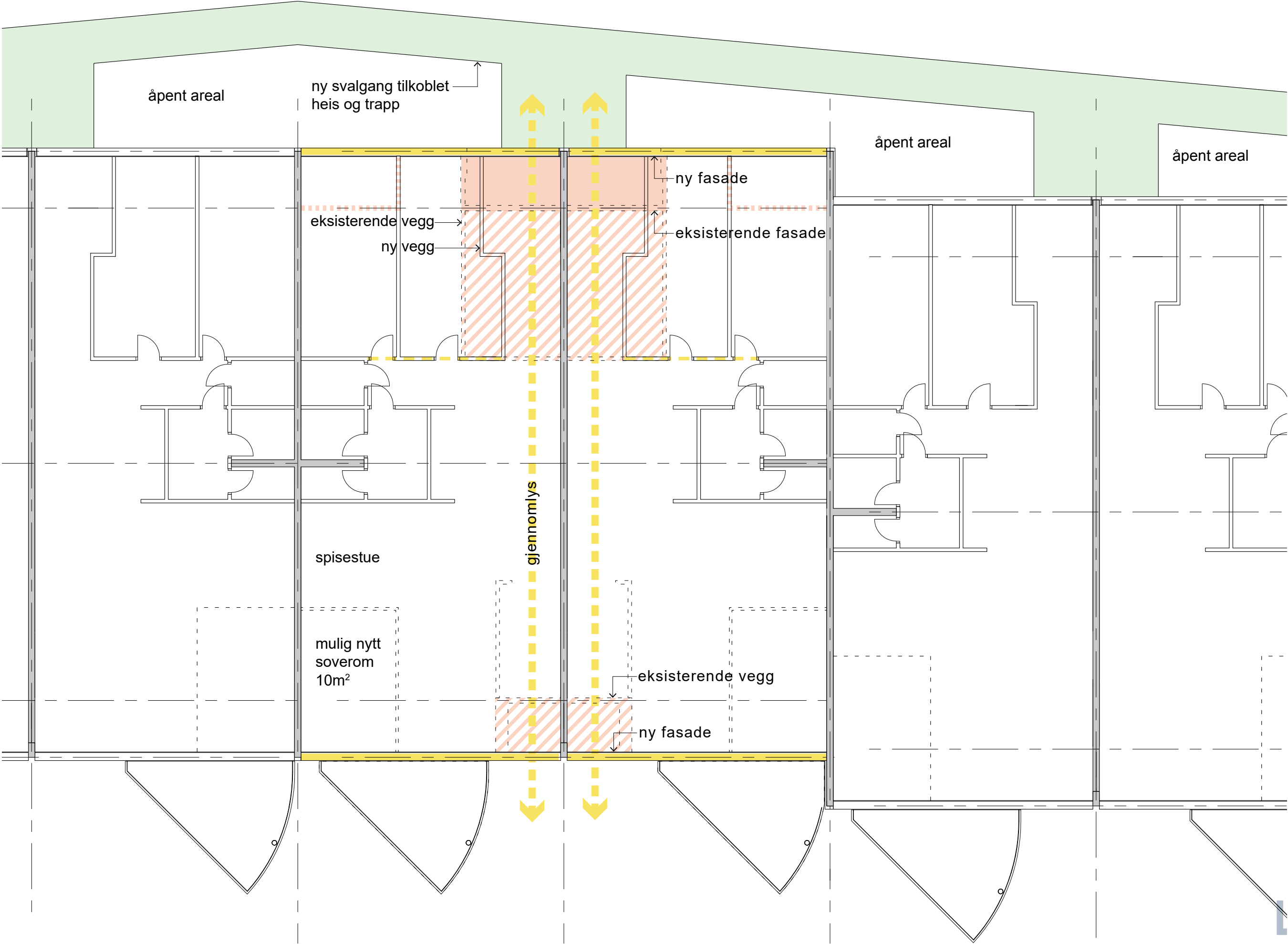


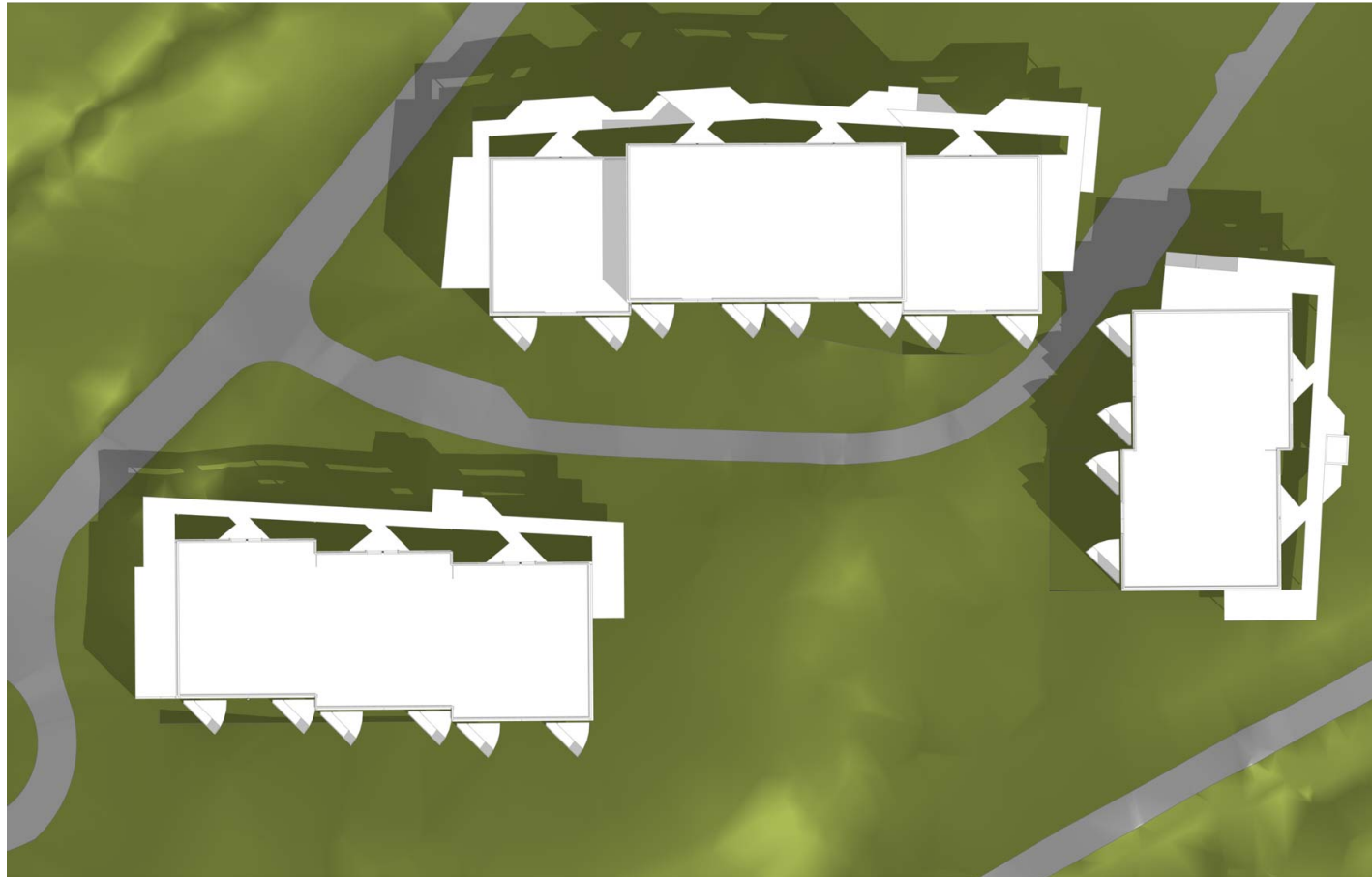
Løsningsforslag 3 | ADKOMST OG BODER

- Ny trapp og heis til hver blokk: 10 nye heiser.
- Hovedadkomst til alle blokkene via tunet.
- Svalgangsløsning sikrer tilgjengelig adkomst til alle boenheter i 2., 3. og 4. etasje. Blokker med eksisterende inngang på sør- og vestsiden (C, G, H, K og B, F, I) får ny inngang til leilighetene på nord-/østsiden via svalgang. Svalgang trekkes vekk fra bygningskropp for å ivareta lysforhold og hindre innsyn.
- Leilighetene i 1. etasje beholder eksisterende inngang.
- Boder samles etasjevis ved endegavlen på hver blokk. Bodene er tilgjengelige via heis og trapp: 200 nye boder på 5m².

Krav og konsekvenser ved løsningsforslag 3:

- Sikt og solforhold vil opprettholdes/forbedres på balkongsiden.
- Forslaget gir en bedre planløsning med mulig gjennomlyste leiligheter.
- Boder stablet oppå hverandre i flere etasjer vil frigi areal på bakkeplan til opphold og lek
- **Brann / rømning:** Det er tilstrekkelig med én rømningsvei med trapp i hver ende av svalgangene. Svalgang sikrer gode rømningsforhold.
- Svalganger vil endre byggenes karakter mot nord og øst. De kan bidra til å videreutvikle borettslagets særenge karakter slik som balkongene gjorde i 1994.

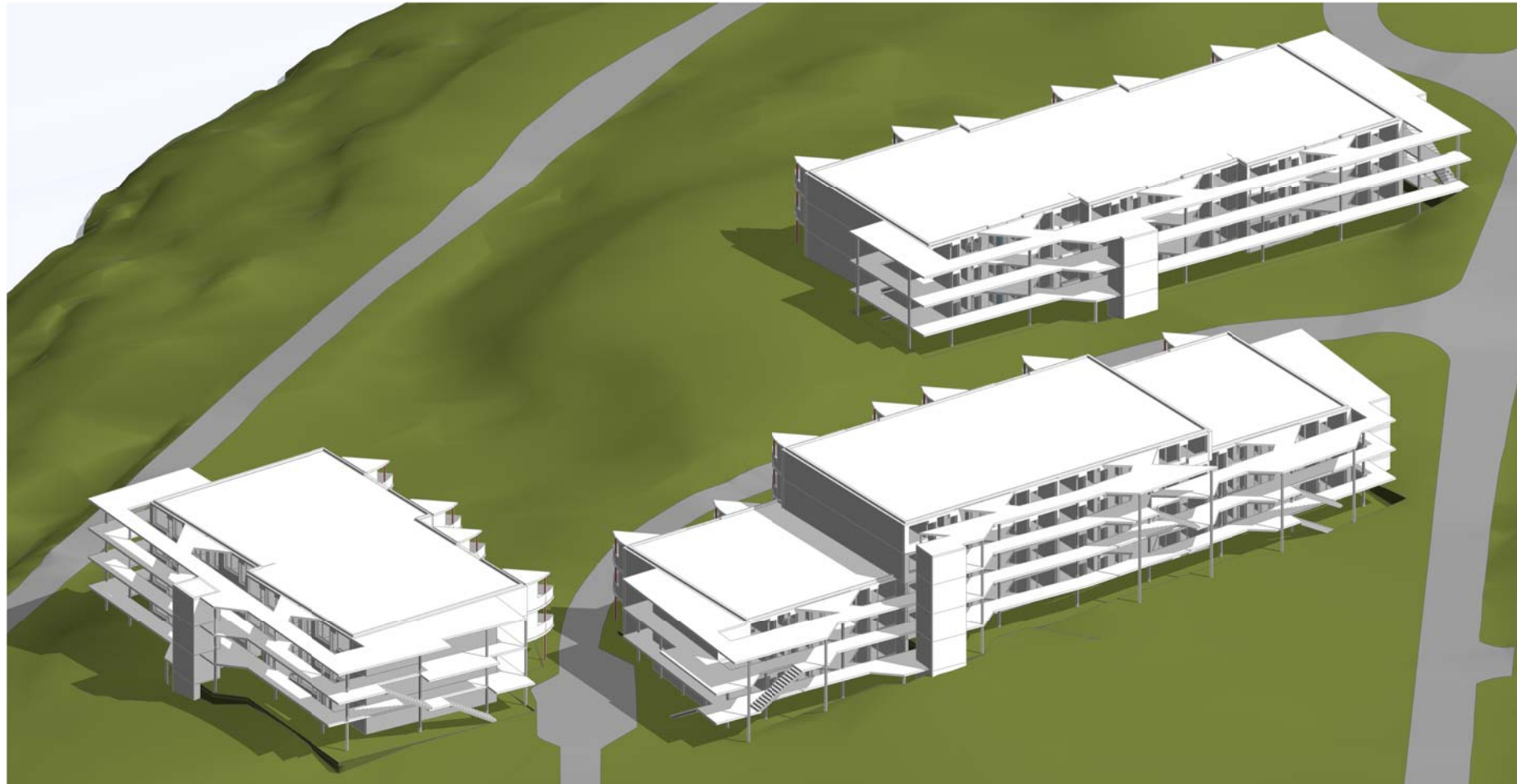




Blokk A, B og C



Blokk A, B og C sett fra sydvest



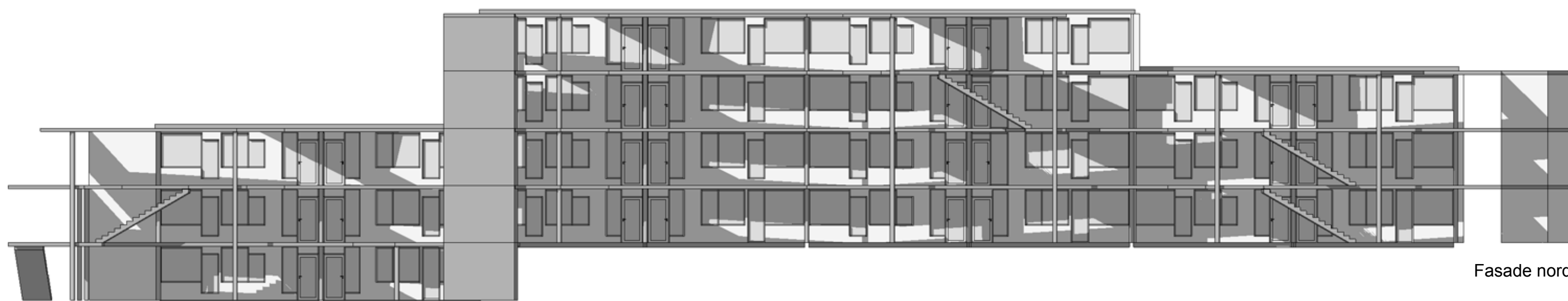
Blokk A, B og C sett fra nordøst



Blokk A, B og C sett fra sydøst



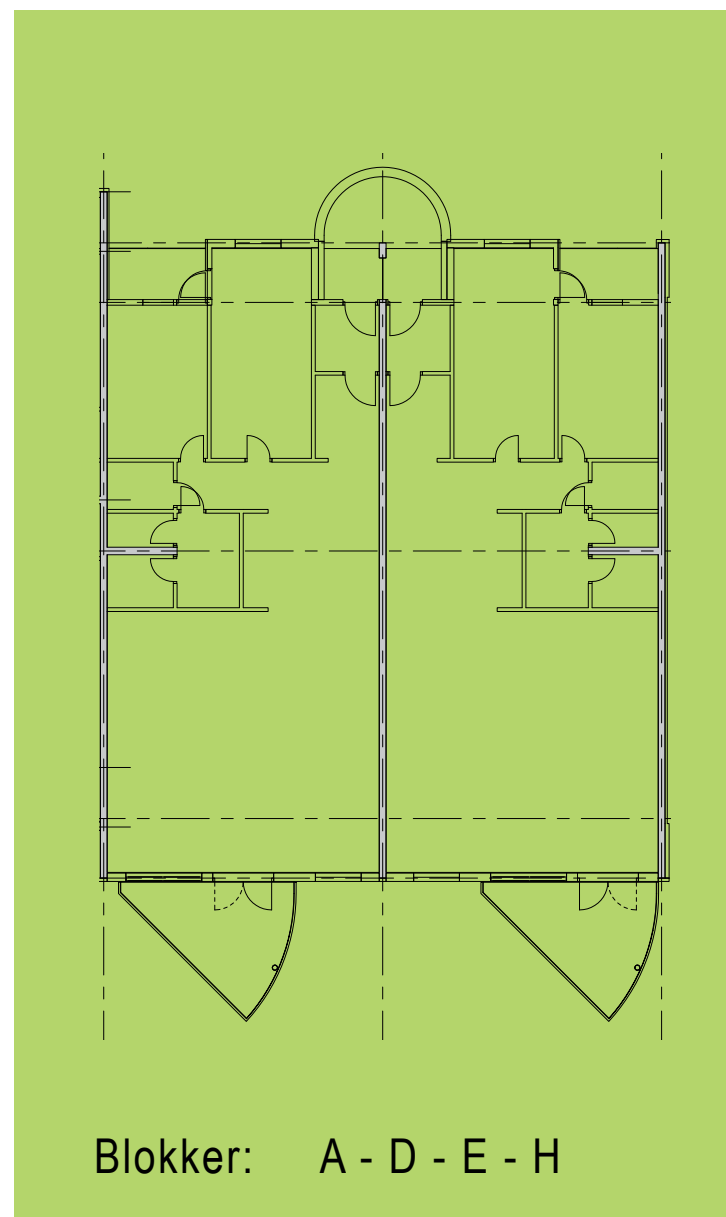
Fasade syd



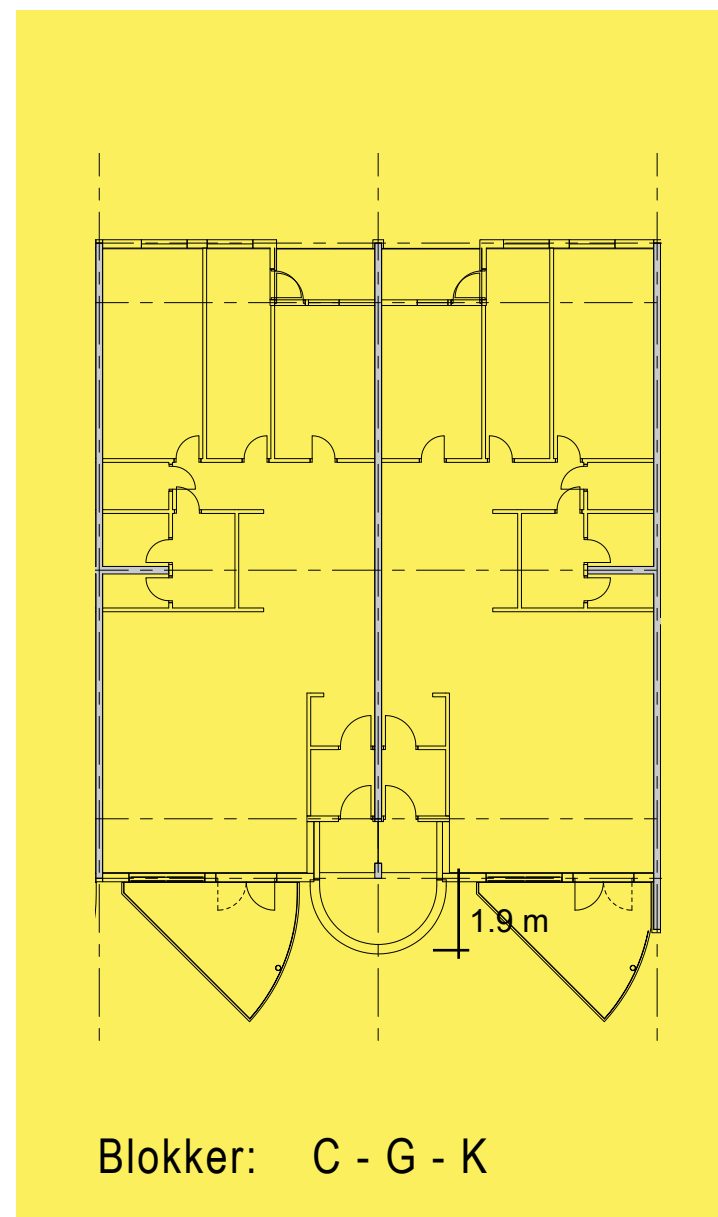
Fasade nord



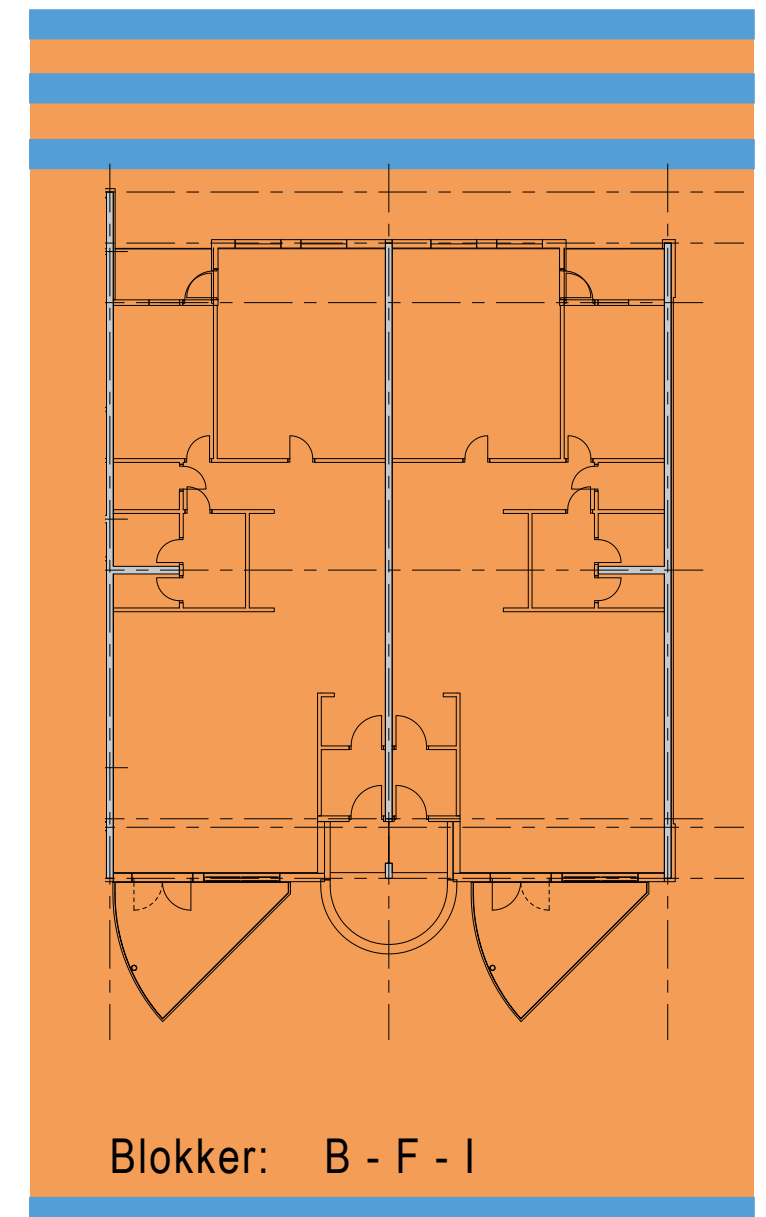
Leilighetstype 1

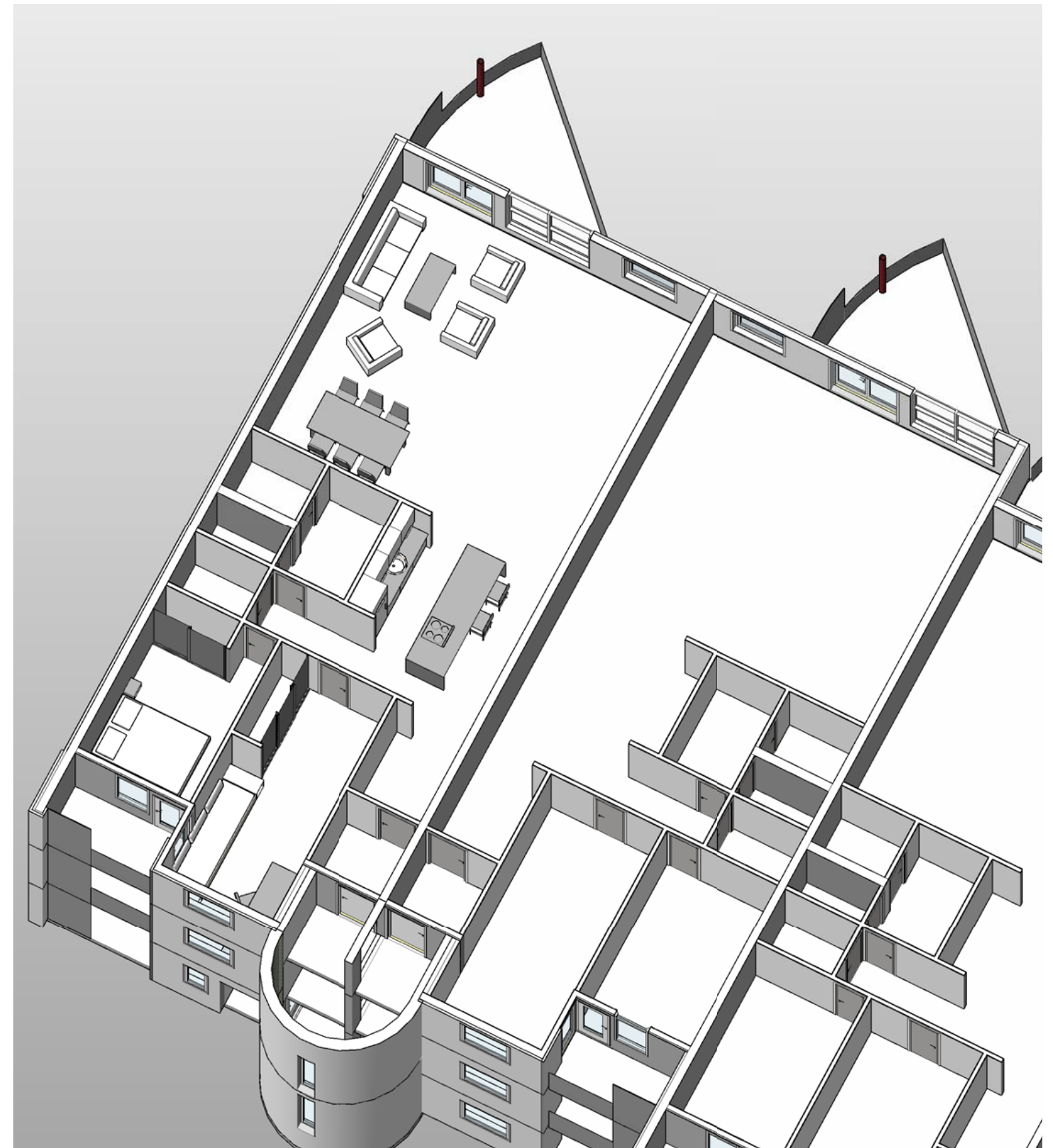
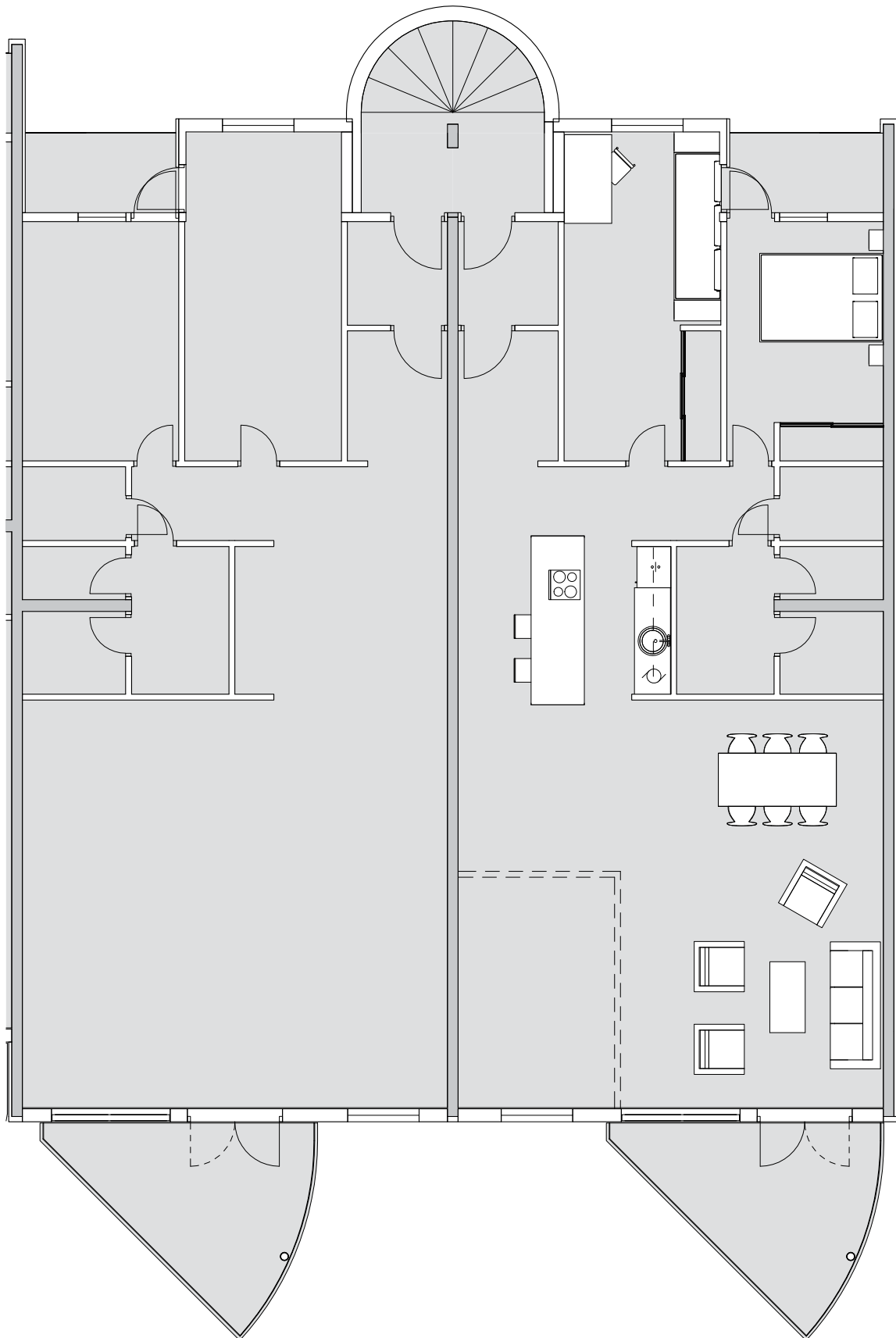


Leilighetstype 2



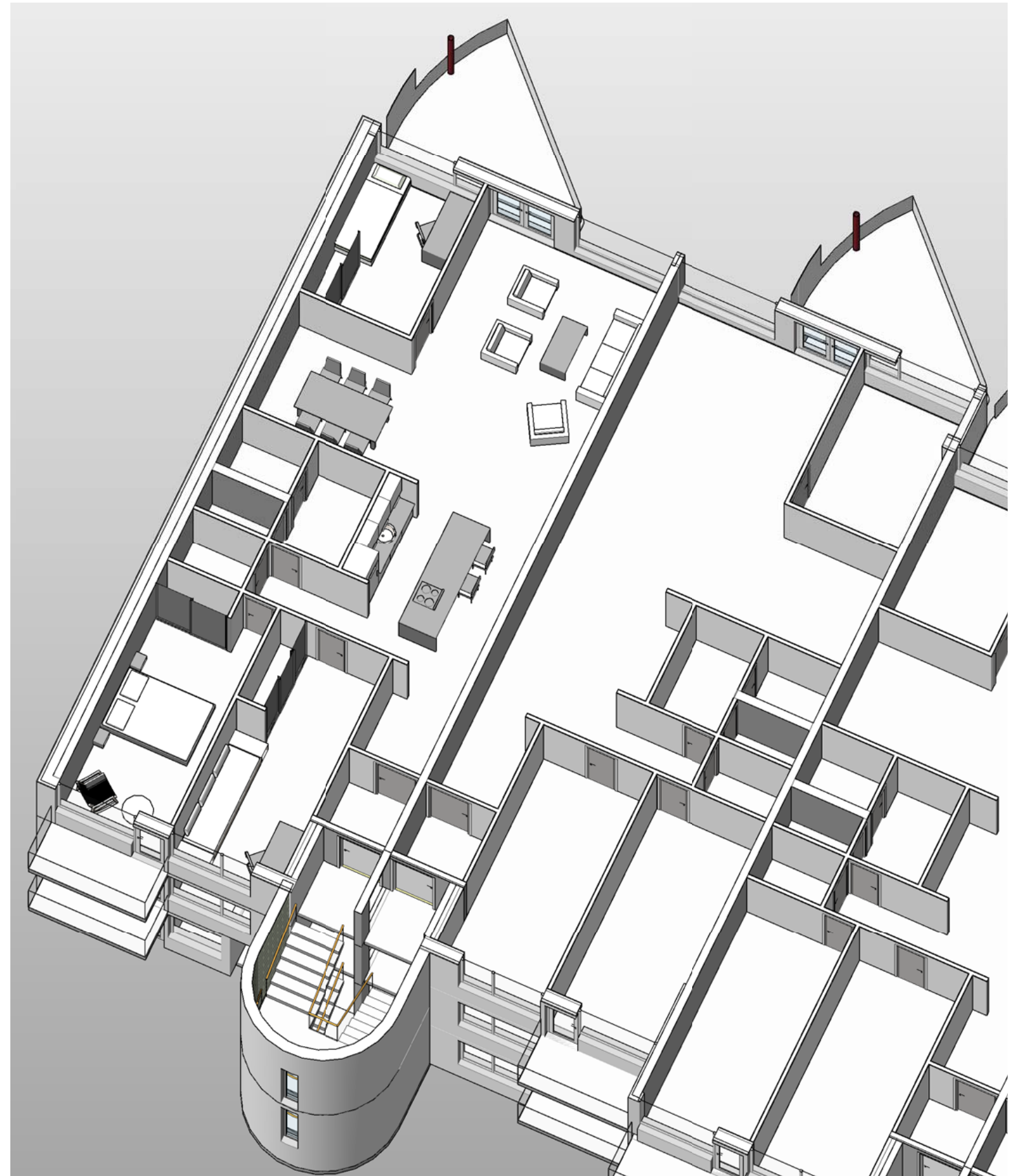
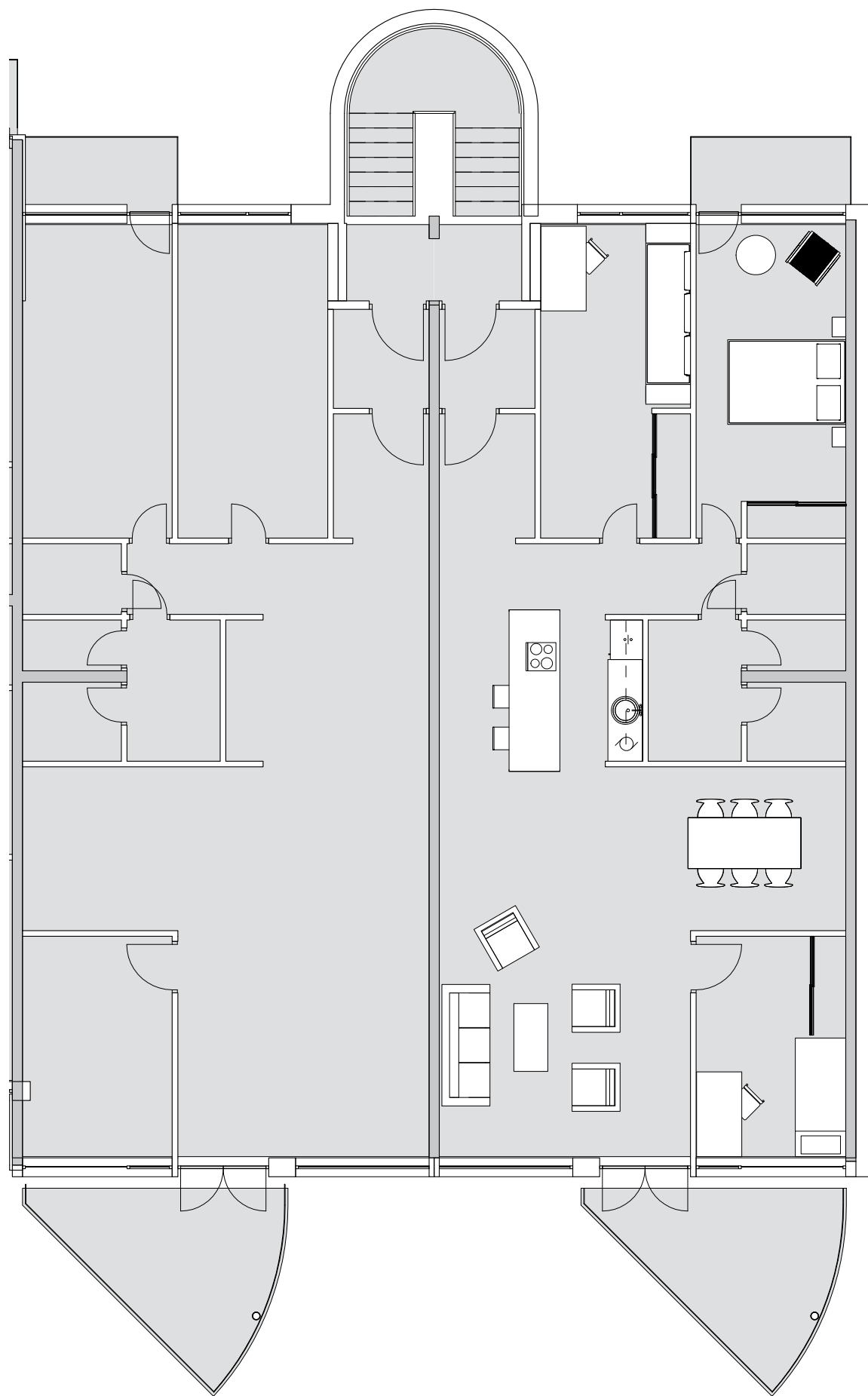
Leilighetstype 3/4 (1. et)





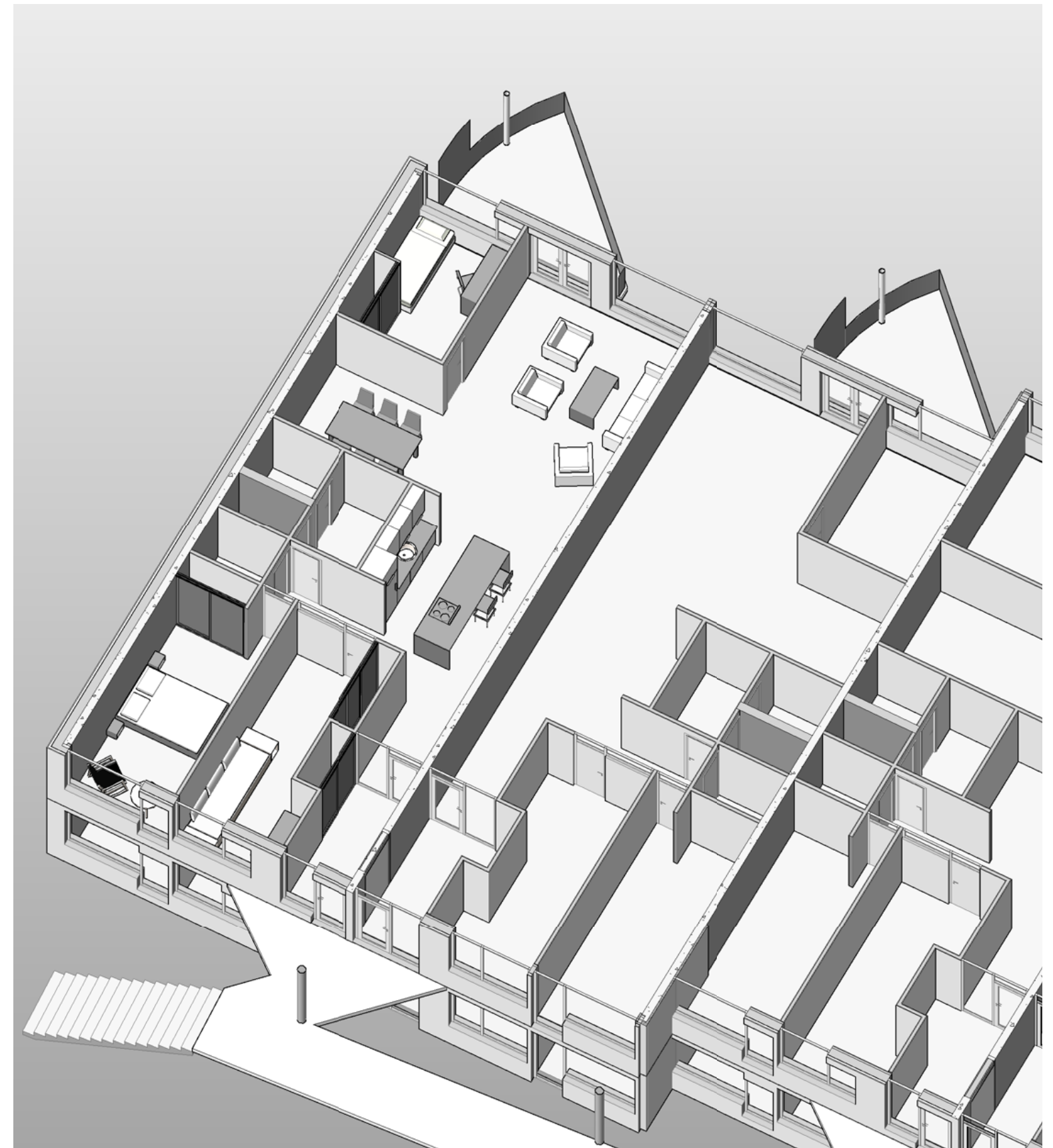
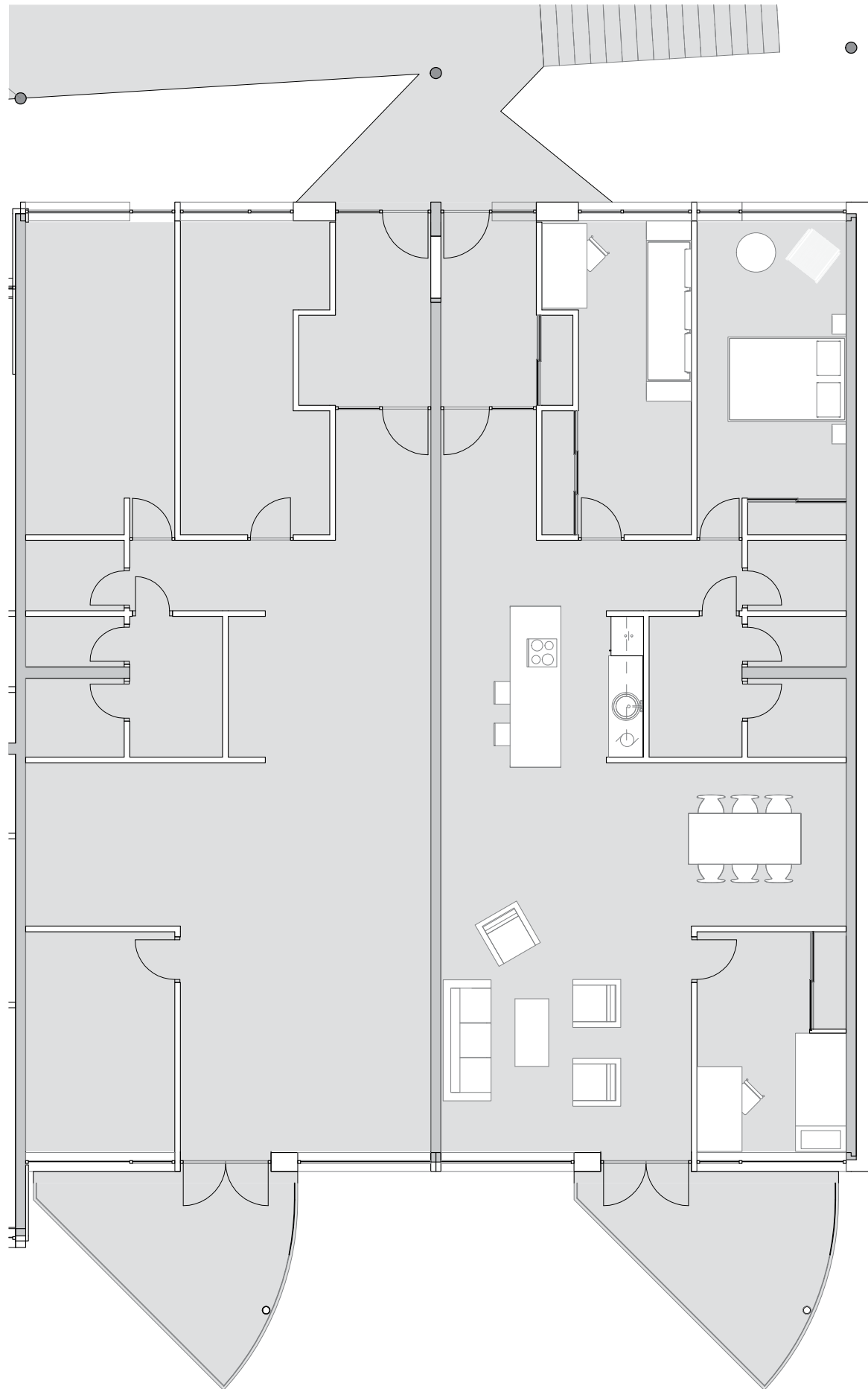


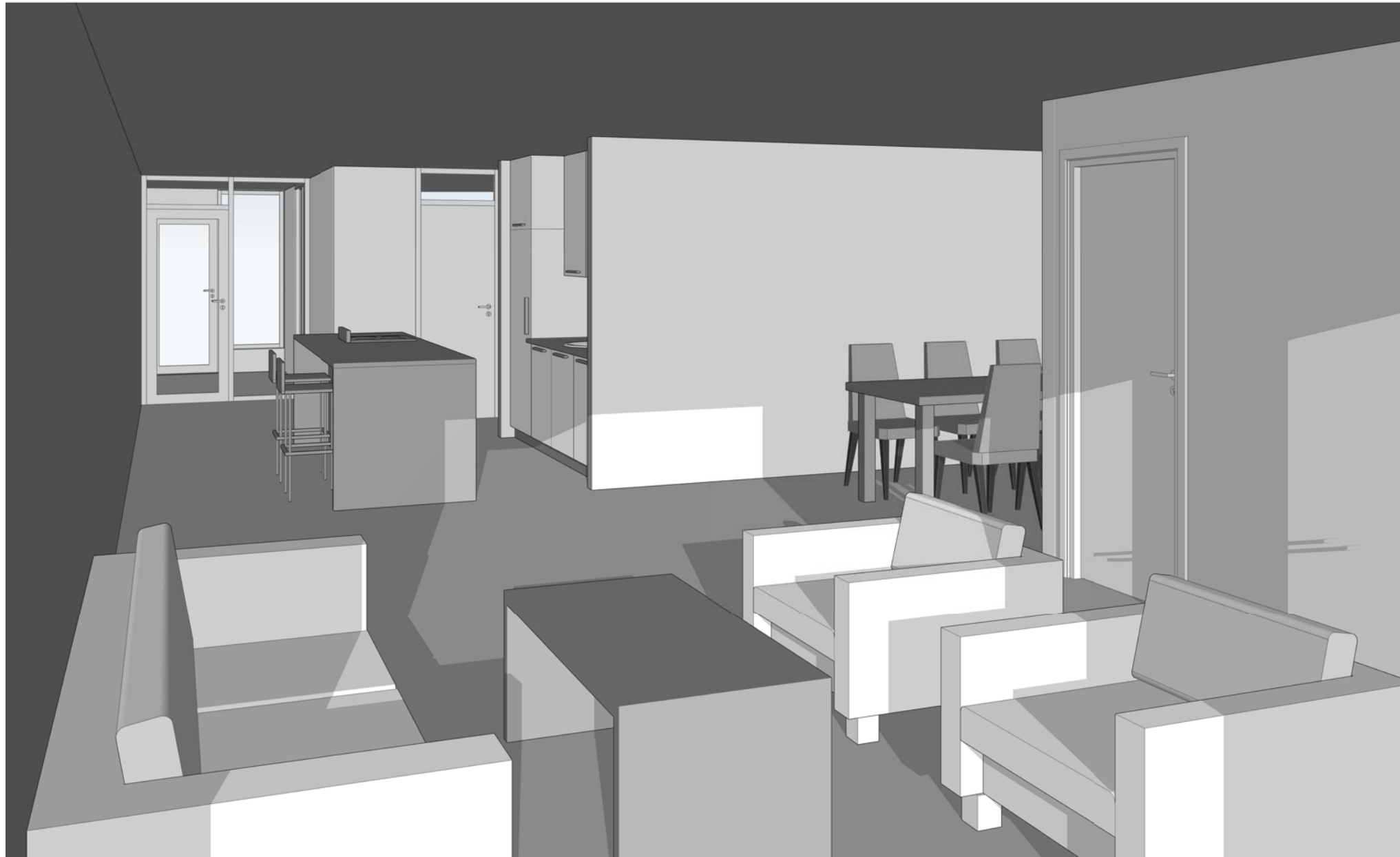
Leilighet sett fra kjøkken mot stue





Leilighet sett fra stue mot kjøkken

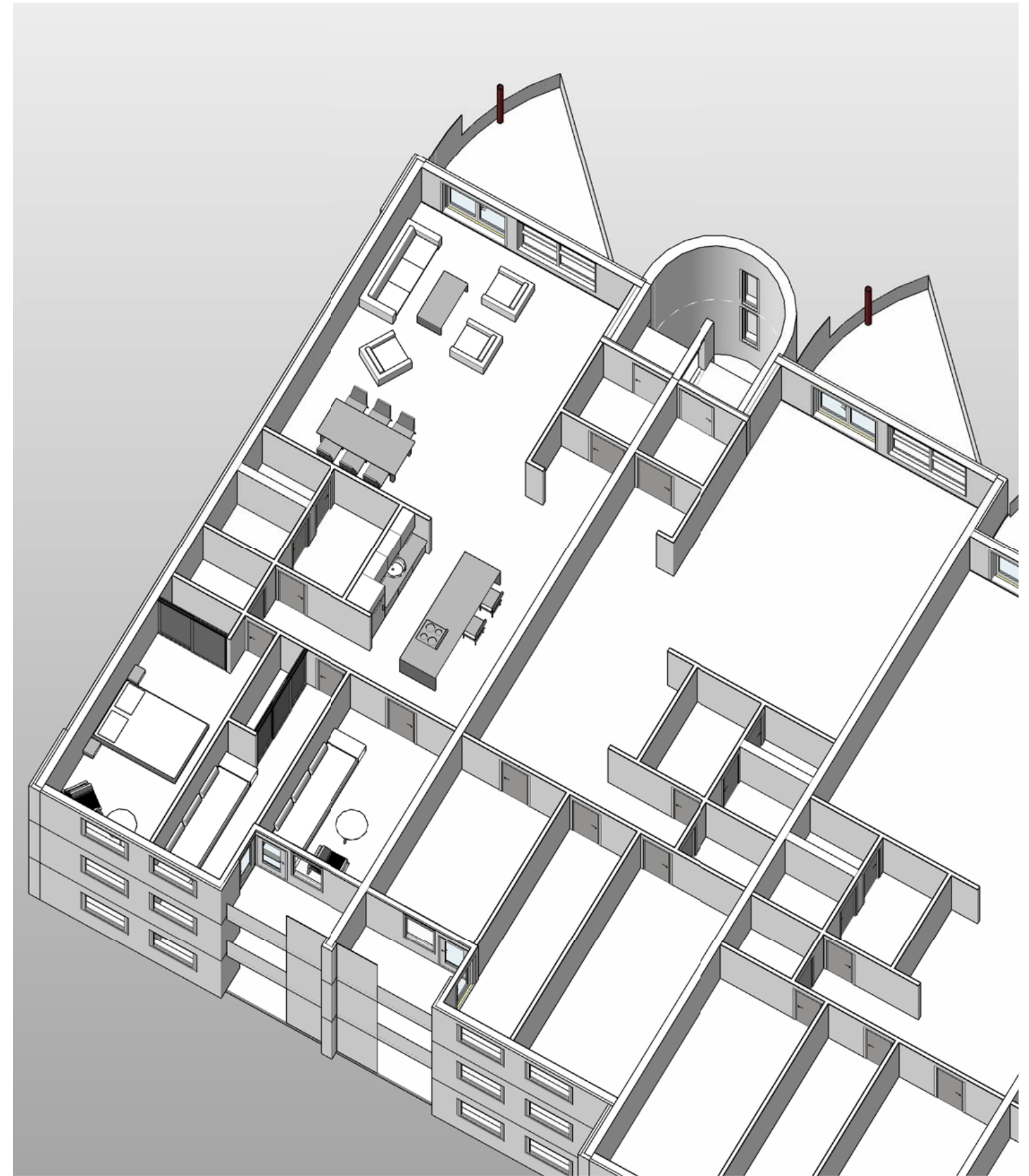
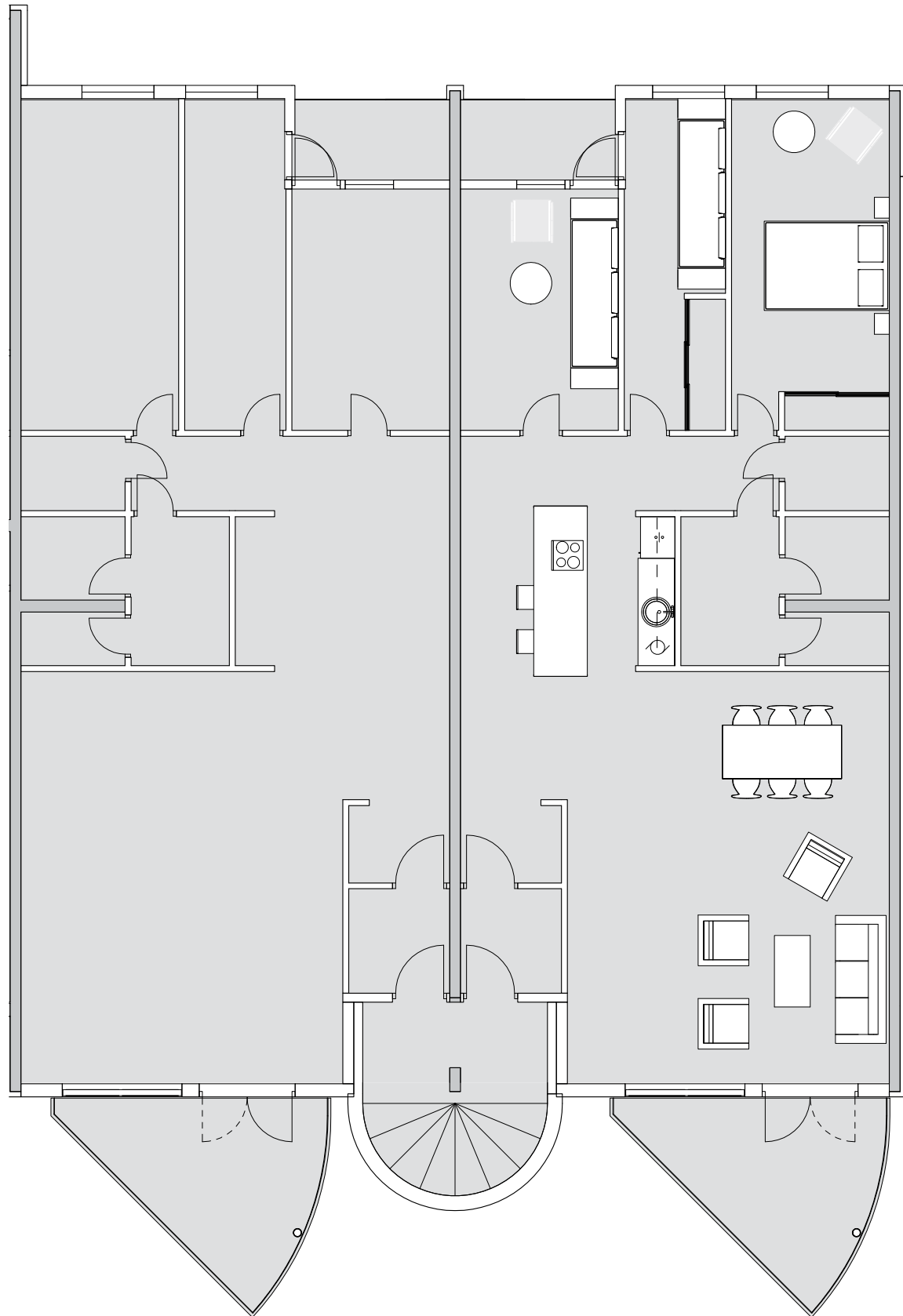




Leilighet sett fra stue mot inngangsparti

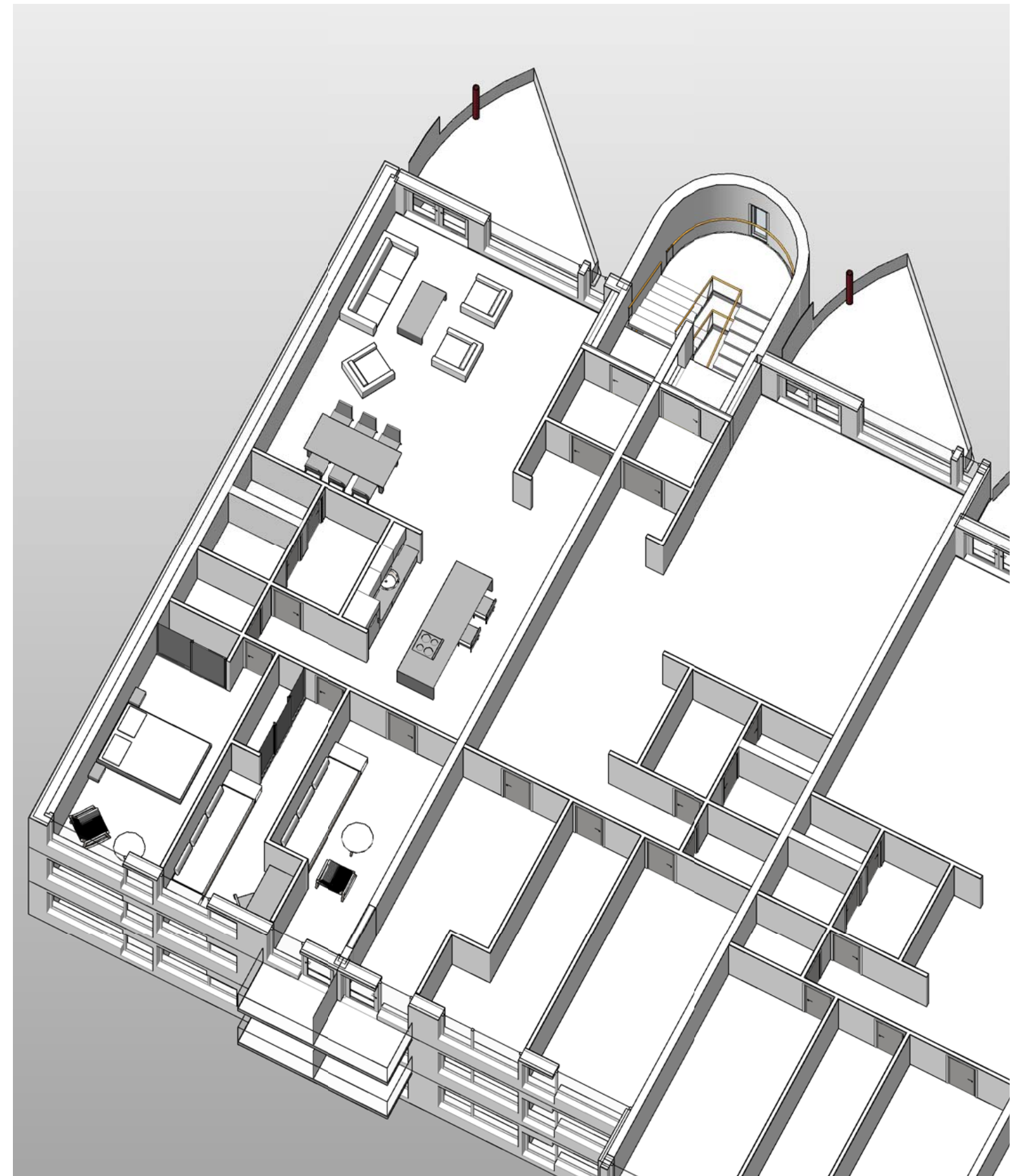
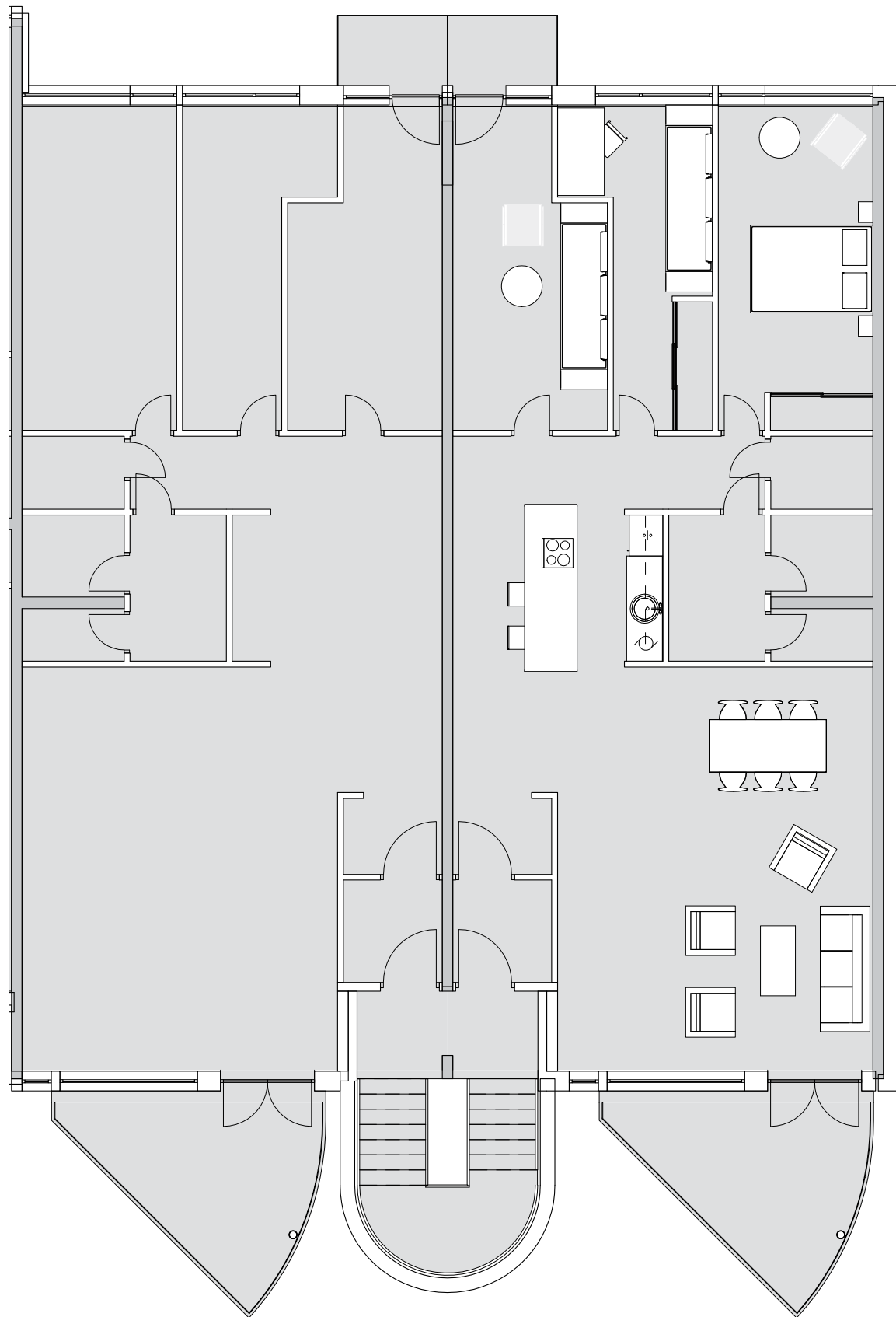


Leilighet sett fra inngangsparti mot stue



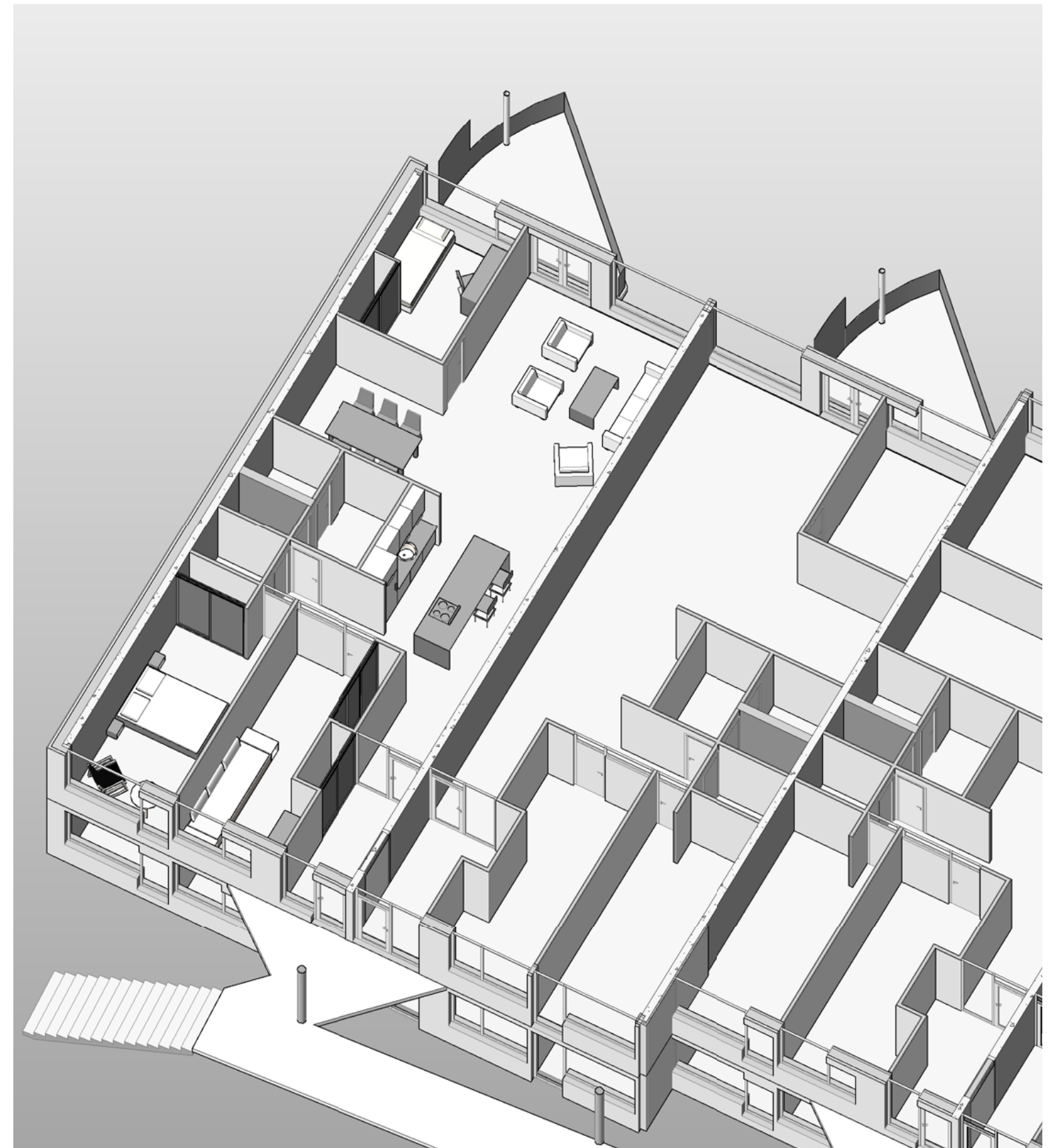
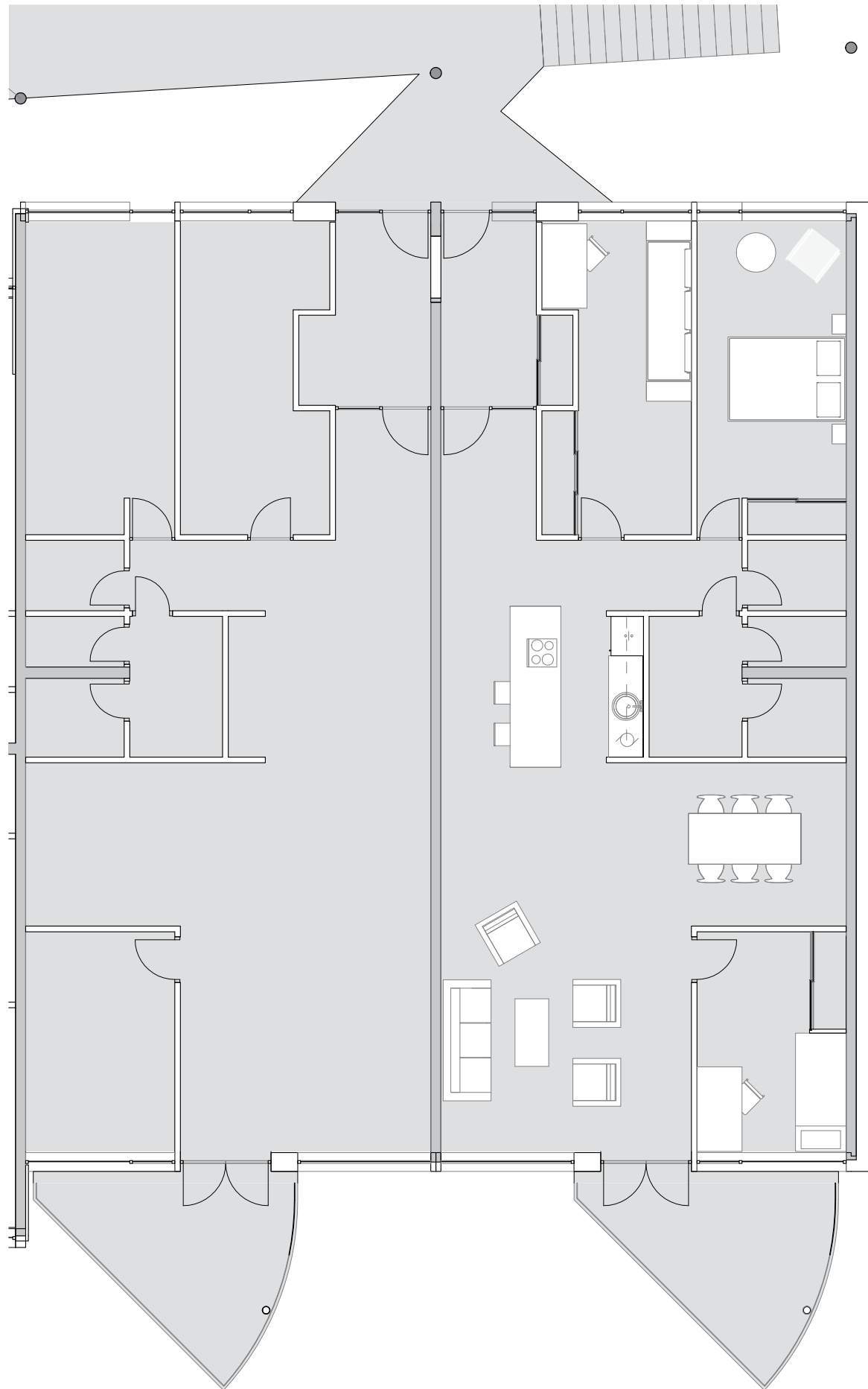


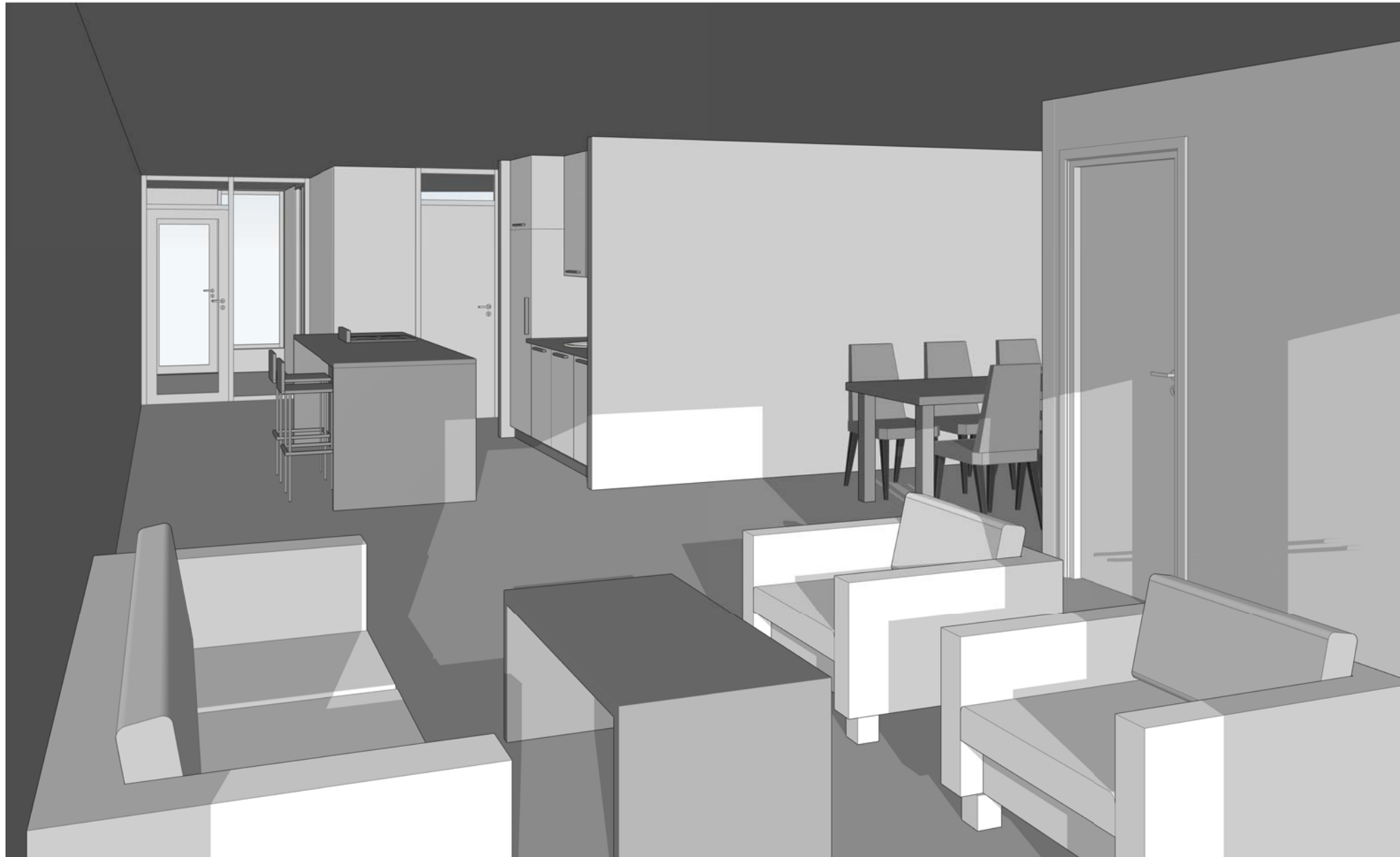
Leilighet sett fra kjøkken mot stue





Leilighet sett fra kjøkken mot stue

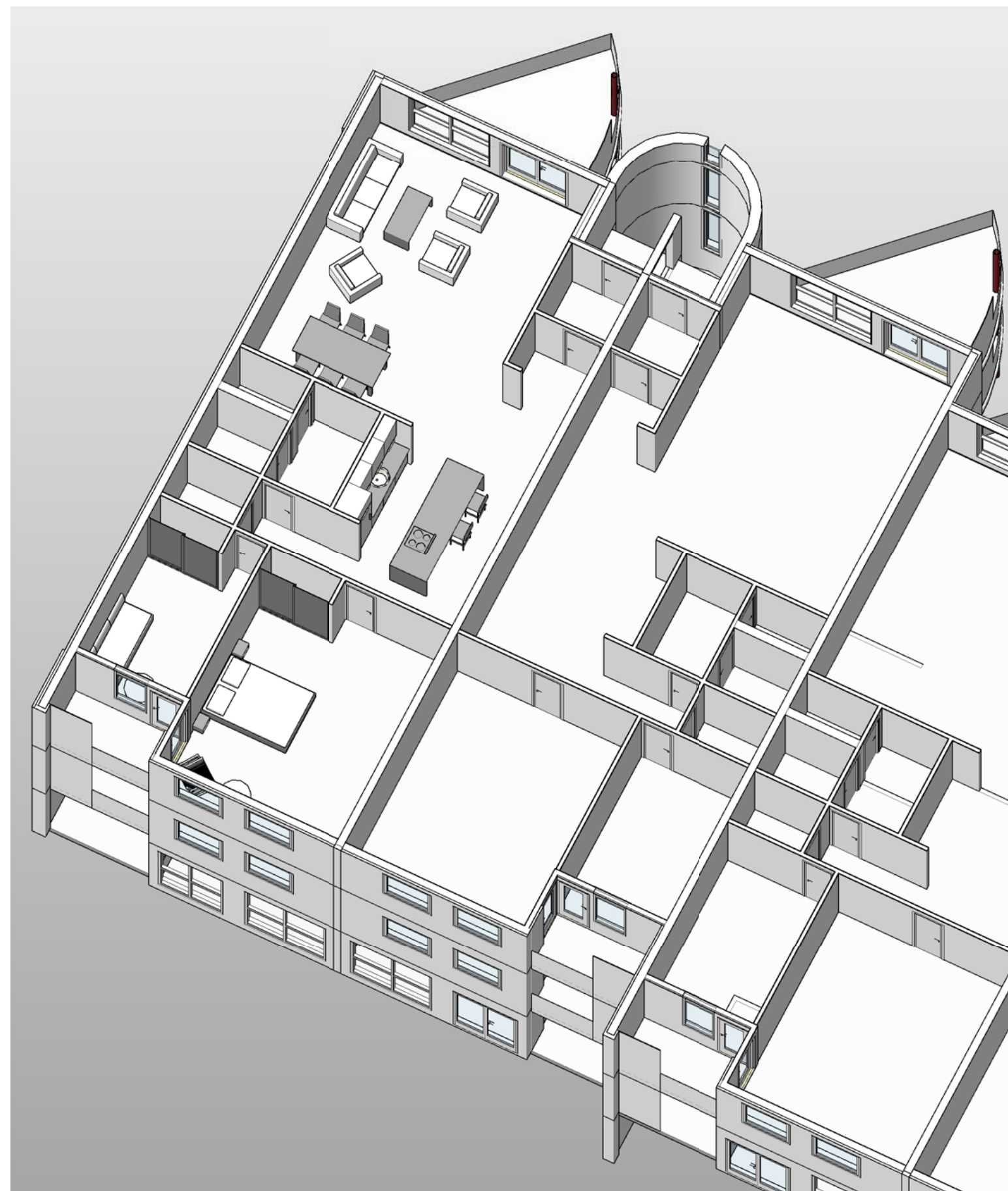
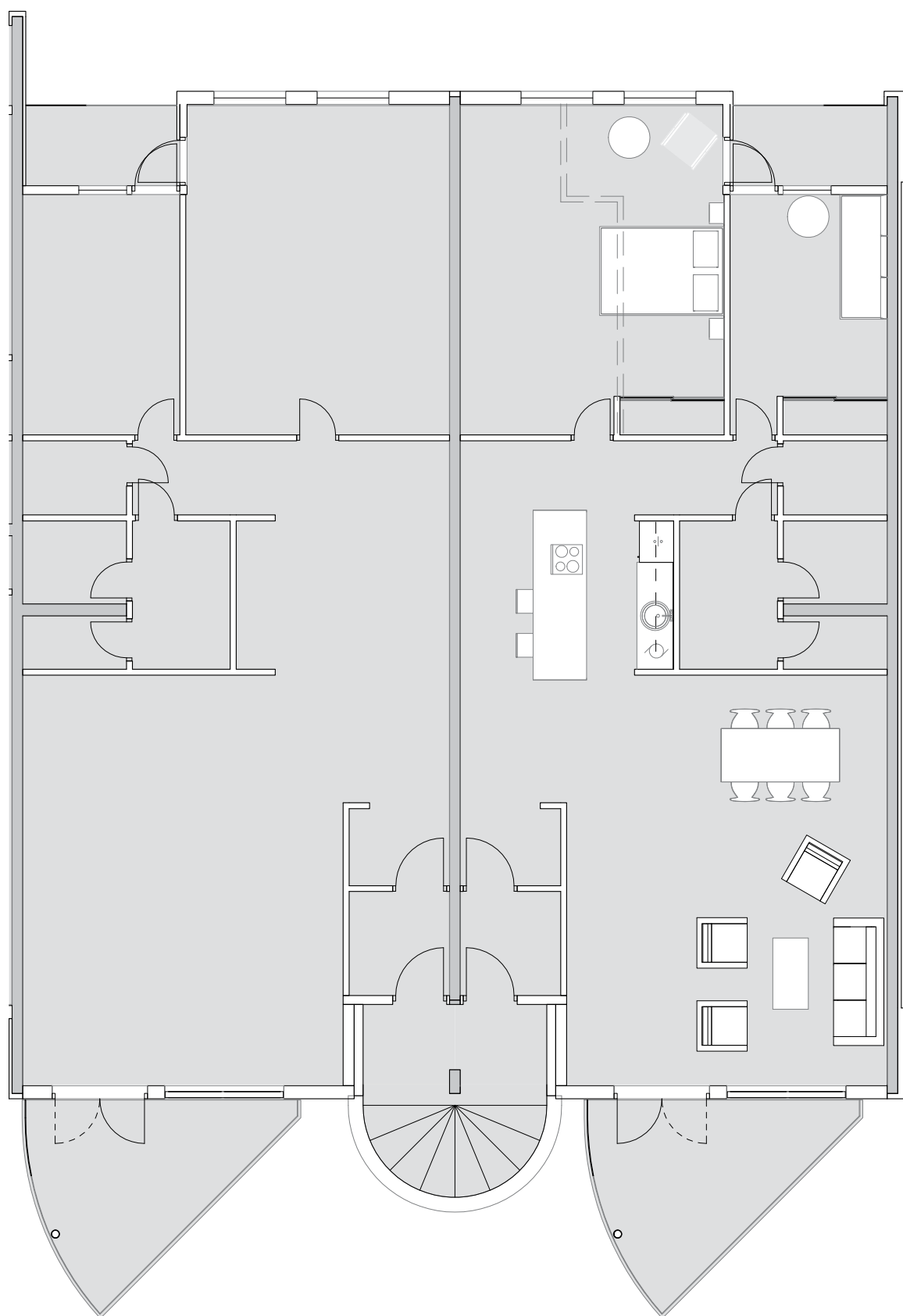




Leilighet sett fra stue mot inngangsparti

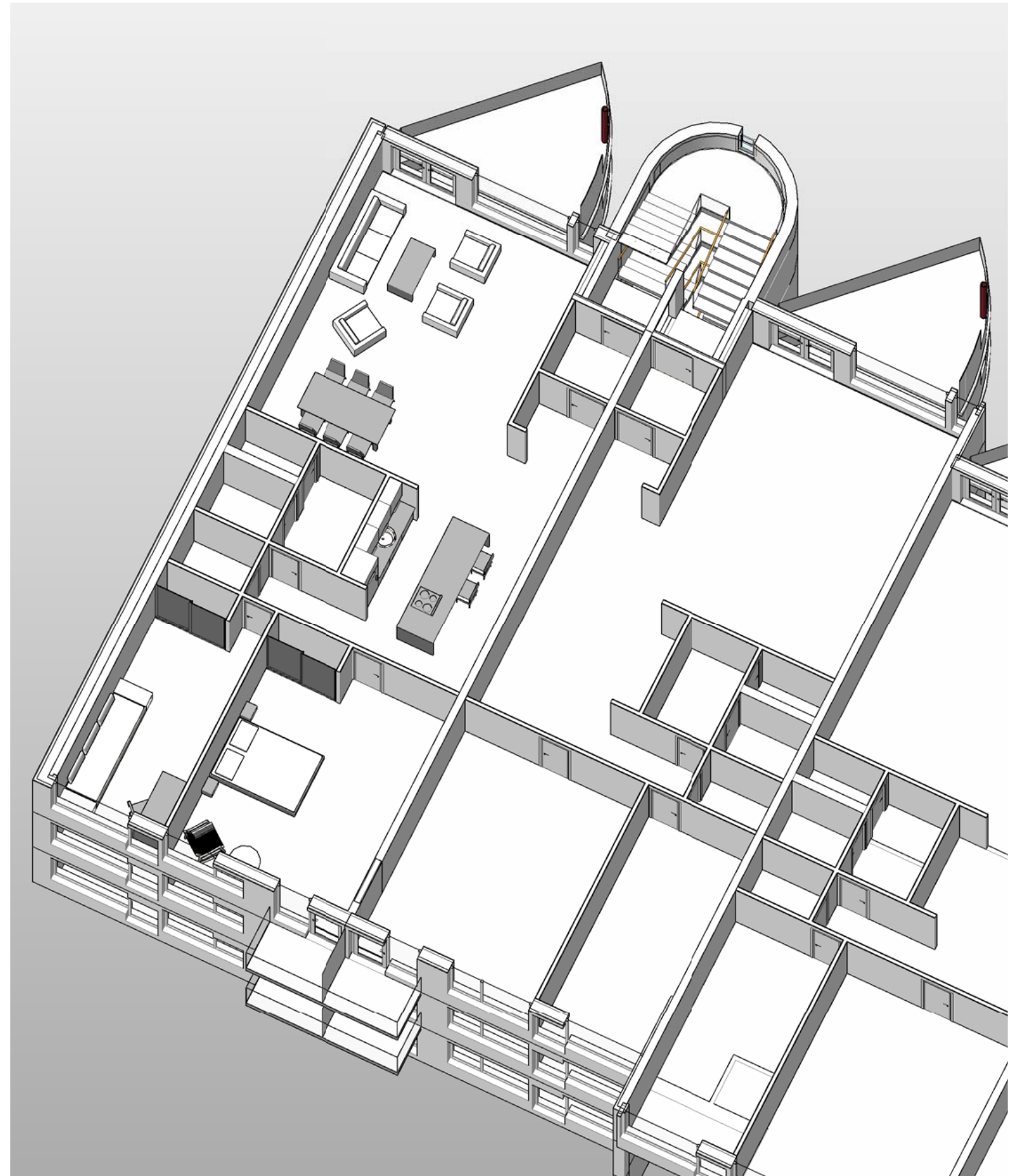
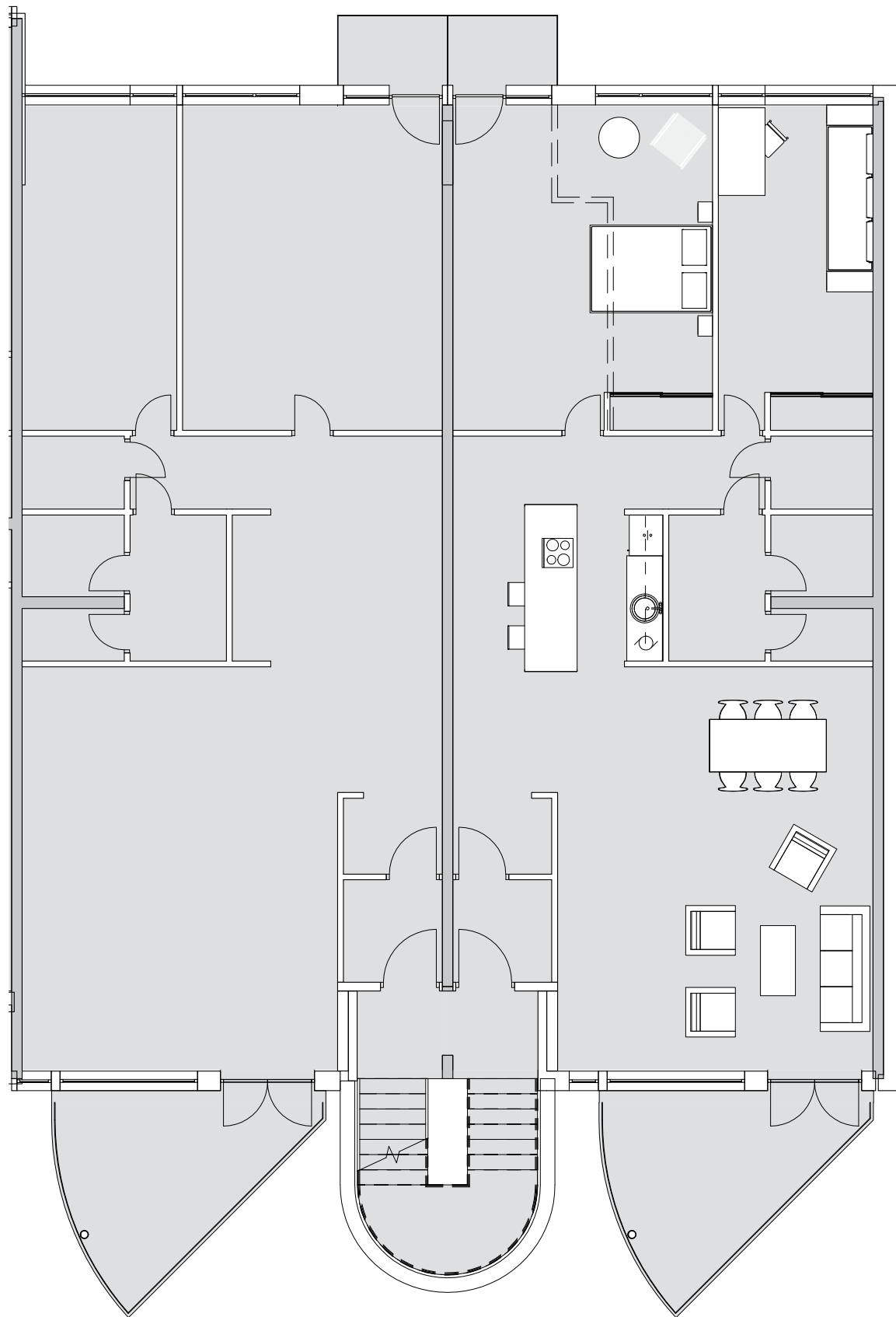


Leilighet sett fra inngangsparti mot stue



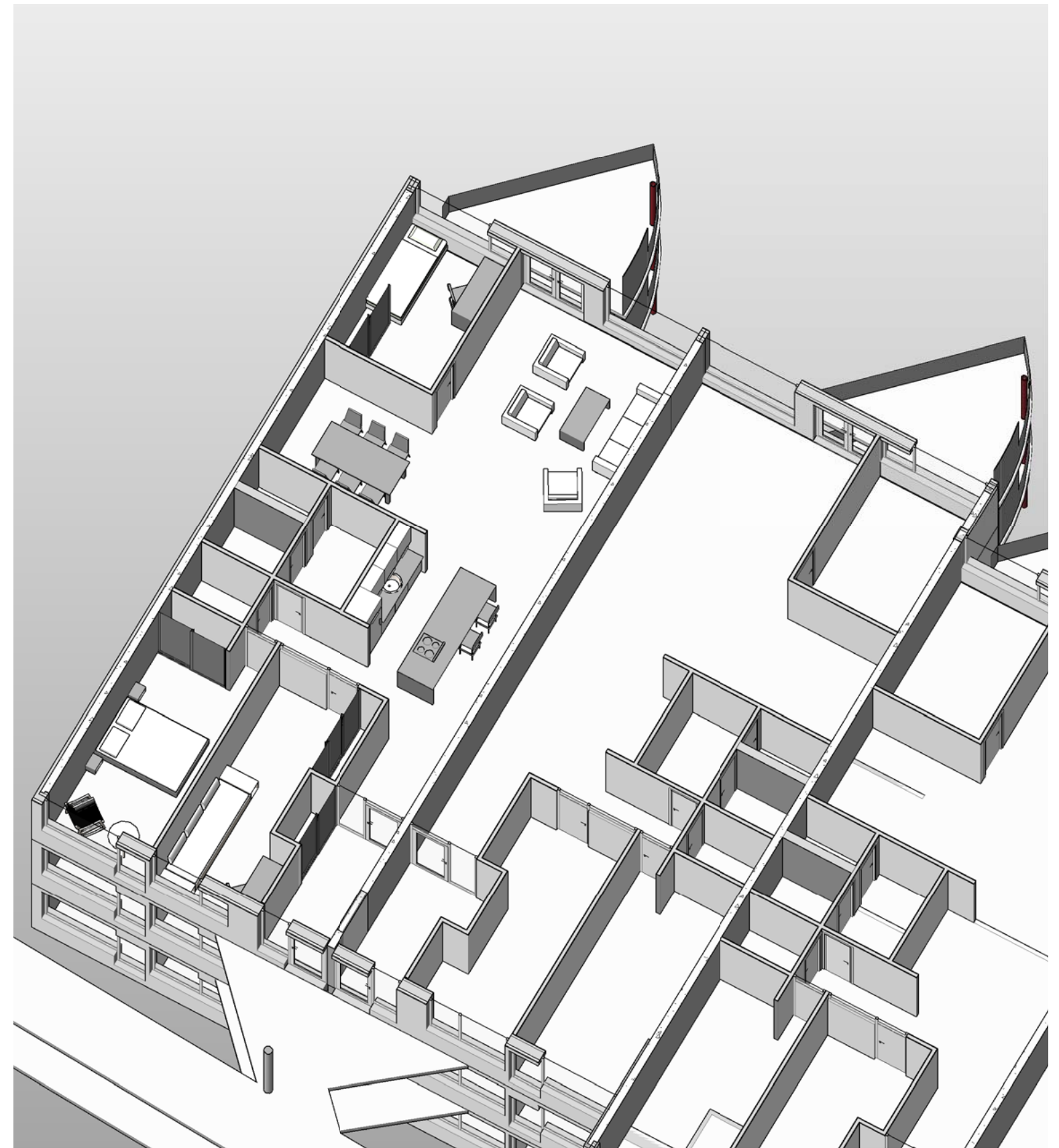
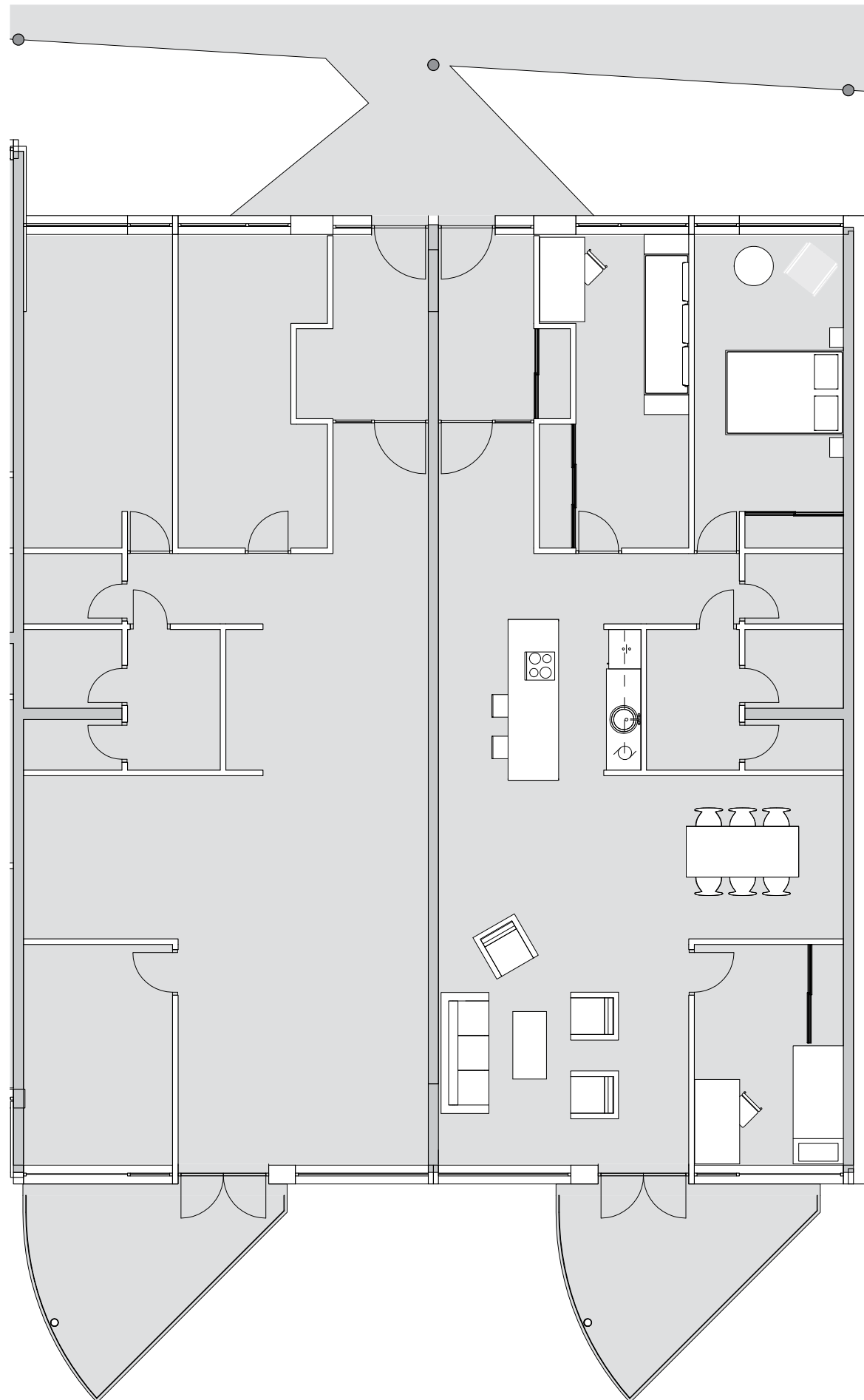


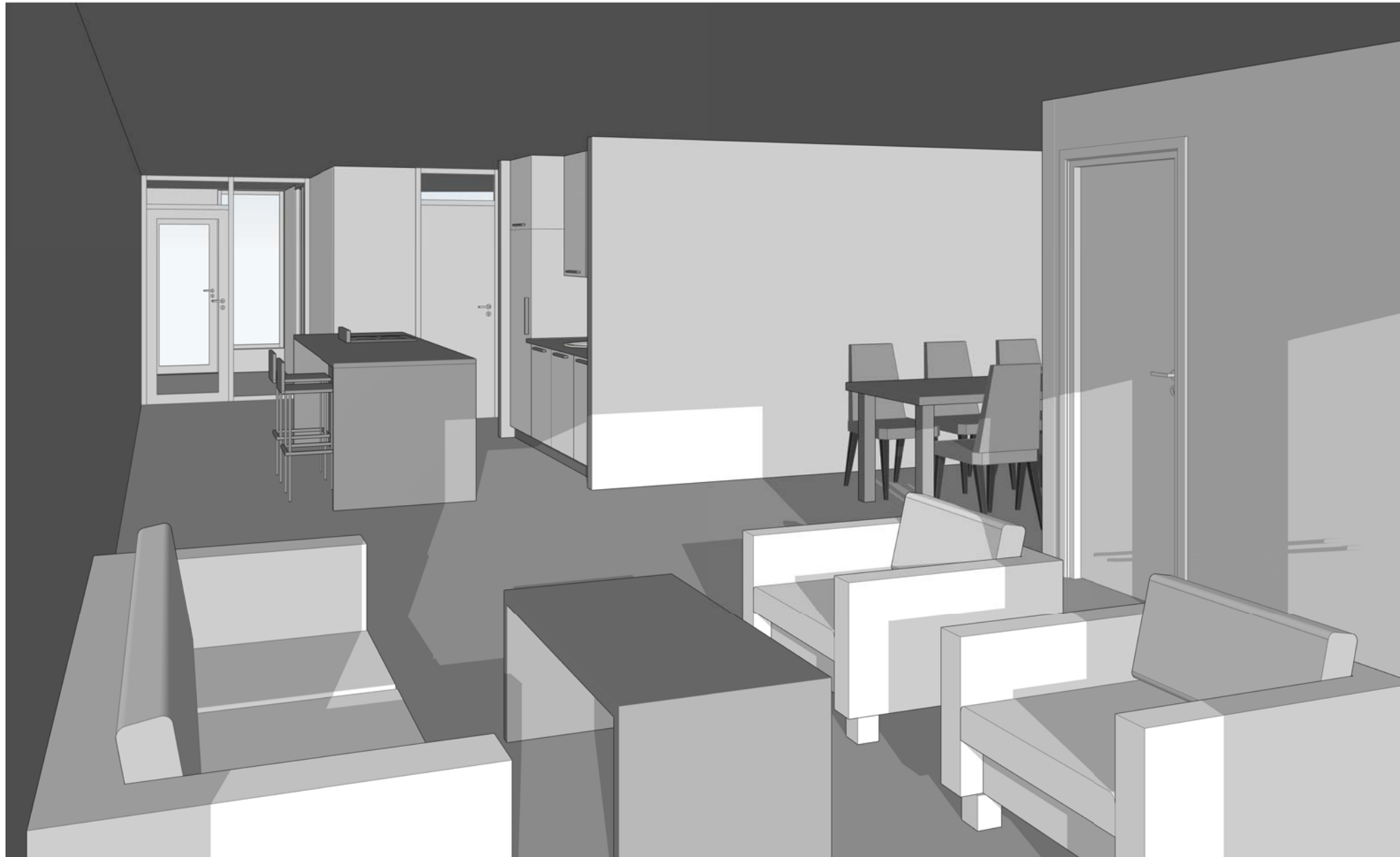
Leilighet sett fra kjøkken mot stue





Leilighet sett fra kjøkken mot stue

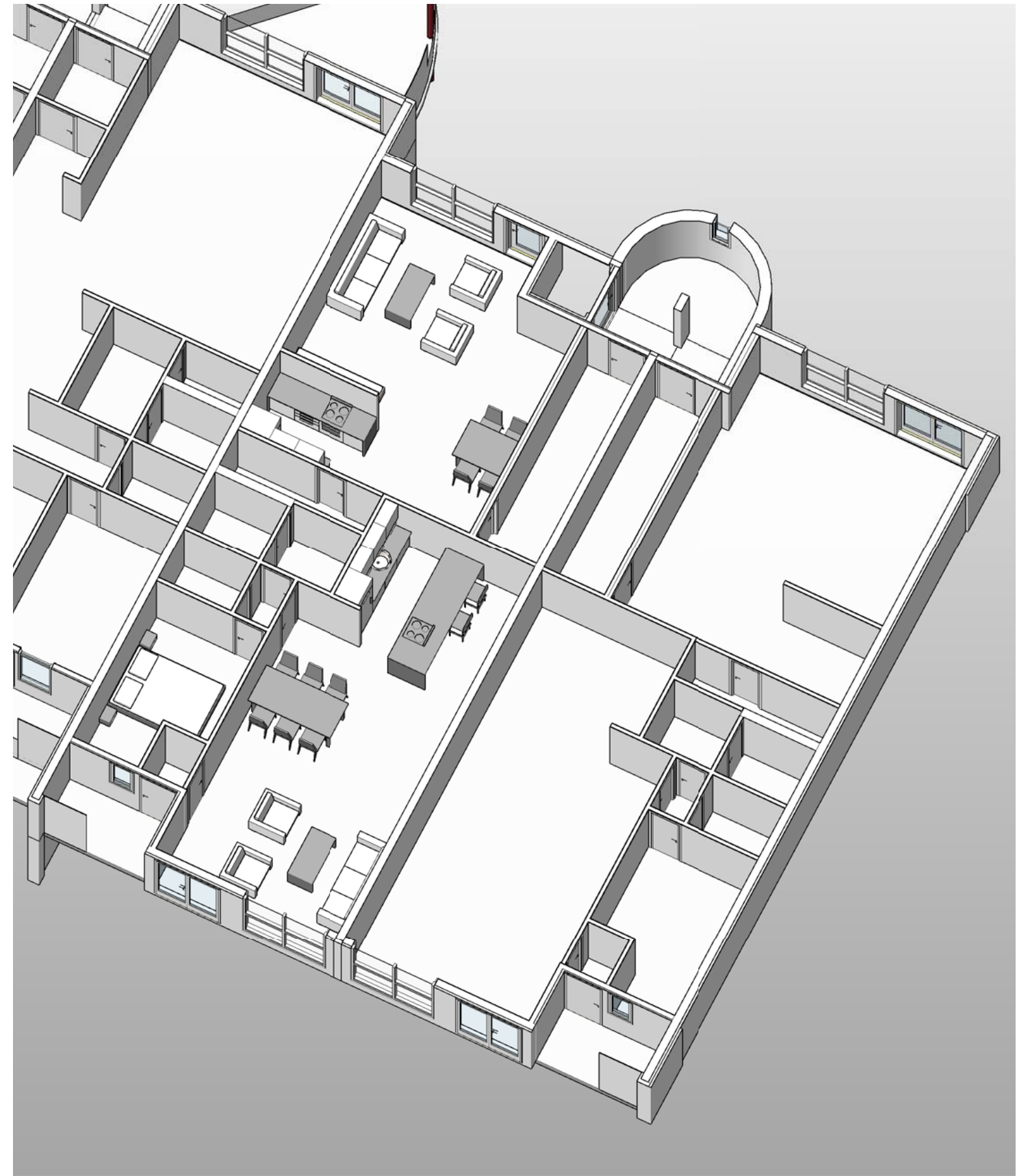
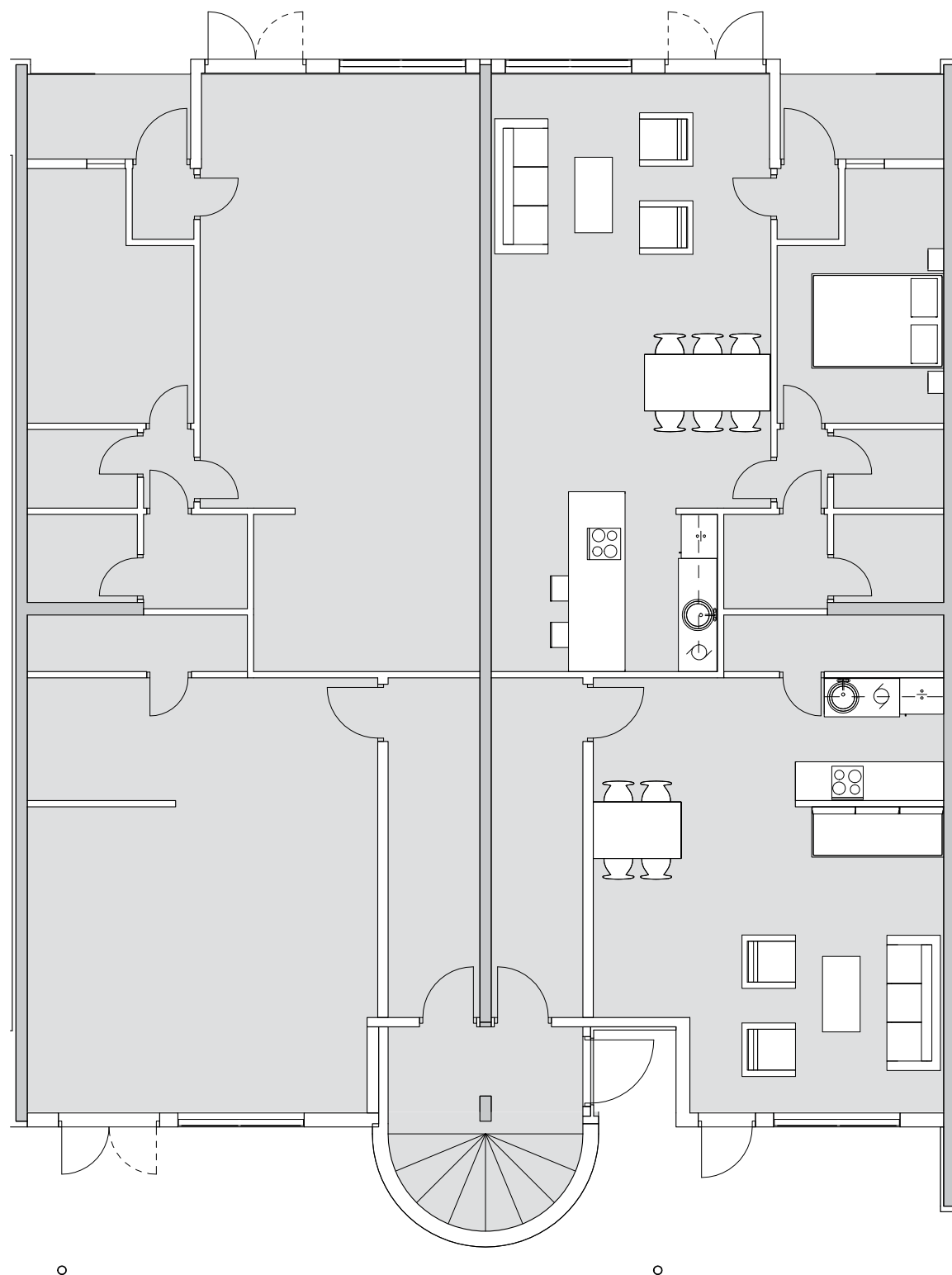




Leilighet sett fra stue mot inngangsparti

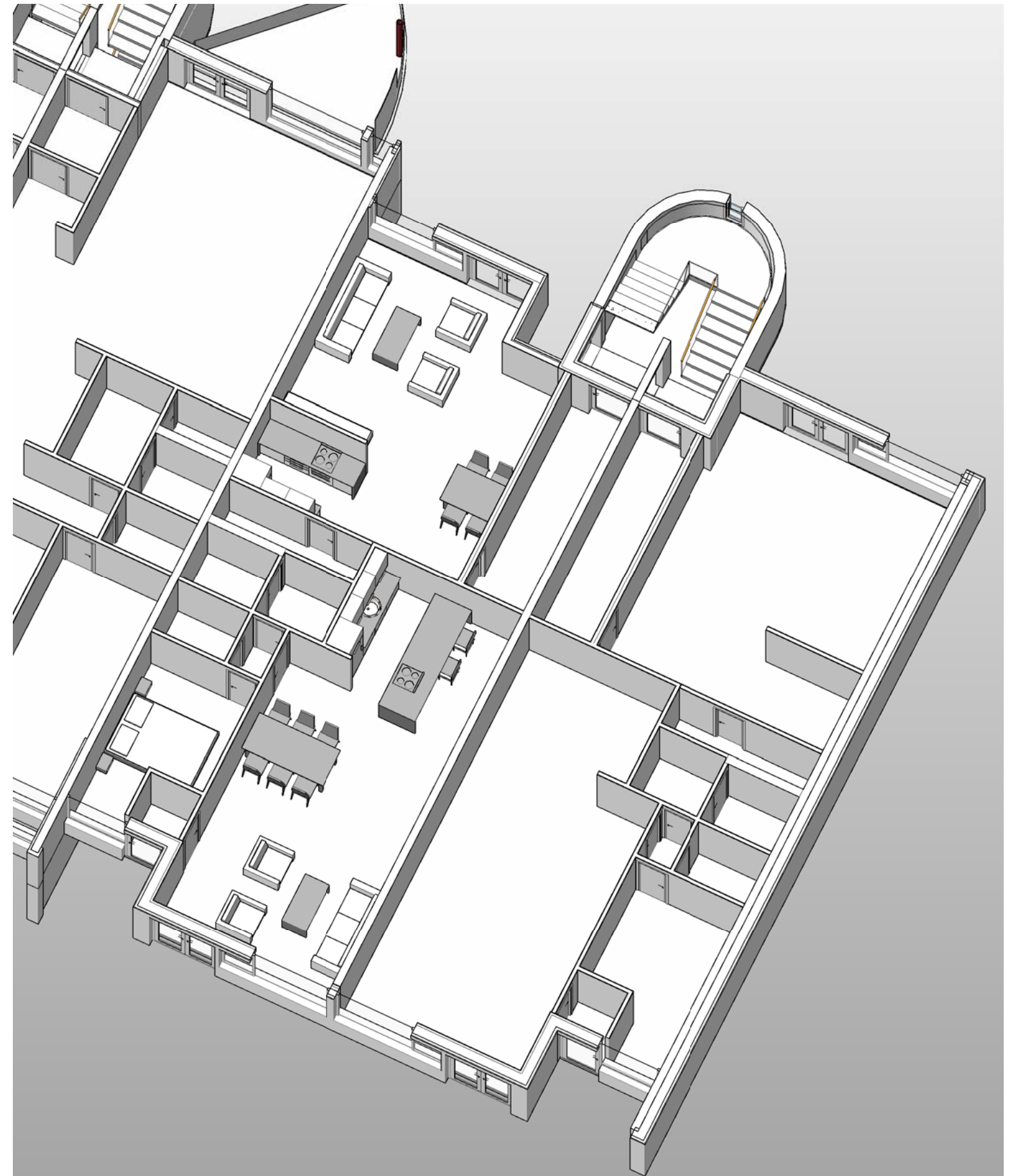
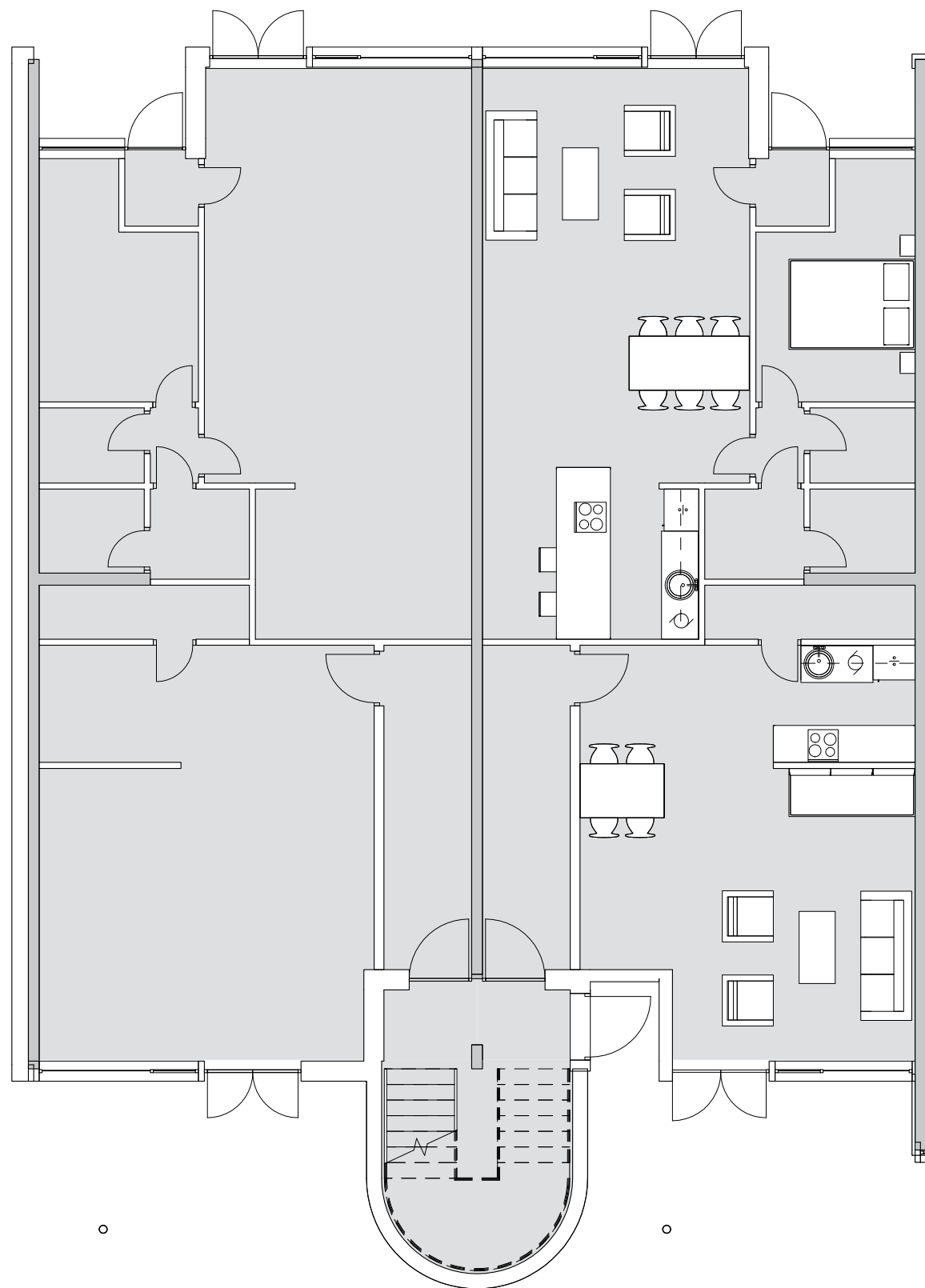


Leilighet sett fra inngangsparti mot stue



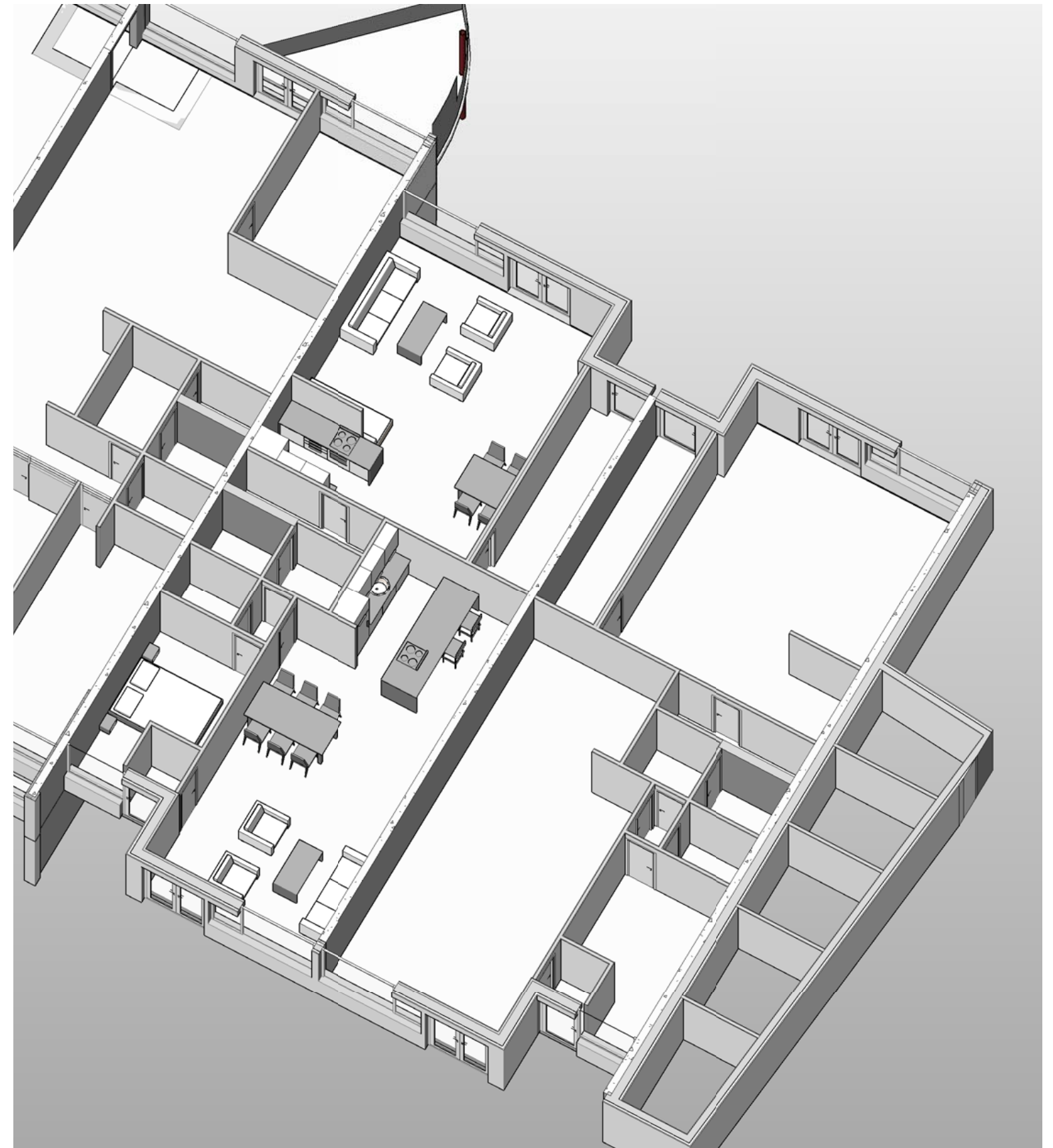
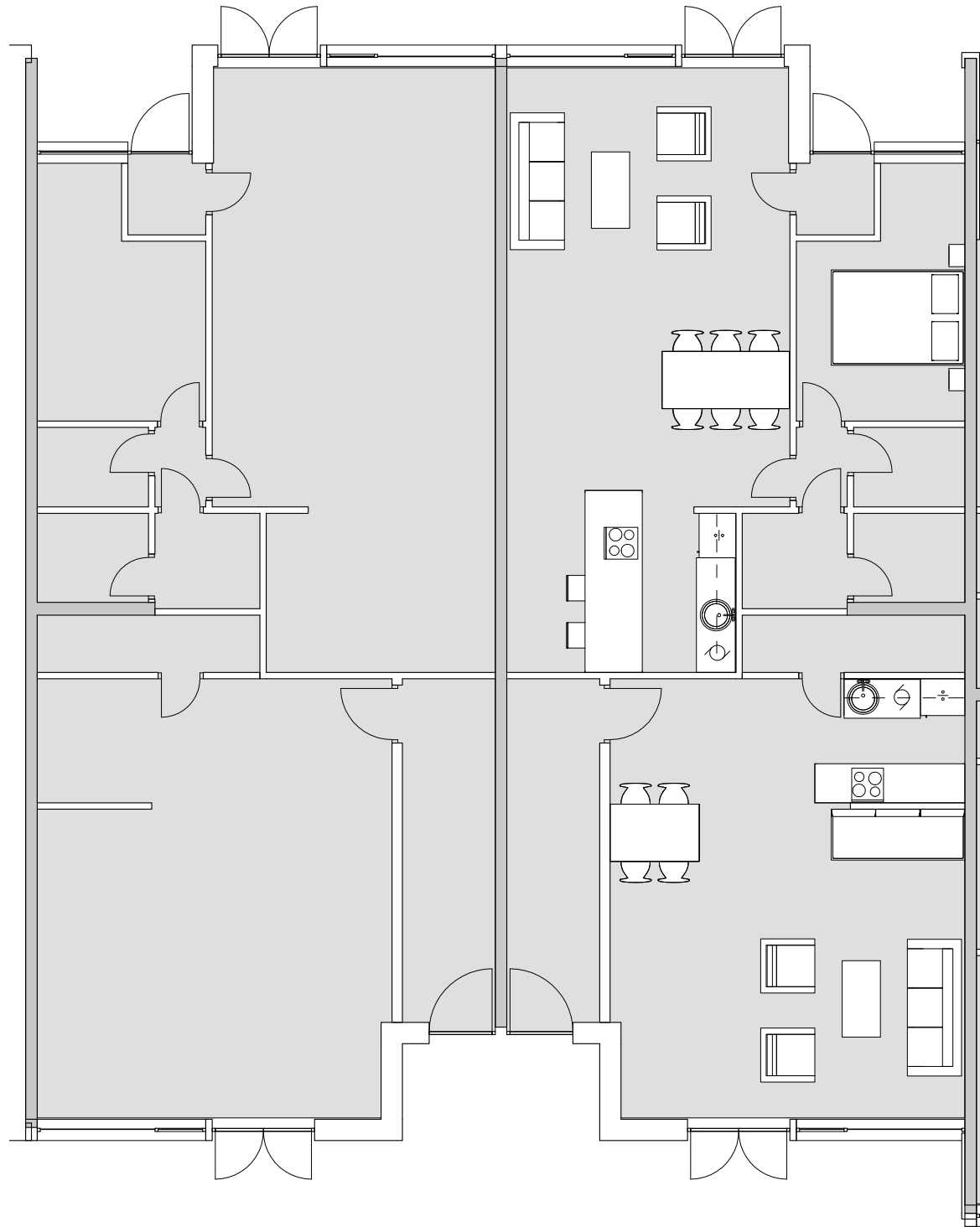


Leilighet sett fra kjøkken mot stue





Leilighet sett fra kjøkken mot stue





Leilighet sett fra kjøkken mot stue

Referanseprosjekter



