

# Detaljregulering Zetlitzveien

2. gangsbehandling, revidert 09.05.2018.





# Illustrasjonsplan



**BRA Bolig:**  
**Utnyttelse:** 8330 m<sup>2</sup> 124 %  
**Antal Leiligheter:** 76 Enheter

Krav til leilighetsmiks:  
 - Minimum 40 m<sup>2</sup> BRA  
 - Minimum 80 % større eller lik 55 m<sup>2</sup> BRA  
 - 40 % bør være større en 80 m<sup>2</sup> BRA

40 - 55 m<sup>2</sup> : 15 enheter (20 %)  
 55 - 80 m<sup>2</sup> : 7 enheter ( 9 %)  
 80 m<sup>2</sup> - : 54 enheter (71 %)



# Overordnet struktur



Planområdet ligger i Mariero ca. 3 km sør for Stavanger sentrum.

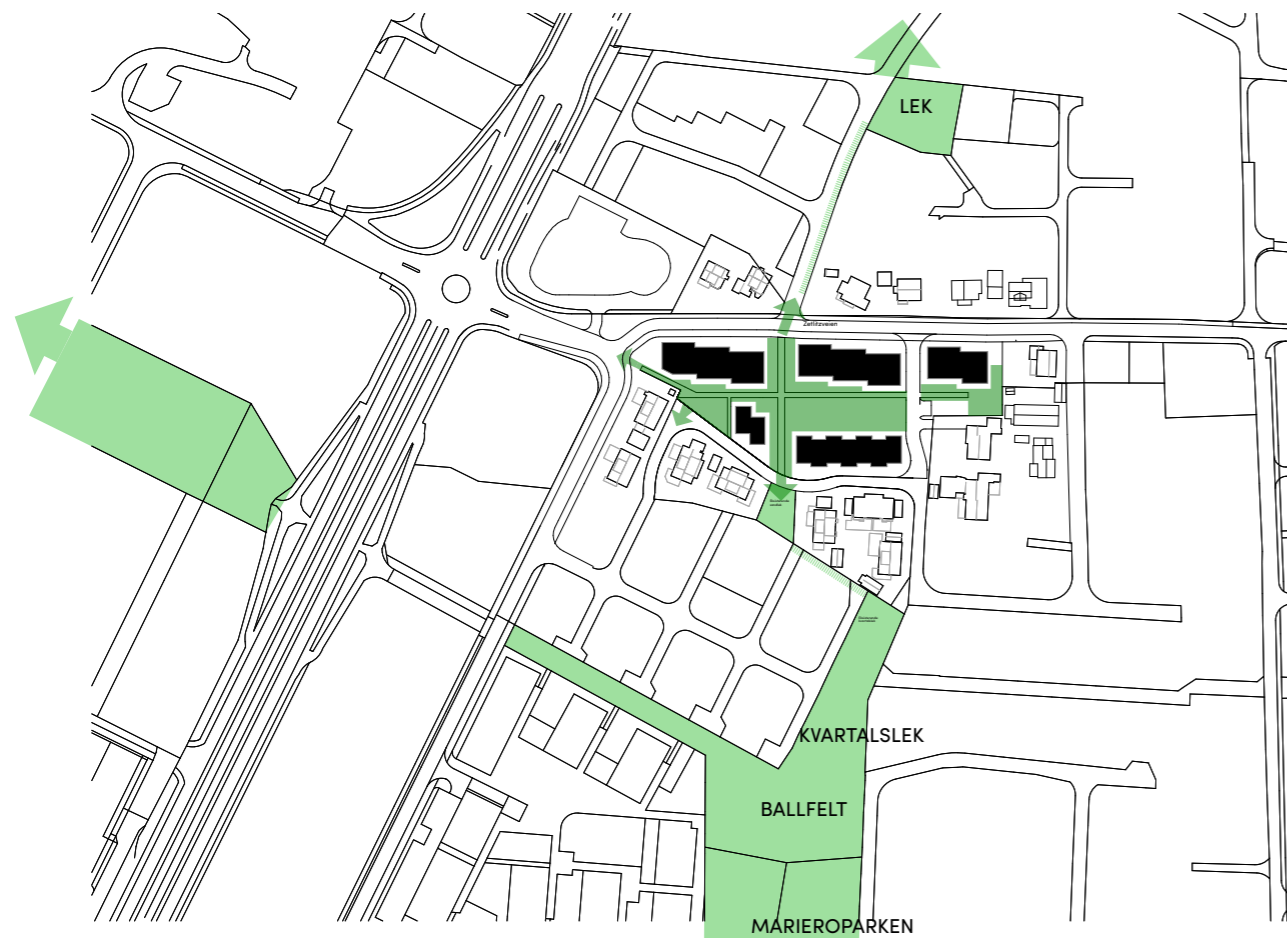
Eiendommene ligger langs fylkesveg 44, Hillevågsveien som er en bystrukturerende bussveitrasè gjennom Stavanger. I Hillevågsveien ligger det også en hovedsykkeltrase. I sørøst i en avstand rundt 800 meter fra planområdet ligger Mariero stasjon.

Området ligger i umiddelbar nærhet av Marieroparken, og med kort avstand til en rekke fine grøntområder og lekearealer.

Kvaleberg skole ligger ca. 900 m nord for Zetlitzveien og Kristianslyst skole ca. 1000 meter vest for planområdet, begge kan nås på hovedsaklig trafiksikker veg.



# Overordnet struktur



## Frrområder og grønne forbindelser

Prosjektet kobler seg på overordnet grøntstruktur og skaper samtidig et grønt område melleom punkthus og rekkehus bebyggelsen. I tillegg til overordnet nord - sør grøntforbindelse, introdusere projektet en grøntforbindelse mot vest.

## Areal oversikt

### Leilighetsfordeling

	40-55 m <sup>2</sup>	55-80 m <sup>2</sup>	80- m <sup>2</sup>	Sum
BBB1	7		19	26
BBB2	6		19	25
BBB3	2	4	7	13
BBK1			2	2
BBK2		3	7	10
Sum	15	7	54	<b>76</b>

### BRA

BBB1	2720 m <sup>2</sup>
BBB2	2660 m <sup>2</sup>
BBB3	1250 m <sup>2</sup>
BKS1	360 m <sup>2</sup>
BKS2	1340 m <sup>2</sup>
Sum	<b>8330 m<sup>2</sup></b>

### Parkering

	Under bakken	Over bakken	Sum
Biler	81		81
Sykler	144	101	245

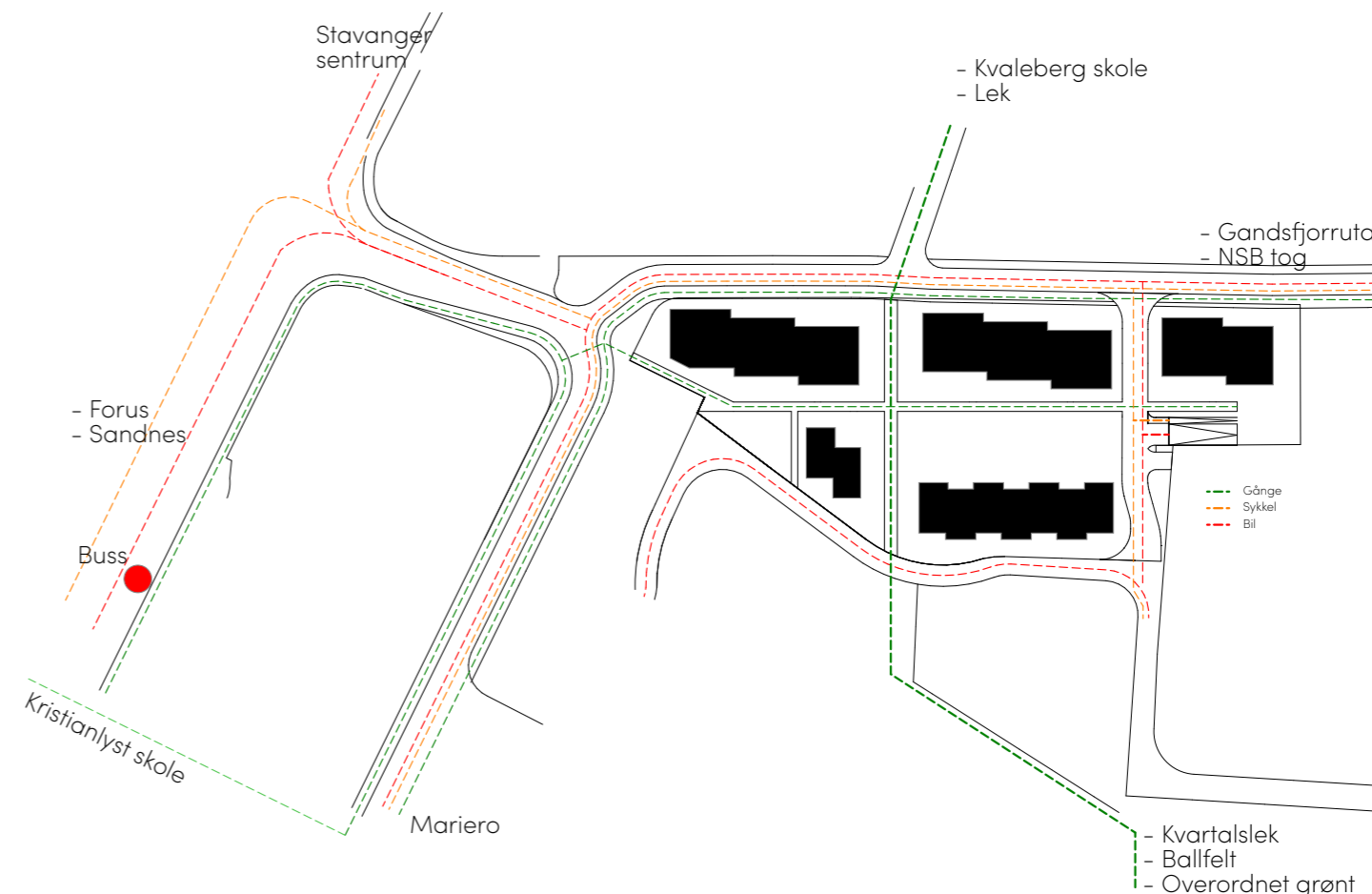
### Krav

Bil maks: 1 pr. enhet + 0,2 = maks 92  
 Sykkel min: 3 pr. enhet = min. 231

### Uteoppholdsareal

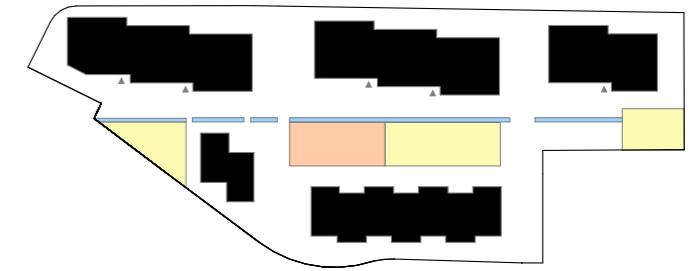
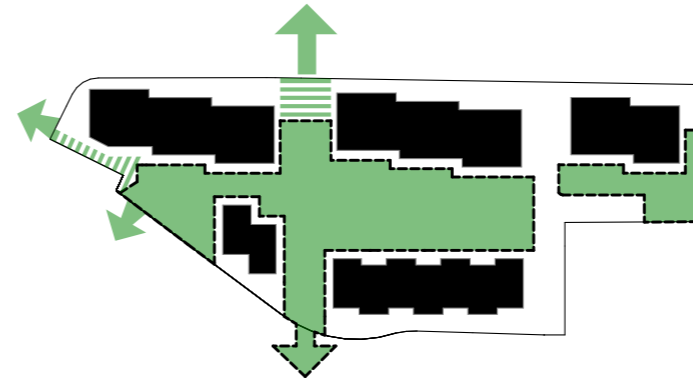
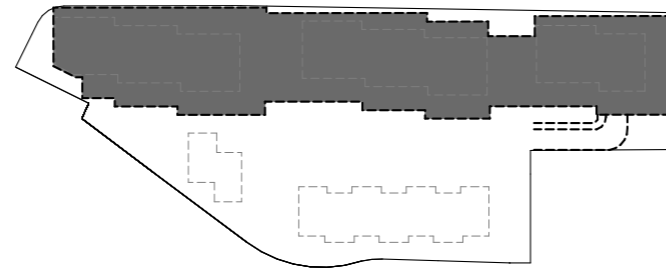
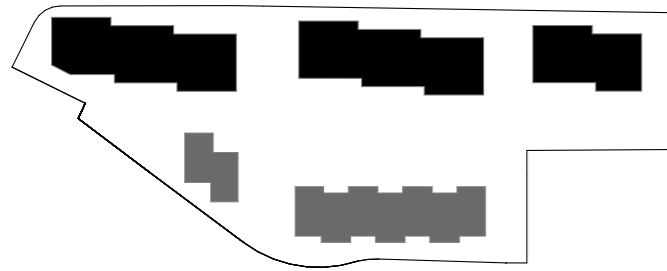
Regulert felles uteoppholdsareal	2470 m <sup>2</sup>
Med regnet felles uteoppholdsareal	2330 m <sup>2</sup>
Solfyldt areal 21 juni kl. 18.00	1550 m <sup>2</sup> (66 %)
Solfyldt areal 21 mars kl. 15.00	1970 m <sup>2</sup> (85 %)

## Bevegelsesmønstre





# Programering av uteoppholdsarealer



## Typologi

Mot Zetlitzveien jobbes det med en forskutt punkthus typologi med felles trapp og heis, mens det mot sommerrostubben planlegges en lavere rekkehus bebyggelse. Begge typologier jobber med horisontalt forskutte volumer og varierer i høyden. Dette bidrar til å bryte ned skalaen, så bebyggelsen passer inn i den omkringliggende villa typologi.

## Parkering

Bil parkering løses i et sammenhengende parkerings anlegg under bakken, mens sykkel parkering løses med parkering både over og under bakken. Parkerings anlegget får tilkomst via Fargeflåtveien, med en rampe plassert i det sør-østlige hjørne. Rampen betjener både biler og sykler i separate felter.

## Felles uteoppholdsareal

Byggene er organisert slik at mellom punkthus og rekkehus bebyggelsen skapes det et felles grønt område. Strukturen forholder seg til overordnet nord-sør grøntforbindelse, og skaper i tillegg en øst-vest grønnforbindelse.

## Desentraliserte lekeplasser med forskjellig programmering

Lekeplassene fordeler seg langs projektets øst-vestlige grøntakse, slik de ligger på de solfylte delene av tomten og i forbindelse med byggenes inngangsparti.





# Tilpassing iht. tilbakemeldinger fra 1. gangsbehandling



## Tilpassing

For å oppnå minimum 50% sol på alle nabo-  
enes uteoppholdsarealer, 21 juni kl. 18:00 og  
21 mars kl. 15:00, er bebyggelsen justert noe i  
forhold til tidligere innsendt materiale. Hoved  
tilpassingene har blitt gjort på BBB3 hvor både  
ytterfasaden og den tilbaketruckede etasje er  
flyttet mot vest for å tilgodese kveldsolforholde-  
ne for Zetlitzveien 13.

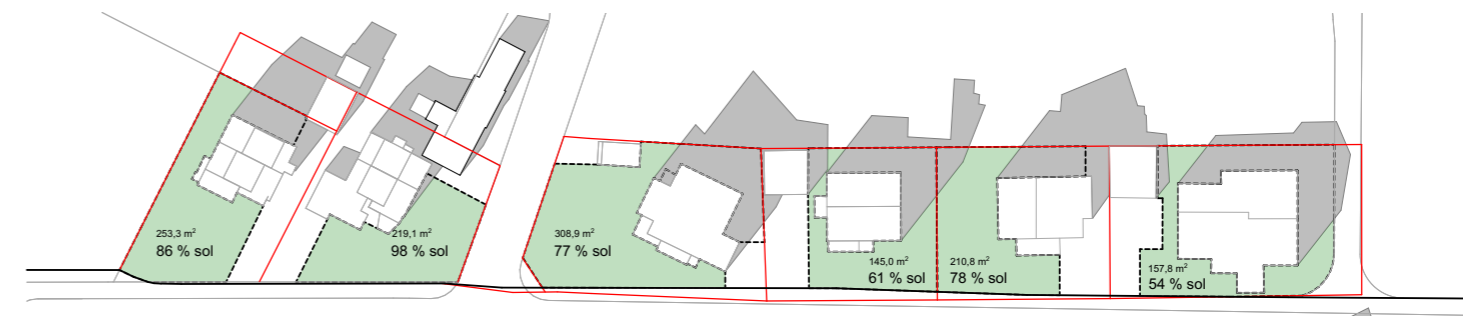
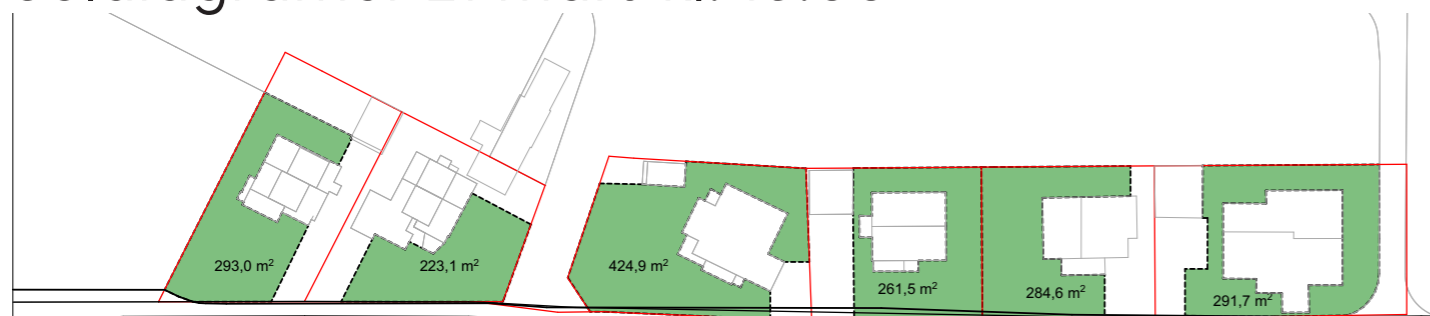




Perspektiv - Overview

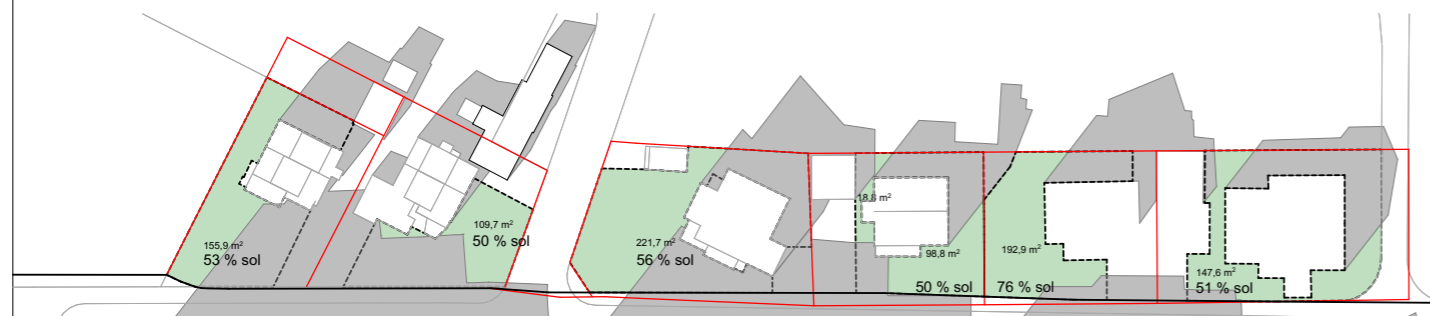


# Soldiagramer 21 mars kl. 15:00



Uteoppholdsarealer

Situasjon uten nybygg, 21 mars kl. 15.00



Situasjon med ny bygg, 21 mars kl. 15.00



# Skygge/sol på nabovegger i nord



21.mars kl 15:00 -Utsatte veggflater på Zetlitzveien 4, 6, og 8.



21.mars kl 15:00



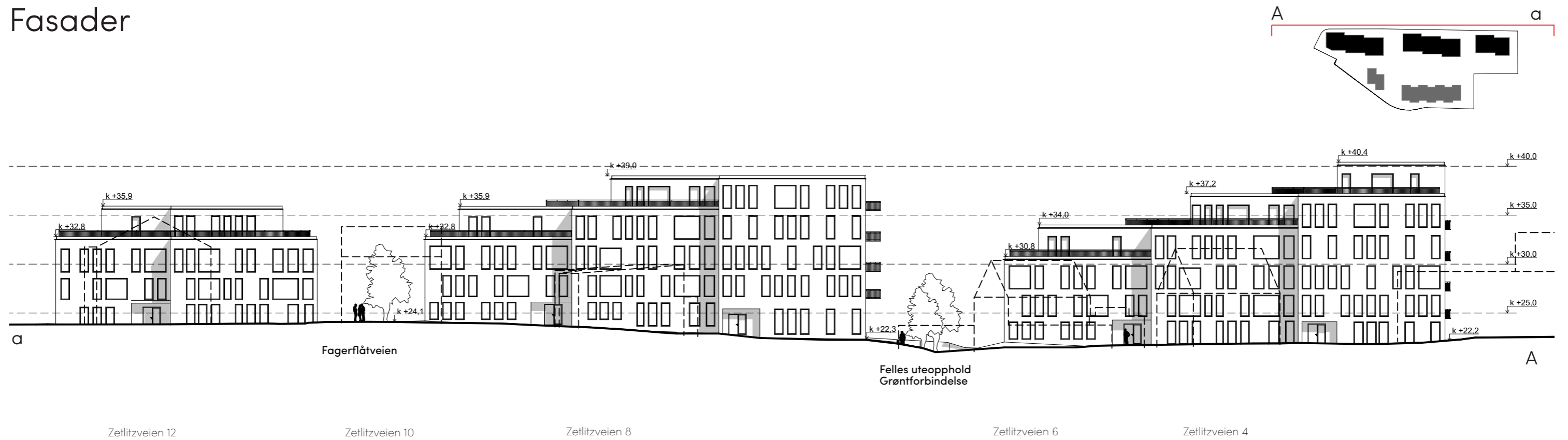
21.juni kl 18:00 Utsnitt



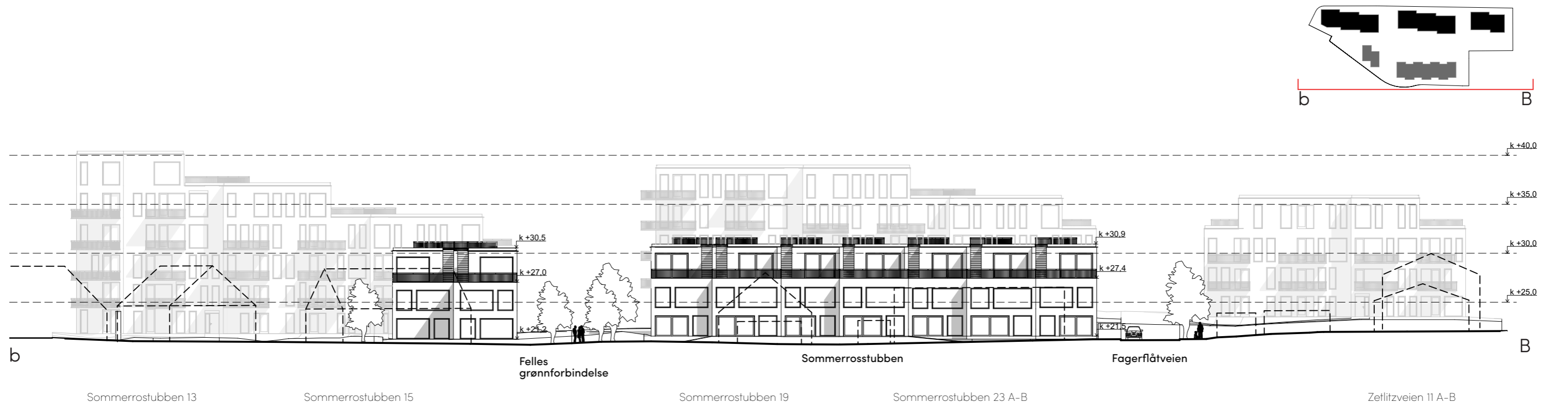
21.juni kl 18:00



# Fasader



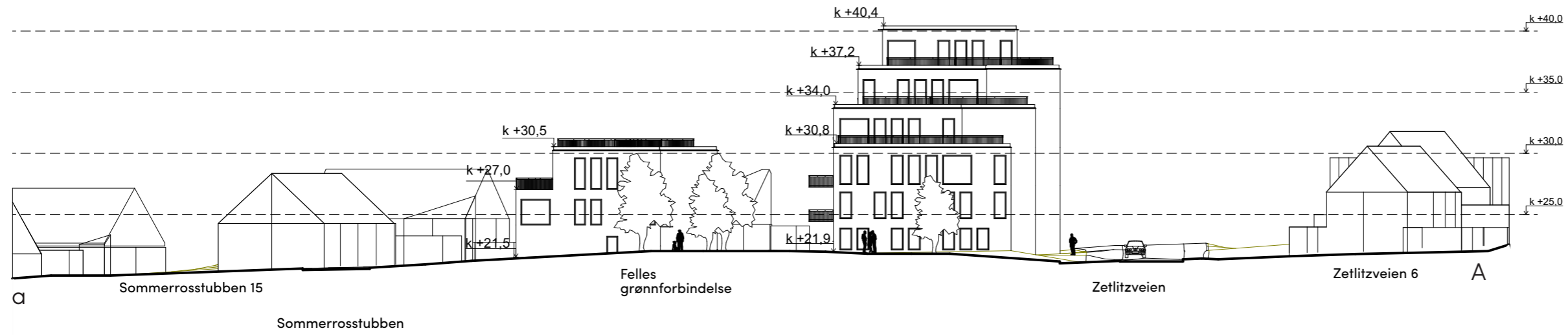
Fasade mot Zetlitzveien 1:400



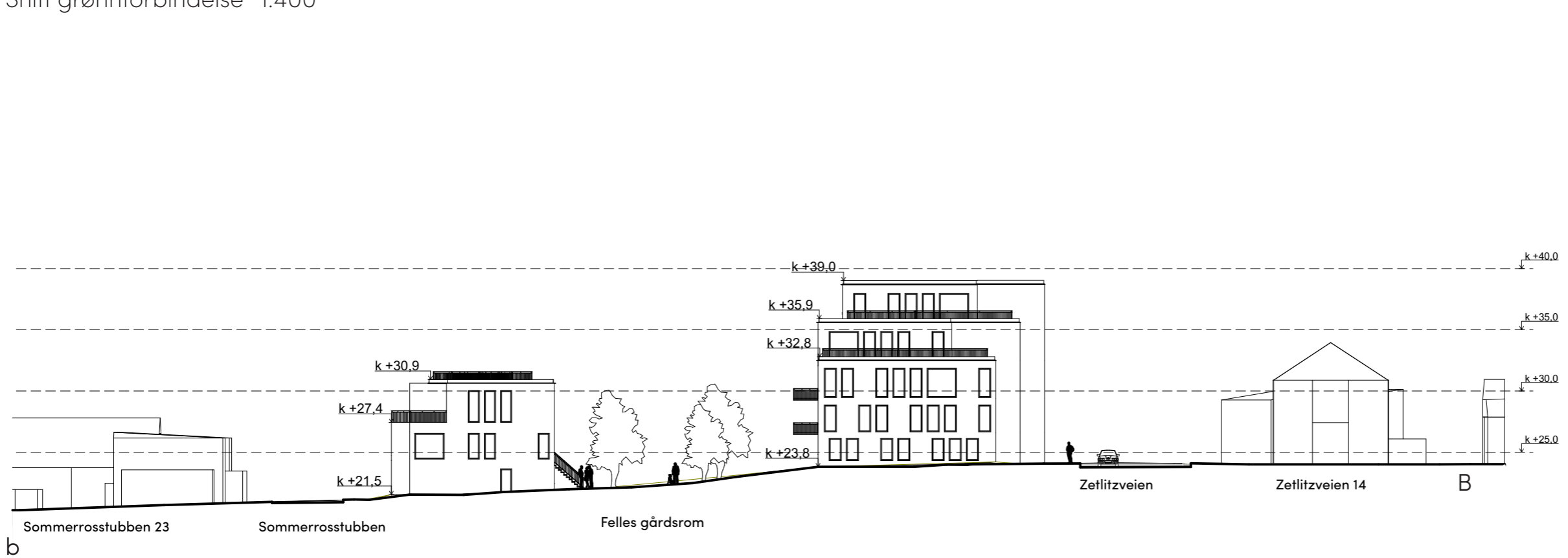
Fasade mot Sommerrostubben 1:400



# Snitt



## Snitt grønnsforbindelse 1:400



## Snitt Fagerflåtveien 1:400

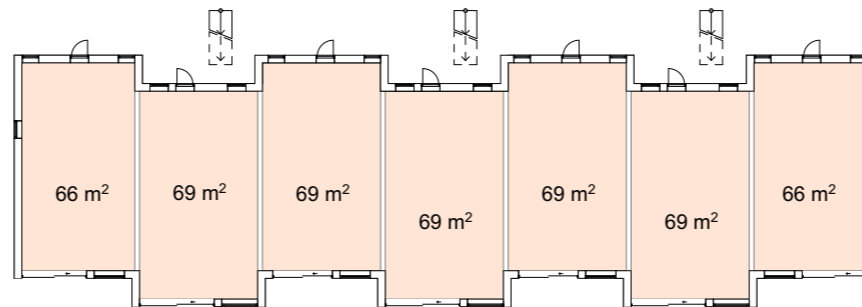
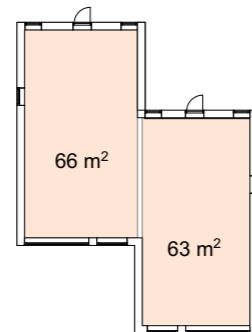
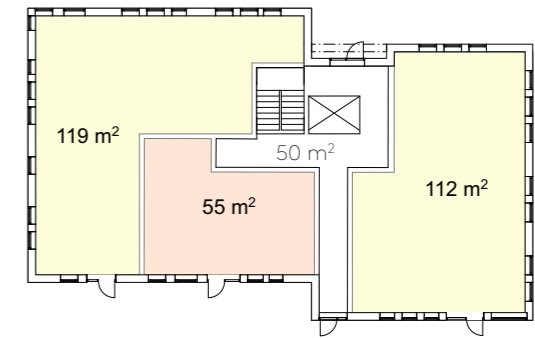
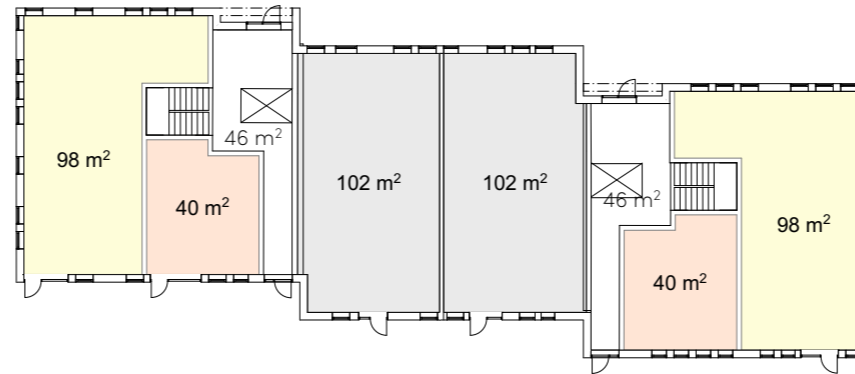
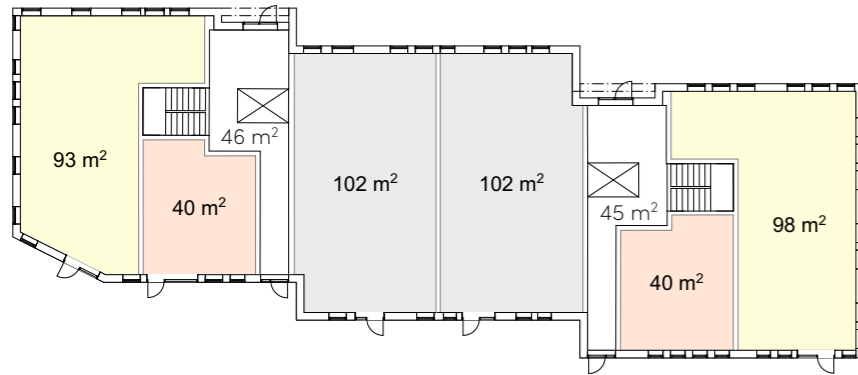




Perspektiv - Gårdsrom



# Leilighetsfordeling



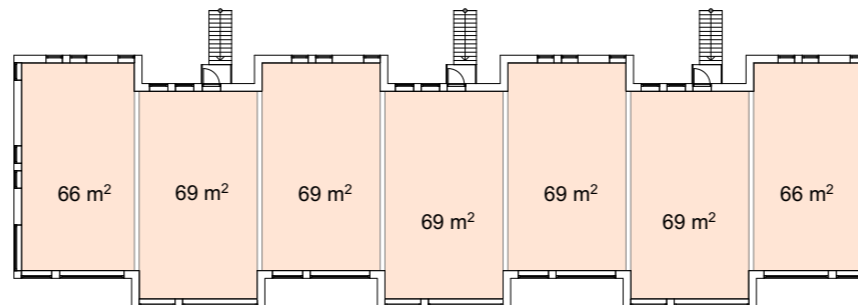
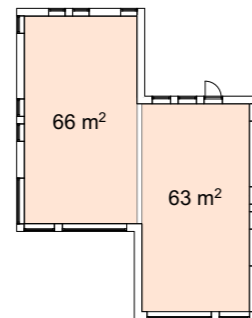
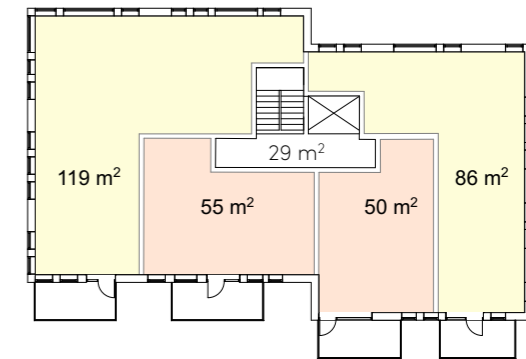
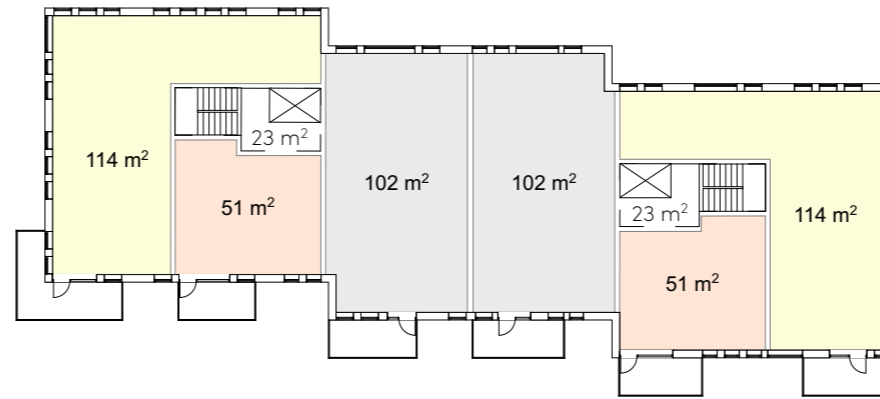
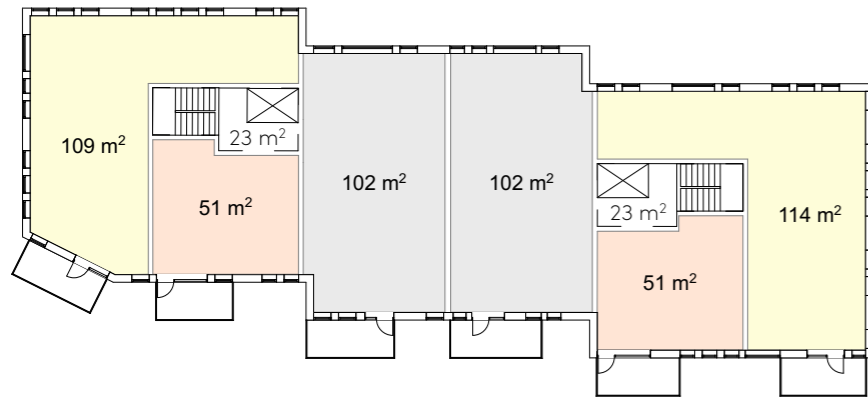
1. etasje

1:500





# Leilighetsfordeling

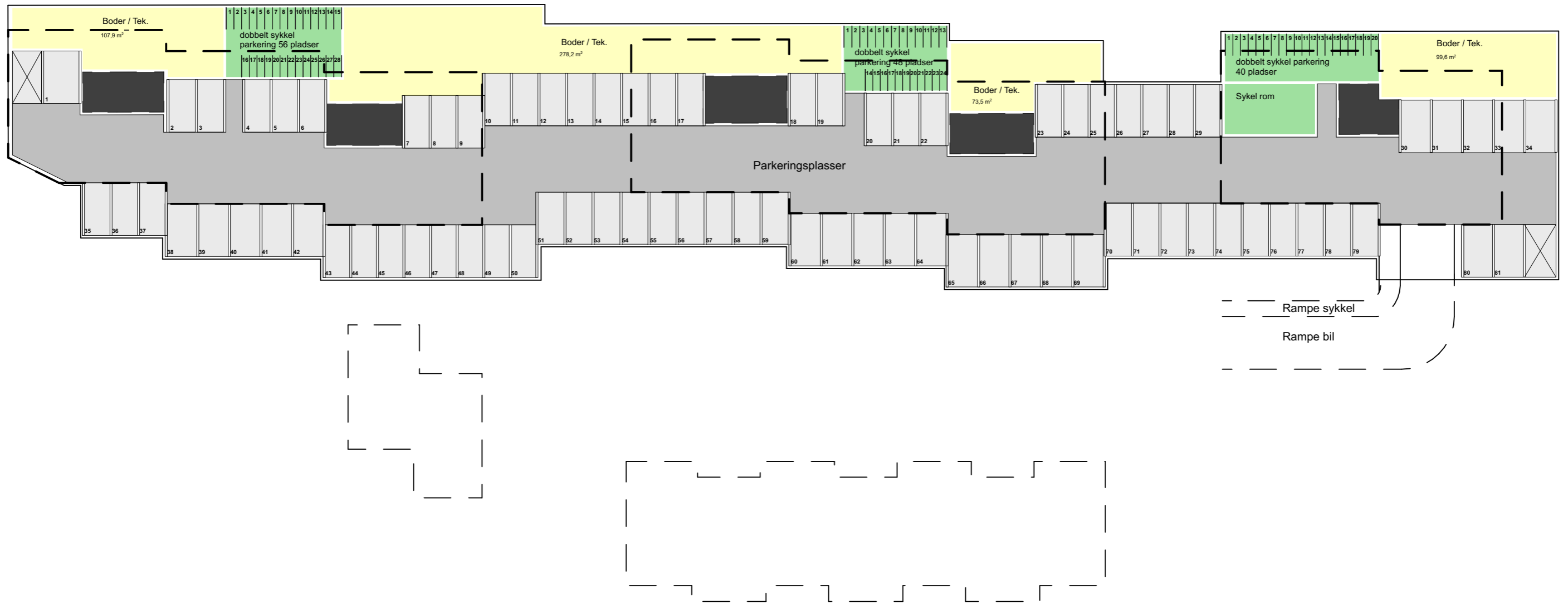


Typisk plan

1:500 



# Parkeringskjeller



1:500







Perspektiv - Zetlitzveien (ikke oppdatert iht. nytt forslag)