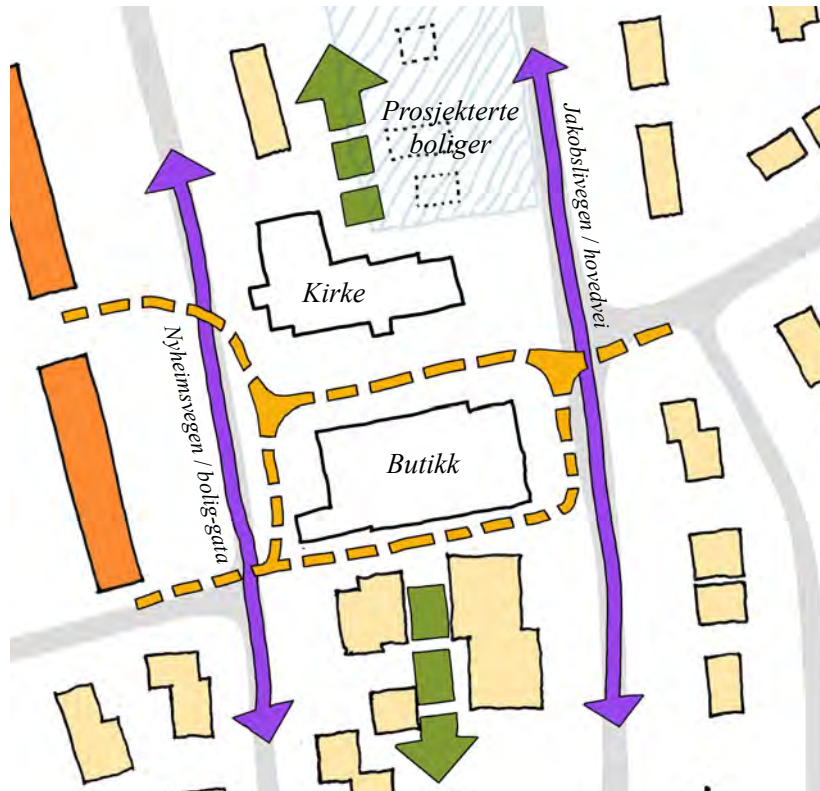




CHARLOTTENLUND LOKALSENTER

PLANINITIATIV - 28.02.2026

- Bebyggelse med 2 etasjer
- Bebyggelse med 3 etasjer
- Fotgjengere
- Eksisterende grøntdrag
- Hovedveier



SITUASJON

Charlottenlund Lokalsenter ligger med sentral plassering i Charlottenlund bydel. Tomta består i dag av to eiendommer, som er bebygd med henholdsvis dagligvarebutikk og kirke. Kirka skal rives og erstattes med ny kirke på annen tomt. Butikken skal rives når ny dagligvarebutikk er etablert innenfor dette prosjektet.

Tomta grenser mot Jakobslivegen i øst, og Nyheimsvegen i vest. I nord og sør grenser tomte mot eksisterende boligbebyggelse. Boligbebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og treetasjes blokkbebyggelse.

Det er planlagt et nytt boligprosjekt på nordsiden av planområdet.

Arealet mellom kirke og butikk har i dag innkjørsel både Nyheimsvegen og Jakobslivegen, og benyttes som bilparkering for kirke og butikk. Varelevering for butikken er i dag på sørsiden.



HOVEDGREP

Hovedgrepet er å forsterke Jakobslivegen som en urban sentrumsgate, videreføre Nyheimsvegens grønne boligkarakter og transformere den viktige gangforbindelsen mellom veiene til et inkluderende og levende møtested på Charlottenlund.

- Byggetrinn 1
- Byggetrinn 2



BYGGETRINN

Byggeprosessen legger opp til at byggetrinn 1 (BT 1) med ny butikk kan bygges mens eksisterende butikk fortsatt er i bruk. Byggetrinn 1 er en selvstendig fungerende enhet med nedkjøringsrampe til p-kjeller, varelevering og renovasjon.

Når byggetrinn 1 er ferdigstilt kan eksisterende butikk erstattes med byggetrinn 2 (BT 2) som inkluderer næring, boliger og et felles torg.

- Fotgjengere
- Personbiler bolig og næring
- Syklister
- Varelevering



TRAFIKK

Plangrepet legger opp til at det skal være et tydelig skille mellom biltrafikk og myke trafikanter. Dette bedrer trafiksikkerheten og gjør bytorget mer inviterende for opphold og variert bruk.

Ny sykkeltrasé legges på sørsiden av bebyggelsen og kobler seg på planlagt sykkeltrasé i Nyheimsvegen. Torget er tilrettelagt for fotgjengere.

Inn- og utkjørsel for alle personbiler plasseres bak butikken i nordøst med nedkjøring til p-kjeller.

Varelevering er isolert ved vareleveringsrampa på nordvestre hjørne av tomta med innkjøring fra Nyheimsvegen.

Renovasjon er plassert langs Nyheimsvegen og løftes fra gata.

Ved større arrangementer på torget er det mulig å kjøre inn med bil for opprigg etc.

- møteplasser
- uteareal med urban preg
- grønt uteareal med beplantning



GRØNNE UTEAREALER MED ULIKE KARAKTER

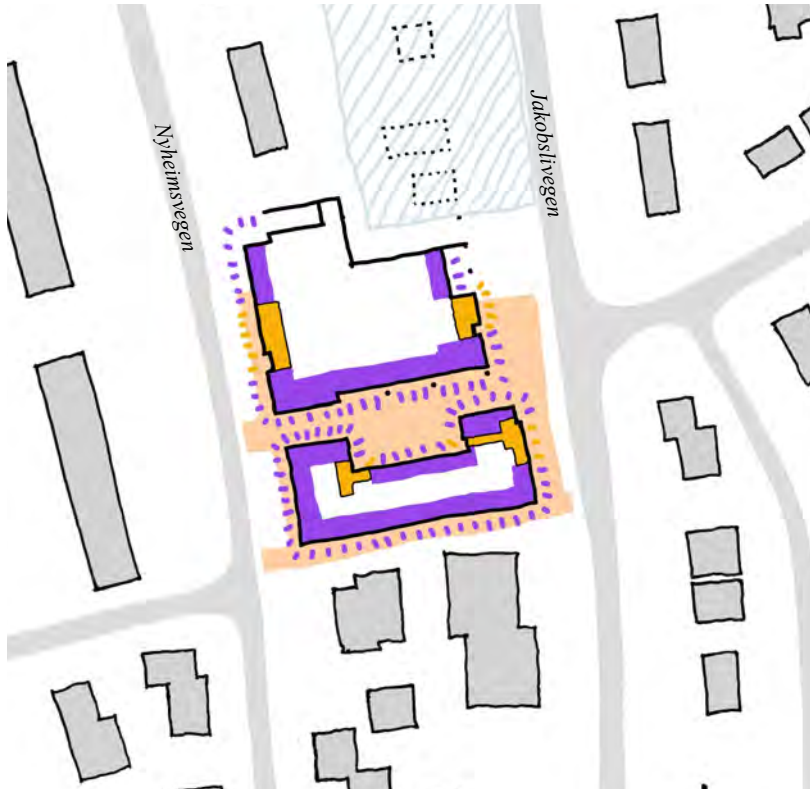
Utearealet mot Nyheimsvegen i vest blir en grønn og solrik sone med høye trær og fasiliteter for beboere som binder sammen liv på boligkata og innvendige fellesarealer til boligene.

Mellom bebyggelse etableres et torg som vil være en møteplass både for området som helhet og for boliger i dette prosjektet. Torget har gode solforhold. Arealer tilknyttet vil være næring, da gjerne i form av cafe, spisested, frisør eller apotek.

Uteareal mot Jakobslivegen utformes som en urban forplass som blir en attraktiv forbindelse for gående og syklende.

Det tilrettelegges for uteservering mot vest ved inngangen til torget fra Nyheimsvegen.

- aktiv fasade med bolig fellesareal
- aktiv fasade med næring



AKTIVE FASADER OG FELLESEFUNKSJONER

Mot offentlige utearealer er det lagt vekt på å plassere utadrettede funksjoner som skaper aktiverte fasader. Mot Torget i BT1 plasseres arealer for næring som kan skape liv og gode møteplasser både sommer og vinter. Det er vist en arkade på sørfasaden til BT1 som gir ly for vær og vind samt hyggelige sitteplasser under tak.

Næringsarealet i BT2 er eksponert mot torget med 3 fasader og ligger godt tilrette for å skape liv bak fasadene. Næringslokalet har også en lang fasade mot sør som gir gode solforhold og potensiale for gjennomlys.

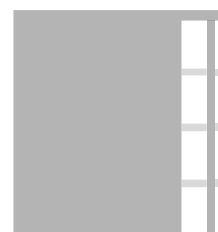
Over næringsarealet får boligene privat og skjermet uteareal. I tillegg kan de benytte seg av felles uteareal på bakkeplan. Disse arealene er plassert utenfor boliginngangene og vil fremstå som en liten forhage som gir gode møteplasser og lek for barna.

Takform inspirert av omkringliggende hus og steds karakterer



Charlottenlund

Balkonger fremstår som en del av bygningskroppen ved at tak trekkes over balkong og bærende søyler går helt ned til terreng



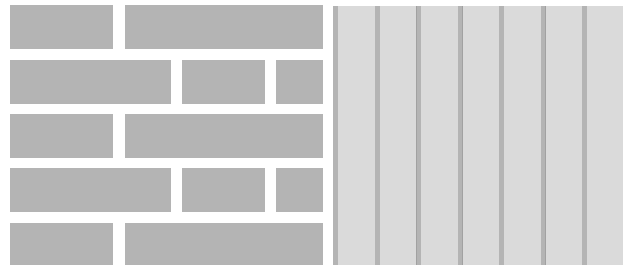
Boliger i Illkirch - Graffenstaden
Tectône Architectes Urbanistes

Delvis inntrukket balkonger mot offentlig vei og utearealer skaper mer privatliv og mindre utstikkende elementer



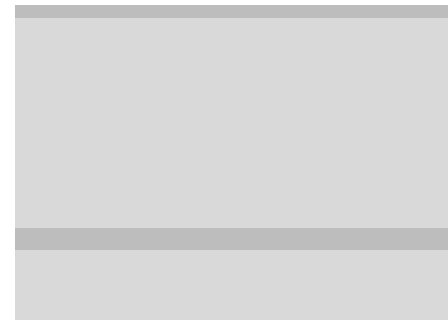
Carlsbergbyen Øst
Wilhelm Lauritzen

Robuste og varige materialer



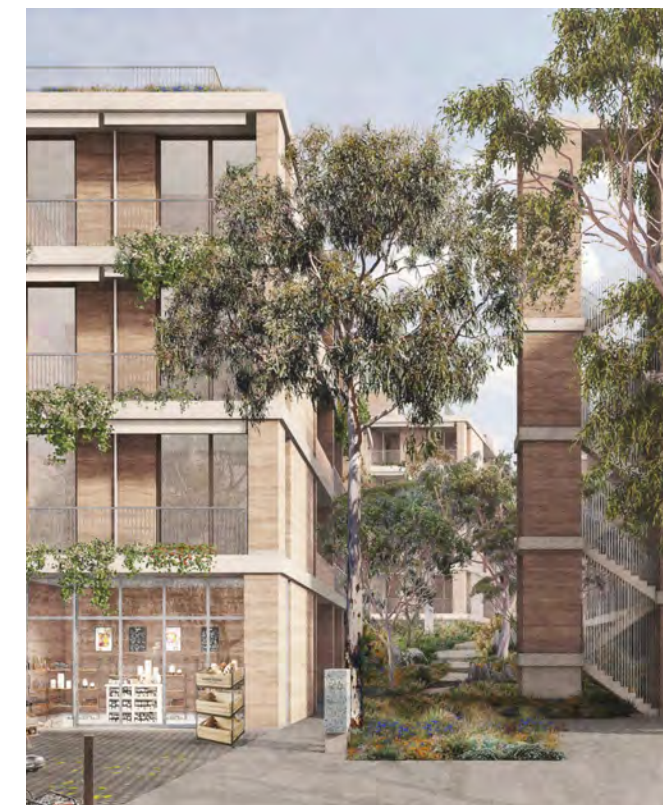
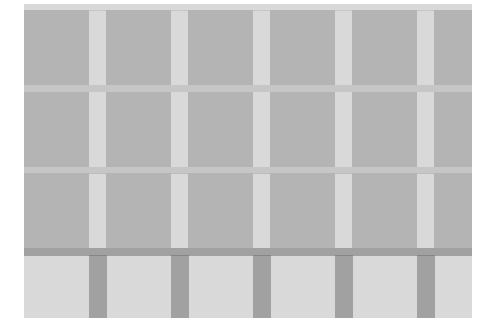
Intensjon om tegl og tre

En markering av basen lar bygget lande på bakken og skiller funksjonene fra hverandre

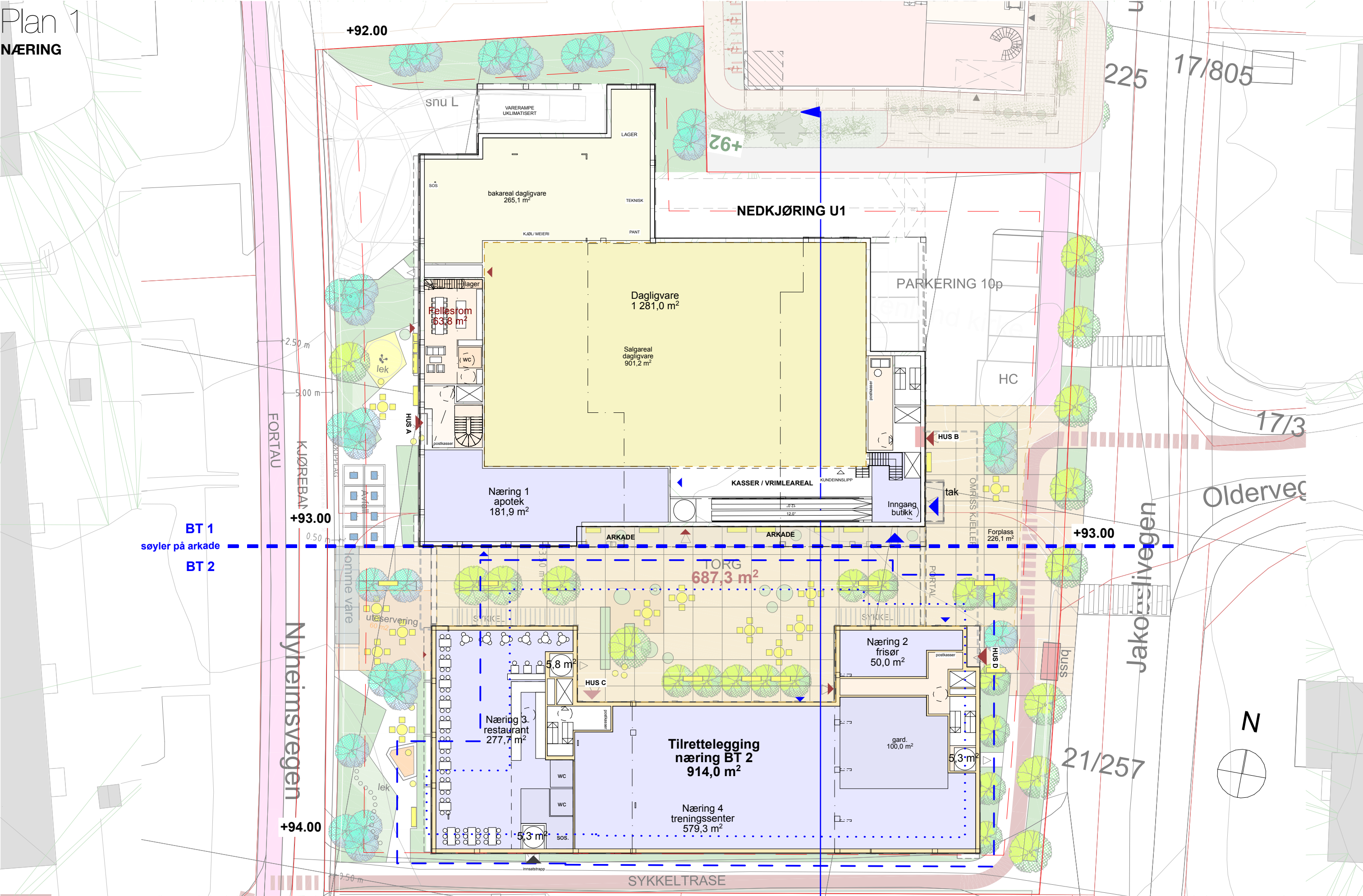


11-19 Jane Street
David Chipperfield Architects

En horisontal og vertikal inndeling av fasaden bryter ned skalaen

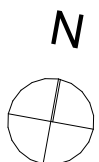


Dairy Road
David Chipperfield Architects

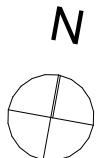


Plan 2

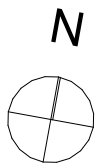
BOLIG

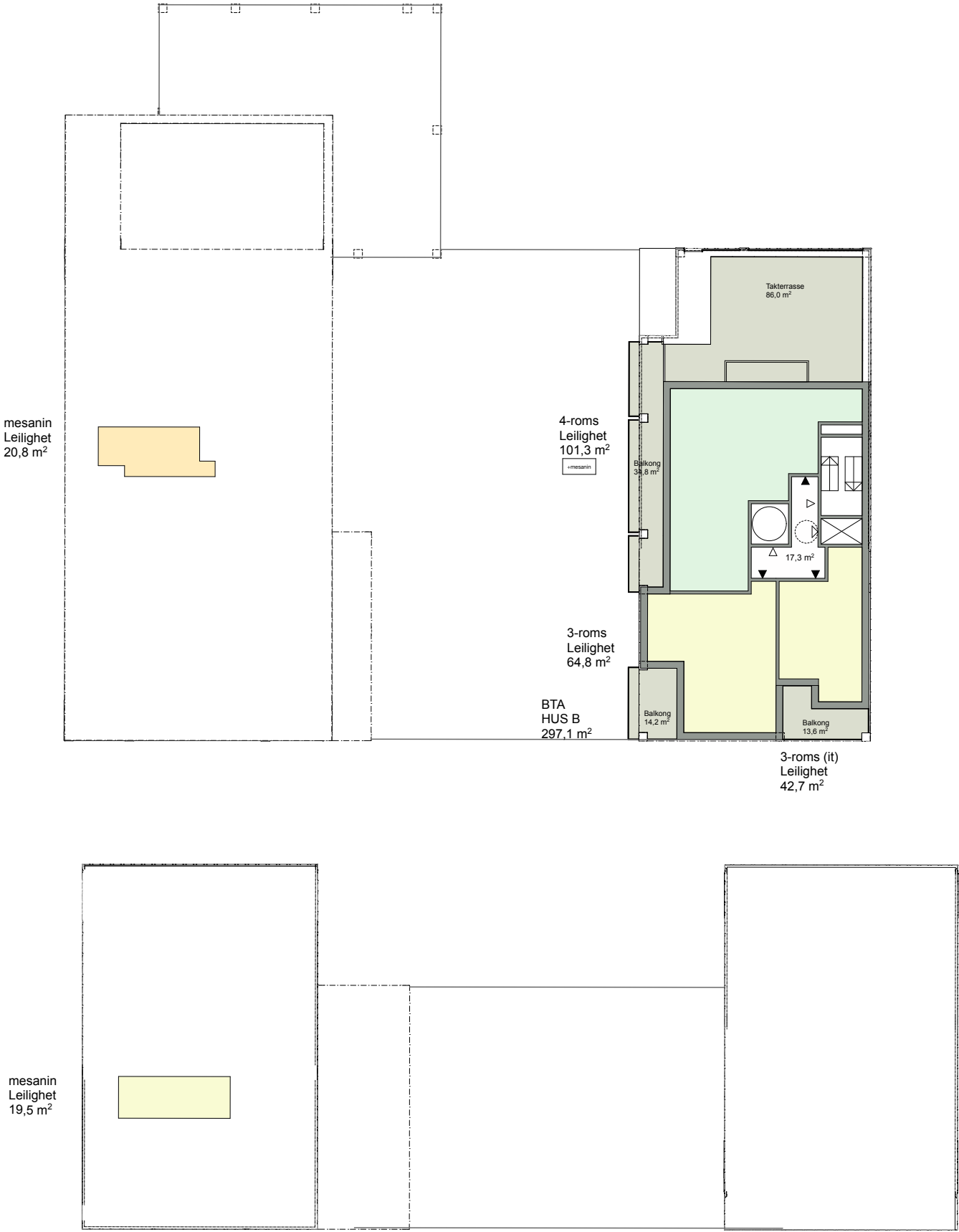


Plan 3
BOLIG









PARKERINGSDEKNING

Biler
Bolig 0,1-0,7 / 100m² BRA
ca 6600m² bolig BRA = 7-46 p-plasser

Næring 1 / 100m² BRA
ca 2430m² næring BRA = 24 p-plasser

krav totalt 31-70 p-plasser

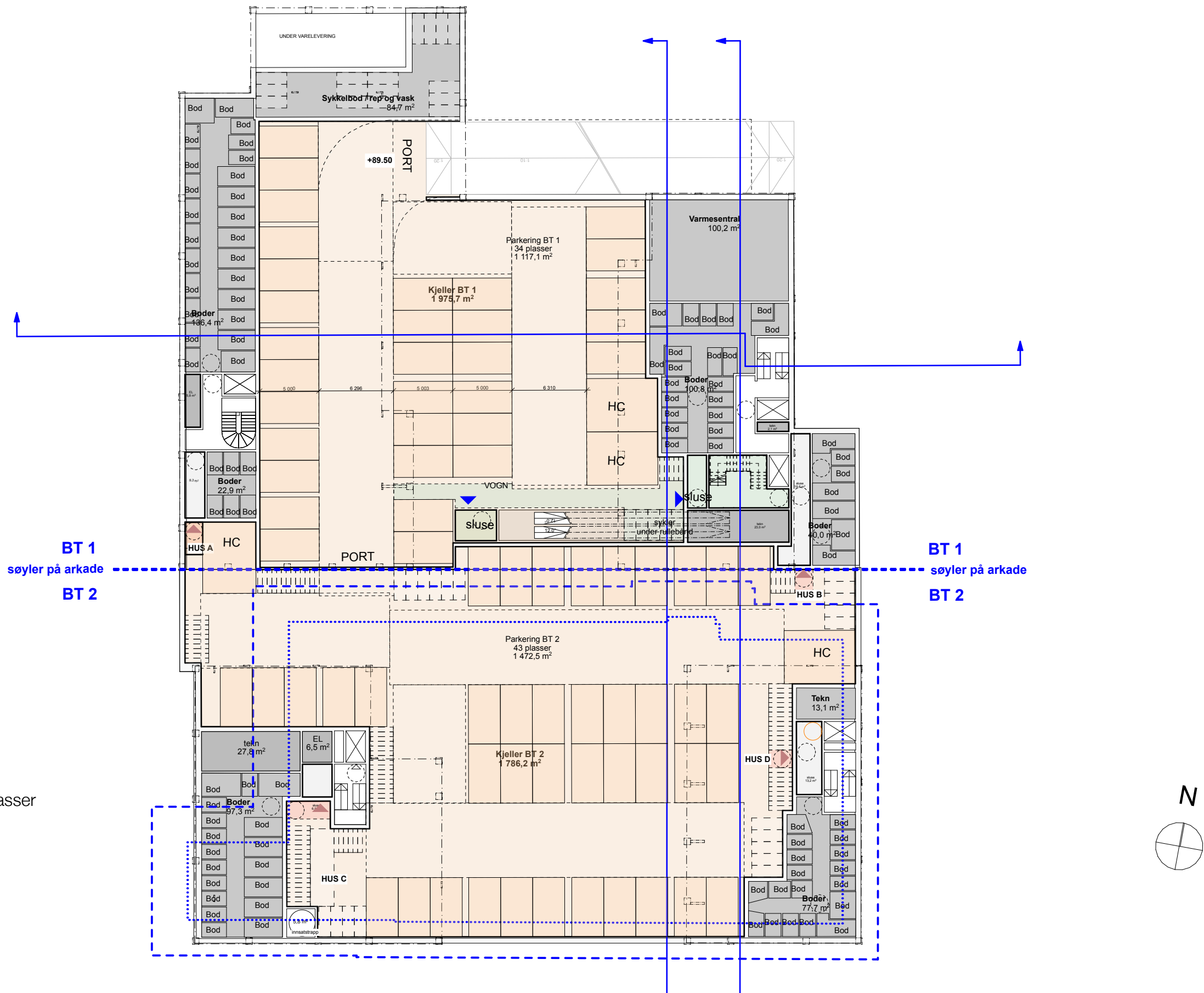
illustrert 88 plasser (78 + 10)

Sykler
Bolig 3 sykler / 100m² bolig BRA =
ca 6600m² bolig BRA = 198 plasser
1,5 x boenhet (94 boenheter) = 141

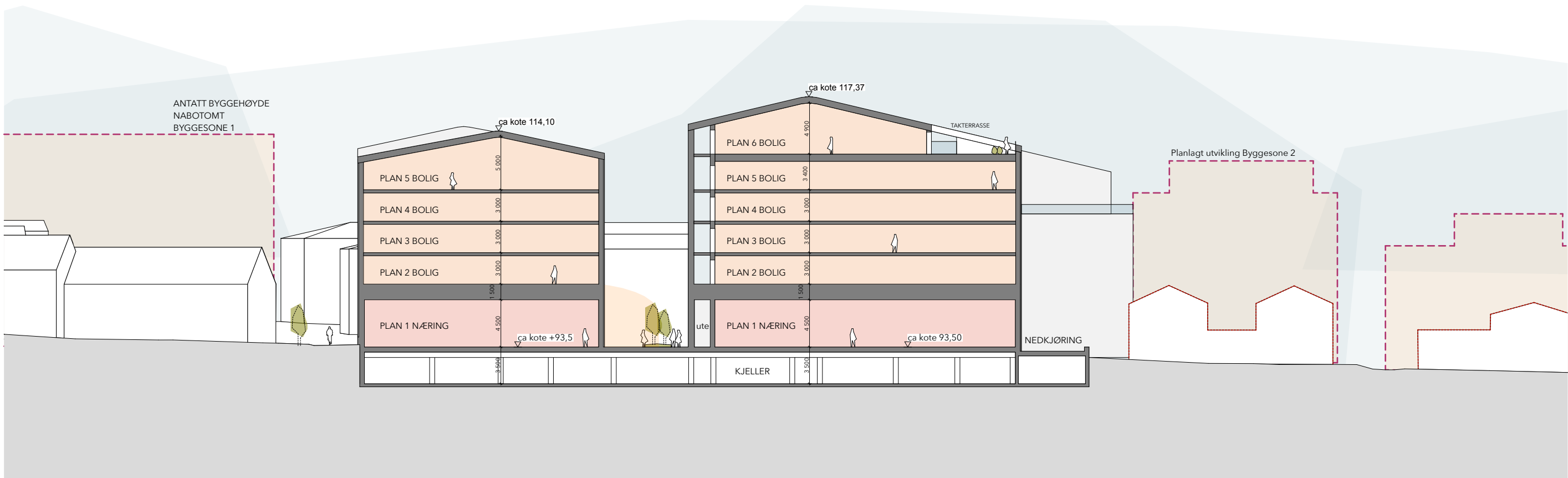
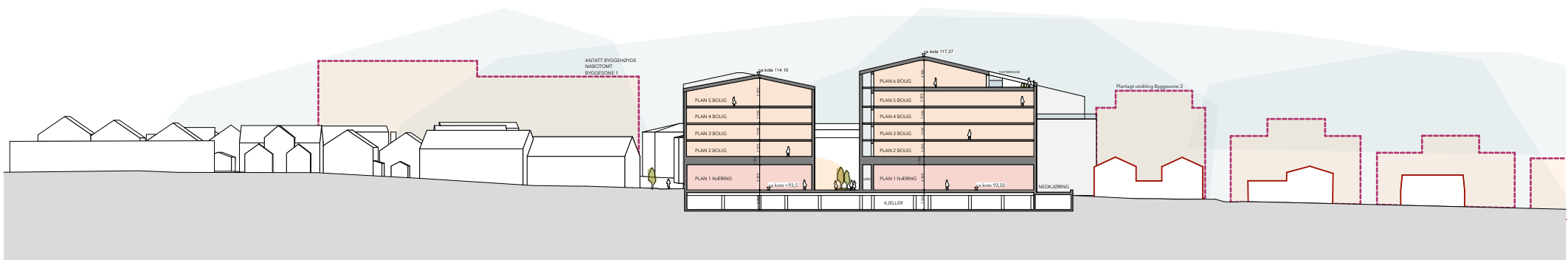
Næring 3 / 100m² BRA
ca 2430m² næring BRA = 73 p-plasser

krav totalt 271 sykkelplasser

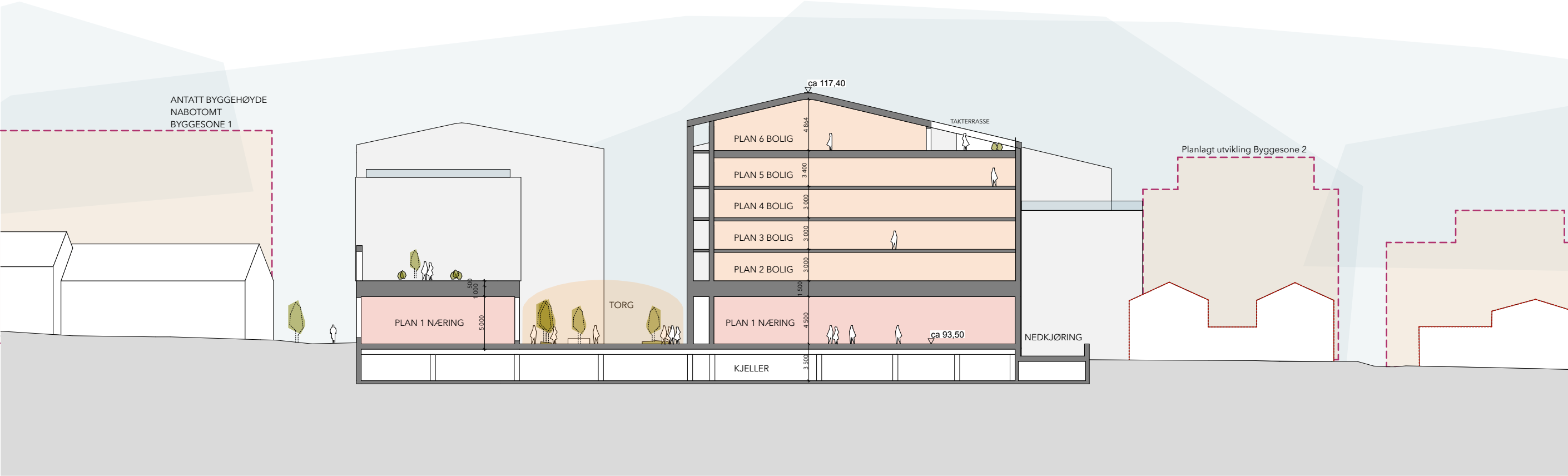
illustrert 271 sykkelplasser
40 sykkelplasser på bakkeplan
231 sykler i kjeller, hvorav 41 varesykkelplasser



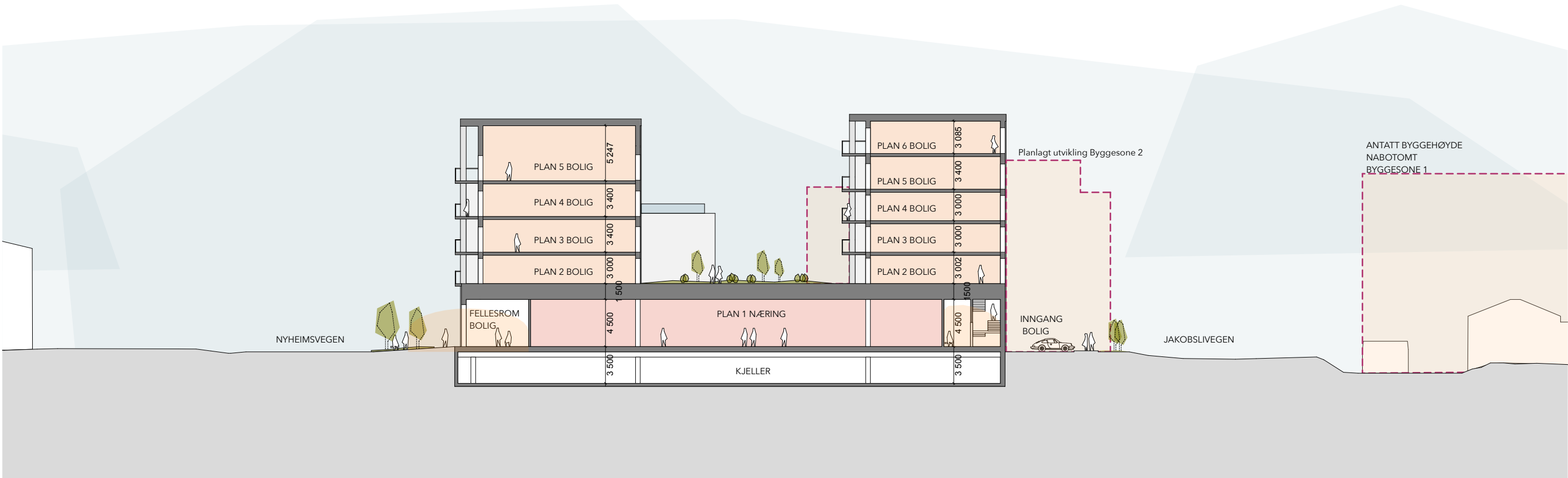
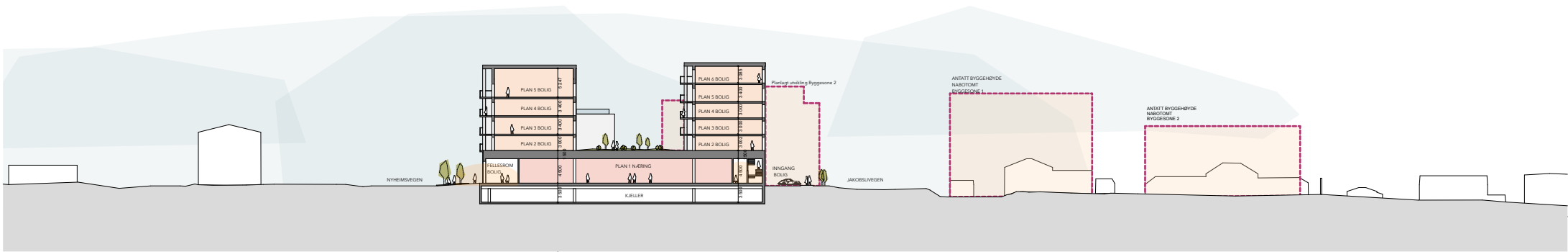
Snitt
GJENNOM BYGG B OG D

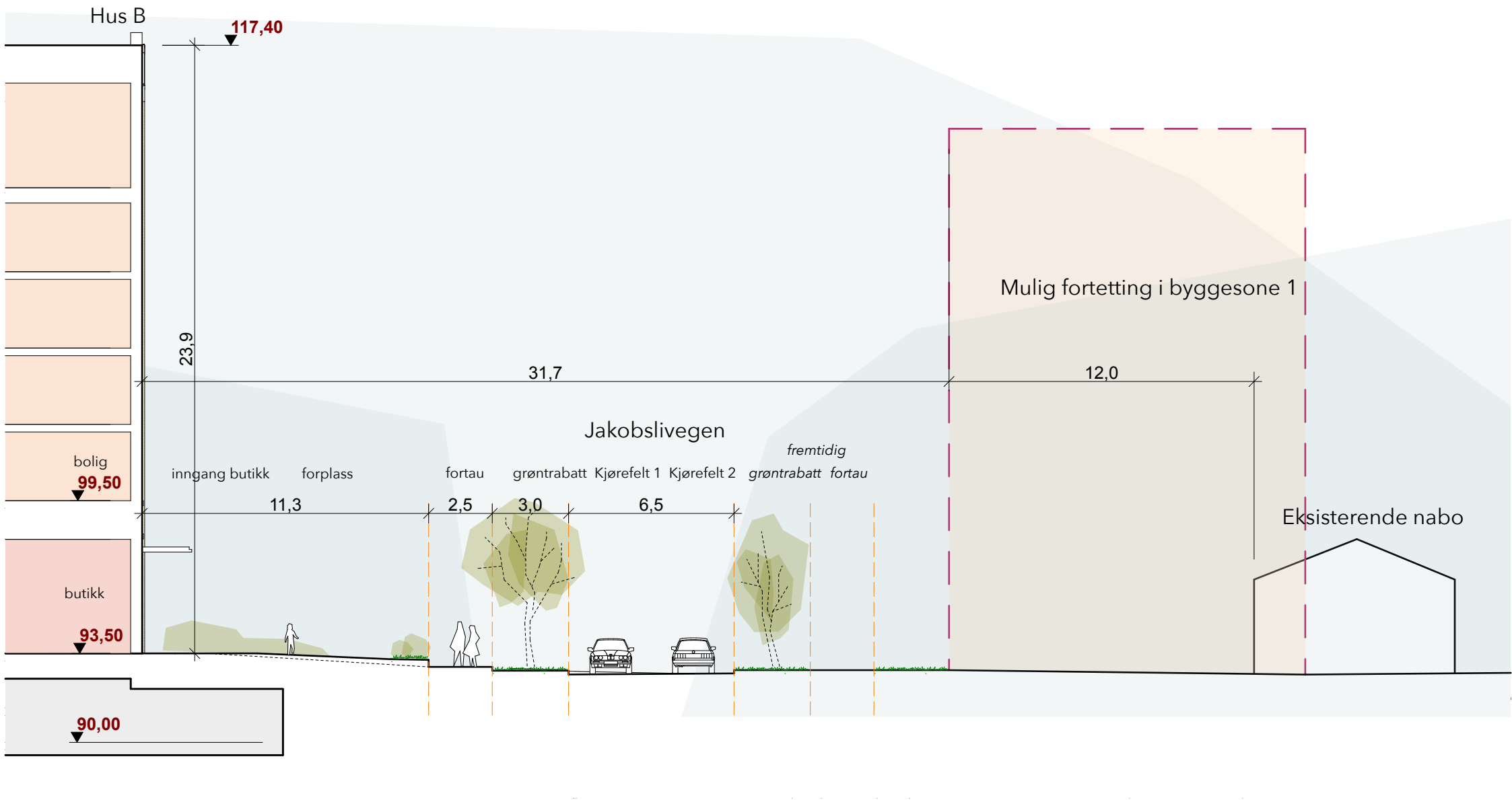
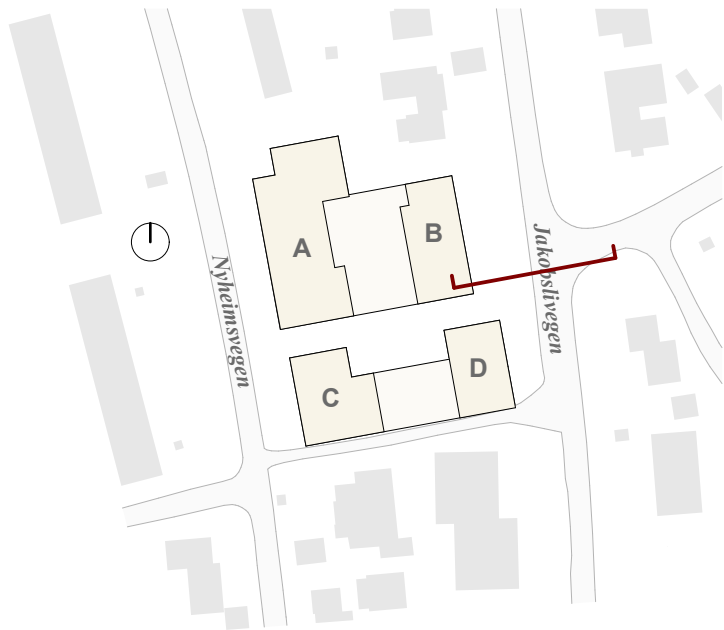


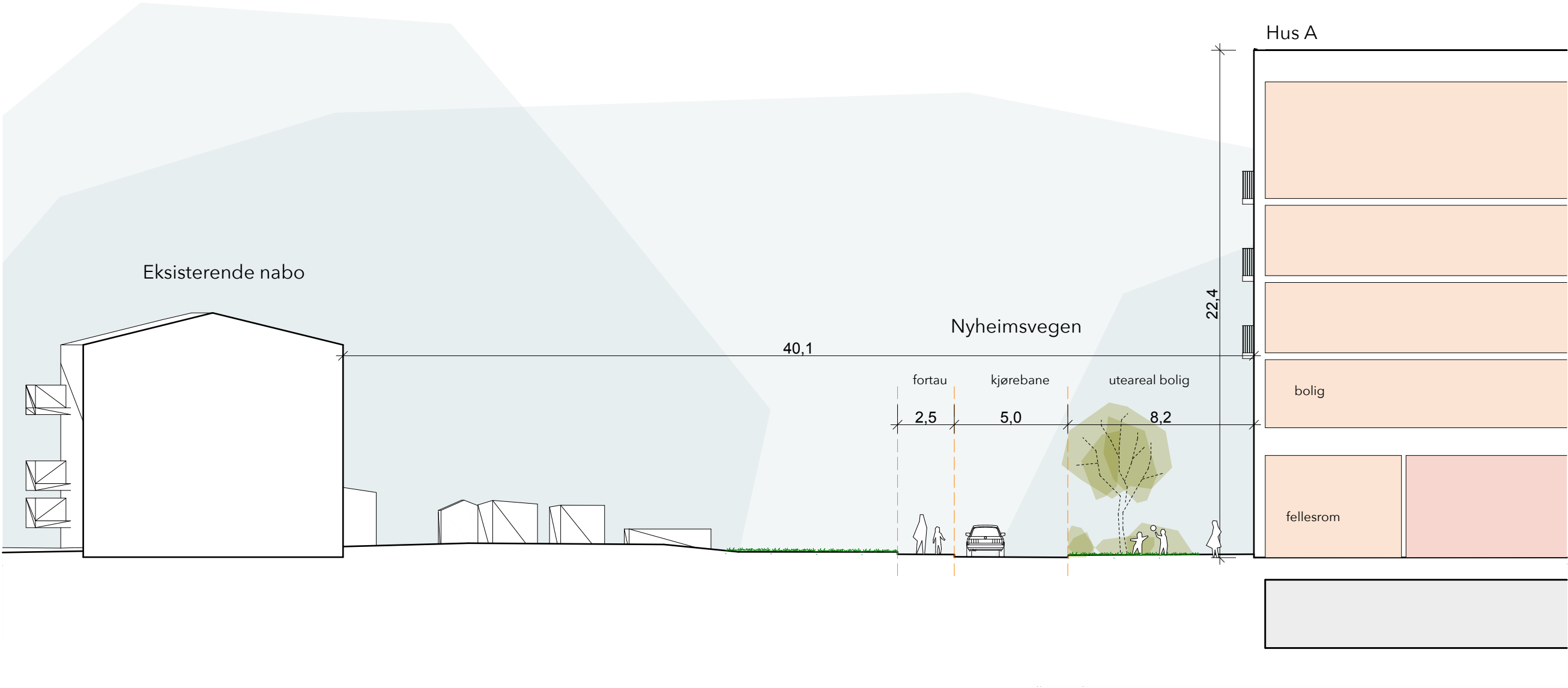
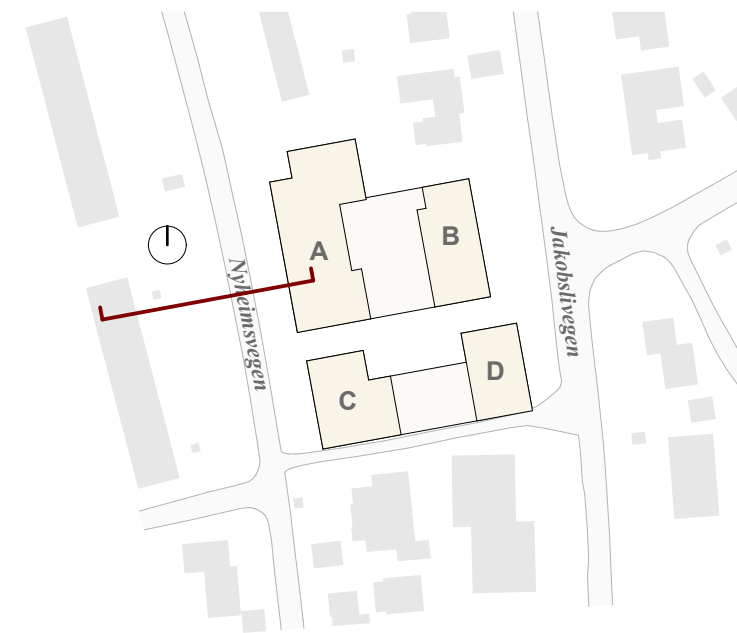
Snitt
GJENNOM BYGG B OG D

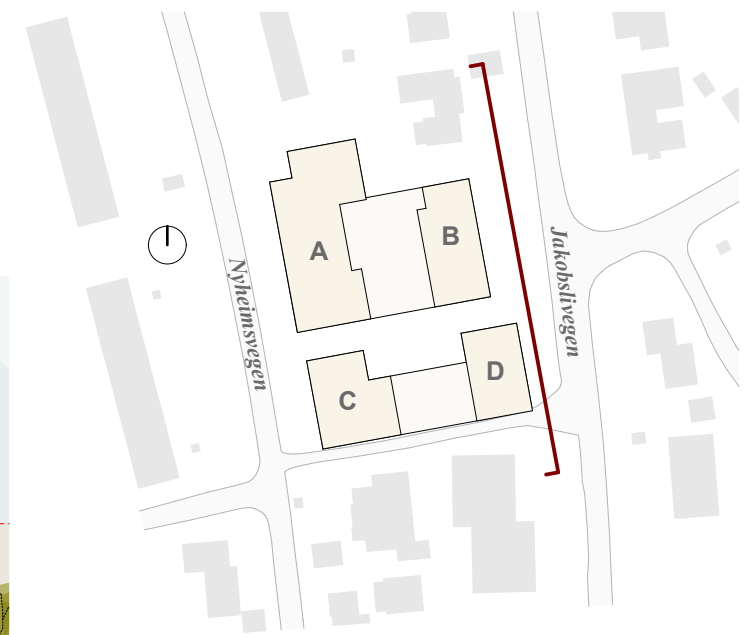


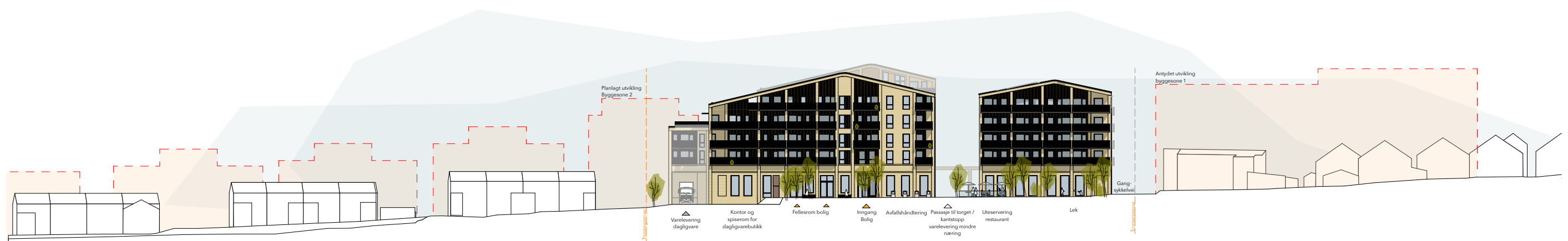
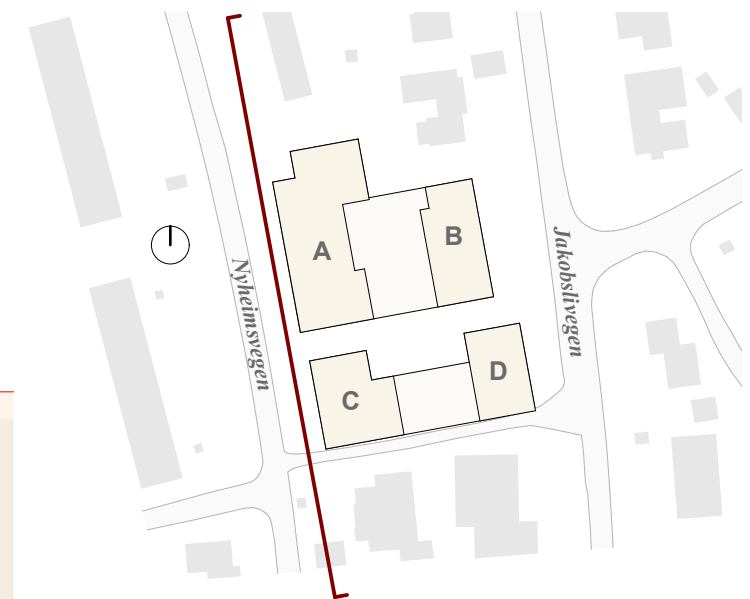
Snitt
GJENNOM BYGG A OG B

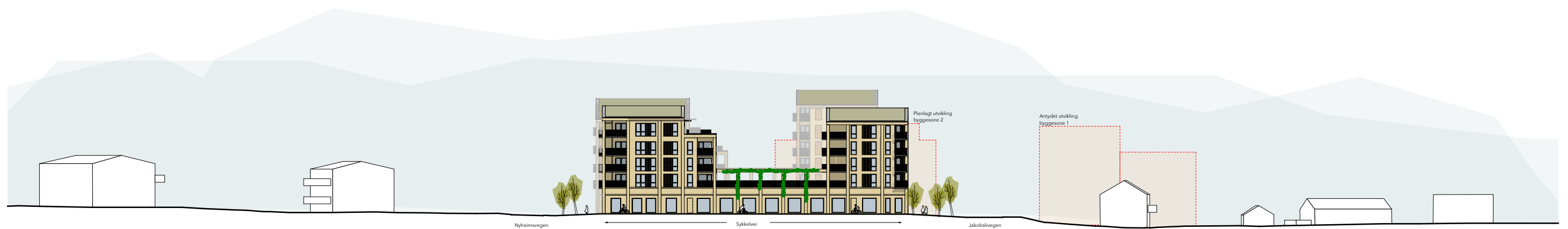


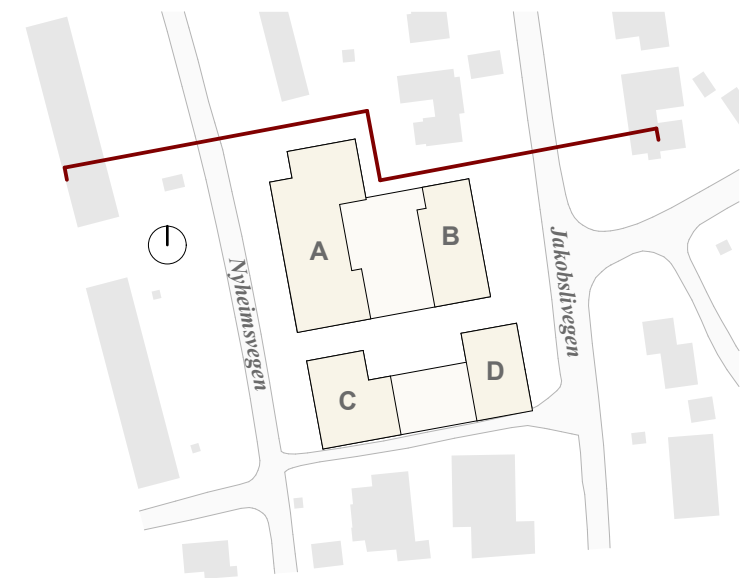














4Viertel Residential and Commercial Development - Lussi + Partner AG



Amaryllis hus - Tegnestuen Lokal



Carlsbergbyen Øst - Wilhelm Lauritzen



Haga og Grov - Holmegenes apartments

Fasadestudier - Intensjon om materialitet

UTSNITT AV HUS A OG B

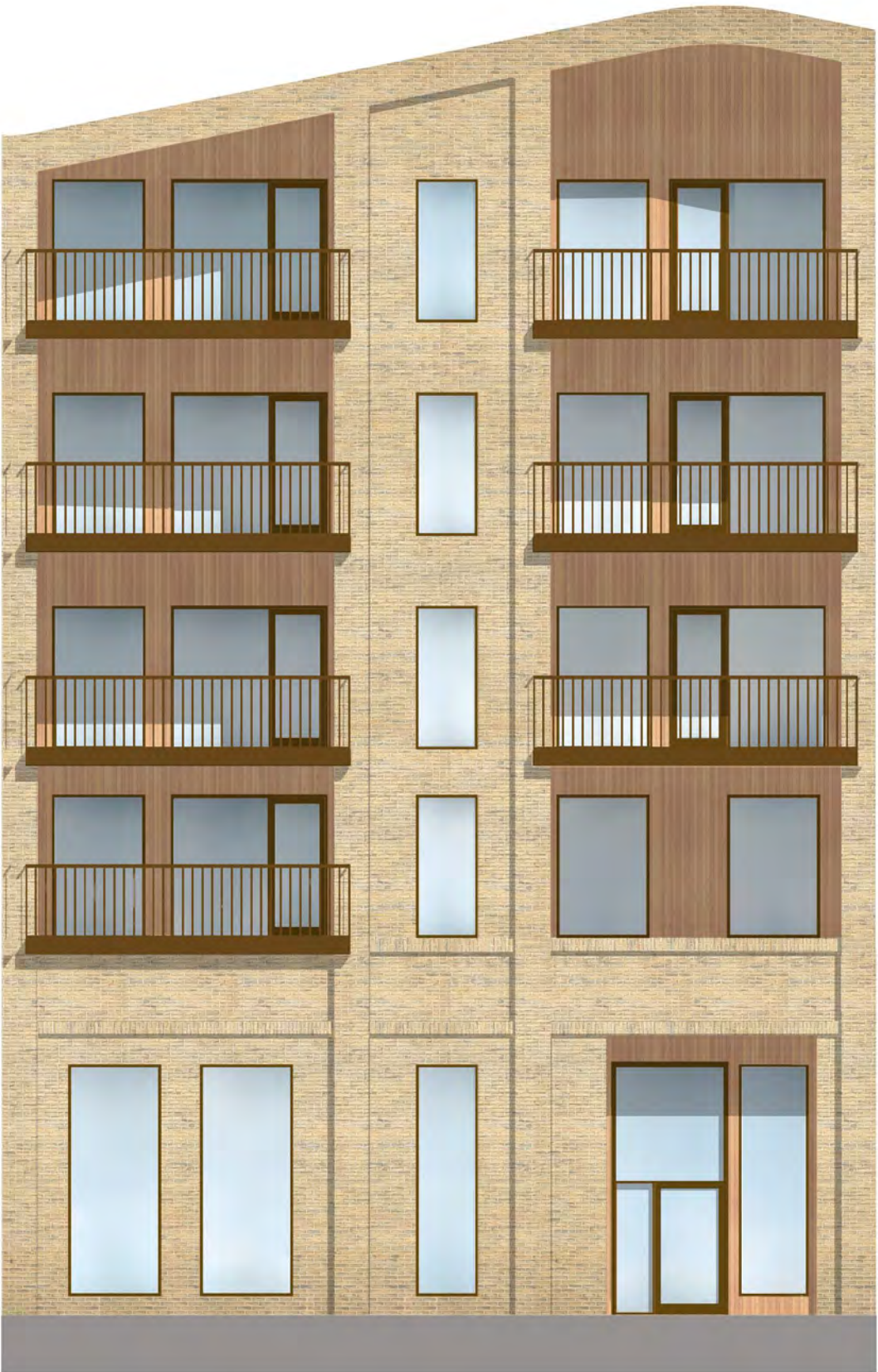
MATERIALITET

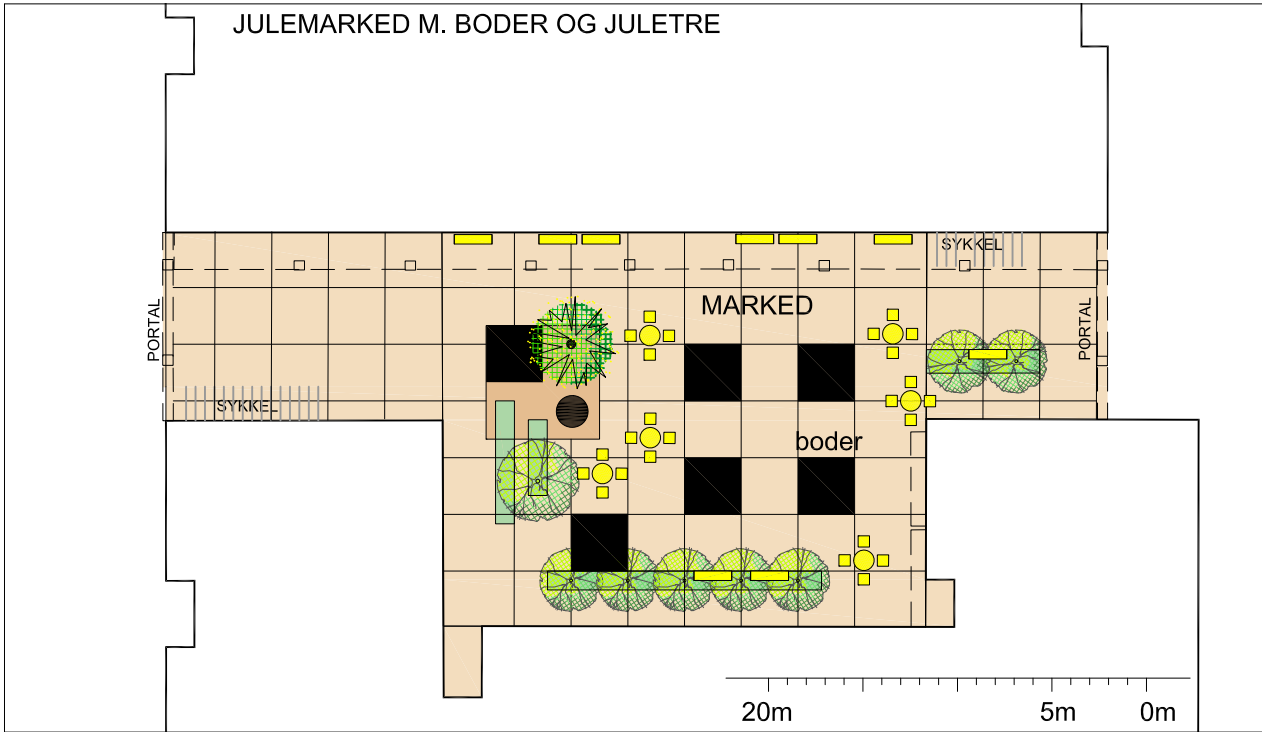
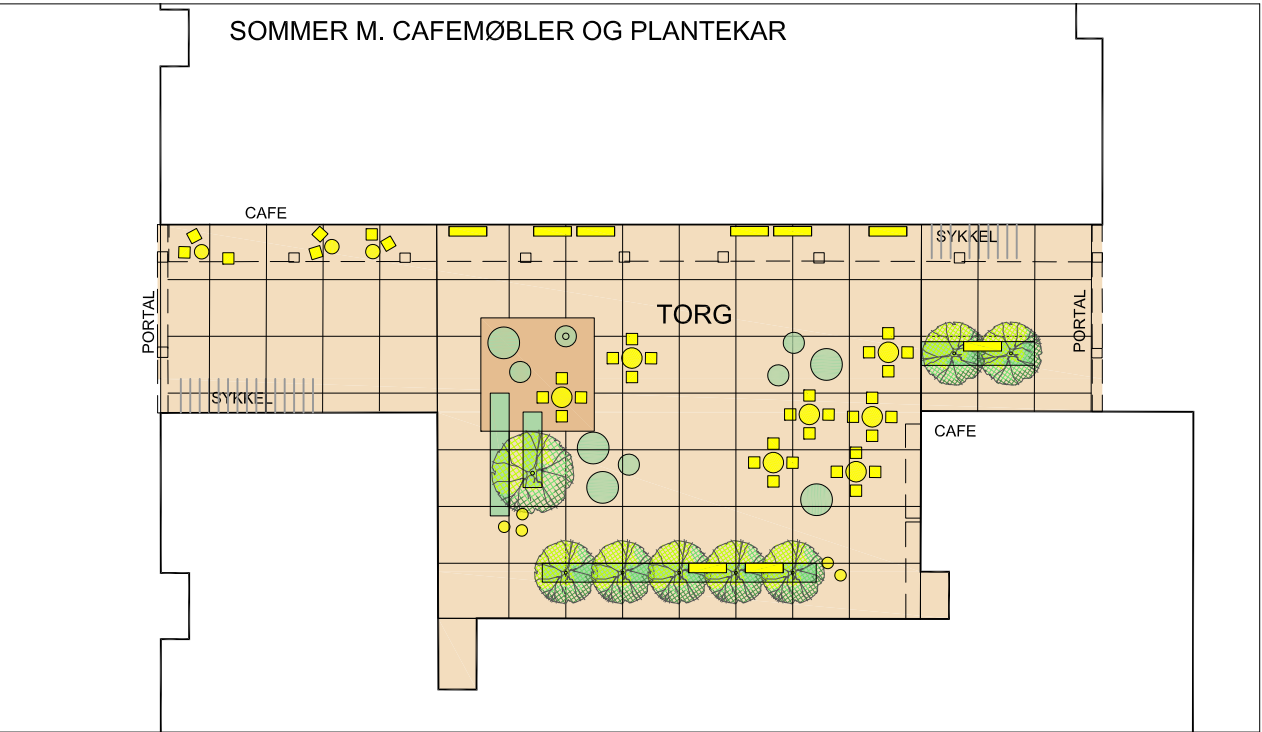
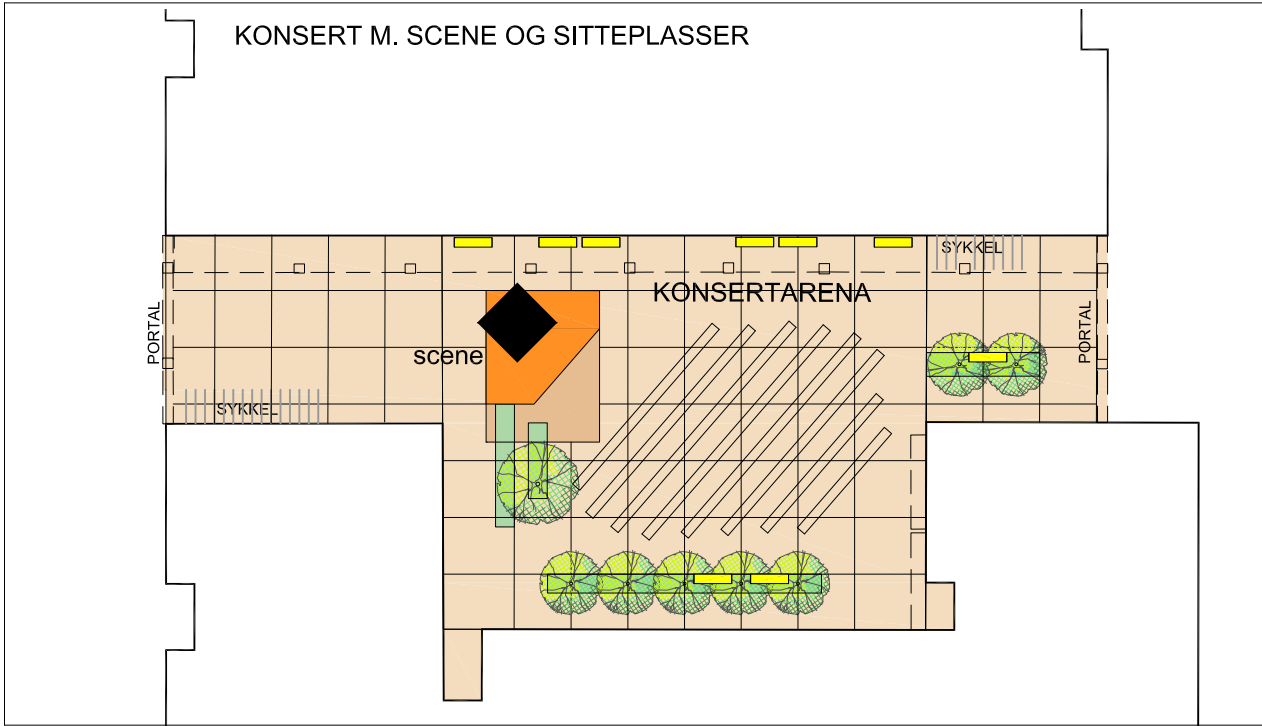
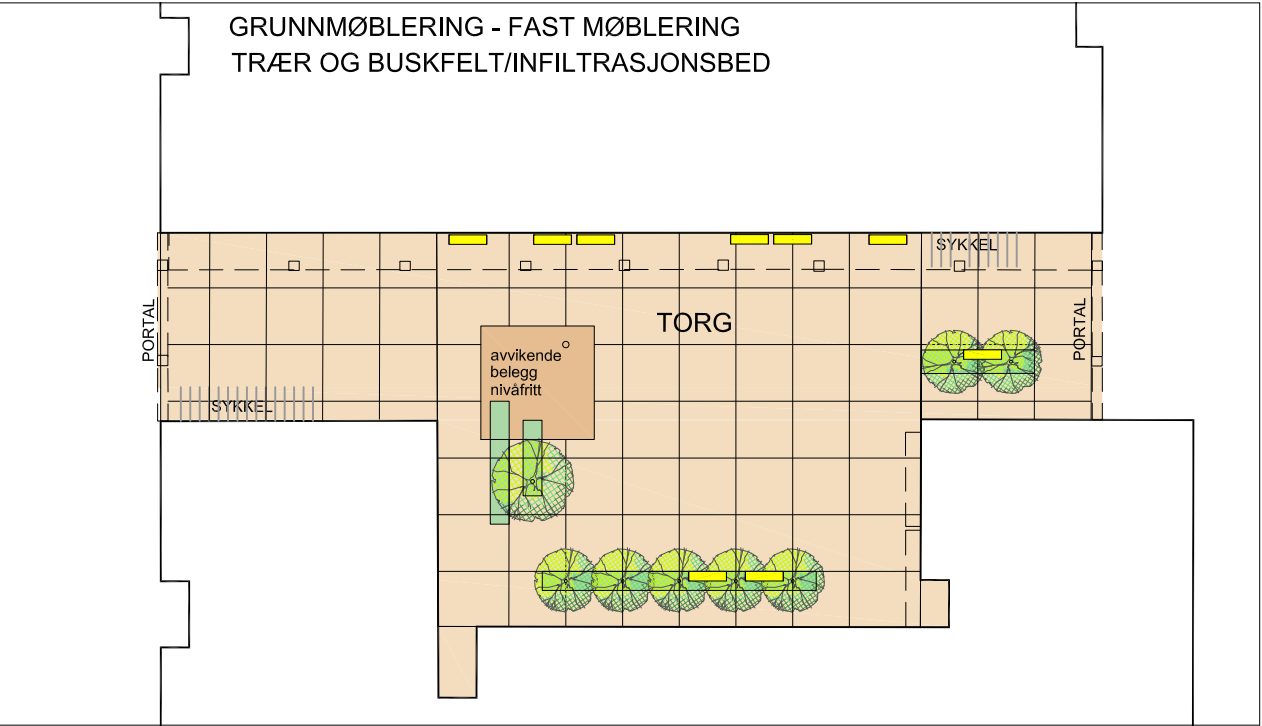
Det første prosjektet i Charlottenlund lokalsenter skal oppleves som et inviterende og attraktivt lokalsenter for beboere i bydelen samt besøkende. Varige og vakre materialer som står seg godt over tid og gjennom bruk skal prege prosjektet.

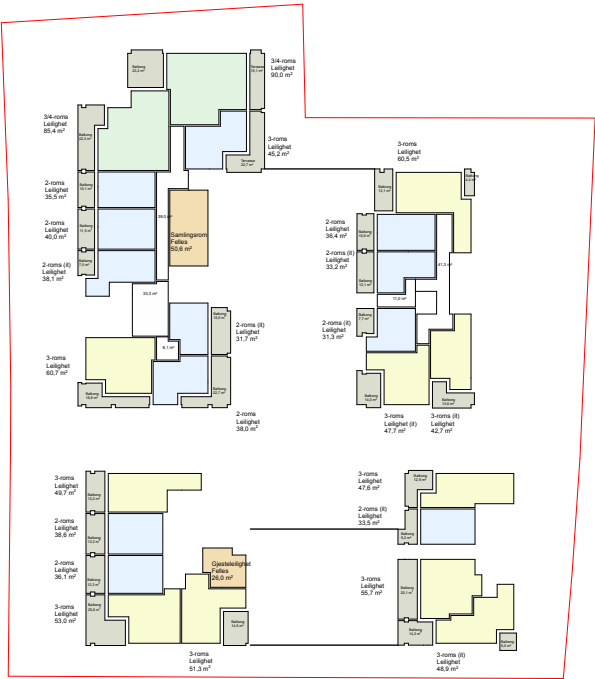
Eksisterende bebyggelse på tomten, både Charlottenlund kirke og dagligvarebutikken, er utført i tegl. Dette ønsker vi å videreføre i det nye lokalsenteret, men i en ny og lysere fargenyans for å gi de nye volumene et lettere uttrykk.

Bebyggelsen skal ha et moderne uttrykk med innslag av gjenkjennbare og klassiske elementer som arkade, pilastre og søyler som tilfører sjikt, dybde og skyggespill i fasadene. Disse hovedelementene kan utføres i lys tegl for å gi dem tyngde og prioritet. Bakenforliggende sjikt, som inntrukne balkongvegger og dekorative felt i fasaden kan utføres med stående, gjerne høvlet trepanel i en varm og lun fargetone.

Garnityr, som vindusomramming og rekkverk, foreslås i mørk brun utførelse for å skape kontrast og «krydder» til den ellers lyse teglforblendingen.



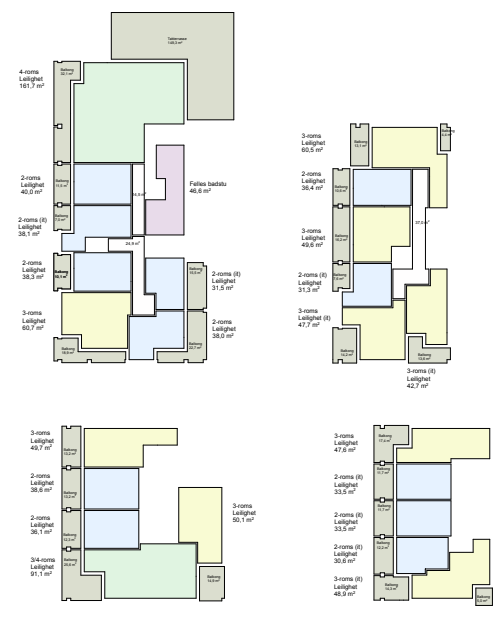




1. boligplan Leiligheter 1:1000



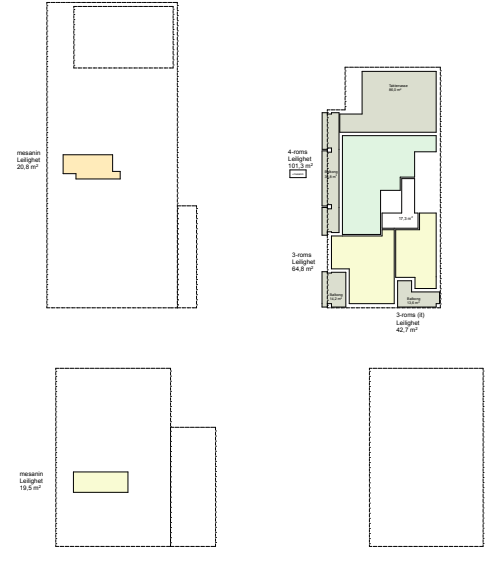
2. boligplan Leiligheter 1:1000



3. boligplan Leiligheter 1:1000



4. boligplan Leiligheter 1:1000



5. boligplan Leiligheter 1:1000

Fellesrom

Krav fellesrom
- for 50-100 boenheter: minimum 50 m²

Vist fellesrom i prosjektet 232 m², hvorav 63 m² på bakkeplan med direkte kontakt med gaterommet og hovedadkomst til boligene.

Areal Fellesrom			
Hus	Etasje	Funksjon	Areal
Felles A	Bakkeplan	Høy samlingsrom på bakkeplan mot Nyheimsvegen	63,86
	1. boligplan	2 etasjer høy samlingsrom mot takhage	50,64
	2. boligplan	Bibliotek / gaming / arbeid på 2. boligplan mot takhage	15,65
	3. boligplan	Badstuavdeling med peisrom	46,58
	4. boligplan	Gjesteleilighet	29,87
Felles C	1. boligplan	Gjesteleilighet	26,00
			232,60 m²

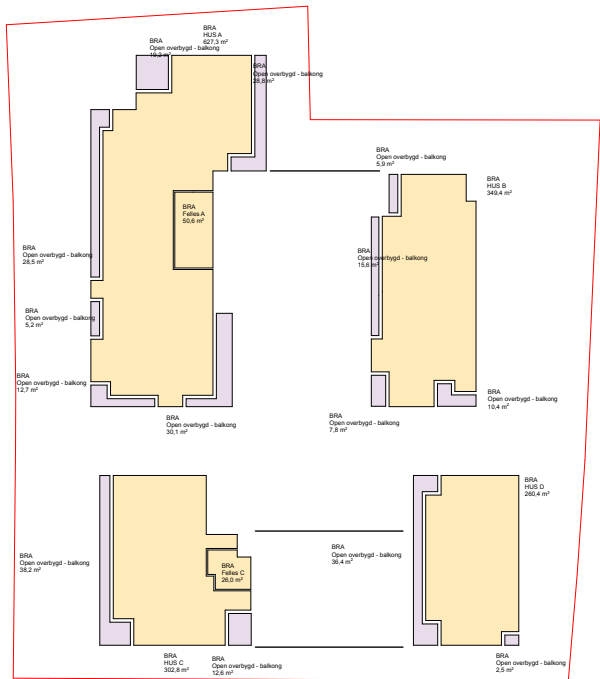
Boligsammensetting		
Leilighetstype	Antall	Areal
2-roms		
	21	785,28
2-roms (it)		
	21	694,51
3-roms		
	32	1 687,93
3-roms (it)		
	8	360,27
3/4-roms		
	9	779,07
4-roms		
	3	418,88
mesanin		
	3	64,95
	94	4 790,90 m²

Boligsammensetning

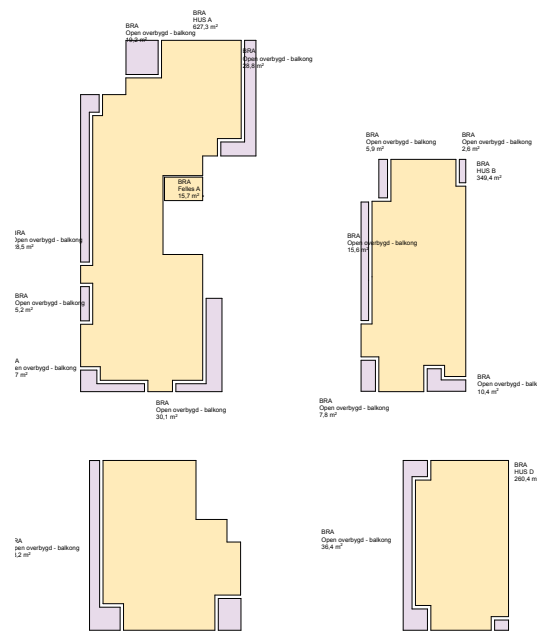
Forslaget viser totalt 94 boliger.
(I tillegg kommer 2 stk gjesteleiligheter)

42 stk 2-roms = 44% - 30-41 m2
40 stk 3-roms = 43% - 43-65 m2
9 stk 3/4-roms = 10% - 85-92 m2
3 stk 4-roms = 3% - 100-150 m2

BRA-i total = 4791m2
Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse 51,0 m2



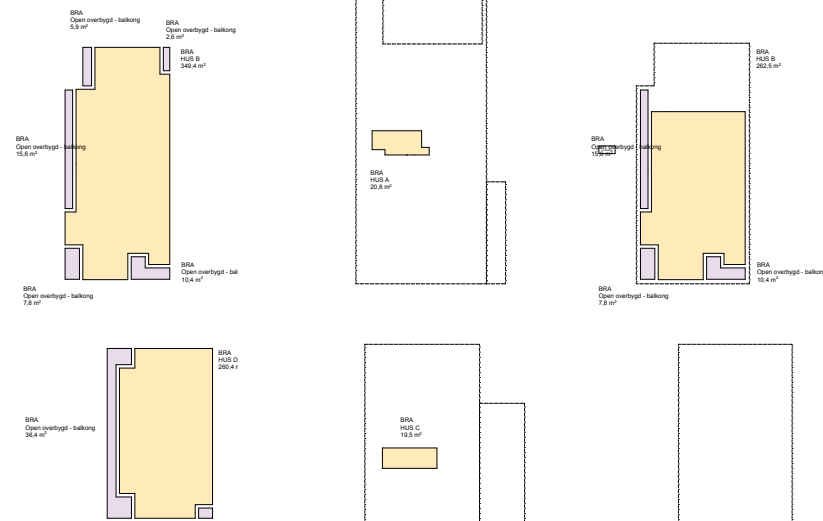
1. boligplan Utnyttelse 1:1000



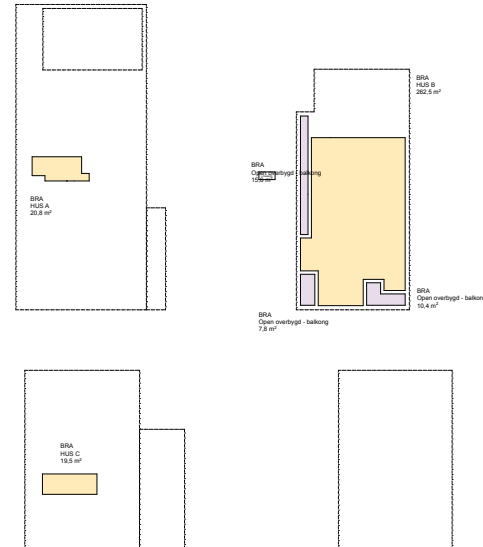
2. boligplan Utnyttelse 1:1000



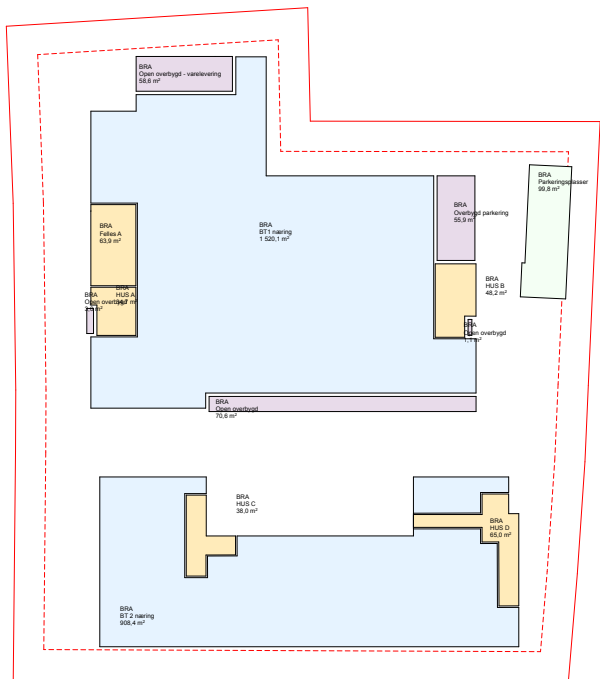
3. boligplan Utnyttelse 1:1000



4. boligplan Utnyttelse 1:1000



5. boligplan Utnyttelse 1:1000



Bakkeplan Utnyttelse 1:1000

00 Areal BRA oppvarmet		
Etasje	Zone Name	Areal
Bakkeplan		
	BT 2 næring	908,40
	BT1 næring	1 520,11
	Felles A	63,86
	HUS A	34,70
	HUS B	48,19
	HUS C	37,97
	HUS D	65,03
1. boligplan		
	Felles A	50,64
	Felles C	26,00
	HUS A	627,25
	HUS B	349,42
	HUS C	302,80
	HUS D	260,37
2. boligplan		
	Felles A	15,65
	HUS A	627,25
	HUS B	349,42
	HUS C	331,86
	HUS D	260,37
3. boligplan		
	Felles A	46,58
	HUS A	510,29
	HUS B	349,42
	HUS C	337,23
	HUS D	260,37
4. boligplan		
	Felles A	29,87
	HUS A	407,44
	HUS B	349,42
	HUS C	266,60
	HUS D	260,37
5. boligplan		
	HUS A	20,77
	HUS B	262,48
	HUS C	19,46
6. boligplan		
	HUS B	24,73
		9 024,32 m²

00 Areal åpent overbygd areal		
Etasje	Zone Name	Areal
Bakkeplan		
	Open overbygd	77,49
	Open overbygd - varelevering	58,58
	Overbygd parkering	55,93
1. boligplan		
	Open overbygd - balkong	257,46
2. boligplan		
	Open overbygd - balkong	260,09
3. boligplan		
	Open overbygd - balkong	187,87
4. boligplan		
	Open overbygd - balkong	189,67
5. boligplan		
	Open overbygd - balkong	33,03
		1 120,12 m²

Utnyttelse

6025 m² tomt

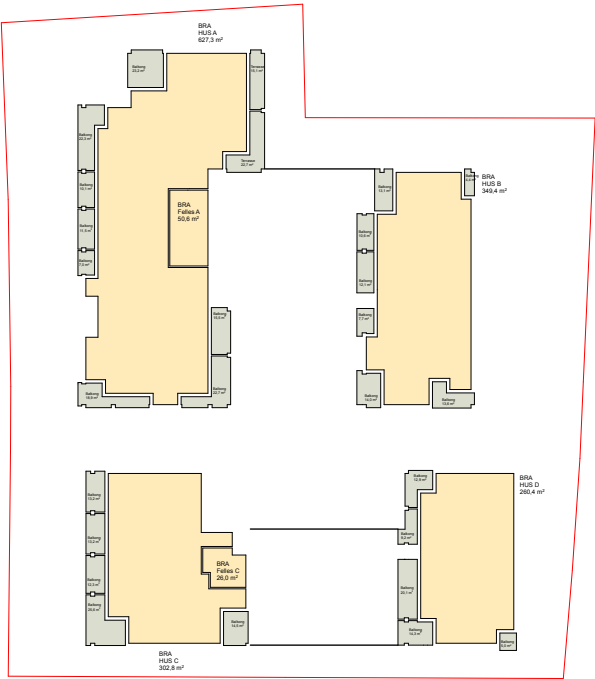
2428 m² næring BRA (1520+908)
+ 6597 m² bolig BRA over bakken (inkl. felles)

= 9025 m² BRA

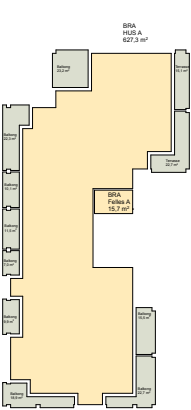
+ ca 100 m² parkering på bakkeplan
+ ca 1120 m² andel overdekt areal
(balkonger, parkering, varelevering)

= 10245 m²-BRA utnyttelse

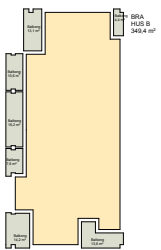
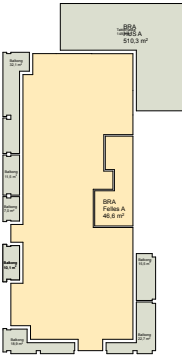
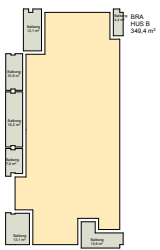
10245 / 6025 x 100 = ca 170% utnyttelse tomt



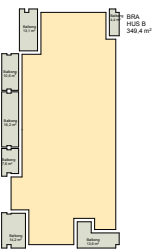
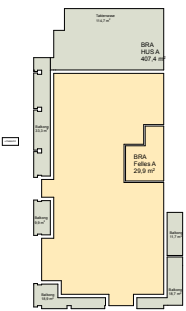
1. boligplan MUA grunnlag 1:1000



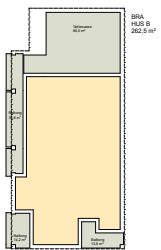
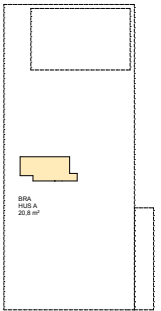
2. boligplan MUA grunnlag 1:1000



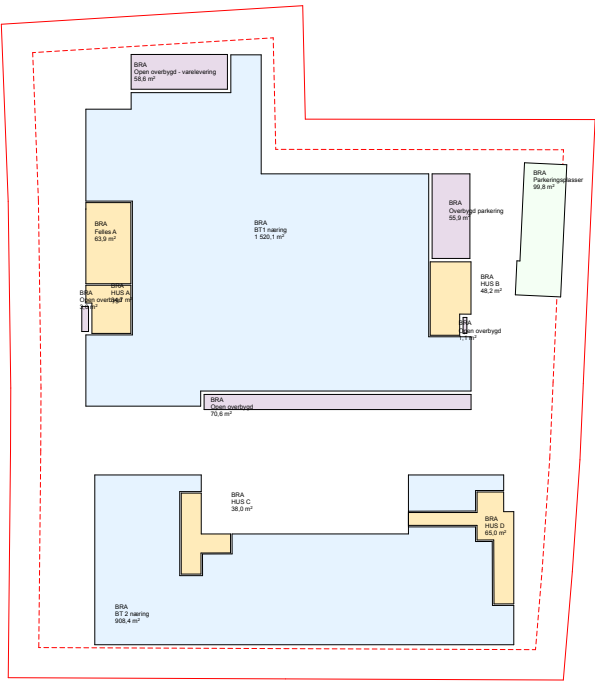
3. boligplan MUA grunnlag 1:1000



4. boligplan MUA grunnlag 1:1000



5. boligplan MUA grunnlag 1:1000



Bakkeplan Utnyttelse 1:1000

00 Areal BRA oppvarmet		
Etasje	Zone Name	Areal
Bakkeplan	BT 2 næring	908,40
	BT1 næring	1 520,11
	Felles A	63,86
	HUS A	34,70
	HUS B	48,19
	HUS C	37,97
	HUS D	65,03
1. boligplan	Felles A	50,64
	Felles C	26,00
	HUS A	627,25
	HUS B	349,42
	HUS C	302,80
2. boligplan	Felles A	15,65
	HUS A	627,25
	HUS B	349,42
	HUS C	331,86
	HUS D	260,37
3. boligplan	Felles A	46,58
	HUS A	510,29
	HUS B	349,42
	HUS C	337,23
	HUS D	260,37
4. boligplan	Felles A	29,87
	HUS A	407,44
	HUS B	349,42
	HUS C	266,60
	HUS D	260,37
5. boligplan	HUS A	20,77
	HUS B	262,48
	HUS C	19,46
6. boligplan	HUS B	24,73
		9 024,32 m²

00 Areal Balkonger		
Etasje	Zone Name	Areal
1. boligplan	Balkong	347,09
	Terrasse	37,77
2. boligplan	Balkong	376,51
	Terrasse	37,74
3. boligplan	Balkong	359,13
	Takterrasse	149,26
4. boligplan	Balkong	309,17
	Takterrasse	182,38
5. boligplan	Balkong	62,67
	Takterrasse	86,00
		1 947,73 m²

MUA

Krav for uteoppholdsareal Byggesone 1- felt S3
25m² per 100m² BRA bolig / boenhet

(94 boliger = 2375 m² uteoppholdsareal)
6597 m² BRA bolig
- 232m2 fellesareal
+ bodareal kjeller 340m2
= 6705m2 grunnlag MUA
6705 x 25/100 = 1676 m² KRAV uteareal

KRAV 50% fellesuteareal = 838 m²
Vist på takhage = 736
Vist på bakkeplan = 340m²
= 1076m2 Felles uteoppholdsareal

20% på bakkeplan = 335 m² Vist 340m2 = OK

Vist privat uteareal = 1948m2
Samlet uteareal = 1948 + 1076 = 3024m2 = OK