

BLEIKERÅSEN BOLIGSAMEIE

HELHETSPLAN FOR OPPRUSTING OG VIDEREUTVIKLING
AV UTEAREALER

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNLEDNING	3
FORORD	3
KONKLUSJON	3
 HELHETSPLAN	 4
 OPPRUSTNING	 6
ADKOMSTSONER	6
KJØRESPERRER	6
STIER OG GANGFORBINDELSER	8
NY GANGSONE MOT SKRÅNING	8
GJERDE/REKKVERK PÅ MURER	10
ENHETLIG UTSTYR OG MATERIALBRUK	10
FELLESOMRÅDER OG MØTEPLASSER	12
VEIER	12
 EKSEMPLER PÅ MATERIALBRUK	 14

FORORD

Bleikeråsen boligsameie tok kontakt høsten 2015 for å få hjelp til generelle vurderinger rundt drift og vedlikehold av borettslagets arealer.

Rapporten visualiserer ulike investeringsnivåer og muligheter ved fortsatt drift og utvikling av fellesområdene.

Prosjektgruppen består av bar bakke landskapsarkitekter as og vegetasjonsrådgiver Tanaquil Enzensberger

- Arbeidet tar utgangspunkt i
- Eksisterende kosnruksjoner og materialbruk
 - Diskusjoner med styret om problemstillinger rundt drift i dag
 - Tilføring av materialbruk som er miljøvennlig og kan gjenbrukes

Arbeidet er utført i nært samarbeid med Jostein Rustad og styreleder.

Vi takker for alle innspill til prosjektet. Arbeidet ble utført i perioden juni 2015 til januar 2016.

KONKLUSJON

I drift og skjøtselssammenheng er det en viktig forutsetning å ha drøftet prinsipper for løsninger og materialbruk før problemene oppstår. På den måten er det enklere for de ansvarlige å finne gode løsninger og samtidig mer forutsigbart for beboerne hva angår videreutvikling av områdene.

Ved å bruke materialer som er bestandige, miljøvennlige og i stor grad kan gjenbrukes hindrer man unødvendige kostnader ved innkjøp og eventuell bortkjøring med påfølgende leveringsavgifter.

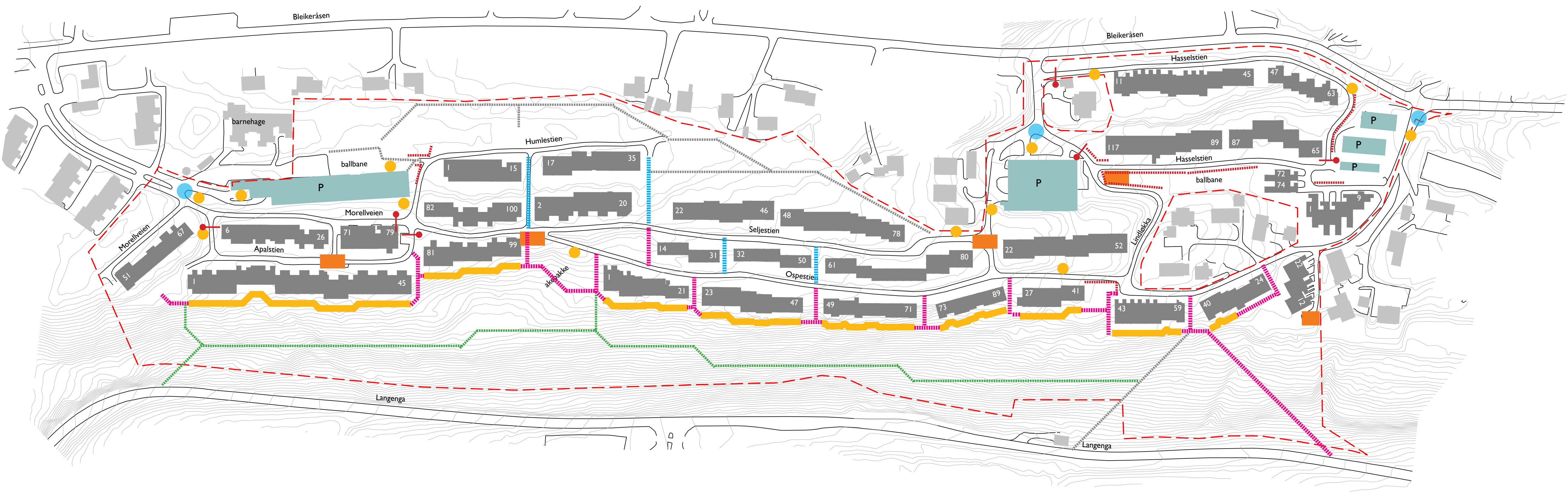
Boligsameiet gjør allerede i dag en god jobb rundt innføring av fellesløsninger for nye murer, avfallspunkt og innsamling av hageavfall, for å nevne noe. Vår rapport peker videre på løsninger på fremtidig skjøtsel og rehabilitering.

Stikkord fra rapporten er:

- Samordnet materialbruk - bruk av brostein som settes i fingsingel betyr at steinen kan tas opp og benyttes andre steder i anlegget dersom behovene endres. Med andre ord kjøper man steinen en gang og kan gjenbruke den i et utall av sammenhenger
- Jarrahsviller til trapper og mindre kanter i områder hvor alle materialer må fraktes for hånd - feks til stiforbindelsen gjennom skogen til Leangveien. Svillene er ekstremt bestandige(Av eucalyptus), uimpregnerte og enkle å håndtere.
- Ruste opp stisystemene i området slik at selv skogen i skråningen blir mer brukt. Økt oppmerksomhet og ferdsel kan bidra til at beboerne blir flinkere til å levere hageavfall og søppel, fremfor å kvitte seg med det på enkleste vis
- Tilgjengelighet for utrykning i de trangeste områdene
- Strategier for håndtering av overvann i lokale lavpunkter

HELHETSPLAN

- adkomst til boligsameiet oppgradert med kanter og belegg
 - utstyrsone oppgradert med belegg for plassering av kasse med strøsand
 - eksisterende kjøresperre bom
 - eksisterende kjøresperre lavt gjerde
 - erstattes av pullerter satt i belegg
 - gangforbindelse oppgradert med belegg og vannrenne
 - ny 3m bred gangsone mellom bebyggelse og verneverdig natur i skråning
 - sti tilrettelagt med trinn og rekkverk i bratt terreng
 - foreslått ny stiføring gjennom skogen i skråningen
 - eksisterende sti
 - ny møteplass tilrettelagt med belegg og benker
- målestokk 1:1500 A3



OPPRUSTING

ADKOMSTSONER

- Oppgraderes med belegg av brostein. Dette for å minimere vedlikeholdsarbeider som krever kantklipper, og for gi inngangene til området et mer gjennomført uttrykk
- Belegg anbefales etablert under alle steder der kasse med strøsand oppbevares.
- Belegg avsluttes med kant i flush med plen slik at man kan kjøre gressklipper rett over uten behov for kantklipper



opprusting av adkomst med kant og belegg



prinsippsnitt, belegg i flush med plen

KJØRESPERRER

- Eksisterende kjøresperrer med lave gjerder og steiner foreslås byttet ut med pullerter satt i belegg. Dette for å minimere vedlikeholdsarbeider som krever kantklipper.
- Utstyrsoner med oppbevaring av kasse for strøsand kan plasseres i forlengelsen av belegget



pullerter i belegg som kjøresperre



pullert type URBAN fra vestre



STIER OG GANGFORBINDELSER

- Gangforbindelser oppgraderes med belegg av brostein. Vannrenne bør vurderes der det er behov for transport av overvann.
- Bratte stier/skråninger tilrettelegges med trinn og håndløper
- Trinn i uimpregnerte Jarrah-sviller kan lett tilpasses og forankres med stag i bratt terreng



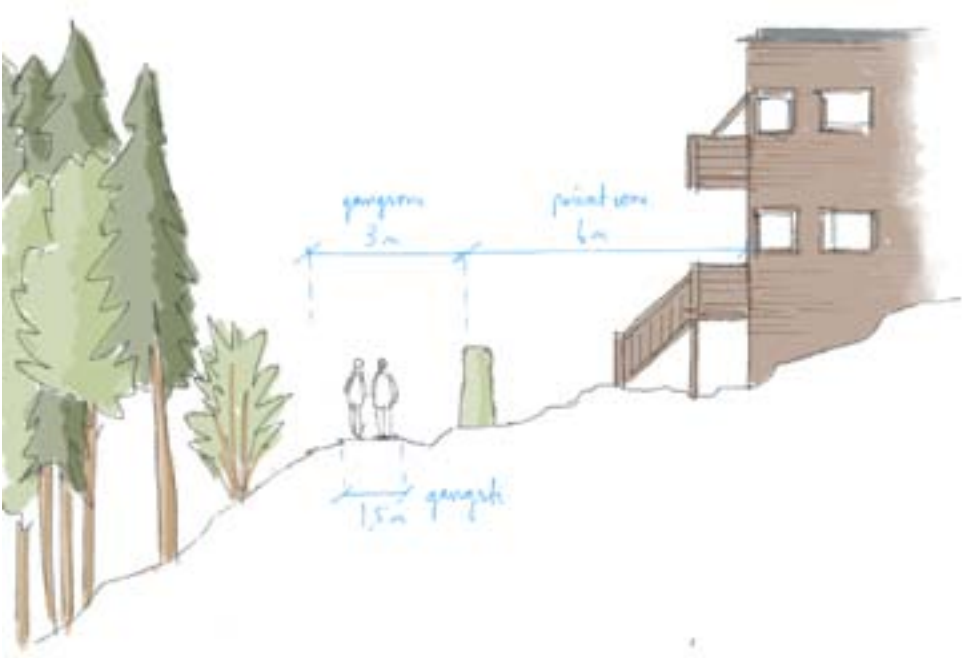
opprusting av gangforbindelse med belegg og vannrenne



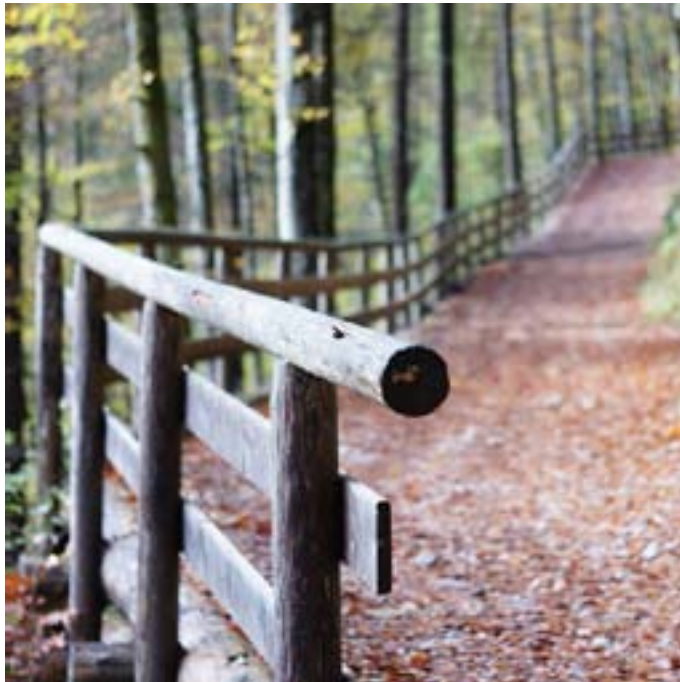
stiforbindelse til Langenga tilrettelagt med håndløper og trinn

NY GANGSONE MOT SKRÅNING

- Etablere en sone for fri ferdsel mellom boliger og skråning.
- Dette vil hindre videre forsøpling, dumping av hageavfall og privatisering av områdene i skråning mot bevaringsverdig naturtype.
- Privat sone beholdes ut til 6m fra fasade
- 3m bred gangsone holdes fri for vegetasjon
- 1,5 m gangsti kan opparbeides med f.eks grusdekke
- Hekk som skjerming mot gangsone
- Gangsone etableres med tredekke på påler der terrenget er for bratt.



mulig utforming av gangsti på tredekke



GJERDE/REKKVERK PÅ MURER

- Rekkverk på murer ihht krav om sikring av murer over 50cm høyde.
- Foreslått type rekkverk/gjerde lik den som allerede er brukt på mur
- Rehabiliterer ødelagte gjerder



rekkverk mangler på enkelte murer



foreslått utforming med stående plank og overligger i tre

ENHETLIG UTSTYR OG MATERIALBRUK

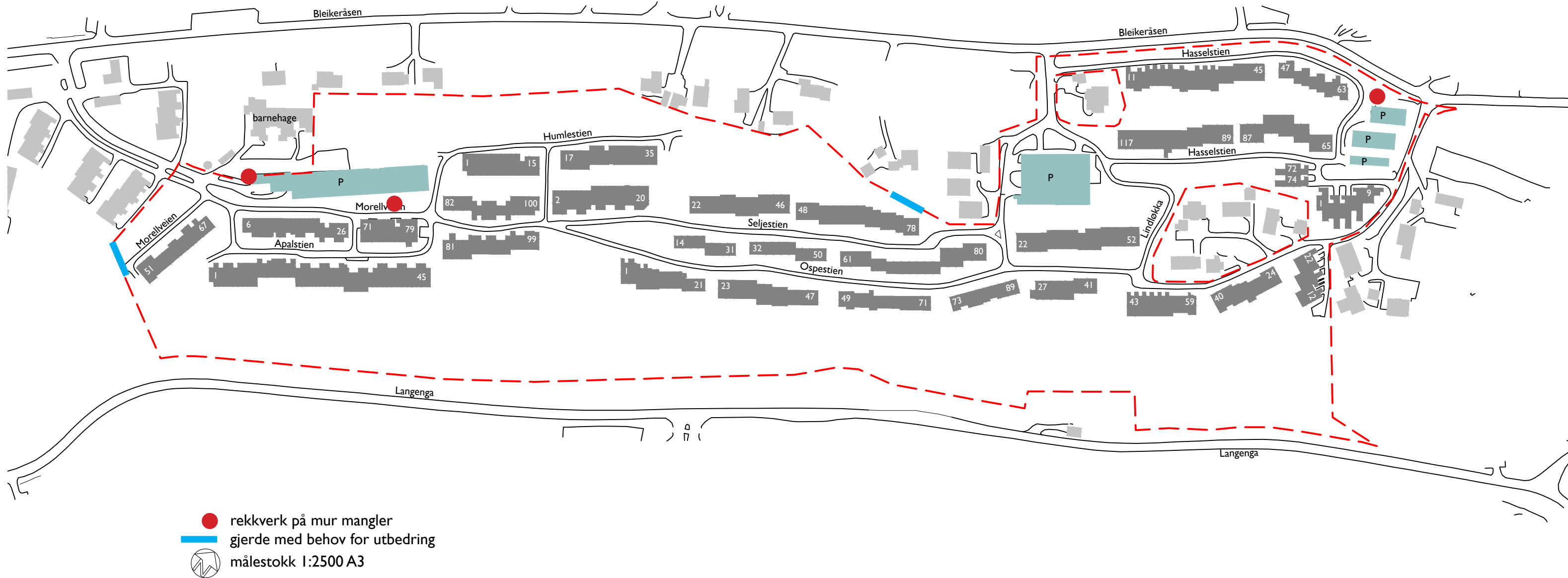
- Gjennomgående bruk av samme materialer/utstyr kan øke opplevelsen av et helhetlig boligfelt.
- Gjennomgående type postkasser på stativ satt i et felt med belegg av brostein.
- Gjennomgående type rekkverk/gjerde med stående plank og overligger
- Der det anlegges mur brukes samme type mur som allerede er satt opp andre steder.



mulig utforming av postkassestativ



nye murer bør ha lik utforming som eksisterende



FELLESOMRÅDER OG MØTEPLASSER

- Det foreslås etablering av nye møteplasser for å øke mulighetene og variasjonene av type opphold. Dagens møteplasser er stort sett tilrettelagt for lek
- Flere steder der internveiene møtes oppstår det større plasser/flater med potensiale for opphold.
- Disse kan tilrettelegges med belegg og benker
- Opphold i disse områdene vil forhindre unødig bilkjøring og parkering



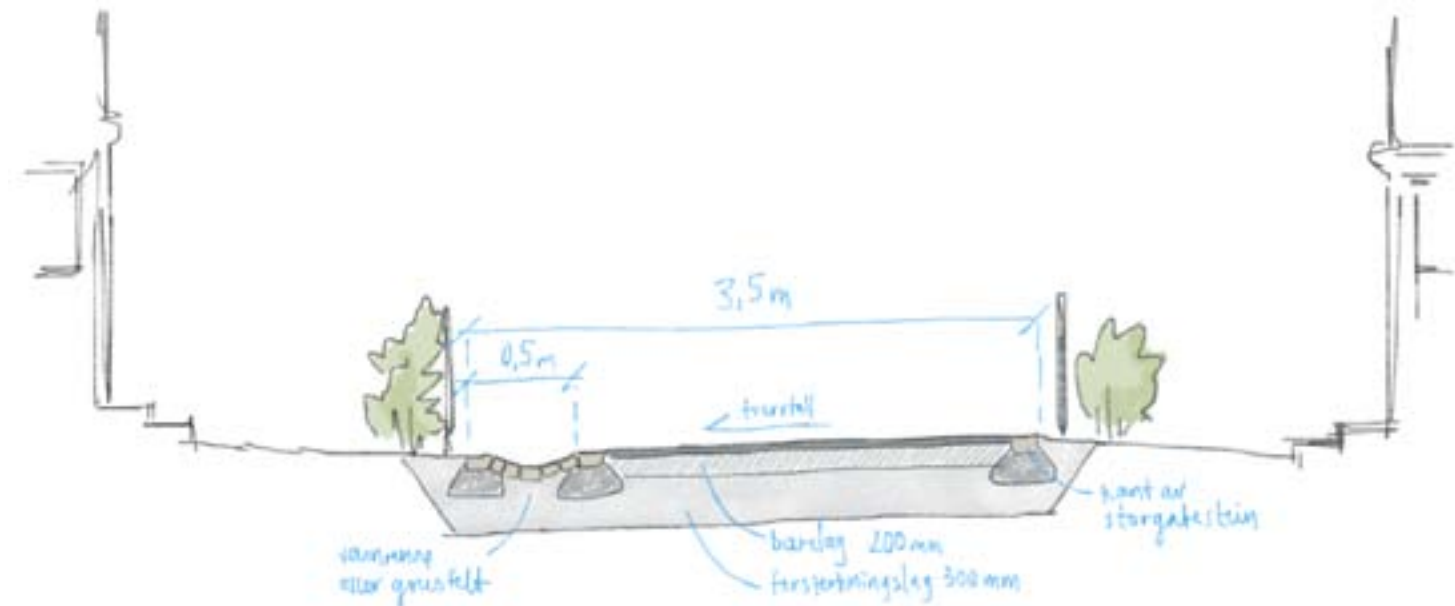
møteplass tilrettelagt for opphold med benker



eksempel på oppholdsplass med brostein og benk

VEIER

- Ved rehabilitering av asfalt på internveiene bør det etableres grøftearealer for snøopplag og håndtering av overvann
- Bredder på vei bør være 3,5 m for å sikre fremkommeligheten for utrykningskjøretøy
- Eksisterende veier har kjørebredder 3m, og noen steder smalere enn dette.
- Trekantplassen og enkelte skråninger kan etableres med brosteinsbelegg og fungere som snøopplag vinterstid
- Skråninger satt med brostein vil forenkle skjøtselen.



prinsipsnitt for internvei dimensjonert for utrykningskjøretøy med tverrfall og renne for håndtering av overvann



Skråning i brostein gir mindre behov for skjøtsel



EKSEMPLER PÅ NY MATERIALBRUK

BROSTEIN/STORGATESTEIN

Granitt, grå
type 9-11 og 14-20-14
Storgatestein kan monteres som kant i mørtel
brosteinen settes som belegg i finsingel, 2-5 mm grus

Belegget

- er permeabelt(dvs slipper regnvann gjennom)
- kan settes som tett eller semitett belegg
- kan gjenbrukes i det uendelige
- tåler kjøring
- kan benyttes i vannrenner(settes da i mørtel)
- holder på utseendet
- misfarges ikke da det er et naturprodukt

JARRAHSVILLER

Sviller av eucalyptus
Kan monteres som benkekanter, trapper eller møblering

Svillene

- er uimpregnerte
- har en videre forventet levetid på opp mot 50-100 år
- er tunge og dermed enkel å montere som trapp eller kant
- gir mye komfort når benyttet som sittekant

