
GARTNERIKVARTALET

Vestby sentrum



Gartnerikvartalet i Vestby
Illustrasjonsfiler - Vedlegg til reguleringsplan
Dato - 21.05.2019, revidert 28.6.2019, 6.11.2019 & 17.6.2020
Målestokk - Varierer (A3 format)

ARKITEMA ARCHITECTS

Innhold

Illustrasjonsplan	3
Etasjer & leilighetsfordeling	4
Uteoppholdsarealer	5
Parkeringsplaner	8
Snitt AA og BB	10
Sol- og skyggediagrammer	11
Fasadeoppriss	14
Planløsninger	20
Arealoversikt	28
Visualiseringer	30

ARKITEMA
ARCHITECTS

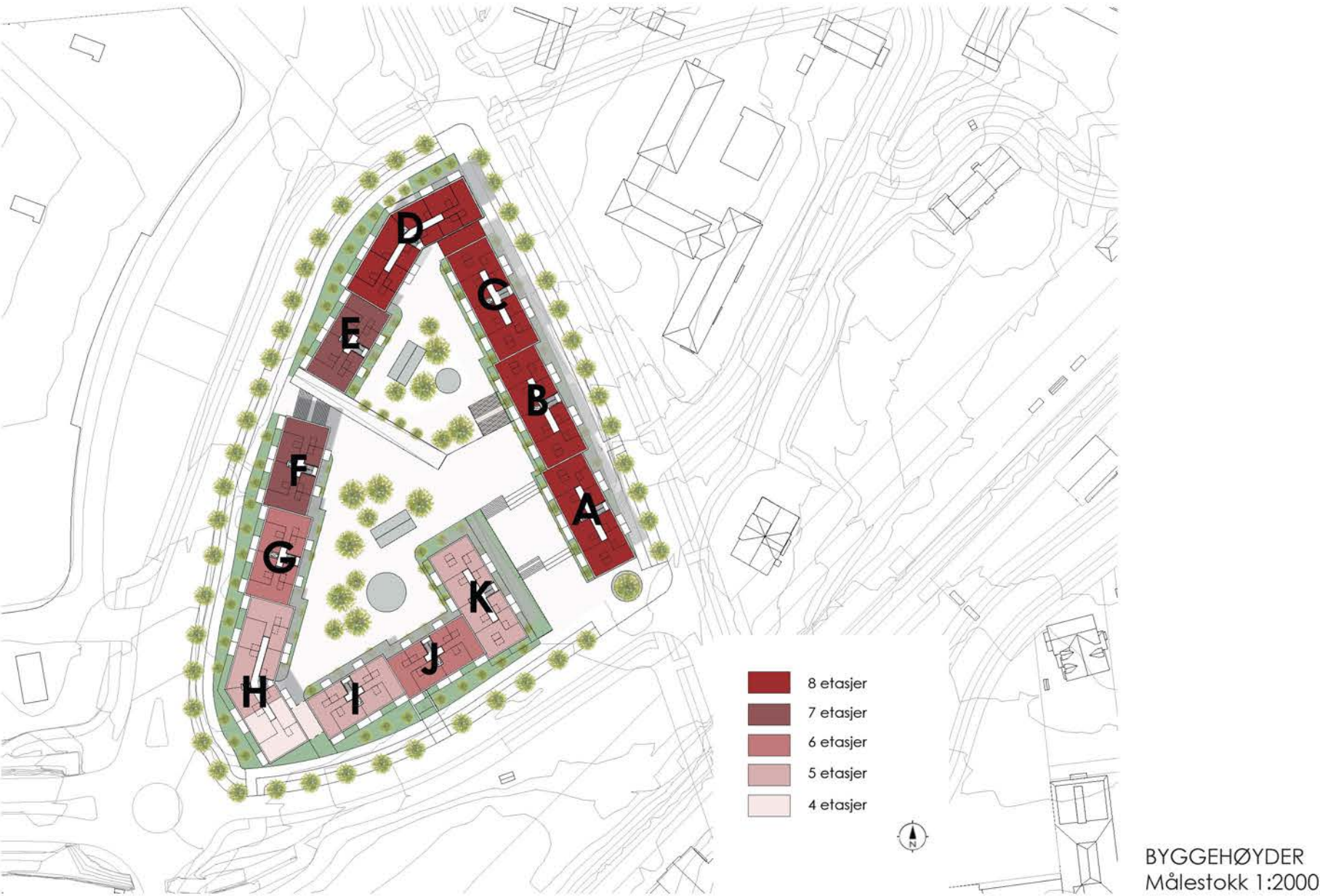
FOR

GUTO EN AS

Illustrasjonsplan



Etasjer



Uteoppholdsarealer



UTEOPPHOLDSAREALER
1:2000

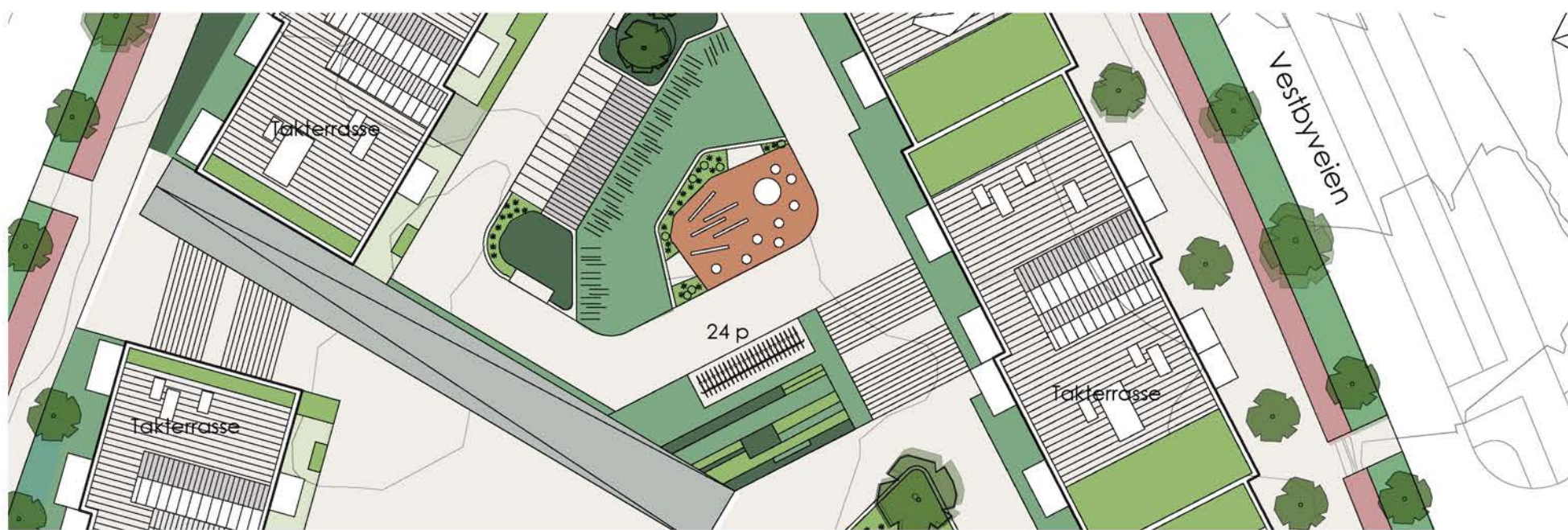
Felles uteoppholdsareal		
	Areal	Andel beplantet
Regulert i gårdsrom	4542,7 m ²	908,5 m ²
Takterrasser	2.405 m ²	360,8 m ²
Total regulert og vist felles uteoppholdsareal	6947,7 m ²	1269,3
Privat uteoppholdsareal		
Balkonger og terrasser	Minimum 3 m ² pr bolig	
Total privat uteoppholdsareal	Min 1.704 m ²	
Total uteoppholdsareal	8.651,7 m ²	
Total uteoppholdsareal pr. bolig	17,6 m ²	

Fellesthus og drivhus	
Drivhus i gårdsrom (2 stk.)	144 m ²
Drivhus på tak (11 stk.)	445,6 m ²
Fellesthus på tak (1 stk.)	132 m ²
Trappehus	
Trappehus på tak (10 stk.)	273 m ²

Takterrasser - inspirasjon



Gårdsrom - inspirasjon





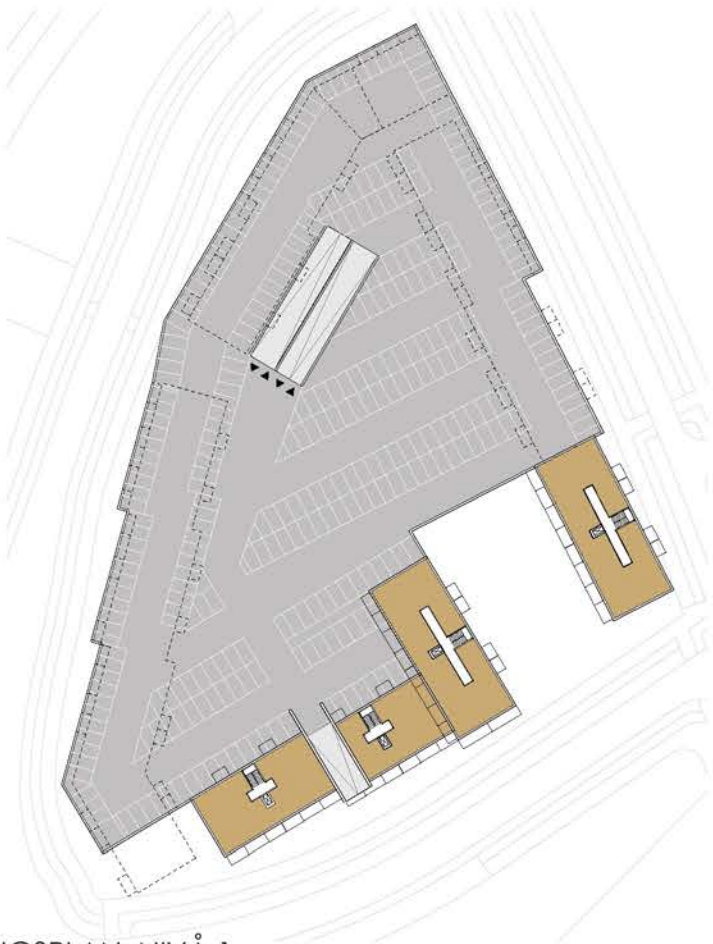
Fugleperspektiv fra sentrum

Bebyggelsene utformes som en kvartalsbebyggelse henvendt mot omkringliggende gater. Kvartalsstrukturen har et bymessig uttrykk og skaper et stort skjermet indre gårdsrom.

Det offentlige torg mot sentrumsbroen, gangaksen gjennom kvartalet og forhagene skaper utadvendte førsteetasjer mot fortauene og de offentlige gangarealene.



Parkeringsplan



PARKERINGSPLAN, NIVÅ 1
Cirka 315 plasser



PARKERINGSPLAN, NIVÅ -1
Cirka 350 plasser

Leilighetsstørrelse	Antall leiligheter	Parkeringskrav	Parkeringsplasser
> 50 m²	184	0,6 pr. leilighet	110
< 50 m²	307	1,2 pr. 100 m² BRA	310
TOTAL	491		420

Sykkelparkering



PARKERINGSPLAN, NIVÅ 2
1.015 sykkelparkeringsplasser

Sykkelparkering



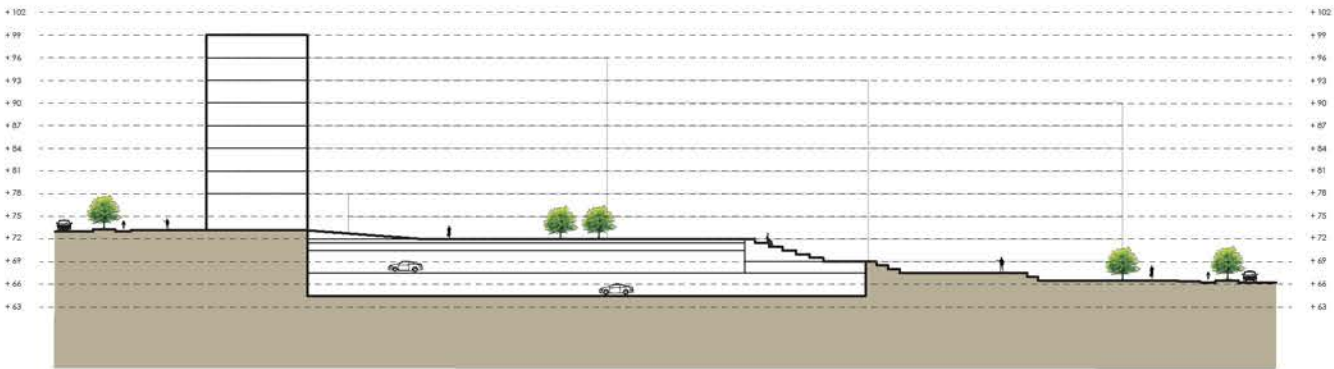
SYKKELPARKERINGS I GÅRDSROMMET
120 plasser

	Antall pr. bolig	Antall boliger	Plasser
Sykkelparkering i henhold til sentrumsplanen	2,5	491	1.228
Nytt forslag til sykkelparkering	2	491	982

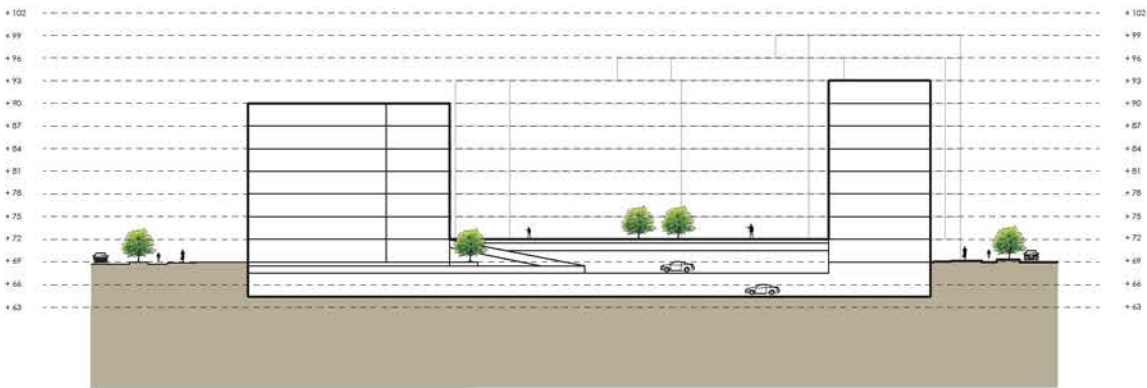
Perspektiv fra Vestbyveien



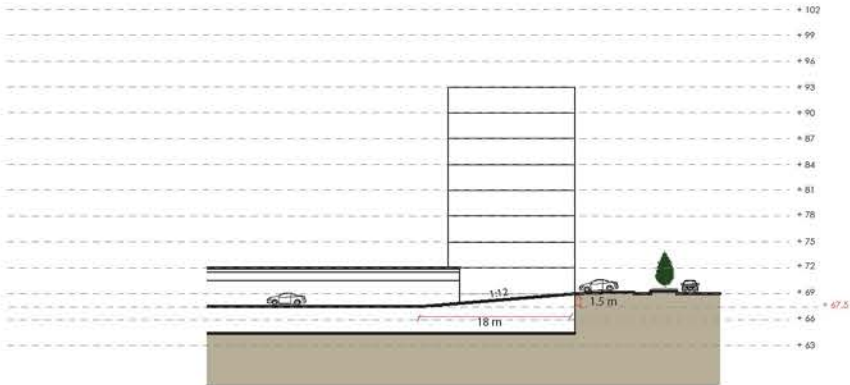
Snitt AA, BB & CC



SNITT AA
Målestokk 1:1000

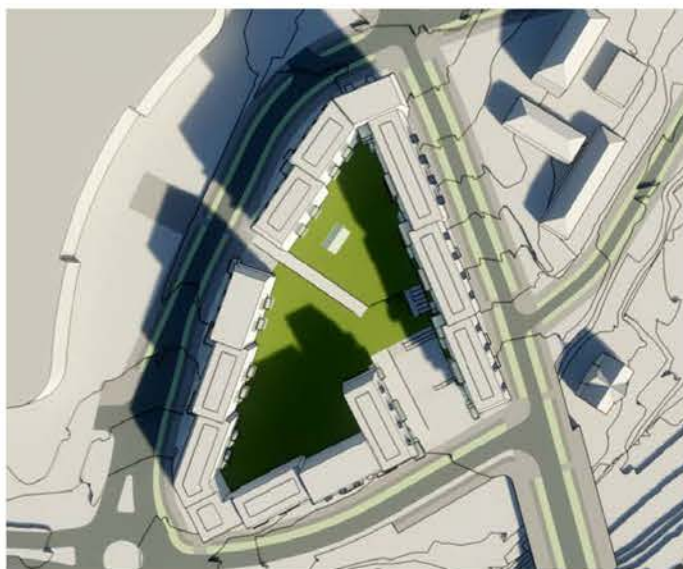


SNITT BB
Målestokk 1:1000



SNITT CC
Målestokk 1:1000

Sol- og skyggediagrammer



21.3. klokken 10.00



21.3. klokken 15.00



1.5. klokken 10.00



1.5. klokken 15.00



23.6. klokken 10.00



23.6. klokken 15.00

Fasadeoppriss



Fasadeoppriss - Kirkeveien



Fasadeoppriss - Vestbyveien

Fasadeoppriss



Fasadeoppriss - Senterveien, nord



Fasadeoppriss - Senterveien, vest



Fasadeoppriss - Senterveien, syd



Perspektiv fra Kirkeveien

For å skape et spennende og variert fasadeuttrykk er det regulert inn varierte byggehøyder fra 4-8 etasjer.

I tillegg er det lagt inn redusert gesimshøyde på fasadene mot omkringliggende gater. Den reduserte gesimshøyden bidrar til å redusere den opplevde høyden av byggene.

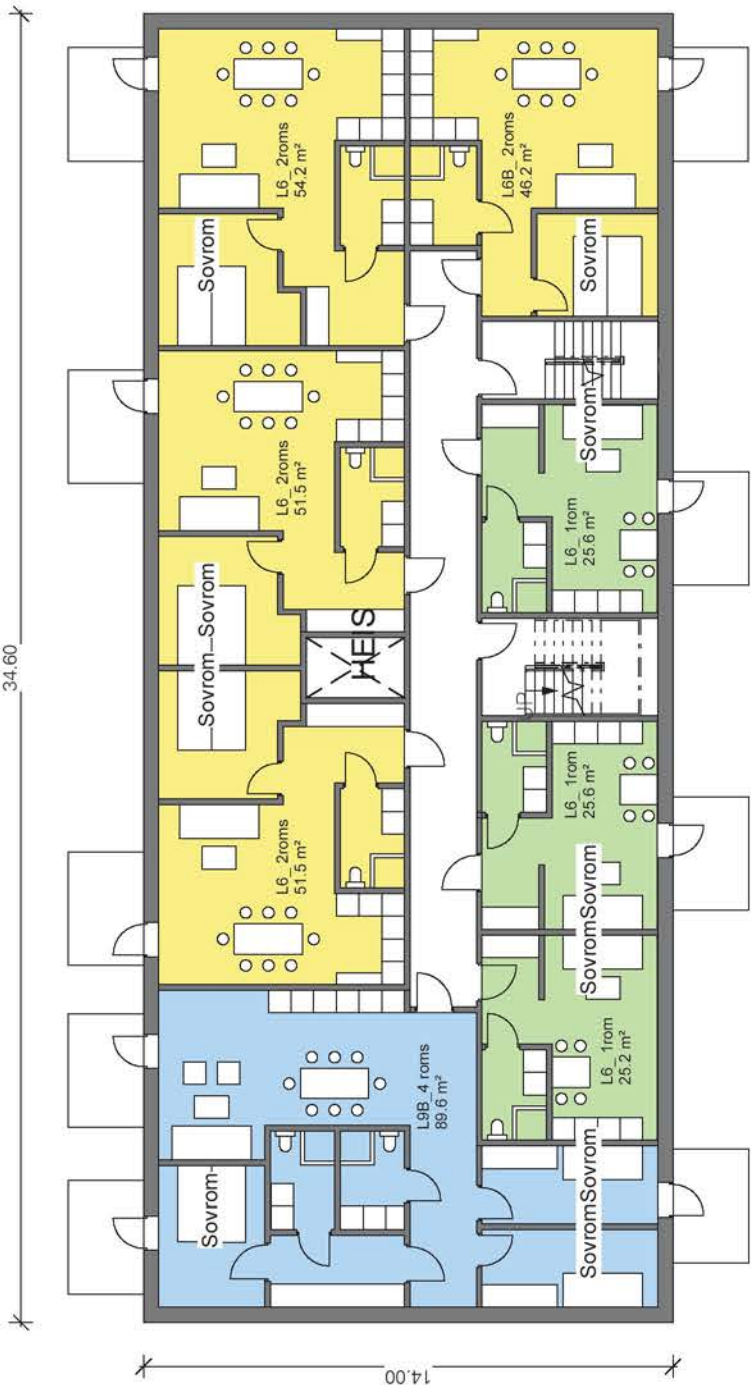
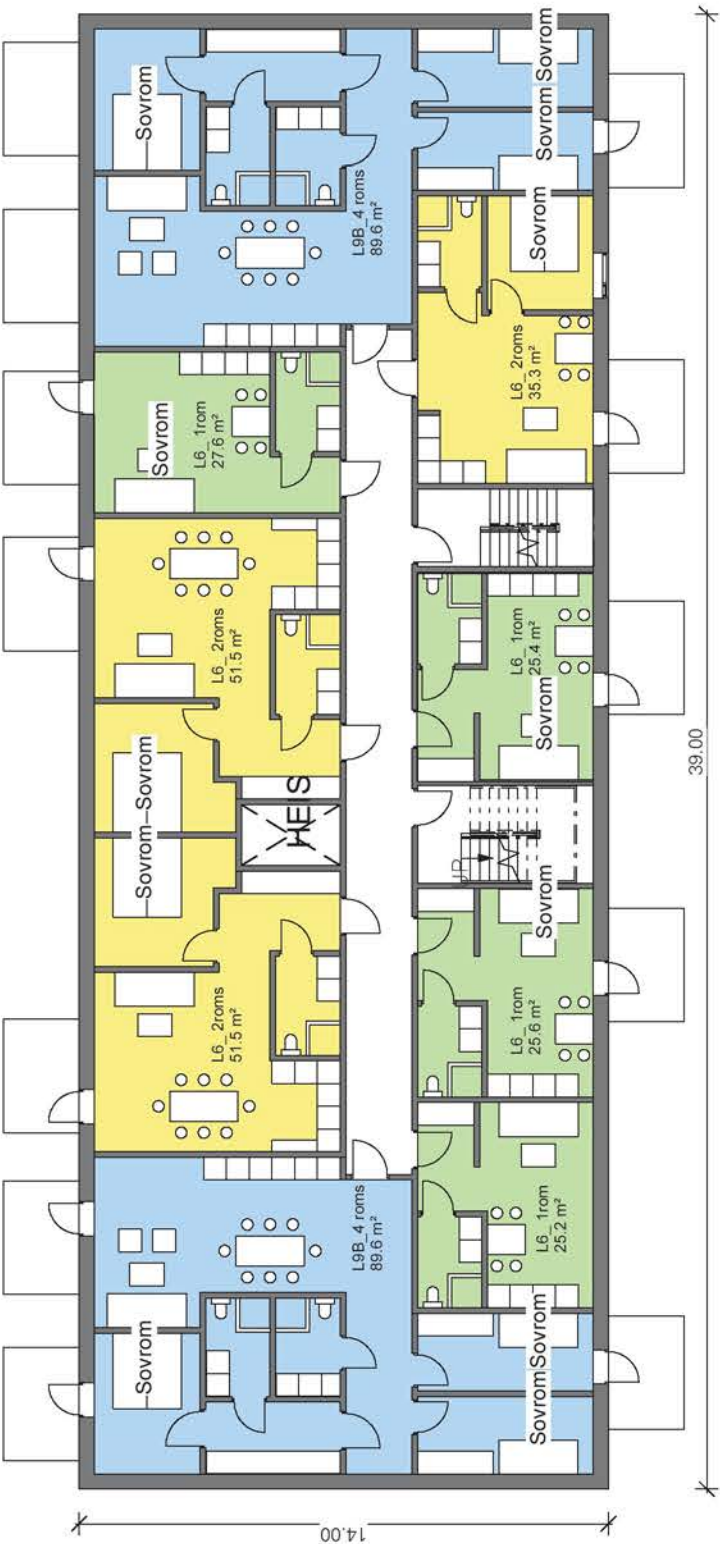
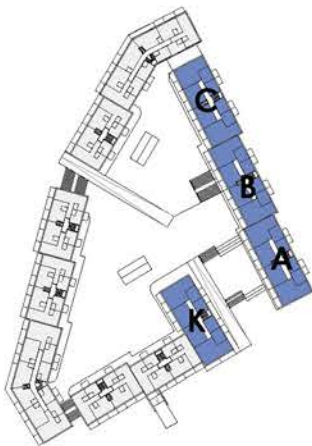


Planløsning - type 1

EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING MED 8 LEILIGHETER PER OPPGANG

Planløsning type 1 for byggene A-C samt K. I eksemplet er det vist tre 1-roms leiligheter, fire 2-roms leiligheter og én gjennomgående 4-roms leilighet. For å oppfylle brannkrav inneholder bygget to trapperom og ett heisrom.

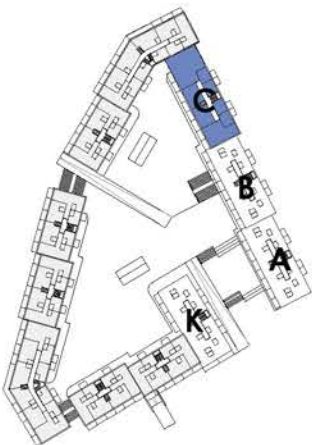
Målsetokk 1:200



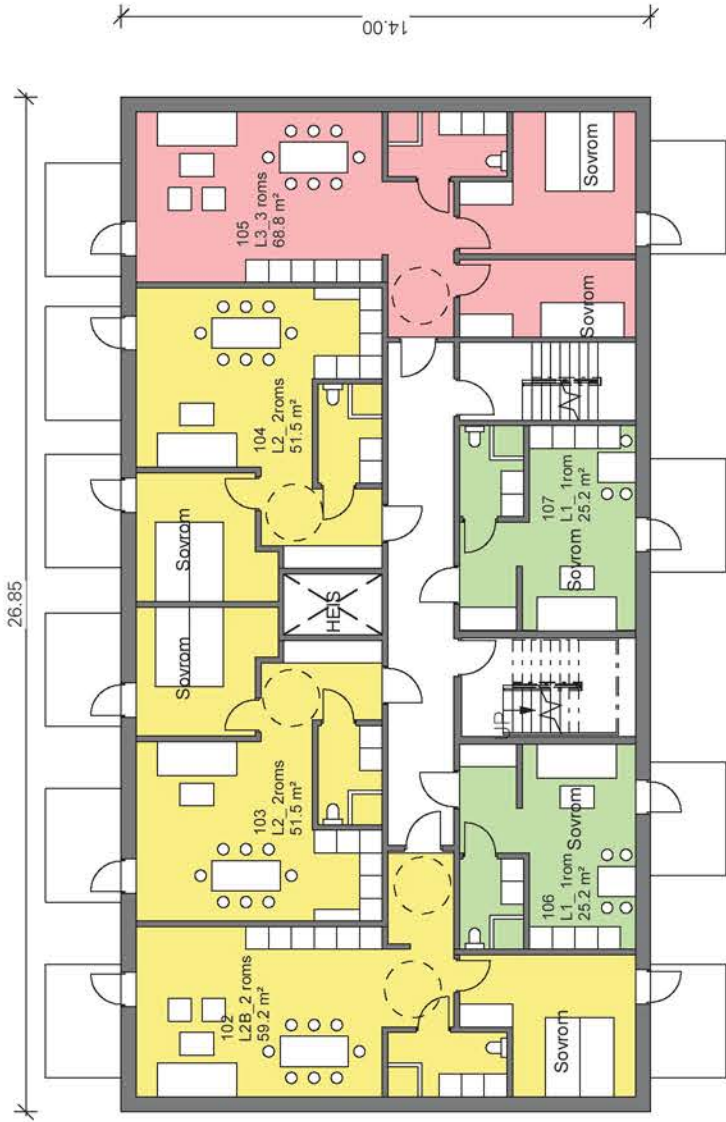
EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING MED 9 LEILIGHETER PER OPPGANG

Eksemplet viser en variasjon av planløsning type 1. Planløsningen gjelder for bygg C over portalen til gårdsrommet. I eksemplet er det vist fire 1-roms leiligheter, tre 2-roms leiligheter og to gjennomgående 4-roms leiligheter. For å oppfylle brannkrav inneholder bygget to trapperom og ett heisrom.

Målsetokk 1:200



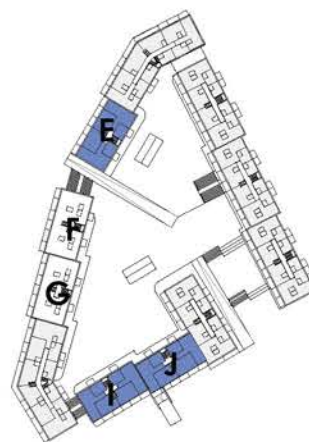
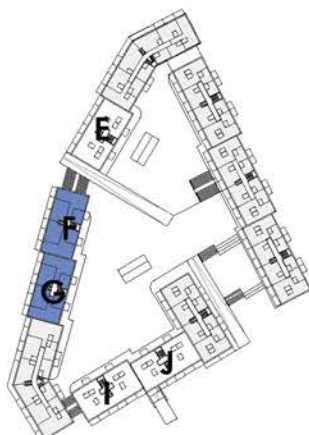
Planløsning - type 2 & 3



EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING MED 4 LEILIGHETER PER OPPGANG

Planløsning type 3 for byggene F og G. I eksemplet er det vist fire gjennomgående 4-roms leiligheter.

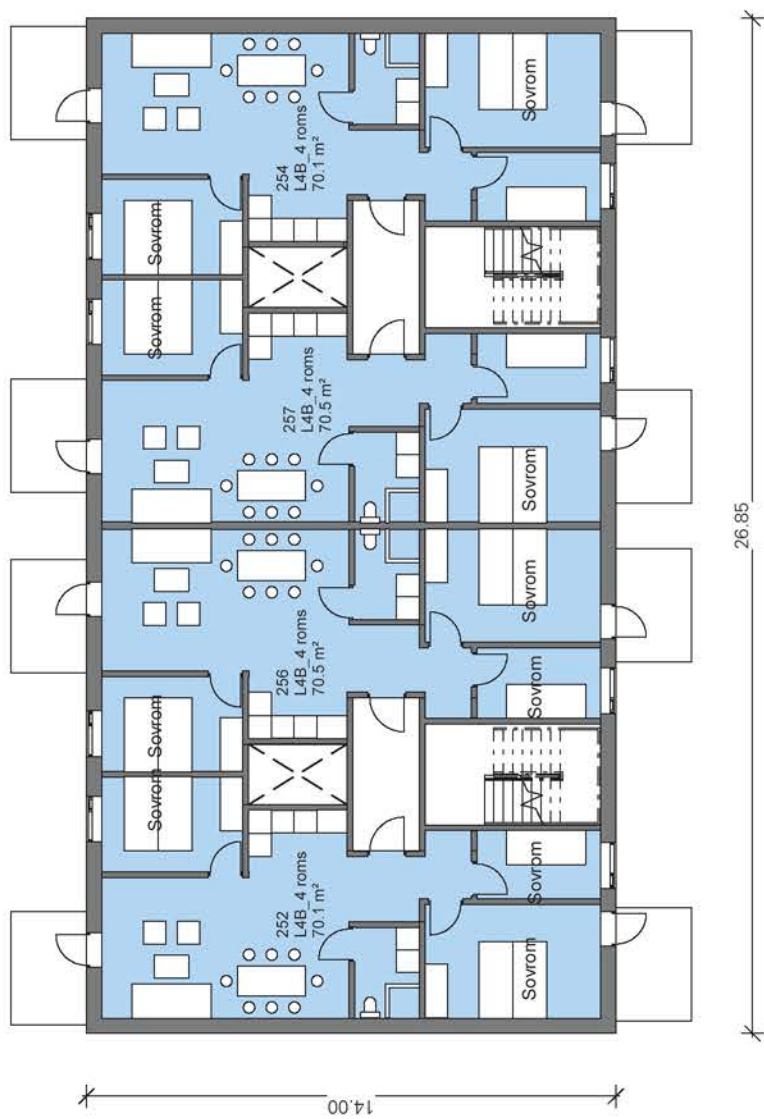
Målsetokk 1:200



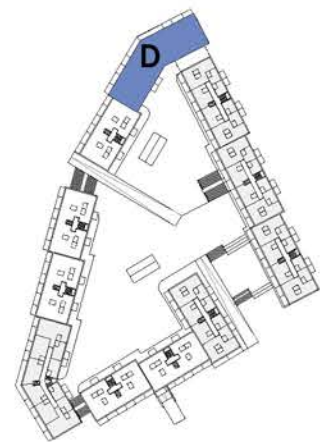
EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING MED 6 LEILIGHETER PER OPPGANG

Planløsning type 2 for byggene E, I og J. I eksemplet er det vist to 1-roms leiligheter, tre 2-roms leiligheter og én 3-roms leilighet. For å oppfylle brannkrav inneholder bygget to trapperom og ett heisrom.

Målsetokk 1:200



Planløsning - type 4



EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING MED 8 LEILIGHETER PER OPPGANG

Eksemplet viser planløsning for bygg D. I eksemplet er det vist to 1-roms leiligheter, tre 2-roms og tre 4-roms leilighet.

Målsetokk 1:200

Planløsning - type 5

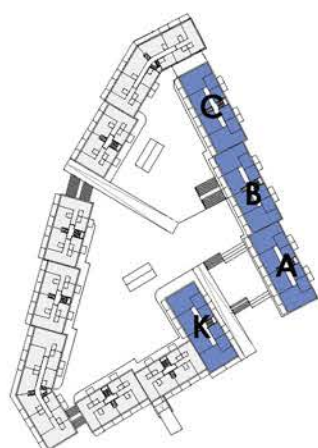
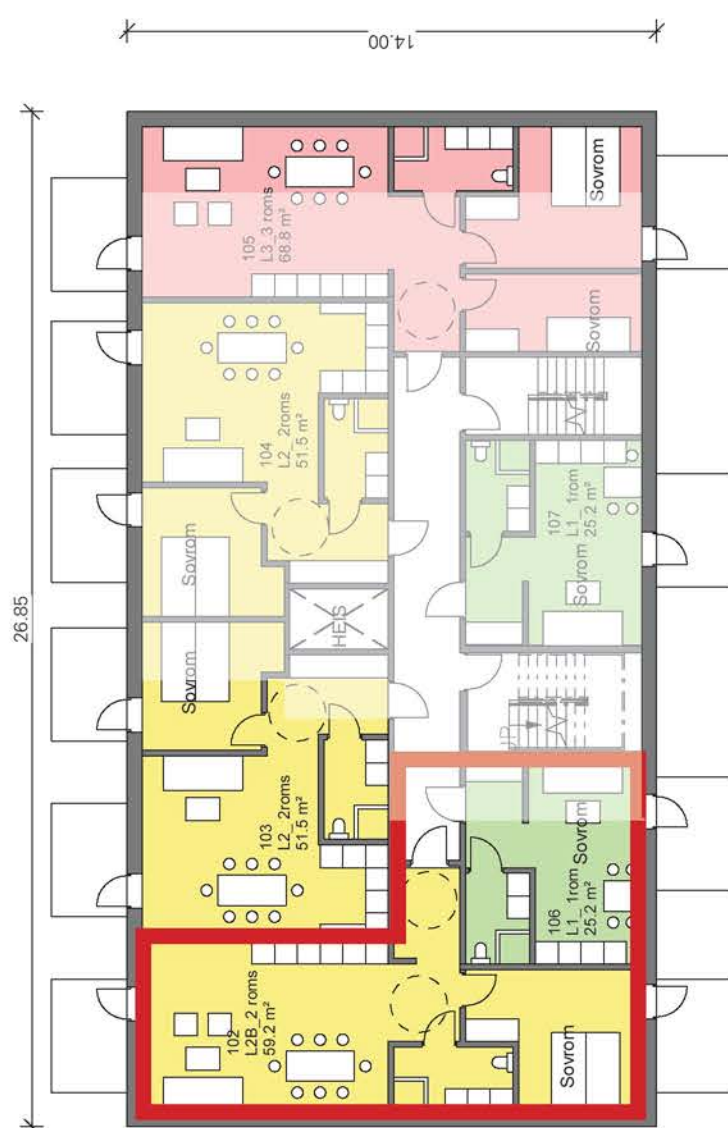


EKSEMPEL PÅ PLANLØSNING FOR MED 6 LEILIGHETER PER OPPGANG

Eksemplet viser planløsning for bygg H. Øverste planløsning viser 3.-5. etasje mens nederste planløsning viser 1. og 2. etasje.

Målsetokk 1:200

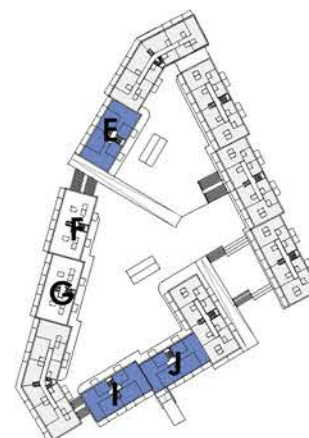
Fleksibilitet i planløsninger



EKSEMPEL PÅ FLEKSIBLE PLANLØSNINGER

Eksempel på fleksibel bruk og utnyttelse av 1-roms leilighetene. Eksemplet viser at leiligheten kan integreres med endeleiligheten.

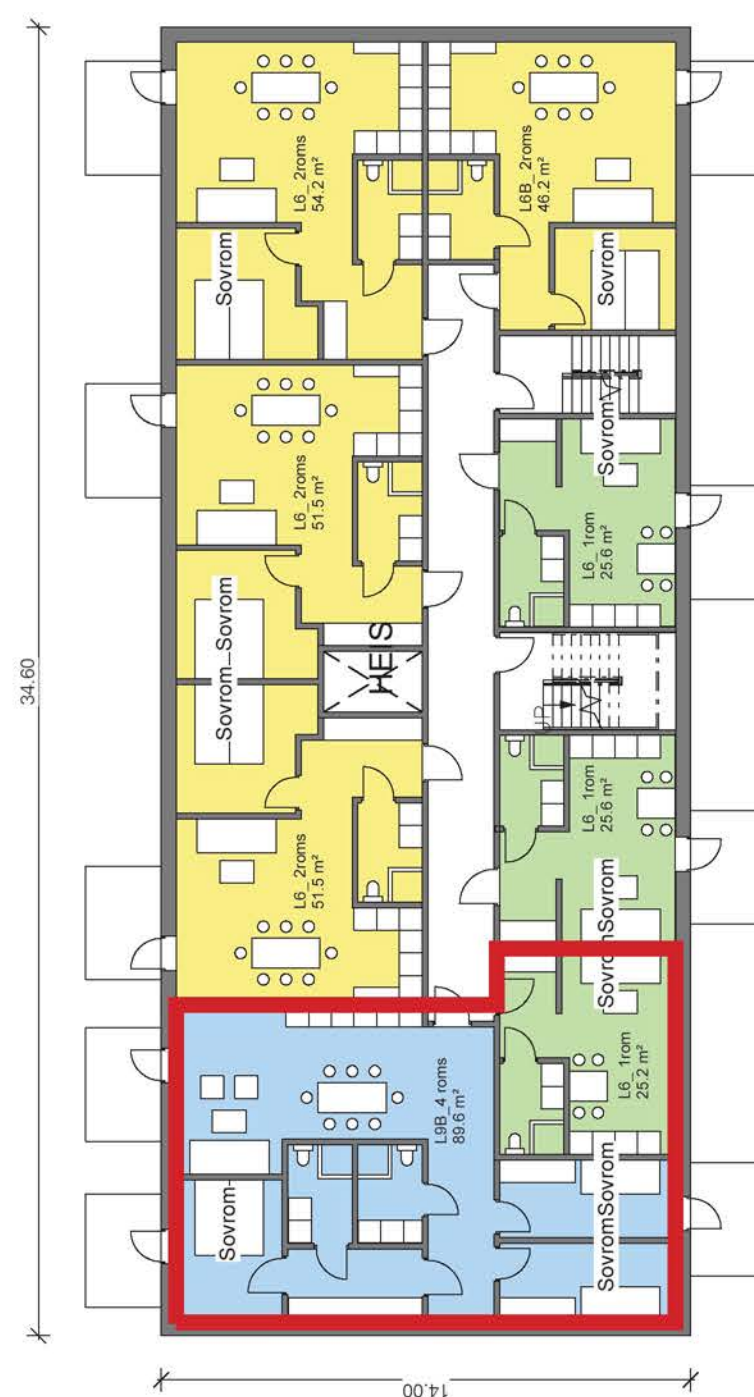
Målsetokk 1:200



EKSEMPEL PÅ FLEKSIBLE PLANLØSNINGER

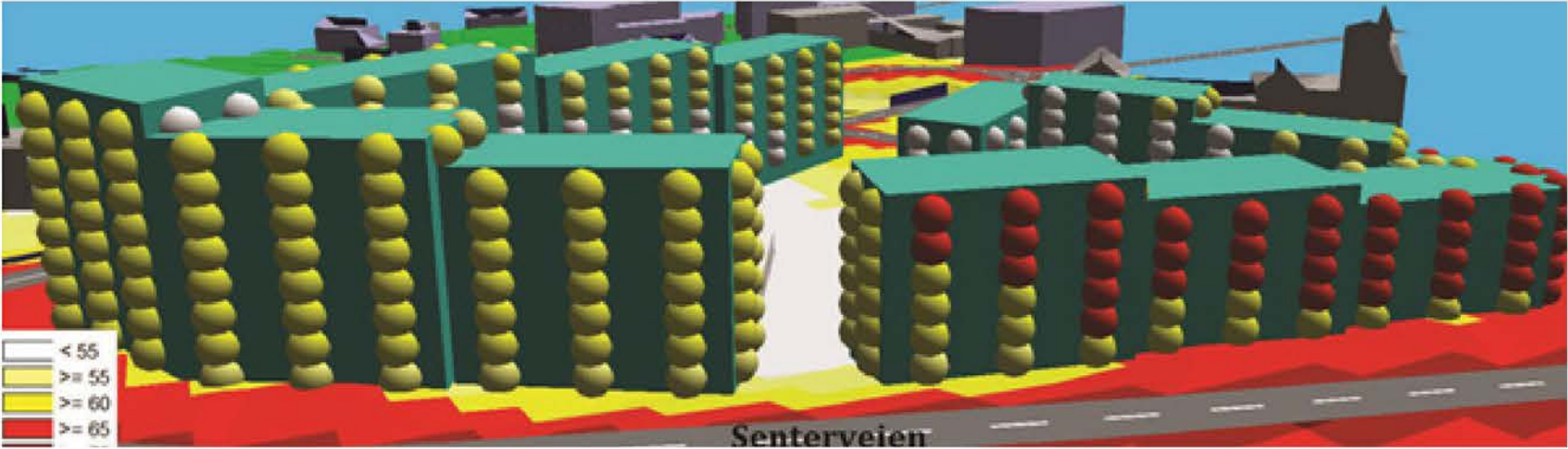
Eksempel på fleksibel bruk og utnyttelse av 1-roms leilighetene. Eksemplet viser at leiligheten kan integreres med endeleiligheten.

Målsetokk 1:200

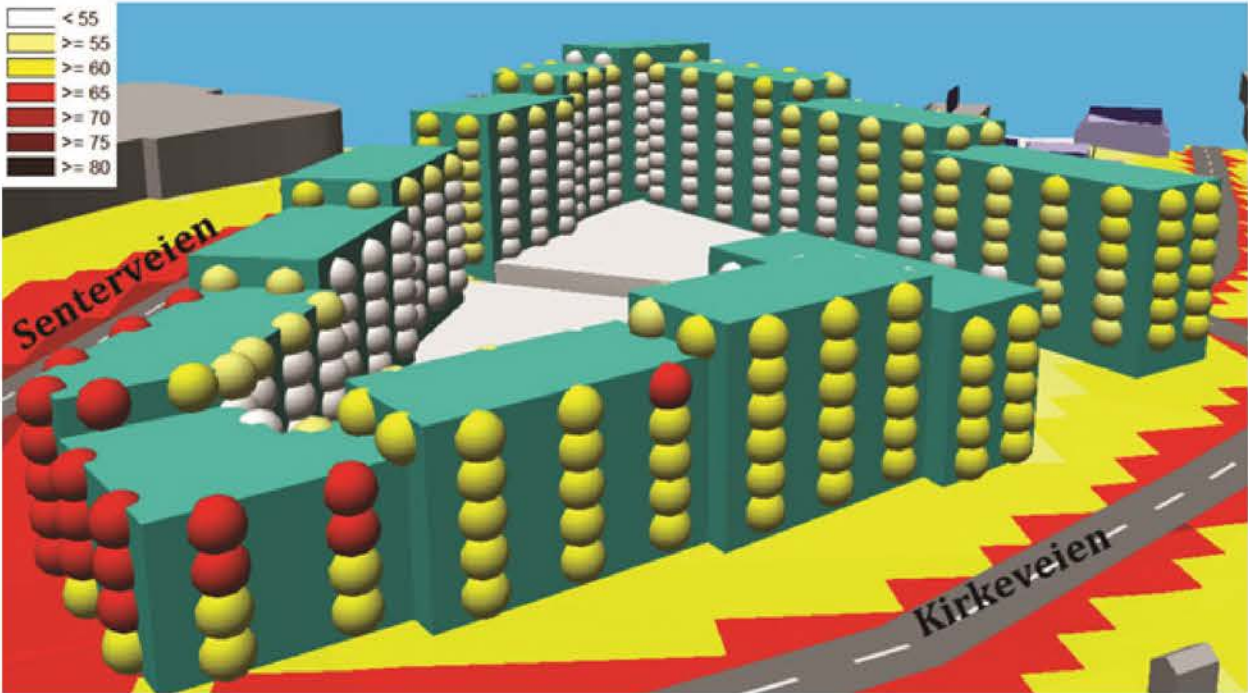


Planløsninger i støyutsatt område

Støyanalysen viser at Gartnerikvartalet hovedsakelig er utsatt for støy fra Senterveien og Kirkeveien. Det er satt krav om at leiligheter som ligger i rød støysone må opparbeides som gjennomgående leiligheter med tilgang til stille side mot gården.



Støy på fasade langs Senterveien.



Støy på fasade langs Kirkeveien.



PLANLØSNING I STØYUTSATT OMRÅDE

Kravet om støy gjelder for bygningene F, G og H. Bygningene er vist med planløsninger hvor alle leiligheter er gjennomgående og med minst ett soverom mot stille side.

Målsetokk 1:200

Perspektiv fra Sentrumsbroen

Det etableres en ny gangforbindelse gjennom kvartalet som knytter Sentrumsbroen og det resterende Vestby sentrum til Vestby storsenter. Gangforbindelsen blir universelt utformet med ramper opp til Senterveien.

Det foreslås en ny offentlig plass i tilknytning til gangaksen. Plassen for gode solforhold, og reguleringsplanen åpner opp for at det kan etableres café eller lignende i tilknytning til plassen.





Arealoversikt

Bygg A										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	46,2	51,5	54,2	89,6		Samlet
Plan 1	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 2	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 3	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 4	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 5	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 6	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 7	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 8	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Samlet	3 875,2	3 569,3	2 958,4	24	8	16	8	8		64
Faktor	100,0 %	92,1 %	76,3 %							

Bygg B										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	46,2	51,5	54,2	89,6		Samlet
Plan 1	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 2	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 3	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 4	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 5	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 6	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 7	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Plan 8	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1		8
Samlet	3 875,2	3 569,3	2 958,4	24	8	16	8	8		64
Faktor	100,0 %	92,1 %	76,3 %							

Bygg C										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	27,2	35,3	46,2	51,5/54,2	89,6	Samlet
Plan 1	548,8	446,2	369,8	3	0	0	1	3	1	8
Plan 2	548,8	446,2	369,8	3	0	0	1	3	1	8
Plan 3	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 4	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 5	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 6	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 7	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Plan 8	548,8	506,9	421,5	3	1	1	0	2	2	9
Samlet	4 390,4	3 933,6	3 268,6	24	6	6	2	18	14	70
Faktor	100,0 %	89,6 %	74,4 %							

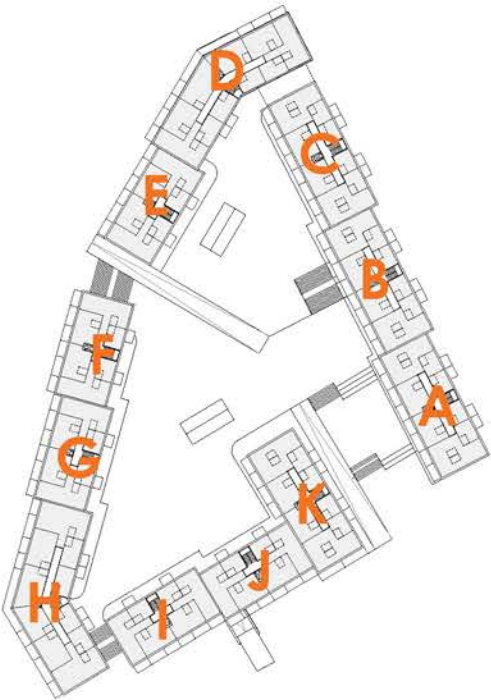
Bygg D										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	24,3/25,6	44,1	50,8/54,9	69,2	76,5	102,2	Samlet
Plan 1	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 2	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 3	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 4	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 5	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 6	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 7	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Plan 8	634,5	587,5	447,6	2	1	2	1	1	1	8
Samlet	5 076,0	4 700,0	3 580,8	16	8	16	8	8	8	64
Faktor	100,0 %	92,6 %	70,5 %							

Bygg E										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	25,6	51,5	59,2	68,8			Samlet
Plan 1	375,9	343,9	282,2	2	2	1	1			6
Plan 2	375,9	343,9	282,2	2	2	1	1			6
Plan 3	375,9	343,9	282,2	2	2	1	1			6
Plan 4	375,9	343,9	282,2	2	2	1	1			6
Plan 5	375,9	343,9	282,2	2	2	1	1			6
Plan 6	375,9	343,9	282,2	2	2	1	1			6
Plan 7	375,9	343,9	282,2	2	2	1	1			6
Samlet	2 631,3	2 407,0	1 975,4	14	14	7	8			43
Faktor	100,0 %	91,5 %	75,1 %							

Bygg F										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	70,1	70,5					Samlet
Plan 1	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 2	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 3	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 4	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 5	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 6	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 7	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Samlet	2 631,3	2 407,0	1 968,4	14	14					28
Faktor	100,0 %	91,5 %	74,8 %							

Bygg G										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	70,1	70,5					Samlet
Plan 1	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 2	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 3	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 4	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 5	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Plan 6	375,9	343,9	281,2	2	2					4
Samlet	2 255,4	2 063,2	1 687,2	12	12					24
Faktor	100,0 %	91,5 %	74,8 %							

Bygg H										
Leilighetsfordeling - antall										
	BTA	BRA	BRA-S	49,3	76,5	113,1	119,3	135,6		Samlet
Plan 1	685,2	570,3	533,7	1	3	0	1	1		6
Plan 2	756,9	570,3	533,7	1	3	0	1	1		6
Plan 3	756,9	634,8	597,5	0	3	1	1	1		6
Plan 4	756,9	634,8	597,5	0	3	1	1	1		6
Plan 5	448,1	380,0	348,8	0	3	0	1	0		4
Samlet	3 404,0	2 790,2	2 611,2	2	15	2	5	4		28
Faktor	100,0 %	82,0 %	76,7 %							

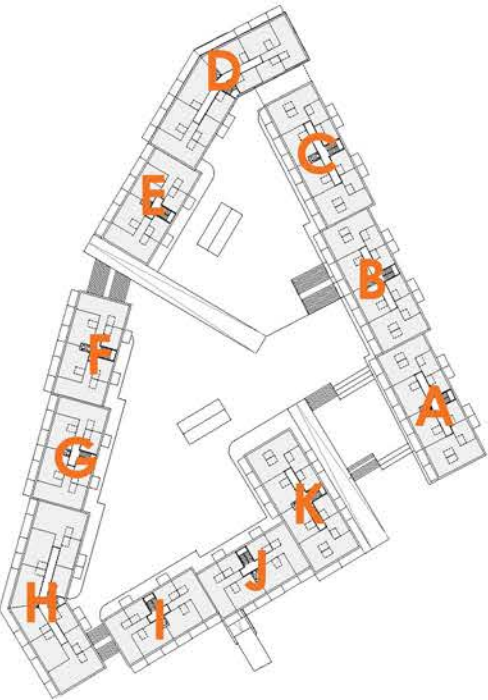


Bygg I									
	Leilighetsfordeling - antall								
	BTA	BRA	BRA-S		25,6	51,5	59,2	68,8	Samlet
Plan 1	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 2	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 3	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 4	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 5	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Samlet	1 879,5	1 719,3	1 411,0		10	10	5	5	30
Faktor	100,0 %	91,5 %	75,1 %						

Bygg J									
	Leilighetsfordeling - antall								
	BTA	BRA	BRA-S		25,6	51,5	59,2	68,8	Samlet
Plan 1	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 2	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 3	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 4	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 5	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Plan 6	375,9	343,9	282,2		2	2	1	1	6
Samlet	2 255,4	2 063,2	1 693,2		12	12	6	6	36
Faktor	100,0 %	91,5 %	75,1 %						

Bygg K									
	Leilighetsfordeling - antall								
	BTA	BRA	BRA-S		25,6	46,2	51,5	54,2	89,6
Plan 1	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 2	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 3	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 4	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Plan 5	484,4	446,2	369,8	3	1	2	1	1	8
Samlet	2 422,0	2 230,8	1 849,0	15	5	10	5	5	40
Faktor	100,0 %	92,1 %	76,3 %						

Samlet bygg A-K (etter høring)	
	m2
BTA	34 695,7
BRA	31 452,8
BRA-S	25 961,6
Regulert BRA	31 380,0
Differanse	-72,8
Leilighetsfordeling	
	Antall
Ca. 26 m2	145
Ca. 35 m2	6
Ca. 46 m2	31
Ca. 50 m2	98
Ca. 55 m2	37
Ca. 60 m2	18
Ca. 70 m2	79
Ca. 76 m2	23
Ca. 90 m2	35
Ca. 100-136 m2	19
Samlet	491



Visualiseringer



Visualiseringer



