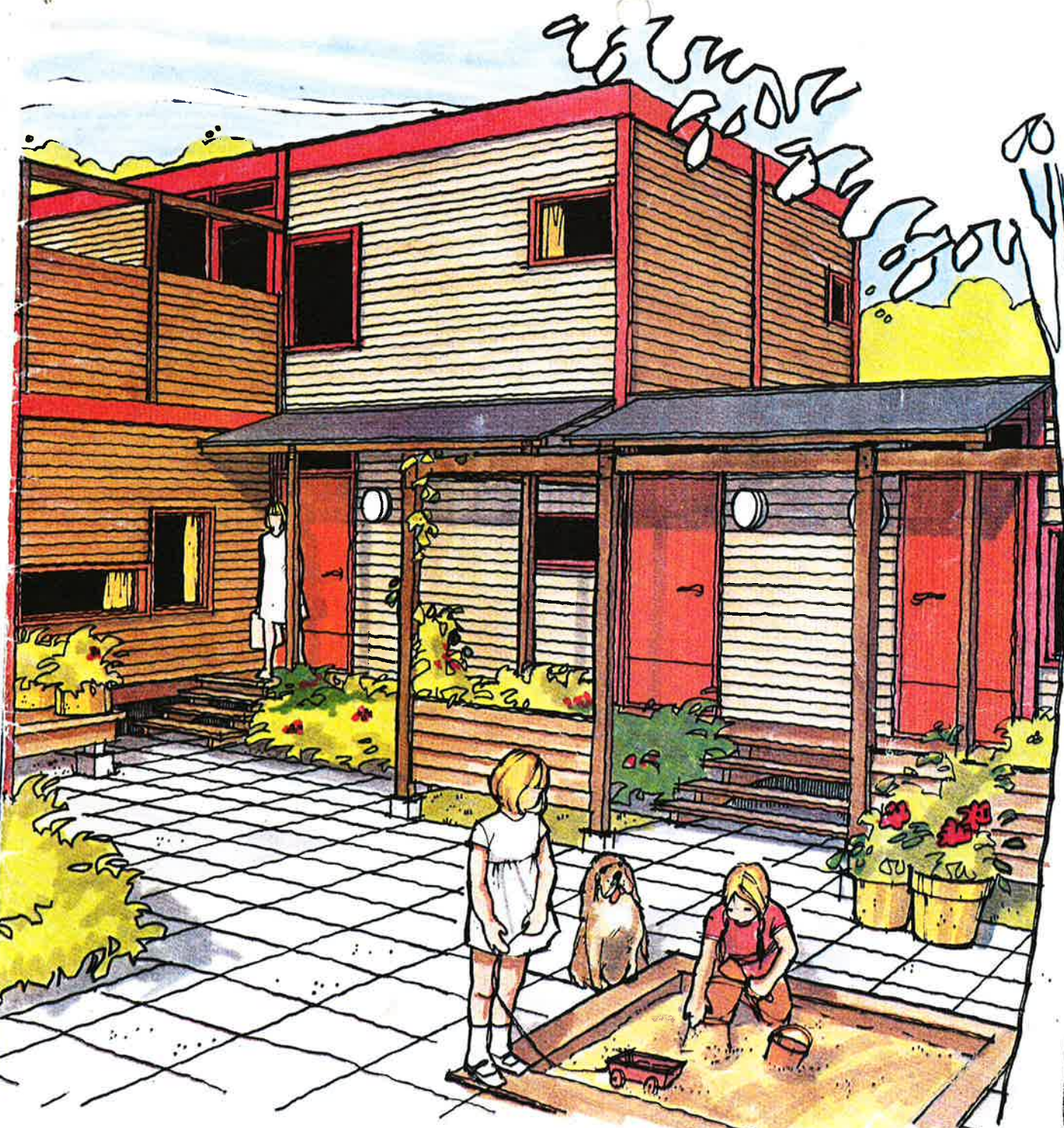




Borettslaget

HAUGTUSSA

Felt F – Tjensvoll

Byggherre:
Stavanger
Boligbyggelag

Arkitekt:
Brantenberg,
Brantenberg
og Hjorthøy MNAL.

Utbygger:
G. Block Watne A/S

Borettslaget
HAUGTUSSA
Felt F – Tjensvoll

Dette borettslaget er en del av det nye boligområdet på Tjensvoll, og husene vil bli reist på Felt F. – Hvilket utgangspunkt hadde man så for denne nye bydelen i Stavanger?

Stavanger Kommune ønsket å få en samlet plan for utbyggingen av Tjensvoll-området, og det ble utlyst en arkitektkonkurranse.

Arkitektfirmaet Brantenberg, Brantenberg og Hjorthøy MNAL fikk 2. premie for sitt utkast. Deres utkast for Felt F ble funnet så nyskapende og interessant at de fikk i oppdrag å bearbeide prosjektet for utbygging.

I 1973 ble det bearbeidede prosjekt lagt til grunn for en totalentreprisekonkurranse.

Anbudene ble gitt på grunnlag av en ytelses-spesifikasjon, som var utarbeidet av Stavanger Kommune, arkitektene og Norges Byggforskningsinstitutt. På dette grunnlag innga anbyderne forslag til egne løsninger på hvordan de planlagte boliger kunne bygges. På bakgrunn av denne anbudskonkurransen ble G. Block Watne A/S valgt som konsulent og utbygger.

Arkitektene Brantenberg, Brantenberg og Hjorthøy MNAL har utformet boligområdet slik at leilighetene har et eget hageareal for de fleste leilighetene på begge sider av husrekken. Totalt blir det 282 leiligheter, og størrelsen varierer fra 1 til 5-romsleiligheter. Leiearealet vil variere fra 32,5 til 115 m², og de største leilighetene er beregnet for store familier. De fleste boligene er over to etasjer.

Det byggesystem som er lagt til grunn, muliggjør at beboerne senere kan utvide huset i første og/eller i andre etasje.

For å skape et trygt boligområde, er det lagt stor vekt på et differensiert trafikksystem. Bilveiene inn til boligområdet leder til sentrale parkeringsplasser, herfra fører gangveier frem til den enkelte bolig. Gangveiene gir mulighet for utryknings- og servicetrafikk.

Innenfor boligområdet er det avsatt plass til fri- og felles arealer. Disse områder vil bli opparbeidet av dels Stavanger Kommune og dels G. Block Watne A/S. Det er også avsatt plass til daginstitusjon/barnehage.

Arbeidene i marken er igangsatt. De første leilighetene ventes innflytningsklare våren 1975, og de siste leilighetene ventes fullført i løpet av 1976.

Innflyttingen vil skje etappevis i løpet av utbyggingsperioden.

Leilighetenes utførelse og utstyr.

Husene har en høy byggeteknisk standard, bl. a. med isolerglass i alle vinduer. Vegger og tak innvendig males, i bad og vaskerom blir det plasttapet. På gulvene i alle boligrom legges vinylfyll, mens bad og vaskerom får vinyl banebelegg.

Kjøkkeninnredningen leveres gulmalt, og det inneholder bl. a. kjølskapskap samt ventilator. De største leilighetstypene får avsatt plass for oppvaskmaskin i oppvaskbenken.

I soverommene oppsettes rikelig med garderobeskap. Hver leilighet får eget tørkeskap. Elektriske panelovner installeres i alle boligrom. I bad og vaskerom blir det elektriske reflektorovner.

Utendørs legges opp kran for hagevanning.

Carport.

Sentrale carportanlegg med vaskeplass hører også med til boligområdet. Hver carport er utstyrt med låsbart skap for oppbevaring av utstyr til bilen. I tillegg til carportene vil det være biloppstillingsplasser for gjesteparkering.

Organisasjon av borettslaget.

Stavanger Boligbyggelag eier andelene i Borettslaget Haugtussa og fungerer som lagets styre (interimsstyre) inntil alle leiligheter er

ferdig og tatt i bruk og formelt overdratt dem som bor der.

Når byggeregnskapet er avsluttet og bygge-lånene erstattet med faste lån i Husbanken, vil andelene bli overdratt beboerne som da får status om borettslavere. Disse velger på generalforsamling sitt selvstendige styre med representasjon fra boligbyggelaget.

Initiativ til sammenkalling av generalforsamling blir tatt av Stavanger Boligbyggelag. Styret skal ivareta borettslagets interesse innad og utad i henhold til lov og vedtekter, husleie kontrakt og husordensregler. Vedtektene er utarbeidet i henhold til lov om borettslag og er gjort gjeldene for laget.

Borettslaget, som er andelslag og en selvstendig juridisk person, er anmeldt til Handelsregisteret. Stavanger Boligbyggelag er uopp-sigelig forretningsfører.

Husleien.

Denne betales forskuddsvis pr. måned. Dette skjer gjennom en av de lokale banker ved at en benytter bankgiroinnbetalingskort.

Husleiekontrakt blir opprettet på Stavanger Boligbyggelags kontor, hvor ellers alle formalia ordnes.

Husbanken har innført en ordning med behovs-prøvet husleiestønad til familier med barn, uføre og trygdede personer. Nærmere opplysninger om denne stønadsordning vil bli gitt ved innflyttingen.

Endelig innskudd og husleier vil bli fastsatt ved avslutningen av byggeregnskapet og når bygge-lånene er konvertert. En forbeholder seg rett til eventuell justering av egenkapitalen og husleien.

Vedlikehold.

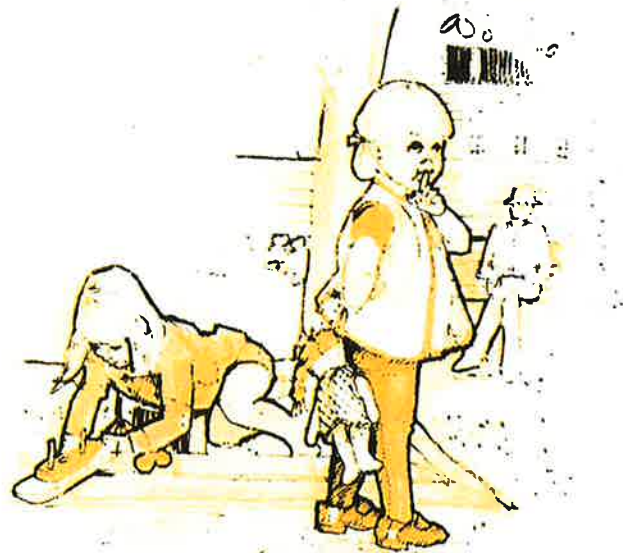
Det utvendige vedlikehold av hus og felles innredning koster av borettslaget, eventuelt

ved dugnad, mens det innvendige vedlikehold av leilighetene med utstyr påhviler boretts-laverne.

Vaktmestertjeneste.

Det vil bli etablert egen vaktmestertjeneste for borettslagene på Tjensvoll, med det antall vaktmestere det vil bli behov for. En vil tilstrebe at alle borettslag blir med i ordningen. På denne måten vil beboerne få utført forskjellige tjenester slik som vedlikehold av plener osv.

Borettslaget Haugtussa består av ulike typer og størrelser av leiligheter. Ved fraflytting har borettslaget, på vegne av borettslaverne, forkjøpsrett. På den måte kan beboerne til enhver tid skaffe seg den mest hensiktsmessige leilighetsstørrelse/type.



Konsentrert småhusbebyggelse

– arkitektenes utgangspunkt.

Hvorfor tett og lav?

Alle undersøkelser viser at et flertall av bolig-søkerne ønsker å bo i eget hus i nær kontakt med bakken. Den frittliggende enebolig har hittil være foretrukket, men denne boform er arealkrevende og kostbar, både for den enkelte og samfunnet. Med mer konsentrerte boformer vil man lettere kunne oppnå etterspurte kvaliteter som gågater, kollektivtrafikk, felles-funksjoner og sosial kontakt.

Kommunalt program for utbygging.

Felt F på Tjensvoll er et eksempel på tett og lav småhusbebyggelse, utført som 1 og 2-etasjes rekkehus i tre. Utformingen er i første rekke bestemt av Stavanger Kommunes ønsker om å få belyst hvilke muligheter man idag har til å oppnå bruksmessige og trivselsmessige boligformer og boligmiljøer i konsentrert bebyggelse med rasjonelle opplegg for de tekniske anlegg.

Naturgitte forhold.

Utformingen er dessuten påvirket av de spesielle tomteforholdene, hvor man i en vanskelig bebyggbar nordskråning har en praktfull utsikt som skal ivaretas for flest mulig boliger, samtidig som hver enhet skal ha tilfredsstillende solforhold, klimabeskyttelse og bakkekontakt.

Produksjonsforhold.

For å kunne oppnå alt dette må hvert hus kunne bygges rimelig og innenfor Husbankens arealgrenser og kostnadsnivå. Kravet til rasjonell masseproduksjon er imøtekommet ved at alle boligene er planlagt over en felles lest, et byggesystem med grunnmål 3,60 x 3,60 m for alle viktige rom og bærekonstruksjoner. Disse kvadratene danner tilsammen et rutenett hvor man kan operere med varierende leilighetstyper og terrengtilpassing. Ved å endre

på sammensetningen av de forskjellige kvadratene, både i bredde og høyde, kan man dessuten unngå den monotoni og ensformighet som ellers ofte preger seriebygging.

Ytre miljø.

For å oppnå større trafiksikkerhet for beboerne, er området planlagt etter prinsipper for adskillelse mellom fotgjengere/syklister og kjøretrafikk. For bilbetjening er valgt et prinsipp hvor biladkomst skjer til to avskjermede „bilbrygger“ med carports og gjesteparkering. Herfra og til hver bolig skjer all ferdsel på egne gangveier, som dessuten forbinder de forskjellige boliggrupper med hverandre og tilstøtende boligfelter, bussholdeplasser, fellesfunksjoner og friarealer.

Husrekkene følger terrengretningen, og er dessuten oppdelt med tun og småbarnslekeplasser for at hver beboer skal kjenne igjen sin egen husgruppe. En slik utvidelse av gangveiarealet vil også kunne tjene som kontaktskapende områder for forskjellige aldersgrupper, slik at et fellesskap kan etableres.

Hver parsell er delvis inngjerdet med et stolpesystem, som sammen med husenes små dimensjoner er tenkt å skulle gjenspeile den intime menneskelige målestokk som preger den tradisjonelle byggeskikk i regionen og spesielt den eldre bybebyggelse i Stavanger.

Tilpasningsdyktighet.

For seriebygging av denne størrelsesorden er det vanskelig å få kontakt med hver beboer på forhånd for å kunne tilpasse boligen etter hver enkelts spesielle krav og ønsker. Men selv en skreddersydd bolig er meget sjelden tilpasset den enkelte families skiftende brukskrav, og et stramt boligmarked vanskeliggjør flytting hver gang behovene endres.

Byggesystemet har 7 forskjellige boligvarianter fra ett rom til 5-roms enheter. Blandingen av leiligheter gjør det mulig å skifte bolig når behovene skifter, uten å forlate sitt boligmiljø, og uten å gjøre inngrep i boligene. Dette er den enkleste form for tilpasningsdyktighet.

For dem som ønsker å endre sin egen bolig i takt med skiftende behov og familiestørrelse, er det lagt opp til en rekke muligheter som beboerne kan benytte seg av.

Ved at alle soverom er like store, kan man velge kombinasjon av oppholdsrom - foreldresoverom - barnerom, alt ettersom kontakt- og isolasjonsbehovet skifter. I tillegg er alle innvendige vegger utenom våtromsveggene laget flyttbare, slik at beboerne med enkle håndgrep kan endre romstørrelser og vegg-plasseringer, eller supplere med ekstra lettvegger. Ingen av disse endringer krever omfattende inngrep.

For dem som ønsker å utvide boligen, er parsellen utformet slik at hver bolig kan utvides med minst ett kvadrat, på bekostning av have eller takterrasse. Den som ønsker å redusere sitt boligareal ved oppdeling av flaten i flere leiligheter, kan også gjøre dette når behovet for flergenerasjonsleiligheter melder seg. Muligheten for sammenslåing av tilstøtende leiligheter er også mulig, men dette er mer et administrativt enn et teknisk problem.

Boligen er en ramme som beboerne selv skal fylle med liv.

Arkitektene har med dette området tilstrebet å skape en ramme der mulighetene er lagt til rette for at hver beboer skal kunne prege sine omgivelser. Det er opp til beboerne selv om de vil utnytte disse innebygde mulighetene, slik at området virkelig kan bli et levende boligmiljø – både arkitektonisk og menneskelig.

Her ligger Borettslaget HAUGTUSSA.

Borettslaget Haugtussa - Felt F - er en del av den nye Tjensvollbyen. Denne bydelen strekker seg fra Madlaveien i nord til Ullandhaugveien i syd og vil ferdig utbygget omfatte ca. 2000 leiligheter med et samlet innbyggertall på ca. 7 000 mennesker.

Adkomst med bil til Haugtussa-feltet skjer fra Ullandhaugveien til parkeringsplassene like ved boligområdet.

Forretninger – service.

Sentralt plassert i denne nye bydelen kommer Tjensvoll Senter med en rekke servicetilbud:

Dagligvareforretning.

Manufakturforretning/konfeksjon

Utvalgsvarer i el.-bransjen.

Bankfilial.

Storkiosk.

Gartneriutsalg.

Sentral for vaktmester og boservice.

Kafé/kafeteria.

Bydelshus/aktivitetshus.

Frisør.

Helsestasjon, avd. av Sosialkontoret

og Fysikalsk institutt.

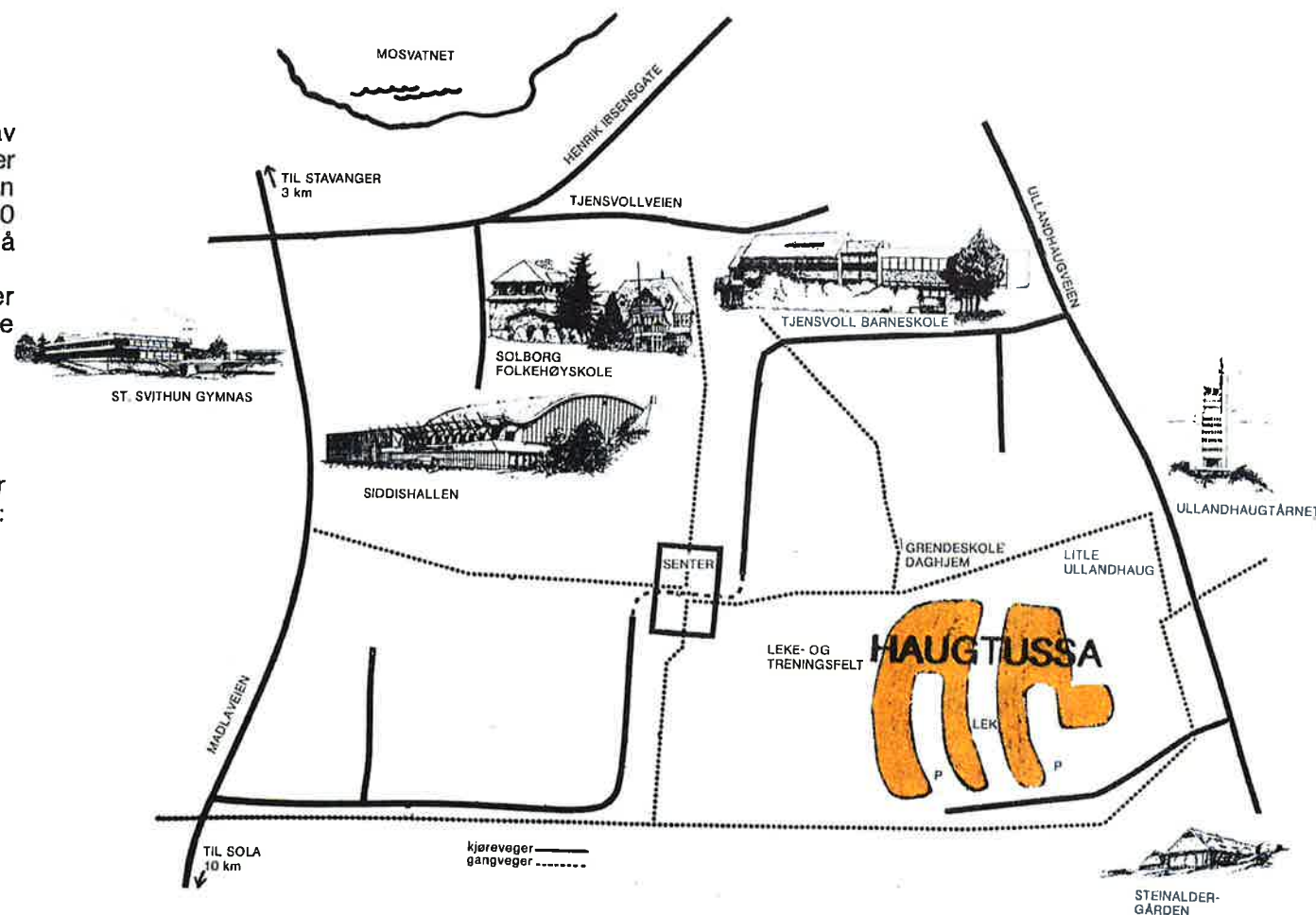
Helse- og velferdssentral for eldre.

4 parallellers ungdomsskole med gymnastikksal og svømmehall.

Bibliotekfilial.

Buss.

Avstanden til Stavanger sentrum er ca. 3 km, og det blir bussforbindelse omtrent hvert kvarter. Bussene vil som nå kjøre både Madlaveien og Ullandhaugveien. I tillegg vil en rute kjøre gjennom hele bydelen og passere Senteret.



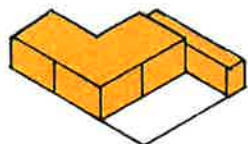
Skoler.

Det er planlagt bygget 2 grunderskoler (1.-3. skoleår), den ene like ved Felt F. Her blir også daghjem. Tjensvoll skole er barneskole for området. I Senteret er det prosjektert ungdomsskole. Inntil denne er bygget, skal Ullandhaug og Gosen ungdomsskoler fungere som ungdomsskoler for området.

Fritid.

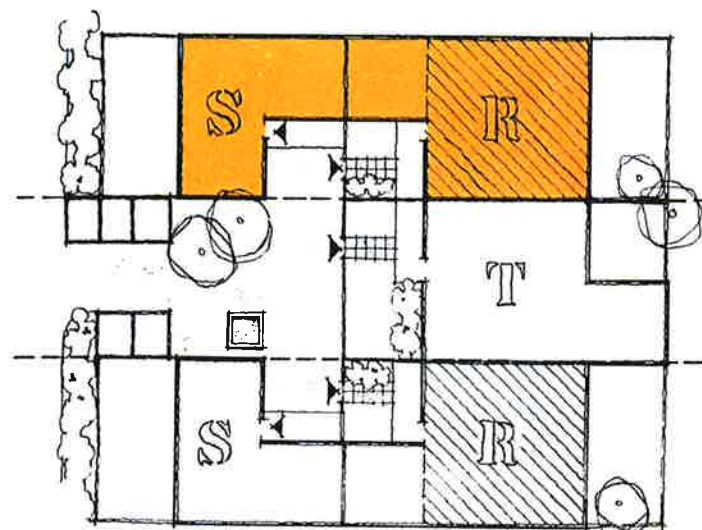
Et stort leke- og treningsområde blir anlagt i forbindelse med Haugtussafeltet. Her kommer både balløkke, sandkasser og litt lenger bort – en byggelekeplass. Innimellom boligene blir det flere små sandlekekasser. Her planlegges også en barnehage. Alle felles grøntområder og lekeplasser skal opparbeides med plener og beplantning.

TYPE S

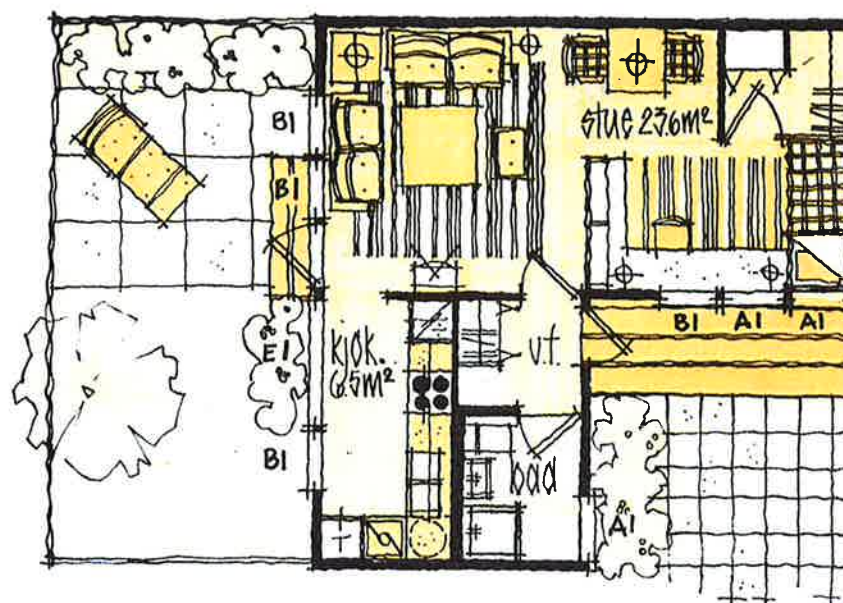


Type S – 1 rom
Leierareal: 32,5 m²
Bruttoareal: 38 m²

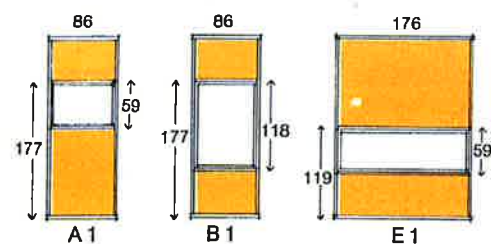
Innskudd kr.....
Husleie kr.....



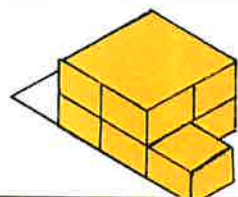
1. ETG.



De forskjellige vindustypene som skal brukes i leiligheten.
Betegnelsene A 1, B 1 osv. finner man igjen på plantegningen.
(Alle mål i cm)

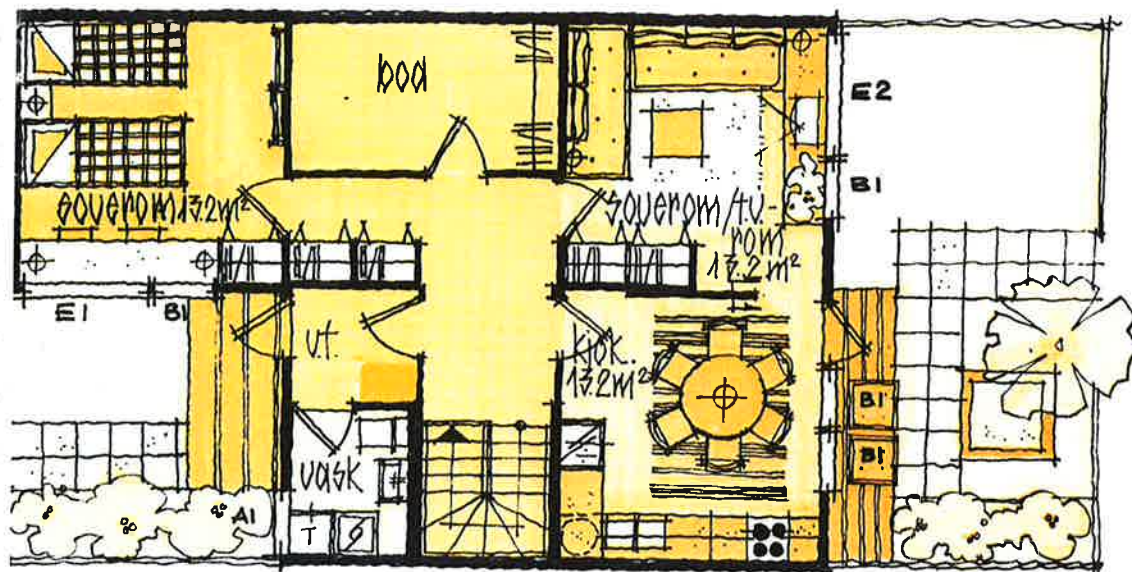


TYPE R

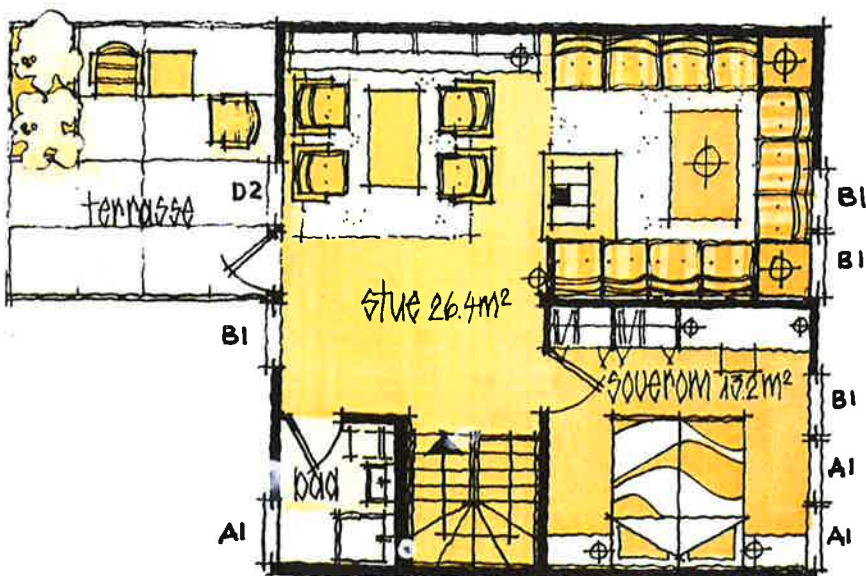


Type R - 4 rom
Leieareal: 102 m²
Bruttoareal: 116,5 m²

Innskudd kr.....
Husleie kr.....

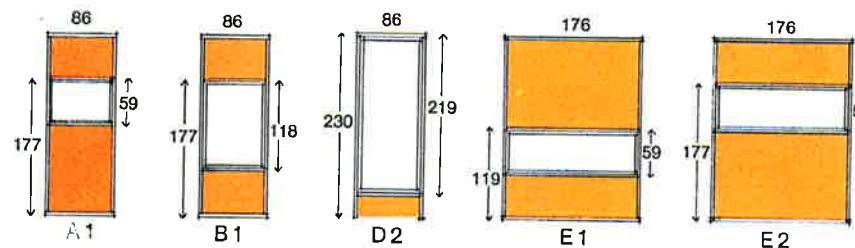


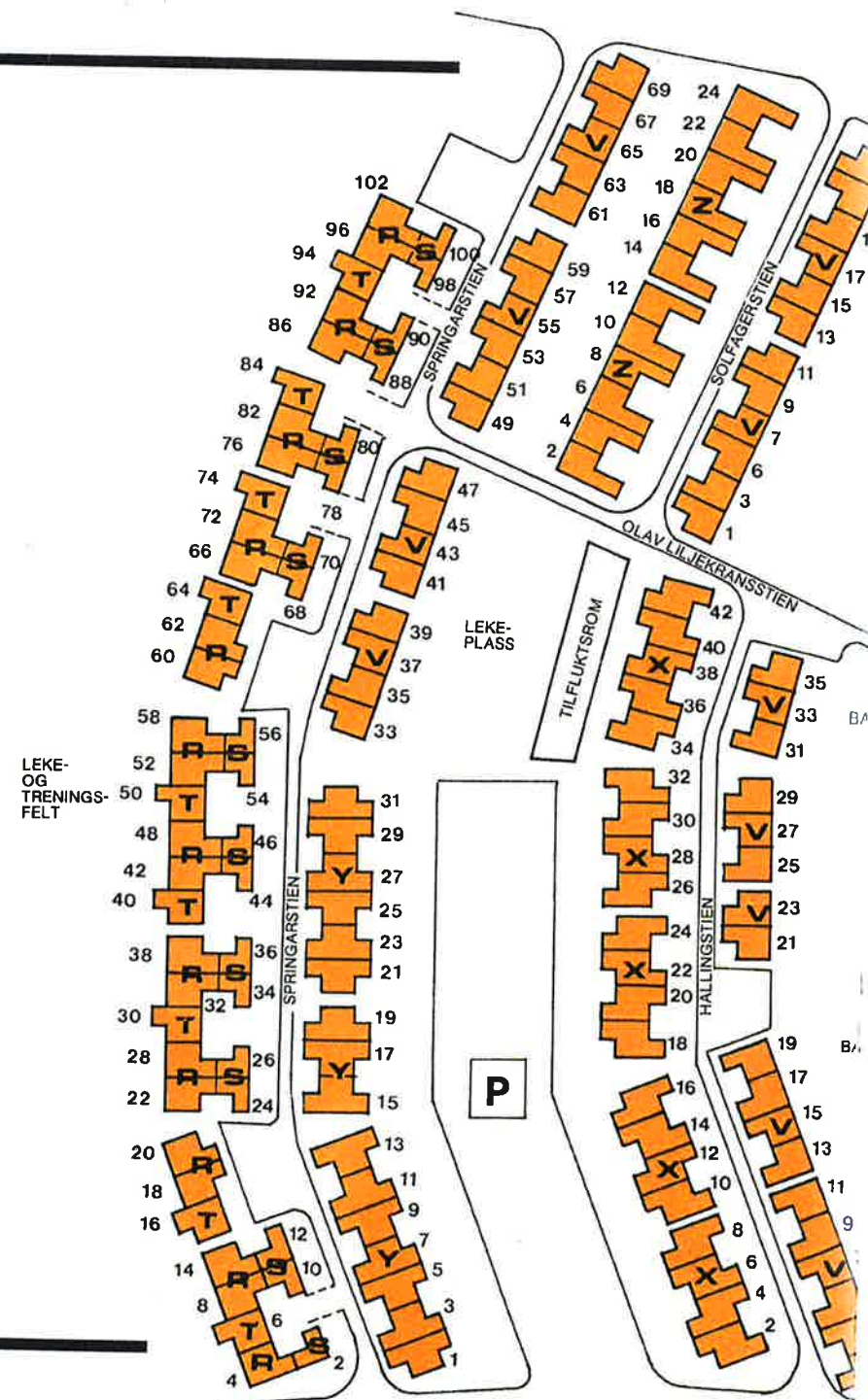
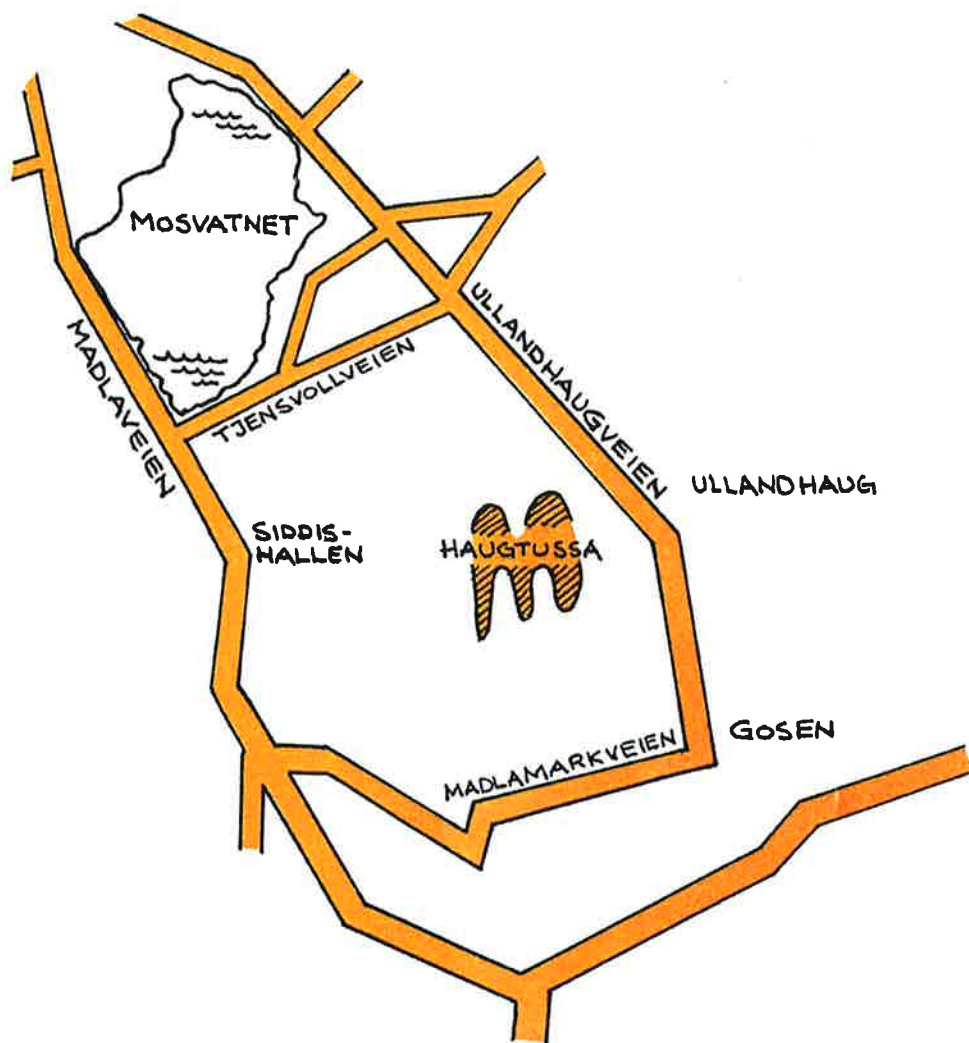
1. ETG.

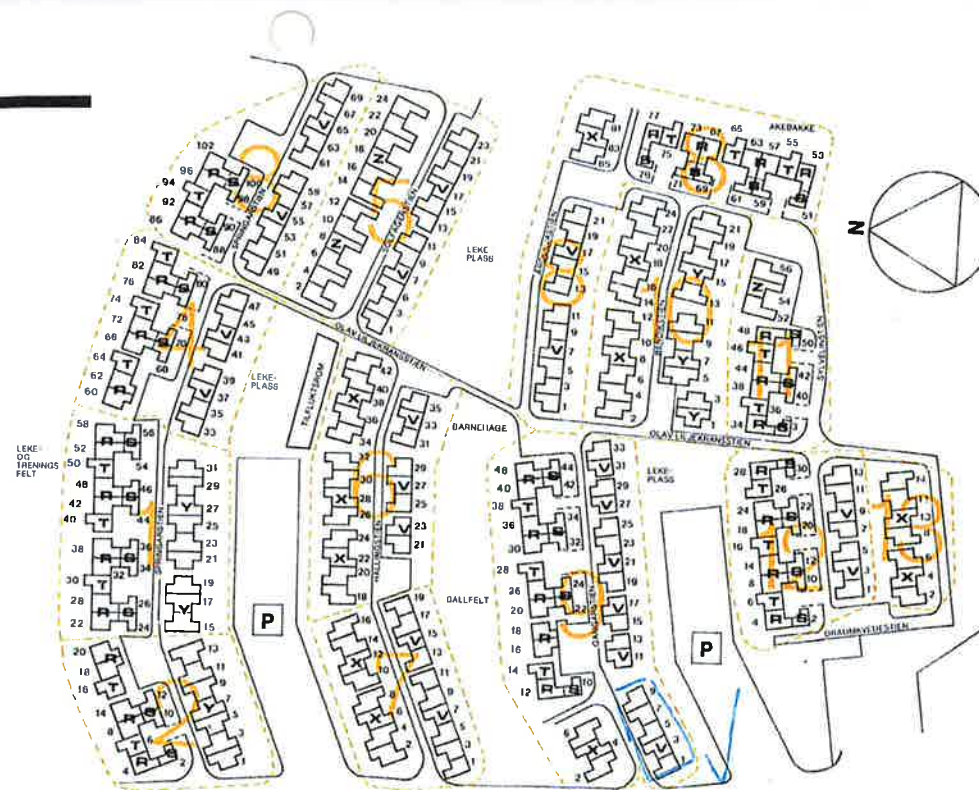


2. ETG.

De forskjellige vindustypene som skal brukes i leiligheten.
Betegnelsene A 1, B 1 osv. finner man igjen på plantegningen.
(Alle mål i cm)





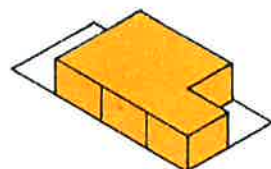


Reguleringsplanen over Haugtussafeltet viser plasseringen av de 282 leilighetene. Hvert nummer representerer en leilighet, og dette vil også bli det fremtidige husnummer.

Grupper av leiligheter danner tilsammen et tun, og de forskjellige leilighetstyper er merket med bokstaver.

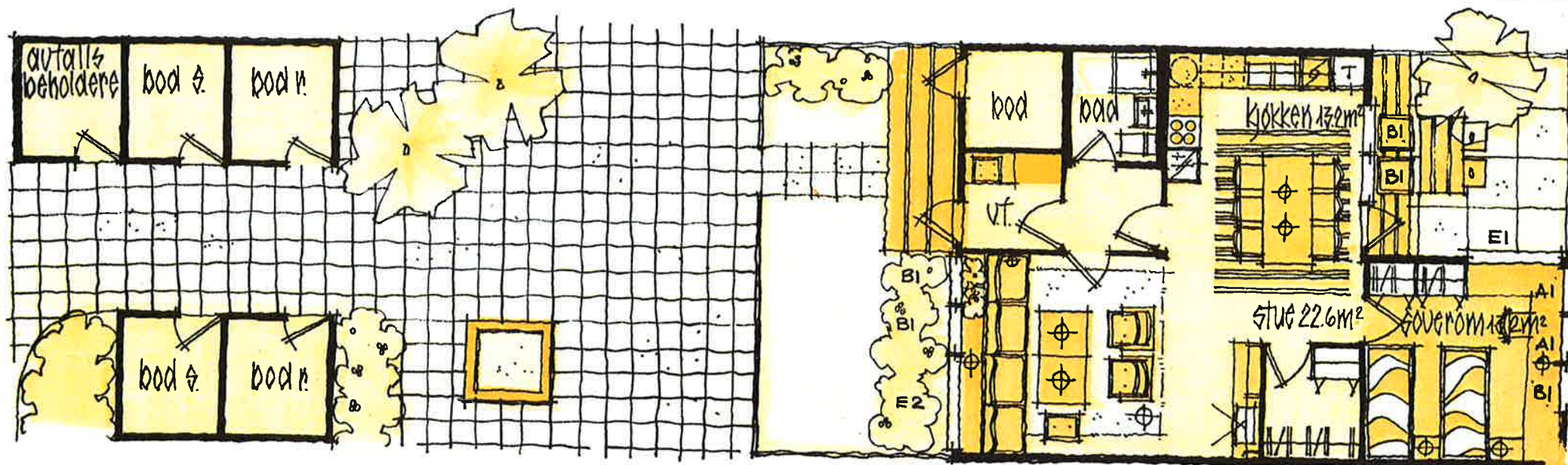
Utbyggingen vil gå kontinuerlig fra start. Innflyttingen vil skje etappevis etterhvert som grupper av hus blir gjort ferdige. De første flytter inn våren 1975. Innflyttingen vil skje etter nærmere kunngjøring fra Stavanger Boligbyggelag - med siste pulje på plass senest høsten 1976.

TYPE T

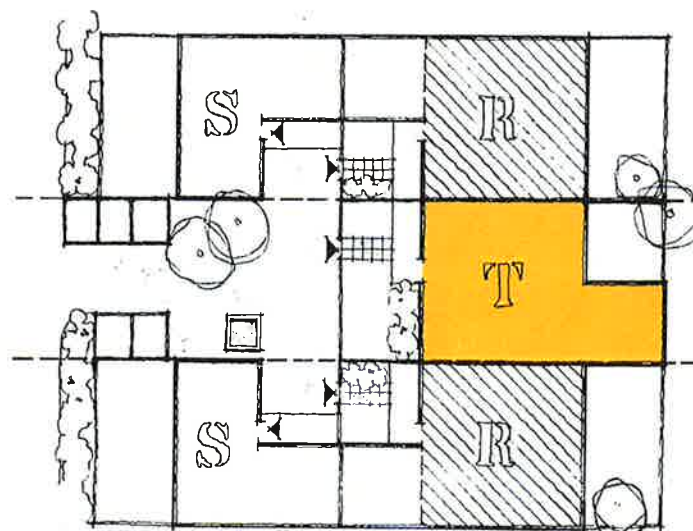
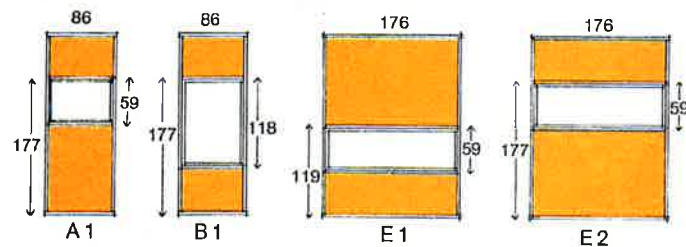


Type T – 2 rom
Leieareal: 55 m²
Bruttoareal: 65 m²

Innskudd kr.....
Husleie kr.....



De forskjellige vindustypene som skal brukes i leiligheten.
Betegnelsene A 1, B 1 osv. finner man igjen på plantegningen.
(Alle mål i cm)

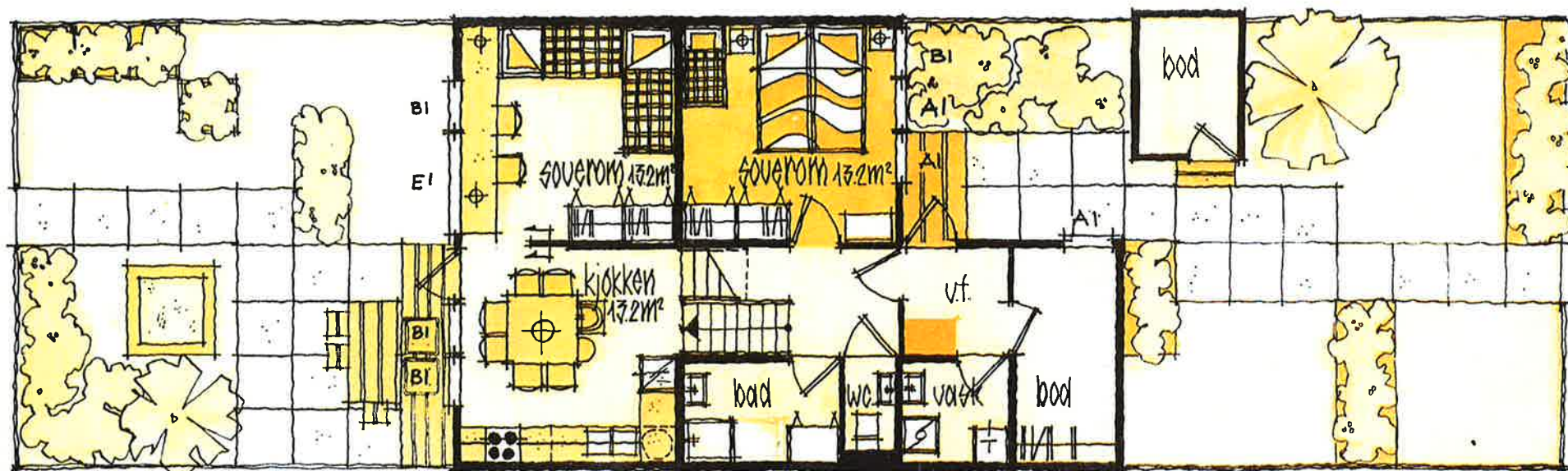


TYPE V

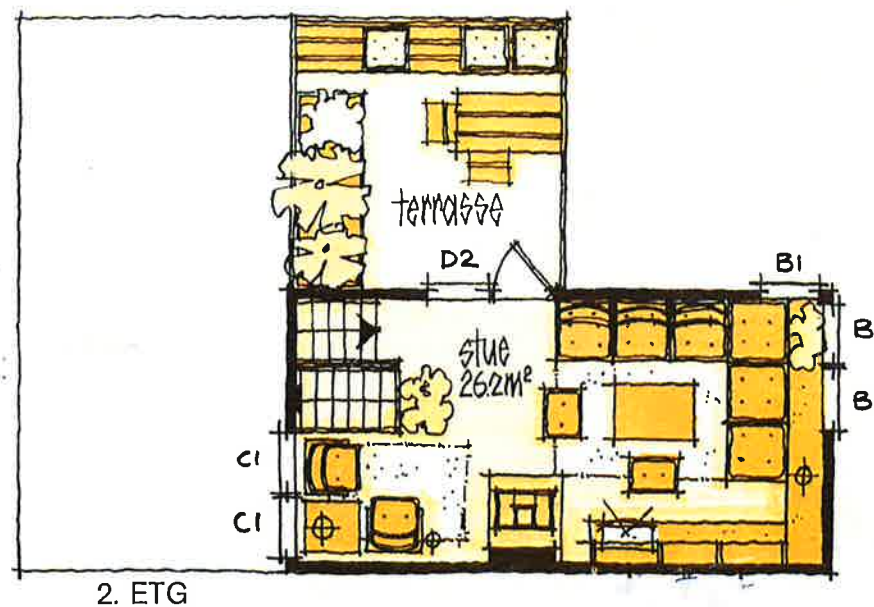
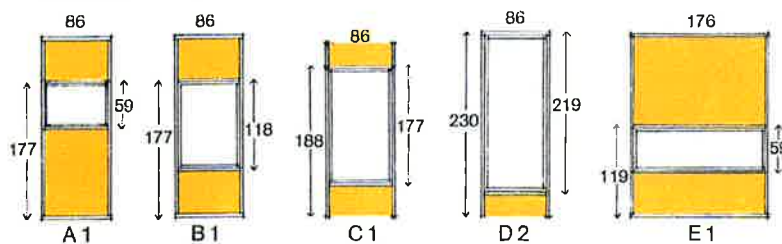


Type V – 3 rom
Leieareal: 78 m²
Bruttoareal: 91 m²

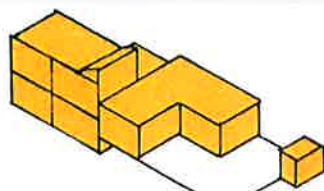
Innskudd kr.....
Husleie kr.....



De forskjellige vindustypene som skal brukes i leiligheten.
Betegnelse A 1, B 1 osv. finner man igjen på plantegninger
(Alle mål i cm)

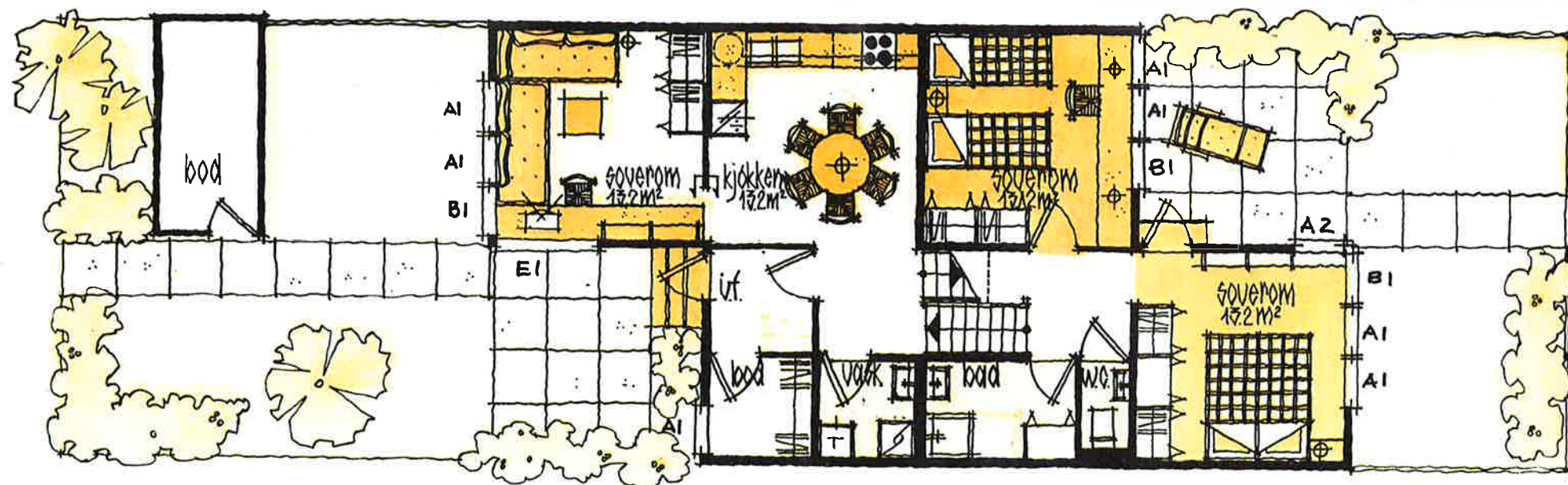


TYPE X

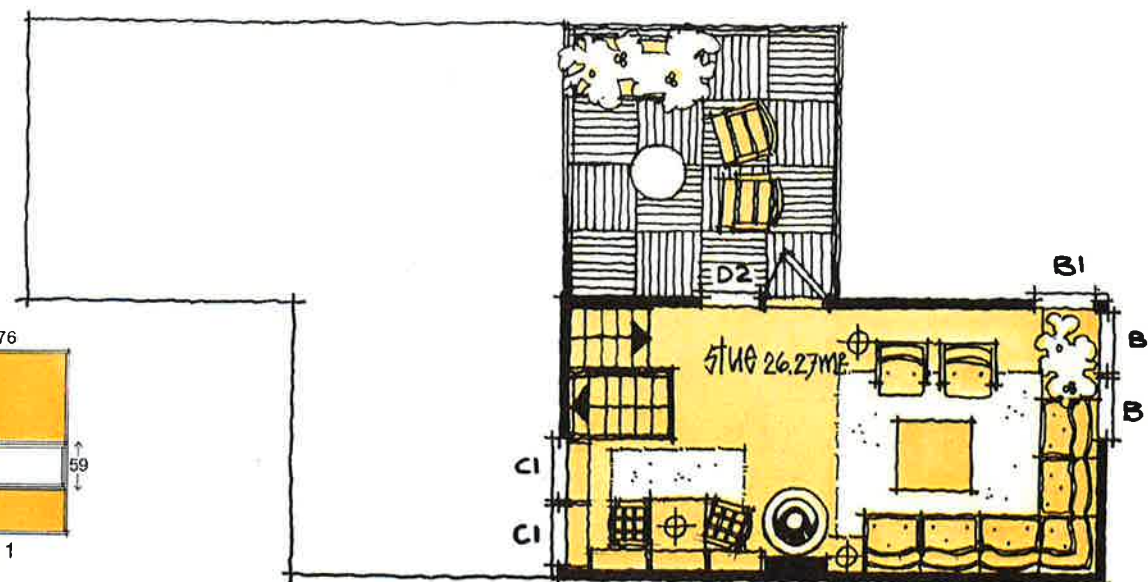
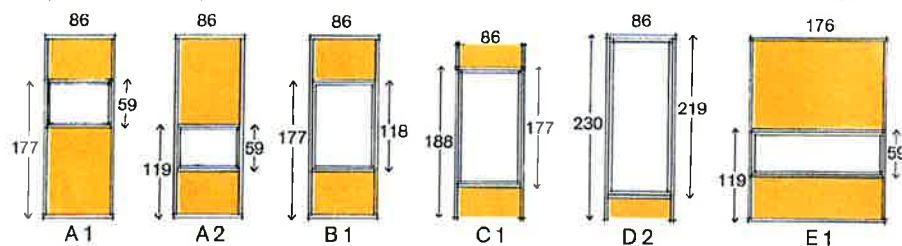


Type X - 4 rom
Leieareal: 94 m²
Bruttoareal: 104 m²

Innskudd kr.....
Husleie kr.....

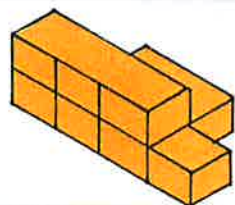


De forskjellige vindustypene som skal brukes i leiligheten.
Betegnelsene A 1, B 1 osv. finner man igjen på plantegningen.
(Alle mål i cm)



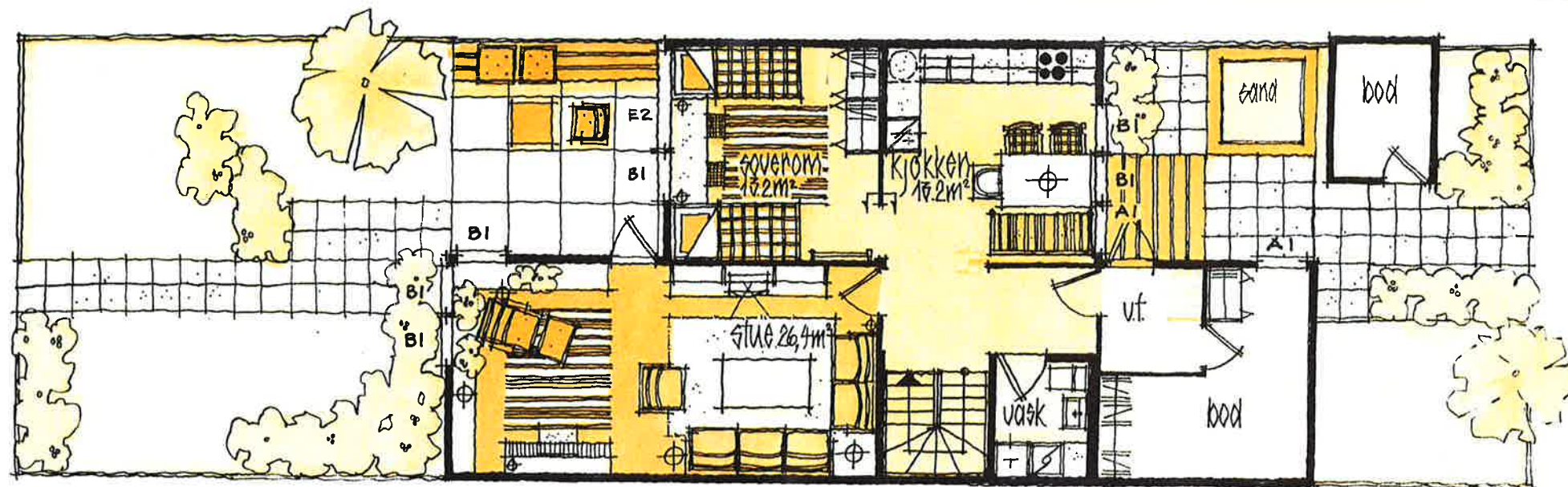
2. ETG.

TYPE Y

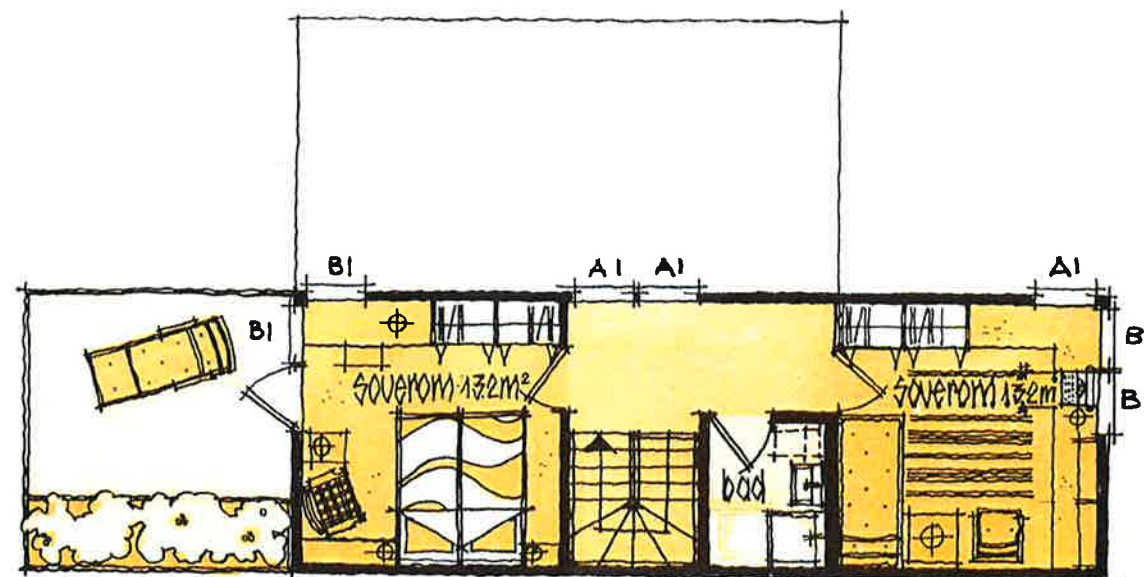
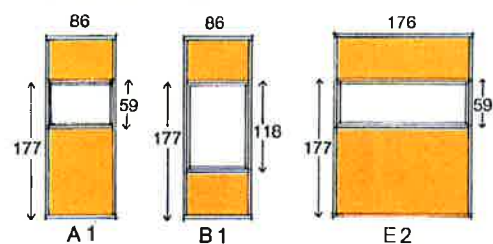


Type Y - 4 rom
Leieareal: 102 m²
Bruttoareal: 117 m²

Innskudd kr.....
Husleie kr.....

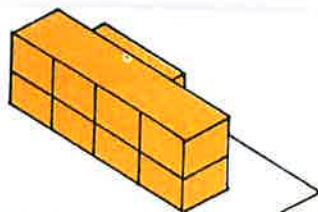


De forskjellige vindustypene som skal brukes i leiligheten.
Betegnelse A1, B1 osv. finner man igjen på plantegningen.
(Alle mål i cm)



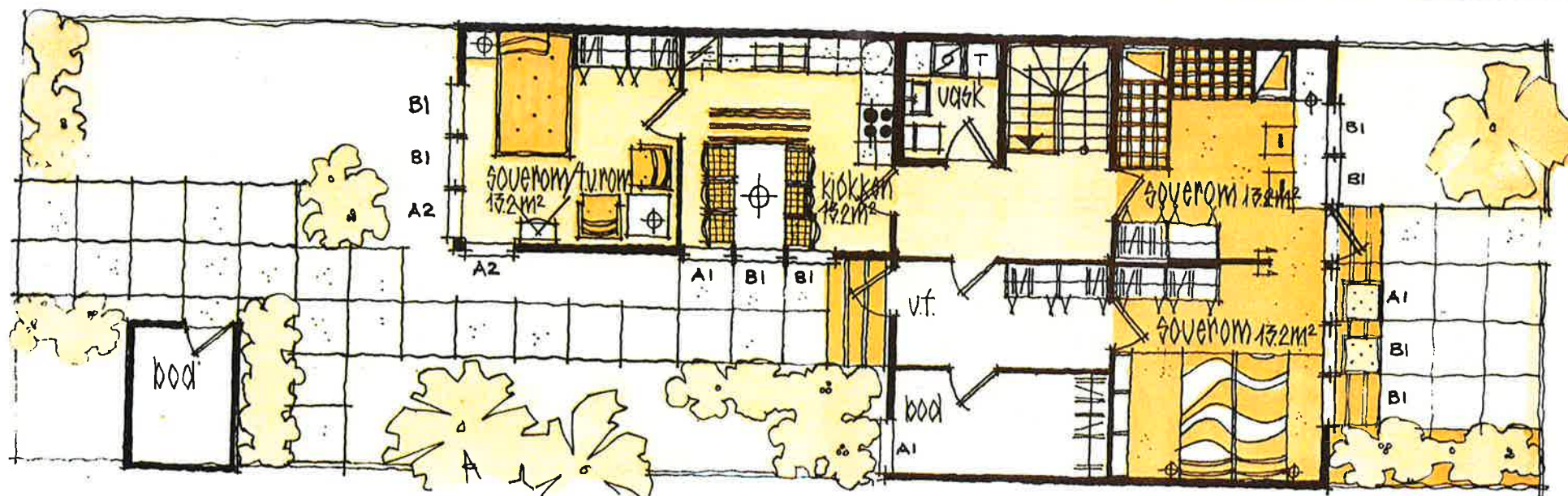
2. ETG.

TYPE Z

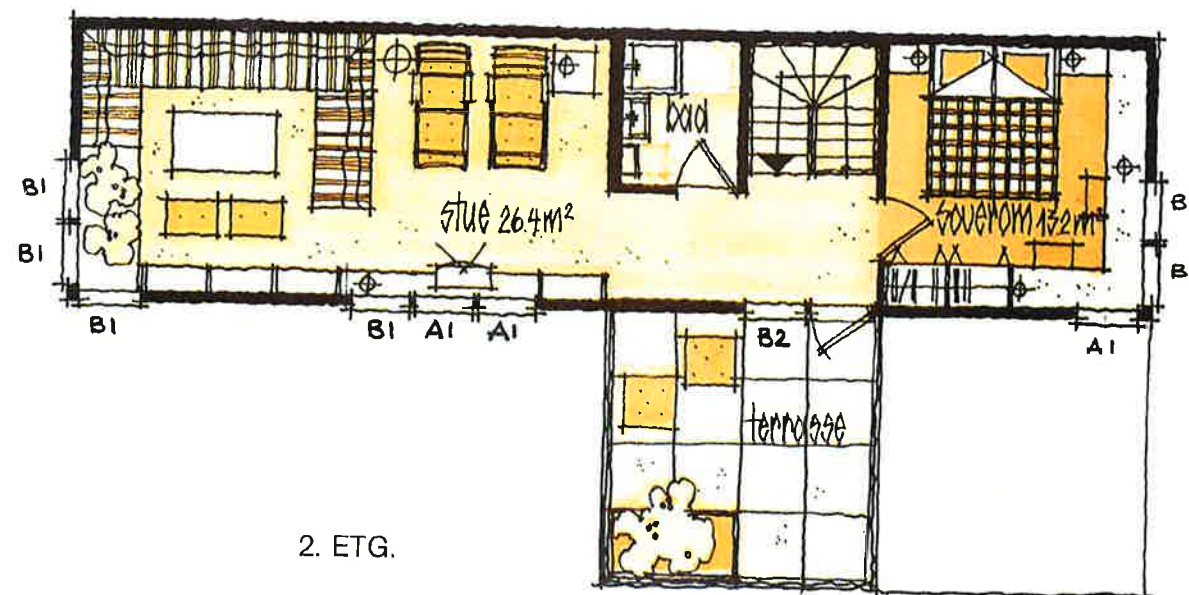
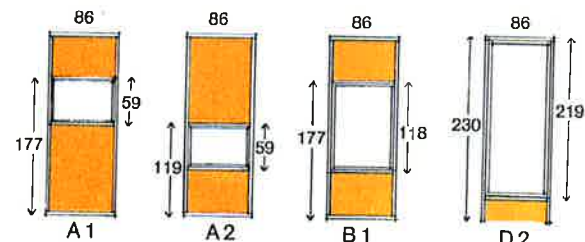


Type Z - 5 rom
Leieareal: 115 m²
Bruttoareal: 130 m²

Innskudd kr.
Husleie kr.



De forskjellige vindustypene som skal brukes i leiligheten.
Betegnelse A1, B1 osv. finner man igjen på plantegningen.
(Alle mål i cm)



2. ETG.

