

Boligutvikling og typologier



1.0	Innledning	Side 4
2.0	Føringer fra medvirkning	Side 4
3.0	Intensjoner	Side 4
4.0	Boligutvikling	Side 6
5.0	Hele området: Scenarioer	Side 7
6.0	Boligområde A1-3	Side 10
8.0	Boligområde B	Side 17
9.0	Boligområde C1-3	Side 30

1.0 Innledning

På bakgrunn av blant annet vårt arbeid med fysisk og sosiokulturell stedsanalyse har vi utarbeidet forslag til struktur for boligområder på Haugerud. Denne teksten gir bare en oversikt over temaer vi har arbeidet med og kompletterende informasjon finnes i de andre vedleggene og planprogrammet. Vi har utarbeidet ulike forslag til sammenkoblinger, struktur og de fremkommer ulike scenarioer med ulik tetthet for de forskjellige områdene.

2.0 Føringer fra medvirkning

Våren 2015 utarbeidet vi fysisk stedsanalyse og en forenklet sosiokulturell stedsanalyse med utgangspunkt i veileder utarbeidet av Akershus Fylkeskommune i 2007. Vi etablerte også et lokalkontor i to uker for å muliggjøre besøk og innspill fra flere innbyggere. Disse analysene er vedlagt og danner beslutningsgrunnlaget for utformingen av boligområdene. Noen eksempler på dette er:

- Sport er beholdt som en viktig identitet for det fremtidige Haugerud. Frivilligheten er en sterk og viktig aktør.

- Gårdsveien som også kalles Alnastrengen er en historisk forbindelse som er foreslått styrket som en grønn forbindelse sør til Tveita og nord til Trosterud og videre.
- Opplevelsen av Haugerud som en grå mur man kjører forbi er bakgrunnen for fragmenteringen av boligene i senterområde og bør også være førende for skoleutbygging. Se fig. 1 side 4.
- Savnet etter møtesteder kommer til uttrykk i de ulike boligområdenes konsepter for nabolagsfellesskap med fokus på bakhagedyrking, plasser og torg.
- Boligområdene utformes med et bakkeplan med nærhet til gaten utenfor. Dette muliggjør fleksibilitet mellom bolig og næring.

3.0 Intensjoner

3.1 Strøks-gaten

Vi har illustrert strøks-gaten som en gate med en blanding av bolig og næring, med et fortau eller forplass som både kan være grønn og underlag for stoler og bord for en liten kafé. (Se fig. 1 side 11). Minimumsbredde for gaten er 6m, mens forplassen eller forhangen på hver side bør ikke være mindre enn 3m. Denne gaten er viktigste forbindelse til område



Fig. 1. Idrett i trappet grøntbelte langs Tvetenveien



Fig. 2. Referanse dimensjoner torg -
Lindeberg.

B og til Marka for folk som går av på Haugerud T-banestasjon.

3.2 Aktivitetssone langs Tvetenveien.

Langs Tvetenveien har vi vist en trapping av terrenget for å lage et platå med sport for lokalbefolkningen på Haugerud og til bruk for elevene ved skolen. Vi foreslår i hovedsak sport som muligens genererer endel støy og så derfor ikke passer så godt ved boligområder. Se fig. 1 side 4.

3.3 Torget

I strøgsgaten ved Haugerud Kirke har vi plassert et torg. Dette torget er utgangspunkt for allmenningen og den nye forbindelsen til Trosterud. Vi har valgt å dimensjonere torget med utgangspunkt i størrelsen på Lindeberg Torg som vi mener har proporsjoner som passer et sted med et innbyggertall som på Haugerud. Se fig 2. side 5.

3.4 Gatenett

Vi foreslår et gatenett som binder sammen boligområdene i sør med de nye og eksisterende boligområdene i nord. Vi har tegnet en tydelig struktur som skal lage tydelige rammer for utvikling av bygningsvolumer. Vi styrker også koblingene til Marka og dalbunnen.

3.5 Gårdsveien / Alnastrengen

Den historiske gårdsveien, nå kalt Alnastrengen, er en viktig gang og sykkelbasert forbindelse gjennom området og boligområdene knytter seg også til denne.

3.6 Allmenning

Allmenningen er Haugerud sin nye bypark. Den skal bestå av en blanding av rekreasjon, sport og park. Noen steder vil skolens også benytte tilbudene på denne allmenningen.

3.7 Blågrønn struktur

Vi viser forslag til bekkeåpning i boligområde B. Det er imidlertid for lite vann i denne bekken til at det vil gå vann i den til enhver tid. Derfor foreslår vi beplantning med planter som tåler å stå i vann, men også langs breddene. Dette må planlegges i detalj slik at bekken også kan fungere som en korridor for biologisk mangfold fra Marka til Alnaelva.

3.8 Kulturparken

Kulturparken tar utgangspunkt i bygningsmiljøene etter Dr. Dedichsens hospital samt Trosterud villaen.

Kulturparken har ulikt innhold. Det er flere bygninger med bevaringsverdi i dette området. Det er viktig at byggene settes i en kontekst og at det åpnes for en bruk som gjør den verneverdige bebyggelsen til levende bygg som blir en ressurs i området.

4.0 Boligutvikling

De ulike områdene er beskrevet under sine respektive scenarioer.

4.1 Stegvis utvikling

Vi har illustrert boligområde A1-3 som større volumer inndelt i en rekke mindre volumer. Dette viser en intensjon om å muliggjøre deltakelse fra mindre boligutviklere og eksempelvis byggegrupper. Dette er et forsøk på et svar på kommuneplanens ønske om fleksibilitet i boligbyggingen, men det ekskluderer heller ikke store aktører. Muligheten for å etablere forsøksområder eller økogrender bør også belyses.

4.2 Nabolagsfellesskap og møteplasser

I den sosiokulturelle stedsanalysen uttrykkes det en generell mangel på utendørs møteplasser. Utendørs møteplasser dreier seg i dag på Haugerud stort sett om sport og natur, og det finnes få «urbane» møteplasser med nærhet til boligene. Vi har derfor planlagt de ulike boligområdene med et fokus på å etablere gode rammer for nabolagsfellesskap.

I boligområdene A1-3 vender boligenes fellesprogram på bakkeplan (vaskeri, verksted, forsamlingslokale etc) inn mot nabolagstorg som måler rundt 15x7m. Det kan også være bolig på bakkeplan inn mot torgene. Fig 2 side 12. Utadvent næring skal fokuseres i strøgsgaten og på torget.

I boligområde B vender bygningenes baksider inn mot en felles bakhage for dyrking.

For område C vender bakhagene inn mot et felles dyrkings- og rekreasjonsareal som i område B.

4.3 Bilfrie nabolag

Vi har tegnet bilfrie nabolag, hvor bilbruk enten i sin helhet er basert på deling, eller parkering er plassert under bakken i utkanten av boligområdet.

5.0 Hele området

5.1 Hele området

Vi har delt opp de ulike boligområdene slik:

Område A1-3

Dette er et bymessig område med strøksgate, nabolagstorg og torg for hele Haugerud ved kirken. Bygningsmassen er trukket tilbake fra Tvetenveien med en grønn idrettspark som buffer mot veien og i tillegg delt opp i mindre volumer som også i seg selv har ulik høyder.

Område B

Dette er et boligområde hvor inngangsfasadene vender ut mot en gate, mens husets baksider vender ut mot en

hage. Igjennom området har vi vist bekkeåpningen som noen ganger vil være bekk, mens andre ganger bare et grønt søkk. Området er illustrert med tre versjoner tilsvarende tre plasseringer av allmenningen i forhold til skolealternativ som vist i planprogram.

Område C1-3

Dette er vist med middels tetthet med tilsvarende typologi som i område B på felt C1 og 2, og med rekkehus på område C3.

Se orienterende illustrasjon under og aksonometri på neste side. Utformingen av områdene begrunnes ytterligere i fysisk og sosiokulturell stedsanalyse.

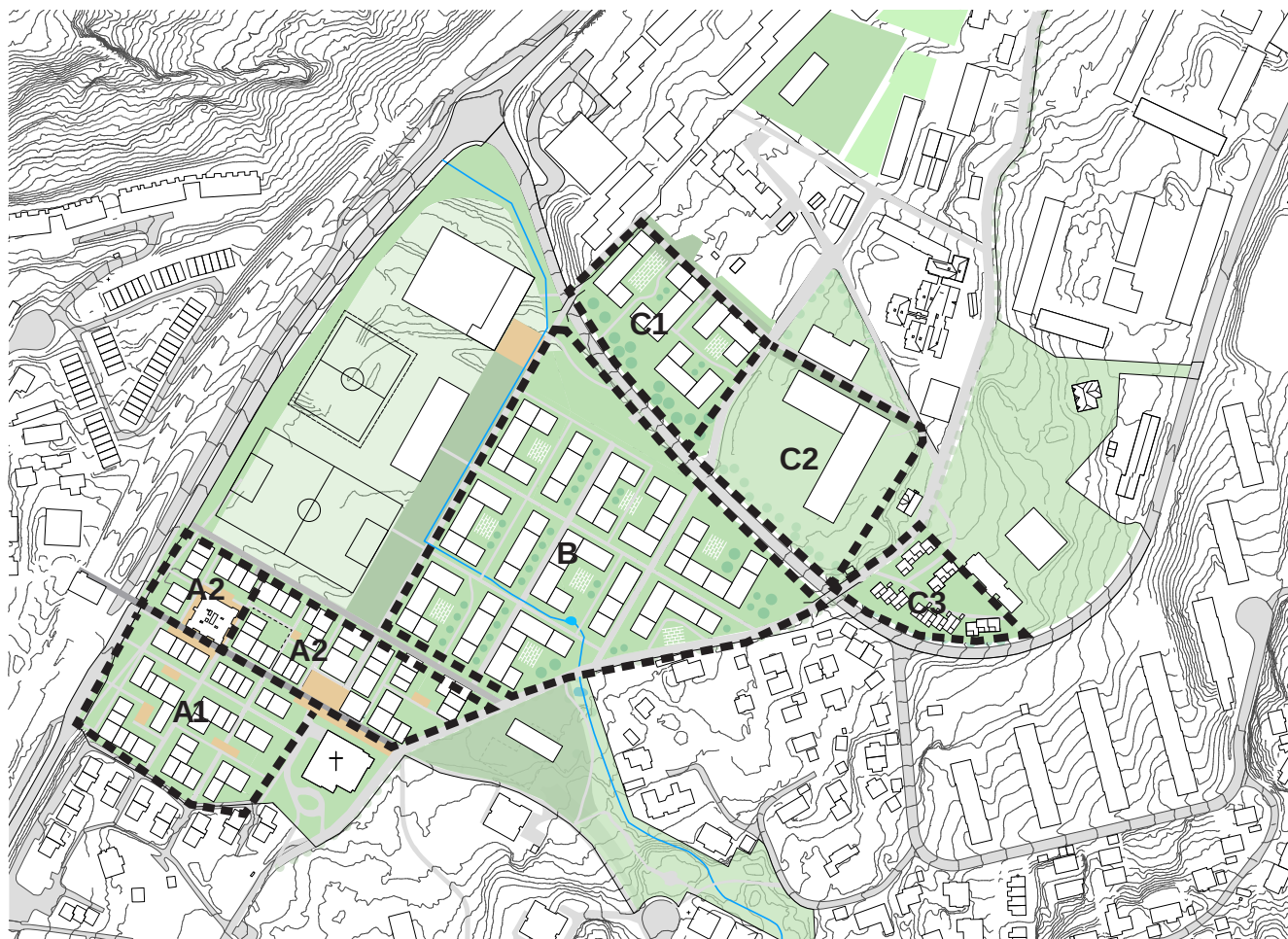


Fig. 1. Oversiktsplan av hele området. Vist tilsvarende alternativ 1b i planprogrammet



Fig. 2. Aksonometri av hele området vist med boliger på alle områder. Middels tetthet på område B og C. Område B med plassering av almenning i midten.

6.0 Boligområde A1-3 Senterområdet Haugerud

6.1 Scenario område A1-3

Dette boligområdet ligger nærmest t-banestasjonen og har potensial til å bli et bymessig område. Vi har laget en gatestruktur som knytter området ned mot borettslagene i sør og opp mot nye boligområde i nord.

Strøkgaten representerer “porten til Østmarka” og er de offentlige rommet som i dag har mest aktivitet på Haugerud. Strøkgaten har arealer på bakkeplan som både kan være bolig eller mindre næringslokaler (fig. 1). Husene her kan ha boliger på ett plan med eksempelvis kjøkken ut mot gaten. Bygningene på sørsiden av denne gaten er lavere for å øke kvaliteten på dette uterommet.

Ved kirken ender Strøkgaten i et torg som er beskrevet i forrige avsnitt og som er utgangspunktet for den foreslåtte allmenningen.

Vi har utviklet en bygningstypologi som er fragmentert for å muliggjøre fler små boligutviklere. Dette kan være etter modell fra tyske byggegrupper hvor en rekke familier går sammen med arkitekt og økonom og utvikler sitt eget boligprosjekt

Bygningene danner små nabolagstorg med utadvendte fellesrom på bakkeplan (Fig. 2). Fellesrommene handler om nabolagsfellesskap og deling. Her kan man reparerere sykkelen sin, bruke vaskeriet, feire bursdagen i et felleslokale, eller speideren kan ha kveldsmøte.

Området skal være bilfritt med mulig parkering i kjelleretasje tilknyttet senteret. Men med områdets plassering ved t-bane og buss bør det utredes om parkeringskravet kan bortfalle helt. Dette også for å senke kostnadene for mindre boligutviklere.

Vi har brukt Vauban i Freiburg, Tyskland som referanse for dette området. Se side 15-16



Fig. 1. Bolig og næring i strøkgaten om hverandre.



Fig. 2. Nabolagstorg med
utadvendte fellesrom på
bakkeplan.

6.2 Kart område A1-3 - Arealoversikt

Område A1

Tomteareal: 11214 m²
Bebygd areal: 4096 BYA
Bruksareal: 18264 BRA

Min. uteoppholdsareal: 3653m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:
Område type 3: 2191 m²
Område type 4: 2739 m²

Uteoppholdsareal: 5777 m²
Utnyttelse: 163%-BRA
Boenheter: 85 m² pr. leil. = 214

Område A2

Tomteareal: 3136 m²
Bebygd areal: 1391 m²
Bruksareal eksisterende: 5346 m²
Bruksareal nybygg: 4782 m²
Bruksareal bolig: 7158 m²
Bruksareal total: 10128 m²

Min. uteoppholdsareal: 2026m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:
Områdetype 3: 1215m²
Områdetype 4: 1519m²

Uteoppholdsareal: 1745m²
Utnyttelse: 322%-BRA
Boenheter nye: 85 m² pr. leil. = 56



Område A3

Tomteareal: 8039m²
Bebyggd areal: 3799 BYA
Bruksareal bolig: 14932 BRA
Bruksareal total: 15732 BRA

Min. uteoppholdsareal: 2986 m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:
Område type 3: 1792 m²
Område type 4: 2388 m²

Uteoppholdsareal: 4622 m²
Utnyttelse: 195%-BRA
Boenheter: 85 m² pr. leil. = 175

6.3 Aksonometri Område A1-3



6.4 Vauban, Freiburg

Vauban i den tyske byen Freiburg preges av små tomter. Boligene i området er i stor grad utviklet av byggegrupper og ligger i et nett av bilfrie gater og gåveier. Det er ingen bilparkering inne i kvartalene, men parkering i parkeringshus i periferien av området.

Byggenes høyder varierer men de høyeste er på 5 etasjer. Utformingen preges av at området er utformet av byggegrupper



Møteplasser/kvartalstorg mellom byggene



Gatetun med fellesfunksjoner og grønt mellom bygg og gate. Halvoffentlige steder for opphold



7.0 Boligområde B mellom allmenning og Gårdsveien (Alnastrengen)

7.1 Scenarier område B

Dette boligområdet har en høyere tetthet enn sentrumsområdet. Alternativene viser tre ulike plasseringer av Allmenningen: vest, midt og øst og vi har angitt korresponderende alternativ i planprogrammet. Lokalisering av Allmenningen vil ha betydning for boligutnyttelse på felt B.

Også i dette området har vi vist en kvartalsstruktur som muliggjør bakhager for dyrking og samvær. Bakhagene skal også muliggjøre lokal overvannshåndtering.

Førsteetasjene skal inneholde fellesrom for boligene, men gjerne også studioleiligheter på bakkeplan som kan endres ved behov. Alle bygningenes inngangspartier vender ut mot en felles gate. En av rekkene vender også ut mot allmenningen. Denne husrekken har blandet formål for å muliggjøre et

kontorfellesskap eller liten butikk i første etasje. Ellers består området av boliger.

Bygningenes tak kan være uteoppholdsareal for boligene men dette må vurderes i forhold til ønsket nabolagsfellesskap på bakkeplan.

Parkeringen for dette boligområdet skjer i underjordisk garasje som antydnet fra Dr. Dedichens vei på plantegningen.

Vi har brukt boligområdet Neue Hamburger Terrasse som inspirasjon for dette området. Se side 28-29.



Fig. 1. Bakhager med dyrkning. .

7.2 Scenario 1 område B - arealoversikt og kart

(tilsvarer alternativ 1b i planprogram)

Område B (Middels tetthet)

Tomteareal:	32420 m2
Bebygd areal:	10693 m2 BYA
Bruksareal:	41699 m2 BRA
Min. uteoppholdsareal:	8339 m2
Min. uteoppholdsareal på terreng:	
Område type 3:	6254 m2
Område type 4:	5003 m2
Uteoppholdsareal:	21727 m2
Utnyttelse:	128% BRA
Boenheter:	85m2 pr. leil. = 490

Område B (høy tetthet)

Tomteareal:	32420 m2
Bebygd areal:	10693 m2 BYA
Bruksareal:	59725 BRA
Min. uteoppholdsareal:	11945 m2
Min. uteoppholdsareal på terreng:	
Område type 3:	8958 m2
Område type 4:	7167 m2
Uteoppholdsareal:	21727 m2
Utnyttelse:	184%-BRA
Boenheter:	85m2 pr. leil. = 702



Plantegning Område B -
Middels tetthet



Aksonometri Område B -
Middels tetthet



Plantegning Område B -
Høy tetthet



Aksonometri Område B -
Høy tetthet

7.2 Scenario 2 Område B

(tilsvarer alternativ 1a i planprogram)

Område B (lav tetthet)

Tomteareal: 20456 m²
Bebygd areal: 6854 m² BYA
Bruksareal: 27416 BRA

Min. uteoppholdsareal: 5483 m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:

Område type 3: 4112 m²

Område type 4: 3289 m²

Uteoppholdsareal: 10106 m²
Utnyttelse: 134%-BRA
Boenheter: 85m² pr. leil. = 322

Område B (høy tetthet)

Tomteareal: 20456 m²
Bebygd areal: 6854 m² BYA
Bruksareal: 41124 BRA

Min. uteoppholdsareal: 8225 m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:

Område type 3: 6168 m²

Område type 4: 4935 m²

Uteoppholdsareal: 10106 m²
Utnyttelse: 201%-BRA
Boenheter: 85m² pr. leil. = 484



Plantegning Scenario 2 -
Område B - Middels tetthet



Aksonometri Scenario 2 -
Område B - Middels tetthet



Plantegning Scenario 2 -
Område B - Høy tetthet



Aksonometri Scenario 2 -
Område B - Høy tetthet

7.4 Scenario 3 - område B

Tilpasset kompakt skolealternativ

(tilsvarer alternativ 3 i planprogram)

Område B (medium tetthet)

Tomteareal: 14900 m²
Bebygd areal: 5690 m² BYA
Bruksareal: 22450 BRA

Min. uteoppholdsareal: 4490 m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:
Område type 3: 3367 m²
Område type 4: 2649 m²

Uteoppholdsareal: 5300 m²
Utnyttelse: 150%-BRA
Boenheter: 85m² pr. leil. = 264

Eneboligtomt:

Tomteareal: 1425,6 m²
Bebygd areal: 698 m² BYA
Bruksareal: 2800 BRA

Utnyttelse: 196%-BRA

Område B (høy tetthet)

Tomteareal: 14900 m²
Bebygd areal: 4960 m² BYA
Bruksareal: 26496 BRA

Min. uteoppholdsareal: 5299 m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:
Område type 3: 3179 m²
Område type 4: 3974 m²

Uteoppholdsareal: 5600 m²
Utnyttelse: 177%-BRA
Boenheter: 85m² pr. leil. = 311

Eneboligtomt:

Tomteareal: 1425,6 m²
Bebygd areal: 698 m² BYA
Bruksareal: 3200 BRA

Utnyttelse: 224%-BRA



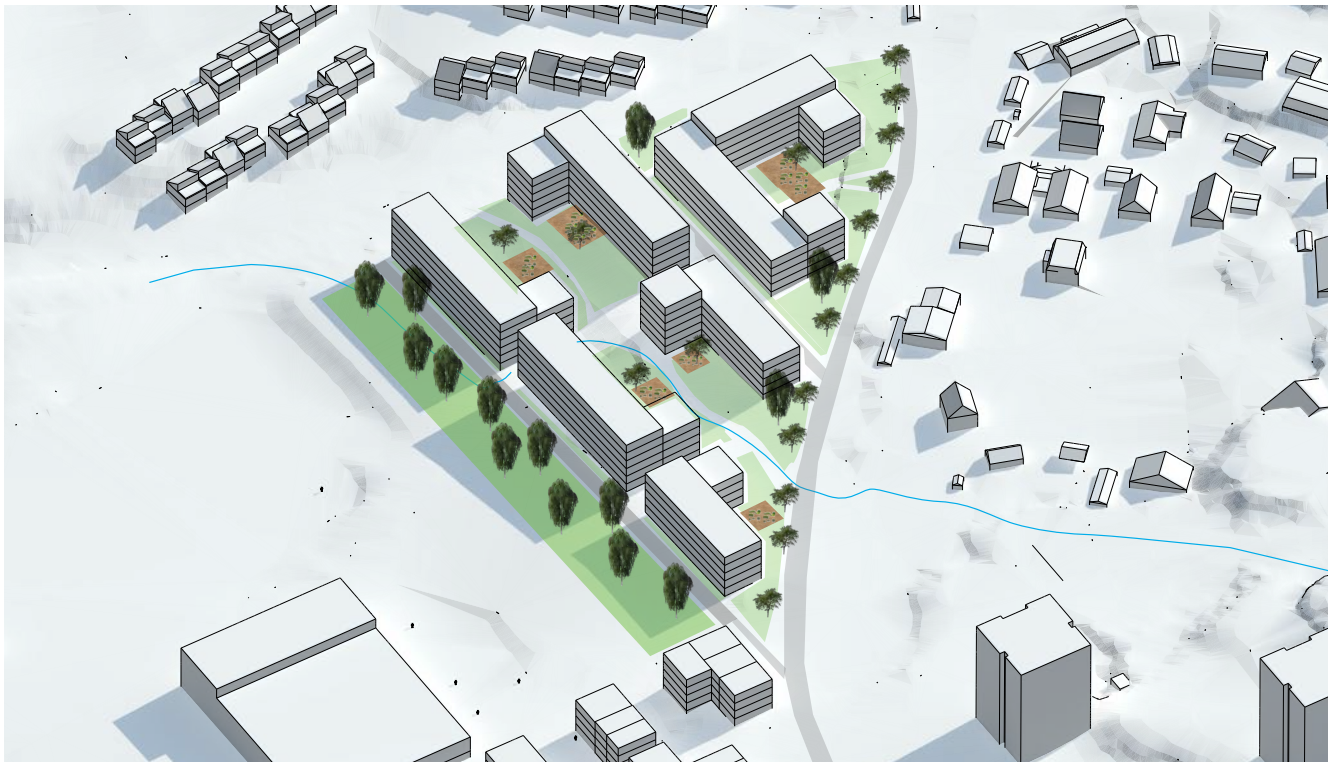
Plantegning Scenario 2 -
Område B - Middels tetthet



Aksonometri Scenario 2 -
Område B - Middels tetthet



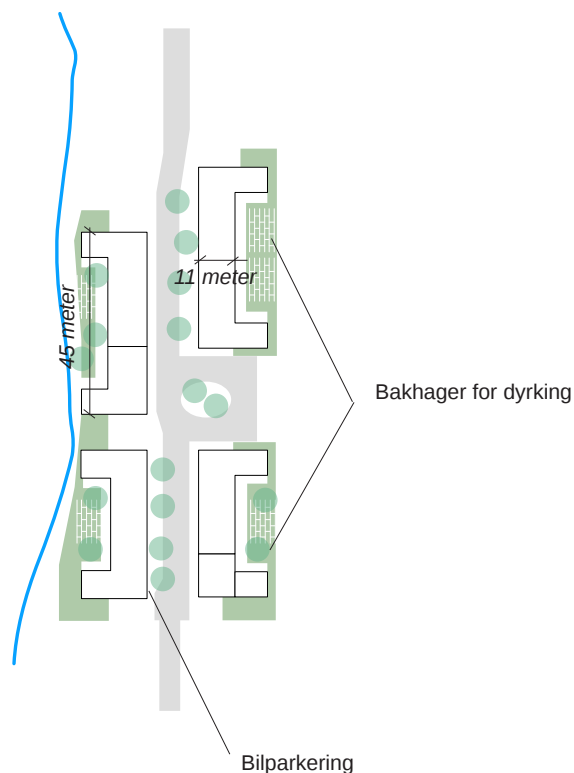
Plantegning Scenario 2 -
Område B - Høy tetthet



Aksonometri Scenario 2 -
Område B - Høy tetthet

7.4 Neue Hamburger Terrassen, Hamburg

Tegnet av LAN Architects for IBA Hamburg. Utviklet av beboerne i samarbeid med arkitekt i etterkant av en arkitektkonkurranse som satte rammene for bebyggelsen. Bygningene består av 3 og 4 etasjer med 33 enheter. På grunn av beoernes deltakelse er det et stort antall boligtyper. Parkeringen er plassert i deler av første etasje.





8.0 Boligområde C1-3 Nord for Dr. Dedichsens Vei

8.1 Scenario område C1-3

Området er vist med middels tetthet på område C1-2 og lav tetthet på område C3.

Høy tetthet er vist likt område B mens område C3 med lav tetthet er vist med et lite rekkehusområde. Se referanseprosjekter på side 33 og 34.

8.2 Område C1-3 Lavblokker og rekkehus

Område C 1+2 middels tetthet

Tomteareal:	21136 m ²
Bebygd areal:	7218 m ² BYA
Bruksareal:	28647 m ² BRA

Min. uteoppholdsareal: 5729 m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:

Område type 3:	4297 m ²
Område type 4:	3437 m ²

Uteoppholdsareal:	13918 m ²
Utnyttelse:	135%-BRA
Boenheter:	85m ² pr. leil. = 337

Område C3 lav tetthet (rekkehus)

Tomteareal:	4076 m ²
Bebygd areal:	1066 m ² BYA
Bruksareal:	2665 m ² BRA

Min. uteoppholdsareal: 533 m²

Min. uteoppholdsareal på terreng:

Område type 3:	319 m ²
Område type 4:	399 m ²

Uteoppholdsareal:	3031 m ²
Utnyttelse:	65%-BRA
Boenheter:	17 boliger



Plantegning - Område C1-3

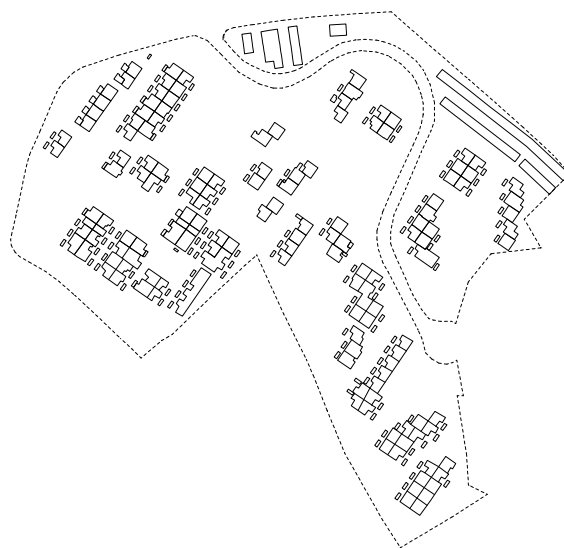


Aksonometri - Område
C1-3

8.4 St. Hansfjellet Borettslag, Larsbråtveien

Tegnet av Cappelen og Rodahl i 1965 og et svært populært borettslag. Området har 183 boliger i rekke hver på 2 etasjer. Det er parkering i felles garasje på terreng.

Areal: 55576 m²
24345m² BRA
43% BRA



8.5 Voksenhagen, Hovseter

Tegnet av Kari Nissen Brodtkorp for OBOS.
Boligområdet har 50 rekkehus og husene er 2,5 etg høye. Det er parkering under terreng i utkanten mens selve området er bilfritt med møteplasser og kvartalstorg mellom byggene.

Areal: 11026 m²
35%-BYA
2688 m² BYA x 2,5 etg = 6720m² BRA
50 boliger
60% BRA



Møteplasser/kvartalstorg mellom byggene

