

MOT EN TREDJE BOLIGSEKTOR

OSLO ALLMENN BOLIGLAB

Marius Hauland Næss og Sigurd Strøm Nørsterud

Overordnede målsetninger:

HVORFOR GJØR VI DETTE?

- Boligmarkedet i Oslo tilfredstiller ikke alles behov:
 - ekskluderer mange grupper
 - nye boliger tilfredstiller ikke gode nok bokvaliteter
- Belyse at det finnes alternativer til dagens system:
 - både historiske og nåværende eksempler
 - tro på at det finnes et mer sosialt og bærekraftig boligsystem
 - minske økende forskjeller i samfunnet og i Oslo som by
- Å skape skape diskusjon om bokvalitet:
 - vil gi positiv effekt på byutvikling
- Forstå hvorfor det ikke tegnes bedre boliger.

HVA GJØR VI?

- Belyse hvordan boligmarkedet fungerer i dag. Forstå historien for å diskutere fremtiden.
- Kartlegge og diskutere allmenngyldige bokvaliteter.
- Forstå hva som utgjør boligens økonomiske verdi i dagens boligmarked.
- Se på boligen på tre nivåer: makro/meso/mikro, politisk/urbant/personlig, byen/bydelen/boligen.
- Tegne en god bolig med utgangspunkt i allmenngyldige bokvaliteter.

FOR HVEM GJØR VI DETTE?

- For Oslo Kommune som har vist vilje til å se på nye alternativer og løsninger.
- For de som ikke har mulighet til å komme seg inn på eiemarkedet:
 - Unge uten økonomisk sikkerhet.
 - Nye grupper av mennesker som skal integreres i Oslo.
 - For behovsprøvde og vanskeligstilte i boligmarkedet.
 - ... for de som faller mellom to stoler.
- For arkitektutdanningen, at vi tør å ta i reelle problemstillinger.
- For involverte aktører i boligpolitikken: NAL, Leieboerforeningen, Husbanken, Statsbygg, div. politiske partier

HVOR GJØR VI DETTE?

- I Oslo, fordi byen har en særegen boligsituasjon i Norge.
- På vestkanten, for å utjevne sosiale forskjeller i Oslo.
 - I et allerede etablert og attraktivt boligområde
 - I en bymessig situasjon med stor grad av eksisterende bygningsmasse
 - I et transformasjonsområde som definert av kommuneplanen
 - På "offentlig" tomt der kvalitet kan gi føringer
- På Veterinærhøgskolen

HVORDAN GJØR VI DET?

Del 1: Modell for en tredje boligsektor i Oslo

Skala: Makro

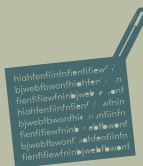


Byen



Referanse: Oslo Kommune

Befolkning



Vår rolle: Strateg

Mål: Forslag til en ny tredje boligsektor i Oslo

Del 2: Transformasjon av Veterinærhøgskolen

Skala: Meso



Nærområdet



Referanse: Statsbygg (tomteeier)

Utvikler



Vår rolle: Bevaringsutvikler

Mål: Forslag til ny områdestrategi og masterplan for Veterinærhøgskolen

Del 3: Studier av boligen og bokvalitet

Skala: Mikro

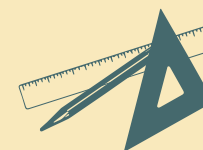


Boligen



Referanse: Allmennbolig

Brukeren



Vår rolle: Arkitekt

Mål: Studier av boliger med utgangspunkt i ny modell for en tredje boligsektor

DEL 3:

Hvordan kan boligen tilby gode bokvaliteter som dagens boligmarked ikke tilfredstiller?

Skala: Mikro

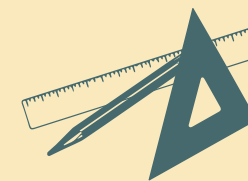


Boligen



Referanse: Allmennbolig

Brukeren



Vår rolle: Arkitekt

Mål: Studier av boliger med utgangspunkt i ny modell for en tredje boligsektor



Innholdsfortegnelse

Overordnede målsetninger	3
Overordnet konsept	9
Symbiose i ny og eksisterende bygningsmasse	10
Introduksjon av eksisterende strukturer	12
Bokvalitet og fokusgrupper	16
Smådyrklubben	21
Velferdsbygget	37
Kjelesentralen	49

Overordnet konsept

Symbiose i ny og eksisterende bygningsmasse

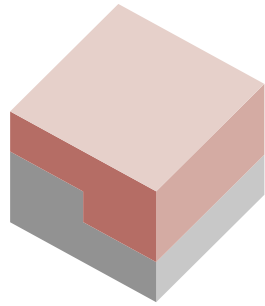
Med utgangspunkt i ambisjonene fra "Oslo-modellen" i del 1 og byplangrepene for transformasjonen av Veterinærhøgskolen i del 2, fokuserer vi videre på tre ulike boligbygg som eksempelprosjekter i den tredje boligsektoren.

De tre boligene utvikles i relasjon til en eksisterende struktur, men tilfører noe nytt som del av transformasjonen. Det opprettes en form for symbiose mellom ny og eksisterende bygningsmasse, som kan forstås gjennom begreper hentet fra biologien:

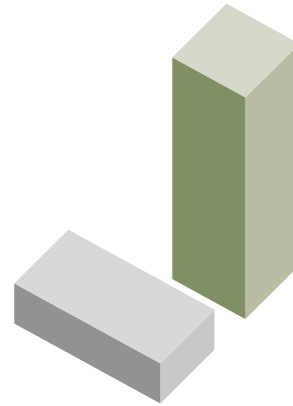
- Mutualisme: begge har fordel av samlivet.
- Kommensalisme: en part har fordel, den andre er upåvirket.
- Parasittisme: en part tar fordel av den andre, som blir negativt påvirket.

Sett i sammenheng med transformasjon og bygningsvern gir dette tre ulike tilnærminger for ny arkitektur i relasjon til eksisterende bygningsmasse:

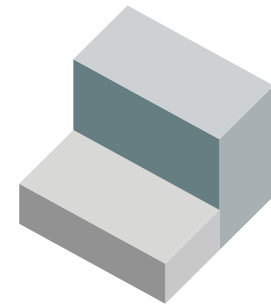
- Mutualisme: nytt og eksisterende integreres til ett bygg gjennom en helhetlig transformasjon.
- Kommensalisme: nytt bygg ligger adskilt fra eksisterende, som bevares i samme stand.
- Parasittisme: ny bygningsmasse legges i direkte tilknytning til eksisterende, og utnytter det i form av materialgjennbruk eller tilsvarende.



Mutualisme
+/+
Transformasjon



Kommensialisme
+/0
Bevaring



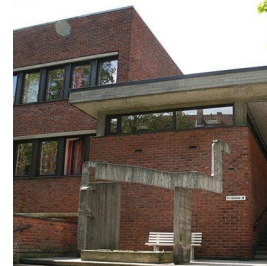
Parasittisme
+/-
Transformasjon

Introduksjon av eksisterende strukturer



Bygg nr. 10: Kjelesentralen (1966-1969)

- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet. Forslag til byantikvarens gule liste.
- Godt endringspotensiale.



Bygg nr. 11: Smådyrklubben (1969)





- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet. Forslag til byantikvarens gule liste.
- Middels endringspotensiale.

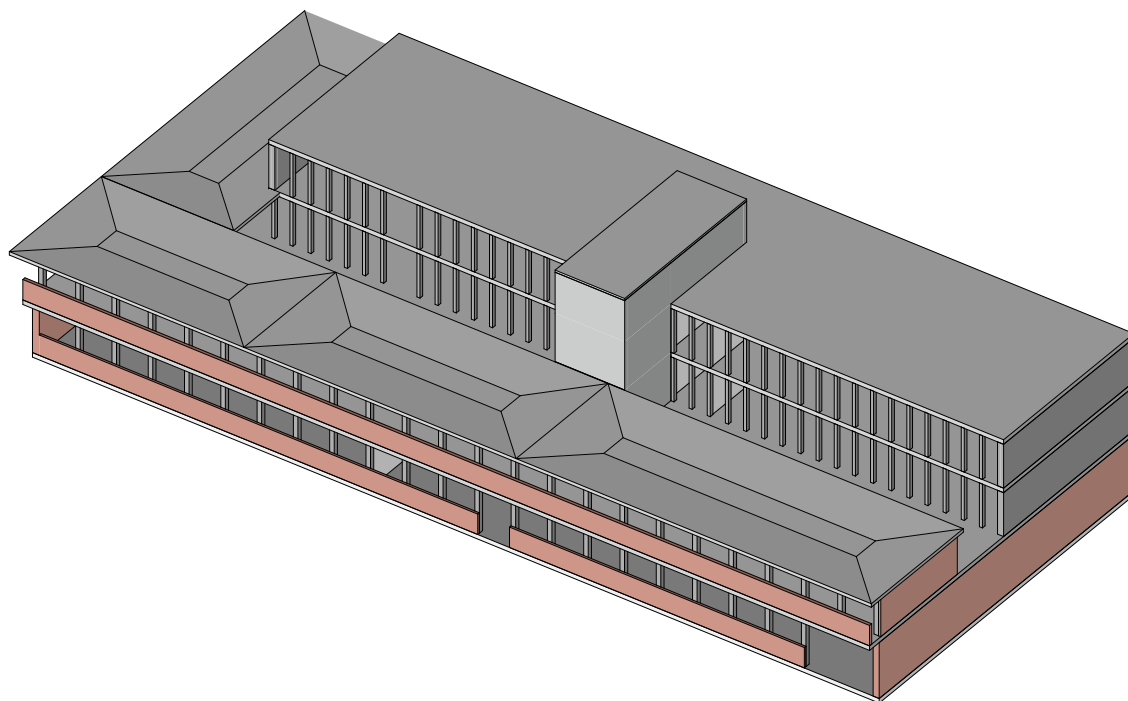


Bygg nr. 17: Velferdsbygningen (1969-1970)

- Arkitekt: Rolf Ramm Østgaard.
- Verneklasse 2, regulert til bevaring etter Landsverneplanen
- Godt endringspotensiale.

Vernestatus:

-  Verneklasse 1 – fredet
-  Verneklasse 2 – bevaring
-  Forslag til gul liste
-  Ingen vern



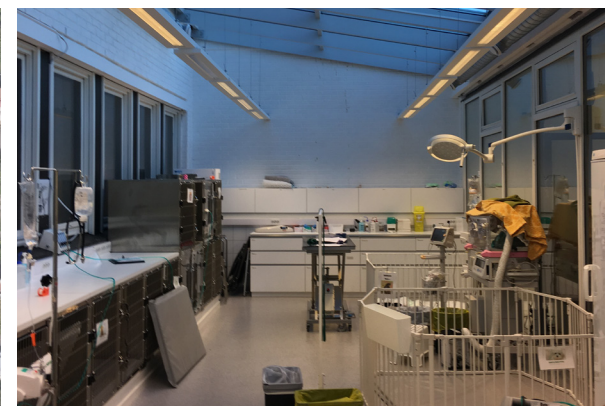
Smådyrklinikken (1969)

Spesialtilpasset bygg for røntgen og smådyrklinikk. Bygningen er hovedsakelig oppført i tyngre konstruksjoner av betong forblendet med rød tegl og mørkbeiset treverk. Smådyrklinikken i 2. etg har egen inngang fra utsiden av skoleområdet ment for besøkende, mens vestfasaden har driftsinnganger til 1. etg.

Bygget består av en dyp sokkeletasje med to adskilte volumer ovenpå, henholdsvis en paviljong for dyrebur med luftebalkong og en to-etasjers struktur for klinikk og kontorer. I ettertid er atriumet innglasset til operasjonssaler med overlys.



Smådyrklinikken mot nord-øst og Lindern hageby



Innglasset atrium med overlys i 2. etasje



Velferdsbygningen [1969-1970]

Velferdsbygget har det strengeste vernet av de tre bygningene, med krav til bevaring (verneklasse 2) i henhold til Landsverneplanen for Kunnskapsdepartementet. Bygningen er oppført med moderne konstruksjoner i betong og forblendet med tegl. Inneholder studentkantine og storkjøkken med vestibyle, bokhandel, kollokvierom, trimrom og garderober.

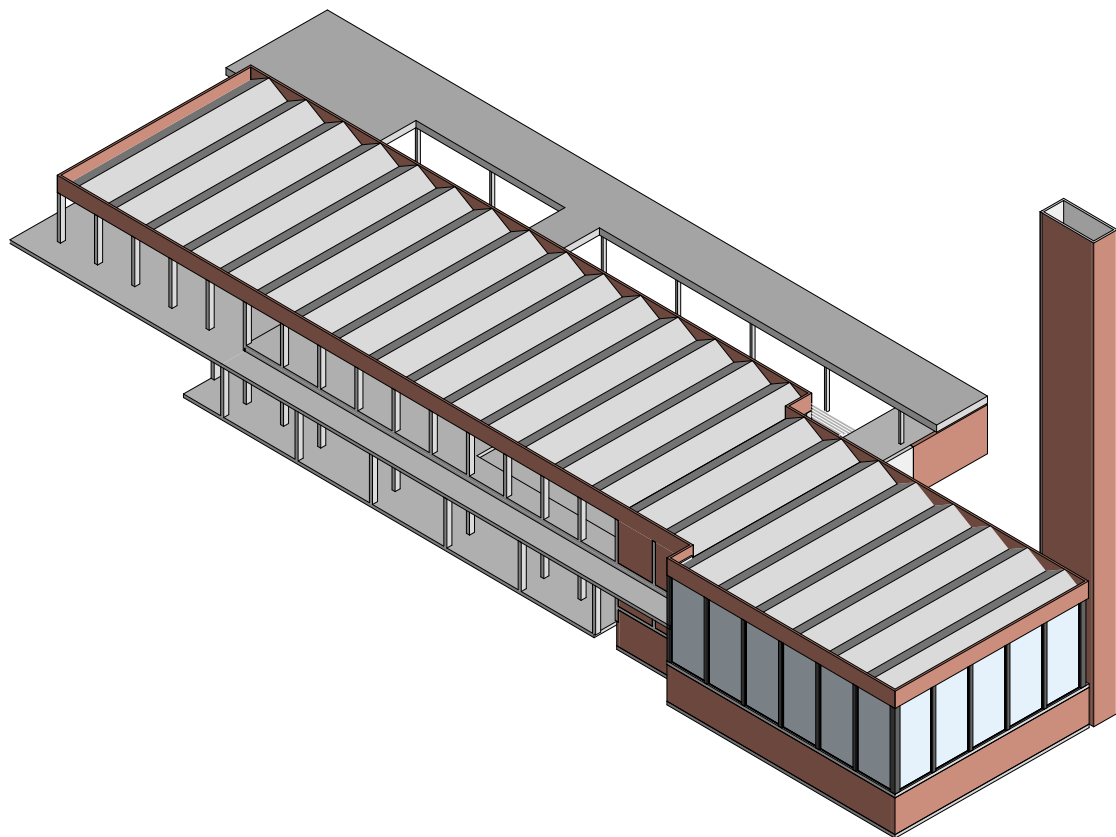
Forplassen er utført samtidig med bygningen og har samme tidstypiske kvaliteter som bygningen. Det anses bevaringsverdig som et eksempel på modernistisk arkitektur og for ideer rundt økt tilbud for studentene i samtiden.



Velferdsbygget er lokalisert i den nordlige delen av campus



Fra kantineområdet i Velferdsbygget



Pipa til varmekjelen er synlig i hele området



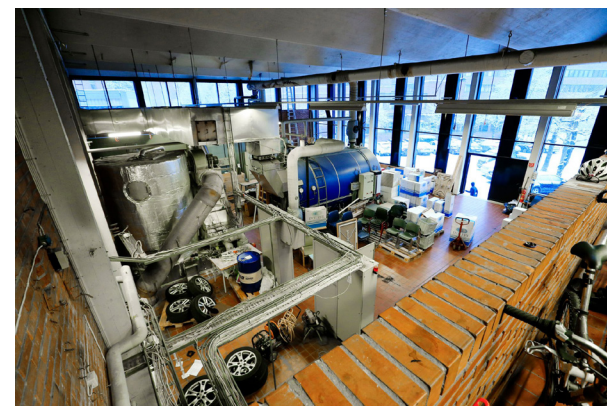
Kjelesentralen (1966-1969)

Teknisk avdeling og tidligere kjelesentral oppført konstruksjoner i mur og betong. Konstruksjoner i bygget er forsterket med stål i senere tid. Bygget inndelt med mindre rom med lettvegger. Teknisk utrustning, hjelpekonstruksjoner og vegger i bygget kan endres, som resultat av et langtspennende foldetak i betong.

Stor takhøyde i tidligere kjelerom gir stort potensiale. Tilknyttet fjernvarmenett og fordeler dette i øvrig bygningsmasse via bla. kulverter.



Kjelesentralen er lokalisert i sentrum av campus



Fra innsiden av kjelesentralen. Rommet som omkranser varmekjelen

Transformasjon av Veterinærhøgskolen

I vår strategiske masterplan for Veterinærhøgskolen introduserer vi seks hovedgrep og ulike måter å utvikle nye boliger i relasjon til eksisterende bygningsmasse. Tettheten i området nærmes dobles og vi tilrettelegger i vår strategiske plan for mer enn 2000 boliger.

Med hovedgrepene og en symbiose mellom ny og gammel bygningsmasse vil Veterinærhøgskolen kunne utforskes av en rekke aktører som kan utfordre dagens boliggrammer og utvikle nye og spennende boligtypologier.



Aksonometrisk illustrasjon av transformert bydel



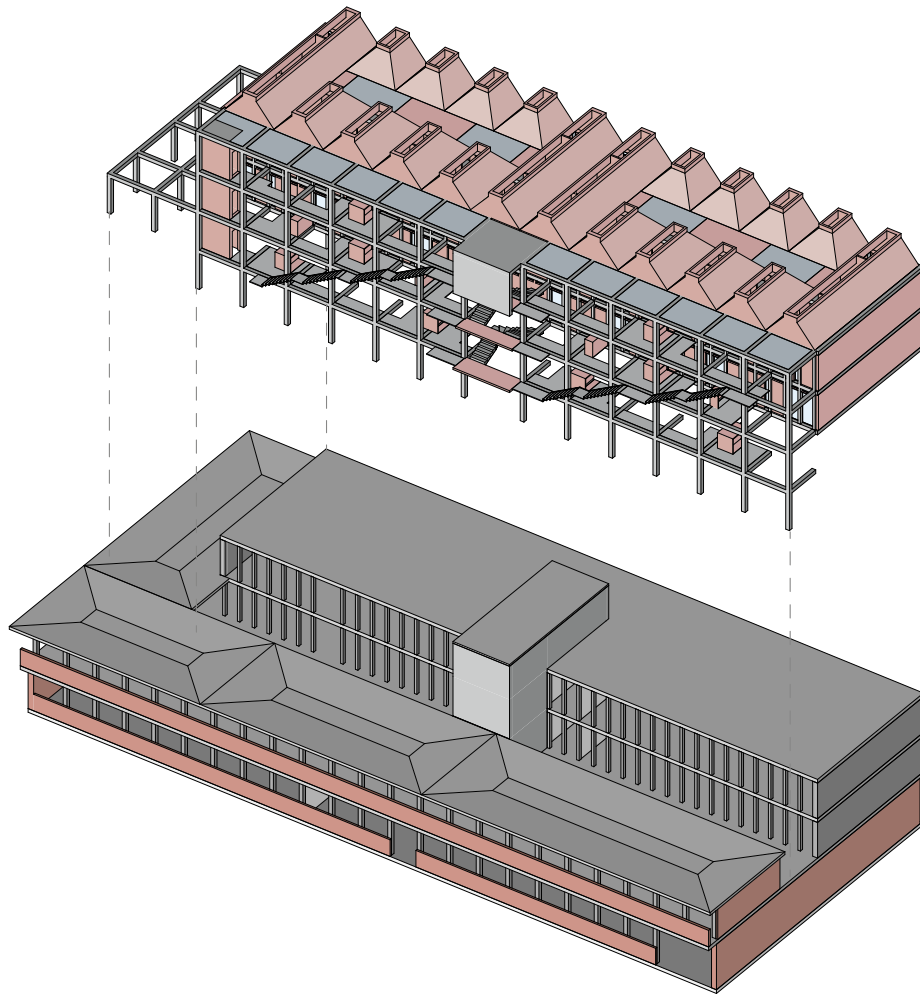
Allmenngyldige kvaliteter som utgangspunkt for boligutvikling

	Nærområdet	Bygg og eiendom	Boligen
Miljø og helse	<input type="checkbox"/> Uteområder der gode miljø- og overvannsløsninger synliggjøres og gir et lokalt gode <input type="checkbox"/> Bilfritt område med felles parkering eller bildelingsprinsipper	<input type="checkbox"/> Høyt ambisjonsnivå for bærekraftighet <input type="checkbox"/> Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse <input type="checkbox"/> Uteområdet beplantes, fortrinnsvis med planter med spisbare bær eller frukter	<input type="checkbox"/> Godt inneklima med passive løsninger <input type="checkbox"/> Reparasjon og vedlikehold fremfor utskiftning <input type="checkbox"/> Mulig å åpne et vindu i alle oppholdsrom
Felleskap	<input type="checkbox"/> Tilrettelegge for aktiviteter med "felleshus" for nødvendig og frivillig bruk <input type="checkbox"/> Tydelige tyngdepunkt / samlingssteder	<input type="checkbox"/> Tilgang til fellesarealer og -funksjoner som tilbyr beboerne et sted å være sammen <input type="checkbox"/> Sikre trygghet og trivsel gjennom deltakelse	<input type="checkbox"/> Kapasitet for selskapelighet i boligen <input type="checkbox"/> Mulighet til ulike aktiviteter samtidig
Romlighet	<input type="checkbox"/> Bebyggelse som forholder seg til gateliv <input type="checkbox"/> Tetthet og skala for behagelig klima <input type="checkbox"/> Tydelig struktur med relativt høy utnyttelse	<input type="checkbox"/> "Representative" kommunikasjonsarealer <input type="checkbox"/> Enkel orientering og adkomst fra gate	<input type="checkbox"/> God takhøyde over standard <input type="checkbox"/> Mulighet til privatliv innad i boligen <input type="checkbox"/> Lange siktlinjer og enkel orientering
Sol og dagslys	<input type="checkbox"/> Tilgang til solrike uteområder, gater og plasser <input type="checkbox"/> Helhetlig lysmiljø for trivsel og atmosfære	<input type="checkbox"/> Rimelig avstand til annen bebyggelse <input type="checkbox"/> Gjennomtenkt orientering for sol og utsikt	<input type="checkbox"/> Et sted å sitte i sola på gode dager <input type="checkbox"/> Gode dagslysforhold fra to eller flere himmelretninger <input type="checkbox"/> Utsyn og dagslys i alle oppholdsrom
Akustikk	<input type="checkbox"/> Skjermet fra trafikkert hovedveinnett	<input type="checkbox"/> Enkel tilkomst til lune uteområder skjermet for støy <input type="checkbox"/> Fellesarealer med akustikk tilpasset bruk	<input type="checkbox"/> Adskilte soner for lek og arbeid <input type="checkbox"/> Godt lydisolert mot naboer og byliv <input type="checkbox"/> Tilgang til skjermet uteareal
Materialitet	<input type="checkbox"/> Robust og human materialbruk <input type="checkbox"/> Gjenkjennelig og særegen utforming	<input type="checkbox"/> Fasadematerialer som tåler å eldes <input type="checkbox"/> Potensiale for vedlikehold av beboerne	<input type="checkbox"/> "Ekte" og holdbare materialer med god håndverksmessig standard
Livsløp/levekår	<input type="checkbox"/> Utvidet forretningstilbud og serveringsteder <input type="checkbox"/> Basert på gang-, sykkel- og kollektivtrafikk	<input type="checkbox"/> Både heis og en god trapp å gå i <input type="checkbox"/> Sikkert sted å parkere sykkel og barnevogn <input type="checkbox"/> Skjermet mot innsyn fra gjenboere	<input type="checkbox"/> Flexibilitet til å bo i ulike livsfaser <input type="checkbox"/> Rikelig oppbevaringsplass <input type="checkbox"/> Soverom med plass til barneseng eller arbeidsbord
Variasjon	<input type="checkbox"/> Blandet bebyggelse med variert uttrykk og funksjonalitet <input type="checkbox"/> Hierarki i uterom og grad av offentlighet	<input type="checkbox"/> Variasjon i beboersammensetning <input type="checkbox"/> Variasjon i leilighetstyper og boformer <input type="checkbox"/> Variasjon i disponeringsform	<input type="checkbox"/> Alternativ møblering i ulike livssituasjoner <input type="checkbox"/> Flexibilitet til å endre planløsning



Smådyrklinikken

Transformasjon, familie og lys



I Smådyrklubben arbeider vi med lys som redskap for høyere bokvalitet og familier som utgangspunkt for fokusgruppe. Smådyrklubben er fra 1969 og er kjent blant dyreiere, da det i dag er en populær dyreklubb for Oslos befolkning. Smådyrklubben er tydelig bygget for sitt formål, men er veldig fleksibelt for transformasjon til nye funksjoner. Vi beholder alle strukturelle elementer i bygget og ekstruderer dette med tre nye etasjer.

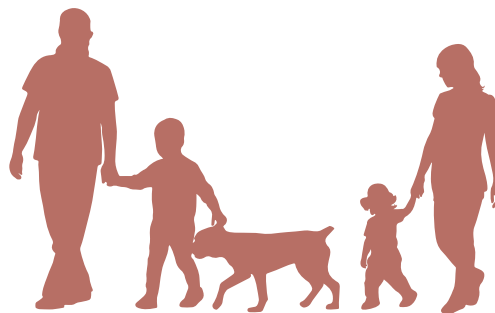
På grunn av byggets massive karakter arbeider vi med begrepet lys for å optimalisere bygningsmassen mot boliger av god kvalitet. Dette gjør vi gjennom å introdusere en rekke lysgårder og nærmest kirurgiske inngrep i fasader og i møtet mellom yttervegger og innervegger.

Eksisterende byggs materialpalett er hovedsakelig betong og tegl. Materialet vi legger til er primært rød betong av overskuddsmateriale og behandlet massivtre. På grunn av byggets dype bredde og eksisterende lysgård, styrker vi dette med en transparent vertikal bevegelsesone. Felles hage på taket er tiltenkt som prosjektets private uteområde. Det er ikke prioritert private balkonger.

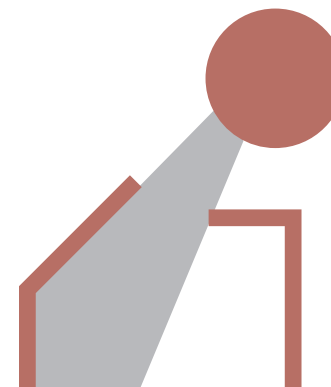
Familie som fokusgruppe arbeides med i måten leilighetene er lagt opp på og hvordan bygget forholder seg til private og felles soner. Byggets sosiale profil ivaretar gode bokvaliteter for aktive familier og byggets kjelleretasjer gir rikelig bodplass. Leilighetene følger byggets modulsystem og varierer i størrelse fra 49 m² til 121 m². I tillegg har vi introdusert en boligtypologi over to plan, der familiebegrepet utvides til også å omhandle dyr. De små leilighetene med vindeltrapp ned til de fleksible rommene ut mot gaten, kan eksempelvis brukes som stall eller som atelier og næringslokale. Det finnes få steder i den tette byen der du kan bo sammen med hundene dine eller hesten din, og det er en morsom måte å illustrere byggets historie og familiebegrepet i utvidet forstand.



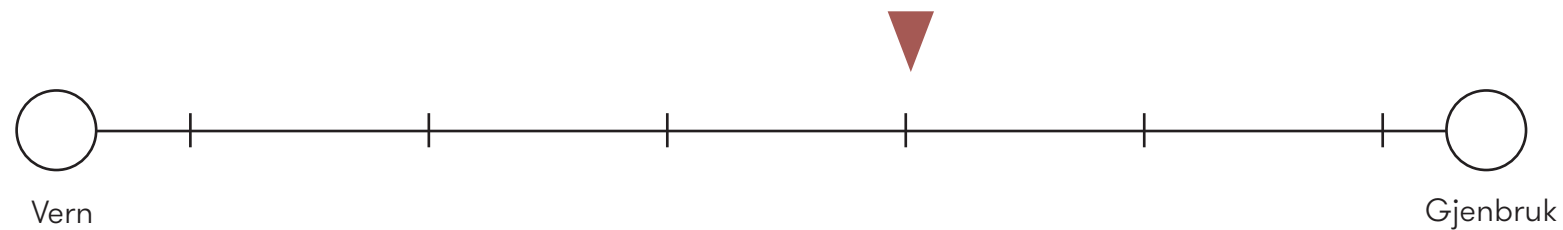
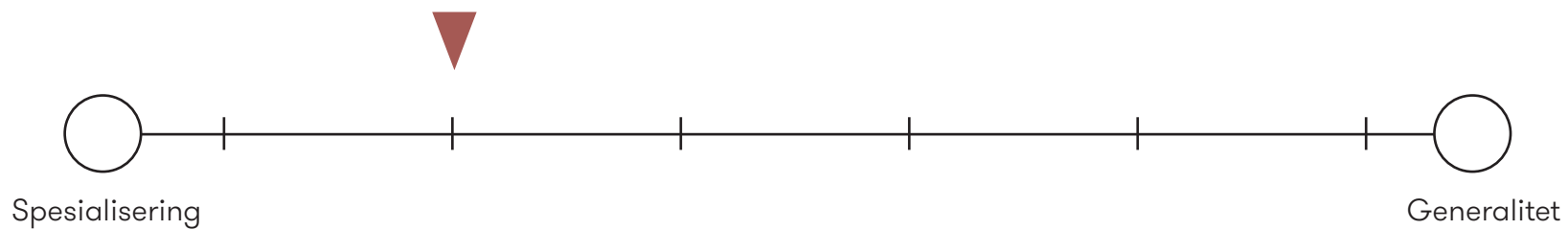
Transformasjon av eksisterende og integrert tilbygg



Familier



Lys

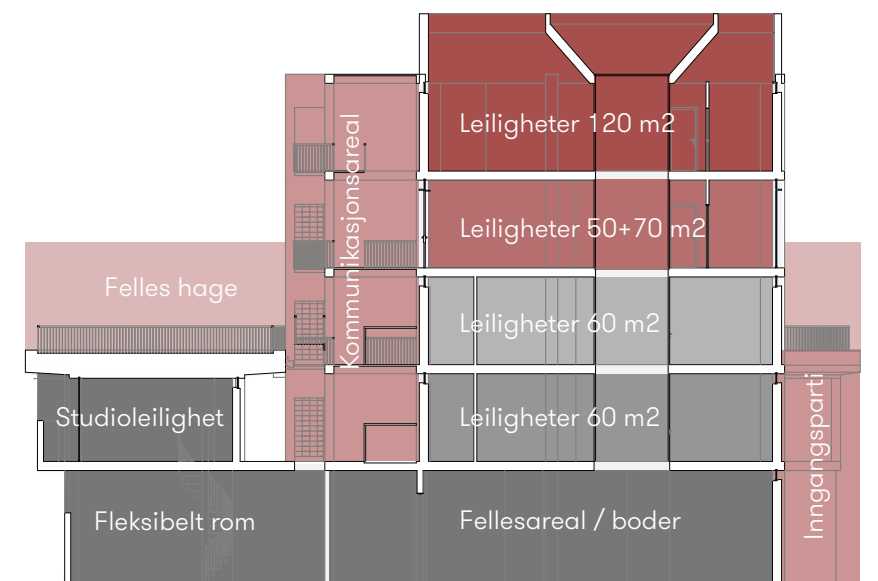


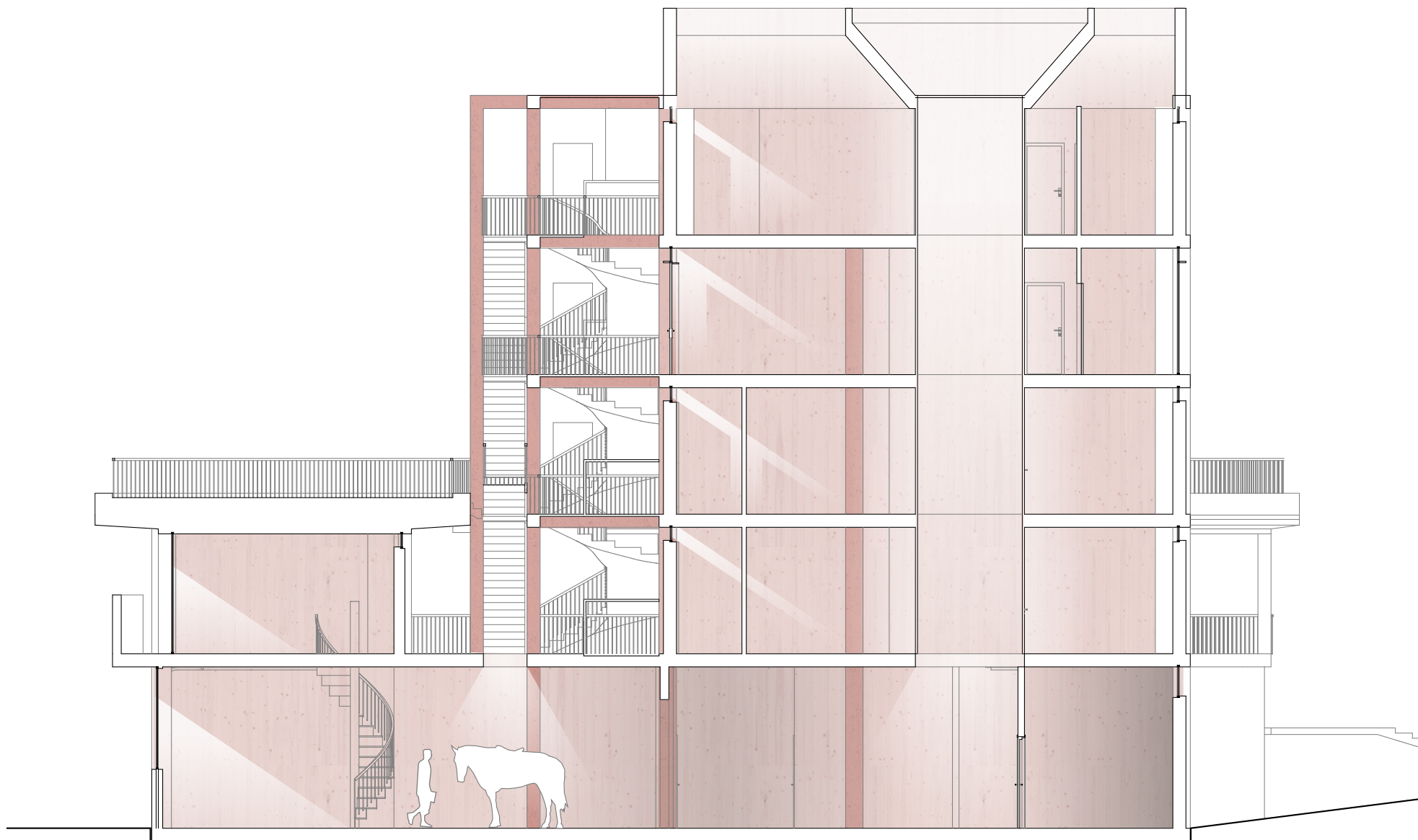


Illustrasjon fra Veterinærplassen mot Smådyrklubben. Den eksisterende bygningsmassen åpnes opp på gateplan med garasjeportene som åpner for interessant programmering. Her kan man drive næringsvirksomhet, ha atelier og verksteder eller ha dyr boende. På taket av eksisterende bygg anlegges en stor raus takhage som fungerer som byggets uteareal. Kommunikasjonsarealene i nybygget er sydvendt og skaper ulike rom for opphold og møter.

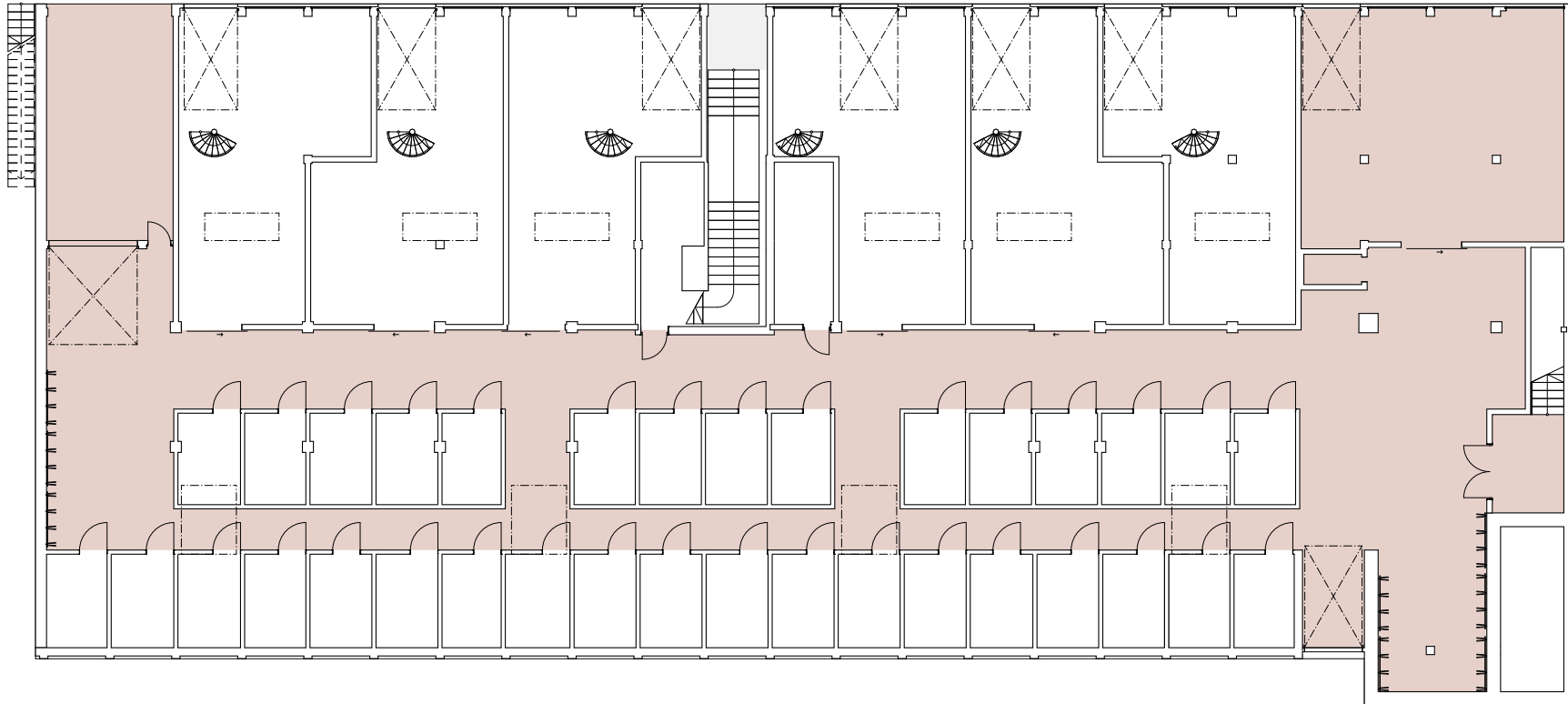


Illustrasjon av inngangspartier og kommunikasjonsåre i Smådyrklubben. Denne sonen er raus i bredde, noe som skaper en rekke rom for møter og opphold. Sonen har perforert materialbruk som gir lys helt ned i de nederste etasjene. Det er skapt avstand til vinduene, samtidig som relasjonen leilighetene mellom er nær. Et trygt og livlig sted for fokusgruppene og et eksempel på at man kan bo med barn og dyr i by.



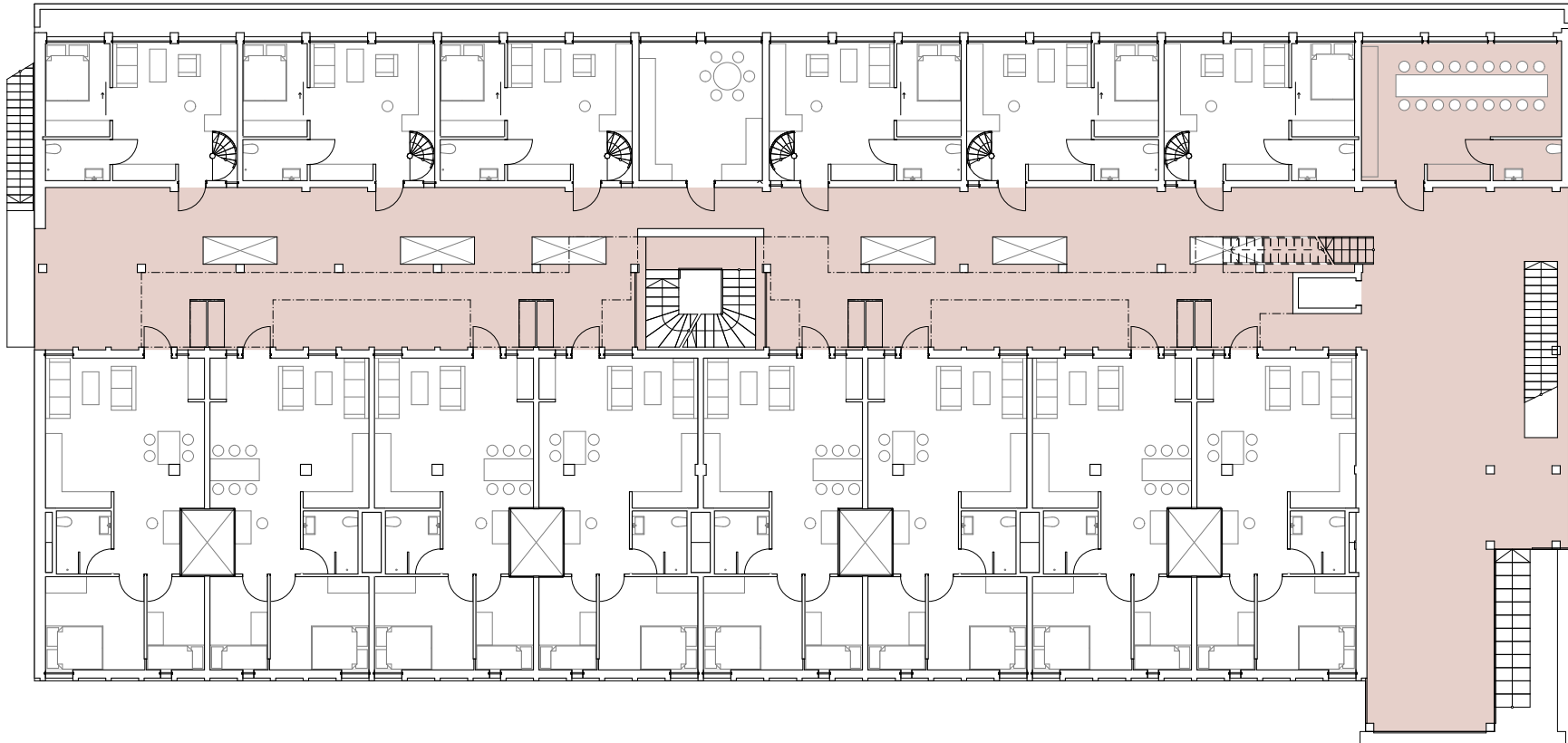


Tversnittet viser de forskjellige strategiene vi bruker for å jobbe med lys i alle deler av bygningen.



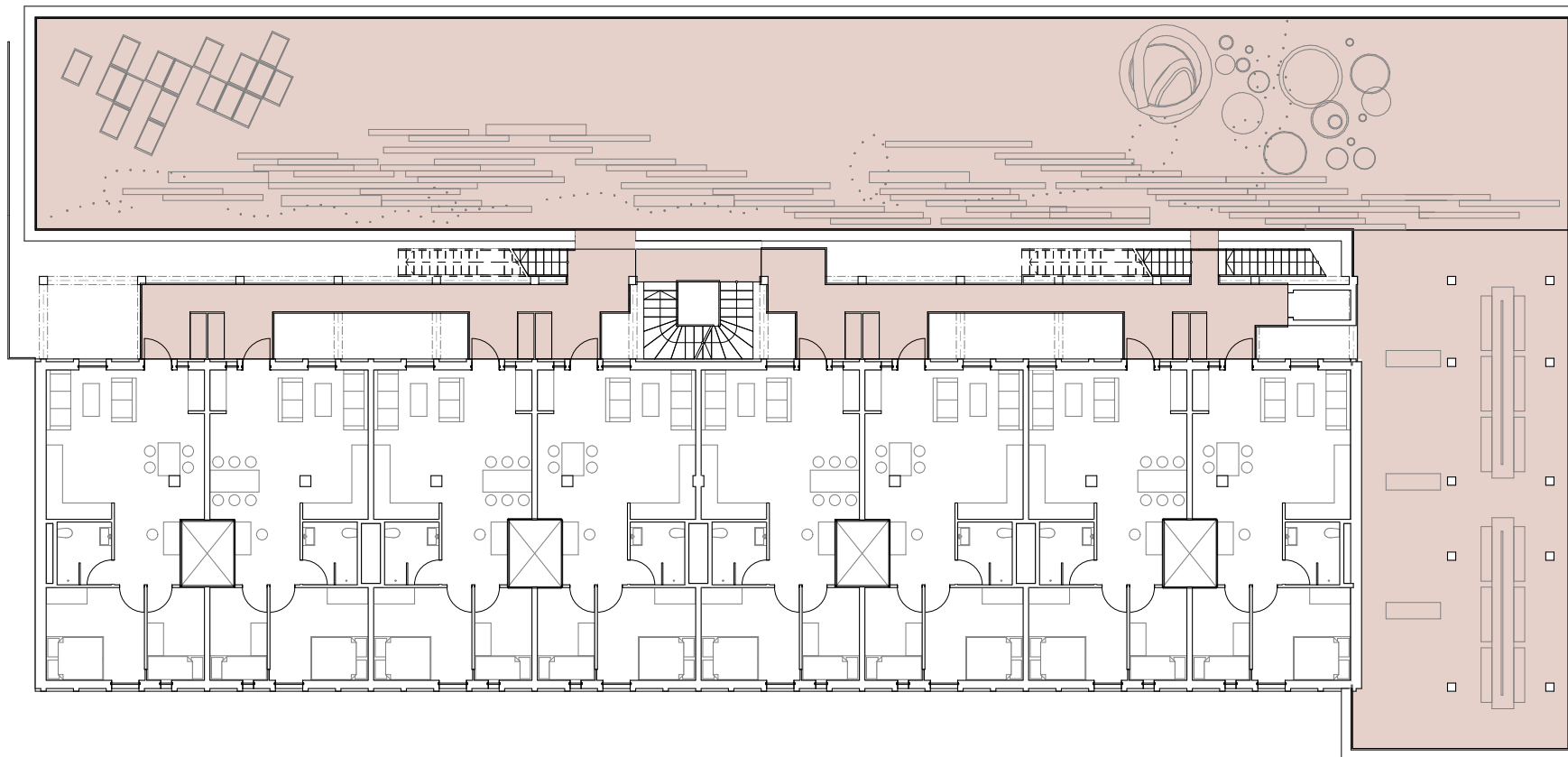
1. etasje med fleksible rom på ca 65 m² i forkant mot Velferdshagen og bod for hver av de 36 leilighetene i bygget.

1:250

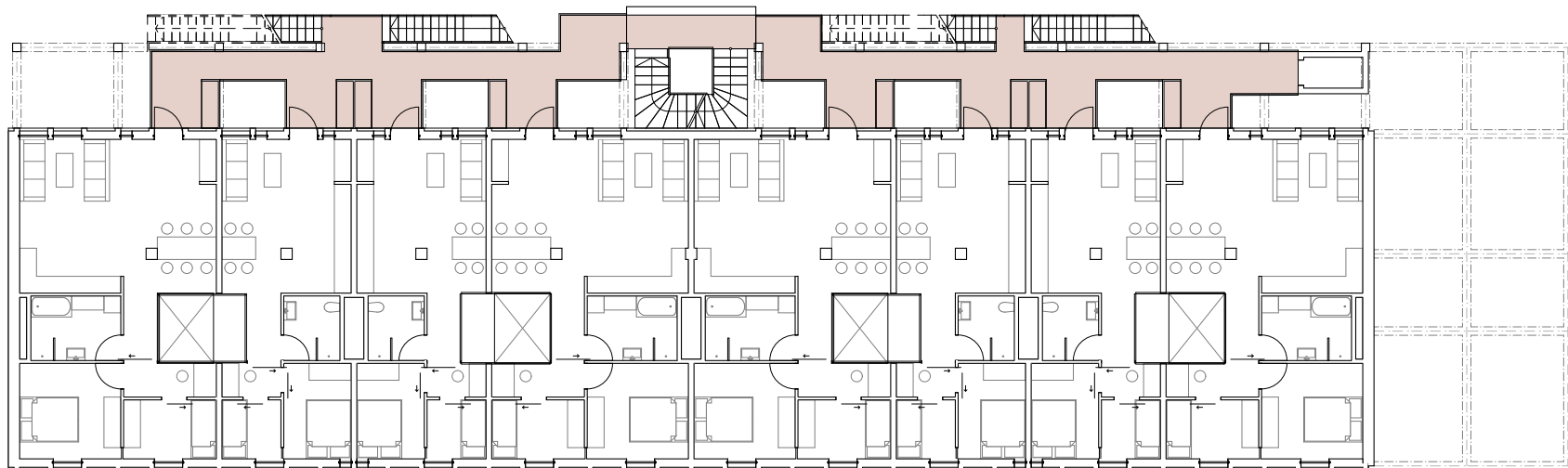
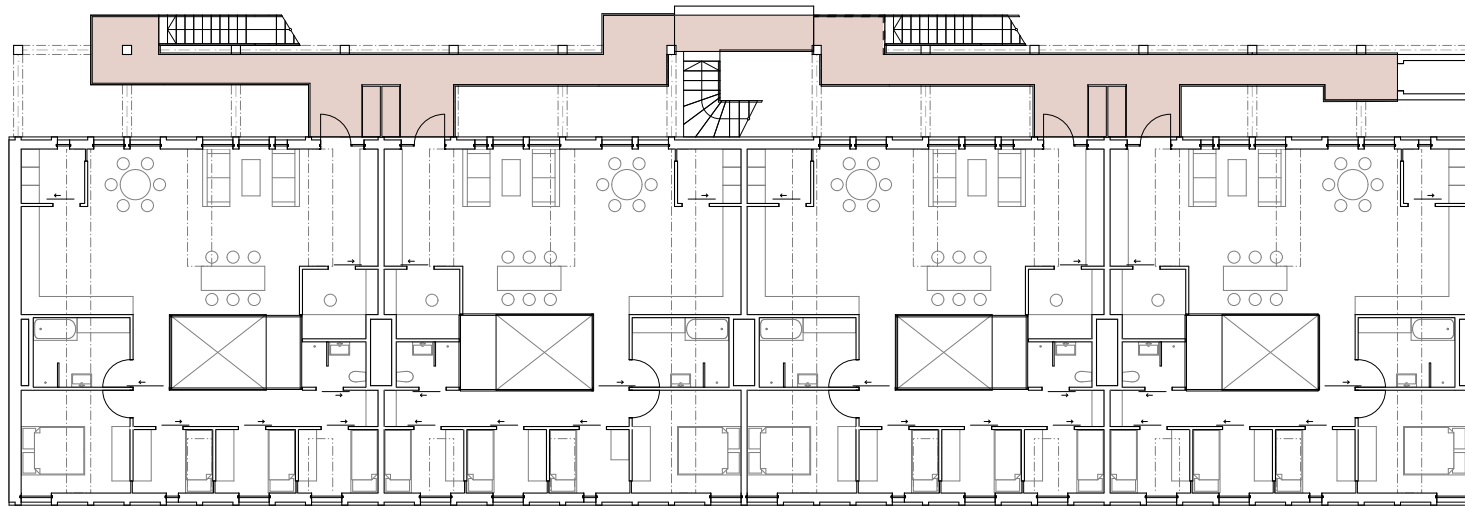


2. etasje har to fløyer, med henholdsvis studioleiligheter på 35 m² over fleksible bolig-/næringslokaler på gateplan og gjennomgående leiligheter på 63 m².

1:250



3. etasje har gjennomgående leiligheter på 63 m² med inngang fra en skjermet svalgang som ligger adskilt fra fasaden. Ved inngangsdøren har hver bolig en sone for påkledning med møbel for sko og yttertøy. Fra dette planet er det direkte adgang til felles takterrasse.



4. etasje har leiligheter med vekselvis 73 og 49 m², mens 5. etasje har de største boligene på 121 m². Lyssjakten med gjennomskinnelig materiale i den midtre sonen av bygget blir større i de øvre etasjene for å slippe mer lys ned helt til 1. etasje. Takformen gir spennende overlys i den øverste etasjen.



Langsnitt

1:250



Fasade mot vest

1:250



Illustrasjon fra de største familieilighetene i 5. etasje. Den frostede veggen mot en lysgård gjennom alle etasjer gir indirekte dagslys uten innsyn i den mørkeste delen av planen. Åpninger i taket og det horisontale vindusbåndet skaper spennende lysspill hele dagen.



Illustrasjon av studioleiligheter med fleksible arbeidsrom på gateplan. Disse rommene kan fungere som arbeidsrom, næringslokale, atelier, eller stall som her illustrert. En studioleilighet i den transformerte paviljongstrukturen av Smådyrsklinikken med luftebalkong for hunder, opp en vindeltrapp til 2. etasje. Det er åpnet et overlys til atriumet over, som gir lys i den dypeste delen av lokalet.

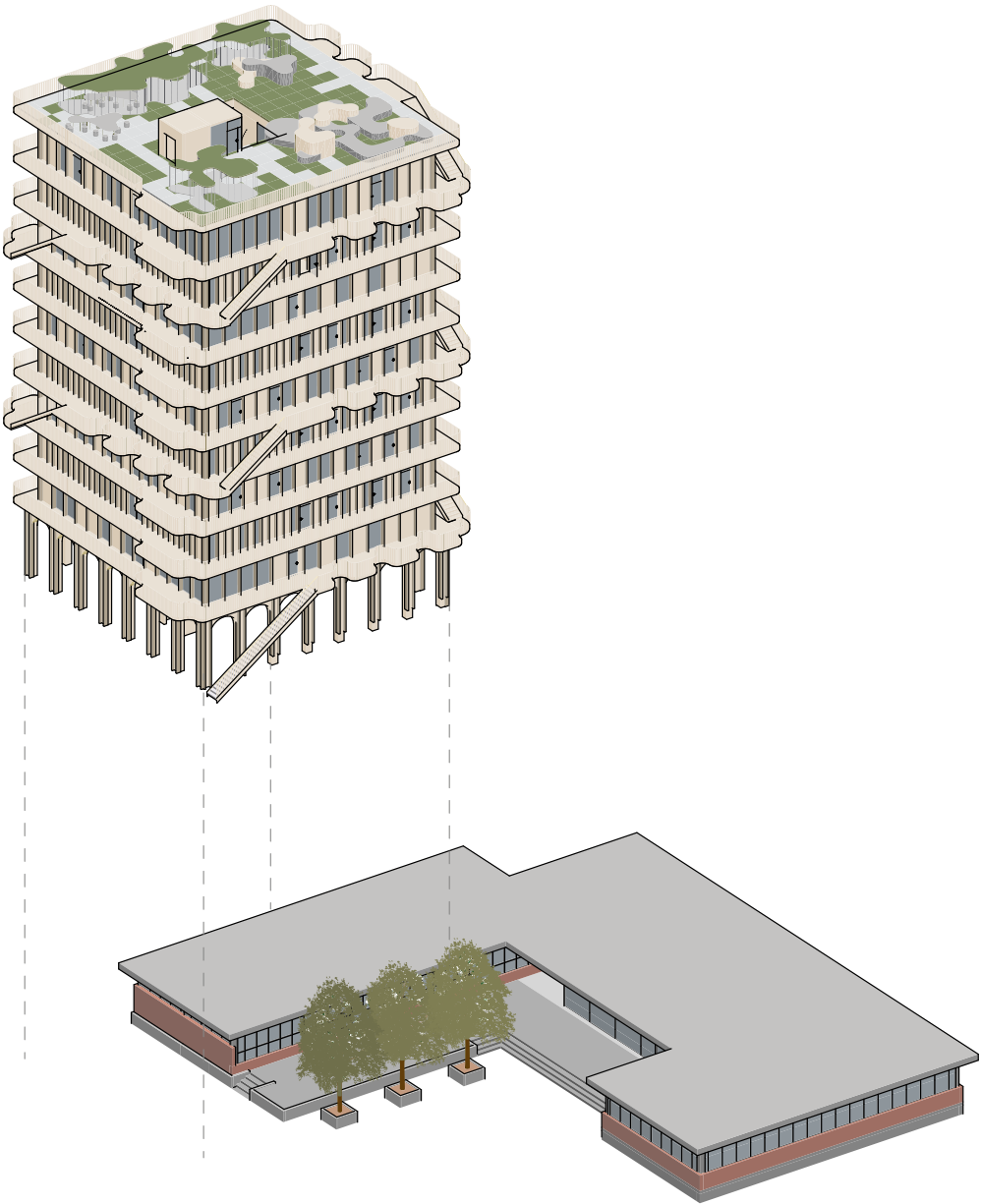
Velferdsbygget

Symbiose, unge og eldre, bevegelse og interaksjon

Velferdsbygget er i verneplanen for området kategorisert i verneklasse to, statlig vern. Det betyr at det ikke tolereres store inngrep i bygningsmassen. I følge beskrivelsen er bygget særs representativ for campusbebyggelse fra tidlig 70-tall. Tilnærmingen til eksisterende bygningsmasse er derfor å integrere program, men i stor grad fristille bygningsvolumene.

Velferdsbygget inneholder velferdsfunksjoner for dagens høgskole. Her finnes allerede kantine, grupperom, trimrom, garderobes og peisestue. Til tross for at Veterinærhøgskolen flytter ut vil det trolig fortsette å være skolevirksomhet på området. Behovet for dagsenter i bydelen er også stor. Etterslepet både på eldreboliger, ikke nødvendigvis for pleietrengende eldre, og studentboliger er stor. Vi arbeider derfor med relasjonen mellom “unge og eldre” som fokusgruppe. Vi vil at dagsenteret kan driftes av beboere i det nye boligbygget og at gruppen av eldre og studenter som begge har utfordringer i dagens boligmarked, kan fungere godt i relasjon. I prosjektet fokuserer vi på høy grad av fellesskap. Hele første etasje, takhagen og minimum en femtedel av hver etasje er avsatt til fellesprogram.

Arkitektonisk vil vi arbeide med begrepet “bevegelse og interaksjon” som verktøy for høyere bokvalitet. I byplanen har vi planlagt høyhus rundt hvert gårdsrom. Disse høyhusene kan være opp mot 12 etasjer, noe vi mener vil være naturlig for å oppnå tilstrekkelig tetthet. Å skape gode leiligheter i høyden er i utgangspunktet ingen stor utfordring, men å skape god beboer- og typologimiks i høyden kan være mer utfordrende. Derfor har vi fokusert på en rasjonell bygningskropp der kommunikasjonsåren i bygget er en opplevelse i seg selv. Den knytter fellesområdene sammen og inkluderer boenhetene i bevegelsen. Fokusgruppen eldre og unge er ofte opptatt av, og kan føle trygghet ved, en viss sosial kontroll. Dette diskuteres på ulikt vis i de ulike planene.

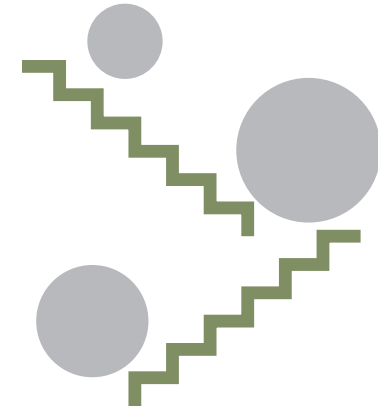




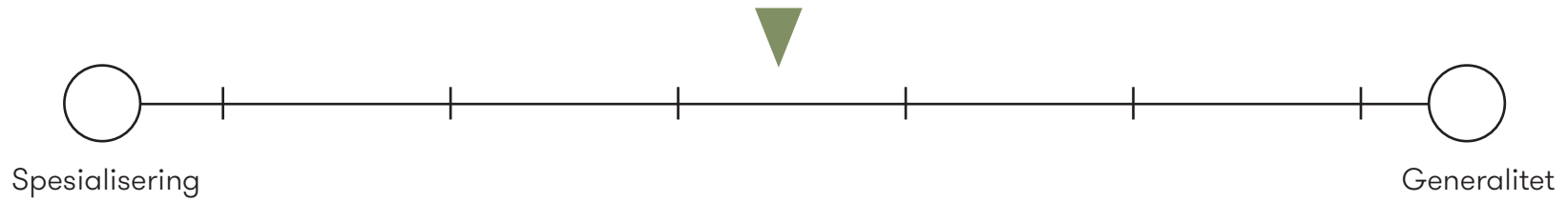
Nytt bygg i tilknytning til eksisterende bygg



Unge og eldre

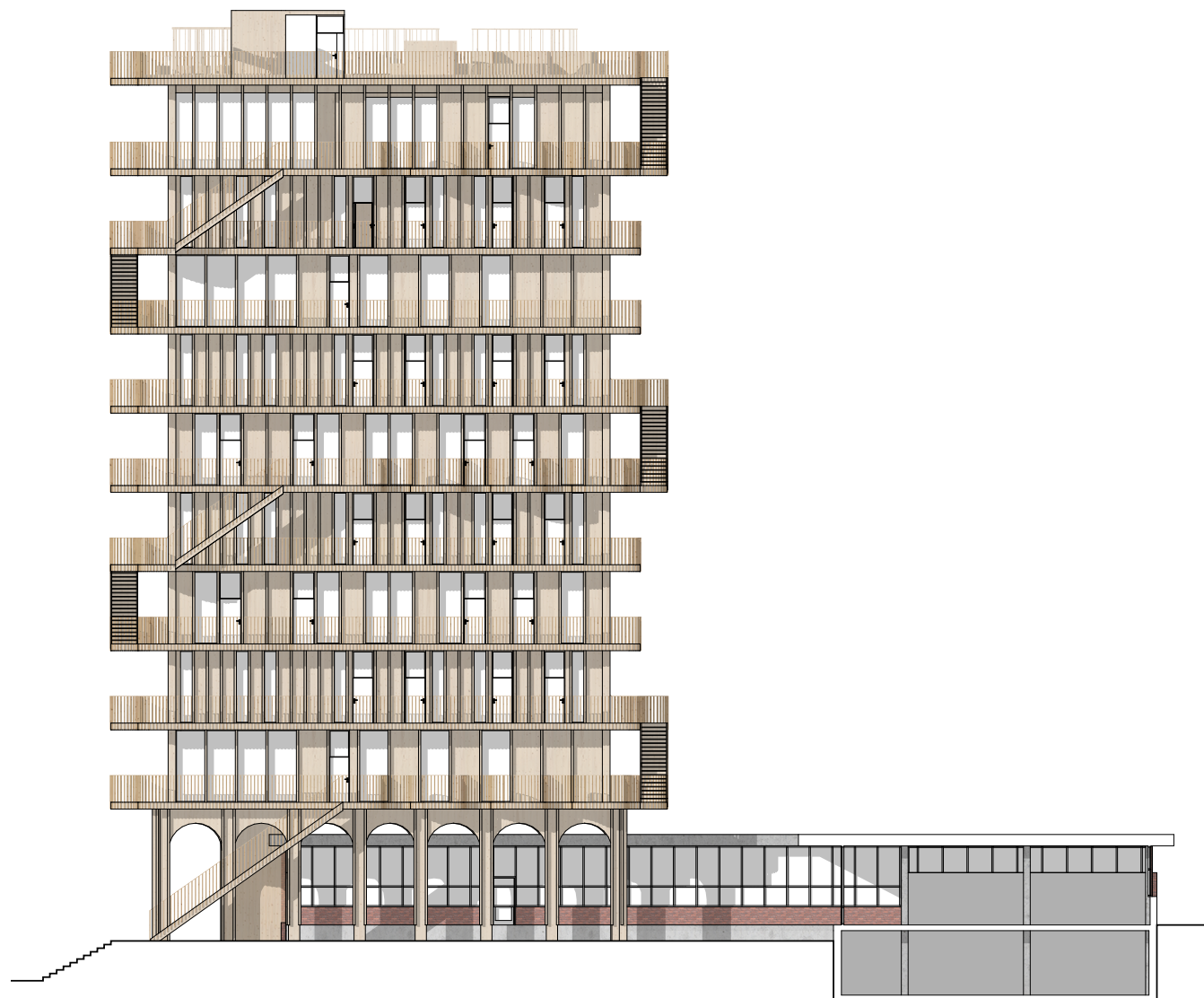


Bevegelse og interaksjon

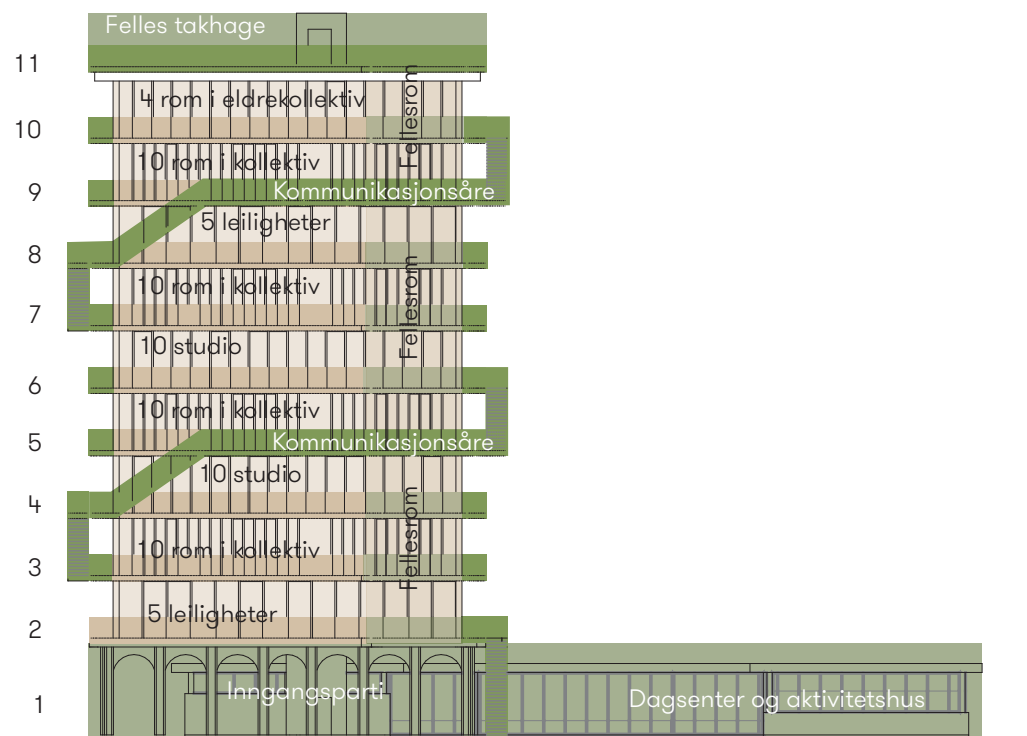


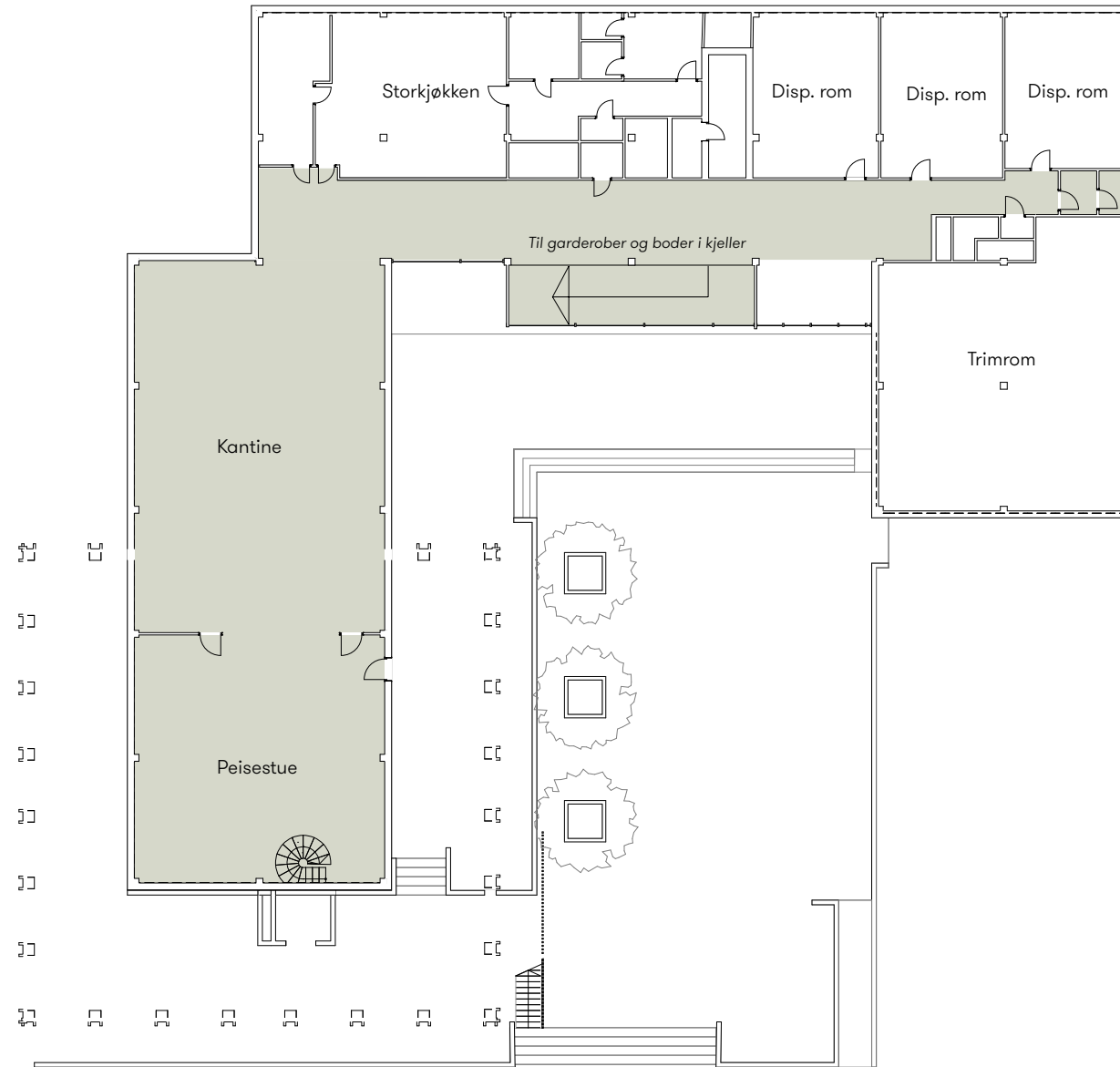


Illustrasjon fra Veterinærplassen mot Smådyrklubben. Den eksisterende bygningsmassen åpnes opp på gateplan med garasjeportar som åpner for interessant programmering. Her kan man drive næringsvirksomhet, ha atelier og verksteder eller ha dyr boende. På taket av eksisterende bygg anlegges en stor raus takhage som fungerer som byggets uteareal. Kommunikasjonsarealene i nybygget er sydvendt og skaper ulike rom for opphold og møter.



Bevegelsesåren i Velferdsbygget fungerer som et sosialt nav. Dette er hovedbevegelsen til og fra leilighetene. Bevegelsesåren slynger seg rundt bygget og skaper en sosial interaksjon mellom beboerne. Begge fokusgruppene i bygget er opptatt av sosial kontroll i form av trygghet. I det syd-østre hjørnet av bygget finnes det fellesprogram. Dette kan være terrasser, veksthus, arbeidsrom, TV-stue eller ekstra gjesterom.



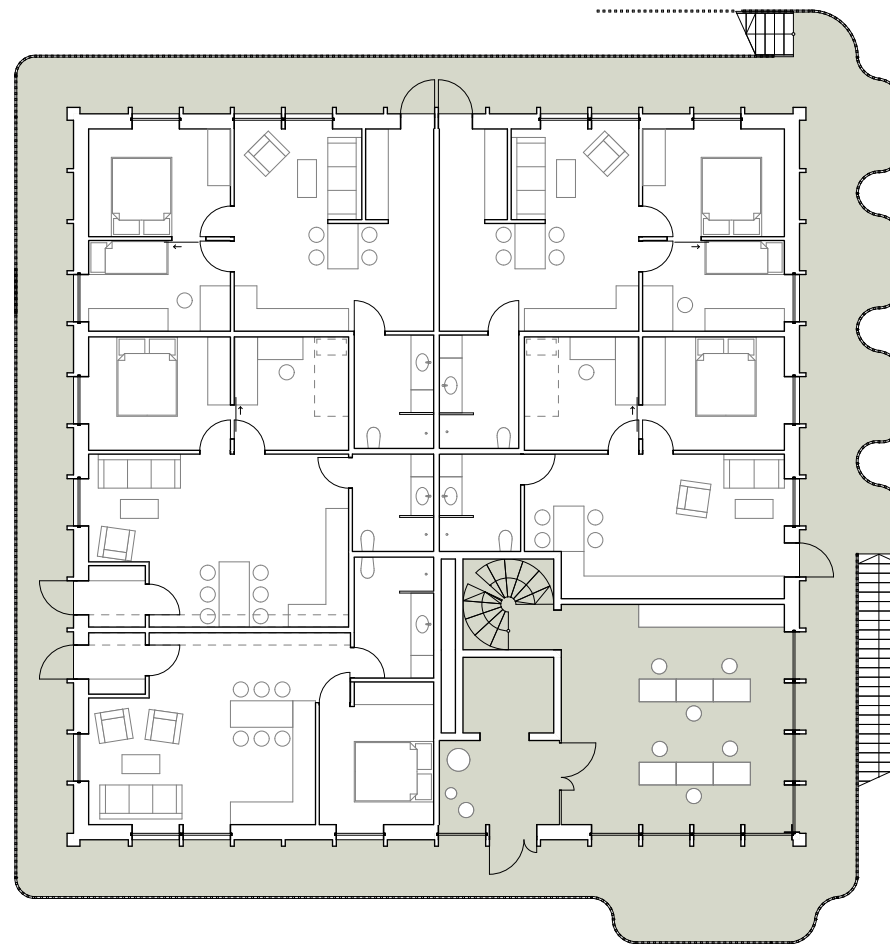




Illustrasjon av eldrekollektiv. Fellesrom i lysgården med mulighet for selskapeligheter, møter eller hobbyarbeid.



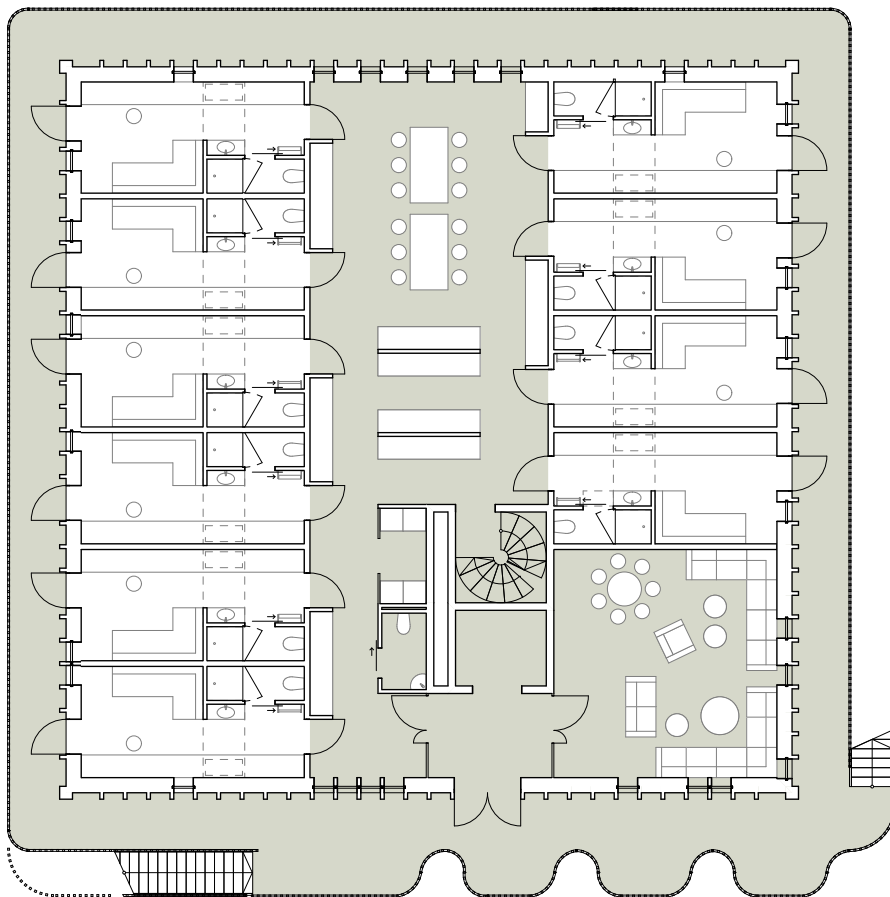
Kollektivløsning for eldre som ønsker å ha egen leilighet på 45-65 m² med utvalgte fellesfunksjoner og sosialt samvær. Alle boligene er gjennomgående fra offentlig svalgang til felles lysatrium i midten. Fellesrommet på hjørnet kan bli et drivhus i 10. etasje for hele bygningen.



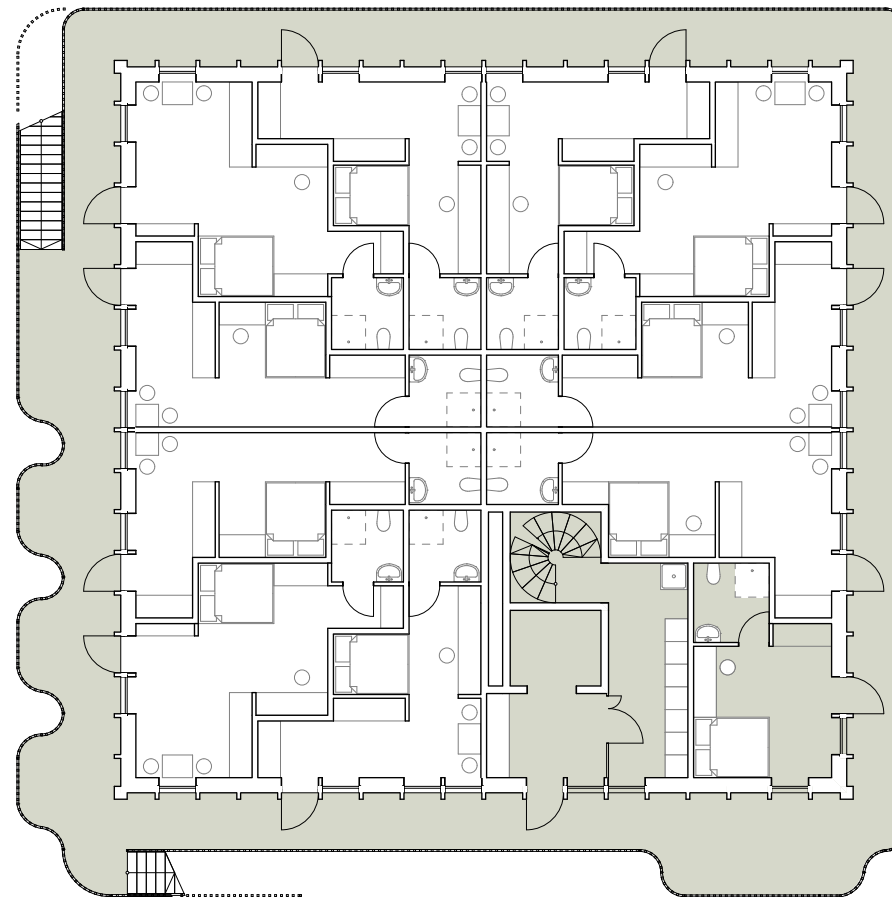
Standardiserte to- og tre-roms leiligheter på 50-60 m² for eldre med ønske om å redusere fotavtrykket de bor på, og dermed frigi større boliger for barnefamilier. Liten grad av fellesfunksjoner, foruten hobbyrom som del av den sosiale sonen på hjørnet. Den offentlige svalgangen gir en viss grad av sosial kontroll.



Illustrasjon av studentkollektiv. Fra felleskjøkkenet med private rom på begge sider.



Kollektiv for unge med eget soverom og wc/dusj. Alle enhetene er gjennomgående fra offentlig svalgang til fellesområder med kjøkken og spisestue i en bred midtsone på tvers av bygget, og tilknytning til en egen stue på hjørnet. Beboere har dermed egen inngang fra svalgangen, samt mot fellesarealene.



Standardiserte ett-roms leiligheter på 24-29 m² for unge. Den utradisjonelle planløsningen er et resultat av å tilegne hver leilighet lik del av fasaden, og gjør at leiligheten gis hjørner og nisjer å innrede med en følelse av flere romforløp. Et felles gjesteværelse og vaskerom kompenserer for de kompakte boligene.

Kjelesentralen

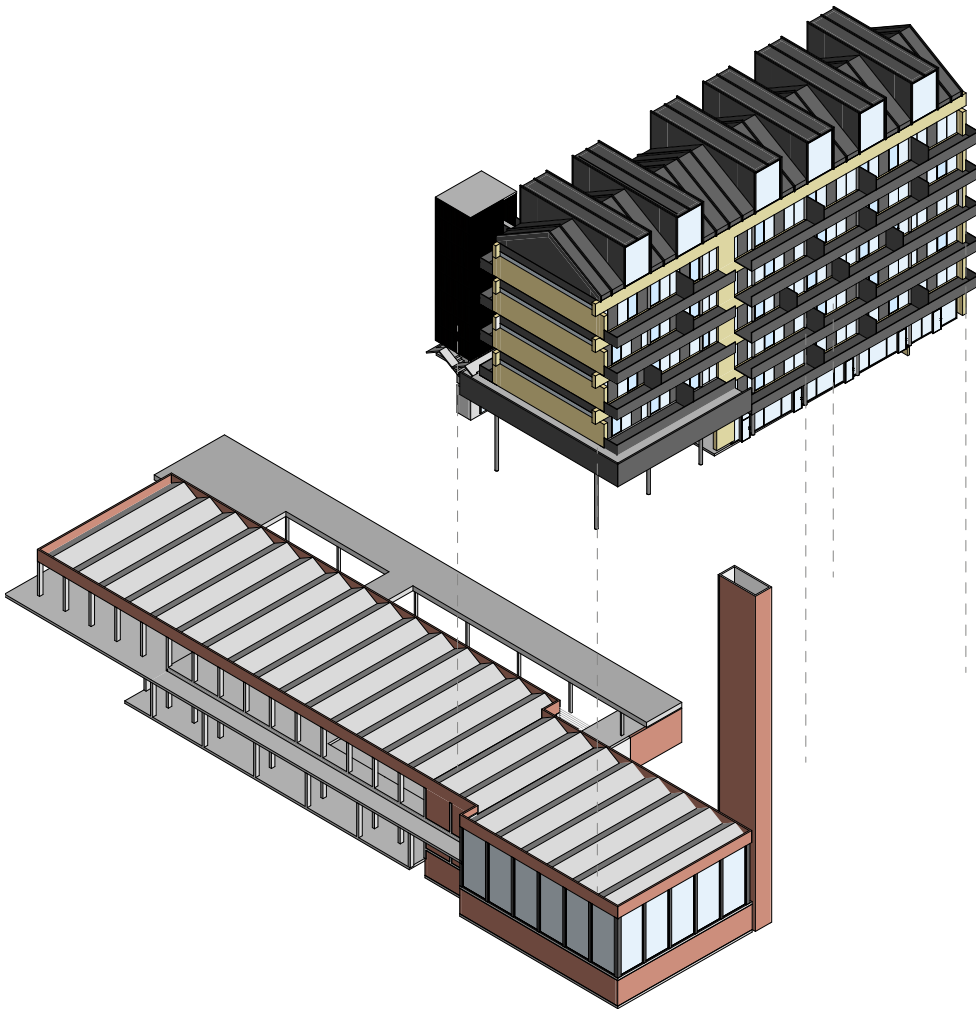
Transformasjon, familie og lys

Kjelesentralen rommer i dag Veterinærhøgskolens driftstekniske funksjoner, primært som kontorer for driftsavdelingen. Med Kjelesentralen tilnærmer vi oss eksisterende bygningsmasse med mindre grad av bevaring.

Kjelesentralens takstruktur spenner 15 meter og gir et spennende og fleksibelt søylefritt rom blir forbeholdt sosiale uteaktiviteter. Vi fjerner flertallet av tekniske maskiner fasader og vegger og ribber bygget slik at "skjelettet" blir stående igjen. Dette skaper et særegent, formsterkt og spennende åpent uterom som beboere i området kan disponere og utvikle i felleskap. Rommet som i dag omkranser den store varmekjelen, beholder vi som en innendørs storstue for bydelen. Her kan man arrangere konserter, ha bevertning og utstillinger.

Bebyggelsen vi legger til plasserer seg delvis over den eksisterende strukturen og skaper et interessant møte mellom nytt og gammelt. Varmekjelens pipeløp har en tydelig signatur og denne bevares og blir nybyggets vertikale sjakt for teknisk infrastruktur.

I prosjektet ønsker vi å jobbe med begrepet "Frihet i planløsning" som verktøy for høyere bokvalitet og "Selvbyggeren" eller den "Boligbevisste" som fokusgruppe. Boligene tilstreber derfor maksimal fleksibilitet både romlig og brukermessig. All bæring ligger derfor i yttervegger og skaper helt vegg og søylefrie plan. Ved å firedoble tykkelsen i etasjedekken ønsker vi å skape mulighet for å fritt plassere strøm, vann, ventilasjon og avløp. Med 3,6 m mellom dekkene kan leilighetene variere i gulvhøyder å skape spennende rom som følge av nivåforskjeller og ikke minst stå fritt i plassering av innervegger.





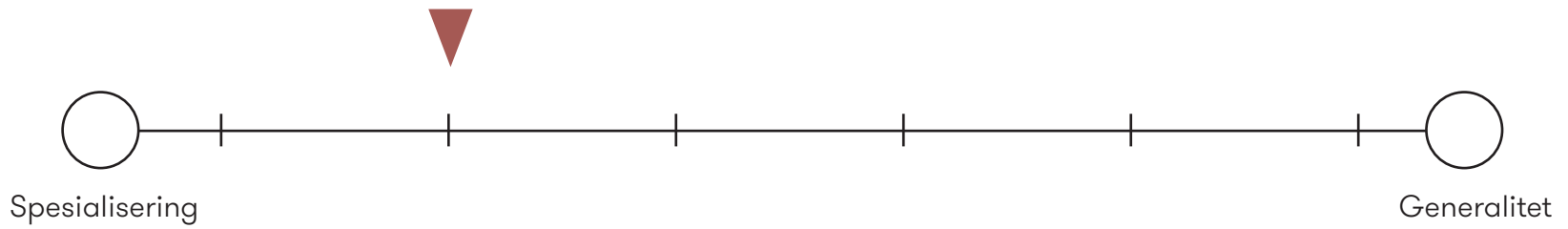
Nytt bygg, ribbe eksisterende struktur



Selvbyggere/ boligbevisste

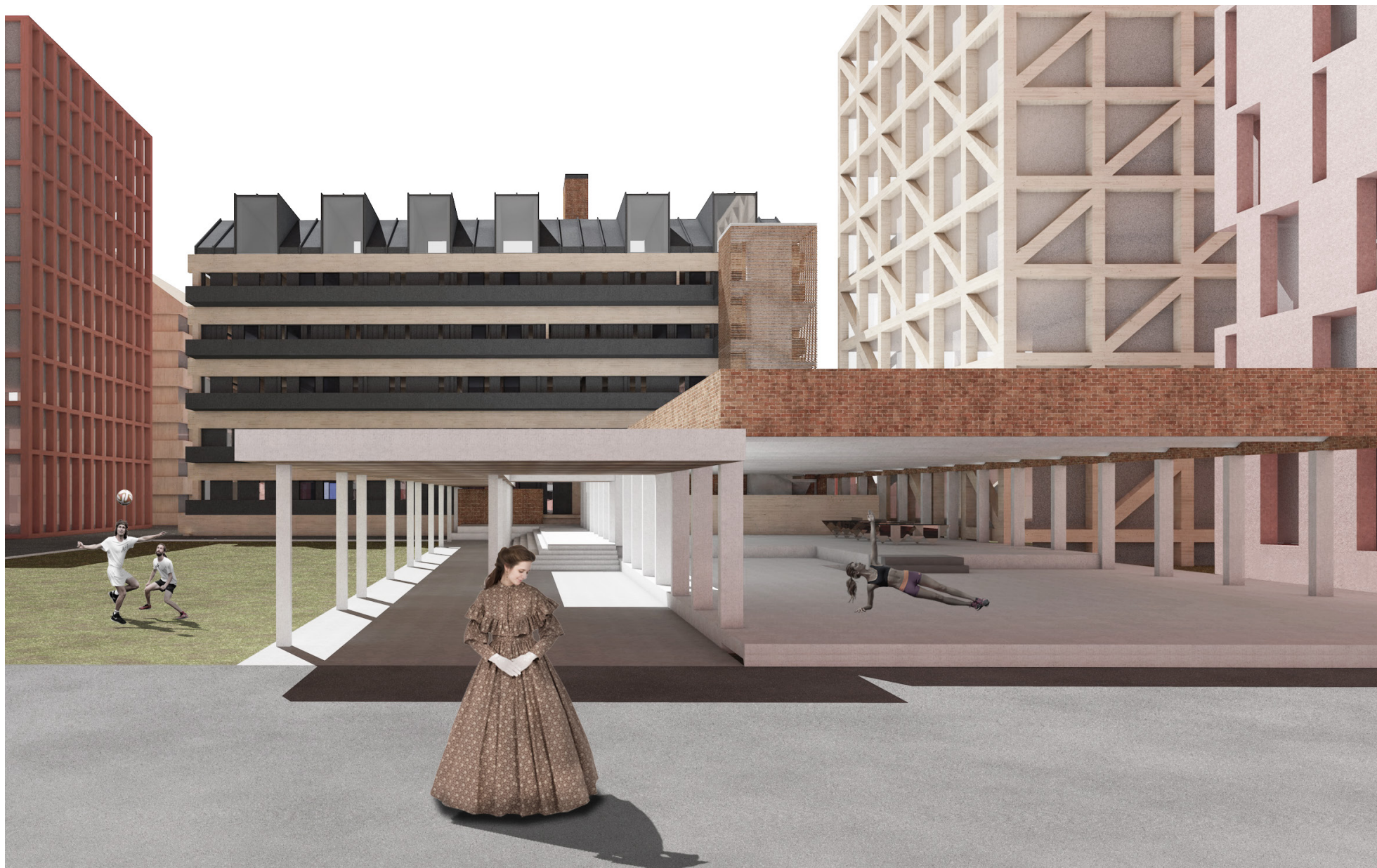


Frihet i planløsning





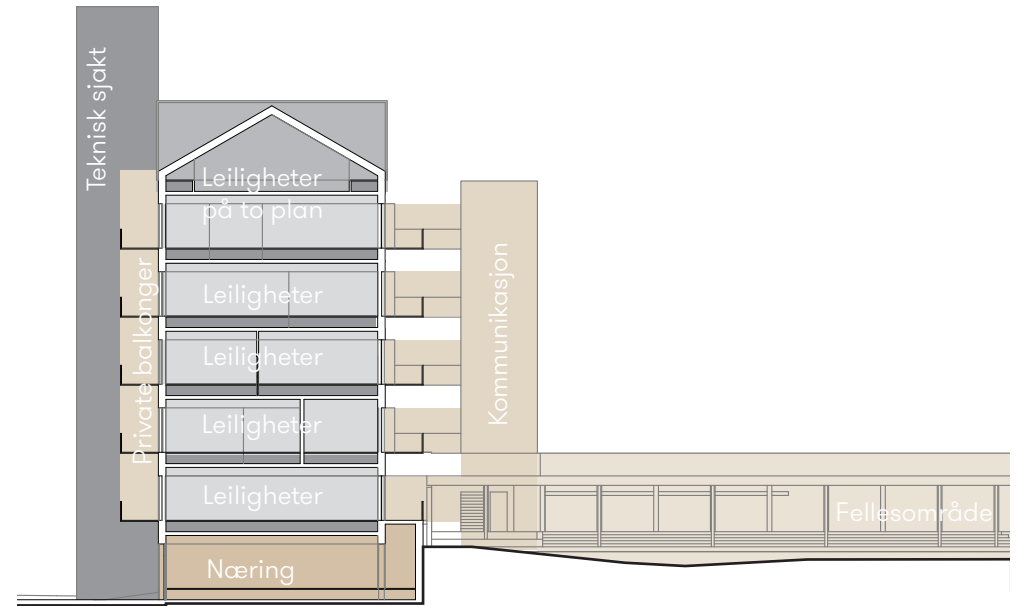
Illustrasjon fra Veterinærplassen mot Smådyrklubben. Den eksisterende bygningsmassen åpnes opp på gateplan med garasjeportene som åpner for interessant programmering. Her kan man drive næringsvirksomhet, ha atelier og verksteder eller ha dyr boende. På taket av eksisterende bygg anlegges en stor raus takhage som fungerer som byggets uteareal. Kommunikasjonsarealene i nybygget er sydvendt og skaper ulike rom for opphold og møter.



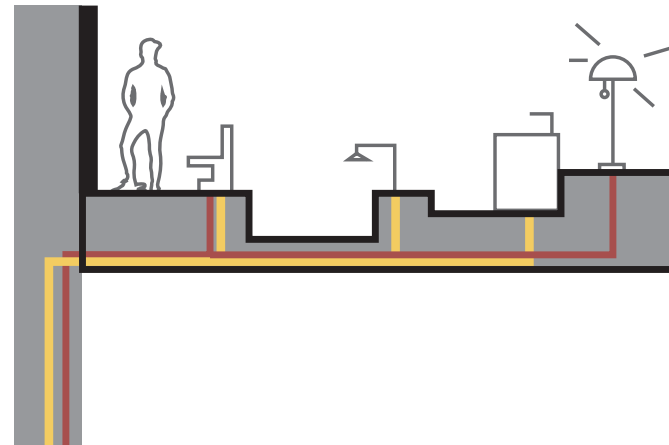
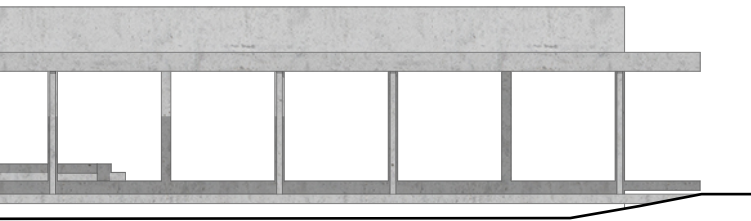
Illustrasjon av inngangspartier og kommunikasjonsåre i Smådyrklubben. Denne sonen er raus i bredde, noe som skaper en rekke rom for møter og opphold. Sonen har perforert materialbruk som gir lys helt ned i de nederste etasjene. Det er skapt avstand til vinduene, samtidig som relasjonen leilighetene mellom er nær. Et trygt og livlig sted for fokusgruppene og et eksempel på at man kan bo med barn og dyr i by.



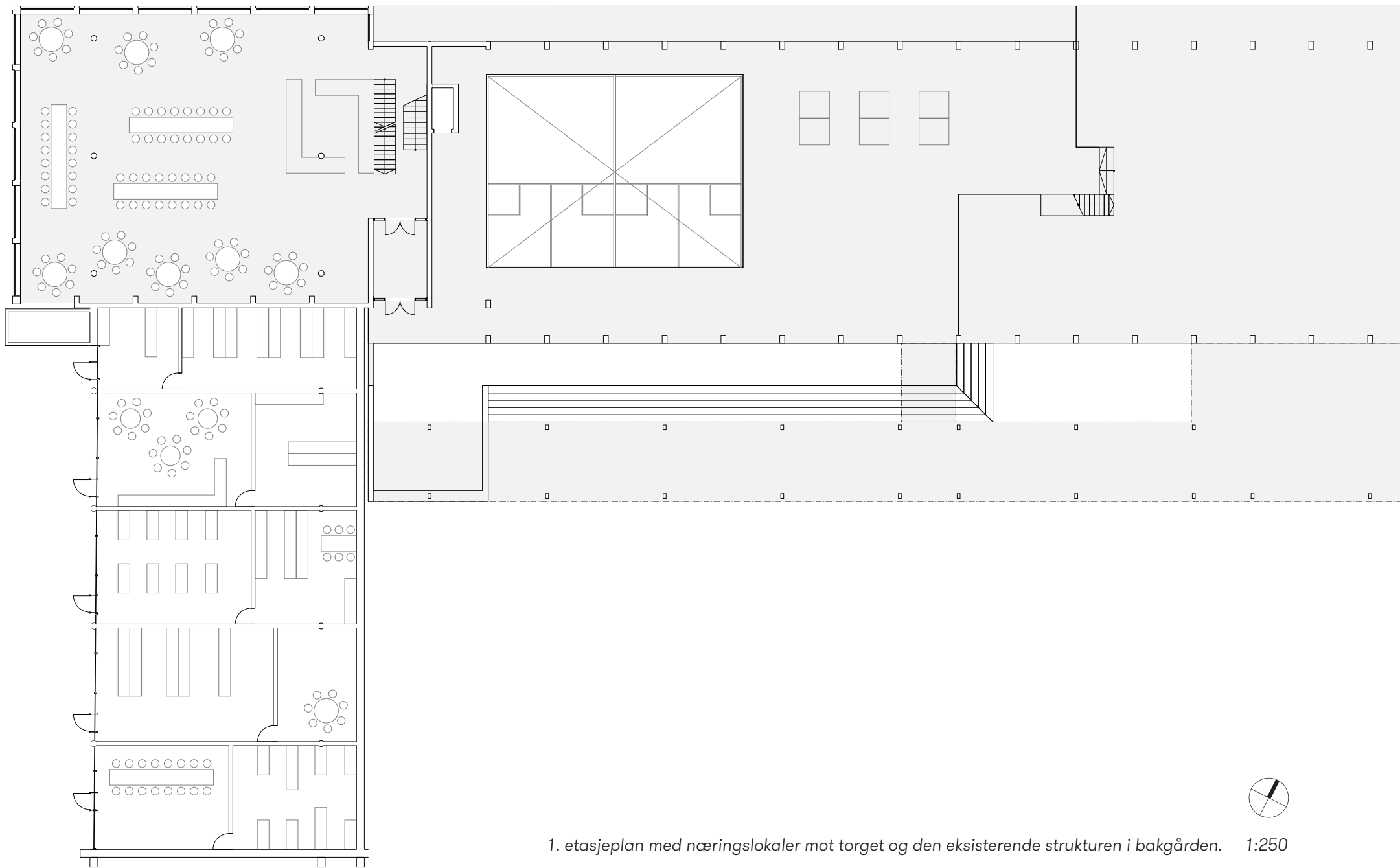
Tverrsnitt gjennom det nye bygget med den åpne eksisterende strukturen i oppriss. Tekniske føringar går i den eksisterende teglsteinspipa til hver av etasjene og fordeles til leilighetene gjennom et dobbel gulv, som gir muligheter for frihet i planløsningen. Kommunikasjonsarealer er adskilt i en ny, frittstående trappekjerne som gjenbruker teglmateriale fra ribbingen av den eksisterende driftsavdelingen.



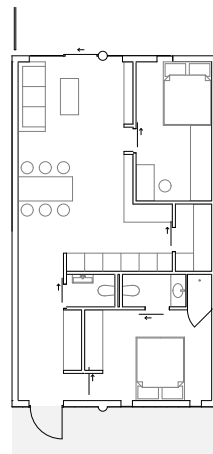
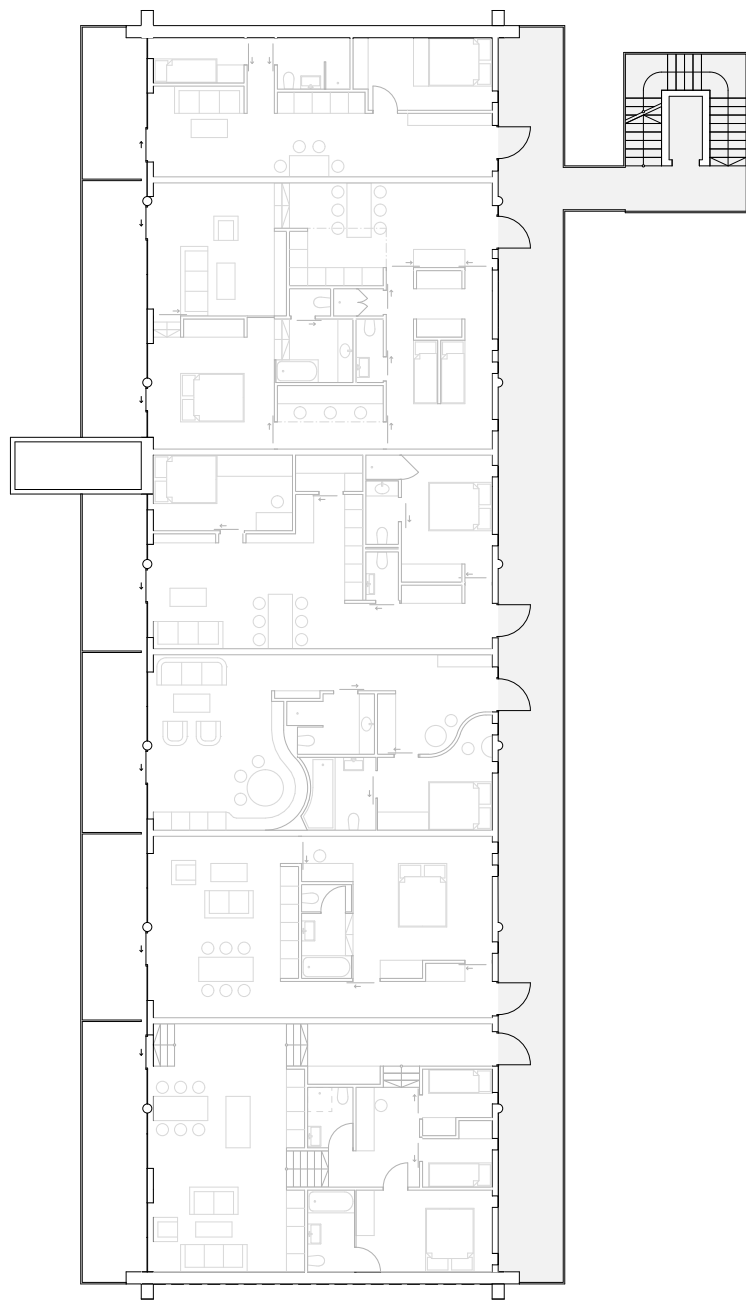
Prinsippsnitt av tekniske føringer i dobbeltgulvet mellom hver etasje, som gir fleksibilitet i planløsning og nivåforskjeller.



Prinsippsnitt av tekniske føringer i dobbeltgulvet mellom hver etasje, som gir fleksibilitet i planløsning og nivåforskjeller.

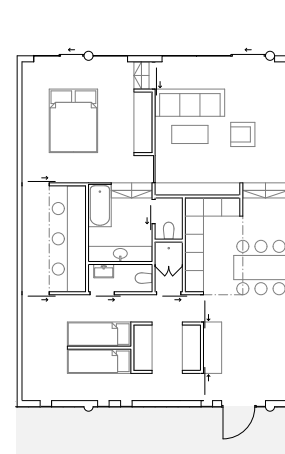


1. etasjeplan med næringslokaler mot torget og den eksisterende strukturen i bakgården. 1:250



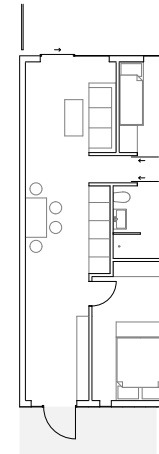
Middels stor tre-roms leilighet med små toalett og en-suite dusjrom. Åpen kjøkken- og stueløsning.

72 m²



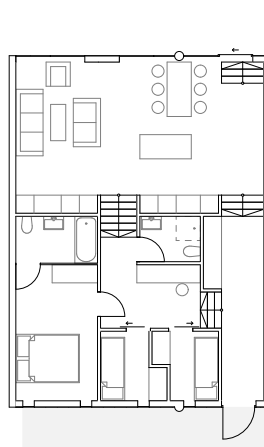
Stor leilighet med kerne av våtrom og kjøkken. Frie møbler og nivåforskjeller utgjør rom-inndelinger, som kan avskilles med skyvedører eller forheng.

99 m²



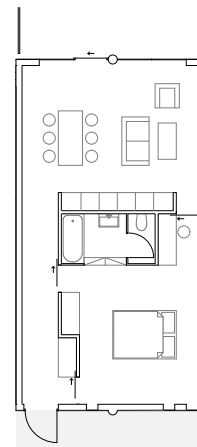
Enkel og kompakt tre-roms leilighet.

52 m²



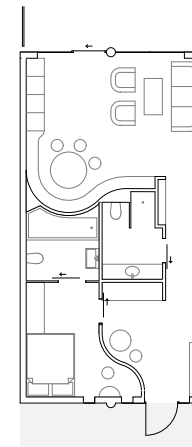
Effektiv fire-roms leilighet med nivåskille mellom dag-/åpen og natt-/lukket sone. Soverom med en-suite bad.

92 m²



Åpen planløsning med kerne av våtrom som et møbel i en to-roms leilighet med god romfølelse.

67 m²



To-roms leilighet for de med forkjærlighet for buede vegger. Stort ensuite bad og gjestebad.

65 m²





Fasade mot vest

1:200



Illustrasjon av leilighet som er fri for innervegger og viser potensialet den rike takhøyden gir. Nivåforskjeller skaper ulike rom og toalettkjernen er illustrert som et skulpturell transparent kjerne.



Illustrasjon av leilighet som viser potensialet materialbruk og personlig preg. Leilighetene gir store muligheter for egeninnsats og spillereglene er få. Alle innervegger er lettvegger og kan flyttes.

Kildebruk

Del 3, "Hvordan kan boligen tilby gode bokvaliteter som dagens boligmarked ikke tilfredstiller?" er et designprosjekt av tre bygg med utgangspunkt i analyse av eksisterende bygg på Veterinærhøgskolen.

Illustrasjoner, diagrammer og foto fra tomten er utelukkende egenproduserte.

En stor takk til:

Kerstin Höger (Professor, NTNU)

Geir Brendeland (Professor, NTNU)

Eli Synnevåg (Arkitekt, Snøhetta)

Reiulf Ramstad (Arkitekt, RRA)

Camilla Moneta (Fagsjef i NAL)

Stein Düring (Arkitektenes hus)

Pernille Mofjell (NALs bibliotek)

Jorleif Jørgenvåg (Prosjektleder Adamstuen, Statsbygg)

Jon Guttu (Tidligere forsker, NIBR)

Lars Aasen (Leder, Leierboerforeningen)

Marie Loe Halvorsen (Byrådsekretær for byutvikling, Oslo)

Eli Støa (Professor, NTNU)

Carsten Løddesøl (Verkstedsleder, Snøhetta)

Hans Martin Halleraker (Arkitekt, Snøhetta)

Enya Aspen (Arkitekt, Lund Hagem Arkitekter)

Morten Næss (Produktdesigner)

Link Arkitektur (Stedsanalyse, Adamstuen)

