MOT EN TREDJE BOLIGSEKTOR

O S L O ALLMENNBOLIGLAB

DIAGNOSE: HVORFOR TRENGER OSLO EN NY BOLIGSEKTOR?

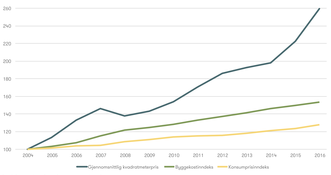
Boligmarkedet i Oslo er i stadig ekende ubalanse. Dette er synlig i høye boligpriser og strengere egenkapitalkrav, en boligbygging på etterskudd av behovet, et uoversiktelig og prispresset utleiemarked, og en økende andel innvandrere og unge mennesker med vanskeligheter i markedet.

De siste årene har mange aktører tatt til orde for å utrede muligheterne for en tredje boligsektor og det har vært en markant økning i medieomtale og det offentlige ordskiftet rundt stikkord som "sosial boligbygging", "boligpris" og "bokvalitet".

Gjennom oppgaven ønsker vi å belyse muligheter for en tredje boligsektor i Oslo på tre ulike nivåer:

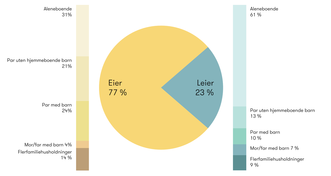
1. Hvordan kan Oslo kommune ta initiativ i boligbyggingen?
   makro | diagnose | politikk | byen
2. Hvordan kan transformasjon av Veterinærhøgskolen legge til rette for sosiale boligstrategier?
   meso | mutasjon | urbanisme | nærområdet
3. Hvordan kan boligen tilfredsstille gode bokvaliteter som dagens boligmarked ikke tilbyr?
   mikro | inngrep | transformasjon | boligen

Målet er at vår oppgave skal være et innspill i den pågående debatten om boligbygging i Oslo og ha overføringsverdi for politikere i Oslo kommune, de involverte i transformasjonen av Veterinærhøgskolen og beboerne i fremtidens boliger.



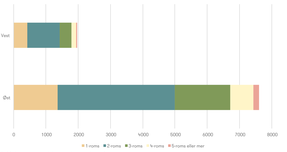
1. Priseksten i boligmarkedet er i ubalanse

Sammenligning av gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Oslo med i nasjonale indekser viser den relative økningen i boligpris.
Kilde: Statistikkbanken Oslo Kommune.



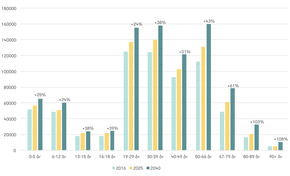
2. Leieandelen er lav

Illustrasjon: Oversikt over eie/leie-forhold i Norge, 2016. Kilde: SSB.



3. Oslo er en delt by og klasseforskjellene øker

Kommunboliger i Oslo fordelt på bydeler i øst/vest og antall rom. Kilde: Statistikkbanken Oslo Kommune.



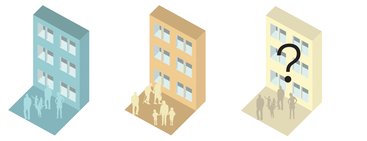
4. Oslo vokser fort, særlig blant unge og eldre

Befolkningsframskrivning i Oslo fordelt på aldersgrupper, mellomalternativet for 2025 og 2050.
Kilde: Statistikkbanken Oslo Kommune.

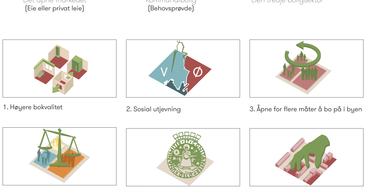
#1: HVORDAN KAN OSLO KOMMUNE TA INITIATIV I BOLIGBYGGINGEN?

Boligutviklingen er i dag i stor grad overlatt til markedskreftene. Dette gjør særlig utslag i Oslo der prisene har økt dramatisk over mange år og flere grupper faller mellom to stoler i den norske boligmodellen: selveiere og særlig vanskeligstilte (behovsprøvde brukere).

Vi mener det er behov for et fokus på boligsituasjonen i Oslo og hvordan boligen kan utgjøre en nøkkelrolle i en diskusjon om sosial utjevning og ikke bokvalitet. En tredje boligsektor, der det offentlige gjenopptar et samfunnsansvar for å sikre gode og rimelige boliger til allmennheten, kan være et alternativ.



HVA EN TREDJE BOLIGSEKTOR KAN BIDRA TIL



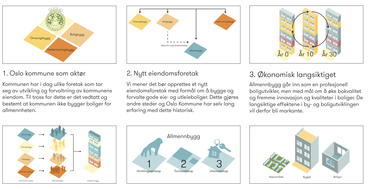
1. Høyere bokvalitet
2. Sosial utjevning
3. Åpne for flere måter å bo på i byen
4. Bedre integrering av vanskeligstilte grupper
5. Økt offentlig styring av boligmarkedet
6. Bedre bydutvikling

MUTASJON: SLIK BLIR DEN NYE BOLIGSEKTOREN.

Oslo Kommune har allerede i dag en rekke foretak som eier, drifter og utvikler kommunale bygg som sosialboliger, skoler og andre formålsbygg. Disse driftes som forvaltningsog utviklingsselskaper for kommunen. Boligbygg, Undervisningsbygg og Omsorgsbygg er eksempler på dette.

Som et nytt kommunalt foretak, etter lignende bedriftsmodell, vil Allmennbygg først og fremst være en utvikler og forvalter av utleieboliger for ikke-behovsprøvde brukere. I tillegg vil selskapet ha som oppgave å integrere behov fra andre kommunale formål i en helhetlig prosjektutvikling. Med integrerte bygninger bestående av boliger for ulike livssituasjoner, økonomiske forutsetninger og sosiale behov, vil dette på sikt påvirke byen i en riktig retning.

Kostnadene ved at Oslo Kommune går inn som boligbygger vil bli debattert og diskutert. Vi er likevel overbevist om at det på lang sikt vil bli en økonomisk inntekt i vår modell. Ved at Allmennbygg går inn som en profesjonell boligutvikler, men med mål om å øke bokvalitet og fremme innovasjon og kvalitetet i boliger, tror vi også at de langsiktige effektene i bydutviklingen vil bli markante.


Utleieboliger
Eierboliger
Kommune
Staten
Marked
Kommune
Staten
Marked
Kommune
Staten
Marked

#2: HVORDAN KAN TRANSFORMASJON AV VETERIN.ERHØGSKOLEN LEGGE TIL RETTE FOR SOSIALE BOLIGSTRATEGIER?

Veterinærhøgskolen ligger midt i et allerede etablert og attraktivt boligområde. Det er i dag en innadvendt institusjon som fungerer som en barriere mellom de ulike nabolagene, men innehøder også et viktig friområde for befolkningen.

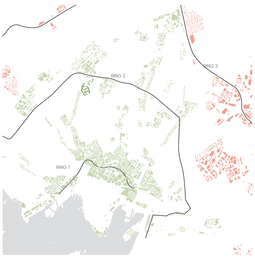
Hver av de omkringliggende nabolagene har en egen, karakteristisk bebyggelestype. Mange av nabolagene er blant byens mest populære, og dertil dyreste.
Det er likevel i dag, og har vært historisk, en variert befolkningssammensetning blant annet på grunn av mye offentlig eiendom. Ulikt andre nabolag i Oslo, som Tøyen og Fragner, er det vanskelig å tilegne en stereotypi til området Adamstuen/Lindern.

Med dette som utgangspunkt ønsker vi å se på ambisiøse gjenbruksmål for den nye boligsektoren. Veterinærhøgskolens lokaler på Adamstuen er veldig relevant som transformasjonsområde, fordi den inneholder solid bygningsmasse og ikke minst gode arkitektoniske kvaliteter. Den er også veldig aktuell og relevant som utviklingsområde så fort høgskolen flytter til høsten 2019.

Å velge Veterinærhøgskolen som pilotområde gjør oppgaven svært relevant som et eksempel for en ny bydutvikling. I Oslo har man allerede en håndfull gode eksempler på transformasjonsområder som kan ha likhetstrekk. Vulkan, gamle Frydenlund bryggeri og Pilestredet Park markerer eksempler på dette. Gamle monofunksjonelle program i bygen som har blitt transformert til nye program og der eksisterende bygningsmasse i ulik grad har blitt bevart og endret.

1. Nøkkelposisjon mellom øst og vest, både geografisk og demografisk

De sosiale forskjellene i Oslo øker mellom øst og vest, styrket av et kommunale boligbygg (puff) har overvekt i enklaver på østkanten og i gitre by.



2. Offentlig eid utviklingsområde i indre by

Veterinærhøgskolen er et av de siste større utviklingsområdene i offentlig eie innenfor Ring 2. Tomten er i hovedsak eid av staten som nylig har igangsatt et parallellopdrag i regi av Statsbygg. Ikke definerte som gitre, og grønt som indre by.

3. Potensiale for transformasjonsområde av høy kvalitet

Oslo har god erfaring med transformasjon av tidligere institusjoner og monofunksjonelle program, til tross for lav risikogoldeanse. Ved å bruke eksisterende bygningsmasse kan vi beholde gode kvaliteter i fremtidig utvikling av Filipstad, NIR på Montenjuet, Ullevål sykehus og Veterinærhøgskolen.

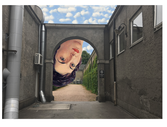
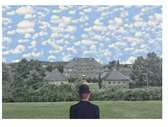
DIAGNOSE: HVORDAN KAN VETERIN.ERHØGSKOLEN VÆRE RELEVANT SOM TRANSFORMASJONSOMRÅDE?

Veterinærhøgskolen er i dag en avskåret del av byen. Stedet er et typisk institusjonsområde som er tilgjengelig for alle, men som er fysisk lukket med porter. Bygningstypene på området reflekterer programmet og funksjonene knyttet til Veterinærhøgskolens undervisning. Klinikker, laber, kontorer, studentvelferdsprogram, rom for dyrehold, staller og driftsbygninger. I gatene går hester og hvitkledde. Stedet er karakterstertkt og tilbyr rike og atmosferiske rom både inne og ute. Det hele er nærmest litt surrealistisk.

Erik Langdalen ved Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO) bruker begrepet "bevaringsutvikleren". Med dette begrepet menes det at fremtidens byggeoppgaver vil handle om hvordan, og ikke hvorvidt, vi klarer å se på bevaringsspørmål på nye og innovative måter. I denne delopgaven setter vi oss i posisjonen av å være en bevaringsutvikler. Et annet begrep som dukker opp i denne sammenhengen er eksperimentell bevaring. Med det menes at historiske objekter undersøkes på nye måter, samt at det foretas andre inngrep enn det man tradisjonelt har tillatt. Å bevare eller å rive trenger med andre ord ikke å være svart og hvitt. Kan man for eksempel tilnærme seg begrepene vern, transformasjon og gjenbruk på nye måter?

I tradisjonell boligutvikling blir transformasjon sett på som langt mer kostbart enn å rive og bygge nytt, og nettopp innovasjon i bygningslegging og boligbygging er nærmest fraværende uten offentlig involvering. Kan kommunalt initiativ bidra til økt innovasjon og nye måter å bygge boliger på ved hjelp av eksisterende bygningsmasse?

Allmennbygg skal være denne aktøren. Og pilotprosjektet finner sted på Veterinærhøgskolen. Allmennbygg skal representere offentlig eierandel i området, og ikke minst forvalte bydel St. Hanshaugens uttalte ønske om deltagelse i bygdanprosessen. Vi ønsker at Allmennbygg på vegne av Oslo Kommune, sammen med private utviklere, skal se på Veterinærhøgskolen som et pilotområde for boligінnovasjon og eksperimentering innen transformasjon.

MUTASJON: STRATEGISKE GREP

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.

I tillegg til muligheten som den eksisterende bygningsmassen kan tilføre nye boliger, legger vi til tre bygningstypologier. Byvillaen som typologi introduseres i parkområdet i nord og komplimenterer de eksisterende strukturene. Dette gir et porøst møte mellom parken og byen rundt, med en tetthet på rundt 75 % BRA.

I den tette bebyggelsesstrukturen i sør legger vi til to typologier. Bygården og høyhuset. Disse to typologiene flettes inn i den allerede tette strukturen og skaper fire gårdsrom som får ulik karakter. Dette delområdet får en høy tetthet på rundt 210 % BRA.

Mellom gårdsrommene og i møtet med områdene rundt bruker vi ulike former for kirurgiske inngrep. Billedliggjort som amputasjon, går vi inn i dagens struktur og åpner opp dagens lukkede campusbebyggelse. De fire formene for inngrep er: spalte mellom bygg, buegang, transparente grunnplan og fellesstrukturer. Sammen åpner dette området mot resten av byen og gir et sammenhengende åpent bygulv til tross for sin tette karakter.

INNGREP: VETERIN.ERHØGSKOLENS ANATOMI

Med hovedgrepene og en symbiose mellom ny og gammel bygningsmasse vil Veterinærhøgskolen kunne utforskes av en rikke aktører som kan utfordre dagens boligrammer og utvikle nye og spennende boligtypologier. Bygdanen kan i sin oppsummering leses som kroppen. Gjennom denne fem organsystemer oppsummerer vi også Veterinærhøgskolens fem systemer.

Skjelettsystemet (reiseverket)
– de eksisterende strukturene

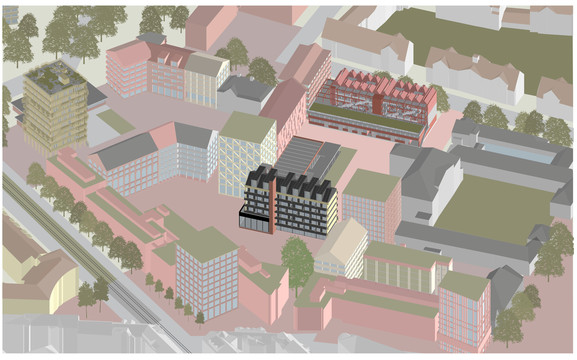
Musklene
– fellesstrukturene som beborere kan innta og gi innhold

Nervesystemet (hjernen og ryggmargen)
– de nye gårdsrommene og parken

Sirkulasjonssystemet (blodåre)
– det store småveinettet for myke trafikanter

Huden
– de ulike fasadene som gir bydelen mangfold

Landskapsnitt 1:1000



Bygdanens organsystemer

#3: HVORDAN KAN BOLIGEN TILBY GODE BOKVALITETER SOM DAGENS BOLIGMARKED IKKE TILFREDSTILLER?

Vi har identifisert åtte kvalitetskategorier som vi anser som allmenngyldige for å utvikle gode boliger. Hver av de er gyldige i alle skalaer relevante for bokvalitet: nærområdet, bygget og boligen. Ved utvikling av allmennboligen og annen boligmasse på kommunal tomt, forventer vi at prosjektene må oppfylle eller argumentere for kvalitetene som tilbys – og at dette vektes på lik linje med tekniske krav i anbudet.

I tillegg identifiserer vi ulike demografiske grupper som kan anses vanskeligstilte i boligmarkedet idag. Dette kan bero på mangel på tilgang til bolig, som følge av både økonomiske og sosiale årsaker.

Dette blir utgangspunktene for å fokusere videre på tre ulike boligbygg som eksempelprosjekter i den tredje boligsektoren.

"ALLMENNGYLDIGE BOKVALITETER"

- Romlighet
- Variasjon
- Miljø og helse
- Livsløp / levekår
- Fellesskap
- Materialitet
- Sol og dagslys
- Akustisk

VANSKELIGSTILTE GRUPPER I BOLIGMARKEDET I OSLO

- Ensilige
- Kollektiv
- Store familier
- Eldre
- Innvandrere
- Leietakere
- Selvbyggere/ boligbevisste
- Unge uten egenkapital

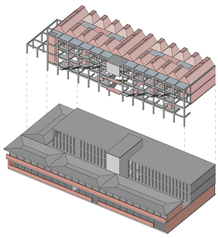
SMÅDYRKLINIKKEN

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

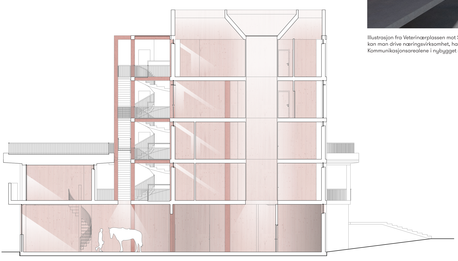
På grunn av byggets massive karakter arbeider vi med begrepet lys for å optimalisere bygningsmassen mot boliger av god kvalitet. Dette gjør vi gjennom å introduisere en rekke lysgårder og nærmest kirurgiske inngrep i fasader og i møtet mellom yttervegger og innervegger.

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 bevegelessone. Felles hage på taket er tilbakit 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 introduusert 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 mansom måte å illustrere byggets historie og familiebegrepet i utvidet forstand.



Illustrasjon fra Veterinærplassen med Smådyrklinikken. Den eksisterende bygningsmassen åpenes opp på gateplan med garasjeporter 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.



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

1:100

Illustrasjon av inngangsparter og kommunikasjonsåre i Smådyrklinikken. Denne sonen er raus i bredde, noe som skaper en rekke rom for møter og opphold. Sonen har porfoliert materialbruk som gir lys helt ned i de nedenste etasjene. Det er skapt overlend 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 byg.

Langsnitt

1:200

Fasade mot vest

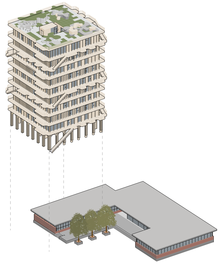
1:200

VELFERDSBYGGET

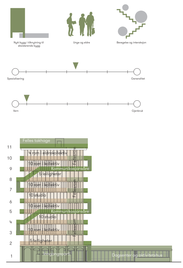
Velferdsbygget er i verneplanen for området kategorisert i vernekasse to, statlig vern. Det betyr at det ikke tolereres store inngrep i bygningsmassen. I følge beskrivelsen er bygget være representativ for campusbyggelse fra tidlig 70-tall. Tilnærmingen til eksisterende bygningsmasse er derfor å integrere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

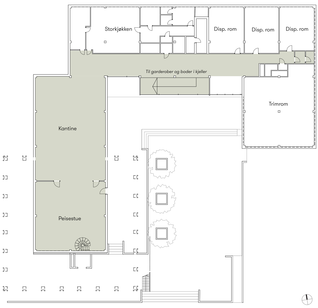
Velferdsbygget inneholder velferdsfunksjoner for dagens høgskole. Her finnes allerede kantine, grupperom, trimrom, garderober og pelsestue. Til tross for at Veterinærhøgskolen flytter ut vil det trolig fortsette å være skolevirksomhet på området. Behovet for dagsenter i bydelen er også stor. Ettersleget 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 drifteo 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 felleskap. 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 bygninen 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 kommunikasjonsårene i bygget er en opplevelse i seg selv. Den knytter fellesområdene sammen og inkluderer boerhetene 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.



Illustrasjon fra Velferdsplassen som viser forholdet mellom Velferdsbygget og det nye boligbygget. Eksisterende bygg og parkanlegg er vernet og bereres i liten grad. Nybygget er utadvendt med en trappeanikulasjon som gir allmennheten tilgang fra hagen og helt opp til felles taktarasse. Eksisterende kantine og treningsrom blir bevart i sin helhet og blir nytt dagsenter som drifteo av studenter og eldre i boligbygget.





Utomhusplan med eksisterende bygningsmasse

1:200

Bevegelesåren i Velferdsbygget fungerer som et sosialt nav. Dette er hovedbevegelsen til og fra leilighetene. Bevegelesåren 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 terasser, vekthus, arbeidsrom, TV-stue eller ekstra gjesterom.

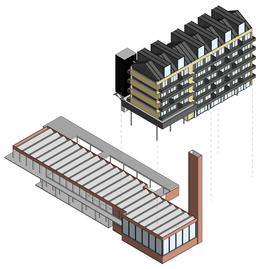
1:200

KJELESENTRALEN

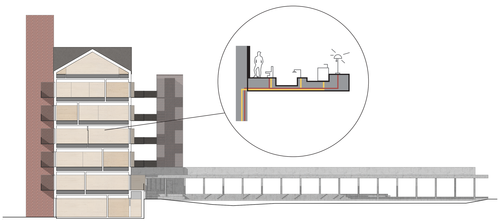
Kjelesentralen rommer i dag Veterinærhøgskolens driftstekniske funksjoner, primært som kontorer for driftsavdelingen. Med Kjelesentralen tilnærmer vi oss eksisterende bygningsmasse med mindre grad av bevaring. Kjelesentralens takstruktur spenner 15 meter og gir et spennende og fleksibelt søylefritt rom blir forbeholdt sosiale uteaktivitetar. Vi fjerner flertallet av tekniske maskiner fasader og vegger og ribber bygget slik at "skjeletet" 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 tilstrekker 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 etasjedekkene ønsker vi å skape muligheter for å frikjøre 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.



Illustrasjon fra Adamstuen torg mot Kjelesentralen. GÅrdsrommet blir det mest urbane med sin tilknytning til trikkestoppet og Adamstuen plass. Den eksisterende pipa og kjelerommet beholdes. Pipeløpet fungerer som boligbyggets vertikale sjakt. Private balkonger gir gode solforhold og romslige luftskellighetar med store vindusfelt mot sør.



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

1:200

Fasade mot vest

1:200

SYMBIOSE I NYTT OG EKSISTERENDE

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.
- Kommensialisme: 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 materialgjenbruk eller tilsvarende.

Mutualisme
+/+
Transformasjon

Kommensialisme
+/0
Bevaring

Parasittisme
+/-
Transformasjon

Illustrasjon fra de største familieleilighetene 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 studieleiligheter med fleksible arbeidsrom på gateplan. Disse rommene kan fungere som arbeidsrom, næringslokale, atelier, eller stall som her illustrert. En studieleilighet 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.

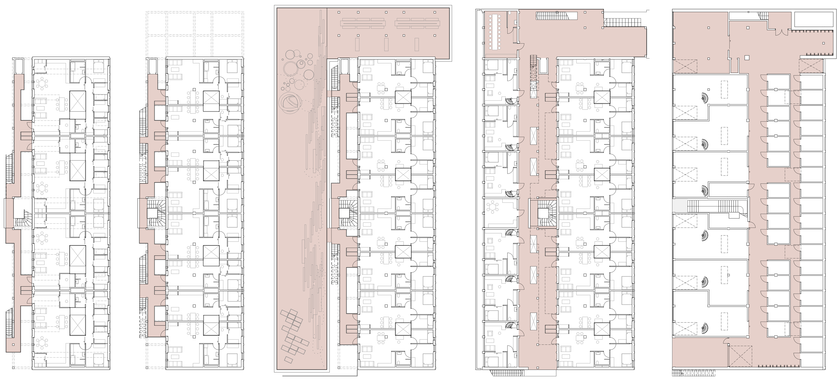
1. etasje med fleksible rom på ca 65 m² i forkant mot Vellerdshagen og bod for hver av de 36 leilighetene i bygget.

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

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 jotterteig. Fra dette planet er det direkte adgang til felles tøktemasse.

¾. etasje har leiligheter med vekslende 73 og 97 m², mens 5. etasje har de største boligene på 121 m². Lysgården med gjennomskinnelig materiale i den midtre sonen av bygget blir stærre i de øvre etasjene for å slippe mer lys ned helt til 1. etasje. Takformen gir spennende overlys i den øverste etasjen.

1:200

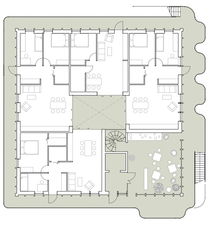


Illustrasjon av eldreskollektiv. Fellesrom i lysgården med mulighet for selskapelighetet, møter eller hobbyarbeid.

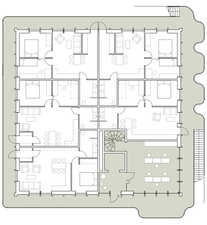
Illustrasjon av studentkollektiv. Fra felleskjøkkenet med private rom på begge sider.

Etasjeplaner med fokus på eldre

1:150



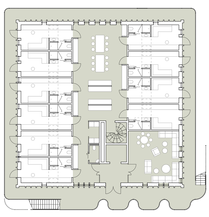
Kollektivløsning for eldre som ønsker å ha egen leilighet på 45-65 m² med utvalgte felleskvaliteter og sosialt samvær. Alle boligene er gjennomgående fra offentlig svalgang til felles tjeneste i midten. Felesrommet på hjørnet kan bli et drivhus i 10. etasje for hele bygningen.



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 felleskvaliteter, foruten hobbyrom som del av den sosiale sonen på hjørnet. Den offentlige svalgangen gir en viss grad av sosial kontroll.

Etasjeplaner med fokus på unge

1:150

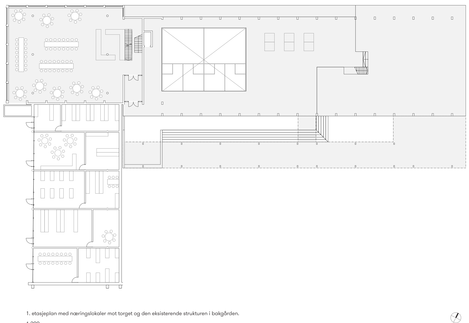


Kollektiv for unge med eget soverom og wc/dusj. Alle enhetene er gjennomgående fra offentlig svalgang til fellesområder med kjøkken og opplesthus i en bred midttsone på tvers av bygget, og tilknytning til en egen stue på hjørnet. Beboere har dermed egen inngang fra svalgangen, samt mot fellessonene.

Standardiserte ett-roms leiligheter på 24-29 m² for unge. Den utradisjonelle plansekvensen er et resultat av å tilføre hver leilighet litt del av fasaden, og gjør at leilighetene gis hjørner og nisjer å innrede med en felelse av flere romforløp. Ett felles gjesterommet og vaskerom kompenserer for de kompakte boligene.

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

Illustrasjon av leilighet som viser potensialet materialbruk og personlig preg. Leilighetene gir store muligheter for egeninnsats og spillerglede er fri. Alle innenvegger er lettveggen og kan flyttes.



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

1:200

Åpen planløsning med ulike leilighetseksempler

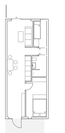
1:200

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

72 m2

Stor leilighet med kjerne av våtrom og kjøkken. Frie møbler og nivåforskjeller vigger rom-inndelinger, som kan avskilles med skyvedører eller forhæng.

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 kjerne 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 gjesteklosett.

65 m2