



LIERSTRANDA - BRAKERØYA | boligrapport

En by er langt mere enn sine funksjoner og fysiske rammer.
Den er også livet, pulsen og den rytmen vi opplever i hverdagen,
sier bysosiologen Henri Lefebvre.

Innhold

Identitet	5
Trender	10
Boområder	14
Typologier	25
Boligkjøperen	33
Eneboligkvaliteten	34
Leiligheter kvaliteter	36
Konklusjon Anbefaling del 1	37
Program for workshop	38
Oppsummering av workshop del 2	39

Innledning

Boligutredningen er utarbeidet for Lier kommune, som del av forarbeidene for å realisere utbygging på Lierstranda|Brakerøya.

Målet har vært å meisle ut starten på en strategi for det videre arbeidet.

Arbeidet er delt inn i to deler. Første del er en eksempelbok hvor aktuelle tema løftes frem og belyses. Det gis et bud på hvordan dette kan videreføres i en skisse basert på LPO arkitekter og Kristine Jensens tegnestue sitt forslag til Eidos parallelloppdrag.

Videre er det plukket ut en del referanseprosjekter for å beskrive ulike boligtypologier.

Andre del var en workshop med bakgrunn i eksempelboken og hvor målet var å tegne et fremtidsbilde av mulige behov og mulighetsrom for utviklingen av Lierstranda|Brakerøya. På workshopen deltok eiendomsmeglere og utviklere i tillegg til representanter fra kommunen og LPO arkitekter.

LierSTRANDA - BrakerØYA | identitet



Frukthagen | dyrking



Trelast | materiale



Fjorden | båtliv



Fjorden | badeliv

Hva er Lierstranda | Brakerøyas umiddelbare **kvaliteter** og assosiasjoner som det kan være nærliggende å ta tak i som **identitetsskapere** for området? Kan en egen **identitet** være med på å gi det lille ekstra for de fremtidige boligområdene på Lierstranda | Brakerøya?

Identitet | huset og hagen

Linker:

<http://rooftopfarms.org/>

<http://majobo.no/>



Ullevål hageby, Oslo



Hager på takene av et leilighetsbygg



Egne grønnsaker på eget tak

Frukt og grønnsaksproduksjon er noe man umiddelbart forbinder med Lier.

Å spille på hagen og dyrking kan være en identitetsskaper for Lierstranda | Brakerøya.

Ullevål hageby i Oslo har en identitet som en helhetlig **hageby**, et stort område med **felles karakter**.

Identiteten gjør at området er svært populært. Variasjonen i typer av boliger og sørrelse er stor, her finner man alt fra eneboliger til mindre leiligheter.

Takhager er gode supplemet til balkongen. **Felles** takterrasser og **private** parselhager for dyrking kan dekke behovet for en egen hage.

Kanskje vil muligheten for å kunne ha en hageflekk på bakken eller på taket gjøre at "villasugne boligkjøpere" vil velge å bo i en mer urban setting.

Identitet | Å bo ved vannet

Linker:

<http://www.vandkunsten.com/>

<http://www.malmo.se/English/Sustainable-City-Development/Bo01---Western-Harbour.html>

<http://www.hammarbysjostad.se/>



Bispevika, Oslo. Vandkunsten

Lierstranda - Brakerøyas beliggenhet ved **fjorden** er en stor kvalitet og identitetsskaper. Nærheten til vannet vil kunne gi mange gode kvaliteter til uterommene, både offentlige og private.

Vannkunstens forslag til Bispevika i Oslo viser en landsbystruktur med assosiasjoner til rorbuene. Settingen er urban og skalaen på byggene er liten. Gjennom arkitekturen får prosjektet en tydelig identitet, hvor det å bo ved vannet er en kvalitet som gis til flest mulig av boligene.

Arealene mellom vannet og husene er offentlig tilgjengelige, men har en privat karakter.



Bo01, Malmö

I Bo01 området i Malmö ligger boligene i større volumer og godt tilbaketrukket fra vannet. Boligen i seg selv har ikke den direkte nærheten til vannet, men de som vender mot havet har en fantastisk utsikt. Promenaden langs vannet er offentlig tilgjengelig og har et yrende liv om sommeren.



Hammarby Sjöstad, Stocholm.

Hammarby Sjöstad i Stocholm viser en annen holdning til møtet med vannet ved å la det være en "urørt" sone.



Breevaarhoek, Nederland. KCAP

Dette nederlandske boligprosjektet viser en tredje holdning til det å bo ved vannet. Her er det private parseller som går ned til vannet med en egen båtplass.



Borneo Sporenburg, Nederland

Et annet eksempel er prosjektene i havneområdene i Amsterdam.

Identitet | Tre

Linker:

<http://www.moelven.com/se/Produkter-och-tjanster/Produktsidor-Wood-AB/Referenser/Cedertra/Strandparken-Sundbyberg/>



tre i landskapet



trekledning i mindre hus. Nederland. Rocha Tombal arkitekten



trekledning - shingel - i større hus
Sundbyberg strandpark, Stocholm.
8 etasjes boligblokk.
Wingårdh Arkitektkontor



tre i interiør, Japan, Sou Fujimoto

Lier og Drammen har sterke forbindelser til treindustrien. Historisk sett var Drammen på slutten av 1800-tallet en av de største trelastbyene i Norge. I dag ligger en stor tømmer og flisterminal på Lierstranda.

Treverk som et **gjennomgangsmateriale** i uterom og bygg kan være en sterk identitetsskaper og en historisk link - "Trebyen på Lierstranda".

Treet som byggemateriale gir også mange positive miljøgevinster og bygger oppunder en helhetlig miljøtankegang.

Identitet | Byen i byen

Linker:

<http://www.vulkanoslo.no/>



Lokalisering



3D-modell



Byen i byen

Et eksempel på et område med en sterk identitet som **byen i byen** er Vulkanområdet i Oslo. Identiteten knytter seg til området som en helhet. Området var en “missing link” i rekken av transformasjonsområder langs Akerselva, en utilgjengelig ravine mellom øst og vest. I dag fremstår området ganske sømløst forbundet med omgivelsene. Området er tett og kompakt med mange funksjoner; boliger, hotell, kulturtilbud, forretninger og kontorer, serveringssteder og mye mer.



Trender | Grønn arkitektur og bærekraft | plan

Linker:

<http://ngbc.no/breeam-nor-communities>

<http://blogg.cowi.no/2013/08/07/breeam-communities/>



Masthusen, Malmö forventes å bli den første BREEAM Communities sertifiserte prosjektet utenfor Storbritannia . Illustrasjon hentet fra Cowis hjemmesider.

I dag er det et sterkt fokus på grønn arkitektur og bærekraft både i bygg og planarbeid. For å kunne få til gode og **miljøsmarte valg** er

det viktig å legge tilrette for dette tidlig i prosessen. Et sentralt tema vil være **mobilitet og transport** for å skape gode gang og sykkelforbindelser og tilrettelegge for effektiv kollektivtransport som vil minimere bilbruk.

Videre er det viktig å vurdere områdets kvaliteter for å se om disse kan utnyttes til ressursbesparende og miljøvennlige tiltak. Dette kan være felles

energisparende systemer som "smart grid" for å spare strøm, eller tilrettelegging for bruk av **alternative energikilder** som sol, vind og

geobrønner. Bebyggelsens **plassering** i forhold til vind, sol og andre kvaliteter på tomte er også avgjørende å skape **gode uterom**.

Arealdisponering av av tomtene og en vurdering boligstørrelser, typer og tetthet er viktig for en bærekraftig utbygging.

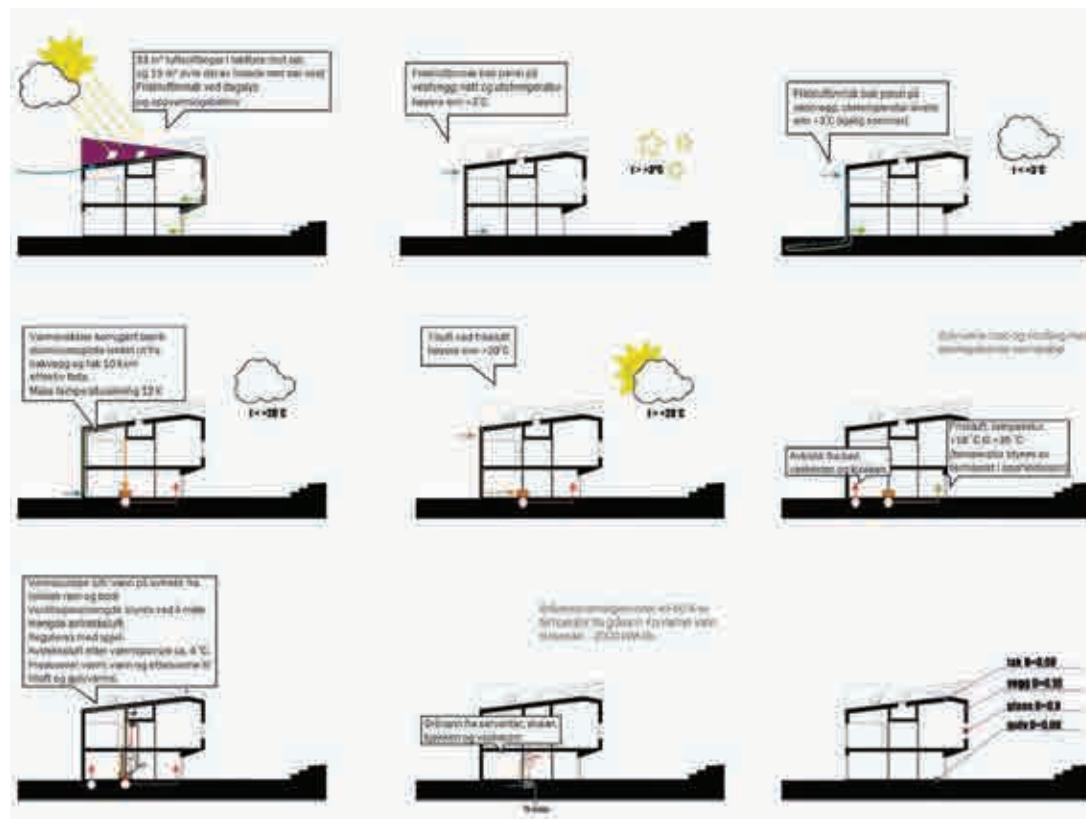
Miljøsertifiseringer som **BREEAM Communities** kan være et godt styringsverktøy.

Trender | Grønn arkitektur og bærekraft | Bygg

Linker:

http://www.bydel-alna.oslo.kommune.no/om_oss_i_bydel_alna/groruddalssatsingen/article263979-45716.html

<http://steinsvikarkitektkontor.blogspot.no/>



Klimavennlige boliger, Furuset. Haugen/Zohar arkitekter, Steinvik arkitektkontor



Passivhus med solfangere. Storelva, Tromsø. Steinvik arkitekter

Ved å legge **miljøsmarte valg** til grunn for **utforming** av arkitekturen vil den kunne påvirkes på en nyskapende måte.

Innenfor **energidesign** er det mange både aktive og passive tiltak som kan utnyttes. Passive energitiltak er alle **naturgitte ressurser**

som kan utnyttes uten bruk av kompliserte tekniske installasjoner og systemer. De er gratis ressurser. Eksempler kan være **orientering** på tomten ved å legge bebyggelsen slik at den skjermer for vind og åpner opp for sol og utsyn. Slik får man lune og solrike uteplasser og sol som lys og varme inn i huset. Aktiv energidesign er tiltak som via teknikk utnytter naturgitte ressurser som sol, vind, vann og jord.

Å velge gode **byggematerialer** er viktig i en helhetlig miljøtankegang. Det handler om å velge materialer som gjennom hele livsløpet setter et lite CO₂-avtrykk. **Treverk** er nærliggende å trekke frem i denne sammenhengen. I Norge har vi god tilgang på trevirke og transportbehovet er derfor relativt lite. Treverket er en fornybar ressurs og har lite utslipp totalt sett fra "vugge til grav". Brukt på innvedige flater er det med på å skape et godt innneklima.

Trender | Fellesskap og sambruk

Linker:

<http://www.langeeng.dk/>

<http://www.dortemandrup.dk/>

<http://vindmollebakken.no/>

<http://www.helenhard.no/>



Lange eng, Danmark. Dorte Mandrup arkitekter



Vindmøllebakken, Stavanger.
Helen og Hard arkitekter

Fellesskap og sambruk er en miljøsmart trend. Tanken er at man ved å være flere sammen om å dele både utgifter og goder, vil alle kunne tjene på dette og man vil ha en mulighet for å oppnå bedre kvalitet på varer og tjenester.

Et eksempel på dette er konseptet **”Gaining by sharing”** i Vindmøllebakken i Stavanger. Deling av bil, uteområder, dyrkbare arealer, drivhus, måltider osv er også elementer som går igjen. Prosjektet Lange Eng i Danmark er også et eksempel på dette.

Fellesskap og sambruk er med på å styrke **samholdet og tilhørigheten** i et nabolag og vil kunne være en identitetsskaper - “Det er mitt nabolag som har den fine eplehagen”. Fellesskap og sambruk kan føre til at man får en kjedereaksjon av positive hendelser - man tar bedre vare på omgivelsene - det blir mer interessant å være hjemme og det igjen kan minske transportbehovet og pendlerreisene. Dette gir igjen en miljøgevinst. Kanskje kan en hageflekk eller et drivhus være et klimasmart alternativ til hytte?

Trender | Mangfold og variasjon

Linker:

<http://www.white.se/projekt/151-roslags-nasby>



Västra Roslags-Näsby, Sverige. White arkitekter

Flere nye områder og planer viser et **mangfold** både i plangrepet og i arkitekturen. Ved å legge opp til et mangfold bygger man inn en **robusthet** i planene i forhold endringer som kan komme over tid. Et bredt spekter av boliger med tilbud for forskjellige livssituasjoner gjør at man har mulighet for å bo i et område over lang tid, man kan starte og avslutte boligkarrieren i samme område.

En **stabil beboermasse** vil skape gode og trygge bomiljøer.

Et **bredt boligtilbud**, med tanke på prisnivå, boligstørrelser, ulike former av eie- og leieboliger, vil føre til en mangfoldig beboersammensetning som kan være en positiv faktor i et nabolag.



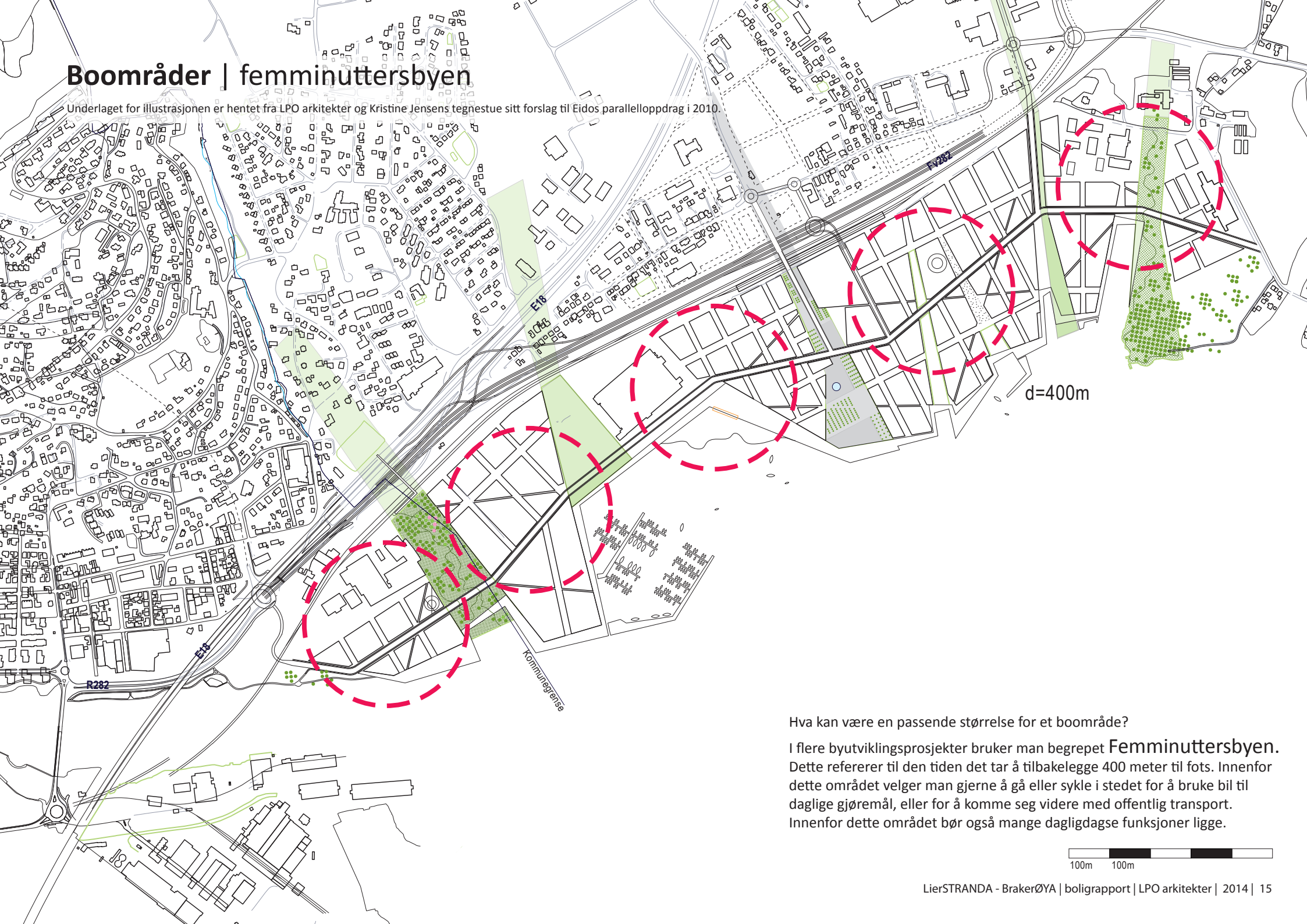
Hva skaper et godt nabolag?

Et **bredt boligtilbud** med ulike bolig typer, størrelser, prisnivåer og eie- leieformer bidrar til **blandet beboersammensetning** og gir mulighet for en boligkarriere innenfor samme området. Dette kan bidra til at folk blir boende i samme område over lengre tid og man kan tenke seg at bomiljøet blir mer stabilt og at **sosiale nettverk** blir sterkere. Kan man se for seg at man skal bli boende i et område over tid, vil man kanskje få en større **eierskapsfølelse** til sitt nærområde - mitt område - mitt nabolag. Dette igjen gjøre at man tar bedre vare på sine omgivelser, både fysiske og sosiale.

Gode **møteplasser** og trygge områder for lek og opphold er også viktige elementer for å skape gode nabolag og sosiale nettverk. De gode møteplassene som gjør at folk blir kjent, er ikke bare gater og torg, men også der hvor man tilfeldig møter noen på vei til eller fra, som ved inngangen til boligene. **Inngangssoner** som vender mot samme uterom legger tilrette for **tilfeldige møter** som igjen vil være med på å skape nye og styrke eksisterende sosiale fellesskap.

Boområder | femminuttersbyen

Underlaget for illustrasjonen er hentet fra LPO arkitekter og Kristine Jensens tegnestue sitt forslag til Eidos parallelloppdrag i 2010.



d=400m

Hva kan være en passende størrelse for et boområde?

I flere byutviklingsprosjekter bruker man begrepet **Femminuttersbyen**. Dette refererer til den tiden det tar å tilbakelegge 400 meter til fots. Innenfor dette området velger man gjerne å gå eller sykle i stedet for å bruke bil til daglige gjøremål, eller for å komme seg videre med offentlig transport. Innenfor dette området bør også mange dagligdagse funksjoner ligge.



Boområder | femminuttersbyen

Underlaget for illustrasjonen er hentet fra LPO arkitekter og Kristine Jensens tegnestue sitt forslag til Eidos parallelloppdrag i 2010.



Kampen, Oslo



Burano, Venezia



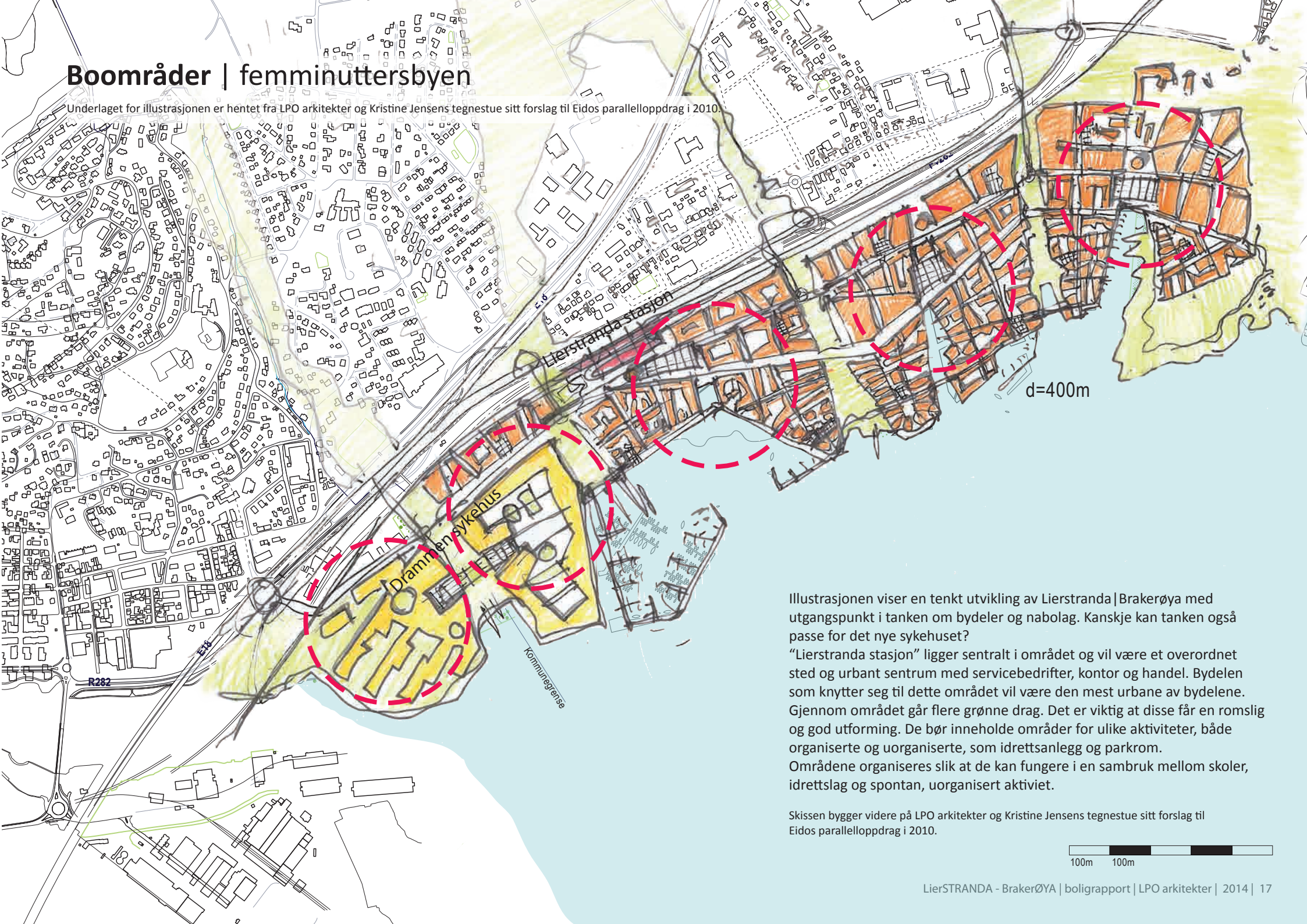
Gamlebyen, Fredrikstad

Disse tre eksemplene har alle en identitet av å være by i byen.
Innenfor byen kan de fleste daglige gjøremål finne sted.



Boområder | femminuttersbyen

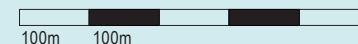
Underlaget for illustrasjonen er hentet fra LPO arkitekter og Kristine Jensens tegnestue sitt forslag til Eidos parallelloppdrag i 2010.



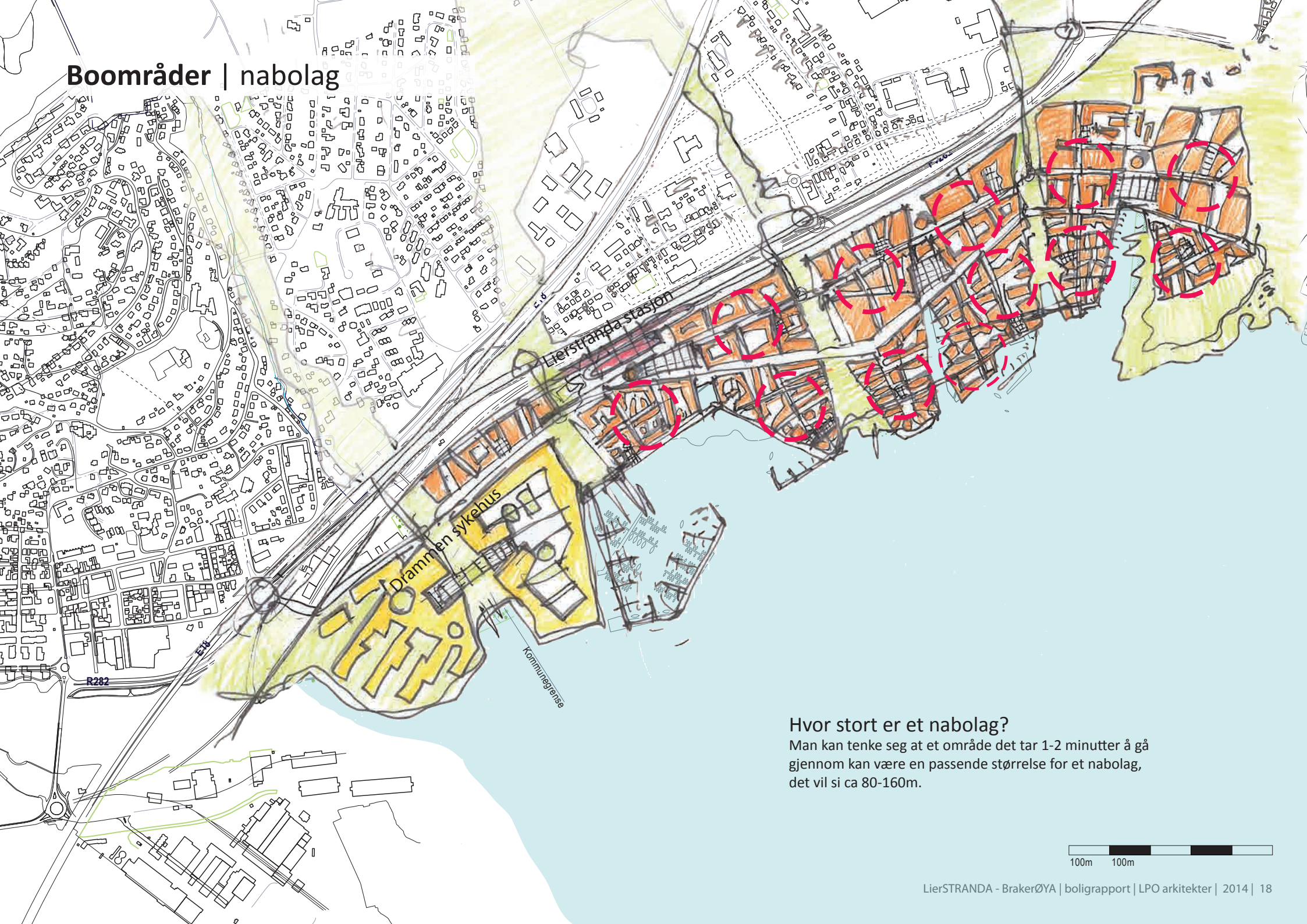
Illustrasjonen viser en tenkt utvikling av Lierstranda | Brakerøya med utgangspunkt i tanken om bydeler og nabolag. Kanskje kan tanken også passe for det nye sykehuset?

“Lierstranda stasjon” ligger sentralt i området og vil være et overordnet sted og urbant sentrum med servicebedrifter, kontor og handel. Bydelen som knytter seg til dette området vil være den mest urbane av bydelene. Gjennom området går flere grønne drag. Det er viktig at disse får en romslig og god utforming. De bør inneholde områder for ulike aktiviteter, både organiserte og uorganiserte, som idrettsanlegg og parkrom. Områdene organiseres slik at de kan fungere i en sambruk mellom skoler, idrettslag og spontan, uorganisert aktivitet.

Skissen bygger videre på LPO arkitekter og Kristine Jensens tegnestue sitt forslag til Eidos parallelloppdrag i 2010.

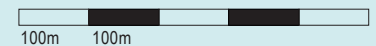


Boområder | nabolag

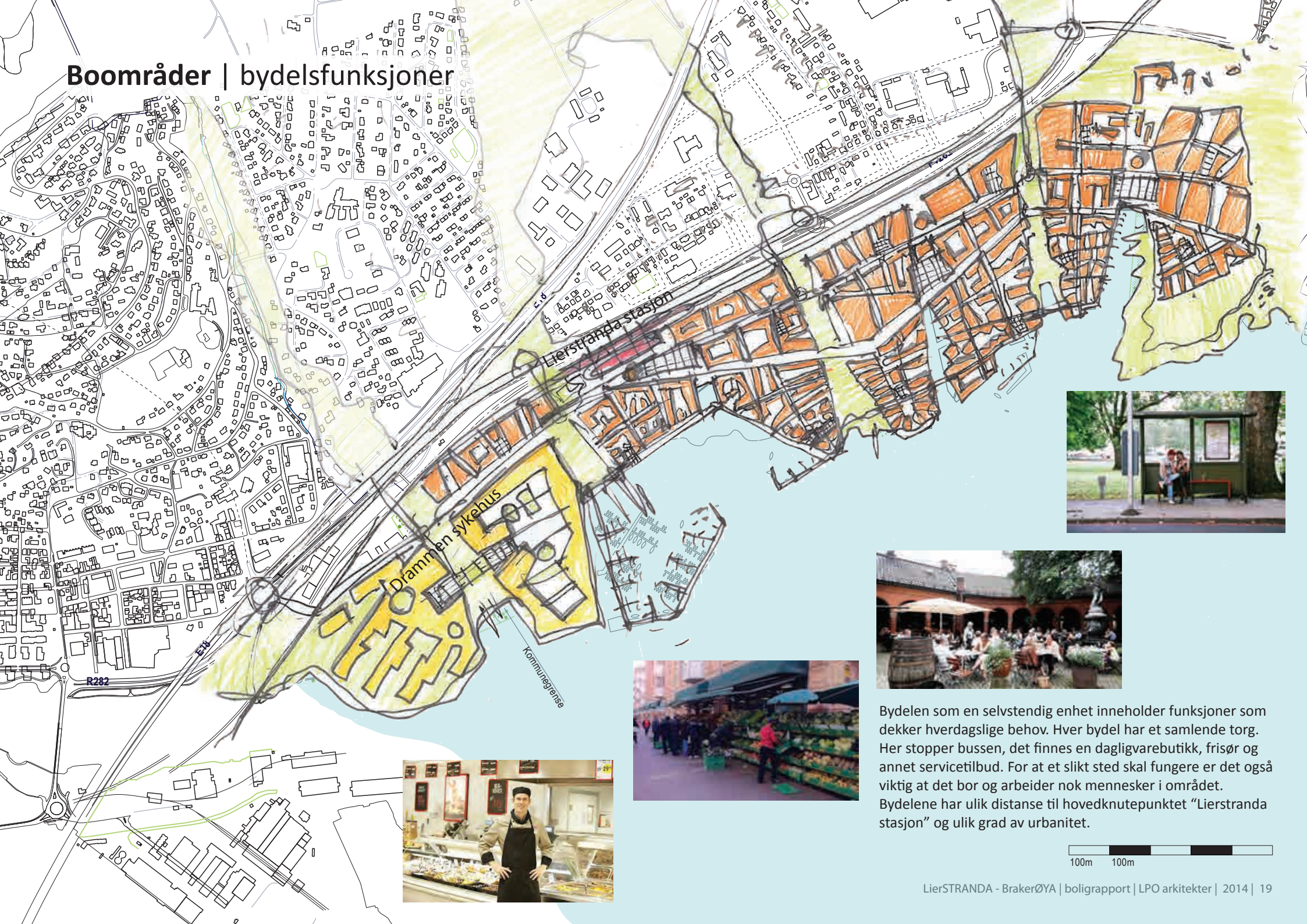


Hvor stort er et nabolag?

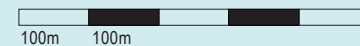
Man kan tenke seg at et område det tar 1-2 minutter å gå gjennom kan være en passende størrelse for et nabolag, det vil si ca 80-160m.



Boområder | bydelsfunksjoner



Bydelen som en selvstendig enhet inneholder funksjoner som dekker hverdagslige behov. Hver bydel har et samlende torg. Her stopper bussen, det finnes en dagligvarebutikk, frisør og annet servicetilbud. For at et slikt sted skal fungere er det også viktig at det bor og arbeider nok mennesker i området. Bydelene har ulik distanse til hovedknutepunktet "Lierstranda stasjon" og ulik grad av urbanitet.



Boområder | torgliv



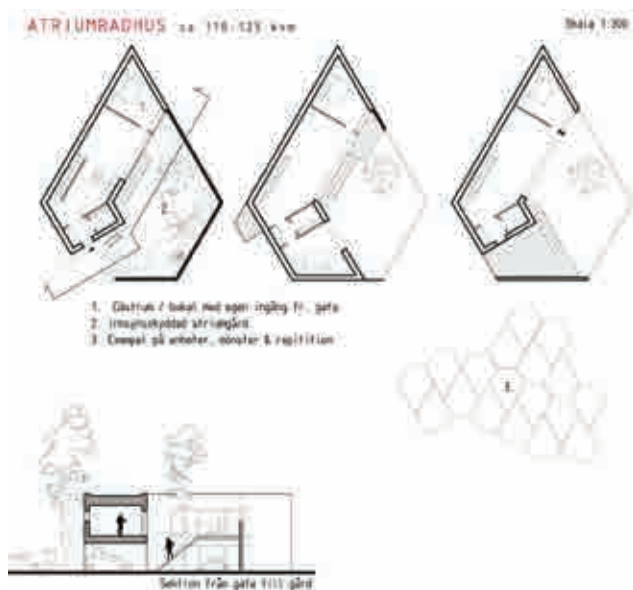
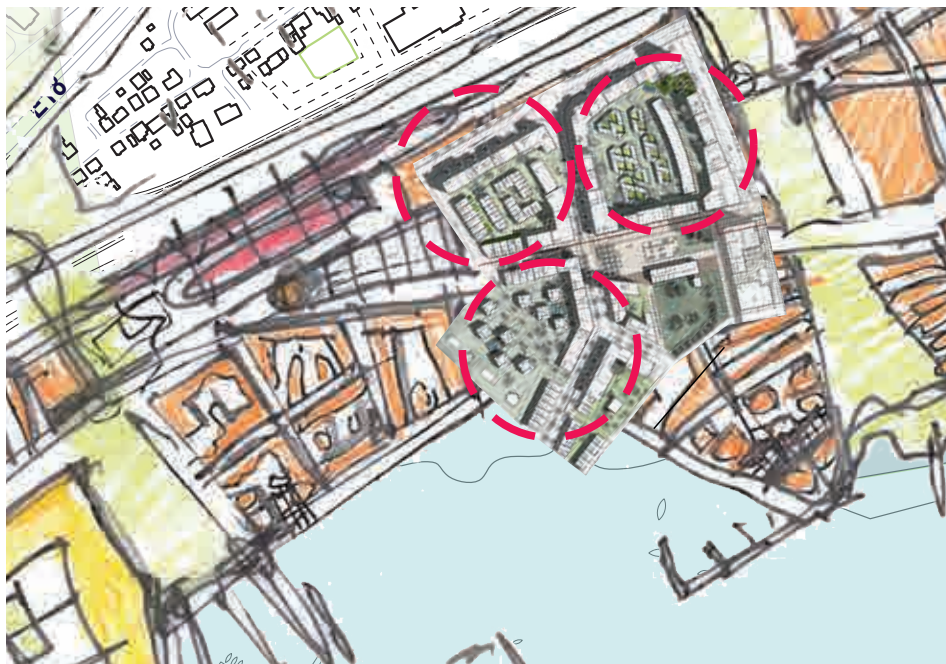
Boområder | nabolagsfunksjoner



Nabolaget inneholder mindre møteplasser med forskjellig størrelse og karakter. Det er viktig å vareta møteplasser for forskjellige behov. Mindre lekeplasser for barn i ulike aldersgrupper, og større områder for voksne-barn med lekebehov. De små, uformelle, plassene som kanskje bare er et sted å sitte er også verdifulle.



Boområder | nabolag



Västra Roslags Näsby, Stocholm

108 140m² BTA

800 leiligheter

White arkitekter - <http://www.white.se/>

Prosjektet er White Arkitekters vinnerforslag til en byutviklingskonkurranse om Roslags Näsby utenfor Stocholm. Prosjektet fokuserer på legge til rette for et bredt spekter av boliger, alt fra villaer og rekkehus til studentboliger og eldreboliger. Mangfoldet i boligtyper og næringslokaler gjenspeiler seg både i planen og i arkitekturen. Tanken er at mangfoldet også vil gjenspeile seg i de gruppene som etterhvert bosetter seg her. Prosjektet fokuserer på et robust og fleksibelt grep som gjør det mulig å gjennomføre det over tid, og som vil kunne ta opp i seg variasjoner over tid. Prosjektet er også målt opp mot BREEAM-communities og oppnådde karakteren "excellent".

Boområder | nabolag



Marienfryd, Oslo

14 050m² målbart areal fordelt på 10 bygg.

402 leiligheter

146% TU

LPO arkitekter - <http://www.lpo.no/>

Prosjektet er utviklet med bakgrunn i å rehabilitere et 11 etasjers kontorbygg til boliger og bruke eksisterende lagerlokaler som utgangspunkt for p-kjeller. Det er lagt stor vekt på gode og generøse uterom. De ni lavblokkene, i en åpen kvartalsstruktur, omkranser to halvprivate gårdsrom. Høyblokken står mot et åpnere parkrom. Blokken er med på å gi området en relativt høy utnyttelse og gir samtidig plass til store fellesarealer på bakkeplan. Sammen med lavblokkene danner den en variert helhet og en sterk identitet for området. En av lavblokkene inneholder en barnehage mens det er to næringslokaler i 1etg på høyblokken

Boområder | nabolag



Åttetallet, København

60 000m²

10 000m² næring

50 000m² bolig

475 leiligheter

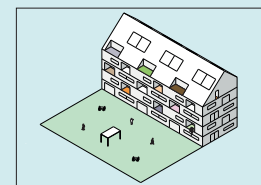
Både selveierboliger og leiligheter til utleie

BIG arkitekter - <http://www.big.dk/#projects>

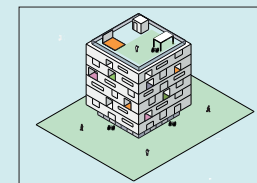


Åttetallet er som et nabolag i seg selv. Hele bygningskroppen inneholder alt fra kontorer og cafeer til leiligheter og rekkehustypologier. Det er byens intensitet som møter boligområdets ro. Næringsarealene er lokalisert i de underste etasjene og knytter seg til gatelivet og bylivet. Boligene ligger i de øvre etasjene og kan nyte av sol, luft og utsikt. Gjennom hele prosjektet slynger en gang og sykkelvei seg slik at man komme seg helt fra gateplan og opp til taket.

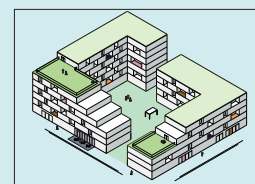
Typologier



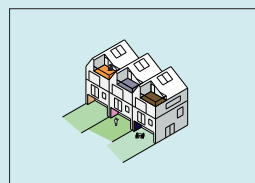
Lamell



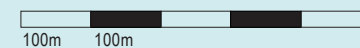
Punkthus



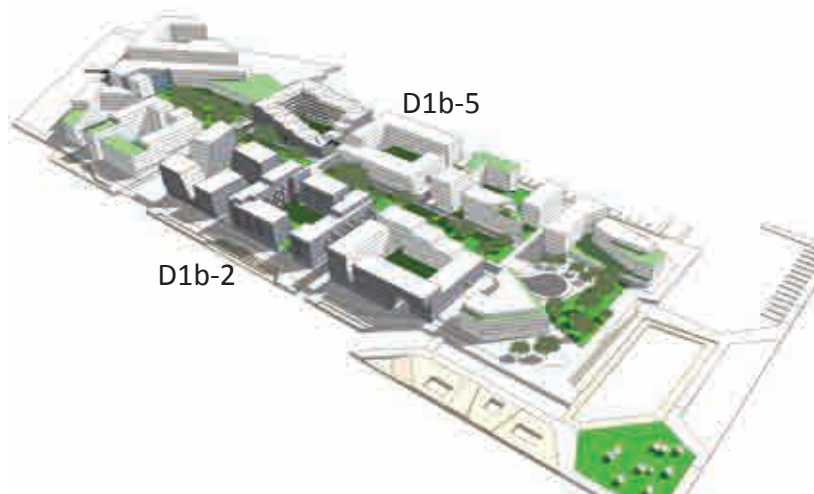
Kvartal



Rekkehus



Typologier | kvartalet



Sørenga, Oslo

D1b-2

115 leiligheter, 67 ulike leilighetstyper
Næringslokaler i første etasje mot sjøen

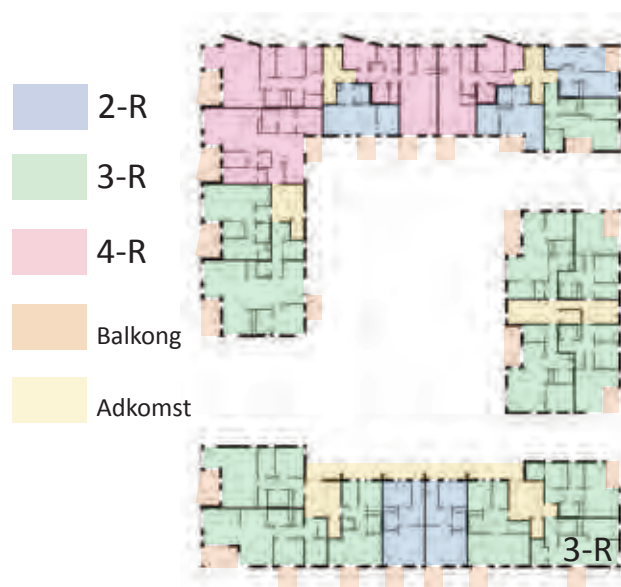
D1b-5

11 270m² Bolig, barnehage og forretning
118 leiligheter

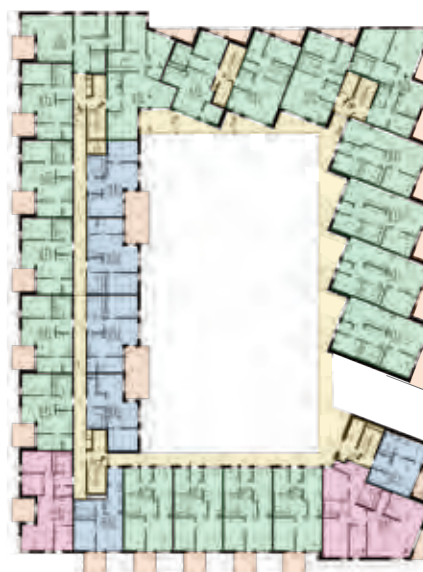
LPO arkitekter - <http://www.lpo.no/>

Reguleringen for Sørenga legger opp til kompakte kvartaler som gir plass for et sentralt og generøst parkrom og kanaler. Slik får alle kvartalene gode kvaliteter både fra sentralparken og beliggenheten ved vannet.

I tillegg til ettpansleiligheter inneholder D1b-2 også treetasjes leiligheter henvendt mot kanalen. Begge kvartalene har næringslokaler i tillegg til boligene. Parkering er i et felles anlegg under bakken. På takene i D1b-5 er det felles hager og terrasser. Det er både svalgangsløsninger og ordinære trapperomsløsninger med midtkorridor eller med tre og firespennere.



D1b-2



D1b-5

Typologier | lamellen



Marienlyst Park, Oslo

25 000m²

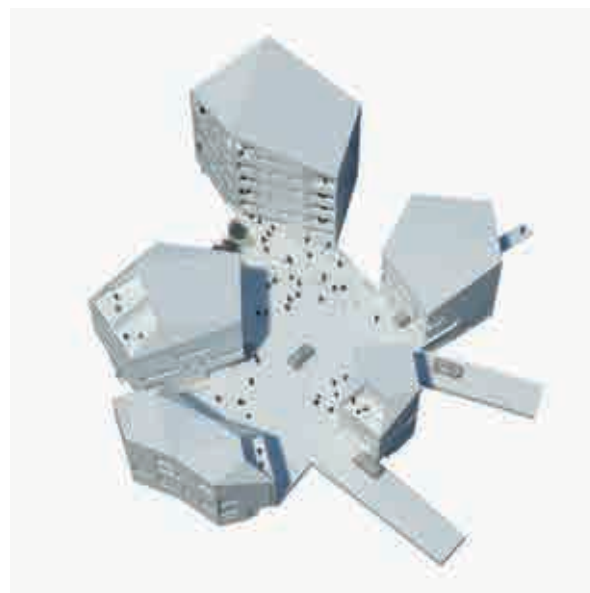
255 leiligheter

Lund Hagem arkitekter - <http://www.lundhagem.no/>

Prosjektet ligger mellom tett lamellbebyggelse og et større gøntområde på Majorstua i Oslo. De fem lamellene føyer seg til den eldre lamellbebyggelsen i området fra 1930-tallet. Den tradisjonelle lamellen har fått en utforming tilpasset dagens behov og krav. Boligene spenner fra to-roms leiligheter til leiligheter over to plan. To-plans leilighetene finnes både på bakkeplan og oppover i bygget. Det er vektlagt å få til gode overganger mellom de private og de felles uteområdene.

De gode uteområdene og leilighetene over flere plan gir prosjektet gode eneboligkvaliteter.

Typologier | punkthuset som supervilla



Skadebergbakken, Sola

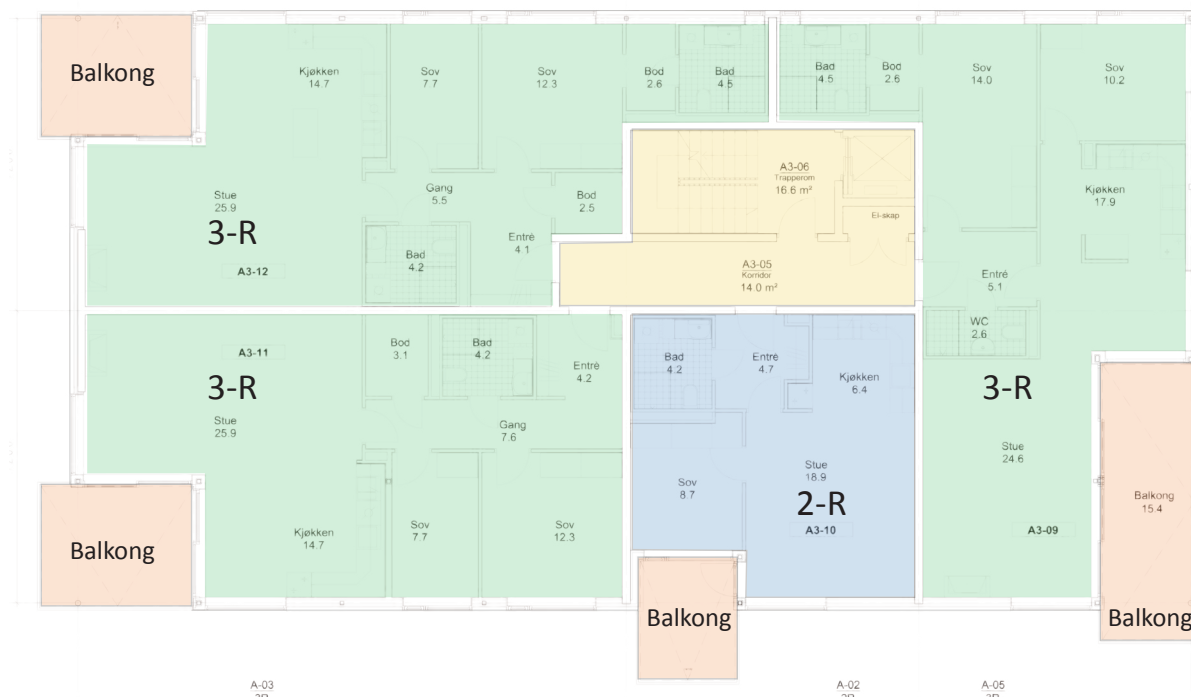
Reguleringsplan for 393 leiligheter
på 171 000m²

Design av 110 leiligheter

Helen og Hard Arkitekter - <http://www.helenhard.no/>

Målet har vært å finne en modell som kan skape tettere, urbane kvaliteter enn konvensjonelle rekkehusområder. Dette er gjort med et integrert overlappende system av private og delte arealer. Organiseringens hovedgrep tar utgangspunkt i det tradisjonelle gårdstunet. Punkthusene inneholder både eneboliger og leiligheter med opp til 15 stk pr hus.

Typologier | punkthuset som supervilla



Røa Have, Oslo

9600 m2

64 leiligheter fordelt på fem bygg

LPO arkitekter - <http://www.lpo.no/>

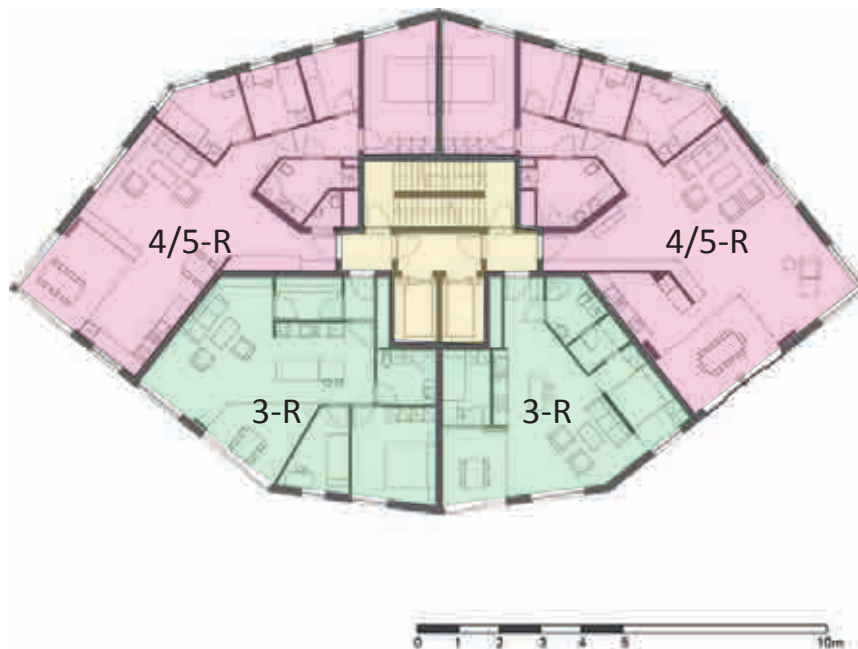
Prosjektet er basert på reguleringsplan for Røa, med mål om fortetting og urbanisering av Røa sentrum.

Bebyggelsen er utformet med et helhetlig grep både i volum og materialitet. Punkthusene er i fire etasjer med inntrukne toppetasjer. Hvert hus har en trapp og heis-kjerne med fire ulike leiligheter pr plan. Leilighetsplanene er rasjonelle hvor lite areal går bort til ganger og restareal.

Alle leiligheter har egen balkong eller terrasse/ takterrasse.

LierSTRANDA - BrakerØYA | boligrappport | LPO arkitekter | 2014 | 29

Typologier | punkthuset som tårnhus



Tre tårn Rundeskogen, Sandnes

Tre tårn i tolv til femten etasjer

114 leiligheter fra 60m² til 140m²

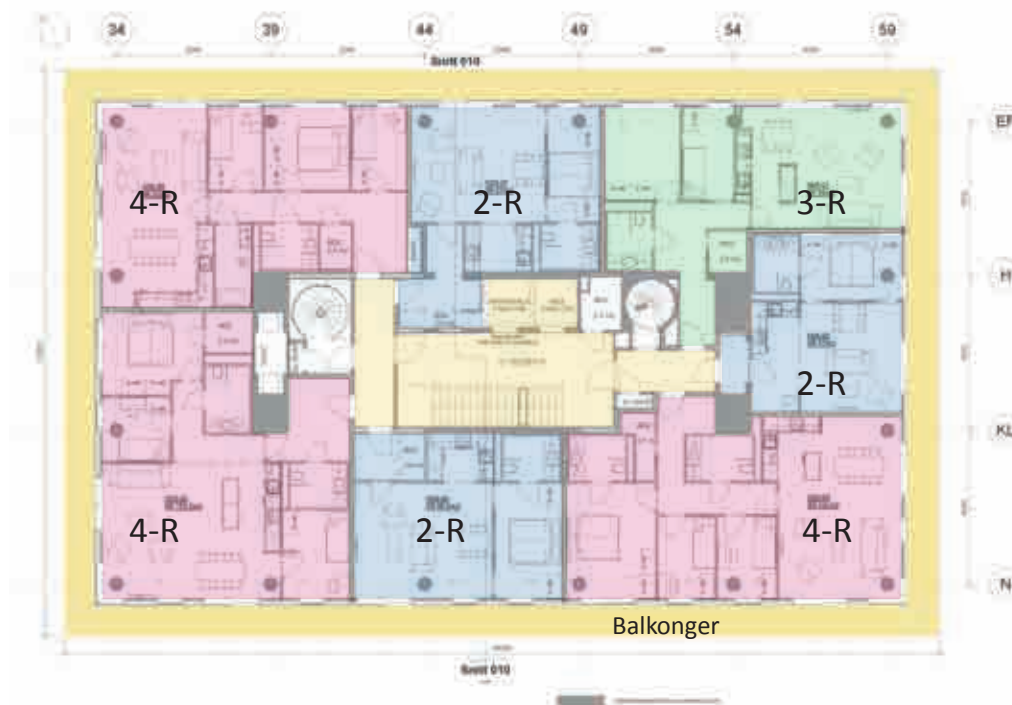
Helen og Hard arkitekter - <http://www.helenhard.no/>

Fokus i dette prosjektet har vært å balansere de tre tårnene med det generøst og attraktivt offentlig tilgjengelig uterom.

Ved å heve første boligetasje opp fra bakken oppnår man at ingen arealer på bakkeplan er private. I første etasje er alle fellesfunksjoner som treningsrom, fellesrom etc lagt.

Det er fire leiligheter pr etasje, 3-roms til 4-roms leiligheter.

Typologier | punkthuset som tårnhus



Høyhuset på Marienfryd

Rehabiliterert kontorbygg i 13 etg.

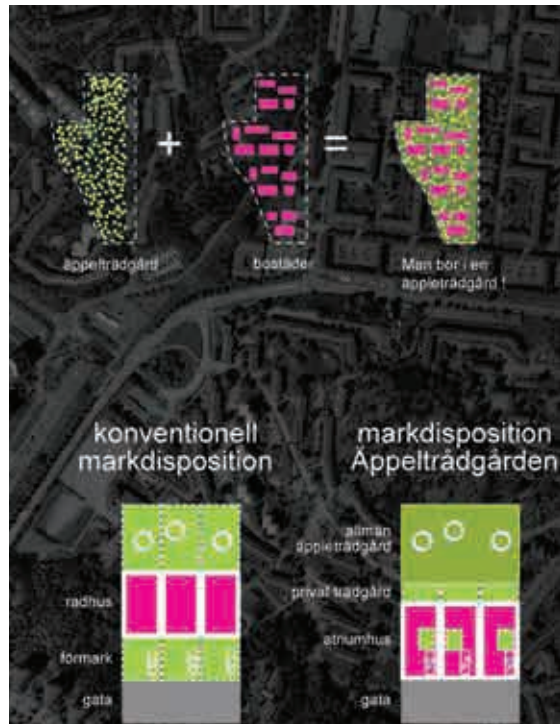
79 leiligheter, 20 ulike typer fra 47m² til 156m²

LPO arkitekter

For å unngå riving av solide betongkonstruksjoner og bortkjøring av utallige kubikkmeter med knust betong og armeringsjern, ble boligprosjektet formgitt med det eksisterende betongskjelettet som et miljømessig og bærekraftig utgangspunkt.

Alle boenhetene har adgang fra et sentralt trappe-rom med to heiser. Rundt blokka, fra 3. til 13. etasje, strekker det seg et sammenhengende bånd med balkonger i massivtre. Under byggeprosessen ble disse balkongene brukt som stilaser. De gjør også at man kan ha vinduer fra gulv til tak og få utnyttet dagslyset til fulle.

TYOLOGIER - rekkehus



Äppelträdgården, Göteborg

Rekkehus i to etasjer

75 boenheter

White arkitekter - <http://www.white.se/>

Äppelträdgården er både miljøsertifisert og prisbelønnet med "Bostadspriset 2011". Tomten er en gammel parkeringsplass. Prosessen begynte med spørsmålet om hvordan man skulle skape et attraktivt og optimalt boligområde på en tomt uten identitet?

For å gi mest mulig areal til felles bruk er husene trukket ut til gatelivet og man har en liten privat hage ut mot fellesarealene. Dette gjør at gatene mellom husene også blir mer intime. I de større husene er det gjort plass til carport, atrium og takterrasse.

Boligkjøperen | behov og ønsker



Enslige



Enslige med barn



Par



Par med barn



Eldre



Spesielle behov

Behov for videre utredninger og tema for workshop:

- hvordan er boligbehovet i Lier|Drammen?
- er Lierstranda|Brakerøya interessant også for Osloregionen?
- hvem er kundegruppen?
- hva ønsker de?
- hvor store/ små boliger tillater økonomien i de ulike kundegruppene?
- hvor stort er stort og hvor litet er lite i Lier | Drammen ?

Eneboligkvaliteten | stort ønske om enebolig i Lier



Eneboligens kvaliteter

Selveier
Hage
Garasje
Egen inngang
Kjeller
Utleiedel
God plass
Vaskerom
Gjesterom
TV-stue
Kontor
Lagringsrom
Hobbyrom/ verksted

Gode, trygge, stabile boområder

Enebolig kvaliteten | hvordan ivareta den i mer konsentrerte bebyggelsestyper



Kartoffelrækkene i København er rekkehus i en urban setting



Kingohusene av arkitekt J. Utzon er atriums-rekkehus med privat karakter
Det private uterommet er ivaretatt i atriet og det er mye areal til fellesskapet.

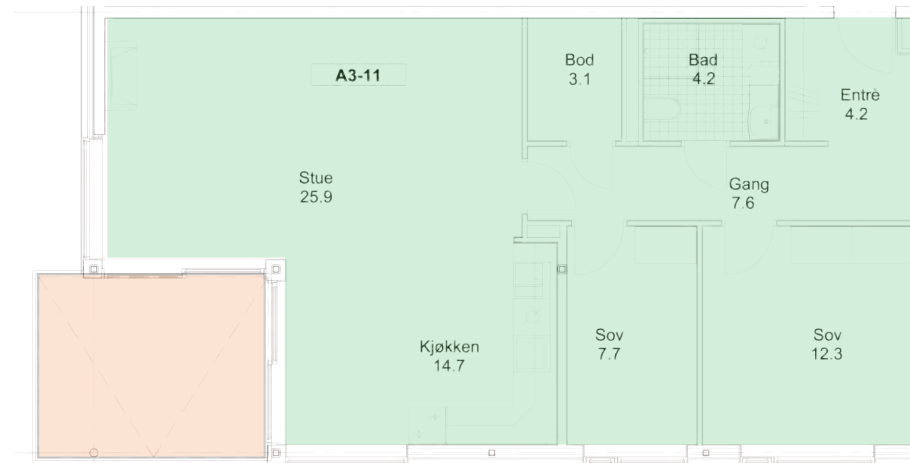
Den klassiske eneboligen på en stor tomt er ikke et godt alternativ i et miljøperspektiv. Den er kanskje heller ikke det man vil søke i en urban utbygging som på Lierstranda|Brakerøya.

Men mange av de kvalitetene man finner i en enebolig er mulig å ivareta i mer konsentrerte bebyggelsestyper.

Arealbruken både innendørs og utendørs må vurderes og man kan tenke seg flere former for **felles** og **private** løsninger.

Hagen kan være en privat uteplass på bakkeplan, en romslig balkong eller en privat parselhage. Man kan også tenke seg at denne kan inngå i et **fellesskap** av hager og terrasser. Behovet for funksjoner som **gjesterom**, **kontor**, **verksted** osv, kan man tenke seg som fellesfunksjoner innenfor et kvartal eller ett bygg. Kanskje kunne man også tilby privat kjeller både i rekkehus og i leiligheter i større bygg.

Leiligheter | kvaliteter



Planen er hentet fra Røa torg - LPO arkitekter

Gode og **effektive** planløsninger kjennetegnes ofte ved å ha en god flyt og se “ryddige” ut, og hvor lite areal går bort til ganger. Det kan også være fint å dele boligene i ulike soner, soverom i en sone og oppholdsrom i en annen. Å legge til rette for en fleksibel bruk av boligen ved å lage generelle rom kan også være en god kvalitet.

Gode **dagslysforhold** er en viktig kvalitet og **gjennomlyste** leiligheter og rom øker kvaliteten enda mer.

God, og nok, **oppevaringsplass** er også viktig, og kanskje spesielt i mindre leiligheter.

Konklusjon | anbefaling. Del 1

Identitet

For å gi Lierstranda|Brakerøya «det lille ekstra», og gjøre området attraktiv og interessant for fremtidige boligkjøpere, vil det å gi området, bydelene og nabolagene en egen identitet være et godt grep. De umiddelbare assosiasjonene til Lierstranda|Brakerøya er frukt og grønsaksproduksjon, nærheten til fjorden og de historiske linjene man kan trekke til trelastindustrien.

Andre identitetsskapere kan også være et sterkt fokus på miljø og bærekraft i både planarbeid og bygg.

Kanskje vil identiteten gjøre at man ønsker å bo i et trehus i Eplehagen ved Kanalen i Fjordbyen? Eller kanskje man lett kan forklare at "Jeg bor i Tårnhuset ved Båthavna på Lierstranda"

Miljø

En tidsriktig utbygging bør bygge på miljøriktige og bærekraftige prinsipper. Erfaringer viser at jo tidligere slike aspekter kommer inn i prosessen, jo større er sjansene for å lykkes.

Man kan tenke seg at boområder med godt tilrettelagte prinsipper vil gjøre at beboerne selv tar miljøriktige valg i hverdagen. Er det korte avstander til daglige gjøremål, vil man la bilen stå og heller velge å gå eller sykle.

I tillegg til et overordnet miljøfokus kan det være interessant å vurdere om moderne boformer som bygger på sambruk, fellesskap og deling av ulik art kan være et supplement til tradisjonelle boligtyper på Lierstranda|Brakerøya.

Bydeler, nabolag og det sosiale fellesskap

Som en strategi for utbyggingen av Lierstranda|Brakerøya kan man tenke seg at boområdene deles inn i bydeler. Bydelene kan videre inndeles i nabolag.

Et nabolag kan også være en god størrelse for en utbygger å bygge ut.

Bydelene bør inneholde funksjoner som gjør at de kan fungere som selvstendige enheter uten å være avhengige av at hele Lierstranda|Brakerøya bygges ut. Tanken er at ved å tilrettelegge for selvstendige bydeler kan man bygge inn en robusthet i planene overfor endringer som kan komme over tid.

I noen senere utviklingsprosjekter ser man at det legges til rette for en stor variasjon både i boligtilbudet og i andre funksjoner. Dette viser seg både i en blanding av typologier og i en mangfoldig arkitektur. Det store spennet i boligtilbudet, med tanke på typologi, størrelser, prisnivå osv. gjør at en blandet beboersammensetning kommer naturlig. Dette gjør også planene robuste overfor endringer over tid som for eksempel svingninger i boligmarkedet.

Det er ikke dermed sagt at den store variasjonen i arkitekturen er det riktige svaret, en enhetlig strøkskarakter vil være styrkende og likevel inneholde det brede spekteret av boliger slik vi ser i prosjekter som Ullevål Hageby og i Skadebergbakken.

I det videre arbeidet vil det være interessant å se nærmere på hva bydelene og nabolagene bør inneholde av ulike funksjoner og boligtypologier. Slike funksjoner vil være barnehage, skole, ulike typer næringsvirksomhet og arbeidsplasser, ikke kommersielle tilbud som parker, aktivitetsløkker og lekeplasser, gang og sykkelveinett og stoppesteder for kollektivtrafikk.

Hvordan er forholdet mellom boligen og bylivet? Hvor mye og hvilke typer næringsfunksjoner kan man legge sammen med boligene slik at de kan fungere sammen og kan nyte godt av hverandre? I et miljøperspektiv, hvor det å redusere bilbruken er viktig, bør man kunne handle på vei hjem fra jobb uten å måtte sette seg i bilen. Barn må kunne følges i barnehagen, skolen og til fritidsaktiviteter uten bilbruk.

Det er også et spørsmål om hvor store eller små bydelene kan være for å fungere selvstendig. Og hvor stort er et nabolag hvor man føler tilhørighet, snakker litt med naboen og hvor barna kan løpe trygt omkring?

Det neste spørsmålet vil kanskje være; Hva er det som får nabolag til å fungere, hva er det som skaper gode sosiale nettverk og som kan gi gode og trygge bomiljø – attraktive boligområder?

Nøkkelen kan ligge i hvordan nabolaget tilrettelegges med offentlige – halvoffentlige og private uterom. Møteplasser av forskjellig karakter som torg, lekeplasser, felles hager osv. Det kan være at det er i rommene hvor de tilfeldige møtene oppstår at de gode relasjonene knyttes og som gir grobunn for et godt nabolag.

Typologier

De fleste boligsøkende i Lier området ønsker seg en enebolig. I et miljøperspektiv er ikke eneboligen på en stor tomt et godt alternativ. Derfor kan eneboligkvaliteten være viktig å bearbeide inn i de fleste typer av boliger på Lierstranda|Brakerøya for å gi et alternativ til eksisterende eneboligbebyggelse. Eneboligkvaliteten behøver ikke å være privat, men kan deles med andre i mer urbane boligtyper.

Ikke alle søker eneboligkvaliteten og det bør derfor også arbeides inn boliger som gir andre og mer urbane kvaliteter.

Kilder

I rapporten er det lagt inn "klikkbare" linker til prosjekter som er vist.

I tillegg nevnes bøkene

"Fremtidens forstæder" utgitt av Bogværket og Realdania, 2013 og

"Livet mellom Husene" av Jan Gehl fra 1971.

Workshop | program. Del 2

Boliger på LierSTRANDA - BrakerØYA

Målet for workshopen er å tegne et bilde av det fremtidige boligmarkedet for Lierstranda. Nøkkelen er et variert boligtilbud, men hvilket og til hvilken tid?

Program

- Velkommen v/ Jan Moen, Lier Kommune
- Presentasjon av boligrapporten – LPO arkitekter
- Plenumsdiskusjon over temaene:
 - Hvordan er boligbehovet i Lier | Drammen?
 - Hvilke grupper av boligsøkende kan man tenke seg for Lierstranda | Brakerøya?
 - Kan Lierstranda | Brakerøya være interessant for Osloregionen?
 - Hvilke behov og ønsker har disse gruppene?
 - Hvor stort er stort, og hvor lite er lite, med tanke på boligstørrelser i forhold til økonomi i de ulike kundegruppene?
 - Hvor store felter vil være aktuelle å bygge ut av gangen?
- Andre innspill sett fra de inviterte deltakernes ulike sider.
- Oppsummering

Oppsummeringen av workshopen vil bli innarbeidet i et eget punkt i boligrapporten.



Workshop | Oppsummering. Del 2

Innledning

Den 22.08.2014 ble workshopen «Boliger på Lierstranda | Brakerøya» arrangert i Lier. Målet med workshopen var å tegne et bilde av det fremtidige boligmarkedet for Lierstranda/Brakerøya.

Deltakere:

Boligbyggelaget Usbl v/Britt Kåsin og Vera Heuck
Ticon AS v/Christian Falck-Pedersen
Eiker Eiendomsutvikling AS v/Roar Schinnes
Røisland og Co Rådgivning AS v/Mikkel Røisland
Eidos Eiendomsutvikling AS v/Torger Finnerud
Lier kommune v/Jan Moen
Drammen kommune v/Liv Marit Carlsen
LPO arkitekter as v/Lars Haukeland og Sigrid Feiner-Endresen

Som underlag for workshopen hadde de inviterte deltakerne fått en kort introduksjon av plansamarbeidet om Brakerøya og Lierstranda.

Workshopen ble innledet av Jan Moen som presentere bakgrunnen og status for arbeidet med Lierstranda/Brakerøya. Videre presenterte LPO arkitekter boligrapporten «Boliger på Lierstranda | Brakerøya» som et underlag for den videre diskusjonen rundt temaet.

Det var laget et program for workshopen med spørsmål som underlag for diskusjon. Workshopen utviklet seg naturlig som en samtale over temaene uten å gå inn på hvert enkelt spørsmål. Oppsummeringen går derfor ikke inn på de enkelte spørsmålene, men sammenfatter de elementene som kom frem i løpet av workshopen.

Boligkjøperen

Det finnes mye data om dagens situasjon i boligmarkedet i Lier/Drammen, men det er vanskelig å overføre dette til et fremtidig marked man ikke vet noe om. Ut ifra det man ser i dag, kan man tenke seg til at hovedmarkedet for de som vil ønske å bosette seg på Lierstranda/Brakerøya er mennesker som allerede bor i området og har en tilknytning til området. Fra Asker og Bærum har man så å si ingen innflytting, bortsett fra noe til eneboligmarkedet. Dette kan bli et reelt marked med tanke på nærhet og at man får til god kollektiv-dekning på Lierstranda/Brakerøya. Regionen nyter også godt av tilflyttingen til Osloområdet.

I Oslo, Asker og Bærum er prisene i boligmarkedet helt annerledes enn i Lier/Drammen. I disse områdene kan en enebolig selges og finansiere kjøpet av en ny, stor leilighet. I

Lier/Drammen ligger eneboligprisene rundt 4 - 4,5 millioner kroner. Salg av enebolig for å finansiere kjøp av leilighet uten å stifte ny eller mer gjeld avhenger derfor av prisnivået på nye boliger.

Situasjonen i Lier/Drammen

Hvem er boligkjøperne på Lierstranda/Brakerøya?

Da leilighetene på Union Brygge ble bygget i sin tid, solgte de godt. Drammen hadde da et oppdemmet marked for leiligheter. I dag ser man at dette markedet har tapt seg og at det er tungt å dra i gang nye prosjekter. På bakgrunn av dette er det viktig at man har en bevissthet om at de boligene som skal bygges ut på Lierstranda/Brakerøya ikke kan selges for samme pris som det man kan i Oslo og Drammen, eller andre sentrum-sområder/sentrale strøk.

Lierstranda/Brakerøya er et stort område som skal bygges ut over tid. I dag er det «ingen ting» der, og alt av infrastruktur, boliger og arbeidsplasser skal etableres fra bunnen av. For at boligområdene skal bli en suksess er det viktig at beboerne kan flytte til et område som er godt tilrettelagt og ferdig. Boligkjøperne vil ha det bra fra dag én. Det er ingen som ønsker å flytte inn på en byggeplass i påvente av at omkringliggende områder skal bli ferdige. Man vet at boligkjøpere ofte tenker relativt kortsiktig, kanskje en periode på 5 år frem i tid. Det er derfor viktig at det planlegges godt fra starten av slik at de første som flytter til Lierstranda/Brakerøya flytter inn i et område som er klart og tilrettelagt. Slik vil den første utbyggingen være viktig for å komme lettere i gang med de neste utbyggingsetappene.

Planarbeidet

Området som skal planlegges er et stort område og det vil ta lang tid å få det ferdig.

Det er derfor viktig at planen som lages for området er fleksibel og robust slik at den kan ta imot endringer som oppstår over tid.

Planen må gi forutsigbarhet, men også være åpen for valgfrihet med tanke på hva som kan skje i fremtiden.

Sterke føringer i planen som låser planen i for stor grad kan skape investeringsfrykt.

Slike føringer kan være bestemmelser som er kostnadsdrivende for felleskostnadene.

Som et eksempel ble overordnede miljømål og sertifiseringer tatt frem. Mange er skeptiske til miljømål fordi de ikke kan se noen økonomisk fordel i det og at TEK holder kvalitetskravene for boliger. Derfor er miljøsertifiseringer kanskje viktigere for næring-sarealer.

I planleggingen er det også viktig at man ikke har en overdreven oppfatning om tetthet og utnyttelse, dette er et parameter som kan endre seg over tid.

Når det gjelder bebyggelsesstrukturer ble det advart mot å legge inn for mange og for store byrom og torg. For at slike rom skal fungere godt, er man avhengig av at det bor

og arbeider en viss mengde mennesker i området (kritisk masse). Det må således vurderes hvor store områder som er passende for å skape et nærsentrum og torg på Lierstranda/Brakerøya. Det var en viss skepsis til at «5-minuttersbyen» ville kunne fungere uten bilbruk og at man i starten kanskje burde legge opp til en mer bilbasert utvikling. Bebyggelsesstrukturer som bygger på tundannelser og kvartalsstrukturer viser seg å være attraktive og lettere å selge. Slike strukturer er også lette å dele opp i utbygningsetapper og prosjekter.

Det ble også anbefalt å tenke flere kjøpergrupper samtidig og legge til rette for variasjon i prosjektene.

Det viser seg at næringsarealer er en belastning for et prosjekt i starten, inntil det er nok mennesker i området, som bor og eller arbeider der, til å drive de. Det vil derfor være viktig å finne den gode balansen mellom næringsarealer og boliger, både i mengde og til rett tid.

Suksesskriterier

Betydningen av sosial og teknisk infrastruktur er et svært viktig og sentralt punkt for den videre planleggingen. Det vil være et suksesskriterium for at Lierstranda/Brakerøya skal bli vellykket.

For å få til et godt fungerende og attraktivt område fra starten av, er det viktig at den sosiale infrastrukturen er godt på plass. Behovet for skoler og barnehager, og plasseringen av disse, er viktig. Barnefamilier vil ikke flytte til et område hvor det er langt eller tungvint å komme seg til skole og barnehage. Dette må være noe som ikke er tid- eller ressurskrevende i hverdagen. For andre grupper av kjøpere kan det være viktig med et godt helsetilbud. Det er derfor viktig å tenke alle samfunnsfunksjoner og infrastruktur sammen for å skape godt og attraktivt tilbud.

Det er tre hovedpunkter som særlig ble nevnt under workshopen som viktige suksesskriterier og momenter som må være på plass for å komme i gang:

- Sykehuset
- Koblingen mot E18
- Jernbanestasjonen

Sykehuset vil uten tvil være en generator for den videre utviklingen av Lierstranda/Brakerøya, selv om man ikke har tro på at sykehuset vil generere særlig stor grad av ny tilflytting til Lier/Drammen ettersom dette er en eksisterende arbeidsplass som flyttes. I tilknytning til sykehuset kan man også tenke seg etablering av annen sosial infrastruktur, slik som barnehage, helsetilbud, bydelssenter etc.

Koblingen til E18 og den nye jernbanestasjonen vil skape et trafikalt knutepunkt. Det blir viktig å tilrettelegge for god tilgjengelighet til offentlig kommunikasjon og gode traséer for gående og syklende i denne forbindelse.

Det å starte med et attraktivt og godt prosjekt hvor målet er å komme i gang ble også

fremhevet som et viktig suksesskriterium. Dette vil være en generator for den videre utbyggingen.

Kvaliteter

For å skape et attraktivt område på Lierstranda/Brakerøya – hvor folk ønsker å bosette seg og arbeide – vil det være viktig å spille på de gode kvalitetene som finnes i området. Dette er kvaliteter som:

- Sykehuset
- Jernbanen
- E18
- Sosial infrastruktur
- Idrettsanlegg
- Gode skoler
- Barnehager
- Eldreomsorg
- Beliggenhet
- ved fjorden
- sentralt i forhold til Drammen sentrum

Konklusjon | anbefaling

Gjennom workshopen tegnet det seg et bilde av hvilken retning man bør gå i det videre planarbeidet.

Det er viktig at man ikke har en overdreven oppfatning om tetthet og utnyttelse og at dette kan og vil endre seg over tid. Man må regulere for å kunne bygge enkle boligstrukturer og legge til rette for en lett start. Målet skal være å realisere et godt, attraktivt og markedstilpasset boligområde som skal være en generator for den videre utviklingen. Suksesskriteriet er en vellykket start.

Det første området må ligge sentralt i forhold til jernbanestasjonen, sykehuset og annen sosial infrastruktur, det bør også ligge slik at det nyter godt av den fantastiske beliggenheten ved fjorden, som en av de mest attraktive tomtene. Utfordringen vil være å bygge god kvalitet for en pris som er salgbar for Lierstranda/Brakerøya.

Ut i fra ønsket om å finne en ramme for å bygge enkelt, anbefaler vi at man utformer en enkel detaljplan som drar opp de store linjene for hele området. Den må gjøre det mulig å bygge enkelt fra starten av og variere på sikt. For å legge opp til en god og fleksibel veistruktur som kan bygges ut over tid, anbefaler vi å legge opp til en matevei gjennom området. Denne kan videre utvikle seg til et «fiskeben» av veier, med én sentral «rygggrad» og mange mindre veier inn til nabolagene.

I den videre planleggingen av boligområdene anbefaler vi å jobbe videre med tanken

om å bygge nabolagsstrukturer. I det store flate landskapet er det viktig at man ikke bygger en mur mot fjorden og vi mener at en tett og lav boligstruktur, organisert i tun med innslag av høyere hus, vil være et godt hovedgrep. Vi tror også det er viktig å legge til rette for et bredt spekter av boliger og fokusere på flere kundegrupper samtidig.

I den sammenheng er supervillaen i ulike størrelser, som inneholder flere typer leiligheter, et godt utgangspunkt. Et bredt spekter av boliger gjør at man har mulighet for å bo i et område over lenger tid og man vil oppnå en blandet beboersammensetning som ofte er positivt. Dette kan være med på å skape gode og stabile boområder hvor folk ønsker å bli boende over tid. Det er viktig å søke en kvalitet som kan utvikle seg over tid, ikke bare den dagen det selges, helt fra starten av.

De store grøntdragene gjennom området for å knytte Lierstranda/Brakerøya sammen med det store omkringliggende landskapet, og også skape en forbindelse til fjorden, er sentrale elementer. Det er viktig at disse får en riktig størrelse slik at de fungerer i det store landskapet og lokalt for brukerne av området. Videre vil størrelse og mengdevurdering av plasser, torg, lekeplasser og møteplasser være viktig. I den sammenheng er vurderingen av private og offentlige rom og overgangen mellom disse sentralt.

Under workshopen kom det fram en viss skepsis til å innarbeide for ambisiøse overordnede miljømål i planarbeidet. Vi mener likevel at dette er viktig å ta stilling til og innarbeides på et tidlig tidspunkt. Dette behøver ikke være kompliserte og kostnadsdrivende tiltak, men kan handle om å utnytte de stedlige ressursene på best mulig måte. Dette kan være enkle tiltak som å organisere bebyggelsen med tanke på å skape gode ute- og innerom, som er solfylte og skjermet for vind. Det viktige her er at man tar inn over seg at det skal planlegges og bygges for fremtiden, og at de sannheter vi har i dag ikke nødvendigvis er sannheter i tiden som kommer.

Ut fra de eksemplene som er vist i boligrapporten, vil vi fremheve noen prosjekter som vi mener har en del gode kvaliteter som kan bearbeides videre i arbeidet med Lierstranda/Brakerøya.

Sørenga felt D1b-2, Røa have og Marienfryd er alle prosjekter organisert rundt tun med mer eller mindre urbane kvaliteter. Sørenga D1b-2 representerer et urbant tun i en åpen kvartalsstruktur. Marienfryd har lamellbebyggelse rundt to store tun. Marienfryd har i tillegg et høyhus som står ut mot det åpne parkrommet og er med på å øke utnyttelsen av området og skaper en fin kontrast og variasjon til området. Røa have er den minst urbane av prosjektene og består av mindre bygg/supervillaer organisert rundt to tun. De åpne tunene lar folk gå gjennom på tvers av omkringliggende veier, men uteområdene er likevel skjermet og privat. Alle de tre prosjektene har en enhetlig arkitektur som vi mener vil stå seg over tid.

På Lierstranda/Brakerøya er man i en mindre urban situasjon enn i de nevnte prosjektene. Etter vår mening vil det derfor være mer naturlig å bygge mindre og lavere volumer.