

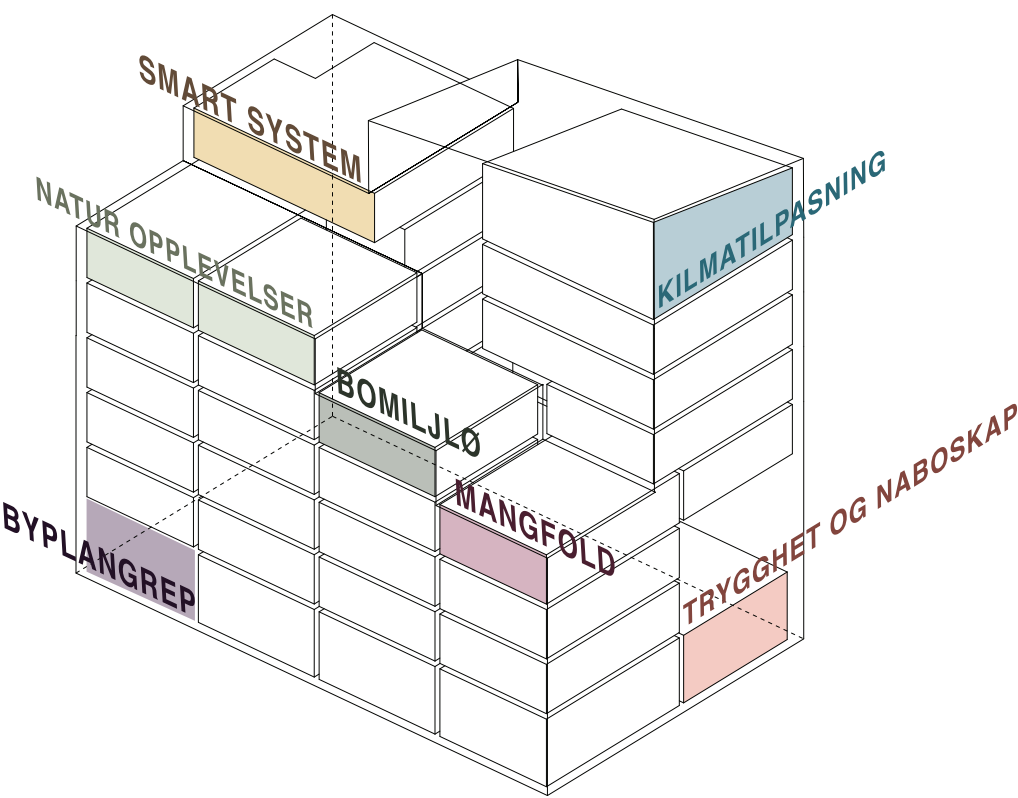
VÅRONNA NABOLAG



INNLEDNING

Hurtigvoksende byer som Oslo trenger kvalitetsrike og bærekraftige bymiljøer tilpasset de ulike segmentene i samfunnet. Vi ser konkurransens oppgavestilling som en unik mulighet til å bidra mhp denne utfordringen, og til å skape et prosjekt som tar likeverdig hensyn til samfunn og mennesker, miljø og økonomisk ressurser.

Dette ønsker vi å oppnå gjennom å fokusere på 7 ulike konseptuelle temaer som tar utgangspunkt i konkurranseoppgaven og Futurebuilt sitt kvalitetsprogram som representerer prosjektets verdier og sentrale kvaliteter.



BYPLANGREP

Tomten til Våronna nabolag har en rik agrikulturell fortid og ligger i et område med grønt preg i nærheten til store naturområder som Østmarka, Østensjøvannet og Ekeberg (Diagram 2). Vi har derfor utviklet et konseptuelt grep som bygger videre på disse grønne kvalitetene med blant annet mye vegetasjon på bakkeplan. Takterassene gir rom for dyrking og bygger opp under bruk av naturlige materialer og tre. Det er godt tilrettelagt for syklister og friluftaktivitet.

Våronna nabolag blir et "signaturbygg" i krysset mellom Vårønnveien og Plogveien og et landemerke for bydel Østensjø. Det vil utmerke seg gjennom sin volumutforming og materialbruk som et innovativt og miljøvennlig bygg i det eksisterende landskapet av teglstensbygninger.

Byggets utforming kan beskrives som en stor trappeform med et lavpunkt mot grøntarealet i sør og et høydepunkt mot den Plogveien i nord. Samtidig er høydepunktet hulet ut av et spektakulært avtrappet offentlig rom og fellesareal for beboerne som både henvender seg mot byen og hjørnet (Diagram 1). Uthulingen inneholder utadrettet aktivitet som skaper et urban møtested som vil komme hele området til gode (Diagram 6).

Bygningskroppen innordner seg eksisterende nabobygg ved å følge eksisterende fasadeliv i Plogveien. Samtidig har det vært et mål å opprettholde sjenerøse romlige og visuelle forbindelser mellom krysset og grøntområde i sør og med muligheter for å bevege seg rundt bygget som har adkomst både fra Plogveien og Vårønnveien (Diagram 3).

For at bygget skal tilpasse seg eksisterende strukturer, trappes det ned fra åtte til fire etasjer. Dermed oppleves høyhuset som mindre fremmed i skala. Mot gårdsrommet har nybygget tilsvarende etasjehøyder som nabobygningene (Diagram 5).

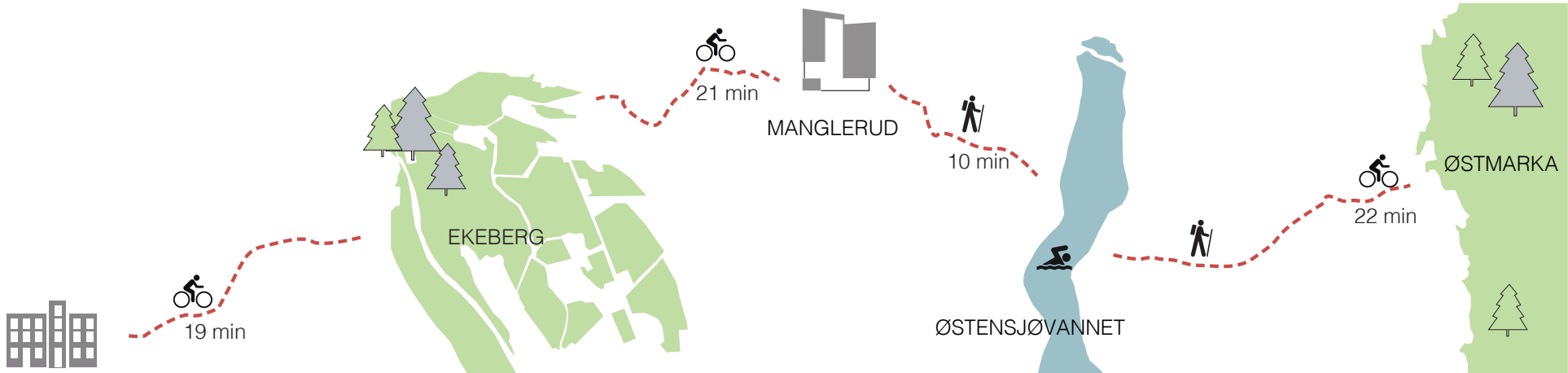
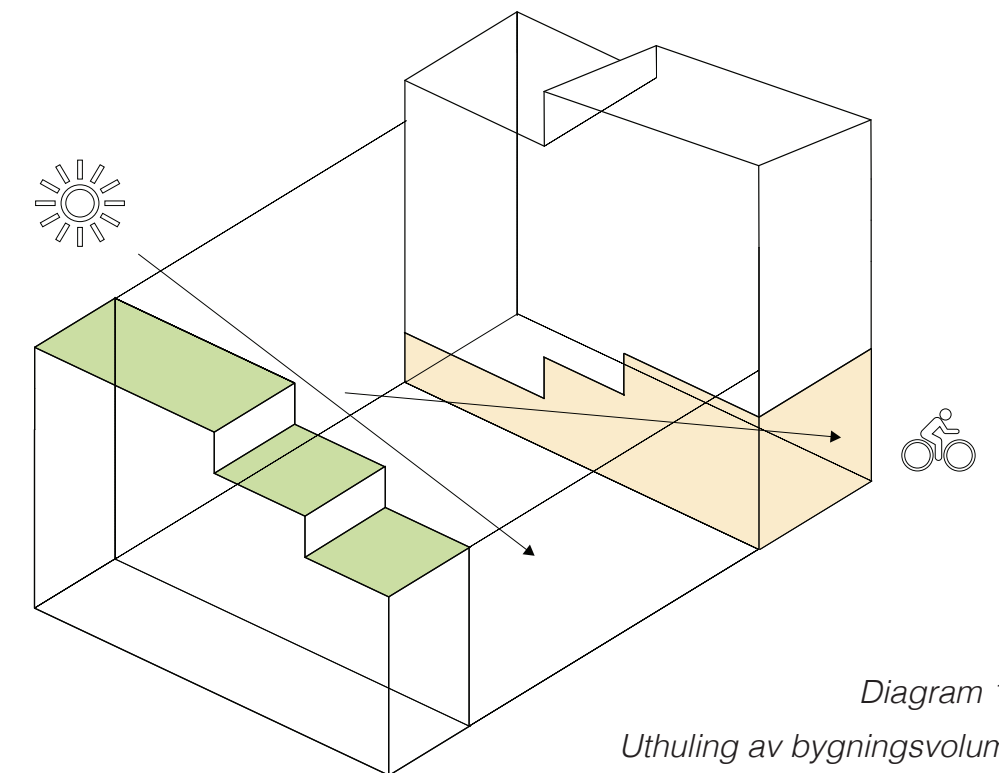


Diagram 2 Forbindelse mellom by og mark

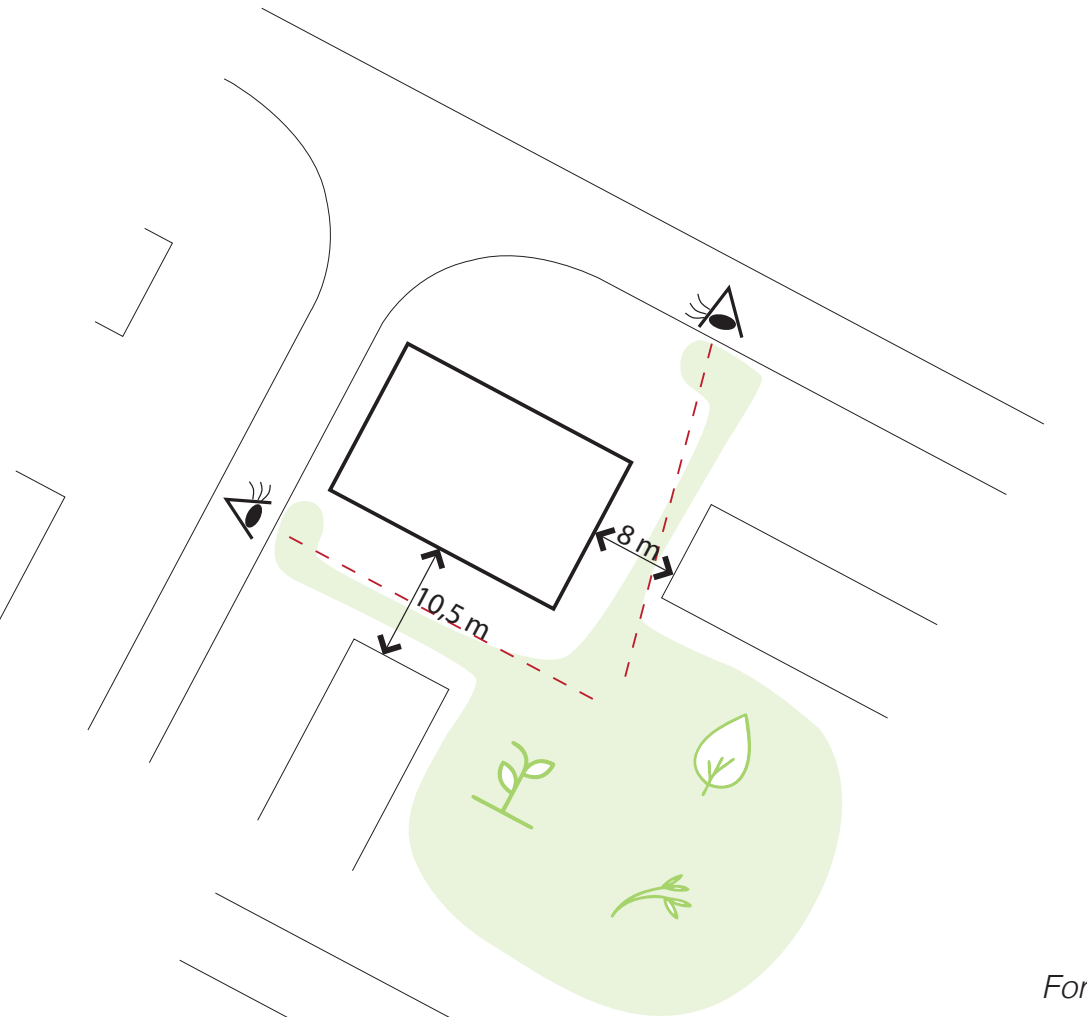


Diagram 3 Opprettholde siktlinjer Forbindelse mellom gate og gårdsrom Avstand til nabobygg

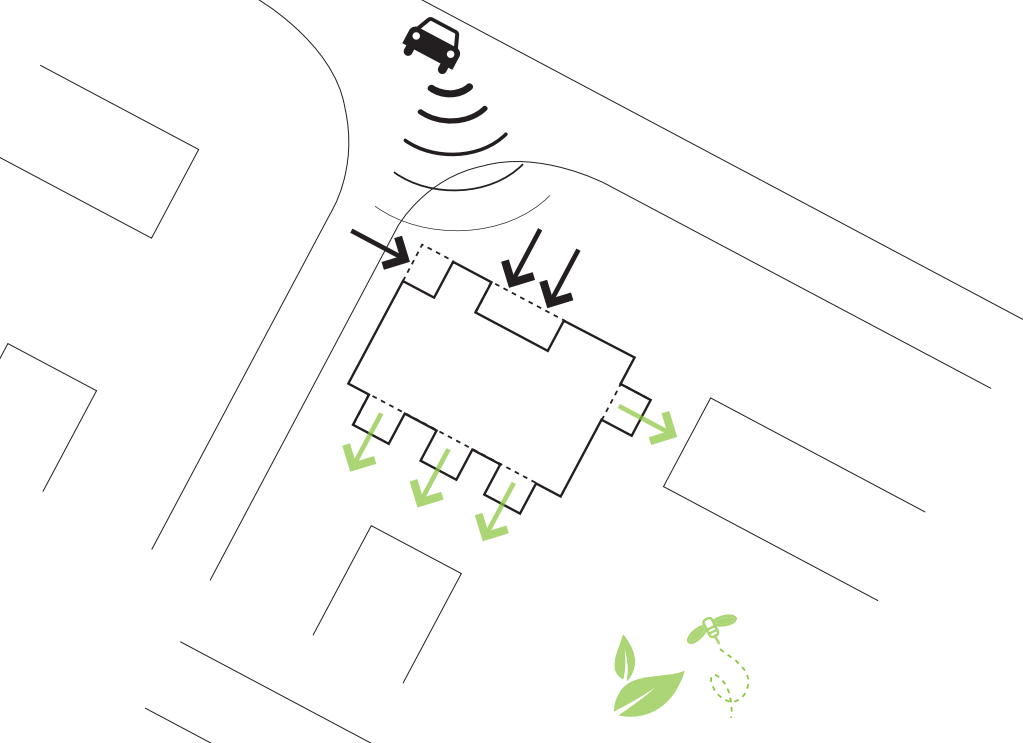


Diagram 4 Subtraksjon og addisjon Støy fra gate gir vinterhager Gode solforhold og grøntareal gir balkonger



Diagram 5 Relasjon til eksisterende bebyggelse Etasjehøyder Nedtrapping mot solas retning

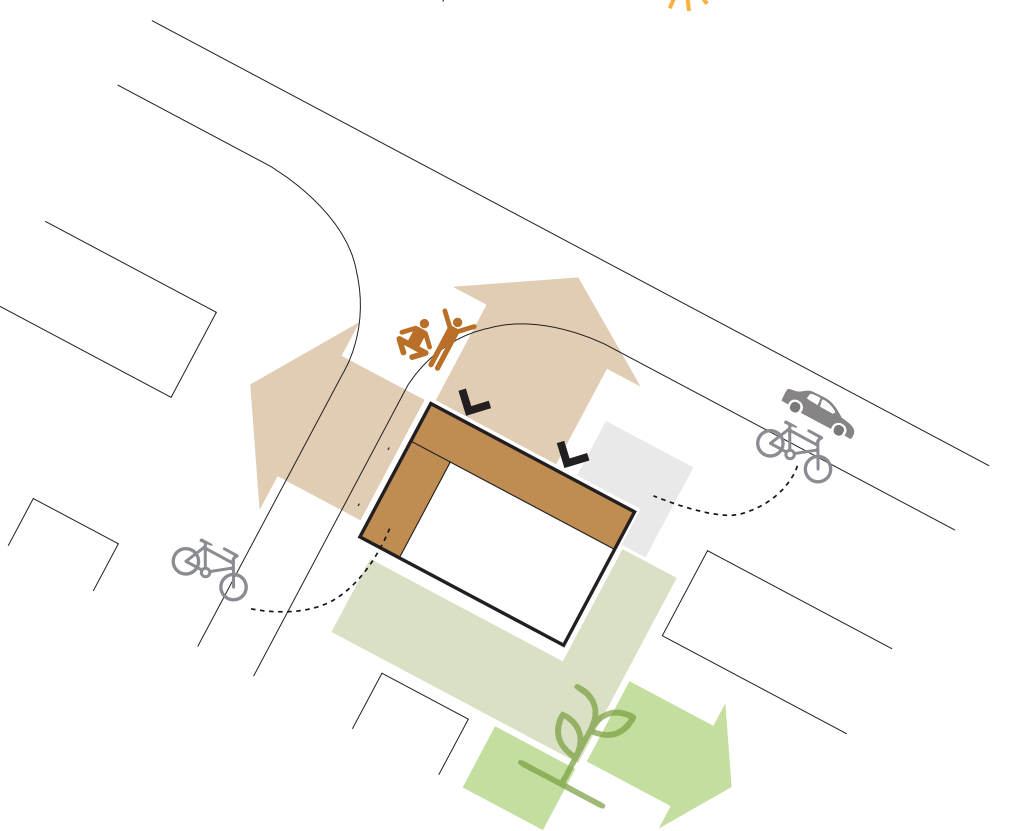


Diagram 6 Ekstrovert henvendelse mot gata Grønt areal mot gårdsrom Adkomst og inngangssituasjoner



Situasjonsplan 1:500



Foto av modell fra nordøst 1:200



Foto av modell fra sydøst 1:200



Foto av modell fra syd 1:200

SMART SYSTEM

Tomten har fire sider med ulike kvaliteter og utfordringer. Oppgaven krever en grundig vurdering vedrørende støyforhold mot Vårønnveien og Plogveien. Samtidig må utsiktsforholdene, sol og henvendelse mot grønttområde brukes optimalt (*Diagram 4*).

Det er også ønskelig med kompakte boliger for små husholdninger og en effektiv brutto-nettofaktor. Vi har derfor valgt et organisasjonsprinsipp med to rader av stablede kuber; fire kuber mot sør og to mot nord med en kjerne mellom seg. En avlang bygningskropp gir optimal lengde mot sør for fire kompakte toromsleiligheter og en passelig dybde for to kompakte treromsleiligheter med øst- og vest orientering (gjennomgående) (*Diagram 7*).

Denne pikselerte kube er et organisasjonsprinsipp som blir påvirket og optimalisert *top down* og *bottom up* på en slik måte at i nesten hver etasje fjernes en piksel: *Top down* for at hele formen forholder seg til byen og omgivelsene og *bottom up* for at alle leiligheter og fellesarealer får gode lys-, utsikts- og boforhold. Dermed forbinder dette organisasjonsprinsippet funksjonsbehov fra minst tre ulike hierarkinivåer: fra det overordnede byplannivå til hele bygningskroppen med sin todeling i private og felles soner til den enkelte boenhet med sin kompakte romløsning og private uteareal.

Under fjerde etasje danner de subtraherte pikslene en spektakulær romsekvens av fellesrom og møtesteder. Over fjerde etasje finnes takterrasser for rekreasjon, energiproduksjon og beplantning (*Diagram 7*). Mot Vårønnveien og Plogveien er de private utearealene utformet som subtraherte vinterhager. Leilighetene mot øst og vest har to vinterhager hver slik at alle oppholdsarealene har luftemulighet mot støyskjermede vinterhager. Mot sør og øst har alle leilighetene adderte balkonger utformet som en kube med en gjennomskinnelig sidevegg og tak som ivaretar sikt- sol- og regnbeskyttelse (*Diagram 4*).

Vindus- og døråpningene har ulike kvadratiske format og er plassert med tanke på å oppnå planløsninger med gode dagslys- og utsiktsforhold. Sammen med balkongene og vinterhagene viderefører vindusåpningene den arkitektoniske komposisjon av adderte og subtraherte kvadrater i en mindre skala.

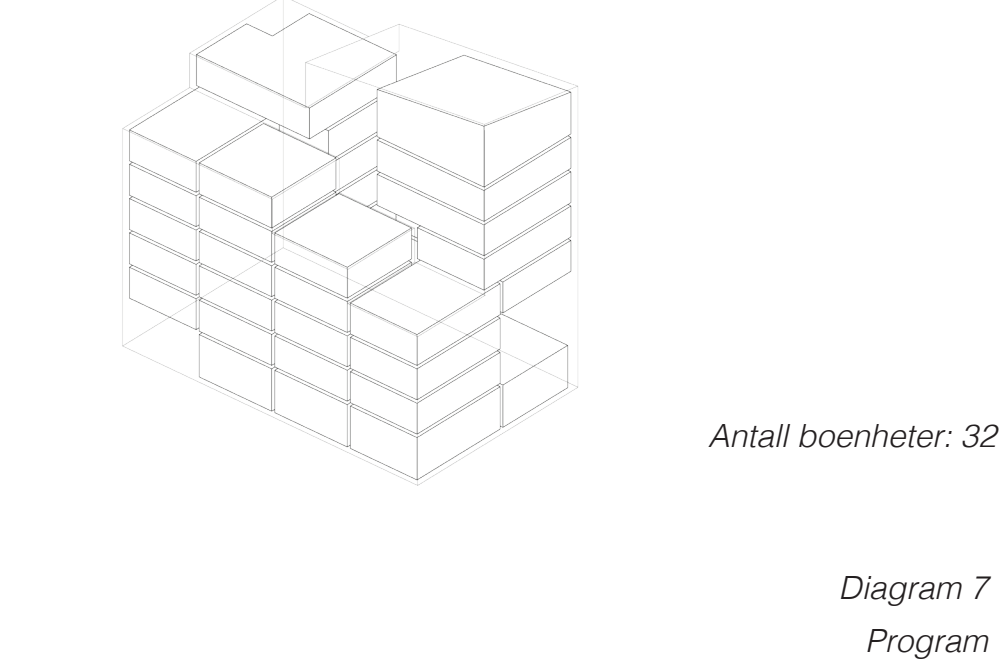
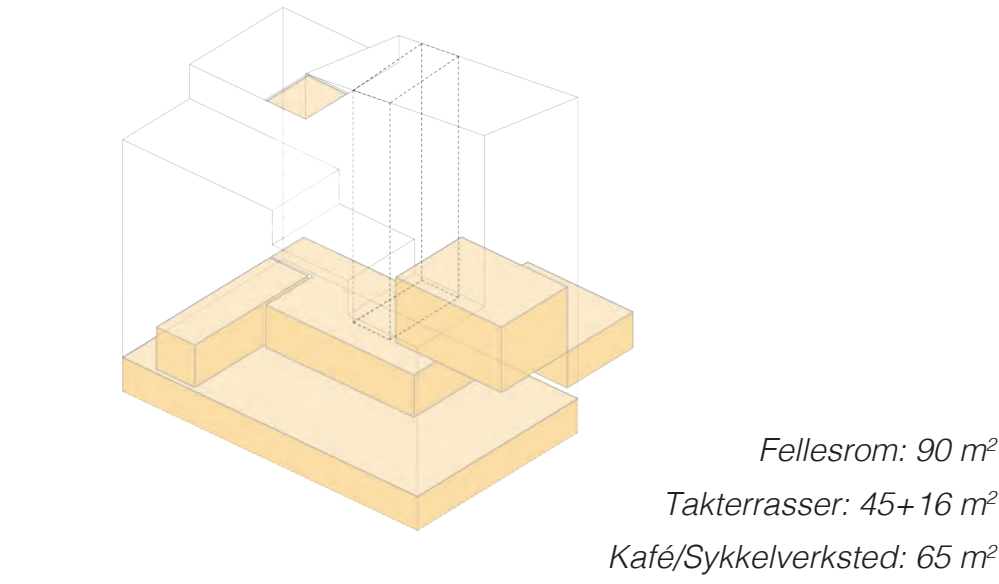
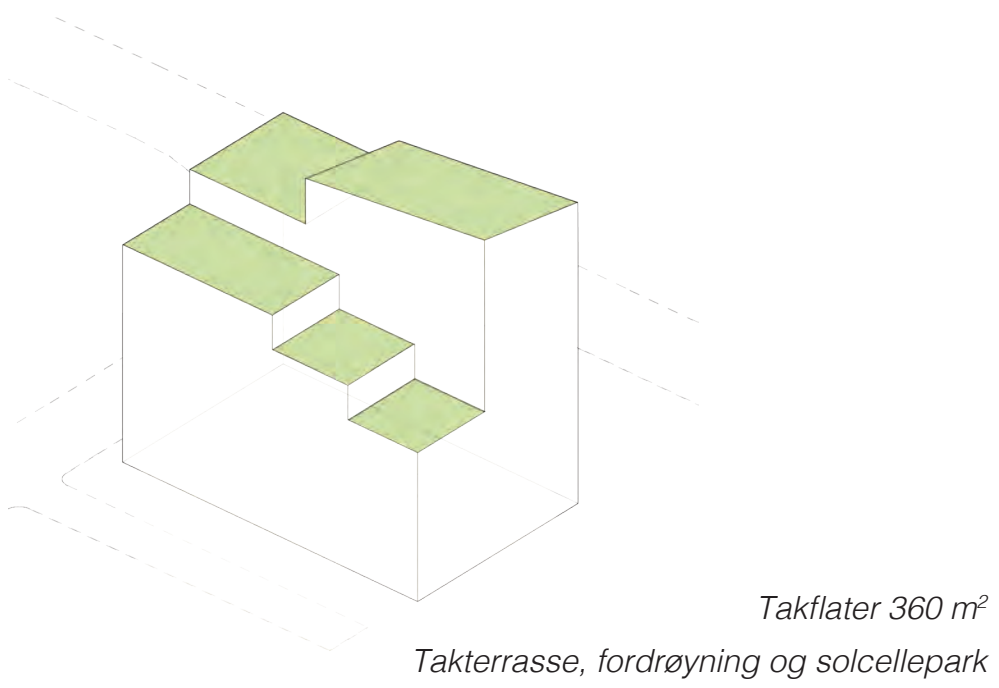
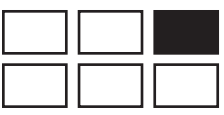
TRYGGHET OG NABOSKAP

Et viktig mål i prosjektet er å legge til rette for gode sosiale møteplasser og naboskap. Vi ønsker å skape en økonomisk, arkitektonisk, sosial og miljømessig merverdi gjennom å legge til rette for deling og fellesskap. Leilighetene vil være litt mindre, men kan til gjengjeld tilby fellesrom og delingsordninger (*Aksonometri 2*).

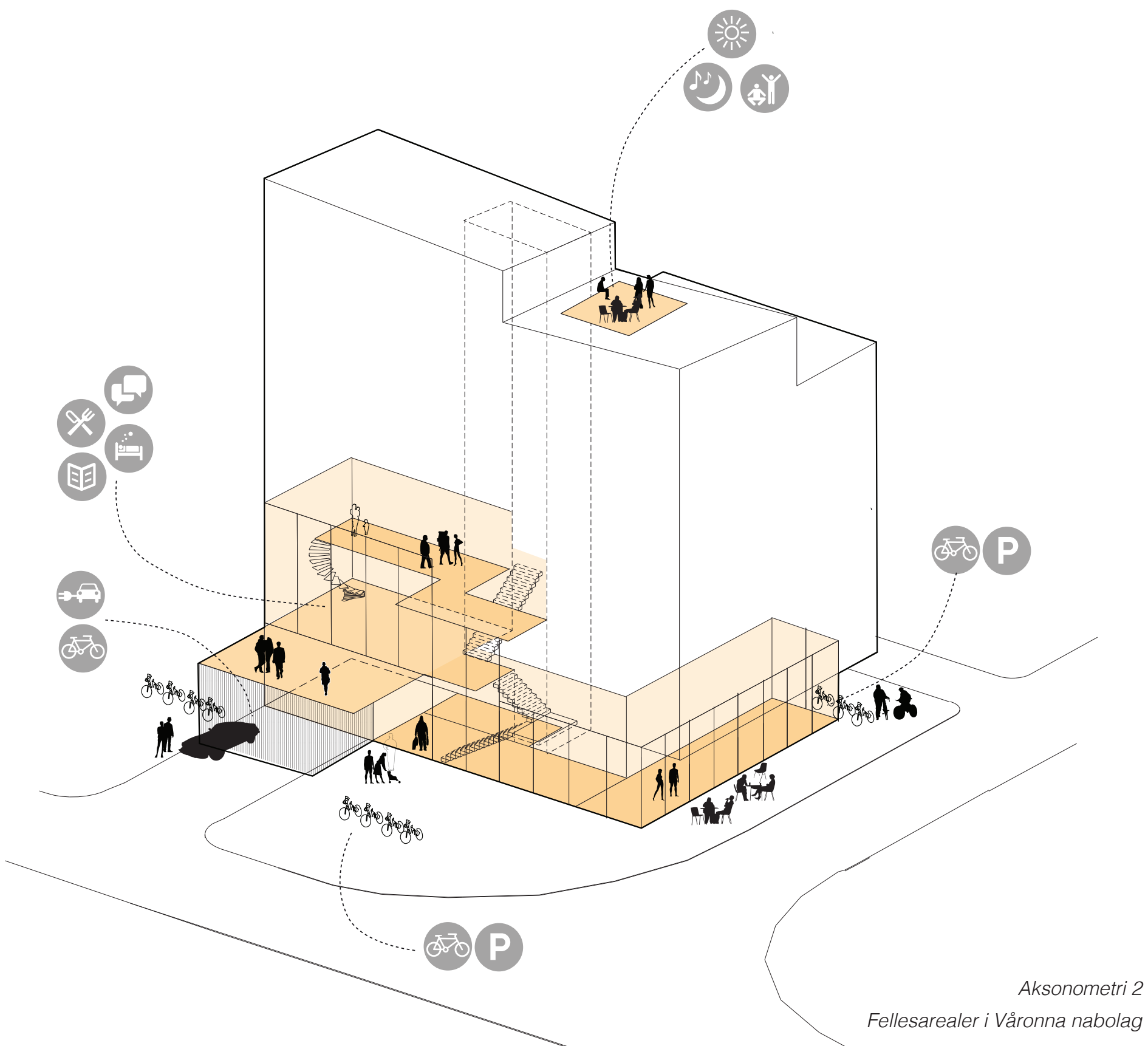
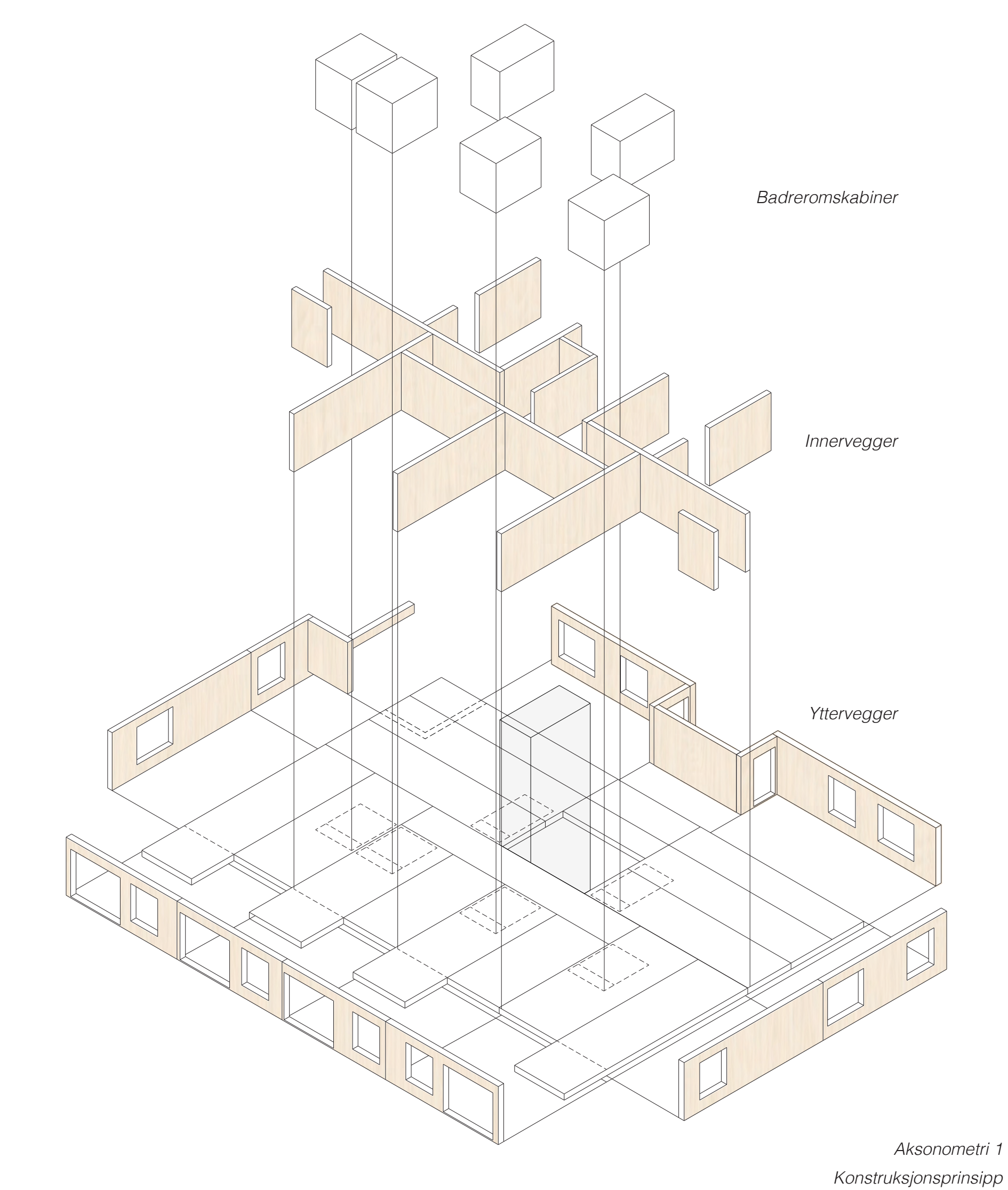
De store, kvalitetsrike lokalene på bakkeplan lokalisert på hjørner, med god takhøyde kan enten leies ut som et kafé/serveringssted eller brukes som felles sykkelverksted blant annet. I andre og tredje etasje er det lagt til rette for et toetasjes fellesrom på 89 m2 med kjøkken, langbord, bibliotek eventuelt utleiehybel på galleri med mer.

Fellesrommet tilbyr i tillegg et uteområde på garasjens tak hvor man kan trekke aktiviteter inn eller ut etter ønske. På takterrassen kan det eksempelvis dyrkes urter til felles bruk. Arrangementer som barnebursdag, innflytningsfest og andre feiringer beboerne skulle ønske å ha kan holdes i dette fellesarealet. Ettersom leilighetene er arealeffektive og ikke har rom til mange gjester, har det vært et poeng å skape et raust fellesrom for plasskrevende aktiviteter.

Den vertikale bevegelsen er organisk integrert i og forbinder "piksel-komposisjonen". Fellesområdene og takterrassene vil gi et opplevelsesrikt romforløp. Dette håper vi inviterer beboerne til å bruke trappen i stedet for heis.



Illustrasjoner
Fellesarealer mot vest og nordøst



Planer i målestokk av typiske etasjer 1:200

BOMILJØ

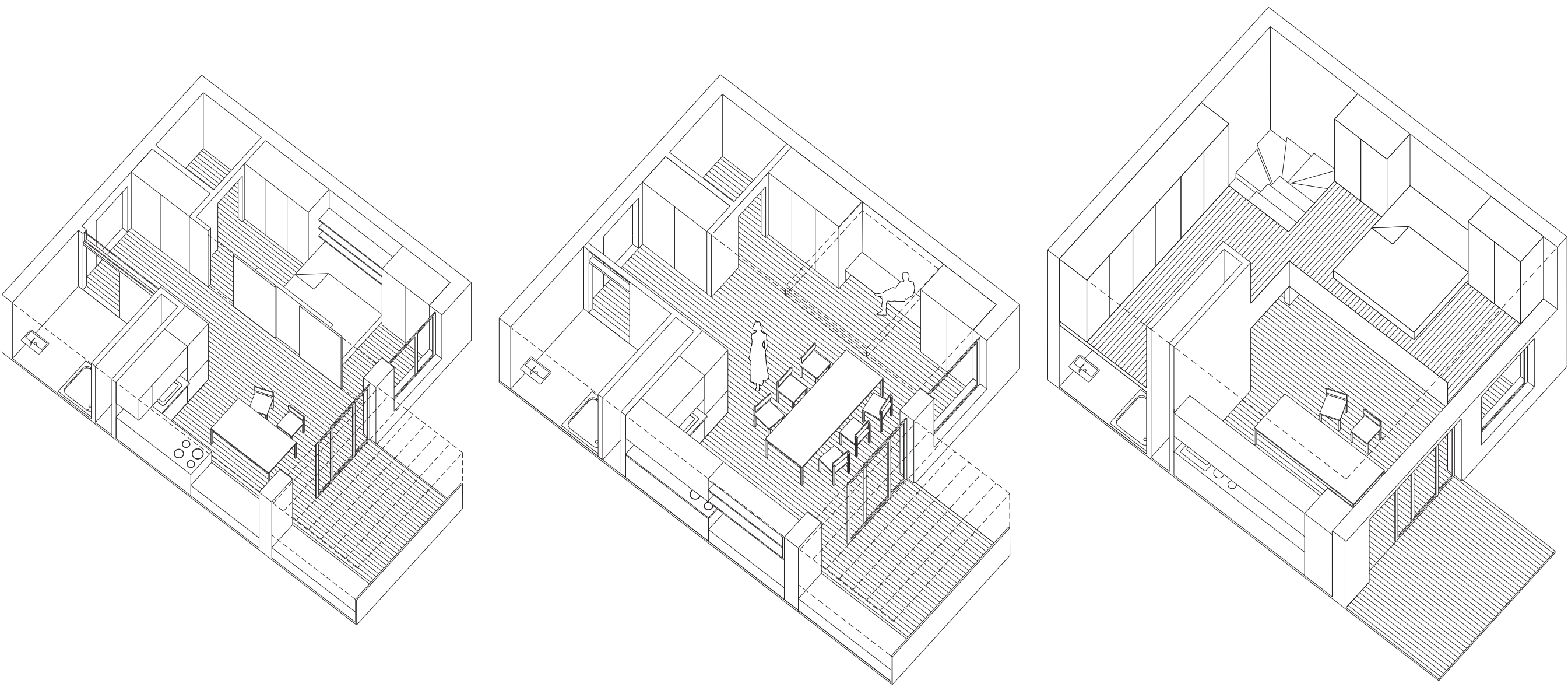
Det grønne skiftet utfolder seg i en stor grad på individnivå, i en ny livsstil og et nytt sett av verdier i hverdagen. Den nye generasjonen bruker mindre ressurser, mindre plass, eier mindre, produserer mindre avfall og samtidig øker livskvaliteten. Det grønne skiftet trenger nye bo- og naboskapsformer.

Vårt svar i denne sammenheng er kompakte typologier som er mindre plass- og ressurskrevende, økonomiske fordelaktige, smarte og praktisk organiserte. Samtidig ønsker vi at beboerne opplever en høy livs- og bokvalitet og at bomiljøet tilbyr all komfort og frihet moderne leiligheter kan tilby. Dette forsøker vi å oppnå på ulike måter:

- Alle leilighetene har på tross av sin begrensede størrelse en opplevd sjenerøsitet i form av gode proporsjoner, ekstra takhøyde, mye fasadeflate i relasjon til leilighetsstørrelse og i de fleste tilfellene lys fra flere sider.
- Alle leiligheter har innvendig og utvendig bod og integrerte skap fordi vi mener at lagringsplass er ekstra viktig i små leiligheter.
- Alle leiligheter kan ha gode gjennomtenkte og tilpassede innredninger. Integrert seng, skap og benker danner et sjikt rundt leiligheten og samtidig et sjenerøst sentralt rom i leiligheten.

Planløsningen er fleksibel med med mange ulike innrednings- og bruksmuligheter (aksonometri 3-5). Vi foreslår også flyttbare skillevegger og møbler som kan utvide bruksmuligheten av leiligheten på en enkel og effektiv måte. Eksempler er:

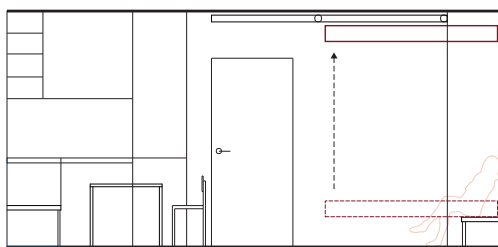
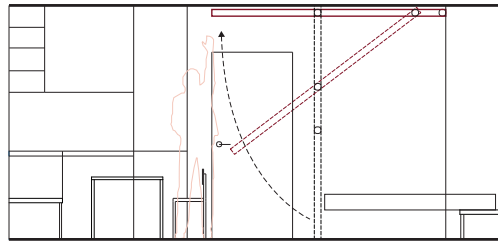
- skyvedører foran sengen (aksonometri 3),
- en seng som kan løftes opp i taket (produkt "Espace Loggia" eller tilsvarende) og dermed frigjøre mye plass (aksonometri 4 og prinsippsnitt 2).
- en vegg som kan skyves som et garasjeport opp i taket (aksonometri 4 og prinsippsnitt 1).



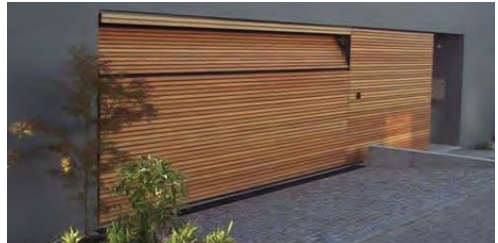
Aksonometri 3
Planløsning mulighet 1

Aksonometri 4
Planløsning mulighet 2

Aksonometri 5
Planløsning maisonette



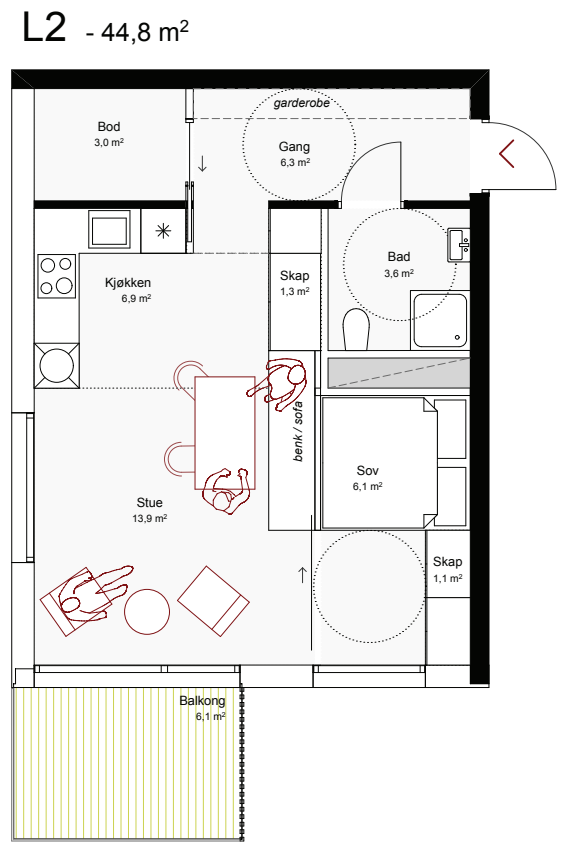
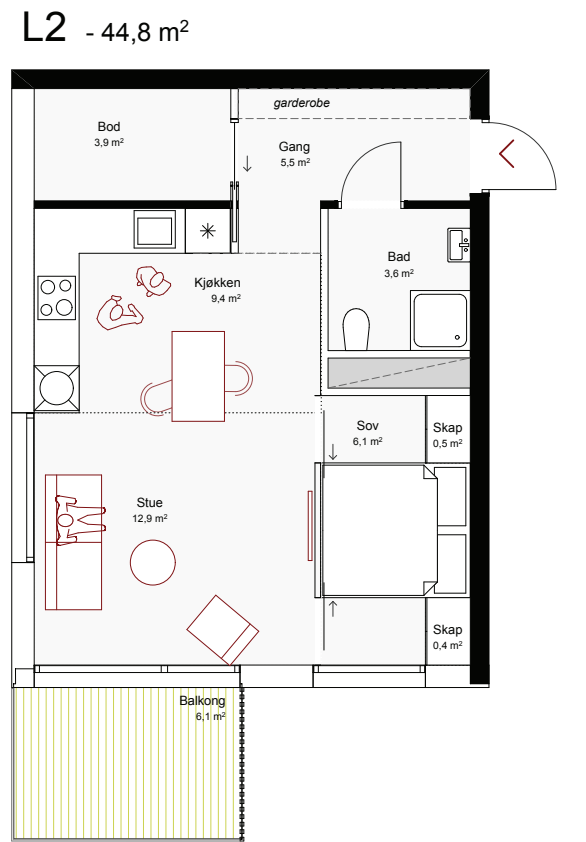
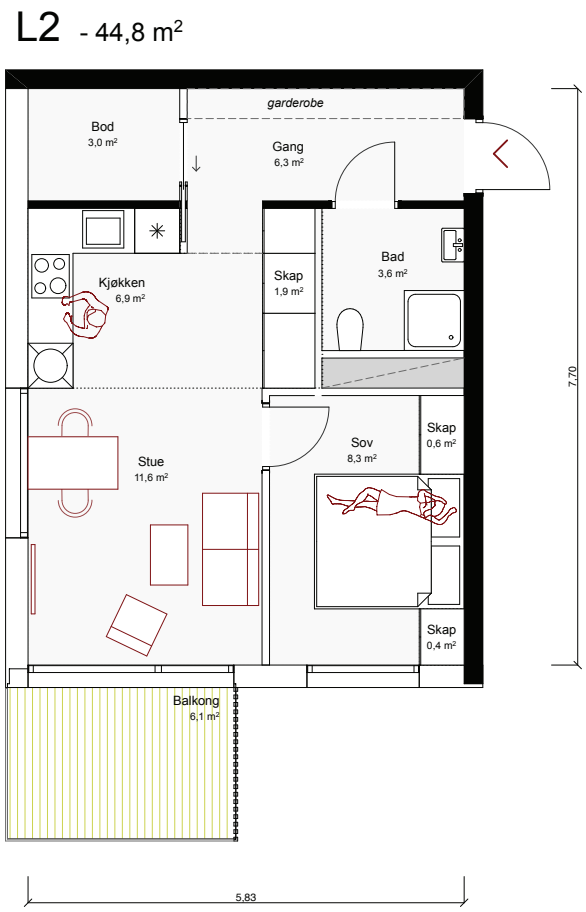
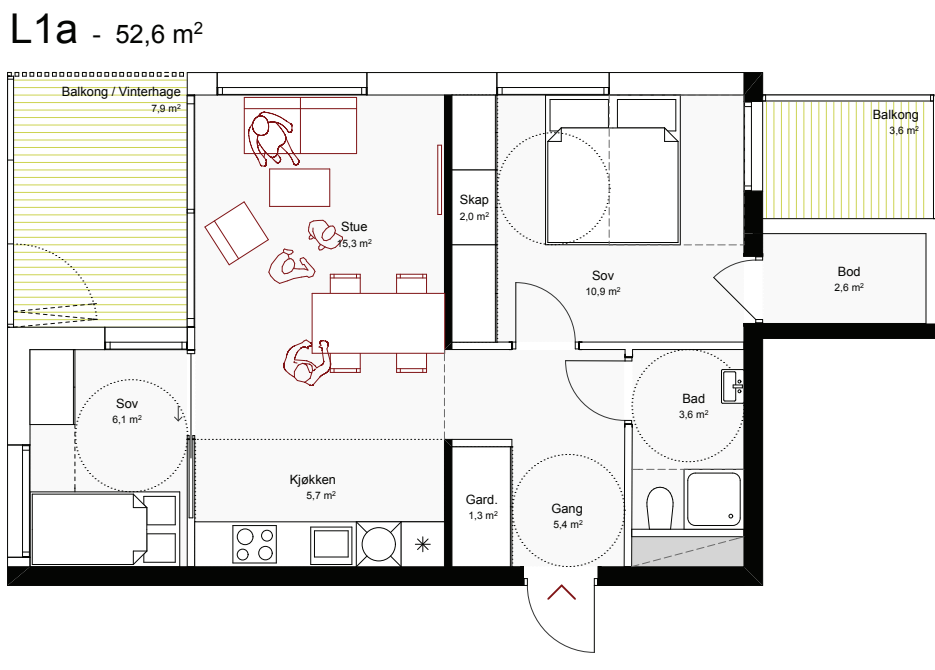
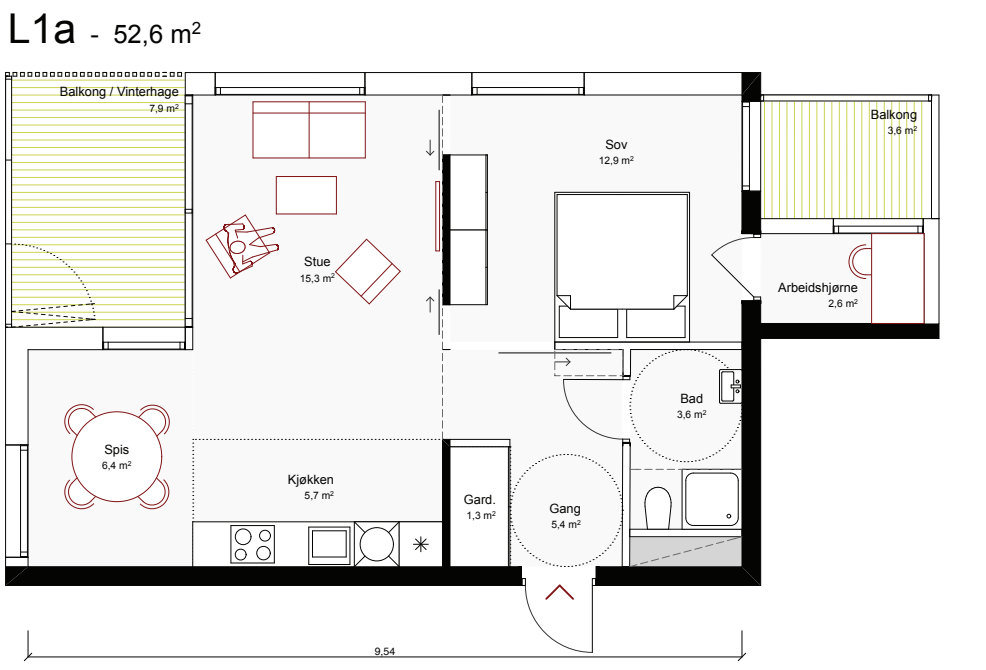
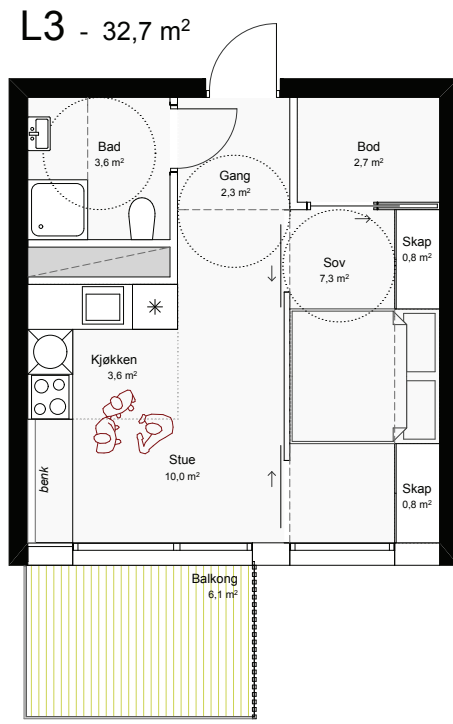
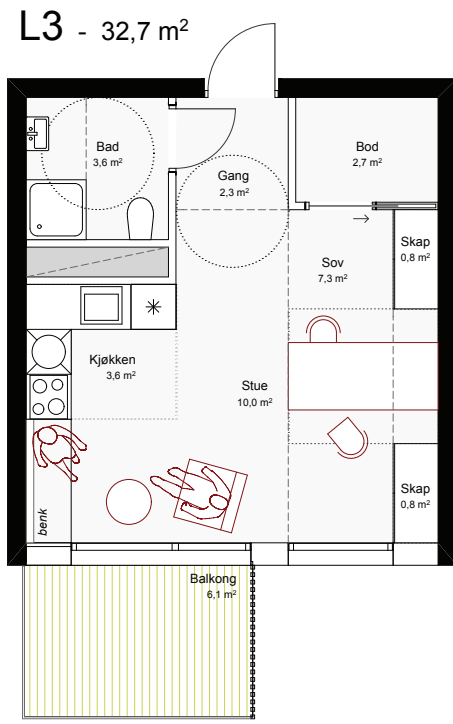
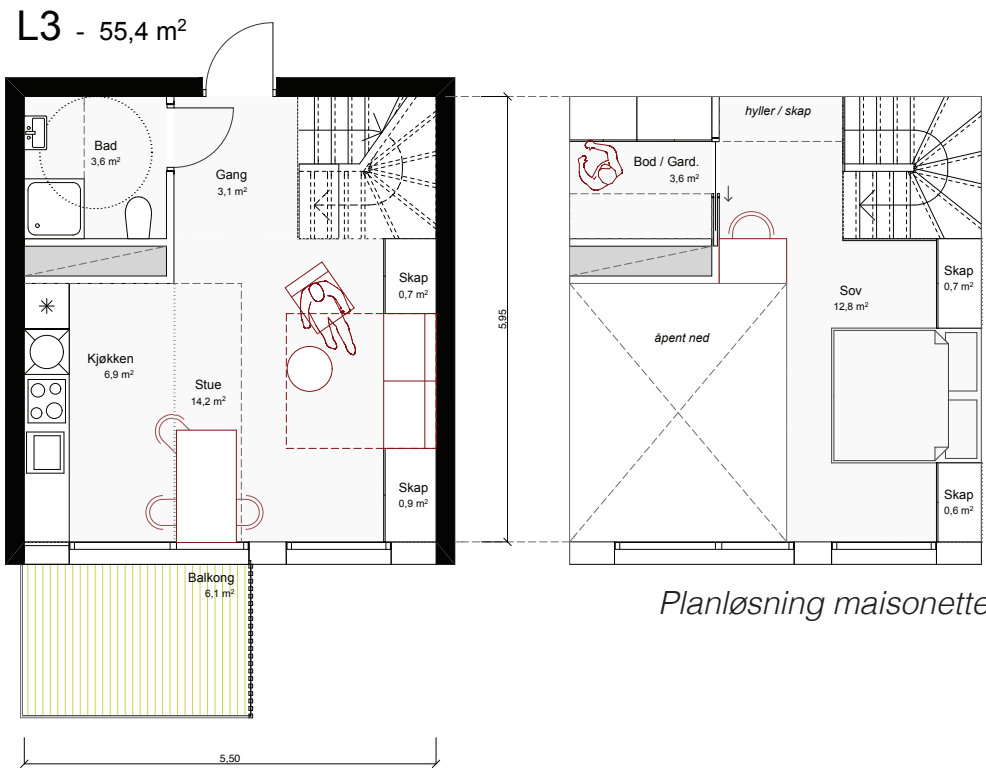
Prinsippsnitt
Løsninger for fleksibelt soverom



Referansebilder
Garsjeportsystem, Doorstudia (1)
Seng som kan heves, Espace Loggia (2)
Skyvbare moduler, All I own house, PKMN (3)
Foldbare vegger, Aranguren+Gallegos (4)



Skjerming for innsyn på balkonger



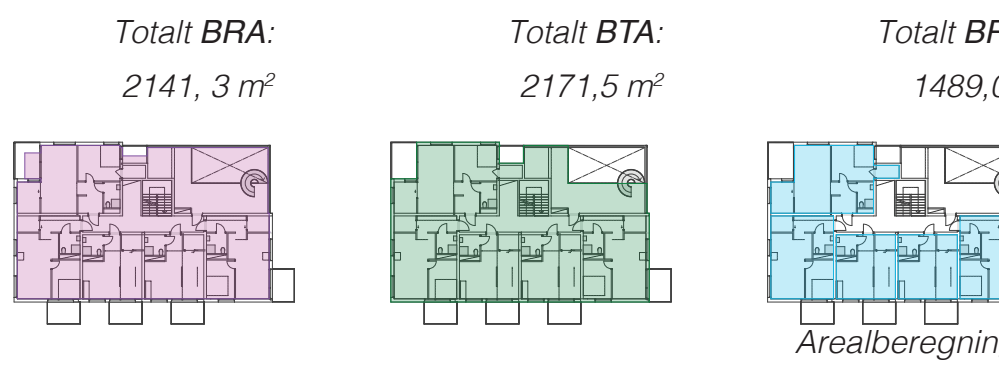
Planer i målestokk av typiske leiligheter 1:100
0 1 2 3 4 5m

MANGFOLD

Et av grunnprinsippene for et bærekraftig boligprosjekt er at det inkluderer et mangfold av ulike beboere, arter, planter, aktiviteter, leilighetstypologier og opplevelser. Forskning viser at mangfold skaper mer vellykkede bofellesskapsløsninger. Mangfold av ulike leilighetstypologier skaper et mer robust prosjekt i markedet og mangfold av ulike beboer kan skape spennende synergier. I tillegg vil mangfold av uttrykk skape en opplevelsesrikdom.

Samtidig er det viktig å unngå at mangfold skaper irritasjon og en støyfull kakofoni. Vi har derfor valgt mangfoldige løsninger på ulike nivåer, men innenfor en viss orden.

På et overordnet nivå forandres byggets uttrykk avhengig av synsvinkel. Det finnes et mangfold av ulike fellesrom fra sykkelverksted til takterrasse for ulike brukere, og rommene kan tas i bruk på flere måter. Det finnes et mangfold av ulike leilighetstypologier innenfor en stramt grid for ulike beboere; enslige beboere, skilt partner med jevnlig barnebesøk, eldre par, liten familie osv (Diagram 8 og 9). Innenfor hver leilighet finnes det et mangfold av ulike bruks- og møbleringsmuligheter (Aksonometri 3-5).



Jeg visste ikke at jeg husker så mange eventyrer, og at noen er interessert i fortiden!

Jeg er glad å vite at ungen er i gode hender mens jeg jobber, han elsker "bestenaboene" sine!

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Jeg har lært alle hemmelige oppskrifter for tradisjonell mat siden jeg handler for naboene! Vi lager mat sammen hver andre dag.

Diagram 8
Mangfold og synergier blandt beboerne

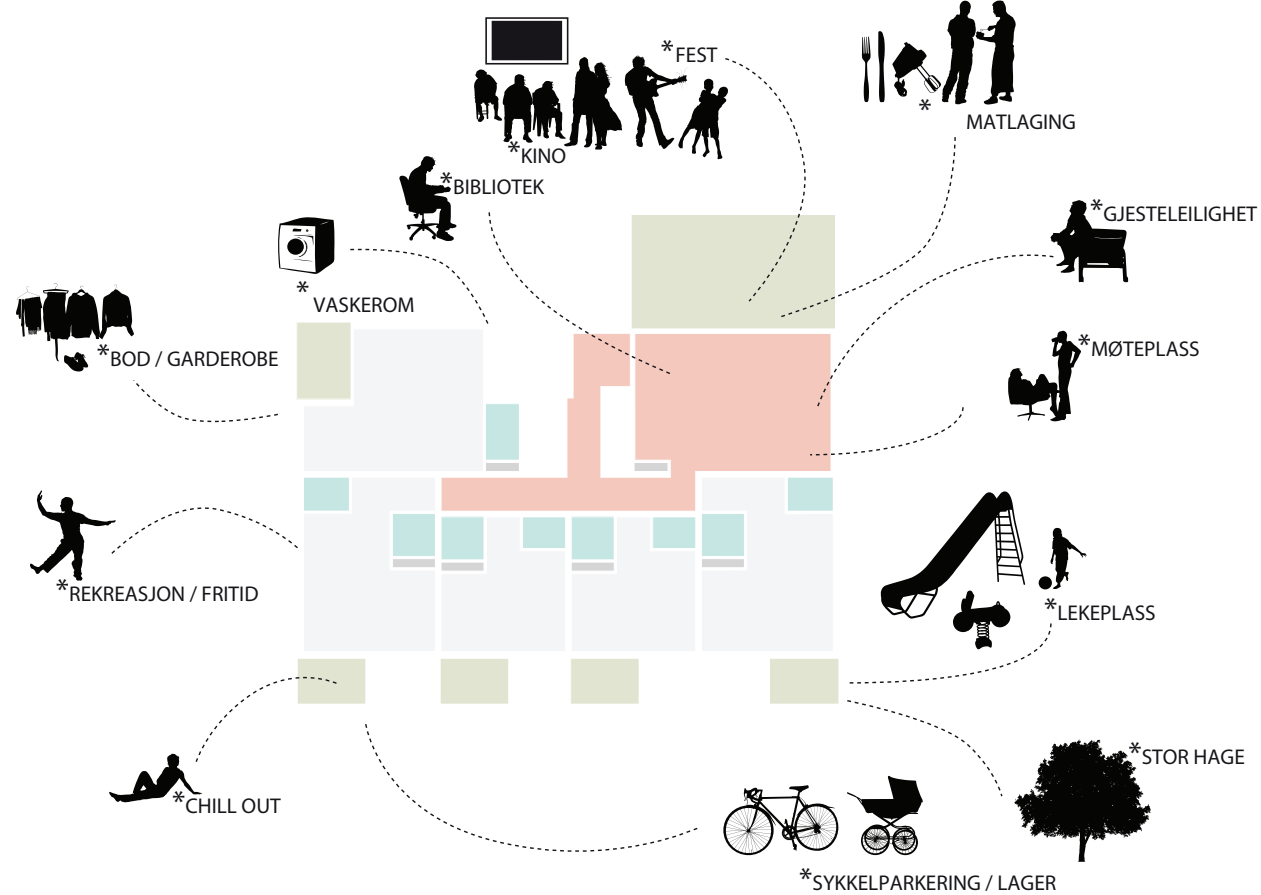


Diagram 9
Deling og fellesskap



Snitt 1:200



Det legges til rette for bruk av grønn mobilitet i form av gode sykkefasiliteter og bildeordning. Bygget legger vekt på passivt design med god takhøyde, god dagslystilgang og solavskjerming ved soverommene med balkongene i etasjen over. Leilighetene får eksponerte treoverflater og trespiser på badet. Ventilasjonen er hybrid med både automatisk og manuelt åpningsbare vinduer (*Prinsipp for ventilasjon*). Solceller vil monteres på øverste tak og på deler av takterrassene. I tillegg foreslår vi å bruke solceller integrert i glasset i trapperommet mot syd. Solcellene vil da fungere som solavskjerming. Et anslag for årlig strømproduksjon vil være 30-35000 kWh/år (*Diagram 11*).

For å oppnå en mest mulig fossilfri byggeplass er det fordelaktig å bygge i massivt stein som kommer ferdig tørket fra fabrikk. Hele konstruksjonssystemet er prosjektert rasjonelt med hensyn til prefabrikasjon, transport og montasje og uten store konstruktive utfordrende områder (*Aksometri 1*). Alle massivstelelementene har en oppbygging som ivaretar brann-, lyd- og energikrav (*Prinsipp for oppbygging av yttervegg*) Veggene blir montert med isolasjon, vindtettingssjikt, og kledning for å minimere byggetid og utnytte fordelene av prefabrikasjon maksimalt. Trekledning består av furu kjerneved som er behandlet med jernvitrol for å sikre en umiddelbar og jevn gråning.

Tre er for dette prosjekt det mest relevante miljøvennlige og estetiske materialet for de fleste overflatene og elementene. Tre binder Co2, kan gjenbrukes, er ressursbesparende i produksjon og bearbeidelse, har helsefremmede egenskaper, og har i tillegg sanselige og estetiske kvaliteter.

Ved siden av trebruk er lokal overvannshåndtering håndtert på egen tomt som er et viktig tiltak for å redusere klimagassutslipp (*Diagram 10*). Oppbygging av jordsmonn tilrettelegger for at fordrøyning skjer på rett sted i til bestemt hastighet, og at vannet ender opp i lokale fordrøyningsbed og vannoppsamlingsbed. Ved store vannmengder samles vannet i nedsenkninger i landskapet, og sikrer at vannet forsinkes og fordrøyes.

Jevnlign og direkte kontakt med naturen skaper grunnlag for et sunt liv. Det etterstrebes å skape et mangfold av uterom med ulike kvaliteter. Uterommene på bakkeplan, private balkonger og den felles takterrassen skal tilby beboerne forskjellige opplevelser. Bygget er utformet på en måte som legger til rette for en visuell og fysisk forbindelse mellom Vårnnonveien og Plogveien mot grøntområde i syd. Det har vært viktig å skape gode siktklinjer fra boligene og fellesarealene mot nærliggende grøntområder, selv om disse ikke inngår i planområdet.

Valg av vegetasjonen tar hensyn til jordkvalitet, klimatiske forhold og tilgjengelig areal. Ved å legge til rette for et rikt biologisk mangfold vil både insekter, dyr, planter og mennesker trives. Samspillet gir en helt annen opplevelse enn tilgrensende grønstruktur der store åpne plener oppleves som en *gressøken*.

Takterrassen kan tilpasses kontakten med lufta og den vertikale opplevelsen. Det kan være en sone for rekreasjon og meditasjon. Kvalitetene er utsikten over Oslo, muligheten til å nyte en vakker solnedgang og betrakte stjernehimmelen fra byggets topp. Takterrassen omkranses av en grønn hage, deretter en steinhage og så en solhage. Den grønne hagen tilbyr et levende og skiftende, flersjiktet vegetasjonsbilde. Steinhagen etableres med varierte naturstein og elvestein for vedlikehold er enkelt. Her plasseres trestokk og insektshotell som gir føde og levested for fugl og insekter. Solhagen består av solceller som fanger solenergi, der steinhagen fortsetter under solcellestativene. Til sammen danner takflatene et spennende biotop (Referansebilder til utomhusarealer).

