



VESTFOSSEN CELLULOSE

MULIGHETSSTUDIE
FOR ØVRE EIKER KOMMUNE
HØST 2021

D A R K





DARK

INNHOOLD

DEL 1 PREMISSPROGRAM
MEDVIRKNING
STEDSANALYSE

DEL 2 PLANGREP
OG PRINSIPPER

DEL 3 MATERIALPALETT
OG UTTRYKK

DEL 4 BOMILJØ OG
BOLIGSOSIALE LØSNINGER

DEL 5 ETASJEPLANER
OG AREALER

DARK Arkitekter har utarbeidet mulighetsstudie for Vestfossen Cellulose på oppdrag for Øvre Eiker kommune. Mulighetsstudien skal vise potensiale for bolig- og sentrumsutvikling på den historiske Cellulosetomta.

Området skal utvikles med gode boliger, noe næring og møteplasser for Vestfossens befolkning. Tomten har krembeliggenhet mellom sentrum og den bevarte industribebyggelsen, sørvendt henvendelse og kort vei til rekreasjon- og sentrumstilbud. Det er viktig at prosjektet blir et tilskudd til Vestfossen sentrum ut over boligene som tilføres, og at det sikres allmenn tilgjengelighet gjennom området.

Prosessen har inkludert medvirkning med grunneiere og innbyggere, med fokus på eiendommens potensiale, styrking av sentrum og bomiljø. Sammen med en overordnet stedsanalyse og forutsetninger gitt fra oppdragsgiver, har dette formet prosjektets premissprogram og ambisjon.

Vi har lagt vekt på å finne et overordnet plangrep som kan sikre allmenn tilgjengelighet og samtidig håndtere tomtens store terrengforskjeller og hensyn til utbygging over tid. Prosjektets hovedelementer er en elvepromenade som forbinder Hølen med Elveparken og en bred allmenning som forbinder Bruksgata med elva og promenaden. Allmenningen skal bidra til å trekke sentrum ned til elva og over til sørsiden. En ny bro tilrettelagt for gange- og sykkel gir bedre forbindelser og knytter sentrum bedre sammen. Allmenningen utformes med ramper som gir universell tilgjengelighet og muligheter for lek og opphold. Bebyggelsen følger Bruksgata, og har varierende avstand til elva slik at det dannes ulike plassrom langs elvepromenaden. For videre prosess anbefales det at Bruksgata behandles som en bygata, i tråd med Vegvesenets håndbok for vei- og gateutforming.

Prosjektet struktureres i tre felt, som også er tre mulige byggetrinn; Saksa, Midtfeltet og Østfeltet. Samlet vises det et utbyggingspotensiale for omtrent 150 boliger med varierte størrelser.

Saksa vurderes bevart til næringsformål og tilbud til befolkningen, med nytt bygg der Fyrhuset lå. I tillegg legges et påbygg mot vest med townhouse-enheter som får adkomst over taket. Tilbygget mot vest rives til fordel for en paviljong som kan gi bedre tilgang til fossen. Paviljongen kan kobles mot en mulig bibliotekfilial i Saksa, og huse ambulerende utstillinger, den flotte bymodellen etc. Om det viser seg vanskelig å bevare eksisterende bygningsmasse i Saksa, anbefales det at strukturen videreføres. På elvesiden av Saksa videreføres det spennende byrommet som allerede finnes, med mulighet for nærings- eller verkstedlokaler i underetasjen. Det vil være interessant å se på muligheten for at også nedre nivå i siloene kan transformeres til nisje-lokaler, som kan være med å bygge opp rundt et særpreget byrom.

Midtfeltet består av to nye bygg og det gamle renseriet, som får et påbygg med boliger. Store høydeforskjeller internt på Midtfeltet gjør at uteområdene fordeles på to nivå, der det nedre kobles mot fellesarealer. Midtfeltet, eller deler av midtfeltet, kan vurderes utviklet som et BE-BO-prosjekt, med større grad av beboerinnvolvering og fokus på fellesskap. Leilighetene på bakkeplan kan være kunstnerleiligheter

Østfeltet består av leilighetsbygg og innkjøring til parkering. Parkeringsarealene ligger under bakken, og strekker seg under både Østfeltet og Midtfeltet.

Cellulosen var historisk preget av rød tegl som hovedmateriale. I tillegg fins det flere eksempler på teglbygg fra ulike epoker som setter sitt preg på Vestfossen sentrum. Rød tegl foreslås videreført som hovedmateriale, kombinert med innslag av kjente arkitektoniske elementer som buede vinduer og relieff i teglen for å gi en opplevelse av materialrikhet og spill i fasadene. Den nyere industrielle epoken har også satt sitt preg på tomta, med mye stål og blikkplater. For å bryte opp og lage variasjon i bygningsmassen, foreslås enkelte bygg utformet med falset metallkledning i rødt og blått.

Til sammen gir dette et prosjekt som er godt forankret i historien, men samtidig peker fremover.

oppsummering
PREMISSPROGRAM

DEL 1

Vestfossen Cellulose skal utvikles med **boliger**,
noe **næring** og **møteplasser for alle**

Det skal være **varierte leiligheter** i ulike prisklasser og med
ulik profil. Det skal legges til rette for **boligsosiale løsninger**

Tomtens **historie** og egenart skal dyrkes

Sentrumsstrukturen skal videreføres og det skal legges til
rette for **bedre forbindelser** på tvers - mot Strandajordet
og sørsiden av elva

Den **historiske industribebyggelsens** formspråk, skala
og struktur setter føring for ny bebyggelse.
Arkitekturen skal være **stedsspesifikk** og **varig**.

Prosjektet skal kobles på **elveparken**, og gi ulike muligheter
for å **oppleve Vestfosselva**. Det skal legges en offentlig
tilgjengelig **elvepromenade** gjennom tomta

Terrengforhold utnyttes til å legge **parkering under bakken**,
og **universell tilgjengelighet** gjennom området
sikres i overordnet plangrep

Grøntstruktur brukes som et **aktivt virkemiddel**
for å skape urbane, varierte og attraktive uteområder

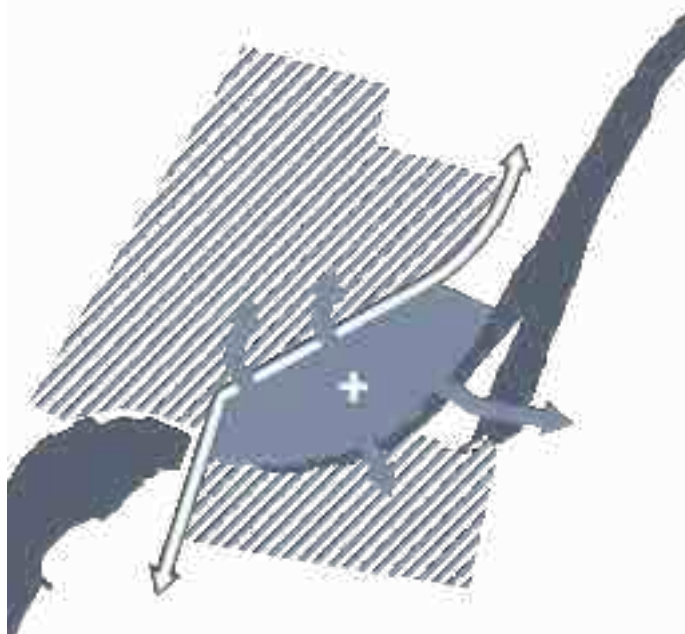
Utvikling i flere **byggetrinn**

PREMISSPROGRAM

NØKKELINNSIKT FRA MEDVIRKNING:



NØKKELINNSIKT OG GREP FRA STEDSANALYSE:



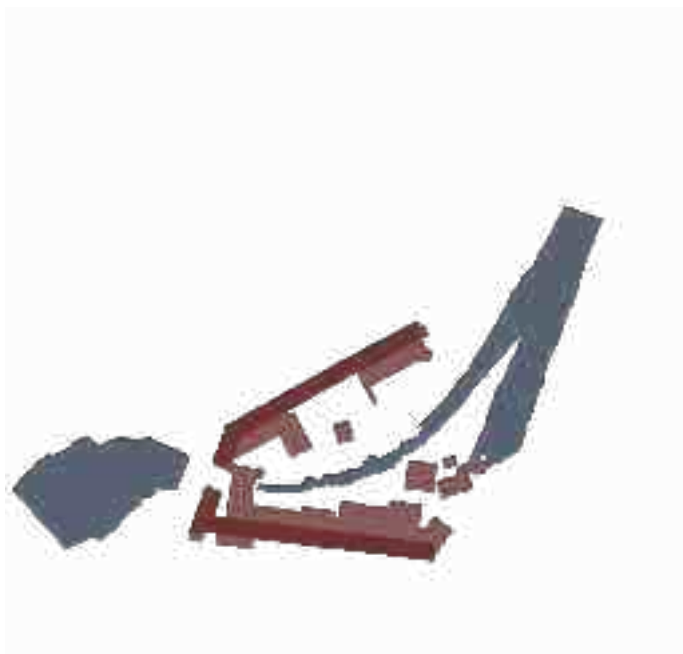
STYRKE SENTRUM



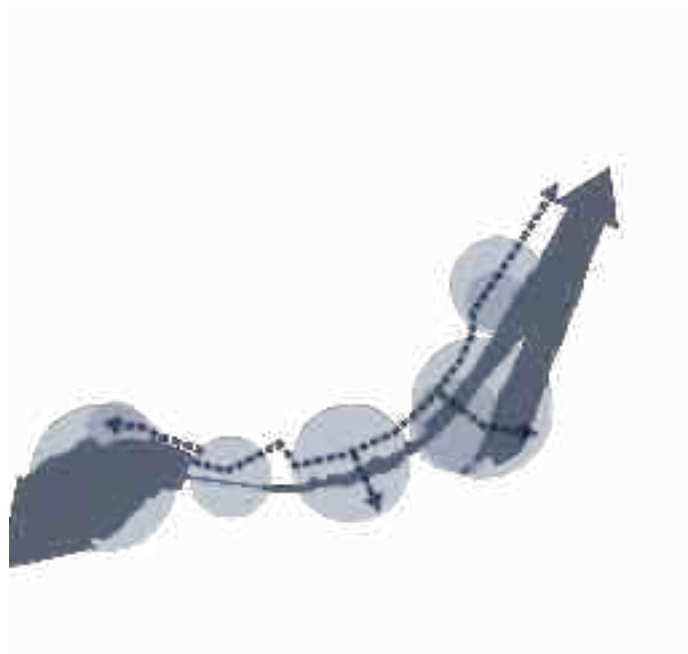
KOBLE SENTRUM TIL SØRSIDEN

STEDSTILPASSET
OG MODERNE
ARKITEKTUR
HISTORIEN ER
VIKTIG

TILGJENGELIG
OG INVITERENDE
UTFORMING



BEBYGGELSESTRUKTUR



ELVEPROMENADE

medvirkning:

SPØRSMÅL
til grunneiere

DEL 1

Hvilke forventninger har du/dere til utvikling av Vestfossen Cellulose?

- / Spennende og variert arkitektur, murstein og betong, høy kvalitet med lang levetid
- / Fremdrift i prosessen
- / Utnytte Vestfossen til det beste, få inn ny aktivitet; både bolig og næring
- / Varierte boliger i pris og sammensetning. Alle aldre og økonomier, inkl økonomisk vanskeligstilte og vektlagt eldre.
- / Bomiljø med fellesskap, møteplasser for alle og universell tilgjengelighet
- / Styrke sentrum og utvider sentrumsstrukturen. Dekke behovene til nåværende og fremtidig befolkning, og gir noe til stedet som helhet. Bygge på stedets identitet og historie og bidra til å fremheve kvaliteter.

Hvordan vil du/dere beskrive tomten?

- / Spennende. Opplevd utilgjengelighet kan løses med bredt areal mot fossen. Bør være bilfritt.
- / Krevende, med mye fyllmasse i grunnen
- / Mest sentrale tomten i Vestfossen; lett tilgjengelig og solrik
- / Sentral, men henvender seg til fossen mer enn til sentrum. Formen er ikke tilpasset eksisterende kvartalsstruktur

Hvilke funksjoner, ut over bolig, kan/bør innpasses på tomten, og hvorfor?

- / Ja takk, alt sammen. Pga togstasjon blir det mer attraktivt å bo sentrumsnært. Med flere tilbud blir det mindre behov for å dra til kjøpesentre.
- / Har ikke troen på noe annet enn leiligheter
- / Enklere næringsvirksomhet, park og fritidsaktiviteter. Nærhet til idrettsanlegg.
- / Utvikle elva og vannløpet til noe spennende.
- / Tilgang på møteplasser - både kommersielle og ikke-kommersielle. Viktig å legge til rette for fellesskap.
- / Treningsapparater til bruk for alle
- / Apotek, priv. tjenesteyting innenfor helse/tannlege etc. Areale til lokale butikker. Kunstgalleri, utsalg?
- / BUA - utlån av utstyr til aktiviteter. Kombinert med padlebar elv til Hokksund og Fiskumvannet, gode muligheter for sykkel, utvikling av elveparken og sammenføring med Strandajordet idrettspark

Hvilke funksjoner bør *ikke* innpasses på tomten, og hvorfor?

- / Næringsvirksomhet som medfører støy og ”rot”
- / Industri. Kommunen har uttalt at industrien skal vekk fra sentrum.
- / Ting som forstyrrer bo- og trafikkmiljøet (tungtransport til alle døgnets tider)
- / Handel og næring med plasskrevende varer, næringslager, industri

Hvordan kan utvikling av Vestfossen Cellulose bidra til å styrke Vestfossen sentrum?

- / Jo flere som bosetter seg i sentrum, jo mer attraktivt blir det å etablere seg der med handel, servering osv
- / Løfte helhetsinntrykket av Vestfossen
- / Det er mangel på sentrale leiligheter med kort avstand til de viktige funksjonene. Vestfossen utenfor sentrum er bilbasert. Bygging av leiligheter vil utvikle Vestfossen, og vil trekke med seg både serveringssteder og fritidstilbud.
- / Det bør legges opp til universell utforming av uteområder og god adkomst til butikker.
- / Åpne og vitalisere begge sider av fossen. Gi stedet et moderne, urbant preg. Koble bedre med omgivelsene. Styrke grøntstruktur, bidra til å gjøre elva tilgjengelig. Utvide boligtilbudet, få flere unge og eldre i egnet bolig. Bidra til bedre boligsosiale forhold - vise vei for mulig fremtidig bebyggelse. Bidra til ny identitet, som transformasjonsområde og stasjonsby. Styrke livet i gater og på plasser, få flere behov dekket på stedet. Motvirke negative trender som isolasjon og ensomhet, med sosiale tiltak og arenaer. Gjøre det mer naturlig å oppsøke sentrum og sentrumsområdene, uten en grunn og et mål

Hvilke hensyn bør være ivarettatt for å sikre et vellykket utviklingsprosjekt?

- / Ref spm 1
- / Trafikkbildet gjennom Vestfossen
- / Felles forståelse av muligheter og begrensninger på tomten, både mellom eiere og til publikum. Aksept for at utviklingen bør skje.
- / Bredt eierskap.

medvirkning:

SAMTALE
bomiljø og bymiljø

DEL 1

samtale

MULIGHETSSTUDIE VESTFOSSEN CELLULOSE



Målgrupper:

- / Ungdommer som fortsatt bor hjemme
- / Unge voksne som studerer borte
- / Unge familier
- / 40-50
- / 60+

Kjøreplan

2 timer

Intro - 30 min

- / Intro om mulighetsstudiet og kommunens planer og ambisjoner for Vestfossen - BET
- / Kort oversikt over historien - BE
- / Intro mulighetsstudie og tema - RPF

5 min pause

Diskusjon i grupper - 1 t

- 1) Hva vil det si å bo i Vestfossen sentrum?
- 2) Hva kjennetegner et godt bomiljø?
- 3) Hvordan kan Vestfossen Cellulose bli noe som er for alle – ikke kun de som bor der?

5 min pause

Oppsummering - 10-20 min

Logistikk:

Digitalt møte - benyttet Teams og MiRO
ca 6 personer i hver gruppe + 1 fra ARK som sekretær
ARK utformer invitasjon og innkalling
BET står for invitasjon og videresender innkalling

Dato: 16.11
Tid: 18-20

**Digitalt
møte**
vi snakkes!

OPPSUMMERING KAFÉDIALOG / SAMTALE



Kafédialogen ble omdøpt til “Samtale” i forkant av arrangementet - for å bedre uttrykke hva vi var ute etter i medvirkningen: En dybdesamtale som kunne belyse viktige aspekter ved utviklingen av Vestfossen Cellulose sett med ulike målgruppers øyne.

Det ble rekruttert bredt blant målgruppen, men viste seg krevende å få mange til å stille i en travel tid. Det var likevel en gruppe på 7 av 10 inviterte som stilte til samtale, med representanter fra både yngre og eldre med litt varierende tilknytning til Vestfossen. Noen bor eller har vokst opp like utenfor, noen har større tilhørighet til Hokksund.

Arrangementet ble avholdt digitalt, for å senke terskelen for deltagelse særlig blant yngre, og for å muliggjøre at studenter bosatt i andre deler av landet kunne delta. Dette er en gruppe som kan tenkes å “flytte hjem” etter endte studier. Det ble utsendt innkalling til Teams-møte på e-post, og alle påmeldte deltok i møtet. En deltaker hadde problemer med mikrofonen sin og fikk ikke til å delta aktivt i samtalen, ellers var alle aktive bidragsyttere.

Samtalen begynte med innledning om kommunens arbeid, historikken til tomte og status i mulighetsstudiet. Deretter ble gruppa delt i to samtalegrupper, med representant fra arkitekt i hver gruppe. Arkitekt stilte med tre personer som fungerte som sekretærer i løpet av samtalen, slik at stikkord og innspill ble notert på “gule lapper” i Miro underveis.

Samtalen hadde som formål å komme i dybden på hvilke aspekter deltakerne vektlegger rundt hva det vil si å bo i Vestfossen sentrum; samt hvorvidt det er viktig at utviklingen av Vestfossen Cellulose blir noe som er for alle og isåfall hva som skal til. Vi fikk mange innspill og refleksjoner, men flere av deltakerne virket å være usikre på relevansen av at de deltok i samtalen

HVA VIL DET SI Å BO I VESTFOSSEN SENTRUM?

- LAVT OG BEHAGELIG TEMPO
- TILGANG TIL ALT
- KUNNE VÆRT FLERE MØTEPLASSER I SENTRUM
- UNGDOM TRENGER STEDER Å OPPHOLDE SEG

Samtalen kretset mye rundt hva som karakteriserer Vestfossen sentrum mer generelt. Det virker å være konsensus om at det er et rolig og behagelig sted med lavt tempo: der det ikke skjer så mye utenom eventuelle arrangementer. Deltagerne mener at mye av hverdagsaktiviteten skjer utenfor sentrum, på Strandajordet, idrettshallen og Fossesholm - mens onkel Tors, Sjokoladesalongen og kunstlaboratoriet virker å være viktige møtesteder. Det fremgår at unge mangler et sted å samles i sentrum, og at de ofte henger på YX. Hvis man skal ta Vestfossen videre må det skje noe utvikling, og sentrum bør fortettes. Det er positivt at det i Vestfossen sentrum er det kort vei til alt; handel, skole, idrett og nødvendige fasiliteter. Det er attraktivt at det er kort vei til jernbaneforbindelse, noe som også gjør Vestfossen til et egnet sted for ulike arrangement. Dirty Dancing og Marken virker å være identitetsbærende arrangement som flere henviser til - også de yngre. Det påpekes at Vestfossen sentrum mangler bibliotek, en funksjon som kan være en fin, gratis møteplass.

HVA KJENNETEGNER ET GODT BOMILJØ?

- TRYGT OG PRAKTISK
- KORT VEI TIL UTEOMRÅDER
- GODE MØTEPLASSER UTE
- MULIGHET FOR Å UTFOLDE SEG
- ATTRAKTIVT OG HYGGELIG

Deltagerne mener at et godt bomiljø kjennetegnes ved at det er trygt, praktisk og med kort vei til uteområder - både like i nærheten og som utfartsmål. Det bør favne alle og ha noen fellesområder - kanskje først og fremst gode møteplasser ute. Det sosiale limet i Vestfossen påpekes av flere; her kjenner man hverandre og er på hils. Samtidig er det positivt at "bygdedyret" blir mindre på et sted med mange tilflyttere. Et godt bomiljø gir et fellesskap der det er lett å møtes for forskjellige aktiviteter. Aktuelle delefunksjoner er uteområder og vaskekjeller, eventuelt selskapslokaler, men deltagerne påpeker at de vil ha de fleste boligfunksjonene for seg selv. Andre kvaliteter som påpekes ved et godt bomiljø er utsikt, hyggelig miljø og mulighet for å ha en hage å utfolde seg i.

HVORDAN KAN CELLULOSEN BLI NOE SOM ER FOR ALLE - IKKE BARE DE SOM BOR DER?

- GOD TILGJENGELIGHET
- OPPLEVES INVITERENDE
- MANGFOLD AV TILBUD I UTEOMRÅDENE
- STEDSTILPASSET ARKITEKTUR
- HISTORIEN ER VIKTIG

Det er viktig at utviklingen av Vestfossen Cellulose blir noe for alle og ikke bare de som bor der. Det må legges til rette for god tilgjengelighet over Fylkesveien og elva, og området må få et utforming som sikrer at det oppleves tilgjengelig. Kan legge inn funksjoner som folk ønsker å oppsøke for å gjøre det mer tilgjengelig. Trygg og godt opplyst gang- og sykkelvei. Uteområdene bør ha et mangfold av tilbud til alle - som gjør at det er folk her hele dagen og om kvelden. Legge inn funksjoner som er tilgjengelig for alle - tjenestetilbud eller møtesteder, for eksempel apotek. Det uttrykkes at før var man stolt av at det var mange steder å møtes i Vestfossen, og at det hadde vært fint å få tilbake. Videre peker deltagerne på at arkitektonisk uttrykk bør ha en viss relevans med det som er der fra før - historien er viktig og det industrielle uttrykket bør balanseres med boliger.

STEDSANALYSE

DEL 1

REGULERINGSFORHOLD



KPA på rullering - høring sommer/høst 21

/

Pågående arbeid med sentrumsplan for Vestfossen

Viktige bestemmelser:

Høyde 10,5 m

Prosjektbestillingen bryter med denne

- maks høyde defineres av siloene, omtrent k23

MUA

20 m² / boenhet. Balkonger og takterrasser kan medregnes

Krav til lekeplasser må tilfredsstilles på bakken

Parkering - minimumskrav

0 - 0,5 - 1. Avhengig av størrelse.

Gradvis redusering av parkeringsdekning

Legge P under bakken

Variert boligsammensetning

Publikumsrettede virksomheter på gateplan i sentrale områder

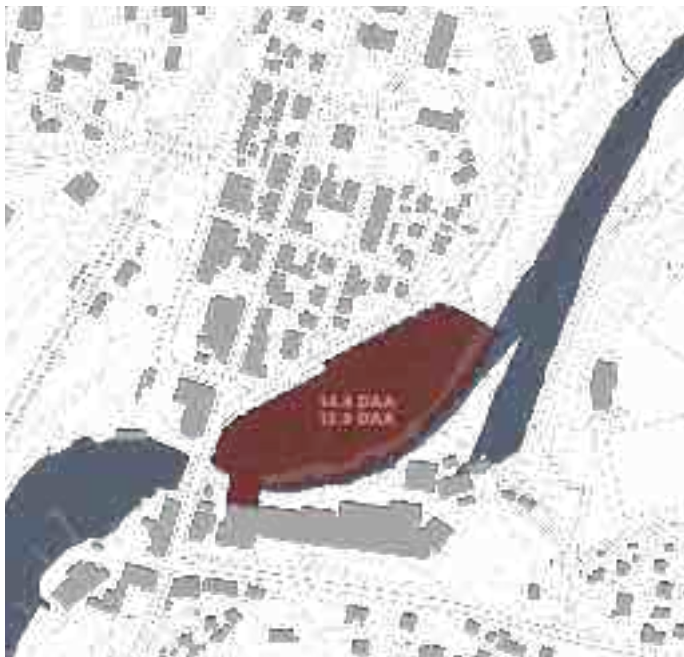
Unngå at vinduer mot gater blendes

INNTRYKK AV TOMTA





PLANOMRÅDE



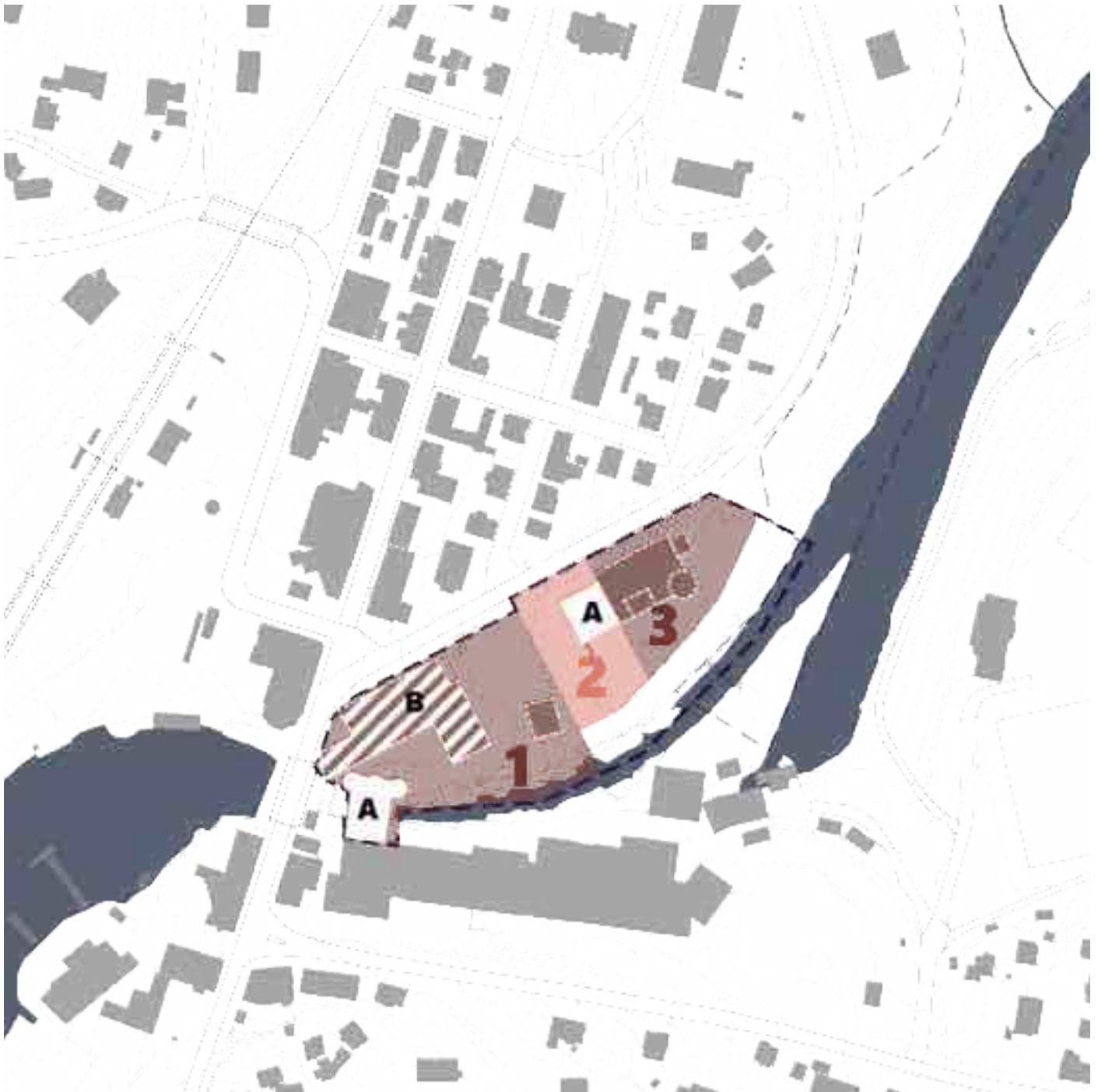
Planområdet er 14,6 daa, hvorav ca 12 antas byggbart mtp terreng



5 grunneiere



Fasaden på lagerbygget i tegl skal ivaretas. Høyden på siloene definerer maks høyde for utbygging. Massehallen og siloene er svært karakteristiske. Det er også Saksa og den mindre siloen i øst.



Prosjektet deles opp i tre byggetrinn.

A) Bebyggelse bevares

B) Karakteristisk bebyggelse som kan vurderes bevart, eventuelt videreføre strukturen

SENTRUM MØTER INDUSTRIBEBYGGGELSEN



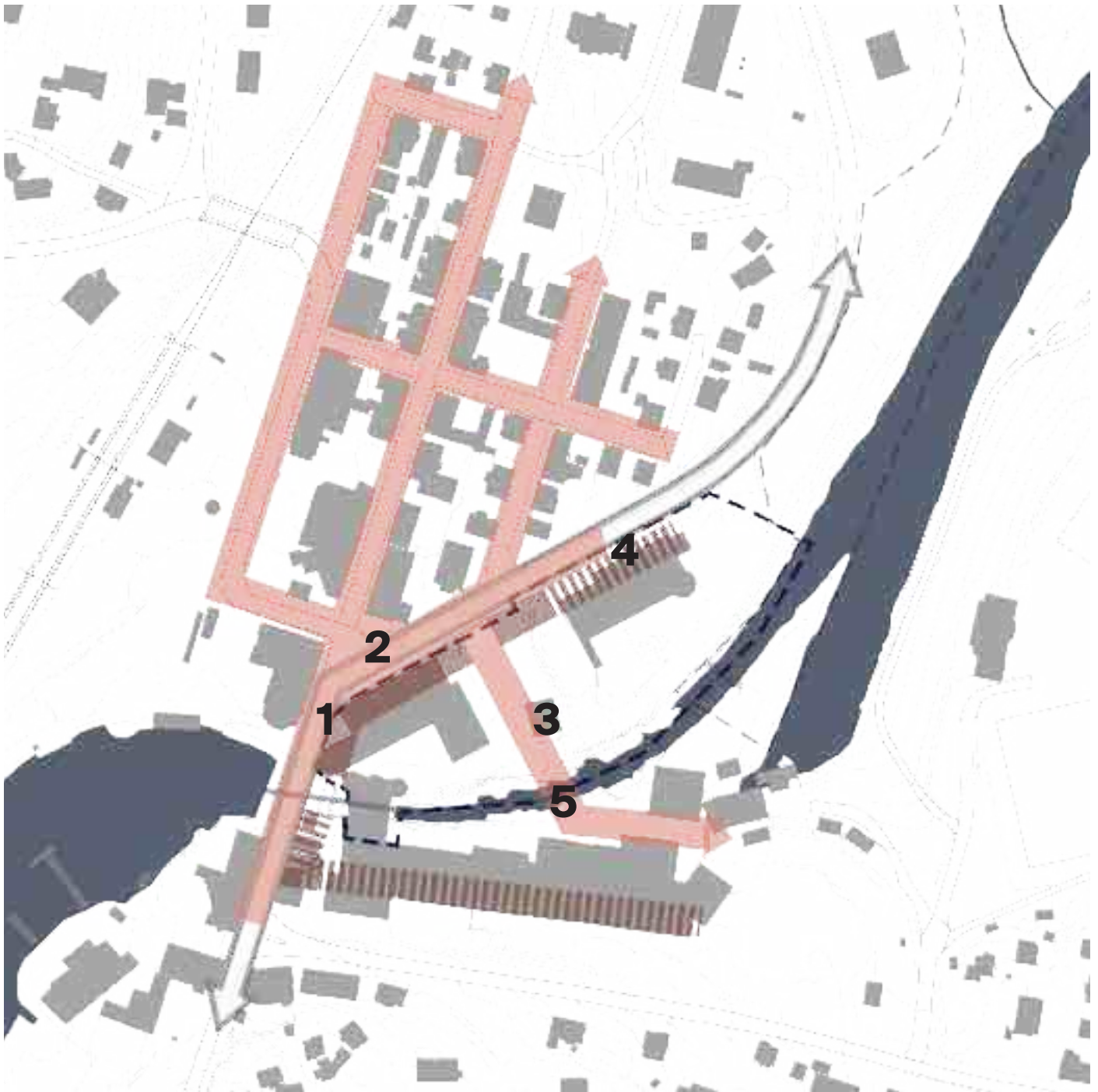
Deler av Storgata fremstår med gateliv og første etasjer som henvender seg til gata



Industribebyggelsen forholder seg strengt til veien som strukturerende element. Dette gir interessante rom mot elva.



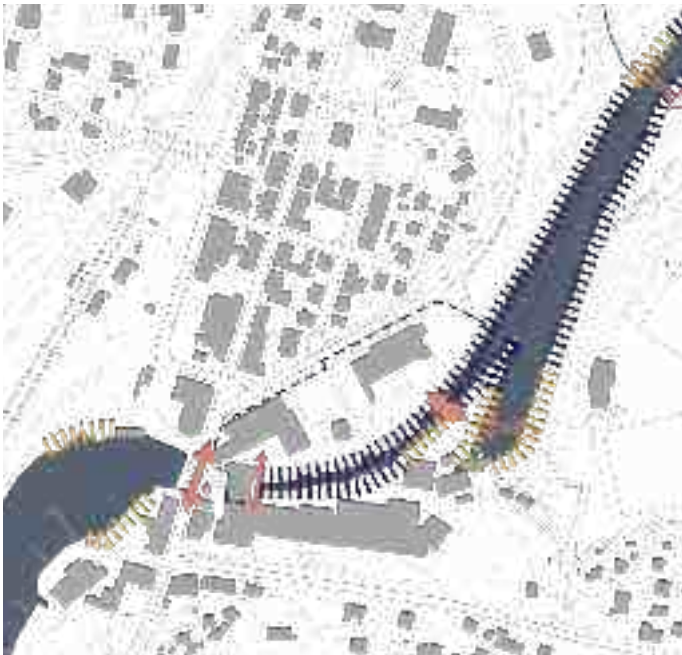
Sentrumsbebyggelsen er organisert i kvartalsstruktur med noen lange siktlinjer



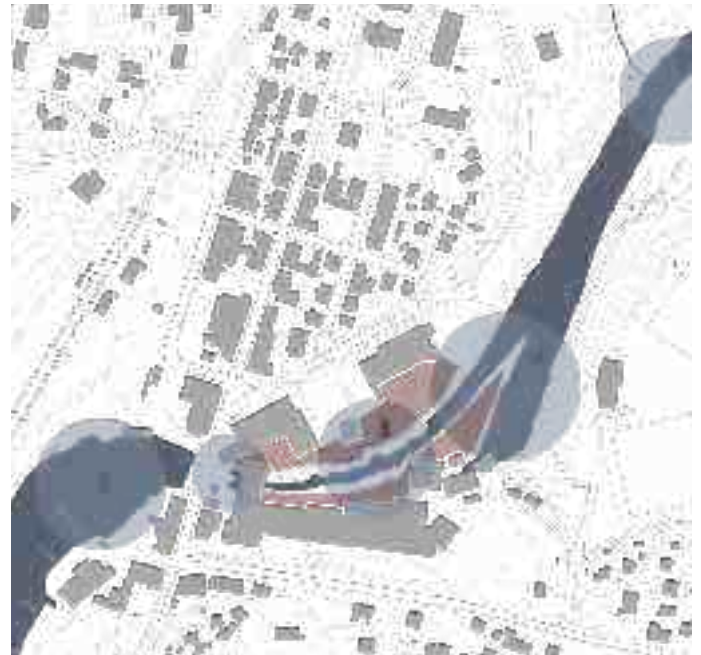
Bygge videre på og styrke sentrum.:

- 1) Henvende bebyggelse mot Bruksgata, med publikumsrettet program på bakkeplan
- 2) Gi krysset Storgata/Bruksgata en utforming som er bedre tilrettelagt for myke trafikanter, grønt og opphold
- 3) Legge til rette for koblinger på tvers av Bruksgata og trekk en allmenning ned til elva
- 4) Opprettholde strukturen fra industribebyggelsen; følg gateløpet og legg til rette for ulike steder mot elva
- 5) Ny gang-/sykkelbro over Vestfosselva, som gir bedre forbindelse på tvers og flere muligheter for å sykle mellom sentrum og skolen / kirka / Fossesholm / Strandajordet

VARIERT OPPLEVELSE AV ELVA



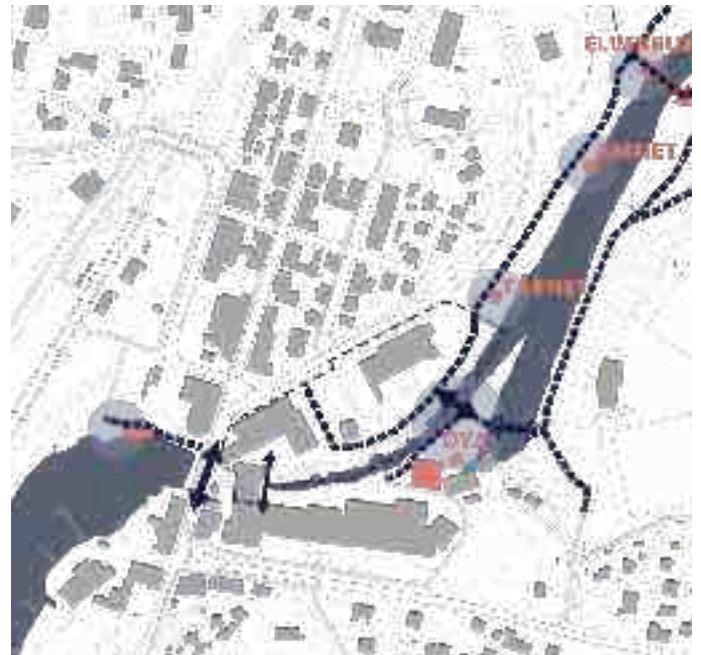
Det er begrenset tilgang til elva, med utilgjengelig elvebredd og få krysningspunkt. Elva har stort sett lav vannføring



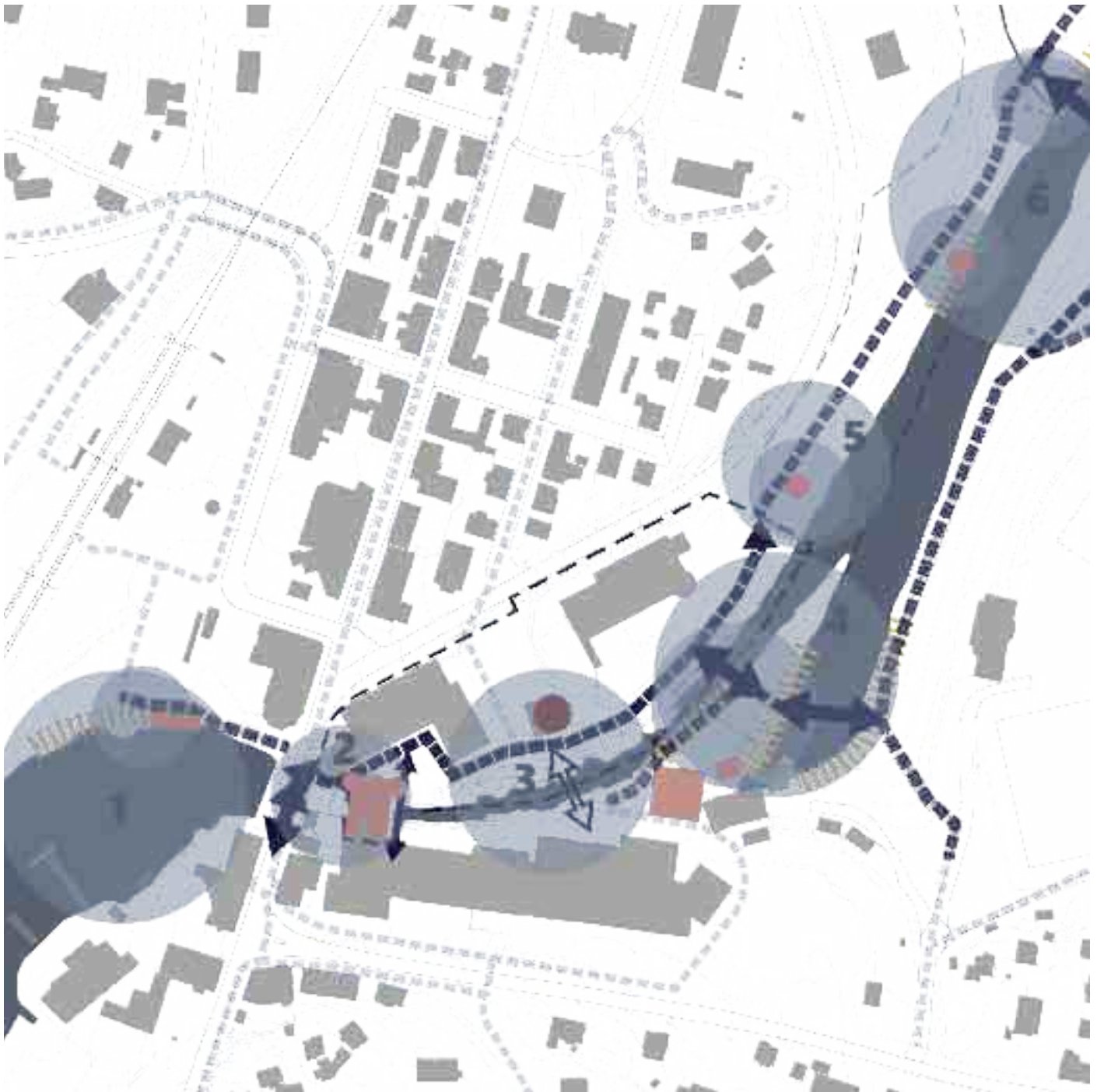
Ulike steder langs elva



Aktsomhetsområde flom. *NVE Atlas



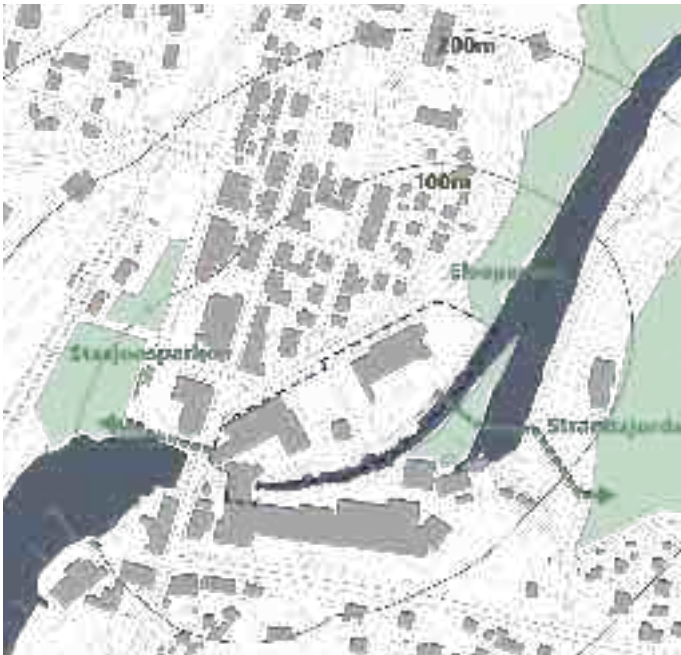
Elveparken og styrkede sentrumsforbindelser antyder muligheten for en sammenhengende forbindelse langs elva



Elvepromenaden gjennom Cellulosen forbinder Hølen med Elveparken.

- 1) Hølen
- 2) Fossen - tett på
- 3) Industriplassen - mulig oppholdssted mot sørvest og broforbindelse på tvers?
- 4) Øya
- 5) Tårnet
- 6) Elveparken

GRØNTSTRUKTUR



Det er svært kort vei til store grønne, rekreasjonsområder



Kantvegetasjonen innenfor planområdet ligger på platået over elva.





Aktiv og strategisk bruk av grøntstruktur:

- 1) Bruke gatetrær til å designe for lavere hastighet og mer gateliv i Bruksgata
- 2) Åpne opp en del av kantvegetasjonen for å skape sammenheng på tvers
- 3) Bruk vegetasjon for å ta opp høydeforskjellen mellom Bruksgata og Rensriet

HISTORIE



Sett fra Bruksgata



Sett fra elvesida

Bebyggelsen følger gateløpet langs Bruksgata, men er mer oppløst mot elva



Sett fra øst



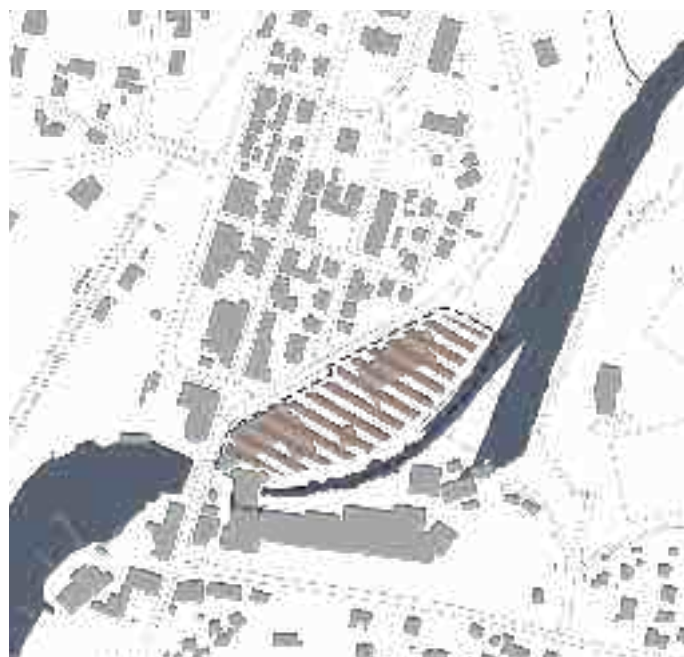
Sett fra øst

Høyt og tett rundt elva, lavere bebyggelse i sentrum

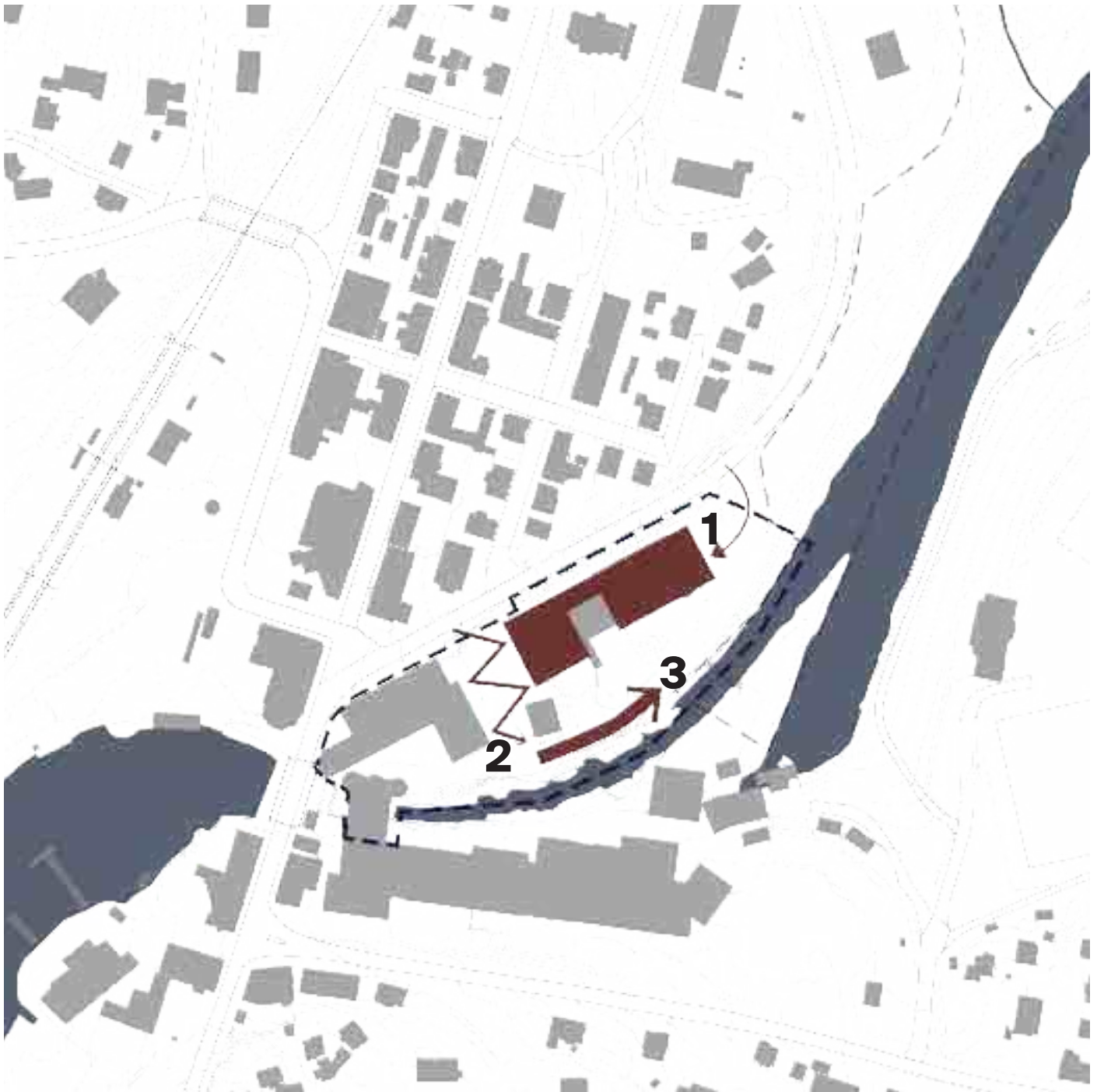
TERRENG



Det er store terrengforskjeller innenfor og rundt planområdet



Antatt utfordrende grunn under store deler av tomten



Bruke terrenget til prosjektets fordel og sikre universell tilgjengelighet i offentlige forbindelser.

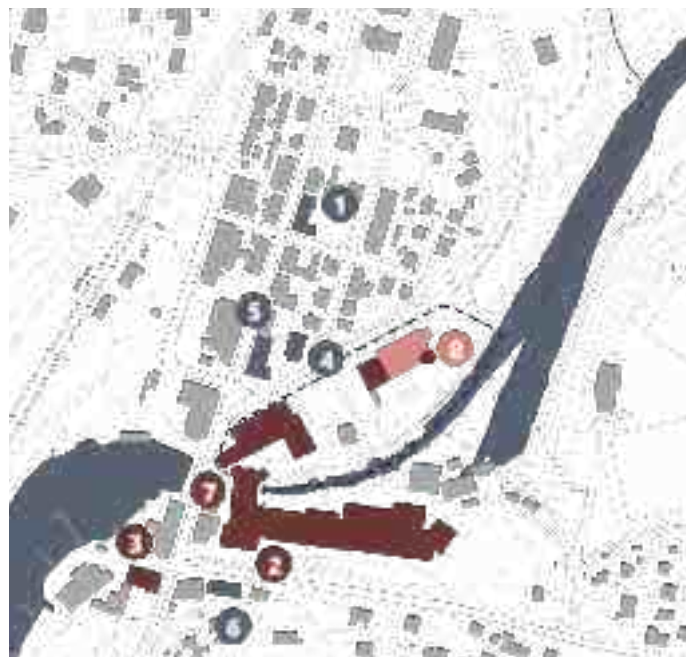
- 1) Legg innkjøring til P helt øst i prosjektet, og avvikle P under bakken. Området for øvrig blir bilfritt, bortsett fra adkomst for utrykning, flytting, vedlikehold
- 2) Allmenningen utformes med integrert rampe som sikrer universell tilgjengelighet
- 3) Terrenget trekkes ut for å gi jevn helning

* Terrengetilpasning er et tema som kommer til å spille en stor rolle i videre prosjektutvikling

ARKITEKTONISK SÆRPREG



Bygningstyper: Industriebbyggelse ved elva (rød); mindre byhus i 2-3 etg (gul) og teglbygg som skiller seg ut (blå)



Utvalgte eksempelbygg i tegl og betong



Industriebbyggelsen karakteriseres av skiftende møneretninger og gavlmotiver (rosa)



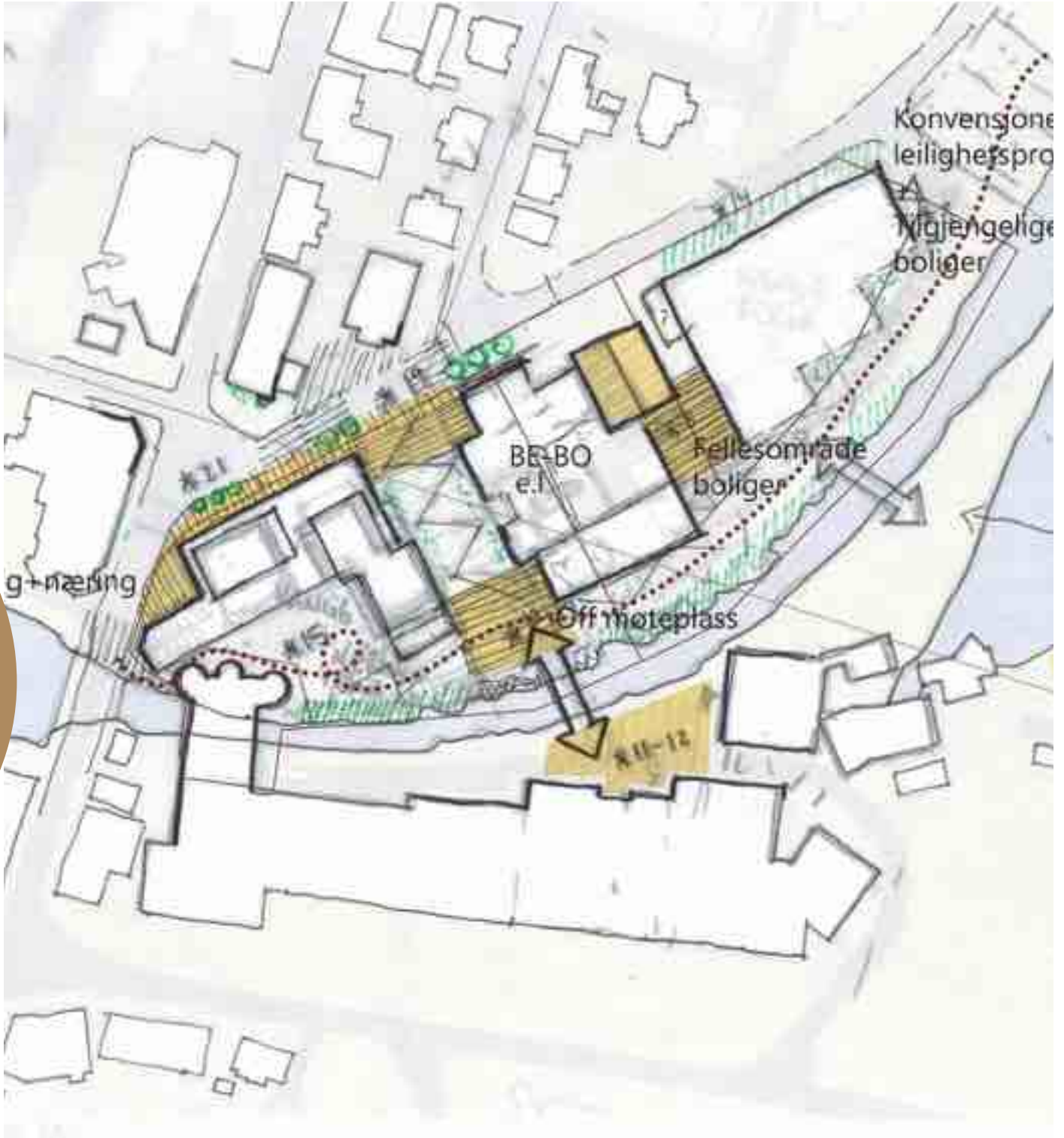
Materialpallett i nærområdet

PLANGREP OG PRINSIPPER

TILGJENGELIG
OG
INVITERENDE
UTFORMING

MØTEPLASER SOM
ER TILGJENGELIG
FOR ALLE

DEL 2



SITUASJONSPLAN

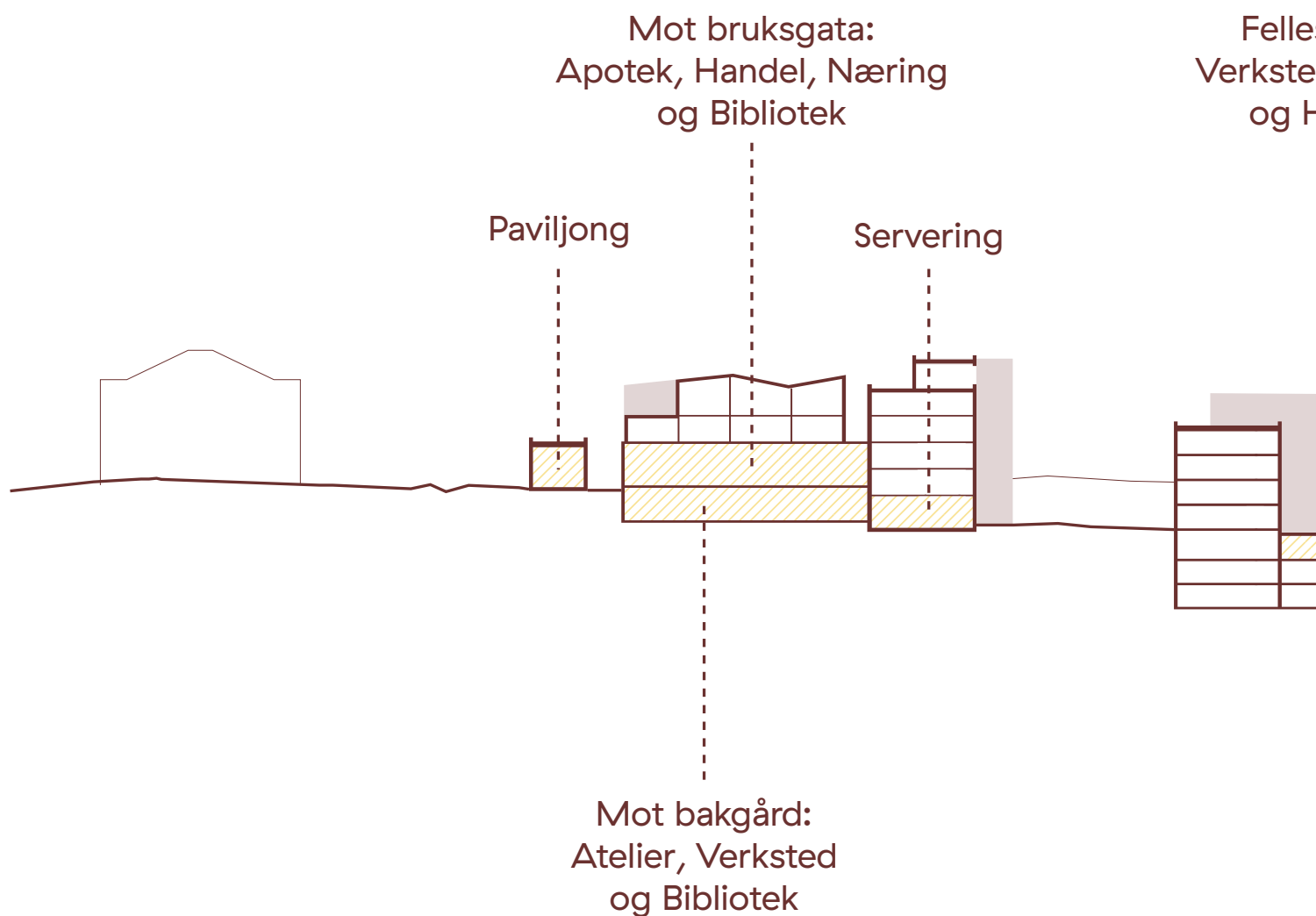


1:1000



D A R K

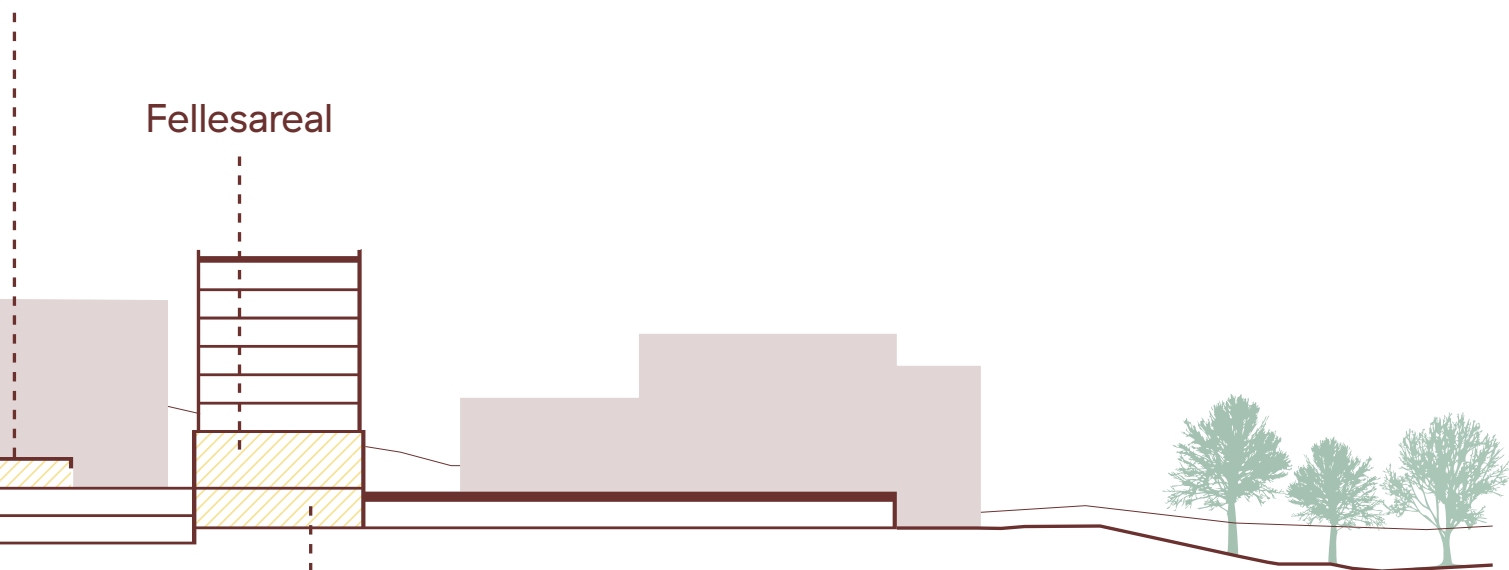
PRINSIPPSNITT HØYDER OG PROGRAM



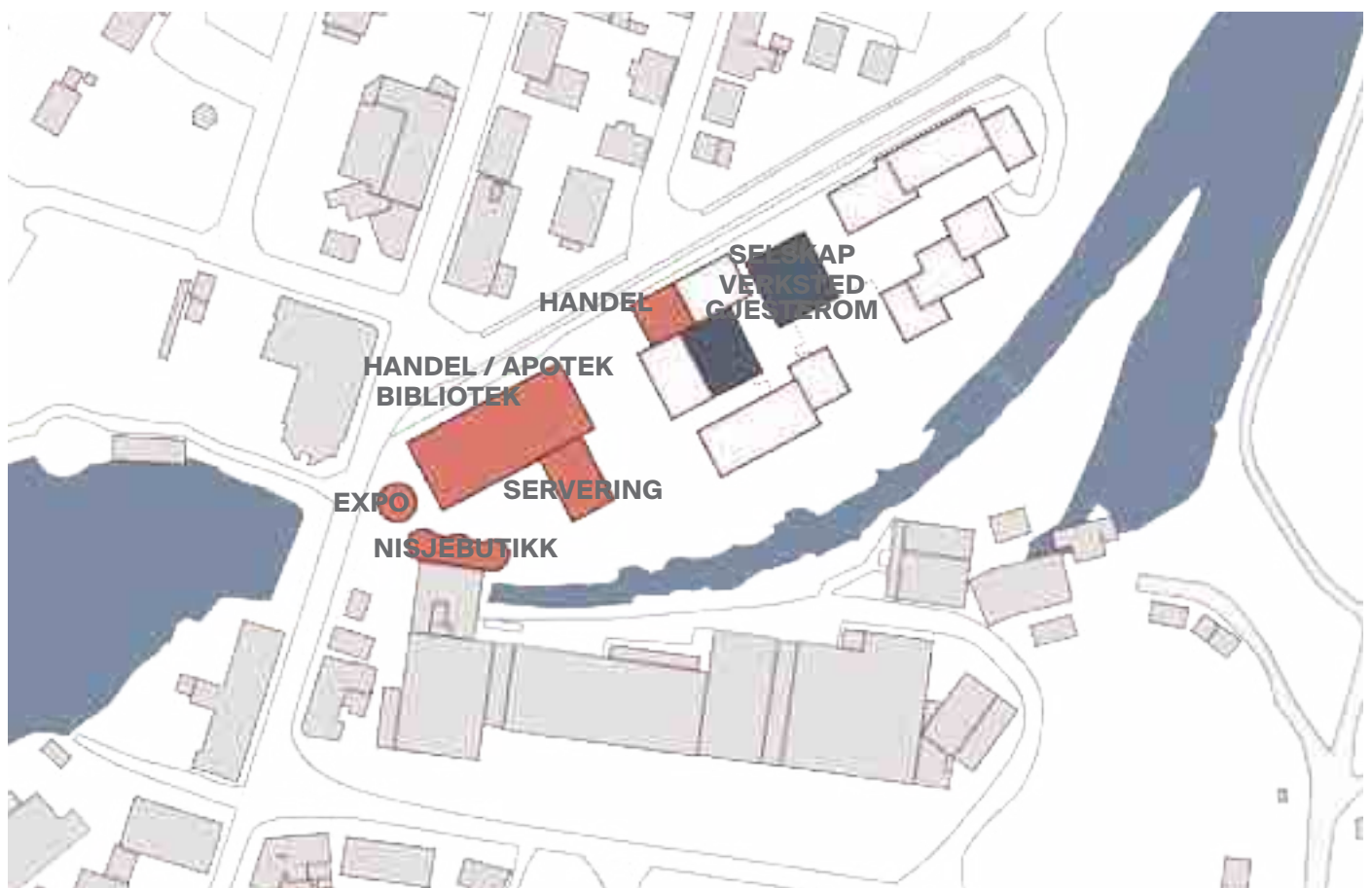
sareal:
d, Atelier
Hobby

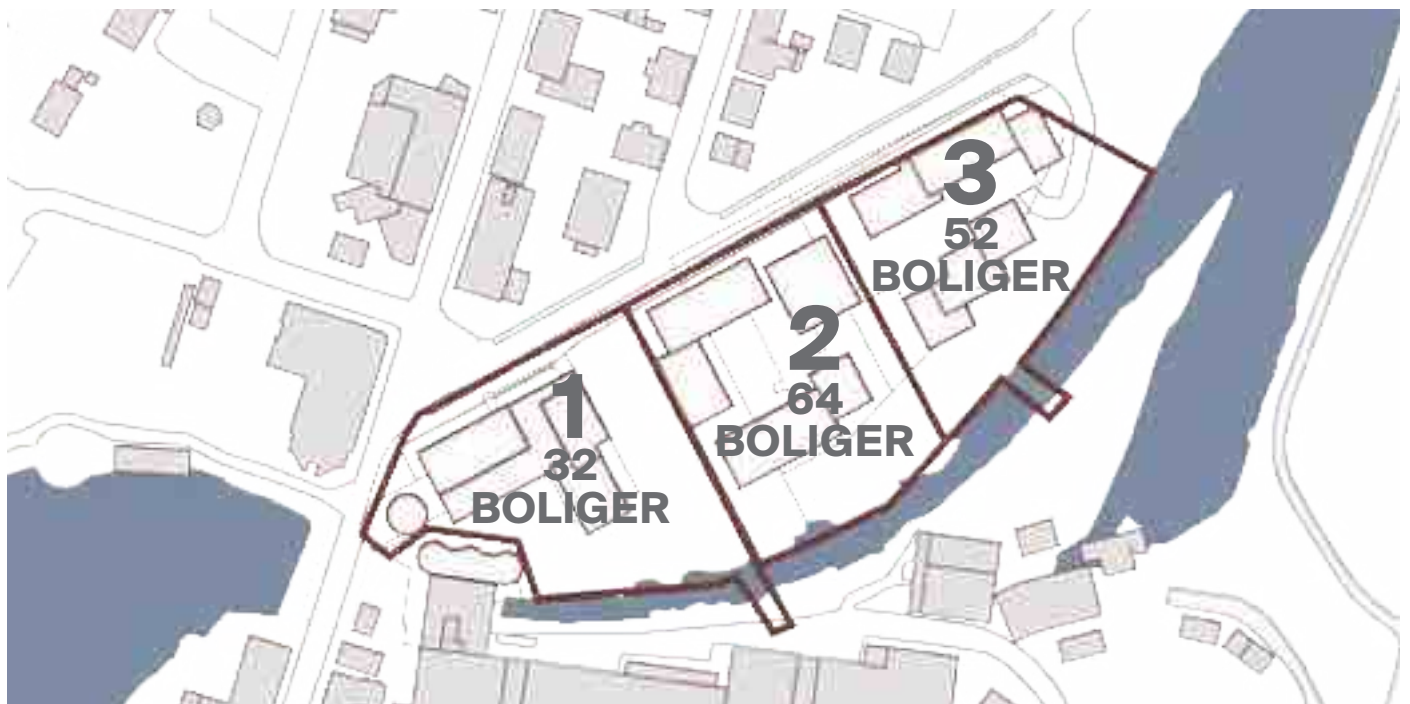
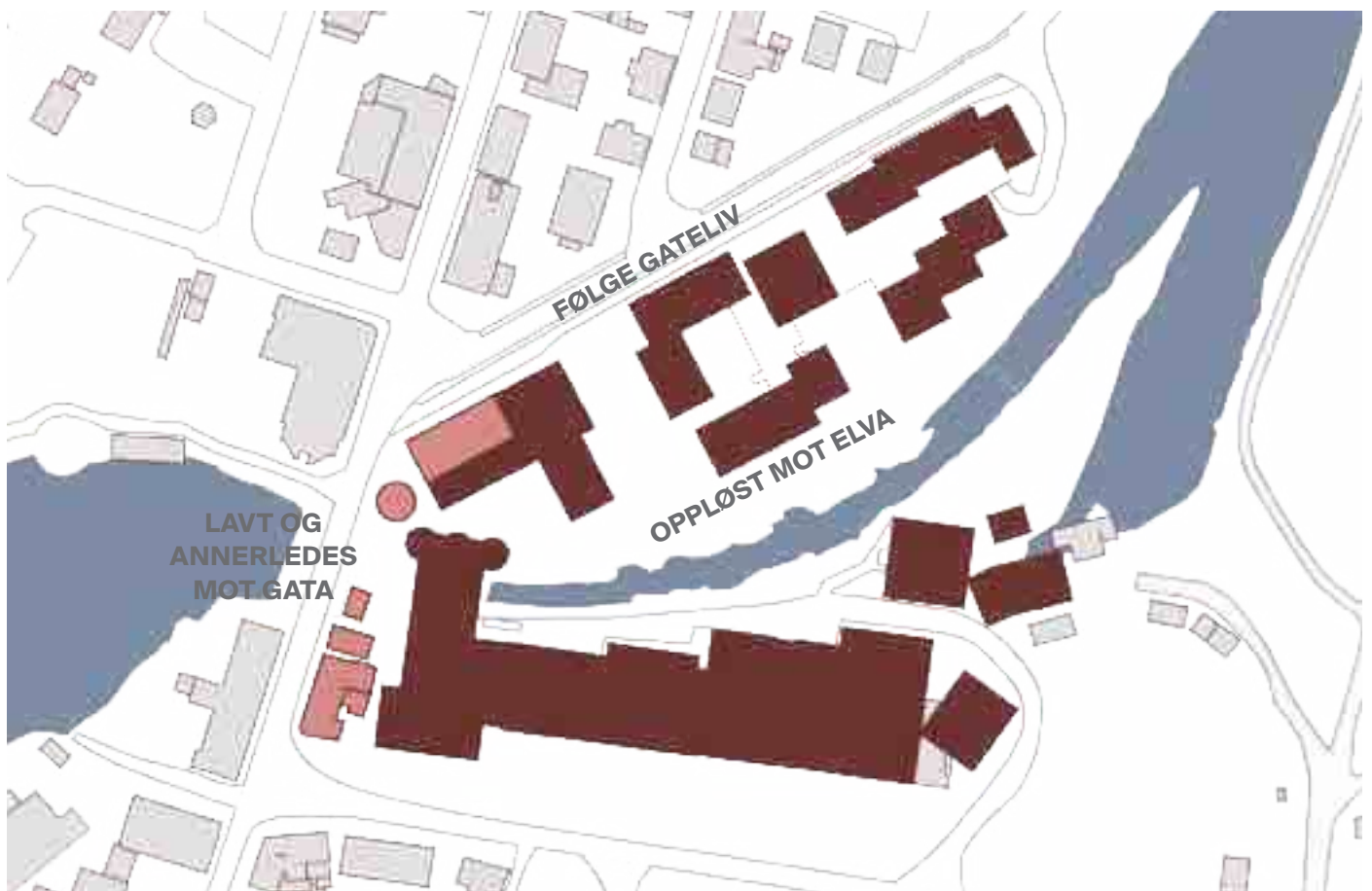
Fellesareal

Sykkkelverksted



PRINSIPPER



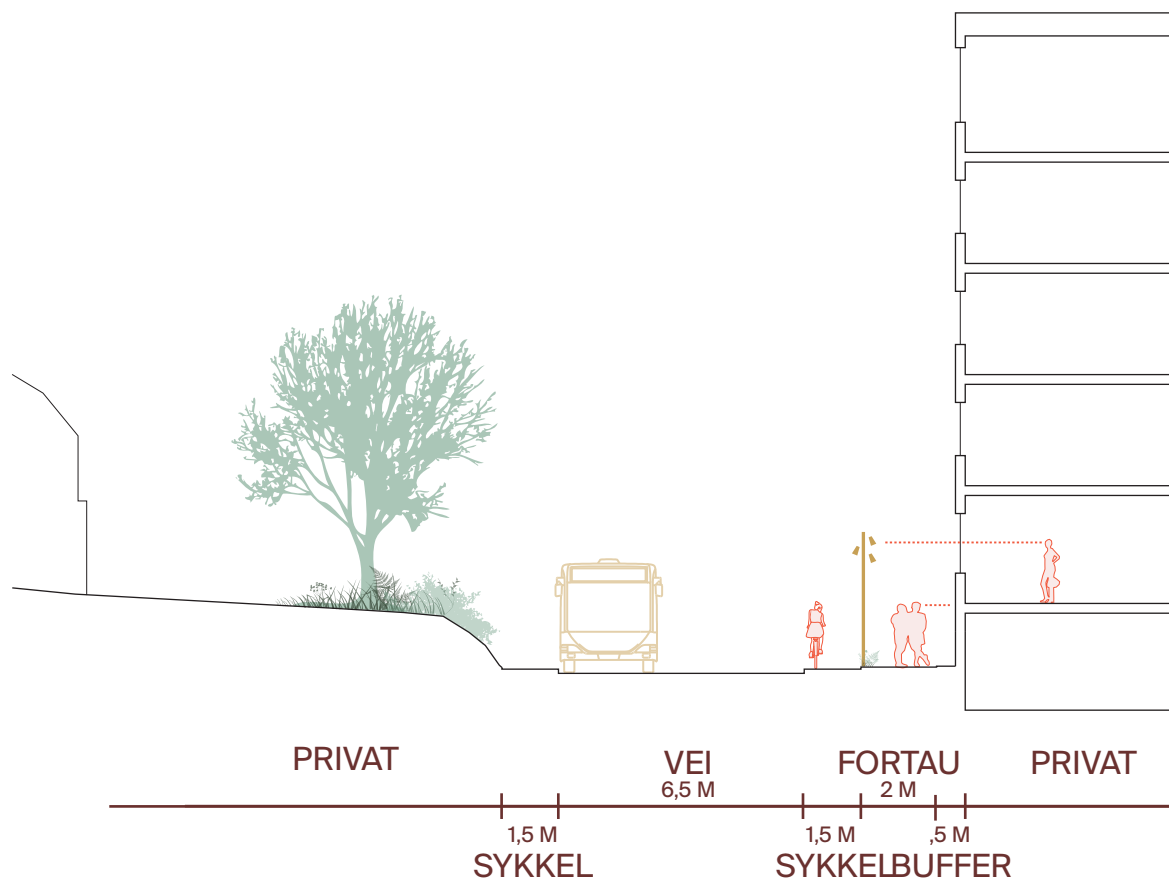


Beregnet boligbehov for Vestfossen er ca 25 boenheter per år

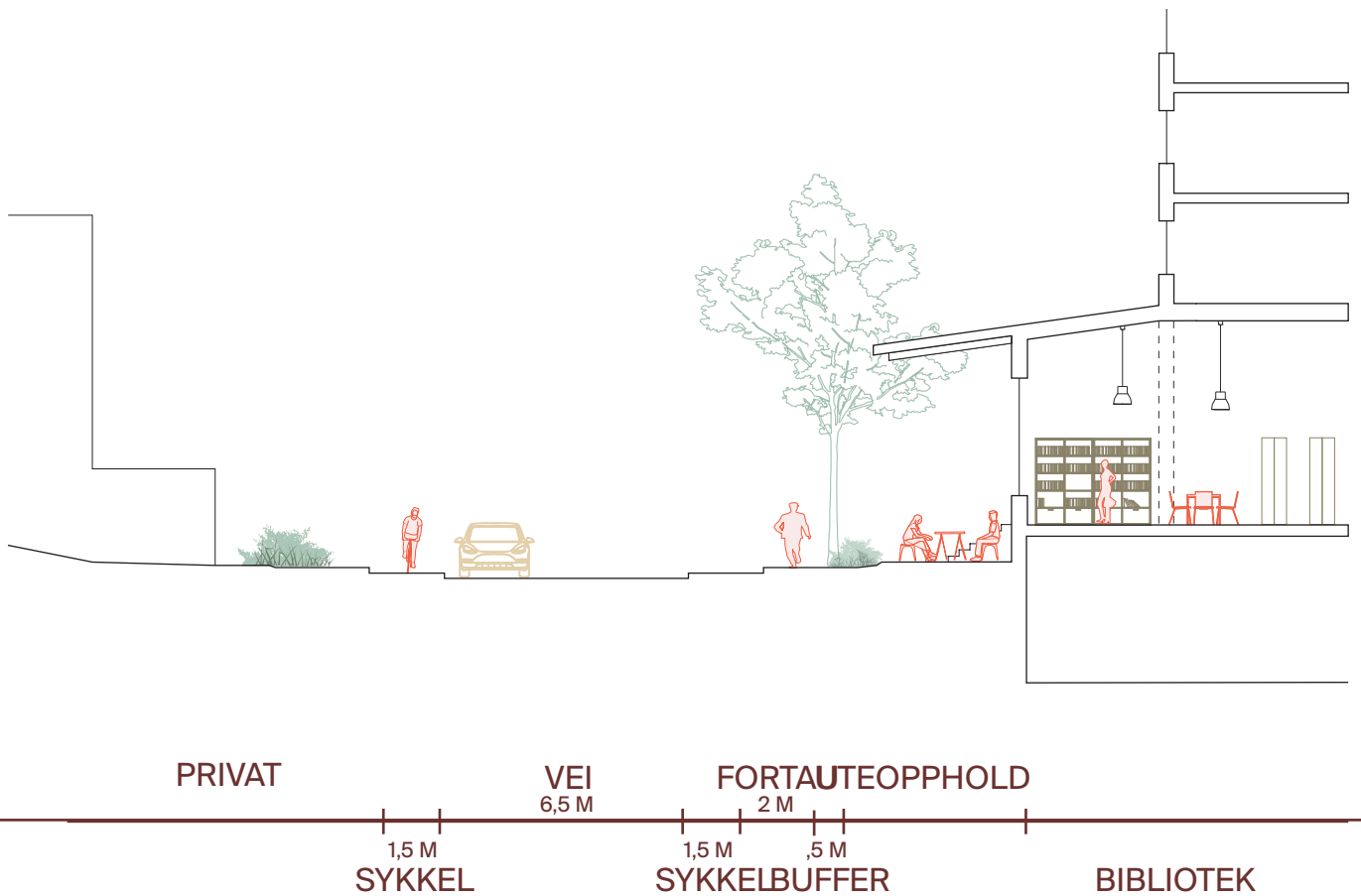
- 1) 32 boliger tilsvarer omtrent beregnet boligbehov for Vestfossen i 1,5 år
- 2) 64 boliger tilsvarer omtrent beregnet boligbehov for Vestfossen i 2,5 år
- 3) 52 boliger tilsvarer omtrent beregnet boligbehov for Vestfossen i 2 år

Prosjektet vil samlet kunne dekke beregnet boligbehov i 6 år

PRINSIPPSNITT BRUKSGATA

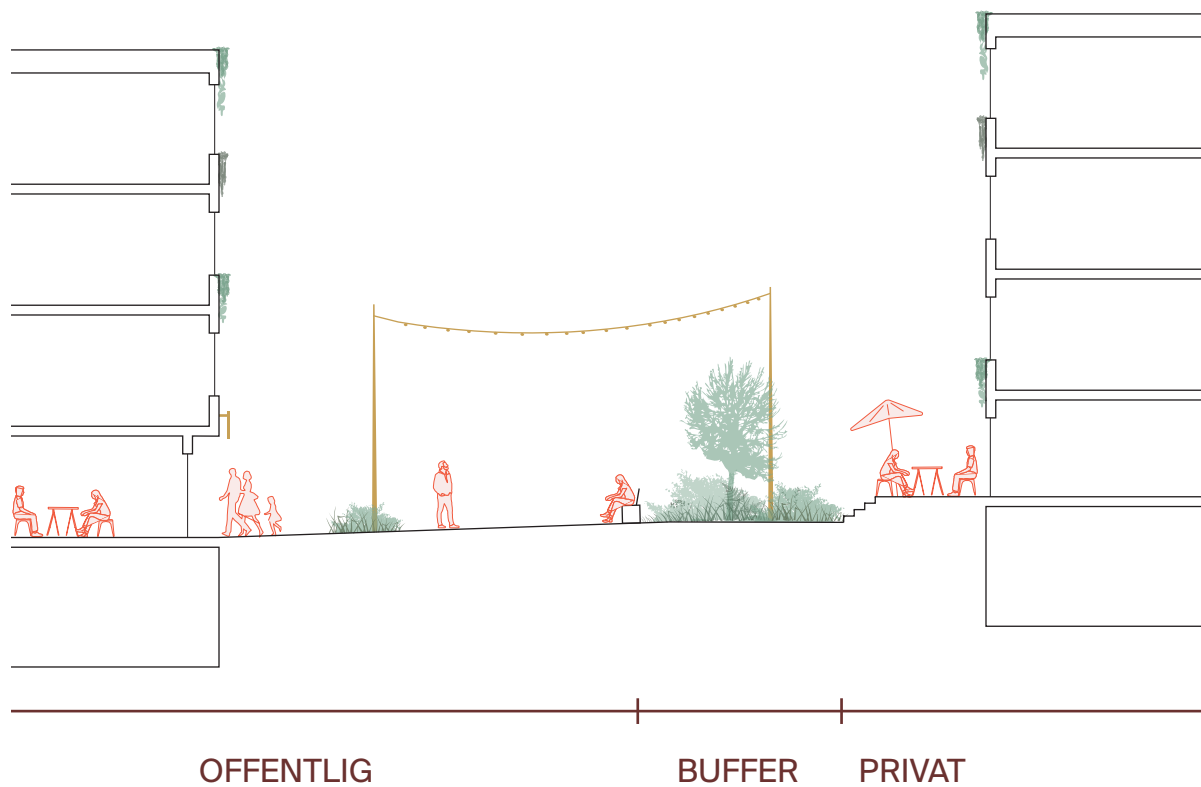


Bruksgata utformes som en bygate, med gatesnitt i henhold til Statens vegvesens anbefalninger for gater i tettsteder. Kjørefelt, sykkelfelt, fortau og buffersone mellom bygg og fortau.

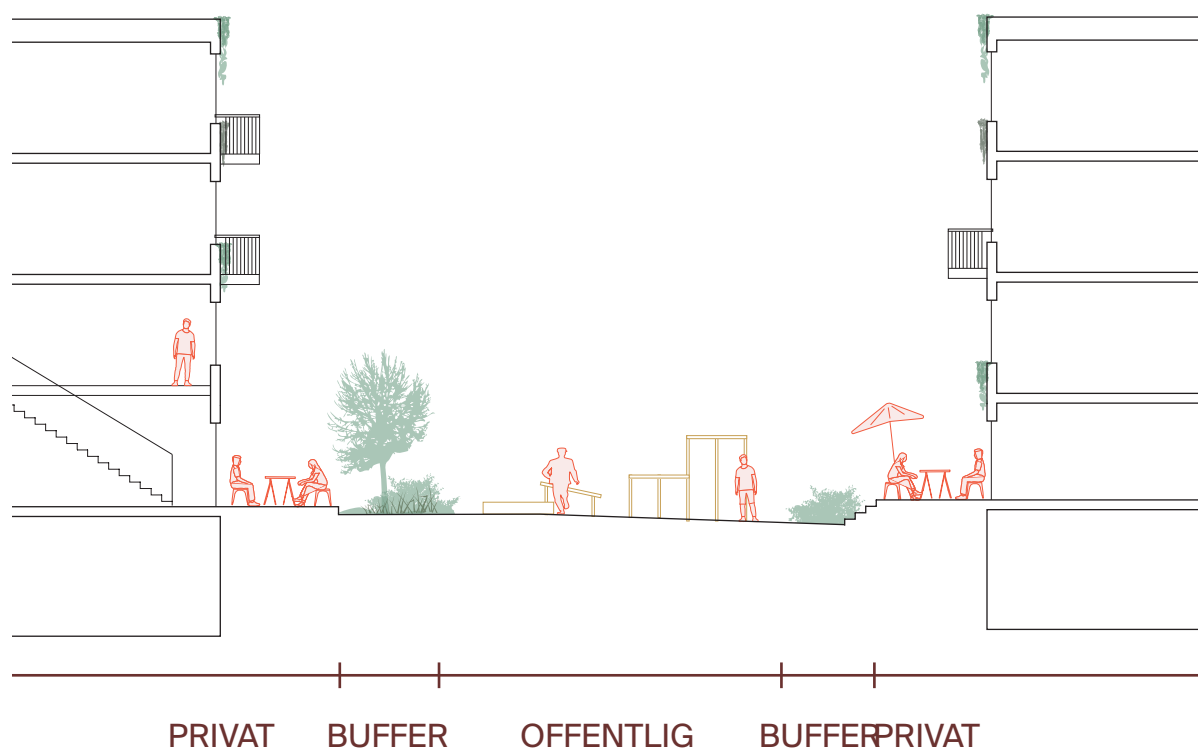


I krysset mellom Bruksgata og Storgata får Saksa utadrettet program, eksempelvis bibliotek eller handel. Gatesnittet møbleres med mulighet for opphold langs fasaden og gatetrær.

PRINSIPPSNITT ALLMENNINGEN

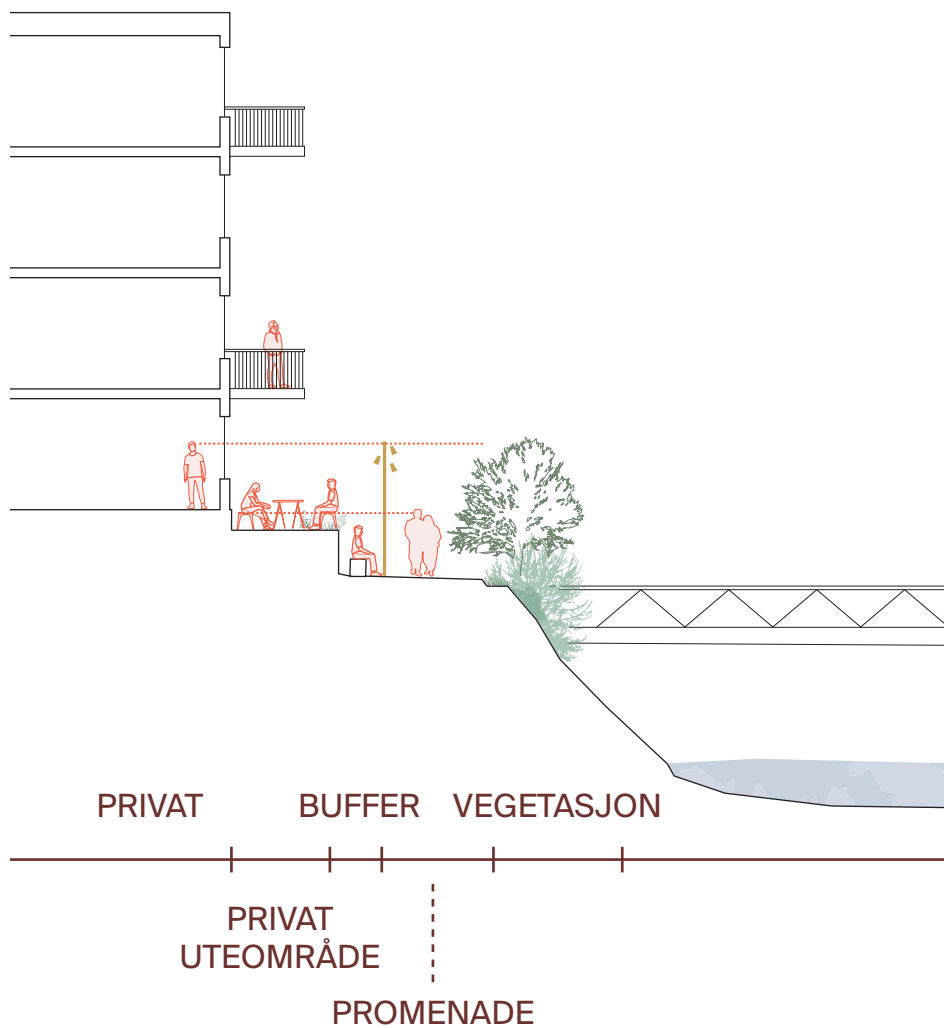


Allmenningen utformes som et offentlig tilgjengelig byrom, og programmeres med muligheter for opphold, lek og aktivitet. Øvre del får sittemuligheter der man både kan få formiddagssol og ettermiddagssol.

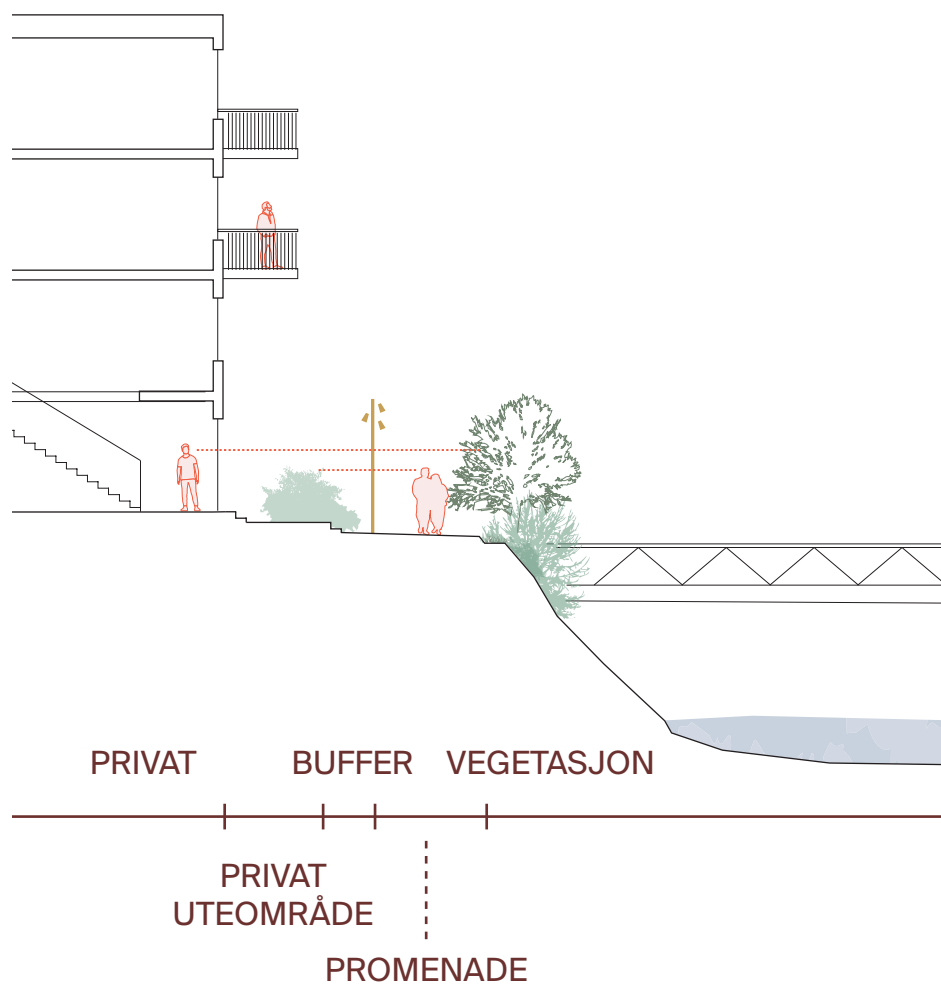


Nedre del av allmenningen knyttes mot elvepromenaden, og programmeres for aktivitet, med tuftepark og lekeapparater.

PRINSIPPSNITT ELVEPROMENADEN



Elvepromenaden knyttes forbinder Elveparken og Hølen. Boligene som ligger langs promenaden løftes litt over bakkenivå og har private uteområder som gir en buffer mellom offentlig og privat.



Der det ikke er tilstrekkelig høydeforskjell mellom gulvnivå i bolig og elvepromenaden, er brystningshøyde og privat uteområde viktige for å sikre tilstrekkelig privathet for boligene. Problemstillingen gjelder få boliger, disse kan eventuelt utformes som duplex-enheter over to plan.

RENSERIET



Renseriets er det best bevarte bygget på tomten, eksempel på industribygning i jugendstil. Fasaden har vernestatus. Historiske bilder viser at det var flere høye punktbygninger ved siden av renseriets.

Bygget har en krevende plassering på tomten, liggende nedi en slags dump, med stor høydeforskjell til omkringliggende terreng.

Vi foreslår å legge et påbygg i tegl med boliger oppå, slik at Renseriets får en prominent plass i prosjektsilhuetten, som samtidig spiller hen på det historiske inntrykket av tomten.

Grepet vil gi økonomi til å restaurere fasaden og innsiden av selve renseriets, som kan tas i bruk som fellesareal for boligene. Den nedre etasjen foreslås som et verksted (den bakre delen forbinder P-arealene mellom Øst- og midtfeltet) Den øvre foreslås som mulig selskapslokale mm.



D A R K

MATERIALPALETT OG UTTRYKK

STEDSTILPASSET
OG MODERNE
ARKITEKTUR
HISTORIEN ER
VIKTIG

DEL 3



D A R K

LUFTPERSPEKTIV





OPPRISS MOT ELVEPROMENADEN



SILHUETT MOT BRUKSGATA



FASADEOPPRISS MOT VESTFOSELVA



STEDSTILPASSET ARKITEKTUR



INDUSTRIELL
MATERIALBRUK





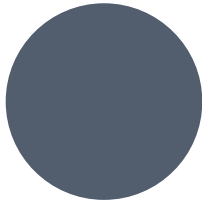
RELIEFF I TEGLEN



BUEDE ÅPNINGER

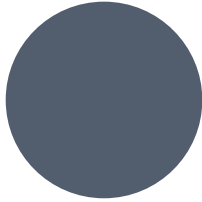
BOMILJØ
og
BOLIGSOSIALE LØSNINGER

DEL 4



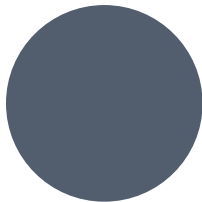
BOMILJØ:

Møteplasser for alle
Fellesarealer for de som bor der
Klar overgang mellom offentlig og privat



BE-BO:

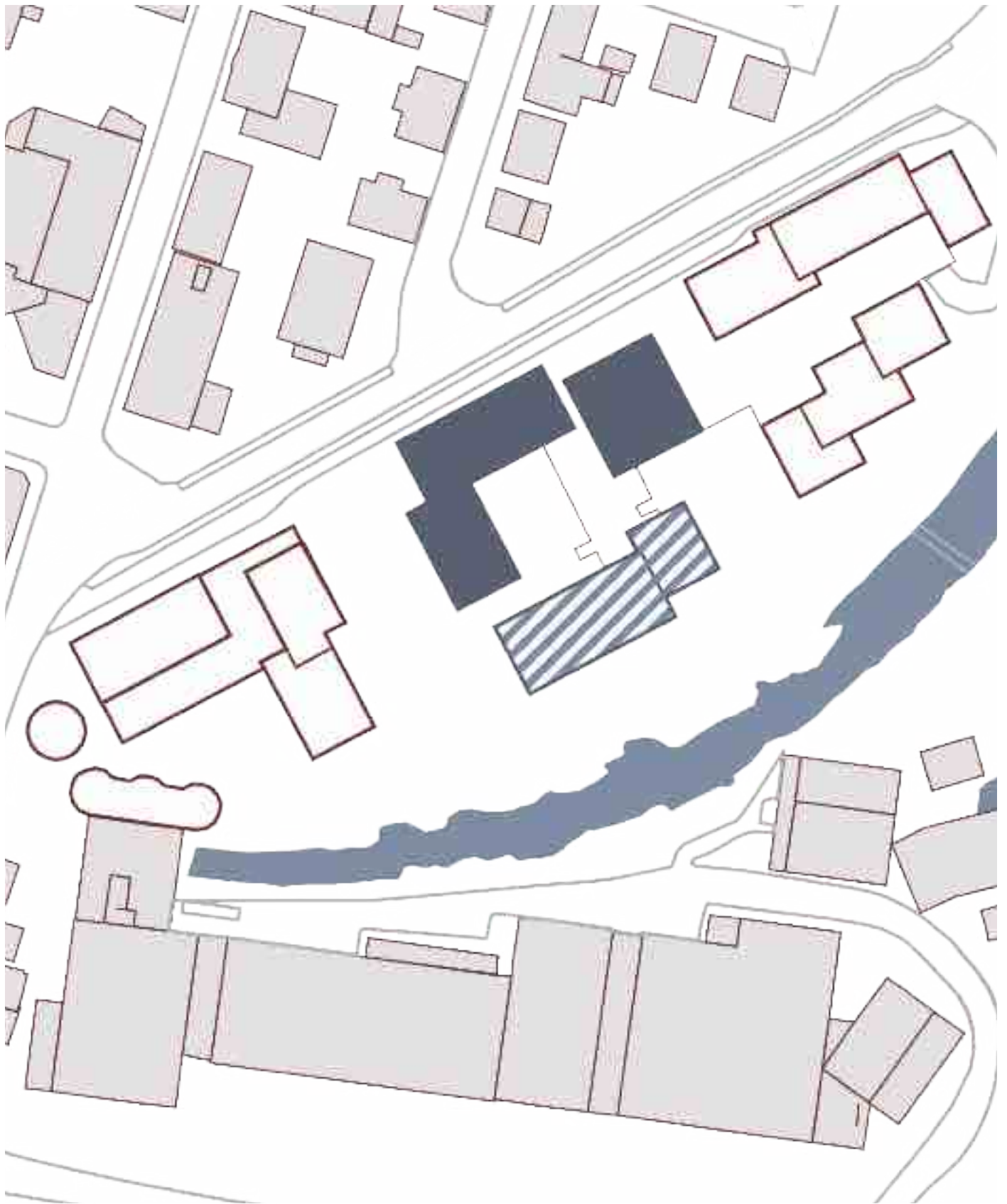
Bofellesskap eller boligkollektiv
Alternativ utviklingsmodell med større grad av
beboerinvolvering og fellesskap



BOLIGSOSIALE LØSNINGER:

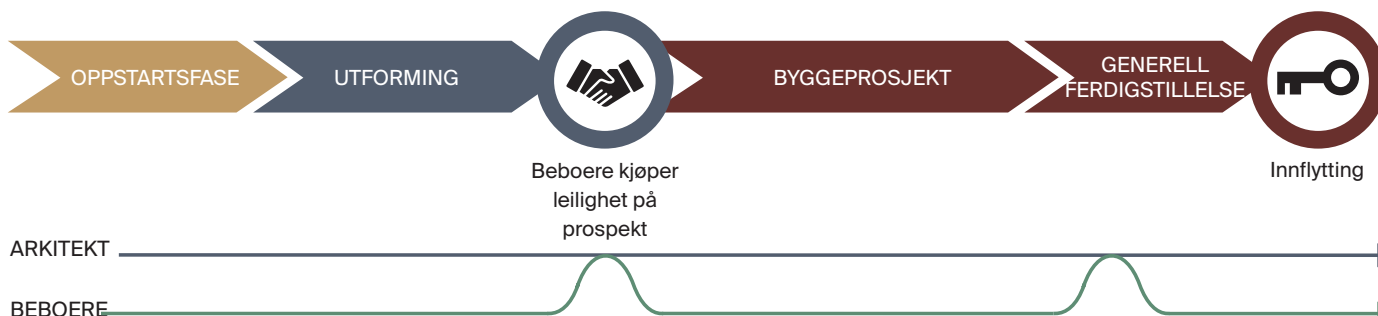
Gode og integrerte boliger for de som
ikke ønsker eller har mulighet til å ta et
ordinært banklån

BE-BO

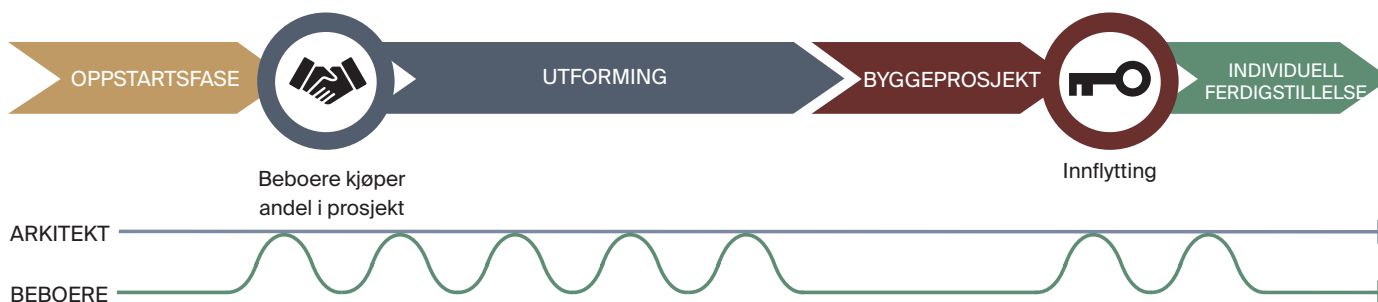


TRADISJONELL UTVIKLINGSPROSESS VS. BEBO-MODELLEN

TRADISJONELL UTVIKLINGSPROSESS



BEBO-MODELLEN



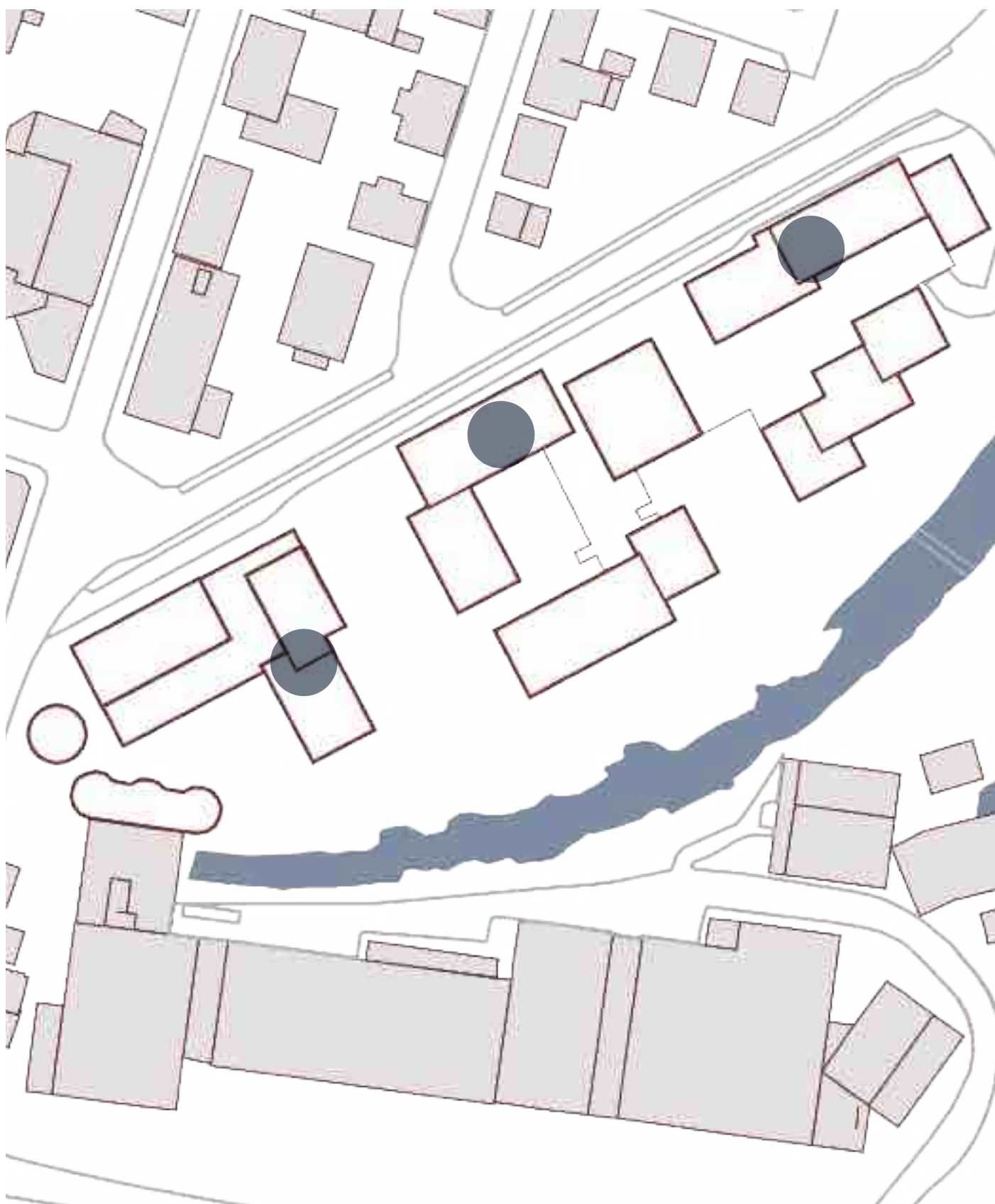
En del av prosjektet kan utvikles med alternativ utviklingsmodell.

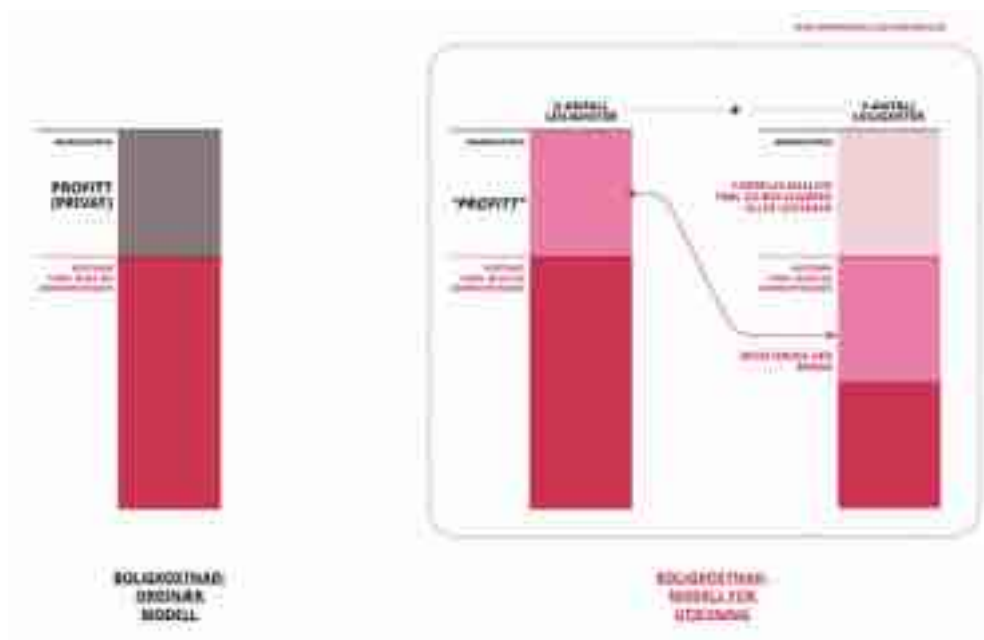
BEBO-modellen skaper større engasjement og tilhørighet og være et prosjekt som setter Vestfossen på kartet. Større andel fellesarealer som også kan komme de øvrige boligene og Vestfossen sentrum til gode.

Økonomien i prosjektet kan være mer eller mindre den samme, men prosjektet skreddersys i større grad til beboernes lommebok.

Renseriet og eventuelt den nordre delen av Midtfeltet eger seg godt for et BEBO-prosjekt. Det kan evt skaleres opp til å inkludere hele Midtfeltet.

BOLIGSOSIALE LØSNINGER





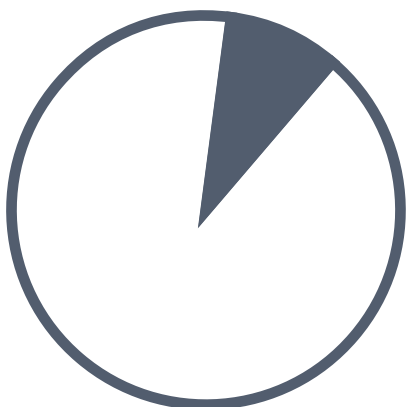
MODELL FOR UTJEVNING

I noen tilfeller vil beboere heller ikke ha mulighet til å betale konkurransedyktig pris. I denne modellen tar vi derfor utgangspunkt i hvor stor bolig personen eller familien har behov for. Og hva de har mulighet til å betale for boligen.

Derom det er behov for en større bolig enn hva de har mulighet til å betale for, investerer boligbyggelaget i restarealet og gjør dette tilgjengelig mot dekning av felleskostnad, innskuddet finansieres med overskuddet fra boliger solgt til markedspris.

Modellen er en variant over kommunens etablerte boligprosjekt som pilot 2 i byråds sak 745/19. Nye vner til egen bolig. Til forslaget fra modellen i byråds saken er det i dette prosjektforslaget ikke kommunen, men boligbyggelaget som eier en andel av boligene. Beboeren betaler heller ikke løst for den delen av boligen boligbyggelaget eier. Denne modellen er også mer fleksibel ved at andelen som beboeren kjøper ikke er satt på forhånd, men tilpasses den enkelte økonomi.

10 boliger = 7 % av boligene



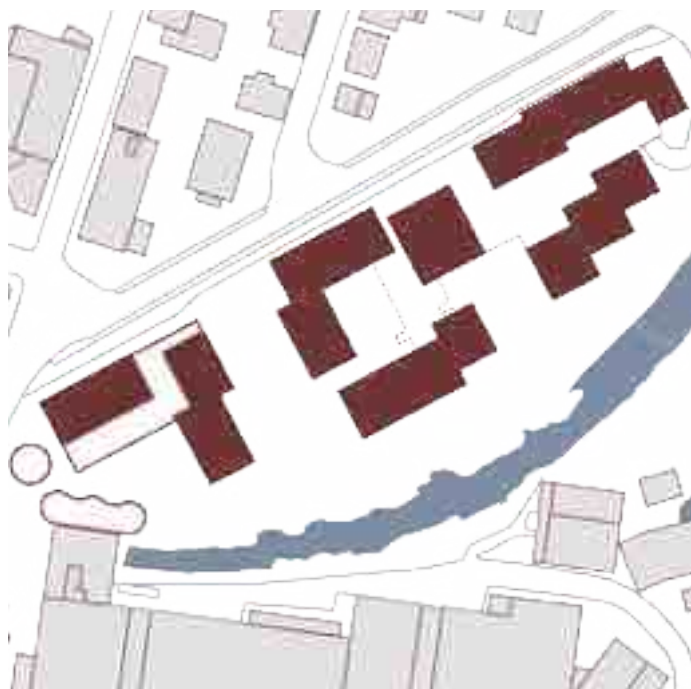
Det ønskes tilrettelagt for en andel tilgjengelige boliger innenfor prosjektet. Vi anbefaler at disse spres mellom alle feltene, og både vurderes som del av et eventuelt BEBO-prosjekt, men også som individuelle, konvensjonelle boliger.

Grafikken over er hentet fra Tøyen Boligbyggelag sin rapport om mulig utviklingsprosjekt i Hagegata 30 i Oslo. Den viser hvordan en alternativ fordeling av profitt fra utbygging kan bidra som utjevne faktor.

ETASJEPLANER
OG
AREALER

DEL 5

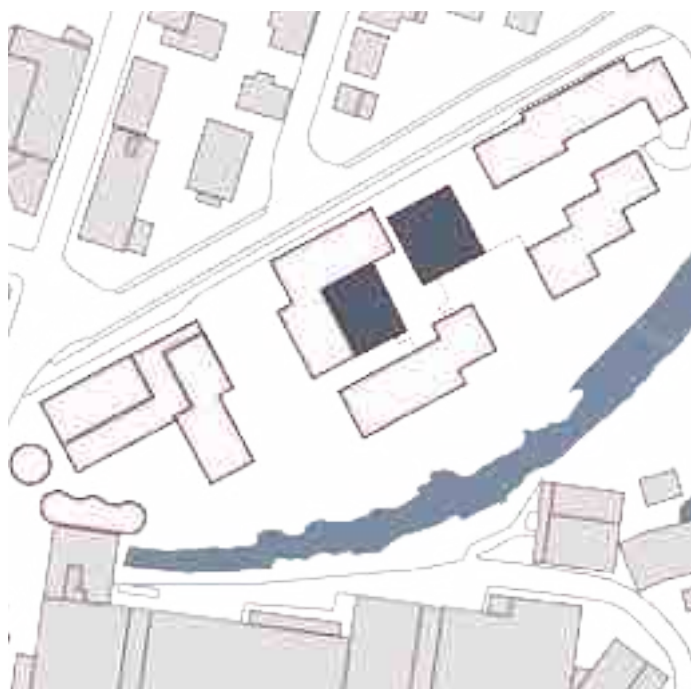
OVERSIKT



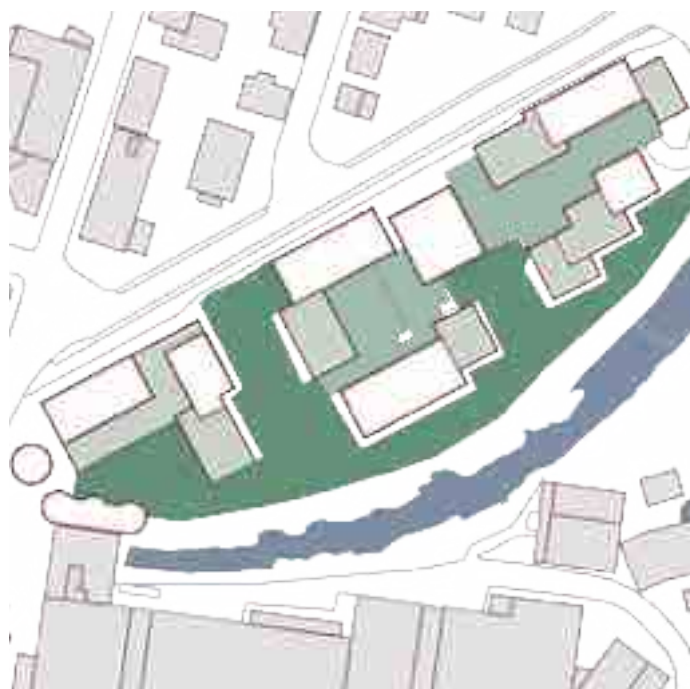
BOLIG
14.300 M2 BRA
148 BOLIGER



NÆRING
1.800 M2 BRA

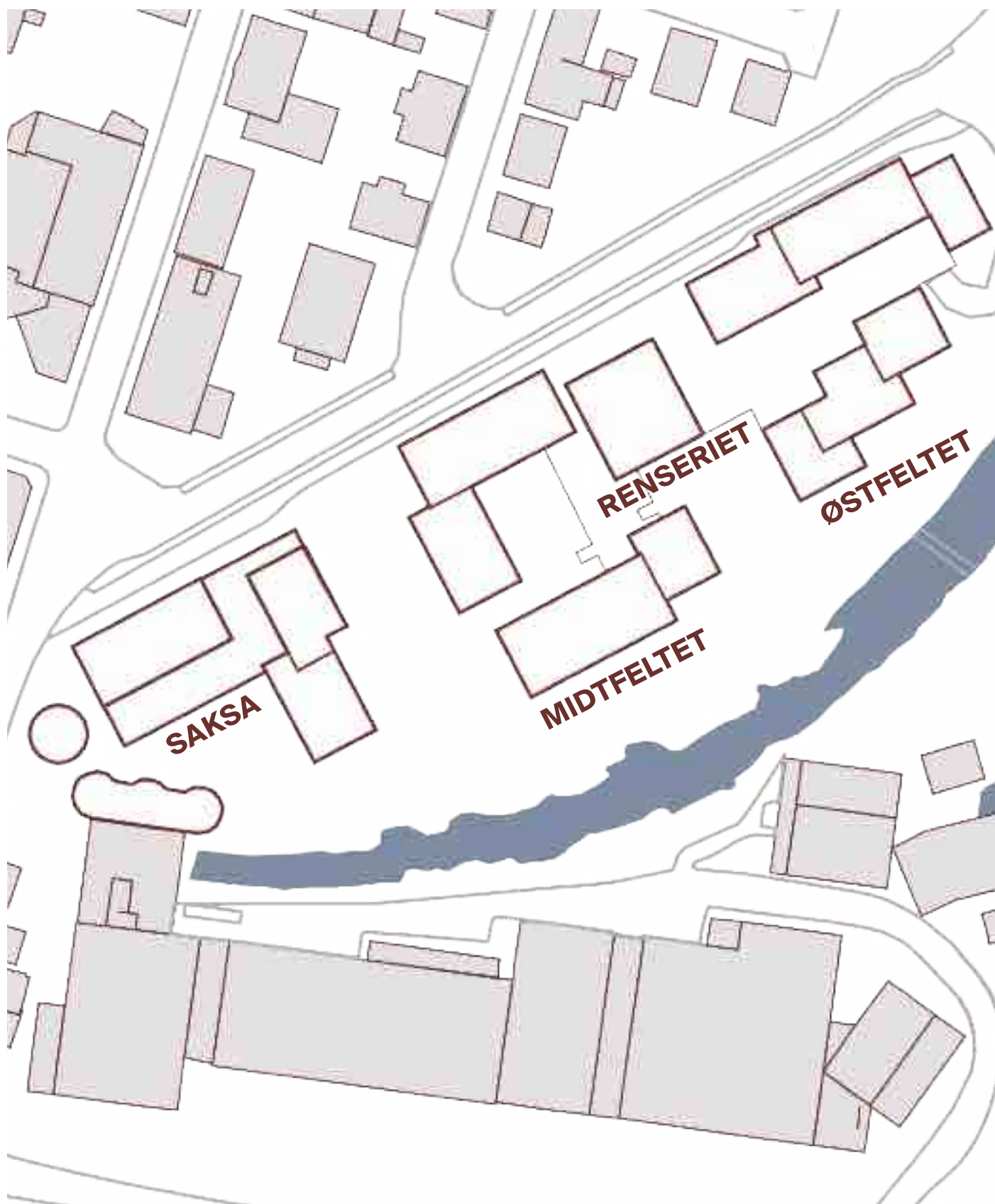


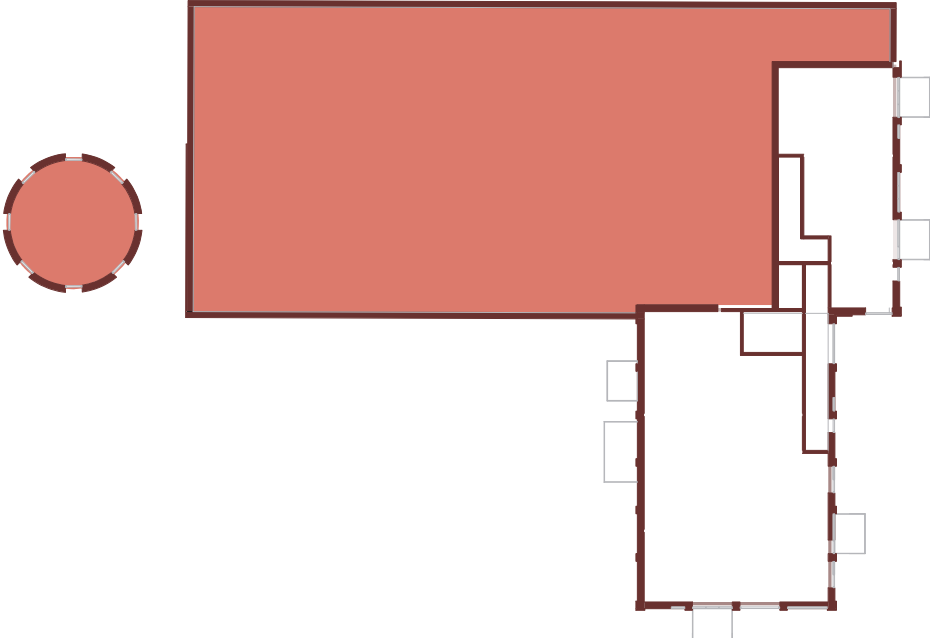
FELLESAREAL
600 M2 BRA



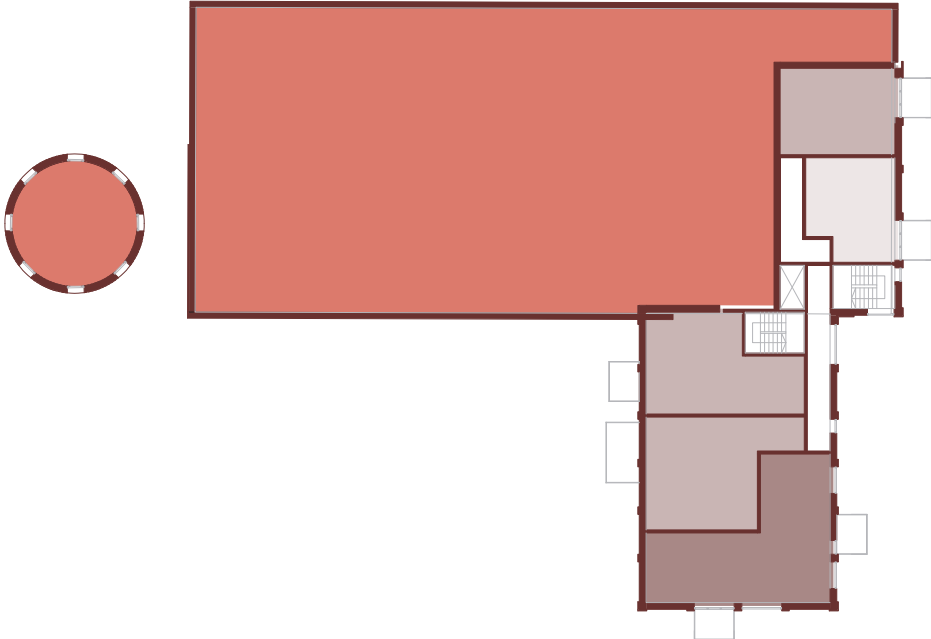
UTEOPPHOLD
5.800 TERRENG
2.300 BALKONG/TAK

OVERSIKT





BAKKEPLAN



2. ETG

ETASJEPLANER: SAKSA





6. ETG

BOLIG

2.600 M2 BRA

32 BOLIGER

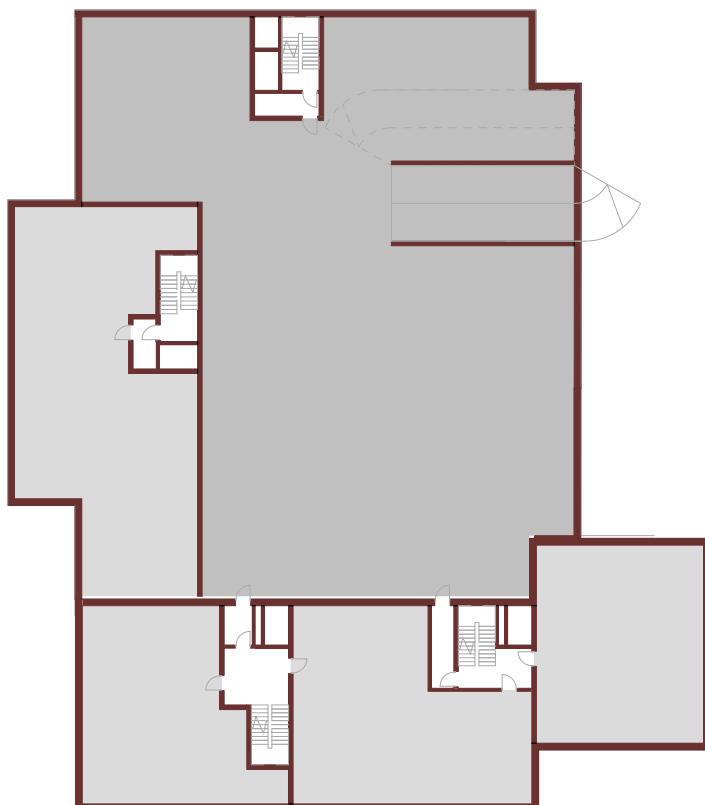
LEILIGHETER, TOWNHOUSE PÅ TAK

NÆRING

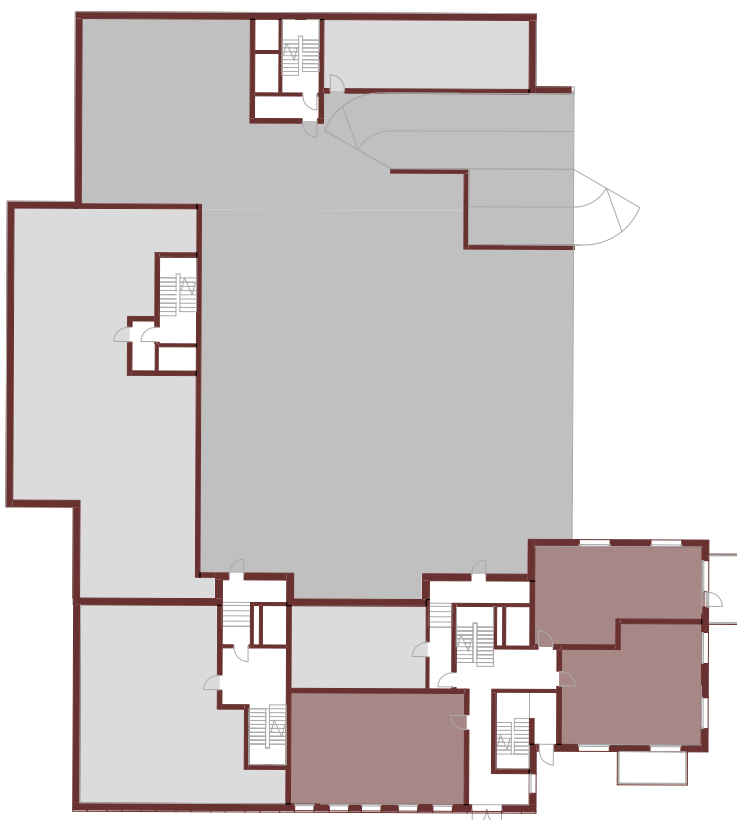
1.800 M2 BRA

HANDEL (APOTEK), MULIG BIBLOTEKFILIAL,
EXPO-PAVILJONG MM

ETASJEPLANER: MIDTFELTET



U. ETG



1. ETG



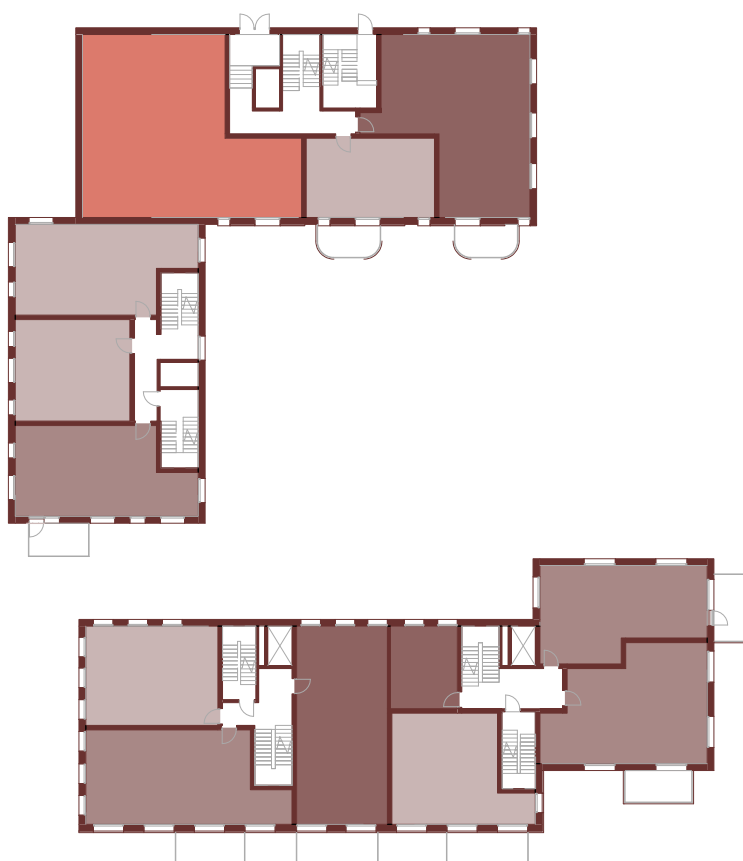
2. ETG



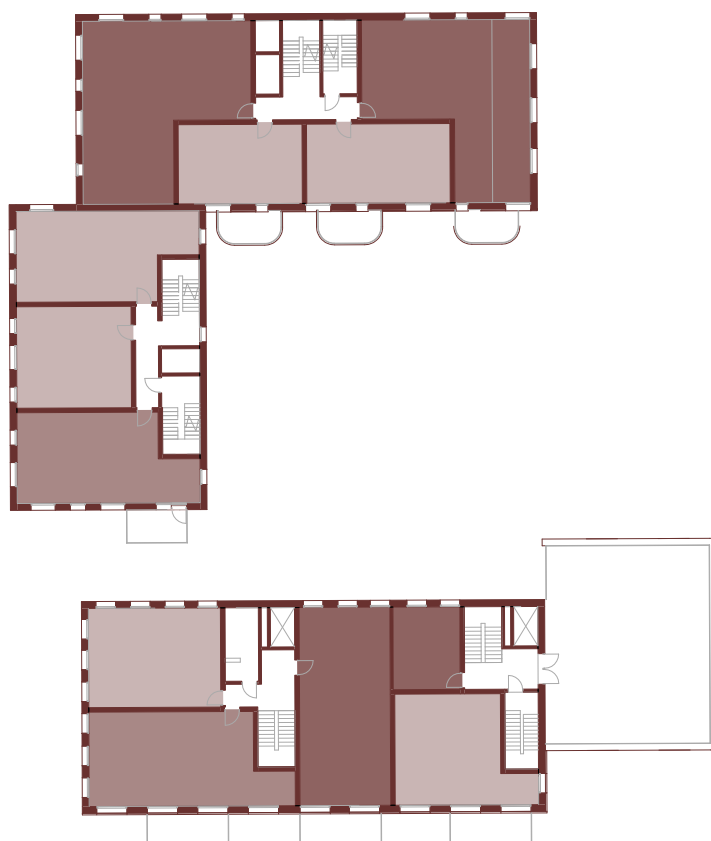
3. ETG



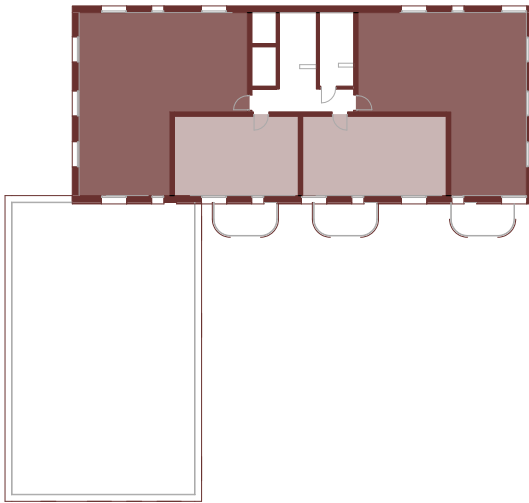
ETASJEPLANER: MIDTFELTET



4. ETG



5. ETG



7. ETG

BOLIG

5.000 M2 BRA

52 BOLIGER

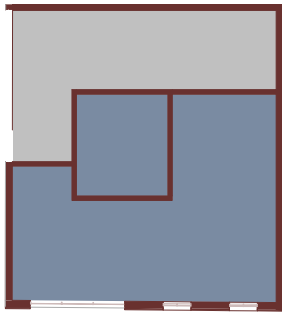
220 M2 BRA FELLES

LEILIGHETER, MULIG BEBOERSTYRT UTVIKLINGSPROSJEKT

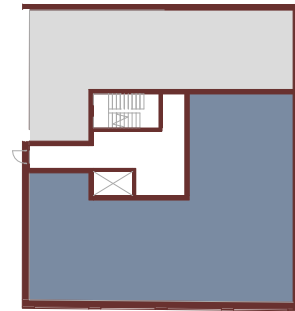
NÆRING

140 M2 BRA

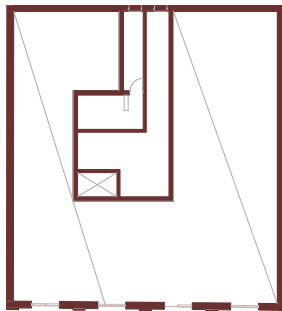
LITE NÆRINGSLOKALE



U1



1. ETG



2. ETG



6. ETG

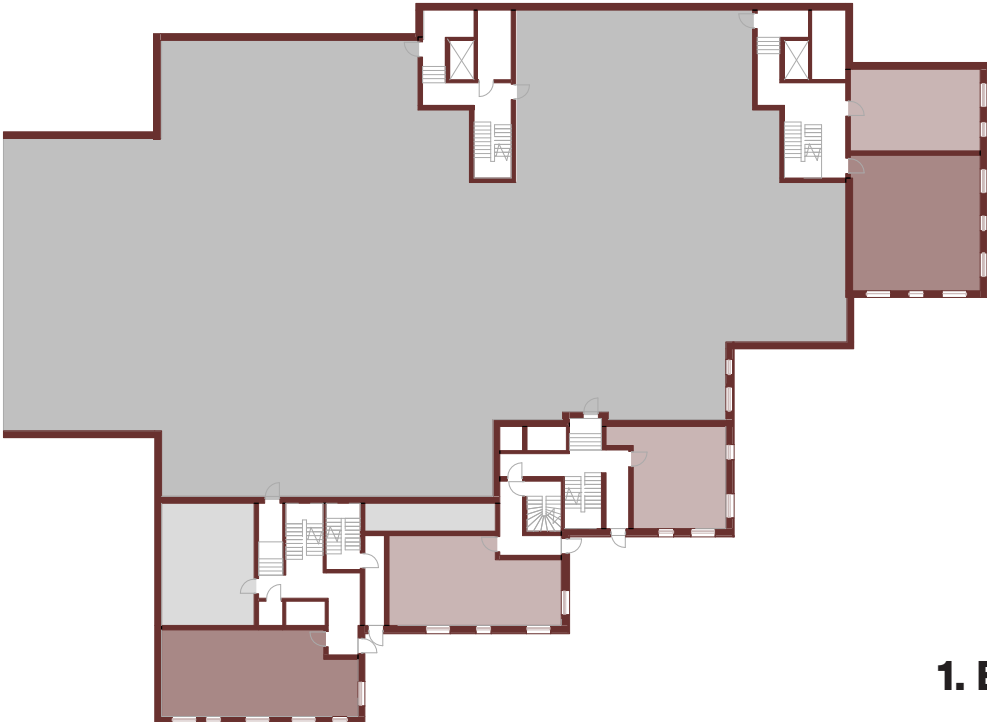
BOLIG

1.900 M2 BRA

12 BOLIGER

400 M2 BRA FELLES

LEILIGHETER, MULIG BEBOERSTYRT UTVIKLINGSPROSJEKT



1. ETG



2. ETG

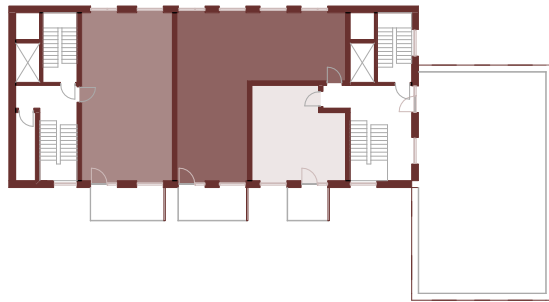
ETASJEPLANER: ØSTFELTET



4. ETG



5. ETG



6. ETG

BOLIG

4.700 M2 BRA

52 BOLIGER

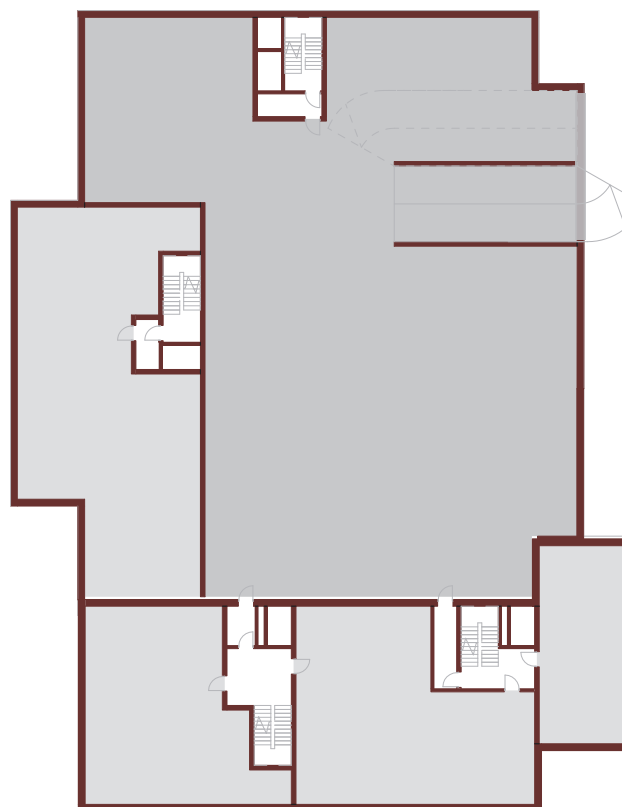
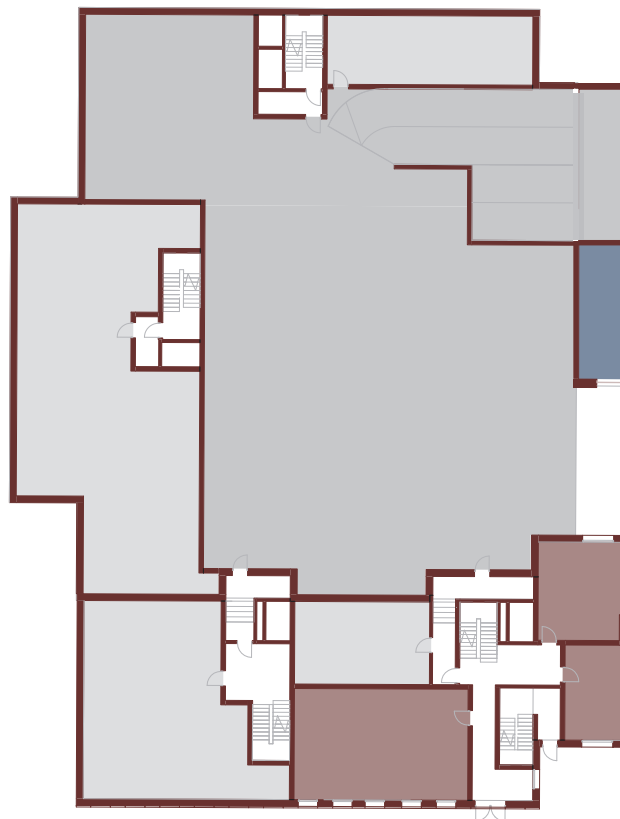
LEILIGHETER

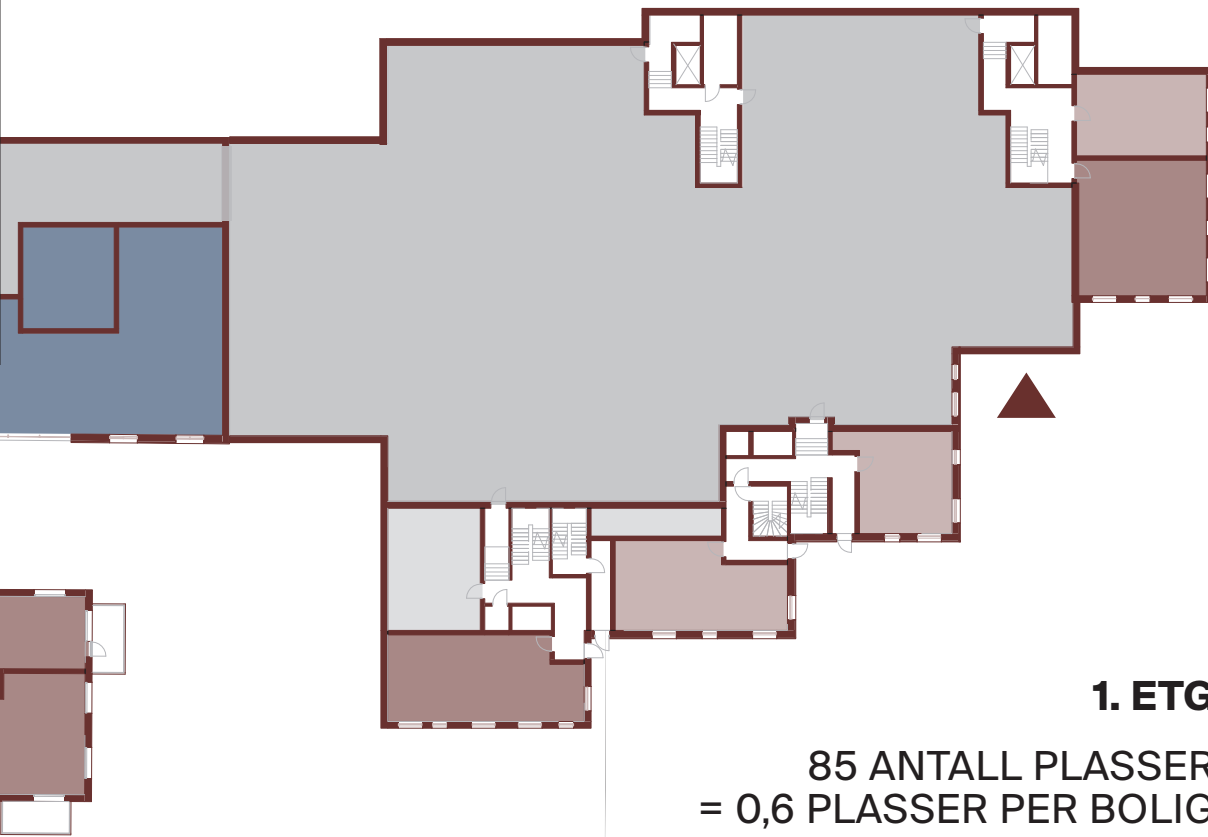
NÆRING

-

ETASJEPLANER: PARKERING

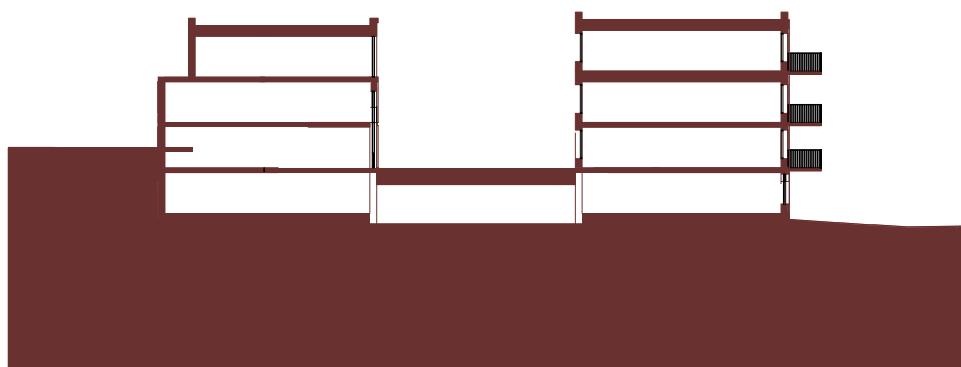
MULIG KORRIDORFORBINDELSE
MOT SAKSA



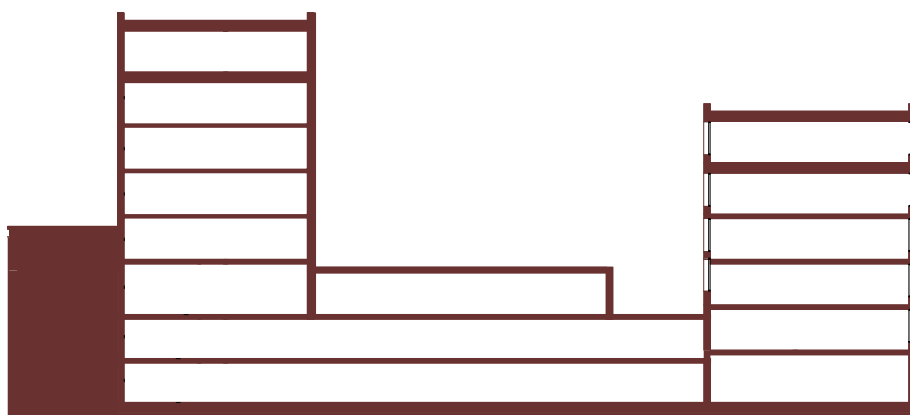


U1 MIDTFELT
MULIG EKSTRA PARKERINGSETASJE
MULIG 22 EKSTRA PLASSER
= 0,75 PLASSER PER BOLIG

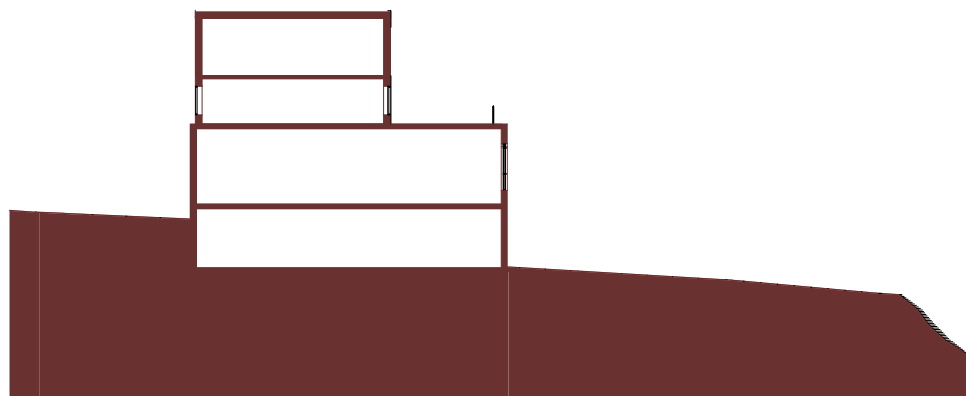
SNITT GJENNOM FELT



SNITT GJENNOM FELT ØST

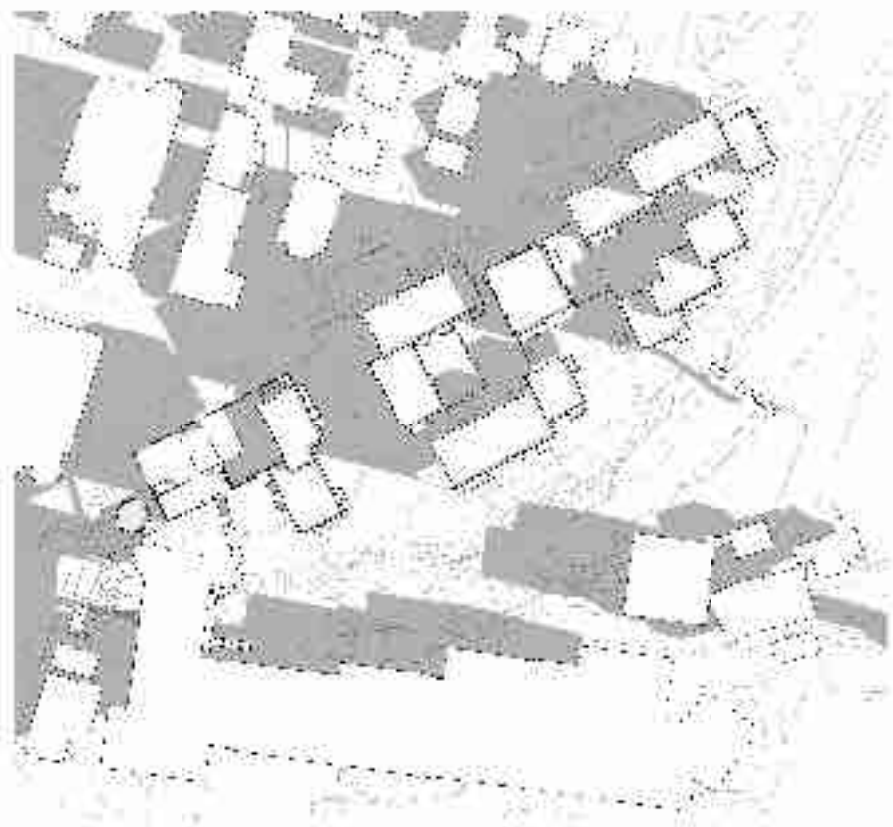


SNITT GJENNOM MIDTRE FELT



SNITT GJENNOM FELT VEST

SOL / SKYGGESTUDIER



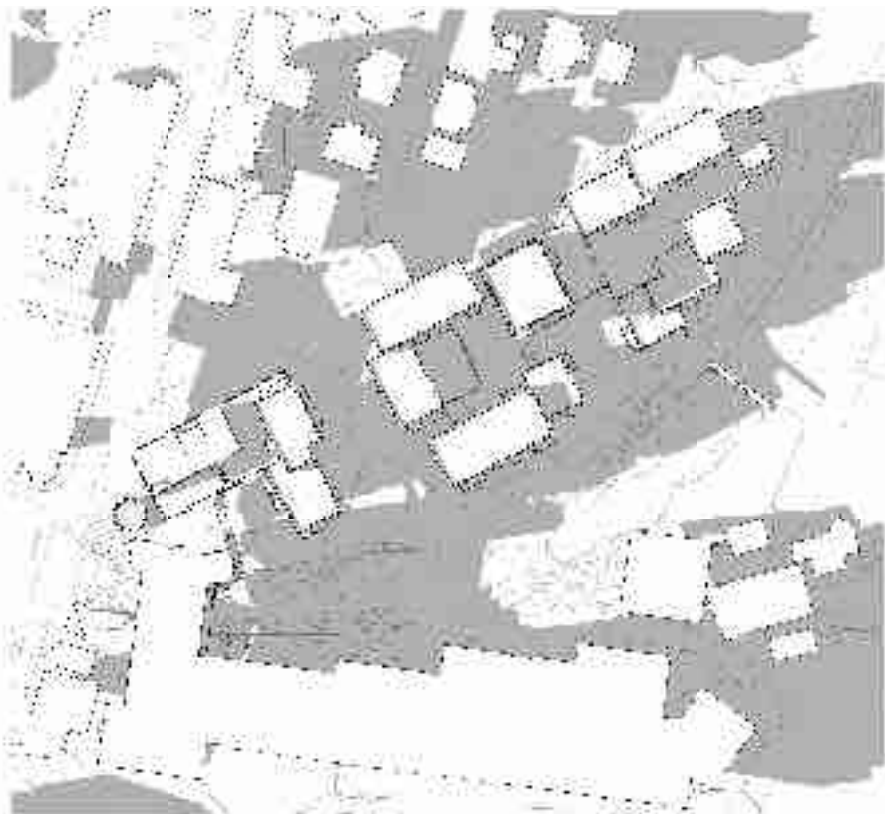
01. MAI KL 09



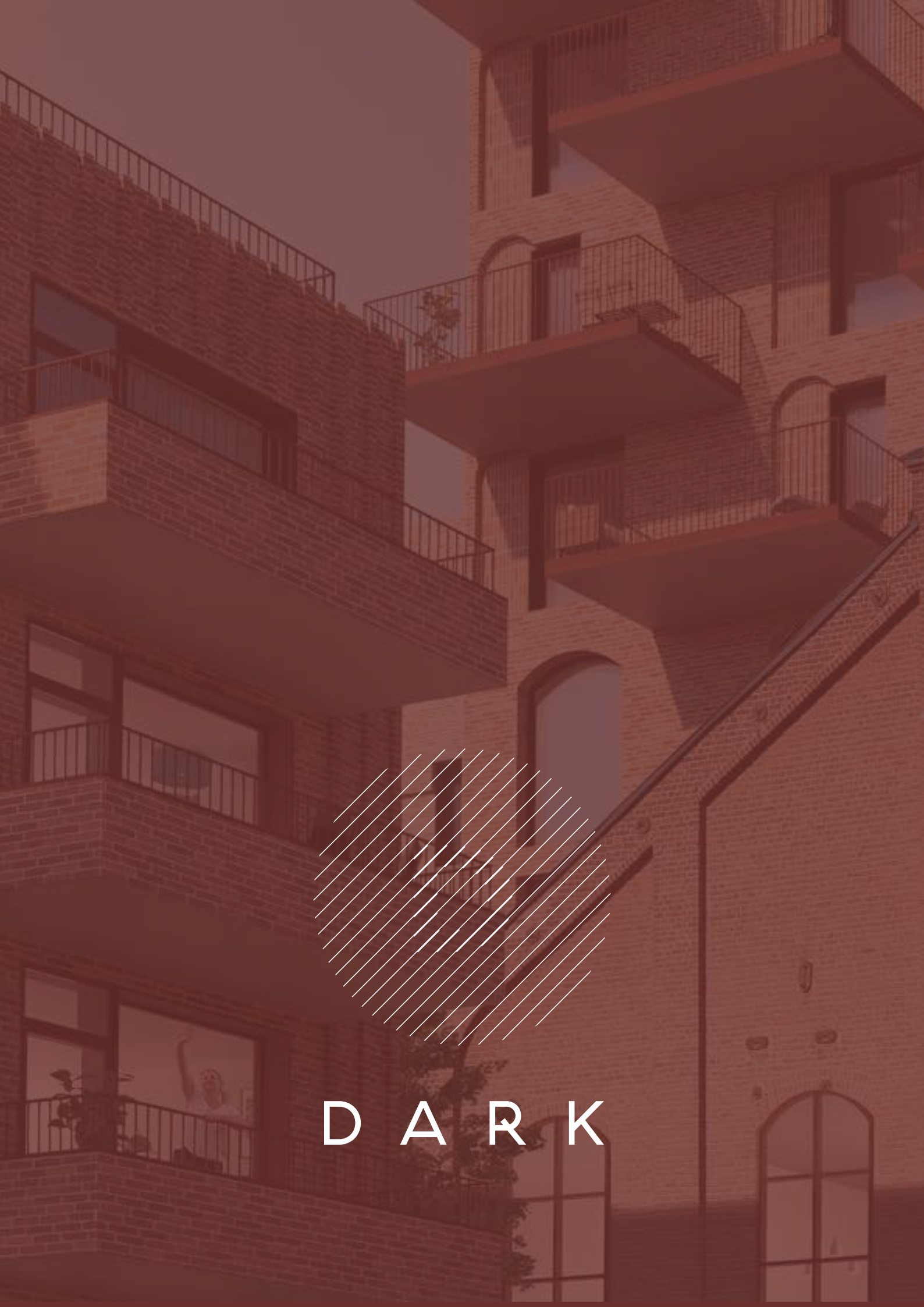
01. MAI KL 12



01. MAI KL 15



01. MAI KL 18



D A R K