



SAGELVA



FLAEN BRUK



FOSS LYD LYD VANN NATUR



NYE BOLIGER BÆREKRAFT MILJØTENK

ILLUSTRASJONSPROSJEKT
BESKRIVELSE
DELTALJREGULERING FOR SAGDALSVEIEN 42
SKEDSMO KOMMUNE
FOR TARALDSET EIENDOM AS
AV BLÅ ARKITEKTUR LANDSKAP AB

BASERT PÅ BESKRIVELSEN FRA MAI 2010
OPPDATERT ETTER MERKNAD OG PROSJEKTERING HØSTEN 2010
TIL 2.GANGS OFFENTLIG BEHANDLING
170111



1500- 1830

SAGENES EPOKE



Heftet "Industrihistorien langs Sagelva" gir en god, fortettet sammenføring av utviklingen av aktiviteter her tilbake til 1520-tallet. Hva slags aktiviteter som har vært her i middelalderen, vikingtiden og årtusener før har vi ikke hentet inn kunnskap om, men det er rimelig å anta at vassdraget har vært viktig lenge før historisk tid. De første 3 århundrene etter 1520 har vært dominert av trelastvirksomhet, basert på vannsagene langs Sagelva. Denne virksomheten måtte vike for den mer stabile damsagen som etterhvert gjorde sitt inntog. Da industrialismen gjorde sitt inntog i Norge på midten av 1800-tallet ble nettopp disse områdene aktivisert - knyttet til framveksten av det første jernbanespor i Norge. Brukseierne fikk sidesporet inn på området ved Flaen bruk allerede i 1853. Dette ga grunnlag for tung-industri-virksomheten omkring Strømmen verksted (lokalene er idag del av Strømmen storsenter). Deretter fulgte etableringen av Strømmen trevarefabrikk (leverandør av ferdighus), ullvarfabrikk og stålstøperi. Industrivirksomhetene rundt Flaen bruk ble tynnet ut fram til 1970-tallet og endte med mindre verkstedsvirksomheter fram til slutten av forrige århundre. Eiendommen som dette prosjektet omfatter og som har sin base i Flaen bruk, har stått uutnyttet de siste 10 årene og naturen har gjort sitt inntog på en viltvoksende måte. Området har altså hatt en sentral posisjon i virksomhetene i Strømmen i mange hundre år. Området har vært fullt av bygninger, jernbanespor men uten trær. Det ligger jo helt sentralt i Strømmen og veldig nær Lillestrøm sentrum. Industrivirksomheten har forsvunnet grunnet de trange områdene og avstand til viktige infrastrukturelle element. Tomtens spesielle topografi, med bratte skråninger ned til Sagelva og større flate partier høyere opp (rester etter industribygg) danner vårt fundament for dette prosjektet.

Sagdalen, Strømmen

HISTORIE

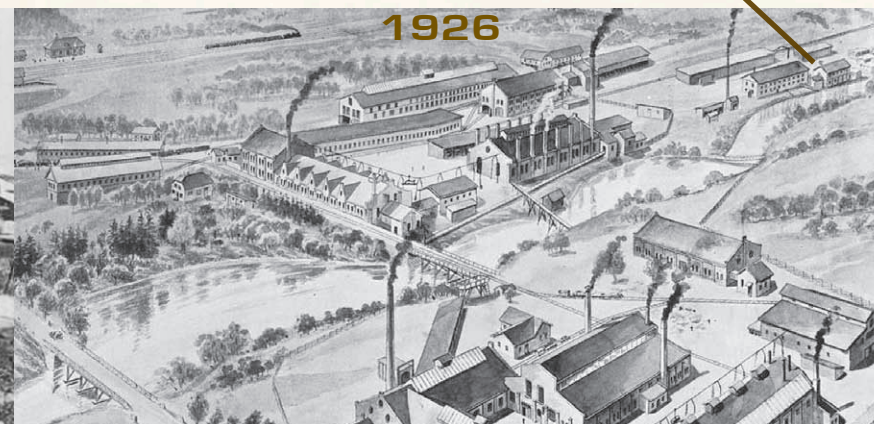
DETTE PROSJEKT

1.EXPLOSJON

STRØMMEN INDUSTRIER



1906



1926

2.EXPLOSJON

STRØMMEN STORSENTER



1860-1990-

2000-2010

KONTEKST

SENTRALT PLASSERT MIDT I LILLESTRØMMEN

SAGDALSVEIEN 42
90 BOLIGER

250 m

MINDRE JERNBANESTASJON

STRØMMEN
VIDEREGÅENDE

LILLESTRØM
SENTRUM

LILLESTRØM
STASJON

805 m

470 m

SAGDALEN
SKOLE

STRØMMEN
STASJON

STRØMMEN
STORSENTER

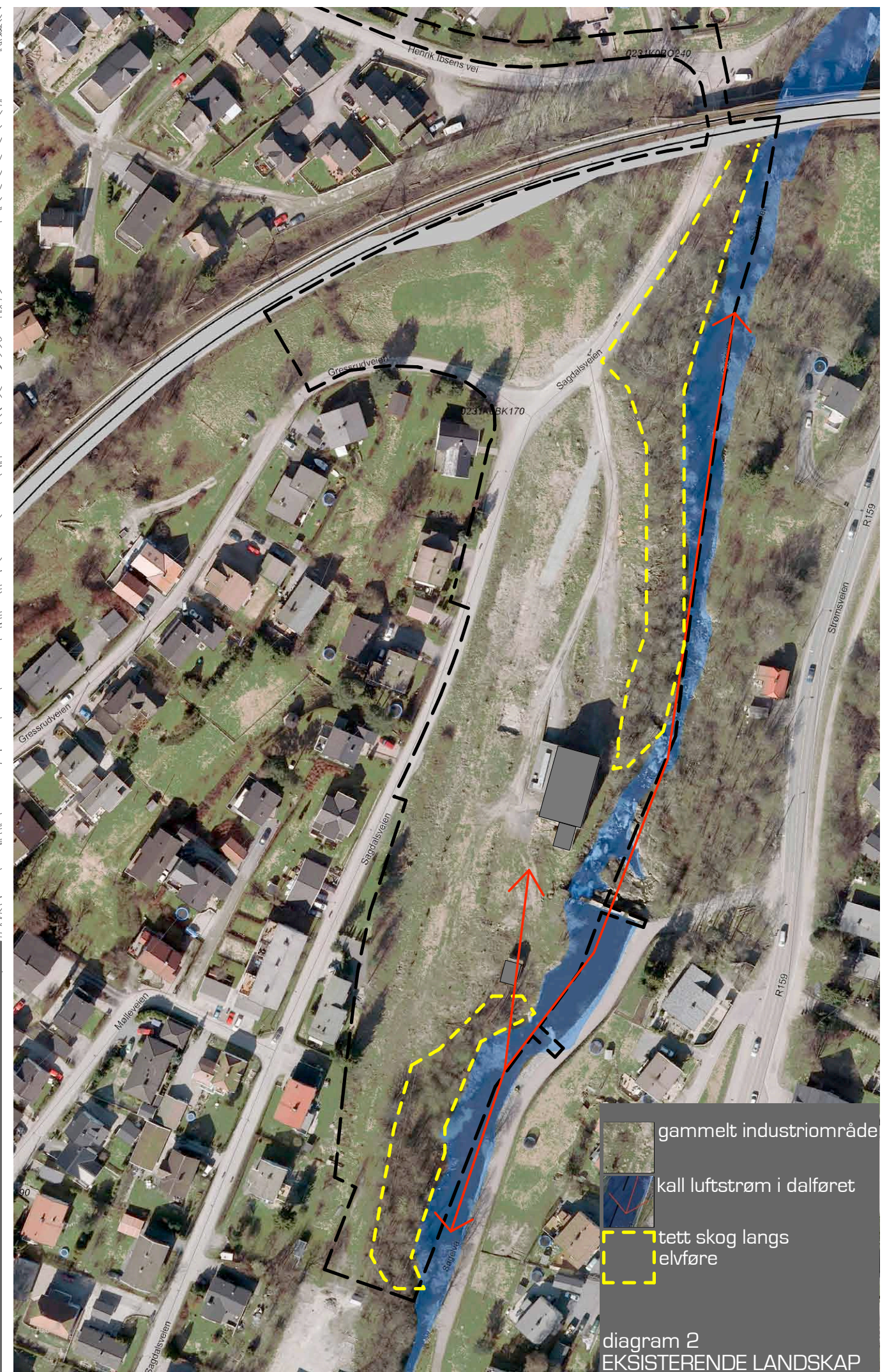
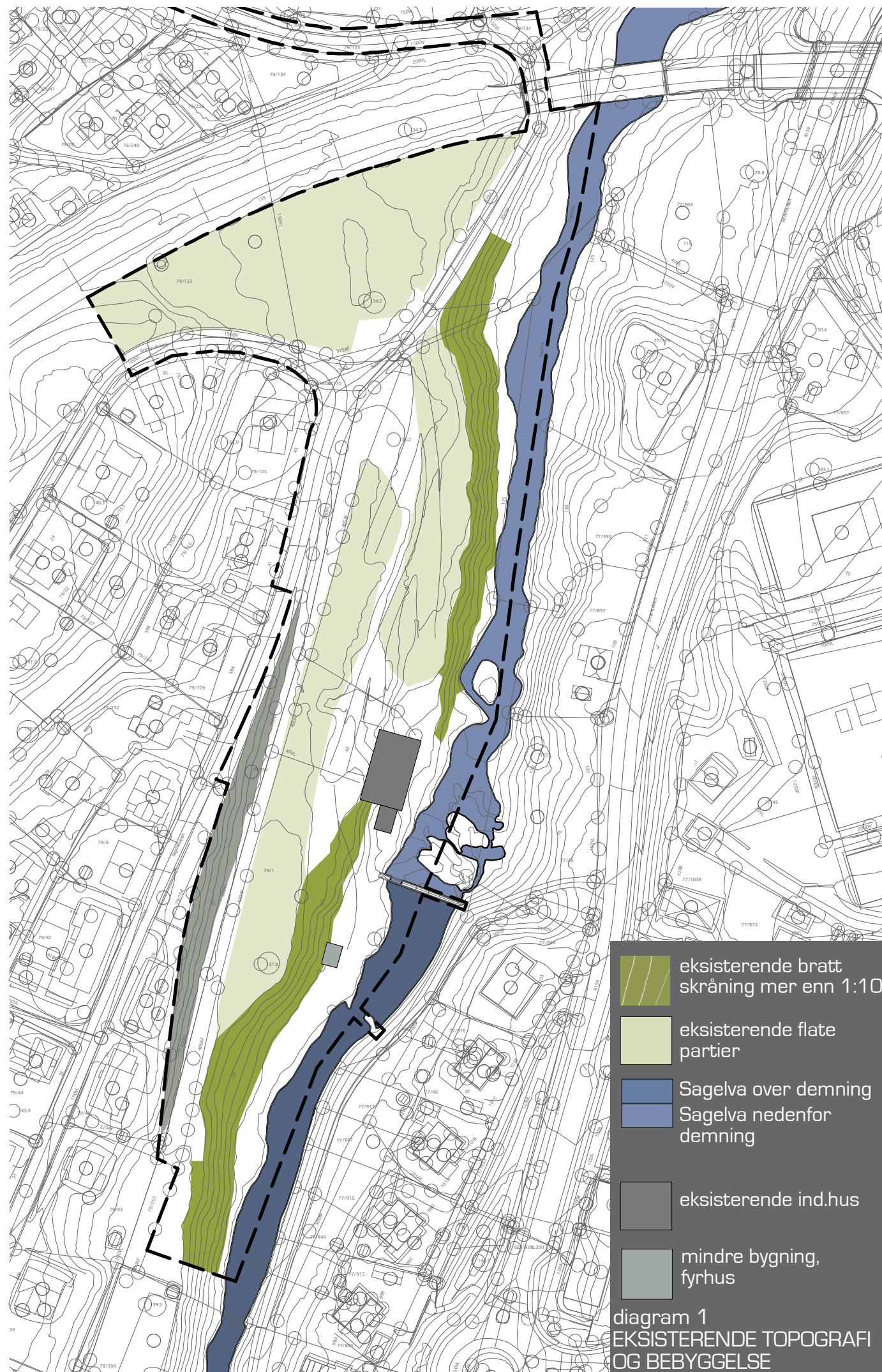
Områdene rundt Sagelva preges av vår tids kaotiske uttrykk, med få glimt av sammenhengende, god, arkitektonisk form.

Området i øst og sør, Strømmen sentrum, skolebyggene i øst og i sør et voksende Strømmen sentrum som kulminerer med Strømmen Storsenter. Boligområdet i vest, som omslynges av Sagdalsveien, preges av 1-3 etasjes trehusbebyggelse. Denne har en variert karakter. Enkle og ofte velholdte hus. Dette området ligger ovenfor vårt område på et platå som heller svakt mot nord. Vi er av den oppfatning at et godt og nært planlagt prosjekt i Sagdalen vil styrke området og gi det et positivt tillegg som kan binde byen sammen.



**ET RIKT LANDSKAP
SOM VENTER PÅ AT
NOE NYTT SKAL VOKSE OPP HER
SOM FOREDLER DET**





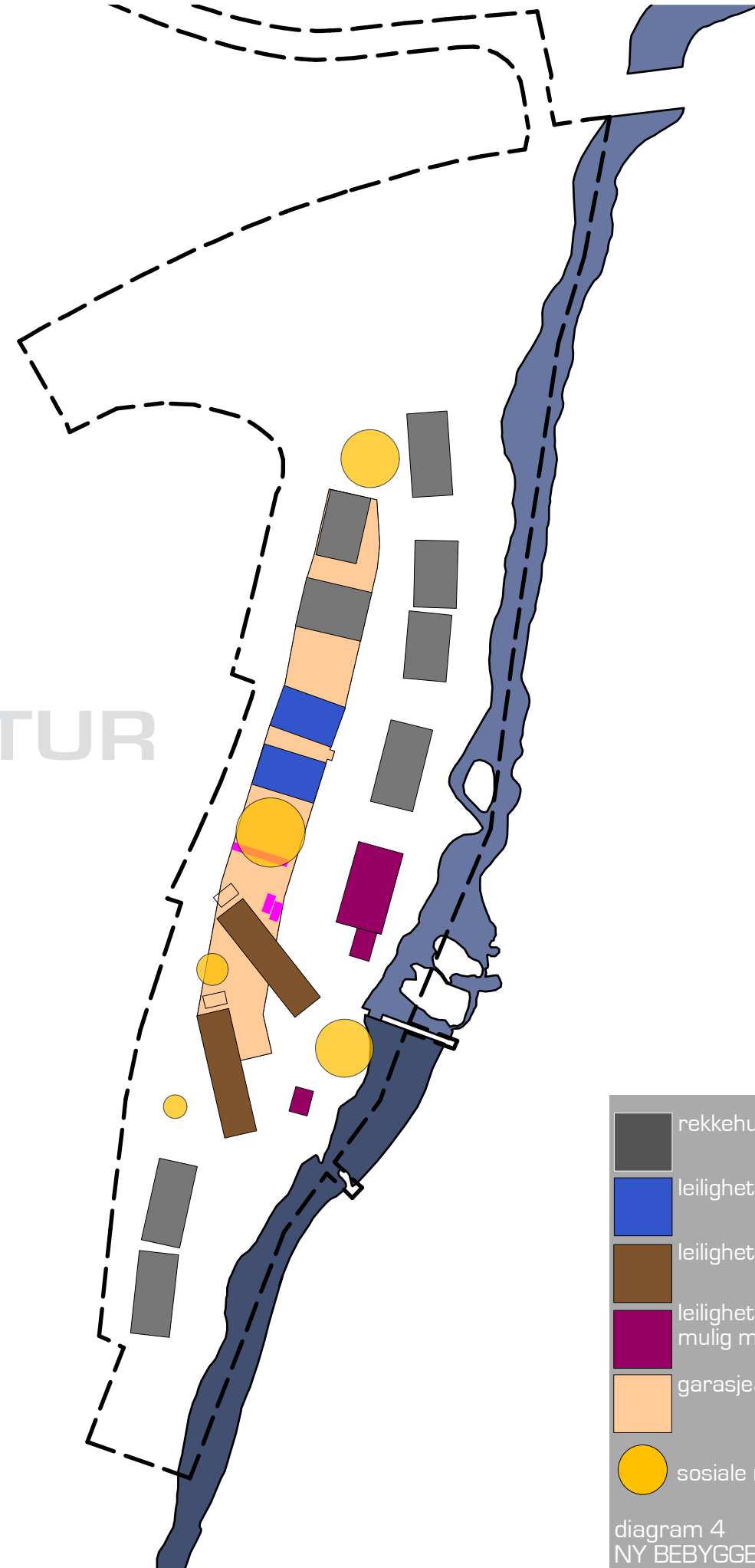


STRUKTUR



- tett skog langs elvføre/ vernes
- tett skog utenfor planomr.
- kall luftstrøm stoppes av skog og bebyggelse

diagram 3
NYTT BEBYGD LANDSKAP





- rekkehus type 1-5
- leiligheter type 6
- leiligheter type 7
- leiligheter type atelier mulig m. tjenesteyting
- garasjeanlegg
- sosiale møtepunkter

diagram 4
NY BEBYGGELSESSTRUKTUR

Om parkeringsdekning

Forslagsstillers intensjon med dette prosjektet er å skape et alternativt miljøbevisst prosjekt i forhold til vanlige rekkehus og tette feltutbygginger.

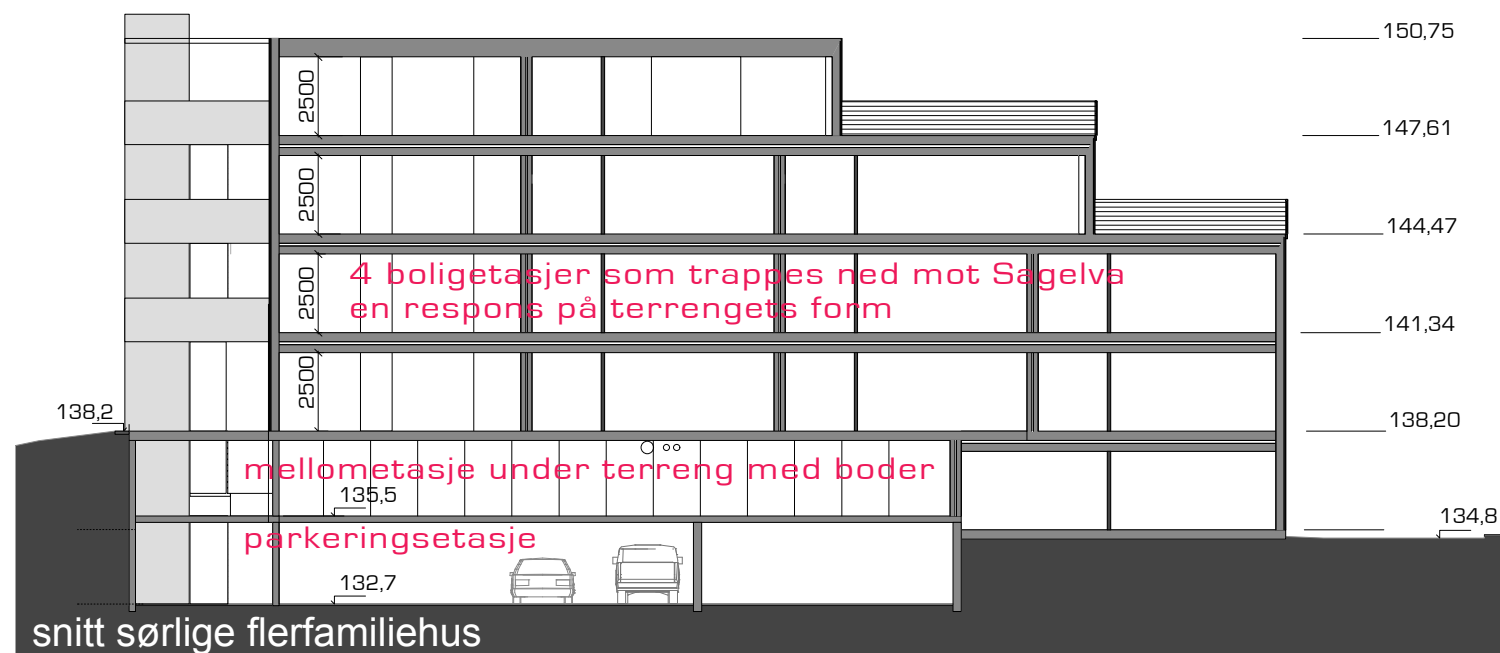
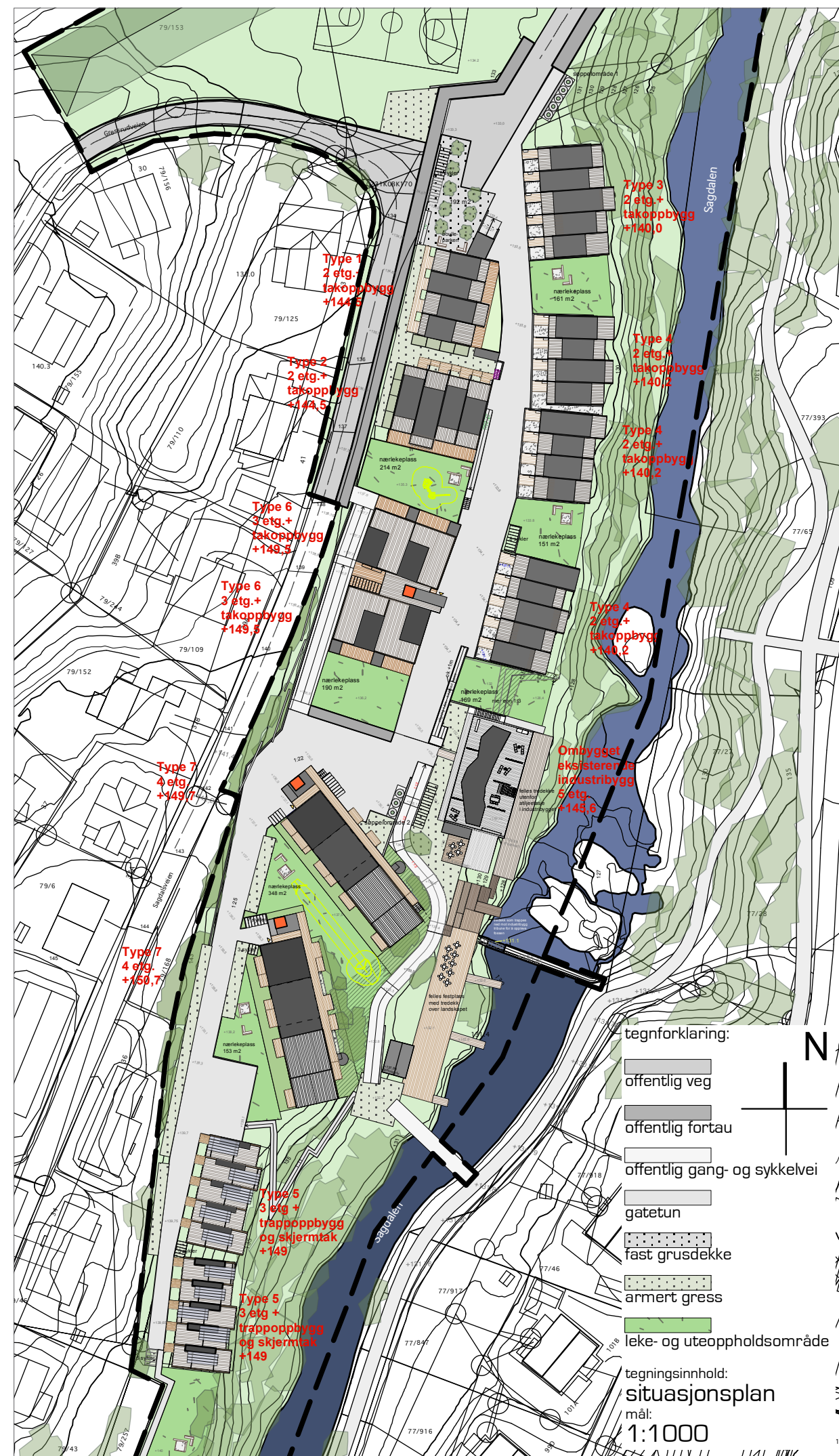
Det legges vekt på mye grøntareal mellom husene og gode åpne leke/uteoppholds-arealer.

Godt bevegelsesmønster for gående og syklende og god tilgjengelighet for de myke trafikantene inn til sentrum, dette nye boligområdet som vi foreslår, skal bli en ny type urbant område.

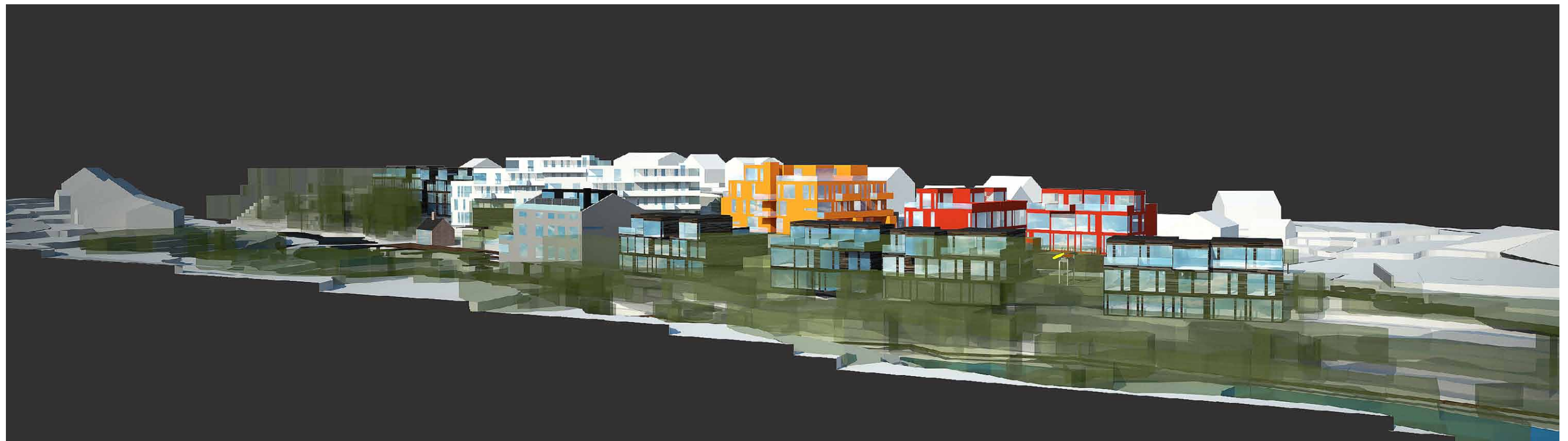
Samtidig vil vi utvikle Sagelv-vassdraget som naturopplevelse til glede for byen og beboerne.

Vi er av den oppfatning at dette sentrumsnære prosjektet vil gi et fullstendig misvisende signal om manglende miljøbevissthet ved krav om høy parkeringsdekning. Dette er ikke i samsvar med de boligkjøperne vi tenker oss her. Kommunestyrets besluttede krav til parkering er dog fulgt her.

Vår visjon er at dette prosjektet skal være et tilbud til miljøbevisste familier med høy utdannelse. Derved kan dette prosjektet bli noe som lokker til seg høy kompetanse til kommunen. Vi tror at mange av disse vil sette pris på den intense naturopplevelsen som nærhet til Sagelva gir, det vennlige og avslappende naboskapet og på samme tid kun ha 800 m å gå til Strømmen stasjon og til resten av verden.



SITUASJONSPLAN + GARASJEPLAN



I LANDSKAPET

I SAMTALE MED DE ANDRE



LAGT INN I SAGDALEN

HUSENE



anlagd felles lek-og uteoppholdsareal

park/tredekke

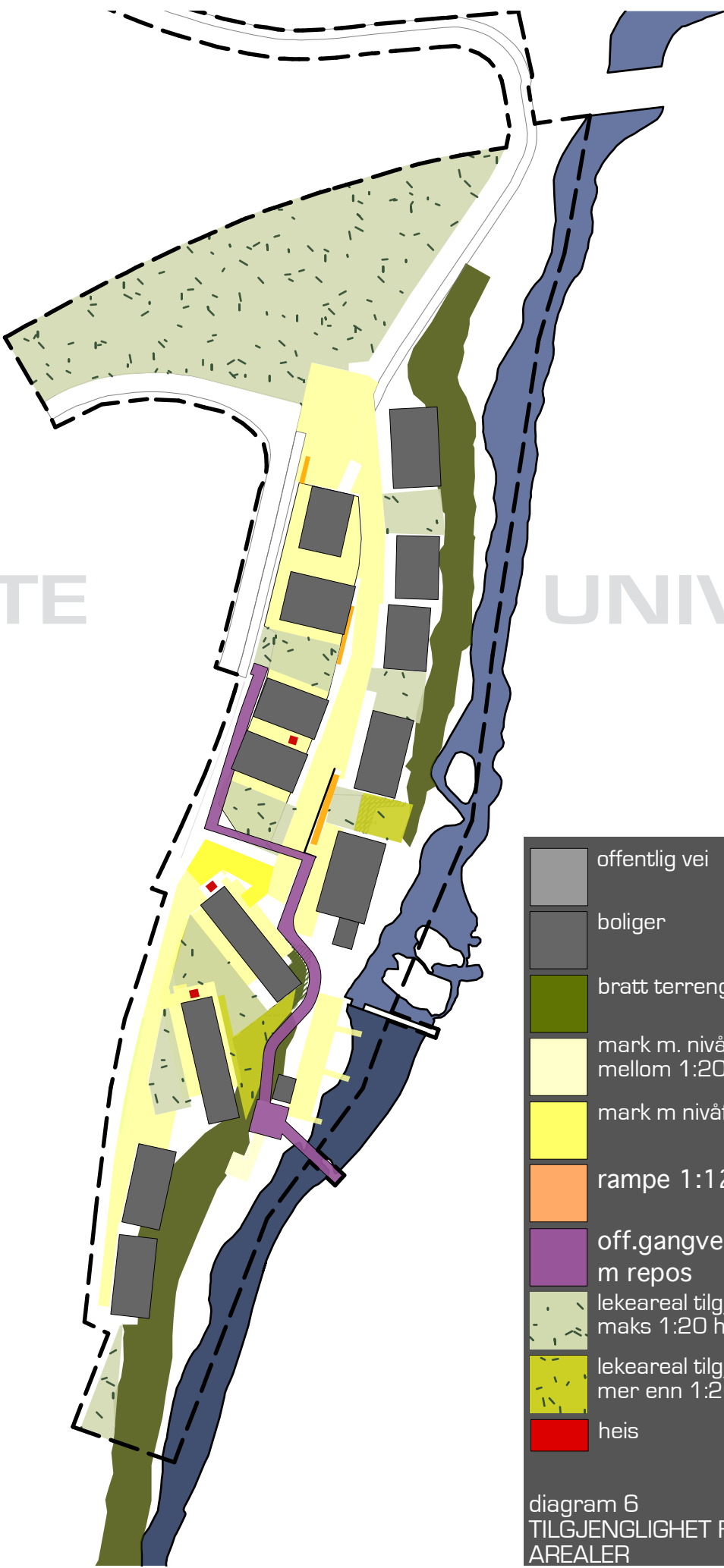
eksisterende grøntstruktur

nye trær

privat uteareal

NB! privat uteareal på takterrasser tilkommer

diagram 5
LEK- OG UTEOPPHOLD



offentlig vei

boliger

bratt terreng

mark m. nivåforskjell mellom 1:20 og 1.50

mark m nivåforskjell 1:20

rampe 1:12

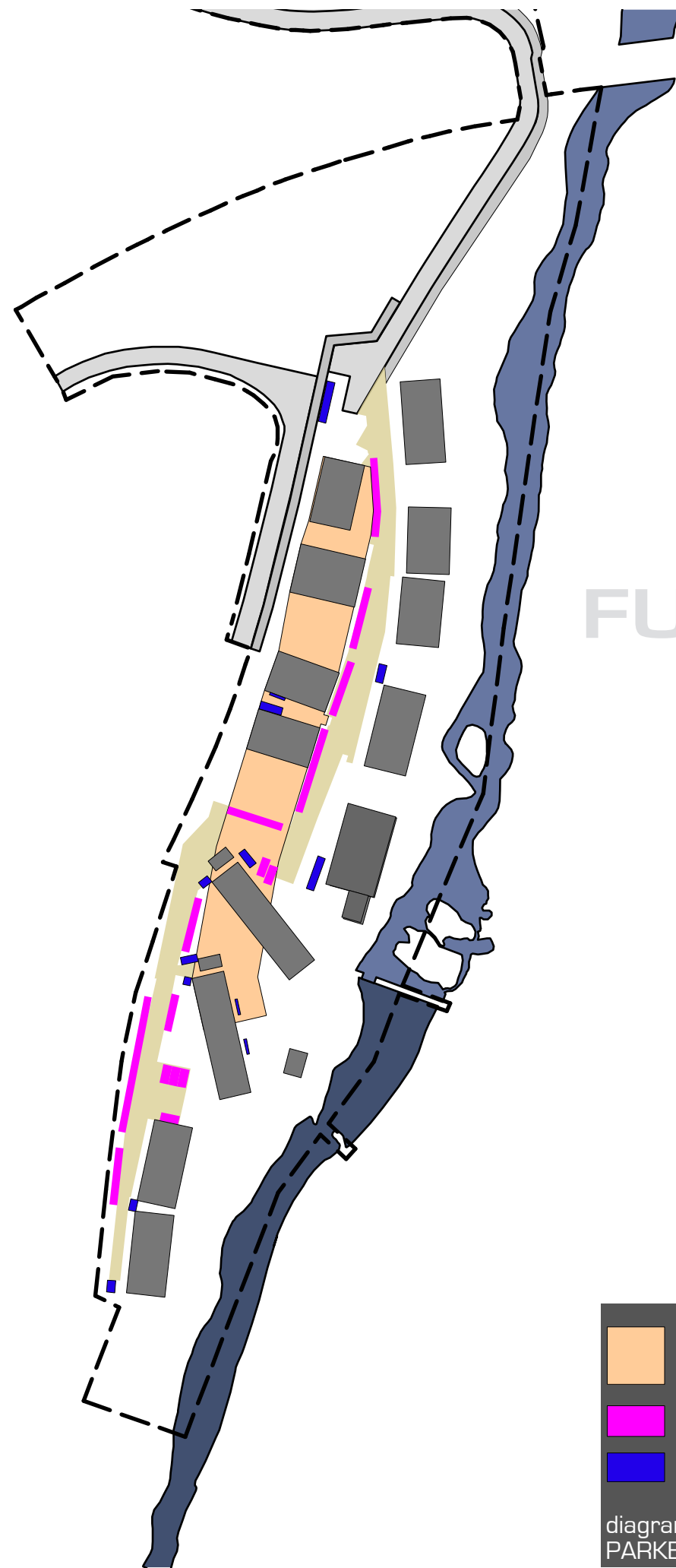
off.gangvei 1:20 (1:12) m repos

lekeareal tilgjengelig med maks 1:20 høydeforskjell

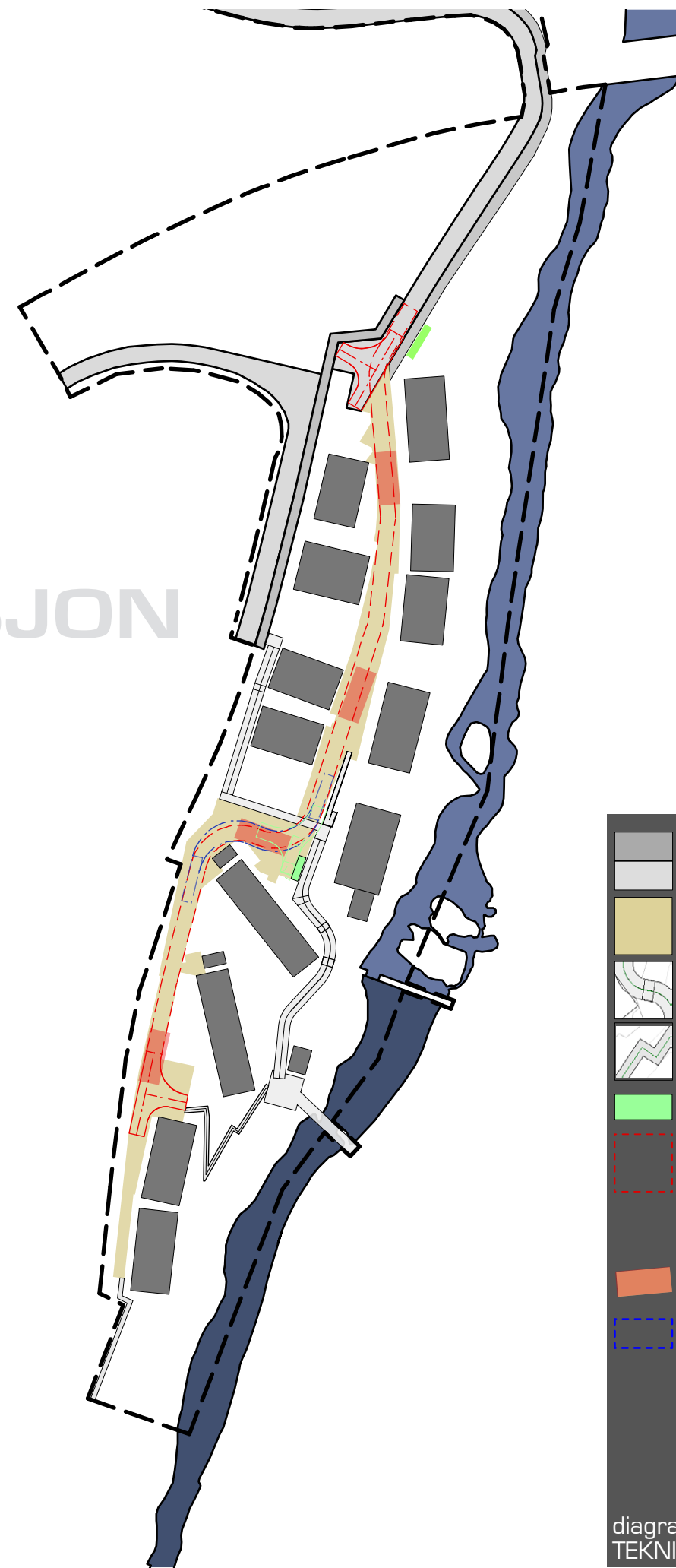
lekeareal tilgjengelig med mer enn 1:20 høydeforskjell

heis

diagram 6
TILGJENGLIGHET FOR NYE AREALER



FUNKSJON



-  parkeringsgarasje for beboer
-  gjesteparkering
-  sykkelparkering

diagram 7
PARKERING

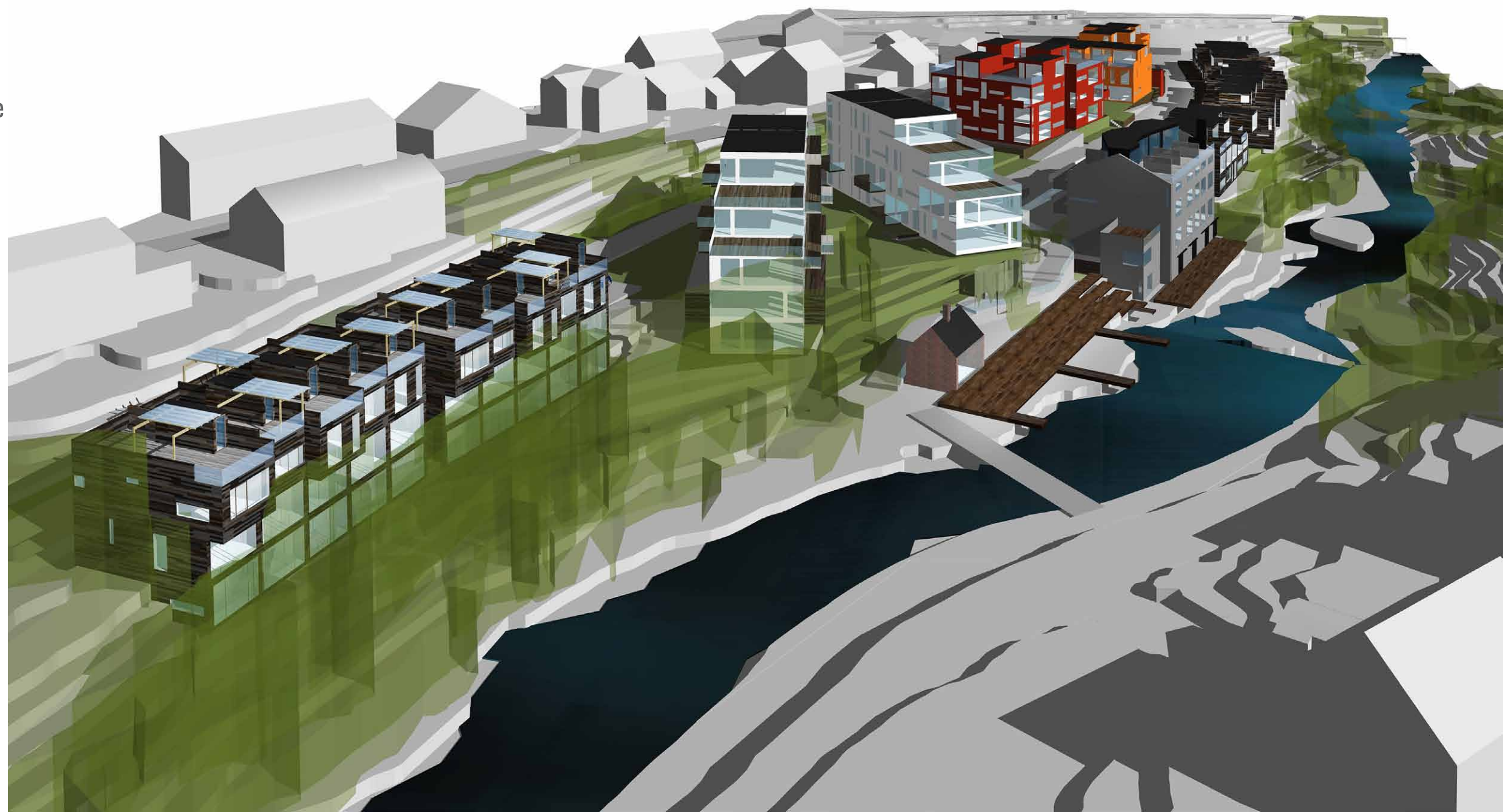
-  fortau ved offentlig vei
-  offentlig vei
-  gatetun i planområdet
-  offentlig gang-/sykkelvei
-  intern gangvei
-  renovasjonsanlegg
-  brannbil
dimensjoner for brannbil følger "Retningslinjer vedr. tilrettelegging for rednings- og slökkemaskiner i Lørenskog, Rælingen og Skedsmo."
-  eksempel på plasser for biloppstilling (maskinstige)
-  Liten lastebil
dimensjoner for liten lastebil følger Veivesendet veinormal

diagram 8
TEKNISK INFRASTRUKTUR



nb:
denne siden
viser
ny takoppbygning
på de to sørligste
rekkehusene

perspektiv hvor
disse ikke er
viktige er det
vist de tidligere
perspektivene



ny gang- og sykkelvei
ny bro
forandrer
vesentlig
rammene for
tilgjengeligheten
i strømmen sentrum

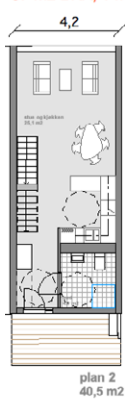


gatetun
 bilen er ikke det viktige
 den skal bare fungere
 menneskene
 og deres opplevelser i hverdagen
 er det vi ser på som viktig

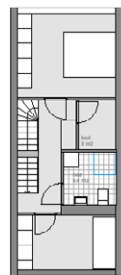


Type 1.1

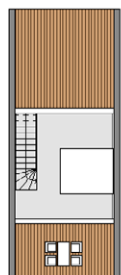
97 m2 BRA, 1 modul pr. plan



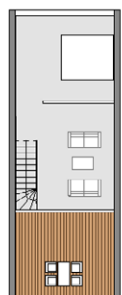
plan 2
40,5 m2



plan 3
40,5 m2

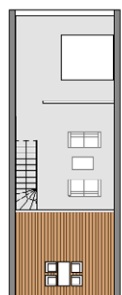


plan 4
16 m2



plan 4
28 m2

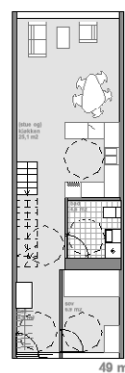
Alternativ 112 m2 BRA



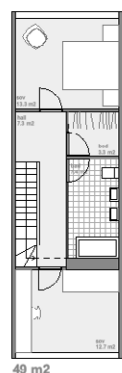
plan 4
28 m2

Type 2.1

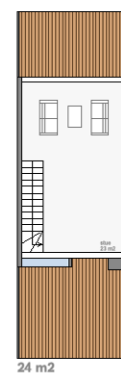
122 m2 BRA, 1 modul pr. plan



40 m2



40 m2



24 m2

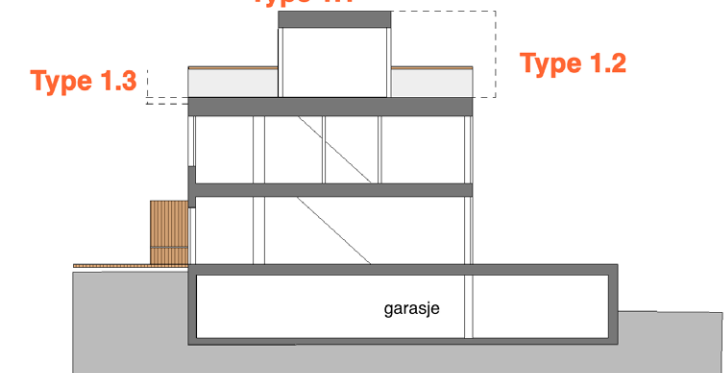
BOLIGER



Type 1.1

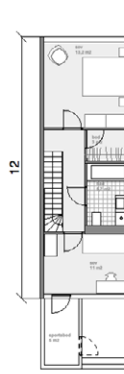
Type 1.3

Type 1.2



Type 3.1

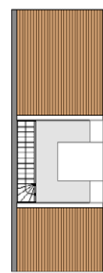
105 BRA, 1 modul pr. plan



45 m2



45 m2



15 m2



23 m2

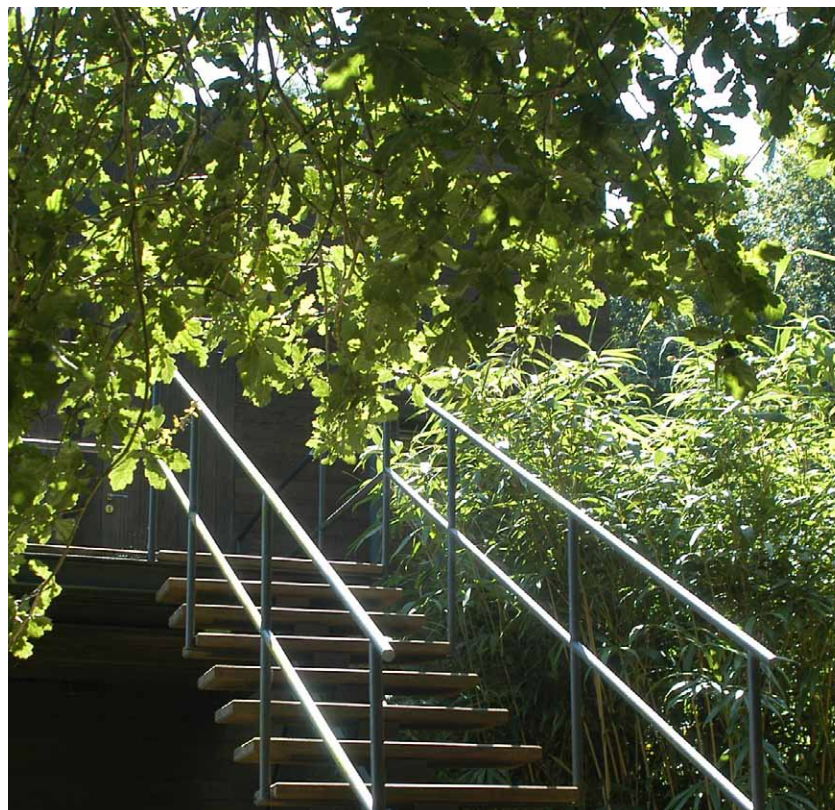
Type 3.2

113 m2 BRA



23 m2

UFORPLIKTENDE MØTER



LEILIGHETER MED KONTAKT DIREKTE TIL DET GRØNNE

Type 4.1

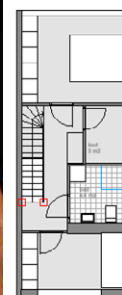
Type 4.1

Type 4.2

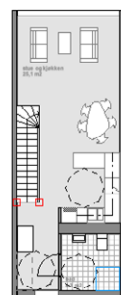
Type 4.1

Type 4.2

108/117 m2 BRA, 1 modul pr. plan



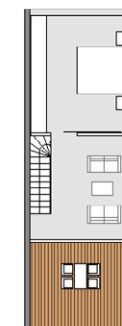
plan 2
41,5 m2



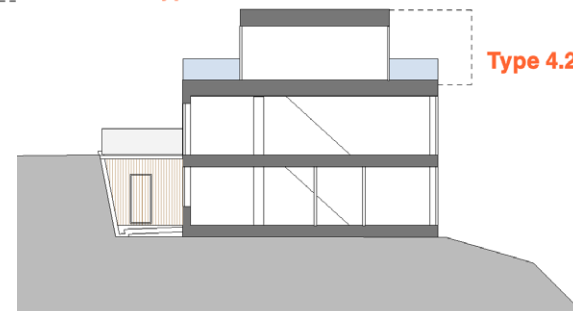
plan 1
41,5 m2



plan 3
25 m2



plan 3
34 m2



Type 4
langs elven
3 etasjer
Inngang etasje 2



SPENNENDE MELLOMROM MELLOM HUSENE

Type 5

128/144 m2 BRA, 1 modul pr. plan



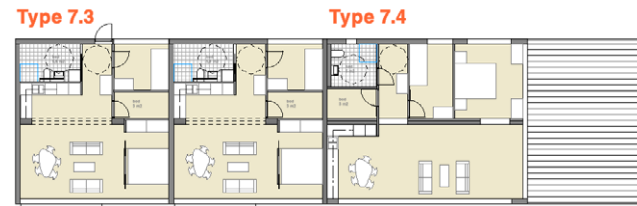
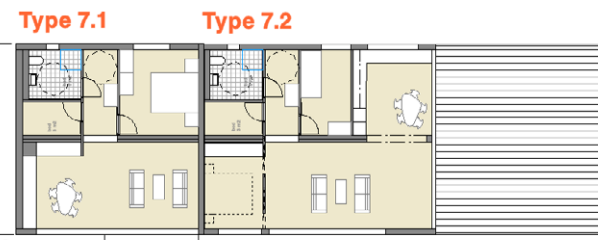
plan 1
37.5 m2

plan 2
37.5 m2

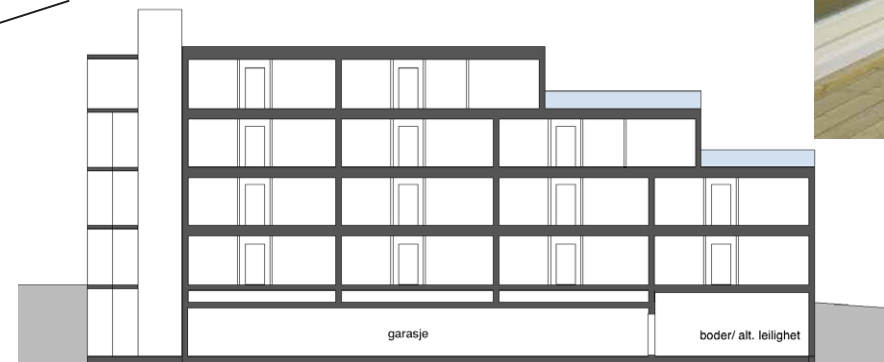
plan 3
37.5 m2



Plan 4



Plan 3



Type 7
over garasjeanlegg
3+1 etasjer
leiligheter med heis

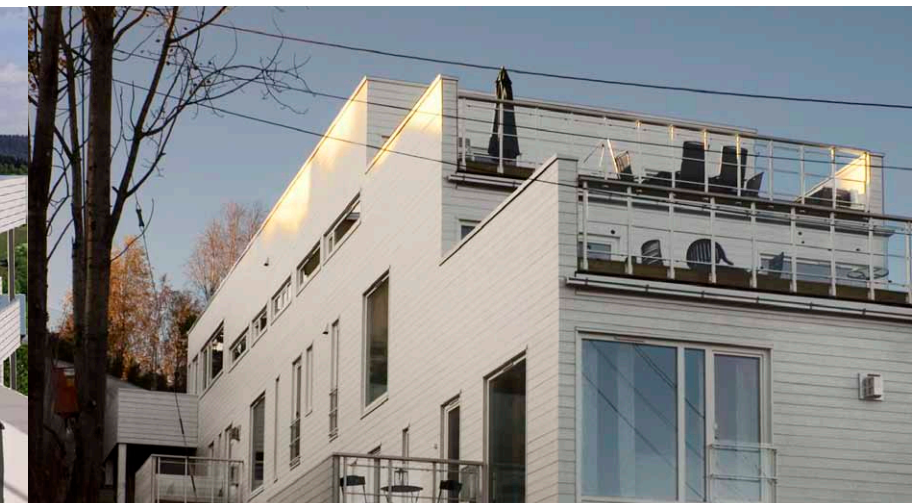


BOLIGER

TAKTERRASSER

SMÅLE HUS MED GJENNOMLYS

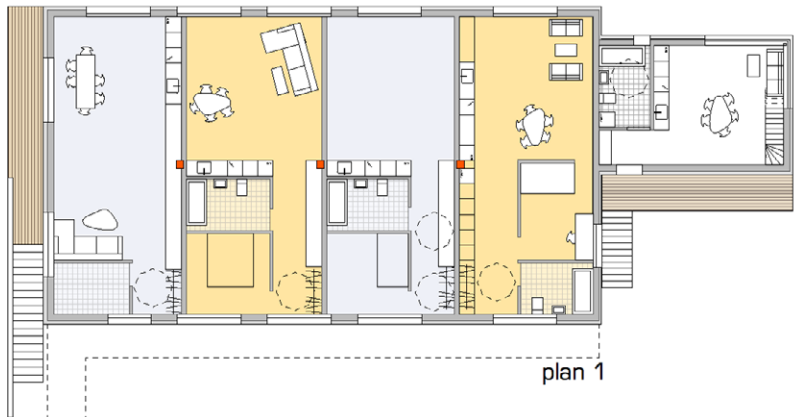
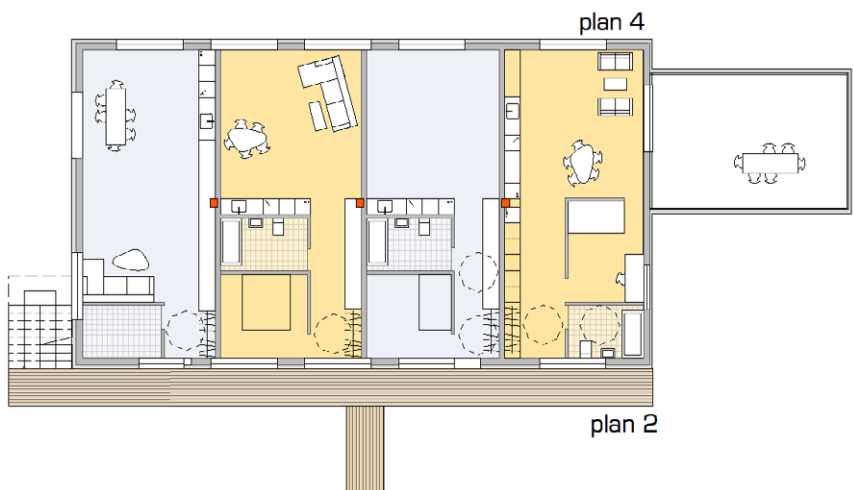
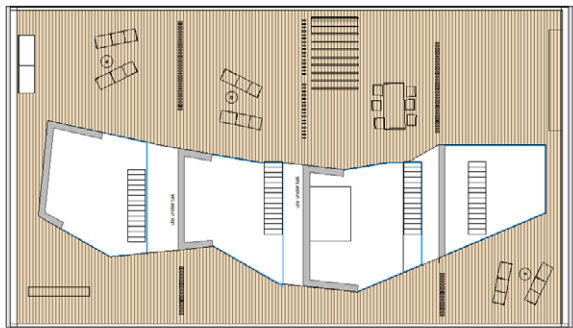
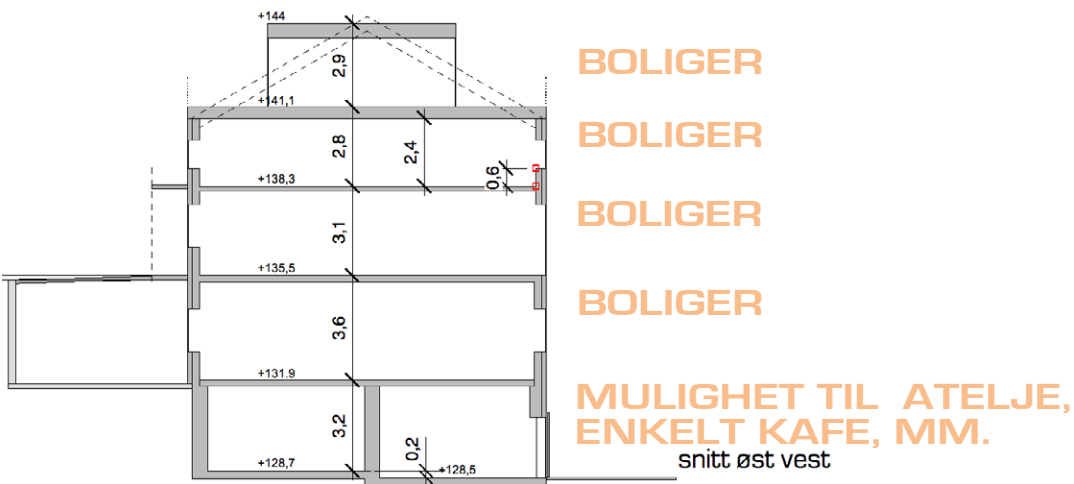
TERRASSER UT I LANDSKAPET



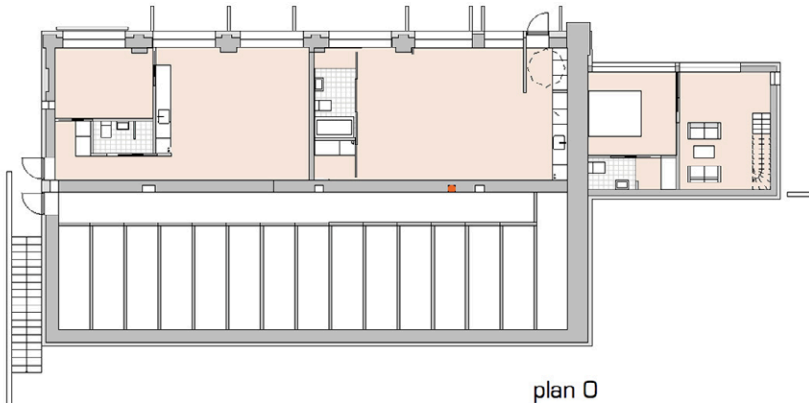
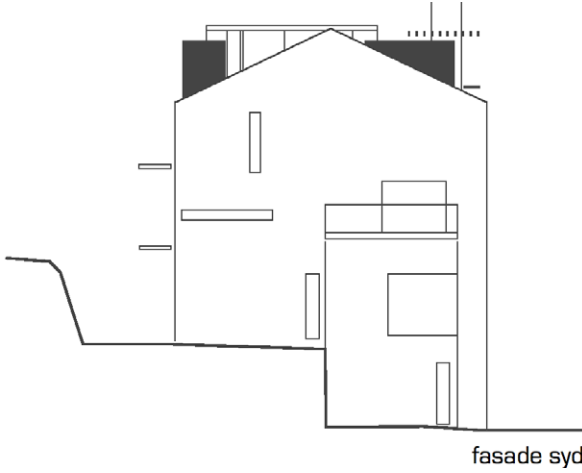
HUS MØTER NATUREN



PLASS Å SETTE UT
STOLEN SIN



INDUSTRIBYGGET



SOLDIAGRAM SKRÅ



SOLDIAGRAM PLAN

2103.kl.08



2103.kl.10



2103.kl.12



2103.kl.14



2103.kl.16.30



2103.kl.17.30



2106.kl.08



2106.kl.10



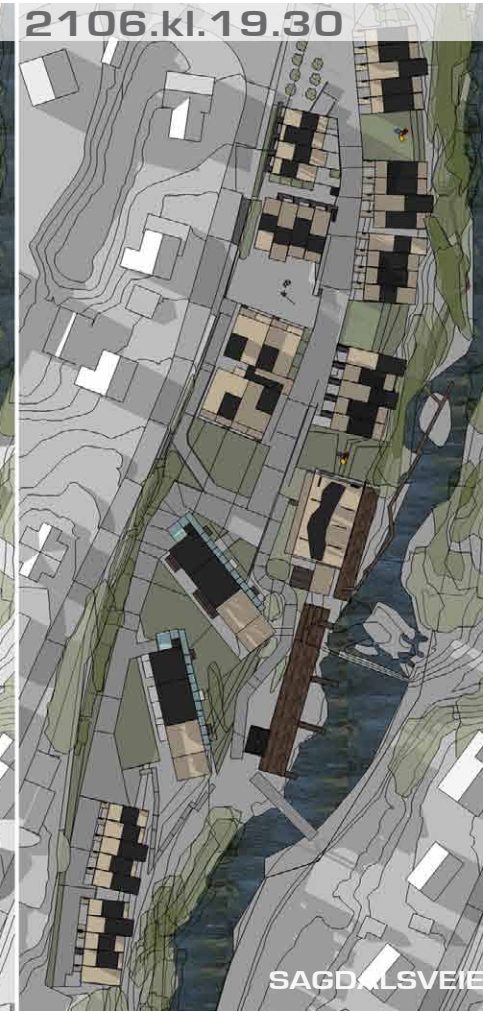
2106.kl.15



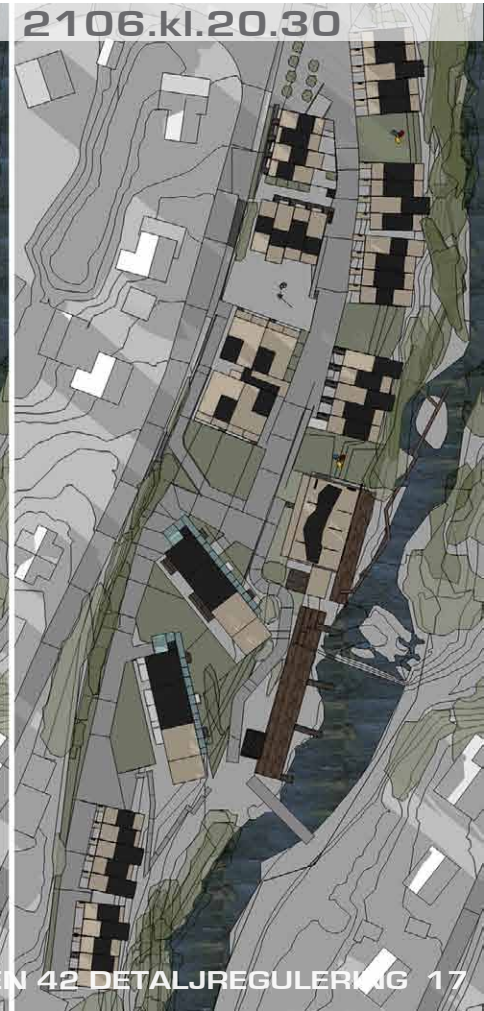
2106.kl.17.30

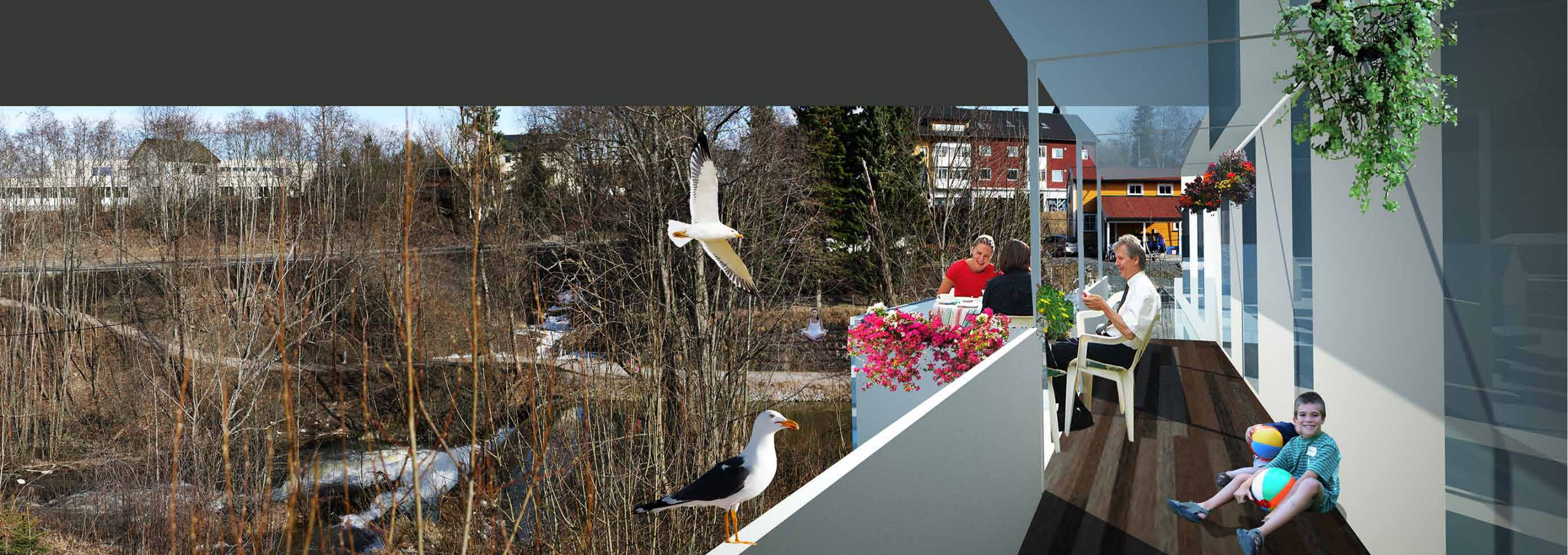


2106.kl.19.30



2106.kl.20.30





DET ÅPNE BOMILJØET

hvorfor to bygg med svalganger her?

smale hus - husbredde på 7-9 m
få inn lys
la lyset trenge inn mellom husene
til uteoppholdsplassene

alternativet er kompakte hus
med sentralt trapperom
som gjerne får en husbredde
på opp mot 20 m
vi har nylig tegnet det i stavanger
men der var tomten dyp og bred
her er tomten lang og smal

svalgangene er korte, overbygde, varierte
og de er brede - 1,6 m
med utvidelser av svalgangen
med sittebenker -
til opplevelse av kveldssol
og kontakt med landskapet

vi har lagt vekt på at svalgangene
i dette prosjektet skal være
et positivt miljømessig element

de skal skape nærhet mellom beboerne
og lette forholdene
for åpenhet og integrasjon
mellom menneskene her

det finnes ingen sannhet
bare forskjellige sammenhenger



Leilighetsfordelning

	1. bra-s	2. bra-s	antall leil.	1 totalt	2 totalt	
type 1 (4 roms)	119	134	4	476	536	1 og 2 henspiller på alternativ med større el. mindre toppetasje på rekkehusene
type 2 (5 roms)	115	122	4	460	488	
type 3 (4 roms)	99	107	6	594	642	
type 4 (4-5 roms)	90	120	12	1080	1440	
type 5 (5-6 roms)	119	134	10	1190	1340	
type 6.1 (2-3 roms)	64		4	256	256	ateljéleiligheter
type 6.2 (3-4 roms)	77		2	154	154	
type 6.3 (3-4 roms)	82		4	328	328	
type 6.4 (4-5 roms)	98		2	196	196	
type 7.1 (2 roms)	60		23	1380	1380	
type 7.2 (3 roms)	79		4	316	316	
industribygget etasje 0 (1, 2 roms)	227		2	227	227	
industribygget etasje 1 (2, 3 roms)	239		5	239	239	
industribygget etasje 2 (2 roms)	239		4	239	239	
industribygget etasje 3 (2 roms)	239		4	239	239	
industribygget etasje 4 (topetasje)	48			48	48	ateljéleiligheter
totalt antall boliger			90			
totalt antall bra-s				7422	8068	

Fordeling av boligstørrelser

	rekkehus	leiligh.	ateljéleiligheter /industribygget	totalt	
1 roms				1	1,1%
2 roms		23		9	35,6%
2-3 roms	4			4	4,4%
3 roms		4		5	10,0%
3-4 roms	6			6	6,7%
4 roms	10			10	11,1%
4-5 roms	14			14	15,6%
5 roms	4			4	4,4%
5-6 roms	10			10	11,1%
				90	

Fordeling etter felt

	antall leil.	Utnyttelse:	areal	BYA m2	utnyttelse % BYA
BK1	5	B1	418	297	71,1
BK2	8	B2	597	433	72,0
BK3	5	B3	359	277	77,2
BK4	8	B4	812	433	53,3
BB1	12	B5	619	496	80,1
BB2	13	B6	541	380	73,0
BB3	14	B7	539	372	69,0
BK5	10	B8	627	441	71,0
B/T1	15	BT1	597	329	55,1
	90			3458	

Parkering

Parkeringsplasser i parkeringsanlegg	antal pr.del	106
Gjesteparkering utendørs	40	

Parkeringdekning P-plass pr. Bolig:

2 plasser pr.rekkehus
leiligheter over 60 m2, 2 plasser
leiligheter under 60 m2, 1 plass

Sykkelparkering

Antall sykkelparkeringsplasser	90
Sykkelparkeringdekning plass pr. Bolig	1,0

Utnyttelse for eiendommen:

Utnyttelse BYA i %	tomt fram til 4m fra elvebredd	12364	28,0%
--------------------	--------------------------------	-------	-------

Uteoppholdsarealer

	innenfor eiend.	utenfor eiend.
Leke-/ uteoppholdsområder felles	1703	
Leke-/ uteoppholdsområder del brattere enn 1:3	190	
Park	535	
Private grøntområder	780	
Private entreområder v rekkehus	380	
Privat tredekke v industribygg	120	
Grøntområder utenfor eiendommen		205
Grøntområder	612	
Naturområder langs Sagelva utenfor eiend.		910
Naturområder langs Sagelva	2462	
Friområde mot jernbanen utenfor eiendommen		4200

Områder med harde overflater

Offentlig vei utenfor eiendommen		4459
Offentlig fortau utenfor eiendommen		1450
Kantområder vei		500
Gatetun	2382	
Boulle park ved entre	140	
Grusbelagte fellesområder	115	
Gang og sykkelvei	851	
Interne gangveier	110	

Oversikt arealer hele planområdet

Bebyggelse	5200	
Uteoppholdsarealer felles	2378	lekeområdene/park/boulleplass
Lekeområder med fall mindre enn 1:3	1513	
Friområdearealer	4200	
Naturområder langs Sagelva	3729	
	11820	

Private uteoppholdsarealer på bakkeplan	1160
Private uteoppholdsarealer på tak	1510
Private uteoppholdsarealer totalt	2670



HISTORIE OG FRAMTID

med dette prosjektet ser vi oss som deltakere i utviklingen av nye boligkonsept og derved deltaker i boligdebatten

et nytt prosjekt
en ny type sammensetning av ulike konsept:
rekkehus med stor repetisjon
bygningdelsmodulbygging
men samtidig variasjon
med takterrasser for å se ut av dalen
for å hente inn det lave lyset

med flerfamiliehuset
volummodulskonstruksjon
et anlegg med sentral vertikaltransport
og et anlegg basert på korte, men
opplevelsesrike svalleganger

og en transformering av et historisk
industribygg
det gamle industrianlegets gave
sine flate landskap
blir rom for nye boliger

i sin helehet er det en stor variasjon av
leilighetsstørrelser
fra atilje-leiligheten - til familieleilighetene

i et område fullt av drama
variasjon
vann
natur

