



Arkitektonisk redegjørelse

Barlia, Fyllingsdalen

Reguleringsplan: Fyllingsdalen, gnr. 22 bnr. 874 mfl. Skjenhaugan

Nasjonal arealplan-ID: 4601_70910000

Vedlegg 25

Side 1 - 56

04.05.2023



- 1 Innledning**
- 2 Plangrep og konsept**
- 3 Prosess / bearbeidelse av prosjektet**
- 4 Målsetninger**
- 5 Utomhus og landskap**
- 6 Kantsoner**
 - Prinsipper for kantsoner
- 7 Fargekonsept**
- 8 Typologier og materialitet**
 - Oversikt
 - Leiligheter
 - Rekkehus
 - Eneboliger
 - Studioleiligheter
- 9 Gjenbruk**
- 10 Solforhold og kvaliteter i uteoppholdsarealene**
- 11 Fellesarealer og deling**
 - Oversikt
 - Fellesarealer
 - Sykkelparkering
 - Parkeringskjeller og fremtidig transformasjon
 - Utomhusplan med 1.etg
- 12 Energikonsept**



Innledning



Å bo i Barlia

Å komme til Barlia, kan oppleves som å gå inn i det grønne. Fra kollektivknutepunktet på Oasen er det bare en kort spassertur til Barlia . Man kan selvsagt også kjøre, men snarveien gjennom frodig skog med utsikt til tjernets fugleliv, kan friste til å la bilen stå. I Barlia er det uansett myk trafikk som gjelder, bilene slipper ikke lenger inn enn til parkeringskjelleren i utkanten. Og når man kommer inn mellom husene, enten det er fra skogkanten eller via bilveien, vil man fortsatt ha tett kontakt med naturen. Skogen stiger opp som en bakvegg, der kollen rammer inn bebyggelsen. Lenger nede ligger det glitrende tjernet i bakgrunnen. Både vann og vekster får god plass også mellom husene, i naturaksene som løper på kryss og tvers gjennom hele området. Mest slående er bekkefaret, som viser viser vei mot tjernet. Aller flottest er det når det regner så vannet spruter fra brostein og grusdekke, og vannet flommer fra hustakene. Da sendes regnvannet ned i kanalen, som svulmer til en vilttert klukkende bekk. Her kan man slippe en pinne, og følge seilturen gjennom Barliallmenningen, inn i skogbrynet og helt ned til den vesle kulpen som samler og renser vannet. Husene trekker seg unna denne vannveien, og gir plass for både mennesker, frodige trær og duvende sivplanter. Det grønne gror videre inn i gater og plasser. I naturgatene kan man få opplevelsen av å vandre på en sti over marken, der gatelegemet gradvis blir til gress og mose. Duvende sivplanter og annen frodig vegetasjon langs husrekene rasler av liv, der unger og fugler gjemmer seg i det grønne.

Den som ankommer fra hovedveien, vil bli møtt av rause første etasjer som inviterer nabolaget og bydelen inn. Kaféen lokker både beboere og besøkende inn på det lille torget. På godværsdager vil man være omgitt av liv her. Foreldre og besteforeldre møtes over en kaffekopp på uteserveringen, mens ungene leker utenfor og bak glassfasaden til det store Lekehuset rett på andre siden av Barliallmenningen. Om man spaserer innover mot bekkedraget som leder til tjernet, passerer man ulike tun og gater. Først et romslig og innbydende naturrom, som ligger som en frodig forlengelse av den grønne allmenningen. Deretter kan man la blikket løpe nedover trivelige gater, hver med sin unike karakter. På motsatt side vil man kunne hilse på små og store naboer i Lekehuset, eller slå av en prat på vei inn eller ut av parkeringskjelleren og sameiets nyttebod. Nesten nede ved tjernet, kan man møte naboer på aktivitetsplassen og samtidig oppleve den klukkende bekken som oppstår der overvannsløp samles opp før det renner ut i tjernet. Her oppleves den nye bebyggelsen i kontakt med Barliveien som naturrom, hvor skog, vann og bevegelse harmonerer. Trærne som vokser langs bekkefaret trekker blikket innover mot nabolagsgatene som åpnes opp mot Tjernet borettslag. De travle gatene er innbydende utformet og inviterer naboene inn i fellesskapet mellom husene.

Gjennom hele dagen følger solen menneskenes aktiviteter, fra frokostbordet om morgenen og ut i gatene når ungene kommer hjem fra skolen. Hele ettermiddagen trekker solen både barn og voksne ut i fellesskapet mellom boligene. Gatene blir til oppholdsarealer, hvor unger kan leke og voksne treffe naboene. Sivplanter og annen transparent vegetasjon skjermer forsiktig vinduer og inngangspartier, uten å bryte kontakten mellom inne og ute. Om man virkelig vil nyte en solskinnsdag, er det de større møteplassene som lokker. Barliallmenningen og nabolagstor-

get ligger badet i sollys til langt utpå kvelden. Om sommeren kan man spise middag i kveldssolen på kaféens utservering, og trekke desserten helt ut til solen går ned. Også i boligene kan man oppleve solens vandring. Når solen trekker seg tilbake fra gatene om kvelden, dukker den opp på balkonger og takhager. Da kan man trekke seg tilbake til privat-sfæren, til et siste streif fra solstrålene før solen går ned. Det er ikke bare solen som stimulerer til sosialt fellesskap i Barlia. Hele området er planlagt for å føre mennesker sammen.

Det begynner allerede ved ankomsten, når bilene må settes igjen under bakken. Heisen fra parkeringskjelleren slipper folk ut i tunrommene og videre ut til Barliallmenningen. Herfra må man fortsette til fots og møte naboene ansikt til ansikt. Også sykkelparkeringene, som er spredt utover i området, skaper kontaktpunkter mellom folk. Barliallmenningen er en ekte allmenning, hvor folkelivet leves i nær kontakt med naturen. Denne sosiale flaten gir raus tilgang til vannet og skogen, både for de som bor i Barlia og for det utvidede nærmiljøet. Allemennningen forbinder naturrommet med byrommet, hvor de ulike møtestedene samler både Barlia-boerne, naboene i Tjernet og andre fra bydelen. Også nabolagstorget rommer et utadvendt tilbud, med treningsstilbud og andre servicefunksjoner for hele nærmiljøet. Barlia-beboerne kan også møtes i nytteboden, som man kan oppsøke for å møte vaktmesteren og andre servicefunksjoner eller for å bruke dele-lageret for møbler og utstyr.

Lekeshuset kan samle både de minste og de litt eldre barna, og reparasjonsverkstedet og de fleksible sirkulasjonsarealene gir lav terskel for bruk, enten alene eller sammen med naboen, med den beste utsikten mot tjernet. Slik er Barlia planlagt, for å gi folk tilgang til naturen og til fellesskapet.

Husenes varme, nedtonede farger gir en dempet kulørkontrast til den grønne skogen og tjernets kaldgråe vannflate. Om man går en tur rundt tjernet og ser husene fra avstand, legger jordfargene seg pent inn i naturpaletten som dominerer området. Men når man har fullført runden og kommer inn i bebyggelsen, vil teksturer og detaljfarger gi husene karakter og liv. Fargepaletten framhever torg, fellesrom og andre møteplasser, og trekker oppmerksomheten inn mot fellesskapet.

Over hele Barlia møter husene menneskene med teksturrike naturmaterialer i berøringshøyde. I alle førsteetasjer som innehar fellesfunksjoner brukes materialer som tre, mur og tegl, som føles gode under fingertuppene. Disse etasjene er utformet åpne og innbydende, med tydelig markerte inngangspartier og fellesrom. Sosiale møtepunkter markeres i kontrasterende farger og med interessevekkende detaljer. I rekkehusene og lavblokkene er det skapt et helhetlig miljø, med forsiktige variasjoner i materialer og farger. I husene på haugen gjentas fargetonene, men med større variasjoner som understreker det individuelle i hvert hus.

Illustrasjoner:

1. Barliallmenningen / sett fra vest
2. Nabolagsgate / sett fra nord
3. Tunrom sett fra sør



Plangrep og konsept



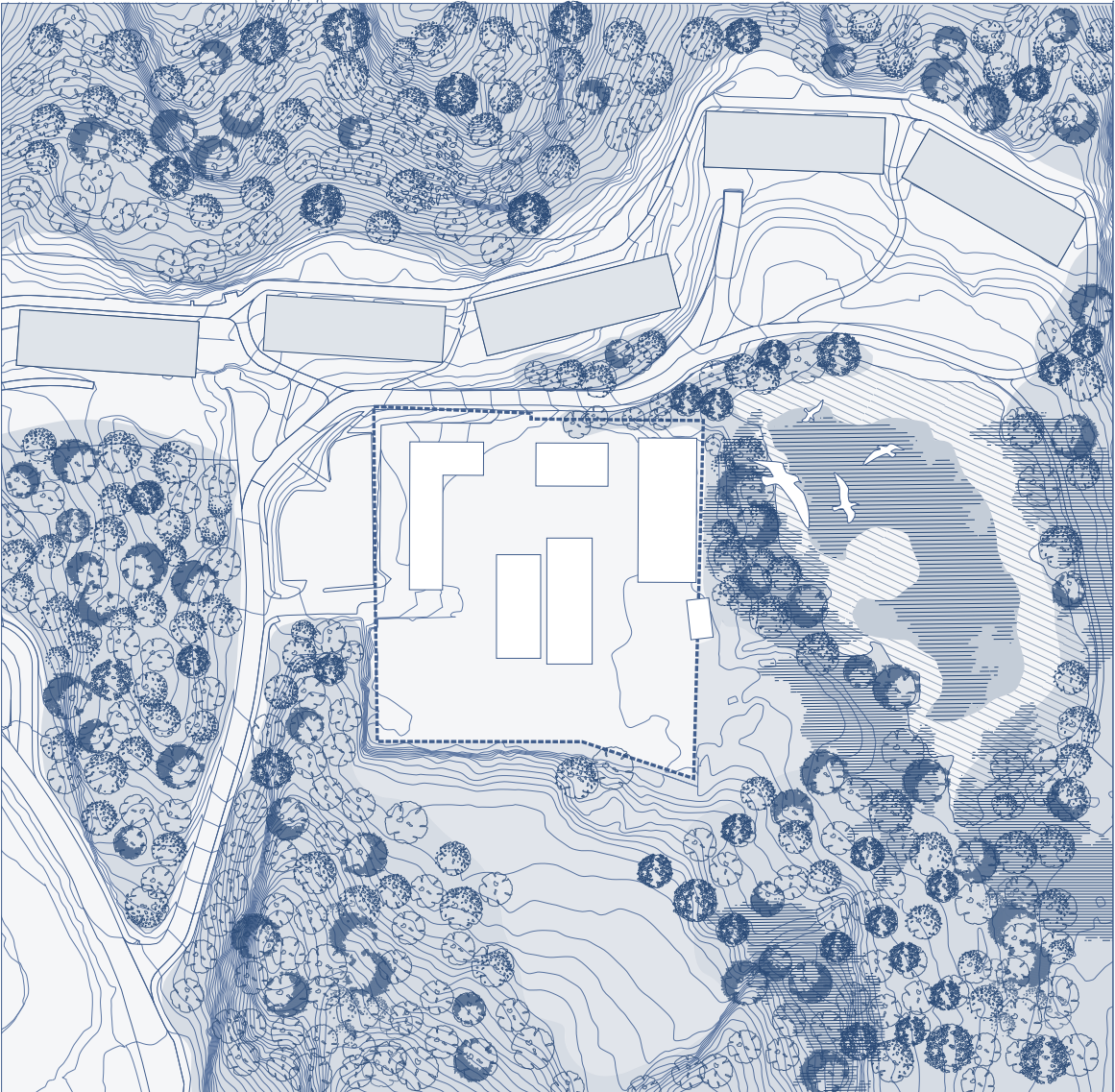
§1 Planens hensikt

Planen skal legge til rette for:

- tettbygd boligområde med varierende boligtyper i form av leiligheter, flermannsboliger og eneboliger, med tilhørende uteområder, fellesareal, småskala næring og service som kafé / nærbutikk, treningsrom mm, parkeringsanlegg under terreng, og naturområde rundt Lauvåstjørna.

Planen skal legge vekt på:

- kantsoner med høy kvalitet i randsonen mellom privat og felles areal,
- sammenhengende nettverk av gangforbindelser og møteplasser, utbedring av offentlig vei med fortau, og sammenhengende system for overvannshåndtering og blågrønne strukturer i overgangen mellom natur og bebyggelse, og
- allmenning (gatetun) skal tilrettelegges for lek og opphold for flest mulig brukergrupper.



Eksisterende situasjon

Barliveien reises på brakkmark, på en industritomt som har blitt herjet med og bærer preg av det. Men denne golde flaten er omgitt av liv, i et fredelig, men yrende natur- nabolag. Løvåstjerna ligger som nærmeste nabo, og gir hjem for mange dyre- og plantearter. Denne biotopen har fått ligge relativt uforstyrret, i et rolig nærmiljø som rommer Tjernet borettslag. Naturkvalitetene og den tilbaketrukne plasseringen gir området en stillhet og trygghet. Midt i denne idyllen ligger industritomten som ett sår i landskapet, inngjerdet og utilgjengelig. Området fremstår som en barriere som hindrer kontakt med naturområdene i sør og avbryter turstien rundt tjernet. Aktiviteten på industritomten har vært til skade for terreng, dyr og planter. Blant annet har avrenning fra området til tjernet bidratt til forurensing og påfølgende gjengroing av tjernet. Når nabolaget nå skal utvides med et stort antall nye beboere, er det viktig for oss å skape et positivt tilskudd. Den nye naboen skal ikke bare tilpasse seg, men også reparere skader, utfylle mangler og tilføre nye kvaliteter. Tomten ligger i et tilbaketrukket landskapsrom, omgitt av både vann og skog, men med korte avstander til bybane og lokalsenter. Den har dermed flotte kvaliteter for utendørs rekreasjon, ikke bare for de som bor der, men for et større nærområde.

Overordnede registreringer og forbindelser

Prosjektet har som mål å styrke eksisterende og skape nye koblinger i et allerede etablert turveinett. Tomten er omringet av natur - tykk skog, vann og myrlandskap.

1. Ny bebyggelse skal tilrettelegges med gode mellomrom og gater slik at tilgjengeligheten rundt vannet forbedres. Samtidig vil tjernet og naturen som omringer det bli vernet om ved at man legger hovedbevegelsen inn i prosjektet og ikke i direkte tilknytning til vannet.

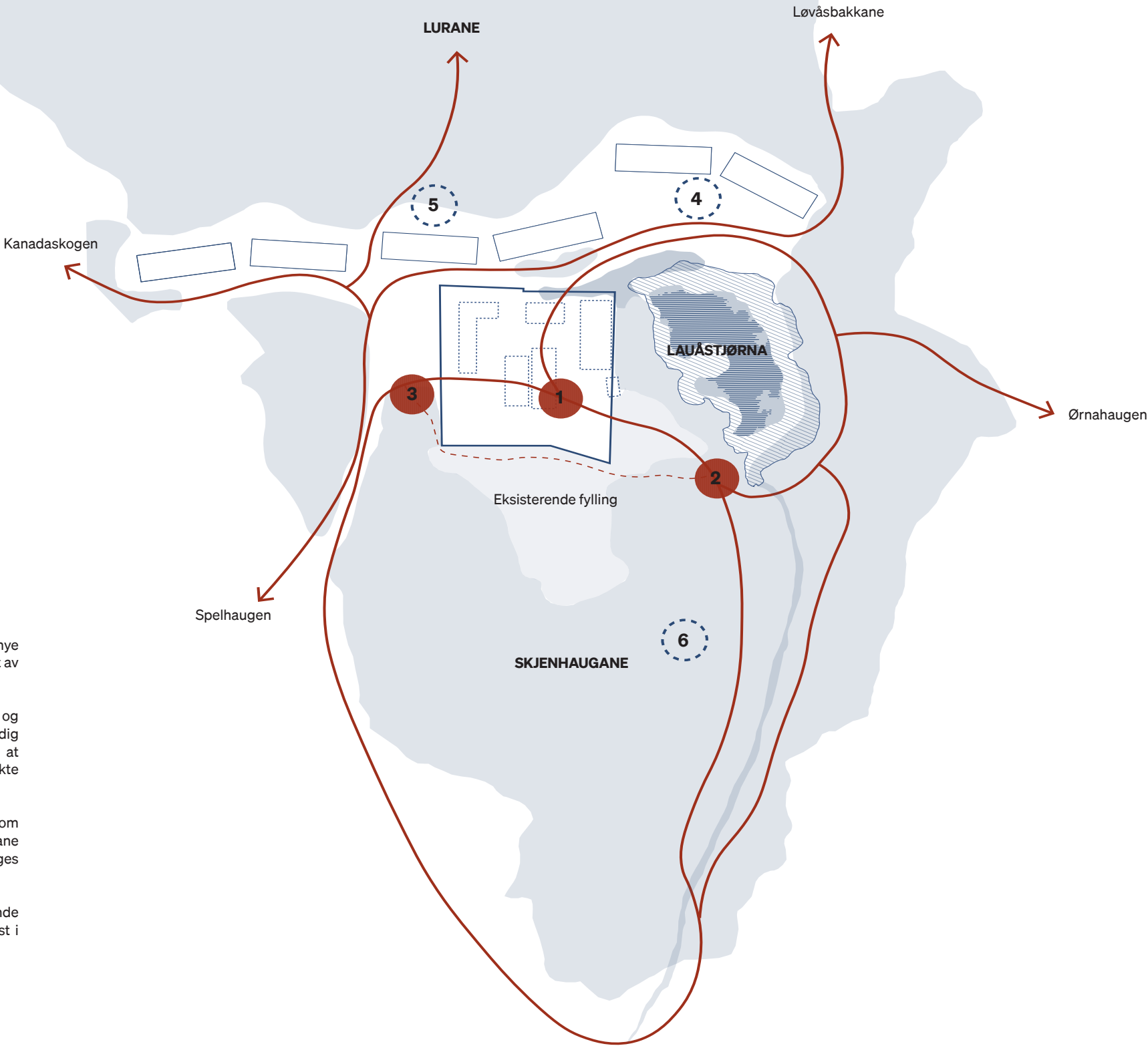
2. Forsterket, men hensynsfull kobling over myrlandskapet som knytter prosjektet sammen med turtraseen rundt Skjenhaugane og snarveien via Ørnahaugen til Fyllingsdalen. Det tilrettelegges for frilek/naturlek i forbindelse med ny kobling.

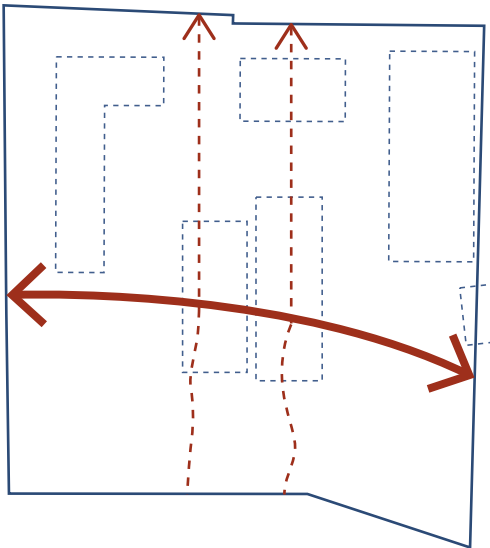
3. Mobilitetspunkt til nytte for både nytt sameie og eksisterende borettslag. Ved mobilitetspunktet tilrettelegges det adkomst i terrenget mot sør.

4. Eksisterende ballspillområde i Tjernet borettslag.

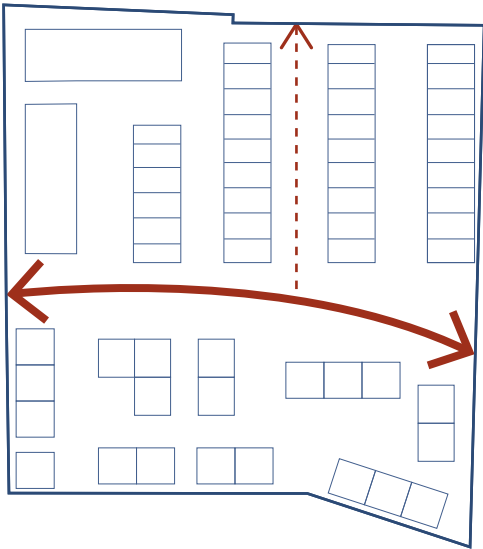
5. Etablert lekeplass i Tjernet borettslag.

6. Lavvo som benyttes av Kanadaskogen Friluftslivsbarnehage. Med forsterket kobling (2) vil tilgjengeligheten utbedres og barnehagen vil få tilgang til nytt naturleksområdet.

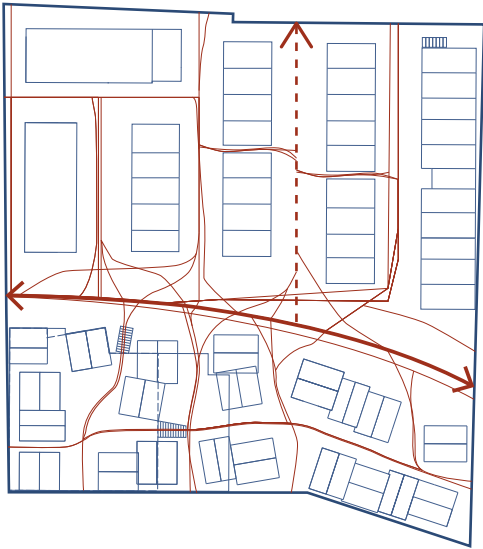




Eksisterende situasjon / Nye forbindelser
En tydelig grønn akse strekker seg fra vest ned mot tjernet i øst og deler tomten i to. Tverrforbindelser fra nord til sør skaper ulike gateforløp, flyt og tilgjengelig på tomten.



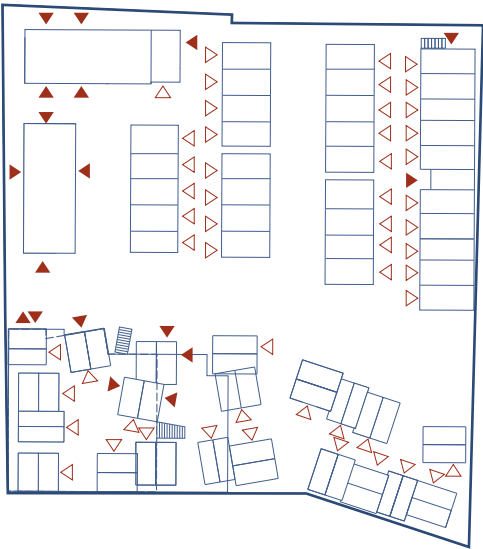
Typologi og struktur
Bebyggelsen mot nord organiseres i flere gatestrukturer som gir gode tverrforbindelser og åpner seg mot eksisterende nabobebyggelse. En mer kompakt bygningsstruktur mot trafikk og eksisterende parkeringsplass i nord-vest gir et skjermet bomiljø samtidig som det gir et aktivt hjørne mot eksisterende borettslag og bydel. Bebyggelsen i sør organiseres i mindre tun som tilpasses naturkollen og overgangen mot skogen.



Skalering og bevegelse
Ytterligere skalering av de ulike typologiene ivaretar hovedforbindelsene samtidig som det skaper ulike gater, smitt og smau i prosjektet. De ulike gatene får ulike kvaliteter og bidrar til at ingen av boligene får "baksider".



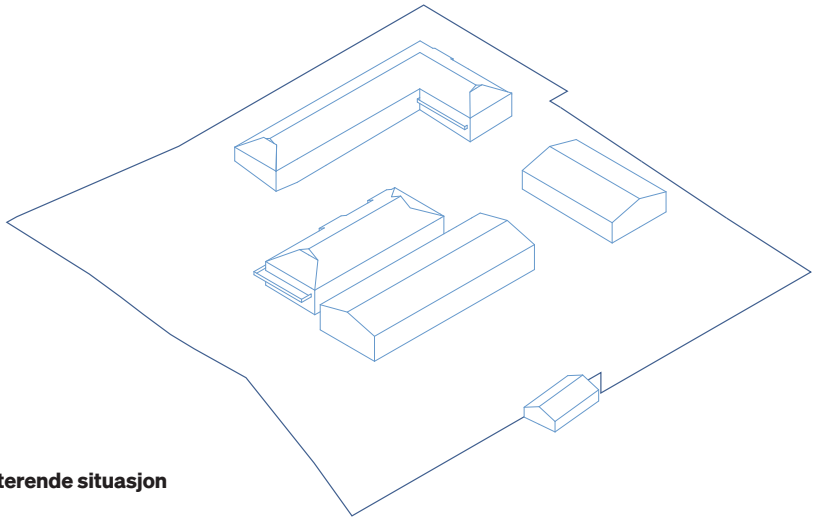
Naturrom
Frodige naturrom er plassert slik at boligene henvender seg mot både vegetasjon og sosiale nabolagsgater og vever prosjektet sammen med omkringliggende naturrom. De øvrige gatene og tunrommene får annen type vegetasjon.



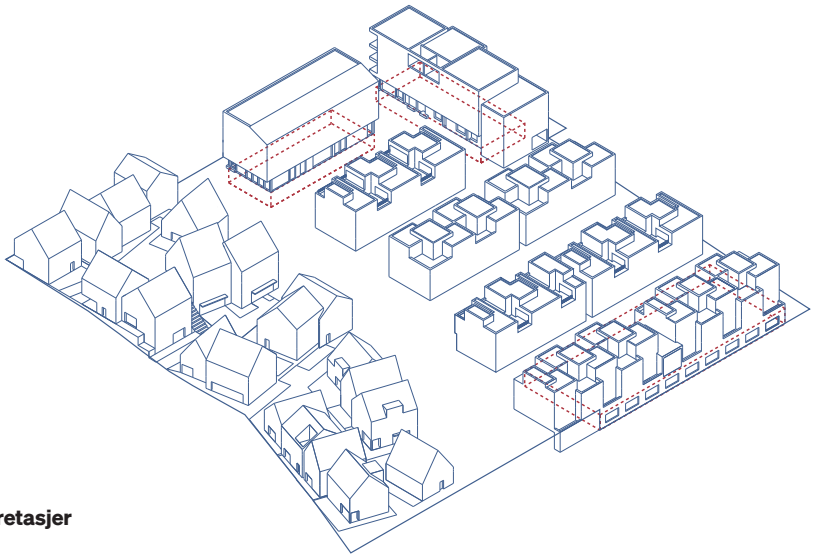
Adkomster
Rekkehusene har adkomst fra nabolagsgatene slik at inngangssituasjonen bidrar til sosial aktivitet i nabolaget. Naturommene som hovedforbindelser skal ikke privatiseres med inngangspartier, men være tilgjengelig for gjennomgang. Eneboligene i sør har adkomst direkte fra felles tunrom.



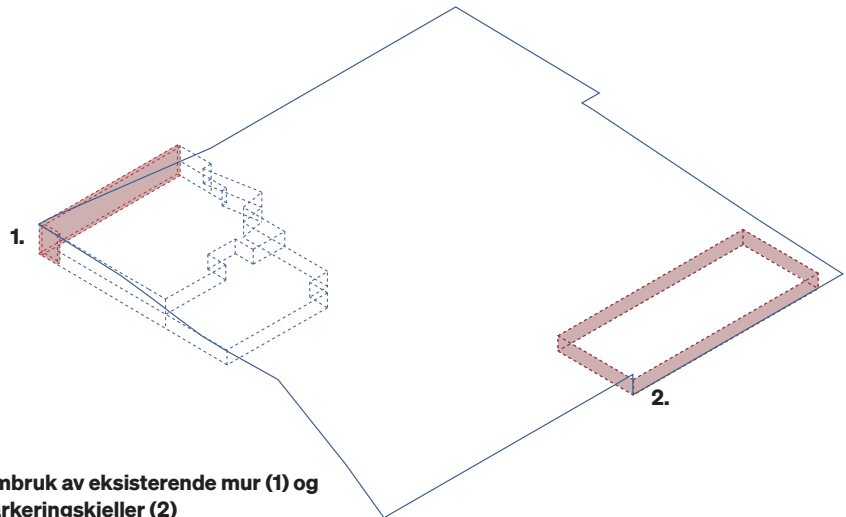
- Målpunkter utendørs**
1. Barliallmenningen
 2. Nabolagstorg
 3. Aktivitetsplass
 4. Naturlek
 5. Renovasjon / mobilitet / ny forbindelse til Skjenhaugane
 6. Møteplasser i tunet



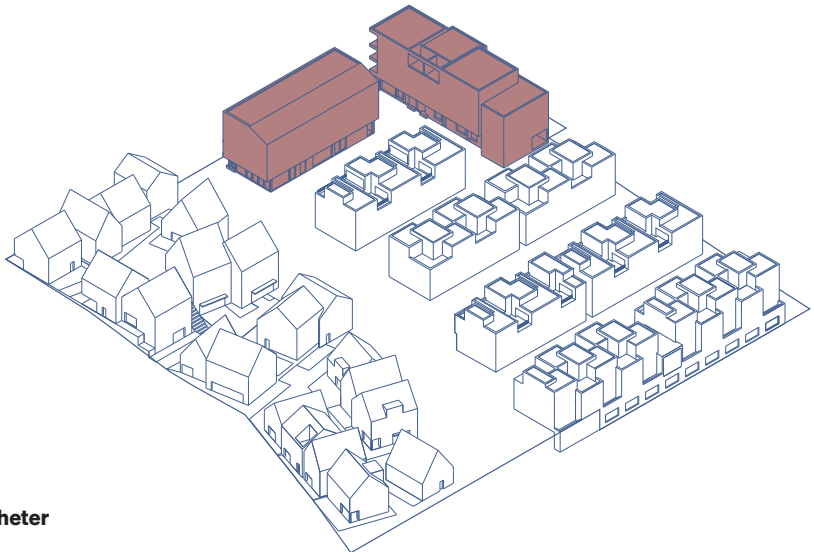
Eksisterende situasjon



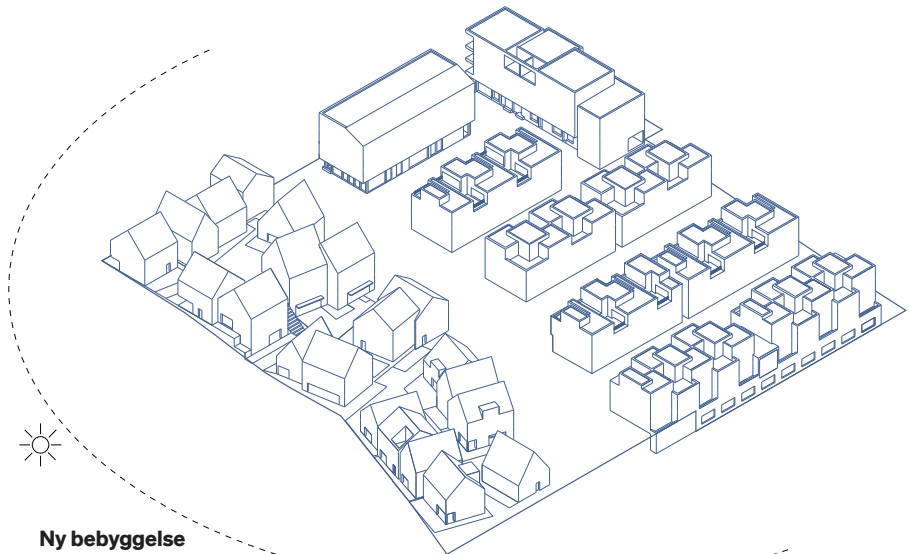
Underetasjer



Ombruk av eksisterende mur (1) og parkeringskjeller (2)

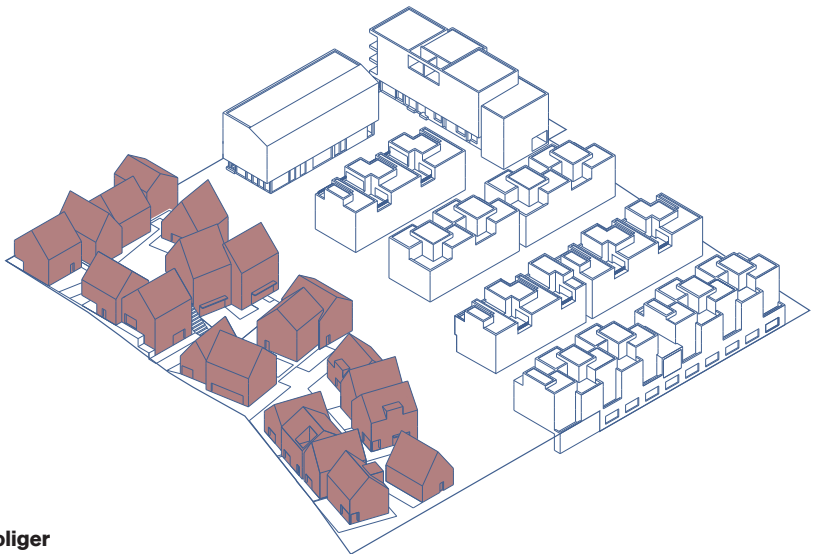


Leiligheter

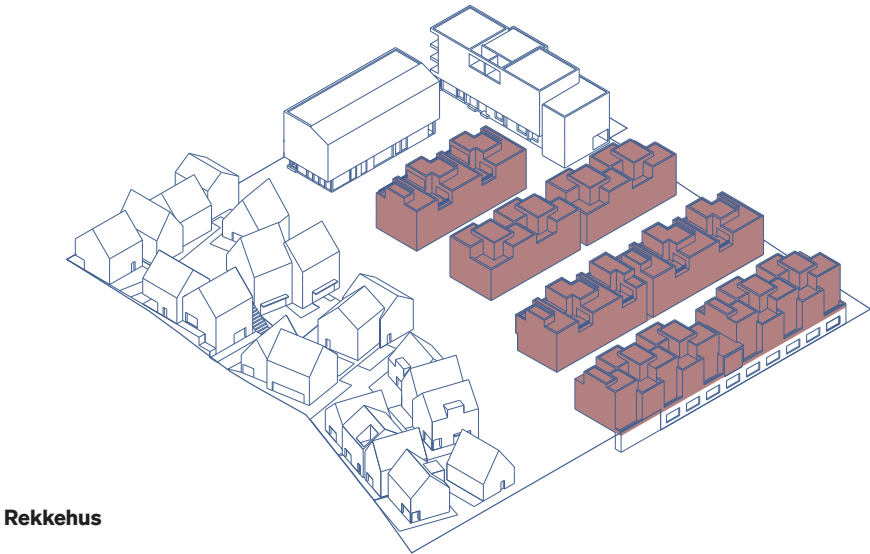


Ny bebyggelse

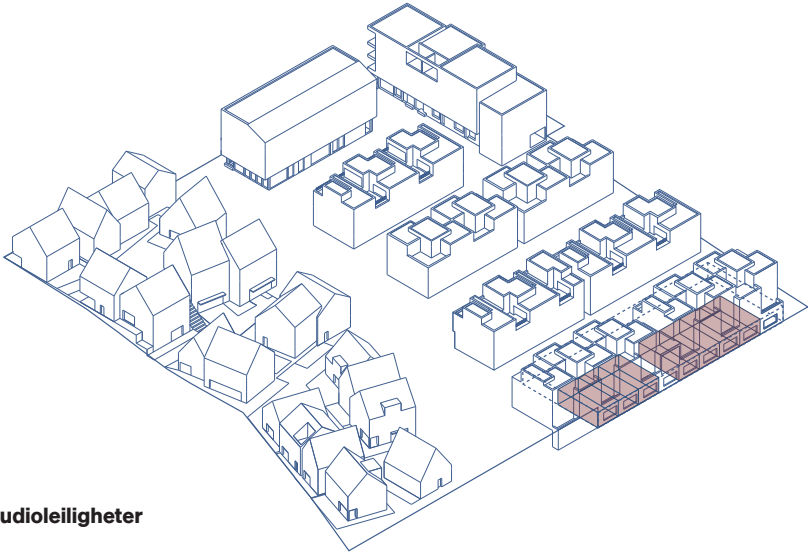
Strukturen orienterer seg fra øst til vest og slipper lys ned i gater og mellomrom.



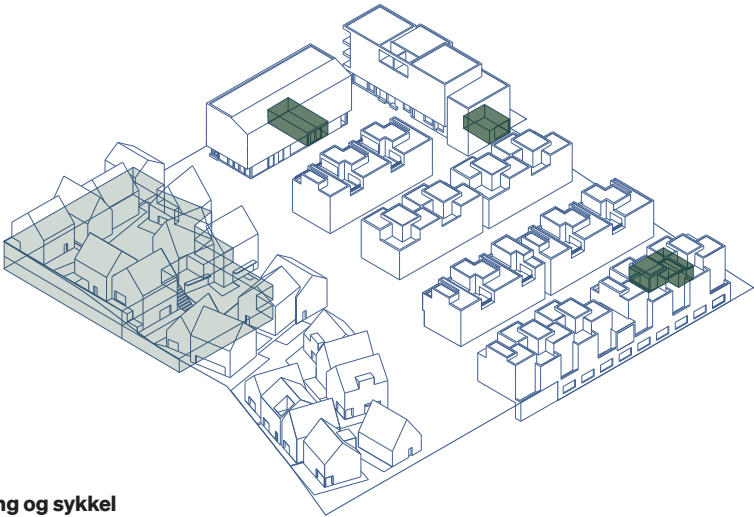
Eneboliger



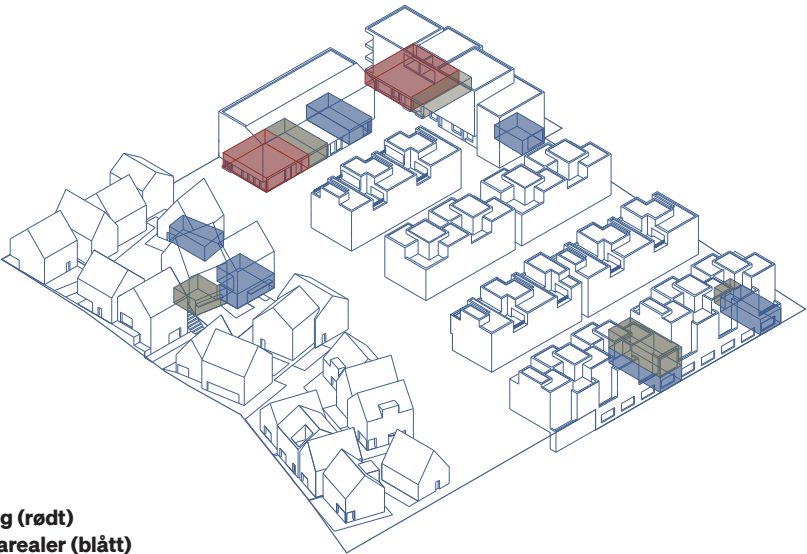
Rekkehus



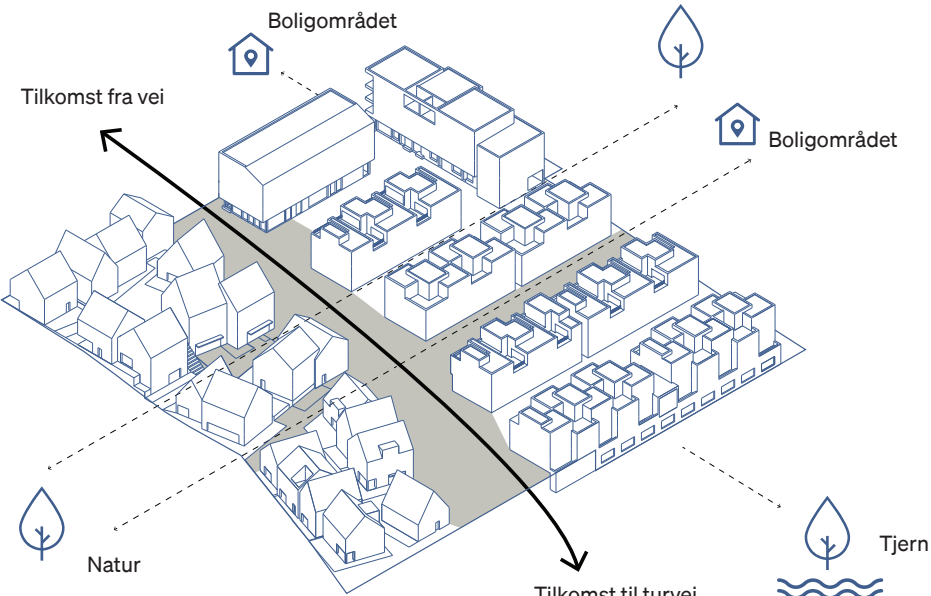
Studioleiligheter



Parkering og sykkel



Næring (rødt)
Fellesarealer (blått)
Sirkulasjonsarealer (grønt)



Fellesarealer ute
Med Barliallmenningen som hovedakse
gjennom prosjektet

Prosess og bearbeidelse



Planprosessen har foregått på flere nivåer i forhold til rådgivning og medvirkning, eksempelvis kunngjøring, møter med naboer, digital spørreundersøkelse og flere møter med offentlig forvaltning.

Medvirkning har gitt føringer ifht. planområdets programmering hvor en har vektlagt tilbakemeldinger om et behov for større demografisk mangfold, flere forskjellige fellestilbud/arenaer

Rådgivning har foregått igjennom flere møter med forskjellige offentlige fagavdelinger, eks planavdeling, bymiljø, byarkitekt og VA. Rådgivning har vært verdifull og har i stor grad gitt føringer for planarbeidet, dog har rådgivning/dialog vist til tema med kryssende interesser, eks. hvilken grad av inngrep en skal ha nært mot tjernet («boardwalks» vs. ingen inngrep).

Status 05.01.23
Teknisk infrastruktur (VA, vei, renovasjon) er ivaretatt og hovedprinsipper er satt.

Hovedgrepet med en aktiv samlende allmenning plassert sentralt i området er beholdt og bearbeidet. Allmenningen understreker og følger eksisterende topografi/ terrengformasjon samtidig som den viser en retning langs og ikke til vannet.

Allmenningen vil være en tjenlig og naturlig bevegelseslinje, bebyggelse og andre fellesfunksjoner blir koblet direkte mot denne og slik gi en kontinuerlig interaksjon mellom mennesker

Organisering av bebyggelse er optimalisert ifht. ønskete felles/private uterom, solforhold. Bygningsrekke lengst mot nordøst er nedskalert og bearbeidet, videre er blokkbebyggelse mot nordvest endret, bygningshøyden er redusert, den ytre geometrien er endret for å slik bedre solforholdene for bebyggelsen bak.

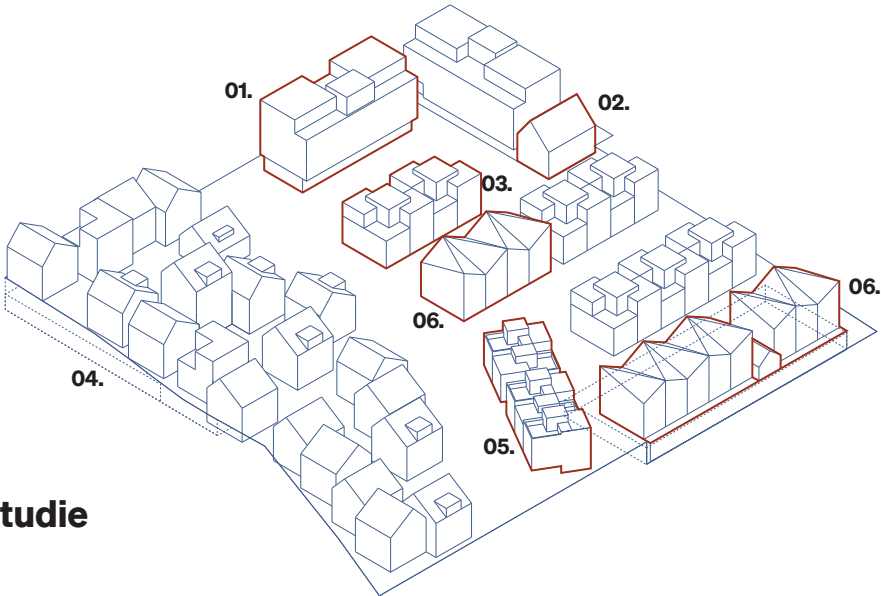
Vi har valgt å beholde som tidligere en stor andel fellesfunksjoner i denne bebyggelsen, men for blokk mot nordvest har en tatt i bruk hele 1 etasje for å kunne oppnå aktiv henvendelse ut mot begge sider (offentlige rom) av bygningen.

Innad i småhusbebyggelsen mot sør har vi gjort mindre justeringer for å optimalisere uterom og solforhold.

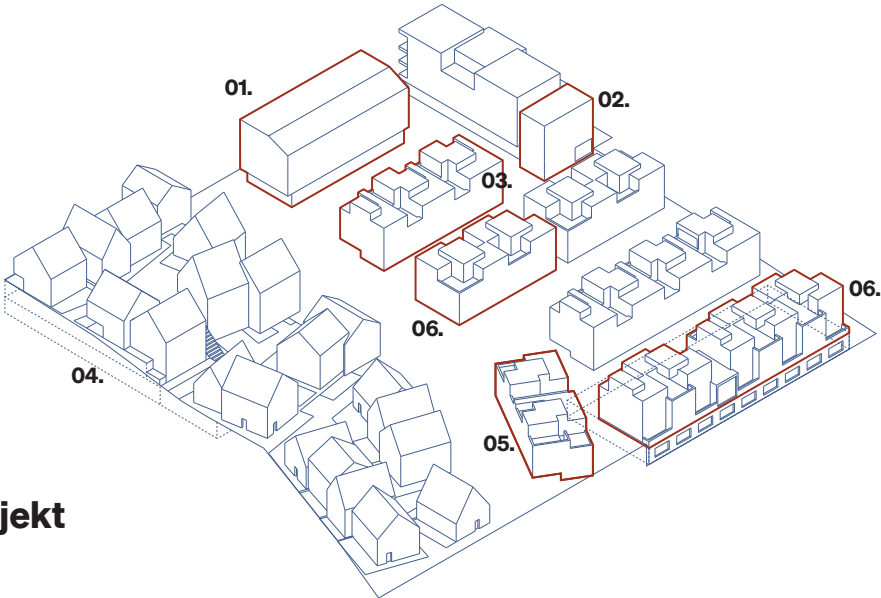
- Konkrete endringer fra mulighetsstudie til skisseprosjekt**
1. Volumene er bearbeidet og redusert i høyde. Taket skrås mot øst for å gi mer ettermiddag- og kveldssol til rekkehusene i bakkant.
 2. Volumet relaterer seg mer mot rekkehusbebyggelsen for å knytte sammen blokktypologi og rekkehus.
 3. Volumet er utvidet mot nord.
 4. Eneboligene er bearbeidet, tilpasset og rendyrket som tunstruktur.
 5. I skisseprosjektet ble volumet redusert for å skape et større skjermet nabolagsrom. I planforslaget er volumet fjernet for å åpne opp området, lage større rom til Barliallmenningen og sikre gode sikt- og kommunikasjonslinjer.
 6. Volumet er dempet og taklandskapet trappet ned mot vannet. Deler av volumet er inntrukket for å dempe virkningen mot vannet og for å skape gode uteoppholdsarealer for boligene.

Endringer etter møte 13.01.2023

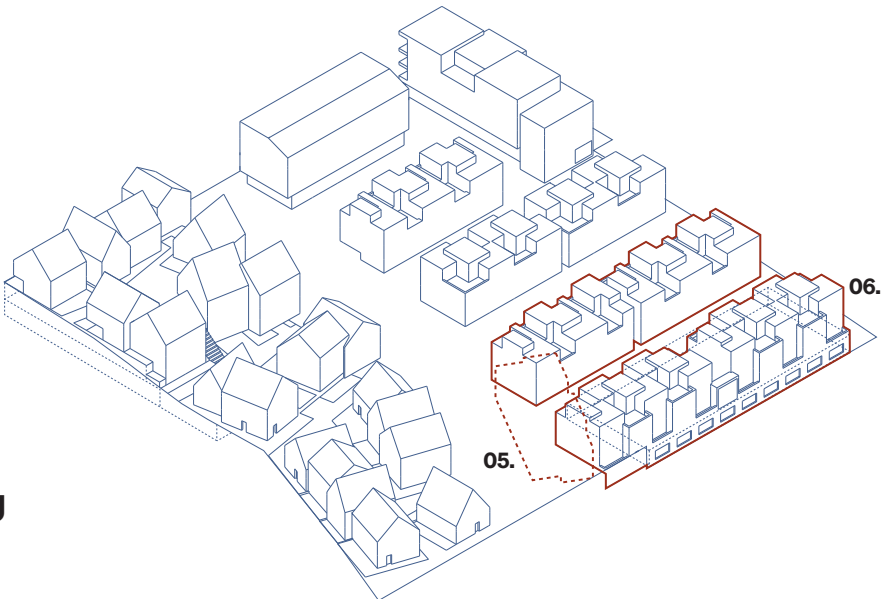
Volumet i midten (5) er fjernet for å ivareta gode siktlinjer gjennom planområdet og for å gi større rom til Barliallmenningen. Man slipper i tillegg ned mer lys i nabolagsgaten og unngår et skyggefult restareal mellom rekkene. Samlet sett oppnår vi mer solbelagt areal i fellesområdene. Ved at de to fremste rekkene er forlenget mot sør ivaretar vi dreiningen mot sør-øst som knytter seg på eksisterende turveinett, i henhold til opprinnelig intensjon.



Mulighetsstudie



Skisseprosjekt



Planforslag

Målsetninger



Transformere

Ta i bruk eksisterende kvaliteter

Transformere

Gjennom å ta i bruk og bygge videre på de eksisterende strukturene på tomten kan vi minske det totale klimaavtrykket og samtidig styrke stedets identitet. Det er derfor lagt stor vekt på gjenbruk i prosjektet.

1. Den eksisterende skjæringen og muren i sør-vest har bidratt til store inngrep i landskapet og resulterer i store høydeforskjeller på tomten. Vi ønsker å ta i bruk og bygge videre på eksisterende mur. Ved å opparbeide garasjeanlegg her, helt i inngangen til prosjektet, kan vi unngå gjennomgangstrafikk gjennom tomten. Garasjeanlegget vil jevne ut den store gropen i landskapet og tomten vil fremstå og oppleves som mer helhetlig og tilgjengelig. Ved å bygge rundt og over parkeringsanlegget vil det også åpne for muligheten til å transformere anlegget til andre formål og funksjoner i fremtiden.

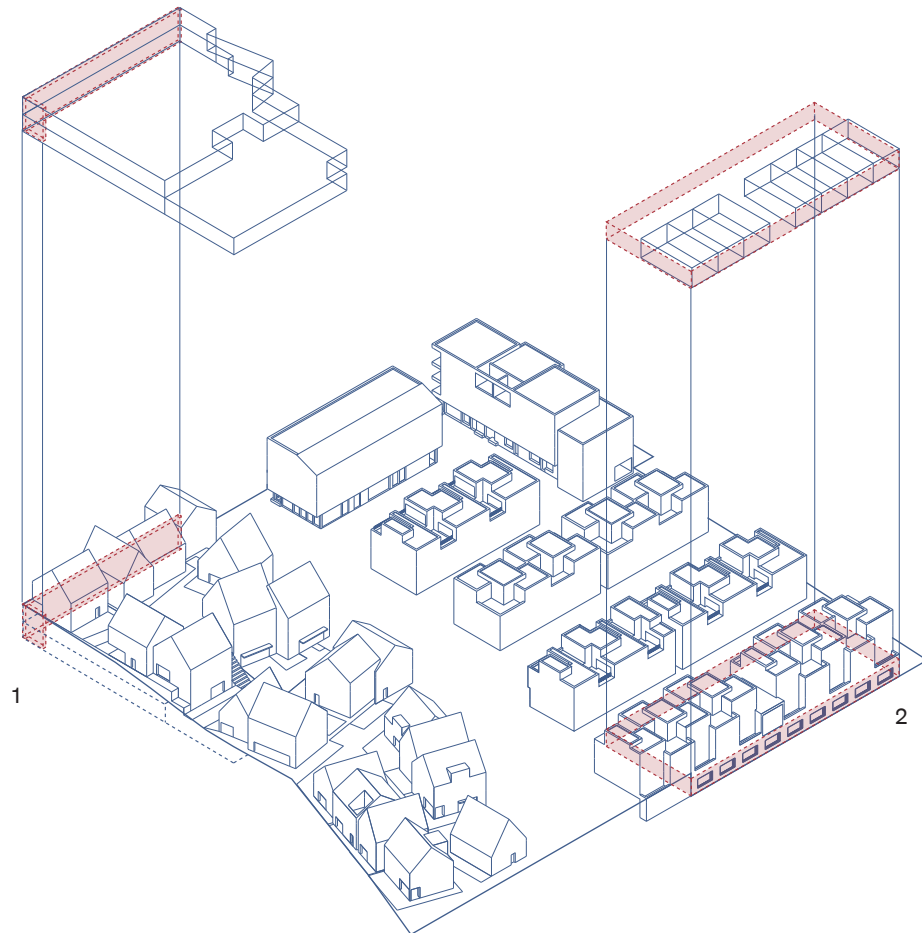
2. Det eksisterende garasjeanlegget på tomten skal få nytt innhold. Anlegget har i dag god høyde og lar seg transformere til boligformål. Her legges små og rimelige studioleiligheter, komplettert med delefunksjoner som stimulerer til samhandling og fellesskap. Ved å åpne opp eksisterende fasade mot vannet i øst vil disse leilighetene ha uhindret utsikt mot skog, natur og tjern.



1. Eksisterende mur mot sør-vest



2. Adkomst, eksisterende parkeringskjeller



Reparere og komplettere

Gi tilbake til området

Reparere

Naturen skal repareres ved at man fjerner fremmede arter og styrker biologisk mangfold gjennom beplantning i uterommene. Sårbare naturtyper og økosystemer som tjern og våtmark skal skjermes og skånes. Utbyggingen struktureres derfor for å løses rundt disse, og ikke til eller gjennom.

Bygningene tilpasses etter terreng, og planlegges for å unngå store utgravinger.

På rekkehusene som ligger nærmest tjernet skal det opparbeides grønne tak for å bidra til å styrke og sikre det biologiske mangfoldet i området.

Overvann som føres gjennom det åpne bekkeområdet i Barliallmenningen skal renses før utløp i tjernet.

Komplettere

Utbyggingen skal gi større variasjon i boligtyper i området, og dermed bedre den demografiske sammensetningen. Det skal tilbys boliger for flere aldersgrupper, husholdningstyper og inntektsnivåer, med hovedvekt på barnefamilier.

Området har i dag gode naturkvaliteter, men få felles møteplasser. Prosjektet skal være en raus nabo, som tilbyr en rekke forskjellige utendørs møteplasser i og rundt tomten. Turstien skal fullføres og leder inn til den nye naboen, og gir god kontakt med ulike aktiviteter og møteplasser her.

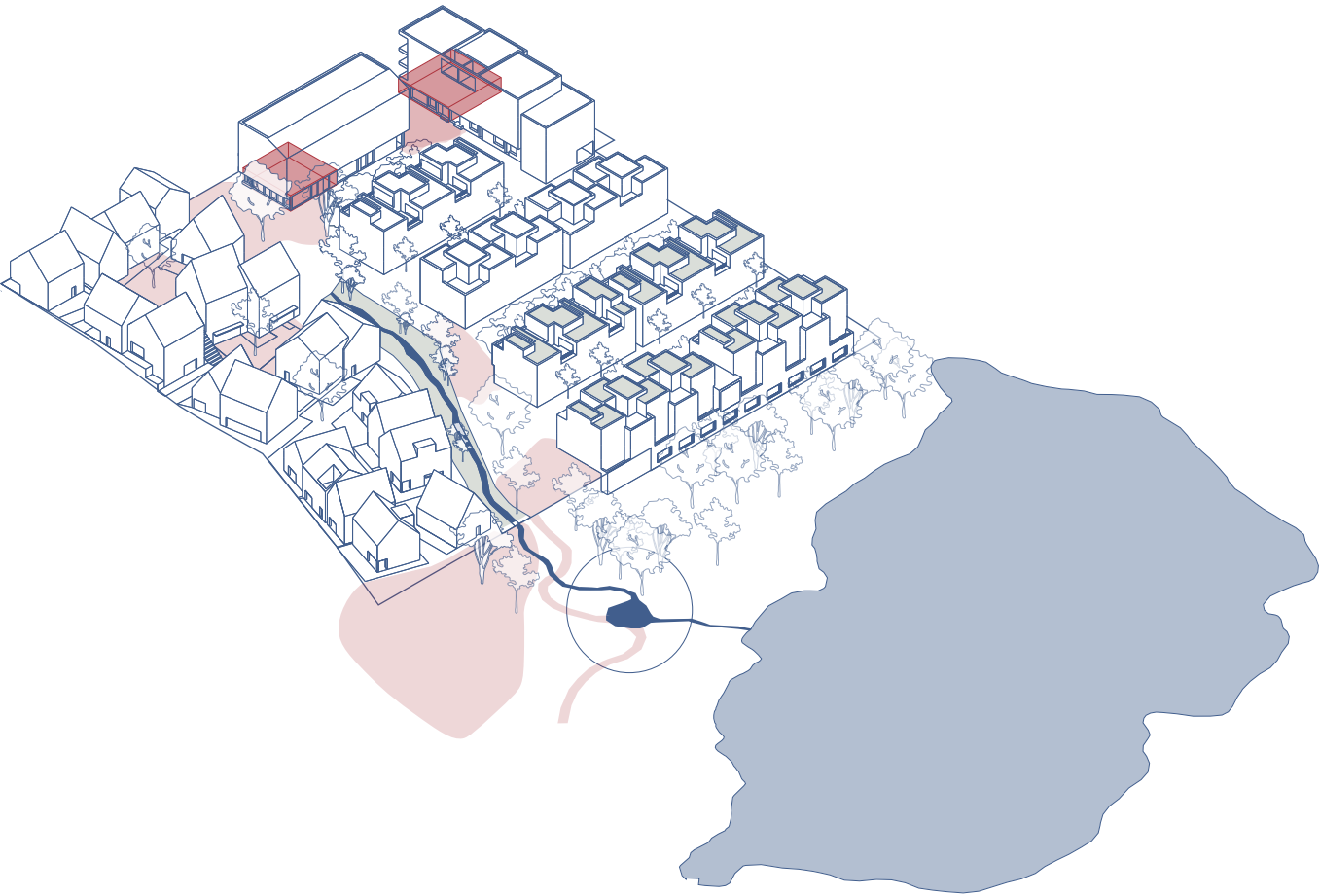
Koblingen til eksisterende turløype gjøres med en sti som svever over uberørt våtmark og lander først på masser tidligere virksomheter har tilført.



1. Eksisterende mur mot sør-vest



2. Eksisterende situasjon mellom tomt og tjern



Utomhus og landskap



Hovedkonsept Landskap

Uteområdene på tomten er inndelt i et hierarki sentrert rundt en øst-vest bevegelse kalt Barliallmenningen. Denne binder adkomstområdet i vest til naturen og tjernet i øst. Sør for Barliallmenningen dannes det urbane rom med varierende størrelse, inspirert av småhusområder og klyngetun fra regionen. Nord for Barliallmenningen veksles det mellom to typer rom: frodige naturlike rom med slyngende grussti, og hagerom med rette gater, asphalt og mer hagepreget beplantning. Barliallmenningen gis et separat preg via unikt dekke, samt funksjon som hovedvannvei. Eksisterende materialer på tomt gjenbrukes hvis mulig. Samtlige uterom er planlagt med tydelig romdefinisjon, åpne siktlinjer, visuelle fokuspunkt, gode lysforhold, frodig uttrykk, muligheter for opphold og variasjon. Bevegelse gjennom alle deler av tomten skal oppleves som en variert reise og utløse trang til å utforske videre.

Kommunikasjon

For å skape bilfrie og trygge uterom er P-kjeller innkjøring og avfallshåndtering løst så tidlig som mulig på tomten, like ved adkomstområdet. Her er det en åpen og oversiktlig plass med belegg som kommuniserer prioritet/formål, og unngår situasjoner der kjøretøy og myke trafikanter havner i konflikt. Både Barliallmenningen og mindre romforløpene i nord og sør er utformet for å gi utrykningskjøretøy mulighet til å manøvrere lengre inn i tomten.

Universell utforming

Alle uterommene er tilgjengelige for rullestolbrukere og andre med nedsatt bevegelse. Planen er utformet for å unngå skråninger brattere enn 1:15 (pluss repos). Plankestien gjennom naturen i øst har også maksimalt fall på 1:15, og gir mulighet for en universell kobling rundt hele tjernet. Tydelige romforløp gjør området lett å navigere, også for brukere med nedsatt syn. Området er i dag omgitt av allergifremkallende trær, men det beplantes ikke ny bjørk/or/hassel inne på boligområdet.

Vegetasjon og økologi

Området beplantes i all hovedsak med varierte stedegne planter som lokale treslag, busker, klatreplanter og lyng. Vegetasjonen mellom byggene gis et formspråk med assosiasjoner til natur, eksempelvis eng, pryddress og bregner. I området øst for Barliallmenningen beplantes det kun naturlig vegetasjon inspirert av lysåpen edelløvskog og bekkedrag. Eksisterende kantsone mot tjernet styrkes ved å fjerne fremmede arter, grantrær samt uønskede løsmasser, og revegeteres igjen med stedegne arter typisk for kantvegetasjon. Vegetasjon skal bidra med stor årstidsvariasjon gjennom bevisst bruk av blomsterrike vekster, høstfarger, tresorter med avvikende bladfarge og flotte vekstformer/stammer. Overvannshåndtering og magasiner for fordrøyning danner naturlige fuktgradienter som bidrar positivt til artsmangfoldet og habitatkvalitet. Hevet plankesti i øst danner en skånsom men god og spennende turforbindelse rundt tjernet uten økt slitasje på sårbar, fuktig skogbunn. Lekeplass, amfi, gapahuk o.l. elementer i øst er plassert på områder med eksisterende kunstige masser og trolig god drenering. Trestammer fra eksisterende trær som fjernes i forbindelse med prosjektet kan plasseres rundt bekkedraget eller lekeområdet i øst for å skape insekthabitat og spennende landskap. Dette kombinert med revegetering, fjerning av fremmede arter, fjerning/tildekning av forurensede masser samt åpen overvannshåndtering skal gi tomten et betydelig økologisk løft.

Sosialt og lek

De viktigste oppholds- og samlingsplassene befinner seg på den solrike nordsiden av Barliallmenningen. Her er det tilrettelagt for cafe med uteservering i vest, diverse benker/ bord underveis samt felles samlingsplass langbord i enden mot øst. Det er viktig med spredt aktivitet og lek for barn og voksne i alle aldre. Samtidig kan store, fargerike lekeplasser med gummidekke virke sjenerende og unaturlige på tomt med lav og tett bebyggelse. Derfor er det meste av lek fokusert på naturlek, fantasilek, balanselek med lav fallhøyde og sandkasse. Dyreskulpturer og blokker/balansestokker er utplassert i bekkedrag samt naturlike grøntdrag. Gapahuk er plassert foran terrengamfi i øst, og kan også fungere som scene. Utforskning, nysgjerrighet, motorikk, vegetasjon, natur og vann inngår i leken. De asfalterte bilfrie gateløpene i nord oppfordrer også til lek, eksempelvis tegning med kritt eller trille på trehjulssykkel.



Illustrasjonsplan



Referansebilde - grøntdraget i Barliallmenningen



Referansebilde - natursti mot tjernet i øst



Referansebilde - naturlekeplassen i øst

Gater og mellomrom

01 - Barliallmenningen
Barliallmenningen som akse åpner opp og tilgjengeliggjør tjernet og styrker opplevelsen av Barliveien som et naturrom.

Aksen på langs vever sammen tjernet i øst og adkomstvei i vest, men er like viktig for å koble sammen planområdet sammen på tvers - fra naturkollen i sør til eksisterende borettslag i nord.

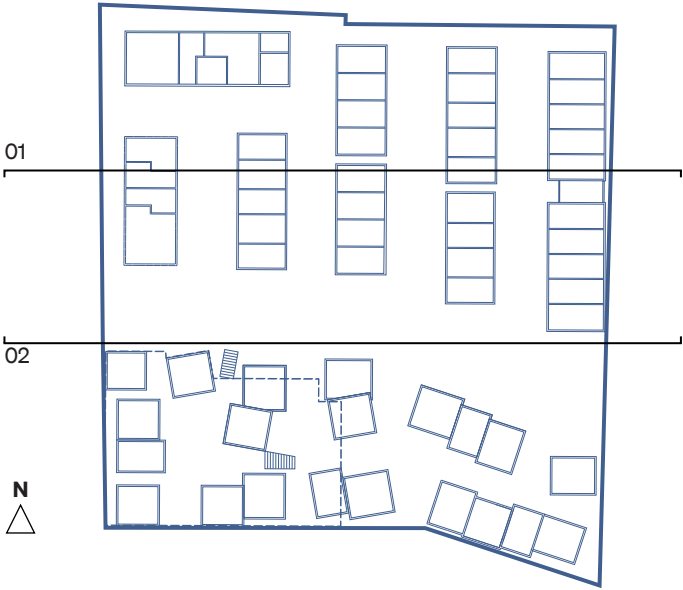
Det er lagt opp til varierte programmer og funksjoner langs aksens som bidrar til å skape aktivitet og som legger tilrette for bevegelse på langs og på tvers.

02 - Nabolagsgater og naturrom
Fra blokkbebyggelsen i vest mot tjernet i øst trappes bebyggelsen ned med et variert taklandskap som reduserer fjernvirkningen og som gir variert og god kontakt med bakkeplan.

Rekkehusenes øst-vest orientering gir lys ned i gatene og gode siktlinjer til tunbebyggelsen og naturkollen i sør.

Rekkehusene henvender seg til både nabolagsgater og naturrom og får på denne måten ingen «bakside» men bidrar heller til aktivitet ut i uteoppholdsarealene.

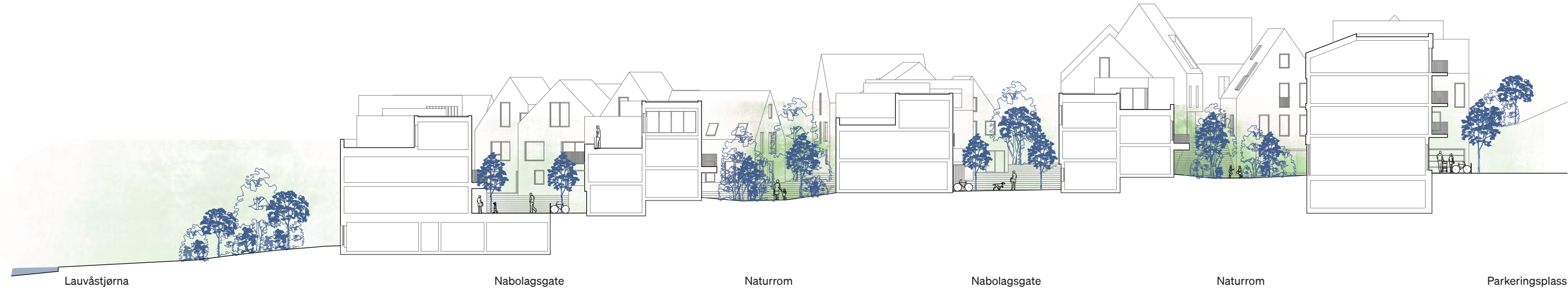
De ulike rommene gir ulike opplevelseskvaliteter. Fra de mer travle nabolagsgatene hvor man har praktiske funksjoner som sykkelparkering og boder, til de mer rolige og frodige naturrommene som innehar variert vegetasjon og som gir hele nabolaget stor årstidsvariasjon.



Utomhus og landskap



01 Snitt - Barliallmenningen

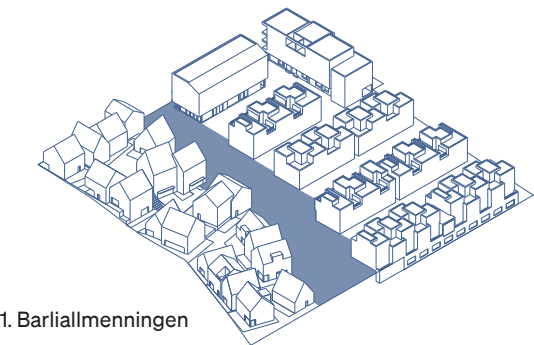


02 Snitt - Gater og mellomrom

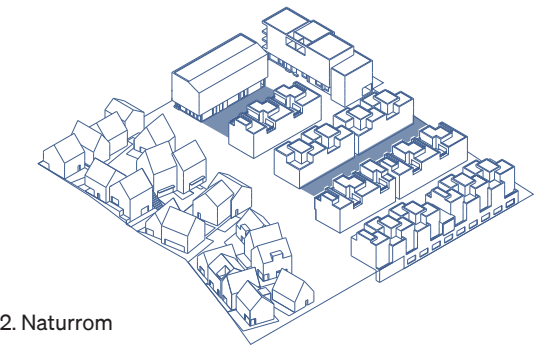
Gater og vegetasjon

Det legges opp til 4 typer hovedprinsipper for gater og vegetasjon. Variasjon og ulikhet er viktig for å skape gode opplevelseskvaliteter for beboere og forbipasserende.

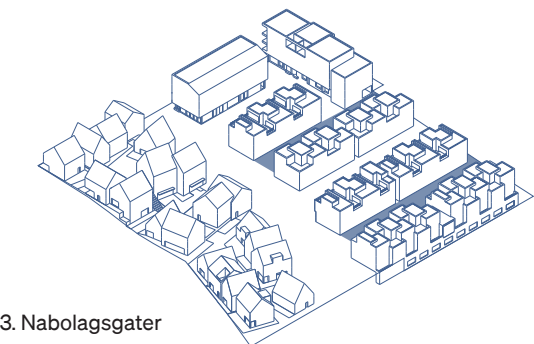
Alle boenhetene henvender seg mot både mer sosiale tunrom og nabolagsgater hvor man har innganger, sykkelparkeringer og boder, og mot nye naturrom i prosjektet eller eksisterende natur- og grøntområder.



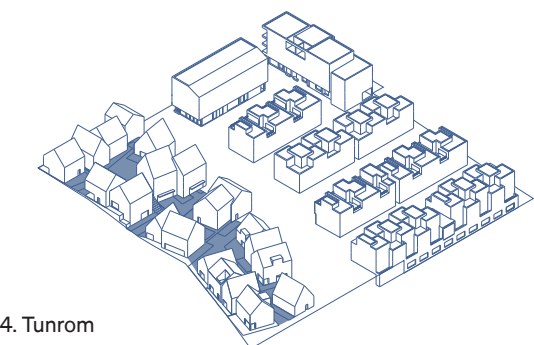
1. Barliallmenningen



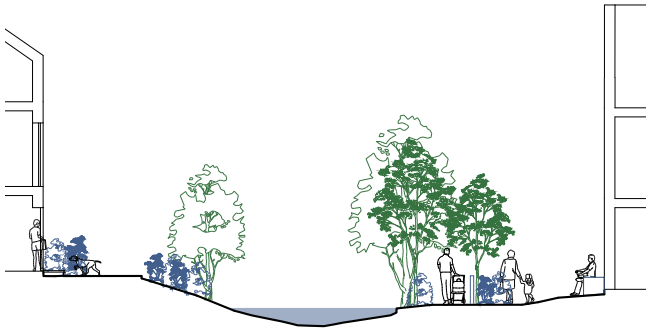
2. Naturrom



3. Nabolagsgater

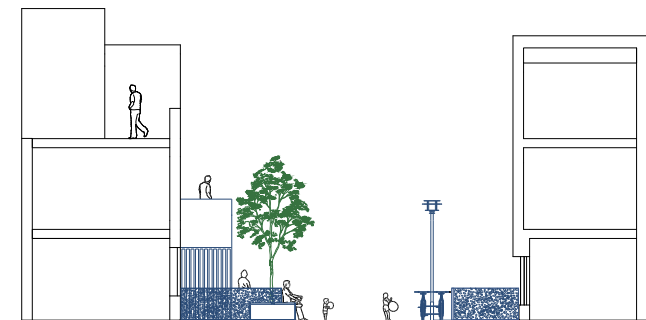


4. Tunrom



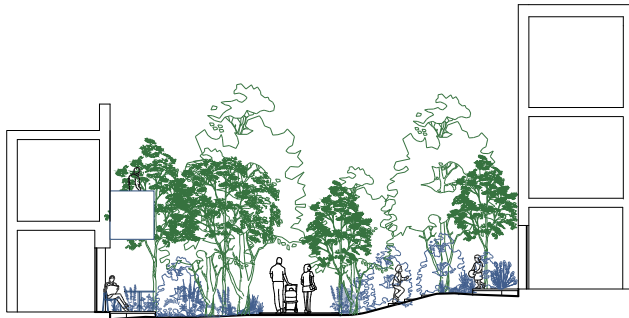
1. Barliallmenningen

Barliallmenningen skal tilrettelegges som offentlig hovedforbindelse gjennom tomten og kobler ny bebyggelse sammen med tjernet i øst og øvrige stier. Overvann samles i et åpent bekke­drag gjennom allmenningen og kan brukes for rekreasjon og lek. Det skal her brukes trær av ulik høyde med stor årstidsvariasjon, som for eksempel løvtrær. I tilknytning til bekke­drag skal det opparbeides variert vegetasjon som stauder som iris, katte­hale og siv/gress. Frukt og bær, for eksempel hagerips.



3. Nabolagsgatene

Nabolagsgatene skal være sosiale møteplasser og nyttes som adkomstsone. Det skal plantes trær i gateløpet og kantsonen kan beplantes med lavere vegetasjon. Trærnes ferdige høyde bør være maks. 6 meter for å skjerme boligens 2. etasje og skal ha et frodig men ryddig uttrykk, eksempler er prunus og rogn. Det kan også brukes klatreplanter som eføy eller leddved samt varierte busker, ullvier og einer. Frukt og bær, for eksempel hagerips.



2. Naturrommene

Vegetasjonen skal fylle rommet, fra fasade til fasade. Det opparbeides sti gjennom rommet men uttrykket skal være frodig med stor variasjon i type, tetthet og høyde på vegetasjon og trær. Skjerming blir ivaretatt med vegetasjon. Det skal her brukes vegetasjon med stor årstidsvariasjon for å gi rommet ulike karakterer gjennom året. Eksempler er edelløvtrær som eik, lind, osp og lønn, samt eviggrønne trær som furu. Øvrig vegetasjon kan være prydgress, bregner og lyng og frukt og bær, for eksempel hagerips. Stien skal legges som grus og møte vegetasjonen på en naturlig måte.



4. Tunrommene

Det skal etableres et tunte for hvert tun. Det skal, hvor det er mulig, etableres direkte adkomst fra boligen til tunrommet som kan bidra til aktivitet og bruk av tunrommene. Tuntrærne skal være frodige men ryddige. Høyde på treet bør ligge ved gesims på nærliggende boliger. Det kan her brukes fargerike treslag, for eksempel av prunus og rogn. Fargerike stauder for eksempel geranium. Stauder med variert tekstur som hosta, bregner, prydgress og lignende. Frukt og bær, for eksempel hagerips.



Referanse­bilde - Barliallmenningen



Referanse­bilde - Naturrommene



Referanse­bilde - Nabolagsgatene



Referanse­bilde, Tunrommene



Soner for vegetasjon

Planter i kantvegetasjon:
Typiske løvtrær for regionen (svartor, selje og hegg).

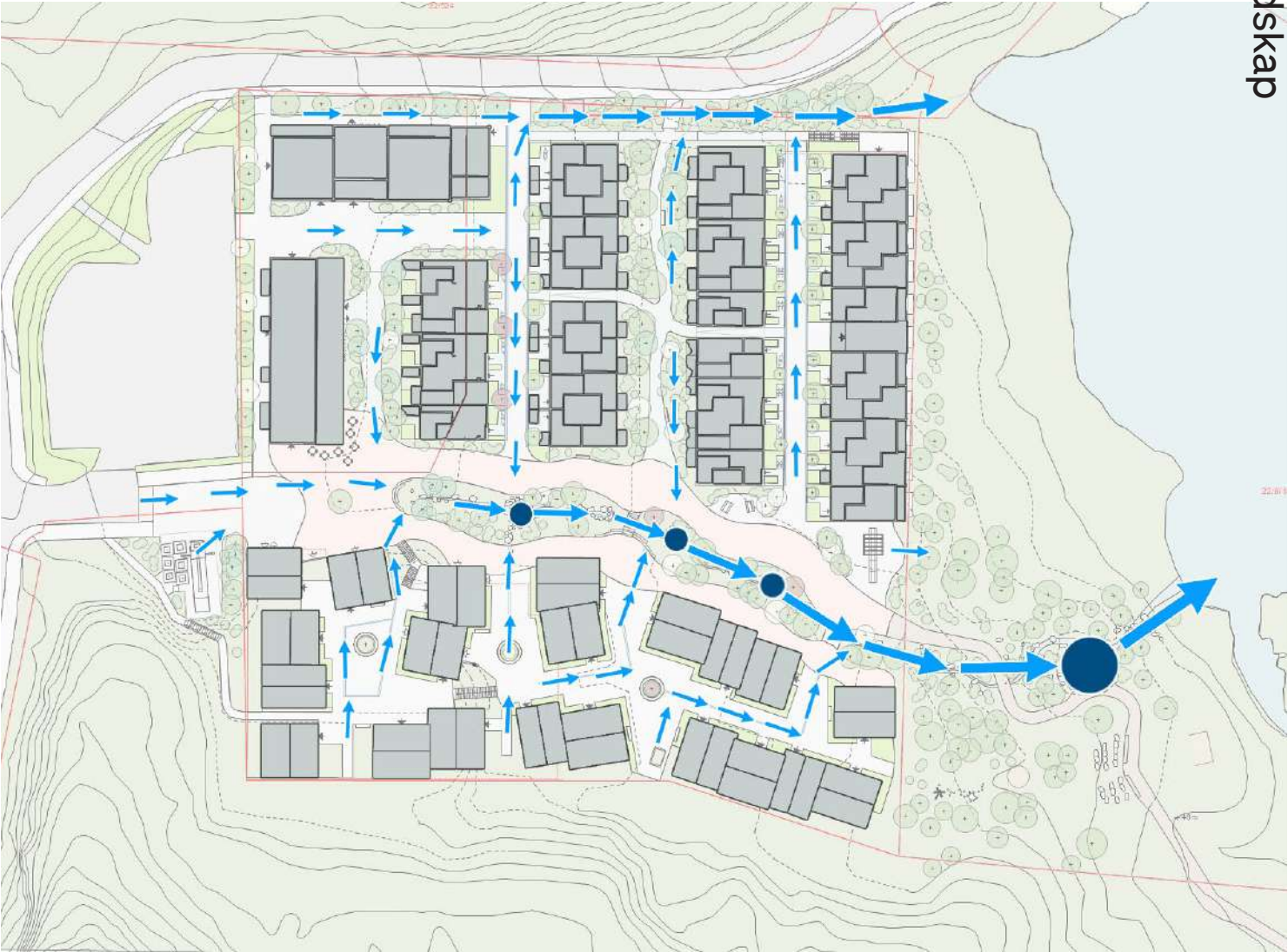
Planter i naturlike områder:
Treslag med stor variasjon i forventet størrelse og levealder, stor årstidsvariasjon. Frodig uttrykk.

- Edelløvtrær (som eik, lind og lønn).
- Eviggrønne trær som furu.
- Trær som stimulerer sansene med varierte farger, lyder og stamme/vekstformer (som osp og rogn).
- Prydgress, bregner og lyng.

Bekkedraget:
Mindre løvtrær som slipper gjennom lys og sikt om vinteren. Fuktelskende stauder som iris, kattehal og siv/gress.

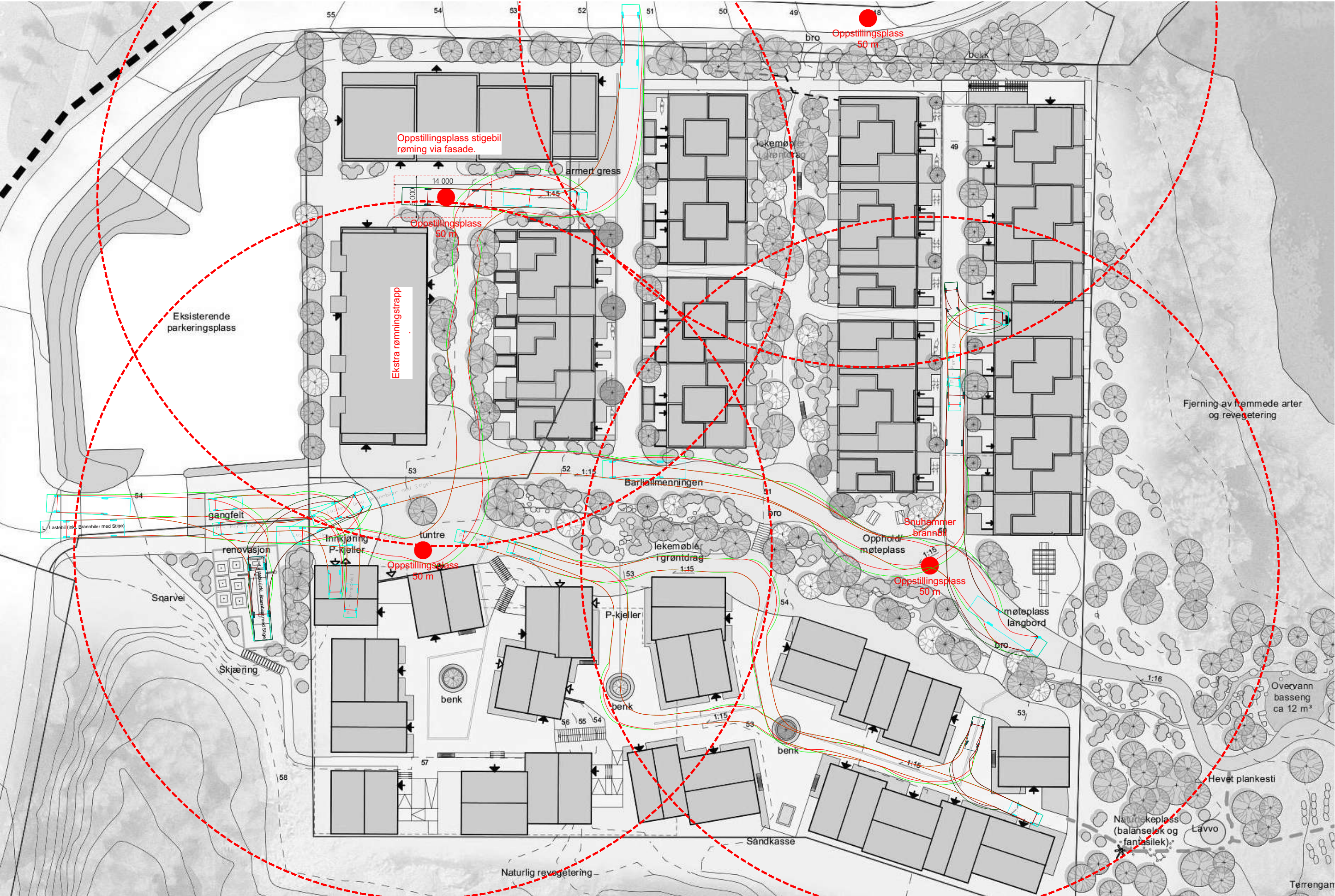
Planter i Park- og hagepreg:
Små, delikate og fargerike trær. Også frodig, men ryddig uttrykk.

- Fargerike varianter av prunus, rogn.
- Klatreplanter som eføy/leddved.
- Fargerike stauder (som geranium).
- Stauder med variert tekstur (som hosta, bregner, prydgress o.l)
- Fukt og bær (f.eks hagerips).
- Varierte busker (ullvier, einer).



Overvannshåndtering

Grunnet forurensing på tidligere industriområde er det ikke ønskelig med infiltrasjon i grunnen mellom byggene. Derfor ledes overvannet på overflaten av tomten. Noe regnvann ledes til en eksisterende grøft i nord, mens det meste av overflatevannet vil ledes til en fordyping i Barliallmenningen før det føres videre til tjernet. Underveis holdes vannet tilbake via terskler, både for å oppnå fordøyning samt for estetisk effekt.



Situasjonsplan / 1:500

Kantsoner

Prinsipper for kantsoner



Livet i nabolaget

Kantsonen kan ha ulik karakter og funksjon. Den kan skjerme, åpne opp, invitere til fellesskap, være en delingsarena eller skape mellomrom mellom ulike rytmer i nabolaget. Kantsonen handler om å gi bakkeplan nødvendige rammer for å skape lesbare overganger.

For å bearbeide en kantsone er det viktig å lese situasjonen den skal fungere i og ha en klar oversikt over hvilke prioriteringer som skal gjøres i hver enkelt situasjon. Ved å sortere behovene for utside og innside er målet å skape relasjoner mellom bygningens fasade, bygulvet og det som skjer i mellomrommet.

Kantsonen kan inkludere mange praktiske funksjoner. Den kan inneholde sykkelparkering, gangvei og sirkulasjon, uteservering, skjerming i form av vegetasjon eller fysiske elementer. Men kantsonen skal alltid ha en tydelig lesbarhet når det gjelder det offentlige, det private og det semiprivate.



Mot bydelen

Aktive og åpne fasader

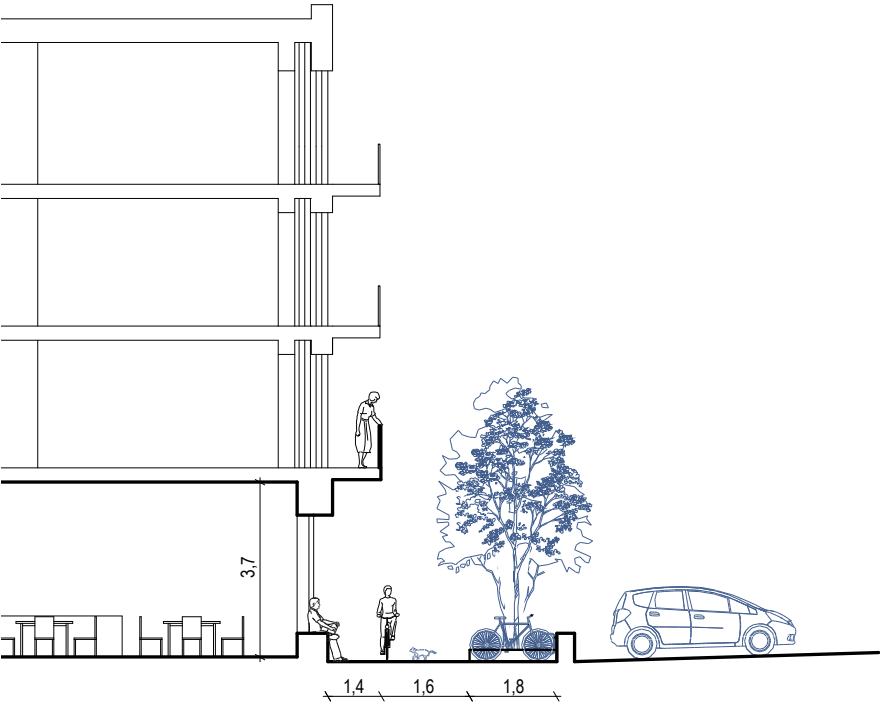
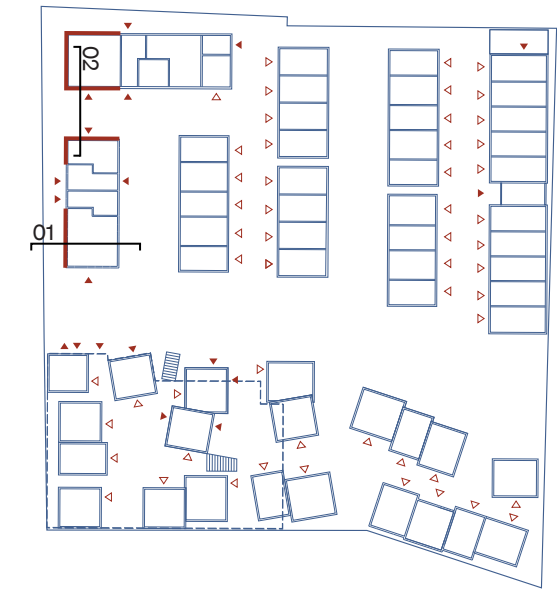
Mot Tjernet borettslag i nord-vest vil det bli lagt vekt på tjenester og tilbud som kan åpnes opp for hele bydelen. Her ferdes mange, både beboere og forbipasserende. Dette er den plassen i prosjektet som i høyest grad inviterer bydelen inn. I denne kantsonen legger vi vekt på hvordan vi kan fremme en høy offentlighetsgrad, hvordan vi kan invitere til opphold og hvordan oppholdet kan fungere fleksibelt for ulike bruk, gjennom døgnet og gjennom året. For å underbygge funksjonenes offentlighetsgrad legges det videre vekt på visuell kontakt og aktivt samspill mellom inne og ute, dette gjøres ved transparens og farger som symboliserer fellesfunksjonene.

Offentlighetsgrad
Kantsonen mot bydelen har høy offentlighetsgrad.

Opphold
Det skal legges til rette for lengre opphold og uformelle møter i overgangen mellom inne og ute.

Skjerming
Fasadene åpnes opp og inviterer bydel og nabolag inn.

Terskel
Terskelen ligger tett opp mot fasadelivet hvor man tilrettelegger for sittede situasjoner og opphold.



01
Café/nærbutikk med fasade mot parkeringsplass. Utragede balkonger og opphold i fasaden i første etasje hensyntar boligens uteoppholdsareal. Sykler og vegetasjon legges mot parkeringsplass for å skape buffer og for å samtidig understreke den høye offentlighetsgraden.



02
Fellesareal med fasader som vender mot hverandre. Høy transparens, sittede situasjoner i fasadelivet og enkle overganger mellom inne og ute aktiverer kantsonen og skaper kontakt mellom ulike funksjoner, bruk og mennesker. Boligene i 2.etg hensyntas med inntrukne eller franske balkonger.

Fellesarealer

Åpnes opp mot nabolagsgulvet

I kantsonen mot fellesarealer vil det legges til rette for formelle og uformelle møter i nabolaget. Rommene skal henvende seg mot nabolaget og kantsonen skal legge til rette for et aktivt samspill mellom fellesfunksjoner og nabolagsgulv. I disse kantsonene legger vi vekt på å fremme tilgjengelig- het for nabolagets beboere og på å skape gode overganger mellom delingsfunksjoner og nabolagsgulv slik at kantsonen blir en aktiv sone med lav terskel for opphold. Det fokuseres på god visuell kontakt mellom inne og ute og bruk av farger for å understreke fellesfunksjonen.

Offentlighetsgrad

Kantsonen mot bydelen har høy offentlighetsgrad.

Opphold

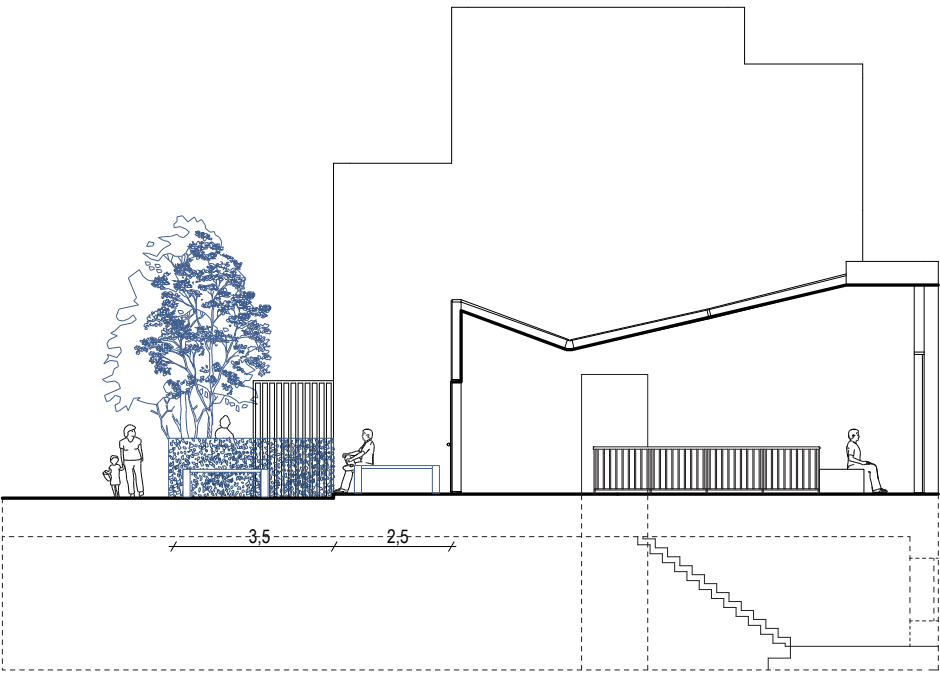
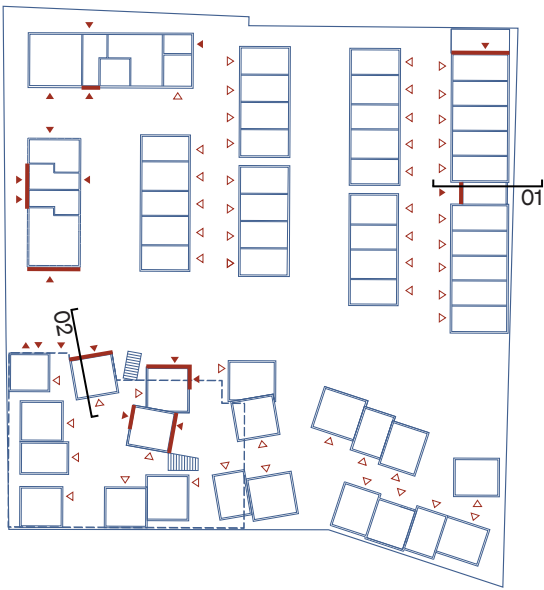
Det skal legges tilrette for både uformelle møter og lengre opphold.

Skjerming

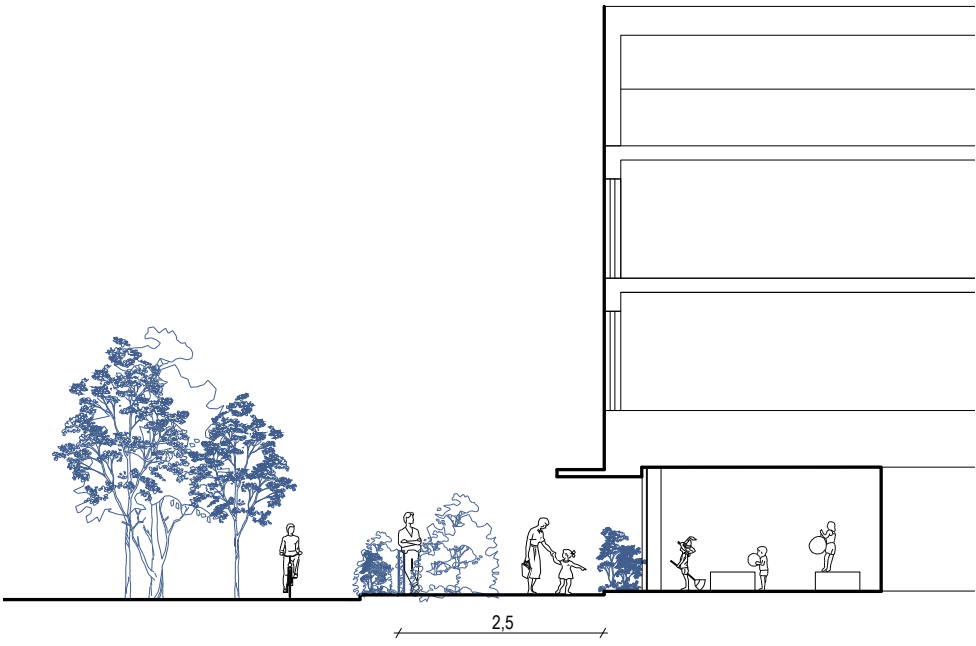
Fasadene skal ha høy grad av transparens og vise rommets innhold og aktivitet.

Terskel

Fasaden skal invitere inn og terskelen ligger derfor tett opp mot vegglivet.



01
Fellesareal med fasade mot nabolagsgate. Rommets funksjon som fellesareal understrekes ved høy transparens og siktlinje til tjern og skog i øst. Kantsonen er romslig og strekker seg ut mot nabolagsgaten med mulighet for opphold og uformelle møter. Offentlighetsgraden understøttes ved fargebruk.



02
Fellesareal med fasade mot allmenningen. Høy grad av transparens og tak over inngangspartiet understreker den høye offentlighetsgraden. Kantsonen avgrenses fra men er også en del av den store allmenningen. Det legges inn små nivåforskjeller og elementer som håndløpere, vegetasjon kan brukes for å avskjerme uten å lukke.

Mot Barliallmenningen

Skånsom tilnærming til fellesrommet

Langs hovedaksen vil det legges tilrette for både felles og private soner. Dette er hovedåren i prosjektet som direkte knytter seg på eksisterende turveinett og øker tilgjengeligheten til stiene rundt vannet for hele bydelen.

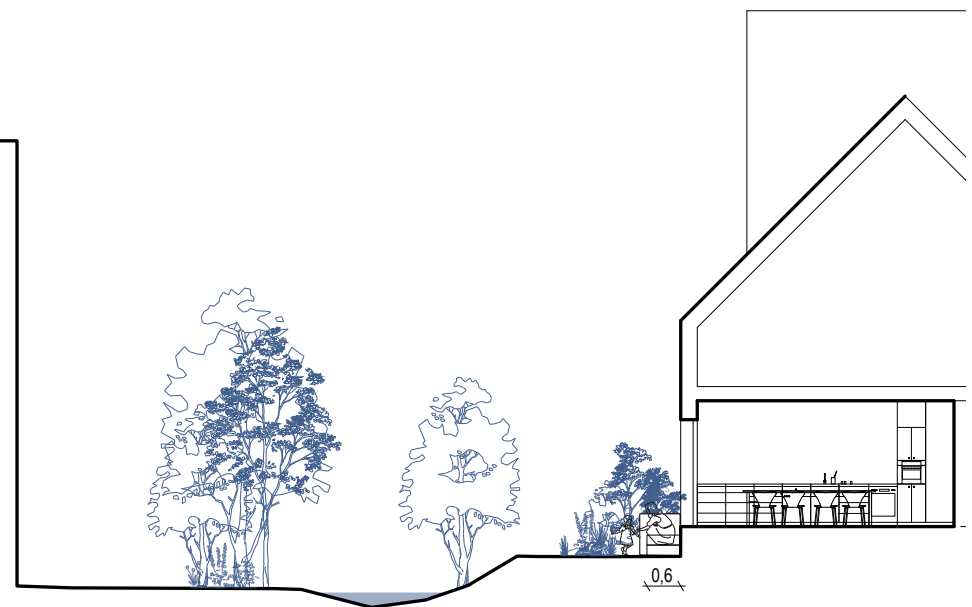
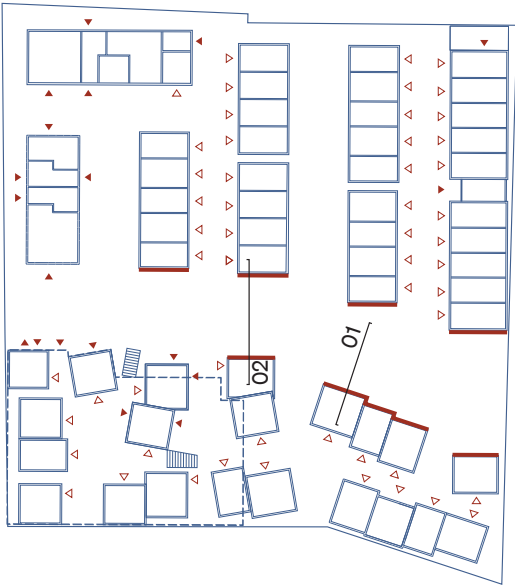
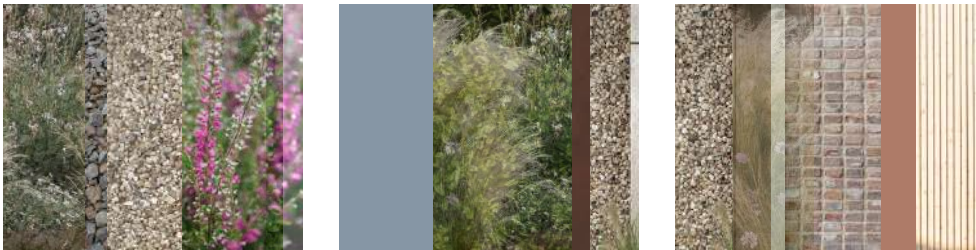
I denne kantsonen legger vi vekt på å fremme en klar oppdeling mellom det offentlige, semiprivate og private rom, samt hvordan vi tar hensyn til visuell kontakt og behov for skjerming. Dette gjøres hovedsaklig ved hjelp av vegetasjon, dekke på bakken og ulike nivåer der det er mulig. Det skal ikke legges opp til strukturer som for eks. boder og vegger som tar rommet.

Offentlighetsgrad
Kantsonen mot Barliallmenningen har høy offentlighetsgrad.

Opphold
Kantsonen trekkes tilstrekkelig ut for å gi plass til nedtrapping eller enkel møblering.

Skjerming
Det legges vekt på variert skjerming og arbeides med vegetasjon, opphøyde partier og tydelige overganger.

Terskel
Kantsonen skal tydeliggjøre den privat sonen og skal derfor trekkes ut for å gi rom til det private.



01
Privat bolig med direkte adkomst og kantsonen mot allmenningen. Første etasje er, der det er mulig, hevet for å gi god skjerming mens kantsonen trappes ned for å understreke den private sonen og samtidig skape koblinger mellom fasade og nabolagsgulv. Kjøkken legges mot allmenningen for å gi liv til kantsonen. Det legges opp til mulighet for vegetasjon mellom boenhetene.



02
Det brukes vegetasjon for skjerming og dekker for å understreke den private sonen i møte med den offentlige allmenningen. Rekkehusbebyggelsen får gavlvegger mot allmenningen. Disse skal ikke ha direkte adkomst ut mot fellesrommet men heller fungere som bakvegger for aktivitet langs allmenningen. Gesimsen er trukket ned enkelte steder for å skape variasjon og kontakt mellom takterrasse og livet i nabolaget.

Mot naturrommene

Vegetasjon som skjerming

Mot naturrommene legges det tilrette for vegetasjon og stillhet. Her ferdes hovedsaklig de som har tilhørighet i nabolaget men rommene kan også brukes for gjennomgang og sirkulasjon, samt lek.

I denne kantsonen legger vi vekt på subtile men lesbare overganger mellom det private og det offentlige. Kantsonen vil trekkes inn enkelte steder for å understreke den private sonen og trekkes ut nok til at man legger tilrette for opphold for beboere med direkte adkomst ut i naturrommet. Det skal ikke legges opp til inngangspartier i naturrommet.

Offentlighetsgrad

Kantsonen mot naturrommene har middels offentlighetsgrad.

Opphold

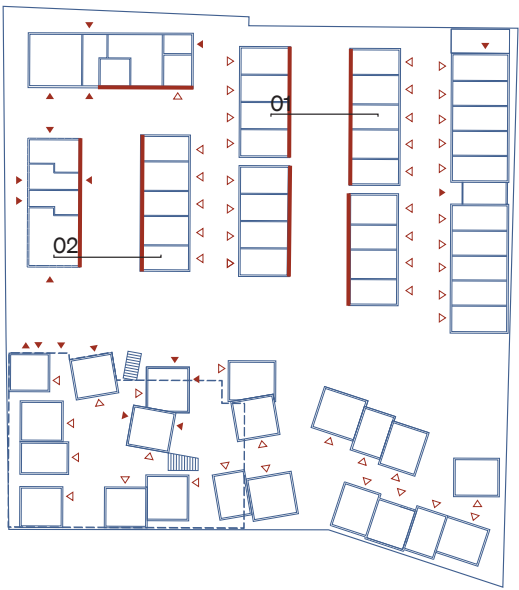
Det legges tilrette for opphold for beboere med direkte adkomst til naturrommet.

Skjerming

Skjerming skjer i fasaden og ved hjelp av vegetasjon.

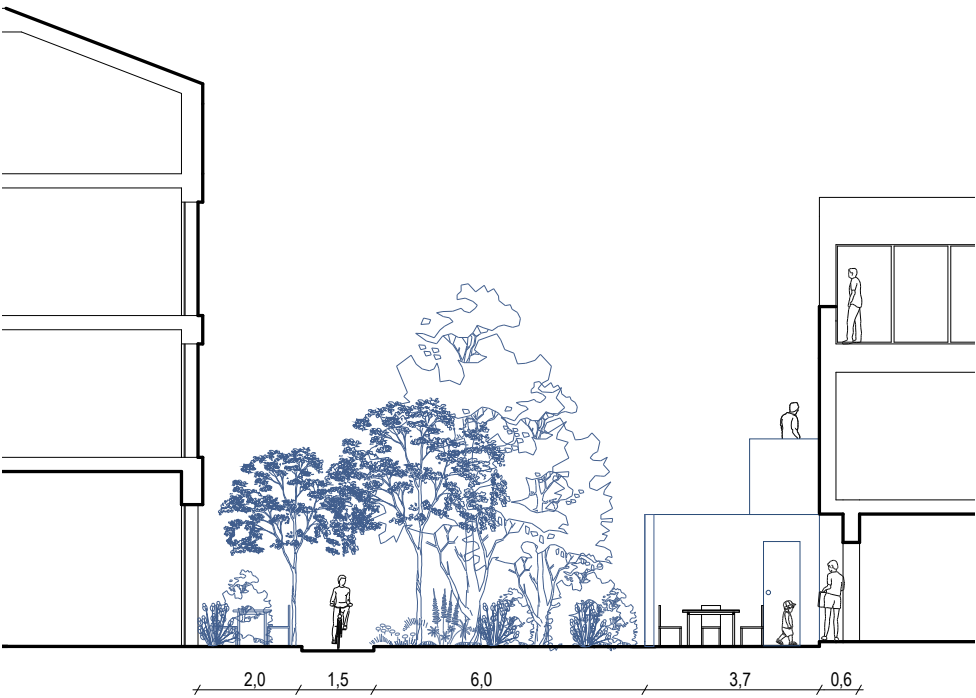
Terskel

Terskelen ligger tett opptil fasaden men tydeliggjøres ved hjelp av vegetasjon og variasjon i dekke..



01

Boenhet med kantsone mot naturrom. Fasaden trekkes noe inn for å skape skjerming og understreke den private sonen. Dekker legges i overgangen mellom inntrekk og naturrom og plasseres skånsomt på terrenget for å understreke naturrommets karakter. Høydeforskjell mellom boenhetene og ulike høyder på vegetasjon bidrar til å hensynta skjerming.



02

Kantsone mellom fellesarealer og bolig. Boligene hensyntas ved å trekke kantsonen ut og legge tilrette for opphold med skjerming i form av vegetasjon, skillevegger og boder. Vegetasjonen går tett opp mot fasaden for å skape et helhetlig naturrom. Det kan legges opp til opphold mot fasaden som er felles for å knytte fellesfunksjonen sammen med nabolaget.

Mot nabolagsgater

Det praktiske og hverdagslige

Mot nabolagsgatene legges det tilrette for det praktiske og hverdagslige. Her ferdes hovedsaklig de som har tilhørighet i nabolaget, men gaten kan også brukes som gjennomgang av andre. Kantsonen skal inneha praktiske funksjoner samt fun- gere som en uformell møteplass for nabolagets beboere. I denne kantsonen legger vi vekt på tydelige overganger mellom det private og det offentlige. Det vil også bli lagt vekt på hvordan vi tar hensyn til visuell kontakt og behov for privateliv på bakkeplan ved å plassere boligens funksjoner slik at boligen får skjerming men også bidrar til livet i kantsonen.

Offentlighetsgrad

Kantsonen mot nabolagsgatene har middels offentlighetsgrad.

Opphold

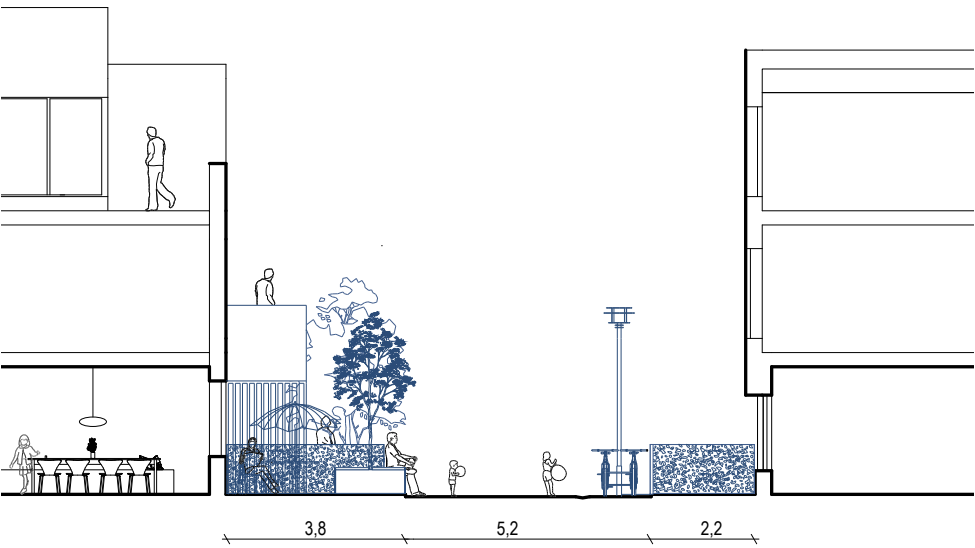
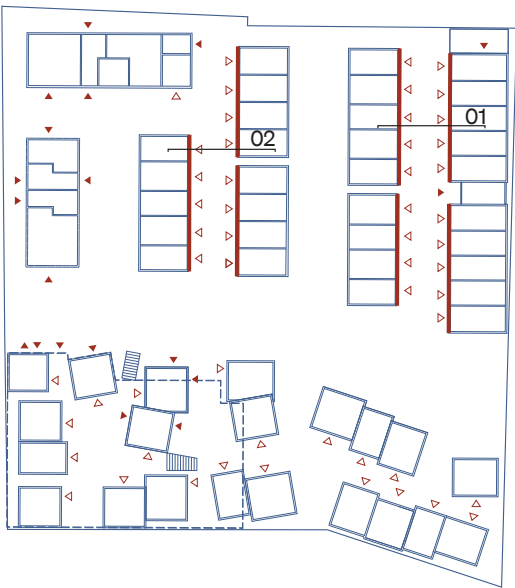
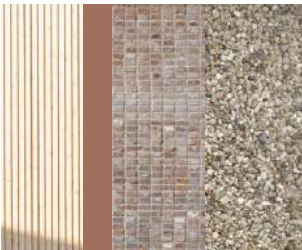
Det skal legges tilrette for korte opphold og uformelle møter.

Skjerming

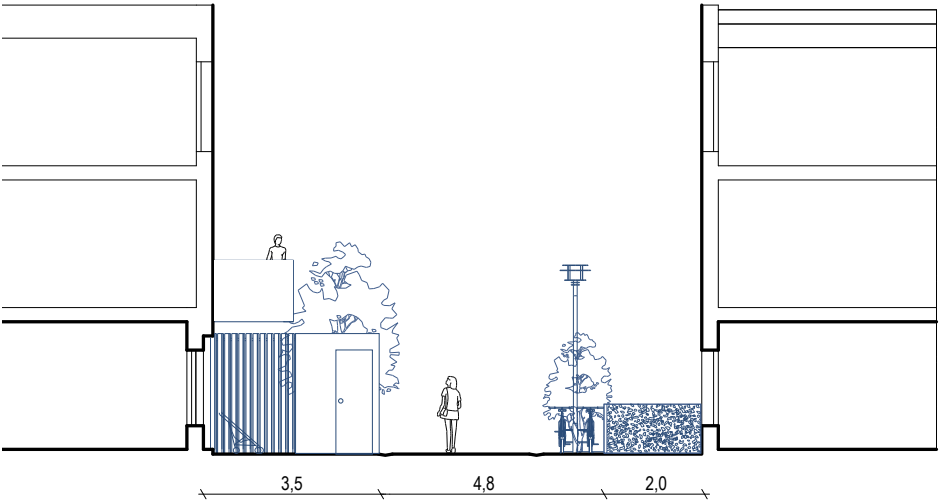
Det arbeides med brystninhøyder, boder, balkonger og vege- tasjon som gir skjerming til boligen.

Terskel

Terskelen trekkes ut fra fasade for å gi rom til praktiske funksjo- ner og aktivitet.



01 Kantsonene får ulik karakter som følge av solforhold. Kantsonen i øst tilrettelegges for opphold for formiddag- og ettermiddagssol. Det legges inn enkle skillevegger og balkonger for å skape variasjon i gateløpet. Vegetasjon og benker møter nabolagsgulvet og skaper rom for opphold og møter. Kantsonen i vest har hovedsaklig en praktisk funksjon med felles sykkelparkering, overvannshåndtering og belysning.



02 Kantsonene får ulik karakter som følge av offentlighetsgrad. Boligene i øst hensyntas ved hjelp av elementer som tydelig skiller det private og det offentlige. Det legges inn boder og skillevegger i møtet med nabolagsgulvet. Kantsonen i vest har hovedsaklig en praktisk funksjon med felles sykkelparkering, overvannshåndtering og belysning.

Mot tunrommene

De uformelle møtene

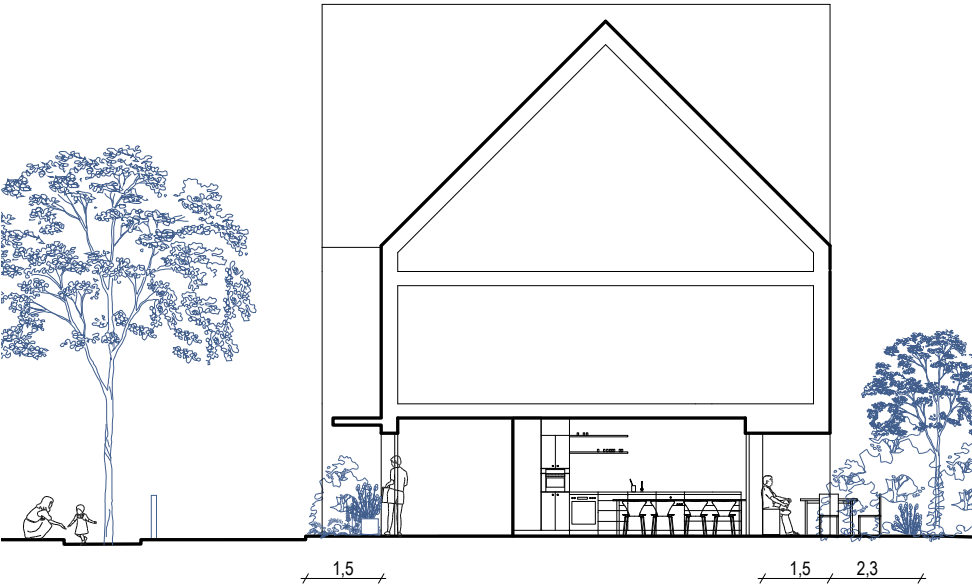
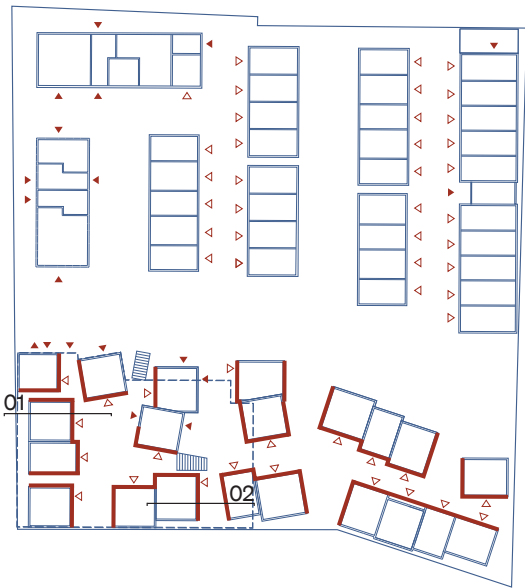
Mot tunrommene legges det til rette for uformelle møter og varierte romforløp. De fleste som ferdes her har en tilhørighet til nabolaget. I kantsonene mot tunrommene legger vi vekt på lesbare overganger og klare oppdelinger mellom det offentlige, semiprivate og private rom. Ved å etablere direkte adkomster fra privat bolig til tunrommene skapes det visuell kontakt og aktivitet. Det vil også legges vekt på beboernes mulighet for å ta eierskap til rommene og utvikle fellesskap.

Offentlighetsgrad
Kantsonen mot tunrommene har lav offentlighetsgrad.

Opphold
Det skal legges tilrette for korte opphold.

Skjerming
Vi arbeider med brystningshøyder og nivåforskjeller.

Terskel
Terskelen varierer men trekkes ut for å gi eierskap og mulighet for medvirkning.



01
Bolig mot tunrom.
Kantsonen er smal mot tunrommet og det private understrekes ved at inngangssituasjonen rammes inn. Det legges opp til medvirkning og eierskap til kantsonen ved hjelp av enkle elementer som vegetasjon, plantekasser, benker osv. Boligene som har kantsone mot ytterkant tomt får private kantsoner mot eksisterende natur.



02
Bolig mot tunrom.
Kantsonene legger seg på ulike nivåer for å ivareta skjerming og privatliv. Kantsonene legger tilrette for opphold i de ulike nivåene. Vegetasjon og plantekasser gir skjerming fra offentlig sti gjennom tunet.

Mot tjernet

Skånsom tilnærming til naturen

Mot tjernet skal naturen og det biologiske mangfoldet vernes om. For at boenhetene på bakkeplan og naturen skal hensyntas legges det ikke tilrette for bevegelse og aktivitet i denne kantsonen.

Gesimsen er flere steder trukket ned for å gi rom for gode uteoppholdskvaliteter på tak og for å dempe fjernvirkningen fra vannet.

Boenhetene på bakkeplan får direkte adkomst til kantsonen for å ivareta rømning. Her legges ikke opp til dør og privat uteoppholdsareal, men tilkomsten er der og beboerne har mulighet til å bruke kantsonen varsomt.

Offentlighetsgrad

Kantsonen mot tjernet har lav offentlighetsgrad.

Opphold

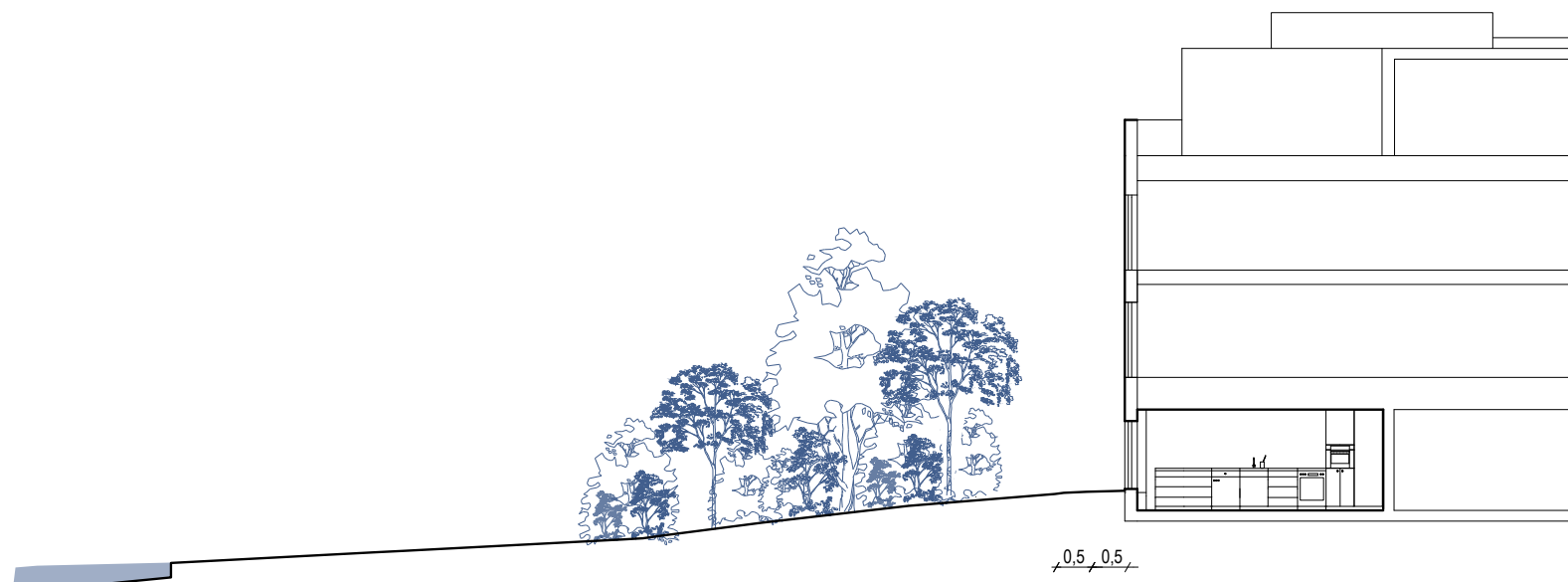
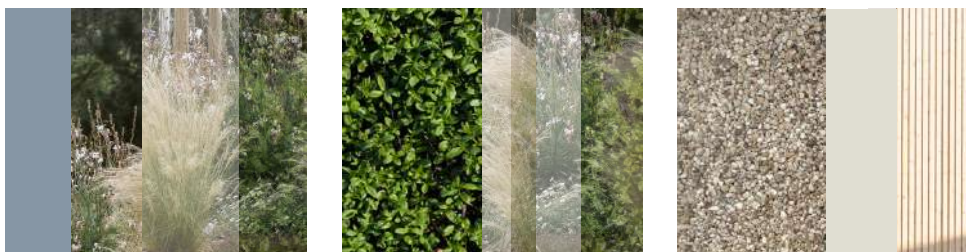
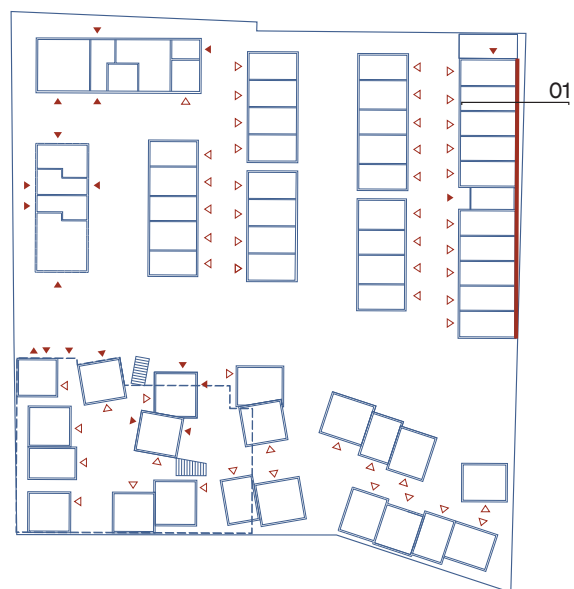
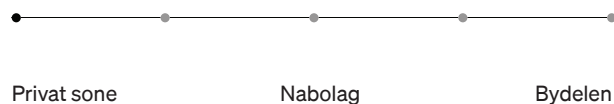
Det legges kun tilrette for mindre opphold for beboere med kantsone mot tjernet.

Skjerming

Vegetasjon gir skjerming.

Terskel

Terskelen ligger tett opp mot fasaden da det ikke skal tilrettelegges for bevegelse og aktivitet i kantsonen.



01

Terrenget er hevet og boenheten på bakkeplan får god kontakt med bakke, natur og tjern.

Kantsonen kan benyttes via rømningsvei, men det legges ikke tilrette for å kunne opparbeide et privat utomhusareal her.

Det legges grus i overgangen mellom natur og fasade og kantsonen kan, der det er åpninger i fasaden, trekkes ut ytterligere 0,5 m.



Tunrommet med smale og varierte kantsoner

Fargekonsept

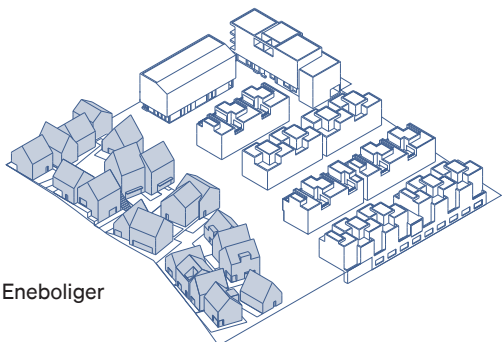
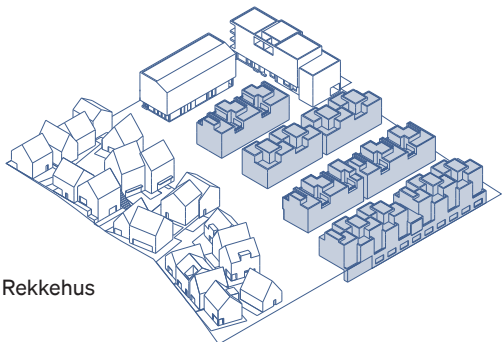
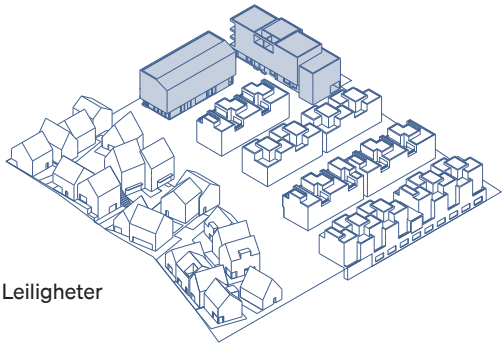


Fargekonsept

Fargekonseptet tar utgangspunkt i den eksisterende palletten man får inntrykk av på stedet, men ønsker å tydeliggjøre fargene i møte med omkringliggende bebyggelse og natur, skape helhet og gode overganger.

Barliveien fremstår som en grønn lomme og har unike kvaliteter med høy grad av variert vegetasjon, stort biologisk mangfold og tjernet som ligger rett ved. Prosjektet ønsker å ta hensyn til de kvalitene som ligger i området og skape gode overganger når det gjelder bebyggelsesstruktur, farger og materialitet. Det er ikke ønskelig med store fargekontraster men heller paletter som tar hensyn til situasjonen og komplimenterer den.

Det er viktig at typologiene fremstår helhetlige og samlende. Tunbebyggelsen vil få en større variasjon i farge og materialitet og inneha gode opplevelseskvaliteter i tilknytning til naturkollen i sør. I rekkehusbebyggelsen er kontakten med gatene viktig. Her vil varme farger og materialer skape sammenheng mellom nabolagsgulv og fasade og fange lyset på en god måte. Leilighetsbyggene henvender seg mot eksisterende bebyggelse, gate og vei. Med innslag av både varme og kaldere kontraster vil bebyggelsen relatere seg godt innover mot ny bebyggelse og beplantning, men også mot situasjonen utenfor.



Leiligheter

Det skal hovedsaklig brukes tre og tegl, eventuelt også massivtre. Hovedpaletten skal fungere godt sammen med fargene brukt på rekkehusene for å skape gode overganger - men skal også relatere seg godt til eksisterende bebyggelse i området. Fasadene i første etasje skal være rause og inkluderende med en høy andel glass. Det skal brukes lyse og naturlige farger og materialer med innslag av refleksjon og transparens .

Bebyggelsen møter eksisterende nabolag, vei og parkeringsplass og fargene går i retning av det grågrønne. For å tilpasse seg den eksisterende situasjonen er det valgt lyse farger og materialer med innslag av mørkere tegl og oker. Situasjonen tas opp i palletten med innslag av kaldere toner i blått og grått.

Hovedpalett



Kontrastfarger



Detaljfarger



Sammensetning av bilder fra eksisterende situasjon



Materialitet

Det skal hovedsaklig brukes tegl og tre, med innslag av metall. I første etasje vil det bli brukt mye glass for å skape åpne, inkluderende fasader.

Rekkehus

Rekkehusbebyggelsen skal fremstå helhetlig og nedtonet. Det skal derfor brukes et fåtall av materialer og fargenyanser per sammenhengende fasaderekke. Overgangene bør ikke være harde, men subtile møter mellom farger, nyanser og materialer. I øst er tjernet med sin kjølige vannflate fremtreden. Her setter også det grønne sitt preg men inneholder mer spredt vegetasjon og er fuktigere og mørkere med innslag av myr. Bebyggelsen møter tjernet med varme, nedtonede farger med innslag av oker og grønt. Den møter også sosiale nabolagsgater med grus og harde dekker, samt naturrom med høy grad av variert vegetasjon.

De ulike rekkene kan variere i nyanse for å skape identitet og overganger i møte med ulike situasjoner.

Hovedpalett



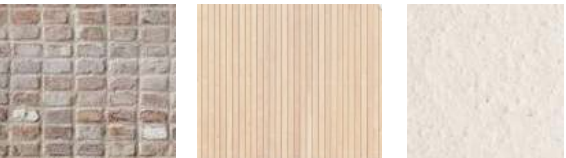
Kontrastfarger



Detaljfarger



Sammensetning av bilder fra eksisterende situasjon



Materialitet

Det skal hovedsaklig brukes tegl og tre i ulike nyanser med innslag av pussede flater.

Eneboliger

I tunstrukturen legges det opp til stor variasjon i materialitet og farger. Bebyggelsen ligger høyere enn øvrig bebyggelse, og med skogen i bakkant og stor himmelflate tåler bebyggelsen her mer farge. Volumene skal fremstå helhetlige og variasjonen skapes innad i tunstrukturen.

Bebyggelsen møter skog med ulike nyanser av naturfarger og stor årstidsvariasjon, fra lyse og mørke grønnfarger til lyse okerfarger. Skogen danner grunnlaget for farge- og materialpaletten. Dype grønn- og rødtoner relaterer seg godt til naturkollen og fremstår rolige og dempet i møte med naturlandskapets skiftende karakter.

Hovedpalett



Kontrastfarger



Detaljfarger



Sammensetning av bilder fra eksisterende situasjon

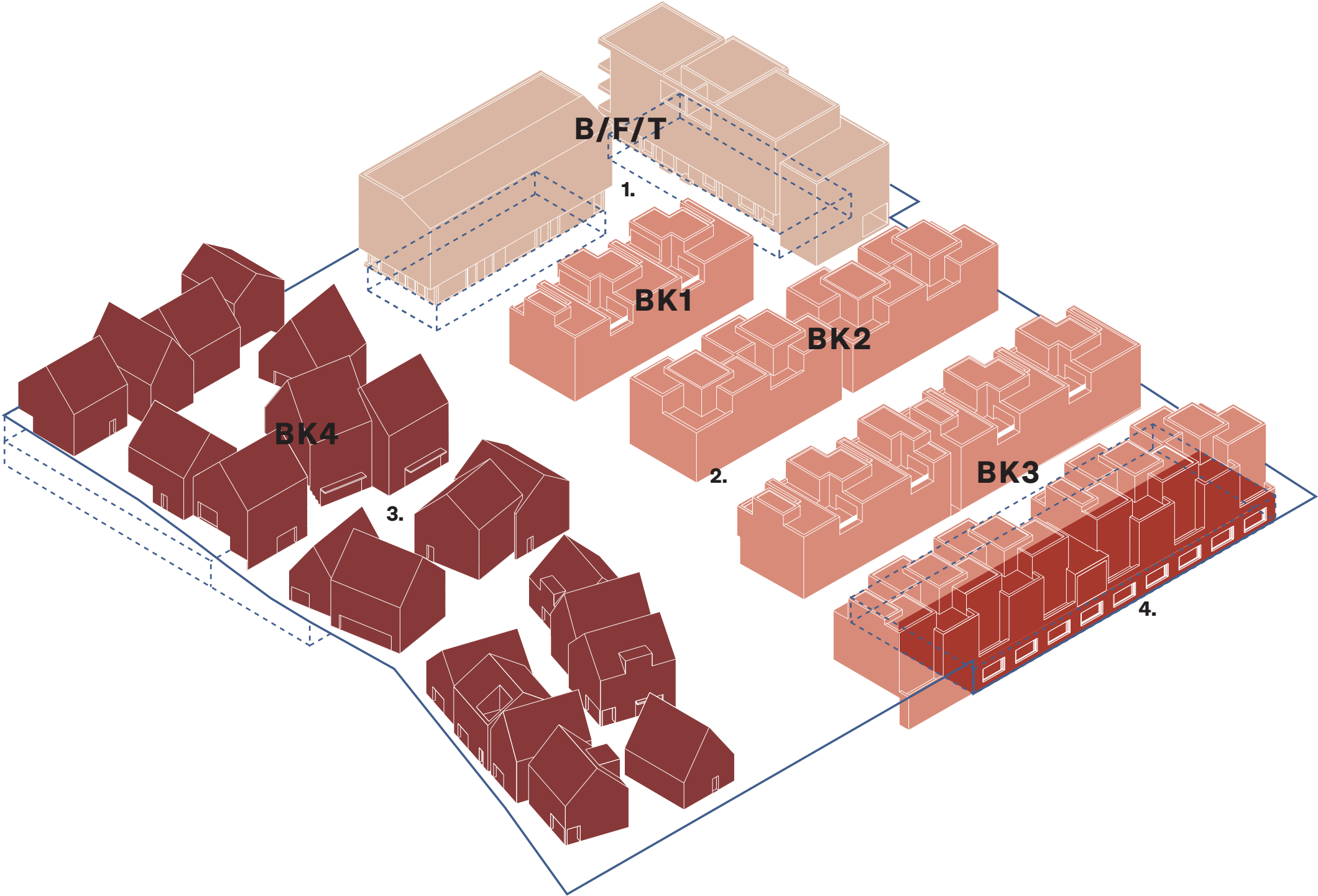


Materialitet

Det kan brukes stor variasjon i materialitet - som tre, tegl, stein og stål.

Typologier





Typologier

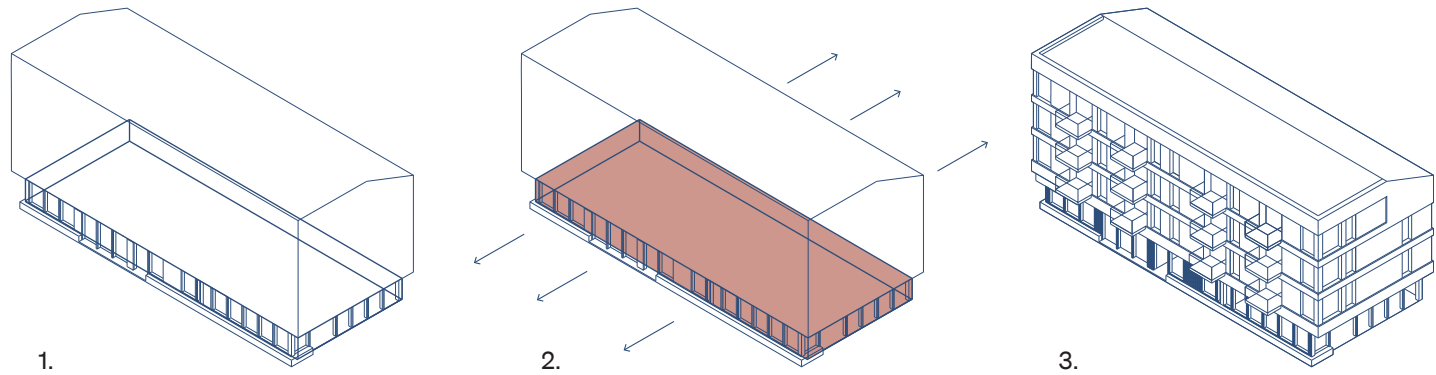
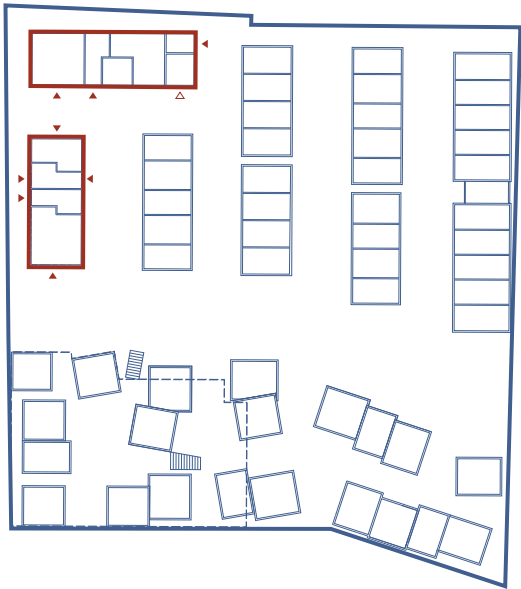
- 1. Blokktypologi med felles første etasje
4 etasjer.
Boenheter ca. 50 - 100 kvm
- 2. Rekkehus
3 etasjer.
Ca. 140 - 180 kvm
- 3. Eneboliger i tunstruktur
2-3 etasjer.
Ca. 140 - 180 kvm
- 4. Studiolleiligheter
Eksisterende garasjeanlegg transformeres.
35 - 40 kvm

Leiligheter

Leilighetsbyggene (B/F/T) går over fire etasjer, men en høy andel felles- og delearealer i første etasje. Det legges også opp til småskalert næring i møte med eksisterende tilkomstvei, borettslag og bydel.

Fasadene i første etasje er rause og inviterende. Med gode glassflater mot både øst og vest slik at får siktlinjer gjennom byggene og en sterk kobling mellom nabolag og eksisterende situasjon.

- 1. Første etasje består hovedsaklig av fellesarealer og næring.
- 2. Sikt- og kommunikasjonslinjer åpner opp mot både eksisterende og nytt nabolag.
- 3. Første etasje skal ha en tydelig offentlig karakter og under strekes ved bruk av et annet materiale, for eksempel tegl, på sokkelen.



Overordnet prinsipp



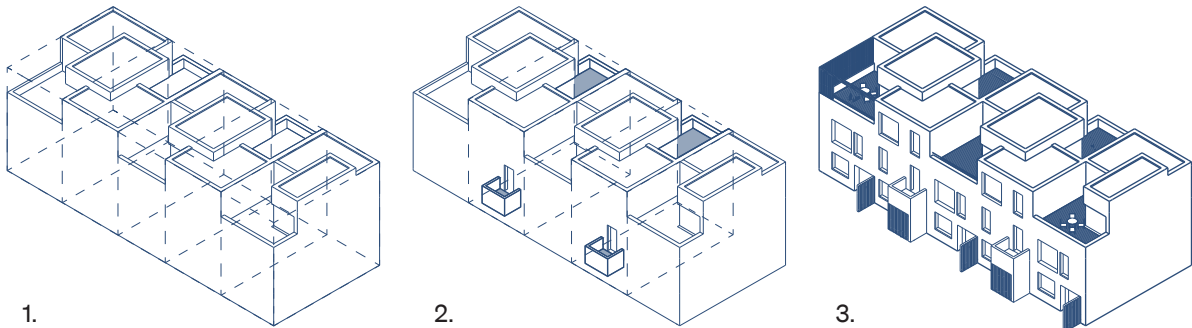
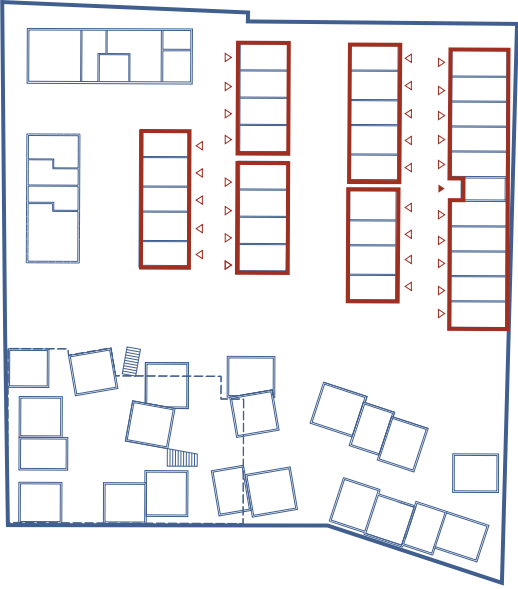
Prosess og utprøving, fasader og materialitet

Rekkehus

Rekkehusbebyggelsen BK1 - 3 skaper gode overganger og forbindelser mellom ny bebyggelse og eksisterende borettslag i nord. Bygningsvolumenes retning slipper lyset ned og gir rom for gode uteoppholdskvaliteter.

Inngangspartier vender mot hverandre og skaper bevegelse og aktivitet, samt rom for det praktiske som sykkelparkering og boder.

- 1. Rekkehusene orienterer seg mot øst og vest.
- 2. Annenhver boenhet får inntrukket gesims mot øst og vest. Boenhetene med takterrasse mot øst får i tillegg balkong mot vest.
- 3. Taklandskapet gir skjermede uteoppholdsrom og forholder seg godt til gateplan.

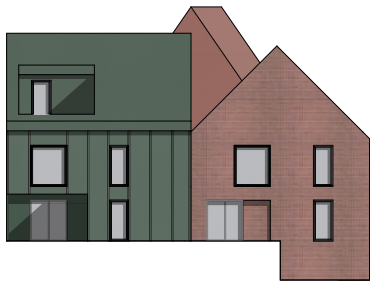
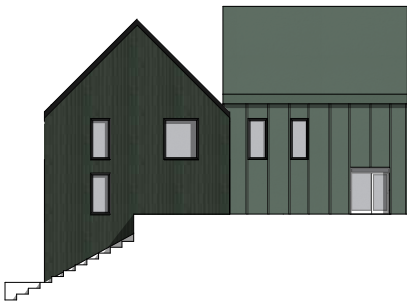
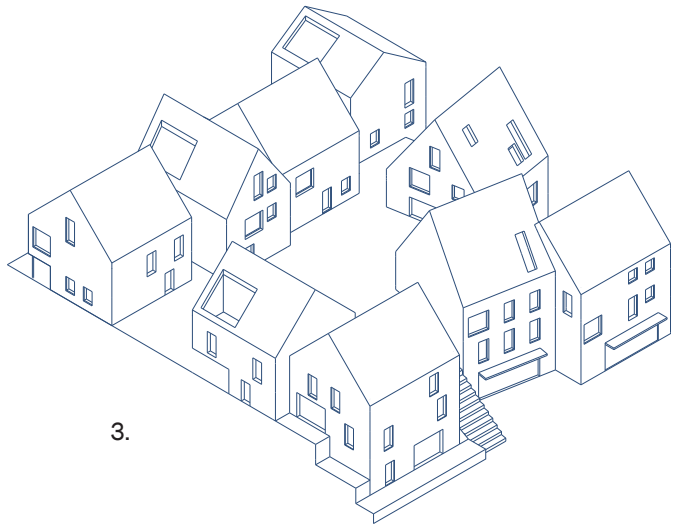
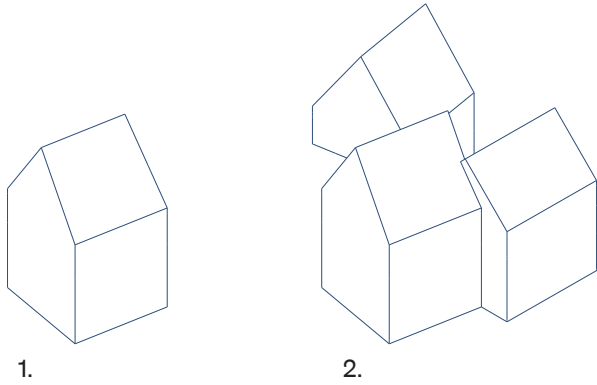
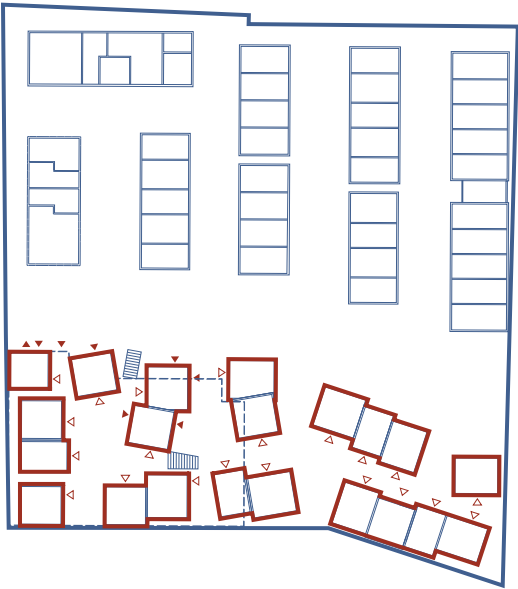


Prosess og utprøving, fasader og materialitet

Eneboliger

Eneboligene BK4 danner ulike gjennomganger og tun. Far-gepalletten skal bestå av jordfarger med tydelige kontraster og brudd for å fremheve boligenes individualitet. Materialene skal bestå av tre, tegl, stein og metall. I tunet er det rom for et mer individuelt uttrykk enn på de øvrige typologiene. Det legges opp til inntrekk på taket mot sør og vest slik at alle boligene får skjermede, private uteoppholdsarealer mot solen.

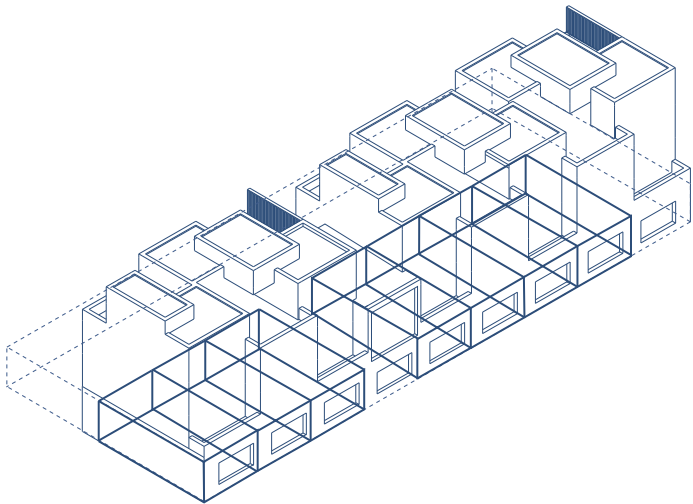
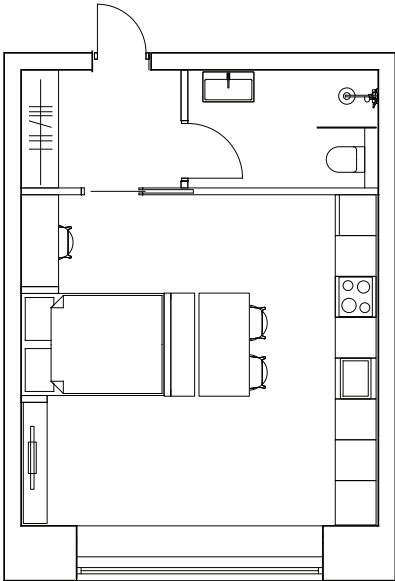
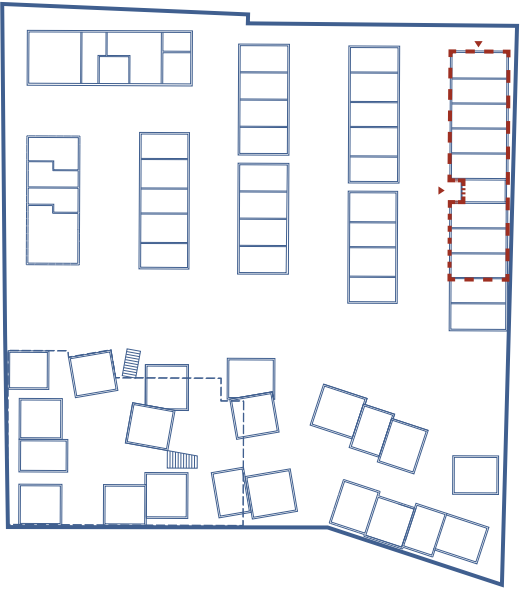
1. Volumene er relativt like i etasje- og gesimshøyde.
2. Ved å sette de sammen i en tunstruktur oppnår man variasjon og ulike gjennomganger.
3. Volumene tilpasses terreng og solforhold for og er individuelle i sin situasjon.



Prosess og utprøving, fasader og materialitet

Studioleiligheter

Gjennom transformasjon av eksisterende parkeringskjeller på tomten legges det tilrette for 7 studioleiligheter. Leilighetene vil ligge skjermet fra nabolaget og ha uhindret utsikt mot natur og tjern. Leilighetene har to adkomster, en fra nord og en som går gjennom rekkehusbebyggelsen med trapp og heis. Kjelleren vil i tillegg ha ulike felles- og deleløsninger, som reparasjonsverksted, vaskeri og sykkelparkering og skape forbindelser mellom studioleilighetene og det øvrige nabolaget.



Gjenbruk



Mulig gjenbruk

Materialer og strukturer på tomten

Det er flere elementer og materialer som ligger på tomten i dag som har potensiale til å kunne bli gjenbrukt til ulike formål. Av materialer er det hovedsaklig stein i ulike størrelse og kvalitet samt fasadeplater på eksisterende bygningsstrukturer.

1. Eksisterende stålkonstruksjon kan demonteres og fungere i mindre grupper eller alene utendørs. Elementene kan brukes som tak over fellesarealer ute eller i frileksområdet i sør-øst. Kan demonteres og brukes andre steder.

2. Granittstein kan gjenbrukes som en integrert del av dekket på bakken for å skape gode overganger. Den kan også brukes som elementer langs Barliallmenningen og fungere som soneinndelere og benker, samt være en retningsgiver for biler og sykler.

3. Kantstein kan gjenbrukes i dekket. De kan fint brukes som et subtilt skille mellom gangvei og sykkelparkering, i private kantsoner i nabolagsgatene eller i kanten av bekkedraget i Barliallmenningen.

4. Fasadeplater og takplater med ulike kvaliteter. Disse kan integreres som en del av fasaden enkelte steder for å skape variasjon og skiller, for eksempel på gavlvegger. Strukturene kan også brukes andre steder i sin helhet.

5. Større stein som kan fungere godt i frilekarelet i sør-øst. Steinene kan også brukes som benker i nabolagsgatene eller integreres i trapper og/eller forhøyninger, for eksempel i buffersonen mellom leilighetsbyggene og den eksisterende parkeringsplassen.

6. Små kantstein kan gjenbrukes i dekket, i trapper og integreres i sittesituasjoner. De kan også brukes for å skille ulike funksjoner på bakkeplan eller i ytterkant av grusstien som går gjennom naturrommet.

7. Større stein / betongstein kan integreres i trapper og opphøyninger og få en konstruktiv funksjon.

8. Skiferheller i ulike størrelser som fint kan fungere som overgang mellom andre dekker og fasadeliv. Steinenes størrelse og karakter gjør at de passer godt ved de funksjonene som henvender seg mot bydelen, for eksempel som deler av dekke utenfor cafeen.

9. Kantstein i ulike størrelser kan brukes hver for seg eller sammen for å skape identitet og karakter i dekket, for eksempel i inngangssituasjonen til boligområdet. De kan også brukes i ytterkant av kantsonen i tunet for å skape variasjon og lesbarhet mellom felles og private arealer.

Eksisterende elementer på tomten



1.



2.



3.



4.



5.



6.



7.



8.



9.

Alternativer til gjenbruk



Stein i ulike kvaliteter og størrelser skaper tydelige overganger mellom felles og privat og er tydelig retningsgivende for forbipasserende.



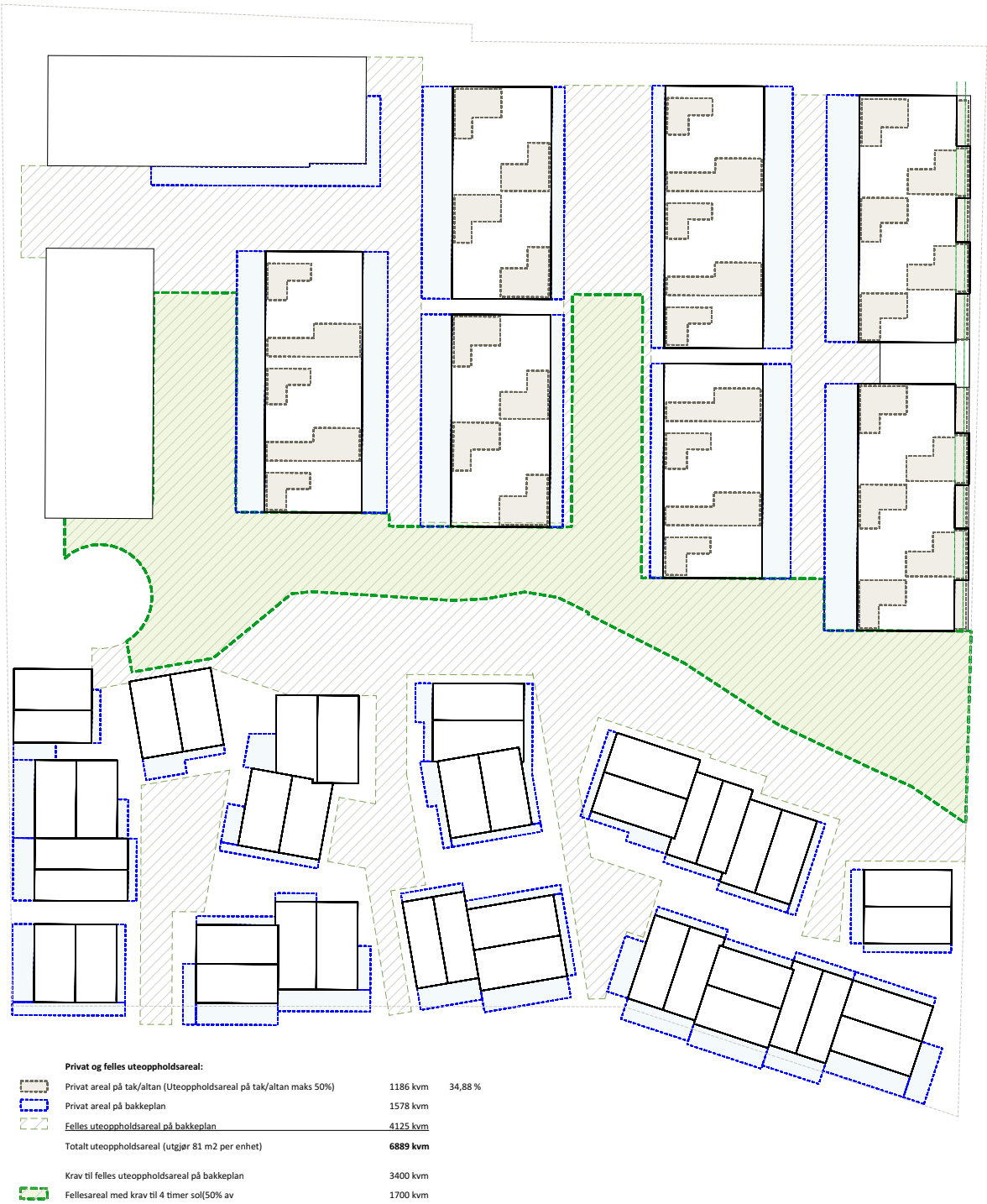
Kantstein som skille mellom hardt og mykt dekke. Har god formingssevne og kan brukes for å skape variasjon og karakter i ulike situasjoner.



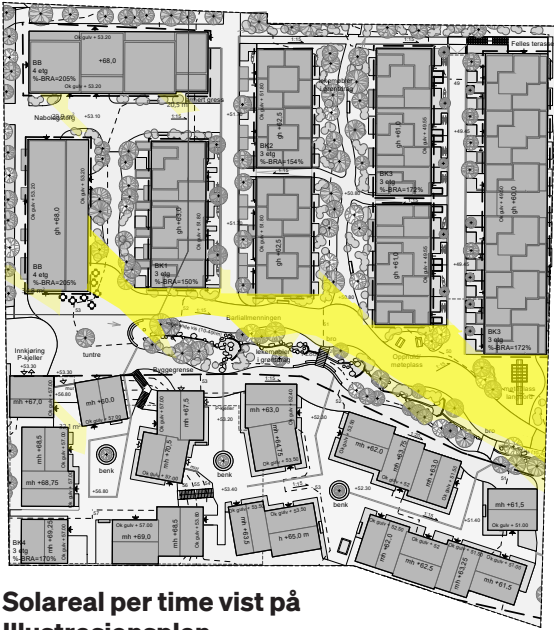
Fasadeplatene kan bearbejdes, farges og brukes på hele eller deler av veggflater - for eksempel på en av gavlveggene mot Barliallmenningen.

Solforhold og kvaliteter i uteoppholdareal

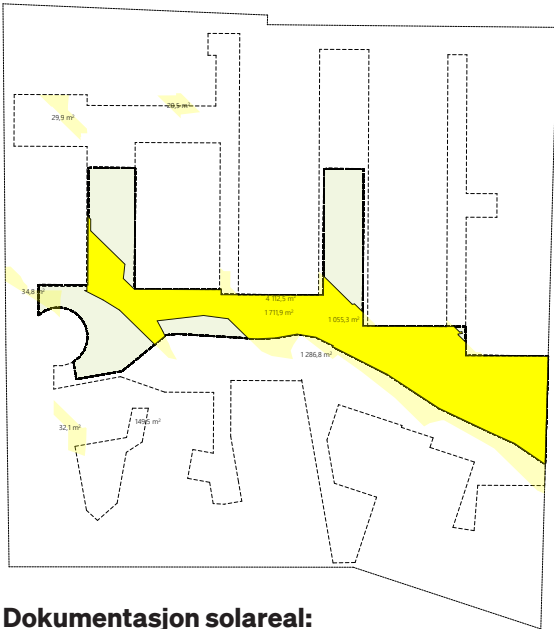




21. mars kl.10:00



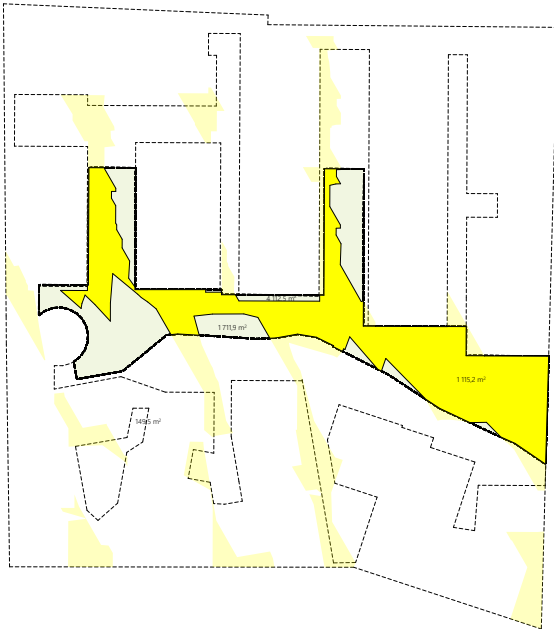
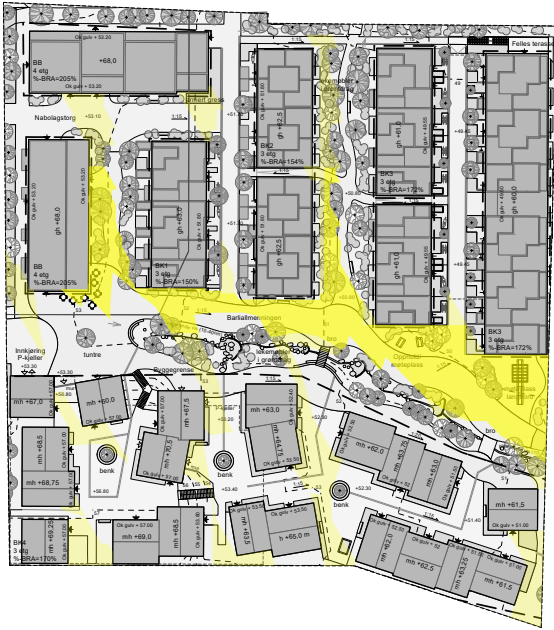
Solareal per time vist på Illustrasjonsplan.



Dokumentasjon solareal:

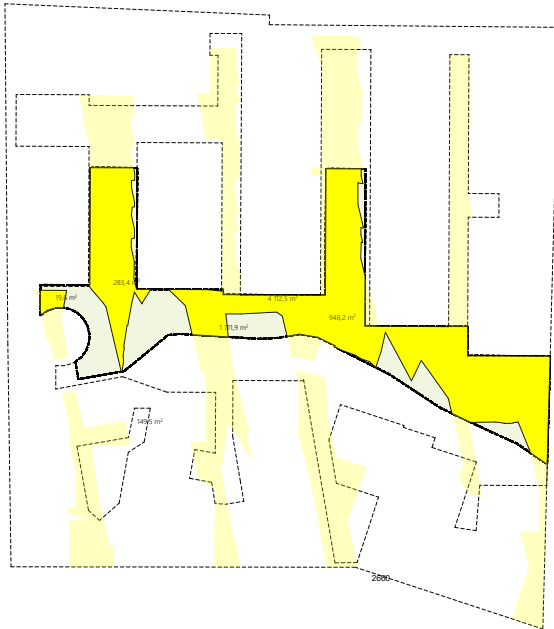
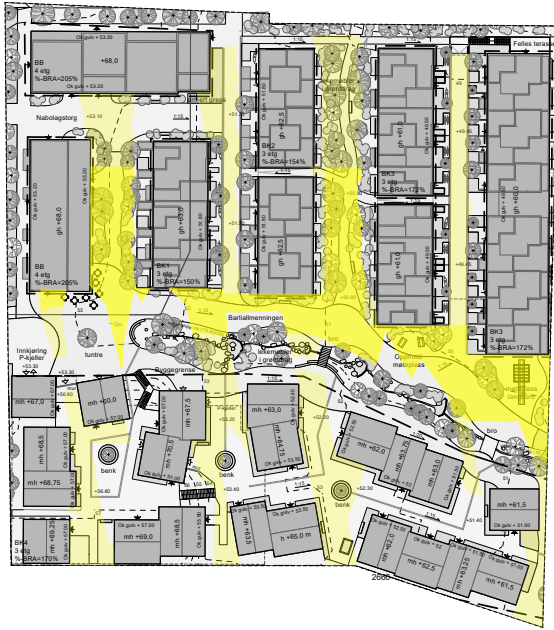
- Totalt felles uteoppholdsareal på bakkeplan **4125 m2**
- Totalt solareal på fellesareal **1311 m2**
- MUA ihht kvalitetskrav (min 1700 m2) **1712 m2**
- Solareal på bakkeplan **1055 m2**
- Prosentandel solareal på bakkeplan 21.mars kl 10:00 **61,5 %**

21. mars kl.11:00



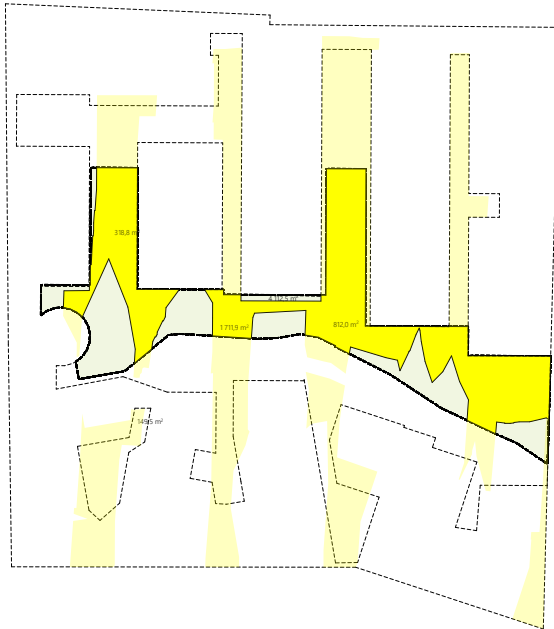
- Totalt felles uteoppholdsareal på bakkeplan **4125 m2**
- Totalt solareal på fellesareal **1667 m2**
- MUA ihht kvalitetskrav (min 1700 m2) **1712 m2**
- Solareal på bakkeplan **1115 m2**
- Prosentandel solareal på bakkeplan 21.mars kl 11:00 **65,0 %**

21. mars kl.12:00



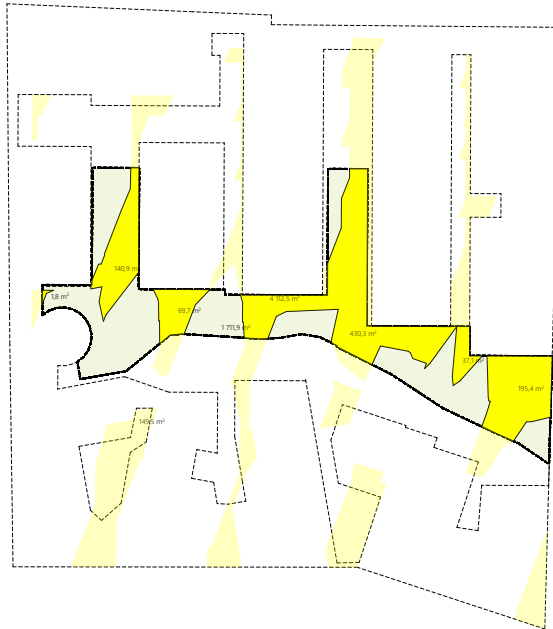
- Totalt felles uteoppholdsareal på bakkeplan **4125 m2**
- Totalt solareal på fellesareal **2660 m2**
- MUA ihht kvalitetskrav (min 1700 m2) **1712 m2**
- Solareal på bakkeplan **1250 m2**
- Prosentandel solareal på bakkeplan 21.mars kl 12:00 **73,0 %**

21. mars kl.13:00



- Totalt felles uteoppholdsareal på bakkeplan **4125 m2**
- Totalt solareal på fellesareal **2791 m2**
- MUA ihht kvalitetskrav (min 1700 m2) **1712 m2**
- Solareal på bakkeplan **1131 m2**
- Prosentandel solareal på bakkeplan 21.mars kl 13:00 **66,0 %**

21. mars kl.14:00



- Totalt felles uteoppholdsareal på bakkeplan **4125 m2**
- Totalt solareal på fellesareal **1839 m2**
- MUA ihht kvalitetskrav (min 1700 m2) **1712 m2**
- Solareal på bakkeplan **873 m2**
- Prosentandel solareal på bakkeplan 21.mars kl 14:00 **51,0 %**

Barliveien ligger i byfortettingssone med krav til 40 m2 uteoppholdsareal per enhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Minimum 50% av arealet skal utformes som fellesareal og skal tilfredsstille kvalitetskravene satt i KPA.

Kravet til felles utomhusareal med 85 enheter er 3400 m2. Minimum 50% av dette arealet utformes som fellesareal og utgjør 1700 m2. 50% av 1700 m2 skal igjen dokumentere 4 timer solareal 21.mars, se tabell.

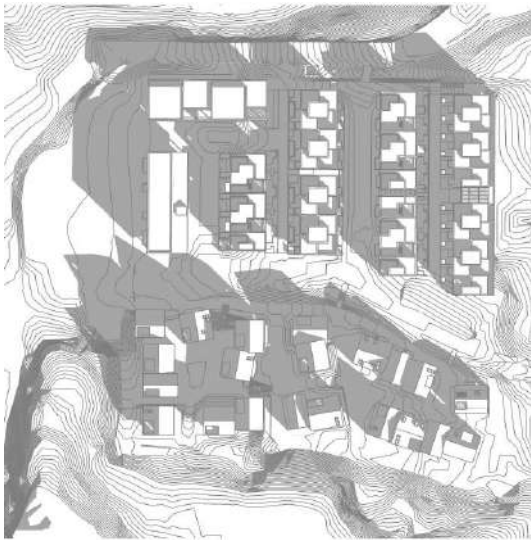
Soldekt felles uteoppholdsareal ved vårjevndøgn i tidsrommet kl.10:00-14:00						
Fellesareal		kl.10	kl.11	kl.12	kl.13	kl.14
Uteoppholdsareal m/kvalitetskrav ihht KPA (min krav 50% av 3400m2)		1712	1712	1712	1712	1712
Soldekt felles uteoppholdsareal		1055	1115	1250	1131	873
Uteoppholdsareal på tak/altan (maks 50%)						
Minst 50% av uteoppholdsareal skal ha sol 4 timer		61,6	65,1	73,0	66,1	51,0
Sum (snittverdi av tidsperioden)		63,4 %				



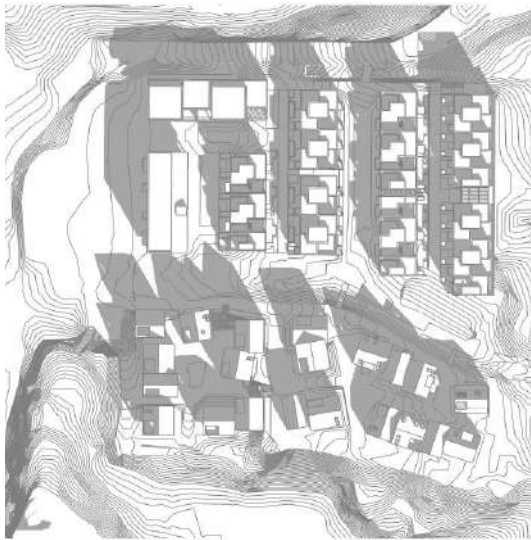
21 Mars kl. 08-sol opp 07:47



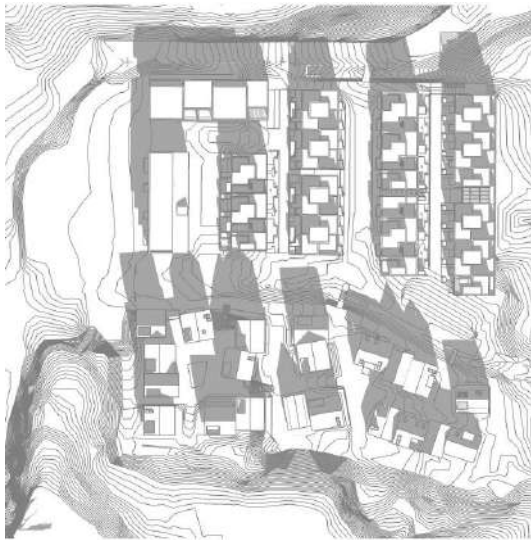
21 Mars kl.09



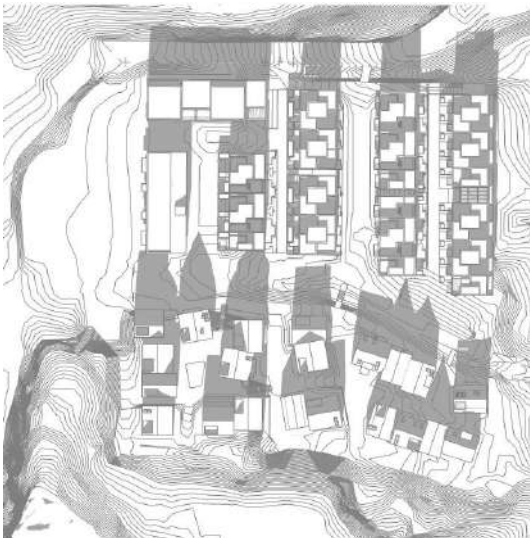
21 Mars kl.10



21 Mars kl.11



21 Mars kl.12



21 Mars kl.13



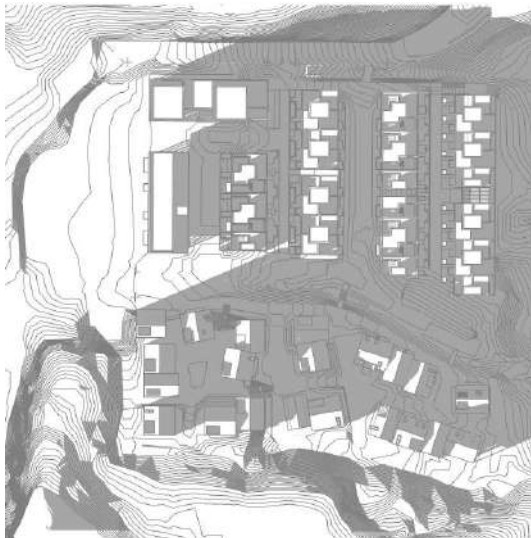
21 Mars kl.14



21 Mars kl.15



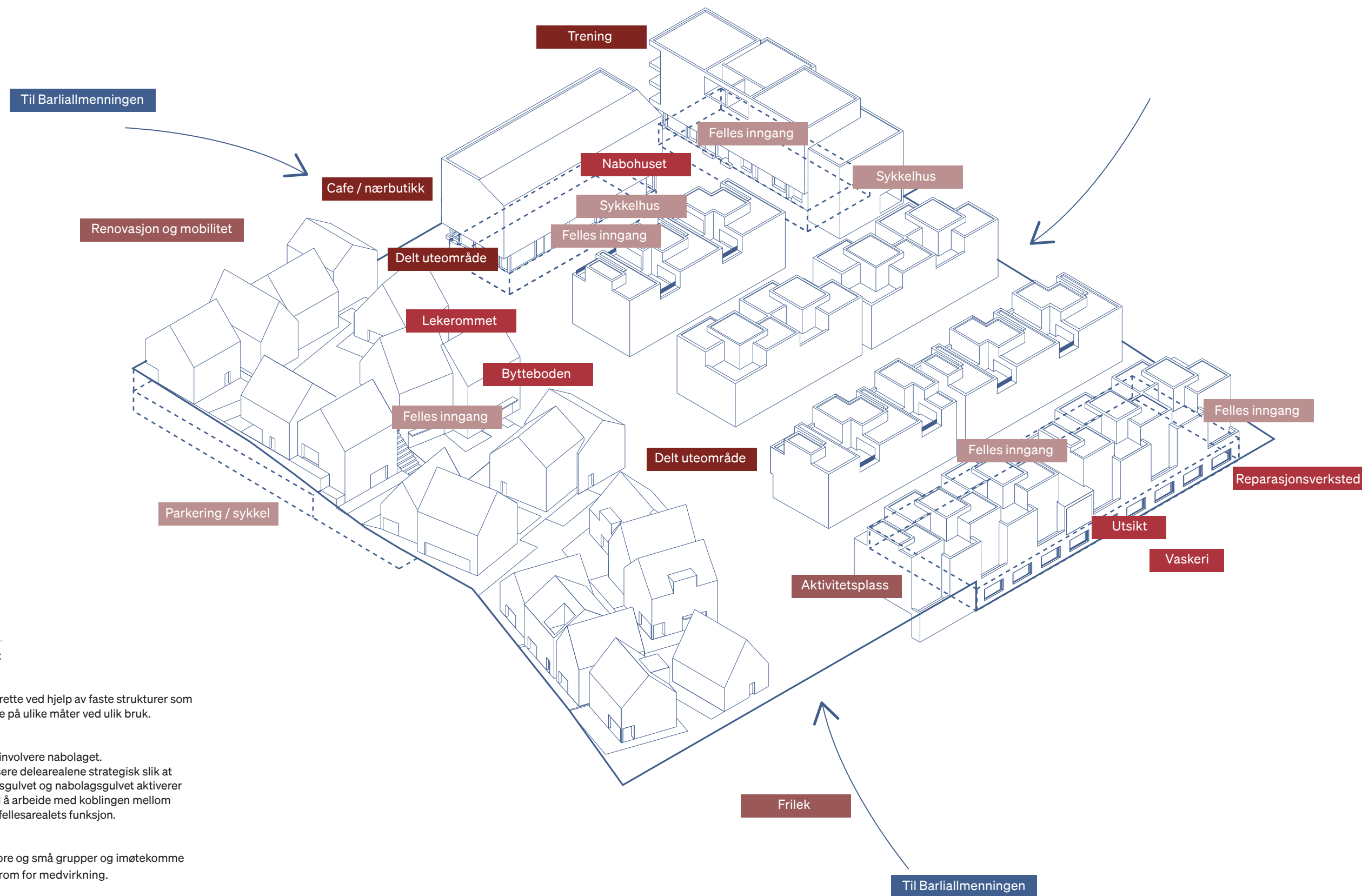
21 Mars kl.16



21 Mars kl. 17-Sol ned 17:47

Fellesarealer og deling





Delearealer - og konsept

FORANKRE -
Sette av areal og legge tilrette ved hjelp av faste strukturer som enkelt fasiliteter rommene på ulike måter ved ulik bruk.

INVOLVERE -
Gi rom for fleksibilitet og involvere nabolaget.
Kartlegge behov og plassere delearealene strategisk slik at bruken aktiverer nabolagsgulvet og nabolagsgulvet aktiverer rommet. Dette gjøres ved å arbeide med koblingen mellom uteoppholdsarealene og fellesarealens funksjon.

EIERSKAP -
Legge tilrette for både store og små grupper og imøtekomme ulike terskler for bruk. Gi rom for medvirkning.

FELLESKAP -
Dyrke frem fellesskap ved å binde opp aktivitet og skape gode overganger mellom ute og inne og mellom ulike program.

Oversikt, delefunksjoner

Det er lagt tilrette for ulike fellesarealer og delefunksjoner med fokus på ulike offentlighetsgrader, størrelser og program. I møte med eksisterende borettslag og vei/trafikk i vest vil det legges opp til to næringslokaler som kan inneha ulike funksjoner men som skal henvende seg mot eksisterende bebyggelse og bydel.

Innover i prosjektet er det tilrettelagt for ulike funksjoner som kommer borettslaget til gode gjennom å bidra til økt aktivitet. Det er viktig at fellesfunksjonene får ulike rytmer gjennom dagen. Vaskeri, sykkelparkering og gode gjennomganger/ inngangssituasjoner legger til rette for den hverdagslige, travle aktiviteten. Mens nabolagshus, nyttebod og reparasjonsverksted kan benyttes av mindre grupper til ulike tider på døgnet.

Rommenes ulike størrelse og program bidrar til å senke terske- len for bruk og sameie kan i fremtiden velge ulike løsninger for drift og logistikk, som for eksempel tjenesten «Heime».

- Bydelen**
- 1. Næringslokale - trening e.l
 - 2. Næringslokale - cafe / nærbutikk

- Sambruksarealer**
- 3. Nabohus
 - 4. Lekerom
 - 5. Nyttebod og vaktmester/sameiekontor
 - 6. Reparasjonsverksted
 - 7. Vaskeri

- Sirkulasjonsarealer**
- 8. Felles innganger / post
 - 9. Sykkelhus på bakkeplan
 - 10. Utgang parkeringskjeller / post
 - 11. Parkeringskjeller / sykkel

- Utomhus**
- 12. Renovasjon og mobilitet
 - 13. Aktivitetsplass
 - 14. Bossnedkast
 - 15. Lekeplass

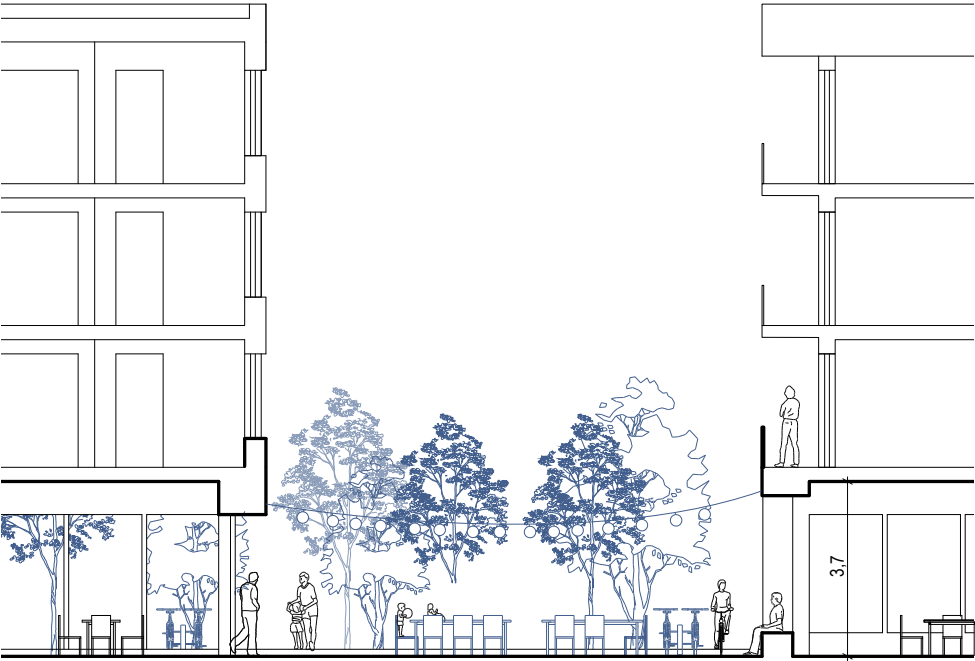
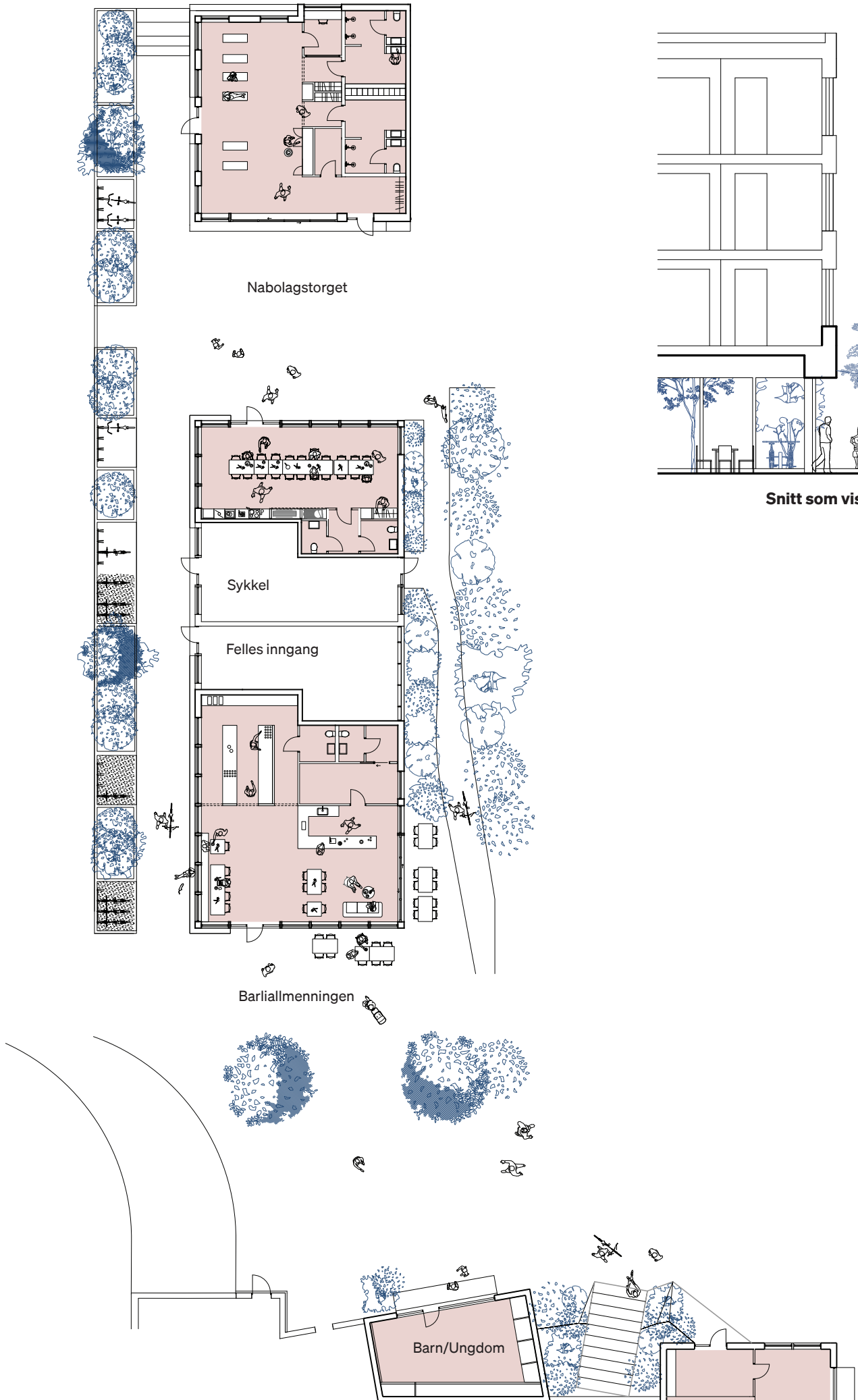
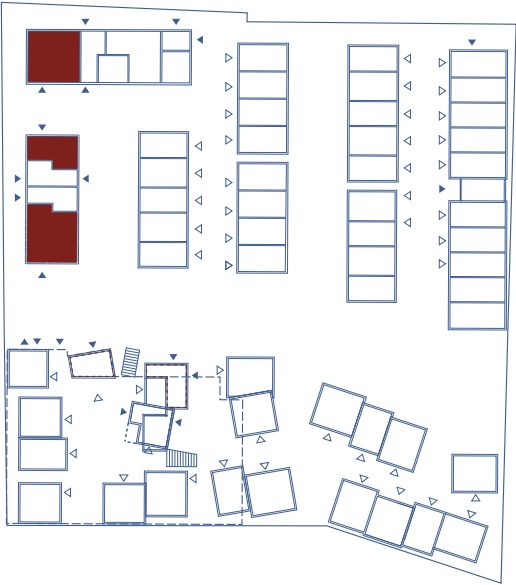
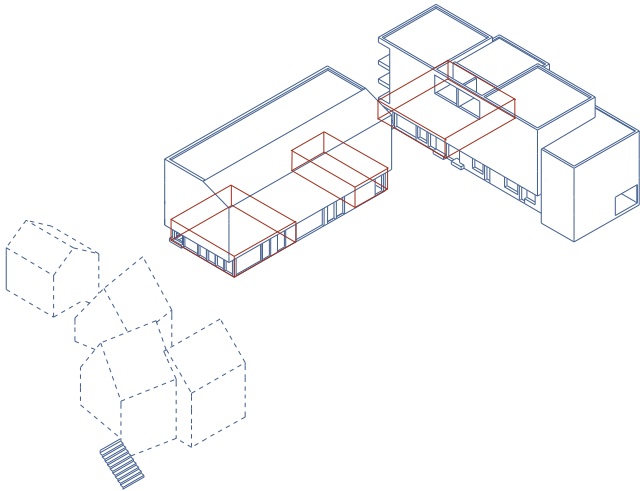


Fellesarealer i blokker

Mesteparten av arealet i første etasje i leilighetsbyggene er satt av til fellesfunksjoner og småskalert næring. Barliallmenningen og nabolagstorget vever sammen og skaper aktivitet på tver av funksjoner og program. Et mindre treningslokale henvender seg mot eksisterende borettslag i nord og mot nytt nabolagstorg, mens et nabolagshus hvor man kan arrangere fellesmiddag eller invitere til pop-up marked åpnes opp mot nabolagstorget og inviterer beboerne inn i fellesskapet.

I første etasje har man også rause fellesinnganger med gode lysåpninger og kontakt med gaten på utsiden. Man har også sykkelparkering med inngang på hver side som kan bidra til å skape aktivitet på tvers av leilighetsygget.

Mot Barliallmenningen er det satt av et næringslokale hvor man kan ha en liten cafe og/eller en nærbutikk. Som det første man møter når man kommer til Barlia, og med god kontakt med parkeringskjeller og fellesfunksjoner på andre siden av allmenningen vil rommet bli et aktivt torg for både beboere og forbipasserende.



Snitt som viser kommunikasjon mellom fellesarealer ved nabolagstorget

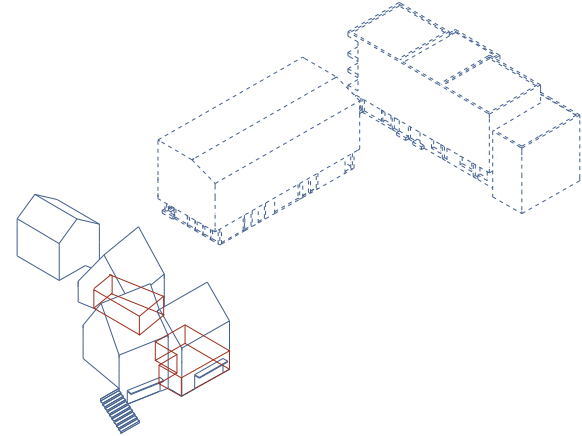
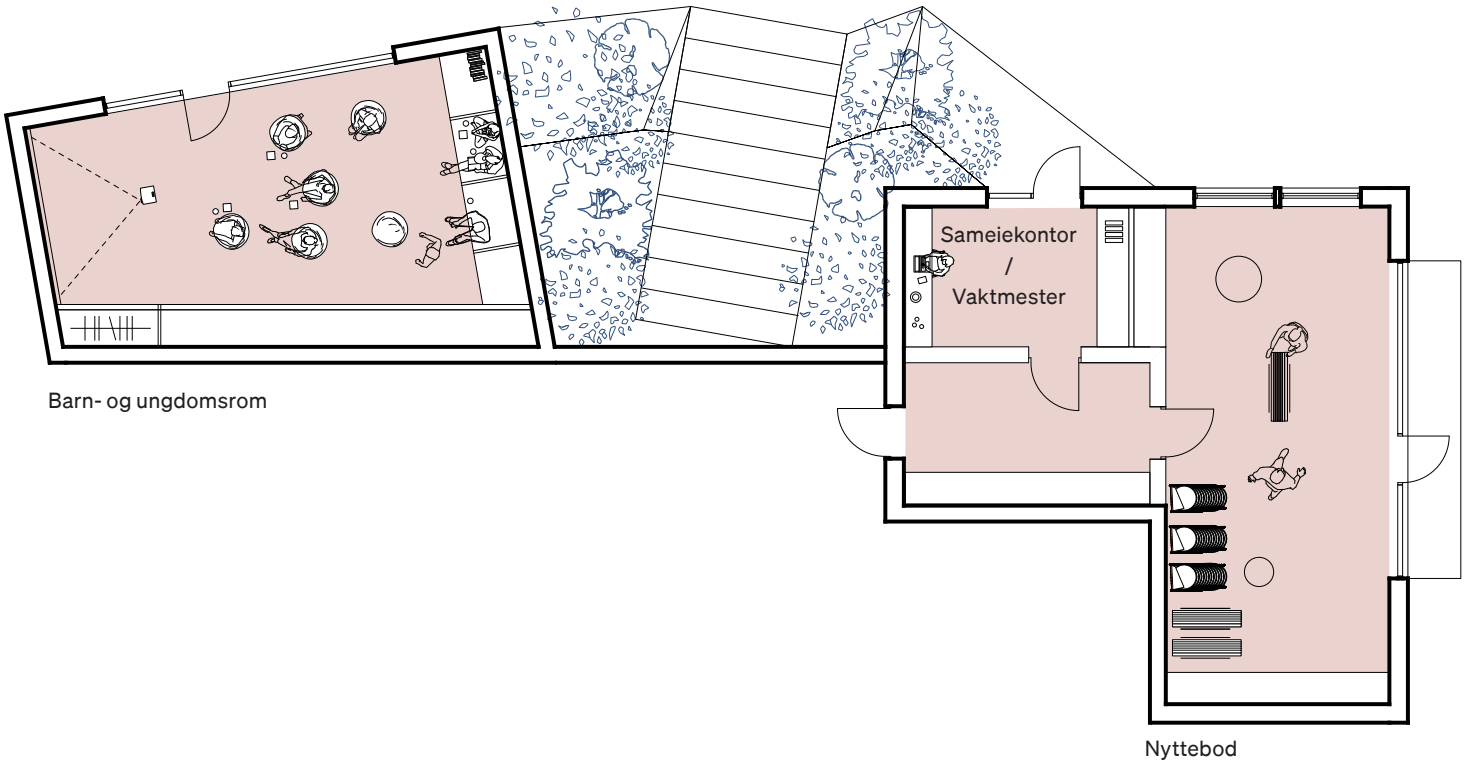


Referansebilde - Nabolagstorget

Barn- og ungdomsrom og nyttebod

Sameiekontor/vaktmesterkontor er lagt i tilknytning til garasjeanlegg og til nytteboden som er felles for sameiet. Nytteboden kan fungere både som et oppbevaringsrom for utstyr som brukes i fellesrom ute og kan bli et sted hvor man samles for fellesaktiviteter og dugnadsarbeid. Den kan også fungere som en bytte- og lånebod hvor beboerne kan sette fra seg møbler, kjøkkenutstyr og lignende som kan komme andre i nabolaget til gode.

Det er avsatt et rom for barn og ungdom. Rommet skal være fleksibelt slik at det kan foregå ulik aktivitet til ulike tider. Her kan de mindre barna leke eller ungdom kan samles for fellesaktiviteter.



Café / nærbutikk

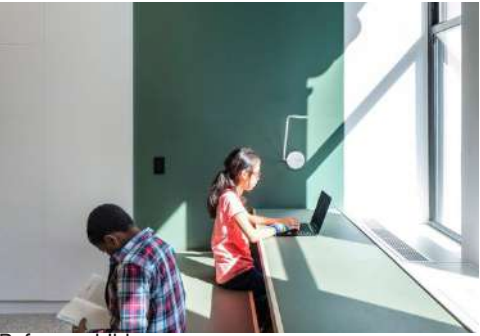
Barliallmenningen

Barn / ungdomsrom

Snitt som viser forholdet mellom cafe/nærbutikk og barn- og ungdomsrom



Referansebilde - Arbeidsrom / lekserom



Referansebilde - Arbeidsrom / lekserom



Referansebilde - Interiøret blir en del av leken



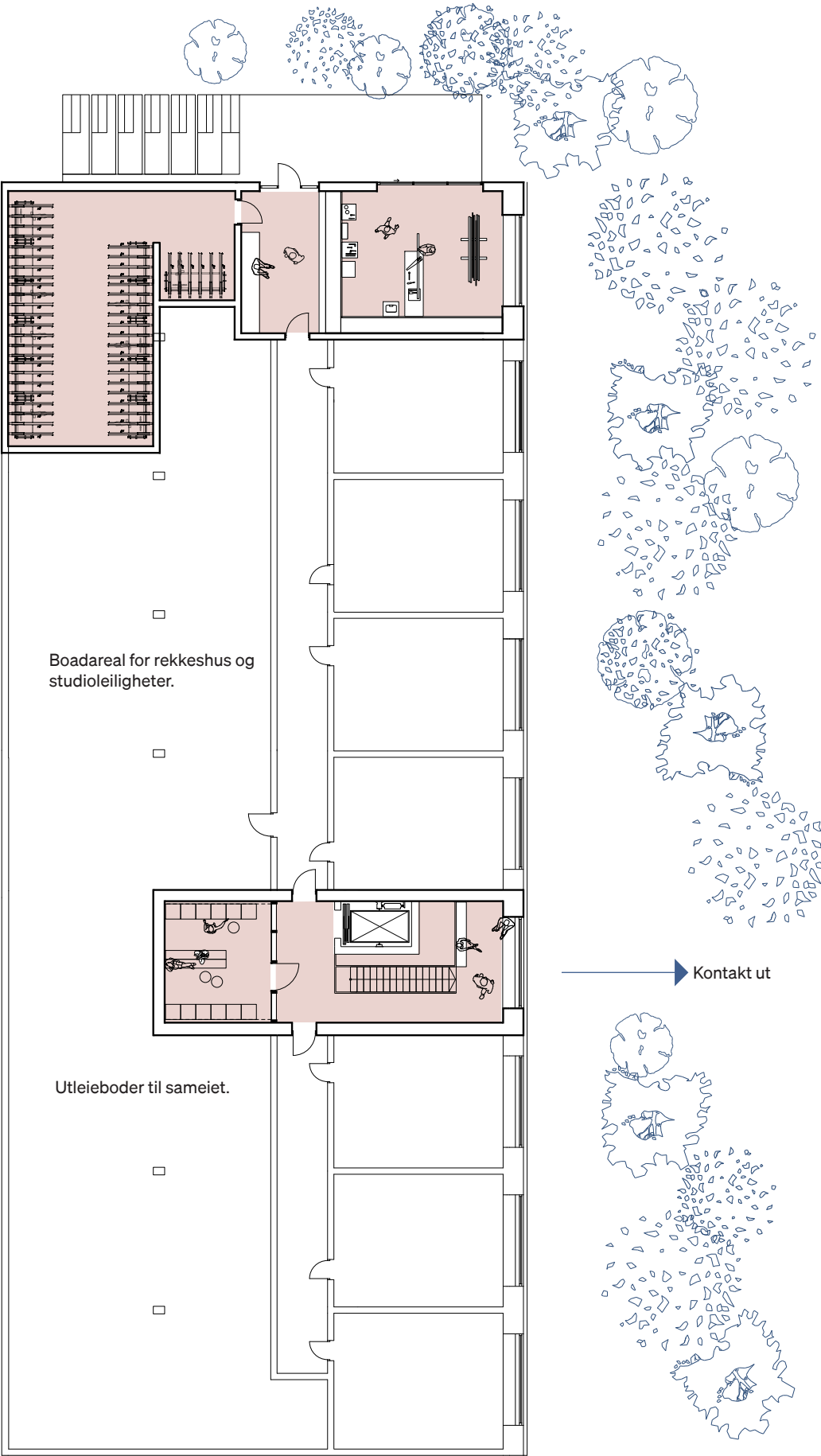
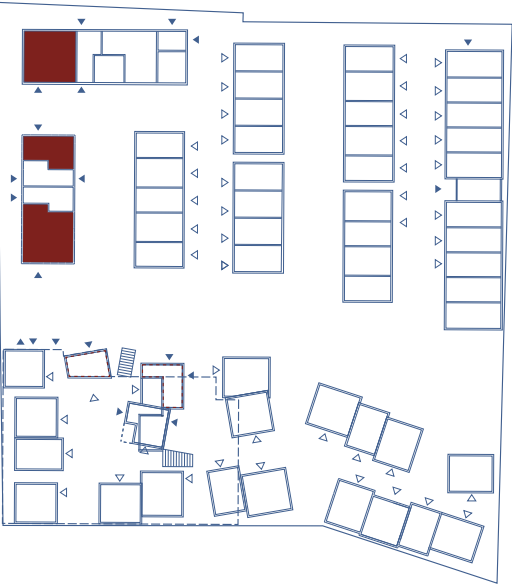
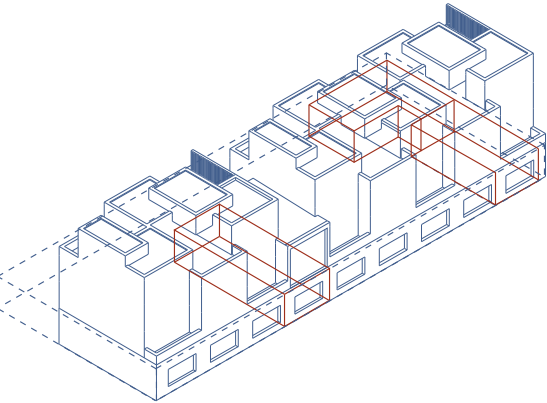
Referansebilde - Aktiviteter for ungdom i nabolaget

Reparasjonsverksted og vaskeri

Raparasjonsverksted og vaskeri er lagt i den eksisterende parkeringskjelleren på tomten. Vaskeriet vil hovedsaklig være til nytte for de 7 studioleilighene men kan brukes av hele sameiet. I tillegg kan man her sette fra seg sykler til langtids- og vinterlagring dersom man ikke bruker sykkelen til daglig.

Øvrig areal i kjeller brukes som bodareal for studioleilighene og rekkehusene i BK3.

Reparasjonsverkstedet har god kontakt ut mot nord hvor det legges opp til en mindre uteplass for opphold og arbeid. Det har i tillegg uhindret utsikt mot natur og tjern i øst. Vaskeriet ligger i tilknytning til sirkulasjonsarealet i midten av rekkehusbebyggelsen som slipper lyset inn og gjennom til vaskeriet i bakkant.



Referansebilde -
Reparasjonsverksted



Referansebilde -
Sykkelparkering



Referansebilde -
Vaskeri

Sykkelparkering

Sykkeldekning

Det legges opp til 2,9 sykkelparkeringsplasser per 100 kvm BRA bolig / næring.
Av det totale behovet på 333 plasser vil det legges opp til at 45 boenheter kan ha en sykkel i egen bod.
Mesteparten av sykkelparkeringsplassene løses i felles parkeringsarealer, men det vil også legges opp til noen parkeringsplasser utendørs.

Ulike typer sykkelparkering

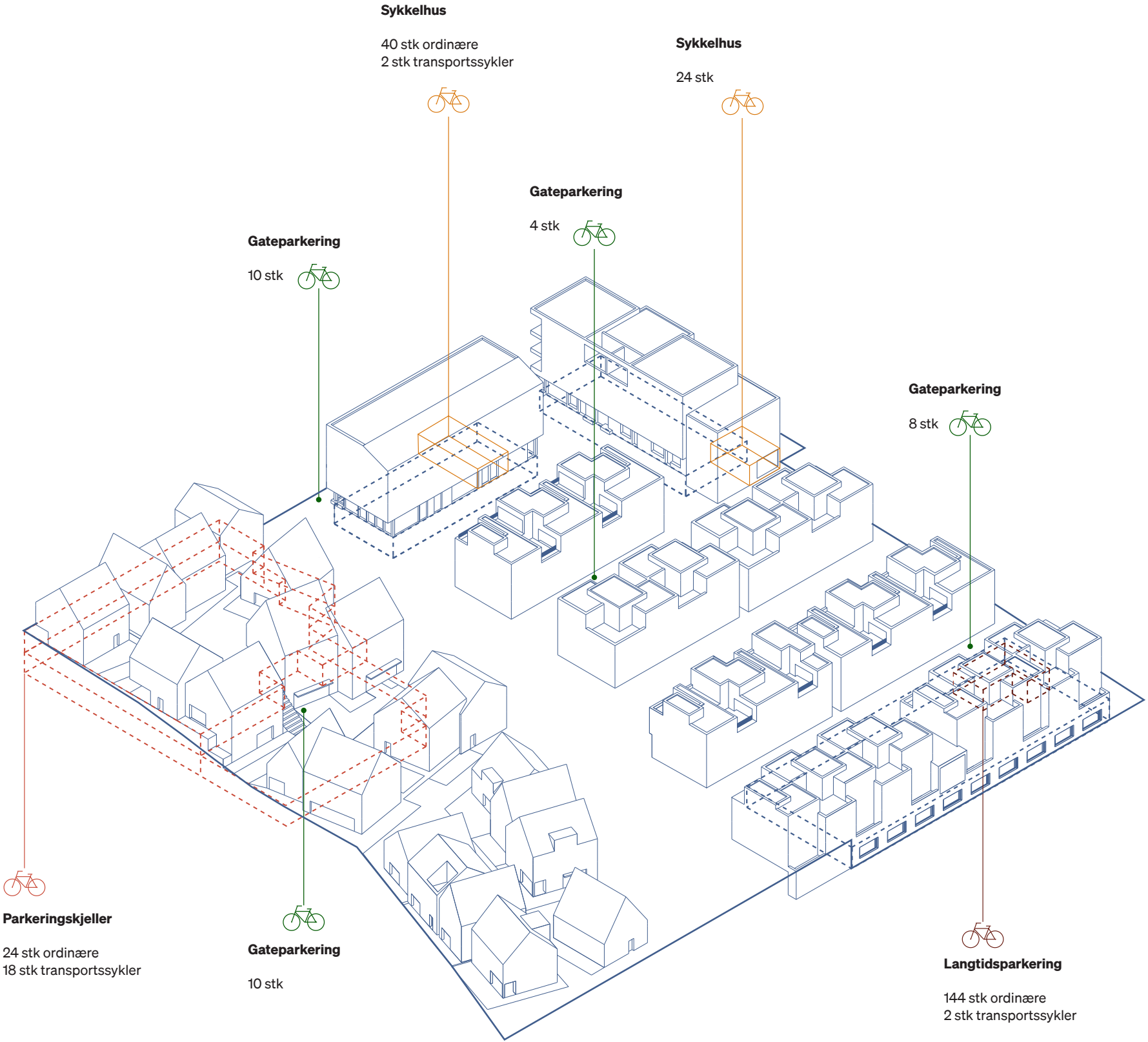
Det er lagt tilrette for ulike typer sykkelparkering for å hensyta ulike lagringsbehov samt for å la noe av sykkelparkeringen bidra til aktivitet på bakkeplan.

Sykkelhus:
Arealene har åpne, aktive fasader som henvender seg både utover mot vei og trafikk og innover mot nabolaget. Rommene er plassert for å være lett tilgjengelig fra tilkomstveiene.

Gateparkering:
Gateparkeringen er spredt godt utover i prosjektet og har på den måten ulike offentlighetsgrader.
De plassene som ligger mot vei og parkeringsplass i vest vil dekke behovet for besøkende, mens plassene i tunet og i nabolagsgatene vil fungere på et mer hverdagslig nivå for beboerne.

Parkeringskjeller:
Det er satt av parkeringsplasser for både vanlig sykler og for transportssykler. Det er god tilkomst til alle plassene via heis og rampe.

Langtidsparkering:
Flere som har sykkel bruker den sjeldent. Det er derfor satt av plass i kjeller til å kunne oppbevare og lagre 146 sykler. Disse plassene kan hele sameie bruke og ligger i nærhet til bodareal og reparasjonsverksted.



Parkeringskjeller og fremtidig transformasjon

Vurdering av parkeringsdekning

Det settes av en parkeringsdekning på 0,68 plasser per 100 kvm BRA bolig / næring. Dette tilsvarer 78 parkeringsplasser. 7 av disse er avsatt som HCP. Antall parkeringsplasser er vurdert ut fra prosjektets karakter og plassering. Det er planlagt for ulike typologier og boenheter og prosjektet retter seg mot flere aldersgrupper og livssituasjoner. Med en høy andel av rekkehus og eneboliger har det likevel vært høyt fokus på barnefamilier som har behov for muligheten til å eie bil.

Beregningsgrunnlag for parkering:

Bolig 11.547 kvm.
Næring 268 kvm.

Bildeling

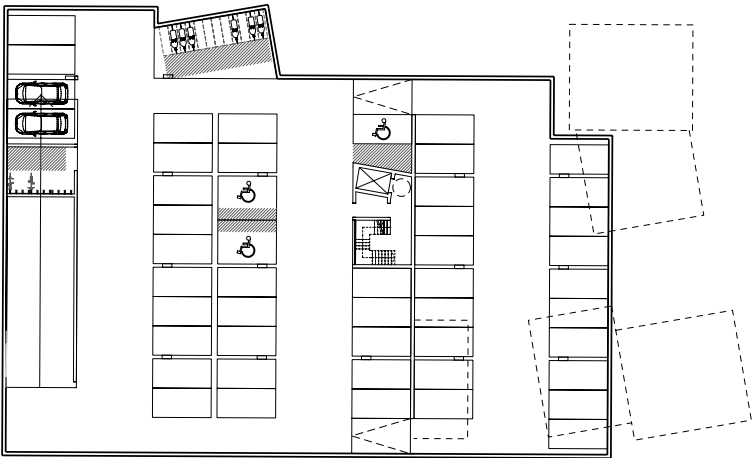
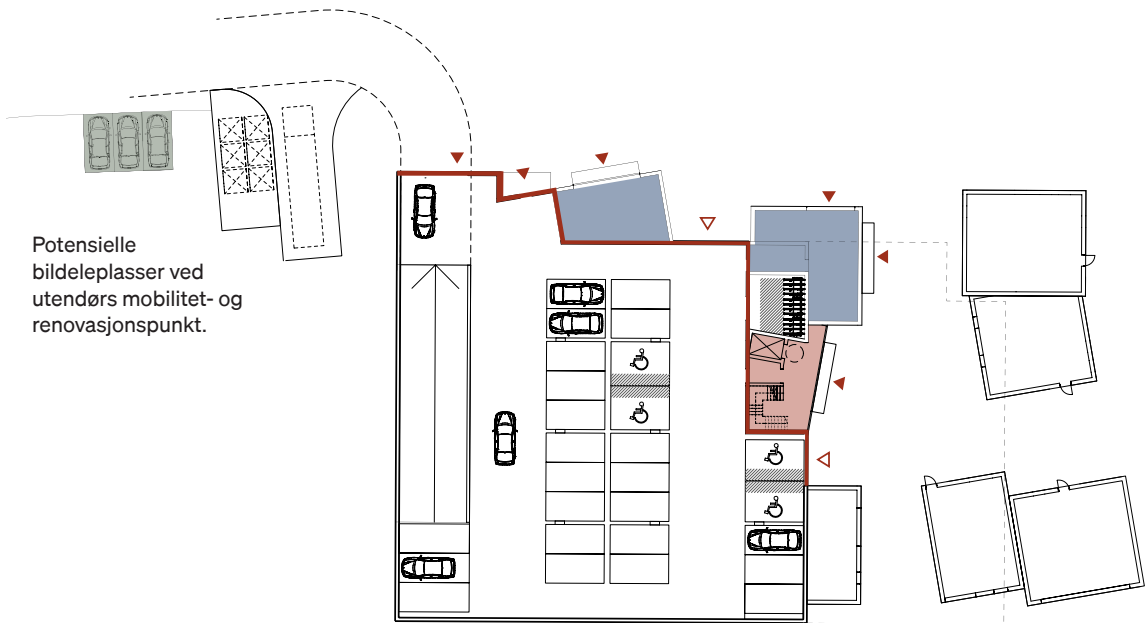
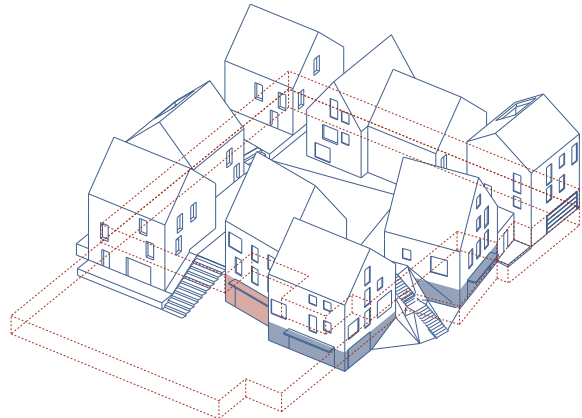
Det er vurdert tre ulike alternativer til plassering av bildelekker:

- 1. 2-3 plasser utendørs.
- 2. I ny parkeringskjeller
- 3. Tjernet borettslag får noen plasser i ny parkeringskjeller og det blir avsatt 3 bildelekker på eksisterende parkeringsplass, tilhørende Tjernet borettslag.

Vi foreslår og anbefaler å gå videre med alternativ 1 med 2-3 bildelekker utendørs. Dette kan plasseres i forbindelse med et større mobilitetspunkt med sykler og elsparkesykler og på den måten også være til nytte for eksisterende borettslag i Barliveien. Dersom det settes av bildelekker innendørs i ny parkeringskjeller vil ordningen bare kunne fungere for det nye sameie ettersom man vil få utfordringer knyttet til tilgjengelighet og logistikk. Dersom man vil unngå overflateparkering kan man gå i dialog med Tjernet borettslag og “bytte” noe plasser slik at de får noen plasser i ny parkeringskjeller og bildelekkene blir lagt på deres parkeringsplass. Dette ser vi ikke på som realistisk per nå.

Fremtidig transformasjon av parkeringskjeller

Plassering og utforming gjør at den planlagte parkeringskjelleren er godt tilrettelagt for fremtidig transformasjon. Arealet er fleksibelt og kan tilpasses flere ulike bruk og behov. Fellesfunksjonene som er planlagt mellom parkeringsanlegg og gate gjør at man med små grep kan åpne opp og slippe lys inn i rommet. Disse fasadene planlegges som aktive, inkluderende fasader ut mot nabolaget. Mulighetene for transformasjon er derfor mange og arealet kan transformeres og utvikles trinnvis. I tillegg til gode, åpne fasader ut mot nabolaget kan rommet lyssettes med overlys fra tunet i form av direkte flater eller lysjakter/tuber.



- Delearealer som henvender seg mot nabolaget
- Sirkulasjonsarealer som henvender seg mot nabolaget

Alternative programmer i parkeringskjeller



Den doble høyden kan i fremtiden skape gode forbindelser mellom ulike funksjoner og gateplan.



Anlegget kan fint transformeres til et treningsstudio som kan tiltrekke seg hele bydelen.



Med gode fasader ut mot nabolaget kan deler av kjelleren transformeres til cafe o.l.



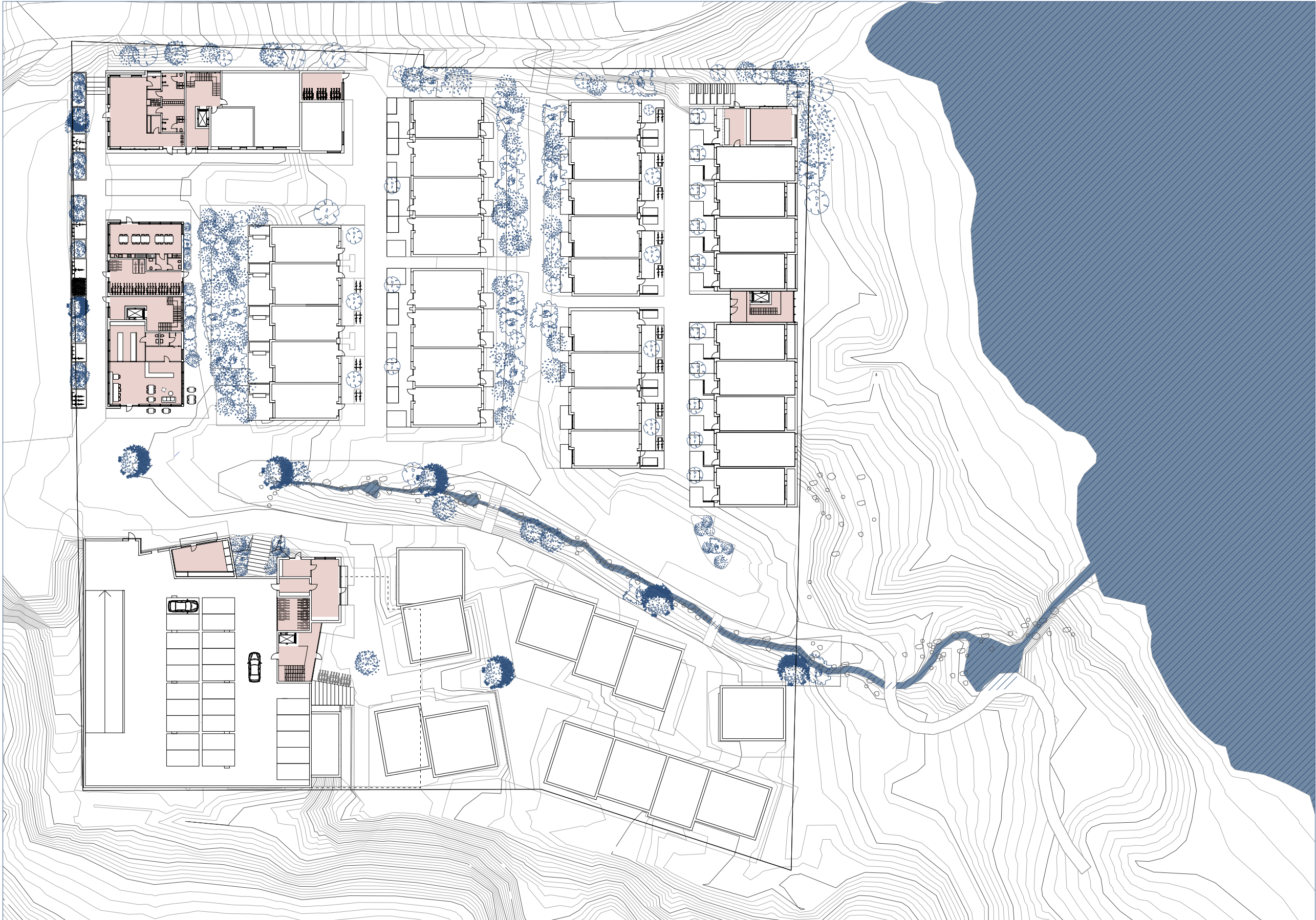
Bibliotek / aktivitetshus for barn og unge som kan brukes på ulike måter gjennom året.



Rommet kan deles opp i mindre studioer/atelier og leies ut.



Ulike reparasjonsverksted, for eksempel sykkelverksted, for nabolaget.





Nabolagstorget

Energikonzept



Energikonsept

Overordnet mål og strategi

Den overordnede målsetning for energikonseptet for Barliveien 21 er å velge en løsning som sikrer god lønnsomhet uten at dette går på bekostning av:

- 1. Å velge energikonsept med lavest mulig klimagassutslipp.
- 2. Å velge energikonspet som gir lavest mulig effektbruk og utjevner effekttopper på strømnnett.
- 3. Å velge energikonspet som stimulerer områdets brukere til å nå lavt energi reelt energibruk, og å nå lave kostnader til energi.
- 4. Å velge prinsipp der bruker står ansvarlig for egen energibruk og dermed stimuleres til energieffektiv adferd.
- 5. Å velge energikonsept som tilfredsstillr kriterier for at sluttbruker kan oppnå grønn finansiering. Det vil i praksis si at alle enheter tilfredsstillr krav til energimerke A.

Anbefalinger for energikonsept er utarbeidet for de planlagte bygningstypologiene boligblokk, enebolig og rekkehus.

Som overordnet grep er det valgt en strategi som er basert på et lavtemperatur lokalt nærvarmeanlegg, som skal produsere energi med lavest mulig klimagassutslipp og med lavest mulig kWh kostnad for sluttkunden.

Lavtemperatur nærvarme skal leverer:

- Energibruk til oppvarming av alle rom med konstant varmebehov.
- Energibruk til forvarming av tappevann.

To alternative strategier vurderes for energiproduksjon på den sentrale nærvarmesentral, som plasseres ved bygg A.

De to strategiene er:

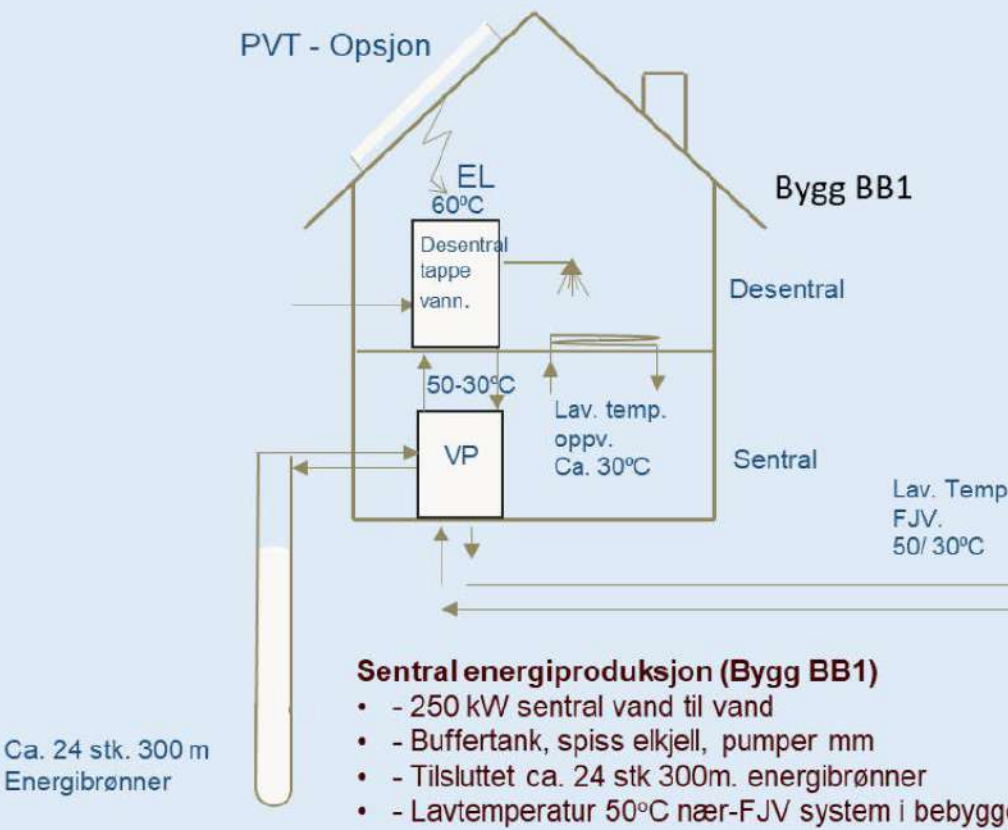
Alt. 1 - Brønnpark med sentral Varmepumpe i bygg BB1

Alt. 2 - Sentral luft til vann varmepumpe plasser ved bygg BB1

De to alternative prinsippene er vist i figur til høyre.

Se eget energinotat for utfyllende informasjon.

Energikonsept alternativ 1



Energikonsept alternativ 2

