

Blakstad mulighetsstudie

03/01/2025



VIGSNÆS+
KOSBERG++
ARKITEKTER

erik langdalen arkitektkontor

NIRÅS

1:1
landskab

0.1 Innhold

Kapittel 1: Historie og registrering	s. 5
1.1 Historie	s. 6
1.2 Blakstad idag	s. 8
1.3 Landskapregistreringer	s. 10
1.4 Eksisterende bygg og kulturminner	s. 17
1.5 Konklusjon bevaring	s. 20
Kapittel 2: Arkitektonisk grep	s. 21
2.0 Sammendrag	s. 22
2.1 Konseptutvikling	s. 23
2.2 Konsept	s. 27
2.3 Landskapsgrep	s. 34
Kapittel 3: Bomiljø & fellesfunksjoner	s. 49
3.0 Sammendrag	s. 50
3.1 Plan 1. etasje	s. 51
3.2 Nye boliger	s. 53
3.3 Transformasjon	s. 63
3.4 Sosiale bokonsepter og fellesfunksjoner	s. 81
Kapittel 4: Tekniske besvarelser	s. 93
4.0 Sammendrag	s. 94
4.1 Mobilitet	s. 95
4.2 Parkering	s. 98
4.3 Mulige Utbygningsfaser	s.101
4.4 Materialer og gjenbruk	s.103
4.5 Sol og dagslys	s.105
4.6 Arealer	s.106
Kapittel 5: Presentasjon	s.107
5.1 Modelbilder og perspektiver	s.108

0.2 Ambisjon

- Blakstad skal bli et sosialt og inkluderende boligområde med varierte, gode boliger, inkludert sosiale boformer.
- Identiteten skal forankres i stedets historie, hvor landbruk, fellesskap og samspill med naturen har stått sentralt.
- Området skal utvikles for å møte moderne behov, med funksjoner, bebyggelsesstruktur og organisering som aktivt reduserer mobilitetsbehovet.
- Arkitekturen skal tilpasses stedets særpreg, med inspirasjon fra historiske bygninger og med hensyn til det omkringliggende landskapet. Eksisterende vegetasjon og store trær skal bevares som en sentral del av områdets karakter.
- Blakstad skal bli et bærekraftig boligprosjekt med fokus på bevaring av bygningsmasse, naturmangfold og sosial og økonomisk bærekraft. Målet er å skape et unikt bo- og bymiljø med høy kvalitet – et varig anlegg for fremtiden.

0.3 Blakstad



Før



Etter

Kapittel 1: Historie og registrering

1.1 Historie



Kristiania, 1900



Historiske bygg



Blakstad sykehus, 1904



Blakstad sykehus, 1904



Kolonihus tilknyttet Blakstad sykehus, 1904

Blakstad har huset boliger i mange århundrer, sannsynligvis lenge før den første Blakstadgården ble ryddet i jernalderen, og området representerer en rik og mangfoldig bolighistorie.

Sykehuset som ble etablert i 1904 var en foregangsinstitusjon basert på koloni-modellen med desentraliserte boenheter og nær tilknytning til landbruket.

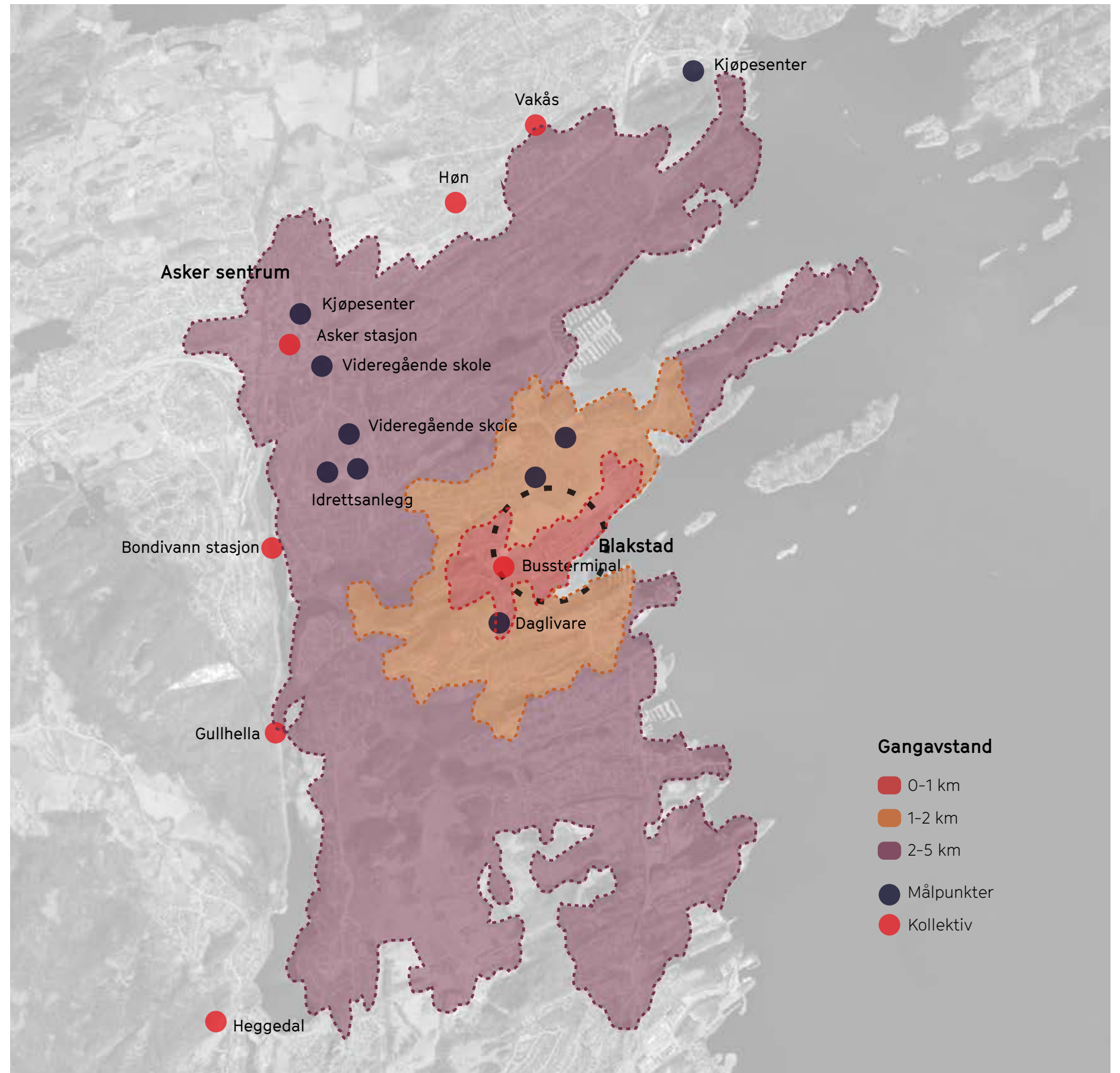
De ulike boligtypologiens som gjennom tiden har blitt utviklet på stedet, fra våningshus, drengestue, kolonihus, villaer for ansatte, leilighetsbygg, større institusjonsbygg og rekkehus, gir inspirasjon til det som skal skje i fremtiden.

1.2 Blakstad idag

Kontekst Asker

Blakstad ligger bare 10 minutter med buss fra Asker sentrum, som har togforbindelser til både Oslo sentrum (22 min) og Drammen sentrum (11 min).

Det er også direkte bussforbindelser til Oslo sentrum og Fornebu, samt sørover til Heggedal og videre mot Hyggen og Sætre.



Fra trafikkrapport utarbeidet av Nordconsult, 2021

Kontekst nærmiljø

Det er allerede kort vei til både nærsenteret og skolen på Vettre, men det bør vurderes muligheter for ytterligere “snarveier” over jordene.

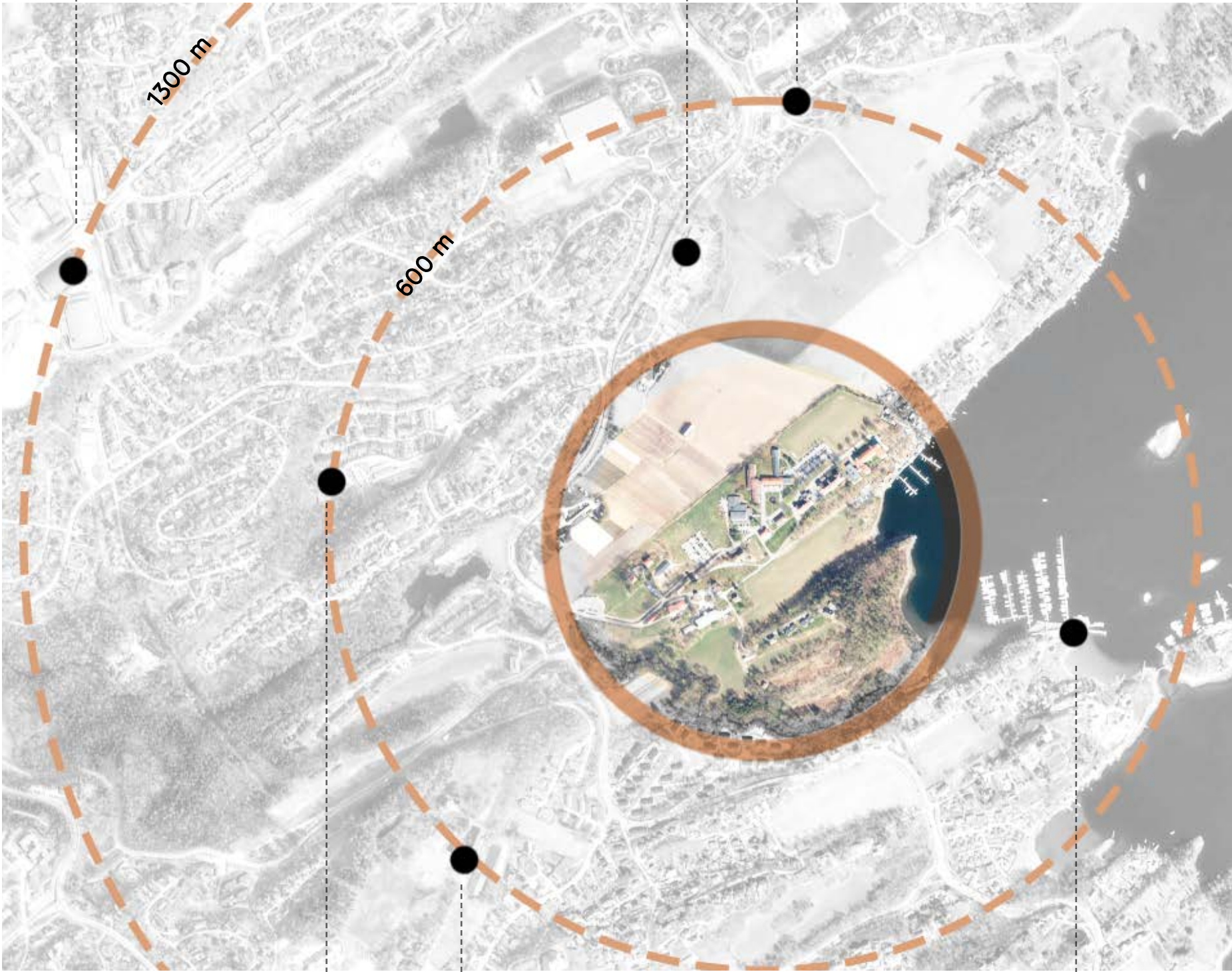
Nye Blakstad vil også kunne bli en ressurs for et større nærområde, med stort potensial for å tilby vakre naturopplevelser, sport- og fritidsaktiviteter, og bli en flott “søndagsdestinasjon” for allmennheten.

Gjennom å styrke disse kvalitetene kan Blakstad bli et verdifullt supplement til nærsenteret på Vettre.

Asker Hallen og Bleiker videregående skole

Vettre skole

Vettre nærsenter



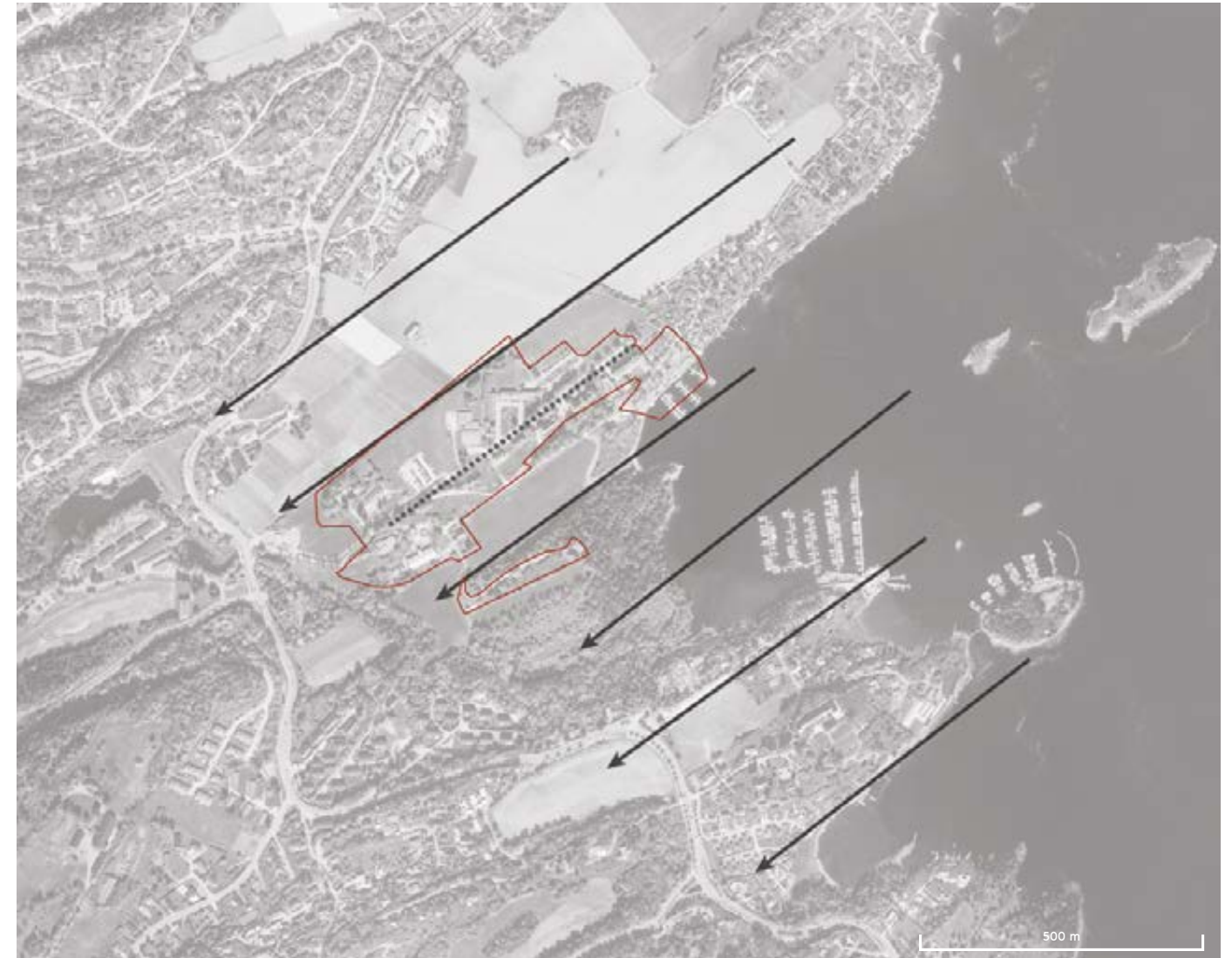
Åby barnehage

Blakstad hovedgård

Asker Seilforening

1.3 Landskapsregistreringer

Analyser



TIPOLOGIER I LANDSKAPET

Sykehuset er i dag omgitt av jorder hvor det dyrkes korn, grønnsaker og fôr til gjess. Det åpne åkerlandskapet i sin utstrekning kobles videre til det omkringliggende landskapet – skog, eng, klipper, fjorden, marinaen og Asker kommunes randbebyggelse.

Sykehusområdet er, i tillegg til parkeringsplassen og veier, preget av friserte plener og de mange store trær. På skråningene vokser trærne i en vill underskog.

To steder på tomten finnes verdifulle naturområder : mot sørøst på den solbelyste skråningen under de store trærne og i et lite engområde mot nord – begge felt med verdifulle planter og dyreliv. Det må tas hensyn til disse områdene i planleggingen, da de skal fungere som biobanker hvorfra biodiversiteten kan spred seg til resten av området og skape en stedspesifikk variert og vill natur.

LINJER I LANDSKAPET

Grunnfjellet på stedet danner store parallelle linjer i landskapet, som sykehusplanleggingen er tydelig preget av. Kun rundt det sentrale torget bryter bebyggelsen med denne landskapsmessige lineære utviklingen. Disse store linjene i landskapet skal tas i betraktning og innlemmes i den fremtidige utviklingen, slik at Blakstads nye bebyggelse kan lande og smelte naturlig sammen med det omkringliggende store landskapet.



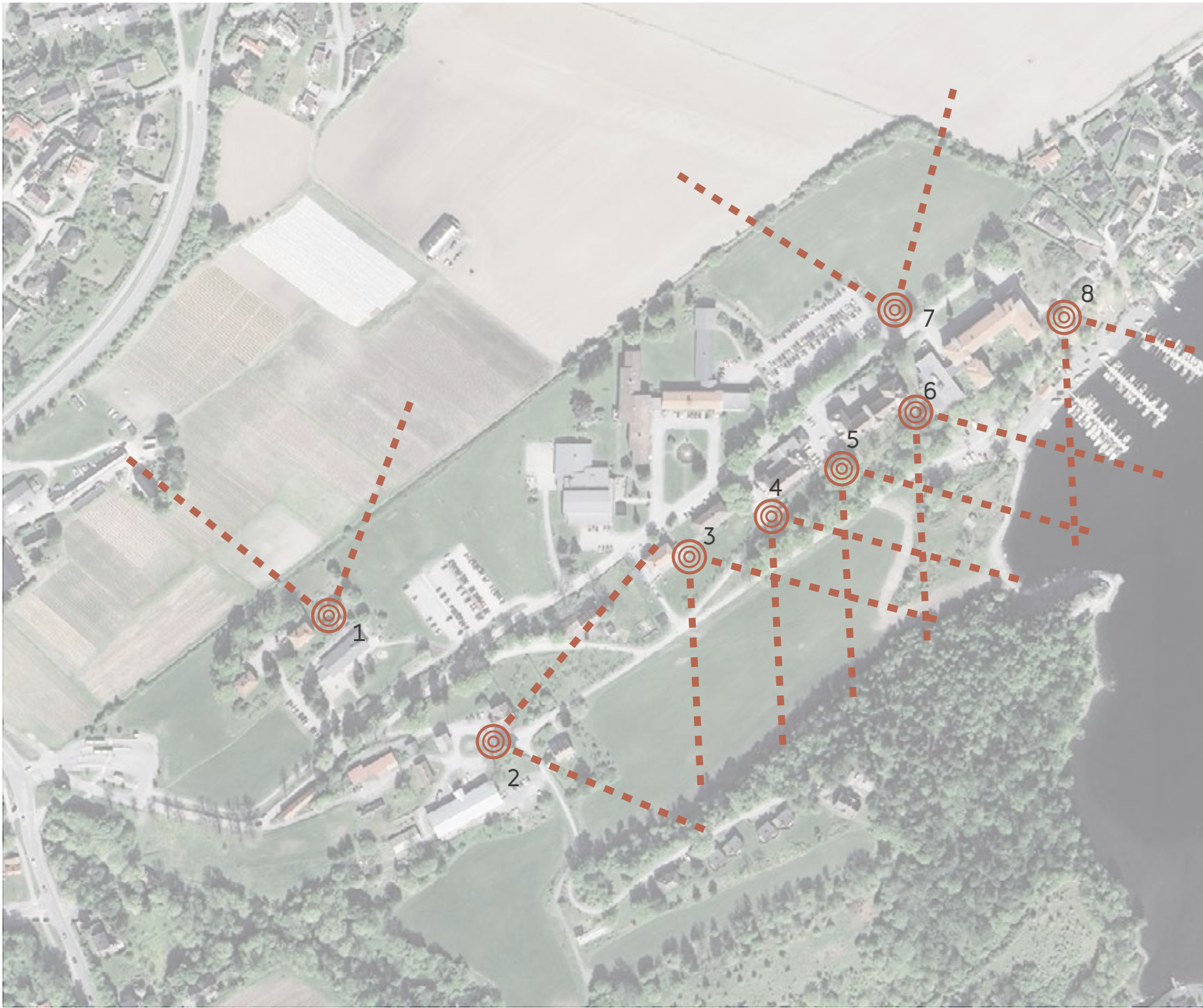
Knutepunkt

I den eksisterende sykehusbebyggelsen ser man allerede i dag flere knutepunkt, det vil si områder hvor det er naturlig å møtes. Disse bør styrkes og videreføres i den nye bebyggelsen, da de allerede har romlige kvaliteter som møtesteder, men også for å bevare noe av stedets historie.



Siktlinjer

Sykehusets unike beliggenhet på toppen av skrenten gir en rekke fascinerende vyer over det åpne landskapet. Disse siktlinjene bør så langt som mulig bevares i den nye bebyggelsen. På enkelte steder kan bebyggelsen skape nye utsiktspunkter, og andre steder bidra til å forsterke og synliggjøre eksisterende utsikter ved å skape nye rammer for dem.



Trær og verdifull vegetasjon

Området inneholder en rekke store, velvoksne og flotte trær samt en god miks av annen vegetasjon. Kartleggingen av disse trærne og øvrig vegetasjon er essensielt for utviklingen av området. Mulighetsstudien jobber ut ifra et bærekraftig mål om å bevare så mange trær som overhodet mulig, noe som er vesentlig for å bevare biodiversiteten, men som også er en viktig del av kulturarven og det gir stedet karakter. De store trærne i den nye bebyggelsen vil fra starten av gi stedet identitet og styrke opplevelsen av område som et grønt bomiljø.

Samtlige av de bevaringsverdige trærne bevares (oransje). I tillegg viser diagrammet at kun få av de andre eksisterende trærne felles (rødt).

I tillegg til de eksisterende trærne vil Blakstads nye landskap inneholde en rekke nye beplantninger og trær. Alle de nye er stedegne planter og blendes derfor godt inn, på den måten unngår vi å forurenske den eksisterende naturen med invasive arter.



Forbindelser

Diagrammet illustrerer de ulike fordelene ved området med hensyn til gangavstand og tilgjengelighet:

1. **Tett på offentlig transport:** Området er beleilig plassert med enkel tilgang til offentlig transport, noe som gjør det lett for beboerne å pendle til og fra jobb samt andre aktiviteter.
2. **Fjorden:** Det er kort gangavstand til fjorden, noe som gir beboerne mulighet til å nyte sjøen og de rekreative aktivitetene som følger med.
3. **Kort avstand til barnehage:** Kort avstand til nærmeste barnehage gjør området ideelt for barnefamilier – avviklingen av daglig logistikk gjør tilværelsen betraktelig lettere med kortere avstander til institusjonene.
4. **Gang- og sykkelavstand til byen og handlemuligheter:** Området ligger innenfor gang- og sykkelavstand til ulike handlemuligheter, noe som gjør daglige ærender og shopping enkelt og praktisk.
5. **Det åpne landskapet:** Området er et godt utgangspunkt for å utforske det omkringliggende vakre landskapet. Dette kan imidlertid forbedres ytterligere med flere rekreative stier, som vil gjøre naturen enda mer tilgjengelig for beboerne og skape trygge snarveier til nabobebyggelsene for barn og unge.

Sammenlagt skal området i fremtiden ha et nettverk av stiforbindelser for myke trafikanter, som åpner området opp – både når det gjelder nærhet til byen og til naturopplevelser, noe som gjør det til et attraktivt sted å bo.



Naturen på Blakstad



Frukttreunden til venstre og utsikt over Blakstadbukta



Kupert terreng og bratte skråninger



Skråninger med trerekker langs veiene



Gammelt stabbur plassert i det kupert terrenget



Allé med store flotte gamle trær



Grå parkeringsplass



Lystbåthavn



Usikt til de omkringliggende skoger

Natur og friluftsliv

Positiv effekt på boligutvikling:

1. Attraktivitet:

Nærhet til rik natur og et variert dyreliv gjør området attraktivt for boligkjøpere som verdsetter natur og friluftsliv. Dette kan øke eiendomsverdiene.

2. Rekreasjon og helse:

Tilgang til naturområder med høy biodiversitet fremmer fysisk aktivitet og mental velvære for beboere. Naturen gir muligheter for turgåing, fuglekikking og andre aktiviteter som forbedrer livskvaliteten.

3. Miljøbevissthet:

Boligutvikling som tar hensyn til og integrerer eksisterende naturverdier, tiltrekker seg miljøbevisste kjøpere. Dette kan skape en følelse av stolthet og ansvar blant beboere for å bevare lokalmiljøet.

4. Økosystemtjenester:

Et rikt biologisk mangfold gir viktige økosystemtjenester som pollinering av hager og landbruksområder, naturlig skadedyrbekjempelse og forbedret jordkvalitet.

5. Utdanning og bevissthet:

Et rikt naturlig miljø gir muligheter for læring og miljøopplæring for barn og voksne. Skoler og lokalsamfunn kan bruke områdets biologiske mangfold som en ressurs for utdanning om naturvern og bærekraft.

Området har historiske jordbruksområder med åkre og beitemarker som har vært i bruk i århundrer. Disse områdene er viktige for å opprettholde tradisjonelle landbruksmetoder og bevare det biologiske mangfoldet som er knyttet til kulturlandskapet.



Blakstad har også større skogområder som gir leveområder for en rekke dyre- og plantearter. Skogene er viktige for rekreasjon og friluftsliv.



Variasjonen i naturtyper, fra skoger og enger til våtmarker og vannløp, skaper et habitat for mange ulike arter. Dette bidrar til et høyt biologisk mangfold, noe som er viktig for økologisk balanse. Særlig kantvegetasjon, elv/land, sjø/land danner en rekke gode habitater.



Elver og bekker i området bidrar til et rikt dyreliv, inkludert fisk og fuglearter som er avhengige av vannmiljøet. Vannkvaliteten og det naturlige habitatet i disse vassdragene er essensielle for det lokale økosystemet. Blakstadelva (nederste del av Askerelva) er gyteelv for laks og sjørørret.



Blakstad tilbyr mange muligheter for friluftsliv og rekreasjon, noe som gir befolkningen tilgang til naturopplevelser og bidrar til fysisk og mental helse.

1.4 Eksisterende bygg og kulturminner

Nummerering eksisterende bygg

Oversikt over bygningene på Blakstad med dagens bygningsnummer.



Kulturminner



Rytmer, takformer, tårn og klokker



Deling av etajser, Rektangulære vindu, rytmisk inndeling



Stabburet, Lite vindu, Utkragende 2. etasje, dobbelt symmetrisk



Låven, 3 delt med vertikale vindu



Valmtak



Valmtak med framspring



Saltak



Matklokke



Matklokker



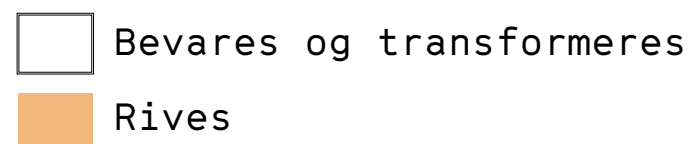
tårn

1.5 Konklusjon bevaring

Rives og transformeres

Eksisterende bevaringsverdige bygg bevares og transformeres.

Av nyere bebyggelse som ikke er verneverdig, bevares bebyggelsen rundt Fonteneplassen. Bebyggelsen omkranser Fonteneplassen på en god måte, og har en transformerbar bygningskropp som tåler større inngrep og påbygg som igjen kan gi spennende arkitektur. Bygningenes retning bryter med den verneverdige bebyggelsen, og skaper spennende rom innenfor området som skal fortettes.



Kapittel 2: Arkitektonisk grep

2.0 Sammen drag

Visjon

Blakstad sykehus har en arkitektonisk rikt variert bebyggelse som er historisk interessant som lesning av en sykehushistorie. Bygningene ligger i hovedsak plassert i en rekke på åskammen, høyt og fritt - omkranset av et frodig kulturlandskap og nær sjøen.

Vi forestilte oss ganske umiddelbart en utvikling av ny bebyggelse, knyttet til den gamle, - nærmest som en italiensk landsby på åskammen. En urban silhuett. En samlet, litt organisk klynge av bygninger med variert høyde, tydelig avgrenset mot de omkransende duvende åkrene. Et nytt sted, bygget på det gamle på en måte som hensyntar både historiske bygg og landskap, samtidig som det kan huse mange mennesker med fantastiske bokvaliteter.

Bebyggelsen

Den arkitektoniske hovedideen er å bygge rundt gaten på høydedraget. Vi ønsker en landlig urbanitet i et byrom som i hovedsak dannes mellom de eksisterende byggene mot syd, og ny bebyggelse mot nord. Fonteneplassen blir et senter i den nye hagebyen, poengtert med et tårnbygg. Langs gaten er det mindre plassromsdannelser i møtene med sekundærgatene.

Den største delen av den nye bebyggelsen er lagt ut i en vifteform, hvor interne åpne gårdsrom folder seg ut mot åkerlandskapet og utsikten mot åsene fra sydvest til nordøst.

Bebyggelsen trappes ned i høyde fra hovedgaten til åkerkanten for ikke å dominere mot omgivelsene. Blant de eksisterende byggene på sydsiden av gaten fortettes det bare forsiktig med enkelte nye bygninger.

Sykehusområdet er preget av flotte store, gamle trær. De aller fleste av disse blir stående. Vi tenker at det bygges rundt trærne generelt, og i hovedsak på områder hvor det er bygg som rives eller parkering i dag. Parkeringsadkomster plasseres slik at hovedgaten i størst mulig grad blir bilfri. Parkeringsanlegg er plassert under deler av bygningsmassen.

Den eksisterende bebyggelsen er av svært varierende arkitektonisk karakter og alder. For å framheve denne rike mangfoldigheten har de nye byggene et relativt homogent og rolig uttrykk, men planen er organisk ledig for å skape en variasjon av plassromsdannelser mellom husene.

Landskap

I hovedsak bevares de mest verdifulle delene av eksisterende landskap i den nye planen. Det dannes et hierarki av uterom, fra offentlige gater og plasser til åpne grønne gårdsrom og private uteplasser. Tomtens omgivelser er en ressurs både visuelt og bruksmessig, og flere gangforbindelser knyttes ut mot landskapet rundt sykehustomten. Koloniasyl-tradisjonen inspirerer til at deler av uteområdet dyrkes; parseller kan være en ressurs for beboere, og det tenkes enkelte kollektive boformer med dedikert tilknytning til hagebruk. Vi foreslår at bruken av strandområdet tilrettelegges for beboere og offentligheten med et enkelt bygg som kan huse kiosk, toaletter, kajakklagring etc.

Området er åpent og inviterende for offentlig bruk av stedet som turdestinasjon og for gjennomfart.

2.1 konseptutvikling

Visjon

Vi forestilte oss ganske umiddelbart en utvikling av ny bebyggelse, knyttet til den gamle, - nærmest som en italiensk landsby på åskammen. En urban silhuett.

En samlet, litt organisk klynge av bygninger med variert høyde, tydelig avgrenset mot de omkransende duvende åkrene.



Temaer for utvikling blakstad



Byen som del av det kultiverte landskap



Grensen mellom landsbyen og det kultiverte landskap.
naturen trekkes inn



Historien til Blakstad føres videre



Hagebyen, kvaliteter knyttet til å bo landlig og
samtidig med et sterkt felleskap



Landsbyen



Det tette, varierte og lukkede rom

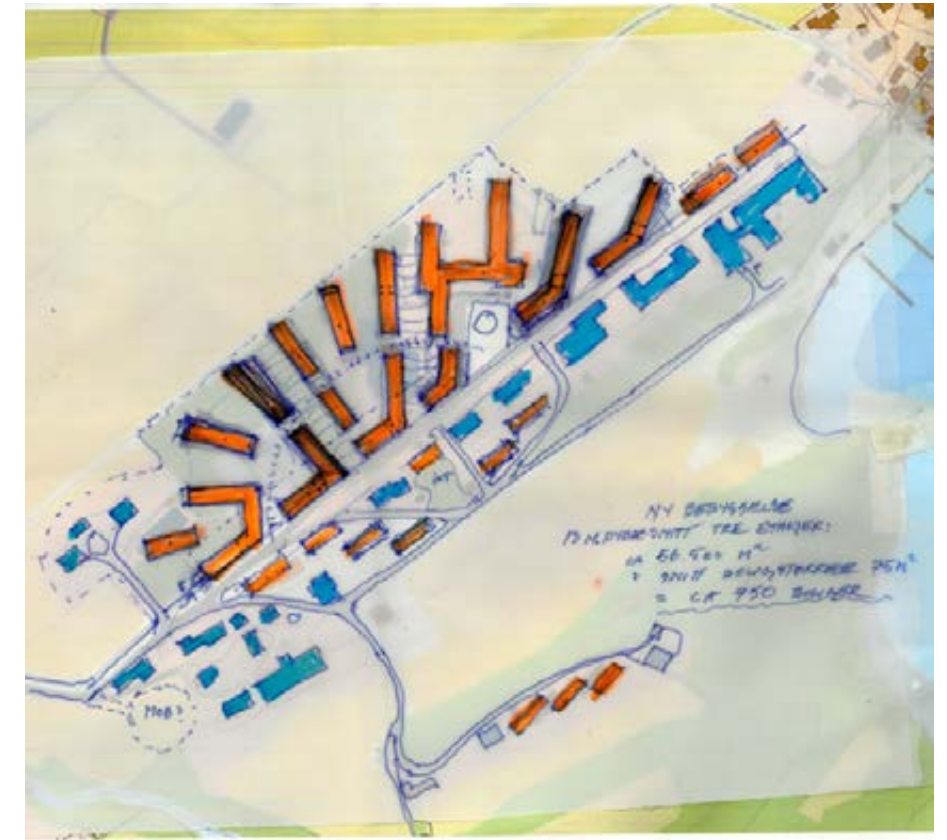
Prosess - studier bebyggelsesstruktur



Randbebyggelse mot åkerlandskap og hovedgaten.
Stort felles indre gårdsrom



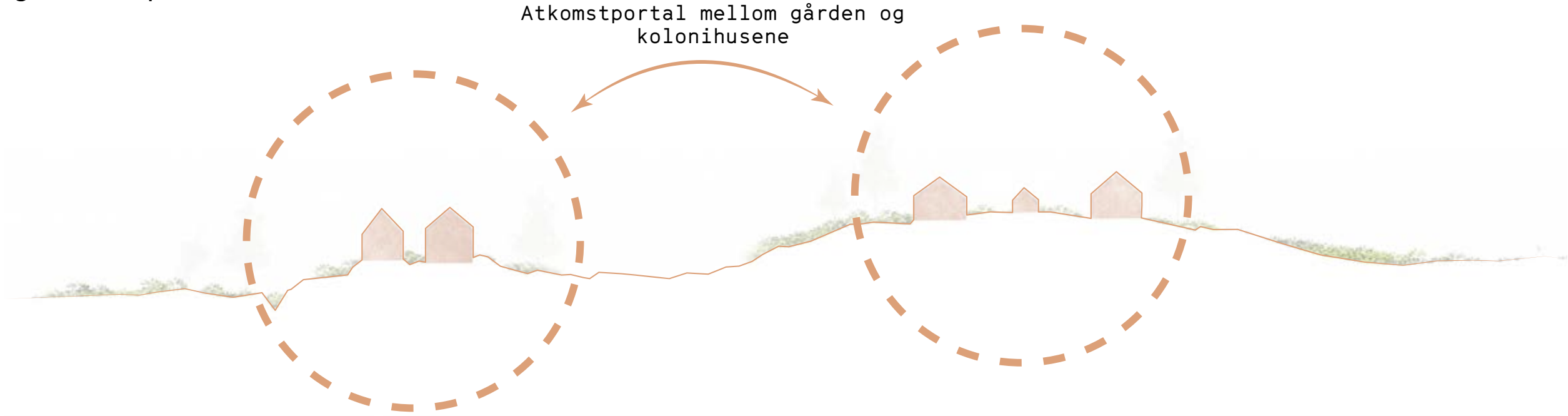
Fortetting mot hovedgaten.
Oppløste lameller og punkthus mot åkerlandskapet.



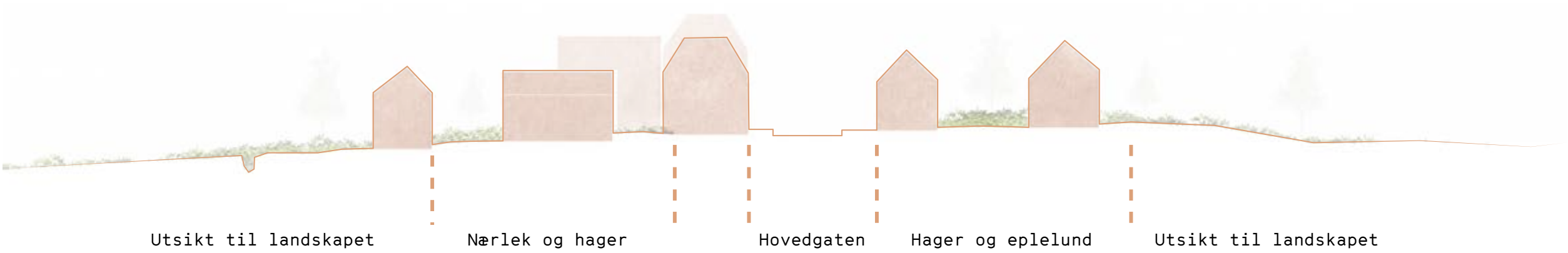
Fortetting mot hovedgaten. Knytter seg sammen med
vifteformet bebyggelse som åpner seg opp mot
åkerlandskapet og drar landskapet inn.



Adkomst og forløp



Aktivitet



2.2 Konsept



STRANDVEIEN

Den arkitektoniske hovedideen er å bygge rundt hovedgaten på høydedraget. Vi ønsker en landlig urbanitet i et byrom som dannes mellom de eksisterende byggene mot syd, og ny bebyggelse mot nord. Fonteneplassen blir et senter i den nye hagebyen, poengtert med et tårnbygg. Langs gaten er det mindre plassromsdannelser i møtene med sekundærgatene.



NATUREN TREKKES INN

Den største delen av den nye bebyggelsen er lagt ut i en vifteform, hvor interne åpne gårdsrom folder seg ut mot åkerlandskapet og utsikten mot åsene fra vest til nordøst. Bebyggelsen trappes ned i høyde fra hovedgaten til åkerkanten for ikke å dominere mot omgivelsene. Blant de eksisterende byggene på sydsiden av gaten fortettes det bare forsiktig med enkelte nye bygninger. Sykehusområdet er preget av flotte store, gamle trær. De aller fleste av disse blir stående. Vi tenker at det bygges rundt trærne generelt, og i hovedsak på områder hvor det er bygg som rives eller parkering i dag.



LOKALE GATER

Den eksisterende bebyggelsen er av svært varierende arkitektonisk karakter. For å framheve denne rike mangfoldigheten har de nye byggene et relativt homogent og rolig uttrykk, men planen er organisk ledig for å skape en variasjon av plassromsdannelser mellom husene.

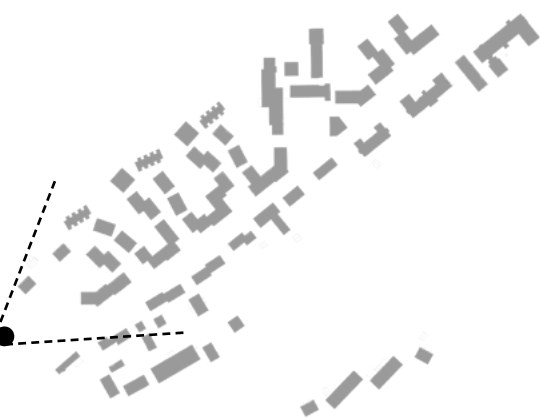
Parkeringsadkomster plasseres slik at hovedgaten i størst mulig grad blir bilfri. Parkeringsanlegg er plassert under deler av bygningsmassen.



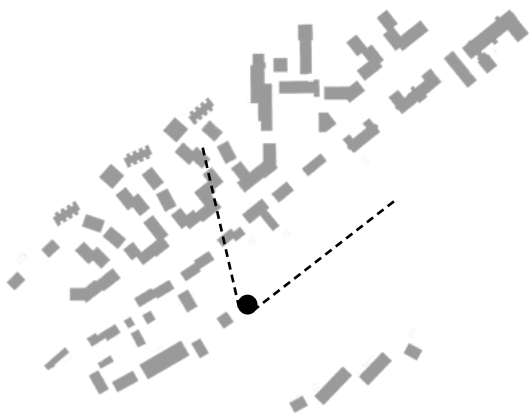
Situasjonsplan



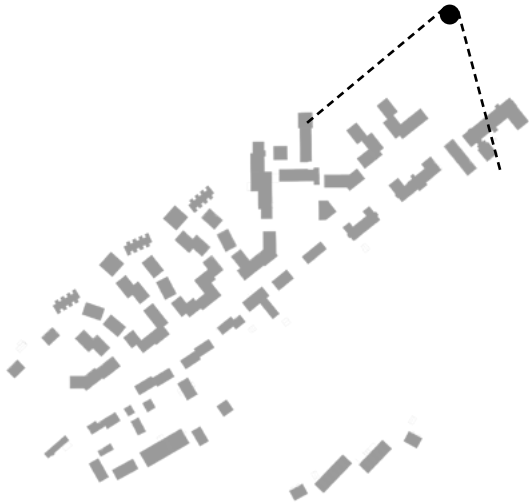
Prosjektet sett fra sørvest



Prosjektet sett fra sørøst



Prosjektet sett fra nord



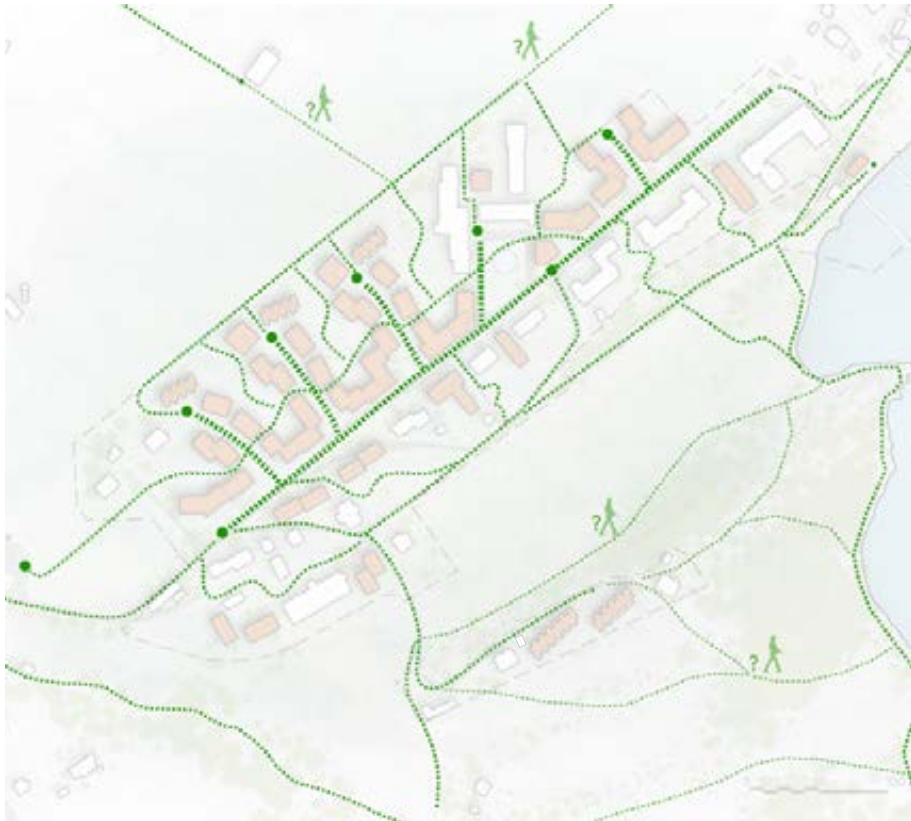
Trafikk på området



BILTRAFIKK

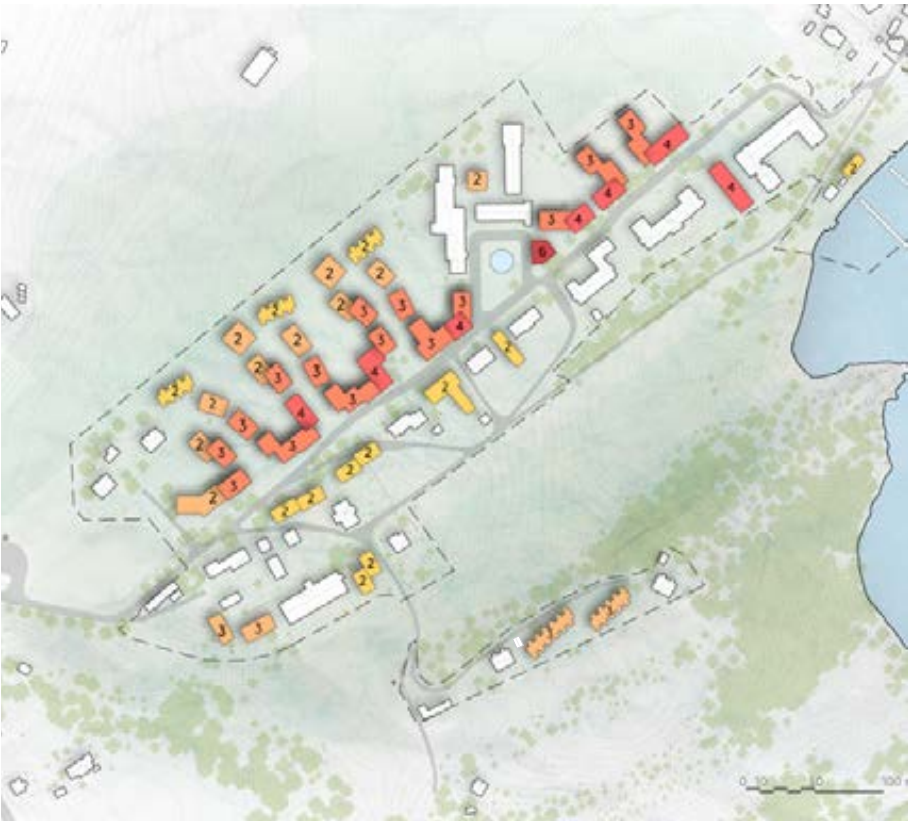


SYKKELVEIER

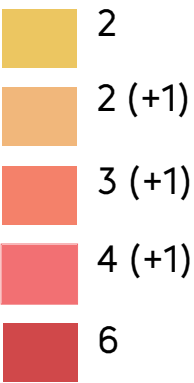


GANGVEI OG TURSTI

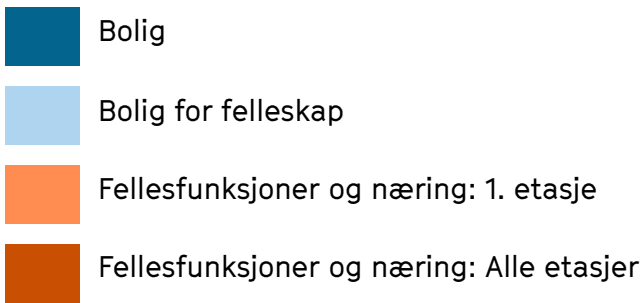
Disponering



ANTALL ETASJER NYBYGG



PROGRAMMERING

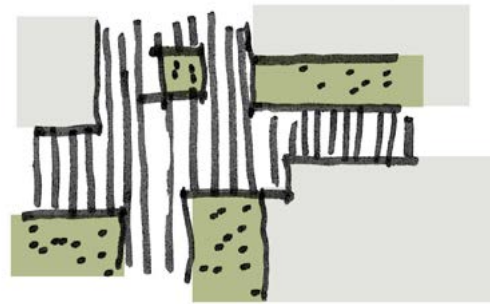


TYPOLOGIER

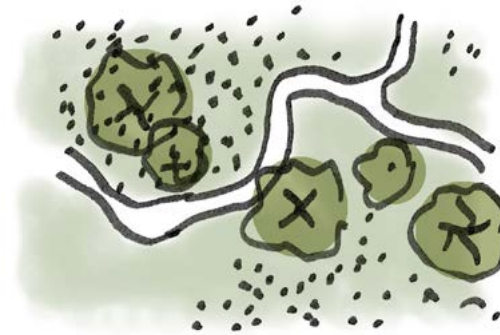


2.3 Landskapsgrep

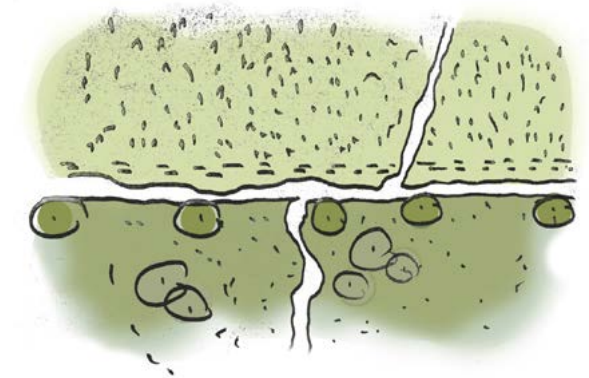
Hovedgrep



LOKALGATER - geometrisk formspråk



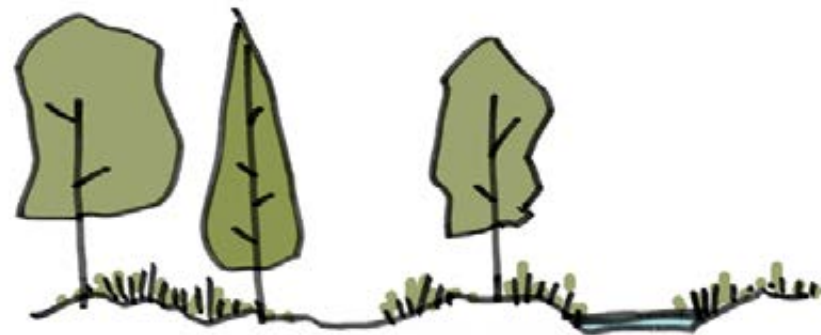
ENG - organisk formspråk



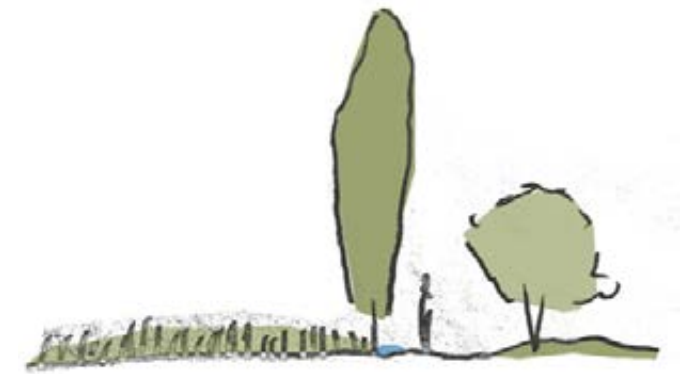
DET ÅPNE LANDSKAP - åpne sletter og rette linjer



LOKALGATER - intime bymiljøer med hage preg



ENG - ville, grønne enger med store trær



DET ÅPNE LANDSKAP - dyrkning, levende gjerder og buker



Naturen som generator



GRØNNE FLATER

- åpent landskap, landbruk
- høyt gress, eng, busker, grønne grøfter mv. klippede gressplener
- kantsoner: buffer, hager, terrasser, plantebed
- dyrking av frukt og grønt
- park
- Verneverdig naturmiljø



TREBEPLANTNING

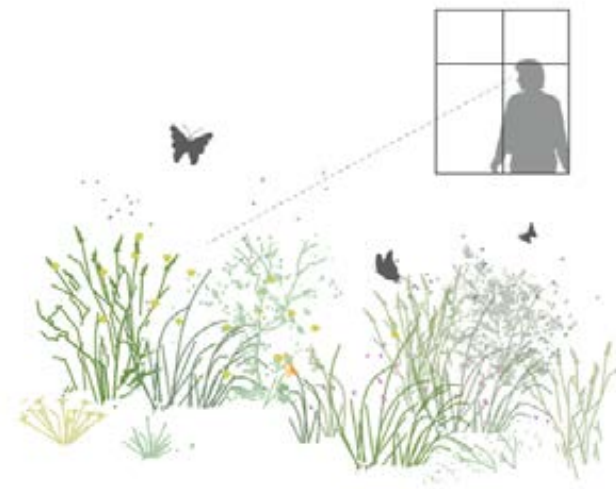
- bevarte verdifulle trær
- reguleringssone
- bevarte trær
- frukttrelund
- nye trær
- eksisterende skog



REGNVANN & WADI

- permanent vannspeil
- 'wadi' – grønn grøft, som veksler mellom våt og tørr tilstand
- åpen renne i fast belegning

Naturopplevelser og biodiversitet



Ville enger med stor diversitet i urter og gress understøtter insektlivet og er vakkert å se på



Døde trestammer er et paradys for mikrofauna og kan også brukes til klatring og lek



Trær og busker med frukt og bær gir mat til både fugler og mennesker



Steinrøyser gir barn noe å klatre på og leke med, og de gir også vinterhi, solplasser m.m. for amfibier og krypdyr.



Fellesskapet

Det nye Blakstad skal legge til rette for et sterkt fellesskap. Derfor arbeides det med plassering av fellesfasiliteter både i bebyggelsen og i landskapet. I lokalgatene finnes funksjoner som drivhus, grill og langbord, plantebed, solhager og lekeområder for de små. I gårdsrommene finnes mindre og mer naturpregede tilbud som bål plass, naturlekeområder, piknik og opphold i hengekøyer.

Stisystemet planlegges slik at gårdsrom, drivhus, felleshager og andre rekreative tilbud bindes sammen i ett nettverk, slik at det er enkelt å benytte seg av hele området tilbud. Stinettverket har også forbindelse til eksisterende stisystemer i området, som til sammen kan skape gode løpe- og vandreruter.



FELLESAREALER - Eng



Gårdsrommene

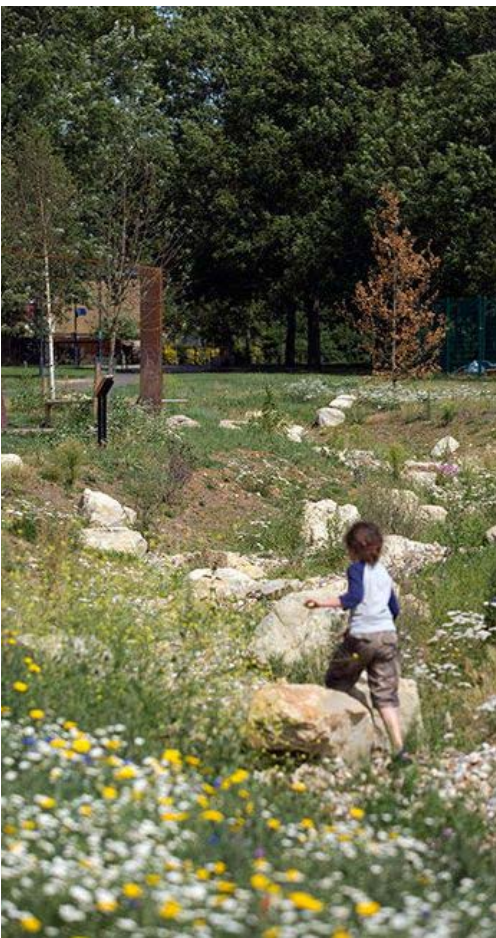
- et aktivt fellesrom i naturen

Gårdsrommene preges av et organisk formspråk og er tenkt som rolige miljøer, som innredes slik at hensyn til natur og biologisk mangfold går hånd i hånd med hensyn til rekreativ verdi. En stor variasjon av høyt gress og urter i beplantningen gir et foranderlig og fargerikt tableau for beboerne å betrakte, samtidig som det gir mat til blant annet sommerens fugler og andre flyvende insekter.

Trestammer fra felte trær og busker fra byggeplassen gjenbrukes i gårdsrommene, hvor de utgjør et skulpturelt og lekende element, samtidig som de støtter biologisk mangfold i form av blant annet mose, sopp og små leddyr. Små steinsetninger (røyser) gir variasjon i landskapet og noe for barna å klatre på, og de gir også vinterhi til amfibier og andre smådyr.



GÅRDSROM - FELLESAREALER

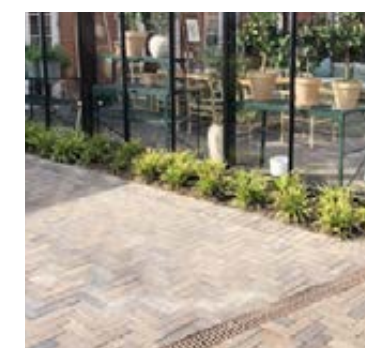
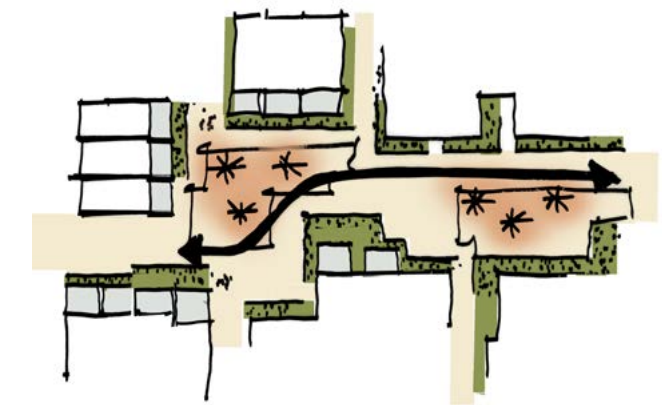


Lokalgatene

- Et aktivt fellesrom

: Lokalgatene er preget av et mer geometrisk formspråk, hvor felter av teglklinker, grus og beplantning flettes sammen i et variert patchwork som gir rom for både ferdsel og opphold. I lokalgatene er det fokus på det intime, lokale miljøet, hvor man kan møtes med naboene og dele ulike interesser. Her finner man det livet man typisk vil møte i gårdsrommene – de små møtene mellom naboer når man solbader, stiller drivhuset, griller eller holder fellesmiddag.

Lokalgatene beplantes med både trær, busker og stauder i plantebed som vil variere i størrelse, form og plassering for å skape en mer naturtro dynamikk.

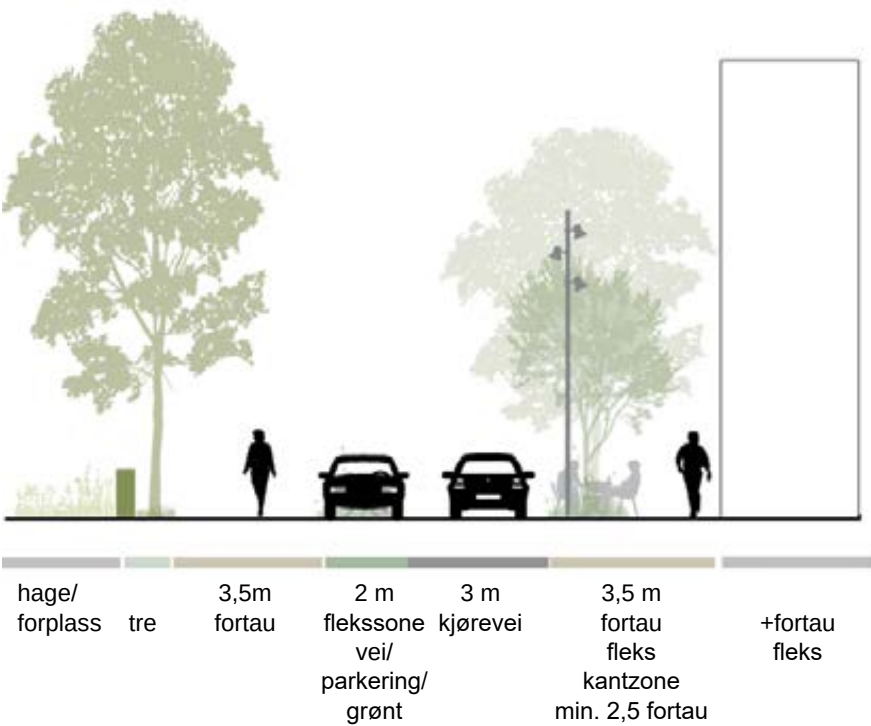


Landsbygater og plasser

- Lokale møtesteder og fellesfasiliteter

Landsbygaten “Strandveien” er Blakstads nye allé, en hovedgate som er dominert av eksisterende og nye allétrær. Det ellers lineære forløpet brytes av grønne plantebed for å skape en mer variert rute, som samtidig tvinger bilisten til å senke farten. Gaten inviterer til enten en sykkeltur langs strekningen, spaserturer langs de nye bygningenes fasader eller opphold på noen av de mange plassene.

Plassene skal danne ramme for nabolagets små samlingssteder. De vil være områdets åpne rom med enkelte sentralt plasserte solitære trær med møblering som skaper muligheter for opphold. Fra de aktive fasadene på plassene kan de offentlige funksjonene trekke ut og ta i bruk arealene med aktiviteter, og dermed skape et variert byliv.

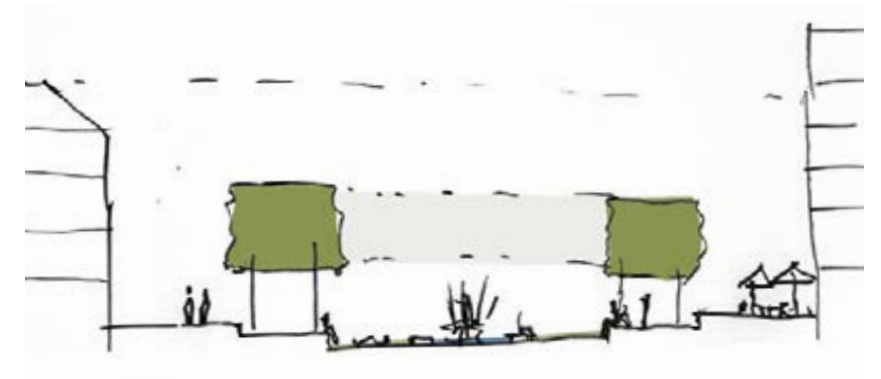


Fonteneplassen

- et sted for avslapning

Plassen blir Blakstads nye blå-grønne samlingssted for lokalsamfunnet og besøkende. Den bevarer sitt eksisterende formspråk, men for å gjøre plassen mer inviterende, senkes plenen/grusflaten, slik at det skapes små sitteplasser i trinn. Videre planter trerader langs plassens randsone for å innramme området og gjøre det mer hyggelig og intimt.

Fonteneplassen vil innby til både opphold, avslapning og felles aktiviteter som utendørs yoga, treningsgrupper eller hyggelige piknikaftener.



Åpent landskap

- Dyrking og rekreasjon

Det åpne landskapet rundt Blakstad, som spenner fra åkre til frodige enger, utgjør en stor rekreativ verdi for det nye nabolaget. De vidstrakte områdene gir muligheter for nye felles dyrkingsarealer for beboerne, som kan bidra til nye sosiale fellesskap.



Friluftsliv

- Aktiviteter i landskapet

Randsønen av åpne åkrer, skog og stier kan by på utallige muligheter for friluftsliv, enten det dreier seg om fotturer, sykling, ridning eller kajakturer.

For en litt mer avslappende aktivitet kan også stranden benyttes til et dypp i fjorden, solbading eller stuping fra de omkringliggende klippene.

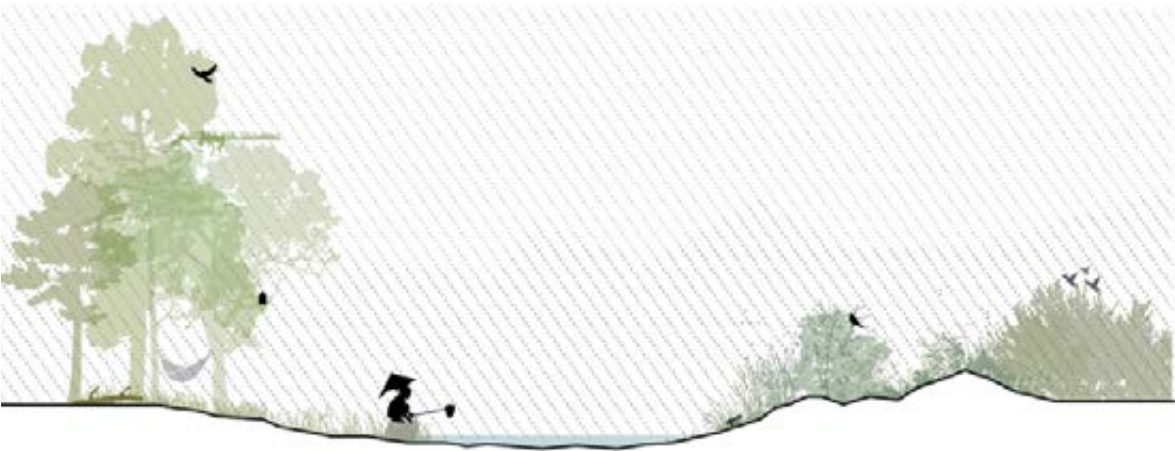


Regnvannsbehandling

-vann skaper biologisk mangfold

Regnvannet håndteres lokalt på tomten, hvor det samles opp i åpne renner i lokalgatene og ledes ut til den eksisterende grøften – ‘wadi’ – langs områdets nordvestlige kant mot det åpne landskapet.

Videre samles og håndteres regnvannet i mindre naturlige forsenkninger i hvert enkelt gårdsrom.



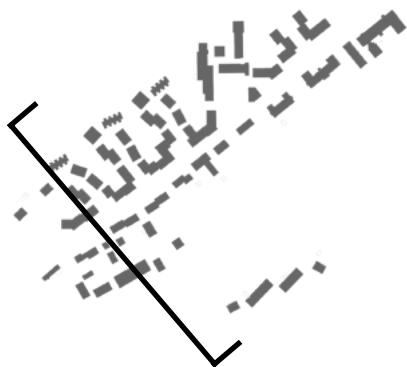
WADI



MIDLERTIDIG VANNspeil i GÅRDSROMMENE



landskapssnitt



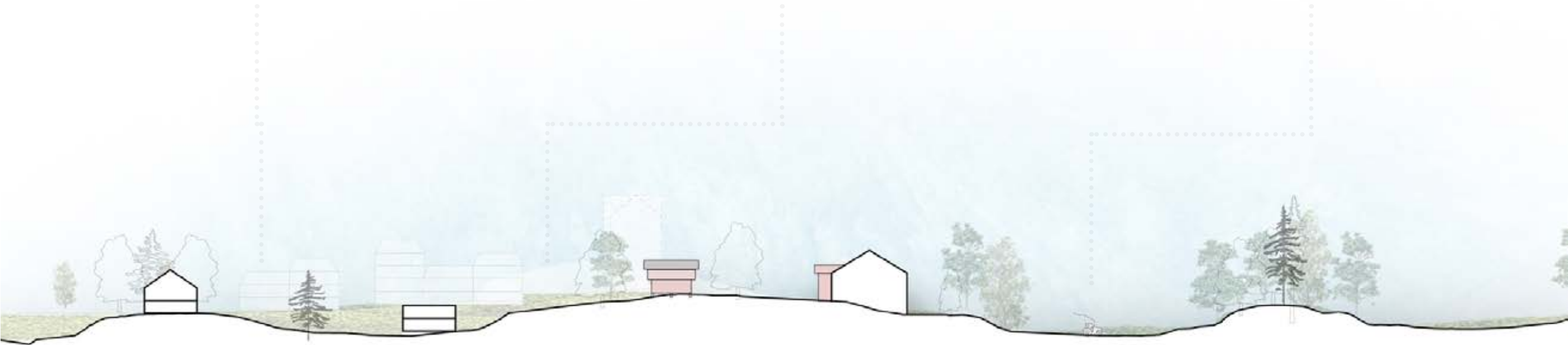
Englandskap mellom byggene



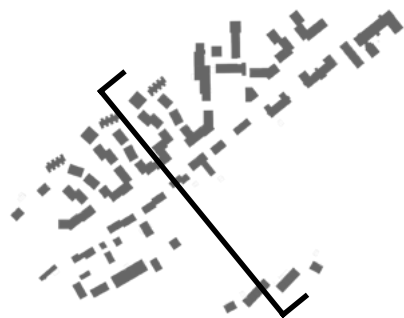
Arkitektur og natur i samspil



Lokalt landbruk



landskapssnitt



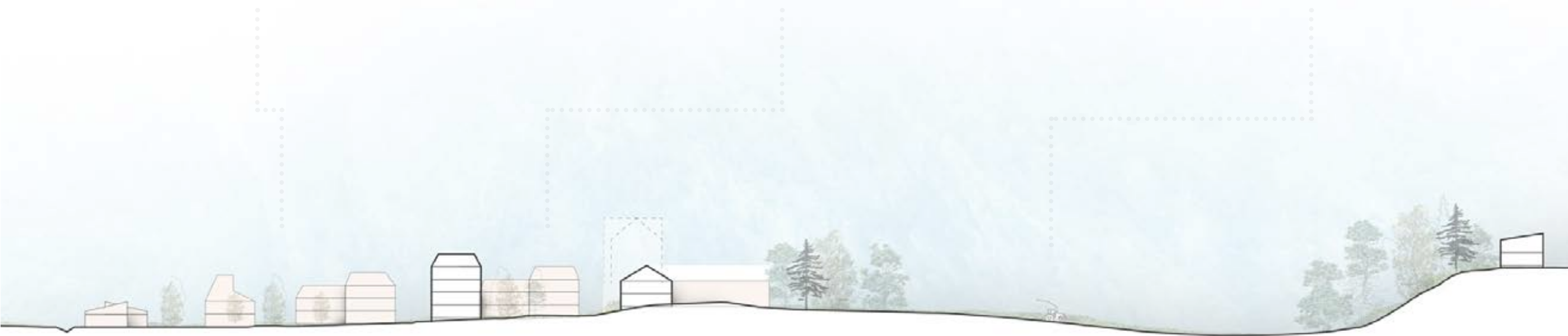
Englandskap mellom byggene



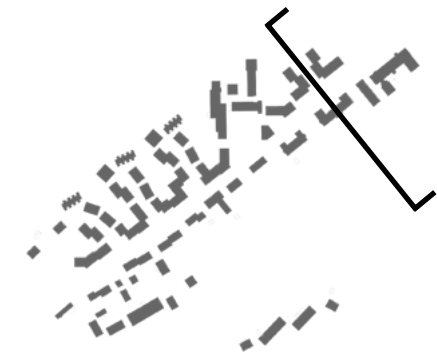
Sosiale plassdannelser



Utsikt til landskapet



landskapssnitt



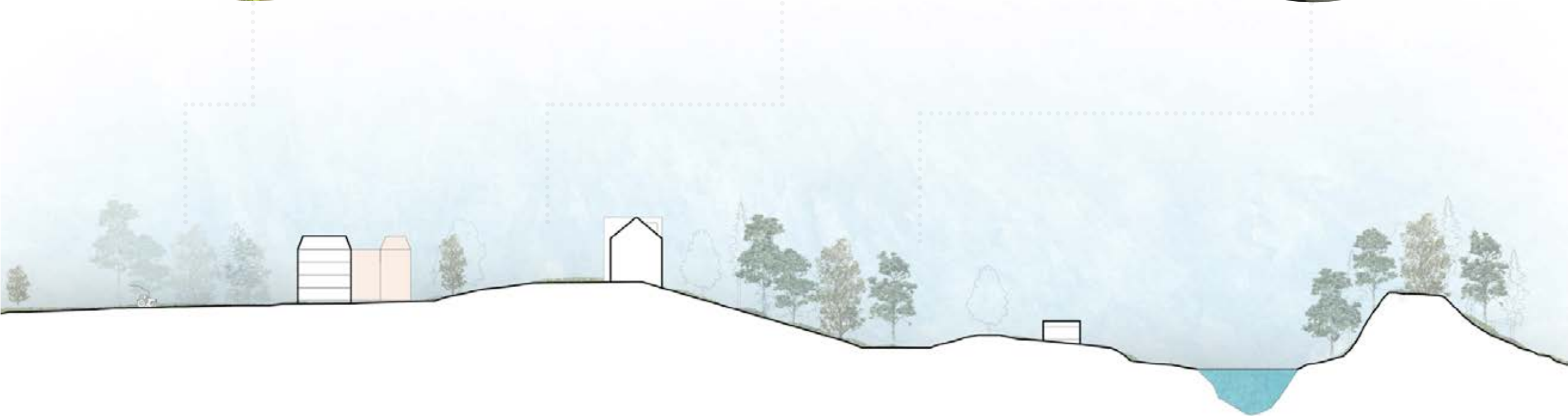
Nærhet til natur



Bilfrie og grønne gateforløp



Natursti fører til vannet



landskapssnitt



Englandskap



Sosiale plasser



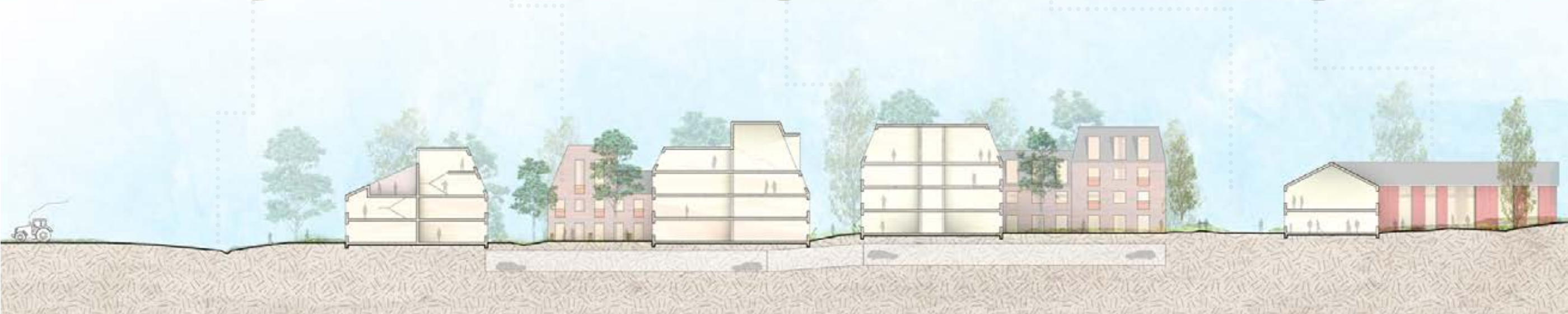
Grensen mellom landsby og kultivert landskap



Intime lokalgater



Byrom for felleskap



Kapittel 3: Bomiljø & fellesfunksjoner

3.0 Sammen drag

Arkitektur

Vi har funnet spor i eksisterende bebyggelse, både i takformer, proporsjoner og detaljering, - som hentes inn i utformingen av de nye husene. Hagebytradisjonen har også vært en inspirasjon. Bygningene har en forsiktig ornamentering, og mansardtak reduserer de opplevde bygningshøydene og trekker husene visuelt mot bakken.

Ved enkelte av plassrommene heves bygningshøyden som forsiktede markører i et hierarki av uterom. Husene tenkes med fasadekledning som kan bestå av tegl eller farget trekledning.

I hovedsak består bebyggelsen mot nordvest av lavblokker som er forskjøvet og kjedet, punkthus som ligger fritt i terrenget og enkelte rader av rekkehus. Der hvor det fortettes mellom eksisterende bygg tilpasses bygningstypene og form seg mer individuelt til de bestående.

Funksjonsfordeling

I all hovedsak etableres det boliger i ny og eksisterende bebyggelse. Åpen og utadrettet virksomhet foreslås rundt Fonteneplassen og muligvis også på enkelte hjørner langs hovedgaten. Utadrettet virksomhet kan være kafe, blomsterbutikk, frisør, liten matbutikk, verkstedsutsalg, galleri etc. Nye servicetilbud skal være komplementære og ikke konkurrerende med Vette Nærsenter.

Offentlige helserelaterte funksjoner tenkes etablert i eksisterende bebyggelse langs hovedgaten. Fontenehuset kan etableres som et tidligfase pilotprosjekt i eksisterende hovedhus ved gårdstunet, med mulighet for utvidelse i låven eller et av de frittstående husene langs hovedgaten i en senere fase av utbyggingen.

Deler av gårdstunet foreslås bygget om til barnehage, og gårdsanlegget fortettet med ny boligbebyggelse. Låven og gårdstunet bør få en sentral plass i området, og kan egne seg til ulike formål for felleskapet som f.eks verksteder, kulturaktiviteter, storstue for boliger, barnehage og kommunale funksjoner - men kan også utvikles til unike boliger med en stor grad av delefunksjoner.

Bomiljø og fellesskap

Alle boliger tenkes etablert med innganger fra hovedgaten eller fra lokalgatene. Tilknytting til parkeringskjeller skjer via felles trapperom plassert sentralt langs lokalgatene eller langs hovedgaten. Sykkelparkering i kjeller konsentreres rundt trapperommene, og delebiler bør få de mest attraktive parkeringsplassene i anlegget.

Generelt har boliger i 1. etasje tilgang til private forhager ved innganger, og romsligere hager mot gårdsrommene. Der hvor forhager vender mot syd eller vest, er disse noe større. Alle boliger har tilgang på private uteplasser, enten i form av balkong eller hageareal. Stiforbindelser knytter gårdsrommene sammen.

Det legges til rette for et bredt spenn av boligstørrelser og typer, tilpasset ulike livsfaser, livsstiler og behov. En del av boligmassen er dedikert sosiale boformer og grupper av omsorgsboliger. Noen av de sosiale boformene er tilknyttet til hagebruk. Eksisterende bygningsmasse rundt og bak Fonteneplassen kan egne seg godt til mindre enheter og kollektive boformer.

Det er forutsatt minimum 2m2 per boenhet satt av til fellesfunksjoner. Det er viktig at fellesarealene er av

en viss størrelse, med tanke på fleksible bruksfunksjoner. Fellesfunksjoner kan være forsamlingsrom med kjøkken, diverse verksteder som sykkelverksted, smørebod, snekkerverksted, malerom, syrom etc., fellehybel, felles kjølerom for mottak av kolonialvarer mv. Fellesrom tenkes plassert i 1. etg. med direkte tilgang til felles uteområder. Gode uteplasser som både fremmer fellesskap og tilbyr skjermede oppholdssteder er viktige, og bør tilpasses bruk gjennom hele døgnet og året.

Ved å tilby varierte boligtyper og størrelser, kombinert med fellesfunksjoner som dyrkningsprosjekter og tilknytning til natur og landbruk, skapes et sted hvor beboere kan trives og bli boende over tid. Dette styrker det sosiale fellesskapet, og skaper tilhørighet og trygghet. Bevaring og videreføring av dyrkingstradisjoner gir ikke bare miljøgevinster og tilgang til lokal mat, men fungerer også som et kunnskapsprosjekt og en samlande aktivitet for beboerne.

Transformasjon

Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse blir forsiktig transformert for å kunne romme nye boliger, med nye private uteplasser i form av inntrukne loggiaer, balkonger, takterrasser og forhager. Terrenget rundt bygg 1-3 senkes for å muliggjøre boliger med tilgang til hagearealer. Dette gjøres varsomt og med god avstand til fredet gravhaug.

Det foreslås en nennsom fortetting mellom eksisterende bygninger langs hovedgaten. Disse byggene tilegnes boliger og funksjoner tett knyttet opp mot dyrkning og eksisterende hageanlegg. Bebyggelsen er primært tenkt utført med saltak, har bygningsvolumer tilpasset eksisterende bygg, og står som frittstående volumer i eksisterende hageanlegg.

3.1 Plan 1. etasje

Leilighetsfordeling

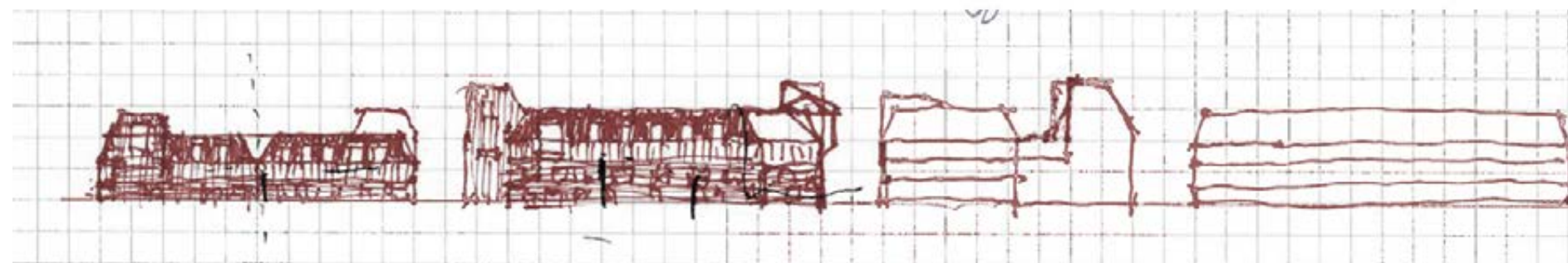
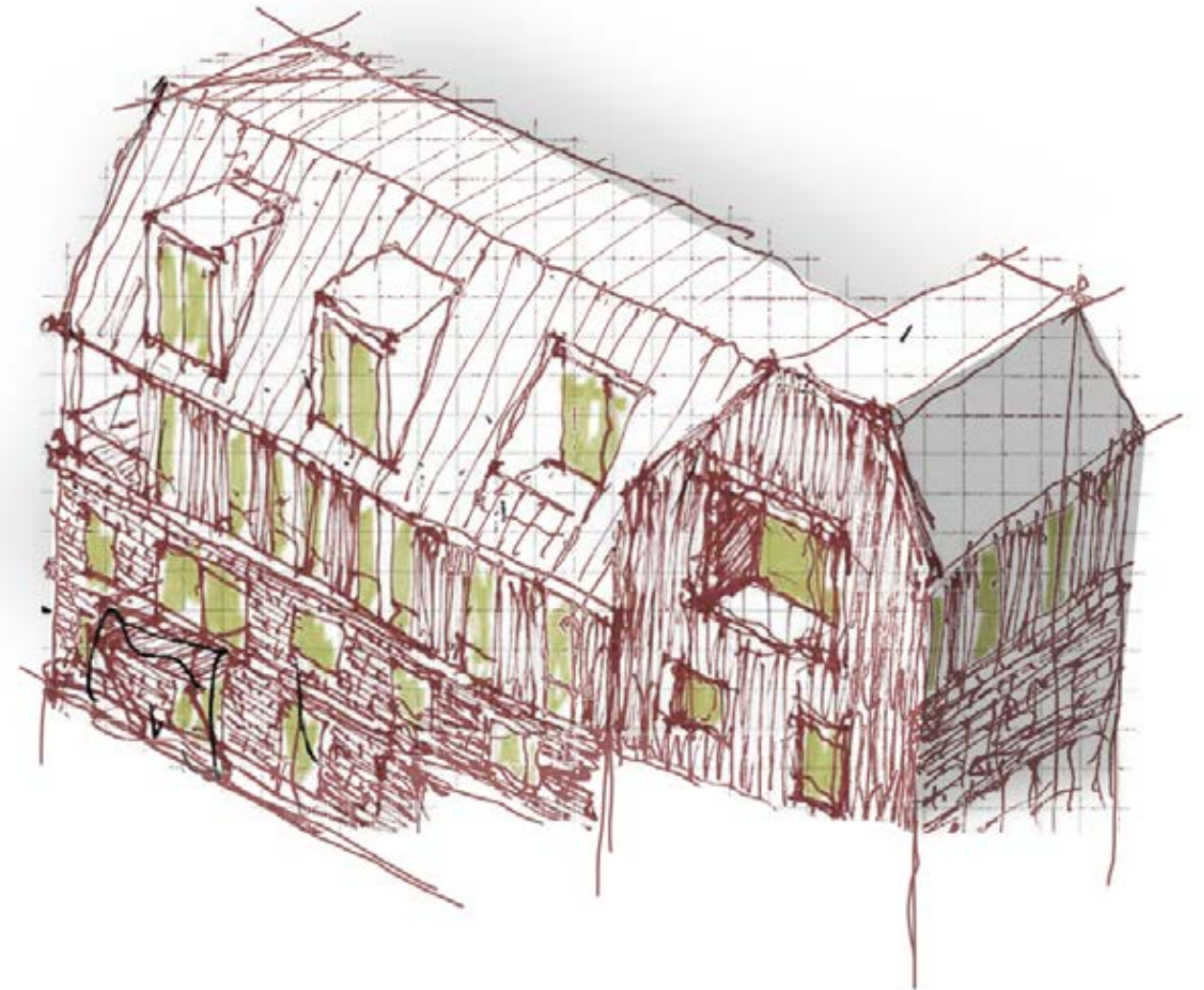
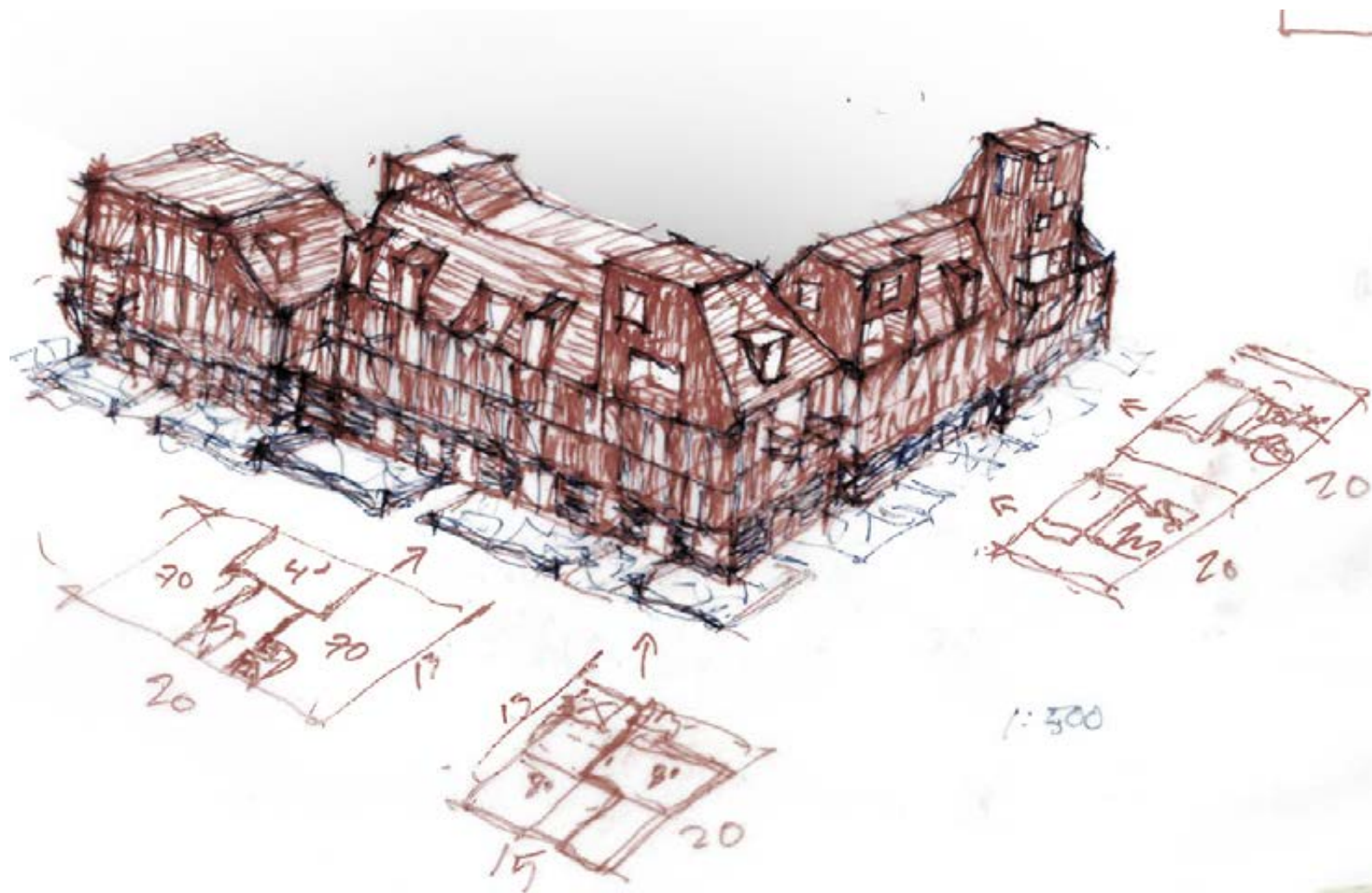


Gårdskvartalet

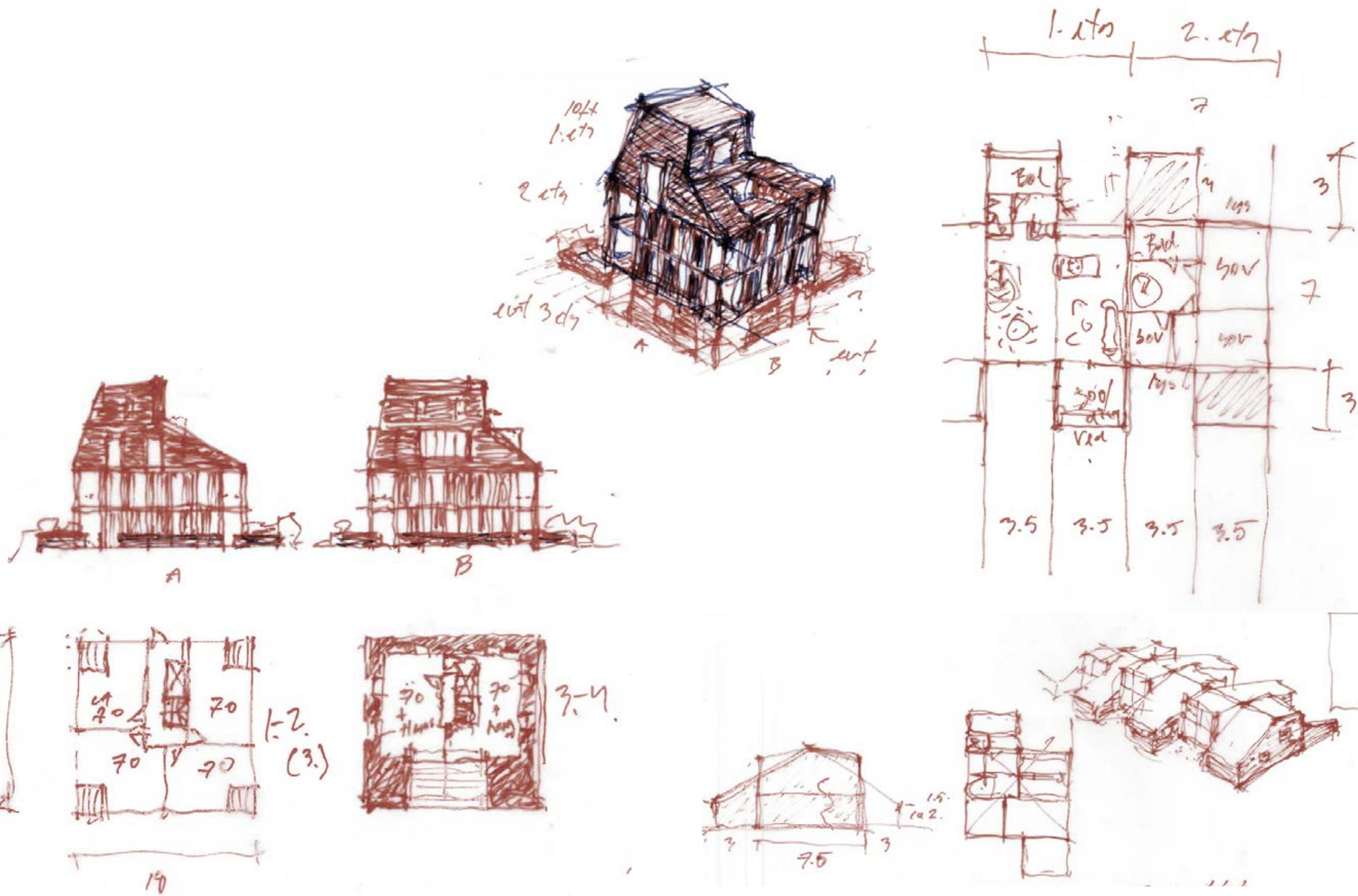


3.2 Nye boliger Blokken

Vi har funnet spor i eksisterende bebyggelse, både i takformer, proporsjoner og detaljering, - som hentes inn i utformingen av de nye husene.

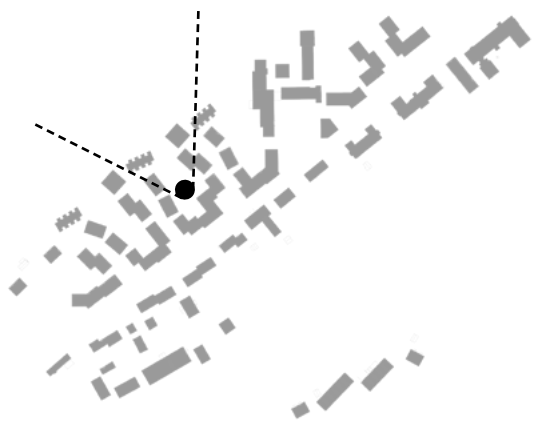


Punkthuset og Rekkehuset



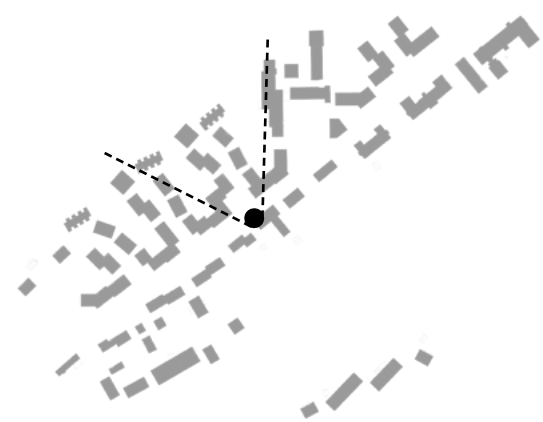
Naturen i bakgården

Hagebytradisjonen har også vært en inspirasjon. Bygningene har en forsiktig ornamentering, og mansardtak reduserer de opplevde bygningshøydene og trekker husene visuelt mot bakken.



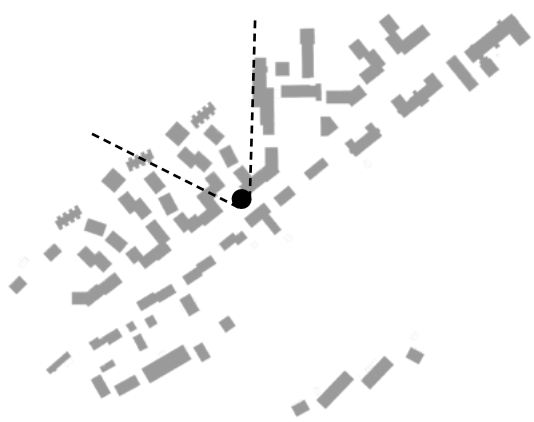
Byrom

Ved enkelte av plassrommene heves bygningshøyden som forsiktige markører i et hierarki av uterom.



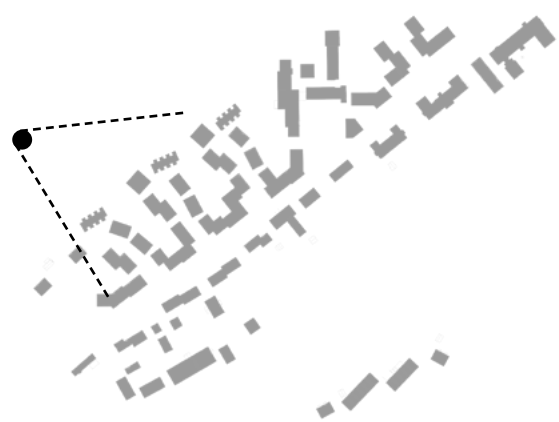
Mellomrom

Husene tenkes med fasadekledning som kan bestå av tegl eller farget trekledning.



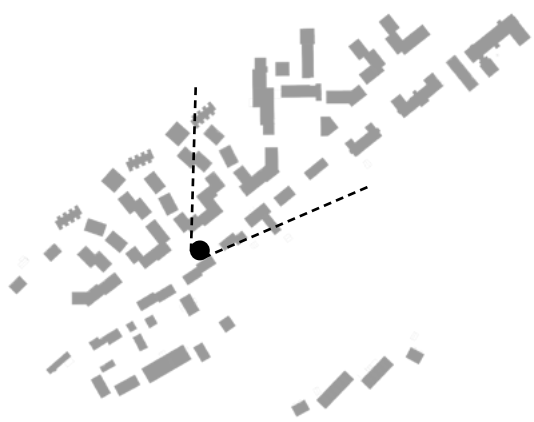
Landsbyen

I hovedsak består bebyggelsen mot nordvest av lavblokker som er forskjøvet og kjedet, punkthus som ligger fritt i terrenget og enkelte rader av rekkehus. Der hvor det fortettes mellom eksisterende bygg tilpasses bygningstypene og form seg mer individuelt til de bestående.



Hovedgaten : Strandveien

Generelt har boliger i 1. etasje tilgang til forhager. Eksisterende bevaringsverdig bebyggelse blir forsiktig transformert for å kunne romme nye boliger, med nye private uteplasser i form av inntrukne loggiaer, balkonger, takterrasser og forhager.



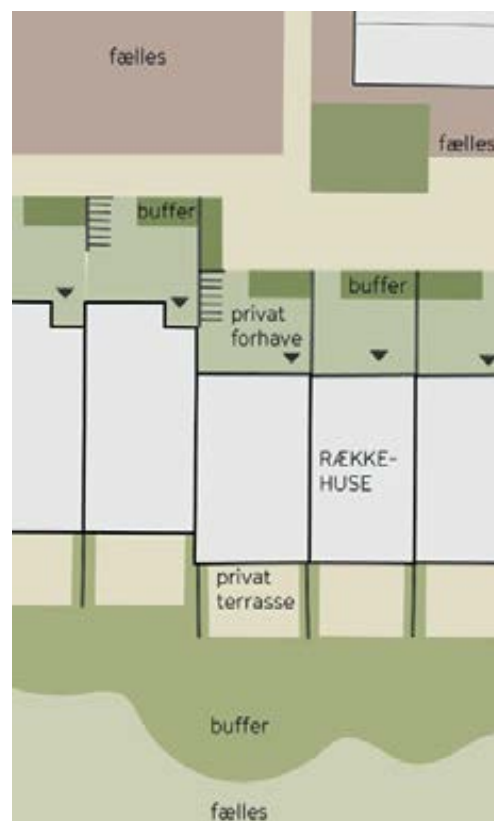
Kantsoner

- Gater og gårdsrom

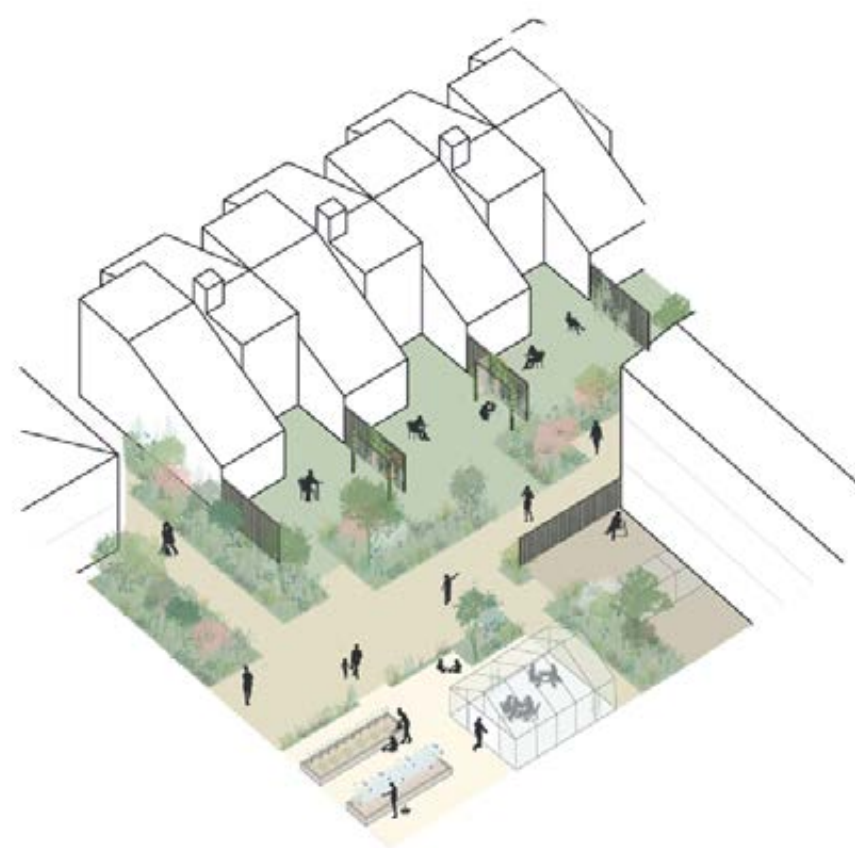
Som et gjennomgående motiv i hele bebyggelsen skapes grønne, frodige kantsoner med gress, stauder og lave busker. Disse brukes til å skape en grønn 'buffer' rundt boligene mot både lokalgatene og hovedgaten. På den måten vil de både fremme biologisk mangfold, gi et variert og vakkert landskap å se på for beboerne, og samtidig gi en naturlig skjerming av boligenes private områder.



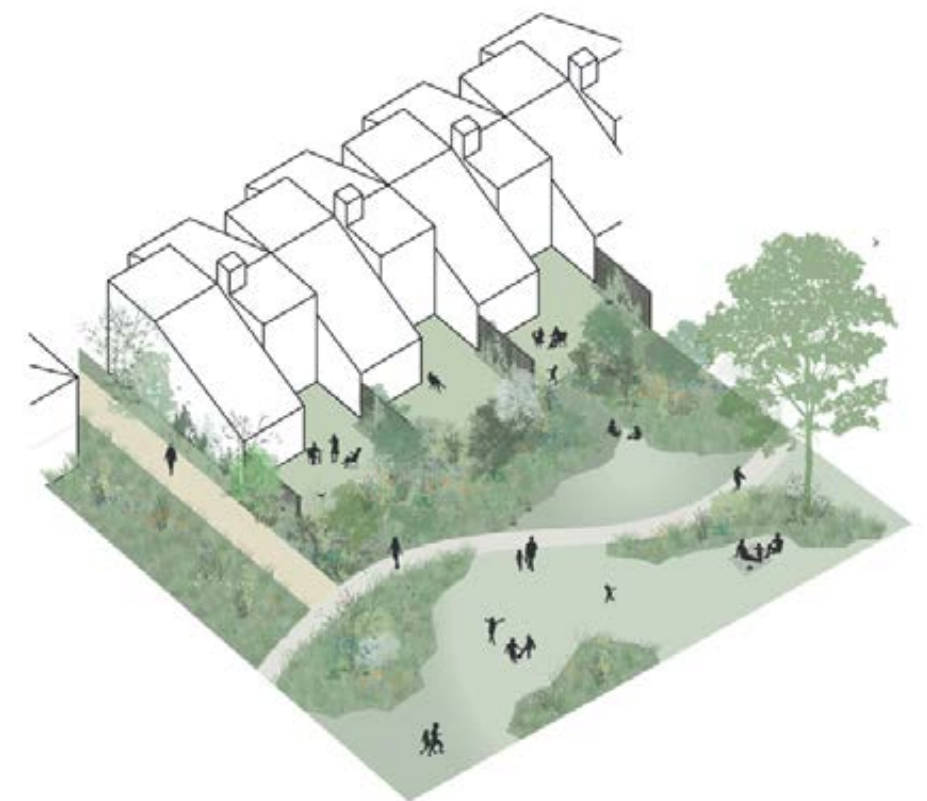
Kantsoner & “Buffer” - Prinsipp for rekkehus



Bepantning som buffer ved rekkehusene



Kantsone ut til lokalgate

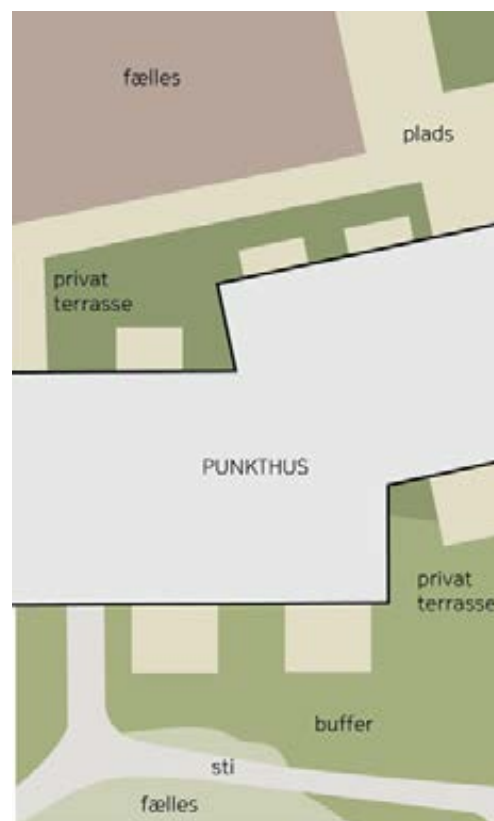


Kantsone ut til gårdsrom

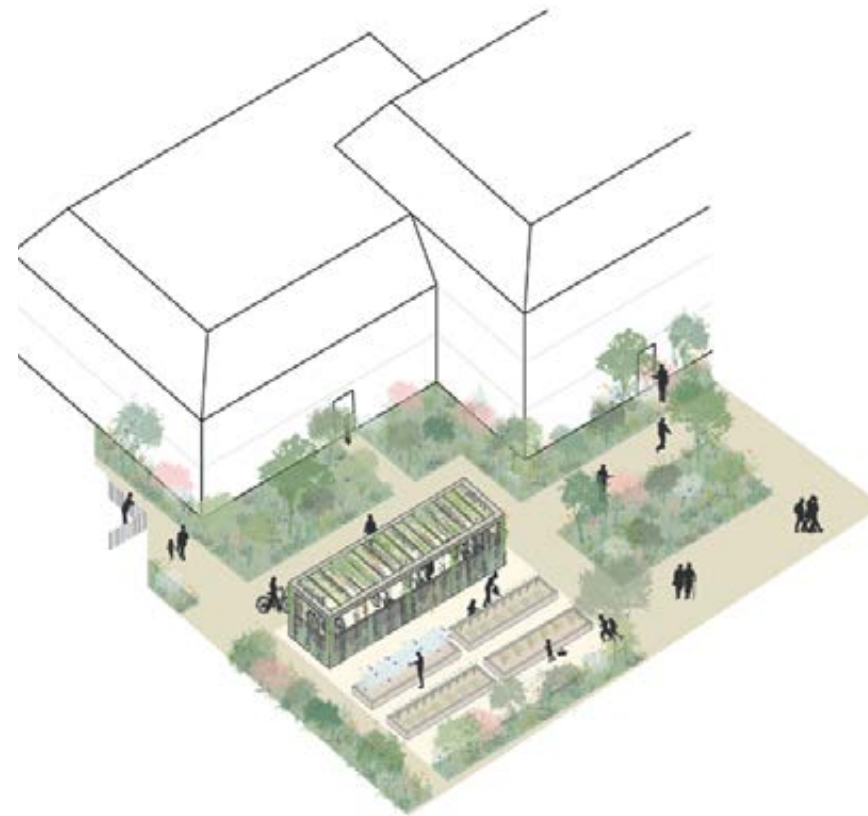


Kantsoner & “Buffer”

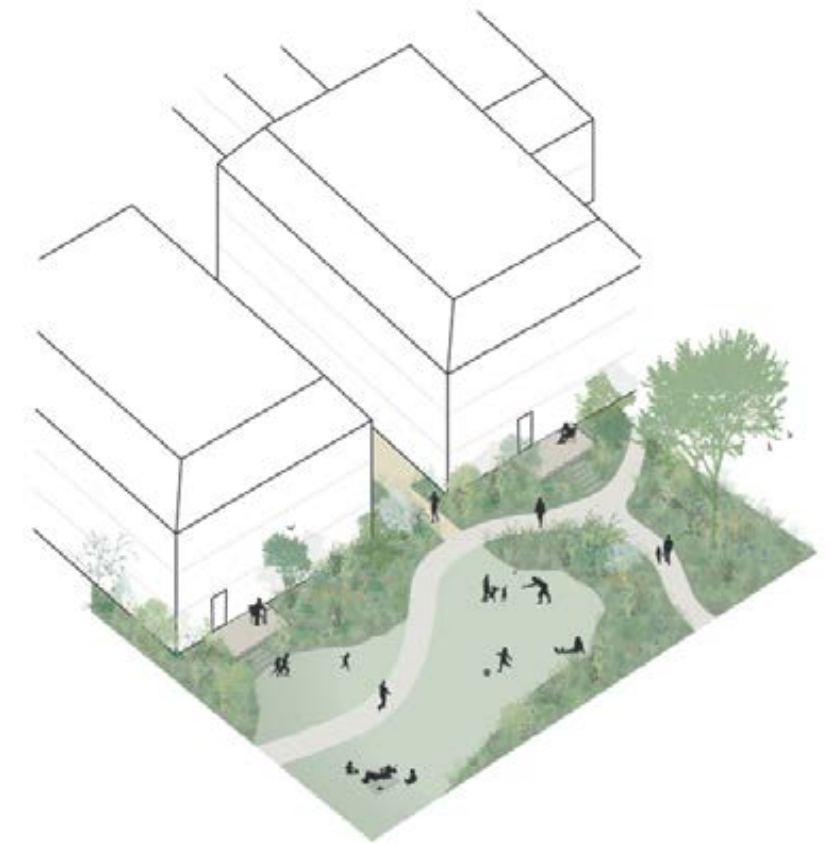
- Prinsipp for karre og punkthus



Bepantning som buffer ved karre og punkthus



Kantsone ut til lokalgate



Kantsone ut til gårdsrom



3.3 Transformasjon

Om transformasjon av Blakstad

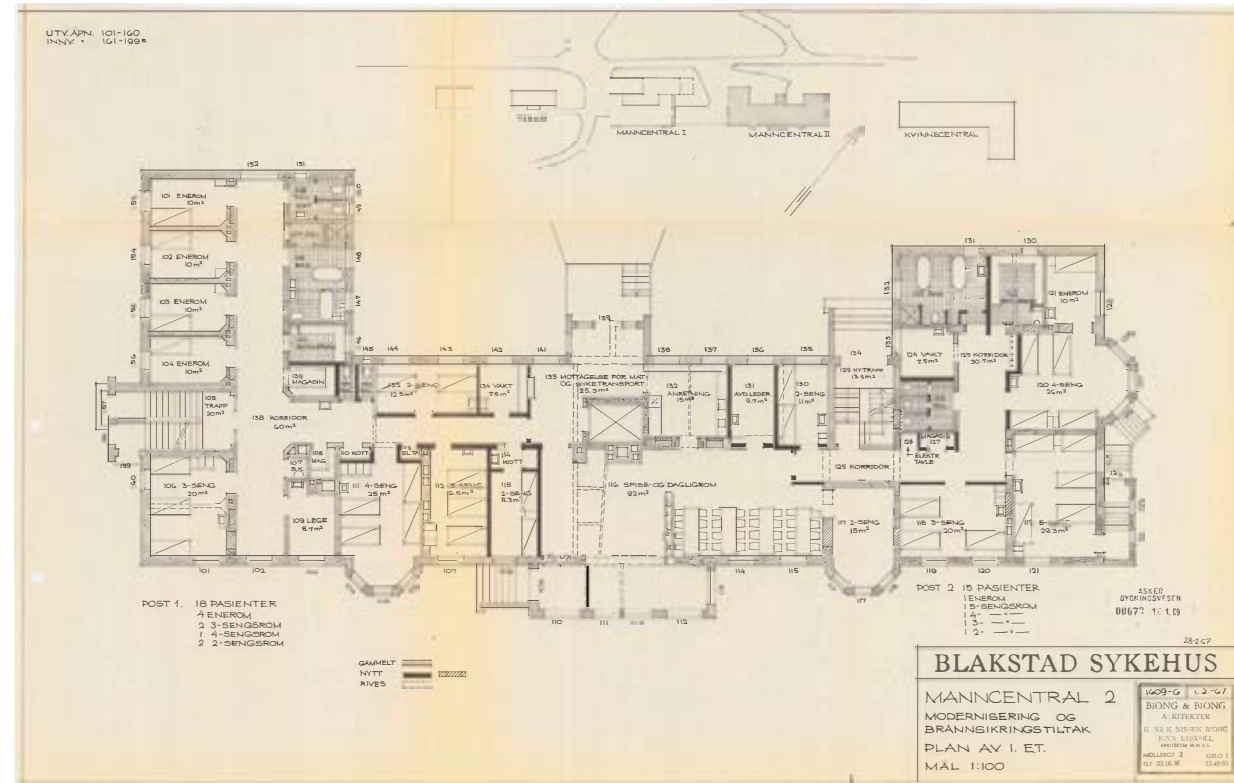
For å bevare størst mulig variasjon i boligtilbudet foreslår vi å gjenbruke de fleste eksisterende bygningene til boligformål. Foruten bygg 1, 2 ,3 og låvebygningen, bevares de vernede byggene uforandret, bortsett fra restaurering, oppgradering og tilpasning til forskriftskrav.

Ved å bevare og transformere det meste av den eksisterende bygningsmassen, viderefører man også bolighistorien, og sikrer med dette en variert befolkning i fremtiden. Bygg 1, 2 og tre gjenspeiler utviklingen av sykehuset fra 1904 og frem til i dag. Bygningene fra henholdsvis 1904, 1928 og 1940, har blitt relativt mye endret, i form av tilbygg, fasadeendringer og omfattende interiørendringer, men det er mulig å kombinere en transformasjon med en tilbakeføring av opprinnelige kvaliteter.

Bygningene har sammenfallende karaktertrekk og fremstår som institusjonsbygg. De har underetasjer som ligger delvis under terrengnivå og en første etasje som ligger en halv etasje over bakkenivå. Sokkeletasjenes fasader fremstår som relativt lukket, og uteområdene er ikke i aktiv bruk.

For å løse universell tilgjengelighet og skape liv rundt husene, forslår vi å justere terrenget rundt disse tre byggene slik at man får trinnfri adgang til boliger i underetasjen.

Planløsningene er organisert langs lange korridorer som egner seg dårlig til boliger. For å tilrettelegge for leiligheter med gjennomlys, forslår vi en løsning med to-etasjers leiligheter (townhouse) på bakkeplan med forhager og inngang mot nord, og bakhager mot sør.



Oversikt studerte bygg



Transformasjon B1 - Bygg 1

fra sør



fra øst



fra nord



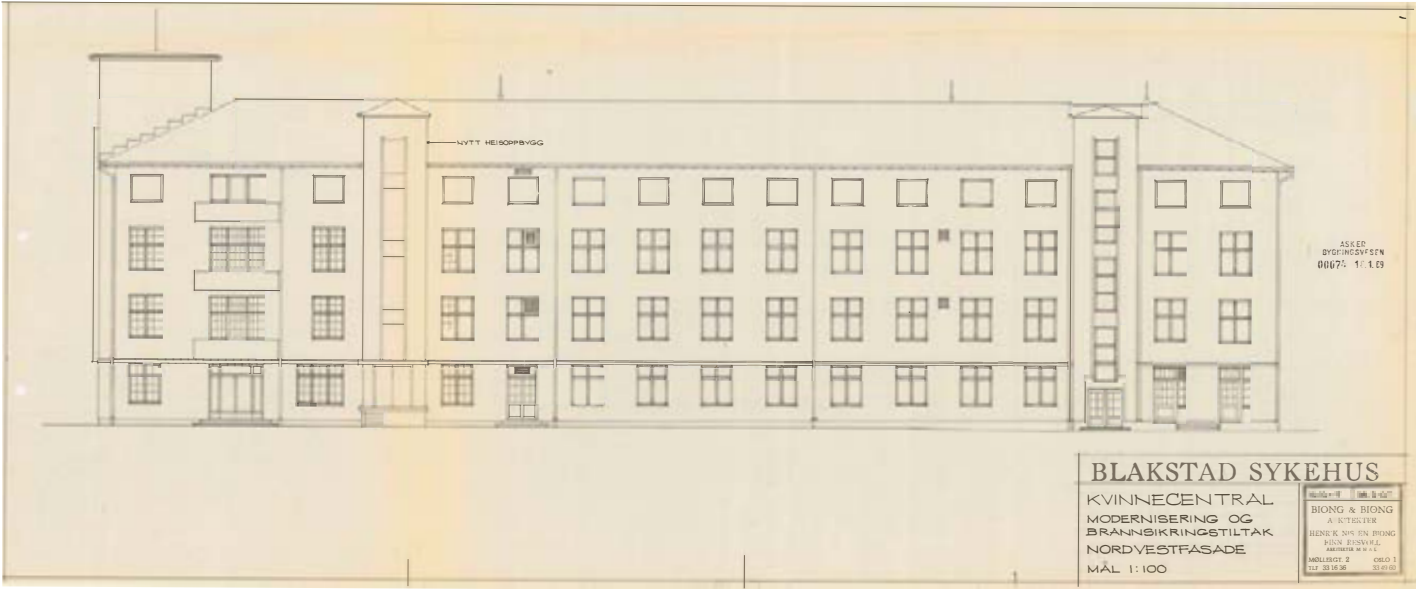
fra vest

Bygningsnummer: 9900162
GAB nr: 149824375

Oppført: 1940
Byggherre:
Arkitekt: Kristian Biong
Opprinnelig funksjon: Helse/pleie
Nåværende funksjon: Helse/pleie
Bygningsart: Sykehus

Bygningshistorikk: Oppført som "kvinnecentral", dvs. for kvinnelige pasienter. Senere påbygg.

Bygningsbeskrivelse:
Fire etasjer pluss isolert loft. Pumpe/fordelingssentral for fyr i liten kjeller. Bygget i bærende, massiv slemmet tegl, med etasjeskillere av armert betong.
Takkonstruksjon av tre, teknet med tegl. Renner og beslag opprinnelig kobber, senere reparasjoner i stål. To heiser og to trappeløp over alle etasjer.
Ekstra trappeløp går i de tre nedre etg. Oppvarmes med radiatorer forsynt fra hovedfyr.



Forslag til tiltak Bygg 1 :

Bygg 1 er den største bygningen på Blakstad, og den nyeste av de tre sykehusbyggene.

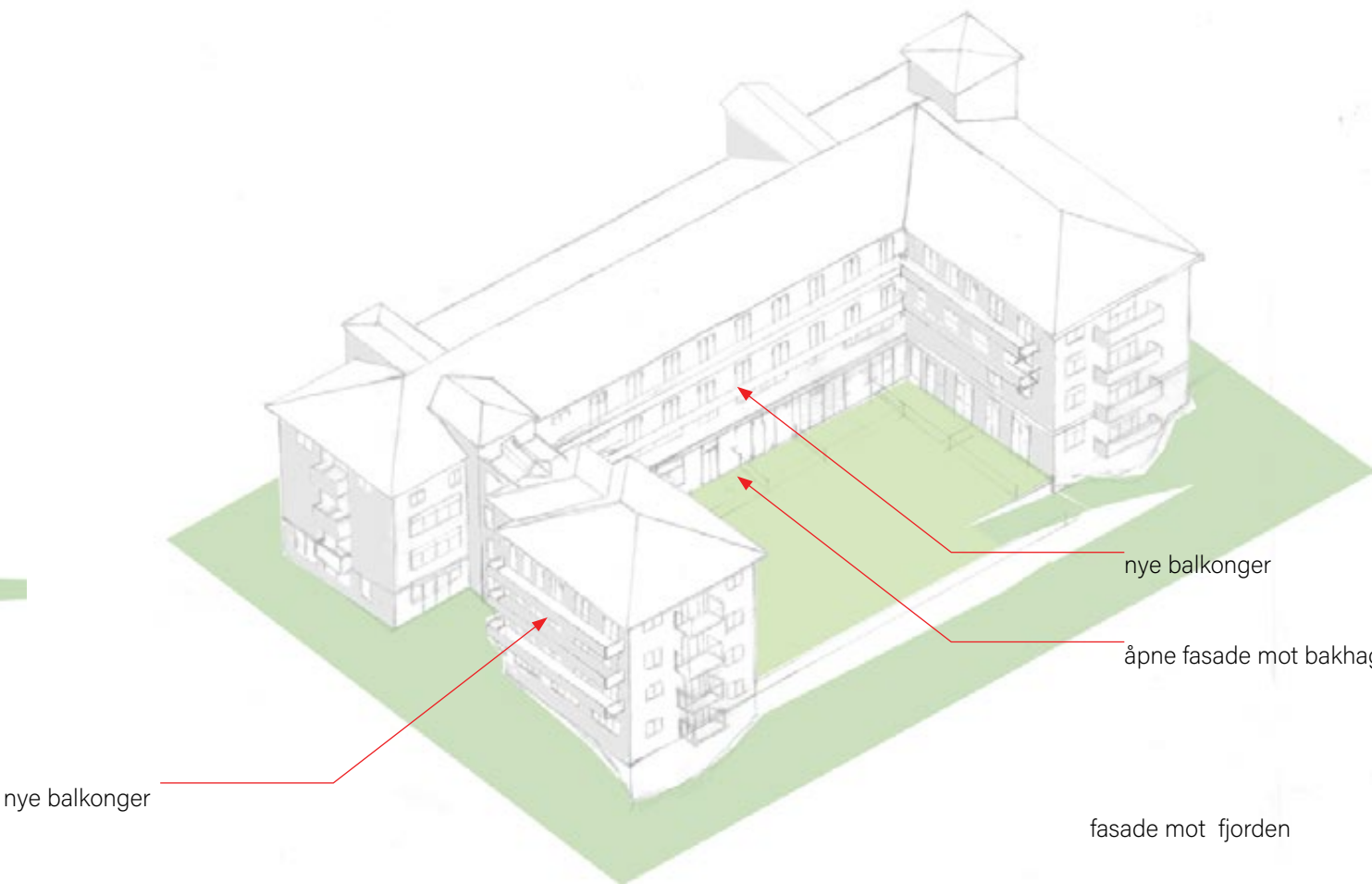
Underetasjen ligger tilnærmet på bakkeplan, og man trenger kun å sette inn nye døråpninger der det i dag er vinduer. Mot sør har leilighetene utgang på det eksisterende platået som i fremtiden tenkes inndelt i private forhager langs fasaden og en felles hage ytterst mot utsikten.

For å oppnå gode solforhold og uteplasser for leilighetene i de to øverste etasjene, foreslår vi nye balkonger både på sør- og nordsiden av bygget. Det eksisterende heisbygget på nordsiden konverteres til balkonger for leilighetene som ligger inntil dette.

Nye heiser legges nær de eksisterende trappeløpene.

Nye vinduer blir produsert som kopier av de original fra 1940. Fasaden ellers blir restaurert med opprinnelige materialer og metoder.

Transformasjon B1 - Bygg 1



Transformasjon B1 - Bygg 1

Plan 1



Transformasjon B1 - Bygg 1

Plan 2



AREAL (BRA)

- 1: 163,3 kvm
- 2: 157,8 kvm
- 3: 153 kvm
- 4: 153 kvm
- 5: 153 kvm
- 6: 153 kvm
- 7: 194,4 kvm
- 8: 136,6 kvm
- 9: 130,8 kvm
- 10: 173,8 kvm
- 11: 160,3 kvm
- 12: 160,3 kvm
- 13: 80,4 kvm
- 14: 57,5 kvm
- 15: 141,4 kvm
- 16: 182,3 kvm
- 17: 122,4 kvm
- 18: 93 kvm
- 19: 107 kvm
- 20: 160,3 kvm
- 21: 80,6 kvm
- 22: 57,5 kvm
- 23: 141,4 kvm
- 24: 182,3 kvm
- 25: 122,4 kvm
- 26: 93 kvm
- 27: 107,6 kvm
- 28: 160,3 kvm

TOWNHOUSE - duplex bakkeplan

LEILIGHET

HEIS-/ TRAPPELØP

FELLESAREALER

INNANG TOWNHOUSE - forhage

BAKHAGE

BALKONG/TERRASSE

Total boligfordeling B1
Townhouse - duplex bakkeplan - antall 6
Leiligheter - antall 18
= antall 28

M=1:250

Transformasjon B1 - Bygg 1

Plan 3



AREAL (BRA)

- 1: 163,3 kvm
- 2: 157,8 kvm
- 3: 153 kvm
- 4: 153 kvm
- 5: 153 kvm
- 6: 153 kvm
- 7: 194,4 kvm
- 8: 136,6 kvm
- 9: 130,8 kvm
- 10: 173,8 kvm
- 11: 160,3 kvm
- 12: 160,3 kvm
- 13: 80,4 kvm
- 14: 57,5 kvm
- 15: 141,4 kvm
- 16: 182,3 kvm
- 17: 122,4 kvm
- 18: 93 kvm
- 19: 107 kvm
- 20: 160,3 kvm
- 21: 80,6 kvm
- 22: 57,5 kvm
- 23: 141,4 kvm
- 24: 182,3 kvm
- 25: 122,4 kvm
- 26: 93 kvm
- 27: 107,6 kvm
- 28: 160,3 kvm

TOWNHOUSE - duplex bakkeplan

LEILIGHET

HEIS-/ TRAPPELØP

FELLESAREALER

INNGANG TOWNHOUSE - forhage

BAKHAGE

BALKONG/TERRASSE

Total boligfordeling B1
Townhouse - duplex bakkeplan - antall 6
Leiligheter - antall 18
= antall 28

M=1:250

Transformasjon B1 - Bygg 1

Plan 4



AREAL (BRA)

- 1: 163,3 kvm
- 2: 157,8 kvm
- 3: 153 kvm
- 4: 153 kvm
- 5: 153 kvm
- 6: 153 kvm
- 7: 194,4 kvm
- 8: 136,6 kvm
- 9: 130,8 kvm
- 10: 173,8 kvm
- 11: 160,3 kvm
- 12: 160,3 kvm
- 13: 80,4 kvm
- 14: 57,5 kvm
- 15: 141,4 kvm
- 16: 182,3 kvm
- 17: 122,4 kvm
- 18: 93 kvm
- 19: 107 kvm
- 20: 160,3 kvm
- 21: 80,6 kvm
- 22: 57,5 kvm
- 23: 141,4 kvm
- 24: 182,3 kvm
- 25: 122,4 kvm
- 26: 93 kvm
- 27: 107,6 kvm
- 28: 160,3 kvm

TOWNHOUSE - duplex bakkeplan

LEILIGHET

HEIS-/ TRAPPELØP

FELLESAREALER

INNGANG TOWNHOUSE - forhage

BAKHAGE

BALKONG/TERRASSE

Total boligfordeling B1
Townhouse - duplex bakkeplan - antall 6
Leiligheter - antall 18
= antall 28

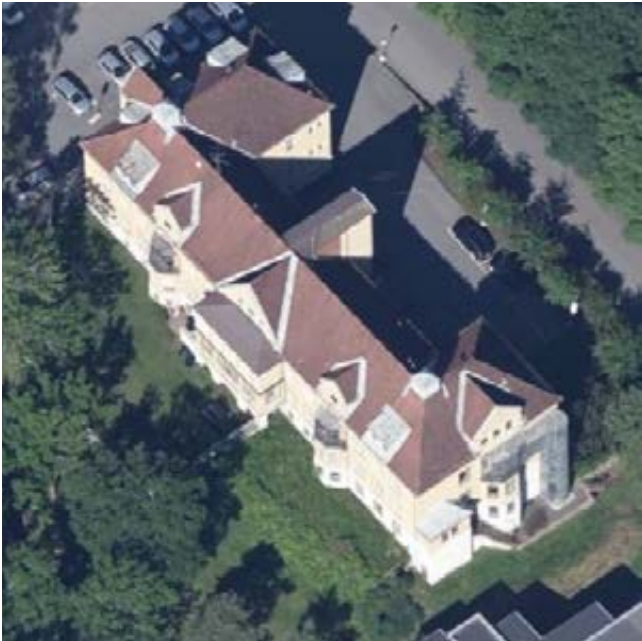
M=1:250

Transformasjon B2 - Bygg 2

fra sør



fra øst



fra nord



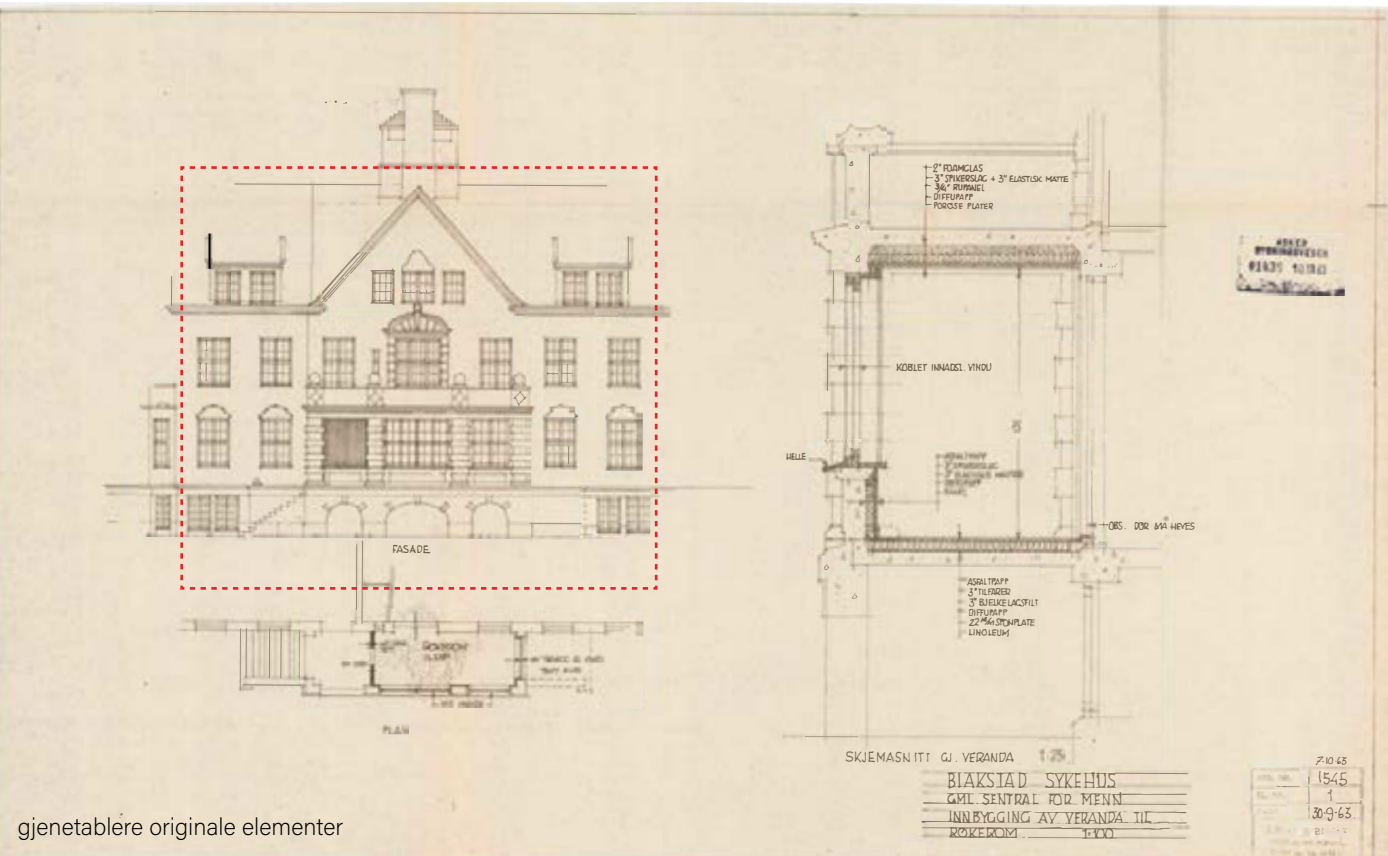
fra vest

Bygningsnummer: 9900163
GAB nr: 149827234

Oppført: 1928
Byggherre:
Arkitekt: Kristian Biong
Opprinnelig funksjon: Helse/pleie
Nåværende funksjon: Helse/pleie
Bygningsart: Sykehus

Bygningshistorikk: Resit som ny sentral i tillegg til det opprinnelige hovedbygget.

Bygningsbeskrivelse:
To etasjer pluss delvis isolert loft, samt full underetasje. Bygget i bærende, massiv slemmet tegl med etasjeskillere av betong. Stor takkonstruksjon av treverk med tegltekking som er sprinklet. Renner og beslag opprinnelig sink, senere reparasjoner delvis i stål.
To trappeløp over to etasjer og loft. En heis betjener 1. og 2. etasje. Oppvarmes med radiatorer forsynt fra hovedfyr.



gjenetablere originale elementer

Forslag til tiltak Bygg 2 :

Bygg 2 utformes etter samme prinsipper som bygg 1, bortsett fra at det legges to-etasjers leiligheter også i andre etasje for å kunne utnytte loftetasjen på en god måte. Terrenget rundt bygningen senkes noe for å få benyttet underetasjen til boligformål, og de eksisterende vinduene utvides til døråpninger. Terrengnedsenking gjøres varsomt og med god avsatnd til fredet gravhag.

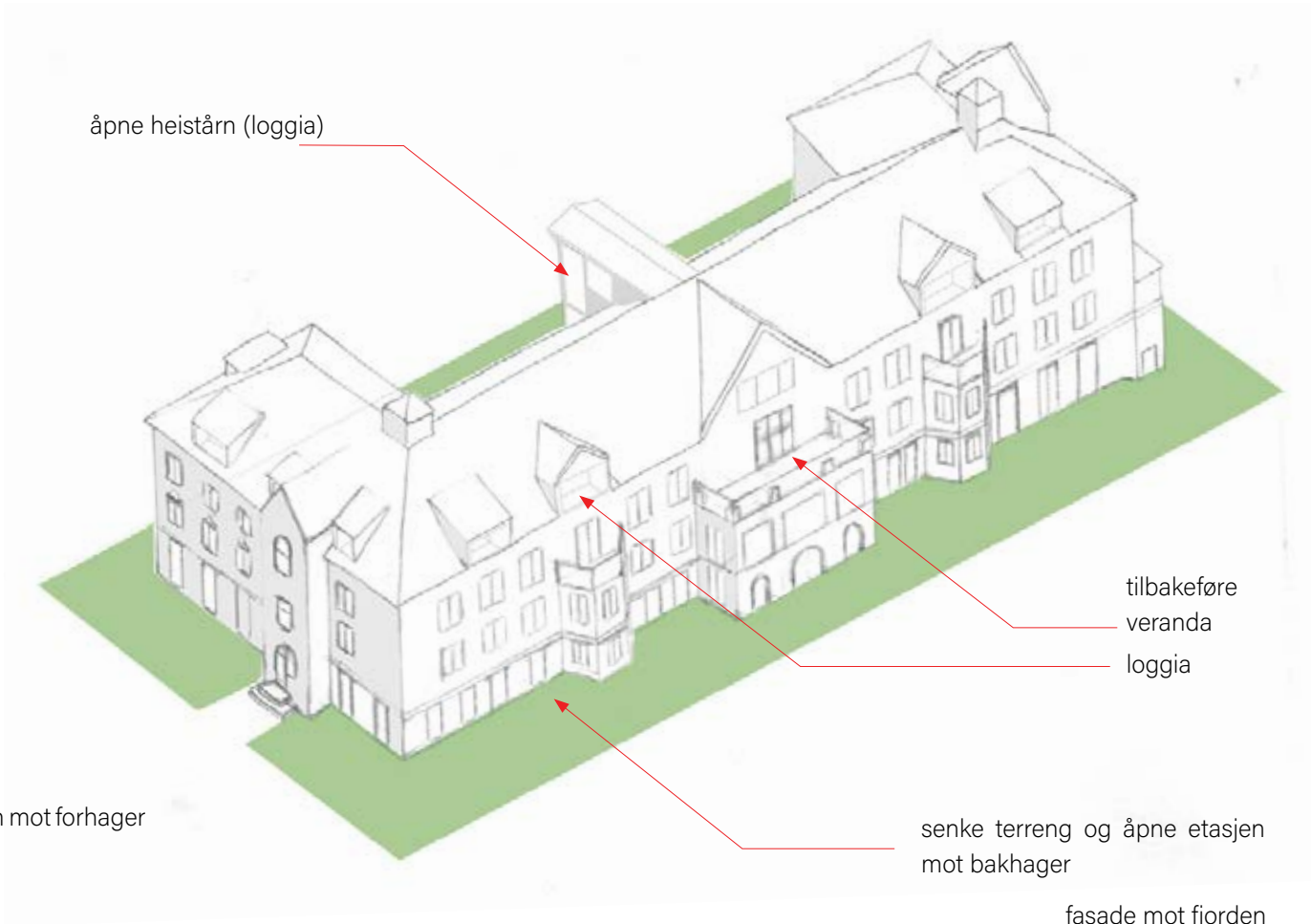
Bygningen kan utstyres med heis, men siden det de øverste leilighetenes grunnplan kun ligger to etasjer over bakkeplan, kan man vurdere å isteden benytte dette arealet til boligformål. Det eksisterende heistårnet konverteres også her til balkonger.

For å oppnå tilstrekkelig boligkvaliteter i de øvre leilighetene, foreslår vi nye balkonger og inntrukne terrasser i takflaten på bygningens nordside. Vi foreslår også å konvertere noen av takarkene og vinduene til tilbaketrukne loggiaer.

Den eksisterende verandaen mot sør tilbakeføres til original tilstand.

Nye vinduer blir produsert som kopier av de original fra 1928. Fasaden ellers blir restaurert med opprinnelige materialer og metoder.

Transformasjon B2 - Bygg 2



fasade mot hovedvei

ny balkong

åpne heistårn (loggia)

tilbakeføre
veranda
loggia

senke terreng og åpne etasjen
mot bakhager

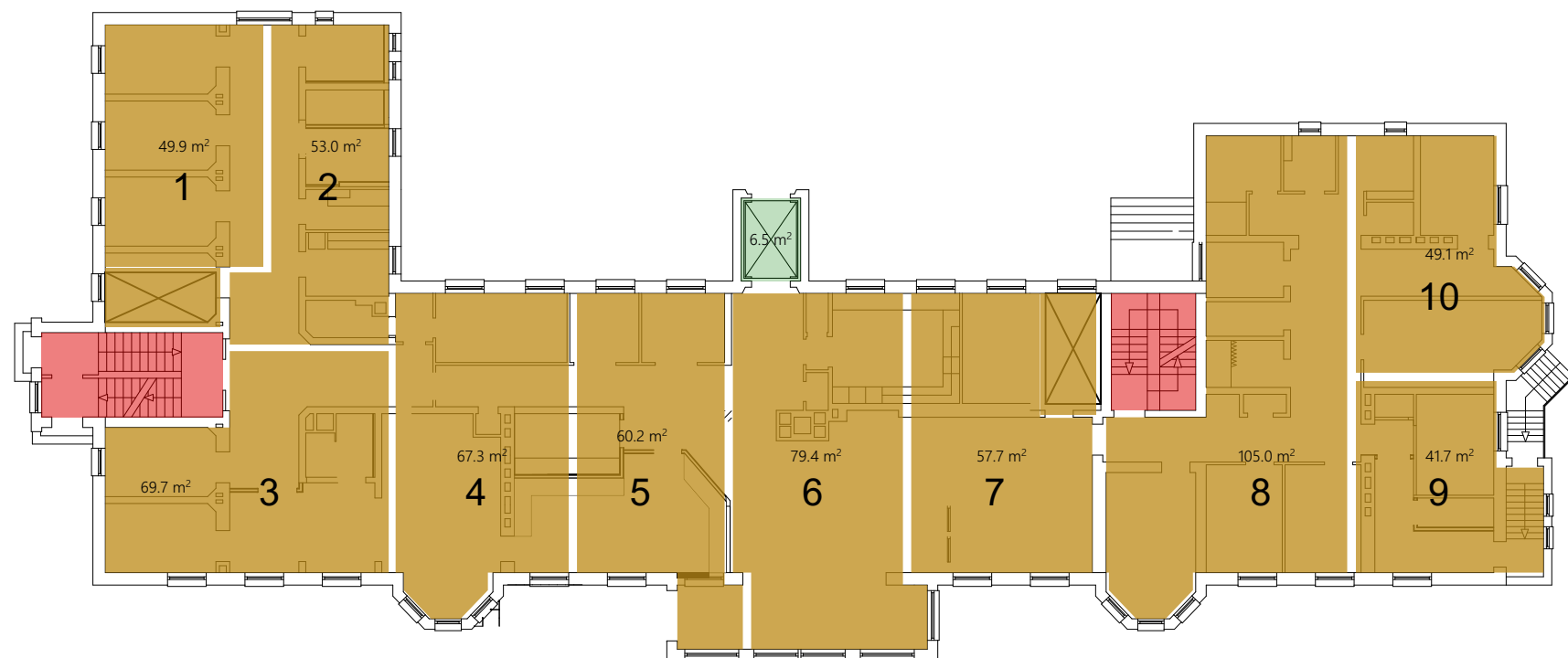
fasade mot fjorden

Transformasjon B2 - Bygg 2

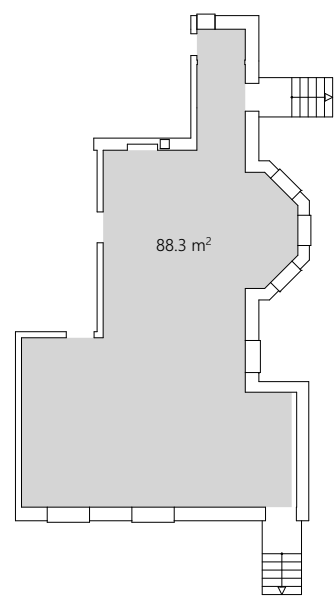
Plan 1



Plan 2



KJELLER



Total boligfordeling B2
Townhouse - duplex bakkeplan - antall 10
Leiligheter - antall 12
= antall 22

- MULIG HEIS
- TRAPPELØP
- TOWNHOUSE - duplex bakkeplan
- INNGANG TOWNHOUSE - forhage
- BAKHAGE
- BALKONG/TERRASSE
- FELLESAREALER

AREAL (BRA)

- 1: 99,2 kvm
- 2: 106 kvm
- 3: 139,4 kvm
- 4: 131,8 kvm
- 5: 121,8 kvm
- 6: 158,1 kvm
- 7: 115,4 kvm
- 8: 202,7 kvm
- 9: 83,4 kvm
- 10: 98,2 kvm
- 11: 87,4 kvm
- 12: 59,8 kvm
- 13: 97,1 kvm
- 14: 129,3 kvm
- 15: 81,4 kvm
- 16: 94,6 kvm
- 17: 70,7 kvm
- 18: 47,8 kvm
- 19: 77 kvm
- 20: 99 kvm
- 21: 67,8 kvm
- 22 76,1 kvm

M=1:250

Transformasjon B2 - Bygg 2

Plan 3

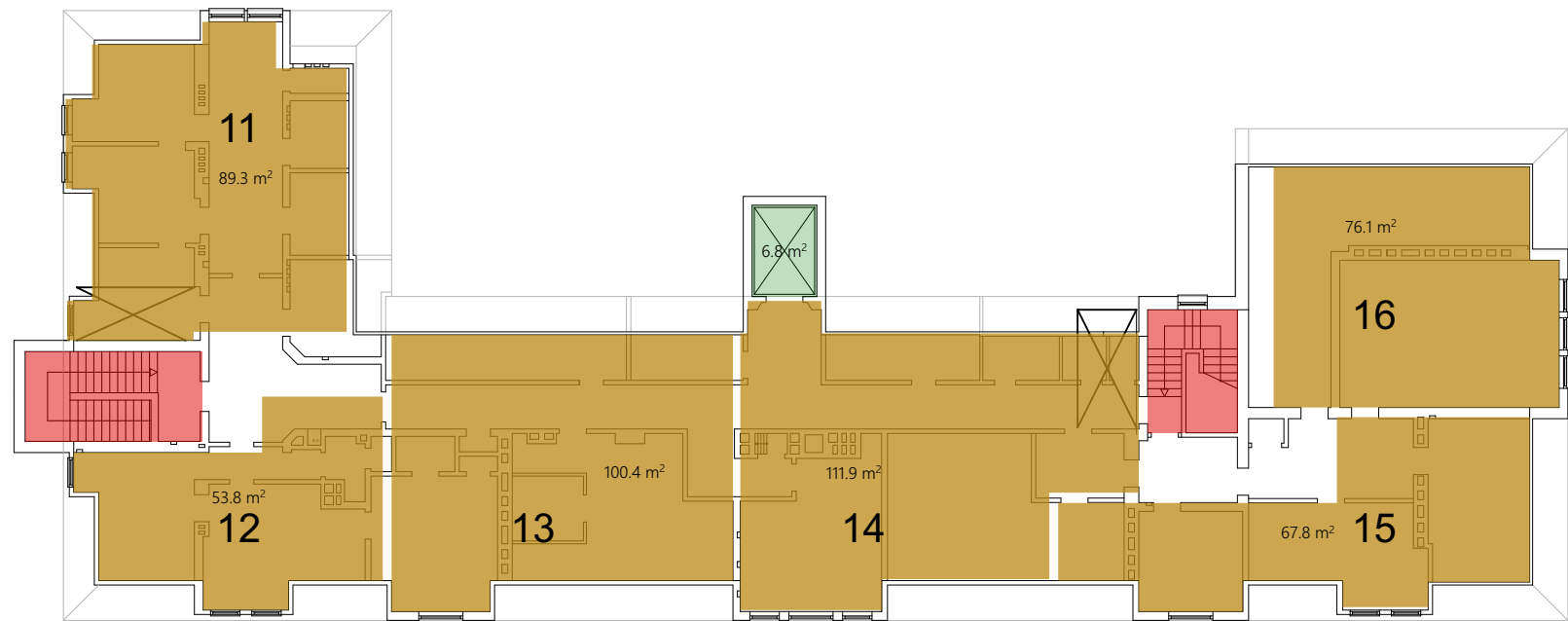


AREAL (BRA)

- 1: 99,2 kvm
- 2: 106 kvm
- 3: 139,4 kvm
- 4: 131,8 kvm
- 5: 121,8 kvm
- 6: 158,1 kvm
- 7: 115,4 kvm
- 8: 202,7 kvm
- 9: 83,4 kvm
- 10: 98,2 kvm
- 11: 193 kvm
- 12: 118,1 kvm
- 13: 197,5 kvm
- 14: 255,2 kvm
- 15: 149,1 kvm
- 16: 170,1 kvm

Total boligfordeling B2
Townhouse - duplex bakkeplan - antall 10
Loftsleiligheter - duplex antall 6
= antall 16

Plan 4



- MULIG HEIS
- TRAPPELØP
- DUPLEX - loftsleiligheter
- INNGANG TOWNHOUSE - forhage
- BAKHAGE
- BALKONG/TERRASSE
- FELLESAREALER

M=1:250

Transformasjon B3 - Bygg 3

fra sør



fra øst



fra nord



fra vest

Bygningsnummer: 9900164
GAB nr: 149827021

Oppført: 1904
Byggherre:
Arkitekt: Kristian Biong
Opprinnelig funksjon: Helse/pleie
Nåværende funksjon: Helse/pleie
Bygningsart: Sykehus

Bygningshistorikk: 1904: Bygget som sentral for det nyanlagte Blakstad asyl.

Bygningsbeskrivelse:
To etasjer pluss delvis isolert loft, full kjelleretasje. Hovedsakelig bærende massiv, slemmet tegl med etasjeskillere av treverk. Senere tilbygg i massiv lettbetong. Stor takkonstruksjon av treverk med tegltekking. Sprinklet på loft. Renner og beslag opprinnelig sink, senere reparasjoner i diverse materialer. To trappeløp fra 1. etg. til loft. Oppvarmes med radiatorer forsynt fra hovedfyr. I tilbygget er teknisk sentral for sykehuset. Det går kulvert til bygg 6.



Forslag til tiltak Bygg 3 :

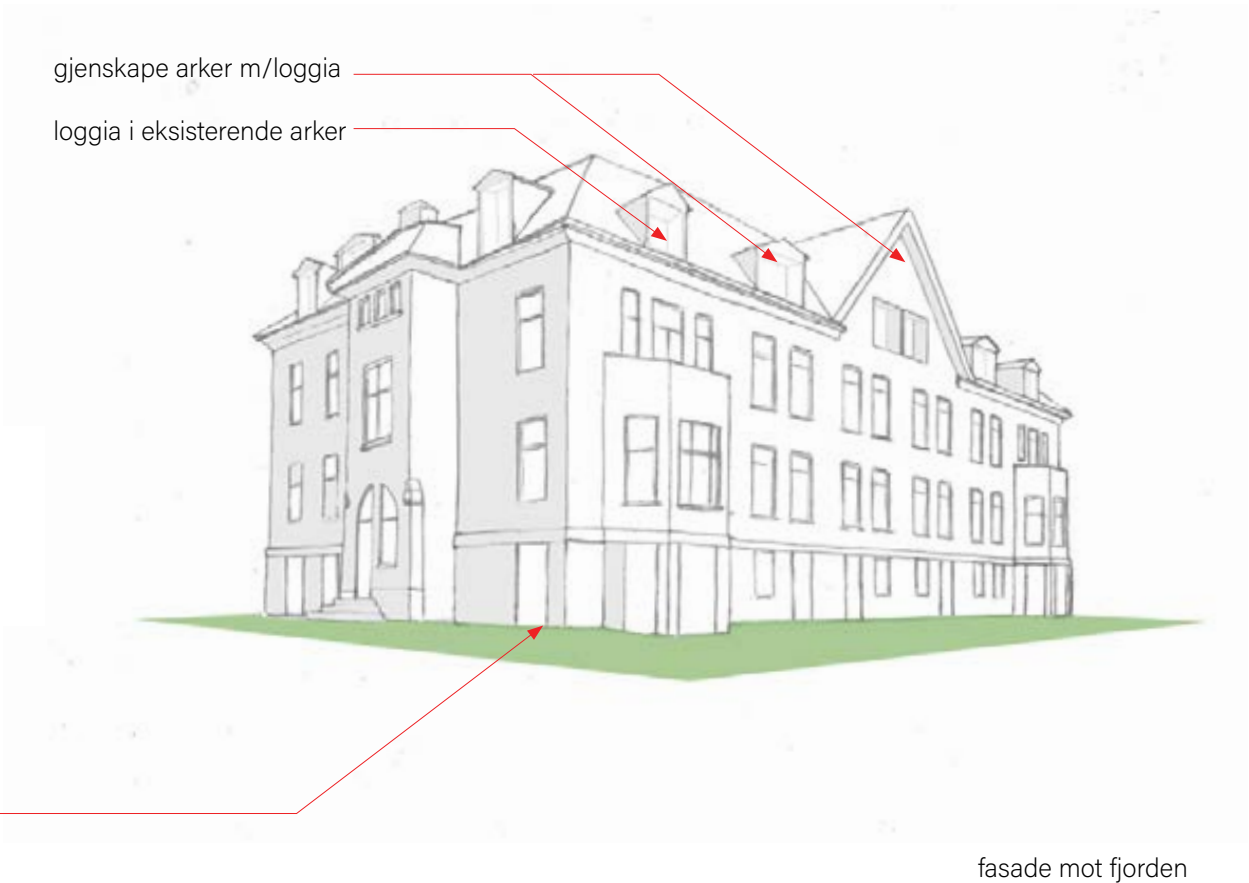
Bygg 3 blir transformert tilnærmet lik bygg 2, bortsett fra riving av det ikke-originale tilbygget på nordsiden, og tilbakeføring av opprinnelig takoppbygg og arker på sørsiden.

Nye vinduer blir produsert som kopier av de original fra 1904. Fasaden ellers blir restaurert med opprinnelige materialer og metoder.

Transformasjon B3 - Bygg 3



opprinnelig sørfasade



Transformasjon B3 - Bygg 3

AREAL (BRA)

- 1: 75 kvm
- 2: 87,4 kvm
- 3: 87,4 kvm
- 4: 181 kvm
- 5: 177,2 kvm
- 6: 100,5 kvm
- 7: 177,9 / 271,7 kvm
- 8: 65,9 kvm
- 9: 140,8 kvm
- 10: 140,7 kvm
- 11: 66,1 kvm
- 12: 84,2 kvm
- 13: 85,1 kvm

PLAN 1

PLAN 2

- TRAPPELØP
- FELLESAREALER
- INNGANG TOWNHOUSE - forhage
- BAKHAGE - area
- TOWNHOUSE - duplex bakkeplan
- DUPLEX (m/mezzanin)
- MULIG HEIS
- BALKONG/TERRASSE

Total boligfordeling B3
Townhouse - duplex bakkeplan - antall 7
Loftsleiligheter - duplex - antall 6
= antall 13

PLAN 3

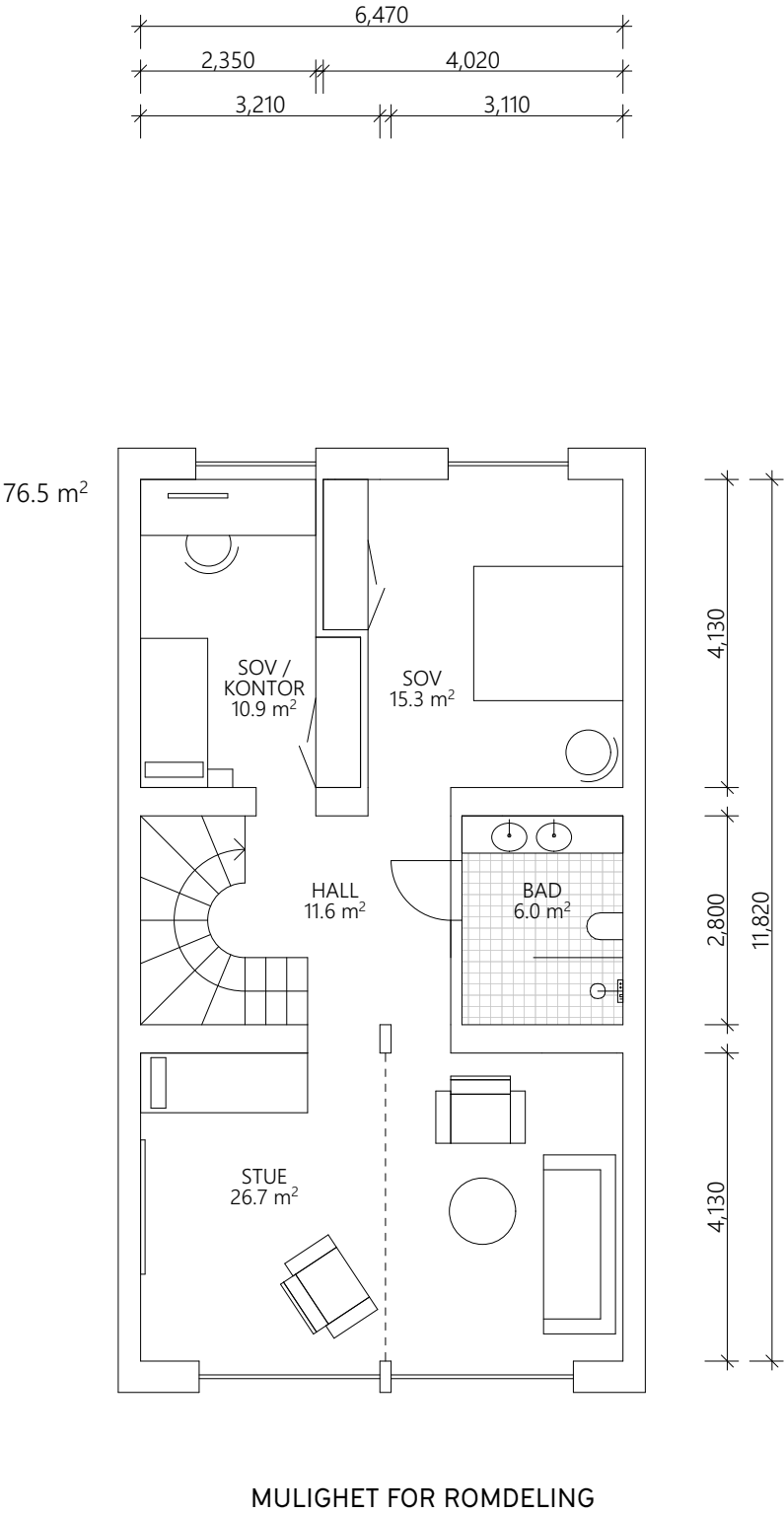
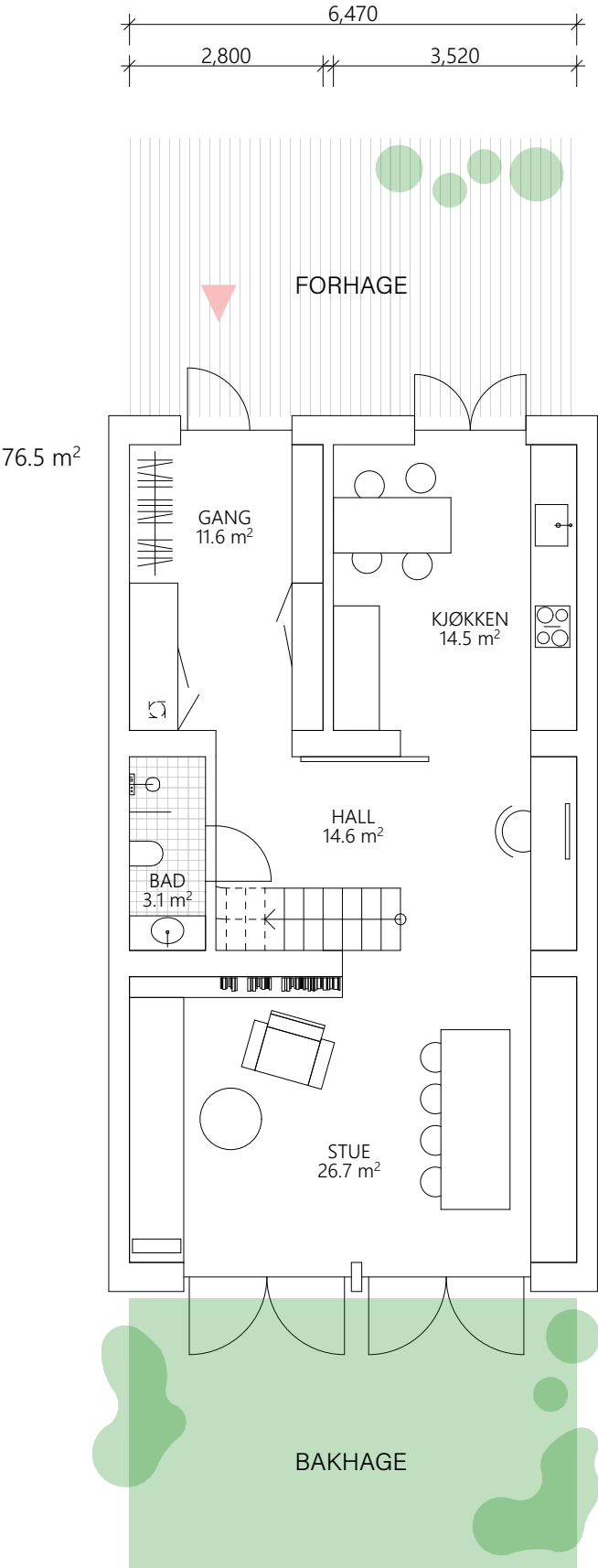
PLAN 4

M=1:250



Transformasjon - Eksempel townhouse

TOWNHOUSE
- EKSEMPEL FRA B1
4-/5-ROMS OVER TO PLAN
153 KVM



M=1:100

Kulturminner



BYGG 1



BYGG 4



BYGG 12



BYGG 16



BYGG 2



BYGG 5



BYGG 13



BYGG 17



BYGG 3



BYGG 11



BYGG 14



BYGG 18

Kulturminner



BYGG 19



BYGG 23



BYGG 28



BYGG 32



BYGG 20



BYGG 24



BYGG 29



BYGG 33



BYGG 21



BYGG 25



BYGG 30



3.4 Sosiale Bokonsepter og fellesfunksjoner

I all hovedsak etableres det boliger i ny og eksisterende bebyggelse. Utadrettet virksomhet tenkes lagt rundt Fonteneplassen og muligvis på enkelte hjørner langs hovedgaten. Utadrettet virksomhet kan være kafe, liten matbutikk, verkstedsutsalg, galleri, blomsterbutikk etc. Nye servicetilbud skal ikke være konkurrerende til Vettre Nærcenter. Kommunale funksjoner/Fontenehuset og barnehage legges til gårdstunet, og vil kunne ha et positivt samvirke.

En del av boligmassen tenkes dedikert til kollektive boformer av forskjellig art, og omsorgsboliger. Forøvrig tenkes et bredt spenn av boligstørrelser og typer, og det tilrettelegges for fellesfunksjoner som kan benyttes av samtlige boliger. Slike delingsløsninger i kombinasjon med å styrke gang- og sykkelforbindelser til Vettre vil bidra til å redusere framtidig bilbruk.

- 1 - Felleslokale med kjøkken
- 2 - Gjesterom med bad.
- 3 - Felles vaskeri.
- 4 - Treningsrom.
- 5 - Badstue med fasiliteter.
- 6 - Verksteder.
- 7 - Veksthus.
- 8 - Kjøkkenhager.
- 9 - Nærbutikk.
- 10 - Sykkelverksted.
- 11 - Småhandle/blomsterbutikk/rammebutikk etc.
- 12 - Kafe/restaurant.
- 13 - Blakstad museum & spejderhus
- 14 - Gårdsbarnehage
- 15 - BUPA
- 16 - Fontenehuset

- A - Omsorgsboliger - kommunale
- B - Bolig/ung kollektiv
- C - Familieboliger med delefunksjoner
- D - Senior-boliger med tilleggsfunksjoner
- E - Bofelleskap - små enheter
- F - Bofelleskap knyttet opp mot hagebruk
- G - Bofelleskap

-  Bolig
-  Bolig for felleskap
-  Fellesfunksjoner og næring: 1. etasje
-  Fellesfunksjoner og næring: alle etasjer



Fontenehuset

En idedugnad for etablering av Fontenehuset på Blakstad ble gjennomført for å belyse ønsker, muligheter og alternative plasseringer. Fontenehuset ønsker å være en del av et større fellesskap som skaper synergier mellom kommunen, nærmiljøet og ulike aktører, til felles nytte. Tre scenarier ble presentert som grunnlag for diskusjon om mulige plasseringer og deres konsekvenser.

1 Fonteneplassen

En løsning for plassering av Fontenehuset i eksisterende bebyggelse på baksiden av Fonteneplassen ble foreslått, med nær tilknytning til utadrettede funksjoner og mulighet for en kafé. Det ble imidlertid påpekt at en eksponert inngang mot plassen og de begrensede uteområdene, som må deles med boligene, kan være uheldig og begrensende for bruken.

2 Mellom hagen og Fonteneplassen

Scenario 2 innebærer å bruke ett av de eksisterende husene mellom Fonteneplassen og frukthagene. Dette gir en sentral plassering med nær tilknytning til de utadrettede funksjonene rundt plassen, samtidig som det er løsrevet, med mulighet for egen hage og inngang. Løsningen krever tilleggsarealer som kan integreres i et nytt orangeri. Alternativet kan på sikt gi Fontenehuset en tydelig identitet og skape synergier med hagebruk og dyrkning, i kombinasjon med utadrettede funksjoner og servering. Plasseringen er imidlertid mindre interessant i en tidlig fase.

3 Gårdstunet

Området rundt gårdstunet er ideelt for dyrkning, verksteder, uteområder og sambrukslokaler, og åpner for synergier mellom Fontenehuset, barnehagen og felleslokaler for beboere. En plassering her gir Fontenehuset en tydelig identitet, og de kan starte med et pilotprosjekt i hovedhuset, som senere kan videreutvikles til låven eller andre bygninger rundt tunet. Alternativet vurderes som det mest attraktive, men scenario 2 kan være aktuelt i senere faser.



Fonteneplassen

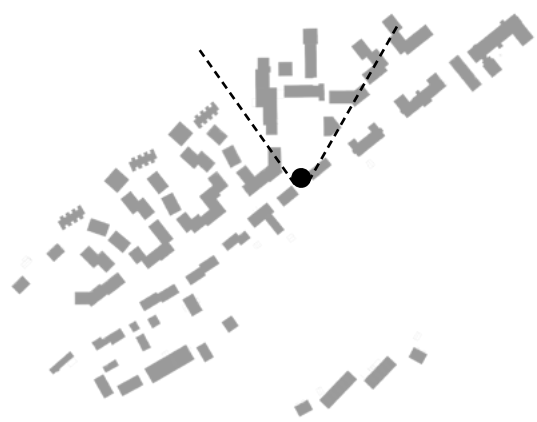
Forslag programmering rundt plassen

- Nærbutikk.
- Sykkelverksted.
- Blomsterbutikk.
- Kafe.
- Bytteboden.
- Utlån av utstyr.
- Kjølelager / Utlevering av Oda-bestillinger (el.).
- Felleslokale & veksthus

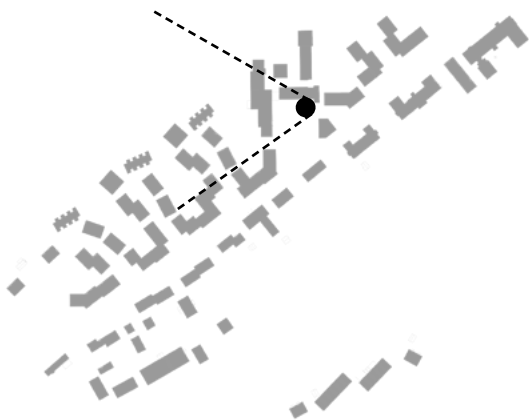


Fonteneplassen

Fonteneplassen tar en sentral rolle i prosjektet og skal fungere som park og sosial møteplass med utadrettet næring og bevertning.

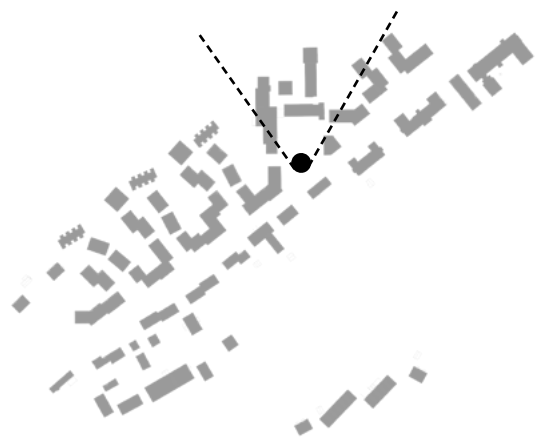


Fonteneplassen

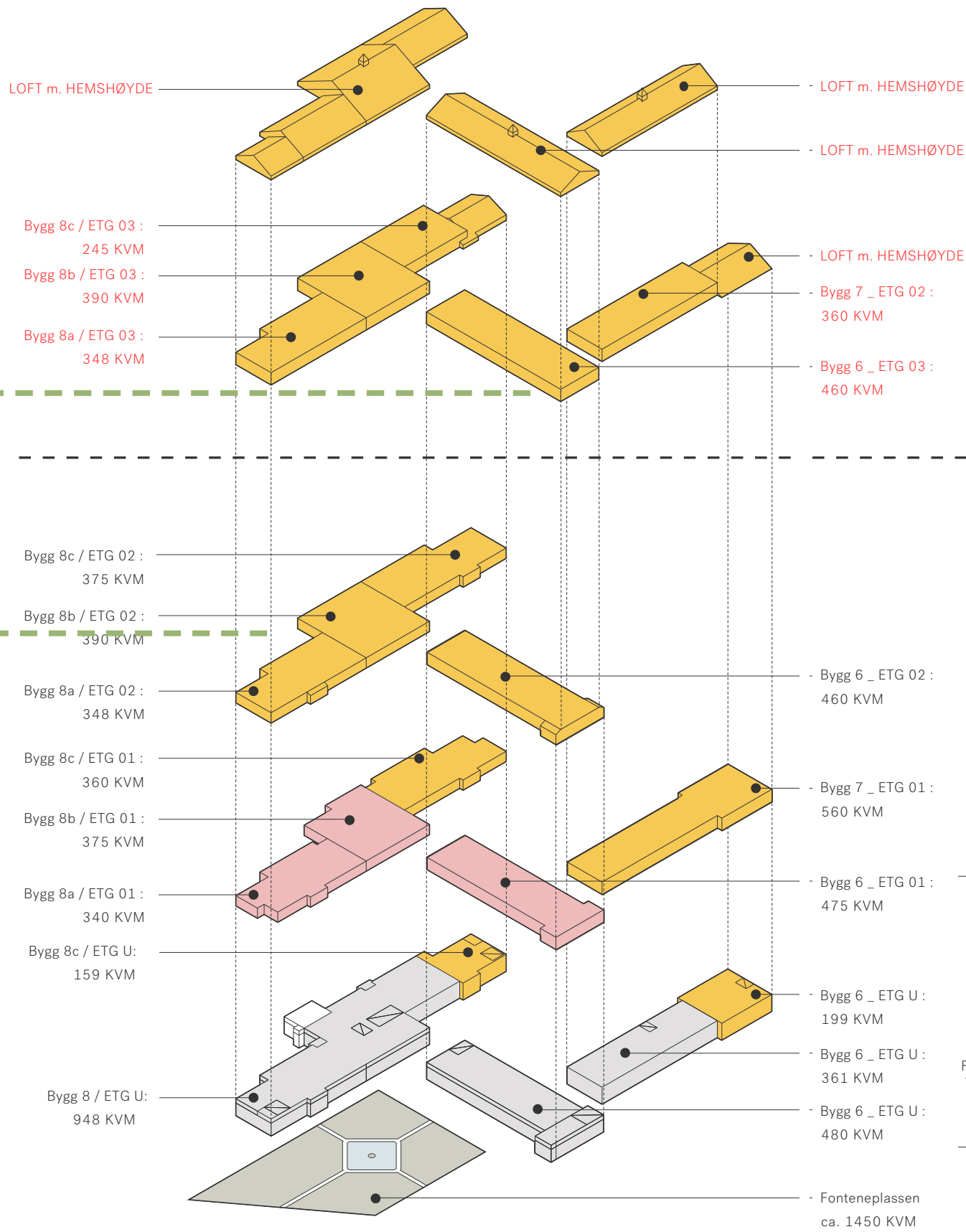


Fonteneplassen

For å skape åpne og utadrettede fasader, og for løse universell tilgjengelighet på plan 1 heves terrenget rundt Fonteneplassen. Dette gir direkte atkomst til lokaler rundt plassen, og Fonteneplassen blir et nedsenket og intimt parkrom.



Programmering bygg 6-7-8



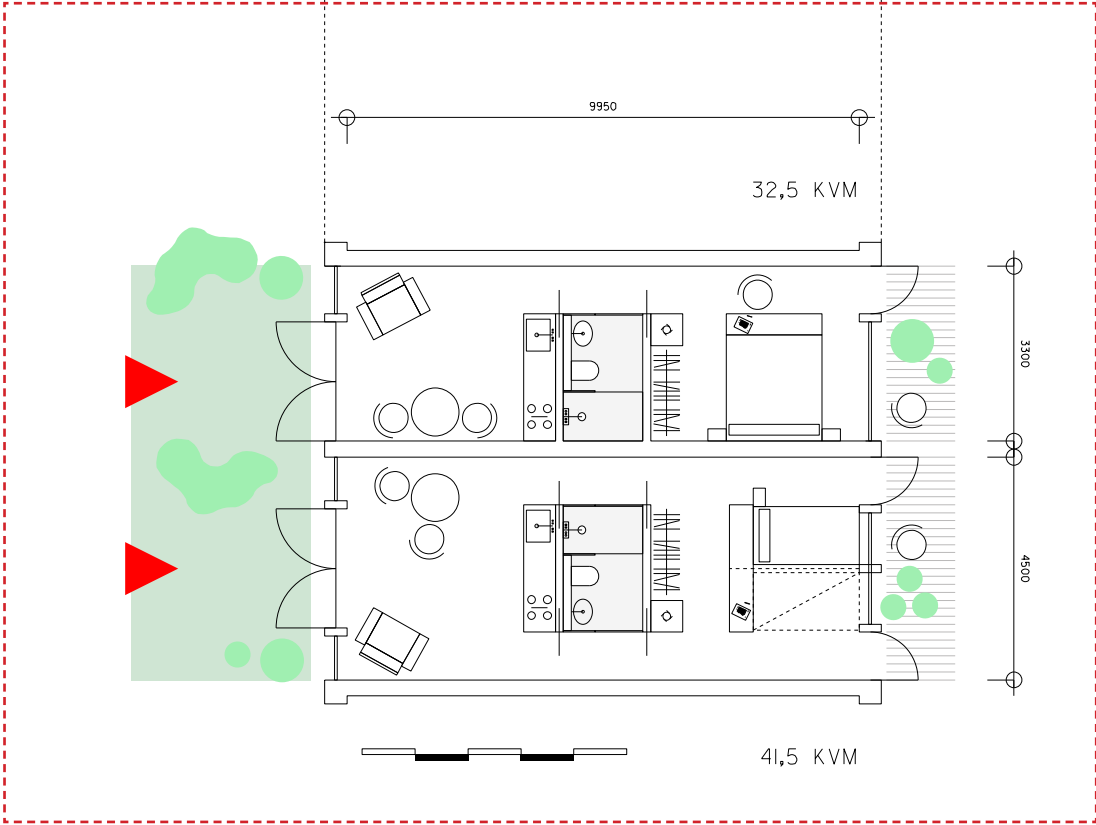
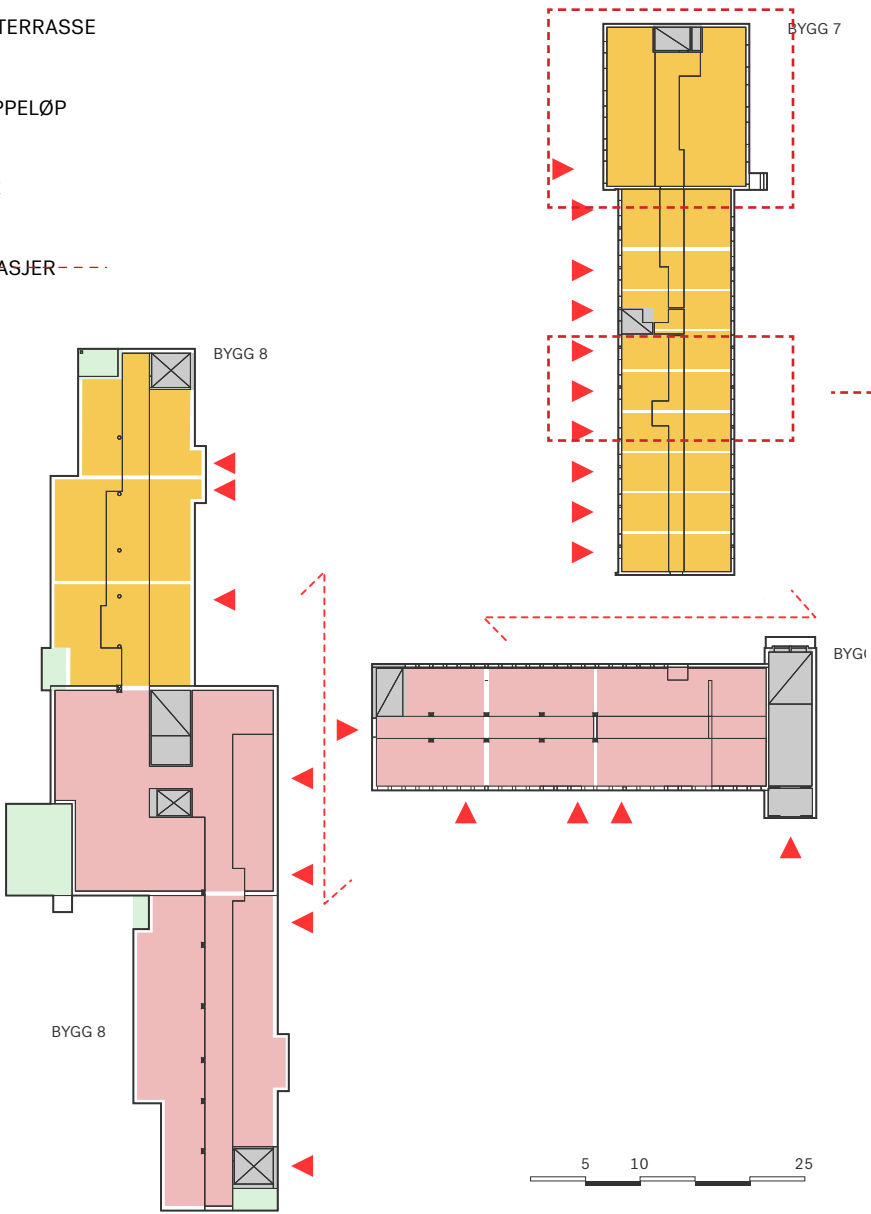
OPPBYGG / TILLEGG

TRANSFORMASJON
EKSISTERENDE

EKSISTERENDE AREAL (transformert):		5830 KVM
AREAL : LAGT TIL		1803 KVM
ALTERNATIVE BOLIGTYPER		
4654 M2	M2	
FELLES/NÆRING TJENESTEYTING		
1190 M2	M2	SUBTOTAL 5844 KVM
UNDERETASJE		
1789 M2	M2	TOT.+ .etgU. 7633 KVM

Planeksempler programmering bygg 6-7-8

- BOLIG UNG / KOLLEKTIV
- FELLES / NÆRING / TJENESTEYTING
- BALKONG / TERRASSE
- HEIS- / TRAPPELØP
- INNGANGER
- FLYT / PASSASJER



Hovedgården og Låven

Forslag programmering gården

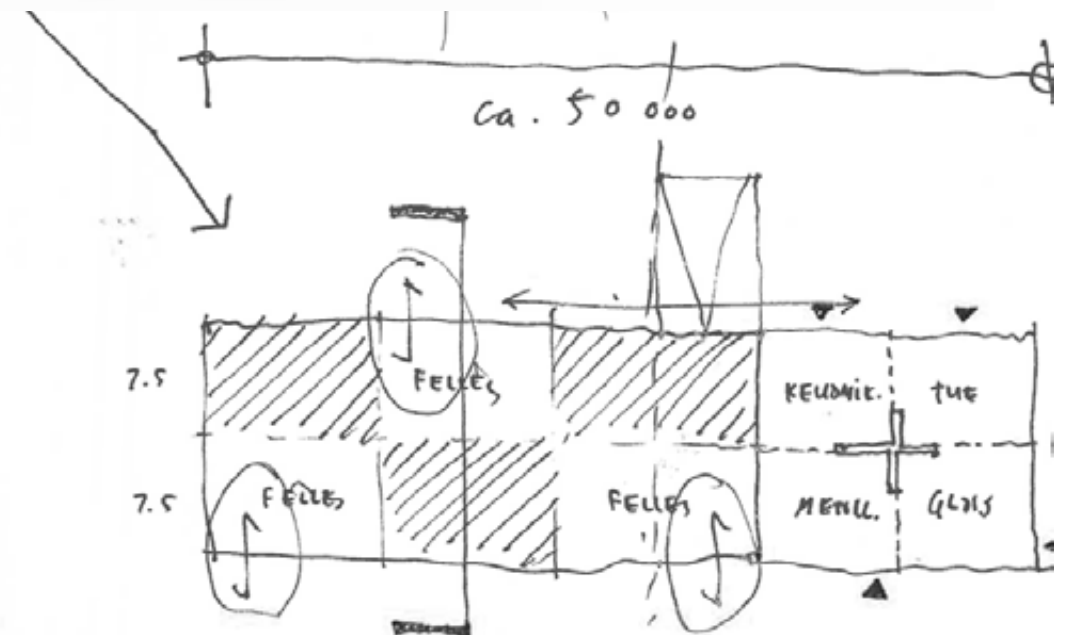
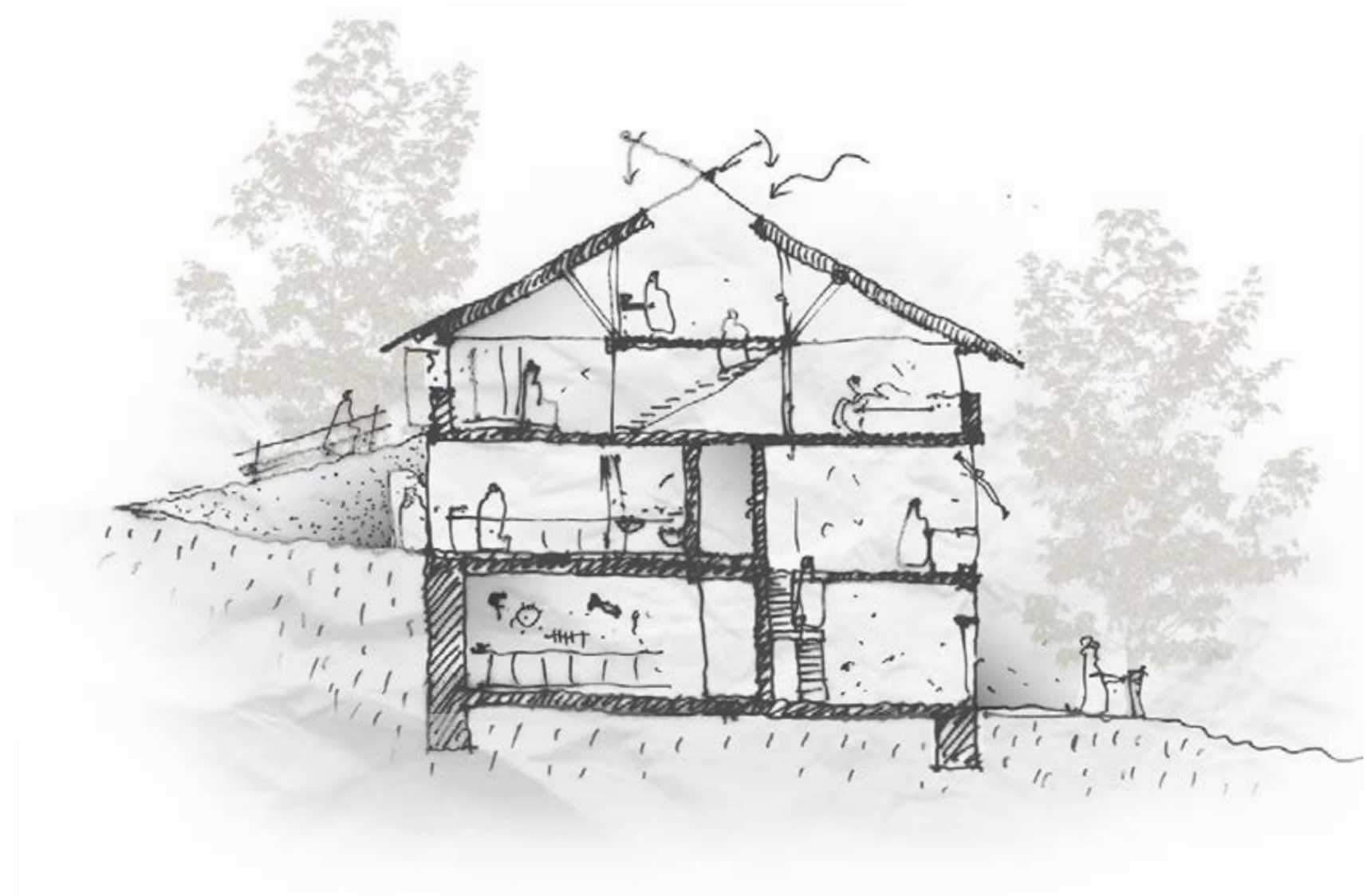
- Fontenehuset
- Gårdsbarnehage
- Verksted
- Boliger for felleskap
- Hager
- Dyrkning
- Kreative tilbud

Låven tar en sentral rolle og vil kunne huse Fontenehuset, fellesværksteder, festlokale og boliger for felleskap. Sammen med barnehage og boliger vil lokaler kunne sammbrukes og funksjonene ha glede av et fellesskap. Hovedgården vil kunne bli et viktig sentrum på Blakstad med aktiviteter både på dag og kveldstid så vel som i ulike årstider.

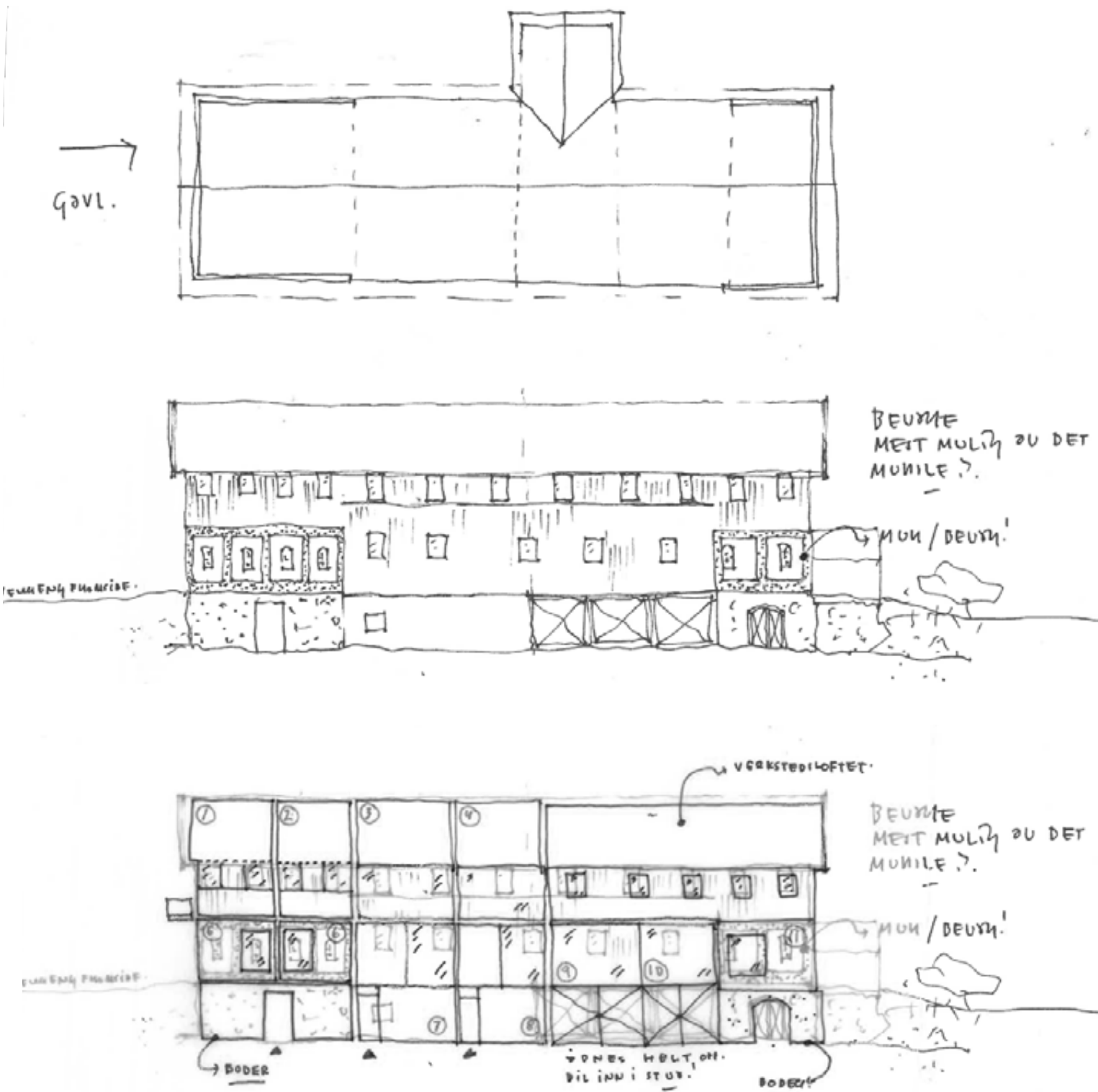
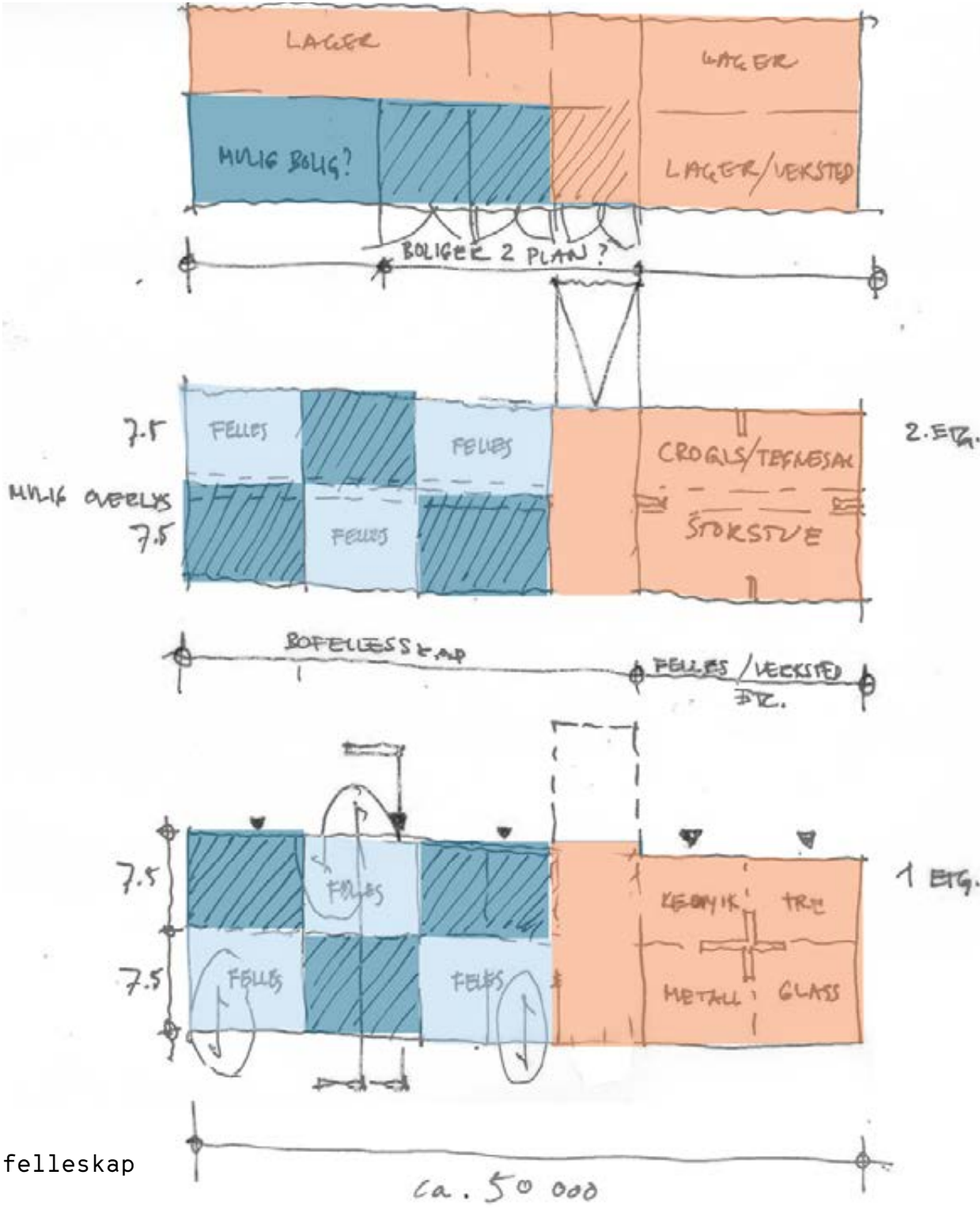


Låven

Låven, her skisser som en transformert til verksteder, fellesstue og boliger, alle knyttet til gårdstunet. Låven kan også romme Fontenehuset eller andre aktører med behov for verksteder og store arealer. Målet er å bevare så mye som mulig av bygningens eksisterende kvaliteter, som fasade, deler av eksisterende konstruksjon og opplevelsen av det store volumet. Fasaden har mange vindu- og døråpninger, men det må eventuelt settes inn noen nye for å tilrettelegge for boligfunksjon. Fontenehuset tenkes eventuelt fortrinnsvis å legges mot sør i tre etasjer.

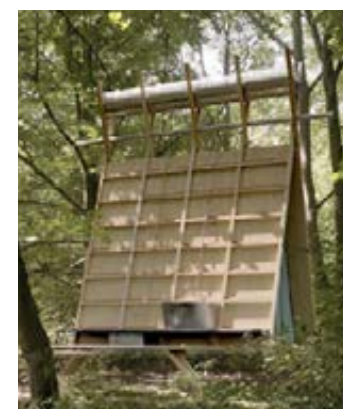
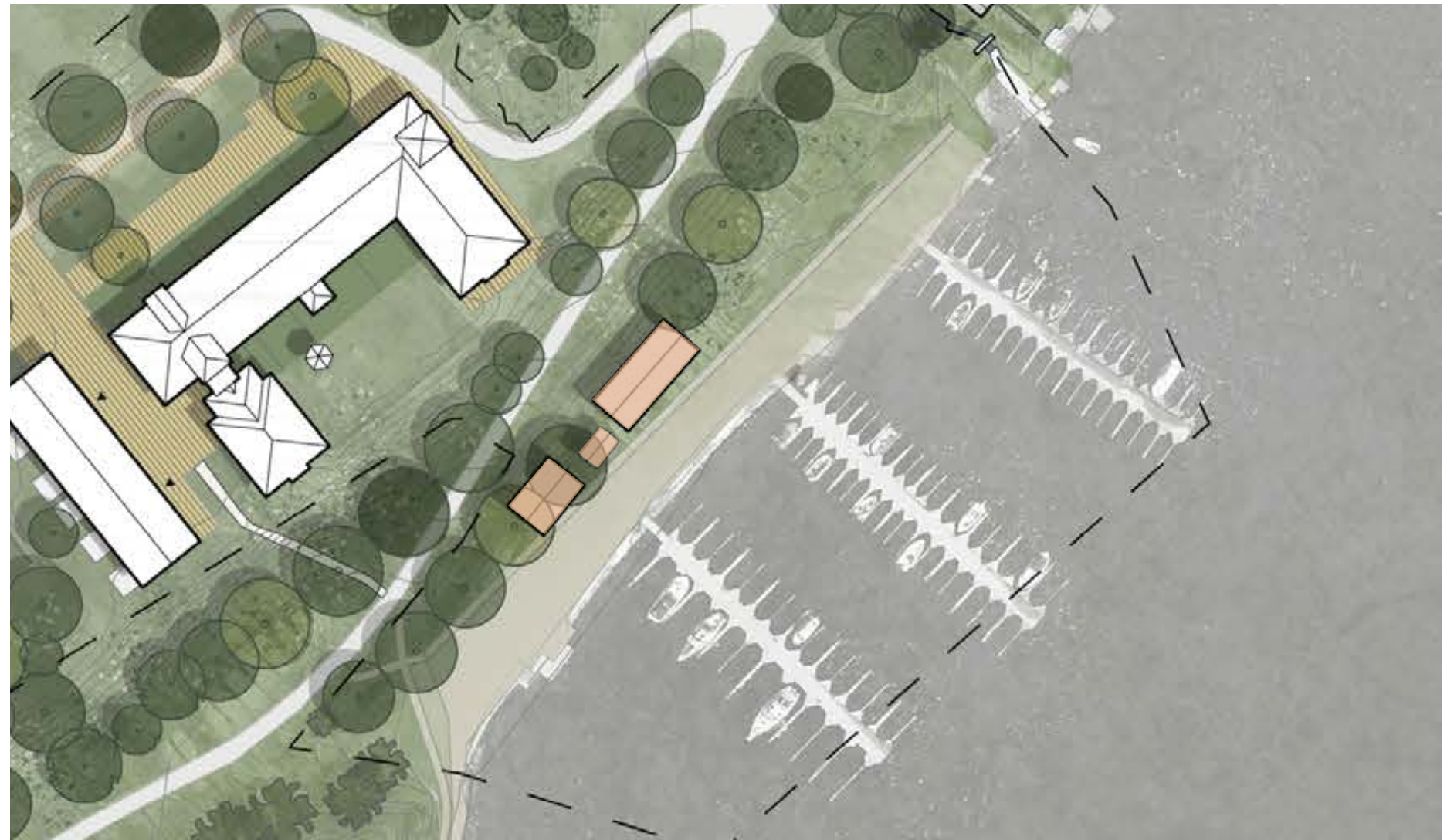


Låven



Båthavnen

Området rundt båthavnen og stranden tilrettelegges for allmenheten og man kan se for seg funksjoner som en kiosk, enkel bevertning, bebyggelse som huser kajaker og utstyr for annen vannsport etc. Dette er tenkt som enkle tiltak som kan tas i bruk av alle.



Kapittel 4: Tekniske besvarelser

4.0 Sammen drag

Mobilitet

Prosjektet har ambisjoner om lav bilbruk. Det er i mulighetsstudiet belyst og lagt fokus på tre områder for å lykkes med dette:

- Blakstad bussterminal må bli et attraktivt og trygt møtested
- Forbindelsene til og fra området for gående- og syklende må optimaliseres
- Det må legges til rette for gode forbindelser, parkering- og sykkelløsninger innenfor området som gjør det attraktivt å la bilen stå, alternativt dele bil med andre

Parkering

Det legges til rette for lav parkeringsdekning, og helst mindre enn 0,7 p-plaser per bolig. Det må undersøkes ulike konsepter for hvordan parkeringen organiseres slik at det både praktisk og økonomisk lønner seg å velge delebiler. Det må også tilrettelegges for gode sykkelparkeringsplasser på bakkeplan og i direkte tilknytting til trapperom i kjeller.

Parkeringsanlegget hensyntar eksisterende trær med rotsoner, og er plassert under bygningsvolumer, lokalgater, plasser og veier. Innkjøring til parkering skjer i ytterkant av bebyggelsen slik at man unngår kjøring i hovedgaten.

Utbyggingsetapper

Prinsipielt foreslås det å starte innerst i bebyggelsesplanen og bygge seg utover. Det vil trolig være vesentlig å få Fonteneplassen og rammene rundt etablert i 1. byggetrinn. Det bør utforskes midlertidige tiltak for å skape områdemodning, og for å innhente kunnskap og reell medvirkning.

Materialer og gjenbruk

Identifisering av miljømål og utvikling av strategier for redusering av klimautslipp vil være viktig i utvikling av området. Det tenkes svært høy grad av bevaring og transformasjon av eksisterende bygningsmasse, samt et bevisst forhold til ombruk og ressurshåndtering. Historien viser at eksisterende bygningsmasse er endringsdyktig. Dette bør også være premissgivende for nybyggene, med blant annet god etasjehøyde, gode bygningsfysiske egenskaper og resirkuleringspotensial. Høy arkitektonisk kvalitet, både i materialvalg og uttrykk gir potensiale for lang levetid og varighet for bebyggelsen.

Sol/dagslys

Det er vist en bebyggelsesplan hvor alle nye boliger har svært gode solforhold. Heis og trapperom plassers i områder med dårligere dagslys, slik at tilgjengelig sol og dagslys beholdes boliger og uteoppholdsarealer. Bebyggelsen er gitt en volumoppbygging som samtidig sikrer gode solforhold på uteplasser, torg og møtesteder.

Arealer

Prosjektet viser 7-800 boliger i ny og eksisterende bygningsmasse. Vi har ønsket å avveie forskjellige hensyn i forslaget:

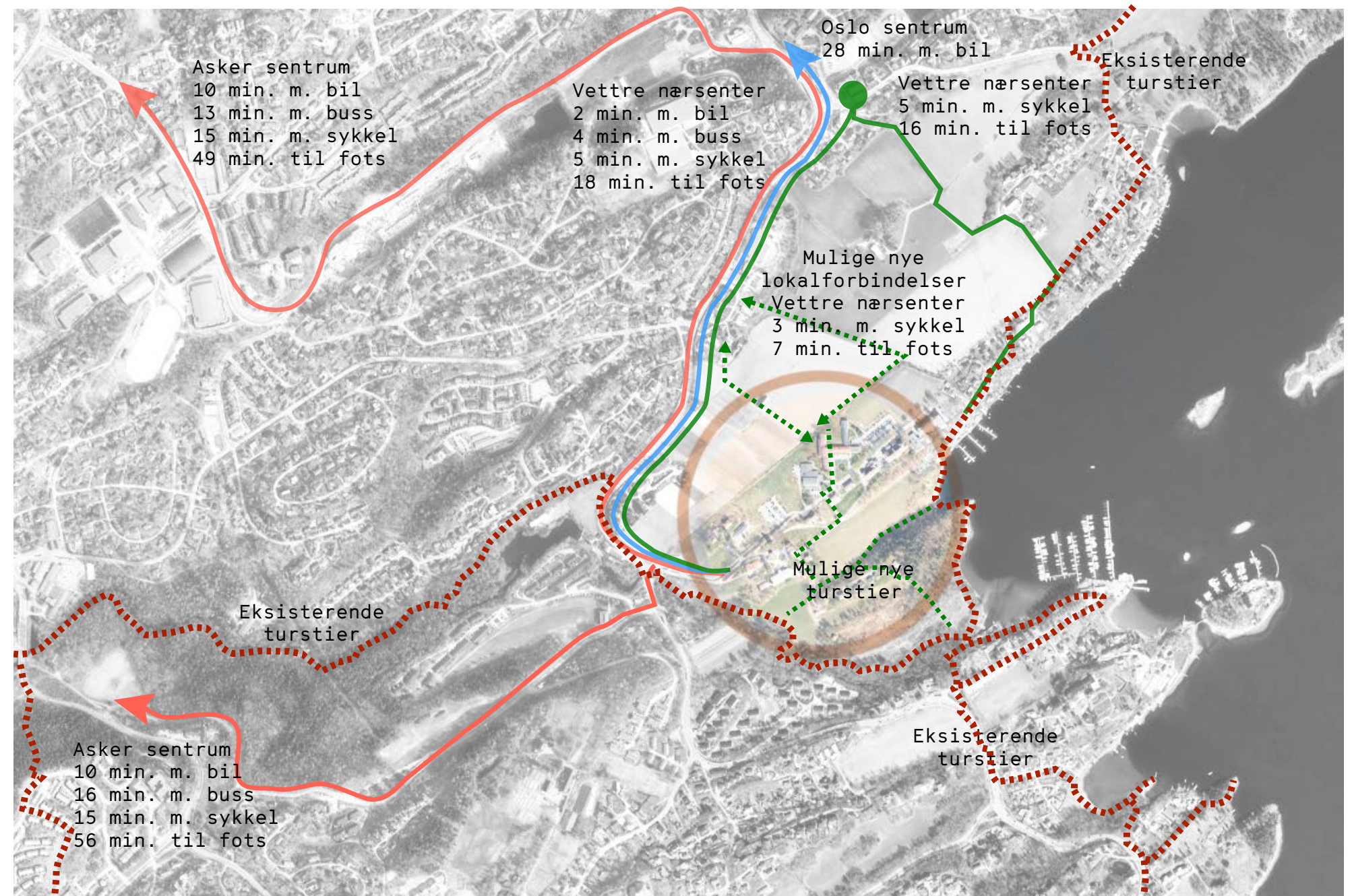
- På den ene siden et nytt prosjekt som hensyntar, og gir rom til eksisterende bebyggelse og landskapskvaliteter.
- På den annen side har området potensial til å gi mange mennesker bomiljø av høy kvalitet, og en viss befolkningstetthet og «landsby-urbanitet» legger til rette for gode og mangfoldige fellesskap både fysisk og sosialt.

4.1 Mobilitet

Forbindelser ut fra området

Ambisjoner om så lav bilbruk som mulig. Andre eksempler i Asker har 0,7 p.-plasser per bolig. Dette bør være minimumsambisjon, men det bør etterstrebes en enda lavere parkeringsdekning.

Nye forbindelser ut fra området etableres og forsterkes. Nye gang- og sykkelstier til Vettre skole og nærsenter etableres, og området knyttes til turstier i området.



Trafikk på området

Tiltak innenfor området som reduserer bilbruk:

Betalingsparkering/ikke eie egen bilplass slik at færre benytter bil

Bilkollektiv på de mest attraktive parkeringsplassene, god dekning og lett å booke og billige og bruke.

Sømløs infrastruktur ut av Blakstad med buss, sykkel og gå-stier. Lett tilgjengelig og trygg sykkelparkering og traséer.

Kanskje kan det etableres felles kjølerom for henting av matvarer bestilt fra matlevrandører som Oda etc, og andre tjenester som bidrar til mindre bilbruk.

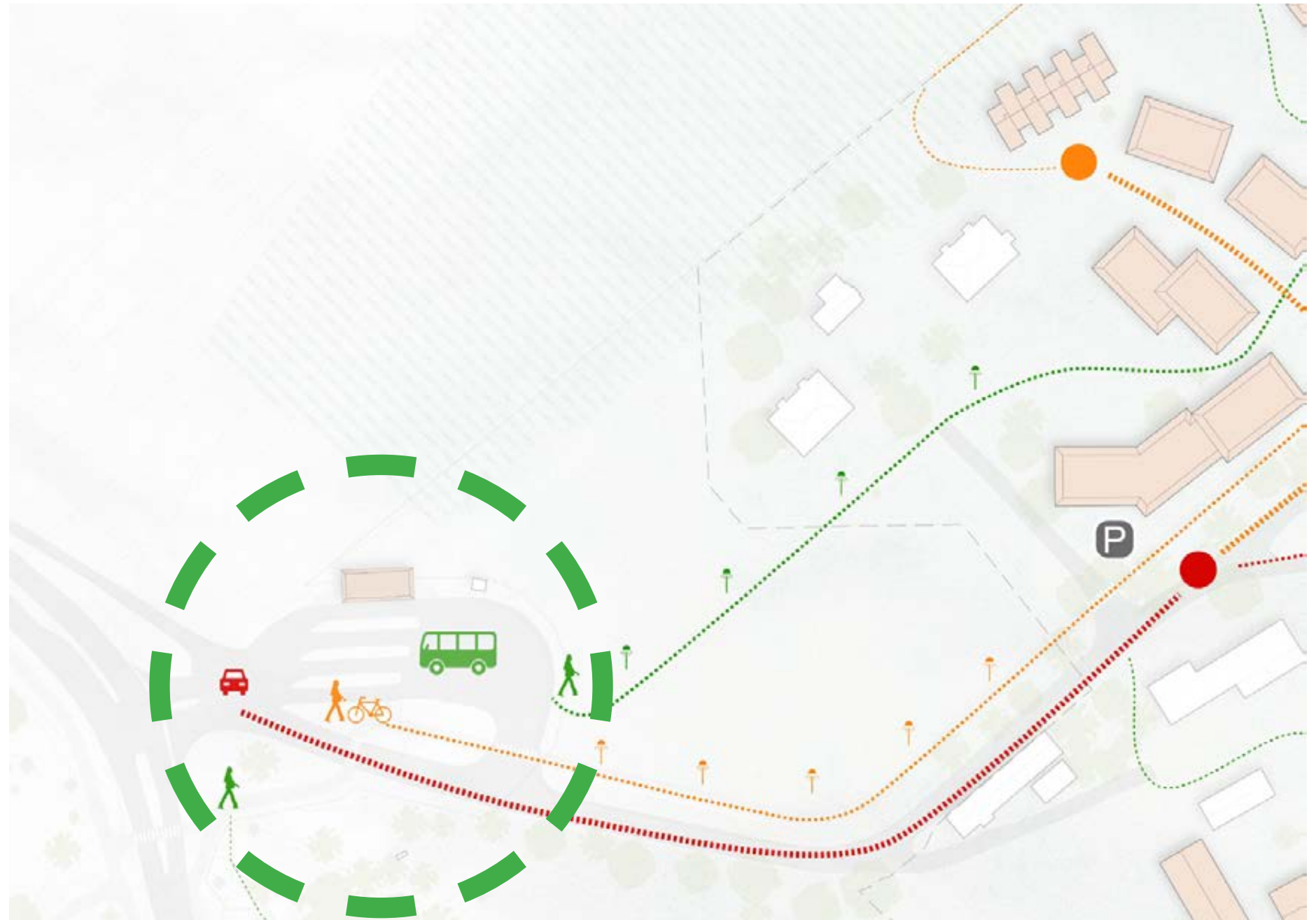


- Gående
- Sykkel & gående
- Bil, sykkel og gående

Blakstad bussterminal

Oppgradering av Blakstad bussterminal er viktig for å redusere bilbruk og bør bli et attraktivt knutepunkt for nærområdet. Terminalen bør oppgraderes med møblering og belysning slik at det skapes et trygt og oversiktlig miljø hvor det er fint å oppholde seg. Det bør skiltes et møtepunkt hvor man kan treffes for samkjøring til aktiviteter, kiss-n-ride etableres i tilknytting til møtepunkt. Forbindelser til boligområdet styrkes, men også til øvrige områder i nærheten. Belysning og trygghet blir vesentlig.

Bussterminalen vil kunne oppgraderes som et attraktivt mobilitetspunkt, med trygg sykkelparkering tilknyttet oppbevaringsbokser hvor man kan legge fra seg hjelm, og andre mindre eiendeler samt lade sykkelbatterier etc. Pakkebokser og andre servicefunksjoner vil styrke Blakstad bussterminal som mobilitetspunkt for nærområdet.



Ny belysning



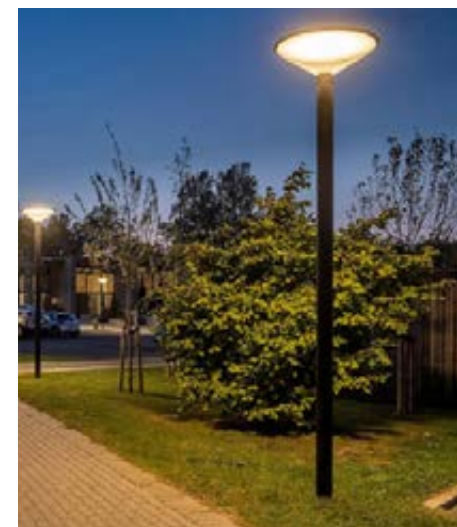
Gående



Sykkel & gående



Bil, sykkel og gående



4.2 Parkering

Parkering alternativ 1

Ambisjoner om så lav bilbruk som mulig.

Andre steder 0,7 plasser per bolig.

Dette bør være minimumsambisjon, men det bør etterstrebes en enda lavere parkeringsdekning.

-tiltak som reduserer bilbruk:

- betalingsparkering/ikke eie egen bilplass slik at færre benytter bil
- bilkollektiv på de mest attraktive parkeringsplassene, god dekning og lett å booke og billige og bruke
- sømløs infrastruktur ut av Blakstad med buss, sykkel og gå-stier

FELT A

ca 233 p.-plasser per plan, ca 456 på to plan

233 plasser = 332 boliger (0,7plasser/bolig)

466 plasser = 651 boliger (0,7plasser/bolig)

FELT B

ca 93 p.-plasser per plan, ca 176 på to plan

93 plasser = 132 boliger (0,7plasser/bolig)

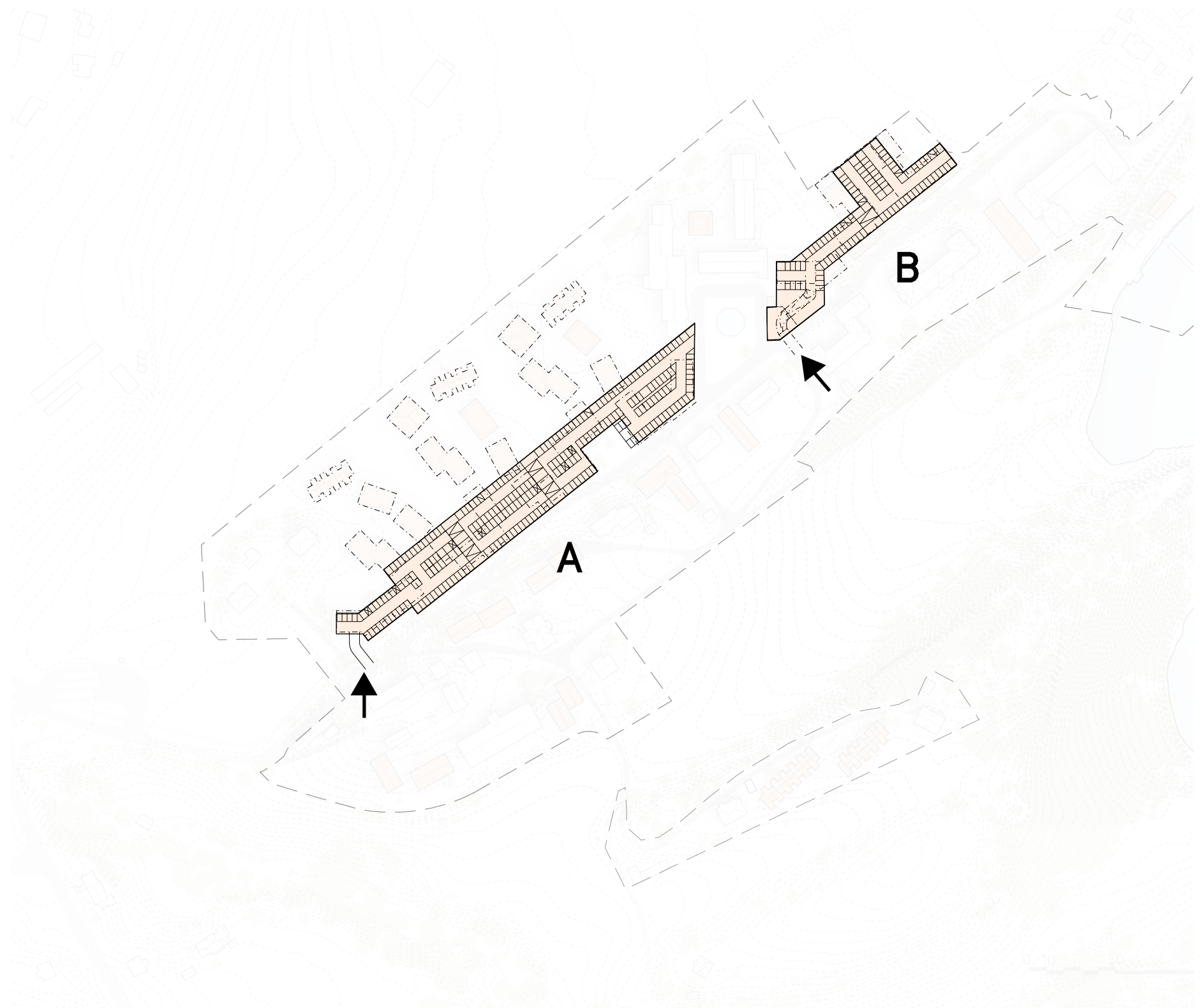
SAMMENLAGT

ca 326 p-plasser på ett plan.

= 0,43 plasser per enhet ved 750 enheter.

ca 549 plasser med to etasjer i felt A

= 0,73 plasser per enhet ved 750 enheter

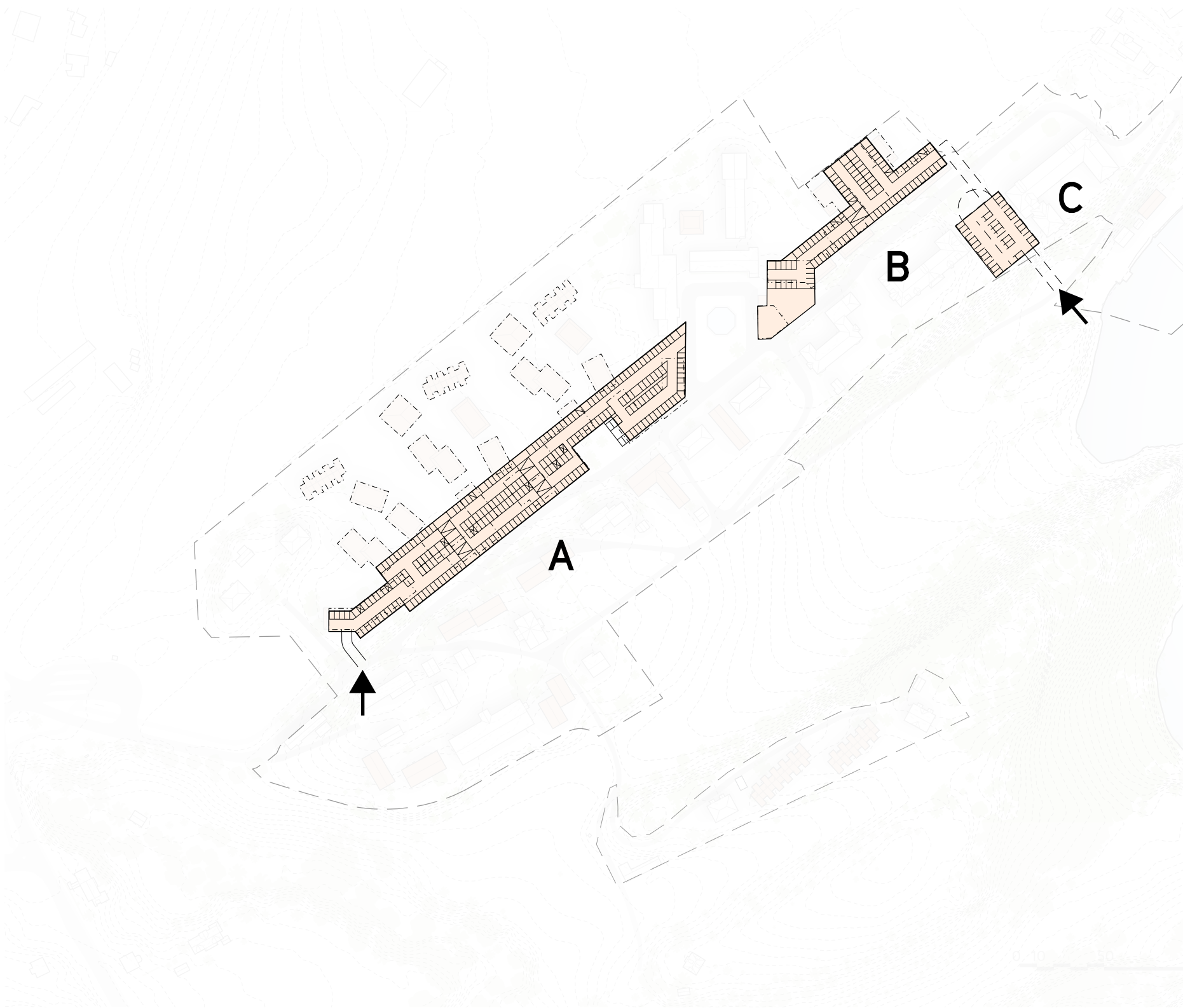


Parkering alternativ 2

FELT A
ca 233 p.-plasser per plan
233 plasser = 332 boliger (0,7plasser/bolig)

FELT B ca 93 p.-plasser per plan
FELT C ca 44 per plan (132 plasser over 3 plan)
225 plasser = 321 boliger (0,7plasser/bolig)

SAMMENLAGT, FELT A og B på ett plan, FELT C på 3 plan
ca 458 p-plasser
= 0,61 plasser per enhet ved 750 enheter.



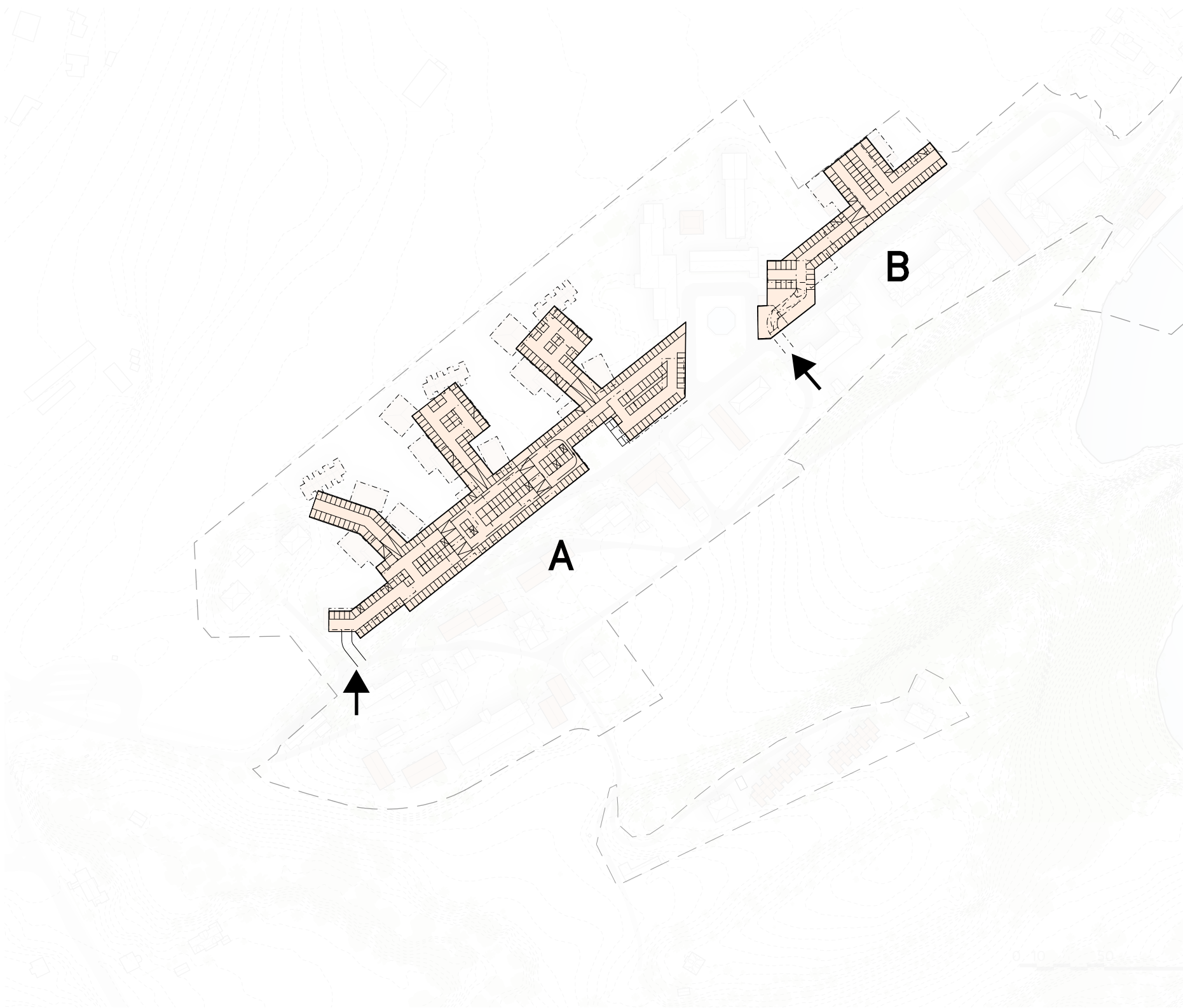
Parkering alternativ 3

FELT A
ca 328 p.-plasser
328 plasser = 468 boliger (0,7plasser/bolig)

FELT B
ca 93 p.-plasser per plan, ca 176 på to plan
93 plasser = 132 boliger (0,7plasser/bolig)
176 plasser = 251 boliger (0,7plasser/bolig)

SAMMENLAGT
ca 421 p-plasser på ett plan
= 0,56 plasser per enhet ved 750 enheter.

ca 504 p-plasser når to plan i felt B
= 0,67 plasser per enhet ved 750 enheter



4.3 Mulige utbyggningsfaser

BYGGETRINN 0

Midlertidige tiltak som engasjerer og setter et positivt fokus på Blakstad. Medvirkning og undersøkelser kan være en del av disse tiltakene, se eksempler neste side.

BYGGETRINN 1

Fonteneplassen og omkransende bebyggelse transformeres og danner områdets sentrum med næring, boliger og park. Ny bebyggelse nord for Fonteneplassen med tilhørende underjordisk parkeringsanlegg og utearealer etableres. Omsorgsboliger etableres i trinn 1. Eksisterende barnehage opprettholdes midlertidig.

BYGGETRINN 1-3, 1-4 og 2

Transformasjon av verneverdige bygg og infill langs Strandveien. BUPA får sin plass i en av de verneverdige byggene. Oppgradering av tilhørende deler av Strandveien med trygge gang- og sykkelforbindelser. Transformasjon av Hovedgården med Fontenehuset og Barnehage etableres som en del av byggetrinn 1-3. Dagens barnehage innenfor felt 4 vil kunne fungere som midlertidig barnehage for trinn 1-2. Rekkehus i syd etableres i trinn 1-4 når dette er naturlig.

BYGGETRINN 3

Boliger med fellesfunksjoner og underjordisk parkeringskjeller, midlertidig innkjøring etableres. Hovedgatene ferdigstilles og beplantes foran hvert byggetrinn.

BYGGETRINN 4

Siste byggetrinn hvor alt sys sammen.

Det må i alle byggetrinn jobbes strategisk for å etablere riktige funksjoner, slik at et mangfoldig boligtilbud med fellesfunksjoner sikres, men også med tanke på å tilrettelegge for utadrettet næring og et friluftstilbud for beboere og allmenheten.



Midlertidige tiltak for byggetrin 0



Markeder og kulturelle events
Midlertidige markeder, hvor lokale kan sælge håndværk, madvarer og andre produkter og afholdning af små koncerter, teaterstykker eller andre kulturelle begivenheder



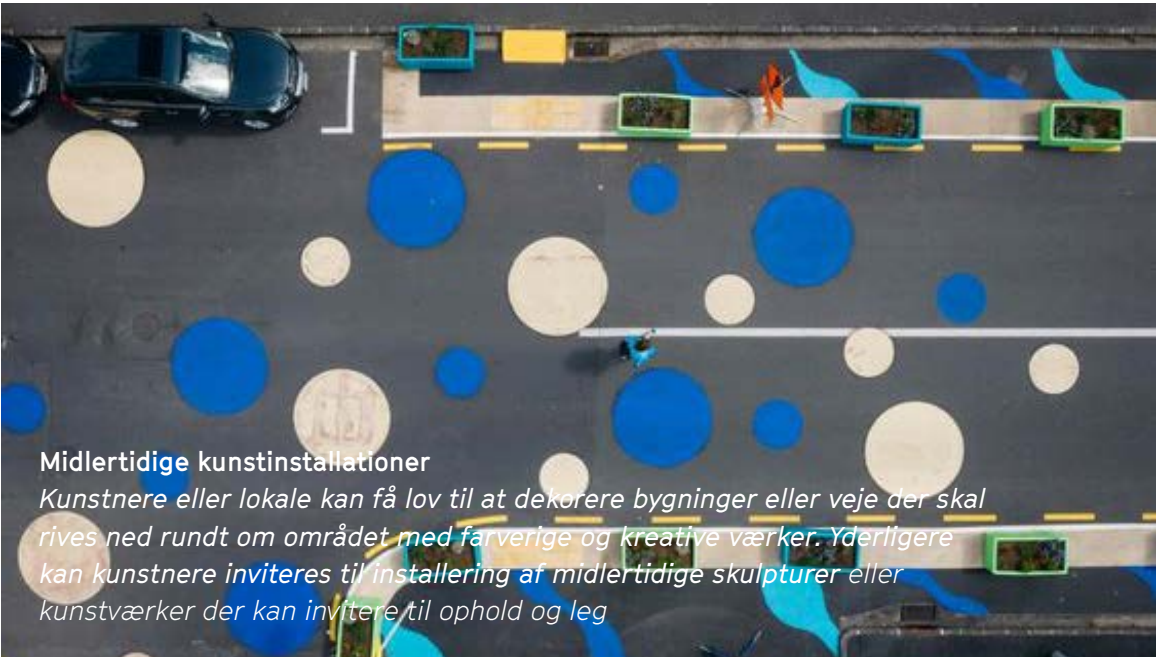
Midlertidige legepladser og sportsfaciliteter
Midlertidige legepladser eller interaktive installationer for børn kan gøre området attraktivt for familier



Pop-up butikker og kreative værksteder
Små, lokale virksomheder eller kunstnere kan åbne pop-up butikker, samt kan små kreative værksteder åbne i de eksisterende bygninger, hvor folk kan deltage i kreative aktiviteter



Midlertidige fælleshaver
Midlertidige fælleshaver, hvor lokale beboere kan dyrke grøntsager og blomster. Dette kan også skabe et fællesskab blandt de kommende naboer



Midlertidige kunstinstallationer
Kunstnere eller lokale kan få lov til at dekorere bygninger eller veje der skal rives ned rundt om området med farverige og kreative værker. Yderligere kan kunstnere inviteres til installering af midlertidige skulpturer eller kunsværker der kan invitere til ophold og leg

4.4 Materialer og gjenbruk

1. Ressurseffektivitet:

Ved å katalogisere og lagre brukbare materialer fra rivnings- eller renoveringsprosjekter, kan disse gjenbrukes i nye byggeprosjekter. Dette reduserer behovet for å produsere og transportere nye materialer, noe som sparer ressurser og reduserer kostnader.

2. Avfallsreduksjon:

En materialbank bidrar til å redusere mengden byggeavfall som ender på deponi. Dette er viktig for å minimere miljøpåvirkningen fra byggebransjen, som er en stor kilde til avfall globalt.

3. Reduksjon av CO2-utslipp:

Produksjon og transport av nye byggematerialer er energiintensivt og forårsaker betydelige CO2-utslipp. Ved å gjenbruke materialer kan man redusere disse utslippene betraktelig, noe som bidrar til å bekjempe klimaendringer.

4. Kostnadsbesparelser:

Byggeprosjekter kan bli mer kostnadseffektive ved å bruke materialer fra en materialbank.

5. Fleksibilitet og innovasjon:

En materialbank gir arkitekter og designere tilgang til et bredt spekter av materialer, noe som kan inspirere til innovative designløsninger og kreativ bruk av ressurser. Dette kan føre til mer unike og tilpassede løsninger.

6. Sirkulær økonomi:

Materialbanken fremmer prinsippene for en sirkulær økonomi ved å holde materialer i bruk så lenge som mulig og maksimere deres verdi gjennom gjenbruk og resirkulering.



Teglstein er et utmerket materiale for ombruk av flere grunner. Først og fremst er teglstein svært holdbart og kan tåle stor slitasje uten å miste sine strukturelle egenskaper. Dette gjør det mulig å gjenbruke teglstein fra gamle bygninger i nye konstruksjoner uten at kvaliteten forringes.



Det er mulig å gjenbruke et **modulbygg** i tre av flere grunner. Tre er et robust og fleksibelt materiale som tåler demontering og remontering uten å miste sine strukturelle egenskaper. Modulbygg er designet for å være flyttbare og enkle å sette sammen igjen, noe som gjør dem ideelle for gjenbruk.



Plasthaller er ofte modulære og kan de-monteres og settes opp igjen på en ny lokasjon uten store tekniske utfordringer. Dette gjør dem spesielt egnet for gjenbruk. Plasthaller kan enkelt tilpasses ulike bruksområder, fra lager og produksjon til arrangementer og landbruk. Deres modulære natur gjør dem enkle å tilpasse etter spesifikke behov.



Gjenbruk av **skiferstein** er mulig på grunn av skiferens naturlige egenskaper og holdbarhet. Skifer er et svært robust materiale som tåler tidens tann og eksterne påvirkninger som vær og vind, uten å miste sine estetiske og funksjonelle kvaliteter.



Før

Store deler av de ubebygde arealene nord for Strandveien og mellom eksisterende murbebyggelse består av parkeringsflater eller gressplen. Dette er arealer uten store naturverdier.

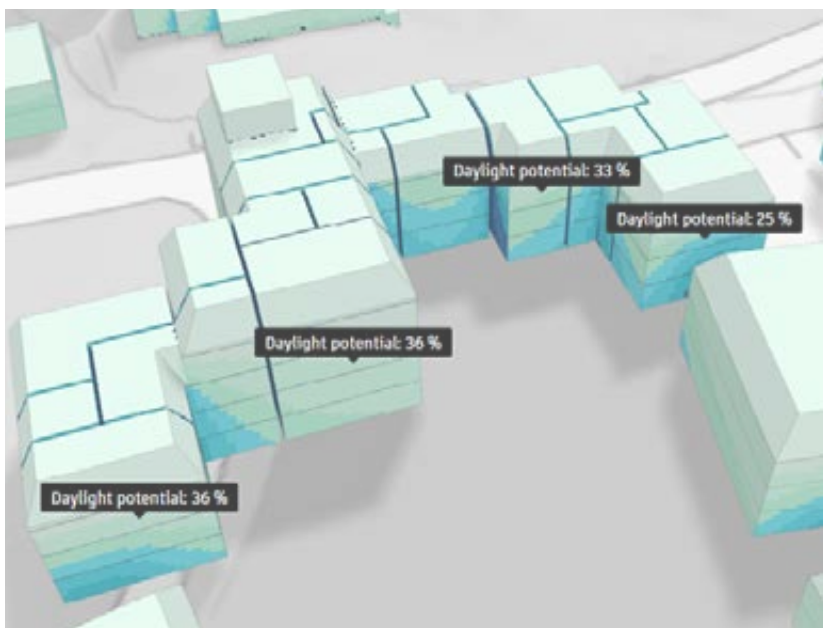
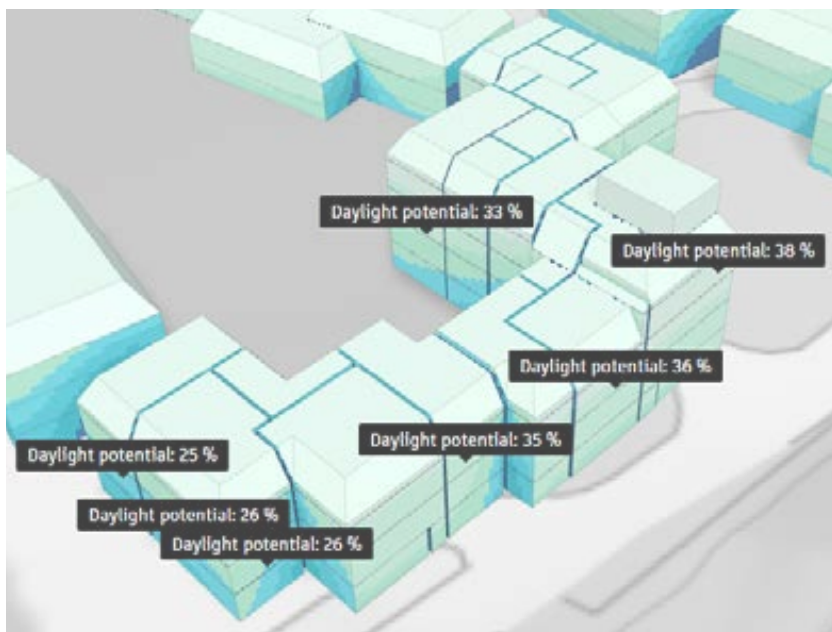
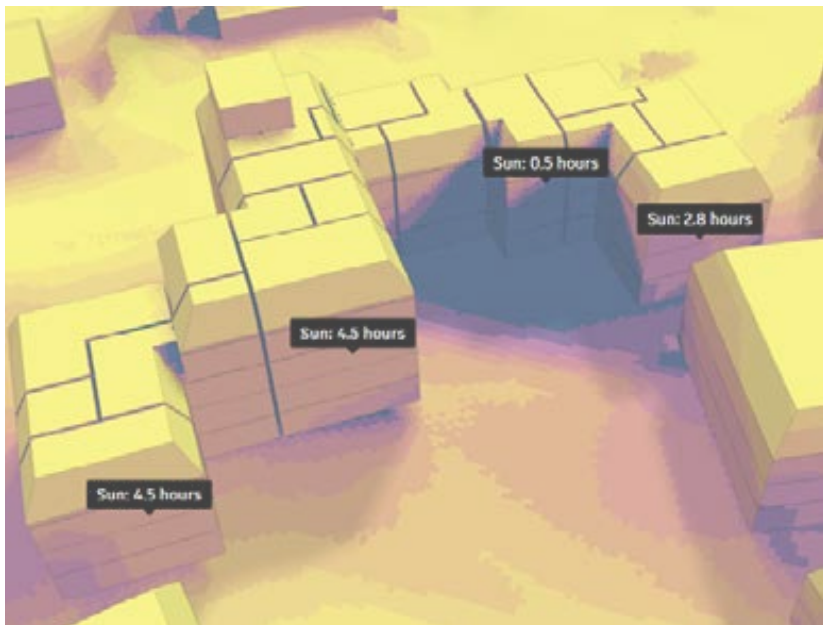
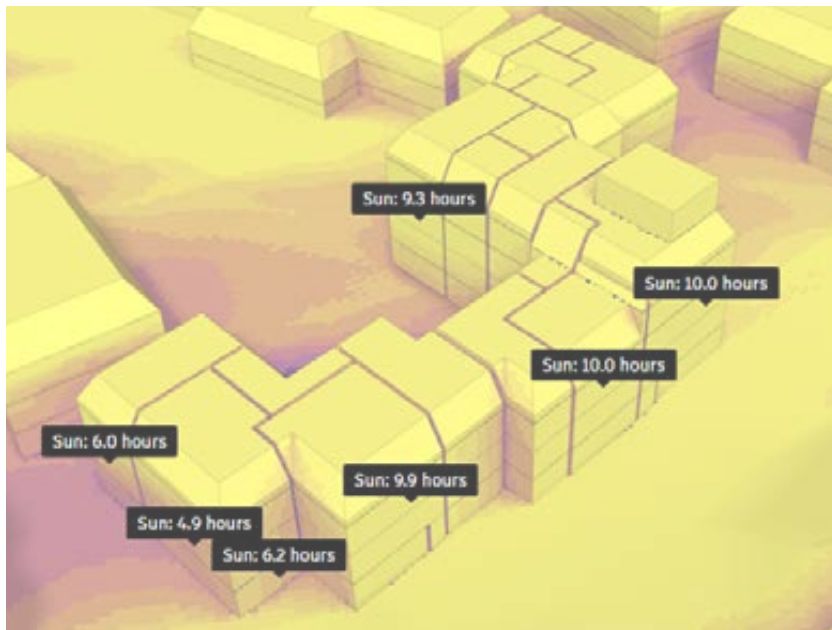
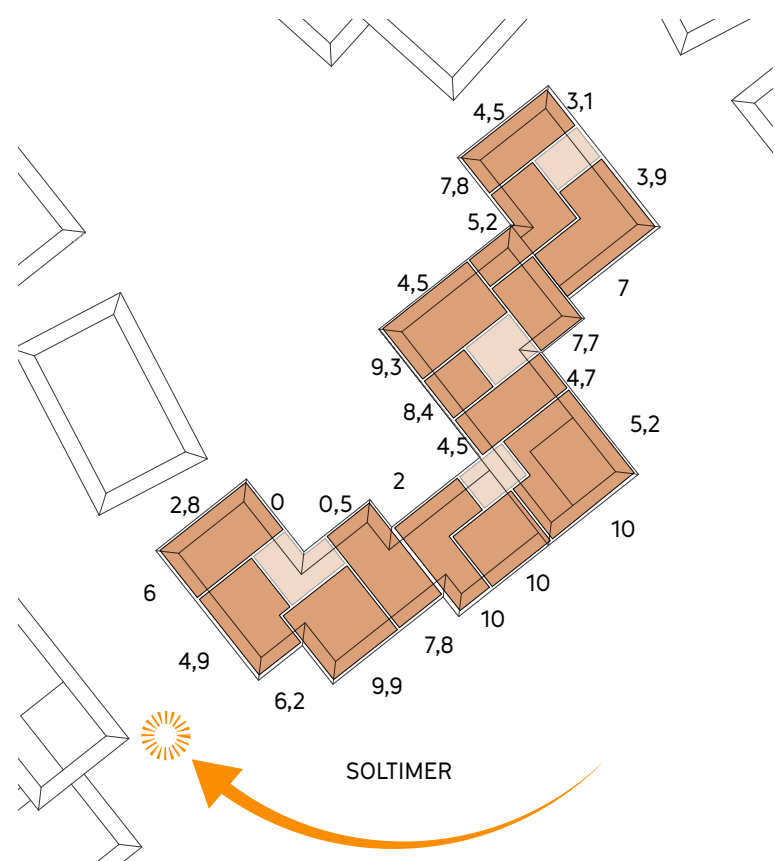


Etter

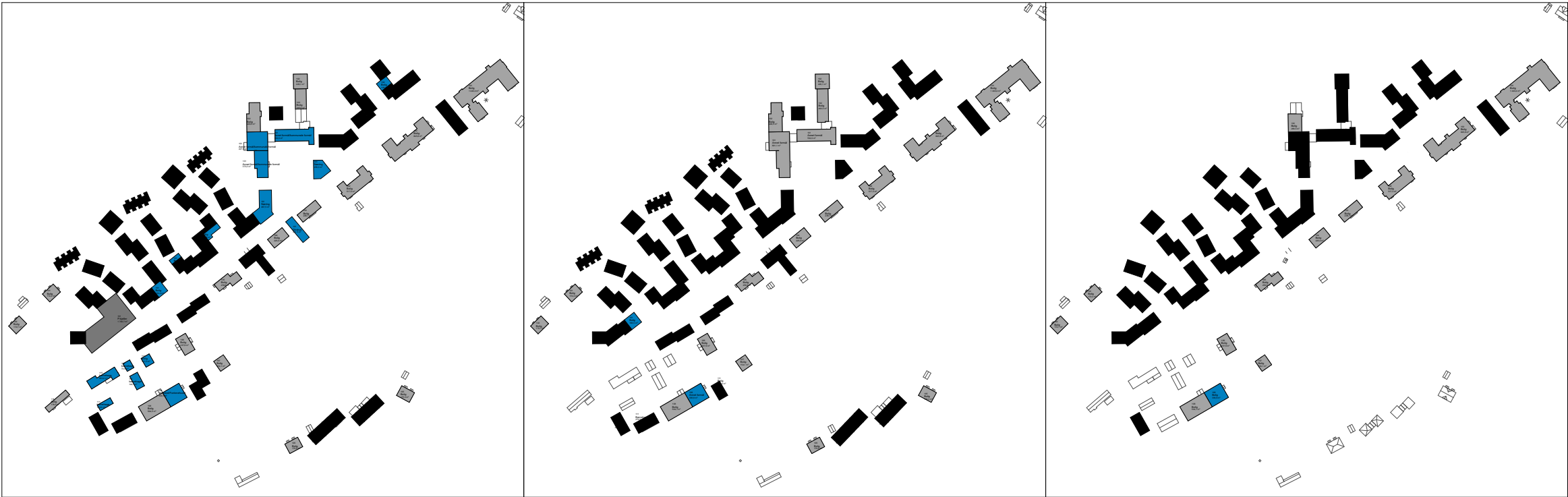
Ny bebyggelse nord for Strandveien plasseres på områder uten store naturverdier. Den nye bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse og vegetasjon, og også trær som ikke er regulert bevaringsverdig søkes bevart. Plasser og steder dannes rundt eksisterende miljø, både bebyggelse og vegetasjon.

4.5 Sol og dagslys

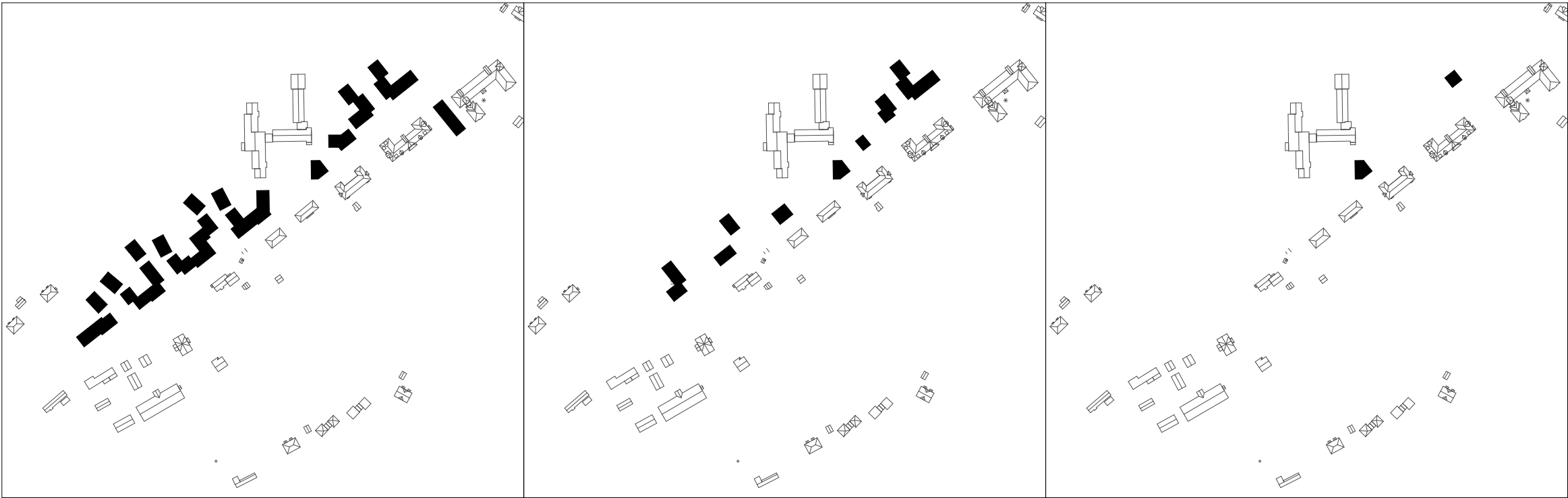
Analyse av prosjektets tetteste kvartal viser bra solforhold for alle leiligheter



4.6 Arealer



1.etg * 2.etg * 3.etg *



4.etg * 5.etg * 6.etg

BTA		
Etasje	Type	Areal
U3. etg	BTA Parkering	1 357,16
		1 357,16 m²
U2. etg	BTA Parkering	1 357,16
		1 357,16 m²
U1. etg	BTA Parkering	11 728,78
		11 728,78 m²
1. etg	BTA Annet formål	3 795,77
1. etg	BTA Bolig_leiligheter	12 654,46
1. etg	BTA Bolig_transf.	6 172,71
1. etg	BTA Parkering	1 740,72
		24 363,66 m²
2. etg	BTA Annet formål	503,41
2. etg	BTA Bolig_leiligheter	14 065,20
2. etg	BTA Bolig_transf.	7 484,39
		22 053,00 m²
3. etg	BTA Annet formål	336,89
3. etg	BTA Bolig_leiligheter	12 388,45
3. etg	BTA Bolig_transf.	5 034,55
		17 759,89 m²
4. etg	BTA Bolig_leiligheter	7 859,20
		7 859,20 m²
5.etg	BTA Bolig_leiligheter	3 207,91
		3 207,91 m²
6.etg	BTA Bolig_leiligheter	425,25
		425,25 m²
		90 112,01 m²

Boligareal i ny bebyggelse: 50.600m²
Boligareal transformasjon: 18.690m²
Annet formål: 4.636m²

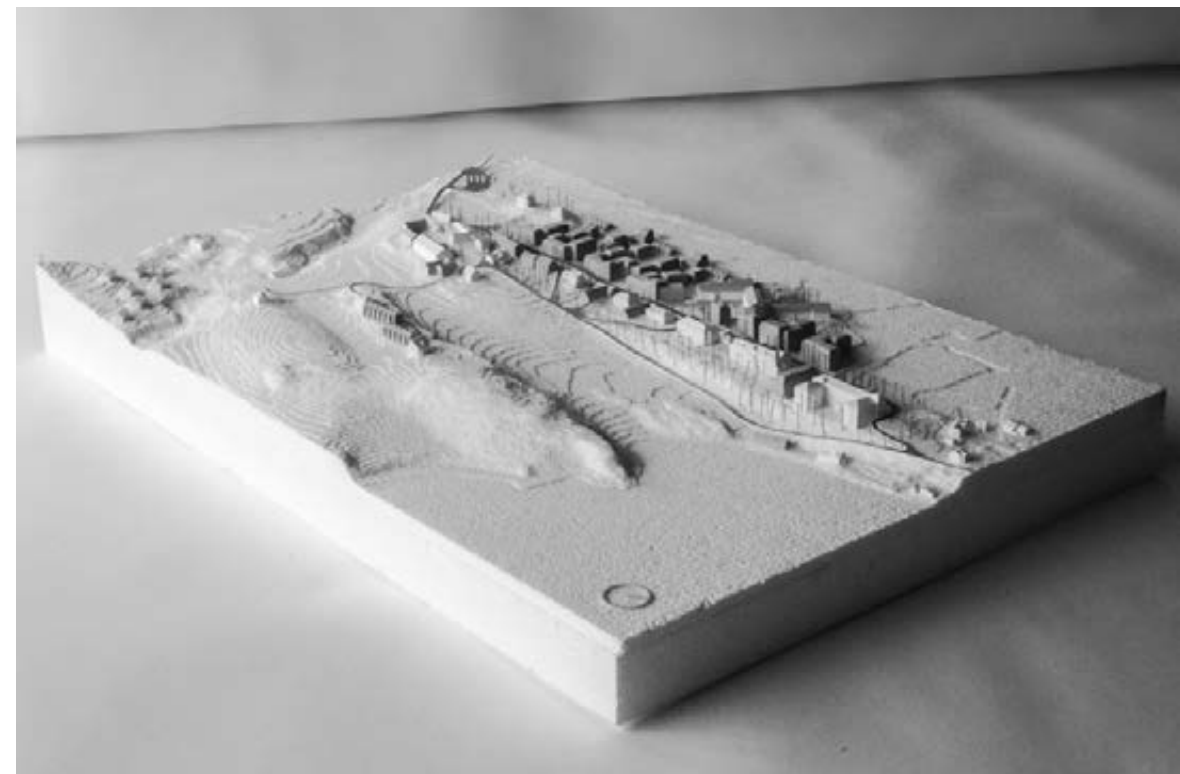
BRA boligareal i ny bebyggelse:
50.600m² x 0,9 = 45.540m²
45.540m² / 75 = 607 enheter
Estimert 570 - 615 enheter
Tilsvare 455 enheter a 100m²

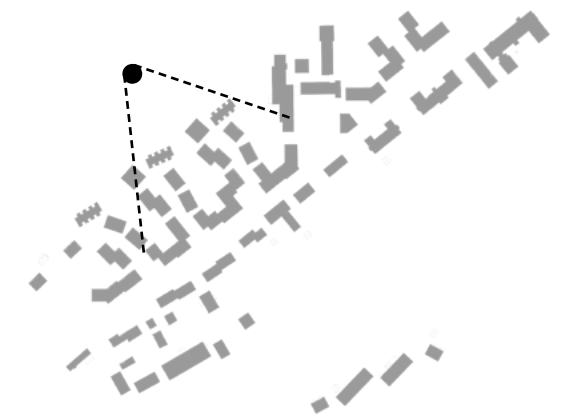
BRA boligareal i transformasjon:
18.690m² x 0,8 = 14.952m²
14.952m² / 100 = 149 enheter
Estimert 128 enheter i
bevaringsveridige bygg og 40-50
enheter i eksisterende bygg rundt
Fonteneplassen

* Øverste etasje er lefteetasje under tak (full takbruks)

Kapittel 5: Presentasjon

5.1 Modelbilder og perspektiver

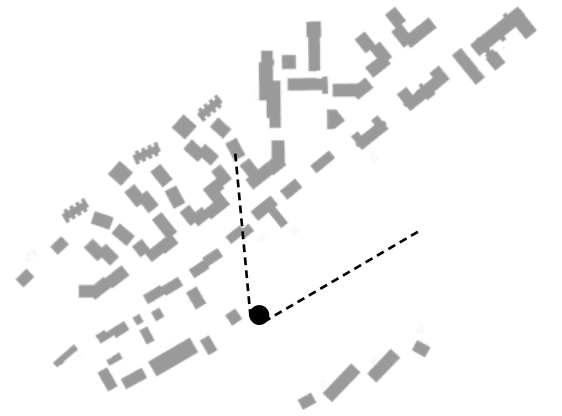




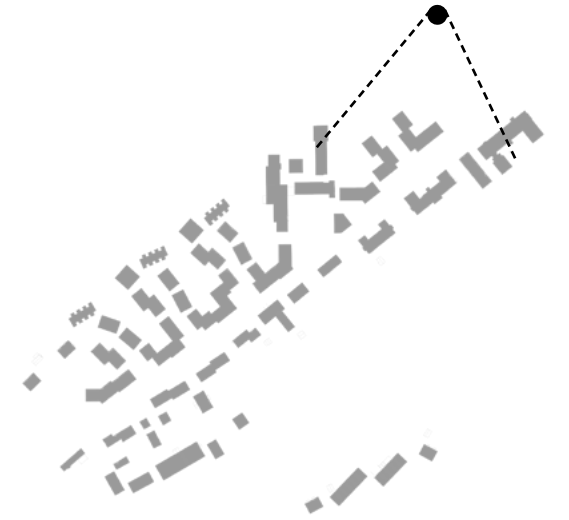
Landsbyen sett fra vest



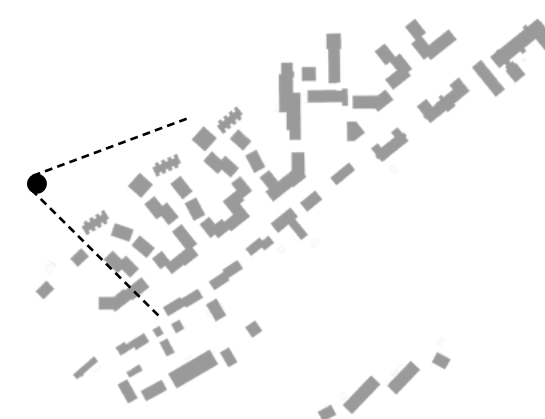
Landsbyen sett fra sørvest



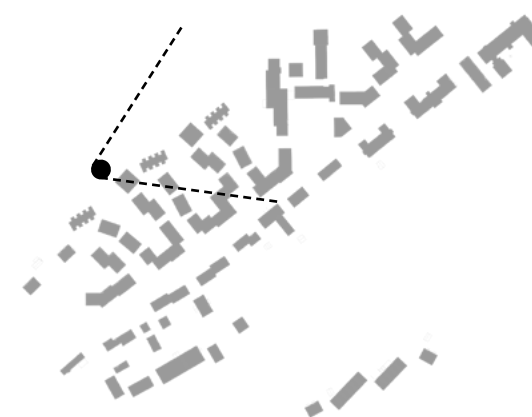
Landsbyen sett fra sørøst



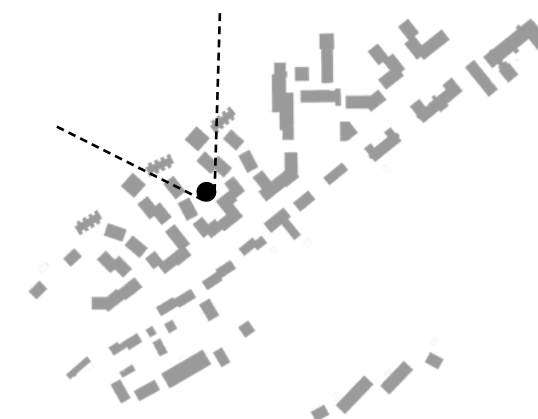
Landsbyen sett fra nord



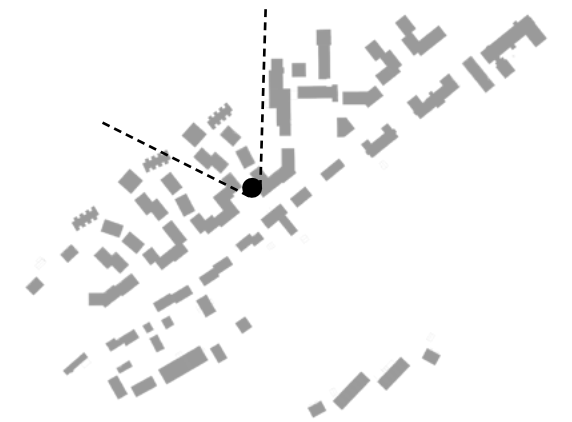
Landsbyen som del av det kultiverte landskap



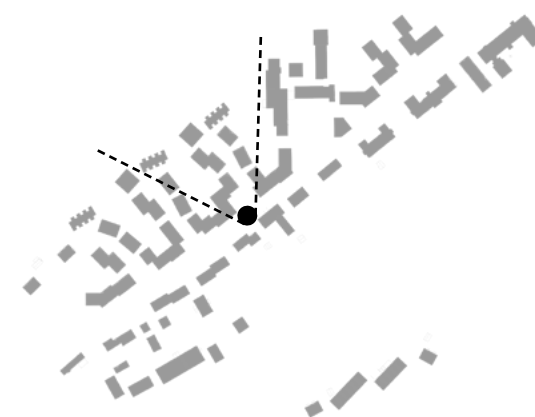
Grensen mellom landsby og landskap



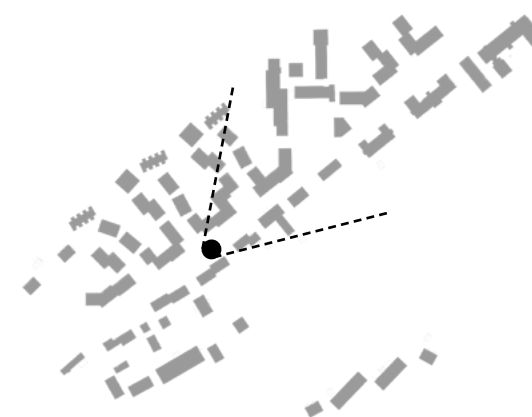
Grensen mellom landsby og landskap



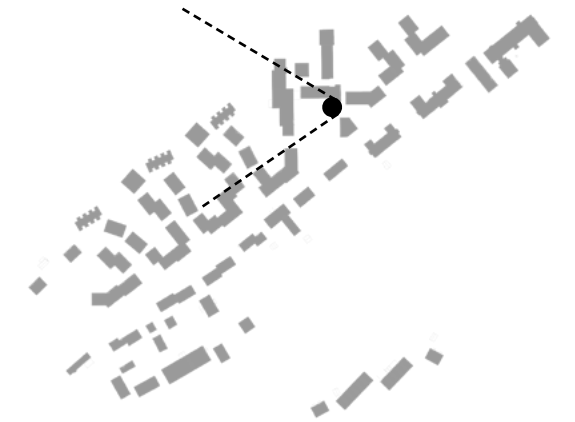
Intime gater med forhager



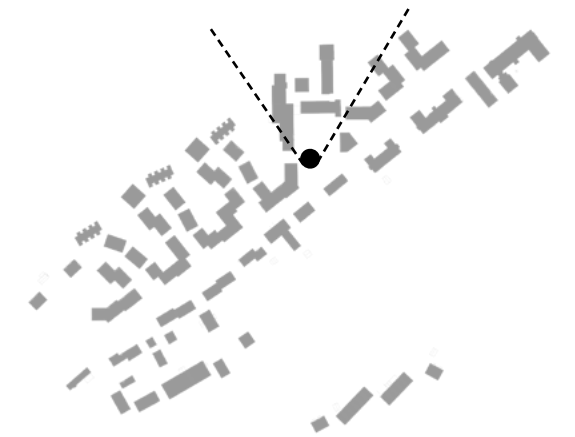
Møteplasser med fellesfunksjoner



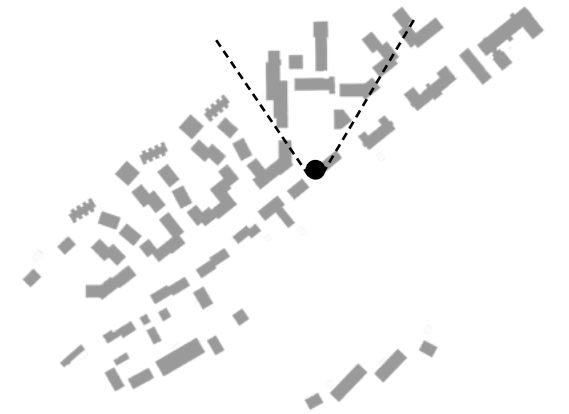
Hovedgaten



Fonteneplassen



Fonteneplassen



Fonteneplassen

Materialiteter





BLAKSTAD

Blakstad mulighetsstudie

03/01/2025



VIGSNÆS+
KOSBERG++
ARKITEKTER

erik langdalen arkitektkontor

NIRÅS

1:1
landskab