

FLEKKERØY STRUKTURUTREDNING

VEDLEGG 2: EKSEMPLER AV BYGG OG FORMSPRÅK



VEDLEGG 2: EKSEMPLER AV BYGG OG FORMSPRÅK

Følgende dokument vedlegges hovedrapporten og består av:

- **retningslinjer** for utforming av bebyggelsen på Flekkerøy
- **eksempler** og inspirasjonsbilder, med beskrivelse av de kvaliteter og karakteristika som kan anvendes i prosjekter på øya.

Hensikten er å etablere et fellesgrunnlag til å diskutere estetikk og tilpasning til formspråk og byggeskikk på øya. Det er viktig å vurdere hva som er ønskelig for Flekkerøya slik at utviklingen skjer i tråd med tiden, samtidig som landskap og bomiljø ivaretas.

INNHold

BOLIGTYPER	2
Eneboliger	2
Flermannsboliger og rekkehus	6
Leilighetsbygg	12
Fleksibelt boligformer	15
TJENESTEYTING	17
NÆRING, TURISME OG KULTUR	21
KILDER	23

BOLIGTYPER

ENEBOLIGER



Regulert eneboliger på Lindhammeren og Tyttebærheia

Eksisterende eneboligtomter på Flekkerøy har veldig varierende størrelse på mellom 350 - 1500 m². I begge områder som vist her, finnes det tomtestørrelser i begge ender av skalaen. Variasjonen i størrelse skyldes omfang av grøntareal som er knyttet til eiendommen. Arealmessig oppfylles kommuneplanens krav til 80 m² uteoppholdsarealer på de mindre tomtene, men bo- og brukskvalitet kan være vanskeligere å oppnå når det skal bygges store eneboliger på små tomter. De mindre tomtene på Tyttebærheia illustrerer dette. Selv om Flekkerøy utvikler seg og fortettes er det fortsatt ikke et urbant område og derfor bør en være forsiktig med å tilrettelegge for mindre tomter. Det kan antas at i en fremtidig utvikling vil tomteareal ligge ned mot den lavere enden av skalaen (på grunn av faktorer som arealverdi, boligmarkedet og vedlikehold). Det blir desto viktigere å ha fokus på at mindre tomtestørrelser ikke går på bekostning av kvaliteten på uteoppholdsareal og boligen forøvrig.

Retningslinjer

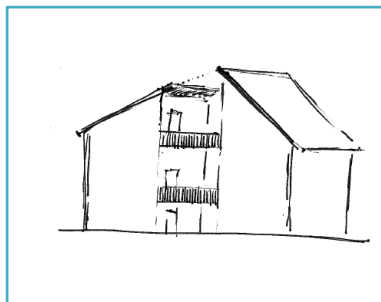
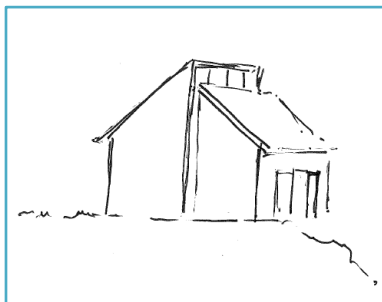
- **Tomtestørrelse:**

Tomter for eneboliger antas å være mindre i fremtiden. Kvalitet på utearealer må sikres. Boligområder bør sikres med variasjon i tomtestørrelse slik at kunne tiltrekke ulike målgrupper med ulike behov i forhold til boligstørrelse.

- **Bebyggelsesstruktur og estetikk:**

Bebyggelsen må tilpasses tilstøtende områder, både i skala og volum. Bygget må tilpasses landskapet og terrenget. Garasjer og uthus må ha et volum som underordner seg hovedbygget.

Flekkerøy omfatter tidstypisk bebyggelse fra ulike perioder. Flere områder på øya er definert som kulturmiljøer og kulturlandskap. Dette utgjør en kvalitet som bør ivaretas når ny bebyggelse etableres i disse områdene. Den arkitektoniske utformingen må tilpasses eksisterende bygg. Diskusjonen handler ikke bare om hvilke takform som bør velges, men retter seg mot en helhetlig estetisk tilpasning. Skala, volum, opplevelse av boligens tilpasning på kort (f.eks. i gateløpet) og lang avstand (f.eks. fra sjøen), takvinkel, materialvalg, fargevalg, osv. er viktige forhold å belyse.



Mulige variasjoner med takvinkel

Eksempler



Passivhus på Ladeveien, Oslo, PML Arkitektur
| Ref. <http://www.pmlark.no/>

Trehuset på Skøyen i Oslo er oppført på en 500 m2 tomt. Boligen er oppført i massivtre og oppleves som et kompakt volum. Tilstrekkelig vegetasjon i området gjør bygget stort sett usynlig fra gaten på sommer perioden. Fotavtrykk er likt andre boliger i området.



Eksempler på tilbygg:

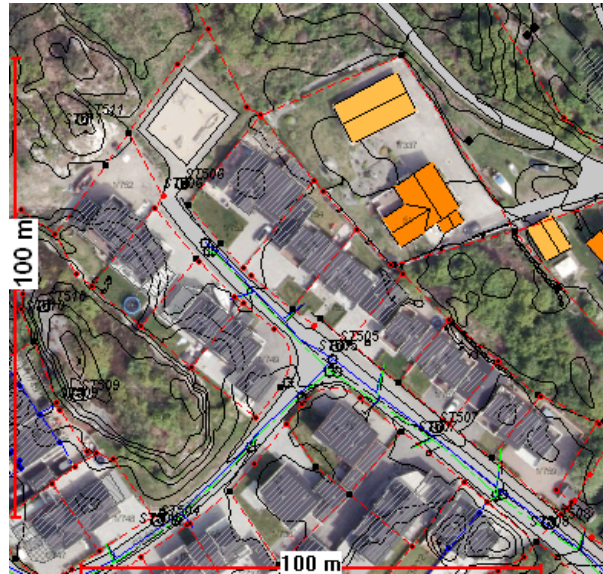
Hyttetilbygg, Valdres, PML Arkitektur | Ref. <http://www.pmlark.no/>



Enebolig, Oslo, PML Arkitektur | Ref. <http://www.pmlark.no/>



FLERMANNSBOLIGER OG REKKEHUS



Rekkehus på Sildenestangen

Flermannsboliger, særlig tomannsboliger på Flekkerøya finnes i områder som også omfatter eneboliger. Rekkehus er mindre vanlig. Både flermannsboliger og rekkehus kan imøtekomme behov fra mindre familie, unge og/eller eldre på øya som ikke ønsker å bo i en større enebolig. Tettheten kan legge opp til nabo-kapsforhold hvor beboer kan finne trygghet og hjelp hos hverandre.

Retningslinjer

- **Bebyggelsesstruktur og estetikk:**

Flermannsboliger og rekkehus utgjør en mer tett og urban bebyggelse som kan tenkes i overgangssoner mellom sentrale områder, byggeområder langs bussakser og områder preget av tett frittstående boliger. De bidrar til variasjon i boligtilbudet. Bebyggelsen må tilpasses i skala og volum til tilstøtende områder. Bygget må tilpasses landskapet og terrenget. Garasjer og uthus må ha et volum og en høyde som underlegger seg hovedbygget.

- **Miljøvennlig bebyggelse:**

Energiutslipp i fremtidig bygg blir et viktig spørsmål med tanke på miljøkrav og ny tekniske forskrift. Passivhus og lavenergihus vil påvirke formspråk og arkitektur på fremtidig boliger. bl.a. gjennom en mer kompakt bebyggelse med færre fasader osv. I et miljøperspektiv vil det kunne forventes flere rekkehus og flermannsbolig i fremtiden.

Eksempler

Familiens hus, Tujuuk, Grønland | Fantastic Norway arkitekter | Ref. <http://dahluhre.blogspot.no>

De moderne trehusene er prosjektert med en viss tetthet. Det kan antas at prosjektet har en blanding av eneboliger og rekkehus.





Rekkehus, Vegårshei kommune | Husbanken | Ref. http://www.husbanken.no/forbildep_rosjekter
Rekkehus (vertikalt delt) og transformasjon av gammel låve til 3 moderne leiligheter (horisontalt delt) i Vegårshei kommune ble valgt som forbildeprosjekt for stedsutvikling i små steder «Den levende bygda» (2006-2010). Bygningene er i tre men er gitt ulike farger.



Foreslag til rekkehus, Vaterland området, Fredrikstad | Griff Arkitektur | Ref. <http://www.f-b.no>

Rekkehusene er i tre, men med ulike fargekombinasjoner og variasjon i takvinkler. Variasjonen er interessant, men må være i tråd med områdets primære uttrykk. Detaljeringsgraden er viktig for å sikre estetikk og kvalitet på slike løsninger.

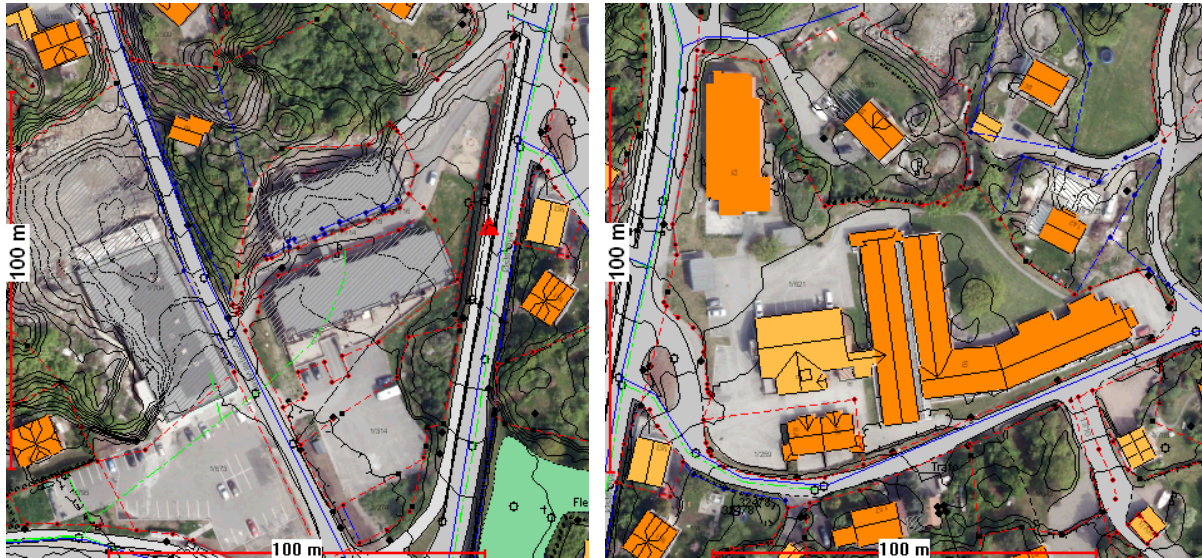


Rekkehus på Mortensrud, Oslo | OBOS arkitekter | Ref. <http://www.lavenergiprogrammet.no>

De prosjekterte boligene er passivhus med saltak som hovedform. Flatt tak er valgt ved inngangspartiene og takterrasse.



LEILIGHETSBYGG



Leilighetsbygg og omsorgsboliger ved rundkjøringa

Leiligheter på øya utgjør per i dag en mindre andel av boligmassen og er plassert ved senterområdet. Pågående reguleringer har åpnet opp for en spredning av leilighetsblokker, hvor de fleste er plassert på Østerøya. Det forventes at etterspørselen for leiligheter vil utvikle seg på øya, men fortsatt vil det utgjøre en beskjeden del av boligmassen på øya.

Retningslinjer

- **Bebyggelsesstruktur:**

Leiligheter på Flekkerøya må i utgangspunktet plasseres sentralt eller lett tilgjengelig med buss. Bebyggelsen må tilpasses i skala og volum til tilstøtende områder. Bygget må tilpasses landskapet og terrenget. Oppdeling av leilighetsbyggets volum kan bidra til dette.

- **Estetikk:**

Avtrapping, farge- og materialvalg og variasjon vektlegges. Avtrapping kan brukes i forbindelse med overgang fra sentrumsområde til tilstøtende bebyggelse. Følgende eksempel er interessant for sin avtrapping mot fjellet.

Leilighetsblokker bygges ofte med flatt tak. Det er viktig å unngå eksempelvis lange blokker som markant bryter landskapet. Kvalitet for eksisterende boliger (utsikt, gode solforhold, o.l.), utforming av tak og terrengtilpasning vektlegges.



- **Høyder:**

Høyde til boligblokker skal tilpasses eksisterende landskap og overgang til eksisterende bebyggelsesstruktur skal ivaretas. Det er derfor vanskelig å forstille seg at leilighetsblokk på Flekkerøy vil bli særlig høye. Variasjon i høyder anses som positivt da det gir et mer dynamisk uttrykk til bygget.

Eksempler

Leiligheter, Solsvær

I Svolvær sentrum ser man leilighet med flatt tak. Leilighetsbyggets høyde er innpasset eksisterende bebyggelse. Bygget har varierende fasader med ulike farger og materialvalg. Dette bidrar til at de flate takene ikke virker forstyrrende i landskapet.



Bostadshus, Lerum, Sverige | QPG arkitekter | Ref. <http://www.qpg.se>

Boligene er utformet som en leilighetsblokk på 2 etasjer. Leilighetene har hver et privat uteareal og tilgang til fellesområde. I dette prosjekt er byggene plassert i to rekker, med fellesområdet i midten. Slik gruppering krever mye plass.



FLEKSIBELT BOLIGFORMER

Beboelse må i tillegg tenkes fleksibelt og eventuell i tilknytning til tjenesteyting. Leilighetsbygg bør tenkes som et mellomtilbud som muliggjør at eldre kan bli boende lengere tid selvstendig på øya.

Per i dag finnes det allerede omsorgsboliger og serviceboliger på Østerøya (8-12 boenheter). De ligger tett opp mot sentrumsområdet. Det som er viktig for denne målgruppen er adgang til innkjøpsmuligheter, kulturelle og sosiale tilbud, attraktive utearealer/møteplasser og god adgang til buss.

Eksempler

Unge og funksjonshemmete

Leilighetsblokk på Vendelbogade i Aalborg er et eksempel på et prosjekt hvor unge og funksjonshemmete har leiligheter i samme bygg. Effekten er bl.a. økt sosial samvær i felles svalgang og uteoppholdsarealer.



Unge og ældre

Samme tilbud findes for unge og ældre. Boligforeningens rolle i tilretteleggningen for slike tilbud er svært viktig. Disse boligene ligger sentralt, i nærheten av buss, innkjøp og diverse fritidstilbud. Utdrag fra Profilavisen til Himmerland Andelsboligforening fremhever den daglige kontakt med de eldre.



“Det er aktivitetsudvalget, der står for den årlige fastelavnstest. Udvalget arrangerede også en stor jubilæumsfest, da afdelingen sidste år fyldte 25 år”, fortæller han og understreger, at man bare skal have lysten og energien.

Den daglige kontakt for de ældre

“Hjemmehjælpen får mere og mere travlt, men vi har tid til at drikke en kop kaffe med de ældre mennesker, der bor her. Vi kan også give en hånd med, når et billede skal hænges op eller en støvsugerpose skal skiftes”, fortæller Bent Kjeldsen.

Han er ejendomsfunktionær – eller i daglig tale varmemester – i Himmerlands Afdeling 43 med ældreboliger og Afdeling 42 med familie- og ungdomsboliger. Begge er beliggende på Pontoppidansstræde som en integreret del af Aalborg Universi-

tet. Til at hjælpe sig har han en såkaldt gårdmand.

“De unge, der flytter ind i ungdomsboligerne, kommer lige hjemmefra. De har ofte brug for assistance til småting, som forældrene plejer at tage sig af. Sådan noget som at sætte et nyt batteri i dørklokken”, fortæller varmemesteren, der har arbejdet i Himmerland i mere end 25 år.

Hovedopgaverne for varmemesteren er varme, vand, de grønne områder og vaskeriet, men Bent Kjeldsen tager



sig også tid til en beboer, der har brug for en snak:

“Det er både unge og gamle, der ind i mellem bare har brug for at snakke med en. Eksempelvis i forbindelse med en skilsmisse eller et dødsfald.”

Men Bent Kjeldsen bruger også en del af sin tid på møder og andre for-mer for samarbejde med afdelingsbestyrelsen og med Himmerland.

“Det er jo en andelsboligforening, og der er demokrati i Himmerland,

Bent Kjeldsen mener, at det hører med til hans job at drikke en kop kaffe med de ældre beboere – og han er glad for, at der er tid til det.

hvis beboerne vil det. Afdelingsbestyrelsen er beboernes repræsentanter, og hvis bestyrelsen beslutter, at lejlighederne i afdelingen skal have lavtskylende toiletter, eller at den vil holde en fastelavnstest, så sker det, og gårdmanden eller jeg er behjælpelige”, siger varmemesteren.



Annoncetillæg til Nordjyske Stiftstidende, søndag 21. maj 2006

TJENESTEYTING

Tjenesteyting på Flekkerøy må være sentralt og tilgjengelig plassert i forhold til boligene. Per i dag er tjenesteyting representert av skole, barnehager og fritidsklubb. Flerbruk av lokaler og bygninger eksisterer allerede på øya i dag. Organisasjoner og ulike aktiviteter samles i felles lokaler. Dette kan styrke det lokale tjenestetilbudet og gir økt arealeffektivitet. Utearealer eller bygg som tilrettelegges for fleksibelt bruk vil brukes av flere og bidra til å styrke lokalmiljøet. Noen eksempler:

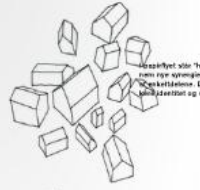
- gymnastikksal til skole kan også brukes som forsamlingssal, dansesal, osv.
- offentlig bibliotek kan brukes som utstillingsrom eller slås sammen med barnehage og skole.
- turistinformasjon kan etableres ved butikk eller bibliotek
- barnehager og eldreboliger kan tenkes samlokalisert for å gi mer liv til omgivelsene og de eldre kan bidra til barnepass
- uteoppholdsarealene for eldre kan tenkes i kombinasjon med lekeplass for barn.

Eksempler - skal sees i sammenheng med lokale behov og etterspørsel, og derfor anbefales det at et program for å kombinere funksjoner utarbeides i dialog med lokale representanter og foreninger.

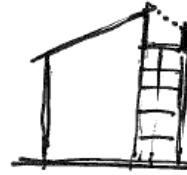
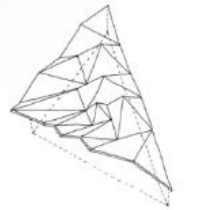
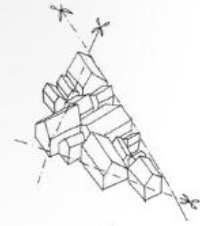
Det maritime ungdomshus | PLOT arkitekter | Ref. big.dk

Ungdomshuset er blitt en attraktiv møteplass i området. På dekket kan man oppholde seg, leke, grille og sole seg, og under dekket er det plass til oppbevaring av båter og annet utstyr. I rommene under dekket er det klubblokaler, kontor, kjøkken, verksteder og multifunksjonelle møte-, oppholds- og undervisningslokaler.





Papirflyet blir "husene" sammen under et lag og gjennom rige åpninger låses husene til og sammen. De åpningene vil for et skape en sluttet struktur og alle sammen med og med anvendes.



Papirflyet i Tujuuk på Grønland |MDH Arkitekter | Ref.

<http://dahluhre.blogspot.no>

Prosjektet legger opp til å samle læringscenter, verksted, kafé, utstillingsrom, leseklubb, marked, osv. under et tak. Prosjektets skala vil være for omfattende for Flekkerøy, men konseptet har mange interessante sider i forhold til innhold og utforming.



Pensionisters lekeclass

Pensionisters lekeclass | Ref. Gode uterom, Arendal kommune, sept. 2012

Plasser som legger opp til aktivitet for voksne og lek for barn.



NÆRING, TURISME OG KULTUR

Næring kan også tenkes i sammenheng med andre relaterte aktiviteter. I *arkitektur.nå* 2009 står det at «målet er at mangfoldet av kulturminner og kulturmiljøer skal tas vare på som bruksressurser og grunnlag for kunnskap, opplevelse og verdiskaping» (*arkitektur.nå*, 2009, s.51). Dette målet er interessant i forhold til hvordan næring, turisme og kultur kan integreres på øya.

Lokalkunnskap kan være kunst, glass, brukskunst, etc. gjennom utstilling eller salg. Lokalkultur og historie bør fremheves. Plassering av slike funksjoner og aktiviteter kan fungere som samlingspunkt. Med tanke på Flekkerøys næringsområder kan flerbruk bidra til å forvalte disse arealene til spennende områder, hvor lokal økonomi og ressurser ivaretas.

Eksempler

Funksjoner ved sjøen:

- Kunstgalleri, Skagen
- Fjordbar, Aalborg havnefront, rett ved avgangen for turistbåten



Funksjoner knyttet til friluftslivet:

Besøkscenter for Preikestolen, Lysefjorden



Bygget samler kantine, overnatting og naturopplevelse. Slik prosjekt i mindre skala kunne tenkes på Flekkerøy.



KILDER

arkitektur.nå, Norsk arkitekturpolitikk, August 2009

FULLER-GEE M., Gode uterom, Arendal kommune, September 2012

<http://kart.krkom.no>

Prosjekter:

Det maritime ungdomshus, <http://www.big.dk>

Enebolig, Oslo, <http://www.pmlark.no>

Fjordbaren Aalborg, <http://www.denfedeaelling.dk>

Galleri Skagen, <http://www.galleri-molevit.dk>

Hyttetilbygg, Valdres, <http://www.pmlark.no>

Lerum leiligheter, <http://www.qpg.se> og <http://www.förbo.se>

Papirflyet, leiligheter og huse i Tujuuk, <http://dahluhre.blogspot.no>

Passivhus på Ladeveien, <http://www.pmlark.no/>

Preikestolen besøksenter, <http://www.fjordnorway.com>

Profilavisen til Himmerland Andelsboligforening, <http://www.abhim.dk>

Rekkehus i Vaterland, <http://www.f-b.no>

Rekkehus i Vegårshei kommune, <http://www.husbanken.no/forbildeprosjekter>

Rekkehus på Mortensrud, <http://www.lavenergiprogrammet.no>

Svolvær, <http://www.svolvaer.net>