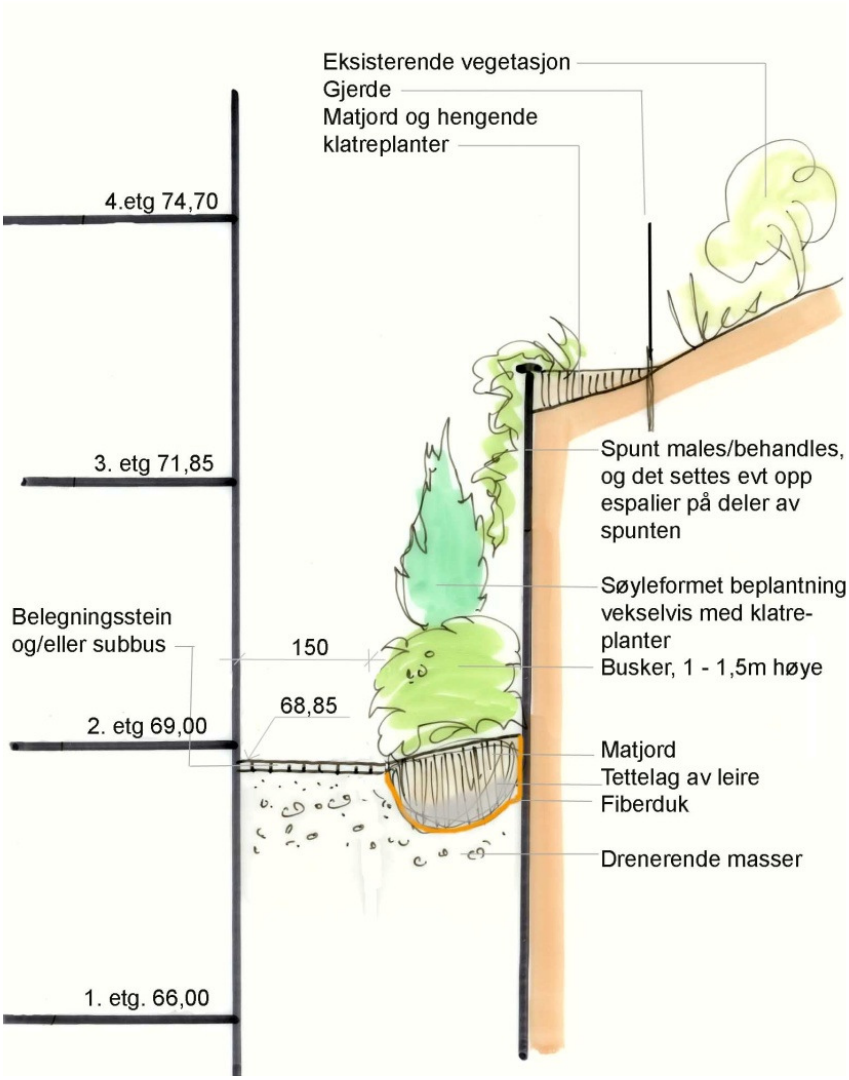
NCC Bolig, as

LILLEBORG C1

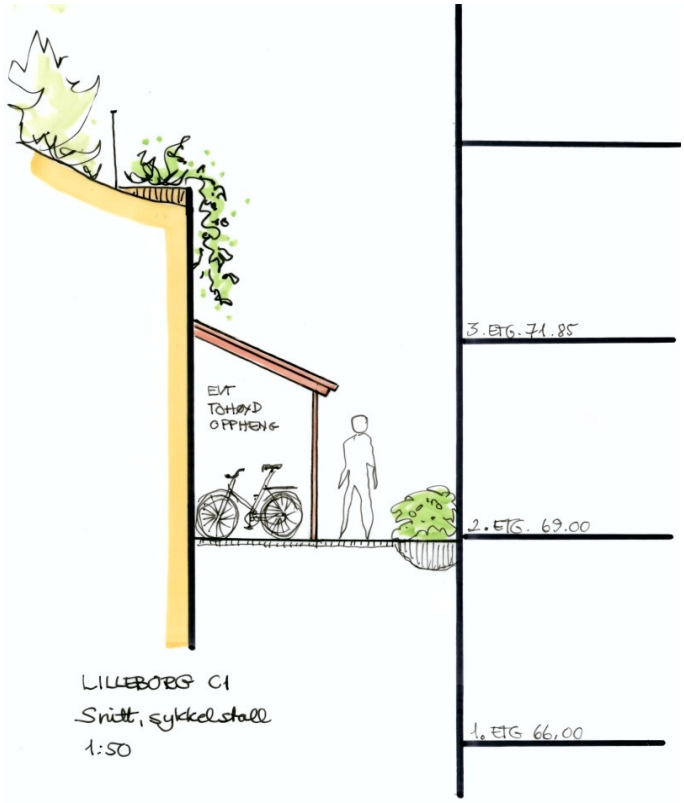
BESKRIVELSE TIL UTOMHUSPLANEN

Bebyggelsen ligger i en vestvendt skråning, med utsikt over Akerselva, flotte solforhold og en grønn ramme i nord og øst. Selv om en del trær i grøntdraget måtte fjernes, pga framføring av trase for fjernvarme, vil det raskt etablere seg ny vegetasjon i området. Skjøtsel av denne vegetasjonen er beskrevet i punkt 5 og 6.

Spunten skal bestå, og behandles/kles inn for å framstå som en del av helheten. Aktuelle måter å gjøre dette på er å sandblåse og male den, og å sette opp spalier til klatreplanter foran. Skissen viser et prinsipp for snittet gjennom bygget og spunten. Avstanden som er vist er 3 meter. De fleste stedene vil avstanden være større.



Sykkelparkering er plassert i forskjellige soner nær inngangene, med mulighet for utvidelse dersom det viser seg å være behov for flere plasser. Det er foreslått en stall til sykler nordøst for bygget. Snittet gjennom dette området kan se omtrent slik ut:



Rundt området vil det bli mulighet for følgende uterom:

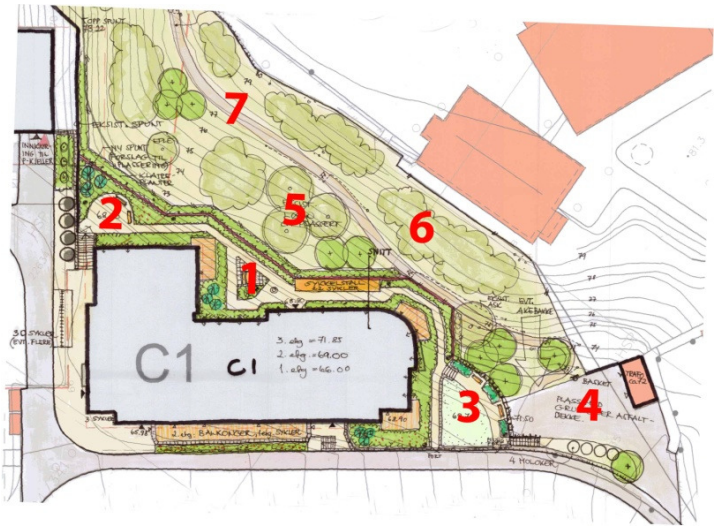
1. Område nord og øst for bygget

2. Uteplass mellom C1 og C2

3. Solrik uteplass ved sydenden av bygget

4. Nødvendig manøvreringsområde ved trafo/renovasjon.

5 og 6 Skråning med eksisterende vegetasjon, noe av det delvis ødelagt.



7. Stiforbindelse til blindvei ved Sagene brannstasjon.

1. Område nord og øst for bygget
Blokka vil legges inn i skråningen, se snitt-tegninger. For å stabilisere skråningen etableres det en spuntvegg inn mot grøntdraget og skråningen. Denne må settes ned såpass langt unna veggen at det blir et uterom mellom den og bygget. Dette vil bli skyggefullt, men like fullt anvendelig til sykkelparkering og opphold på varme dager, samt for småturer, lufte hund etc. En like viktig funksjon er at området er pent å se på fra vinduene i bygget, og det er derfor lagt vekt på variasjon og utforming i det visuelle uttrykket i det foreløpige utkastet til utomhusplan.
Fra sydsiden vil det være trinnfri adkomst til arealet bak blokka, fra nord forbindelse via en trapp opp til uteplassen som er beskrevet i punkt 2.

2. Uteplass mellom C1 og C2
Ved å skrå ny spunt inn mot den eksisterende kan man få til en ganske fin plass og sannsynligvis litt utsikt mot elva. Riktignok går den eksisterende spunten på skrå opp i forkant av plassen, men ved å legge masser opp mot den i en rund form kan man "fore opp" mot spunten og lage en grønn form. På denne plassen vil det være kveldssol. Dersom det er ønskelig kan det bygges en trapp opp til terrenget på oversiden av spunten (se avsnitt om gangveg).
Det er nødvendig at brannvesenet har adgang til området bak bebyggelsen. På grunn av bl.a. dette er det lagt inn en trapp mellom plassen og kjørearealet nedenfor. Denne bygges i forlengelse av eksisterende spunt.

3. Solrik uteplass ved sydenden av bygget
Her vil det være med sol fra midt på dagen til godt utpå kvelden og noe utsikt. Om ønskelig kan det legges inn lekeapparater i stedet for plen her. Det vil etableres en ganglinje fra området bak blokka og ut til fortauet, samt en trapp opp til område 4.

4. Nødvendig manøvreringsområde ved trafo/renovasjon.
På grunn av krav til tilgjengelighet til eksisterende trafo er det her lagt inn et område med fast dekke (asfalt eller grus). Avstandene er ikke sjekket ut med Hafslund ennå, men det er plass til at en lastebil kan kjøre inn, rygge inntil trafoen, og rygge ut igjen. Plassen kan også brukes til henteområde for avfall. Det er pr i dag en eksisterende mur av steinblokker ut mot fortauet. Denne fjernes, og steinene brukes i mur mellom område 3 og 4.

Dersom trafikksikkerhetsproblematikken løses (kombinasjonen lek/ryggende biler er ikke god – dette må drøftes mer) kan også plassen til nød brukes som lekeplass. Det blir en fin, plan flate. Det kan males spill og settes opp basketstativ m.m. i kanten. Evt. akebakke kan også ende opp her.

5 og 6: Skråning med eksisterende vegetasjon, noe av det delvis ødelagt.
Dette er en skråning der det fram til bygging av fjernvarmetrase og hus har vært store løvtrær og en relativt stabil undervegetasjon. Vegetasjonstypen er meget rik og har stort potensial for å komme "ut av kontroll" slik at området blir til tett kjerr med mange nye, uønskede arter. Dette skjer i løpet av en sesong pga stor lys- og næringstilgang. Tiltak må derfor settes inn raskt.
Generelt for dette området er det derfor særdeles viktig at det så fort som mulig etableres trær og et stabilt marksjikt igjen, slik at det ikke etablerer seg aggressiv, uønsket, lyselskende vegetasjon, slik som tistel, brennesle, bringebær osv.
Trær vil "spise" fuktighet og næringen i bakken og skape skygge, slik at den markvegetasjonen som var der før inngrepet har en mulighet til å etablere seg igjen. Det er antakelig rikelig med frø og røtter i jorda til at både trær og urter vil spire av seg selv. Som forebygging mot aggressivt ugras bør vegetasjonsetableringen følges opp med tynning og evt. sprøyting. I områder der det mot formodning ikke spirer trær bør det om mulig plantes nye trær

Ønsket skogbilde:

Tresjikt: Variert artssammensetning med ca 80 – 90 % kronedekning og alle aldre representert, også gamle trær. Fortløpende skjøtsel og tilstandsrapporter er nødvendig for å hindre at døende trær utgjør en fare for bebyggelsen.
Busksjikt: Hyll, hassel, og andre naturlige arter med opp til 50 – 60 % dekning. Tett busksjikt er ønskelig i starten, mens trærne etablerer seg på nytt. Dette vil skygge for bakken og hemme ugrasetablering.

5. Områder med synlig, eksisterende vegetasjon.
Vegetasjonen består at noen store lønn- og asketrær. Av disse må noen fjernes på grunn av byggingen, men flere lønnetrær og muligens et asketre kan stå. I forbindelse med videre detaljering av utomhusplanen skal trærne måles inn slik at det kan tas konkret stilling til hvilke som skal bevares. Foreløpig er de tegnet grovt inn med omtrentlig plassering.
Foruten de store trærne er det rikt oppslag av unge ask- og lønnetrær, villmorell, hassel m.m. Denne vegetasjonen må avstandsreguleres og ryddes, og områdene må beskyttes for tråkk og maskiner, slik at floraen i marksjiktet overlever. Ønskede treslag er lønn, lind, villmorell, hassel etc. Selje, or og osp kan fjernes. Noen asketrær bør beholdes, øvrige frøplanter og rotskudd (som det erfaringsmessig er mange av) tynnes kraftig.

6. Områder der eksisterende vegetasjon er fjernet pga kabelgrøfter.
Etter gravearbeidene er det grovplanert, og det ser ut som om topplaget er tilbakeførte toppmasser, fordi det stikker opp en del røtter m.m. Sannsynlig utvikling er at det til våren spirer en mengde stedegne planter fra frø som ligger i jorda. Det vil også sannsynligvis spire opp trær, både fra frø og fra rotdeler i jordsmonnet. Disse vil komme så tett at en kraftig avstandsregulering er nødvendig. Ønskelig avstand mellom trærne er i første omgang 1,5 – 3 meter. Senere tynnes det til 4 – 5 m.

7. Stiforbindelse til blindvei ved Sagene brannstasjon.
I reguleringsbestemmelsenes §6, siste ledd står det følgende: "Allmennheten skal sikres tilgjengelighet gjennom felt C. Det skal opparbeides gangforbindelse mellom C1 og C2 til blindvei ved Sagene brannstasjon".

Ulike muligheter for plassering av en slik sti har vært diskutert, og det er mulig å oppfylle reguleringsplanens krav om en sti "mellom C1 og C2". Denne vil imidlertid bli svært bratt og vanskelig å gå i, og delvis med trapper, og den vil derfor bli lite tilgjengelig. Det er også et ønske om at områdene mellom og bak bygningene ikke skal være offentlig tilgjengelige, og ut fra et slikt ønske vil det være uheldig å plassere en offentlig sti her. Den ville fungere litt som en invitasjon til narkomane m.fl, noe som fort ville gjøre f.eks sitteplassen ved nordenden av bygget lite trivelig.

Vi foreslår derfor i stedet å anlegge en sti som starter ved trafoen, og som går på skrå opp skråningen, som vist på tegningen. Vi ser for oss en gruset sti med bredde ca 1m. Stigningen blir på ca 1:5 (20 %) i begynnelsen, med et flatere parti på midten og 1:12 (ca 8%) øverst. Gangforbindelsen blir uansett plassering ikke tilgjengelig for alle – med en høydeforskjell på ca 16 meter måtte stien ha vært 320 meter lang for å oppfylle kravet om en maks stigning på 1:20, og 130 meter lang for å oppfylle et krav om en stigning på 1:12. Den stien som er vist er riktignok ca 125 meter lang, og kunne således ha nærmet seg kravet, men pga at den må passere på oversiden av spunten ved byggets sydøstre hjørne (avrundet) er det umulig å anlegge den med jevnt fall.

Jessheim, 19.01.2011
Øvre Romerike Prosjektering as
Cecilie Klaveness
landskapsarkitekt