NEDRE EIKER
KOMMUNE

Arkitektfaglig vurdering av del av :

MJØNDALEN SENTRUM

6. mars 2006

Arkitektkontoret Didrik Hvoslef-Eide AS
Sivilarkitekter MNAL
Drammensveien 126 A
N-0277 Oslo
www.hvoslef-eide.no

NEDRE EIKER KOMMUNE
ARKITEKTURFAGLIG VURDERING AV DEL AV MJØNDALEN SENTRUM

BESKRIVELSE

JF TREDIMENSJONAL MODELL AV ANBEFALT MAKSIMAL UTBYGGING OG SKISSEMESSIGE BYGNINGSVOLUMER

---

01. FORUTSETNINGER

I utgangspunktet bygger vi vår vurdering med bakgrunn i den helhetsanalyse vårt firma utførte for Nedre Eiker kommune datert mai 2001.

Vår hovedtese for en sentrumsutvikling delte vi opp i fire deler, som alle er viktige og innbyrdes avhengig av hverandre for å nå frem til et vellykket resultat. Dette gjelder i uprioritert rekkefølge:

- Funksjonalitet
- Estetikk
- Trivsel
- Økonomi/lønnsomhet.

I beskrivelsen for de alternative helhetsløsninger, er hver av kategoriene utdypet mot hovedbudskapet; *at trivsel lønner seg.* Dette betyr at investeringer som også dekker mer irrasjonelle eller åndelige behov – eksempelvis det estetiske (form/farger/lys), gir en økonomisk gevinst ved mindre fravær på arbeidsplassen, større arbeidsevne og derved økt kjøpekraft. Det siste også til *glede* for Handelsstanden.

02. DET SPESIFIKE VED MJØNDALEN (STEDSIDENTITET)

(Direkte sitert utredningen fra 2001)

02. En av de viktigste identitetsskapende elementer i Mjøndalen sentrum er jernbanen og stasjonsområdet. Mjøndalen er ***en stasjonsby.*** *Dette bør fortsatt stå sentralt i den videre utvikling av Sentrum.*

04. En viktig del av Mjøndalens egenart utgjør den urbane kvartalsstrukturen, noe vi oppfatter som verdifull og bør danne basis for den videre utvikling av stedet.
Tiltak: *Kvartalsstrukturen bør styrkes ved fortetning og plassdannelser. Dette kan skje trinnvis og i flere alternativer.*

Disse intensjoner lå til grunn i 2001 for våre planvarianter, hvor ulike trafikkløsninger ble presentert – både tilknytningen til hovedveisystemet og gateløpene i selve sentrum.

5 års utvikling dokumenterer at de valg som er tatt så langt følger hovedgrepet, og at helhetsanalysen fortsatt bør være gyldig i det videre planarbeidet.

Men 5 års utvikling har også vist oss en større dynamikk i utviklingen, som blant annet har ført til et høyere investeringstempo i form av nye boliger og næring enn det vi kunne forutse i 2001.

Sitat fra 2001:

04.01. Vi mener som en prioritert hovedforutsetning at Mjøndalen med dets naturlige oppland ikke er større enn at man bør økonomisere med det vi kunne kalle "miljøskapende sentrums-funksjoner". Dette betyr at vi definerer sentrum ut i fra dets viktigste funksjoner, relatert til kommunikasjon (jernbanestasjon/bussterminal), service (kommunehuset/legesenter/ samfunnshuset) og handel (konsentrert rundt aksen Arbeidergata/Storgata). Videre at man tar sikte på en maksimal konsentrasjon av disse funksjoner, hvor intern kjøring av miljømessige hensyn kan reduseres til et minimum. Dette må imidlertid ikke gå på bekostning av effektiviteten for brukerne, ellers taper man overfor kjøpesentra utenfor Mjøndalen sentrum.

04.03. Uansett trafikk- og arealmessige hovedgrep, bør det anlegges et forgjengerprioritert torg, nær knyttet til jernbanestasjonen/jernbanetorget. Dette torget bør omkranses av viktige sentrumsfunksjoner, og ideelt sett ikke domineres av en større handelskjede.

Vi tar disse sitatene med i denne utredningen, for å understreke at dette fortsatt bør være gyldig som hovedprinsipper i den videre utvikling av Mjøndalen sentrum.

03. OM Å SPÅ FREMTIDEN

Generelt sett undervurderte vi det fremtidige tempoet i utviklingen av Mjøndalen i 2001. Ingen kunne ha gjettet seg til den voldsomme farten i norsk økonomi vi har vært vitne til – spesielt de to siste årene, og som også er høyst synlig i Nedre Eiker kommune. Dette viser med *motsatt fortegn* at *nye* retningsliner for utviklingen av Mjøndalen sentrum må ta i betraktning at markedet før eller senere vil flate ut eller nå sitt metningspunkt.

04. ANBEFALT VIDERE UTVIKLING AV MJØNDALEN SENTRUM – BEGRENSET AV JERNBANEN I NORD, NEDRE TORGGATA I SYD, DRAMMENSVEIEN I ØST OG STASJONSGATA I VEST.

04.01. Kvartalstrukturen bør videreutvikles

De siste årenes urbane boligbygging i sentrum har i hovedsak videreført kvartalsstrukturen. Byggene er holdt i tre-fire etasjer. Dette er et prinsipp som generelt sett bør videreføres. Men vi tror også at et par av de helt sentrumsnære kvartalene godt kan økes med en femte tilbaketrukket etasje, under forutsetning at selve gateløpet ikke overstiger dagens tre-fire.

En slik løsning er illustrert i vår tredimensjonale modell, som med det riktige *verktøyet* kan simulere utbyggingen – fra ulike fugleperspektiver til detaljerte opplevelser på gatenivå.

04.02. Formgivning

I prinsippet og generelt gjelder den såkalte *skjønnhetsparagrafen* i Plan- og bygningsloven. De fleste utbyggere og kommunale saksbehandlere *sliter* imidlertid med tolkningen av det som rent folkelig betegnes som stygt eller pent. Det aller enkleste vi *kunne* ha gjort, var å beskrive runde formulkeringer om form/materialbruk/farger – slik disse ofte går igjen i norske reguleringsbestemmelser, uten at dette er særlig *merkbart* i praktisk bygging. Dette skyldes jungelen vi har i dagens byggematerialer, trender innen faget, hvor et begrep som *spektakulært* nærmest er blitt en hedersbemerkning i arkitekturvokabularet. Slike spektakulære uttrykk – ofte som ren *mote* – åpenbarer seg eksempelvis som veggflater ute av

lodd, hellende innover eller utover en plass eller et gateløp. Nå må det tilføyes at noen slike former, satt inn i en egnet kontekst, kan gi store arkitekturopplevelser. Men siden man i dagens virkeligheit ikke kan satse på slike *eliteuttrykk* – snarere er det som bygges styrt av en presset økonomi og vanlige middelhavsfarere innen design, er det tryggest heller å fastsette klare begrensninger i form- og materialbruk.

Vi tror kommunen med fordel kan opptre litt *autoritært.* Så er det opptil utbygger og arkitekt å overbevise om at akkurat i *dette tilfellet,* bør gis dispensasjon. Det er jo også her de fleste reguleringsbestemmelser tar høyde for det uforutsigbare, gjerne i siste paragraf; *når særlige grunner taler for det..*

04.03. Gatenes utforming

Gamle europeiske by- og tettsteder har ofte arkader, dvs. at gateløpet/fortauet er trukket inn under selve bygningen. Dette har sin logiske forklaring i fordelen av å kunne vandre beskyttet for regn eller sol, for eksempel langs en rekke av butikker. Dette er et prinsipp som ofte forsvant under modernismen eller rasjonalismen, hvor kortsiktige økonomiske hensyn luket vekk så opplagte fordeler. Et eksempel på en slik fordel, riktignok bare som en utkraget betongskive, finner vi i krysset Arbeidergata/Storgata. I prinsippet kunne disse to bygninger på hver sin side av Storgata ha kraget ut hele bygningsmassen, og derved fått økt sine arealer over to etasjer, uten å svekke kvaliteten på gatemiljøet. Det er en tendens i dagens forgjenger-prioriterte gateløp at slike arkader har fått sin renessanse. Nettopp i vårt klima har dette store fordeler.

Delvis overdekket fortau i krysset Arbeidergata/Storgata kunne godt vært en overbygget arkade. Dette ville gitt annen og tredje etasje en utvidelse, uten kvalitetsforringelse av gatemiljøet.

Vi vil anbefale at man ved en ytterligere urbanisering, f.eks. av Arbeidergata, legger opp til arkader over fortauet, eller som en del av dette. For boliger langs slike urbane gateløp, er det naturlig å tenke seg annen og tredje etasje som balkonger i samme bredde som arkaden, anslagsvis i en bredde på 1,5 til 2 meter. Dette må imidlertid tilpasses ulike situasjoner, som igjen gir variasjoner i gatemiljøet.

04.04. Parkering

Biler inn i sentrum oppfatter vi som en *nødvendighet,* nødvendig for å sikre tilgjengelighet i konkurransen med andre tilbud innen regionen, men selvsagt også den del av det urbane liv

som skaper de største problemene. Selv med fremtidig drivstoff som reduser utslipp av gasser til et minimum, vil arealbehovet være det samme, sannsynligvis økende, fordi ny teknologi i uslipp av gasser vil legitimere en økning av bilparken.

Vi tror det forstsatt bør satses på kantparkering der dette er mulig i Arbeidergata, Storgata og Nedre Torggata. Vi slutter oss til parkeringsplassen vest for planlagt ny bebyggelse mellom Arbeidergata og Nedre Torggate. Dersom man skulle komme frem til at Arbeidergata blir gågate over torget, kan det være en idé å kombinere utkjøringsområdet på den planlagte parkeringsplassen med gjennomkjøring.

For ny tyngre bebyggelse – slik vi har illustrert, bør det settes krav til parkeringskjellere.

04.05. Materialer og farger i utbyggingen.

Mjøndalen er i den heldige situasjon at det meste av nybyggene er av alminnelig god kvalitet, hvor tegl går igjen som hovedmateriale. Dette er også å oppfatte som en videreføring av noe av det *stedstypiske* for Mjøndalen, hvor Stasjonsbygningen trer frem som den mest markerte. Tegl er jo også et materiale som reduserer vedlikehold, som oppfattes som *mykere/varmere* av folk flest, og som eldes med *verdighet.*

Vi tror det vil være enklere, både for utbygger og saksbehandlere, at det settes krav om at alle nybygg innen den urbaniserte kvartalsstrukturen skal oppføres i tegl, enten som ren utvendig kledning (værhud) - eller som bærende konstruksjon. Vi skynder oss å tilføye; *om ikke særlige grunner taler for en annen materialbruk.*

Mjøndalen preges i dag av relativ eldre forretningsgårder og ny boligbebyggelse, utført med varianter av tegl som hovedmateriale. Med basis i den gamle Stasjonsbygningen, kan dette videreføres med fargevariasjoner i mindre platepartier, vinduer, dører og balkonger.

Tegl gir også varianter i farger, enten ved ulike naturlige teglsorter eller ved en tynn puss, hvor teglens farger/egenskaper skinner igjennom (eksempelsvis *sekkeskuring*). Selv mange varianter sikrer på denne måten helheten. Det ligger en gammel europeisk tradisjon i slike helhetskrav. Eksemplene er mange fra eldre byer på kontinentet; hvor bl.a. stedets takflater har rike variasjoner – men nesten uten unntak i naturlig rød tegl (i populærspråket:”munk og nonne”).

Et slikt helhetsuttrykk i veggflater gir store muligheter for valg av farger på spesielle mindre flater, vinduer, dører eller balkonger. Dette gir utløp for det individuelle uttrykksbehovet, som mange av oss naturlig nok har. Det er også viktig å minne om at ikke alt skal være så *pent,* slik vi kan tolke Skjønnhetsparagrafen i Plan- og bygningsloven. Vi setter ulike estetiske *krav* eller *norm* til interiøret i et diskotek enn til eksempelvis en hotellresepsjon. Kulturhusets, rådhusets eller kirkens form (typologi) krever gjerne noe *mer* av uttrykket enn et boligkompleks, og iallfall mer enn for et produksjonslokale.

04.06. Belegninger på fortau og gater

Vi har erfart at det oppstår store motsetninger mellom drift/vedlikehold og en mer estetisk materialbruk (trivsel). Sett fra drifts- og vedlikeholdssiden, er nok asfalt å foretrekke. Sett i forhold til estetikk og trivsel, vil nok de fleste foretrekke *edlere* belegninger – som brostein eller steinheller – til *nød* betongheller. Sistenevnte har den fordel at de kan være gjennomfarget etter fritt valg. Debatten rundt den nye belegningen av paradegaten Carl Johans gate i Oslo, dokumenterer problemstillingen. Folk i rullestoler eller med barnevogner akker seg over brostein. Granittheller har i vårt klima en tendens til å heve seg i ulik grad, slik at det oppstår snublekanter. Dette har selvsagt også med størrelsen på hellene å gjøre. Men helt flat belegning er man bare garantert med asfalt. På Carl Johan har man prioritert det estetiske, som vanligvis må vike.

For Mjøndalen sentrum, tror vi løsningen ligger krysningspunktet mellom anleggs-omkostninger/drift/vedlikehold på den ene vekstskålen, og estetikk/trivsel på den andre.

Helt konkret vil vi anbefale at handle/kjøregater asfalteres med et varmt fargeinnslag, eksempelvis *terrakotta* i dialog med teglfasadene, og at fortauskanter og møtet med husvegger får en stripe brostein. Dette gir en smak av kvalitet, mens asfalten gir jevn basis for rullestoler/rullator og barnevogner. Ett litt dyrere alternativ kan vær gjennomfarget betongstein på fortauet, dvs. mellom stripene av brostein. Uansett løsning, er det viktig at man i alle gatekryss bøyer belegningen ned i nivå med gateløpet, noe de syndes stort med i norske byer og tettsteder..

04.07. Orkidétorget

Orkidétorget bør prioriteres når det gjelder belegning. Her er vårt forslag store steinheller, gjerne et velkomponert mønster i kombinasjon med brostein. Vi vil også anbefale at Arbeidergata i torgets lengde får samme belegning. Rent bortsett fra det estetiske, vil en slik eksklusiv belegning være en påminnelse til bilistene om nedsatt hastighet over denne strekningen – byens hjerte.

Vi hadde i vår utredning fra 2001 Arbeidergata i to alternativer: som gågate integrert som en del av torget, eller gjennomkjøring på det som gjerne karakteriseres som *på fotgjengernes premisser.*

04.08. Vegetasjon og grøntområder

Anlegg av grøntområder i Mjøndalen sentrum vil, som ellers i norske tettsteder, komme i et konkurranseforhold til parkeringsbehovet på bakkenivå. Dette er en *gjenganger*. Dette er også

en av grunnene til at vi sterkt anbefaler parkeringskjellere i tyngre ny bebyggelse, som igjen krever en TU/BYA som kan forsvare slike investeringer. I vårt illustrerte hovedgrep, hvor vi går inn for en stor grad av urbanisering i området mellom Arbeidergata og Nedre Torggate, vil de områder som ikke er bebygget inne i kvartalene kunne legges ut som park og lekeplasser.

Trær, også utenfor park/lekeområder, er en viktig miljøskaper, og bør prioriteres høyt. For Arbeidergatas vedkommende, vil det pga. gate/fortausbredder ikke være aktuelt med trær. Det ligger også et poeng i at dette er den mest aktive del av Mjøndalen sentrum, hvor man spiller maksimalt på butikkvinduer, og som derfor godt kan være litt *tøffere.*

For Nedre Torggate, ligger det til rette for treklynger på nordsiden av gateløpet mellom bygningene, mens området på sydsiden faller utenfor det vurderte området. .

Vi vil anbefale at Orkidétorget får en omkransning av trær. Her foreligger flere alternativer, avhengig av hvilket trafikkmønster som blir valgt for den delen som utgjør Arbeidergata.

I tillegg til dagens trerekke langs sydsiden av Arbeidergata, plantes det trær i rekke på Orkidétorgets vest, nord og østside.

Et annet alternativ, for å understreke gjennomkjøringen av Arbeidergata, er å plante en trerekke også på nordsiden av denne. Det vil understreke at Arbeidergata ikke er en del av torget. Vi forestiller oss i dette alternativet at Arbeidergate passerer torget som en *allé.*

Når det gjelder nye tresorter for Orkidétorget, tror vi bjørk i en stram og kultivert form (stedstypisk) kan være et spennende alternativ. Dette er en typisk norsk tresort som følger årstiden, gir skygge i sommerhalvåret og slippe det lave sollyset igjennom i vinterhalvåret.

Nåværende grantrær mot vest kan tenkes fjernet i forhold til en strammere innhegning av torget. Dette vil være spesielt aktuelt dersom også torgets vestside urbaniseres med en tyngre utbygging, noe vi anbefaler og som er illustrert.

05. UTNYTTELSESGRAD

Tomteutnyttelsen TU, uttrykt i prosent, eller bebygget areal uttrykt som BYA, kan være et nyttig verktøy. Spesielt der en av hensyn til stedets *identitet* søker å begrense det totale byggevolumet eller byggehøyder. Også her har siste ledd i reguleringsbestemmelsene en åpning for dispensasjon, *om særlige grunner taler for det.*

For Mjøndalen bør også slike regler bli en del av reguleringsbestemmelsene i den endelige formaliserte reguleringsplanen, som bør sonedeles. Høyest TU/BYA får selvsagt det mest urbane området - begrenset av Stasjonsgata i vest, Stasjonsområdet i nord, Drammensveien i øst og Nedre Torggate i syd. Herfra trappes det så naturlig nok ned i utnyttelse. Vi har valgt å sette *vår grense* for urbanitet i Nedre Torggate. Dette er også vårt mandat for de råd som er gitt for utbygging.

Den illustrerte modellen og beskrivelsen bør kunne tjene som basis for det videre planarbeidet. I den endelige kommunedelplanen (som planlegges utarbeidet etter rulleringen

av kommuneplanen), bør området sonedeles. For hver sone bestemmes byggelinjer, byggehøyder og TU/BYA.
For et så urbant område, vil aktuell videre prosjektering være med på å korrigere/bestemme hva området tåler.

Kiwibutikken mot Orkidétorget kunne med fordel vært revet og bygget opp i 3-4 etasjer. Økonomien i dette vil kunne tåle en P-kjeller

Hjørnegården Nedre Torggate/Storgata er stedstypisk og bør bevares i grenseområdet mot det anbefalte mer urbane sentrum.

06. VOLUM- OG MILJØFORSLAG TIL NY BEBYGGELSE

06.01. Generelt

I den illustrerte nye bebyggelsen, gateløp og plasser, anbefaler vi en relativ høy utnyttelse av det fremtidige sentrum. Selve utformingen er relativt skjematisk fremstilt, mer som et *verktøy* for videre bearbeidelse enn konkrete arkitektoniske løsninger.

Eller sagt på en annen måte; den *optimale* mulighet, som gjør det enklere for fremtidig utbygging - heller å trekke noe fra enn legge noe til.

06.02. Aktuelt prosjekt på i hjørnet Storgata/Torggata

Det foreligger en løsning for hjørnetomten Storgata/Nedre Torggate. Et treetasjers boligbygg søker pliktskyldigst å komme i dialog med "Saigon" på det motsatte hjørne. Siden dette huset er godt holdt og utvilsomt bevaringsverdig, har vi forståelse for *forsøket.*

Vi har imidlertid flere innvendinger mot formspråket. Sadeltaket og arkene i en ellers kompakt og langstrakt bygningsform, kan ikke dekke over at dette er et fremmedlegme i Mjøndalen. Forslaget er verken i dialog med småhusutrykket på sydsiden av Torggata eller det mer urbane i kvartalet mot Arbeidergata.

En mulighet hadde vært om bygget var delt opp vertikalt i mindre enheter, men ellers som hovedskissen. Men her er også andre innvendinger. En boligetasje direkte ut mot fortauet er ingen god løsning, verken når det gjelder innkikk, støy eller forurensning. Bygget kunne vært trukket tilbake fra gateløpet med en liten forhage, men aller helst burde førsteetasjen i liv med fortauet vært forbehold næring. Gjerne trukket litt tilbake fra nåværende fortausliv, slik at

man for annen og tredje (?) etasjen(e) kunne etablere balkonger utenfor det viktigste oppholdsrommet.

Vi har i imidlertid i vår tredimensjonale modell for kvartalet mellom Torggata og Arbeidergata økt TU betraktelig, med et mer *urbant* utrykk. Dette forutsetter et samarbeid med naboeiendommene, som gir gevinst for samtlige, både miljømessig og økonomisk. Vi er riktignok i grenseområdet mellom det *gamle* og det *nye* Mjøndalen sentrum, hvor et annet alternativ hadde vært et mer avtrappet uttrykk. Vi tror imidlertid dette kan løses ved en avtrapping av selve hjørnet mot "Saigon", et spennende møte mellom det historiefortellende og det fremtidsrettede Mjøndalen. Dette er vist på vår modell som *en* av mulighetene.

Aktuelt nybygg på hjørnet Nedre torggate og Storgata bør være i dialog med den lave Trehusbebyggelsen mot syd (Saigon). Dette løses med en tilbaketrukket hjørneløsning.

Området rundt Orkidétorget bør i sin helhet urbaniseres opp til fire etasjer, gjerne bygget rundt den gamle teglkledde hjørnegården som bør bevares.

.

06.03. Aktuelt prosjekt ved nåværende Kiwibutikk

Vi ser ingen grunn til å korrigere eller evaluere det aktuelle butikk- og boligkomplekset, som fortatt er på planleggingsstadiet. Vi har tatt til etterretning at det pga fundamentering og nåværende konstruksjoner i eksisterende anlegg ikke er aktuelt med noe økning av etasje-antallet. Det ligger selvsagt et problem i å rive for å bygg nytt, hvor kundene i mellomtiden får andre handlevaner.

Vi mener det likevel må finnes en løsning, Nåværende bygg har få, om *ingen* arkitektonisk verdi. Vi gjetter også på at det neppe heller er ideelt rent funksjonelt. Vi befinner oss i selve hjertet av Mjøndalen sentrum, hvor det satses maksimalt på stedets storstue Orkidétorget. Situasjonen ber om en annen bygningsform og bygningsvolum.

Vi mener å se noen muligheter rent teknisk, hvor butikken kan være i full drift mens det bygges både rundt og over det eksisterende anlegget – før dette rives for en mer rasjonelle førsteetasje. En slik løsning gir også muligheter for en integrering med det foreslåtte nye butikksenteret under de planlagte boligene.

6. mars 2006
For
Arkitektkontoret Didrik Hvoslef-Eide AS

Didrik Hvoslef-Eide
Sivilarkitekt MNAL
Prosjektansvarlig

Medarbeider i 3D-fremstillinger:
Jørn Reitan
Sivilarkitekt MNAL

Oppdragsgivers kontaktperson:
Steen R. Jacobsen
Nedre Eiker kommune
Arealplan, Samfunnsutvikling