

DU MÅ GJERNE TRØ I GRASET
TETTERE OG BEDRE I ET BOLIGOMRÅDE FRA 1960-TALLET
Prosess I masteroppgave
Karen Therese Lund - Silje Sandvin

Karen Therese Lund
e-post: karen.lund@lundi.no / tlf: 958 02 087

Silje Sandvin
e-post: siljesandvin@gmail.com / tlf: 480 65 767

I de to heftene, prosess del I og del II, presenteres deler av prosess og analyser gjort i forbindelse med masteroppgaven. Ved å lese dette hefte vil man kunne oppnå en større forståelse av stedet, samt valg som har ført oss til vårt svar på oppgaven.

I heftene er det inkludert både stedsanalyse, workshoper på modell, refleksjon og avgjørelser som har ført oss videre i arbeidet.

I arbeidet med masteroppgaven er det jobbet mye i modell, tegning, sammen med å lese seg opp på relevant litteratur snakke med beboere, byplanleggere arkitekter og urbanister.

Vi vil gjerne takke alle vi har snakket med og som har engasjert seg i oppgaven vår.

Takk til borettslagene Øvre Havstad og Karolinerveien ved Torbjørn Alsaker, vaktmester Jan Arve Voldhagen, Eli Hukkelås og vaktmester Frode Rosten for hyggelige samtaler og informasjon om borettslagene og området.

Takk til Trondheim kommune ved Are Øyasæter for kommunens synspunkter på området og oppgaven.

Takk til Mathias Midtbøe og Urbanistene for prat om oppgaven, fortetting og parkeringproblematikk.

Takk for hjelpen med 1:2000 modellen, Fredrik Asplin. Venner og familie for oppmuntring og støtte.

Takk til veileder Bendik Manum for veiledning gjennom oppgaven.

Vi håper vi med denne oppgaven er et innspill i en diskusjon om by og boligutvikling.

- Karen og Silje

Innhold

Innledning	3
Havstad	7
Borettslagene	11
Nåtid	29
Solstudie	33
Referanser	37

Havstad

Den historiske utviklinga av området

Historisk

Ser vi seksti år tilbake i tid, var dette området et landskap bestående av skog og jorder. Det var flatt og langstrakt og befant seg langt utenfor Trondheim sentrum, dette var et området på landet. Ganske midt på Havstadsletta ligger fortsatt deler av gården jorda tilhørte. Det gamle hovedhuset står, men er omgjort til en barnehage.

Da befolkningsvekst og boligmangel presset mange byer ut over sine tradisjonelle grenser, valgte Trondheim å bruke en del av den omliggende matjorda til boligbygging. I løpet av 1960-tallet ble det bygd 20 nye blokker med 705 boenheter. Byggingen skjedde i den tidstypiske funksjonalismen, det samme som vi finner i andre boligområder og drabantbyer bygget på den samme tida. Tidsånden gjorde boligen til noe funksjonelt, med funksjonsdelte rom og masse luft og lys. Det skulle være noe annet enn den gamle og tette byen.

Selv om området på Havstad kan oppfattes som et ganske homogent område med mange lignende lamellblokker er det faktisk 5 borettslag på sletta. To av de er litt større og består av 7 og 9 blokker, mens de tre resterende kun består av 2 hver.

I tillegg finner vi på området en matbutikk, barnehage og frisør. Mot nord av området og ved butikken finner vi busstopp. Tett på området finnes også skole, flere barnehager, butikksentre og aktiviteter. Trondheim sentrum er heller ikke så langt unna, hverken med bil, sykkel eller buss. Rundt området er det bygget mange eneboliger og rekkehus. Vårt valgte område skiller seg ut med blokkene som blir store bygg, sammenlignet med de omliggende eneboliger og rekkehus. Avstanden mellom blokkene gjør også at de skiller seg ut, både sett fra bakken og fra luften.



Borettslagene

Øvre Havstad, Havstad, Karolinerveien,
Havsteinaunet og Havstadtunet.

Øvre Havstad borettslag



innflytting september 1966
9 blokker på 62 mål
240 enheter
138stk 3roms 68m²
102stk 4roms 82m²
garasje + 3 etasjer

Lamellblokkene er av ulik lengde og tykkelse og virker plassert utover i terrenget. Sammen danner blokkene store rom i landskapet, der noen er større og mer lukket, andre mindre, og noen mer åpne mot omgivelsene. 4 blokker med 4-roms leiligheter og 5 med 3-roms leiligheter. De lengste blokkene har fem oppganger, de andre har 4. Første etasje har tilgang til garasjer(en per leilighet) og boder, videre har hver oppgang 2 leiligheter per etasje. Hver leilighet har balkong, mot vest eller sør.



Mandag 23.januar 2017:

Vi besøker Øvre Havstad borettslag. Der får vi prate med Eli Hukkelås, nestleder i borettslagsstyret, og vaktmesteren Frode Rosten. Eli har bodd i en 3-roms leilighet i blokk 17 siden 1972. Noe hun forteller at er ganske typisk i området. Det er mange som har flyttet hit tidlig med familien sin og bodd der gjennom alle stadier av familielivet, helt til de bor der alene. Rett etter byggingen av Øvre Havstad var det kun familier som fikk flytte inn, det yret av barneliv i og rundt blokkene. Det var gjerne 17 barn per oppgang, mens nå er det cirka 5 barn per blokk. I dag er det mye roligere fordi barna har vokst opp og flyttet utmens mange av foreldrene bor igjen. Likevel er det mange som flytter tilbake etter å ha vokst opp på Øvre Havstad.

Vi spør om hvem som bor her i dag og får til svar at det er veldig forskjellig. Noen er gjenboere etter å ha bodd her med familien, noen flytter tilbake, andre er helt nye. Det er også lite

utflytting, ca 24 leiligheter i året. Utenom det året da seniroligene ble bygget, Havstadtunet borettslag, rett ved siden av Øvre Havstad borettslag. Da var det mange eldre som flyttet for å flytte inn der, 30 personer minst. Dette var blant annet på grunn av tilgjengelighet med heis.

Øvre Havstad og nabolaget har blitt kåret til Trondheims beste borettslag(1), hvorfor det? spør vi. Det er så enkelt og greit her! Det er alltid strødd og snøen er måka. Gresset klippes og området holdes pent. Flere busstopp er i nærheten og gangavstad til det meste. Det godt med plass mellom blokkene, det er ikke trangt og bygges ikke igjen. I tillegg er økonomien i borettslaget god, de er snart gjeldsfrie.

Den siste rehabiliteringen skjedde i 1990-1992, da byttet de så og si alt, forteller vaktmesteren. Fasader, vinduer, dører, verandaene. Neste rehabilitering ser ut til å bli rundt 2020. Da trenger også takene en forbedring.



Øvre Havstads store områder med plen er åpen for alle, de er ment som offentlige områder. De har lekeplasser og gressletter, og nylig opprettede fellesområder med litt møblering. I fremtiden ser de for seg å utbedre lekeplassene og fellesområdene. Rett bak kontoret og garsjen til vaktmesteren har noen plantet en kjøkkenhage. Noe poteter og litt salat. Hvis beboerne ønsker, kan de ta større del i uteområdene. Det er også derfor de har plantet noen plommetrær og bærbusker.

Ingen eier noe spesifikt i uteområdene, men alle er velkomne til å ta plass. Inntrykket vi har av dette er at det er et ønske om at alle skal kunne ta plass på dette store området, likevel er få enkeltpersoner som tar denne plassen forteller Eli og Frode.

Vi sitter også med et inntrykk av at Øvre Havstad er et godt sted å bo og vokse opp. Selv om Eli og vaktmesteren har mange kommentarer som at ”sånn

var det før i tida”, har de ingen svar på hva de ønsker å forandre i dag. Utenom et tre som skygger for noen vinduer hos Eli. De forteller oss om grupper på Facebook som ”Vi som vokste opp på Havstad” og nevner igjen at folk gjerne flytter tilbake.

En ”feil” som påpekes: blokkene burde snus. Garasjene ligger rett under soverom i dag, et ønske er at dette kunne ha vært på andre siden av bygget.



Havstad borettslag



innflytting mars 1966
2 blokker
60 enheter
36stk 3roms 68m²
24stk 4roms 82m²
garasje + 3 etasjer

Et av de første byggetrinnene på området. Øvre Havstad borettslag er bygget senere samme år på nesten helt samme måte.



Karolinerveien borettslag



innflytting april 1967
7 blokker, 315 enheter, 224
parkeingsplasser
3 + 1 etasjer
balkong mot vest
parkering i garasjeanlegg og
parkeringsplasser ute
alle blokker er like lange
3 oppganger per blokk
4 leiligheter per etasjer per oppgang (3 i
1.etasje)
126stk 3roms 83m²
84stk 2roms 33m²
105stk 1roms 31m²

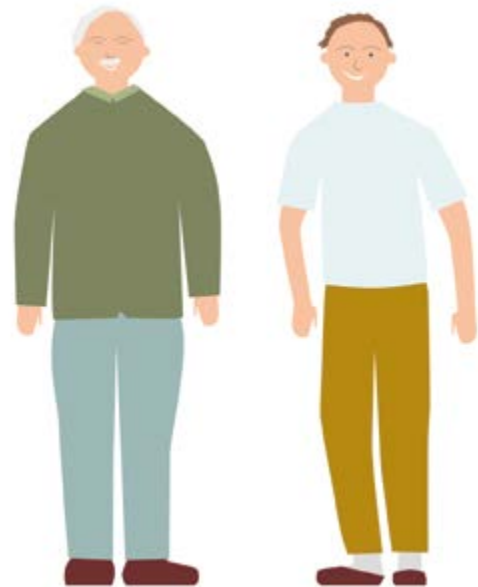
Lengst nord på området ligger
Karolingerveien borettslag. Det består
av 315 boenheter fordelt på 7 blokker.
Boenhetene er fordelt på tre varianter.
Store familieleiligheter og små
leiligheter i de tre første etasjene samt
liten leilighet med stor terrasse i 4.etg.



Torsdag 5.januar 2017:

Samtale med Vaktmester Jan Arve Voldhagen og styremedlem Torbjørn Alsaker i Karolinerveien borettslag. De virker begge engasjerte i området, og har kjent stedet lenge. Noen opplysninger vi fikk: Antall leiligheter. Forandring i det sosiale livet i borettslaget fra rett etter bygging til i dag. Tidligere bodde det mange flere barn, flere mødre var hjemme med barn og internett var ikke måten og holde kontakt. Man kjente naboene godt og det var et fellesskap. I dag er det mange som synes leilighetene er for små til å bo med barn i, begge foreldre jobber og barn har fritidsaktiviteter på kveldstid. Derfor er fellesområder lite brukt. Borettslaget har ikke noe innendørs areal for felles bruk. Tidligere var området der barnehagen ligger for felles glede, med blandt annet bibliotek. Samarbeid mellom borettslagene skjer blant annet

gjennom deling av maskinpark mellom vaktmestrene. Vi fikk også noen opplysninger om hvor mange borettslag det er her. Det er relativt stor utskifting av beboere. I følge Vaktmesteren selges det ca 50 enheter i året. Jan Arve og Thorbjørn snakket også om behovet for fornying av bygningsmassen. Garasjene var felleferdige og det var snakk om å bygge parkeingshus. Fasadene på blokkene skal byttes i 2020.



Illustrasjon av Torbjørn Alsaker og vaktmesteren Jan Arve Voldhagen.



Havsteinaunet borettslag



byggeår 1967
2 blokker
90 enheter
36stk 3roms 83m²
30stk 2roms 33m²
24stk 1roms 31m²
59 nummererte parkeringsplasser +
gjesteplasser

Dette er et annet borettslag enn
Karolinerveien borettslag, men
blokkene er bygd likt. Endringer
i fasader har skjedd i forbindelse
med rehabilitering og har derfor
fått et ganske annet uttrykk enn
Karolinerveien. Mellom blokkene og
Byåsveien er det anlagt en del vekster.
Mellom blokkene går det en sti/gangvei
som er rester etter en gammel allé som
ledet opp til gården som lå på området
tidligere.



Havstadtunet



innflytting november 2004
2 blokker av punkttype
5 etasjer
tilsammen 34 enheter
2roms 60m²
3roms 75m²
livsløpsstandard og heis

Dette er de nyeste tilskuddet på området, bygget i 2004. Alle leilighetene har livsløpsstandard og noen brukes som kommunale omsorgsboliger. I motsetning til blokkene rundt, kan alle etasjer nås med heis. Noe som førte til at leilighetene var populære da de ble bygd blant områdets eldre beboere. Flere flyttet fra blant annet Øvre Havstad borettslag og inn her.

De har også et garasjeanlegg i kjeller.
De stikker akkurat over den omliggende bebyggelsen med sine 5 etasjer.



Nåtid

Hva er dagens situasjonen på Havstad?

Havstadflata idag

Etter å ha besøkt området flere ganger og snakket med beboere, eiendomsmeglere og vaktmestere er det flere kvaliteter og utfordringer som vi biter oss merke i. Disse punktene er med å gjøre området til det det er i dag.

Kvaliteter:
beliggenhet nær byen og marka
gode skoler i nærheten
diversitet i leilighetsstørrelser
gode solforhold
lys og luft
nært kollektivtrafikk
mange mennesker
tilknytning og identitet
grønt og velstelt

Utfordringer:
utydelig eierforhold på uteområder
hverken park eller hage
bilen tar mye plass
få barn på området
lite fellesskap
for mye plass

Området har en beliggenhet som er veldig viktig. Mellom byen og marka med kort vei til begge. Dette er noe vi bygger videre på. Ved å urbanisere selve område nærmer det seg byen. Samtidig kan man spille videre på

nærheten til marka med å legge til rette for å kunne bo her og ha et aktivt liv der man kan spenne på seg skia like utenfor døra.

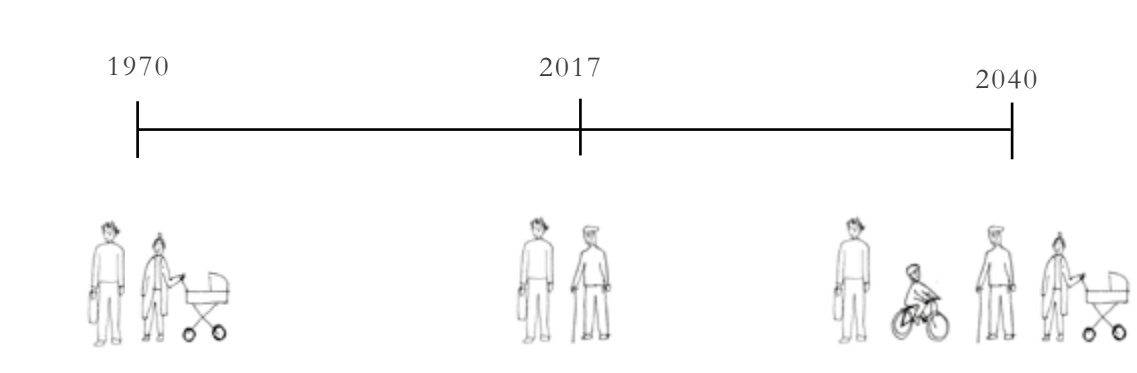
Området ligger også nært gode skoler som Nyborg. Dette er en kvalitet og kan også være noe å spille videre på, og for å gjøre det mer attraktivt for barnefamilier å flytte hit.

De som er oppvokst og har bodd på Havstad lenge har en sterk tilknytning til område og stedet er en del av Identiteten til området. Dette er noe man kan styrke og bygge videre på. Hva kan områdets nye identitet være? Beboerne trekker frem at de store grønne områdene som en kvalitet. i SINTEFs “Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper”(2) kommer det imidlertid frem at slike grøntområder teller negativt på verdien av et område. Årsaken er at de ikke fungerer spesielt godt til annet en en kulisse. De blir lite brukt og har et svært utydelig eierforhold. De er hverken parker eller hager. Ved å definere uteområdene som mer eller mindre private kan man oppnå en større verdi på uteområdene.

Allerede idag bor det mange mennesker på området, men barna har i stor grad forsvunnet siden 60-70 tallet. Leilighetene har en variasjon fra 31 - 82m² men mange barnefamilier ser etter større leiligheter. Dersom vi kan øke dette spennet og få inn boliger som øker spennet i leiligheter kan vi få mennesker som ikke ville flyttet hit idag til å bosette seg her. Vi kan jobbe med å lage gode boliger for større familier, og lokke barna tilbake til området. Utbygging på området vil føre til en øking i mennesker som kan være med på gi et grunnlag for å anlegge næringsvirksomhet, gode utearealer og et livlig nabolag.

Området er idag sterkt preget av bilen. Mye plass er avsatt til parkering og veiene er bygd for bilen. Vi vil jobbe med å gjøre stedet mindre bilavhengig. Ved å gjøre det bedre å være myk trafikant vil man oppnå at flere går, at flere mennsesker møtes og at området føles tryggere både for barn og voksne.

I grunnkretsen Havstad var det fra 1980 til 2001 en nedgang i befolkningen fra 973 mennesker til 706 mennesker Mennesker i alderen 0-19 var i 1980, 326 i 2001 var tallet 171. De samme tendensene ser man i grunnkretsen Havsteinaunet. I dag er folketallet 794 mennesker. Noe av økningen skyldes byggingen av Havstedtunet i 2004.



Tidligere og ønsket framtidig befolkningutvikling av området.

Havstad i sol

Solstudie på området

Solforhold

Til høyre kan man se solstudien gjort på 3Dmodellen vår. Etter samtaler med både beboere og eiendomsmegler er vi blitt fortalt at på sommeren har man solen på de vestvendte balkongene fra ca kl 13 til ca kl 21.

Området har i motsenting til andre områder på Byåsen gode solforhold også på kvelden fordi det ligger på en flate. Store deler av byåsen ligger i bratt terreng med vest i bakkant, og dermed lite kveldssol.

For å bevare de gode solforholdene til eksisternede bygg og uteområder kan man bygge lavere bygninger mellom eksisternede. Man kan også bygge opp mot byåsveien, da eksisterende boliger i stor grad har soverom på denne siden, samt at området er et restareal og idag en buffer mot byåseveien.

Ved å plassere ny bygg i samme retning som hoveddelen av det eksisterende vil uteområdene fortsatt ha de gode solforholdene midt på dagen slik som idag.

Vårjevndøgn 20.03



Kl. 08:00



Kl. 12:30



Kl. 18:00

Soloppgang kl. 06:18
Solen er på sitt høyeste kl 12:26
Solnedgang kl 18:35

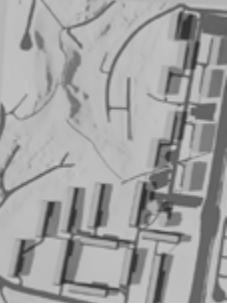
Sommersolhverv 20.07



Kl. 08:00



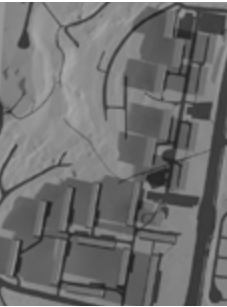
Kl. 12:30



Kl. 18:00

Soloppgang kl. 03:02
Solen er på sitt høyeste kl 13:20
Solnedgang kl 23:38

Høstjevndøgn 22.09



Kl. 08:00



Kl. 12:30



Kl. 18:00

Soloppgang kl. 07:02
Solen er på sitt høyeste kl 13:11
Solnedgang kl 19:18

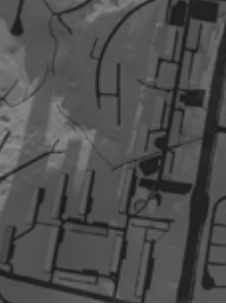
Vintersolhverv 21.12



Kl. 11:30



Kl. 13:00



Kl. 14:00

Soloppgang kl. 10:02
Solen er på sitt høyeste kl 12:17
Solnedgang kl 14:32

Referanser

Litteratur:

1: Krokstrand, Mats. Trondheim [Internett]. Adresseavisen: Trd.by ; [hentet 2017-05-09].Tilgjengelig fra: (<http://trd.by/nyhetern/article11297486.ece>)

2: Morten Sjaastad, Thorbjørn Hansen, Per Medby, “Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper”. Byggforsk skriftserie; 2008.

Illustrasjoner:

1: Gamle Øvre Havstad gård, Øvre Havstad borettslag, historisk foto

Øvringe foto og illustrasjoner tilhører Silje Sandvin og Karen Therese Lund.

Karen Therese Lund
e-post: karen.lund@lundi.no / tlf: 958 02 087

Silje Sandvin
e-post: siljesandvin@gmail.com / tlf: 480 65 767

