



rubis

jobbe i oslo

i mexico, i vietnam

eller i london

bo på eidsvoll

8 min til gardermoen internasjonale flyplass

kommer fra ringebu eller øverbygd

jobber med marinbiologi

forsker globalt

bor på eidsvoll

tar robåten ut på ettermiddagen

lar seg gli nedover vorma

fisker litt

uten å tenke på morgendagens bilkøer

det er jo ingen

toget bare går

vinker inn til olsen

hvordan går med ungene

en svett rotur tilbake

drar opp båten på rubis

setter seg utafor storstua

med en halvliter

slår av en prat

snart inn å slå på tv'n

roern

åpner vinduet på soverommet og legger seg

hører den stille lyden av elva

siste toget fra oslo

våkner

tar frokosten nede på brygga

snakker litt med nabon

ungene er sent ute

kaster seg på sykkeln

og drar opp gjennom skogen i lavgir

tusler bort til stasjonen

vinker inn til åse som mater svanene

som smiler tilbake

gammelbroa vil alltid stå

jøss hvor skulle jeg idag

antwerpen, en halvtime med taxi fra bryssel

kan du fikse middagen idag arn stein

bor på rubis



rubis
illustrasjonsprosjekt
til forslag på ny reguleringsplan
på den gamle rutebilstasjonen i eidsvoll
101201

utarbeidet av:
blå arkitektur landskap
tromsø/ gøteborg
på oppdrag av:
nessiøy as og bjørn bygg as



0	Innledning	3
1	Overordnet analyse	7
1.1	Regionen	7
1.2	Landskapet og Sundets historie	8
1.3	Eidsvoll – et levende sentrum	8
2	Naturforhold og tekniske premisser	9
2.1	Tomtens egenskaper	9
2.2	Geologi	9
2.3	Klimaforhold	10
2.4	Is og strømforhold i elven	10
2.5	Oversvømmelser/flom	11
2.6	Hovedvannledningen	11
2.7	Trafikk	11
3	Kontekstuell analyse	13
3.1	Rubis og byens bebyggelseskarakter	13
3.2	Å bygge i landskapet	14
3.3	Å bygge på utfyllinger	15
4	Beskrivelse av illustrasjonsplanens bebyggelse	16
4.1	Hovedidéer og bystruktur	16
4.1.1	Sammenfatning av byplanidéen	16
4.1.2	Byaksen og Elvebredden	17
4.1.3	Trafikk og parkering	18
4.1.4	Bebyggelsens plassering	18
4.1.5	Uterom og vegetasjon	19
4.2	Programdiskusjon	19
4.3	Offentlig bebyggelse langs Byaksen	22
4.3.1	Kontorbygg	22
4.3.2	Forretninger, helsefunksjoner og sport	22
4.3.3	Et bibliotek på Rubis	22
4.4	Boliger	28
4.4.1	Boligmarked og kundegrupper	28
5	Forslag til strategi og fremdrift	34
6	En visjon for Eidsvoll	35

Kan Eidsvoll bli noe annet enn et sted for en eneboligbefolkning ved siden av E6?

Er det mulig å skape et miljø i bysentrum som kan være attraktivt for mennesker som flytter til Østlandsregionen eller ut av Oslo?

Er det meningsfullt å satse på denne lille sentrumsdannelsen – ingen vil vel bruke den når storbyen ligger bare en knapp time unna med supermarkeder, underholdning, kulturtilbud med mer?

Kan en utbygging i Eidsvoll i det hele tatt gi noe som bedrer livet for Romerikingen/ Østlandsregionens beboere?

Dette heftet er en oppsummering av det illustrasjonsprosjekt som har vært utført det siste året når det gjelder Rubis, den gamle rutebilstasjonen i Eidsvoll. Bakgrunnen er at i oktober 2000 arrangerte Nessiøy AS, grunneier for en av eiendommene som danner Rubis, og utbyggeren Bjørn Bygg AS en konkurranse mellom fire arkitektkontor om en illustrasjonskisse for Rubis. Dette ble igangsatt etter at en avtale mellom Eidsvoll kommune og Nessiøy/ Bjørn Bygg var inngått. Konkurransen ble vunnet av Blå arkitektur landskap som har kontor i Tromsø og i Göteborg. Firmaet har i løpet av det siste året arbeidet videre for å utvikle forutsetninger for en utbygging av Rubis i form av dette illustrasjonsprosjektet, og har deretter også utviklet et forslag til reguleringsplan (innlevert i des. 01).

En viktig regional spørsmålsstilling er om Romerikes fremtid skal være å utvikle eksisterende tettsteder og bysentra eller om byutviklingen skal rettes mot store feltutbygginger? En slik byvekst kan allerede sees nord for Oslo hvor store eneboligutbygginger er gjennomført.

Eidsvoll ligger allerede i dag i utkanten av et felles arbeids- og boligmarked for Osloregionen. Den kanskje viktigste fordel bysenteret har i forhold til andre tettsteder er tilgangen til en effektiv infrastruktur. Det tar bare 9 minutter å nå den nye hovedflyplassen Gardermoen med hurtigtoget som også forbinder Eidsvoll med Lillehammer og Oslo. Dette gjør at beboere og mennesker som i fremtiden kommer til å arbeide på Rubis kan pendle til hele Østlandsregionen og slik ha tilgang til utdannelses- og arbeidsplasstilbud.

Et viktig argument for en utbygging av Rubis er altså eiendommens plassering i regionen.

Prosjektets strategiske hovedformål er å utvikle Eidsvoll sentrum til å bli en mer levende og integrert by. Eidsvoll har allerede i dag en mer interessant sentrumdannelse enn de øvrige bysentrene på Øvre Romerike, først og fremst med tanke på Vormas landskap.

Ved å bevare og bygge videre på landskapskarakteren – der Vorma betraktes som et sentralt forenende vann- og byrom – skapes en ny dynamikk mellom utviklingsområdet rundt jernbanestasjonen, eksisterende bysentrum, Rubis-området og skoleområdet i nord. Sentrale og attraktive vann-nære arealer i vestsolen utnyttes med et betydelig innslag av boliger, kontor, service og kultur.

Området rundt den gamle rutebilstasjonen er meget godt egnet til boligbebyggelse.

Hovedargumentene for dette er gode solforhold med et opplevelsesrikt landskap og mulighet for gode klimatiske forhold når det bygges klimaskjerm mot kalde vinddrag fra nord langs elven. Kort gangavstand til kommunens service som skoler (alle tre nivåer), kommunale kontorer og et godt dekkende handelstilbud som inkluderer for eksempel bank, post, bokhandel, sportsbutikker og flere matvarebutikker.

Det viktige her er at dette omfattende tilbudet på grunn av sin begrensede geografiske spredning utgjør en stor praktisk fordel i det daglige liv.

Et sentralt element er også et nytt bibliotek på Rubis.

Vår idé er å skape en ny kunnskapsprofil ved at bygget kan bli et identitetsskapende symbol for en ny vilje i Eidsvoll.

Bibliotekets størrelse er ikke det viktigste men byggets innhold – et møtested for ulike grupper og ulike kunnskaper. Grunnet usikkerhet vedrørende biblioteket fra kommunens side har vi likevel studert alternative muligheter for å utvikle deler av Rubis-området til andre formål, for eksempel finnes det her muligheter for funksjoner som hotell, kontorformål, butikker og helserelaterte bedrifter. Dette vil først kunne materialisere seg når det blir tatt en prinsipiell beslutning om bibliotekets rolle.

Vi mener også at forslaget til utbygging av Rubis er gunstig ut fra et bærekraftperspektiv.

Deler av bebyggelsen plasseres på eksisterende og allerede planlagte utfyllinger og inngrepet i vannområdet kan derfor sies å være begrenset. Dette innebærer også at verdifull grøntstruktur kan spares. Rubis er kanskje det eneste stedet i Eidsvoll sentrum hvor en stor byutvikling er mulig i overskuelig fremtid, uten å komme i konflikt med ulike interesser og kvaliteter som elveløpet, landskapskarakteren, grøntstrukturen, fuglelivet og andre bevaringsverdier.

En utbygging av Rubis betyr i sammenfatning at byen fortettes, Eidsvolls sentrum utvides og byens posisjon i regionen forsterkes. Unge mennesker kan sannsynligvis lokkes til å bli boende i byen ved at moderne boliger og nye kulturaktiviteter tilføres, samtidig som det finnes effektive transporter til resten av Østlandet. Infrastrukturen vil være tilstede fra dag en. Dette gir Eidsvoll en unik mulighet til å trigge/ sette i gang - en ny økonomisk utvikling for kommunen.

Del 1 av heftet omfatter en overordnet analyse av aspekter som regionen, landskapet og den historiske utviklingen.

Del 2 omfatter en gjennomgang av naturgitte, praktiske og tekniske aspekter.

Del 3 er en kontekstuell analyse av vårt forhold til Eidsvolls bebyggelseskarakter og hva det innebærer å bygge i landskapet og på utfyllinger.

Del 4 inneholder byplanidéen, en programdiskusjon og en gjennomgang av offentlig bebyggelse, særlig biblioteket, og av prinsipper for boliger.

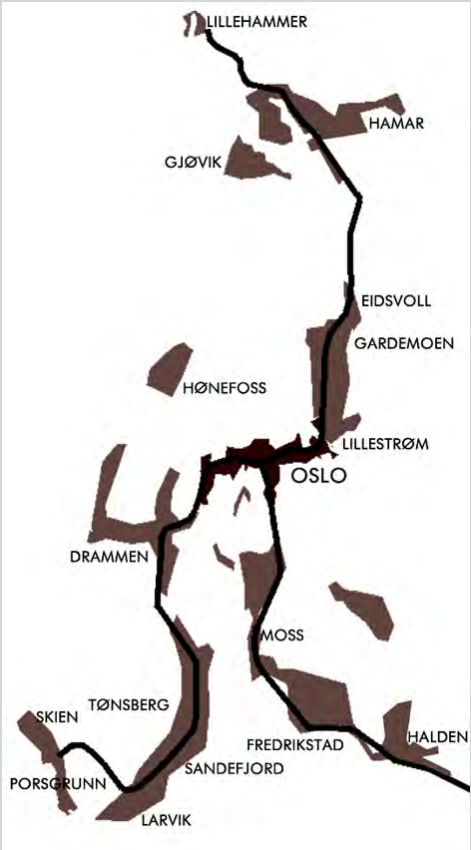
Del 5 er forslag til strategi og fremdrift og del 6 gir en visjon for Eidsvoll.



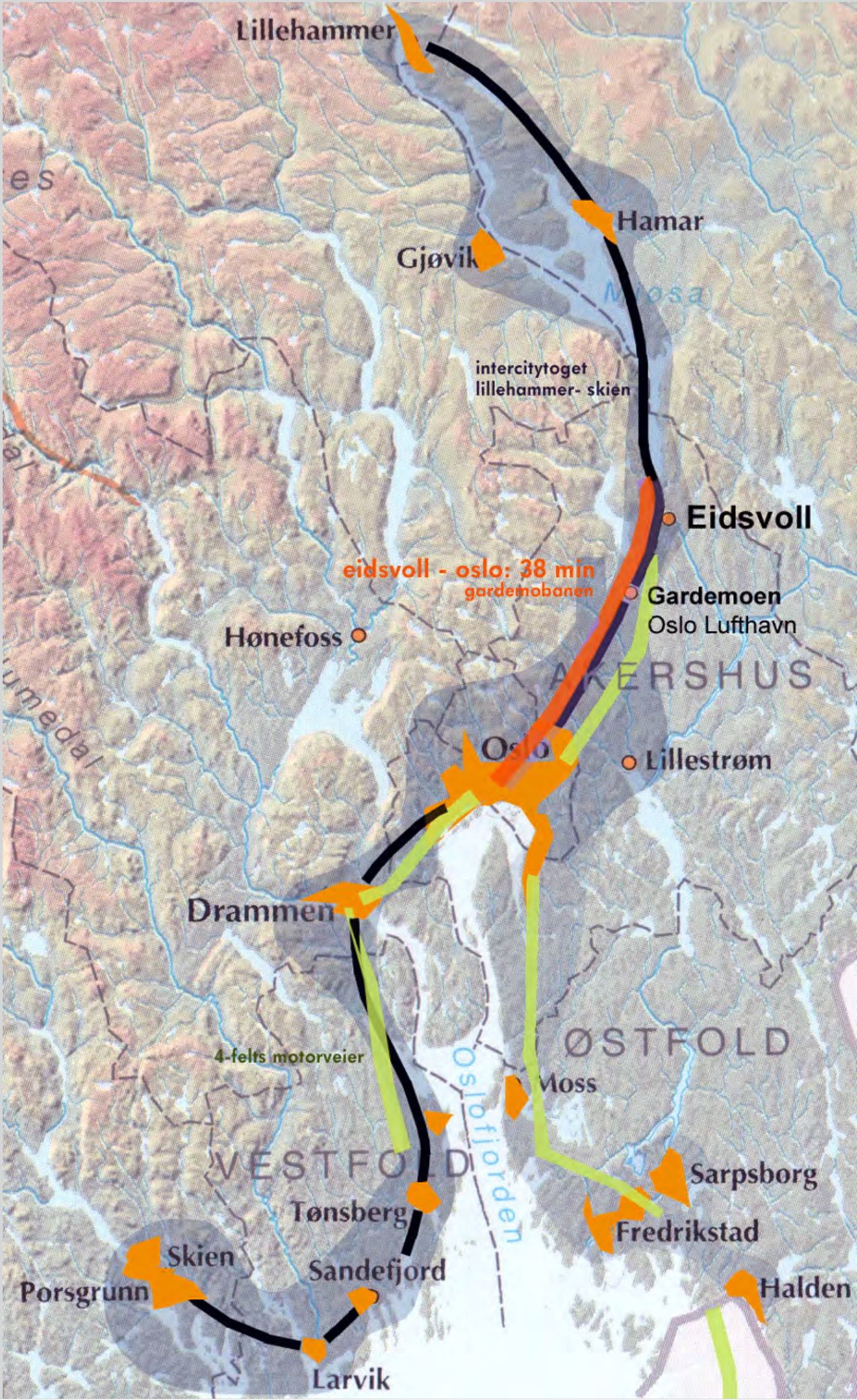


glidende på skiene
nedover mot Eidsvoll
møtes man av en bebyggelse
som starter byen,
lange hus som skyter ut fra landfestet

for trangt ut mot åpent vann her
får ta av seg skiene
og får gå inn i byen



ØSTLANDSREGIONEN



1.1 Regionen

Et viktig argument for en utbygging av Rubis er eiendommens plassering i Østlandsregionen ut fra et helhetlig perspektiv. Bakgrunnen er en betydningsfull regional spørsmålsstilling koblet til bebyggelsesstruktur og bærekraft: ligger Romerikes fremtid i å utvikle eksisterende tettsteder og bysentra eller skal byutviklingen rettes mot store feltutbygginger og "urban sprawl" hvor innbyggerne er bilavhengige?

Det er i dag en internasjonal tendens til at storbyregioner knyttes sammen med effektive kollektivtransportsystemer for å kunne samvirke bedre og danne større byregioner. Disse funksjonelle byregioner er motpoler og alternativ till den ukontrollerte utspredte bebyggelsen basert på biltransport. Summen av byenes samlede ressurser blir større enn den enkelte byens. Også mindre byer får på den måten tilgang til en stor mengde arbeidsplasser, likeledes til universitet og et omfattende boligmarked, til storbyens tilbud og samtidig den mindre byens roligere og sikrere livsmiljø. Eksempel er Randstad i sydlige Nederland, Mälarenregionen vest for Stockholm og Rhôneregionen i Frankrike.

Østlandsregionen er Norges økonomiske motor og under sterk utvikling. Romerike har en noe svakere stilling enn Vestfold/ Grenlandsdelen og står også i et konkurranseforhold til Østfolddelen, med det nye fokus som følger av de store norske kapitaloverføringene til Bohuslänregionen. Store infrastrukturutbygginger støtter den økonomiske veksten i regionen. Motorveisystemene i Østfold er langt på vei utbygget, men utbyggingen har i mange regiondeler ledet til en byutvikling med mye "urban sprawl" av amerikansk type. Motorveien til Gardermoen er ferdig allerede nå og en utbygging nordover kommer. På jernbanesiden ligger den nordre delen av Østlandsregionen, Oslo-Hamar, best an i og med etableringen av de nye sporene til Gardermobanen.

Akershus, Hedmark og Oppland fylker er i ferd med å utarbeide en fylkesdelplan for transportkorridoren Gardermoen – Mjøsbyene. Den skal ut til høring i berørte kommuner i desember for å være ferdig i mars 2002. Et ønske er å utvide E6 til en firefelts motorvei til Moelven for å øke trafiksikkerheten. Jernbanen planlegges å utbygges med dobbeltspor til Lillehammer for å øke antallet togavganger mellom Oslo og Hamar/Lillehammer. Det er viktig å nå utvikle videre den nasjonale investeringen som allerede ligger i det nye jernbanenettet i områdene nord for Oslo. Innsatsen vil påvirke Eidsvoll som i fremtiden vil få enda bedre forbindelser.

Områdene nord for Oslo har i de siste 5 årene opplevd et nytt fokus rettet mot seg, som følge av Gardermoen. Prognoser tilsier vekst i arbeidsplasser på i overkant 20.000 for Romerike, og at 80-90% av veksten på Øvre Romerike i fremtiden vil være knyttet til etableringen av den nye hovedflyplassen. Rundt 80% av denne veksten i arbeidsplasser forventes i Eidsvolls nabokommuner Ullensaker og Nannestad. Spørsmålet for Eidsvoll er hvordan kommunen skal makte å lokke til seg deler av disse nye arbeidsplassene?

Det forventes også en stor befolkningsvekst i Romerike frem til 2020. Mellom 45.000 og 63.000 nye innbyggere og 34.200 nye boliger, ifølge kommunenes samlede prognoser. Denne byveksten kan allerede sees i områdene rundt Lillestrøm, Skedsmo og Jessheim hvor feltutbygginger i større skala er gjennomført. Utviklingen har ennå ikke kommet Eidsvoll sentrum til del.

Eidsvoll ligger allerede i dag i utkanten av et felles arbeids- og boligmarked for Osloregionen. For eksempel arbeider 59% av Eidsvollingene i Eidsvoll kommune mens 18% arbeider i Oslo. Dette er en prosentandel som sannsynligvis kommer å øke i fremtiden gjennom de muligheter som den utbygde infrastrukturen kommer til å gi. At andelen i Ullensaker og Nannestad allerede i dag er på cirka 30% er også en antydning om en slik utvikling.

Den kanskje viktigste fordel Eidsvoll sentrum har i forhold til mange andre tettsteder i regionen er altså tilgangen til en effektiv infrastruktur. Intercitytoget mellom Skien og Lillehammer passerer Eidsvoll og kobler byen til et effektivt og integrert transportnett. Togreisen til Oslo tar 38 minutter og passerer etter 9 minutter Gardermoen og dermed det internasjonale og globale arbeidsmarked. Det kan sammenlignes med forhold i Oslo der T-banen fra Kolsås til Jernbanetorget tar 35 minutter og trikken fra Jar til Jernbanetorget tar 28 minutter. I dagens funksjonelle byregioner er tid alltid viktigere enn avstand. Rubis ligger med 5 minutters gangavstand fra jernbanestasjonen. Beboere og mennesker som kommer til å arbeide på Rubis kan enkelt og miljøriktig pendle til hele Østlandsregionen.

En sentral strategisk spørsmålsstilling er altså om befolkningsøkningen i regionen i hovedsak skal rettes mot de eksisterende tettstedene, eller om de nye husene skal oppføres i store feltutbygginger av den type som har vokst frem nord for Oslo de siste tiårene. Fylkesdelplanen er tydelig når det gjelder hvilken strategi som er den mest fremtidsrettede. Romerikes fremtid ligger i å fortette tettstedene og å utvikle sentrumsfunksjonene i de eksisterende byene. Vi er helt enig i at utfra et bærekraftperspektiv er en slik utvikling bedre, men vil også tillegge at en tettstedutvikling kan gi betydelige urbane kvaliteter, muligheter å skape nye boligtyper i Øvre Romerike, et mer utviklet kulturliv og regionaløkonomiske gevinster.

Det er viktig å nevne at byfortettinger i praksis ofte vanskeliggjøres når det samtidig blir lagt til rette for mange og store feltutbygginger, det vil si mer lettvinte og ukompliserte prosjekter. Planleggingen må derfor gjøres med oppmerksomhet for å danne helhetlige strategier hvor regionale ambisjoner, byutvikling, persontransporter og bærekraftargumenter samvirker, slik at byfortettinger og sentrumsutviklinger gis den rette støtte i plandokumenter og planleggingsprosesser. På denne måten kan man få satt feltutbyggingene i et tydeligere lys og hele tiden drøfte disse opp mot tettstedsfortettinger.

En funksjonell byregion med konsentrasjon av boliger og arbeidsplasser rundt knutepunkter er en mer bærekraftig utvikling enn den ukontrollerte "urban sprawl" som skapes av bilen og eneboligen. Leiligheten i byen må bli et alternativ også i Øvre Romerike – og Rubis viser hvilke nye kvaliteter dette kan gi.

Vorma med Eidsvoll i sentrum



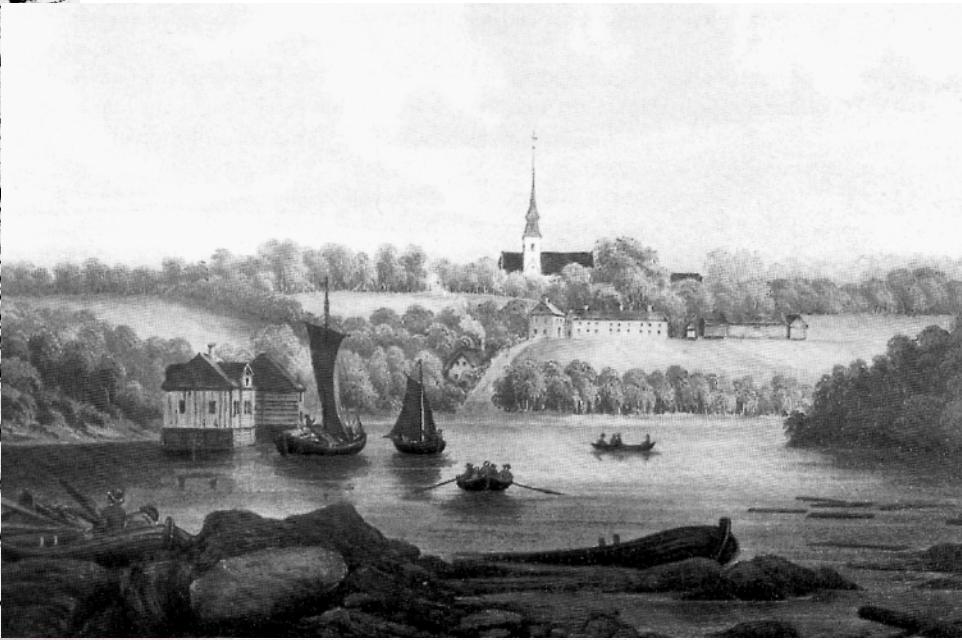
1 km radius fra den nye jrnbanestasjonen



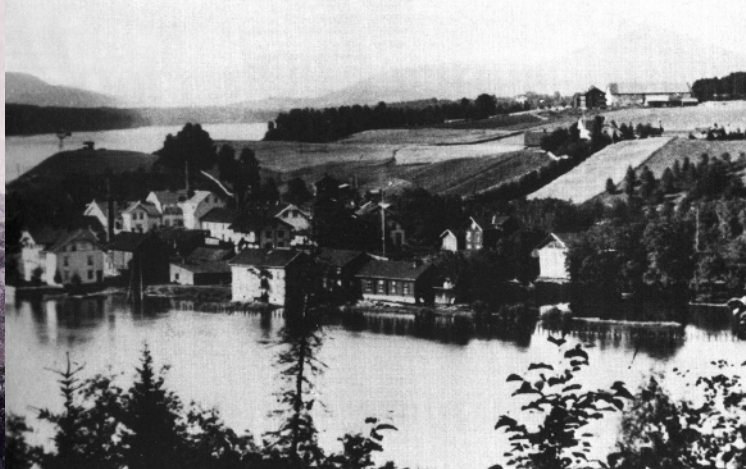
Sundet 1806



maleri av Peder Balke, 1840



Sundet 1840



Sundet 1915

1.2 Landskapet og Sundets historie

Eidsvoll sentrums store kvalitet i forhold til andre byer i området nord for Oslo er plasseringen ved elverommet til Vorma. Sundet, det historiske navnet på Eidsvoll sentrum, har en historisk utvikling som er tydelig koblet til landskapet og hvordan mennesker har brukt det. Eidsvoll som sted er ellers mest kjent for grunnlovsdannelsen 1814, men når man studerer Sundets utvikling er det helt andre ting som dannet byen og som har gitt den identitet.

Landskapet og Vorma er en viktig del av Eidsvolls karakter. På den østre siden faller skogskledde høyder bratt ned mot Vormas myke bølgende naturstrandlinje. Den vestre siden har en mer variert karakter. Nærmest vannet finnes et smalt strandområde og bak dette ligger jernbaneområdet. Det finnes partier av skogkledde høyder og innimellom åpner det seg et storskala landbrukslandskap som faller sakte ned mot Vorma.

Sundet har vokst frem rundt det gamle sundstedet ved Vorma. Fra 11-1200-tallet fraktet Sundmannen folk, post og varer over vannet og eiendommen Sundet ble sannsynligvis skilt ut fra gården Vilberg. Frem til midten av 1800-tallet var det bare et hus i Sundet, Sundgården. Bygningen ble bygget av sundmann Ole Hansen Styren på slutten av 1700-tallet. Jernbanen Oslo – Eidsvoll, den første i Norge, ble ferdig 1854 og jernbanestasjonen ble bygget på vestsiden av Vorma. Sundbrua ble bygget i 1857 og Sundet ble en stasjonsby rundt Vorma.

Det er tydelig at byens viktigste funksjoner har vært rettet mot vannet. På gamle bilder fra Sundet kan man alltid se en aktiv vannfront med båter, brygger og vann-nære bygninger. Forholdet mellom vannet, bygningene og menneskene er like intens som i de hvite sydnorske byene, selv om karakteren og arkitekturen er helt annerledes.

Nåtidens bybygging har ennå ikke klart å utvikle denne historiske kontekst. Det har de siste tiårene blitt etablert en serie med nye bygg som har vendt ryggen til Vorma eller blitt plassert langt vekk fra strandsonen. Dermed har sentrum til dels mistet den levende relasjonen med vannet.

1.3 Eidsvoll – et levende sentrum

Eidsvoll sentrum er i dag et levende sentrum med en tett bystruktur. Post, bank, handel, restauranter, offentlig service med mer er konsentrert til bysentrum, som er Eidsvolls eneste tette byområde. Sentrum er overraskende aktivt dagtid og et møtepunkt for bygdas befolkning. Om kvelden er aktiviteten klart lavere, et problem som er blitt påpekt for eksempel av byens unge befolkning. Et annet problem er at menneskene i bygda er avhengige av bilene sine for å nå sentrum, hvilket innebærer at en stor del av sentrumsarealet blir opptatt av parkeringsplasser.

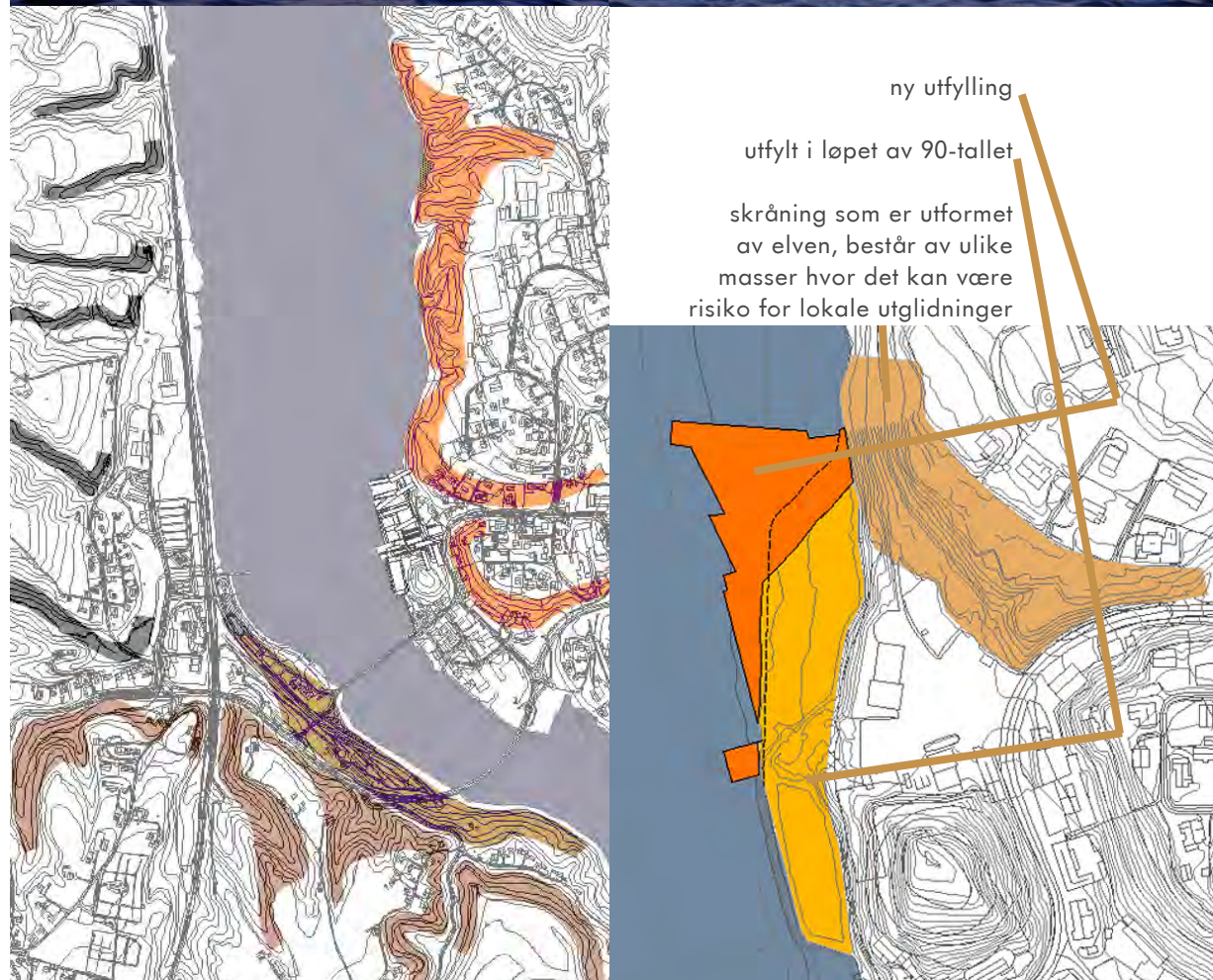
Kommunedelplanens ambisjoner for Eidsvoll sentrum er at byen skal fortsette å ha et livskraftig sentrum og at sentrumsfunksjonene skal videreutvikles. Dette er helt i tråd med tanken om at Rubis er en utvidelse og en utvikling av bysentrum.



Rubis tomte slik selve utfyllingen møter vannet



Karakteristiske landskapsformasjoner etter elvas løp slik den har gravd seg ut siden siste istid



2.1 Tomtens egenskaper

Rubis ligger nord for Eidsvoll sentrum og har tidligere vært benyttet til rutebilstasjon. Området er en flate som har en 4 til 6 meter høy skråning cirka 40 meter fra tidligere strandlinje. Nærmest Vorma finnes i dag en utfylling som i sør benyttes til parkering.

I nord og vest er Rubis omgitt av Vorma. Øst for eiendommen finnes en skogkledd skråning som danner en tydelig naturgrense. I skråningen ligger enkelte villaer og bak den platåer med eneboliger og enkelte institusjonsbygninger. I syd danner den historisk viktige Sundtoppen en annen tydelig naturgrense. Mellom toppen og vannet finnes en strandsone som knytter Rubis til bysentrum.

Noen steder bryter en dal frem, ortogonalt mot elven, og danner de spesielle rommene som preger Eidsvoll. Et eksempel er dalen der Sundgaten løper og forbinder Rubis med bysentrum og de østre bydelene.

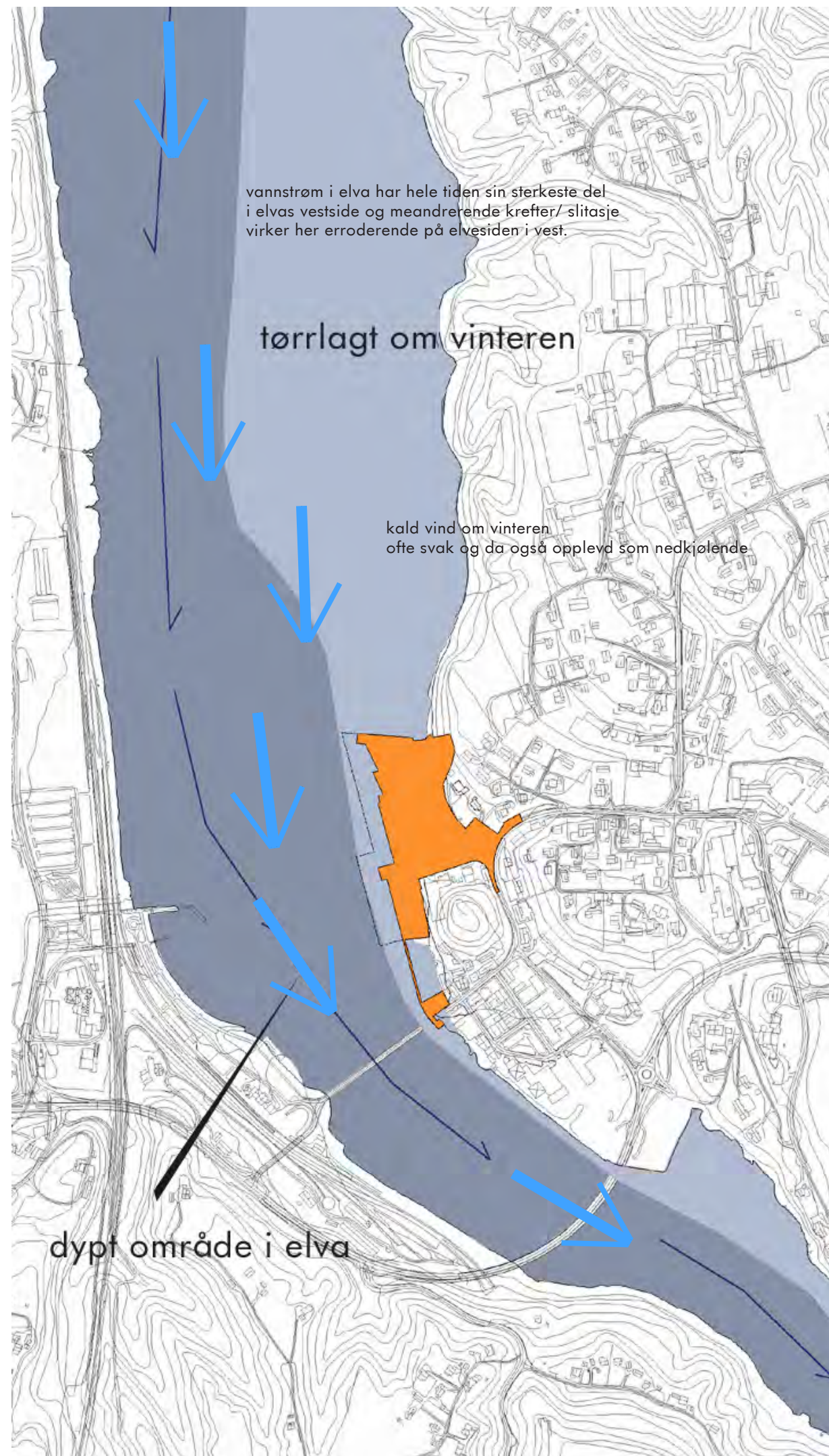
2.2 Geologi

En grunnundersøkelse er gjennomført av Norges Geotekniske institutt, NGI. Generelt viser sonderingene ca. 6 m med fyllmasser av sand og grus over et 6-24 m lag av siltig leire og deretter siltig sand. Den siltige leiren er forbelastet (overkonsolidert) av 60 m nederodert jord (motsvarer 30 m drenert fylling) og kan ta en belastning på ca 480 kN/kvm. Denne forbelastningseffekten er gunstig, både med tanke på grunnens bæreevne og setninger. Grunnforholdene er altså relativt gode med hensyn til den planlagte utbyggingen.

Et problem som skal løses i det fortsatte/videre arbeidet med fundamenteringen er at planens lange bygningskropper skal fundamenteres i skråningen og på nye utfyllinger, eller på gammel og ny utfylling, noe som kan innebære risiko for knekking.

Det kan bli aktuelt med motfyllinger i vannområdene for å unngå en mulig utglidning av utfyllingen i elven, men dette er sannsynligvis ikke nødvendig. Beregningene for en mulig utglidning av utfyllingen i elven er avhengig av elvesnittet som enkelt kan loddess frem.

Det finnes en risiko for ras i skråningene. Dette må ifølge Noteby AS håndteres ved for eksempel at permanente skråninger ikke bør ha brattere helling enn 1:2,5, at drenering av ytterveggene på skråningssiden vurderes eller ved å vurdere tilbakefylling med lette masser for å redusere jordtrykket mot bakveggene. Slike vurderinger må bli en del av prosjekteringsarbeidene.



2.3 Klimaforhold

Kaldluftdrenasjen langs Vorma er en utfordring i og med at 65% av vinden kommer fra nord langs elven og i løpet av vinteren kjøles ned av vann og is. På grunn av dette er det store temperaturforskjeller mellom de ulike områdene i Eidsvoll, ofte avhengig av høydeplassering eller levirkning. Høyder og grøntstrukturer er særlig viktige som skjerming mot kalde luftdrag.

Rubis er særlig utsatt for de nordlige vindene og kaldluften langs Vorma. Den nordre delen av bebyggelsen må derfor utformes slik at vinden dempes. I vårt forslag er hele det nordre huset strukket ut i elven for å danne en slik vindskjerm. Vinddempende skjermer og båthus og lignende kan komplettere løsningen for å skape et bedre makroklima, men også vegetasjon vil bli brukt som leskapende tiltak. Bebyggelsesstrukturen medfører at kombinasjonen av sol og le sammen vil skape et godt og beskyttet klima på Rubis.



2.4 Is og strømforhold i elven

De kraftigste vannstrømmene fins langs Vormas vestre side. Om vinteren er det ofte snø og is bare på den østre delen av Vorma. Elven er også svært grunn til langt ut på den østre siden, vannmengdene er mindre og dype strømmer er ikke aktuelle.

Vorma er på sitt bredeste ved Rubis. Utfyllingen og dens avslutning mot vannet kan derfor formes uten risiko for at vannstrømmene forstyrres i større omfang. Skipsleien finnes i Vormas vestre del hvor vannet er dypere. Det grunne vannet på den østre siden gjør også at risikoen for alvorlig påseiling er usannsynlig, ettersom store skip vil gå på grunn før de kan skade brygger, bygninger og annet.

2.5 Oversvømmelse

En viktig vurdering på Rubis gjelder flomfaren og hvordan risikoen for bebyggelsen kan håndteres?/forhindres. Utgangspunktet for vurderingen har vært følgende vannivåer:

Normalvannstand	+ 122,0
Laveste nivå om vinteren	+ 119,5
Normalnivå for flommen	+ 123,0
Flommen går sjelden over	+ 124,0
Den ekstreme storflommen 1995 sluttet på	+ 125,5

Vi har fulgt anbefalinger fra NVE om +125,5 m som laveste nivå for bebodd areal i denne reguleringen. Vi synes at promenaden langs bredden bør ligge på + 123 m og at den urbane plassen, en kafé og enklere bygninger og naust kan ligge på + 124 m for å ikke miste kontakten med vannet. Bygningene må sikres slik at de ikke skades de få gangene flommen når over dette nivå. Dette kan gjøres ved at robuste materialer som tåler kortere perioder under vann, brukes. Det er også viktig å informere beboere og andre om at verdifullt utstyr og ting som ikke tåler vann ikke skal være i naust og andre utsatte miljøer under flomfareperioder.

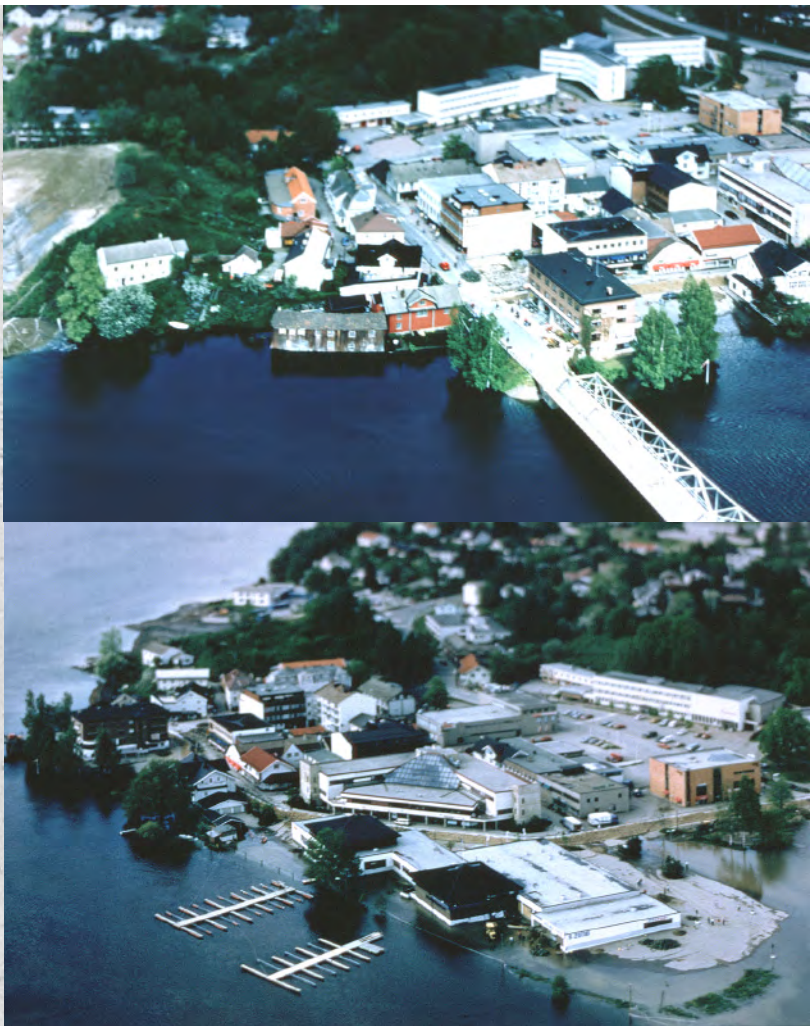
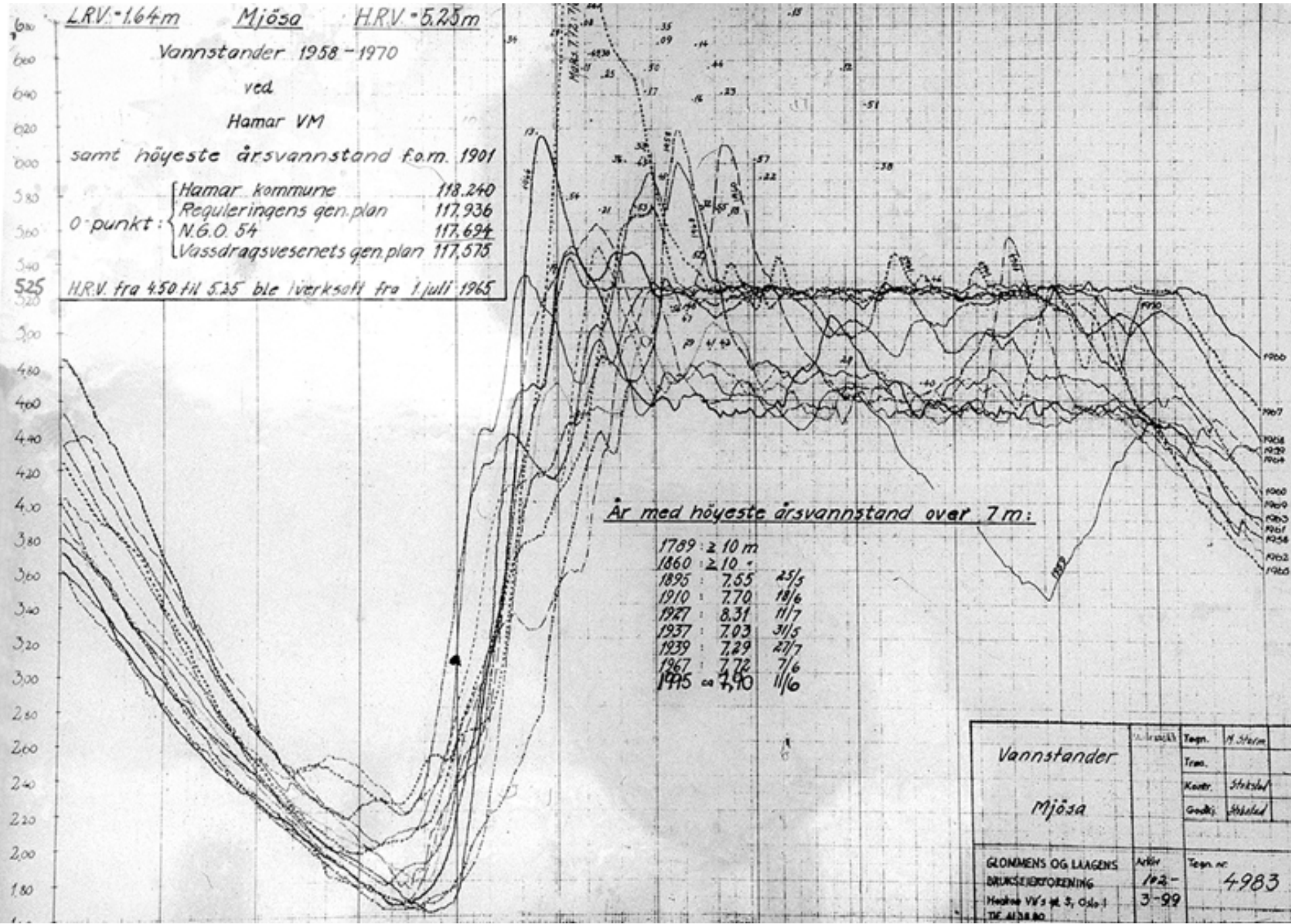
2.6 Hovedvannledningen

Hovedforbindelsen for vannforsyning mellom vest- og østsiden av Vorma i midtbygda løper gjennom Rubis-områdetets søndre del. Dette påvirker bygningenes fundamentering og mulighetene til fritt å forme landskapet i vertikalledd. I den østlige delen av området er det mulig å flytte ledningen, mens det vil være vanskeligere ved elven.

Vannledningen bør derfor ligge på sin nåværende plass. I de tilfellene hvor det reguleres for bygninger innenfor vannledningens beskyttelsessone kan fundamenteringen også utformes slik at ledningen går fri.

2.7 Trafikk

Trafikken er svært ukomplisert på området i dag. Det finnes delvis lokal tilkjøringstrafikk til villane i øst og til den gule bygningen ved vannet, delvis trafikk till parkeringsplassene på området og til bensinstasjonen. Eiendommen preges sterkt av parkeringsformålet. Utbyggingen av Rubis innebær at 20 eksisterende plasser på Rubis fjernes og at 100 planlagte plasser ikke kommer til å realiseres. Trafikk og parkering som følge av illustrasjonsprosjektet beskrives unner 4.1.3 og 4.2.



bilder fra oversvømmelsen i 1995

diagram som er hengt opp på brygga som ligger rett nord for Rubis, Steinars brygge, som viser årevis vannstand fra 1958- 1978



3.1 Rubis og byens bebyggelseskarakter

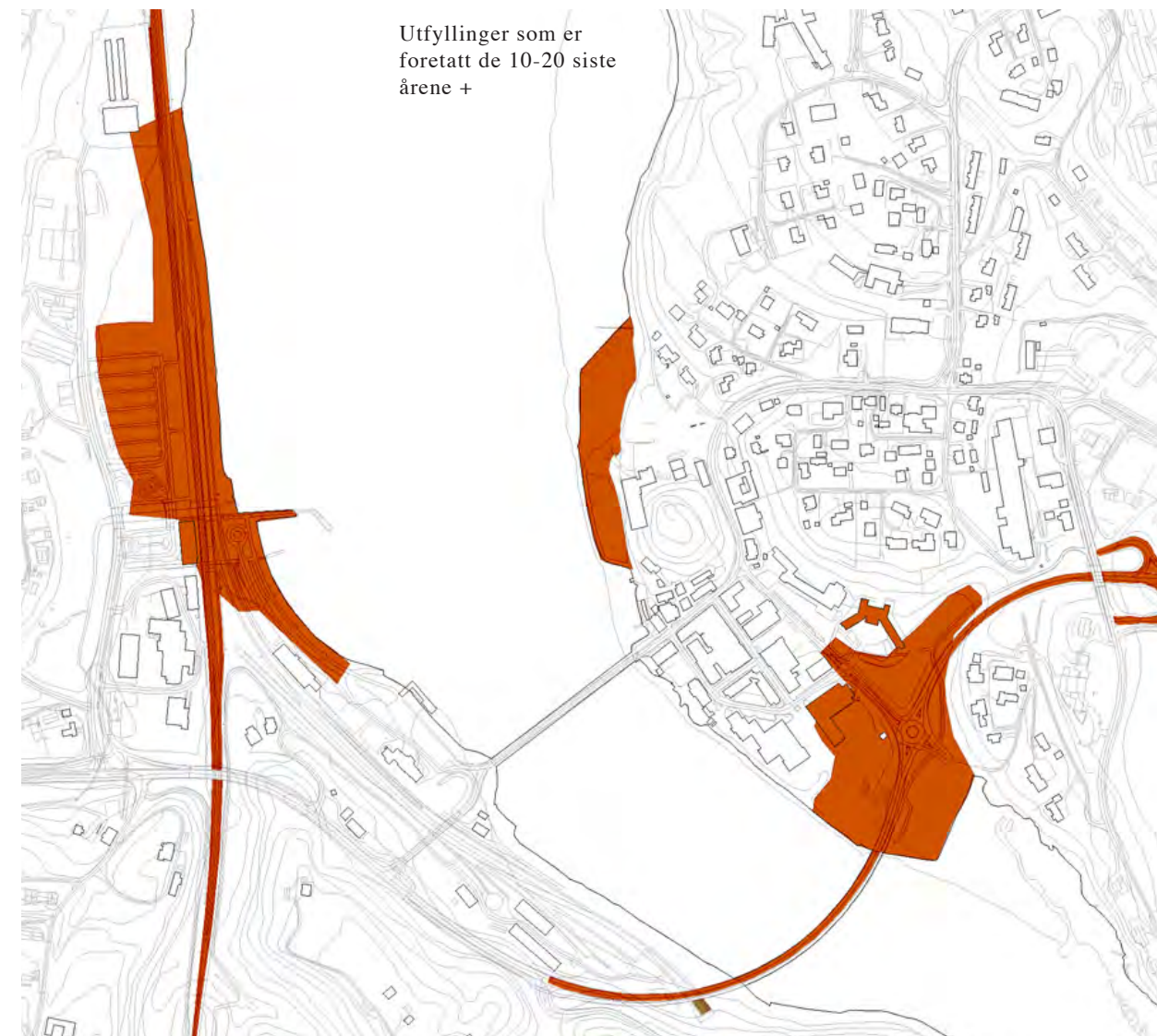
I Eidsvoll sentrum og omkringliggende boligområder bor i dag ca 6.000 av kommunens rundt 18.000 innbyggere. Det er egentlig bare i sentrum hvor administrasjon, handel og annen service er konsentrert at Eidsvoll har en tett bebyggelsesstruktur. Den øvrige byen består av naturområder med frittliggende eneboliger og enkelte storskala institusjonsbygg. Nord for sentrum, på Vilberg, er skolene samlet. Ved Sundtoppens skråning mot sør fins det gamle Sundet bevart som en eldre sammenhengende bebyggelse.

Sundets historiske bebyggelse er viktig for Eidsvolls selvbilde og bysentrums karakter. Å bevare og å videreføre sundstedets kvaliteter er en forutsetning for en utbygging av Eidsvoll sentrum med Rubis. Den historiske utviklingen viser også kvaliteten som ligger i en direkte sammenheng mellom bebyggelsen og Vorma (se 1.2).

Fra 80-tallet har Eidsvoll vært preget av store utfyllinger og en sterk sentrumsvekst mot syd. En strategi finnes for fortetting i Sundet som også skal utvikles som kommunesenter, for eksempel gjennom Rådhusets utbygging. Det har også blitt etablert en serie med nye bygg mot elven, blant annet post og bank, samt nye parkeringsanlegg i syd i forbindelse med den nye veibroen som ble bygget på 90-tallet. Denne veksten har til dels vendt ryggen mot vannet og dermed forandret sentrums karakter i forhold til den gode kontakten som Sundet hadde med Vorma. Den nye bebyggelsen i Eidsvoll sentrum er også generelt ikke like karakteristisk som de historiske bygningene.

Hovedidéen med Rubis er å skape en sentrumstruktur med boliger rettet mot elven med parkering integrert i bebyggelsen. Bydelen er et tilskudd i strukturelt henseende, men forsøker også å utvikle den historiske karakteren der bebyggelsens kontakt med vannet er grunnleggende.

Vi tror at et sted som Eidsvoll med en variert historie og store landskapskvaliteter, kombinert med et konsentrert servicetilbud, kan være et godt utgangspunkt for en videre utvikling. Rubis kan bli en del av en strategi der rike opplevelsesmessige kvaliteter og en gjenvunnet kontakt med elva prioriteres



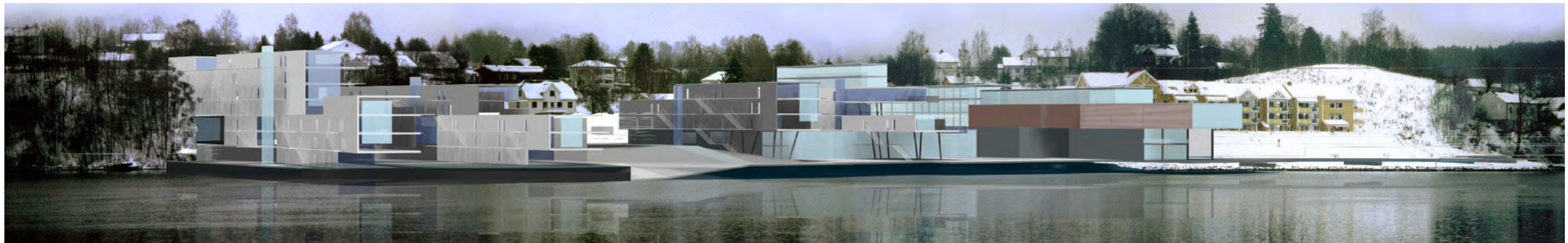
3.2 Å bygge i landskapet

Den nye bebyggelsen på Rubis er et omfattende tillegg, som samtidig må føles som en godt integrert del av naturen. En viktig ambisjon er derfor å bevare og utvikle Eidsvolls landskapskarakter. Vormas elverom, den myke naturstrandlinjen, de skogkledde skråningene, Sundtoppen og landbrukslandskapet er viktige estetiske ressurser som må løftes frem og brukes med respekt av nåtidens mennesker. Samtidig må bebyggelsen som kommer til kontinuerlig forsøke å gjøre en omtolkning av de kontekstuelle sammenhengene som preger Eidsvoll og bygda.

I Rubis randsoner må bebyggelsen tilpasses de overordnede urbane og landskapelige sammenhenger. Huskroppene danner fronter mot landskapet og byen. For eksempel er bebyggelsen mot vest en del av elvefronten, rettet mot det sentrale vannrommet. Det foreslåtte biblioteket er en viktig symbolbygning som skal sees av de forbigående i togene på den andre siden av Vormå. I nord dannes det foreløpig en avslutning av Eidsvoll sentrum og dette blir det første man ser av byen når man kommer med båt på Mjøsa.

Mot skråningen i øst forsøker vi å skape en myk avslutning mot den skogkledde høyden. Bygningsvolumene på Rubis er brutt opp slik at de lange bygningskroppene får mindre volumer, noe som kan minne om villaene i skråningen. I syd dominerer Byaksens sammenhengende urbane fasade.

Bebyggelsen i forskjellige deler av Rubis er tilpasset til ulike forhold og kvaliteter i den eksisterende situasjon. De øst-vest-gående dalgangene er meget karakteristiske for Eidsvoll-bygda og byaksens plassering på Rubis understreker denne retning. Den legger også opp til solinnfall mellom bygningene, gode innvendige lysforhold samt utsikt fra de bakre leilighetene og for naboene i øst. Fra skråningen og ut til elven kan svalganger løpe, opplevelsesrike bevegelser for beboerne som også knytter sammen huskroppene. Bygningenes plassering er en viktig omtolkning av bygdas landskapelige kontekst, ettersom relasjonen mellom elven, dalgangene og de skogkledde strandsonene er grunnlag i Øvre Romerikes landskapskarakter.



fra vårt forslag i arkitektkonkuransen, viser at bebyggelsen skytes inn i terrenget fra elvebredden og inn



brygge montert inn i landskapet ved elvebredden

3.3 Å bygge på utfyllinger

Deler av bebyggelsen på Rubis plasseres på eksisterende og på store deler planlagte utfyllinger. De nye utfyllingene i områdets nordre del er masser som kommer fra byggingen av parkeringsgarasjen. Dermed utvikles byen videre på arealer som er skapt av mennesker, og eksisterende natur og grøntstruktur kan spares. Men en utfylling er også et inngrep i naturmiljøet som må vurderes i forhold til hva som er å vinne ved at dette gjennomføres.

Den foreslåtte utfyllingen er strategisk viktig for at utbyggingen av Rubis skal bli en sentrumsutvidelse som er attraktiv og økonomisk gjennomførbar. Inngrepet må vurderes i forhold til andre sentrale utbyggingsalternativer og må fremfor alt sees som et alternativ til en spredt byutvikling.

Eidsvoll sentrum er tett bebygget og geografisk avgrenset av Vorma og skråningene i øst, hvilket gjør det vanskelig å bygge ut og å fortette sentrum. Stasjonsområdet som ligger på den andre siden av Vorma, har flere skyggetimer og er avskåret fra vannet av jernbane og bilvei. På østsiden finnes også et areal ved broen i syd, men dette arealet er mindre og ligger inntil gjennomfartsveien. Sundtoppen bør ikke bebygges av hensyn til landskapskarakteren og bevaringsverdier. De vann-nære skråningene langs Vorma i nord er også vanskelige å utbygge av hensyn til topografi, elveløpet, vegetasjon og eventuell rekreasjon. Arealene øst for skråningene er opptatt av villabebyggelse.

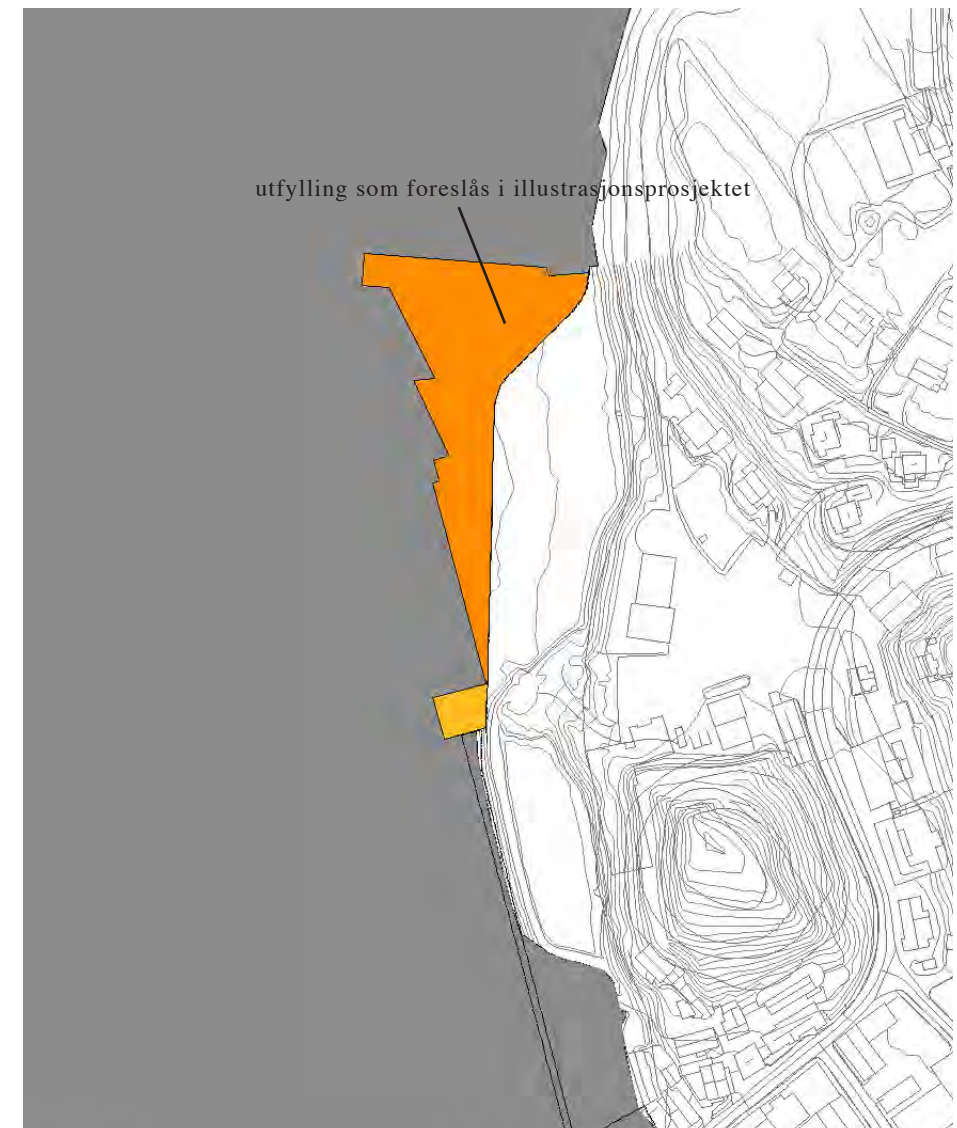
En utbygging på utfyllinger berører for såvidt ikke den eksisterende elvekanten, skråningen eller den i hovedsak isfrie delen av Vorma i nevneverdig grad. Dette er viktig ettersom Vorma og skråningen ned mot den er et fint hekke- og beite-område for spurv og våtmarksfugl. Området har også betydning som rasteplass under trekkene vår og høst.

Rubis fremstår altså som et meget godt alternativ for en utbygging av service og boliger i sentrum. Kanskje er det den eneste plassen i Eidsvolls sentrum hvor en byutvikling av betydelig størrelse er mulig i overskuelig fremtid, uten å komme i alvorlig konflikt med ulike interesser og kvaliteter som elveløpet, landskapskarakteren, grøntstrukturen og bevaringsverdier.

Utfyllingen på Rubis og dens avslutning mot vannet kan formes uten risiko for at vannstrømmene forstyrres i større omfang. Hele det nordre huset er plassert på den nye utfyllingen og strekkes ut i elven, for å danne en vindskjerm. Det er viktig at utfyllingen og bygningen i nord kan samspille slik at vinden dempes og slik at et godt klima kan skapes på Rubis.



utfyllinger som er utført i Eidsvoll sentrum fram til idag



4.1 Hovedidéer og bystruktur

4.1.1 Sammenfatning av byplanidéen

En utbygging av Rubis skal bevare og bygge videre på Eidsvolls landskapskarakter.

Bebyggelsen skal plasseres lavt og tilpasses topografien og landskapsrommet.

Den skal samtidig strukturelt utgjøre en ny type bebyggelse i Eidsvoll, som i første rekke henvender seg til elven. Rubis innebærer også at en visjon skapes for den videre utviklingen av Eidsvoll.

Flere strategiske valg taler for at prosjektet kan være positivt når det gjelder det å bidra til en bærekraftig utvikling. Utbyggingen er en byfortetting og en sentrumsutvidelse med boliger, kontor, handel og kultur. Et slikt byutviklingsprosjekt nær sentrum, skolene og jernbanestasjonen innebærer at byen kan holdes mer kompakt.

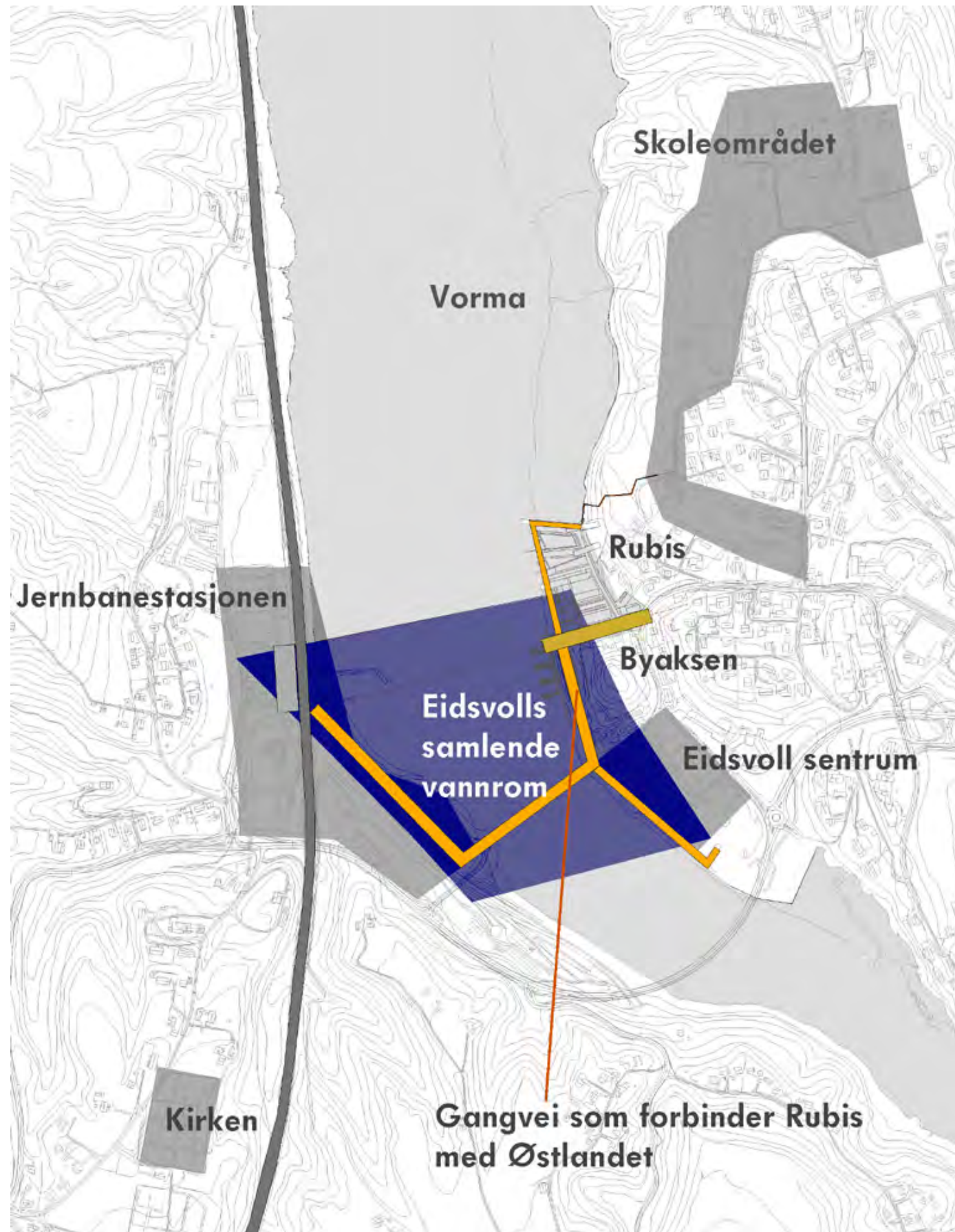
Samtidig forenes Rubis gjennom høyhastighetstoget med regionens samlede arbeidsmarked, til universitet og høyskoler og til Gardermoen. Beboere og ansatte på Rubis vil kunne pendle enkelt og miljøriktig til hele Østlandsregionen og ikke være henvist til bil for persontransport.

Deler av bebyggelsen plasseres på eksisterende og allerede planlagte utfyllinger og inngrepet i vannområdet kan derfor sies å være begrenset.

Som nevnt innebærer dette at også verdifull grøntstruktur kan spares.

Vorma mellom Rubis, byens sentrum, gamle Sundbroen og jernbanestasjonområdet betraktes som et sentralt forenende byrom.

Langs Vorma løper Strandpromenaden, som utgjør forbindelsen fra Rubis til byens sentrum for det gående mennesket. Den kan også forlenges opp i skråningen mot skoleområdet.



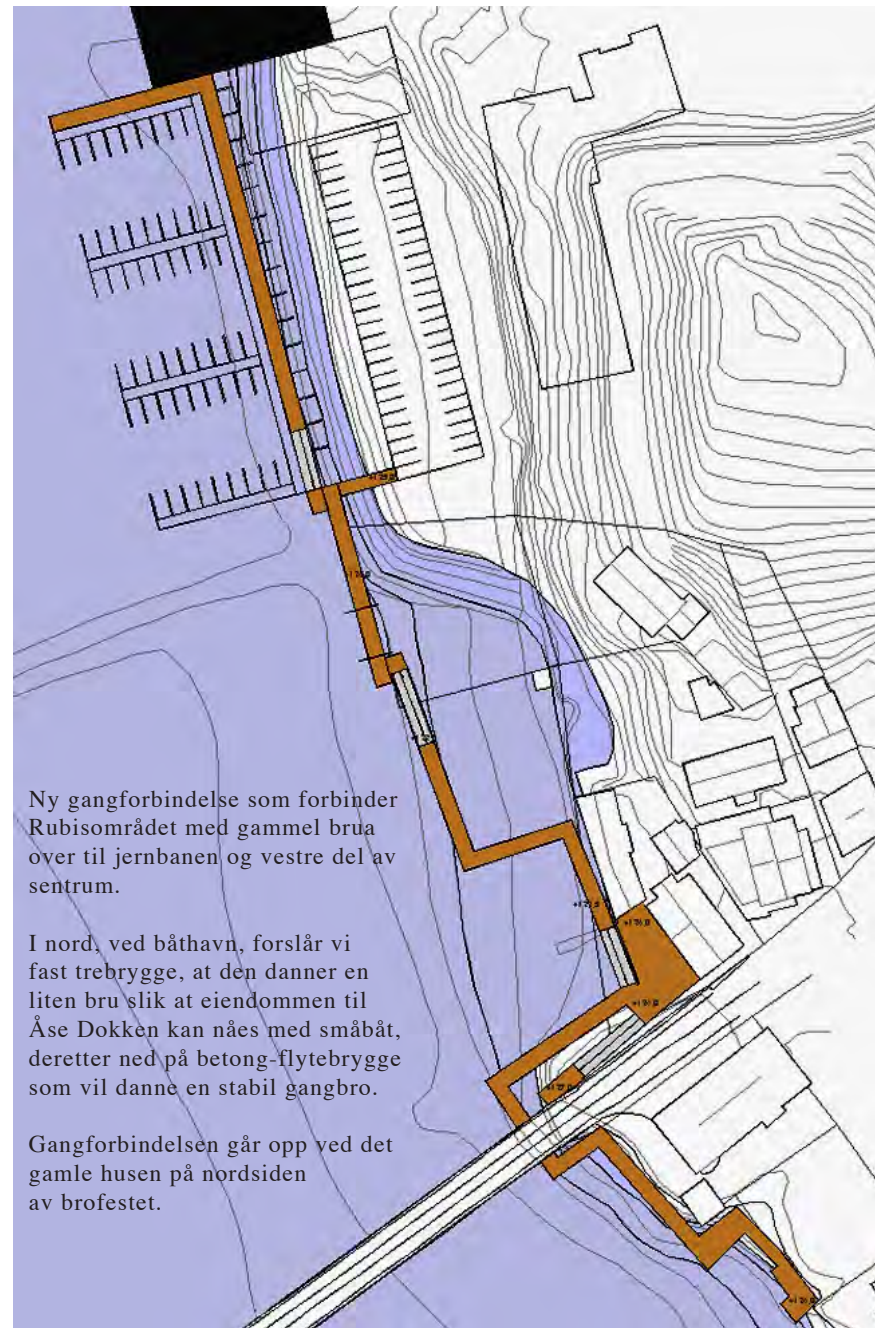
4.1.2 Byaksen og elvebredden

Den øst-vestlige byaksen som løper ned mot vannet fra Sundgaten er en av byplanens strukturerende elementer. Aksen er snarere en urban park, eller et felt, enn en funksjonell gate. Krysset ved Sundgaten/byaksen skal ha et urbant preg og bygningen ved krysset skal forankre Rubis til Eidsvoll sentrum og samtidig vise hensyn til eneboligene i skråningen.

Langs vannet kan et annet større sammenhengende offentlig rom skapes, Elvebredden, med strandpromenade og gangbro. Ut over bredden strekker det seg bygninger på søyler og under huskroppene dannes det åpne rom. Bygningene med gulvnivå i høyde med elvebredden skal flomsikres, for eksempel ved at robuste materialer som tåler kortere perioder under vann, brukes. I dette åpne rom kan også enklere bygninger legges til, naust og lignende, for å aktivisere plasser langs elven og gangveien.

For at strategien med det forenende vannrommet skal fungere er det viktig å gi opplevelsen av å promenerer langs vannet. Derfor må en direkte og hurtig forbindelse skapes fra Rubis til jernbanestasjonen og sentrum. Strandpromenaden er på samme tid til for Eidsvollingenenes rekreasjon, som til den besøkende, som får en sterk følelse av bygdas karakter og skjønnhet. Vi mener det er meget viktig å kunne gå langs vannet og å kunne se jernbanestasjonen mens man vandrer. Opplevelsen av avstand er relatert til den urbane sammenheng, det som er kort vei i en storby er langt i Eidsvoll.

En meget smal, enkel gangbro bør kunne relateres till de tradisjonelle brygger som alltid har vært en del av det gamle Sundstedets bevaringsmiljø. Vi mener også det er mulig å bevare det visuelle inntrykket av Sundgården fra Vorma, med dens hage og det gamle Garveriet, hvis gangforbindelsen foran disse blir utført som en flytebrygge som følger vannlinjen. En slik løsning vil også fungere ovenfor de skiftende vann-nivåene.



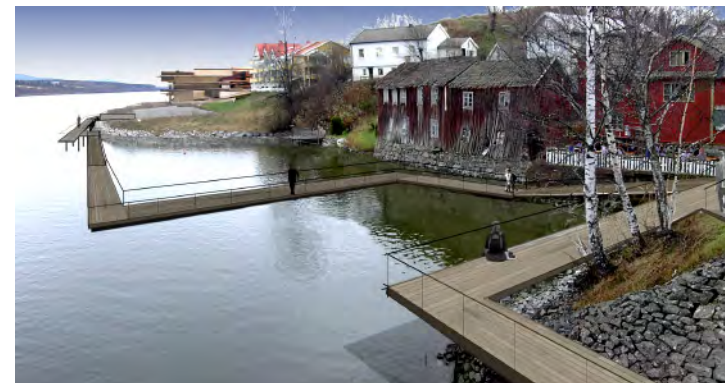
Ny gangforbindelse som forbinder Rubisområdet med gammel brua over til jernbanen og vestre del av sentrum.

I nord, ved båthavn, forslår vi fast trebrygge, at den danner en liten bru slik at eiendommen til Åse Dokken kan nås med småbåt, deretter ned på betong-flytebrygge som vil danne en stabil gangbro.

Gangforbindelsen går opp ved det gamle husen på nordsiden av brofestet.



Ny gangforbindelse som forbinder Rubisområdet med gammel brua over til jernbanen og vestre del av sentrum.



Områder for gående i Eidsvoll her vist med utbygget Rubis. Gangforbindelse ved Vorma vil være en viktig kvalitetsøkning for Eidsvolls befolkning og vil bidra til et større sentrum med god integrering mot nord, - Rubis og skoleområdet.



4.1.3 Trafikk og parkering

Det interne trafikksystemet på Rubis bygger på at bebyggelse og trafikk skal integreres. Man skal kunne kjøre inn i området og ta seg ned mot vannet, boligene og parkeringsgarasjen. Det finnes ikke gjennomfartstrafikk og bilenes hastighet må tilpasses et menneskevennlig miljø. En maksimumshastighet på 20 km i timen må vurderes. Adkomst till eiendommene langs skråningen i øst og på Sundtoppen, likesom til parkeringen ved Vorma sikres. Det er derfor mulig å kjøre på de gåendes premisser ned mot den gule bygningen og parkeringen ved vannet.

Syklende og fotgjengere prioriteres generelt foran biltrafikken. Strandpromenaden og en mulig forbindelse opp i skråningen mot skoleområdet forbedrer også tilgjengeligheten for gående i byen. Gangforbindelsene mellom bredden ved Vorma og Rubis-områdetets øvre nivå må gis en helling tilpasset funksjonshemmede.

En viktig premiss for illustrasjonsprosjektet har vært at den østlige gaten langs villaene i skråningen må kunne gis et fortsatt løp mot nord, forbi den foreslåtte bebyggelsen. Dette for at det i fremtiden skal være mulig å nå eventuell tilkommende bebyggelse nordover langs Vorma via Rubis.

Parkering i området finnes i stor del i et stort garasjeanlegg midt i bebyggelsen, med cirka 180 plasser i to etasjer. Øvrige cirka 190 plasser finnes blant annet oppå garasjeanlegget, i en annet mindre garasje i nord, på gater og langs byaksen samt på den eksisterende parkeringsplassen nedenfor den gule bygningen (se 4.2).

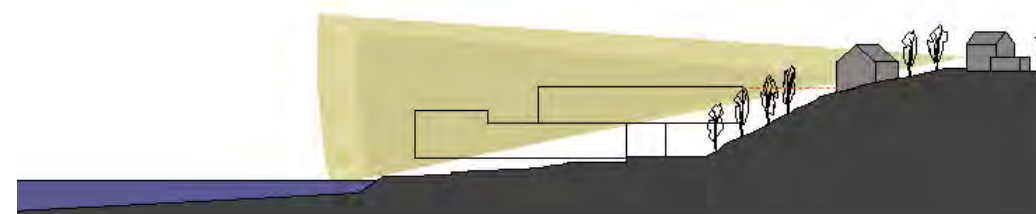
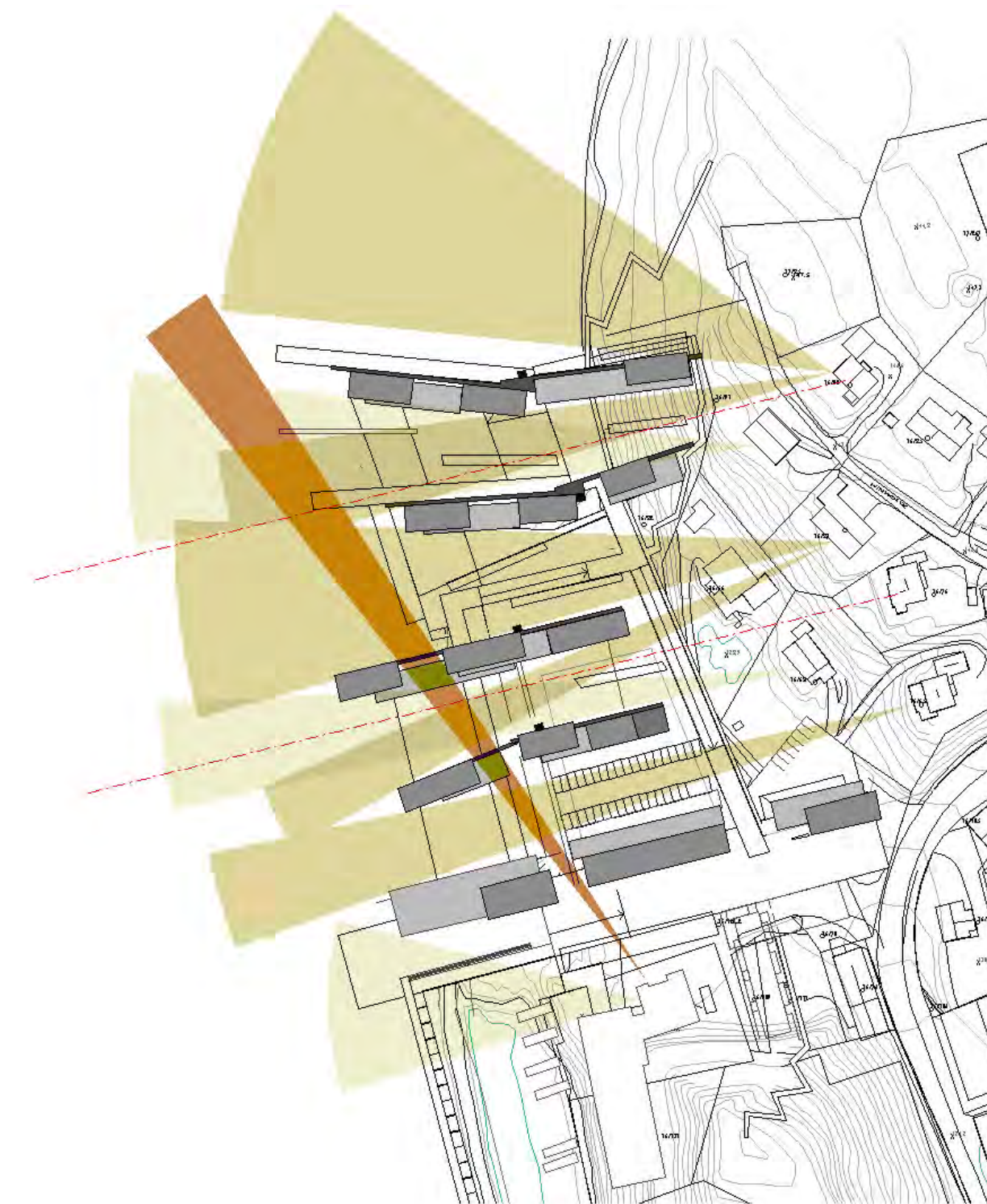
4.1.4 Bebyggelsens plassering

Rubis' søndre del har et mer urbant preg. Den nordre delen er boliger som er integrert i landskapet, oppe i skråningen og nær vannet på utfyllinger.

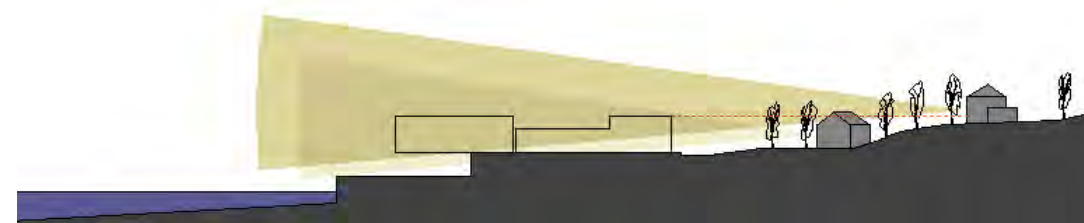
For å kunne gi le for nordavinden langs Vorma, etablere godt solinnfall, gi gode innvendige lysforhold samt utsikt selv fra de bakre leilighetene er bebyggelsen hovedsakelig plassert i øst-vestlig retning. Det gir store uterom mellom husene som er åpne ned mot vannet, samt utsiktsmuligheter mot Vorma for naboene i skråningen. De lange øst-vestlige bygningene skal tilpasses elvens store landskapsrom. For å klare dette etterstrebes en mer oppdelt volumoppbygging og karakter, enn normalt ved blokkutbygginger.

Vi syns det er meget viktig med en høy utnyttelse på Rubis med tanke på eiendommens strategiske plassering og byens ønsker om et utvidet sentrum og sentrale boliger. En strategi ved høy utnyttelse er at bebyggelsen overlager parkering, kontor overlager handel og boliger delvis overlager kontor respektive handel.

Bebyggelsen er i sør generelt på 3-4 etasjer. I den nordre del kan hushøyden stige til 4-6 etasjer for å danne vindskjerm, ettersom husene her oppe ikke kaster skygger på noen andre bygninger. I skråningen og på parkeringsbygget overlager to lavere bygningskropper hverandre og blir til sammen på 4-6 etasjer.



Sikt diagram , utsiktsfelt fra boliger i bakkant, som illustrerer at eksisterende boliger oppe i srenten mot øst og boliger i det gule huset som har leiligheter i nord - vil få en sikt også til vannflaten mellom de foreslåtte hus.



4.1.5 Uterom og vegetasjon

Uterommene mellom husene benyttes til park og friarealer for beboerne.

De er til en stor del beskyttet fra trafikk og har gode solforhold. Det finnes leke-plasser i tilknytning til boligene. Lekeplassene skal ferdigstilles samtidig med den øvrige utbyggingen.

Vegetasjonsbelter anlegges som en del av grøntstrukturen, men fungerer også som leskapende klimaforbedrende soner. Den nye vegetasjonen understreker også de siktlinjer som finnes i den foreslåtte bebyggelsesstrukturen. Uterommene har direkte kontakt med Elvebredden og Vorma. I vannkanten kan det anlegges sjøsettingsplasser for småbåter og bygges naust og brygger ved Vorma.

Ny vegetasjon tilføres i uterommene mellom husene og langs Byaksen, men når det gjelder eksisterende vegetasjon skjer det nesten ingen inngrep. Det totale grønne bakkearealet i Eidsvoll kommer derfor til å øke, på tross av at en utbygging skjer.

4.2 Programdiskusjon

Hva kan bygges på området i fremtiden? Følgende kapittel er en drøfting av på hvilken måte området kan benyttes, ulike alternativer og hvordan disse henger sammen.

Bygningen mot Sundgaten er foreslått regulert til boliger, forretninger og kontor i 4 etasjer.

Det som plasseres i bakkeetasjen påvirker delvis mulighetene til å bedrive handel videre inn i området. Det er derfor viktig med en offentlig og attraktiv bakkeetasje. I denne bygningen vil mindre butikker være strategisk plassert, ettersom mange mennesker vil passere dette punktet. Både på vei til og fra Rubis og langs Sundgaten, med bussholdeplass ved Rubis og eksisterende butikker. I etasje to til fire kan enten kontorer eller boliger plasseres.

Bygningen langs Byaksen er foreslått regulert til boliger, forretninger, kontorer eller offentlige formål i 4 etasjer.

Hvis for eksempel sorenskriverkontoret plasseres på Rubis kan bygningen deles i to og tinghuset få en egen identitet. Det er mulig å tenke seg delvis mindre kontor på de øvre etasjene, delvis at bygningen brukes bare av én, noe større bedrift. Her er det også mulig å plassere en matbutikk, vel synlig fra Sundgaten og med en stor parkeringsplass bak bygningen.

På samme måte som i bygningen ved Sundgaten kan det i etasje to til fire enten plasseres kontorer eller boliger. Boliger for eldre kan være et interessant alternativ, nær service og med stor aktivitet utenfor vinduet, noe mange eldre setter pris på. Boliger må ikke plasseres i bakkeetasje langs Byaksen.

Langs Byaksen er det også foreslått regulert en offentlig bygning, et bibliotek med en kafé (henvises til 4.3.3).

Hvis kommunen beslutter å ikke bygge et nytt bibliotek på Rubis kan beliggenheten være meget attraktiv for et hotell med en restaurant plassert ovenfor elven, eller kontor for større bedrifter som kan eksponere seg mot jernbanen.



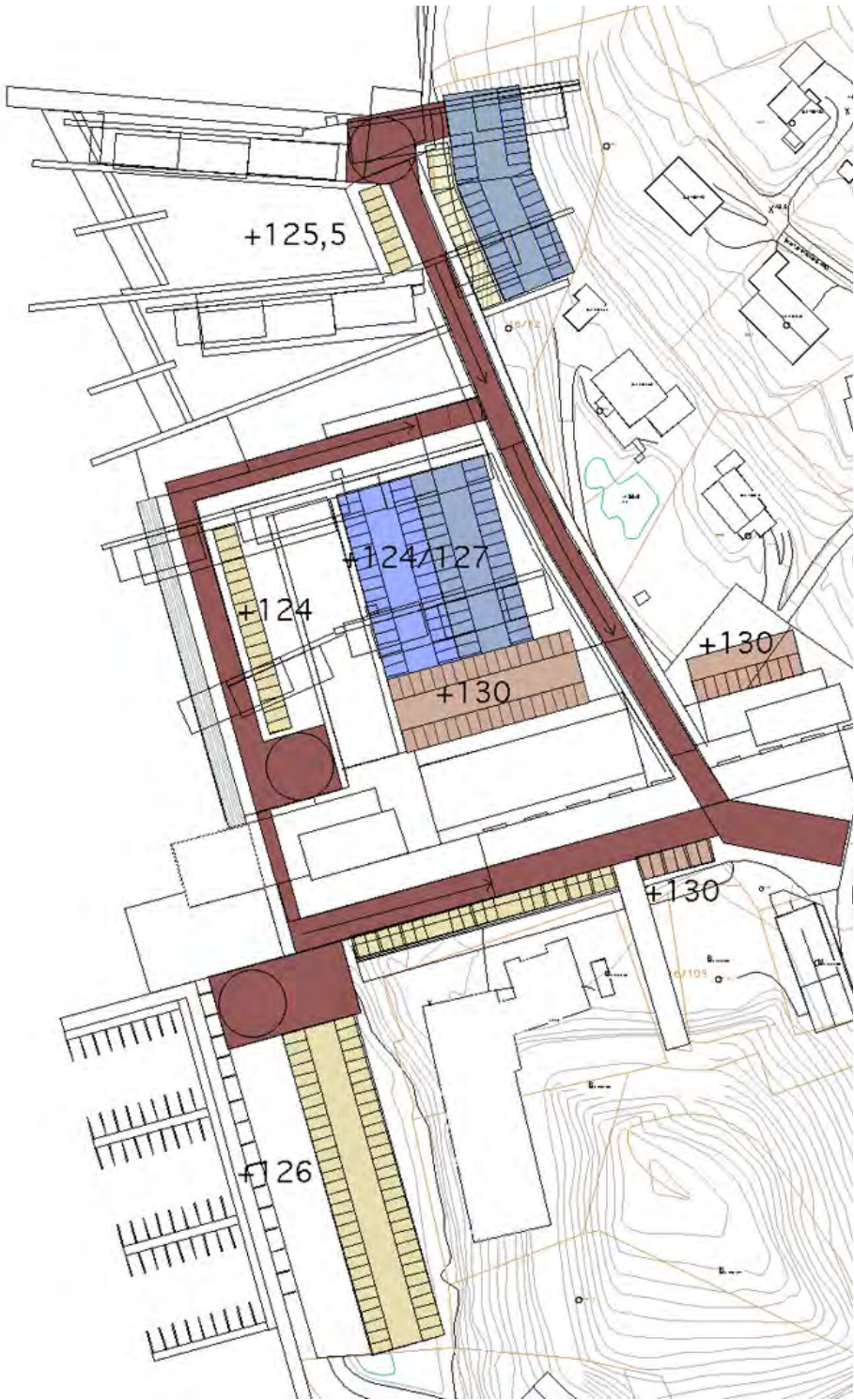
Lekearealer



Grønnarealer



Sikt diagram , utsiktsfelt fra leiligheter



Området direkte nord for Byaksen er regulert til boliger i 3 etasjer ovenfor en parkeringsgarasje i 2 etasjer. Heiser kan gå direkte fra garasjen opp til de to bolighusene. Også dette er en god plassering av boliger for eldre nær Byaksens servicetilbud og en mulig matbutikk. Foran parkeringsgarasjen er det foreslått regulert til forretninger og kontorer i 2 etasjer. Bakkeetasjen må flomsikres. Den er imidlertid også attraktivt plassert i vestsol ved en urban plass langs Elvebredden og muligheter fins for å parkere på bakken utenfor. Her kunne det være en bowlinghall eller et helsestudio eller andre treningslokaler. I etasjen ovenfor kan også kontor og forretninger plasseres. I områdets nordre del er det foreslått regulert boliger i 4-6 etasjer i to lange bygninger. Under den østre delen er det mulig å plassere en mindre parkeringsgarasje. Rubis kan inneholde 110–150 boliger. Sannsynligvis kommer en stor andel mindre leiligheter til å bygges på Rubis (henvises til 4.4.1). Tilbudet kan for eksempel rette seg mot unge mennesker som flytter hjemmefra, nyetablerergruppen, par i middelalderen som vil selge villaen og som nevnt eldre. Balansen mellom større og mindre leiligheter er et spørsmål i de videre studier av området som må gjøres.

Illustrasjonsprosjektet inneholder i alt cirka:	antall	m2
Boliger	110-150	10 000
Bibliotek		1 300
Kontor/Handel		5 000
Parkeringsplasser / Parkeringsgarasjer	340-370	4
Sum ny bebyggelse		20 300

Utnyttelsesgrad, ca 50% (BYA), 2-6 etasjer.

Rubis kan komme å inneholde cirka 370 parkeringsplasser:	
Igarasjen over to etasjer	180
Ovenfor parkeringsgarasjen	35
I en annen garasje i skråningen i nord	30
Bak bygningen ved Sundgaten	10
På gatene	40
På breddens urbane plass	20
Eksisterende ved den gule bygningen	55

Det er viktig å påpeke at de 55 eksisterende plassene ved den gule bygningen er frikjøpt for bysentrum og ikke må regnes som underlag for Rubis. Planen innebærer også at 20 eksisterende plasser fjernes og at 100 tidligere planlagte plasser ikke kommer å realiseres. Den totale sum av nye plasser for Rubis er altså 315 plasser.

Utfra Kommunedelplanens krav fremkommer følgende behov:	
5 000 m2 kontor/handel, 1,5 pr 100 m2	75
1 300 m2 bibliotek, 2 pr 100 m2	25
Alt. 1, 110 større boliger, 2 pr bolig	220
Alt. 2, 150 mindre boliger, 1,5 pr bolig	225
Totalt	320-325

Vi mener at en lavere parkeringsnorm enn hva Kommunedelplanen foreskriver kan begrunnes for mindre leiligheter, for eksempel 1,2 pr bolig, ettersom utbyggingen retter seg til mennesker med et mindre daglig behov for bil og at Rubis sentrale plassering i byen også gjør dette mulig.

De eksisterende plassene nedenfor den gule bygningen vil fortsatt være viktige for Rubis som en sentrumsutvidelse med handel og service, ettersom persontransporten i bygda foreløpig er basert på biltrafikk.

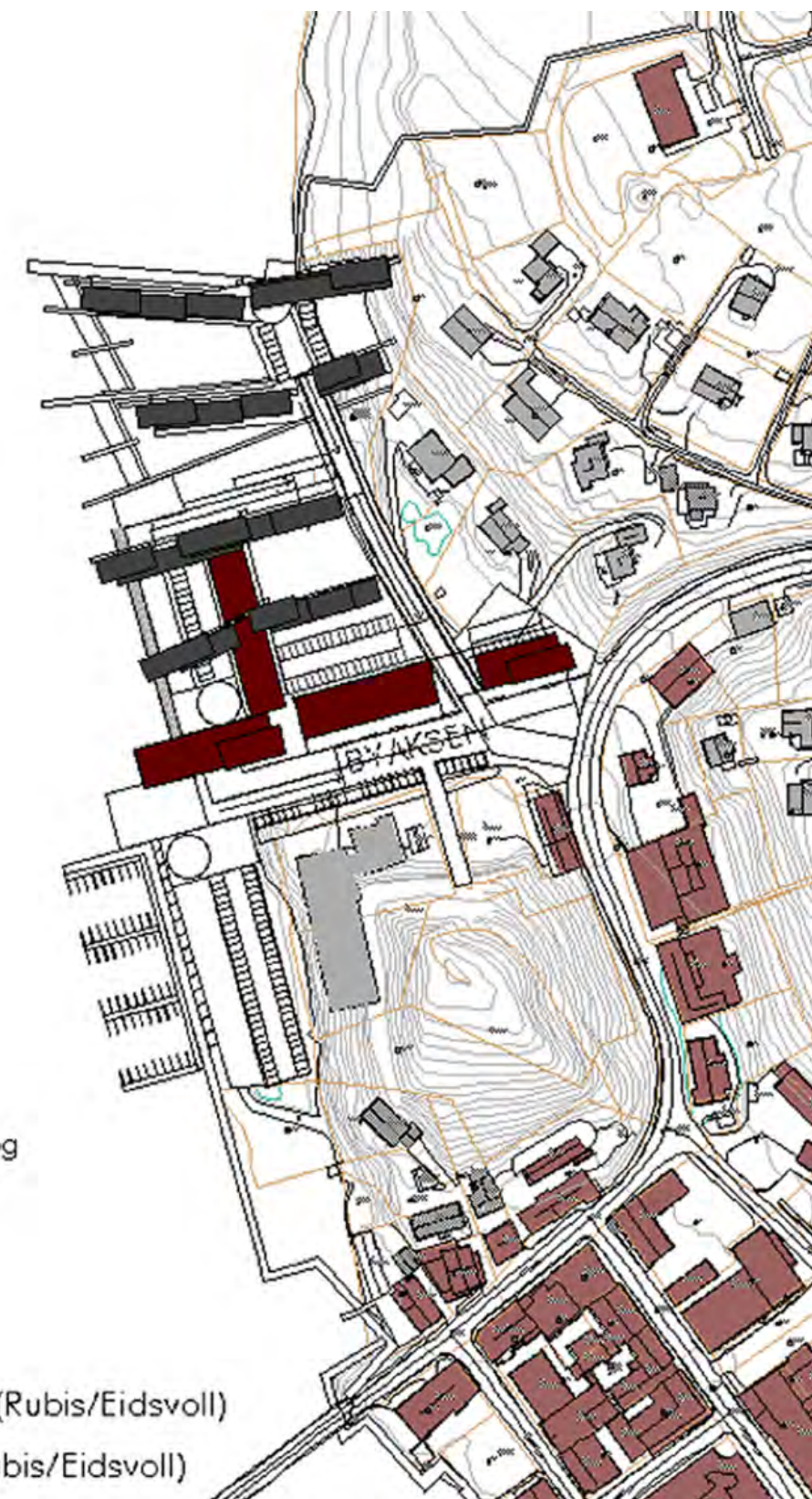


del i landskapet
privat uterom
private båtplasser

del i byen
offentlig park
offentlig plass

kai
småbåthavn
gangforbindelse til
sentrum, sundbrua og
jernbanestasjonen

 bibliotek
 forretning (Rubis/Eidsvoll)
 boliger (Rubis/Eidsvoll)



4.3 Offentlig bebyggelse langs Byaksen

4.3.1 Kontorbygg

En utvikling av Rubis kan tilby en hel del nye arbeidsplasser gjennom de kontor som kan bygges på området. Det er imidlertid umulig å anslå mengden, ettersom dette er avhengig av blant annet forholdet mellom boliger, kontor og handel ved gjennomføringen av planen. Det er imidlertid ikke urealistisk å tenke seg at det kan komme til å arbeide betydelig mer enn 100 mennesker på området i fremtiden.

Kontorbyggene er plassert langs Byaksen, utbyggingens offentlige strøk. Det er mulig å tenke seg til dels mindre kontor på de øvre etasjene, til dels at en av bygningene helt blir brukt av en noe større bedrift. I dag synes for eksempel nye lokaler for sorenskriveren å være et mulig prosjekt på Rubis.

En viktig sekundærgevinst for Eidsvoll sentrum er de effekter man må forvente på nærliggende næringsliv. Området tenkes markedsført med tanke på tilflyttere som pr i dag bor utenfor kommunen. Økt aktivitet vil bidra til mer liv i eksisterende næring i byen. Etterspørsel på nærliggende og ledig næringsareal kan da forventes å øke. Rubisprosjektets størrelse må således forventes å bidra til etablering av nye arbeidsplasser i Eidsvoll sentrum også utenfor selve området.

4.3.2 Forretninger, helsefunksjoner og sport

Ettersom Rubis er en sentrumsutvidelse er handel en viktig fremtidig funksjon på området. Mindre forretninger gir mange entreer mot Byaksen og danner grunnlag for et livlig bymiljø. Det er også mulig å tenke seg noe større forretninger der, for eksempel en stor matbutikk.

På Rubis kan det også være aktuelt med virksomheter som treningsstudio, bowlinghall, helsesenter og legekontor .

En annen mulighet er et hotell på området, kanskje et kongresshotell. Nærheten til jernbanen med tog til og fra Gardermoen og en opplevelsesrik beliggenhet ved Vorma vil gjøre eiendommen interessant for en slik etablering. Man kan også tenke seg et billigere hotell, som retter seg mot turister som for eksempel kommer langs Vorma med kajakk.

4.3.3 Et bibliotek på Rubis

Det er behov for et nytt bibliotek i Eidsvoll. Kommunen arbeider, som kjent, for tiden med fire forskjellige alternativer for å utvikle et bibliotek. Kommunens valg er her av stor strategisk betydning.

Vi foreslår et nytt Eidsvoll bibliotek i Byaksens møtepunkt med Vorma og Elvebredden. I bakkeplan plasseres en kafé som kan bli Eidsvolls nye storstue. Den benytter seg av det fantastiske miljøet ved Vormas vannrom, særlig via den sør- og vestvendte terrassen. Her kan alle ulike grupper i byen samles på deilige vårdager.

Bibliotekets størrelse er ikke det viktige. Det kan bygges kompakt i første omgang for senere å utvikles. Det sentrale er byggets innhold, at det blir et møtested for ulike grupper og ulike kunnskaper. På biblioteket kan både skolebarn og andre Eidsvollinger få tilgang til den mest moderne av kommunikasjonsteknikk, for eksempel ved at en internettkafé etableres.

Undervisningen, særlig i videregående skole, transformeres stadig mot en mer universitets-lignende karakter. Elevene søker selv informasjon og bygger selvstendig opp kunnskap. Nye måter å undervise på kan prøves og momenter i utdannelsen kan lokaliseres til biblioteket, som til dels kan virke som et skolebibliotek. Vi mener derfor at bibliotekets og internettkaféens kobling til skolen i Eidsvoll er meget viktig.

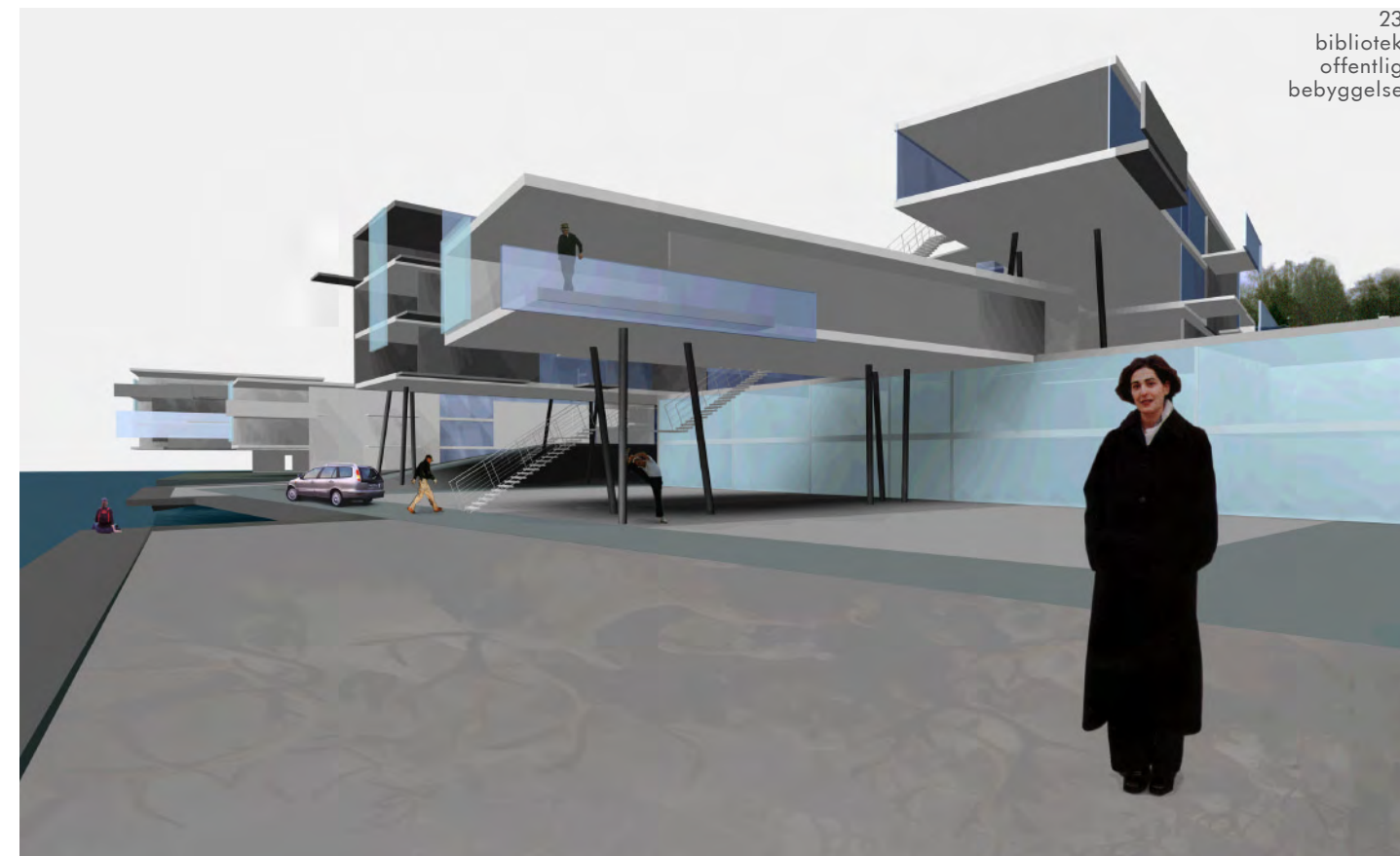
Mennesker som for eksempel bor på Rubis, men arbeider i Oslo, kan også benytte seg av bibliotekets service og leseplasser, til videre studier, etterutdanning og egenutvikling. Foreldre som er hjemme med mindre barn kan utnytte bibliotekets tilbud og samtidig integreres i skolens liv.

Kafeen kan utvikles ved å integrere flere typer servicetilbud som måltidsservice, kantineavtaler med omkringliggende bedrifter, ungdomsklubb og som nevnt internettkafé.

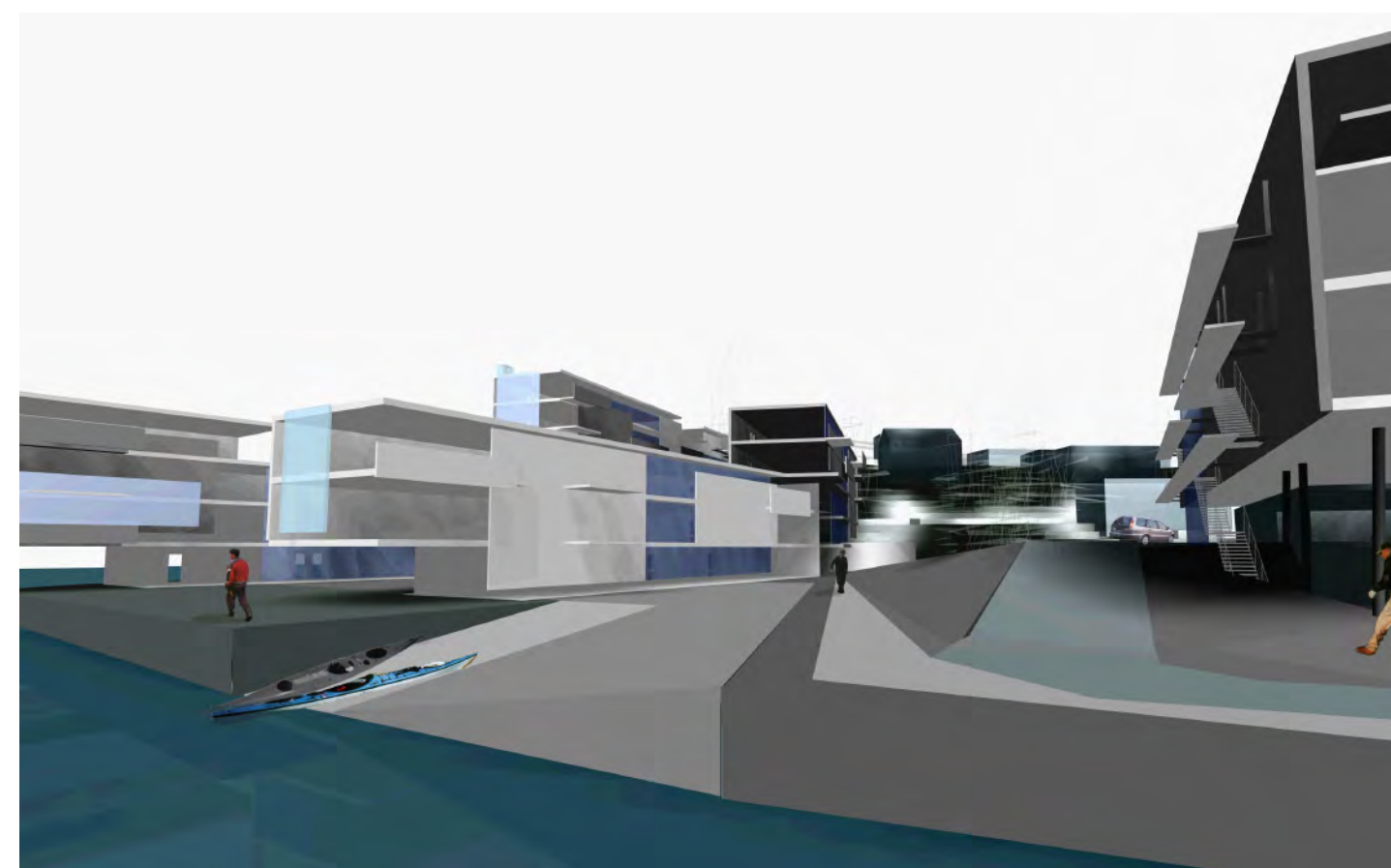
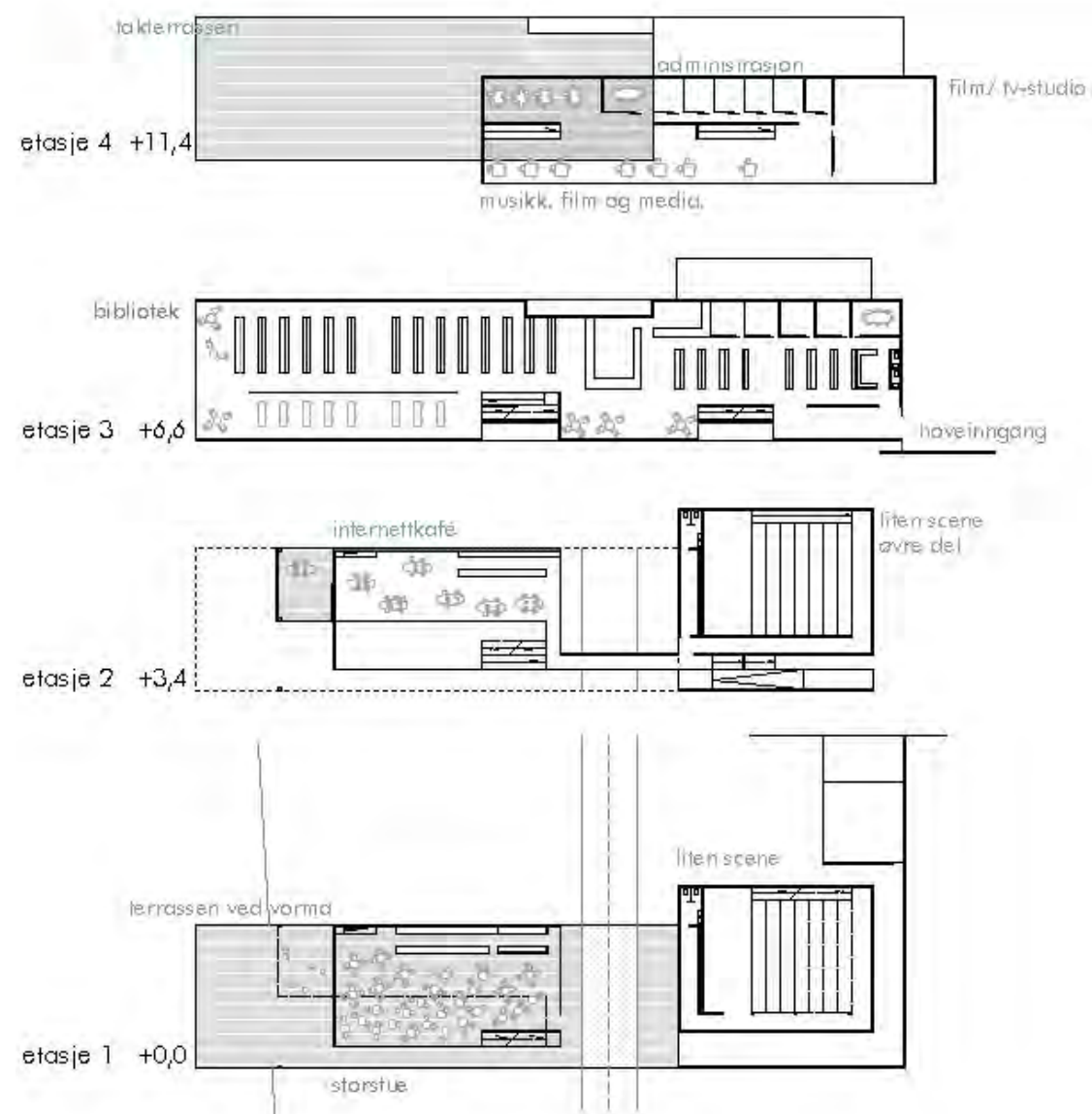
I tilslutning til biblioteket kan en samlingssal/teatersal med plass for et par hundre personer bygges. Et slikt lokale vil ha stor betydning for felles aktiviteter i Eidsvoll og det vil være en viktig del av den offentlige virksomhet som skapes på området.

Et nytt bibliotek vil være en fremtidsrettet investering for en kommune som må satse. Vår idé er å skape en ny kunnskapsprofil for Eidsvoll ved å gjøre biblioteket til en plass for nyskaping. Bygningen plasseres godt synlig ute i elverommet og i promenadestrøkets møtepunkt og blir et identitetsskapende symbol for en ny optimisme i et Eidsvoll ved Vorma.

Skisse på nytt bibliotek
hentet fra vårt konkuransforslag.

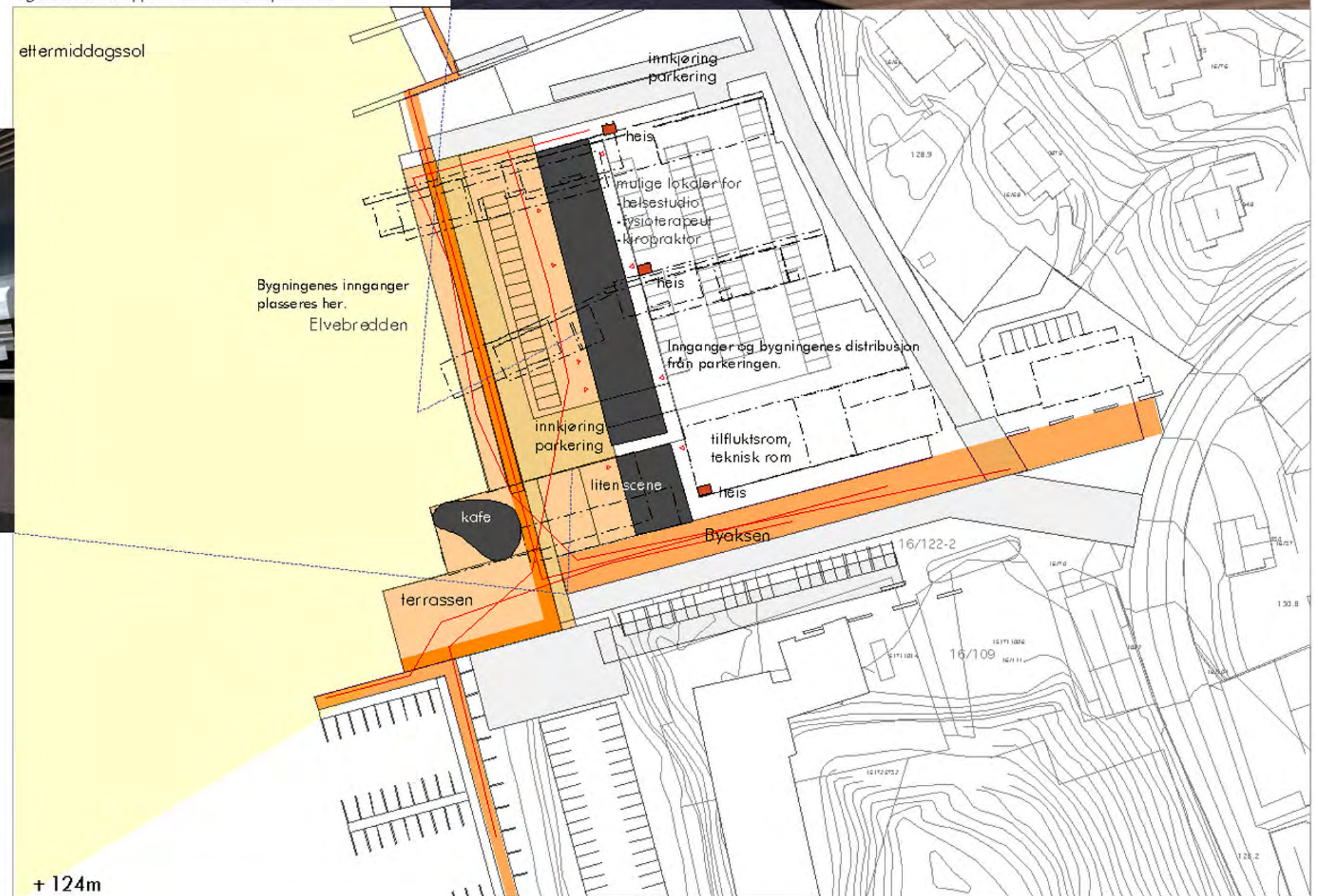
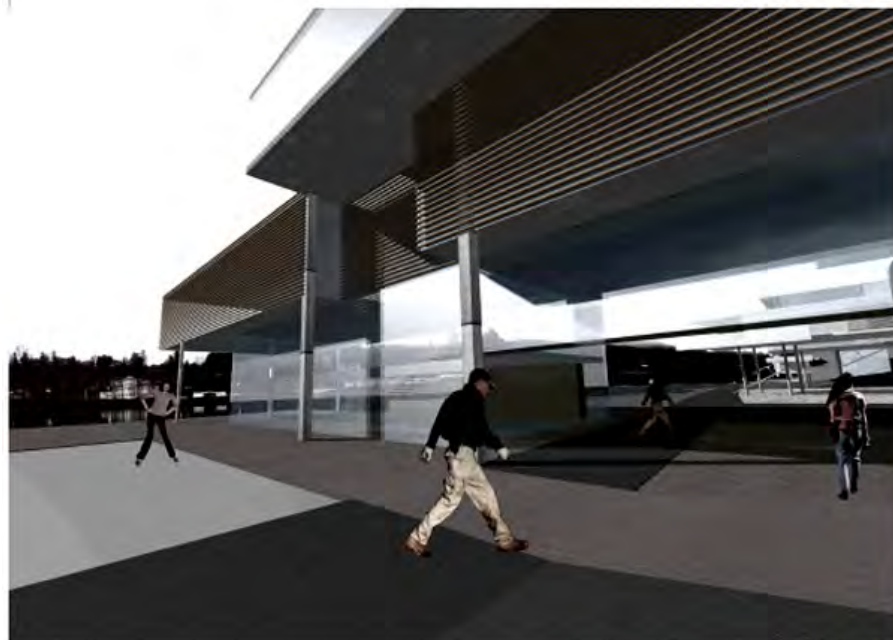


Perpektiv av det offentlige området mot elva,
disse to er hentet fra vårt konkuransforslag





Ut over bredden strekker det seg bygninger på søyler og under huskroppene dannes det åpne rom.



Bibliotek:
Skranken skal være sentralt plassert nært kontorer for personalet, internettplasser og offentlig informasjon.

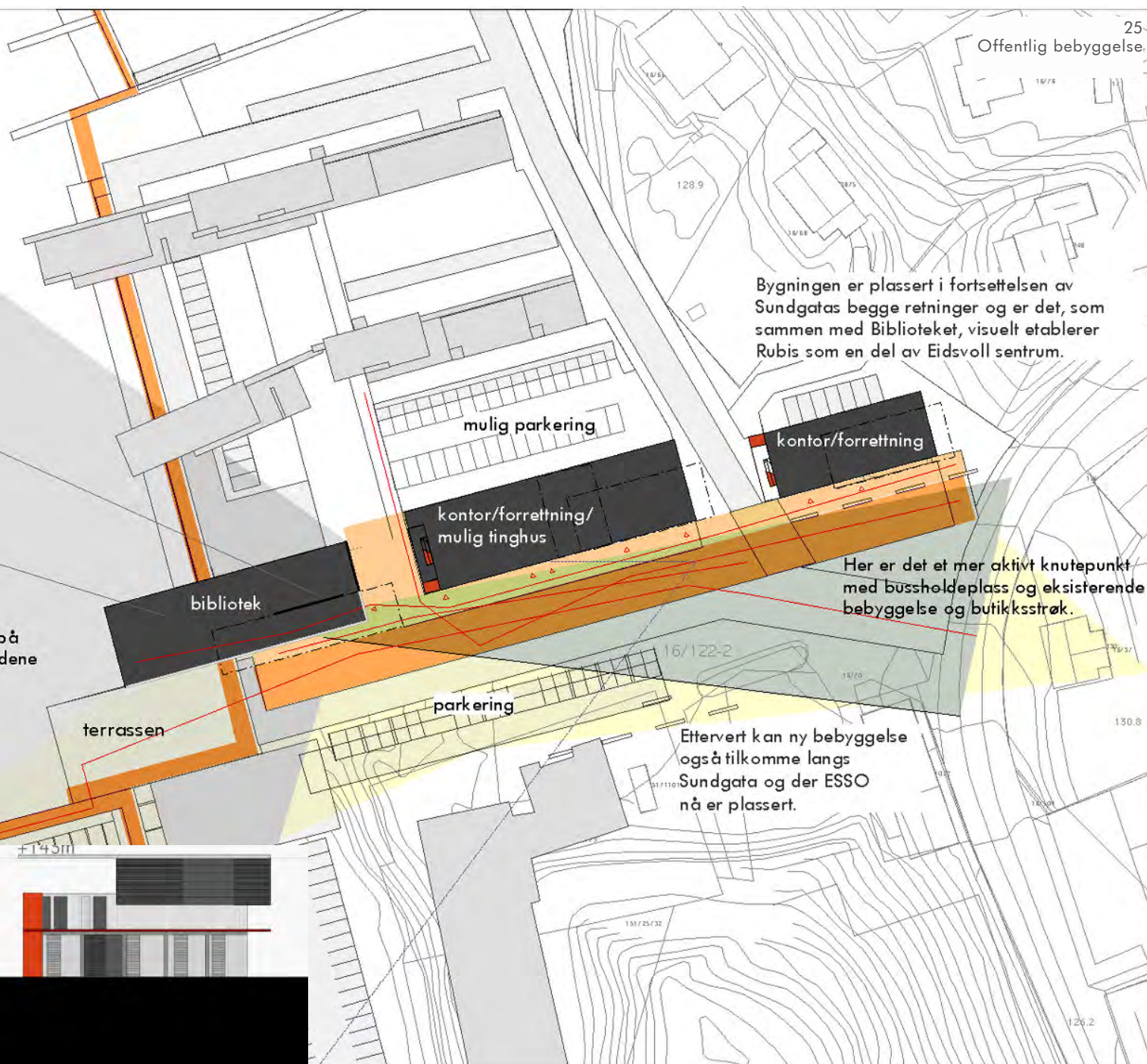
Det mest attraktive området er innerst i lokalet – ut mot elven. Her innerst i lokalet, likt et supermarked, kan de tunge publikumsaktivitetene sittegrupper for avis og tidsskriftlesere, musikkavdeling og lytteplasser for musikk plasseres.

+ 130m

elverommet

Mot Elvebredden, Vormå og de som passerer på jernbanen er biblioteket et fyrtårn, som på kveldene aktiviserer hele det sentrale vannrommet.

De ulike bygningene gis elementer som danner et sammenheng og etablerer byaksen som en viktig del av byen og forankrer Vormås forenende vannrom opp i skråningen.



Hvis Sørenskriveren plasseres på Rubis kan bygningen deles opp i to og Tinghuset få en egen identitet. Her er det også mulig å plassere en matbutikk, vel synlig fra Sundgata og med en stor parkeringsplass bak bygningen.



Det er viktig at bakkeetasjen er offentlig og transparent for å aktivisere byaksen og å etablere et virkelig urbant rom.

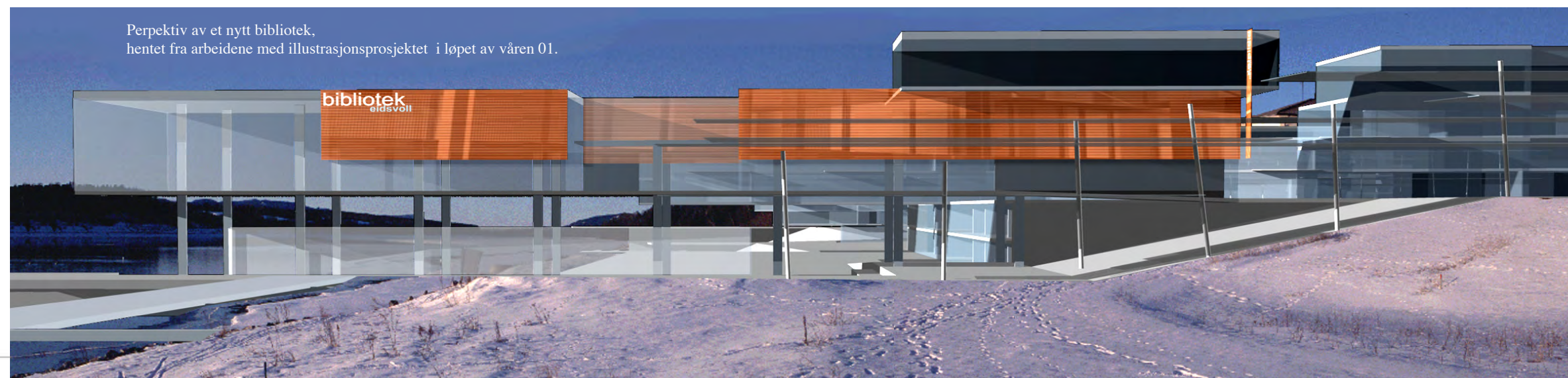
Innganger og bygningenes distribusjon plasseres her.

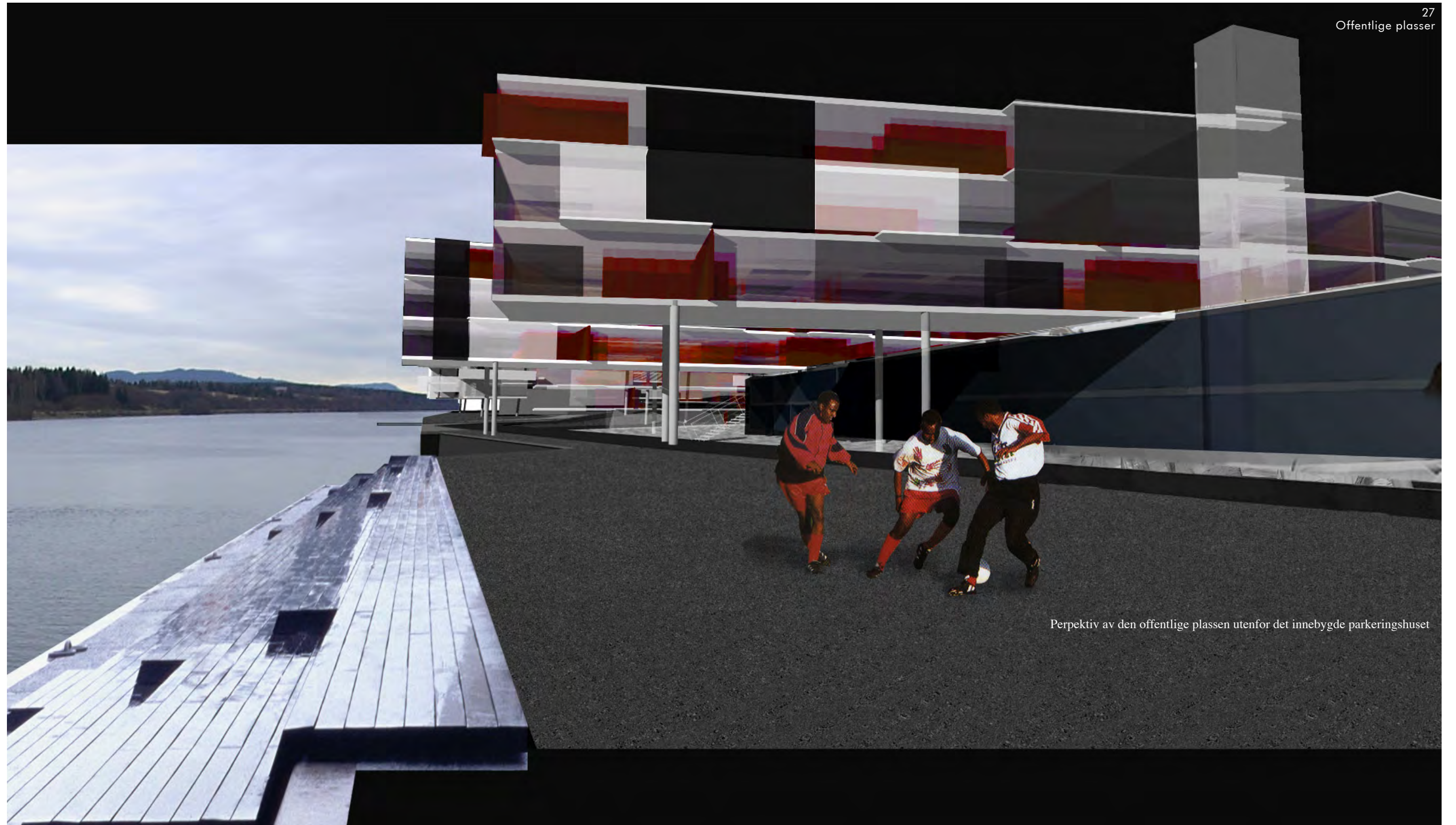
Byaksens landskap og urbane rom kan fortsette inn i bygningene og etablere en kontinuitet som danner det offentlige rom og passerer gjennom bygningene.

Det som plasseres på bakkenivå påvirker delvis mulighetene til å bedrive handel videre inn i området. Her hvor mange mennesker vil passere både til og fra Rubis og langs Sundgata med bussholdeplass for Rubis og eksisterende butikker langs Sundgata vil mindre butikker være strategisk plassert.

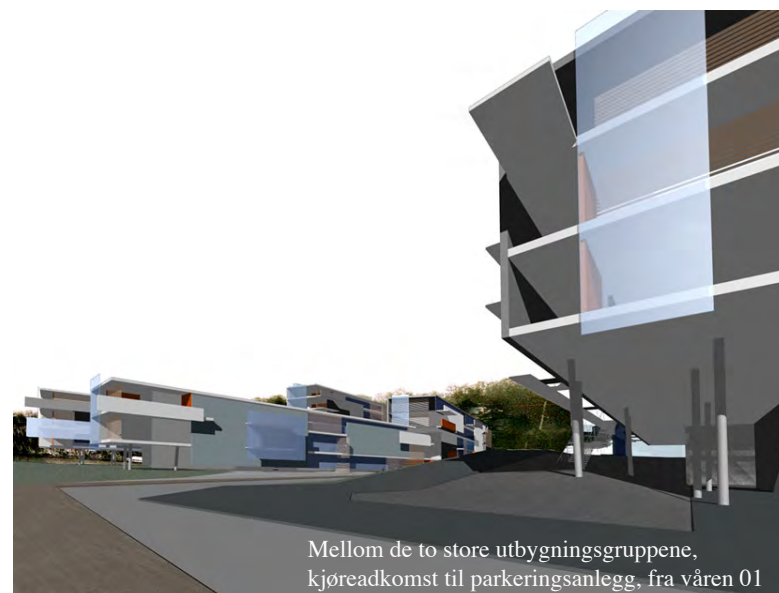
Byaksen er også et selvstendig rom i Eidsvoll sentrum, mot den plasseres inngangene til Sørenskriveren og Biblioteket.

Det er viktig at inngangen er markert og vel synlig fra Sundgata, bygningen skal være transparent og det skal være mulig å se aktiviteten i biblioteket fra avstand.





Perpektiv av den offentlige plassen utenfor det innebygde parkeringshuset



Mellom de to store utbygningsgruppene,
kjøreadkomst til parkeringsanlegg, fra våren 01



Under ev. bibliotek, ved storstue,
fra våren 01



Biblioteket og storstue
fra våren 01

4.4 Boliger

4.4.1 Boligmarked og kundegrupper

Beregnet befolkningsvekst for Eidsvoll kommune frem mot 2010 er 2.000–2.300, ifølge Fylkesdelplanen. Kommunedelplanen for Eidsvoll sentrum angir at det planlegges å bli bygget cirka 50 boliger per år i sentrum og i områdene omkring og det også skal være boliger i sentrum for alle aldersklasser. Utbyggingen på Rubis kan inneholde 110-150 boliger og retter seg mot alle ulike grupper i byen. En utbygging kan særlig bety at en ny type bolig blir tilgjengelig i Eidsvoll, som kan være attraktiv for mennesker som vil bo i mindre leiligheter og som trenger tilgang til regionens samlede arbeidsmarked og utdannelsesteder.

Hvem er det som i fremtiden kan komme til å flytte til områdene nord for Oslo?

Familier som flytter til storbyregionen fra småsteder finner seg ofte dårlig til rette i en storby med et stort spekter av tilbud, men også høy hverdagshastighet, sosiale problemer og usynlige regler som kan gi usikkerhet. For slike familier kan oversiktligheten i en mindre by være et lokkende alternativ under forutsetning av at det er mulig å få et godt arbeide. Egenskaper som lav kriminalitet, et stille og rolig bymiljø, kort avstand til barnehager og skoler og samtidig gode kommunikasjoner med storbyen er en attraktiv kombinasjon.

Hele 86% av alle boliger på Øvre Romerike er eneboliger, mens andelen på Nedre Romerike er 50%. Bare 13% av boligene på Øvre Romerike er på 2 rom eller mindre, mens Nedre Romerike til sammenligning har 18% og Oslo har hele 37%. Øvre Romerikes boligmasse er altså i dag fremst tilpasset familier.

Hvorfor er eneboligen utenfor storbyen så attraktiv for dagens mennesker? Det er tydelig at tilflyttere til Osloregionen i dag gjerne kjøper nyere eneboliger. Kostnadsnivået for gode boliger i storbyen ligger imidlertid vesentlig høyere enn når man kommer en 4-5 mil ut. Etterspørselen etter eneboliger i Romerike vil derfor sannsynligvis fortsatt være stor – særlig hvis ikke gode alternativer formuleres.

Mange hushold er imidlertid i dag små: studenter, fraskilte, enslige med barn og eldre. Mange unge og en større andel eldre skal i fremtiden ut på boligmarkedet, samtidig som skattereformen har økt kostnadene for store boliger. Øvre Romerike har også en vesentlig lavere andel av befolkningen i yrkesaktiv alder enn hva fylket samlet sett har og langt flere pensjonister enn gjennomsnittet. Tilbudet av alternativer for disse voksende grupper av boligsøkende har hittil vært for dårlig på Eidsvoll. Det er også rimelig å tenke seg at det må finnes familier som ikke har råd til å bo i enebolig eller som helt enkelt foretrekker å bo i leilighet.

Det er altså meget viktig for byens utvikling at attraktive boliger kan bygges også for de ulike grupper av Eidsvollinger som vil bo i leilighet, ikke minst i mindre leiligheter. Disse gruppene er for eksempel:

- Unge mennesker som flytter hjemmefra.
- Nyetablerergruppen, for eksempel unge par.
- Nyskilte hvor foreldrene prioriterer å bo nær barna.
- Par i middelalderen som vil selge villaen og bruke mer tid på hytta.
- Eldre som ønsker en boform som er noe enklere og mer lettstelt.

Moderne og sentrumsnære leiligheter kan bety at Eidsvoll blir attraktivt for mennesker med mer nåtidige urbane livsstiler, hvor bevegelse og tilgang til flere ulike livsmiljøer er viktige innslag. I dette scenario bor man ikke kun i Eidsvoll, men også nær Oslo, flyplassen og resten av verden. Eidsvolls plassering nær Gardermoen kan gjøre byen attraktiv for eksempel for den økende gruppen av høyteknologiarbeidstakere som har store deler av sin virksomhet rettet mot et internasjonalt arbeidsfelt.



Biblioteket lyser som et fyrtårn i høstmørket



Alle boliger har utsikt mot det opplevelsesrike landskapet og private uterom mot sør.

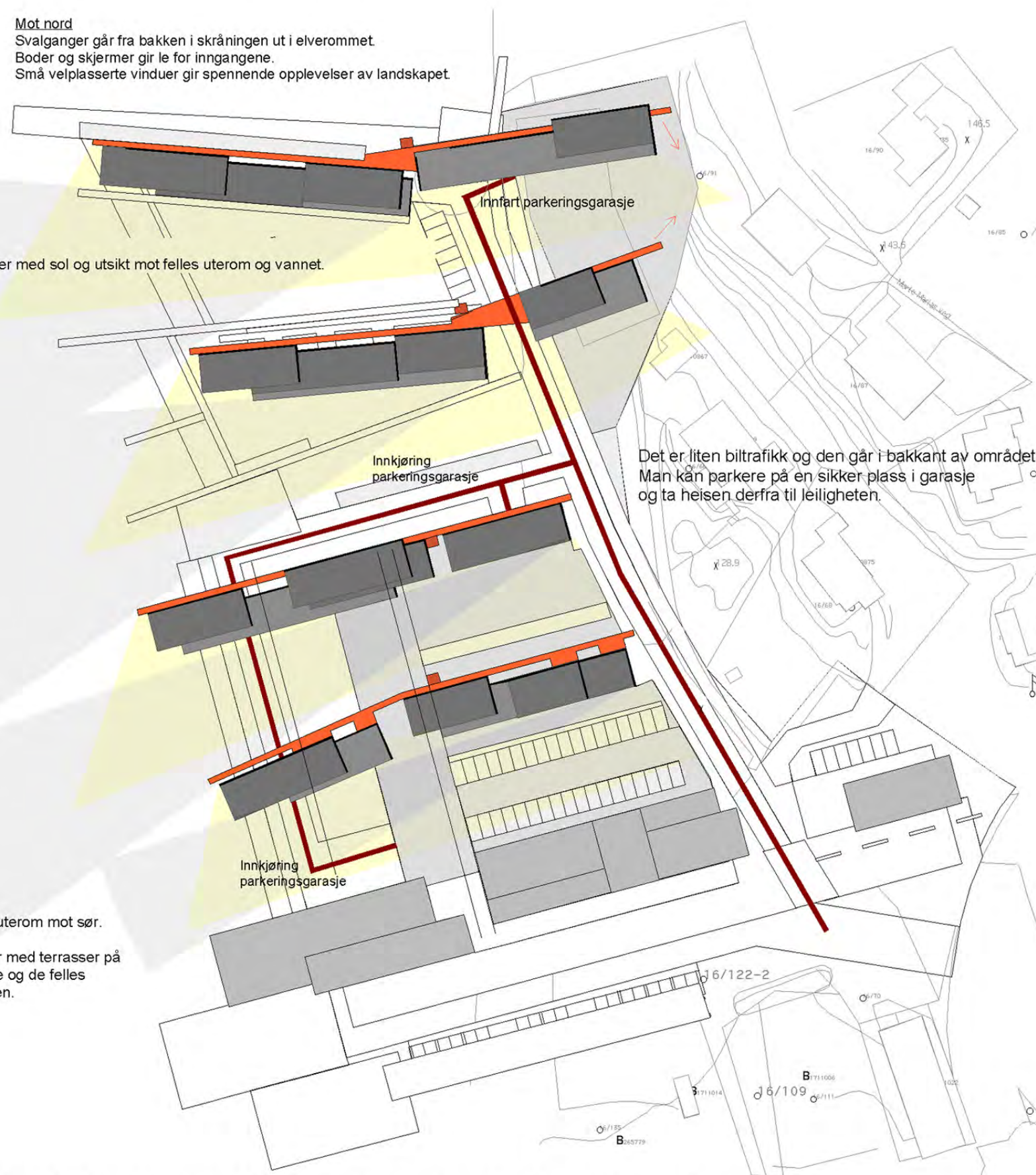
Leiligheter ligger i byen og i landskapet, med brygger ved vannet eller med terrasser på taket, med fri utsikt mot landskapet i nord eller nede ved lekeplassene og de felles uterommene, på bakken i skråningen eller over butikkene ved Byaksen.

oversikt 1:1000

Mot nord
Svalganger går fra bakken i skråningen ut i elverommet.
Boder og skjermer gir le for inngangene.
Små velplasserte vinduer gir spennende opplevelser av landskapet.

Mot sør
Private terrasser med sol og utsikt mot felles uterom og vannet.

Det er liten biltrafikk og den går i bakkant av området.
Man kan parkere på en sikker plass i garasje og ta heisen derfra til leiligheten.





30
boliger

bevegelsen langs fasadene varierer mellom beskyttede rom og spennende utblikk

Brygger ut i vannet hvorfra man kan fiske eller dra på tur med båten.

Promenade langs vannet.

Grøntstruktur som leskjerm.

Direkte adgang til parkeringsgarasjen.

Bygningene skyves for å skape interessante opplevelser av vannet i de leiligheter som ligger langt bak i området.

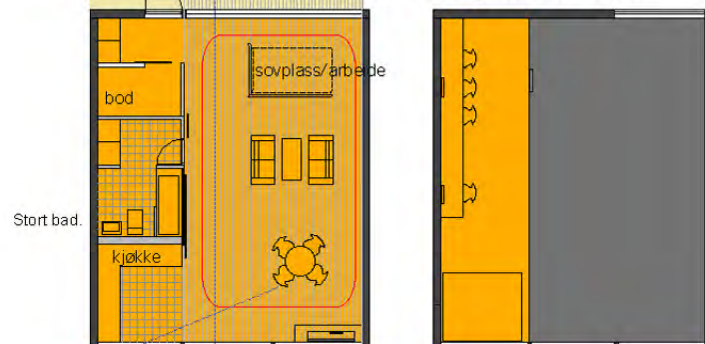
Terrasser mot det felles gårdsrommet.

Leiligheter på bakken, ved bryggene, nært gårdene og lekeplassene.



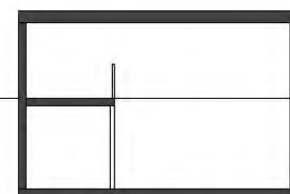
Boder praktiske for sykkel, kajakk, klatre- eller dykkeutstyr gir samtidig le for inngangen.

interessante bevegelsesmønster



Stort åpent rom som kan brukes på mange måter.

Hems med mulig arbeids- og soveplass.



Et høyt rom gir gode lysforhold tross plasseringen nært bakken.

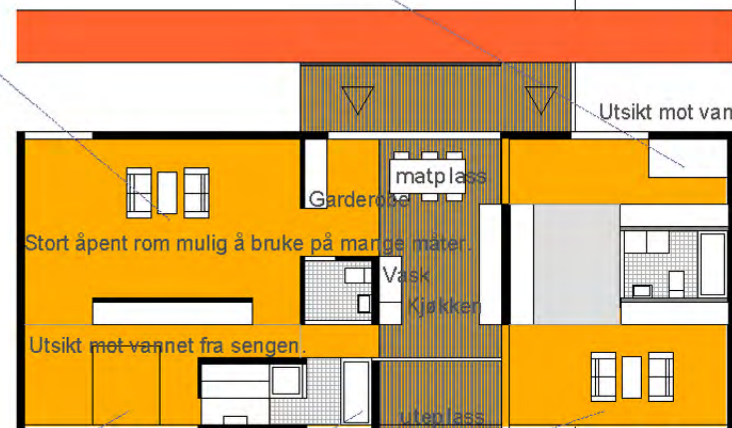
typeksempel
studio 80kvm 1: 200

1:500 +125,5/127m

spennende siktlinjer

God kontakt mellom ute og inne.

studier av leiligheter i forhold til bygningsstruktur. mot terreng



Mulig badstu etc. nær soverommet. Del som kan brukes til hybel, gjesterom eller kontor. Eldre barn kan ha en egen leilighet.

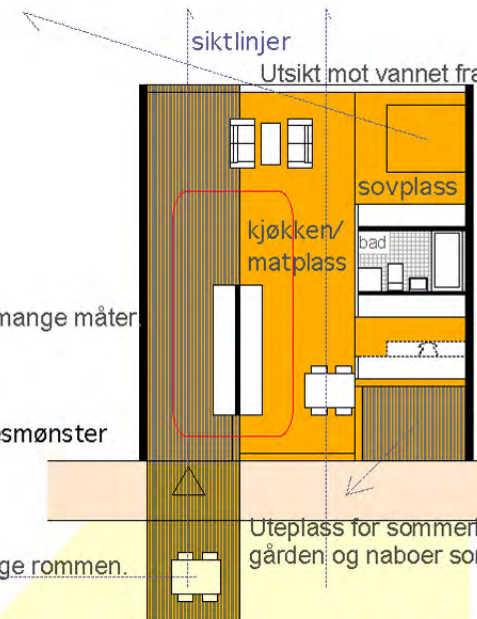
Kompleks leilighet som gir spennende bevegelsesmønstre og er mulig å bruke på mange måter.

eksempel på type
fleksibel oppdelbar leilighet,
90 kvm +40 kvm

1:200



1:500 +130m



Stort åpent rom mulig å bruke på mange måter

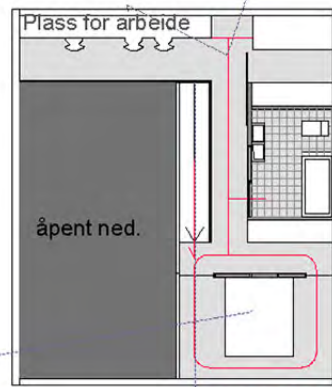
bevegelsesmønster

Siktlinjer som utnytter de utvendige rommen.

1:200

eksempel på type
studio 70 kvm

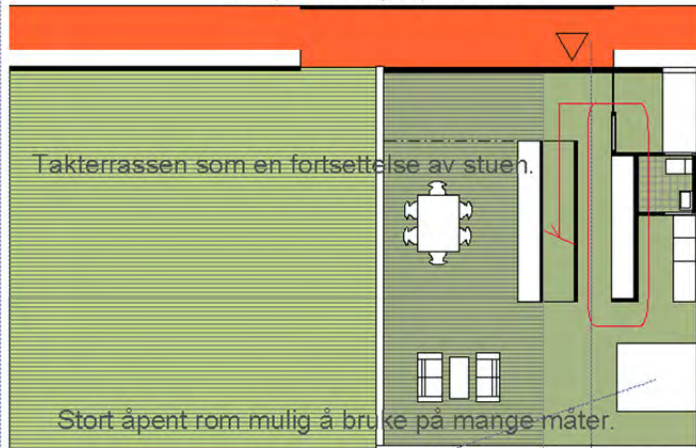
studier av leiligheter i forhold til bygningsstruktur. langs svalleganger



Stort bad.

bevegelsesmønster

Leskjermer skaper private rom.



Takterrassen som en fortsettelse av stuen.

Stort åpent rom mulig å bruke på mange måter.

Store takterrasser med dag- og kveldssol.

Utsikt fra sengen mot landskapet.

eksempel på type
dupleks med stor takterrass 120 kvm



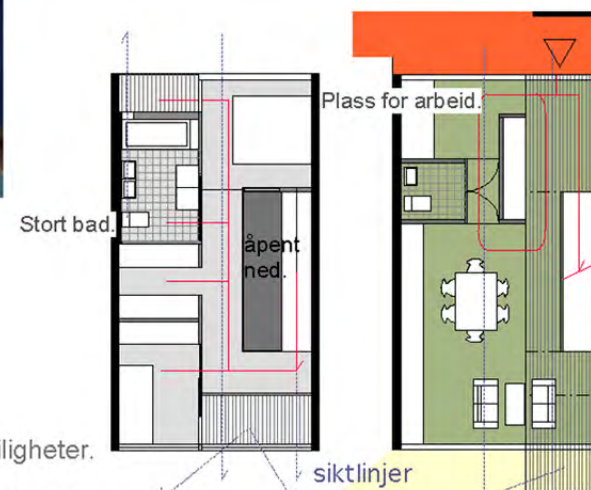
Grøntstruktur som leskjem.

Leskjermer skaper private rom.

Store takterrasser med dag- og kveldssol.

Leiligheter i skråningen. De eksisterende trærne bevarer så langt det er mulig.

Stor åpenhet mot sør.



Stort bad.

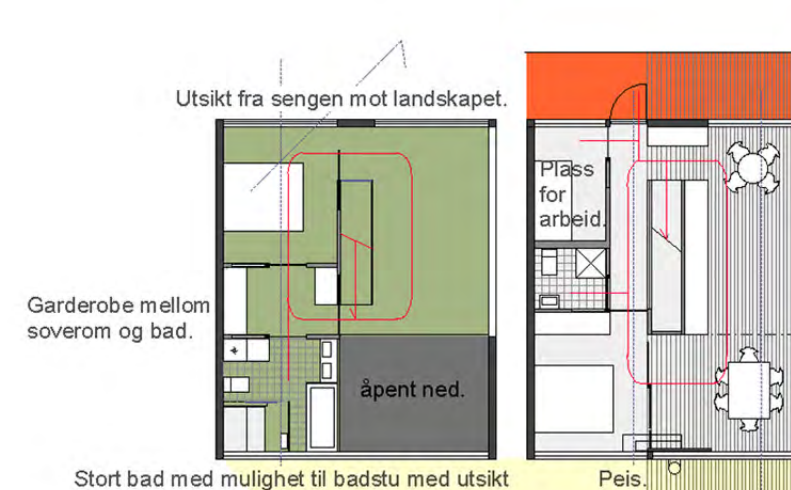
Plass for arbeid.

siktlinjer

Variasjoner med duplexleiligheter.

- Det er mulig å gå rundt leiligheten i noe som gir en følelse av romslighet.
- Stort åpent rom som er mulig å bruke på mange måter.
- Stor åpenhet mot sør.
- Spennende siktlinjer og kontakter mellom inne og ute.
- Lite rom ved inngangen for barn, gjester eller kontor.
- Stort bad.

eksempel på type
dupleks mot det felles gårdsrommet 90 kvm



Garderobe mellom soverom og bad.

Utsikt fra sengen mot landskapet.

Stort bad med mulighet til badstu med utsikt

Plass for arbeid.

Peis.

Direkte kontakt mellom matplass og uteplass.

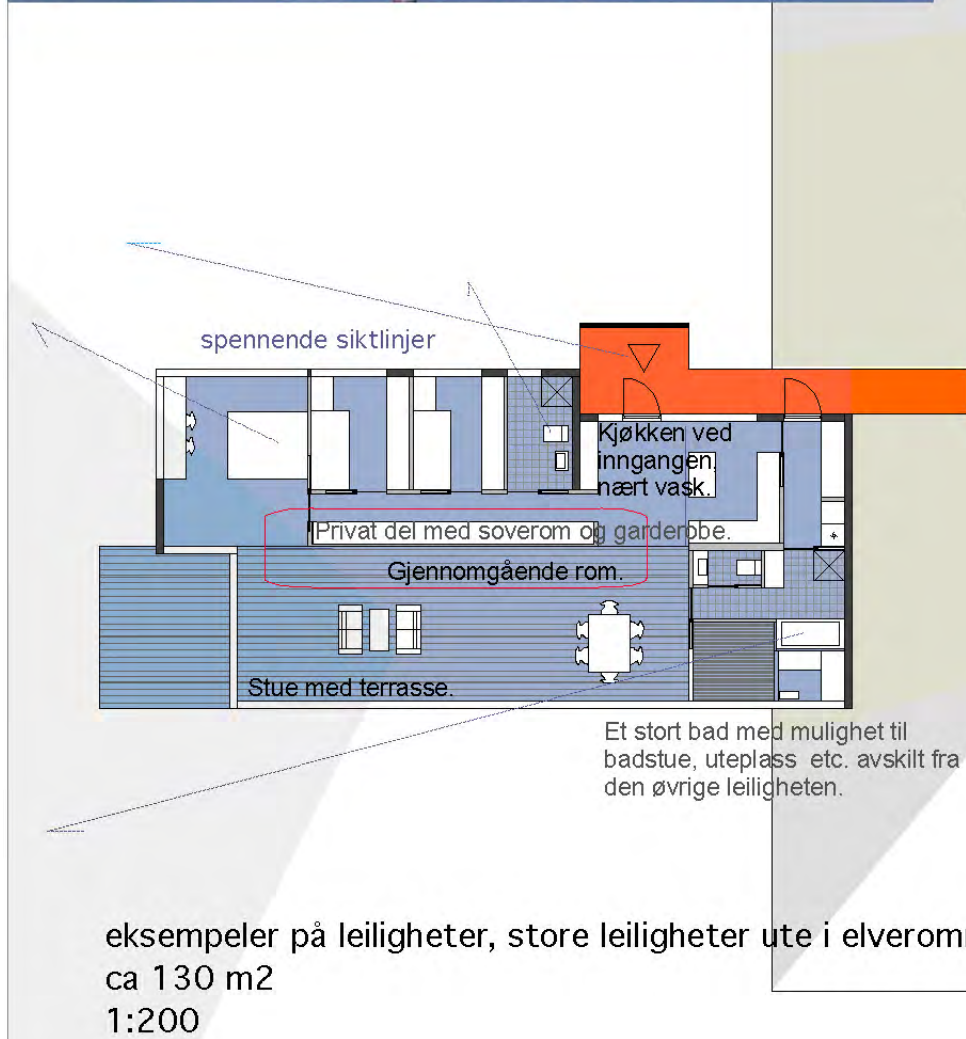
eksempel på type
dupleks mot skråningen 110 kvm

1:500 +136m



1:200

studier av leiligheter i forhold til bygningsstruktur. mot tak



panoramautsikt over elverommet



studier av leiligheter i forhold til bygningsstruktur. utsiktsleilighet



fasadeprinsipper syd hus 4

Det er mulig at det finnes ferdige bygg på området allerede i slutten av 2003.

Framdriftsplan på reguleringsplan

[illegible]

Bygningene langs Byaksen er det første byggetrinn. Der kan man også foreløpig utnytte eksisterende veier på området og ha tilfeldige parkeringsplasser nord for Byaksen. Parkeringsgarasjen og boligene ovenfor denne er det andre byggetrinn, sammen med utfyllingen i nord med masser fra byggingen av parkeringsgarasjen. Boligene på utfyllingen i nord, når denne er konsolidert, er det tredje byggetrinn.

Rubis er et byutviklingsprosjekt som prøver å bidra til en helhetsvisjon for hele Eidsvoll og bygda. Men hvordan vil livet være på området om ti eller femten år når det er ferdig utbygget og vel etablert som en bydel og en sentrumsutvidelse?

Cirka 2015:

Fullt utbygget vil Rubis inneholde blant annet nesten 140 boliger, handel og kontorer blandet, et helsesenter og et treningsstudio, bibliotek med kafé og forsamlingssal, en stor parkeringsgarasje, fellesarealer, en småbåthavn og et enkelt hotell. Mennesker bor, arbeider og utfører sine daglige gjøremål på området. Rubis er en del av Eidsvolls konsentrerte og aktive bysentrum og investeringene har tilført nye arbeidsplasser og bidratt til å løfte kulturlivet i Eidsvoll. Utbyggingen betraktes som et pilotprosjekt som viser hvordan miljøgevinster, urbane kvaliteter og økonomisk utvikling kan samvirke når byfortettinger og regionale strategier får erstatte slendrianen i feltutbyggingene.

Den nye bebyggelsen gjenåpner den historiske kontakten med vannet som Sundet hadde, og viser hvilke kvaliteter man kan vinne ved å løfte frem Vorma og landskapets skjønnhet. Derfor er det en viktig ting at de reisende med hurtigtoget mellom Oslo og Lillehammer ser byens nye bibliotek over vannet. Bygningen bidrar til å gjøre Eidsvoll kjent som "byen ved Vorma" – særlig om kvelden er den særpreget og lyser som et fyrtårn ut over vannspeilet. Biblioteket danner sammen med forsamlingssalen et viktig grunnlag for bygdas aktive kulturliv. Det er nå det normale at frie nordiske teatergrupper, likesom Nationalteateret og nordnorske mannskor, har Eidsvoll med på turnéplanen sin. Forsamlingssalen brukes også til møter, forelesninger og konferanser.

Kaféen ved strandkanten fungerer som Eidsvolls storstue og er en av byens viktigste samlingss plasser, særlig om våren og sommeren. Her møtes ulike grupper av mennesker for å samtale og ta en øl. Det er lett å slentre forbi når man har lest avisen på biblioteket, vært og trent eller når man passerer langs strandpromenaden med hunden. Terrassen ved Vorma er et møtepunkt for menneskene i bygda og folkelivet synes også fra jernbanen. Den kvelds åpne kaféen tilfører aktivitet til bysentrum etter at butikkene har stengt og dette bidrar til å gjøre Eidsvoll mer interessant for de unge i bygda.

Biblioteket og internettkaféen samvirker aktivt med byens mange skoler og bidrar til å gjøre Eidsvoll kjent som en by med gode utdannelsesmuligheter. Dette gjør at sammen med det rolige bymiljøet, de korte avstandene, den lave kriminaliteten og de rimelige husprisene er Eidsvoll populært som et godt oppvekstmiljø for barn.

Boligene på Rubis er kjent for sine åpne lyse rom, utsikten og kvaliteten i materialer og i byggedetaljer. Husene utnytter fullt ut vestsolen og det fantastiske ved å bo ved Vorma. Rubis gjør at et bredere spektrum av boligtyper kan tilbys i bygda og i dag bor flere ulike grupper av mennesker på området.

Mange barnefamilier bor i de nye store leilighetene i nord – mens unge som flytter til sin første leilighet, par i middelalderen som har solgt villaen og par i 30-årsalderen som arbeider i Oslo dominerer i småleilighetene. Bakkeetasjen i syd er reservert for eldreboliger. Mange av de eldre setter stor pris på nærheten til servicetilbud og helsesenter og den store aktiviteten rundt Byaksen og på lekeplassene mellom husene. En særlig avtale med kantinen gjør at mange spiser sin middag på kaféen til en redusert pris.

Nærheten til jernbanestasjonen er meget viktig for mange av de som bor på Rubis, og som arbeider i Oslo eller ved Gardermoen. Det tar normalt bare 9 minutter til flyplassen og litt mer enn en halv time til arbeidsplassene i Osloregionen. Mange som arbeider nord for Oslo har faktisk en kortere reisetid i dag enn da de bodde i selve byen. Den økonomiske utviklingen og den tettere bystrukturen som er resultater av de regionale forandringene gjør at grunnlaget for kollektivtrafikken har blitt større. Dette har for eksempel gjort det mulig å ha flere togavganger og spesielle ekstra raske tog som bare stopper på noen stasjoner. Disse togavgangene bruker bare 7 minutter til Gardermoen og 25 minutter til Oslo S. Det er blitt en tettere busstrafikk i regionen som gjør at folk som bor i bygda lettere kan komme seg til togene og til tettstedene. Bilavhengigheten er derfor generelt blitt mindre.

Mange mennesker arbeider på Rubis; på kontor og i forretninger. En sekundærgevinst av Rubisutbyggingen er at flere hundre nye arbeidsplasser har kommet til i byens sentrum det siste tiåret og dette bidrar til den gode økonomiske utviklingen i Øvre Romerike. Sammen med de nye innbyggerne som nå bor i byen bidrar utviklingen til at skattebasisen for Eidsvoll kommune år 2015 er meget god, hvilket i neste rekke gjør at service, helsestell og skoler har et høy nivå.

De nye arbeidsplassene har som følge av investeringene de siste ti år ført til at prosjekter er blitt gjennomført også på andre steder i sentrumsområdet.

Langs Sundgaten har nye bygninger blitt oppført med boliger, handel og kontor, hvilket ytterligere fortetter byen og integrerer Rubis med sentrum. Det finnes nå nye kontorbygg på utfyllingen i syd ved veibroen, noe som er en god utnyttelse av den trafikkforstyrrete eiendommen. Jernbaneområdet er blitt utviklet med kontorer nærmest stasjonen, og med bedrifter som kan eksponere seg mot hurtigtoget. Boliger finnes i bakkant, litt opp i skråningen.

En sekundærgevinst for Eidsvolls bymiljø er at den høyere utnyttelsen i sentrum gjør at arealene brukes bedre. Mindre arealer enn tidligere er ubrukte eller kun benyttet til parkeringsformål. Investeringene i Rubis har for eksempel gjort det økonomisk mulig/lønnsomt å bygge en parkeringsgarasje.

Flere mindre kaféer er blitt etablert langs elven. Strandpromenaden som forbinder Rubis med bysentrum er blitt utbygget videre nordover og har aktivisert vannfronten. Gangveien er nå en blitt viktig del av rekreasjon og friluftsliv.

Eidsvoll er også et senter for det sydnorske natur- og friluftslivet. Det enkle og billige hotellet benyttes av båtfolk, ornitologer og mennesker som vil på tur i bygda. Plutselig, i noen intense uker om våren domineres Rubis av folk som gleder seg til fugletrekkene. Andre kommer fra Osloregionen med bil, tar inn på hotellet og setter kajakken på vannet for å få en nydelig tur nordover.

blue architecture landscapes
blå arkitektur landskap
bal

tromso
gothenburg
stockholm

svalebogatan 5
s 41475 göteborg
sweden
+46(0)31123630
+46(0)317046520FAX

stakkevollveien 51
n 9010 tromso
norway
+47 77696103
+47 90827889

info@bluearchitecture.com
www.bluearchitecture.com

nils mjaaland arkitekt mna1
professor
head of unit for
modern architecture & housing
chalmers university of technology
s41296 gothenburg
sweden
+46(0)317722466
+46(0)707732134
mjaaland@arch.chalmers.se

