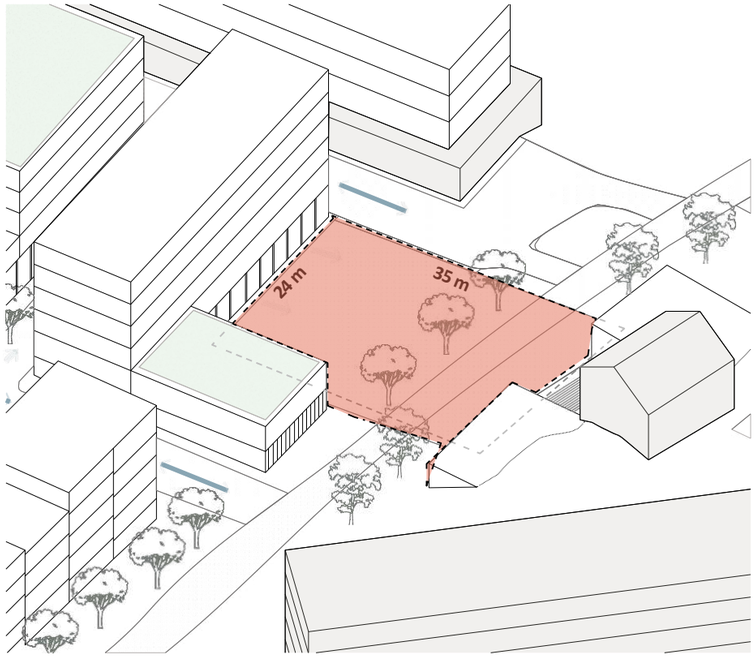


Bydelstorg og boligutvikling på Trosterud

Bydelstorg, bolig og næringsutvikling på Trosterud

Vi har laget et enkelt mulighetsstudie som vurderer utviklings-muligheter på ulike tomter ved Trosterud t-banestasjon og som definerer et bydelstorg i forbindelse med en vernet sveitservil- la. Våre ambisjoner er å:

- Skape dialog mellom de ulike tomteeierne.
- Skape et bydelstorg på Trosterud og gi sveitservillaen et innhold bydelen trenger.
- Være med på å løfte Trosterud og skape aktivitet i dialog med bydel og nabolag
- Delta i utviklingen av bolig og handel med utgangspunkt i lokalsamfunnets behov, og med ambisjoner om å bidra i kommunen sitt arbeid med den tredje boligsektor.
- Bidra til å gjennomføre ambisjoner for Gårdsveien og ko-blinger til marka som er pekt på i VPOR for Haugerud og Trosterud.



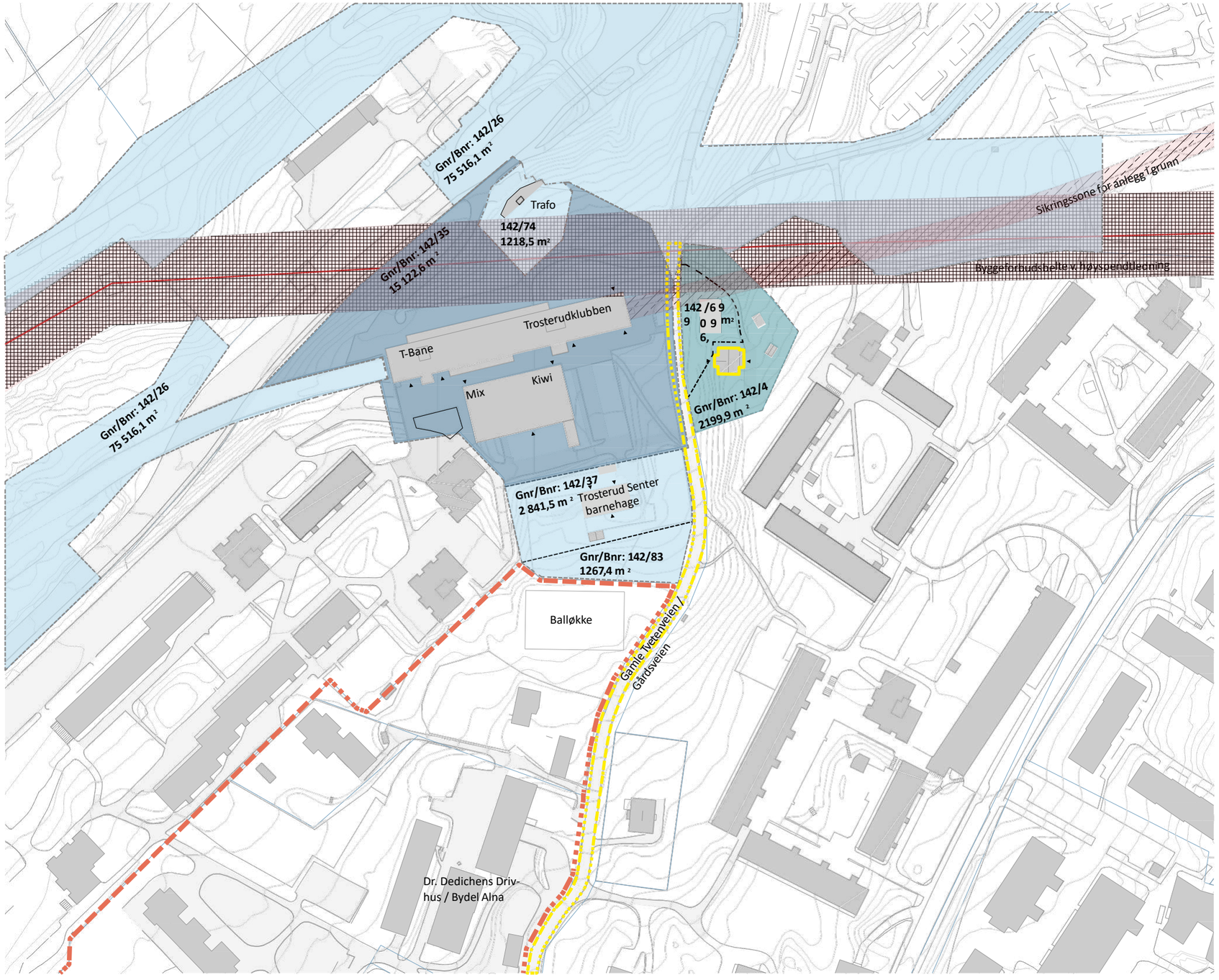
Trosterud bydelstorg




Nordvoll skole
Dr. Dedichens Grønne Torg
Stubberudlia barnehage
Tvetenveien 267b
Trosterud senter Barnehage
Gamle Tvetenveien / Gårdsveien
Trosterud senter
Kiwi
Trosterud T-bane
Tvetenveien

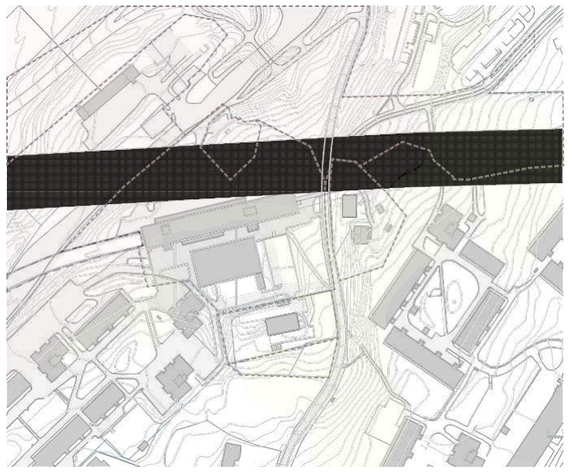
Analyse

Areal, eiendomsforhold og hensynssoner





Eksisterende regulering

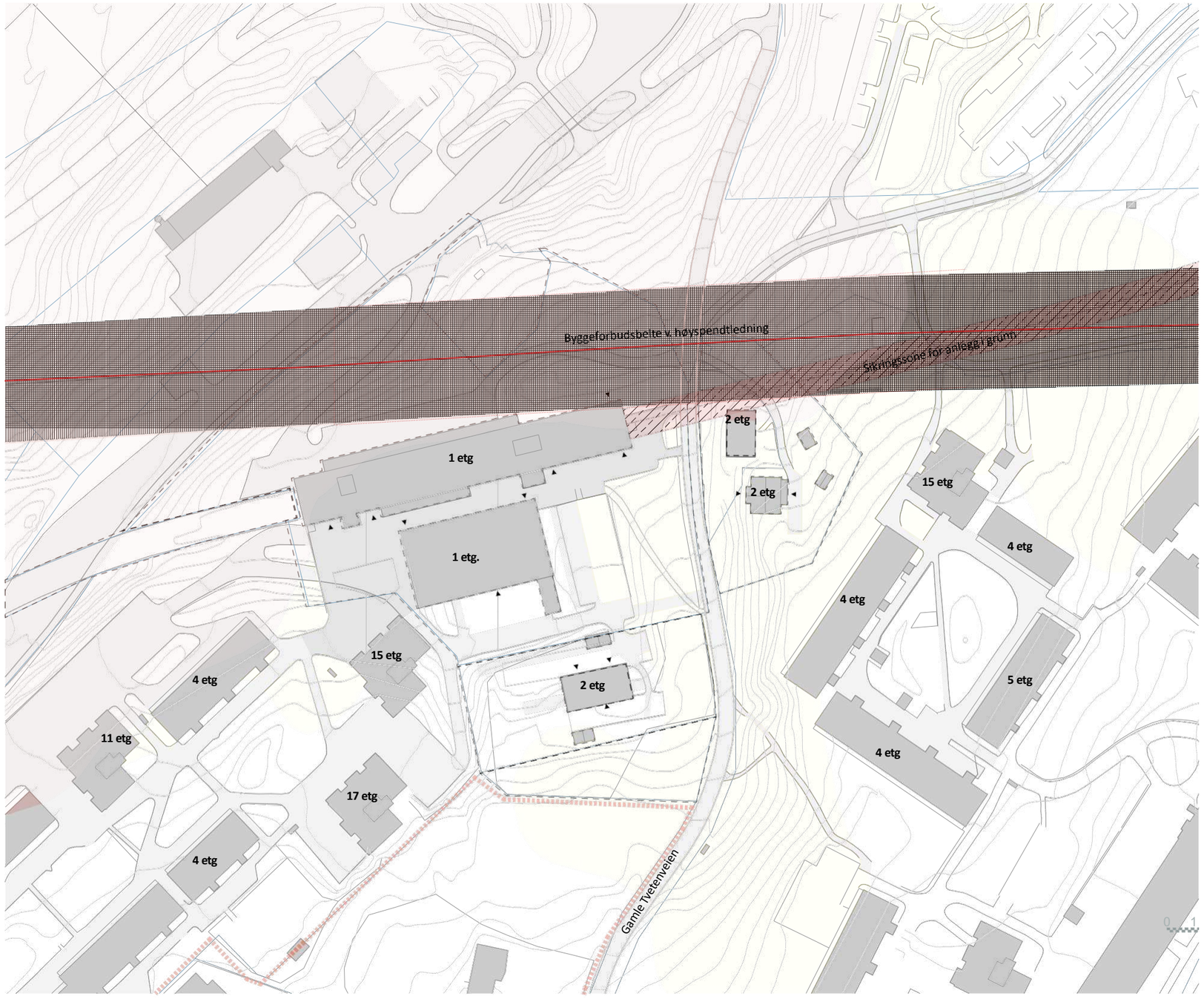


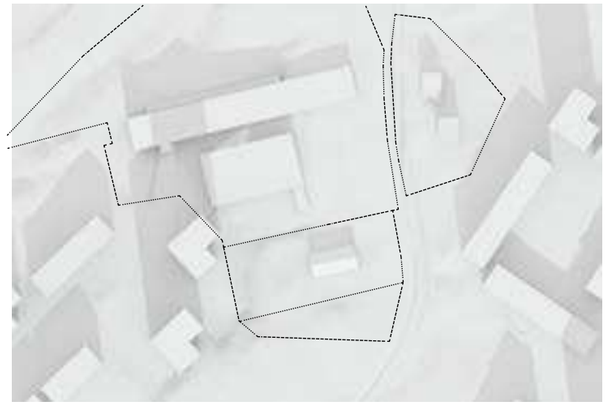
Rød og gul støysone

- Planområde
- VPOR Planområde
- Gul liste
- OBOS
- Forslagsstiller
- Oslo kommune (EBY, OBY)

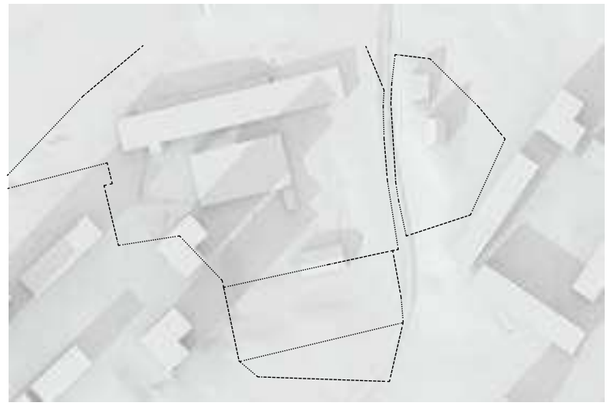
Analyse

Bygningshøyder og nåværende solforhold





Soldiagram
20. mars kl 12.00



Soldiagram
20. mars kl 15.00



Planområde

VPOR Planområde

Gul støysone

Rød støysone

Haugerud senter





Trosterud senter



?

Arealutnyttelse
Skisse fra VPOR, av Eriksen Skajaa Arkitekter (Fragment)

Føringer fra Oslo kommune

Tema	Tilbakemeldinger fra Oslo kommune / PBE	Tiltak fra forslagstiller
Overvann	Må håndteres åpent og lokalt. Eksisterende dreneringslinjer må tas hensyn til	Takstruktur/åpne grønne arealer som opptar og drenerer overvann.
Kulturminner	Tvetenveien 267b (villa med uthus og hage) og Gamle Tvetenveien	Bevare og tilbakeføre miljøet rundt boligene. Utbyggingen påvirker ikke gamle Tvetenveien.
Miljøforhold	Eiendommene ligger delvis i gul og rød støysone. Eiendommene er utsatt for noe svevestøv og er innenfor gul sone.	Tiltaket tilpasses dette
Teknisk infrastruktur - Høyspentledninger	Statsnett høyspentkabel går forbi eiendommen. Avstand til kabel og konsekvenser ved eventuelle nye tiltak må avklares med Statnett.	Nytt boligformål på vestsiden av Tvetenveien 267 utgår, noe som fjerner konsekvensene.
Teknisk infrastruktur - T-banetunell	T-banetunellen for linje 2 går under deler av eiendommen. Konsekvenser av planforslaget må avklares med Sporveien, som skal gi tillatlse til tiltak jf. Jernbaneloven § 10	Tiltak koordineres med Sporveiene og hensyntas.
Barn og unges intersser	Det er spesielt behov for innvendige og utvendige møteplasser for ungdom (jf. sosiokulturell stedsanalyse u planprogram for Trosterud og Haugerud)	Tilrettelegges for at Tvetenveien 267 med nybygg og rehabilitiert Sveitservilla kan benyttes av nærlijøet og unge. Det tilrettelegges for en utvikling på tvers av aldersgruppene som for eksempel bibliotek, med ute/inne servering, samt forsamlingslokaler. Behov drøftes med bydelen og nærmiljø.
Vurdering av egnethet for bolig	Pga. støy fra E6 vurderes boligformål som problematisk. Adkomst er også en utfordring.	Villaen nærmest høyspentledningen (Tvetenveien 267 rives, og det bygges en støyvegg over T-banestasjonen som skjermer for resten av boligområdet.

	Tilbakemeldinger fra bymiljøetaten	Tiltak fra forslagstiller
Adkomst	Kryssing av gang-/sykkelvei for å komme til garasje/parkering kan aksepteres. Løsninger med bilkjøring på gang-/sykkelvei vil være uheldig for trafikksikkerheten og brudd på trafikkreglene. Varelevering og avfallshenting bør løses på privat grunn eller under bakkenivå. Adkomst og oppstilling for utrykningskjøretøy eller lign. skal ikke løses på regulert friområde eller på regulert gang-/sykkelvei.	Tilrettelegge for begrenset behov for transport og varelevering helt til dør og skal planlegges for å unngå økning eller negative konsekvenser. Det skal bli tilrettelagt for persontransport ved funksjonsnedsettelse.
Parkering	Tenke på fremtidige behov og tilrettelegge for min. 30 % sykkelparkeringsplasser for el-sykler, og min. 15 % transportsykler. Bilparkering bør begrenses.	Det vil bli oppført sykkelparkering, også for el-sykler, men siden bolig (Tvetenveien 267) utgår, og at planlagt hovedaktivitet er basert på gangtrafikk er det ikke planlagt parkeringsalternativer utover betalingsparkering eller fastleie.
Grønnstruktur	Trær som må felles bør erstattes ved nyplanting av natrulige hjemmehørende arter. Unngå fremmede arter.	Planlagt tiltak er at alle trær som fjernes ved utbygging skal erstattes. Samtidig er det et ønske om utvidelse og en delvis tilbakeføring til opprinnelig hage (Tvetenveien 267).
Trafikk	Konsekvenser for det lokale veinettet mht. trafikksikkerhet og fremkommelighet. Belyse dagens situasjon, fremtidige arealbruk og trafikkforhold. Trygg skolevei skal inngå i vurderingen.	Overordnet skisse vil redusere/fjerne det utvendige parkeringsbehovet for tomten. Dette vil påvirke trafikkbildet positivt. Det er gode siktlinjer i krysningspunktet, men det vil vurderes ytteligere sikringstiltak hvis hensiktsmessig.
Behov for offentlig infrastruktur	Skifte av lysmaster langs gang- og sykkelvei. Behov for helheltlig gjennomgang av belysningen i området.	

Føringer fra Oslo kommune

Tema	Tilakemeldinger fra Byantikvaren	Tiltak fra forslagstiller
Underlag	Byantikvaren har utarbeidet et kulturminnegrunnlag som ligger som et vedlegg til planprogram og VPOR for Haugerud og Trosterud	Tilhensyntas
Tvetenveien 267b	Villaen, Bjerkeli, er ført opp på Byantikvarens gule liste. Anlegget er godt bevart og har høy historiefortellende og kulturhistorisk verdi.	De gullistede byggene bevares, istandsettes og aktiveres. Bygningen kan bli et landemerke godt synlig fra Groruddalen nord (Lindeberg til Rødtvet). Eiendommen og bygget forsterkes ved å bygget fra 1983 og ved at hageanlegget og eventuelle nye bygg utvikles for almen bruk.
Den gamle Tvetenveien	En gammel og viktig veitrasé. Veien ble offisielt navngitt i 1861, og ble fra 1960 tilrettelagt som en samleåre for gangtrafikk, mellom boligområdene, barnehager, skole, forretninger og T-banen	Den gamle Tvetenveien holdes fri for biltrafikk, og blir istedet en sentral akse for det nye boligområdet, med et tilhørende torg ved Trosterud senteret. Veien bevares og aktiveres.
Trosterud senter, T-banestasjon og Trosterud senter barnehage	Under vurdering for oppføring på gul liste.	



Tvetenveien 267b
1900-tallet

Tomten til Bjerkly ble skilt ut fra Trosterud gård i 1898 og bygningene oppført omkring 1900. I 1904 står C. N. Halvorsen oppført som eier. Eiendommen lå sentralt til ved den gamle Tvetenveien og hadde flott utsyn over dalen og byen. Bygningen er i ka- rakteristisk sveitserstil, med store takutstikk, solid kjeller av gråstein/teglstein og veranda mot sør.
Bygningen har gammel faspanel og gamle vindus- omramminger med utskjæringer. Vinduene er av ny- ere dato, av typen T-post. Eiendommen ligger høyt og fritt med utsyn over Groruddalen.



Gamle Tvetenveien
1700-tallet

Tvetenveien ble offisielt navngitt i 1861.
Tveten gård kan ha blitt ryddet allerede før vikingtid, og Tvetenveien ble tidlig en viktig ferdselsåre som knyttet sammen gårdene Tveten, Haugerud og Trosterud.
I området Haugerud/Trosterud ble det, som i andre dra- bantbyer planlagt på 1960-tallet, lagt stor vekt på tra- fikkseparering. Det skulle være mulig å gå fra boligom- rådene til barnehager, skole, forretning og T-bane uten å krysse bilveier. Den gamle Tvetenveien ble tatt i bruk som en «samleåre for gangtrafikk», og den nye Tvetenveien ble lagt langs T-banelinja.

Veistrekningen som listeføres er den gamle Tvetenveien fra Haugerudveien i sør til den nye Tvetenveien nord for Trosterud T-banestasjon. Den gamle traseen er beholdt og det er fortsatt flere gamle trær bevart fra tiden før dra- bantbyutbyggingen.

Føringer fra Planprogram med VPOR

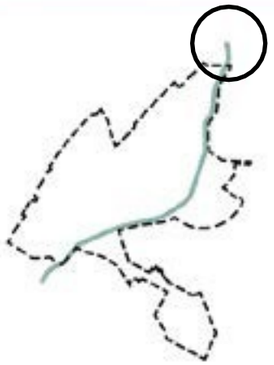
Tema	Funn og føringer i Planprogram / VPOR	Tiltak fra forslagstiller
Barnetråkk høsten 2017	Barn savner gode lekeplasser tilpasset sin alder (s. 20 VPOR)	Forslagsstiller vil gjennomføre medvirkningsprosess(er) med barnehager, skoler og barn i nabolaget for å få inn- spill til hvilke lekemuligheter som mangler og inkludere lek i utviklingen av tomter.
Sosiokulturell stedsana-lyse	Trosterud senter oppleves som utrygt (s. 21 VPOR)	Opparbeidelse av torg og belysningsplan vil føre til økt trygghet. Fler næringslokaler og bydelstjenester vil også føre til økt bruk av torget.
Harde og myke trafikanter	Oppgradering av sykkelparkering ved alle aktuelle målpunkter i planområdet (s. 28 VPOR)	Det vil bli etablert sykkelparkering i tilknytning til nytt torg.
	Den midlertidige parkeringsnormen for tett by skal legges til grunn i stasjonsnære områder, dvs. innenfor 500 meter gangavstand fra T-banestasjonene. (s. 28 VPOR)	Tilhensyntas
	"Gårdsveien" eller Gamle Tvetenveien vises som en tydelig kobling til Østmarka i begge retninger Se tiltaksliste side 70 og for koblinger til marka side 71.	Forslagsstiller vil i dialog med bydel og områdeløft foreslå tiltak i tråd med VPOR. Mulig innhold i sveitservillaen kan være å samarbeid med DNT lage en Marka Bystue og tydeliggjøre adkomsten til Østmarka.

8. Gårdsveien

Kategori: Gangstrøk	Tiltak: Omforming	Lengde: 800 m	Status: Del av VPOR

Eksisterende situasjon
Fra Furuset og nesten til Tveita, går det en kombinert gang- og sykkelvei gjennom boligområdene og forbi de ulike T-banestasjonene, skole- og idrettsanleggene, kalt Gårdsveien. Dette er en populær og mye brukt gang- og sykkelvei, selv om det savnes god belysning langs veien. Det avholdes en årlig gatefest langs Gårdsveien som tiltrekker seg mye folk og som har blitt et populært arrangement.

En attraktiv gang- og sykkelvei, rik på opplevelser
Gårdsveien foreslås som et mer historisk korrekt navn på turveien. Gang- og sykkelveien har et stort potensial som en viktig forbindelse mellom Trosterud og Haugerud og i bydelen generelt. Gårdsveien bør styrkes og videreutvikles gjennom ulike enkeltprosjekter innen rekreasjon, opplevelser og urban dyrking. Noen steder må forholdet mellom biler, som kjører på veien, og forgjengere og syklister avklares.



Det anbefales at utvikling av Gårdsveien bygger videre på dens rolige og rekreasjonskvaliteter. Videre bør det utredes om Gårdsveiens identitet gjennom hele bydelen bør styrkes gjennom designgrep som felleselementer.

Gårdsveien programmering og overordnede utforming skal utredes som en del av bydel Alnas områdeløft, der bydelen også vil være ansvarlig for å sikre gode medvirkningsprosesser.

9. Koblinger

Kategori: Gate/forbindelse	Tiltak: Omforming	Areal: -	Status: Del av VPOR

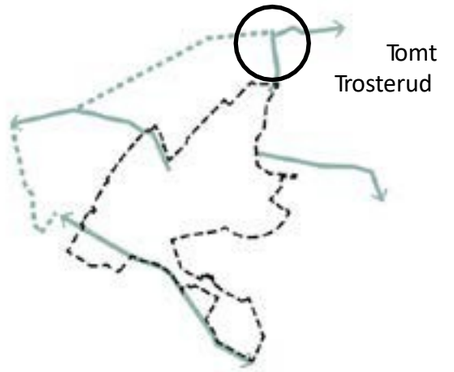
Eksisterende situasjon
Det eksisterer i dag flere koblinger innenfor planområdet, men også til omgivelser rundt, som Østmarka og dalbunnen/Alnasenteret.

Tiltak: Tydeliggjøre eksisterende koblinger i området
Området ligger med umiddelbar nærhet til Marka, men har et stort potensial for tydeliggjøring av koblingene opp mot Marka. Det anbefales å bygge videre på tre eksisterende koblinger

- Fra Haugerud T-bane til Marka
- Regulert friområde fra skulpturparken ved Trosterudvillaen til Marka
- Fra Trosterud T-bane til Marka og Lille Wembley

Området har fysisk, men ikke opplevd, nærhet til dalbunnen og Alnasenteret. Det er potensial for tydeligere koblinger. Det anbefales å bygge videre på to eksisterende koblinger

- D16 langs Trosterudbekken
- Kobling fra Haugerud T-banestasjon, gjennom boligområdet og langs høyspenttraseen.



Koblingene skal utredes i forbindelse med tilliggende detaljreguleringer. Et sentralt krav er at ny utforming fører til økt opplevd nærhet og tilgjengelighet til Marka og dalbunnen. Behov for belysning bør vurderes.

Føringer fra Planprogram med VPOR

Boligutvikling s. 27 - VPOR Haugerud og Trosterud

Boligene og boligenes uteareal skal variere i størrelse, innhold og utforming for å sikre en variert sammensetning av beboere. Det skal etableres både blokkbebyggelse, rekkehus og townhouse. Nye boliger skal komplimentere dagens boligtilbud og ses i sammenheng med boligbehovet i bydelen.

De ulike feltene (A, B og C) skal utvikles som selvstendige nabolag med hver sin egenart. Felt A, som utgjør Haugerud sentrum, skal ha en urban karakter med variert sammensetning av offentlige byrom, boliger, handel og tjenestetilbud. Generelt anbefaler PBE en kompakt utvikling med en utnyttelsesgrad som spenner mellom 100% og 200 % med høyest utnyttelse i nærheten av T-banestasjonen. Plan- og bygningsetaten (PBE) anbefaler at byggehøyder varierer fra 2 til 5 etasjer, avhengig av bygningstypologi, størrelsen på utearealene og plassering i forhold til eksisterende bebyggelse. Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) anbefaler imidlertid at det tillates noe høyere utnyttelse dersom det ellers sikres en variert sammensetning av bygningstypologier og gode utearealer. De illustrerte eksemplene i hovedalternativet viser derfor byggehøyder på opp til 6 etasjer og en utnyttelse på ca 225 % BRA i felt A, 215 % BRA i felt B og 110 % BRA i felt C.

Endelige krav til utnyttelse og høyder skal vurderes og fastsettes i den enkelte plansak. Dersom det ved detaljregulering fremmes et forslag med høyereutnyttelse enn PBEs anbefalinger, må det i tillegg utredes et alternativ som er i tråd med PBEs anbefalinger for høyder og utnyttelse

Områdetype 3

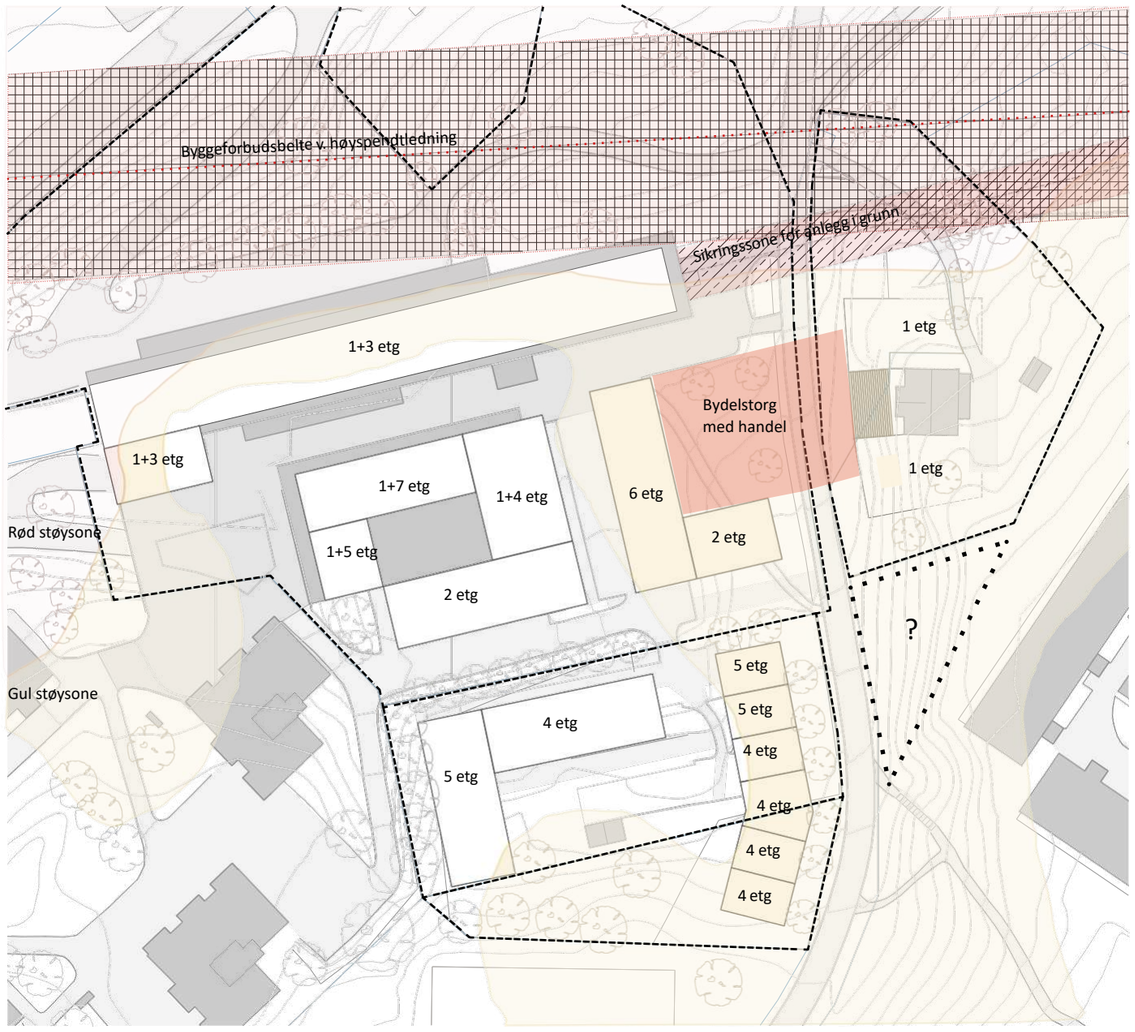
Minste felles uteoppholdsareal (% av m² BRA bolig)	20%
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum	60%
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs. andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek	80%
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20	50%

Områdetype 4

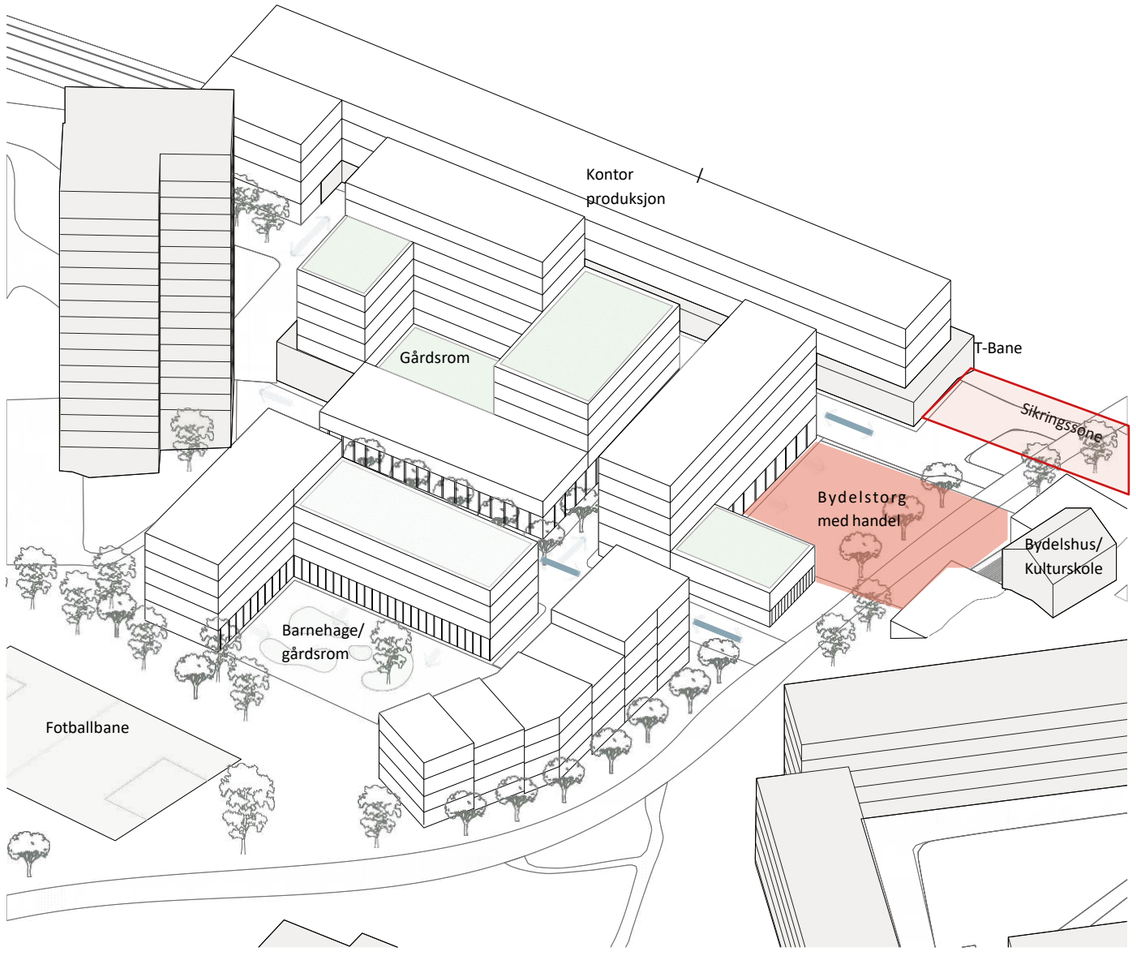
Minste felles uteoppholdsareal (% av m² BRA bolig):	20 %
Andel av minste felles uteoppholdsareal (MFUA) på terreng eller lokk på/over gateplan, minimum:	75%
Samlet felles uteoppholdsareal (SFUA). Dvs. andel av MFUA som har en størrelse og samlet form som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek	80%
Prosentandel felles uteoppholdsareal (MFUA) som skal være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15 og kl. 20	50%

Scenario

Vi omdisponerer tomter og bygger et bydelssentrum med stydelig struktur av handelsgater, boliggater små plasser og bydelstorg påkoblet Gamle Tvetenveien og forbindelsen til utviklingsområdene på Haugerud.



Plan



Volum Eksisterende bygg

Torget

Vi vil skape et grønt og levende bydelstorg med lokal handel og tjenester som nabolaget på Trosterud føler tilhørighet til og kan være stolt av.



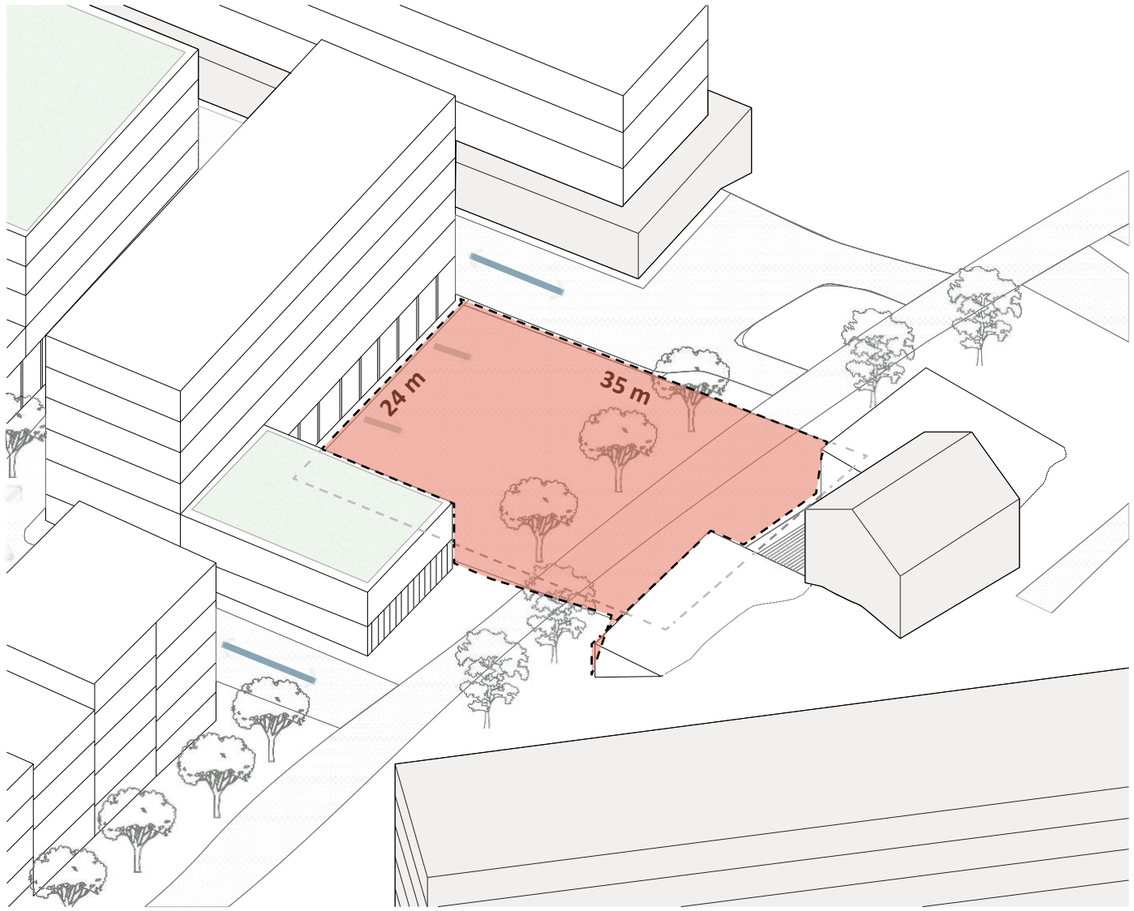




Tøyen torg
50 m x 18 m



Røa torg
40 m x 25 m



Trosterud bydelstorg
35 m x 24 m

Soldiagram



20. mars kl. 12:00 (vårjevndøgn)



20. mars kl. 15:00



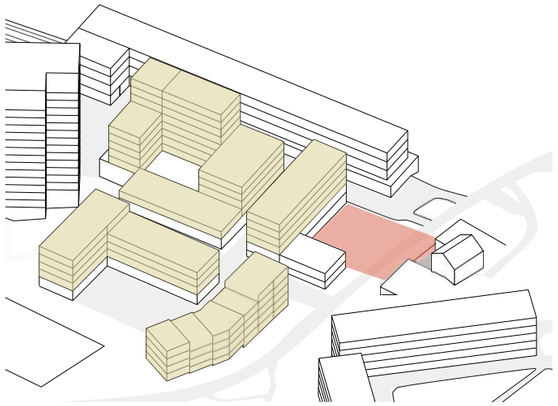
20. juni kl. 12:00

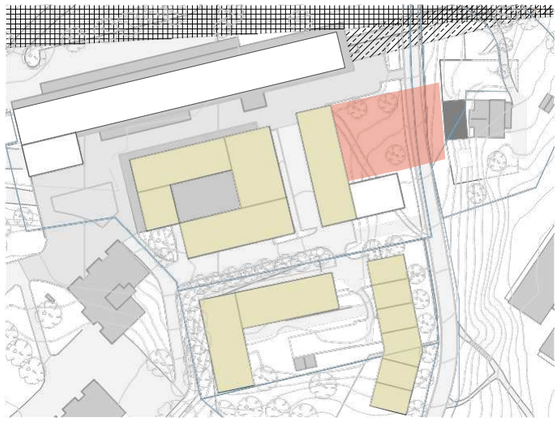
----- Tomtegrenser

Bydelstorg

Bolig

Vi vil skape et mangfoldig boligtilbud tilpasset bydelen sine boligbehov i samråd med bydel og områdeløft.





Utnyttelse

Samlet tomteareal: 17958 m2

Bruksareal areal i dag: 3660m2 BRA

Nytt bruksareal:	18707 m2 BRA
Totalt bruksareal:	22100 m2 BRA
Nytt bebygd areal:	3060 m2 BYA

Nytt bruksareal

Bolig:	11258 m2
Kontor:	5284 m2
Forretning:	1142 m2
Kulturskole:	267 m2
Barnehage:	756 m2
Utnyttelse:	123 %-BRA
Boenheter:	85m2 pr. leil. = 132







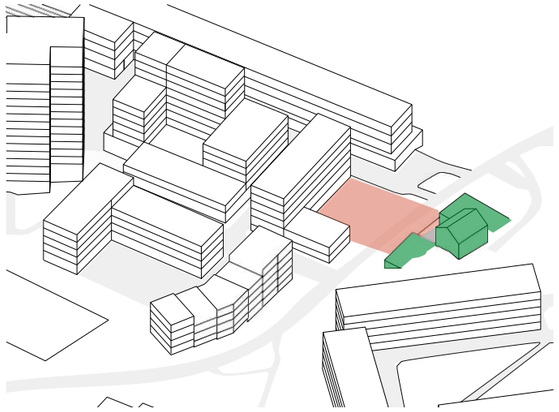
1. Gatetun i Neue Hamburger terrassen. Grønt ved husveggene og bilfri boliggater (VPOR) 2. Område B i VPOR Haugerud og Trosterud 3. Nygårdsplassen i fredrikstad.

Disponering

- Bolig
- Bydelstorg

Bydelshuset

Vi vil utvikle et bydelhus i samarbeid med byantikvar og bydel som skaper aktivitet til bydelstorget og som rommer kulturaktiviteter for barn og voksne i nabolaget.



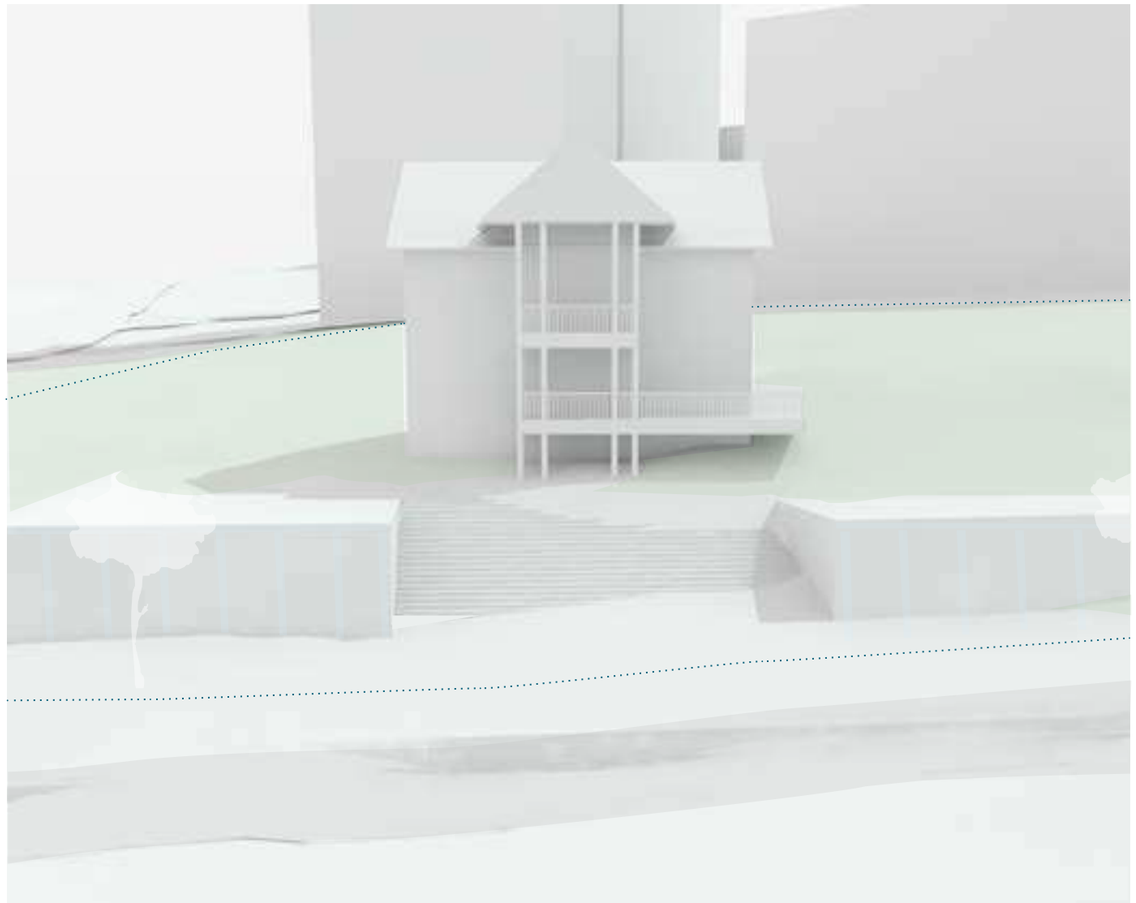
Bydelshus/Kulturskole

Bydelstorg

Tvetenveien 267/267b

Tomteareal:	3187 m2
Eksisterende:	441 m2
Nytt areal:	267 m2
Totalt BRA:	708 m2

Utnyttelse



Skisse til illustrasjon

Perspektiv mot Gamle Tvetenveien og Tvetenveien 267.

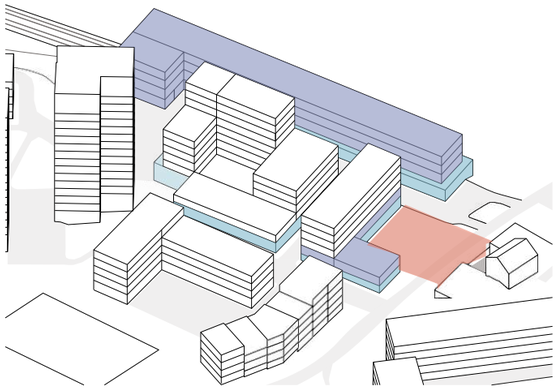


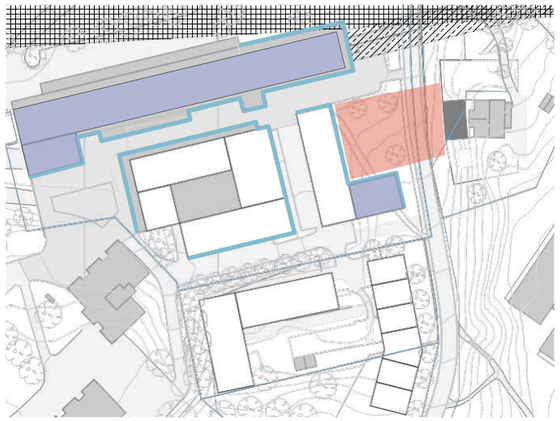
Referanse

Petersborg bydelshus på Ensjø. Ferd.

Næring og kontor

Vi skal skape rom for lokalbasert næringsliv, oppstartsbedrifter, ungt entreprenørskap og produksjon i byen som også benytter tilbud i nabolaget. En kantine i dette nabolaget vil være åpen for alle.





Utnyttelse

Samlet tomteareal: 17958 m2

Bruksareal areal i dag: 3660m2 BRA
Nytt bruksareal: 18707 m2 BRA Totalt bruksareal: 22100 m2 BRA

Nytt bebygd areal: 3060 m2 BYA

Nytt bruksareal

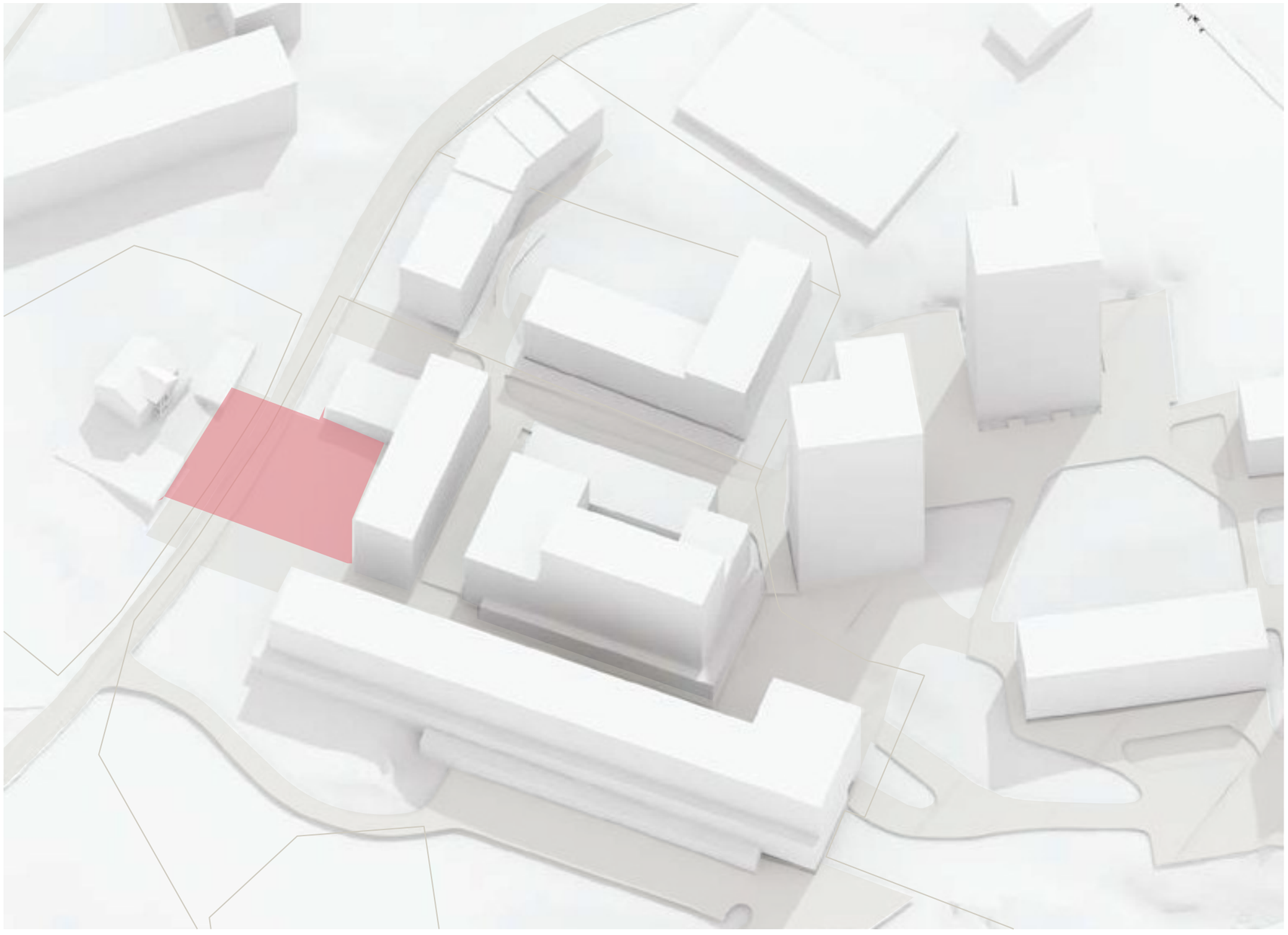
Bolig:	11258 m2
Kontor:	5284 m2
Forretning:	1142 m2
Kulturskole:	267 m2
Barnehage:	756 m2
Utnyttelse:	123 %-BRA
Boenheter:	85m2 pr. leil. = 132



Høye kontorbygg med lavere volumer mot torg og plasser på Tøyen.

Referanse

- Kontor
- Forretning
- Åpne fasader
- Bydelstorg



Skissemodell av volumforslag sett fra sørvest.