

tegn\_3

# Tokerud PLAZA - en ny sjanse



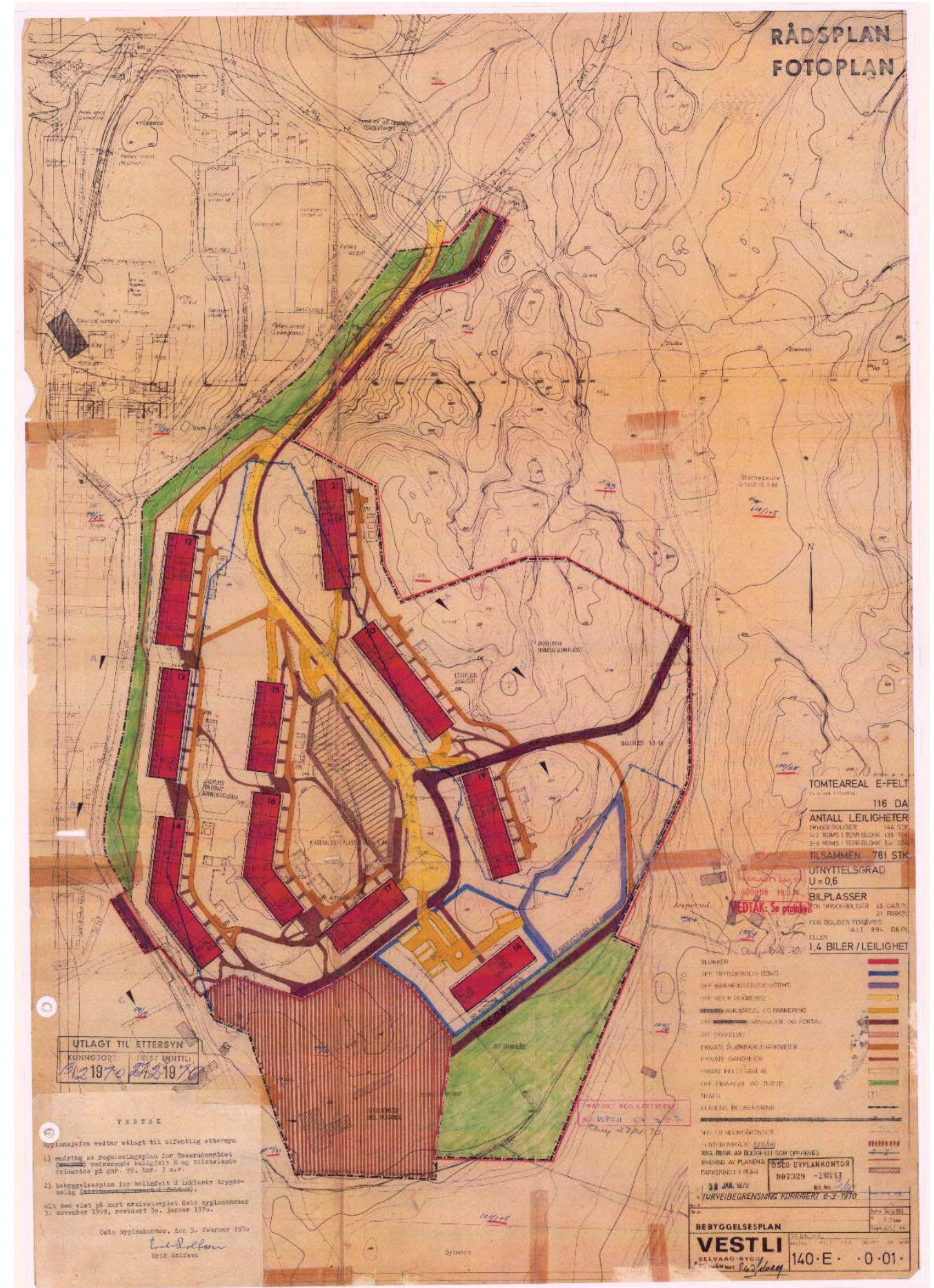
# Introduksjon

På 60-tallet startet en stor utbygging av Stovner i Oslo. Området ble av kommunen delt inn i flere felt, navngitt alfabetisk, og delt ut til forskjellige boligselskap. Et av disse områdene, E-feltet, ble bygd ut av Selvaagbygg på 70-tallet. De oppførte ni større terrasseblokker, og delte disse opp i de tre boligsameiene Tokerudtoppen, Tokerudåsen og Tokerudlia med til sammen over 600 leiligheter. Leilighetene var moderne for sin tid, og tanken til Selvaag var å utforme bygninger som enkelt kunne vedlikeholdes og som var i direkte tilknytning til private og mer skjermede utearealer. Motorferdsel i området ble i stor grad separert fra utearealene, noe som la til rette for store grøntarealer, opphold for barn samt gang- og sykkelveier.

For å oppfylle nødvendig krav til parkering på E-feltet, ble det bygd et frittstående parkeringshus i tillegg til parkeringsarealene i kjellerne

i blokkene. Parkeringshuset eies i felleskap av de tre sameiene, men står plassert på eiendommen disponert av Tokerudåsen. Det har vist seg at parkeringshusets konstruksjon er i dårlig stand, og har derfor blitt anbefalt revet.

Konsekvensen av å rive eksisterende parkeringshus er at sameiene sammen vil mangle ca 100 parkeringsplasser. For å finansiere prosjektet ønsker man å se på muligheten å bygge boliger i tilknytning til parkeringsanlegget. Man har drøftet et konsept for dette med PBE og har fått innspill som man har tatt med seg videre i prosessen.

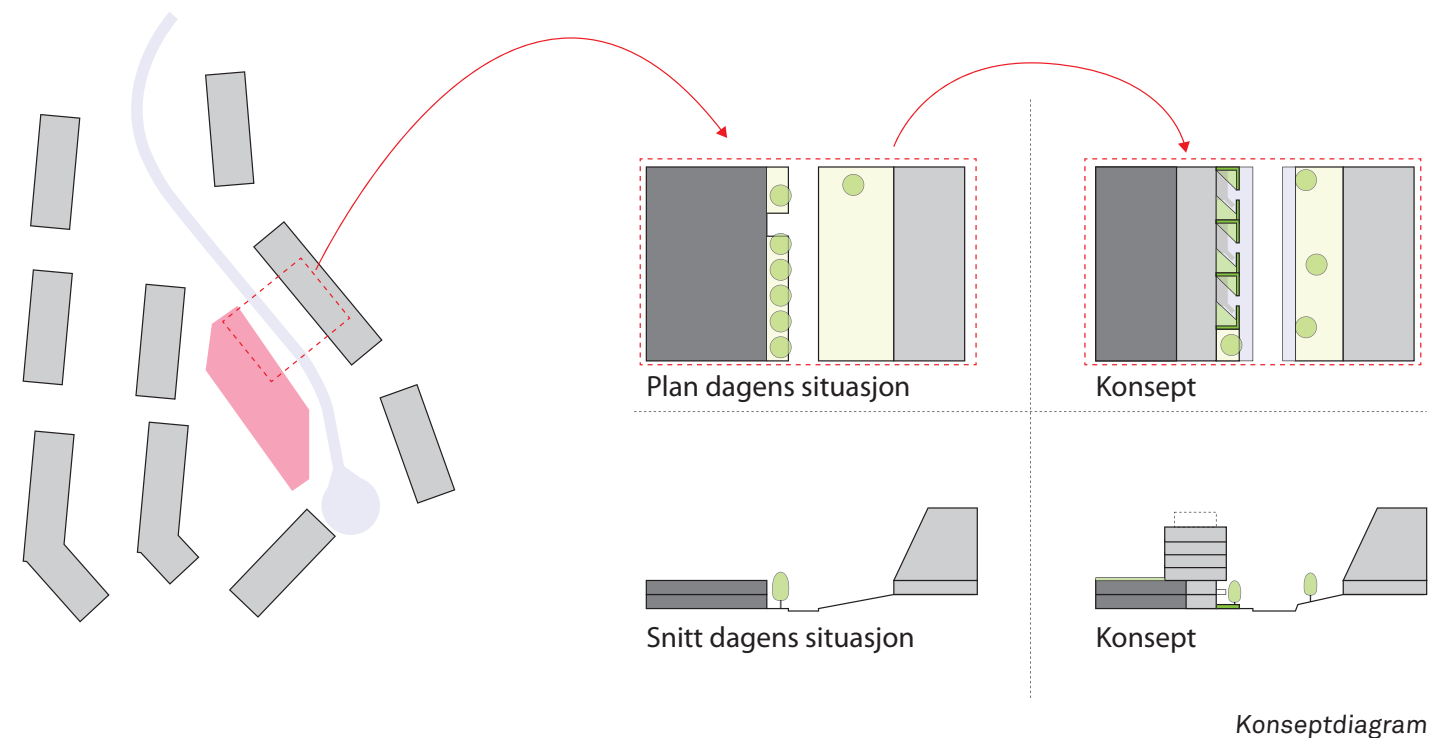


Bebyggelsesplan for E-feltet.

# Revitalisering av Tokerudberget



Gatebilde fra google maps



## Analyse

Bebyggelsen på Tokerudberget ble planlagt på 60-tallet og den gangen var bilen midtpunktet for hvordan vi valgte å bygge byen. Selvaag har bygget 9 stk blokker med godt om plass mellom seg og helt i nærheten finner vi store grøntarealer.

Mellom blokkene finnes gårdsrom med møte- og lekeplasser, busker og trær. Blokkene ligger godt i landskapet, men det er lite kobling mellom ute og inne. Noen vil si at blokkene oppleves som introverte. Leilighetene i nederste etasjen har ikke fått adgang til utearealet. En gang kanskje det virket som en god idé, men om disse blokkene ble oppført i dag så ville man sannsynlig tenkt annerledes.

Nesten for å understryke inntrykket av at bilen sto i sentrum for områdeplanen har man plassert et sentralt parkeringsanlegg midt i bebyggelsen, i hjertet av Tokerudberget. Anlegget har to etasjer og på taket er det noe som minner om en fotballbane på

asfaltdekket og en halvt bortgjemt lekeplass. Helt i områdets hjerte har man skapt et hull som mangler innhold og program utover oppbevaring av bil.



Adkomstveien er utformet som en vei, ikke en gate, og leder direkte til parkeringsgarasjer og til det sentrale parkeringsanlegget. Veien avsluttes med en snuplass. Den ene siden av veien har fortau stort sett hele strekningen, på den andre siden forsvinner fortau litt før man kommer fram til det sentrale parkeringsanlegget. Foran parkeringsanlegget er det plantet trær for å skjule konstruksjonen. Rommet som veien går gjennom oppleves som en «ikke plass» og

det er uklart om det benyttes til noe annet enn gjennomferdsel. Blokken øst for veien mangler kontakt med bakkeplanet. Sokkeletasjen er lukket og mellomrommet som oppstår her er tilfeldig og lite attraktivt.

## Visjon

Tokerud trenger nytt parkeringsanlegg men også et løft. Området bærer preg av fortidens planlegging. Vår visjon er å tilføre ny energi i hjertet for å på den måten gi Tokerudberget en ny sjanse.

## Konsept

Vi tror fortetting av området kan være med på å tilføre ny energi til hele området og løfte opplevelsen av Tokerudberget. Med utgangspunkt i den tilbakemelding som PBE ga ved vårt første møte så har vi utviklet et konsept som kan skape liv på gateplan og samtidig skape en boligtypologi som området mangler i dag.

Vårt forslag er å utforme veien som en gate med fortau på begge sider. Ut mot gaten bygger man boliger i to etasjer med hage og egen inngang. Dette skaper variasjon og liv og variasjon i gateplanet. Dette er med på å redusere opplevelsen av parkeringsanlegget som nå får en mindre framtrædende plass. Disse leilighetene kan bli veldig attraktive, selv om de kun har vindu mot øst. Egen hage med uteplass,

sykkelparkering og tilgang til balkong gir de kvalitetene som vi tror mange vil sette pris på. Over parkeringsanlegget etableres leilighetsblokker i varierende høyder og med terrasse på tak. Vi estimerer at det må bygges ca 4-6 etasjer over parkeringsdekket for å få tilstrekkelig salgbar areal til å finansiere parkeringsanlegget til boligsameiene på Tokerud. Selv med 6-7 etasjer vil den nye bebyggelsen være lavere enn eksisterende blokker.

På gårdsromdekket etableres et grønt uteareal med lekeplass og grillplass. Dette vil bli et meget attraktivt vestvendt areal som kan fungere som hjertet i hele området.

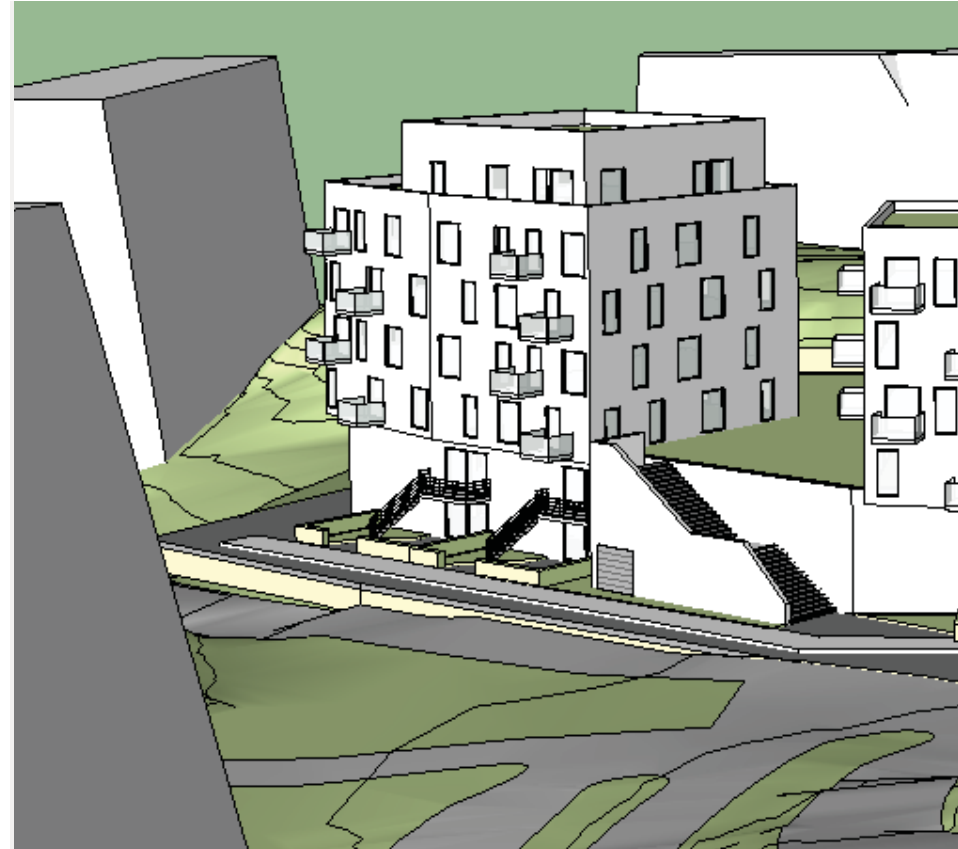
Bruke bildetekst for alle tegninger og bilder

# Design - Tokerud Plaza



## Gateutforming

Gaterom med fortau på begge sider definerer veien som en gate. Forhager skaper liv og variasjon på gateplanet. Sammen vil dette være med på å redusere hastigheten til trafikken. Vi kan også vurdere andre tiltak for å redusere hastigheten, feks. muligheten å etablere en gårdsgate.



## Tilgjengelighet

Mellom blokkene etableres trapper for adkomst til gårdsrom/ gateplan. Dette vil være med på å fjerne den barrierer virkning som parkeringsanlegget har hatt tidligere.

Utformingen av trappene og innkjøring til parkeringsgarasjen må videreutvikles i neste fase av prosjektet. Er det foreksempel mulig å etablere fellesarealer, feks felles vaskeri/ spillerom eller andre samlingslokaler i tilknytning til trappene/inn og utkjøring? Dette kunne skape gode møteplasser som tilfører energi og liv til området.



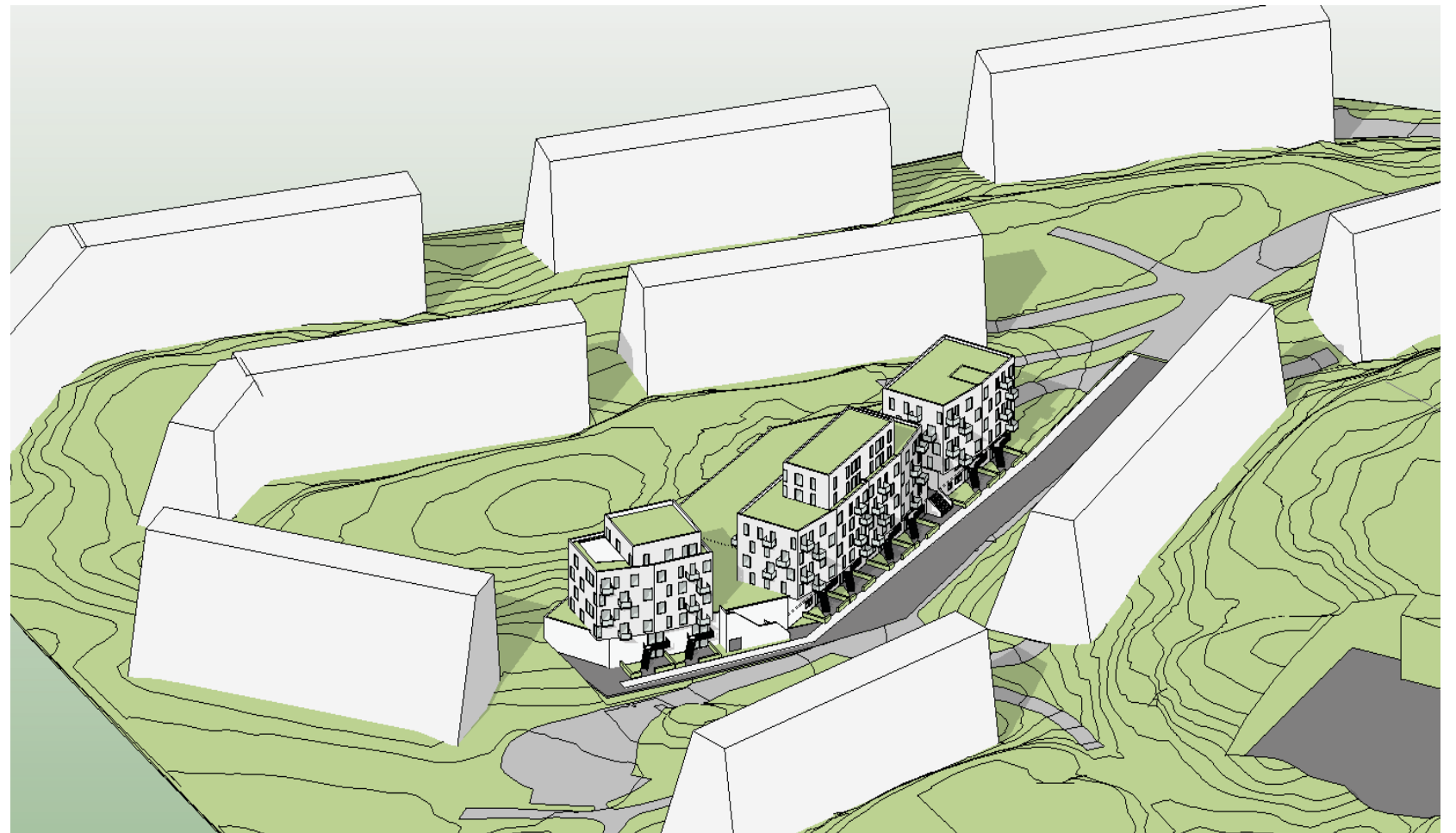
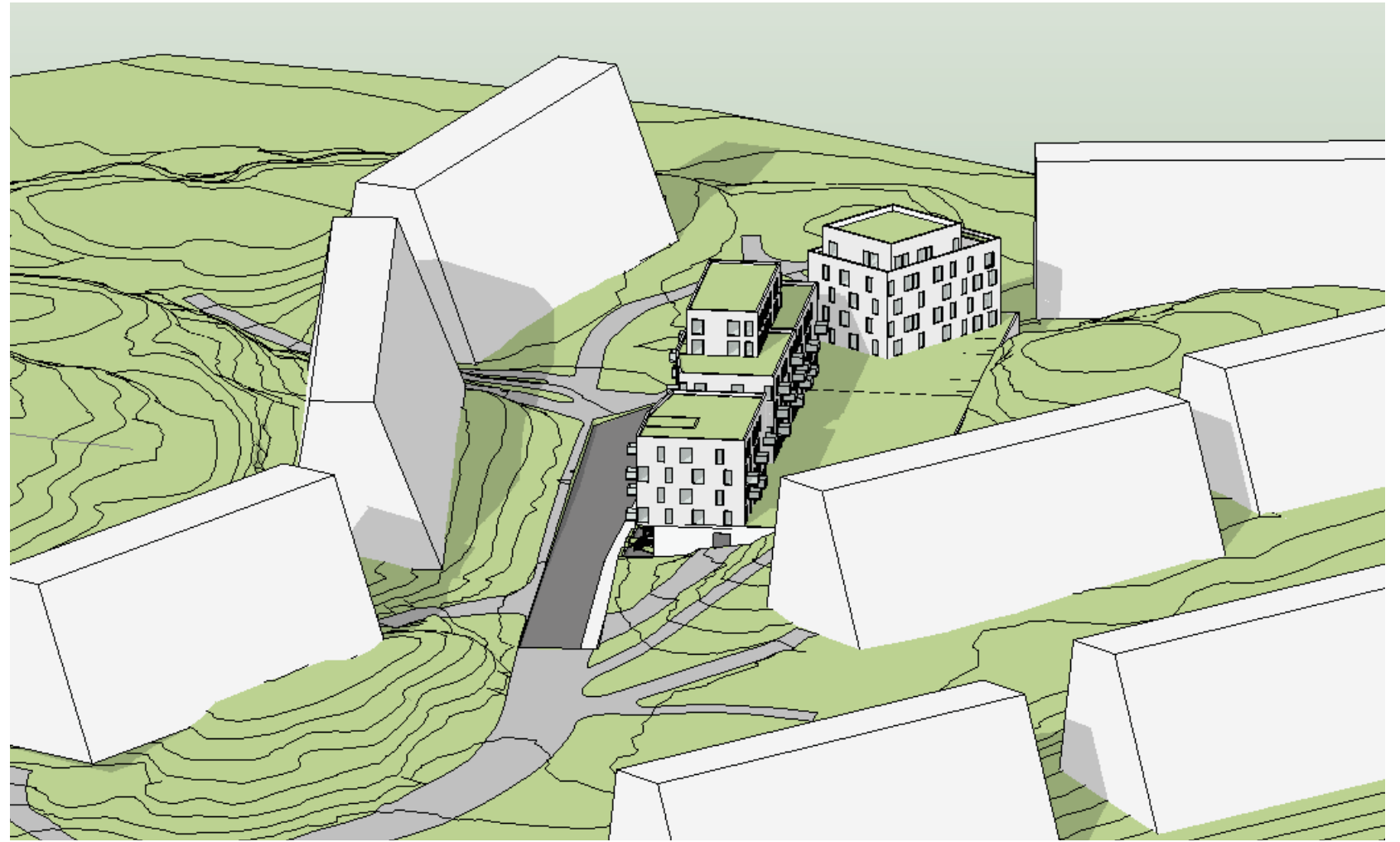
## Byggehøyder og variasjon

Variierende byggehøyder er med på å skape dynamikk og rytme i bebyggelsen. Selvaags blokker er monotone og tunge skapninger som ligger tungt i landskapet. Vi ønsker å komplettere dette med en moderne bebyggelse. Den nye bebyggelse blir lavere enn eksisterende blokker, men samtidig så må de kreve sin plass for å skape en balanse i området. Hvis det bygges for lavt vil den nye bebyggelsen forsvinne inn i parkeringsanlegget og ikke klare av å tilføre noe nytt til området.

# Ny bebyggelse

I dag så fungerer ikke det sentrale rommet som gårdsrom. Det er utflytende og udefinert. Veien har ikke særlig kvalitet og oppleves ikke et sted med kvalitet. Dette tror vi kan endres når man introduserer ny bebyggelse. I vårt forslag oppføres ny bebyggelse utenpå og over parkeringsanlegget og gir en ny fasade mot veien. Med dette skapes et nytt gaterom. Det er mulig å tenke seg fortetting også på østsiden, i sokkeletasjen ut mot veien, men dette er ikke videre drøftet her. Gaterommet tilfører en sosialdimensjon og romslighet som man mangler her i dag.

Den nye bebyggelsen skaper samtidig et gårdsrom sammen med blokkene rundt kollen som ligger i tilknytning til parkeringsanlegget. Dette gårdsrommet kan opparbeides med kvaliteter som man i dag mangler og kan bli et attraktivt møtested.



tegn\_3

