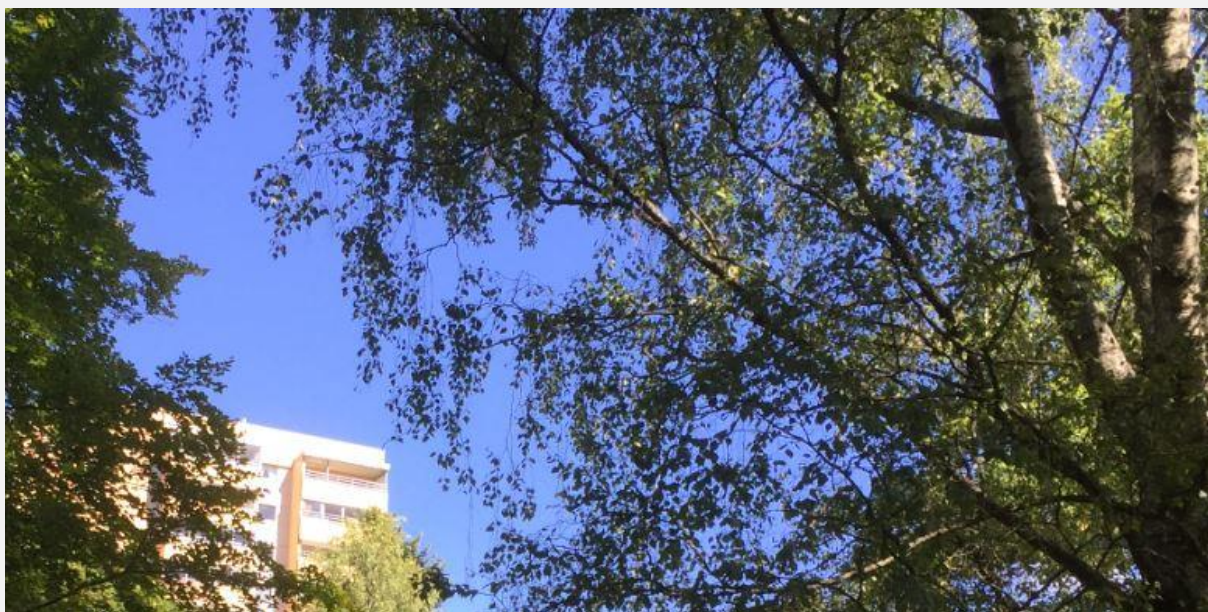


Oslo kommune Bydel 12 Alna

SKISSEFORSLAG: KONSEPT FOR TROSTERUDPARKEN

Skisseprosjektrapport for utforming av
«Trosterudparken».

7.11.2019



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Oslo kommune Bydel 12 Alna
Tittel på rapport:	Prosjektrapport - Konsept Trosterudparken
Oppdragsnavn:	Konsept for Trosterudparken
Utarbeidet av:	Taran Aanderaa, Alec Ross Andreassen, Kari Kiil og Andreas Nypan
Utarbeidet:	2018/2019

Sammendrag

Vinteren og våren 2019 har prosjekteringsgruppen utarbeidet forslag til tiltak på Trosterud. Dette omfatter konkrete forslag til tiltak i parken, i bygninger og organisatorisk forvaltning av arealer og bygg.

Skisseforslag:

I denne rapporten foreslås det å rendyrke utearealene og bygningsmassen som en helhet til det som er best mulig ut fra behov og egnethet både ut fra hva arealer og bygg er mest egnet til og ut fra pågående prosesser og behov i bydelen.

Område nord, rundt Nordre Trosterud gård, foreslås å styrke «Gårdsdriften» med samlokaliseringen av dyrkningsmiljøer, oppussing av bygningsmasse og etablering av ombrukstasjon, mens det rundt Dr. Dedichens villa og Annekset foreslås å styrke funksjonen med kulturformidling ut fra eksisterende funksjon, egnet til bruk av Annekset og ut fra et samlet behov i bydelen.

I tillegg til en rekke forslag til tiltak i utearealene og i forbindelse med bygningsmassen er det utarbeidet forslag til strakstiltak som bør prioriteres. Disse er videre utdypet i denne rapporten.

Forslag til strakstiltak (2019-2021)

- a. Rehabiliterer Hovedhuset på Nordre Trosterud gård.
- b. Rive gjerder o.a. barrierer, trær m.m. Åpne opp grøntarealene og forbindelser
- c. Belysning langs veger, møteplasser og gangveger samt lyse opp dunkle områder.
- d. Rive Søsterhjemmet
- e. Bygge ny parsellhage/flytte den eksisterende sammen med Dr. Dedichens grønne torg og etablere en utgang fra drivhus til parsellhagen.
- f. Drøfte og vurdere et engasjement av en lokal koordinator av området.
- g. Rehabilitering av Annekset

Alle tiltak og ytterligere beskrivelser er beskrevet nærmere i rapport og vedlegg.

Bakgrunn for arbeidet og forslag:

Alle forslag og tiltak er utarbeidet ut fra foreliggende bakgrunns-info og utviklet i samråd med oppdragsgiver og øvrige: Bydel Alna og samarbeidspartnerne; Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY), Kulturetaten (KUL), Omsorgsbygg (OBY) og Bymiljøetaten (BYM) ønsker bistand til utarbeidelse av et konsept for Trosterudparken. Konseptet skal komme opp med forslag til ansvarsfordeling for senere gjennomføring av tiltak og drift av området.

Utgangspunkt for arbeidet har vært Planprogrammet og Byrådssaken «Trosterud og Haugerud. Planprogram og veiledende plan for offentlige rom (VPOR)» samt bystyrets vedtak av 19.6.2019 av planprogrammet.

I planprogrammet (s.58) står det at parken skal være:

«Et kreativt senter for beboere i området, med fokus på kultur og urbant jordbruk.
Trosterudparken skal være en viktig møteplass for beboerne på Haugerud og Trosterud, samt besøkende til området. Det er særlig viktig å sikre at Trosterudparken får en helhet som gjør at den oppleves som et attraktivt sted for både de som dyrker og de som ikke er opptatt av dyrking.»

Målet er at området som i dag oppleves utilgjengelig, avstengt og utrygt kan bli et attraktivt offentlig rom som imøtekommer lokale behov og stimulerer til fellesskap og aktivitet.

Ved drøftinger av videreutvikling av bygningsmassen har vi tatt utgangspunkt i hva bygningene egner seg best til.

Kartlegging av «Barnetråkk» høsten 2017 avdekket et stort behov for attraktive og trygge aktivitetsområder for barn. Det er en sentral målsetting at Trosterudparken skal imøtekomme dette grunnleggende behovet i nærmiljøet.

Prosjektet er en del av Bydel Alnas «Områdeløft Trosterud og Haugerud» og Eiendoms- og byfornyelsens planprogram for samme område. Arbeidet skal tydeliggjøre hvilken rolle Trosterudparken kan spille for å realisere fremtidig by- og stedsutvikling på Trosterud og Haugerud.

Skisseforslaget skal inneholde forslag til utforming av parken, tilstandsvurdering av bygningsmassen og forslag til samarbeids- og finansieringsmodeller for tiltak.

Detaljerte løsninger av de enkelte tiltak i denne rapporten avhenger av videre prosjektering i forprosjekt for å beslutte budsjetter og endelig innhold.

Forord

Rapporten er utarbeidet av Asplan Viak i samarbeid med Bydel Alna.

Delaktige i arbeidet fra Asplan Viak har vært:

Andreas Nypan, oppdragsleder og fagansvarlig Landskap.

Taran Aanderaa, utførende landskapsarkitekt og prosjekterende

Helle Lind Storvik, Landskapsarkitekt, sparringspartner

Alf Haukeland, Landskapsarkitekt KS og kontraktspart

Alec Ross Andreassen, Sivilarkitekt. Fagansvarlig Arkitektur og programmering

Håkon Carlsen Vetlesen, Stud. ark, bakgrunnsmateriale tilstandsvurdering

Kari Kiil, Senior rådgiver Plan, Fagansvarlig samarbeidsmodeller

Fredrik Moen Haaland, Siv. Ing, fagansvarlig tilstandsvurdering

Hans Otte, Siv. Ing, fagansvarlig kalkyle

Oppdragsgiver:

Halvor Volstad, Kontraktspart, Bydel Alna

Sarah Jahangiry, Groruddalssatsingen

Idil Mohamed, Bydel Alna

Det har blitt avholdt flere møter i prosjekteringsperioden:

2018.11.28 – kontraktsmøte og tildeling av kontrakt

2019.01.29 – Oppstartsmøte med bydel Alna og EBY

2019.02.14. Oppstartsmøte og medvirkningsmøte med Parsellhagelaget og Drivhuset sammen med Bydel Alna, referat foreligger

2019.02.27 Møte i samarbeidsgruppa flere etater, referat foreligger

2019.03.18 Workshop med samarbeidsgruppa, referat foreligger

2019.04.04 Gjennomgang etter workshop

24.6.2019 Gjennomgang med EBY og Bydel Alna

7.8.2019 Gjennomgang av innspill med bydel Alna

Oktober 2019 – gjennomgang av rapport med samarbeidende etater

I tillegg har det blitt avholdt flere koordineringsmøter og interne avklaringsmøter i Asplan Viak.

Denne versjonen av 7.11.2019 er rettet opp etter innspill fra siste møte oktober 2019 .

Oslo, 07.11.2019

Andreas Nypan
Oppdragsleder

Alf Haukeland
Kvalitetssikrer

1. BAKGRUNN	9
1.1. Gjennomgang av planprogram og VPOR	10
2. ANALYSER	13
2.1. Arealtyper	13
2.2. Eiendomsforhold.....	14
2.3. Sol/Skyggestudier.....	15
2.4. Barrierer	16
2.5. Kvaliteter.....	17
2.6. Forbindelser og trafikk	18
2.7. Biltrafikk	19
2.8. Overvann.....	20
2.9. Historiske spor	21
3. SKISSEPLAN OG KONSEPT	23
3.1. Konsept	24
3.2. Oppgaveområdets hovedinndeling.....	25
3.3. Konsept for nye forbindelseslinjer og trafikk	26
4. FORSLAG TIL TILTAK	28
4.1. Landskap	28
4.2. Møteplasser langs gårdsveien.....	28
4.3. Løkka	30
4.4. Parsellhagen.....	31
4.4.1. Prinsippplan for Trosterud parsellhage	32
4.4.2. VPOR	33
4.4.3. Parsellhagelaget og Dr. Dedichens Grønne Torg	34
4.4.4. Arealstudie	35
4.4.5. Utkast til ny plassering og intern organisering.....	36
4.5. Det grønne torget	38
4.6. Trosterudparken, nord.....	39
4.7. Hagen rundt Trosterudvillaen	42
4.8. Området ved Annekset	43
4.9. «Midtparken» mellom Trosterudvillaen og Annekset.....	45
4.10. Strakstiltak i parken og strakstiltak i bygningsmassen	46
4.10.1. Strakstiltak landskap	47
5. SAMARBEID.....	48
5.1. Avtale om samarbeid	48
5.2. Behov for nye samarbeidsmodeller	48
5.3. Kartlegging av tilstand og forslag til ny bruk	48
5.4. Anbefaling om framtidig ansvar og forvaltning	49
5.5. Prioriterte tiltak	49
6. VIDERE ARBEID.....	50



Oppgaveområdet markert med rødt.



Oppgaveområdet i dette oppdraget markert med tynn rød strek. Det er imidlertid viktig å også studere oppgaveområdet i en større kontekst og dette ligger til grunn for alle vurderinger, drøftinger og har vært en viktig premiss gjennom hele arbeidet.

1. BAKGRUNN

Forut for skisseprosjektet har det blitt gjennomført «Medvirkningsuke» og «Barnetråkk», samt at det har blitt utarbeidet planmateriale med innstilling fra Byrådet og utstrakt grad av medvirkning fra Bydelens innbyggere. Det er derfor et godt dokumentert og grundig materiale som ligger til grunn for arbeidet.

Følgende rapportmateriale har blitt gjennomgått i varierende grad av prosjekteringsgruppen som innledning til arbeidet:

Materiale	Utarbeidet dato:
Medvirkningsuka	15.08.2017
Barnetråkk	05.11.2017
Planprogram med veiledende plan for offentlig rom for Trosterud og Haugerud	29.9.2018
Byrådssak 31/19 – innstilling til «Planprogram med veiledende plan for offentlig rom for Trosterud og Haugerud»	14.2.2019
Fysisk stedsanalyse	Juni 2015
PBE, stedsanalyse DR. Dedichens vei 24/28, Trosterud	4.03.2016
Revidert forslag Trosterud Parsellhagelag og Foreningen Dr. Dedichens Grønne torg	27.08.2018
Sosiokulturell stedsanalyse	Juni 2015
Stedsanalyse Trosterud Haugerud, - skoler, kulturstasjon. Flerbrukshall og idrettsanlegg	22.1.2019
Kravspesifikasjon utvikling av konsept Trosterudparken	November 2018
100418 Konkurransesgrunnlag - begrenset tilbudskonkurranse Trosterudparken	16.10.2018

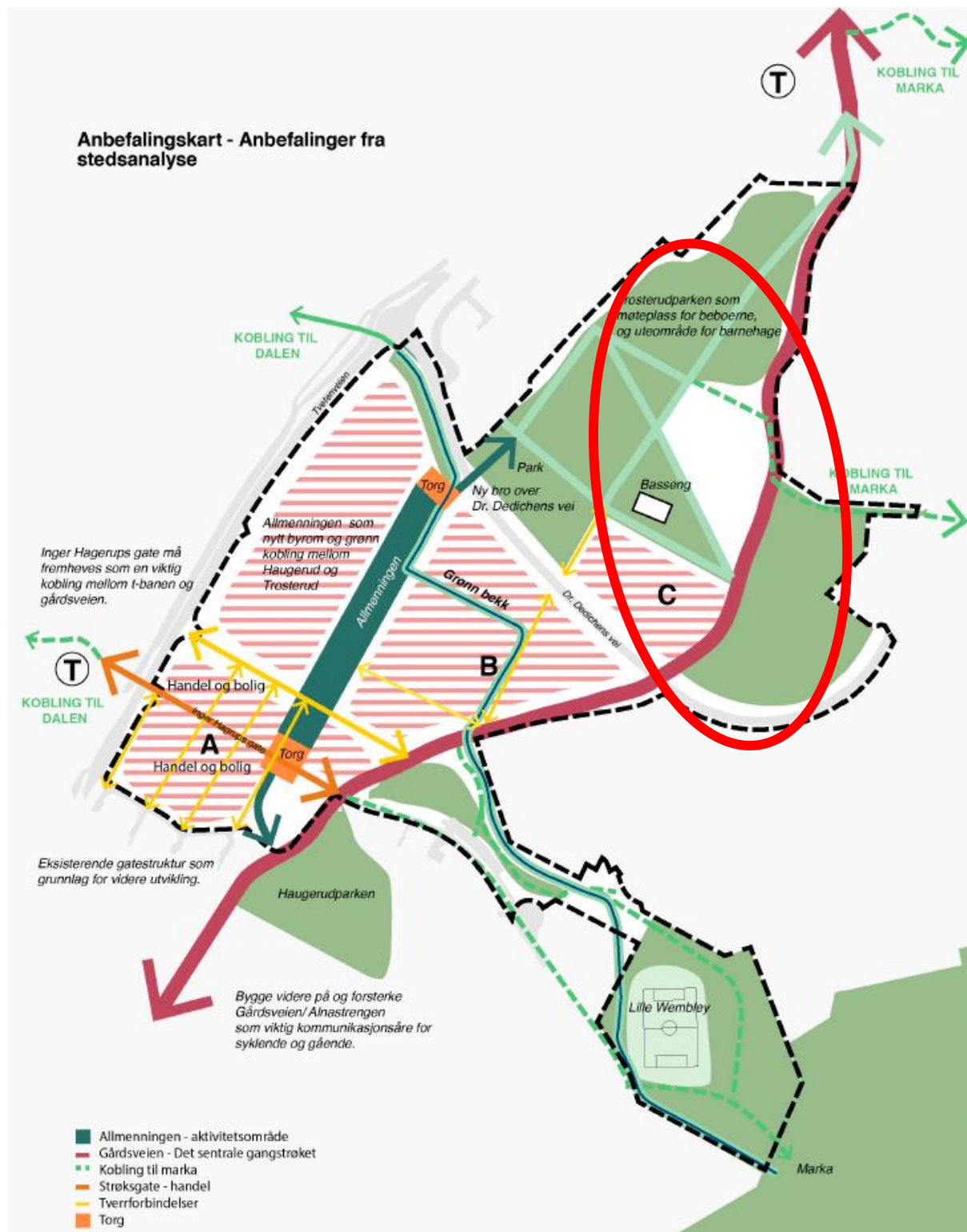
Ut fra ovennevnte materiale, befaringer og møter har vi analysert planområdet, utarbeidet registreringskart og kommet fram til forslag til tiltak som en direkte følge av registreringer og observasjoner. Disse viser vår oppfatning av området. Det har også blitt gitt innspill til ekstra kvaliteter i forbindelse med medvirkningsmøter og i supplerende telefonsamtaler fra beboere i området.

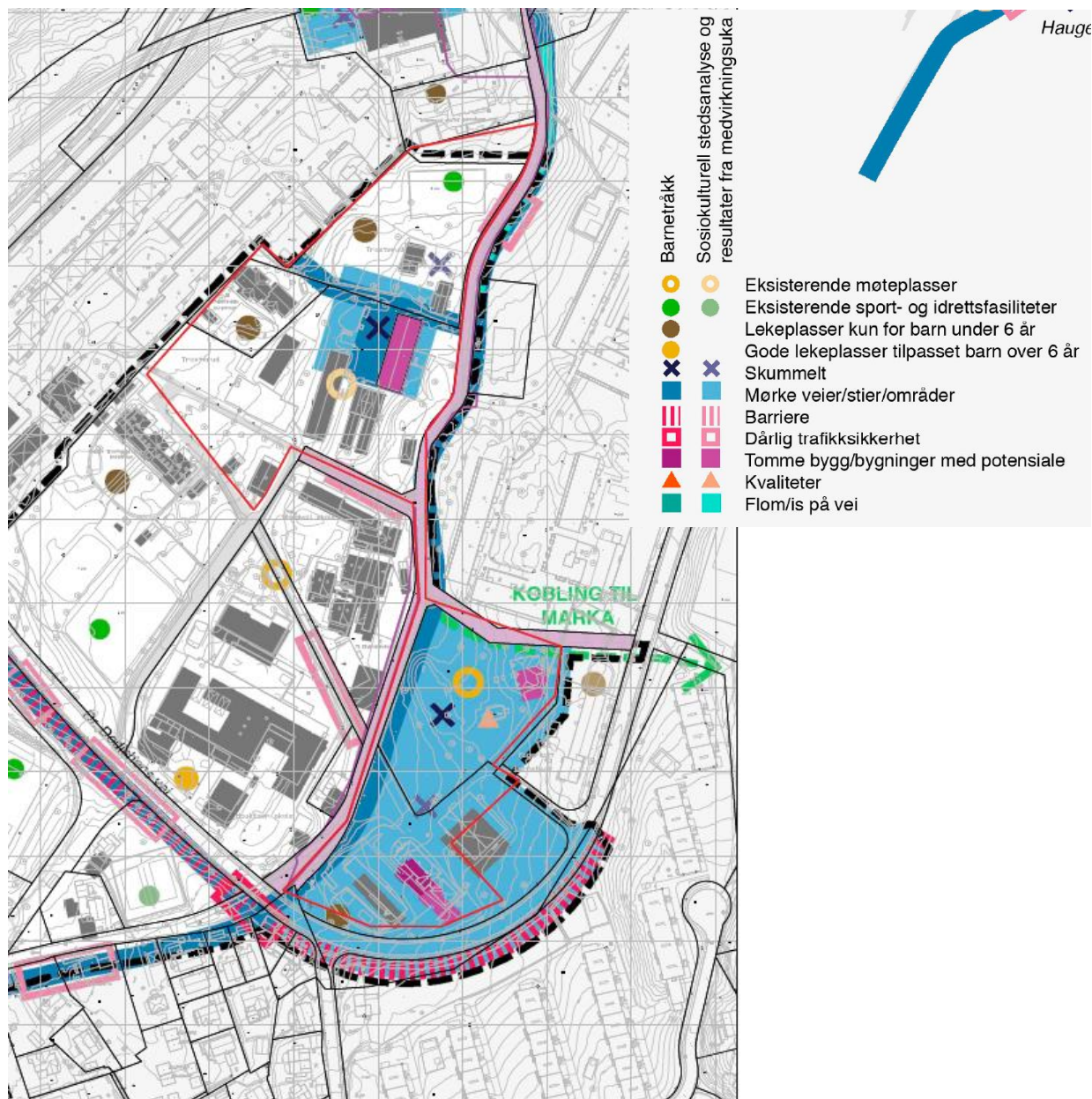
Analysene viser arealtyper, eiendomsforhold, sol-/skyggestudier, barrierer i planområdet, verdier og kvaliteter, forbindelser, avrenning og historiske bilder.

1.1. Gjennomgang av planprogram og VPOR

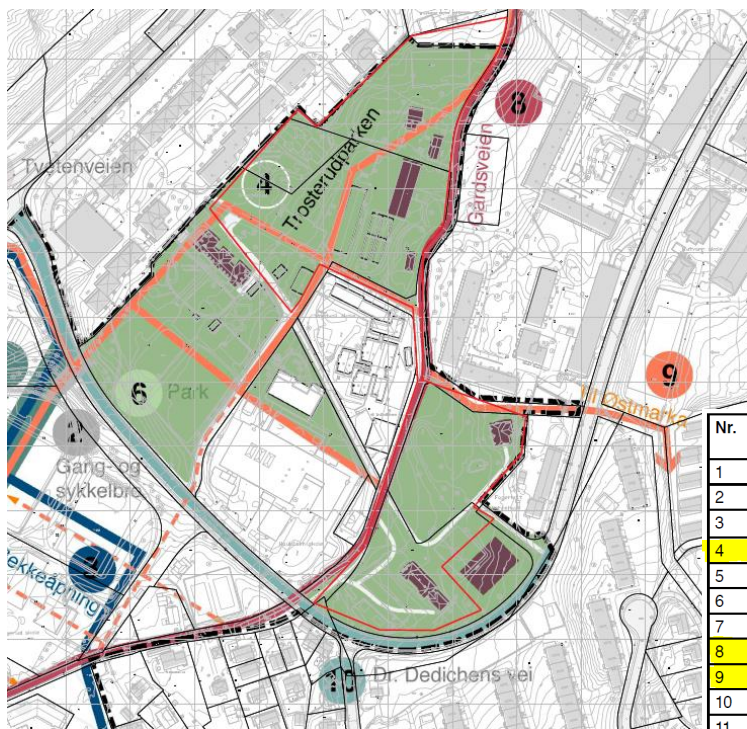
Vi har hentet ut diagrammer og analyser som vi mener er de viktigste for vårt oppdrag fra Planprogram og VPOR og som peker på muligheter og svakheter innenfor planområdet for dette oppdraget. I tillegg har vi gjennomført egne supplerende analyser.

Opgaveområdet i dette oppdraget markert med rødt.



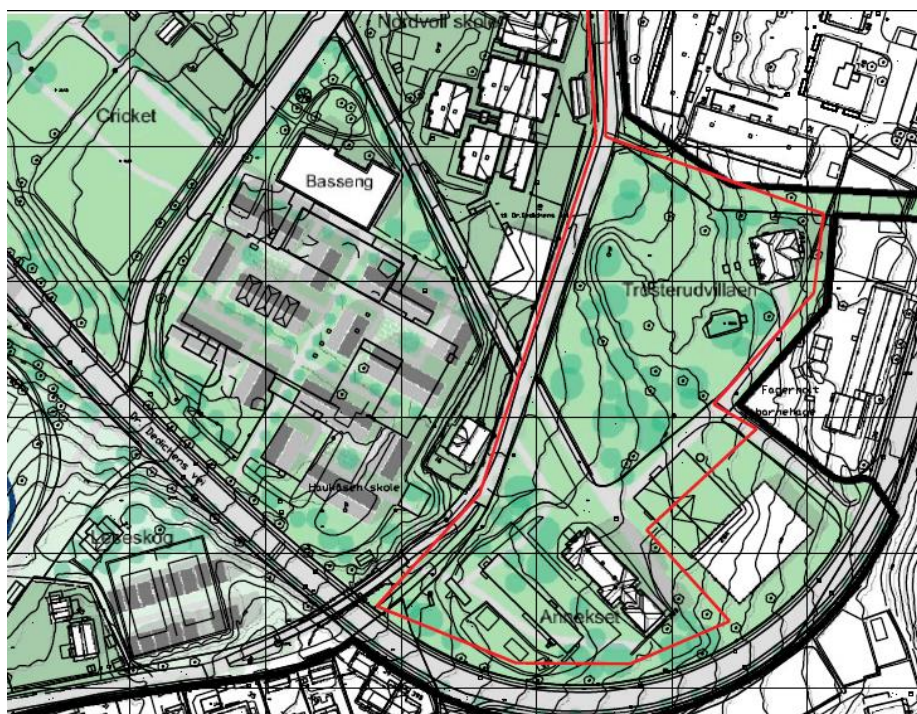


Vi ser at store deler av oppgaveområdet oppfattes som utrygt og mørkt med møteplasser innenfor de «utrygge» områdene. Dette er viktige elementer å jobbe videre med. Oppgaveområdet i dette oppdraget markert med tynn rød strek / omriss og er samkopierte med registreringer og Oslo kommunes kartverk.



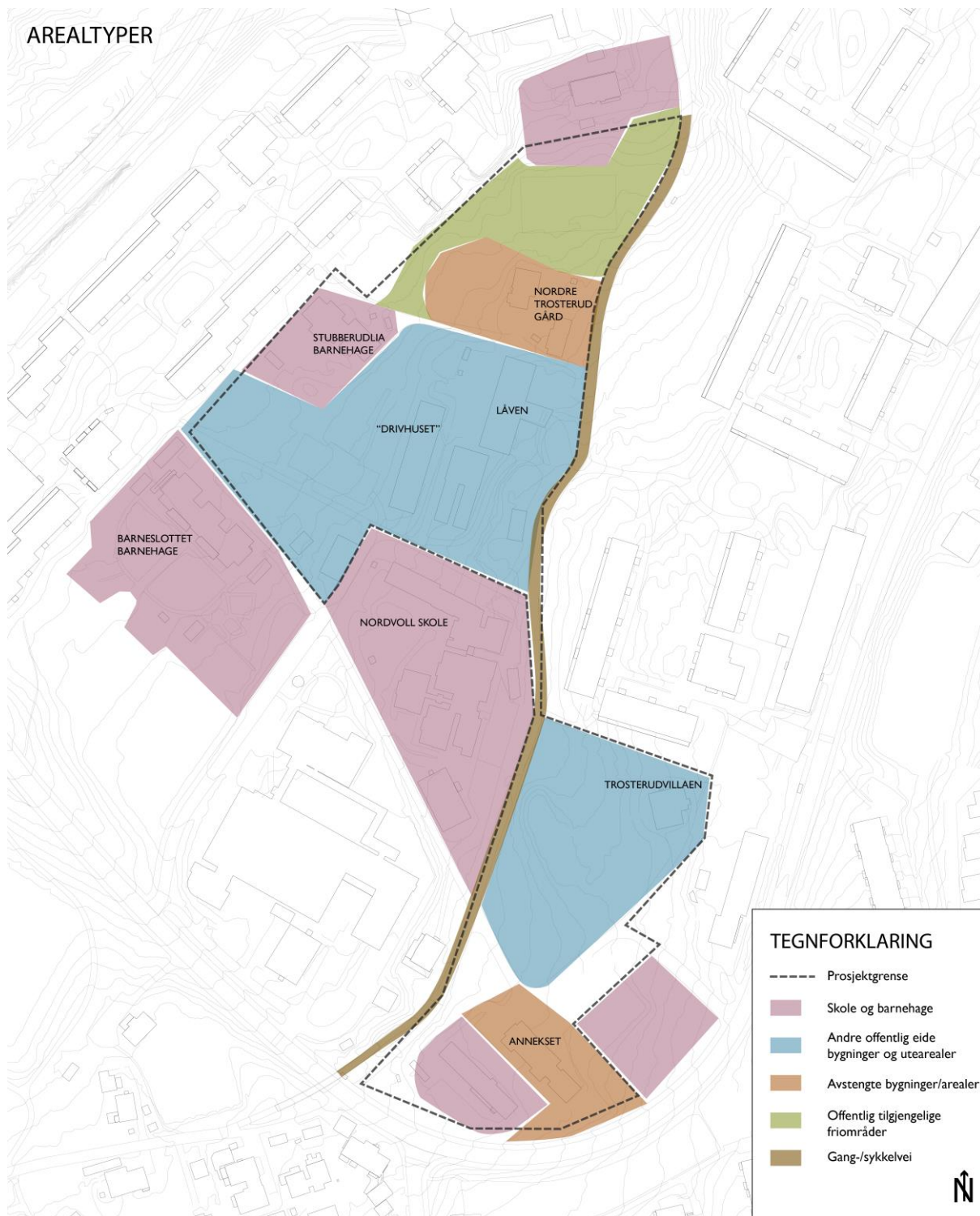
Nr.	Kategori	Tiltak	Areal/ lengde
1	Krysningstiltak	Gang- og sykkelbro over Dr. Dedichens vei	400 m ²
2	Park/idrett	Allmenningen	7 000 m ²
3	Park	Bekkeåpning	1 000 m
4	Park	Trosterudparken	21 000 m ²
5	Park/idrett	Området ved Lille Wembley	23 300 m ²
6	Park/idrett	Dedichenparken	9 600 m ²
7	Gangstrok	Inger Hagerups gate	180 m
8	Gangstrok	Gårdsveien	800 m
9	Gate/forbindelse	Koblinger	
10	Gate/forbindelse	Utforming av Dr. Dedichens vei	600 m
11	Gate/forbindelse	Utforming av Tvetenveien	450 m

Tiltaksplan fra Planprogrammet med oppgaveområde i dette oppdraget markert med tynn rød strek. Gangforbindelsen (nr. 9) er usikker, og bør drøftes videre.



Samkopierte plan fra Planprogrammet med foreslåtte boliger. Oppgaveområdet i dette oppdraget markert med tynn rød strek.

2. ANALYSER

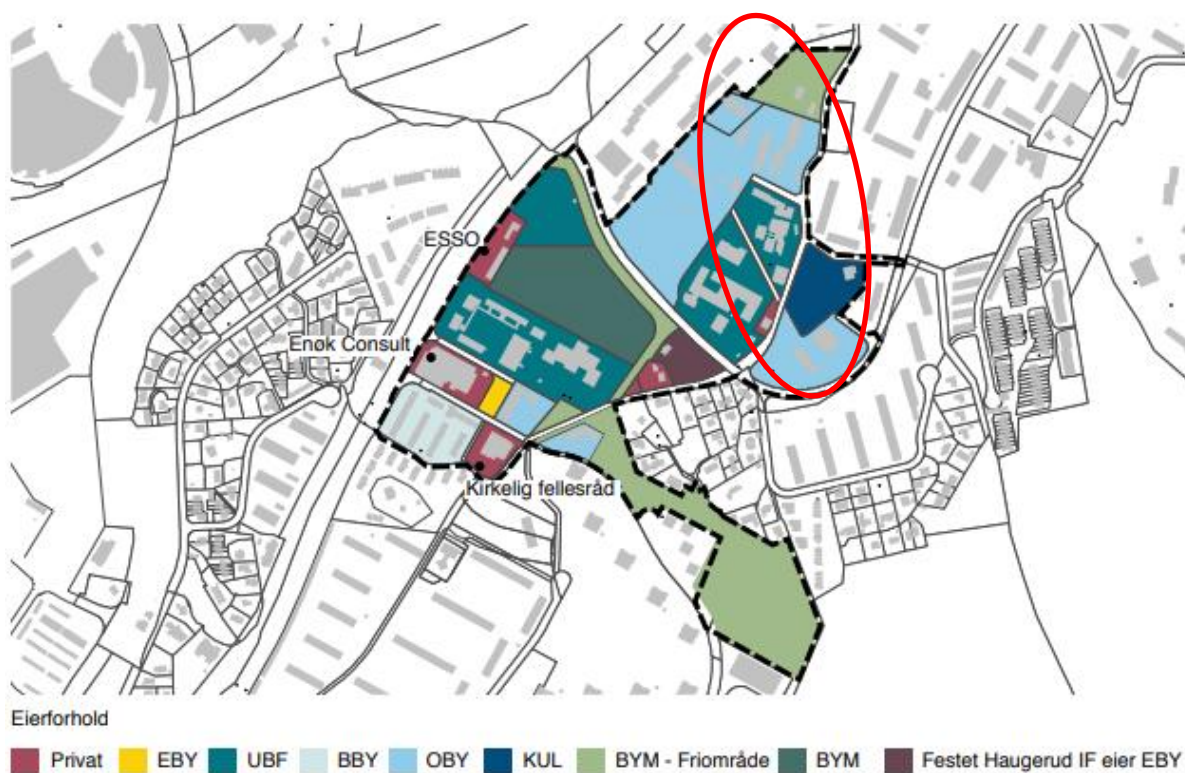


2.1. Arealtyper

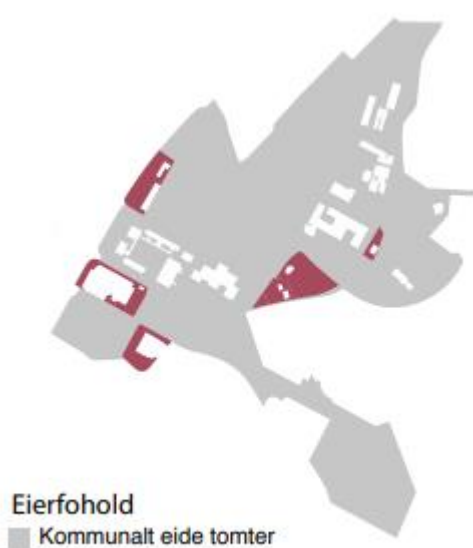
Analysen fra Planprogrammet viser til at oppgaveområdet i all hovedsak består av institusjoner som er avlåst og stengt store deler av døgnet. Dette underbygges av opplevelser i barnetrakk og Medvirkningsuka der det påpekes at avstengte områder oppleves som utrygge.

2.2. Eiendomsforhold

Oppgaveområdet eies og forvaltes av Oslo kommune, med flere etater.



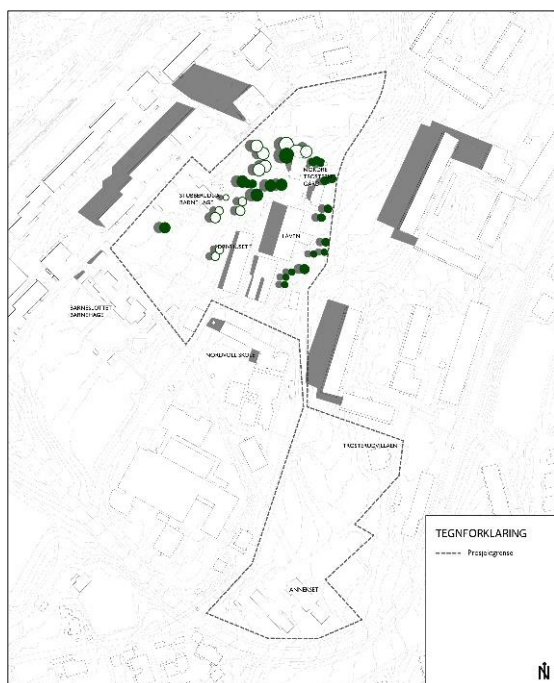
Oversikt over eiendomsforhold i bydelen sakset fra planprogrammet. Oppgaveområdet markert med rødt.



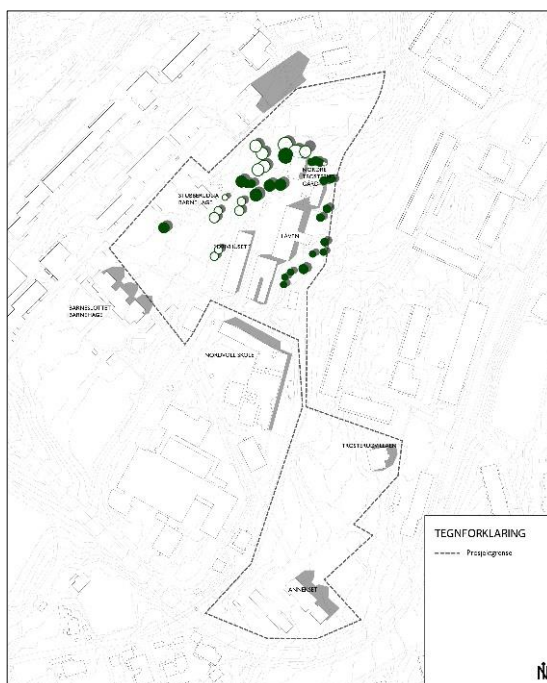
Av brukerne oppleves det som om områdene er «offentlig eid», men dette gjenspeiles ikke i forvaltningen av områdene da forvaltningsansvaret oppleves som fragmentert og komplisert.

2.3. Sol/Skyggestudier

Analysen viser at det er gode solforhold i oppgaveområdet som ligger i sørvesthellinga ned mot bunnen av Groruddalen. Solforholdene gir arealer som er godt egnet både med tanke på opphold, dyrkning og andre parkfunksjoner gjennom året og døgnet. Det er gjort utdypende sol/skyggeanalyser i den fysiske stedsanalysen av området. Sol/skyggeanalysene som er vist her bygger videre på disse.

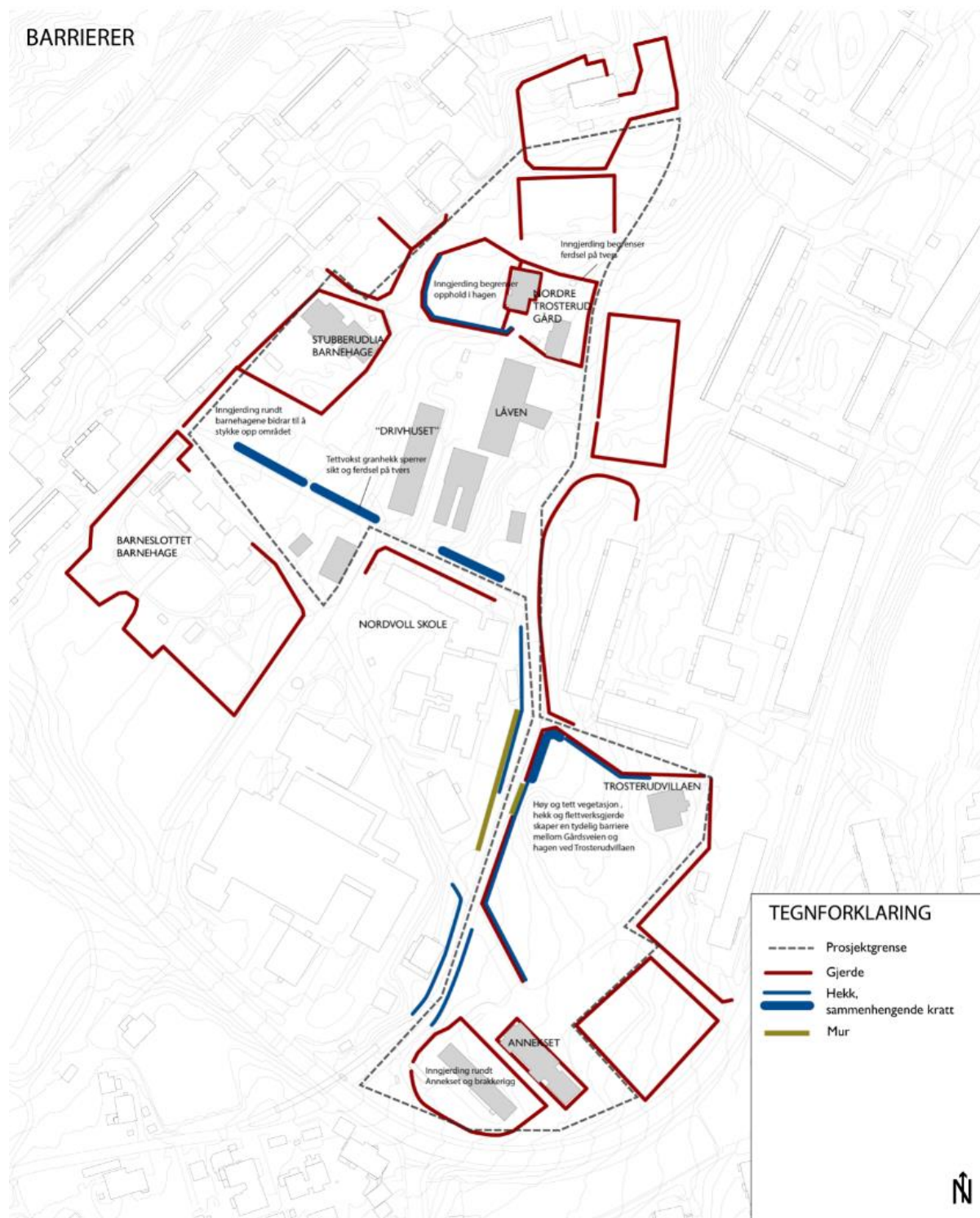


Juni kl 09:00



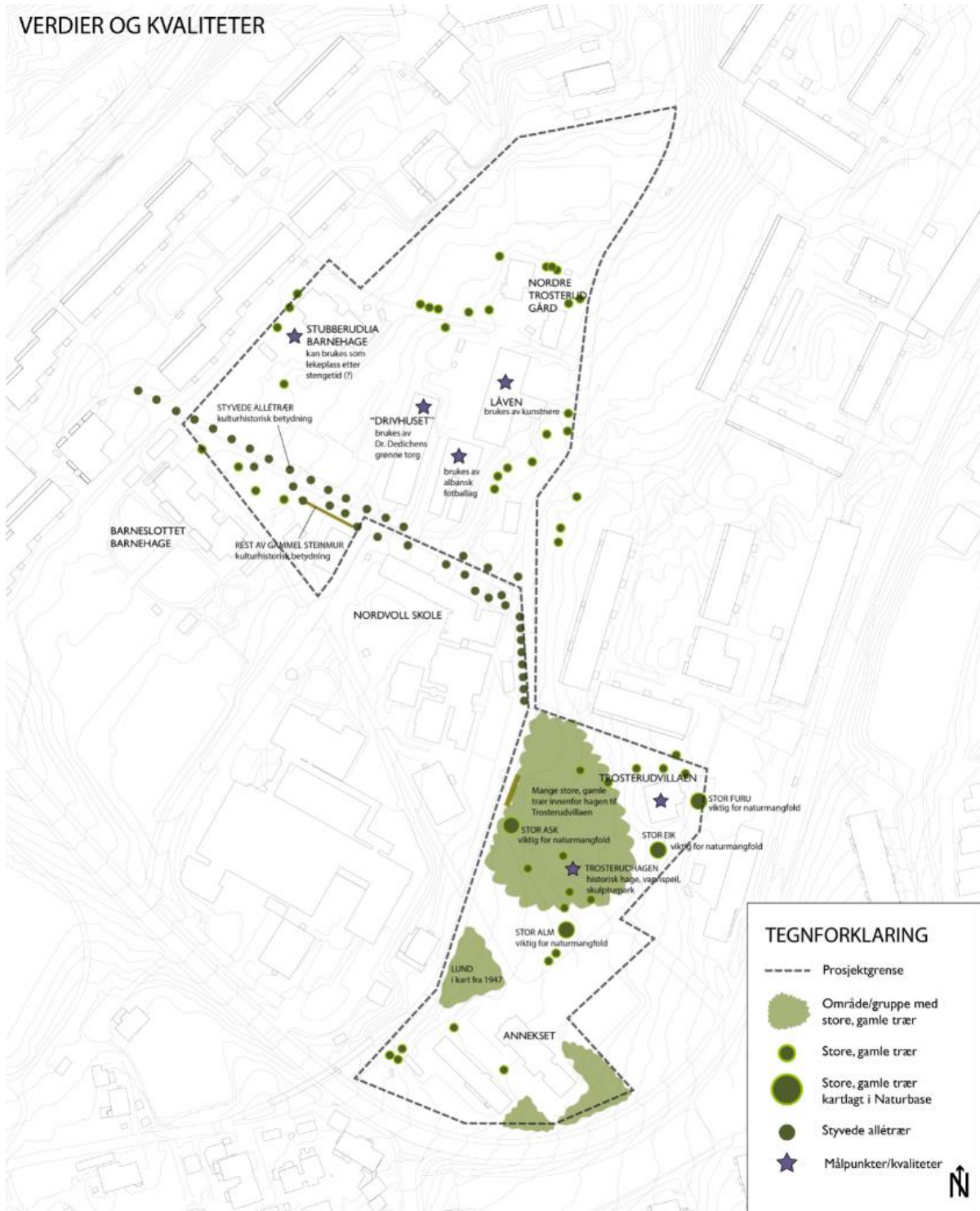
Juni kl 15:00

2.4. Barrierer



Analysen viser fysiske og opplevde barrierer i form av gjerder, hekker, bygninger og avstengte områder. Det er relevant å forsøke å åpne opp flest mulig av disse for å skape bedre sammenhenger og mulighet for bevegelse gjennom og rundt i oppgaveområdet. Oppgaveområdet i dette oppdraget markert med stiplet sort strek. Det anbefales at disse barrierene i all hovedsak fjernes som et strakstiltak.

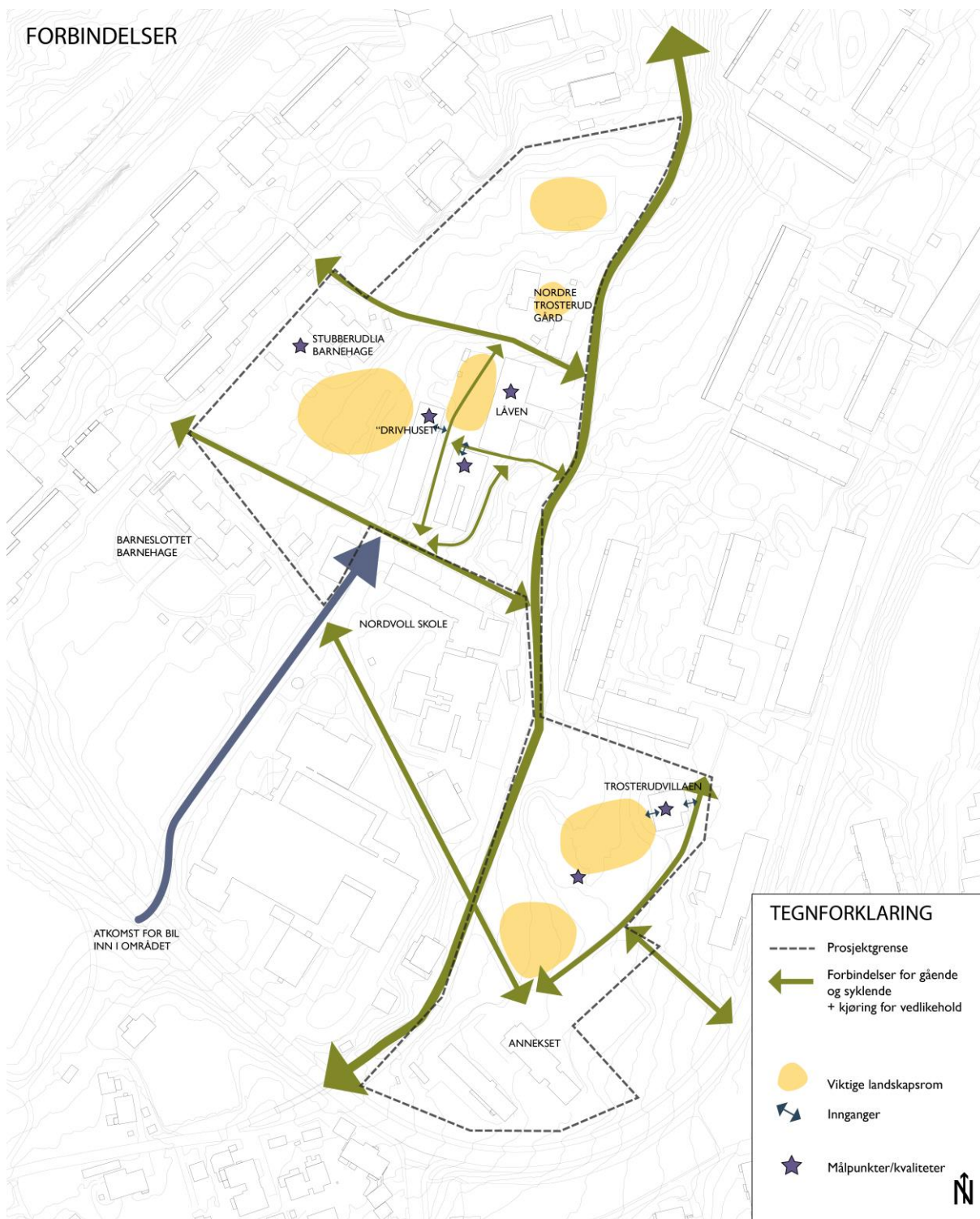
VERDIER OG KVALITETER



2.5. Kvaliteter

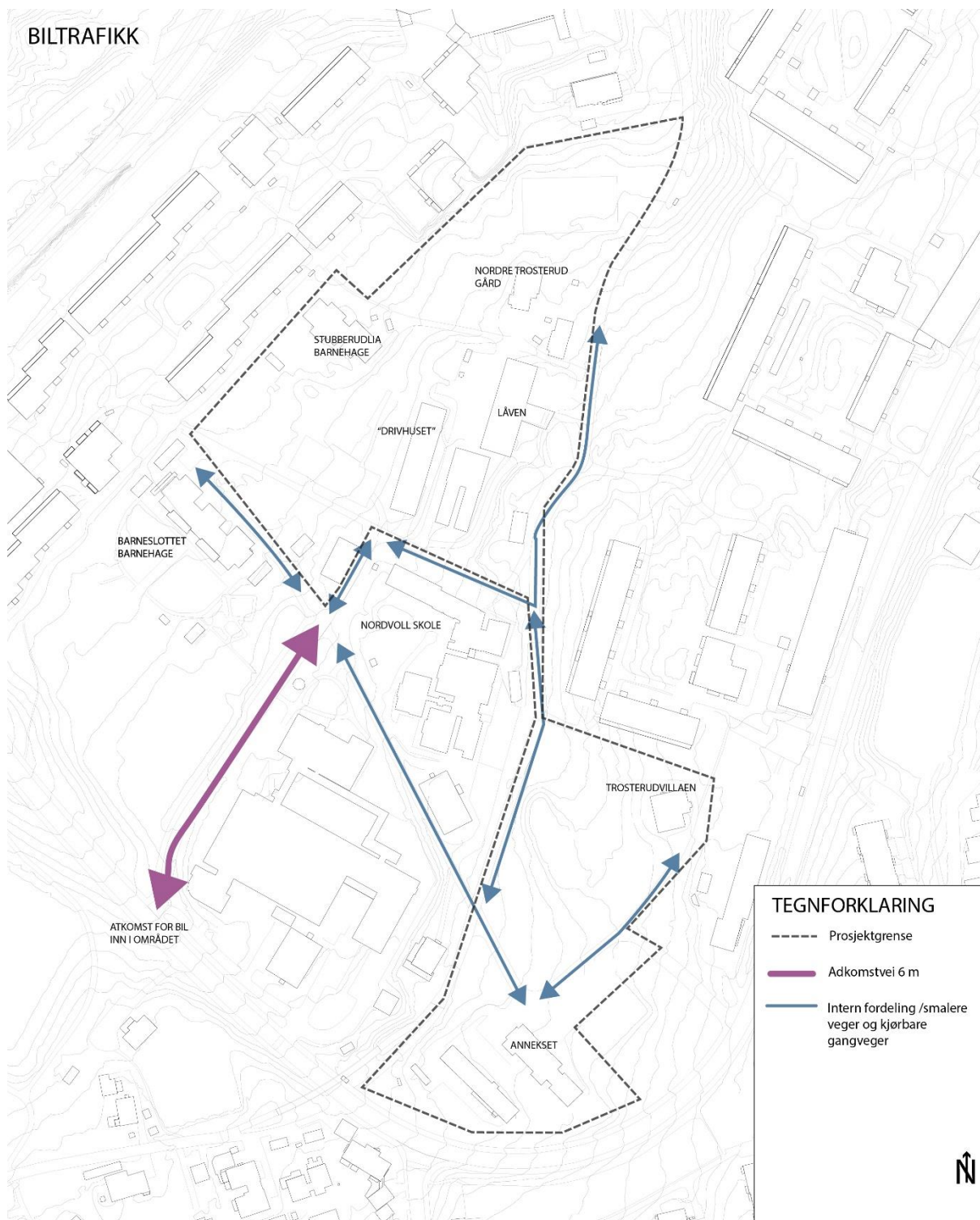
Det er betydelige fysiske kvaliteter i området, både av synlig og delvis skjult karakter.

De synligste kvalitetene er gårdslandskapet med den tydelige historien, inkludert store, gamle trær rundt gårdsbygningene i nord og i hagen ved Trosterudvillaen, lunden ved Annekset fra tidlig 1900, i tillegg til enkelte av de gamle byggene som Annekset, Trosterudvillaen, «garasjen» og gårdsbygningene. Av de mer skjulte kvalitetene finnes den halvveis gjengrodd og «skjulte» historiske alléen, den endrede og historiske hagen rundt Trosterudvillaen som kan vurderes å ta fram igjen samt rester av en historisk mur langs gårdsveien og i alléen.



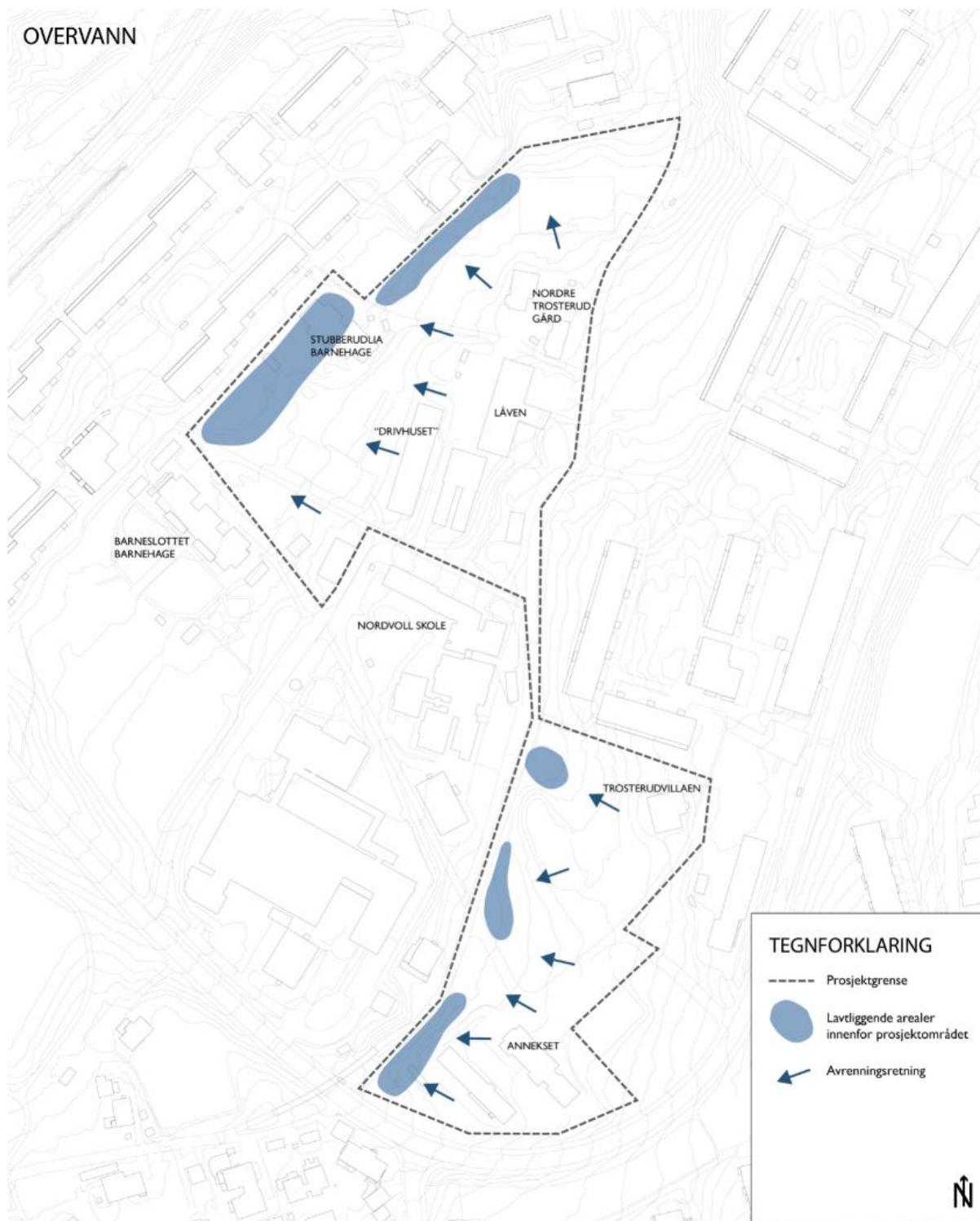
2.6. Forbindelser og trafikk

Analysen viser eksisterende forbindelser forbi og gjennom området. Gårdsveien er en mye brukt forbindelse, og det finnes også opparbeidede veier på tvers av området. Få målpunkter og mangel på forbindelser vest for drivhuset, gjennom/forbi Annekset og til/fra Nordre Trosterud gård bidrar til at disse områdene oppleves stengte og utilgjengelige.



2.7. Biltrafikk

Dagens trafikksystem leder trafikken sentralt inn i området, og blir fordelt til Barneslottet, Nordvoll skole, Drivhus og gårdsområdet, Annekset med videre via kjørbare gangveger (Gårdsveien). Det rapporteres i dag om uønsket kjøring i området.



2.8. Overvann

Analysen viser avrenningsmønstre mot lavtliggende arealer innenfor oppgaveområdet. Håndtering av overvann i åpne løsninger kan gi uteområder med stor opplevelsesrikdom, variasjon og kvaliteter for biologisk mangfold. Eksempler på tiltak er regnbed, froskedam eller oppsamling av takvann til bruk i parsellhagene.

2.9. Historiske spor

Historiske bilder

1875-2018



- 1947
- De to gårdene
- hagen til Trosterudvillaen
- «Parsellhagene» ved Dr. Dedichens
- Annekset
- «Barneslottet»

Bydelens struktur med veiforbindelser er allerede lagt og finnes fortsatt i dagens infrastruktur.

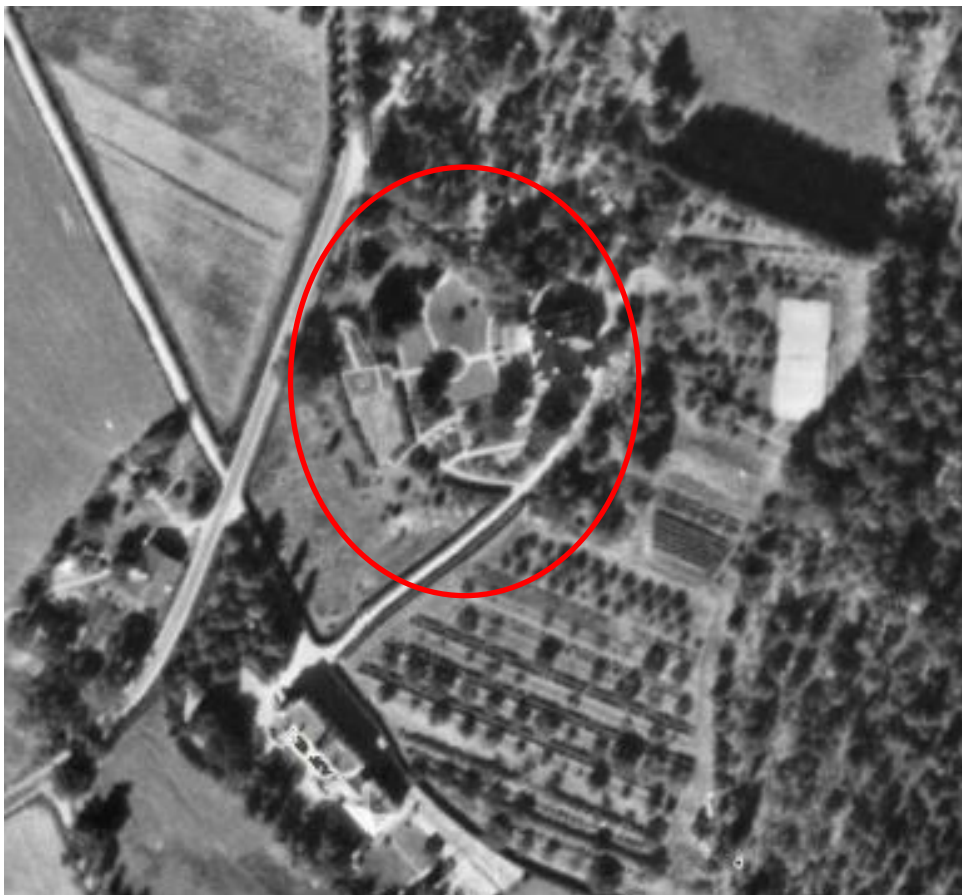


- 1971

Trosterud vokser fram



Fra gamle bildestudier finner vi gode flyfoto av de historiske planene for blant annet hagen til Dr. Dedichens villa, som det kan være verdt å vurdere som utgangspunkt for utvikling av Trosterudparken. Dette dreier seg om geometrier, dammer, stier og bed/plener og vil kunne styrke villaen som et viktig og historisk betydningsfullt sted i bydelen og byen.



Historiske kart fra Finn.no. Anlegget ved Trosterudvillaen innringet i rødt.

3. SKISSEPLAN OG KONSEPT

Ut fra en prosess med drøfting av behov, muligheter og ønsker samt en vekting av hvordan dette stedet bør utvikles har innspill og innhold i planen tatt utgangspunkt i stikkord som kondenserer behovet og mandatet for skisseplanen.

Stikkord har blitt hentet fra planprogrammet, arbeid i møter, workshops, sammendrag av analyser og planprogram samt byrådsvedtak:

Parken skal være et kreativt senter for beboere i området, med fokus på kultur og urbant jordbruk

- *Preget av grønne flater, bygninger og uteområder med historisk verdi*
- *Skal sikre helhet som gjør at området oppleves som et attraktivt sted både for de som dyrker og de som ikke er opptatt av dyrking*
- *Trosterud parsellhage foreslås flyttet til Trosterudparken*
- *Parken skal ivareta:*
 - Parsellhager og urbant landbruk*
 - Rekreasjon*
- *Bygninger med store verneverdier skal dekke arealbehov knyttet til kommunale formål samt formål som understøtter parkens funksjon og attraktivitet*

Videre heter det at Oppfølgende arbeider/Helhetsplan for utvikling av Trosterudparken skal gjennomføres:

- i. Videre utredning av viktige offentlige rom samt finansierings- og gjennomføringsvurderinger
- ii. Utrede strategier og tiltak for fremtidig bruk av Annekset
- iii. Utrede hensiktsmessig forvaltningsansvar for arealene for, og i tilknytning til, Trosterudparken
- iv. Detaljreguleringer

Denne rapporten viderefører ikke arbeidet med Detaljregulering.

Skisseplanen tar utgangspunkt i mulighetsrommet i forhold til historie, landskapelige og vegetative verdier og stedets bruk i dag og sett i forhold til den forestående reguleringsprosessen ved Haugerud skole og Almenning.

3.1. Konsept

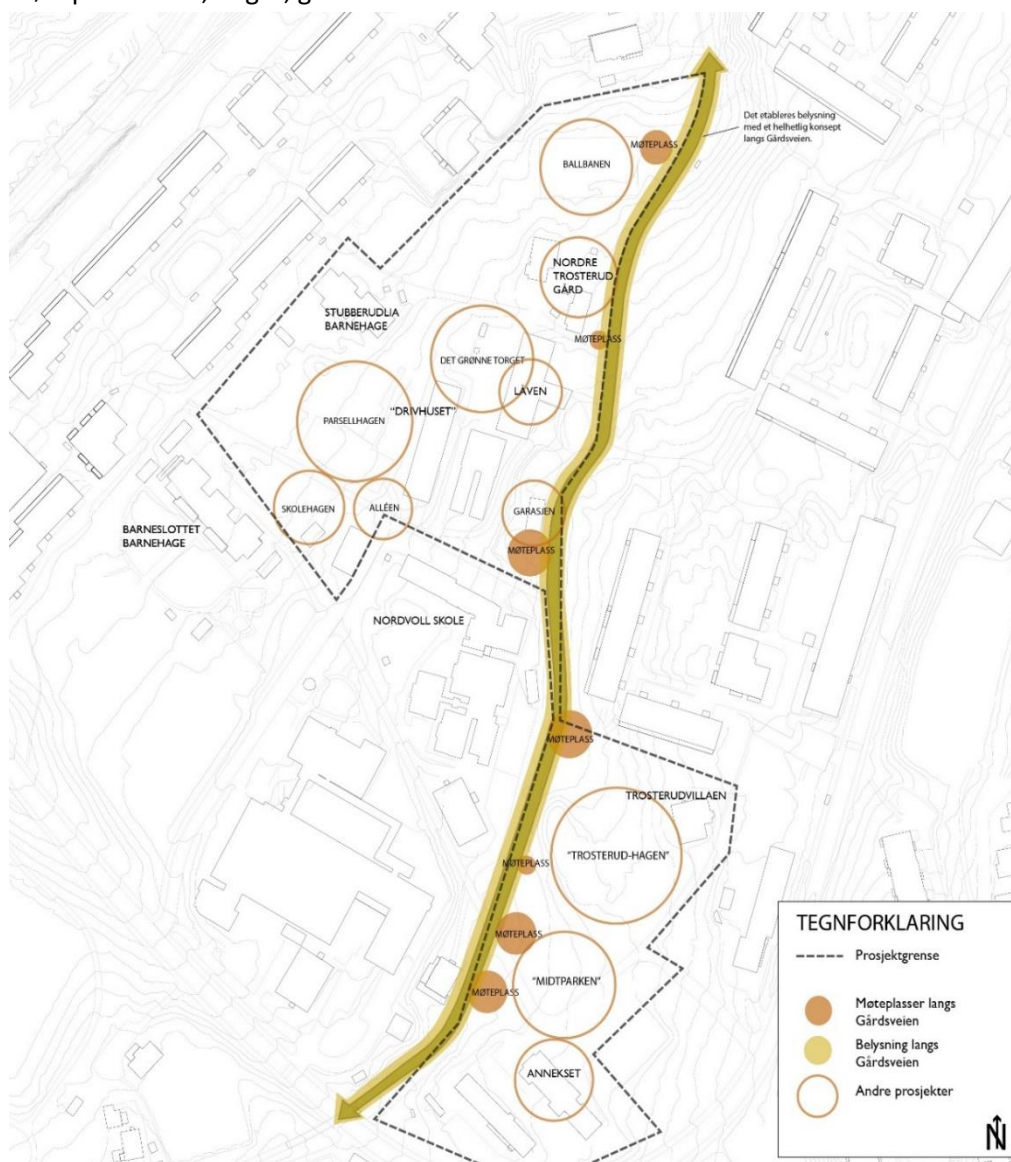
«Utvikle et kreativt senter for beboere i området med fokus på kultur og urbant landbruk.»

Stikkord for innhold er

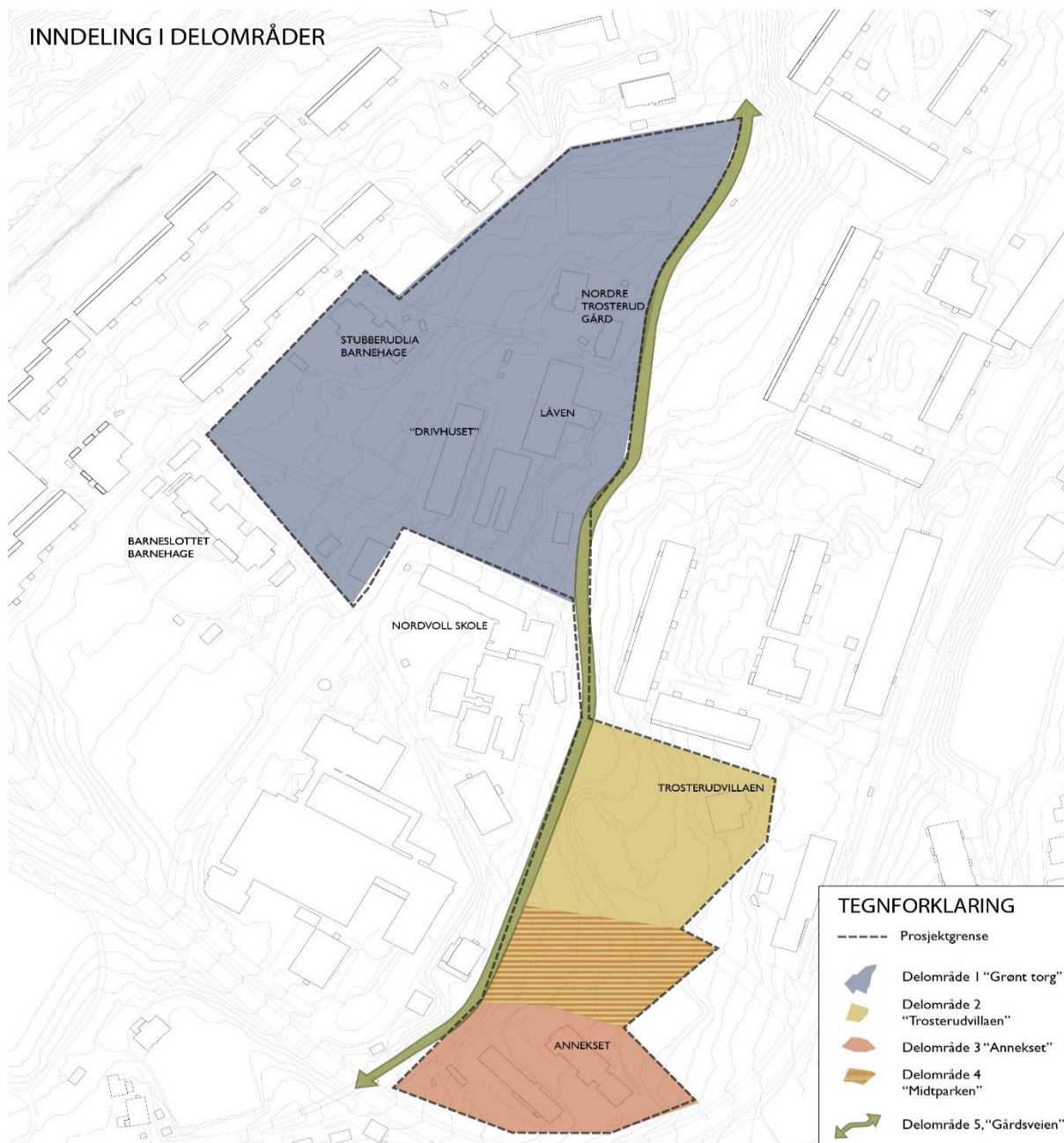
- h. Drivhus og parselhager
- i. Møteplasser ute og inne
- j. Verksted, atelier, øvingsrom m.m.
- k. Lek og fysisk aktivitet
- l. Ombrukssentral

Gårdsveien styrkes og funksjoner legges langs vegen «som perler langs en snor».

Med dette mener vi at ved å først styrke Gårdsveien, utvikle møteplasser og steder langs denne som ryggraden i bydelen kan man så videreutvikle og foredle perlene langs snora om det så er bygninger, møteplasser ute, hager, gårdsdrift eller kulturformål.



Konsept for romlig organisering i landskapsplanen og bruk av bygningene i bydelen:
«Perler på en snor»



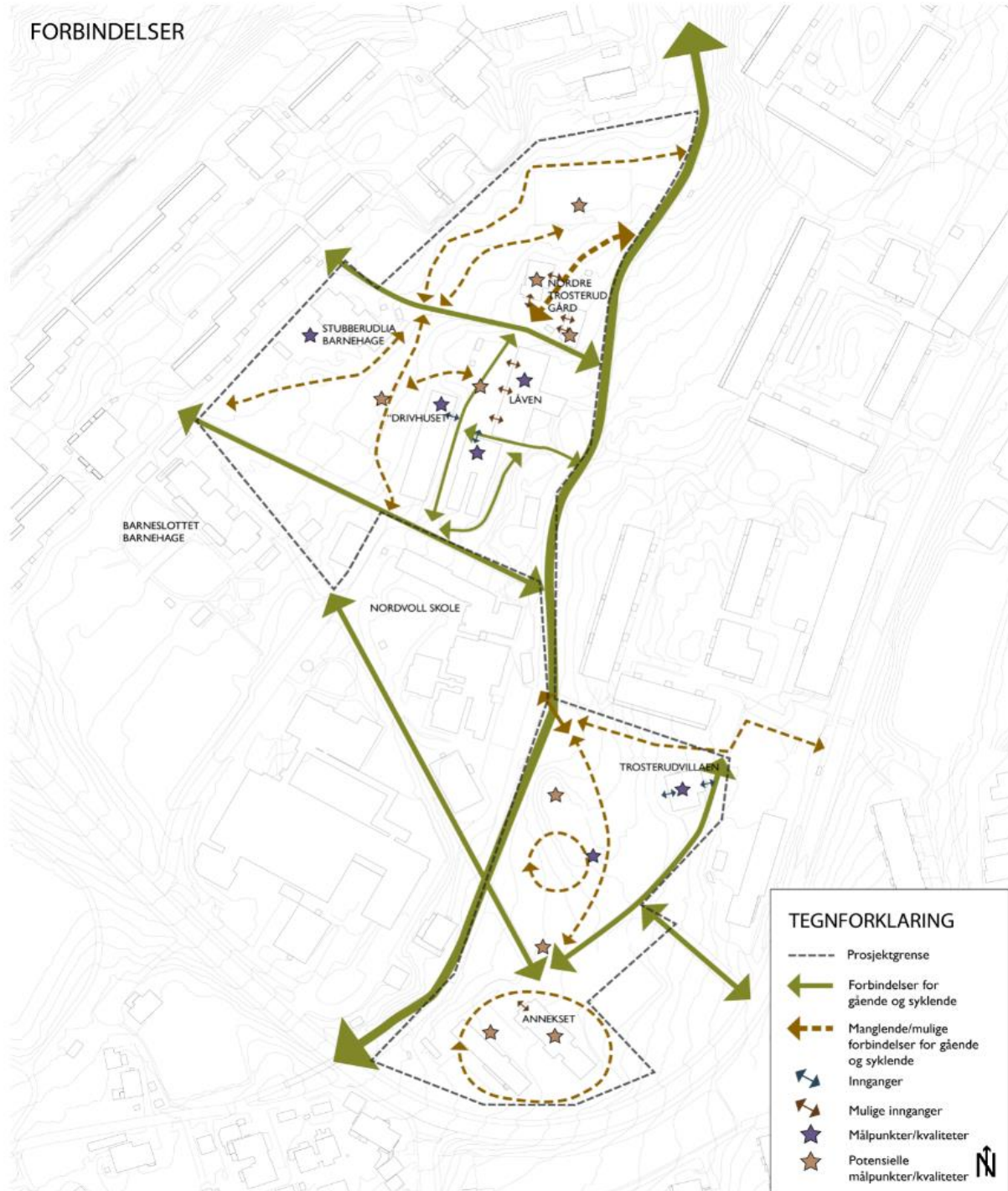
3.2. Oppgaveområdets hovedinndeling

De ulike delene av prosjektområdet har ulik karakter, kvaliteter og ønsker knyttet til seg. Områdene utvikles med tanke på forskjellige formål og målgrupper.

Følgende inndeling er vårt utgangspunkt for videre prosjektering av parken. Delområde 1 – Gården - det grønne parsellområdet der urban dyrking, sosiale aktiviteter og samvær er hovedfokus. Alt som skjer innenfor dette området, får overskriften «Gårdsdrift».

Innenfor delområde 2-4 står kunst og kultur sterkt, med den allerede eksisterende skulpturparken og villaen som fungerer som en sosial og kulturell møteplass. Annekset med sine uteområder anbefales utviklet for bruk av kunstnere og kulturskole og «Midtparken» gir mulighet for samspill mellom kultur og kunst. Gårdsveien er et eget prosjekt. Den har potensiale til å utvikles som en rekreativ forbindelse som også inviterer forbigående videre inn i parken.

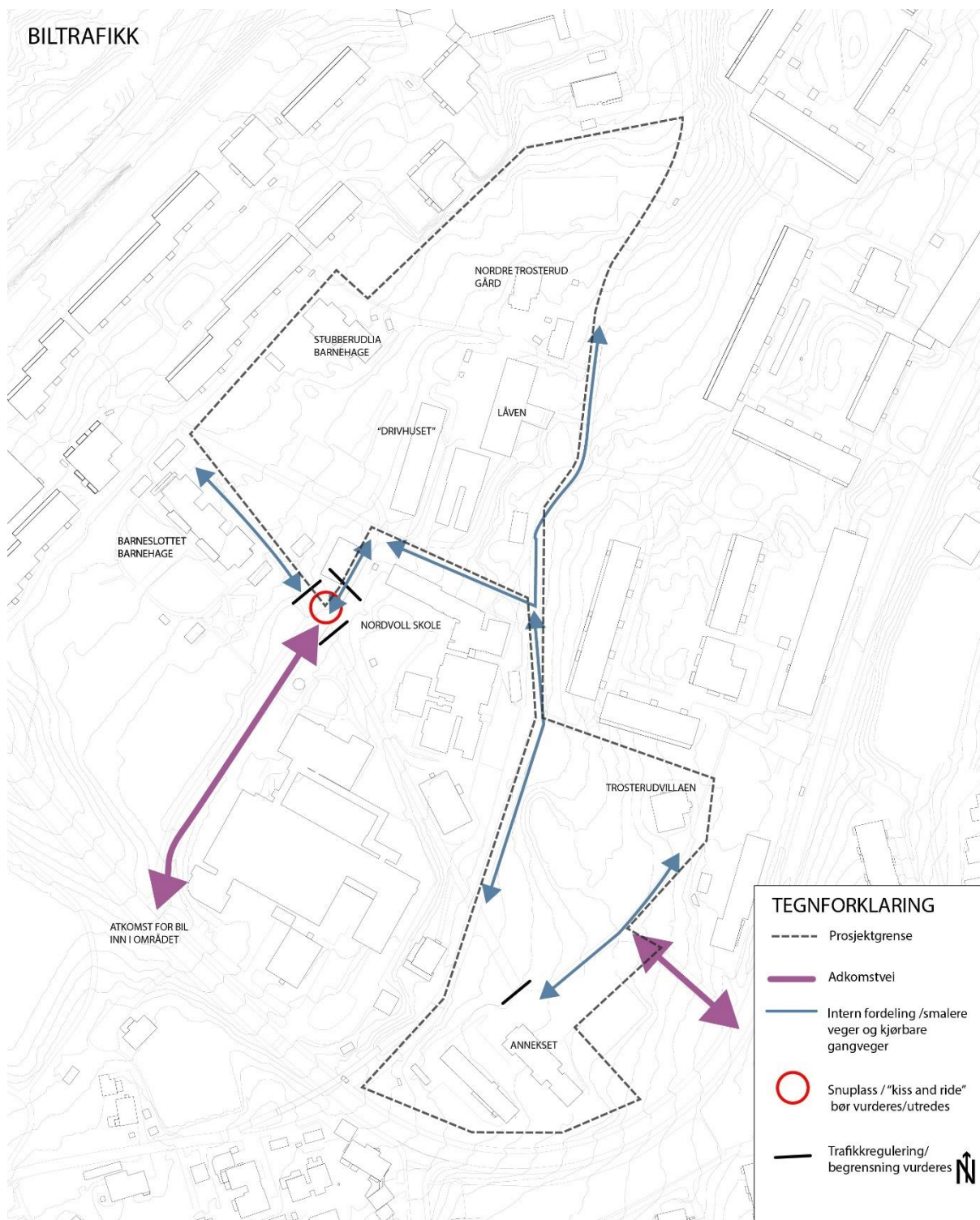
FORBINDELSER



3.3. Konsept for nye forbindelseslinjer og trafikk

Illustrasjonen viser forslag til nye bevegelseslinjer av typen «underordnede» bevegelseslinjer som vil gi et tryggere område med bedre flyt og bedre forbindelse til framtidig allmenning på Haugerud. Gårdsveien, mindre passasjer og den framtidige Allmenningen på Haugerud bør kobles sammen. Det er også viktig med koplinger som gir gode forbindelser internt i parken, f.eks. ved opparbeidelse av nye forbindelser gjennom hagen ved Trosterudvillaen, i området rundt Annekset og rundt gårdsbygningene og de offentlige grøntarealene nord i prosjektområdet.

Det anbefales at det etableres en gangveg gjennom hagen til Dr. Dedichens villa slik at forbindelsen fra Gårdsveien til marka går via tunet ved villaen og videre østover.



Det anbefales at trafikken begrenses i enden av adkomstveien med stengsler kombinert med en «kiss and ride»-løsning for å slippe av og plukke opp passasjerer. Transport med spesielle behov kan kjøre på fordelingsveien og de kjørbare adkomstene som i dag, mens ordinær biltrafikk begrenses inn i området.

4. FORSLAG TIL TILTAK

4.1. Landskap

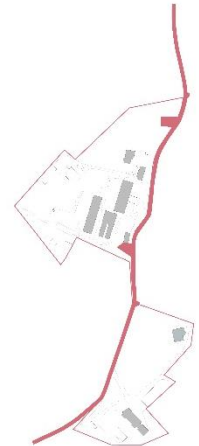
Dette kapittelet omhandler først og fremst tiltak i landskapet mens det er laget et eget vedlegg til rapporten som systematisk omhandler bygningsmassen. Se vedlegg med tilstandsvurdering og forslag til tiltak for bruk av bygningsmassen.

De viktigste tiltakene i bygningsmassen som vil ha størst innvirkning på bruken av fellesområdene er likevel omtalt i dette avsnittet under hvert delområde.

4.2. Møteplasser langs gårdsveien

Eier: Oslo Kommune, Bymiljøetaten

Kort beskrivelse av området: Gårdsveien er en kombinert gang- og sykkelvei som strekker seg langs med prosjektområdet i nord-sørgående retning. Den er en viktig gangforbindelse til og fra boliger, jobb, skole, t-bane og idrettsfunksjoner i området. Gårdsveien trekkes fram i Barnetråkk som mørk og til dels skummel å ferdes langs. Dårlig belysning påpekes også i rapport fra Medvirkningsuka. VPOR påpeker Gårdsveiens potensial som rekreativ forbindelse som kan forsterkes gjennom designgrep så som elementer som går igjen langs hele forbindelsen mellom Furuset og Tveita.



Forslag til tiltak: Langs Gårdsveien foreslår vi å etablere små møteplasser med sitte- og lekemuligheter, belysning og et identitetsskapende dekke. Møteplassene vil gjøre Gårdsveien mer attraktiv som rekreativ forbindelse samtidig som de inviterer til å stoppe opp, sette seg ned, oppholde seg i og oppleve området på en annen måte enn om man kun passerer gjennom. Dette vil samtidig bidra til å gjøre Gårdsveien mer attraktiv for eldre som behøver steder å sette seg ned når de er ute og går. De foreslåtte møteplassene er strategisk plassert i kryss mellom gangforbindelser der man inviteres videre inn i parken. Det er viktig at møteplassene ikke fremstår som «overprogrammerte», dvs med for mye møbler spesialapparater etc, emn at det er rom for initiativ og fleksibel bruk.

Møteplassene har potensiale til å bli viktige identitetsskapende elementer på Trosterud. Dette kan planlegges spesielt for ved gjennomgående materialbruk, møblering og belysning inspirert av kulturlandskapet og gårdshistorien. Navngivning av hver møteplass med navn som gjenspeiler historisk bruk av området vil bidra ytterligere til å skape en tydelig identitet rundt møteplassene og Trosterudparken. Oppslag eller skilt kan gi informasjon historien rundt Dr. Dedichens liv og virke, Trosterud gård og elementer i landskapet som fortsatt finnes i dag. Det er også aktuelt med bruk av kunst i form av lyd, lys eller elementer som et gjennomgående element på møteplassene langs gårdsveien. Utvikling av møteplasser langs gårdsveien kan være selve åpningstrekket i prosessen med å oppgradere Trosterudparken.



Eksempel på møteplass med aktivitetsmulighet, Byhaven park i Grimstad.



Eksempel på kombinert lekeskulptur, kunstinstallasjon og sitteelement.

Møteplass «i det grønne». Denne typen utforming kan gi en nær opplevelse av det frodige kulturlandskapet som danner en «kulisse» i og rundt Trosterudparken.
Foto: Mecanoo architecten



En møteplass behøver ikke være stor for å romme elementer for interaksjon og lek.
Foto: Eivind Salen og Wells Campell



Eksempel på enkelt informasjonsskilt som kan vise fram kvaliteter, tiltak og historiske elementer i nærheten.
Foto: Andreas Nypan



4.3. Løkka

Eier: Oslo Kommune, Bymiljøetaten

Kort beskrivelse av området: Ballbanen er en inngjerdet grusplass med fotballmål som ligger tett på Gårdsveien nord for Trosterud gård. Banen måler omtrent 22 x 44 meter og har dermed ikke standard mål tilpasset en 7er- eller 9er-bane.

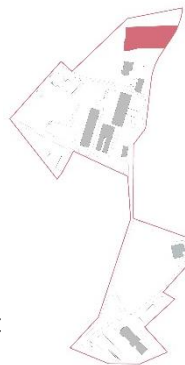
Forslag til tiltak: Vi anser det som uhensiktsmessig med en utvidelse av ballbanen for å oppnå riktige mål med tanke på en 7er-bane (30 x 50 meter). Banen ligger godt i terrenget med dagens dimensjoner, og det er en kvalitet med uformelle ball-løkker som ikke er knyttet til den organiserte idretten.

Sett i sammenheng med ballbaneanlegget ved Lille Wembley, anbefales dette anlegget som et møtested, lekeplass samt en uformell ball-løkke med god belysning og sitteplasser. Det er ikke et sted for organisert idrett, men skal fungere mer som en arena for uorganisert aktivitet i grenseland mellom lek og idrett som appellerer til barn og unge som ikke trekkes til de organiserte idrettsaktivitetene. Vi foreslår både å etablere en ballbane og en lekeplass for de litt eldre barna/ungdom.

Stedet henvender seg både til Gårdsveien og T-banen og har således en sentral beliggenhet i området.

Nye sittetrinn i det sørvestre hjørnet av banen, gir varierte sitte-/hengemuligheter og er en fin ramme rundt plassen. I tillegg til eksisterende fotballmål, kan det etableres basketkurver.

Nye passasjer langs langsidene av banen vil invitere til ferdsel og opphold i og gjennom området ved ballbanen. Det er avgjørende at området ryddes for kratt slik at det blir oversiktlig samtidig som det etableres god belysning.



Bilder fra Støtteaksjon for utvidelse av
Lakkegata skolegård sitt innlegg



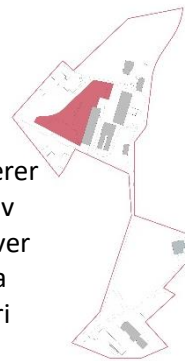
Et uformelt sted som appellerer til flere enn
den organiserte idretten.
Eksempel: Nye Lakkegata skolegård og
nærmiljøanlegg.

Foto: «Støtteaksjonen for utvidelse av
Lakkegata Skolegård»

4.4. Parsellhagen

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Kort beskrivelse av området: Trosterud parsellhagelag ble etablert i 1990 og disponerer i dag et område som ligger sørvest for Trosterudparken. Dagens parsellhage består av omtrent 50 utleide parseller på mellom 40 og 80 m², et totalt dyrkingsareal på rett over 3200 m². Medlemmene er mennesker med ulik bakgrunn, og hagen er en viktig arena for integrering og sosialt samvær. Parsellhagen er gjerdet inn, og medlemmene har fri tilgang med egne nøkler. På grunn av planlagt utvikling der parsellhagen ligger i dag, skal den flyttes til Trosterudparken. Arealet for foreslått plassering består i dag av plen, noe parkering og spredte trær.



Forslag til tiltak: Vi foreslår å etablere ny parsellhage på nedsiden av Drivhuset som i dag disponeres av Foreningen Dr. Dedichens Grønne Torg. De to foreningene er i en prosess der de slår seg sammen, og samlokalisering i parken vil legge godt til rette for ett stort felleskap knyttet til dyrking og det grønne. Parsellhagene kan ha ankomst gjennom drivhuset, eventuelt supplert med låste porter for atkomst fra andre retninger.

Etter ønske fra parsellhagelaget bør hagen gjerdes inn. Dette er for å unngå at utenforstående plukker eller ødelegger det som dyrkes i de private parsellene. Inngjerding er også viktig for tryggheten til de som holder på i hagen. For at parsellhagen skal fremstå mindre lukket og privat, bør gjerdet utføres i tre eller annet naturmateriale, og ikke være høyere enn 1,5 meter. Gjerdet bør også lages på en måte som gjør det mulig å se gjennom det. Dette er foreslått i Prinsiplanen utarbeidet av Trosterud parsellhagelag sammen med landskapsarkitekter Anna Holand og Ahmed Alaydi. Vinterstid kan portene til parsellhagen stå åpne så også andre kan ferdes gjennom området.

Innenfor gjerdet kan parsellhagelaget organisere parsellene på den måten de finner mest hensiktsmessig i forhold til solforhold, parsellstørrelser, bekjenskaper og behov for driftsveier. Konsept for utforming er vist i overnevnte Prinsiplan.

Det anbefales at parsellhagen opparbeides av Oslo kommune via riktig etat så snart som mulig, og utenfor dyrkningsessong, så de raskt kan komme i gang med dyrkingen i ny parsellhage. Dette inkluderer blant annet oppføring av gjerde med port(er), løsning for vanning med slanger, løsning for oppsamling av takvann, opparbeidelse av driftsveier/stier, etablering av liten møteplass med bord og sittemuligheter, bygging av dyrkingskasser, eventuelt tilkjøring av god dyrkingsjord og kompost.

Vi anbefaler at fellesfunksjoner som toalett, bod, kjøkken og friarealer for lek lokaliseres i eller rundt Drivhuset sånn at disse kan benyttes av flere, f.eks. ved åpne arrangementer, uten at utenforstående behøver å komme inn i parsellhagen. En stor hoveduteplass/samlingsplass bør lokaliseres utenfor parsellhagegjerdet, mens en mindre møtesplass kan etableres på innsiden.

De neste sidene belyser ulike innspill, løsninger, beregninger og vurderinger som ligger bak forslaget.

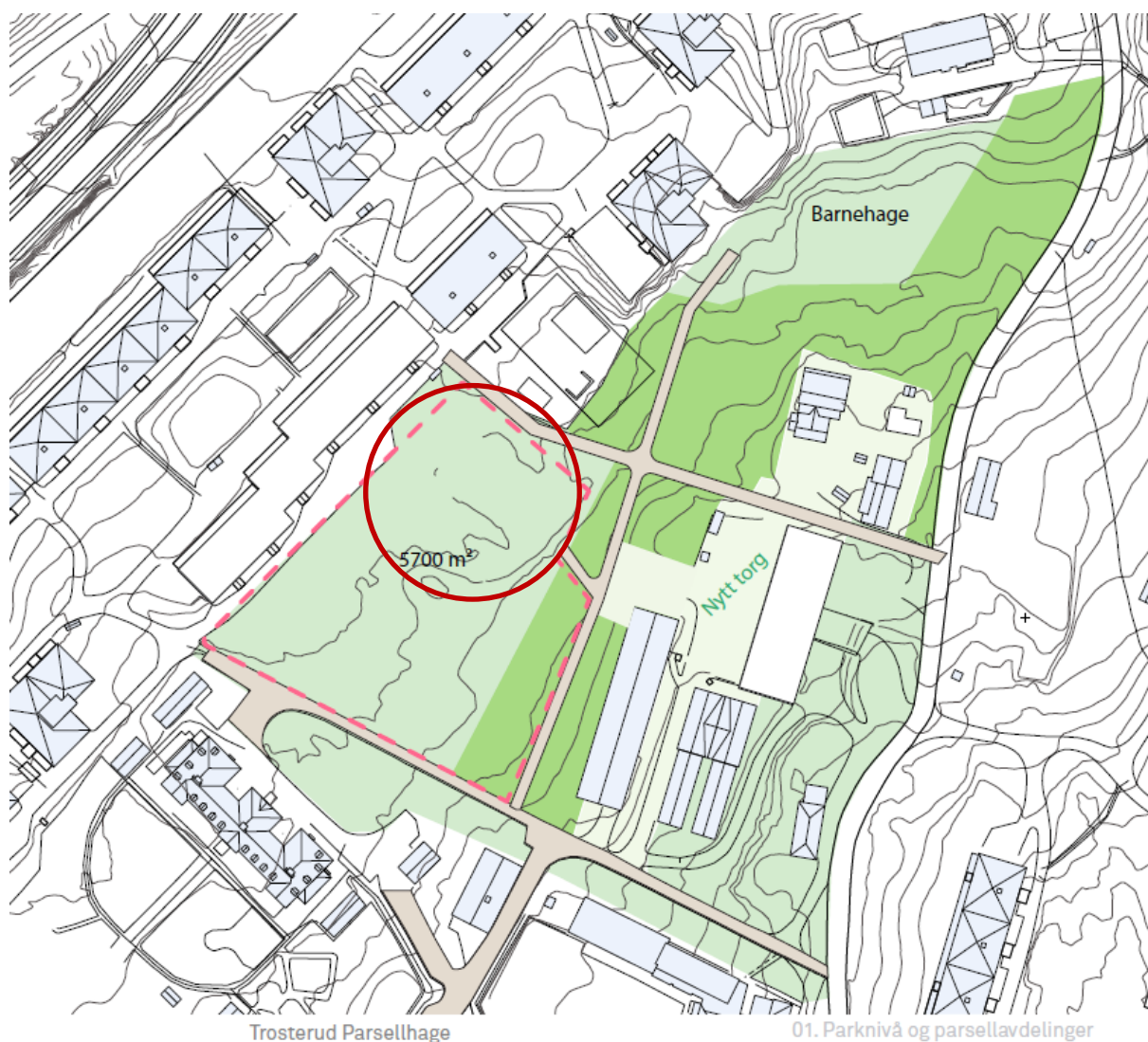
Drivhus

I tillegg til landskapet tilpasses drivhus til formålet med ny inngang mot parsellhagene, og det vurderes ytterligere tiltak ved behov. Det bør også vurderes om drivhusene tilknyttet klubbhuset igjen kan brukes som drivhus.

4.4.1. Prinsippplan for Trosterud parselhage

Trosterud Parsellhagelag har tidligere engasjert landskapsarkitekt Anna Holand og arkitekt Ahmed Alaydi til å tegne en prinsippplan for utforming av den nye parselhagen. I samarbeid med landskapsarkitektstudenter på NMBU har de gjennomført befaringer, deltatt på medlemsmøter med parsellhagelaget og holdt medvirkningsworkshoper for å involvere parselhagebrukerne i utformingen. Denne dialogen ligger til grunn for Prinsippplanen, som er skisser for hvordan parsellavdelingene kan plasseres i Trosterudparken, hvordan en parsellavdeling fungerer og inspirasjon til hvordan å utforme sin egen parsell.

Ut fra dette har de fått utarbeidet en egen anbefalt/ønsket løsning som vist under her. Tegningen viser én samlet parselhage vest for drivhuset. Imidlertid er det etter at skissen ble laget vedtatt at Stubberudlia barnehage skal beholdes. Skissen er dermed ikke optimalisert i forhold til dette.



Prinsippskisse for ny plassering av parselhagen utarbeidet av Anna Holand og Ahmed Alaydi i samarbeid med Parsellhagelaget. Plassering av Stubberudlia barnehage er indikert med rød sirkel.

4.4.2. VPOR

Et annet forslag til plassering av parsellhagen er utformet som en del av VPOR. Denne har blitt drøftet med ledelsen i parsellhagelaget i møte 14.02.2019: «Oppstartsmøte og medvirkningsmøte» med Parsellhagelaget og Drivhuset sammen med Bydel Alna.

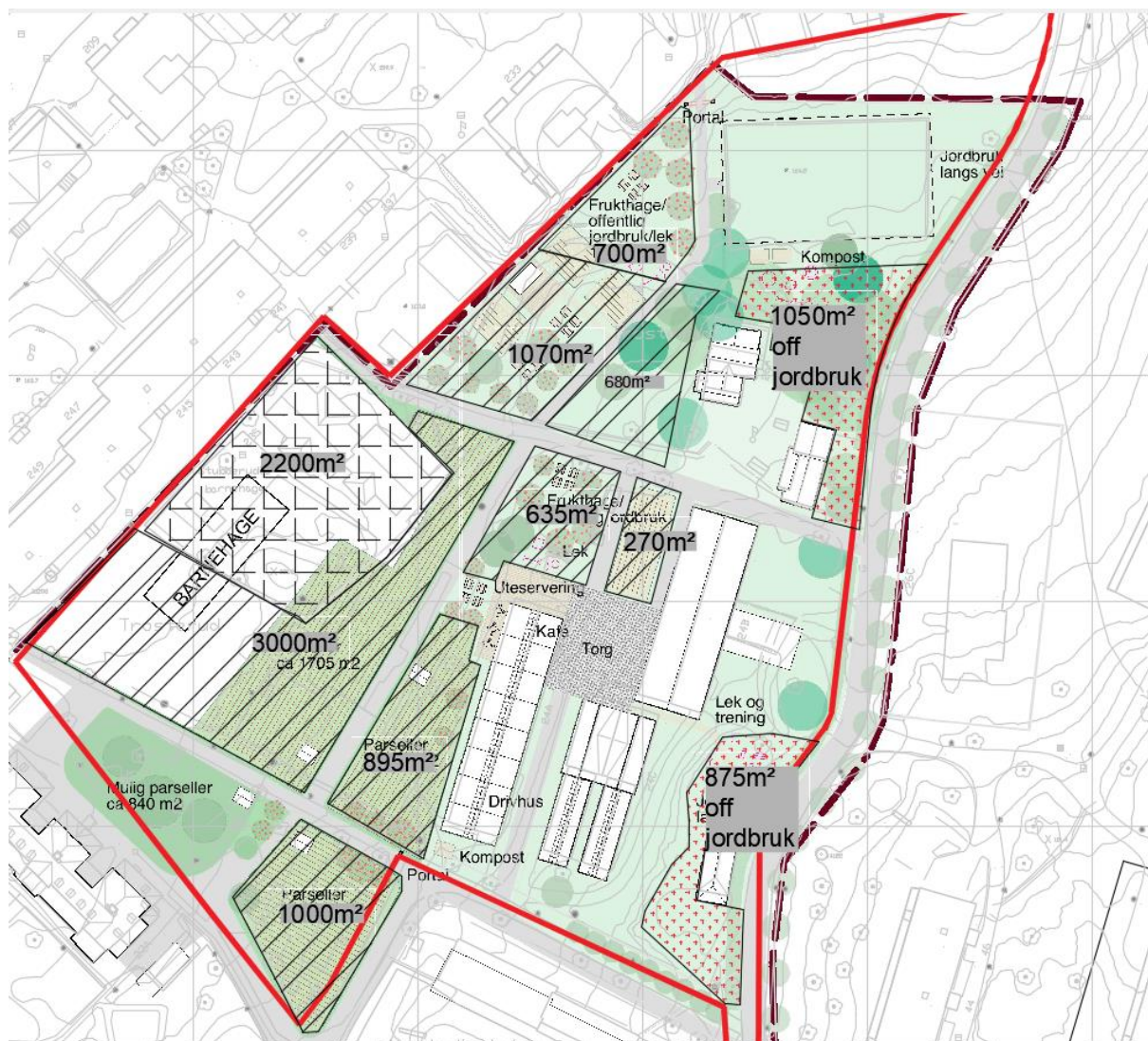
I skissen splittes parsellhagen opp i flere småområder og krever dermed mye gjerder, dette er ikke ønskelig hverken fra Parsellhagelaget eller å anbefale sett fra vårt ståsted.



Illustrasjon fra fra VPOR viser plassering av parsellene fordelt på 3-4 arealer mellom Drivhuset, Barneslottet og Stubberudlia barnehage.

4.4.3. Parsellhagelaget og Dr. Dedichens Grønne Torg

I forkant av møtet med Parsellhagelaget og Drivhuset 14.02.2019 gjorde vi en arealstudie for å kunne diskuterte ulike størrelser og potensielle oppdelinger av parsellhagen. I møtet kom det fram at parsellhagelaget ikke ønsker å dele opp hagen i småbiter. Vi har jobbet videre med dette for å imøtekomme så mange krav som mulig.

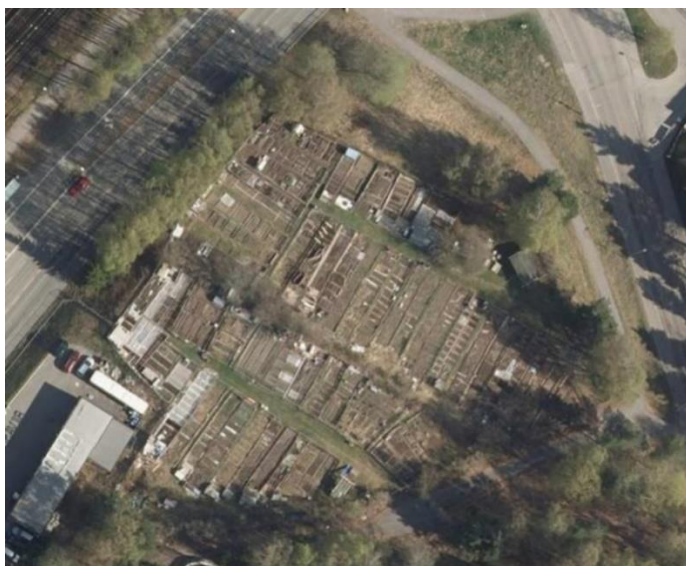


Arealstudiet som ble drøftet i møtet 14.02.2019.

4.4.4. Arealstudie

Etter innspillene fra parsellhagelaget og EBY som kom frem i møtet 14.02.2019, gjorde vi en analyse av arealene som foreligger per i dag. Bildet nedenfor viser flyfoto av dagens parsellhage. Den nederste illustrasjonen viser arealer som brukes til dyrking (markert med lys grønn skravur) og øvrige arealer (markert med mørk grønn skravur) innenfor parsellhagen.

Innenfor gjerdet disponerer Parsellhagelaget i dag 4830 m². Dette inkluderer gressarealer for intern kommunikasjon og opphold/lek som utgjør ca. 1090 m², en stripe med trær som tar opp intern høydeforskjell utgjør ca. 470 m² og bod/redskapsskjul utgjør ca. 31 m². Når disse arealene trekkes fra, gir det omtrent 3240 m² som brukes til dyrking i dagens parsellhage. Flyfotoet viser også at parsellhagen omkranses av trær på alle sider. Dette gir skygge i deler av parsellhagen til ulike tider gjennom dagen.



Illustrasjon viser arealer som brukes til dyrking innenfor dagens parsellhage vist i lysegrønt.

4.4.5. Utkast til ny plassering og intern organisering.

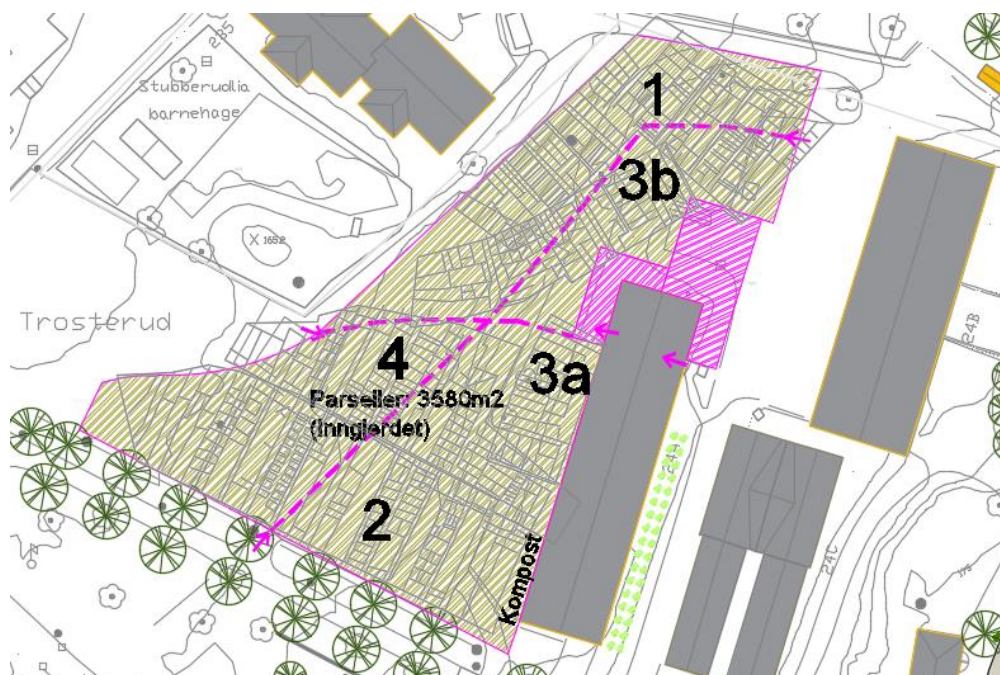
Basert på ulike ønsker og begrensninger har vi satt sammen et foreløpig utkast som viser potensiale for samlet dyrkningsareal på 3580 m². Forutsatt at ca. 10 % av arealet settes av til kommunikasjonsareal/grillplass, møteplasser etc. vil parsellhagelaget da sitte igjen med ca. 3220 m² til dyrkning. Dette tilsvarer dermed omtrentlig det som parsellhagelaget disponerer i dag. På det nye stedet vil de i tillegg kunne ha tilgang til Drivhuset og nye fellesarealer, lekeplasser og møtesteder utenfor gjerdet. Her er det også bedre solforhold sammenliknet med tidligere plassering. Samlet sett vil tilbudet ut fra vårt skjønn bli det samme som i dag, eller til og med forbedret.

I møte med parsellhagelaget har det kommet fram at medlemmene er opptatt av å beholde eksisterende naboskap internt i parsellhagen. Vi har derfor gjort en øvelse der vi har tegnet av omrisset på dagens parseller og delt dem i fem hoveddeler (1, 2, 3a, 3b og 4) som vist i skissen til venstre. Med små justeringer, vil det være mulig å beholde de samme dimensjonene og strukturene med ny plassering. I skissen ovenfor er delene plassert i det nye parsellområdet.

Den endelige utformingen av parsellhagen skal studeres nærmere i samråd med parsellhagelaget.



Dagens situasjon



Skisse framtidig situasjon/arealdisponering



Parsellhagelaget bør ha mulighet til å ha et eget samlingssted innenfor det inngjerdede området. Bildet er hentet fra Prinsipplanen og viser et eksempel på utforming av felles sitteplass.



Eksempel fra Prinsipplanen som viser et delvis gjennomsliktig gjerde i tre.

Drivhuset bør forbli et samlingssted for arrangementer, besøk av skoleklasser, utsalg, verksted og marked. Toalett, kjøkken og bod kan etableres som et felles tilbud her. Foto: Dr. Dedichens Drivhus



4.5. Det grønne torget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Kort beskrivelse av området: «Det grønne torget» omkranses i dag av bygningene på Nordre Trosterud gård, Låven, Drivhuset og klubbhuset. Både Drivhuset og klubbhuset har innganger som henvender seg til torget. Det samme gjelder garasjeportene på låven og utgangen fra glassverandaen på Trosterud gård som i dag er avstengt. Det er allerede mye aktivitet knyttet til Drivhuset med markedsdager, utsalg, kurs, kafé og besøk fra barnehager og skoler.



Forslag til tiltak: En oppgradering av utearealene vi definerer som «det grønne torget» vil legge enda bedre til rette for utadrettet aktivitet og utvidet bruk av Torget som lokal samlingsplass i Trosterudparken. Vi foreslår å etablere en møteplass i nærheten av inngangen til Drivhuset, som er stor nok til å kunne ta imot skoleklasser eller være sitteplass for mange mennesker ved arrangementer. Møteplassen bør ha et gulv av belegningsstein eller tredekke og benkebord eller liknede møblering.

Andre utomhustiltak kan være å gi hele torget et felles dekke, tilpasset belysning og å bruke deler av arealet til klatre- eller lekeelementer inspirert av gårdshistorien, f.eks. pensjonert traktor, hinderløype, mjølkerampe, trestammer osv.

Låven foreslås utviklet både ombruksstasjon og forsamlingslokale i øverste etasje, møteplasser, sosiale formål i mellomste etasje, og rom for frivillige og organiserte aktiviteter mens kjelleretasjen er mest egnet som lager/verkstedsarealer, evt. midlertidige utsalgsarealer/marked og kan sambrukes med dyrkningsmiljøet.



På Asker museum er gamle trestammer, en gråtass-traktor og enkle hindre i tre populære for klatring, lek og utforskning.
Foto: Sheeps inn

4.6. Trosterudparken, nord

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF og Bymiljøetaten

Kort beskrivelse av området: Området som refereres til som Trosterudparken nord består i dag av arealer med plen, gangveier, enkelttrær og tregrupper, samt den historiske alléen med styvede trær fra Dr. Dedichens tid. Mange gjerder, hekker, avstengte bygg og andre barrierer gjør at arealene er lite brukt som park i dag.

Forslag til tiltak: Urban dyrking, samvær og det grønne bør være et fokus ved opparbeidelse av Trosterudparken nord. Dette gir en fin referanse til den historiske bruken av arealene, og i tråd med anbefalinger fra Byantikvaren og ønsker fra Parsellhagelaget og brukerne av Drivhuset. Samtidig er det viktig at parken er tilgjengelig og innbydende for flest mulig av innbyggerne på Trosterud og Haugerud.



Et viktig tiltak er å fjerne flest mulig av barrierene som i dag bidrar til at parken oppleves stengt og til dels skummel. Eksisterende barrierer som foreslås fjernet omfatter flettverksgjerde og hekk rundt hagen tilhørende Nordre Trosterud gård, flettverksgjerde rundt lekeplassen tilhørende borettslaget nord for Stubberudlia barnehage, flettverksgjerde langs Tvetenveien og granhekk som er plantet rundt styvede trær i alléen. Der det mangler allétrær, bør disse erstattes med nye, som lauves etter hvert som de vokser til. Flettverksgjerdet rundt Stubberudlia barnehage kan erstattes med et mer innbydende stakittgjerde.

Vi foreslår også å rydde i vegetasjonen rundt Nordre Trosterud gård. Dette bør utføres i samarbeid med arborist for å sikre at ikke gamle og verdifulle trær fjernes. På og rundt selve tunet på gården finnes flere store trær som må bevares. Mellom gården og ballbanen foreslår vi rekke av frukttrær som strekker seg delvis over Gårdsveien. Dette vil kunne bli en innbydende frukthage og gi en følelse av å bevege seg gjennom hagen i stedet for langsetter når man ferdes på Gårdsveien.

Kulturlandskapet som «kulisse» kan forsterkes ytterligere ved etablering av slåtteeeng på arealene nærmest gårdsveien. Bymiljøetaten har allerede flere vellykkede prosjekter med etablering og skjøtsel av blomsterenger som gir et rikt biologisk mangfold, kulturhistorisk tilbakeblikk og vakker blomstring i sommermånedene.

Andre tiltak for biologisk mangfold kan være fugle- og flaggermuskasser, insektshotell og froskedam. Enkelte av trærne som felles kan bli liggende på utvalgte steder da død ved er viktig for mange insekter. Birøkt kan startes opp etter ønske fra brukerne av parken. Egne arealer settes av som dyrkingshage for barna på Barneslottet og i Stubberudlia.

Kopling mot den nye allmenningen er viktig. Den foreslåtte forbindelsen på tvers av parken, mellom Barneslottet og ballbanen vil gi god flyt mellom Allmenningen og Trosterudparken nord. Regnvann bør fordrøyes i åpne løsninger, f.eks. regnbed eller «bioswales» som gir et frodig og innbydende uttrykk.

Elementer for klatring, lek eller hinderløype som beskrevet under «Det grønne torget» er også aktuelt for denne delen av parken.

Våningshuset.

Det gamle våningshuset pusses opp og kan utvikles til en ressurs for både dyrkingsmiljøet og bydelen som base for frivillige aktiviteter i området og evt som et «familiehus». Det er også mulig å bruke deler av huset som kafé og utsalgssted i helger og da spesielt vinterhagen som ligger mot sør og mot gårdstunet.



Enkle hinderløyper, balansestokker og klatretrær er lekeelementer som passer godt inn i Trosterudparken.
Foto: Sheeps inn



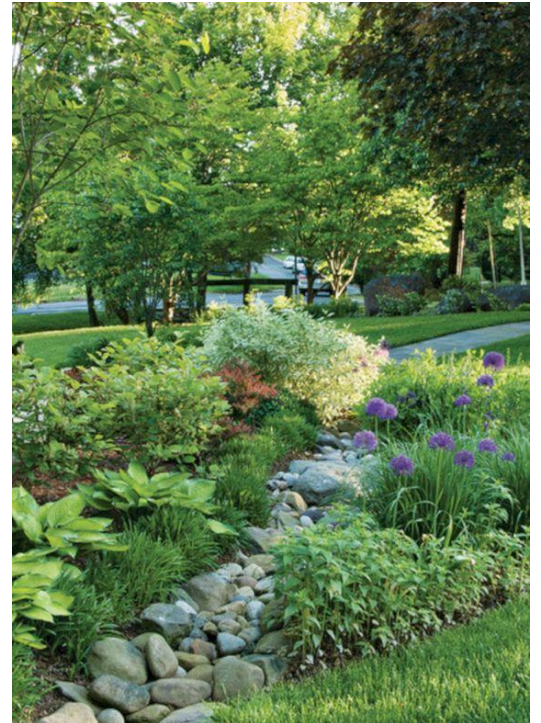
«Styvinger» er trær der greinene har vært høstet og brukt som dyrefor over mange år. Teknikken ble etterhvert også brukt for å gi trær et særegent uttrykk i hagekunsten. De styvede trærne i alléen har derfor kulturhistorisk betydning.
Foto: Karl Ragnar Gjertsen



Bymiljøetaten har flere prosjekter der eng er etablert i byen. Her fra Vippetangen.
Foto: Andreas Nypan



Amfibier lever deler av livet i vann og deler på land. En god froskedam har derfor vegetasjon rundt seg så voksne dyr kan ferdes trygt på land.
Foto: Carlos Abernethy



Et regnbed eller bioswale har frodig vegetasjon av stauder og prydgress som gir høy pryddverdi samtidig som regnvann samles opp og infiltrerer ned i underliggende jordmasser.
Foto: Pinterest

Egne arealer kan settes av som dyrkingshage for barna i Barneslottet og Stubberudlia barnehage. Å være med å dyrke frem sin egen mat gir viktig læring om økosystemer og ressurser.
Foto: Geitemyra skolehage, Sara Anny Hansson Kalsnes



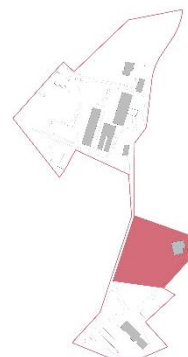
I overgangen mellom nordre og søndre planområde, langs gangvegen, ligger garasjen. Det er mulig å tenke seg at det etableres ulike aktiviteter i deler eller hele bygget, gjerne knyttet til samtidig opparbeidelse av møteplass/uteplass like utenfor garasjen, hvor man har fint utsyn utover Groruddalen og gode solforhold samt god tilknytning til turveien.



4.7. Hagen rundt Trosterudvillaen

Eier: Oslo Kommune, Kulturetaten

Kort beskrivelse av området: Trosterudvillaen var Dr. Dedichens bolig i tiden da det var asyl her første del av 1900-tallet. I historiske kart fra 1947 kan man se rester etter en et aksialt hageanlegg med symmetriske gangveier, «løvgang» og allerede store trær som fortsatt finnes i hagen i dag. Fire av trærne har egne faktaark i Naturbase og betegnes som viktige for sjeldne og truede insekter. Et vannspeil har trolig vært brukt som brannforsikring og vanningsdam. Denne ligger nå tørrlagt.



Den sydligste delen av hagen har vært brukt til dyrking. Her er det i dag plen. Ca. 20 skulpturer er plassert ut i hagen siden 2008 i regi av Norsk Bildehuggerforening. Hagen er gjerdet inn mot gårdsveien med hekk og gjerde og oppleves dermed avstengt og privat fra denne siden.

Forslag til tiltak: Hagen rundt Trosterudvillaen har høy kulturminneverdi. Vi foreslår derfor at hagen restaureres tilbake til designet fra Dr. Dedichens tid. Mange av stiene er fremdeles intakte og kan rustes opp, andre må rekonstrueres basert på historisk kartmateriale. Langs nordsiden av hagen sees rester av det som kan ha vært en løvgang. En løvgang er en passasje der trær på begge sider er formet så de danner et tak. Denne kan gjenplantes med hassel eller syrin som formes til en løvgang etter hvert som det vokser til.

Fordi hagen opprinnelig var ment kun for beboerne i Trosterudvillaen, er det ingen forbindelser på tvers av hagen. En ny sti mellom Gårdsveien og Annekset, gjennom kjernen av hagen, vil kunne bidra til at flere opplever hagen som åpen og inviterende å ferdes gjennom og besøke. Vi anbefaler også å fjerne gjerdet og «punktere» eller fjerne hekken som i dag er en effektiv barriere for ferdsel mellom Gårdsveien og hagen. Utfra våre vurderinger, kan hekken være svært gammel.



4.8. Området ved Annekset

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Kort beskrivelse av området: Uteområdene rundt Annekset består i dag av plen med store enkelttrær. Under Dr. Dedichen ble arealet benyttet til dyrking, mens det de senere årene har vært idrettsbaner og grusplass. I dag holder Kastanjen barnehage til i midlertidig lokaler i området mellom Annekset og Dr. Dedichens vei. Støy fra Dr. Dedichens vei ligger på mellom 55 og 70 dB som et gjennomsnitt gjennom døgnet. Området oppfattes lite inviterende på grunn av det avstengte og innpakkede Annekset og det midlertidige gjerdet rundt barnehagen.



Forslag til tiltak: Det er spennende å se for seg at området nedenfor Annekset kan få tilbake noe av sin opprinnelige karakter som kulturlandskap fra tiden da dette ble driftet som en del av asyltil Dr. Dedichen. Samtidig vil det mot sør være interessant å vurdere mer opparbeidede løsninger, særlig i lys av at Annekset kan bli brukt til utadrettet virksomhet. Utearealet mot sør bør bli formet i sammenheng med et nytt inngangsparti til Annekset som bør henvender seg mot utearealet her med den nye funksjonen i Annekset, både som møteplass og evt. aktivitetsareal.

Området er omtrent 4 dekar.

Både beiting og slått er et viktig tiltak for å ivareta kulturlandskapet med et rikt biologisk mangfold knyttet til seg og vil fungere godt sammen med en utadrettet virksomhet i Annekset. Dette vil gi vakre utsyn fra eventuelle atelierer i Annekset. Fra Dr. Dedichens vei og gangbroa vil Annekset komme tydelig fram som et landemerke på toppen av enga. Erfaringer fra Bogstad gård som har sluppet sau på sommerbeite på Hovedøya viser at det stort sett er uproblematisk med beitedyr og folk tett på hverandre. Bymiljøetaten har allerede prosjekter på både beiting og slått i byen.

Ved å bruke området rundt Annekset til beite- eller slåttemark, kan arealet holdes av som parkreserve hvis det på sikt blir behov for og finansiering tilgjengelig til utvikling av flere parkarealer på Trosterud og Haugerud.

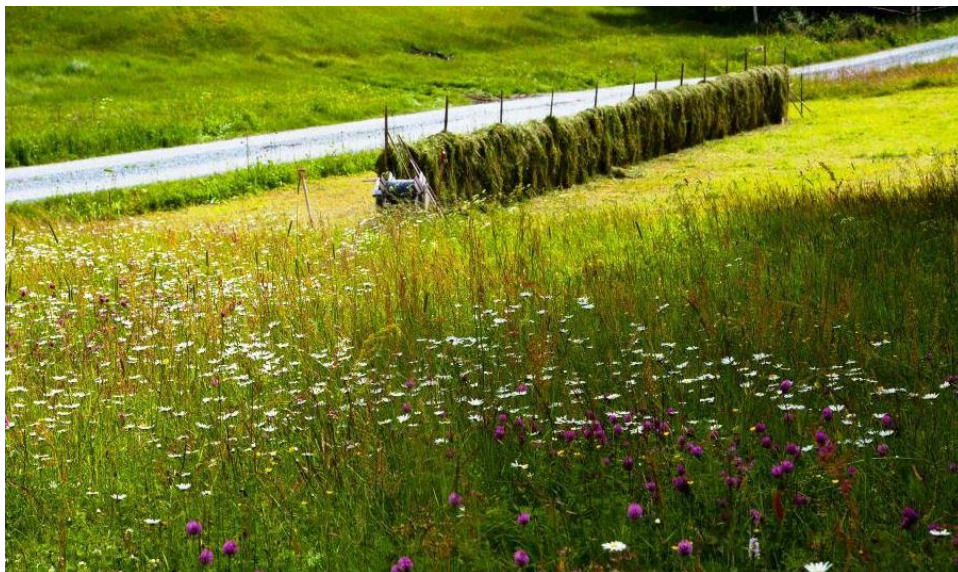
Anneksets beliggenhet sentralt i parken og området er velegnet for publikumsrettede funksjoner. Formålet som konseptuelt sett kanskje står sterkest og som vil passe godt inn i bygningen uten å endre planløsninger eller bygningsstruktur for mye, er utvikling av annekset til kultur- og møteplassformål for bydelen.

Vi tenker oss at bygningen kan omfattes av ordningen med «Oslo-nøkkelen».

Et offentlig og tilgjengelig formål her i bygget med en ny hovedinngang fra sørvest i sammenheng med en mulig opparbeidelse av et nytt og romslig uteareal i forkant, der hvor den midlertidige barnehagen vil fjernes, vil kunne bli et identitetsskapende og tilgjengelig tilbud i bydelen.

Et annet aktuelt formål, og som evt. kan kombineres med det første ved å ta i bruk kun andre etasje, er ombygging til kunstneratelier for utleie

Avhengig av hvilke formål som etableres ved restaurering av Annekset, vil det også være aktuelt med opparbeidede uteplasser utenfor bygget, f.eks. med grillplass, sittebenker, parkour eller scene. Dette bør skisseres og programmeres videre i utviklingen av Annekset og vil bli et eget prosjekt for å integrere landskap og bygningsmasse tett sammen. Det er ikke å anbefale å legge opp til for mye uteoppholdsareal eller funksjoner mot nye Nordvoll skole, pga behov for skjerming av sårbare elever.

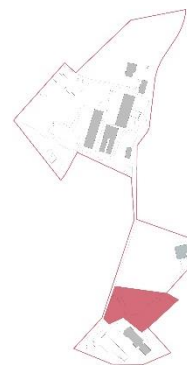


Blomsterrik slåttemark med hesje.
Foto: Erik Stenvik

4.9. «Midtparken» mellom Trosterudvillaen og Annekset

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF og Kulturretaten

Kort beskrivelse av området: Vi mener det er naturlig å definere området mellom Annekset og hagen ved Trosterudvillaen som et eget delområde som kan utvikles som et møtepunkt mellom de to stedene. Arealet består i dag av asfalterte flater nærmest Annekset, en lund med trær fra tidlig 1900 og den nederste delen av hagen til Trosterudvillaen der det er inngjerdet plen, hekk, skulpturhage og enkelte store trær.



Forslag til tiltak: Denne delen av Trosterudparken er et av få steder der man kan «slange seg på gresset», da mesteparten av arealet i de øvrige delene av Trosterudparken foreslås brukt til dyrking, engvegetasjon, opparbeidede møteplasser og lekeelementer. Vi foreslår å rendyrke «Midtparken» som en tradisjonell park med plenarealer, trær og enkelte små møteplasser med sittemuligheter. Det er gode solforhold store deler av dagen. Møteplasser kan innpasses mellom eksisterende trær i den historisk viktige lunden, og på hjørnet mellom Gårdsveien og hagen (se landskapsplan). Det vil være fint om enkelte skulpturer kan plasseres mellom trærne i lunden for at området skal oppfattes som en helhet. Gjerdet rundt hagen bør fjernes og hekken åpnes på strategiske steder for å invitere folk inn. Ellers kreves lite opparbeidelse. Eksisterende store trær bør bevares.



I den nederste delen av Trosterudvillaens hage er det gode solforhold. Skulpturhagen gjør dette til et spennende sted å besøke.

Foto: Helle Lind Storvik

4.10. Strakstiltak i parken og strakstiltak i bygningsmassen

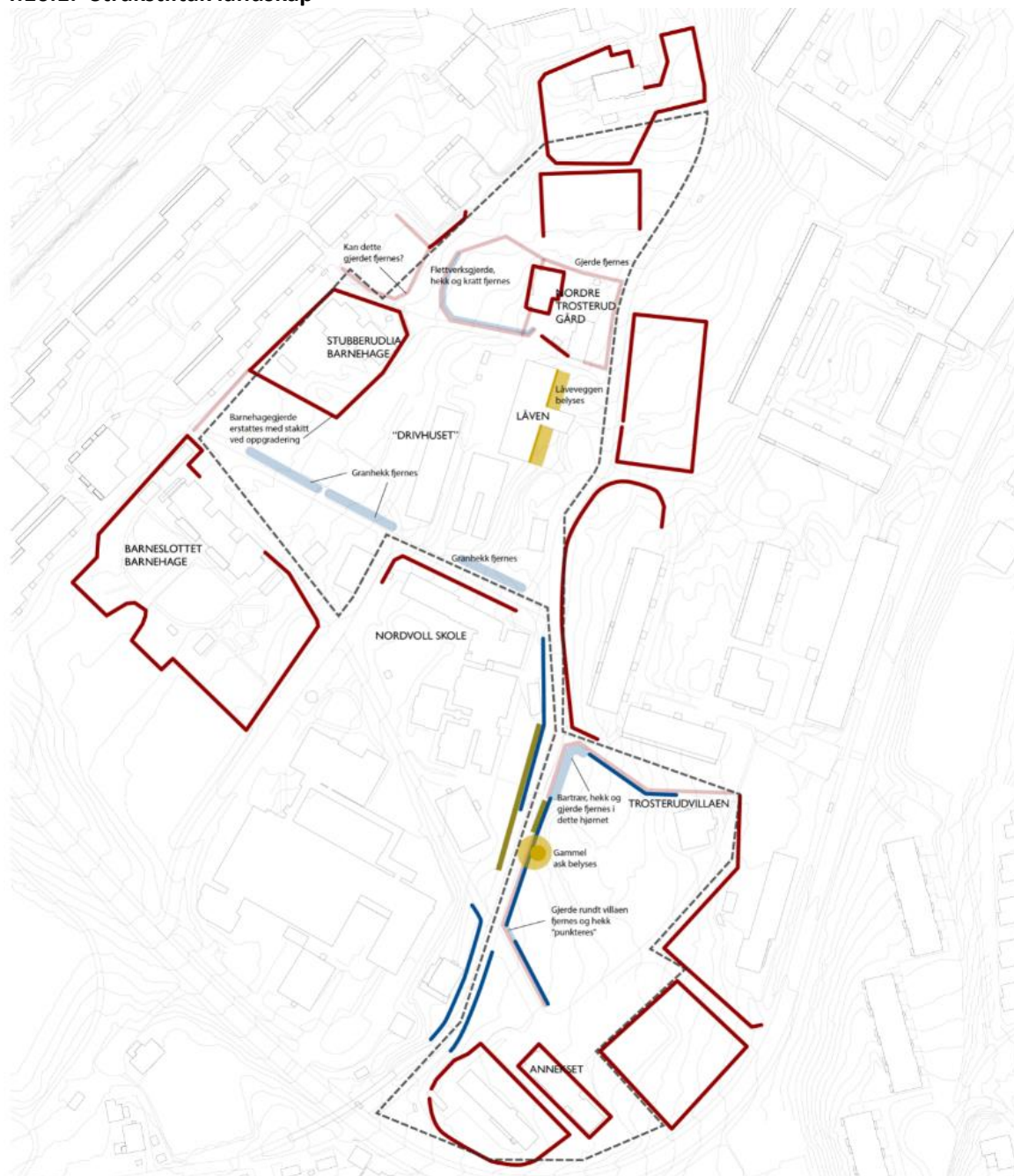
Det har blitt diskutert og anbefalt ulike tilnærminger til strakstiltak. Det er nødvendige strakstiltak for å sikre bygningsmassen mot ytterligere forfall, tiltak i de offentlige rom samt signaltiltak for å signalisere at «Nå skjer det noe!».

Nedenfor er en nøye gjennomarbeidet liste utarbeidet av etater og rådgivere i felleskap og foreslås prioritert som følger. Det foreslås at tiltakene utføres parallelt:

Strakstiltak (2019-2021)

- m. Rehabiliterer Hovedhuset (KUL) på Nordre Trosterud gård. Som beskrevet i eget vedlegg.
- n. Rive gjerder o.a. barrierer, trær m.m. som vist på tegning på neste side.
- o. Belysning langs veger, møteplasser og gangveger samt lyse opp dunkle områder vil studeres nærmere i eget forprosjekt
- p. Rive Søsterhjemmet
- q. Bygge ny parsellhage/flytte den eksisterende
- r. Utgang drivhus til parsellhagen.
- s. Engasjement lokal koordinator (BAL/GDS). Gjennomføres og drøftes videre i koordineringsgruppe i regi av bydelen.
- t. Utendørs rehabilitering Annekset, som beskrevet i tidligere utarbeidet materiale og vedlagt

4.10.1. Strakstiltak landskap



Eksisterende barrierer som foreslås fjernet er markert med dus farge. Dette omfatter:

- Flettverksgjerde og hekk rundt hagen tilhørende Nordre Trosterud gård, flettverksgjerde rundt lekeplassen tilhørende borettslaget ved Stubberudlia barnehage og flettverksgjerde langs Tvetenveien
- Fjerning av granhekk som er plantet rundt styvede trær i alléen mellom Barneslottet og Drivhuset samt gjerde og tett vegetasjon rundt Trosterudvillan (NB! Viktig å beholde og verne gamle, verdifulle trær mellom grantrærne).
- Etablere belysning av f.eks. låveveggen og det som i Naturbase omtales som «kanskje det største Asketreet i byen» vil rette fokus mot interessante enkeltelementer langs Gårdsveien.

5. SAMARBEID

5.1. Avtale om samarbeid

Det foreligger en samarbeidsavtale mellom Bydel Alna, EBY, KUL, OBY og BYM fra 2018 om fremtidig utvikling av Trosterudparken. Avtalen tar sikte på å komme opp med forslag til ansvarsfordeling for senere gjennomføring av tiltak og drift av område. Dette arbeidet er en del av oppfølging av avtalen og grunnlag for videre arbeid med gjennomføring for bydelens Områdeløft og EBYs planprogram for Trosterud og Haugerud.

5.2. Behov for nye samarbeidsmodeller

Det er store og krevende oppgaver som bydelen og involverte virksomheter har foran seg og som forutsetter stor grad av koordinering og samarbeid. Det har gjennom prosessen blitt drøftet flere samhandlingsmodeller for gjennomføring med ulike etater. Modellene har dels vært drøftet i tekstforslag, mens noen modeller er drøftet muntlig i workshop og koordineringsmøte med de ulike etatene. Det har vært engasjerte representanter fra virksomhetene som positivt har bidratt til å se på muligheter for nye typer samarbeid. Innspillene er i størst mulig grad tatt hensyn til men uten at det har vært rammer for videre drøftelser med unntak av bydelen og dels EBY. Forslagene må derfor leses i lys av det.

5.3. Kartlegging av tilstand og forslag til ny bruk

Det er utført kartlegging av enkeltbygningenes tilstand. For hver enkelt bygg er det drøftet behov for tiltak og forslag til mulig innhold. Dette fremkommer i matrisen i vedlegg til prosjektrapporten «Gjennomgang av eksisterende bygningsmasse – tilstandsvurdering og forslag til ny bruk». Bygningene egnethet til ulike formål er vurdert og med forslag til fremtidig bruk og tid for gjennomføring. Tidsperspektivet er vist som to alternativer; kort eller lang sikt. Bydelen ønsker en snarlig gjennomføring av prioriterte tiltak i tråd med GRD satsingen. Disse er vist med et kort tidsperspektiv. Generelt er det for andre tiltak som forutsetter større investeringer anslått tidsperspektiv på lang sikt. En mer nøyaktig tid for hvert tiltak, både kort og lang sikt, må senere vurderes konkret.

5.4. Anbefaling om framtidig ansvar og forvaltning

Det er knyttet store investeringsbehov til utvikling av bygninger, anlegg og uteområder, herunder utvikling av ny skole, sportsanlegg og allmenning på Haugerud. Samtidig er det mange etater og virksomheter som i dag har ulike roller og ansvar innen området. Etter løpende drøftinger mellom bydelen, byrådsavdelingen og EBY gjennom denne prosessen, foreslås det å omstrukturere dagens ansvarsforhold.

Det anbefales at EBY overtar alt ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av alle områder innenfor oppgaveområdet, med unntak av evt. barnehage og areal som blir regulert til barnehage. Overføringene skjer etter vedtatt regulering, eller etter nærmere avtale.

EBY er i dag ansvarlig for kjøp og salg av eiendom i Oslo kommune og har ansvaret for kommunens eiendomsmasse og for boligutviklingen i oppgaveområdet. Ved å samle ansvaret for bygningsmassen hos EBY, vil det gi et bedre grunnlag og handlingsrom for helhetstenking og strategisk planlegging ved å se området under ett. Gevinsten er å forenkle, kanskje til og med muliggjøre, gjennomføringen av foreslått fremtidig bruk og utvikling av oppgaveområdet.

Implisitt i dette forslaget ligger at øvrige etater, bydelen og andre aktører leier arealer og bygninger av EBY ut fra sitt behov. EBY har et prinsipp om å leie ut til markedspris, mens eksempelvis KUL i mange tilfeller leier ut til kulturformål lavere enn markedspris. Det er viktig at krav om markedspris ikke vanskeliggjør eller umuliggjør utleie av eksisterende bygninger og ny bruk av bygningsmassen til gode allmenntilgittige formål. Det vil lett begrense oppnåelsen av ønskede mål for bydelens områdeløft og utviklingen av oppgaveområdet som foreslått.

Dette er et forslag som må underlegges nødvendig administrativ og politisk behandling og som går utover dette oppdrag.

5.5. Prioriterte tiltak

Når det gjelder gjennomføring av tiltakene som er foreslått utendørs med forprosjekter og strakstiltak for bearbeidelse og møblering, er det lagt til grunn at bydelen gjennom sine GRD midler vil gjennomføre de mest prioriterte tiltak, for eksempel en viss oppgradering av Alnastrengen med benker og belysning.

Bydelen har videre listet opp følgende strakstiltak i perioden 2020-2021

- Rehabilitering hovedhuset på Nordre Trosterud gård
- Rive Søsterhjemmet
- Opparbeide parsellhage på Nordre Trosterud gård
- Utvendig rehabilitering av Annekset

Det vil være behov for et tett samarbeid med BYM og KUL som fagetat og med hensyn til videre drift av områder som naturlig hører under deres portefølje.

6. VIDERE ARBEID

Først og fremst er det viktig å få overført ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av eiendommene innenfor oppgaveområdet til EBY fra de enkelte etatene som har dette ansvaret pr i dag.

Ut fra tilgjengelig finansiering, samarbeidsmetode, kompleksitetsgrader og ut fra gjennomføringshastigheten i tiltakene vil det utvikles både strakstiltak og mer langsiktige tiltak langs Gårdsveien.

Anbefalinger og prioriteringer for videre arbeid:

- a. Drivhuset og nye parsellhager flyttes (Proessen for utvikling av ny skole m.m. på Haugerud er avhengig av at dette gjøres)
- b. Hovedhuset rehabiliteres (kan ikke vente lenger av tekniske årsaker)
- c. Låven videreutvikles (sentral beliggenhet og en viktig brikke i bruken av Gårdsområdet)
- d. Annekset renoveres (kan ikke vente lenger av tekniske årsaker)
- e. Gårdsveien og nye forbindelseslinjer etableres slik at bydelens offentlige rom videreutvikles til nytte for alle beboere i bydelen. En viktig del av dette blir å studere en god og hensiktsmessig belysning. (Viktige og enkelt tilgjengelige tiltak som vil tilføre mye til bydelen og svare på behov, ønsker og innspill gjennom dels lange og viktige medvirkningsprosesser)

Disse delområdene anbefales videreført allerede 2019/2020 i egne forprosjekt som skal lede fram mot gjennomføring.

04	7.11.2019	Omforent rapport med mindre justeringer fra møte i Samarbeidsgruppa	AN	Samarbeidsmøte / Halvor Volstad
03	15.8.2019	Ferdig rapport	AN	Halvor Volstad
02	6.5.2019	Utkast til gjennomsyn	AN	TA
01	25.02.19	Nytt dokument – utkast til møte	AN	
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

KONSEPT TROSTERUDPARKEN 7.11.2019

VEDLEGG: GJENNOMGANG EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE - TILSTANDSVURDERING OG FORSLAG TIL NY BRUK

Innledning	3
Tilstandsanalyse	3
Programmering.....	3
Kalkyle.....	3
Oversiktskart plassering av byggene	4
1. Våningshuset, det gamle hovedhuset ved Nordre Trosterud gård	5
1.1 Fakta om bygget	5
1.2 Overordnet tilstandsvurdering.....	5
1.3 Forslag til ny bruk	5
1.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak.....	7
1.5 Gjennomføring	7
2. Drengestua	8
2.1 Fakta om bygget	8
2.2 Overordnet tilstandsvurdering.....	8
2.3 Forslag til ny bruk	8
2.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak.....	9
2.5 Gjennomføring	9
3. Låven Nordre Trosterud gård	10
3.1 Fakta om bygget	10
3.2 Overordnet tilstandsvurdering.....	10
3.3 Forslag til ny bruk	10
3.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak.....	12
3.5 Gjennomføring	12
4. Klubbhus	13
4.1 Fakta om bygget	13
4.2 Overordnet tilstandsvurdering.....	13
4.3 Forslag til ny bruk	13
4.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak.....	14
4.5 Gjennomføring	14
5. Drivhuset	15

5.1 Fakta om bygget	15
5.2 Overordnet tilstandsvurdering	15
5.3 Forslag til ny bruk	15
5.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak.....	16
5.5 Gjennomføring	16
6. Garasjen.....	17
6.1 Fakta om bygget	17
6.2 Overordnet tilstandsvurdering	17
6.3 Forslag til ny bruk	17
6.4 Overordnet kalkyle for generell oppgradering, før evt. tiltak	19
6.5 Gjennomføring	19
7. Annekset.....	20
7.1 Fakta om bygget	20
7.2 Overordnet tilstandsvurdering	20
7.3 Forslag til ny bruk	20
7.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak	22
7.5 Gjennomføring	22
8. Trosterudvillaen.....	23
8.1 Fakta om bygget	23
8.2 Overordnet tilstandsvurdering	23
8.3 Forslag til ny bruk	23
8.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak.....	23
8.5 Gjennomføring	23

Innledning

Asplan Viak er engasjert av Oslo kommune bydel Alna for å utarbeide nytt konsept for Trosterudparken i forbindelse med områdeløftet for Haugerud/Trosterud. Dette vedlegget inneholder en sammenfattet beskrivelse av eksisterende bygninger i det aktuelle området og deres aktuelle tilstand, og videre en redegjørelse for mulig ny bruk i sammenheng med utvikling av Trosterudparken. Redegjørelsen for ny bruk suppleres av overordnede kostnadskalkyer for bygningsmessige tiltak, og forslag til gjennomføring av tiltakene.

Tilstandsanalyse

Det er også utarbeidet et eget notat hvor tilstandsvurderingene for hvert bygg redegjøres for mer i detalj. Tilstandsvurderingen er ment som grunnlag for ytterligere tilstandsvurderinger og vurdering av videre bruk av bygningsmassen. Vurderingene er lagt til grunn for en enkel kalkyle og er tenkt som underlag for byggherre med tanke på evt. videreføring av delprosjektene.

Tilstandsvurdering er utført iht. NS3424:2012, analysenivå 1 iht. pkt 4.2, som fastsetter følgende metode/arbeidsprosess: *«Tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med målinger som kan styrke informasjon om tilstanden. Innhenting av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.»*

Programmering

Forslag til fremtidig bruk for de ulike eiendommer har fremkommet blant annet gjennom dialog og drøftelser med oppdragsgiver og partene i møter og workshop. Innspillene og grunnlaget for øvrig er vurdert og beskrevet i dette vedlegg sammen med bygningenes tilstandsvurdering og mulig gjennomføring.

Kalkyle

Kalkylen er basert på norskprisbok desember 2018

Mengdene er vurdert ut ifra tilstandsvurderingene og anvendt kvadratmeter.

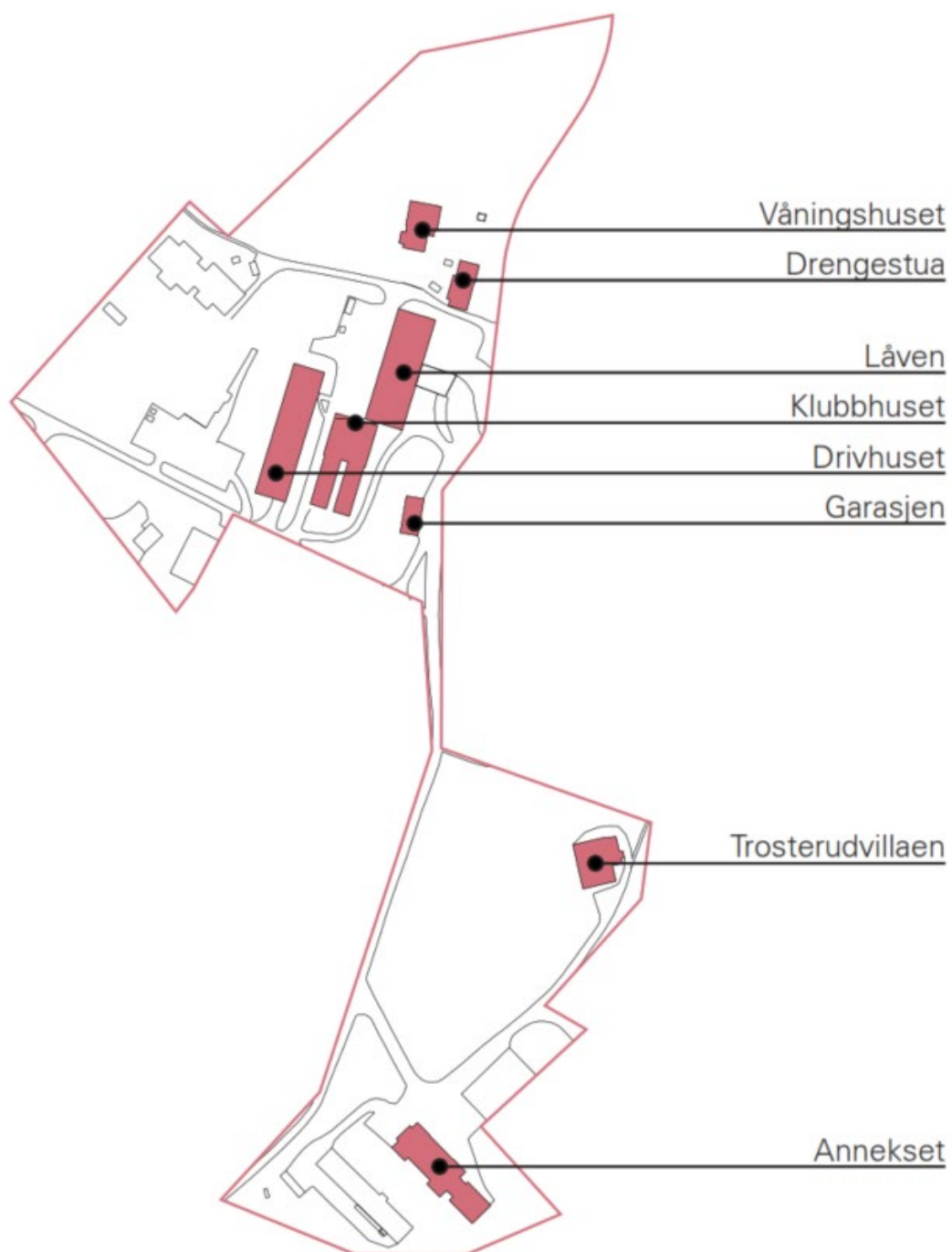
Kalkylen bør oppdateres i takt med prosjektet utvikles og renoveringsbehovet blir mer detaljert.

Der kan være en del usikkerhet på omfanget i denne tidligfase.

For hver eiendom er det nedenfor vist forslag til gjennomføring av tiltak i en matrise. En samlet oversikt over alle eiendommer er vist i siste del av rapporten. Matrisen viser forslag til fremtidig bruk, mulig finansiering, tidsperspektivet for gjennomføring samt ansvarlige for investerings- og driftskostnadene. Finansiering er omtalt som alternativt dagens midler, dvs virksomhetenes ordinære budsjetter, dernest GRD midler som er midler knyttet til Groruddalssatsingen/Områdeløftet og til sist nye midler i fremtidige budsjetter.

Tidsperspektivet for gjennomføring er vist som kun to alternativer; kort eller lang sikt. Bydelen ønsker en snarlig gjennomføring av prioriterte tiltak i tråd med GRD satsingen. Disse er vist med et kort tidsperspektiv. Generelt er det for andre tiltak som forutsetter større investeringer anslått tidsperspektiv på lang sikt.

Oversiktskart plassering av byggene



1. Våningshuset, det gamle hovedhuset ved Nordre Trosterud gård

1.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Oslo kommunes Eiendoms- og Byfornyelse.

Byggeår: Fra før 1900

Kort beskrivelse av bygget: Dette er det gamle historiske våningshuset på gården

Nordre Trosterud. Bygget ble sterkt skadet i brann for få år siden, etter å

ha stått tomt noen år etter at barnehagen som holdt til i bygget tidligere ble nedlagt.

Bygget er per i dag avstengt, i påvente av reparasjoner og oppgradering etter brannen.

Bruttoareal: ca. 300m²

1.2 Overordnet tilstandsvurdering

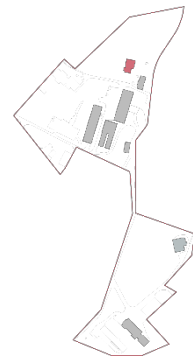
Laftet konstruksjon med jordgolv og murte steinfundamenter. Utvendig kledning av nyere dato. Takstoler med rupanel, tekking, lufting og stålplatetak. Koblede vinduer. Noe råte i vinduer. Bør skiftes. Tak bør rives ned til rupanel. Skiftes der det er brannskadet. Kledning bør rives. Vegg etterisoleres og kles på nytt med «tidsriktig» kledning. Bør unngå innvendig isolering og påføring av yttervegger. Om det er absolutt nødvendig bør det ikke benyttes damptette materialer eller isolasjon, med mindre det isoleres mye på utsiden. Noe tørkesprekker i laft. Må tettes. Golv beholdes som det er, med må være dampåpent. Bør revurdere ventilasjonsløsningen og heller gå for eksponerte lafteflater og avhengig av personbelastning også vurdere naturlig ventilasjon.

Dagens bruk: Ikke i bruk, disponert av Kulturetaten.

1.3 Forslag til ny bruk

Innenfor konseptet om å utvikle den gamle gården helhetlig til et sosial møtested, er det naturlig å tenke seg det gamle hovedhuset med en viktig rolle i dette. Våningshuset kan utvikles til en ressurs for dyrkingsmiljøet ellers på gården, som mulig kafé og utsalgssted, eller som base for frivillige aktiviteter i området. Deler av bygget, og da spesielt vinterhagen som ligger mot sør og mot «gårdstunet» og bygningene for øvrig, kan egne seg som et lite utsalgs- eller serveringssted i helger.

Andre alternative bruksområder som har vært diskutert er ombruksstasjon, familiehus, atelier eller kunstnerbolig, eller tjenestebolig for en evt. fast stilling som bybonde/driftsansvarlig for gårdsområdet.





Vinterhagen i Våningshuset

1.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak

Prosjekt: Våninghuset			Side 1
Kontosammenstilling			
Konto	Tekst	Boligdel	Pris
	KALKYLE		
01	FELLESKOSTNADER	165 127	165 127
02	BYGNING	1 170 726	1 170 726
03	VVS-INSTALLASJONER	100 047	100 047
04	ELKRAFT	134 562	134 562
05	TELE OG AUTOMATISERING	0	0
06	ANDRE INSTALLASJONER	0	0
	SUM : 01-06 HUSKOSTNAD	1 570 461	1 570 461
07	UTENDØRS	0	0
	SUM : 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	1 570 461	1 570 461
08	GENERELLE KOSTNADER	251 274	251 274
	SUM : 01-08 BYGGEKOSTNAD	1 821 735	1 821 735
09	SPESIELLE KOSTNADER	0	0
10	MVA	455 434	455 434
	SUM : 01-10 BASISKOSTNAD	2 277 168	2 277 168
11	FORVENTET TILLEGG	45 543	45 543
	SUM : 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	2 322 712	2 322 712
12	USIKKERHETSAVSETNING	227 717	227 717
	SUM : 01-12 KOSTNADSRAMME	2 550 428	2 550 428
13	PRISREGULERING	0	0
	TOTAL SUM : KALKYLE	2 550 428	2 550 428

1.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Vånings- huset	Møtelokaler for ulike sosiale, frivillige og kulturelle tiltak.	Kort sikt
	Forvalterbolig for bybonde/driftsansvarlig. Restaurere bygget.	Kort sikt
	Salg/servering i vinterhagen	Kort sikt
	Ombruksstasjon	Kort sikt

2. Drengestua

2.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Byggeår: Fra før 1900

Kort beskrivelse av bygget: Bygget er sammensatt av flere deler, blant annet det gamle stabburet, og som er bygget sammen.

Bruttoareal: ca. 140m²

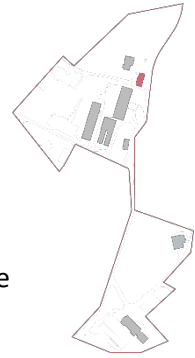
2.2 Overordnet tilstandsvurdering

Eldre del er laftet og malt med fundamenter av murt stein. Kryp kjeller med lufting. Takstoler, antagelig uten overliggende isolasjon, og takstein. Koblede vinduer. Eldre dører. Innvendig påføring. Nyere del antagelig i reisverk eller bindingsverk. Utvendig kledning. Tak antas med takstoler, rupanel og luftespalte før tekking. Takflaten fremstår med sperretå/svai mot gesims og må rehabiliteres snarlig pga. forestående funksjonssvikt. Mønespyd og andre utvendige detaljer er kraftig angrepet av råte og må skiftes. Ingen synlige lekkasjer innvendig på befaringstidspunktet. Våtrom/bad lukket innestengt og er antagelig fuktskadet. Ingen synlig fuktmerker eller soppvekst. Grunnmur har flere hull med fuktgjennomtrenging og potensielle skadedyr. Til dels pusset mur. Flere deler av laft har hatt betydelig råteskade, men fremstår som tørr og beskyttet i dag. Malt rødt i senere tid? Relativt godt vedlikeholdt på nordveggen (gavl), men tørt på øst, sør og vestvegg. Inngangsparti/terrasse i nyere del har en del skader og bør skiftes ut. Takstein er svært mosegrodd og stedvis ødelagt. Må tas ned, vaskes og impregneres i forbindelse med rehabilitering, eller skiftes ut. Innvendig trapp er skjev, men fungerer.

Dagens bruk: Forvaltes av Kulturretaten. Utleid til en kunstner, samt at ett rom er tilgjengelig som møterom for andre lag/foreninger/frivillige.

2.3 Forslag til ny bruk

Foreslås vurdert inn i et helhetlig konsept for Nordre Trosterud gård som utviklet til et sted for ulike lokale og sosiale tiltak, f.eks. med fortsatt bruk som møterom for frivillige, men gjerne da med hele bygget gjort tilgjengelig til dette formålet.





Fasade Drengestua

2.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak

Kontosammenstilling			
Konto	Tekst	Boligdel	Pris
	KALKYLE		
01	FELLESKOSTNADER	49 303	49 303
02	BYGNING	396 639	396 639
03	VVS-INSTALLASJONER	14 391	14 391
04	ELKRAFT	8 566	8 566
05	TELE OG AUTOMATISERING	0	0
06	ANDRE INSTALLASJONER	0	0
	SUM : 01-06 HUSKOSTNAD	468 899	468 899
07	UTENDØRS	0	0
	SUM : 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	468 899	468 899
08	GENERELLE KOSTNADER	84 402	84 402
	SUM : 01-08 BYGGEKOSTNAD	553 300	553 300
09	SPEIELLE KOSTNADER	0	0
10	MVA	138 325	138 325
	SUM : 01-10 BASISKOSTNAD	691 625	691 625
11	FORVENTET TILLEGG	13 833	13 833
	SUM : 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	705 458	705 458
12	USIKKERHETSAVSETNING	69 163	69 163
	SUM : 01-12 KOSTNADSRAMME	774 620	774 620
13	PRISREGULERING	0	0
	TOTAL SUM : KALKYLE	774 620	774 620

2.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Drengestua	Møtelokaler for ulike sosiale, frivillige og kulturelle tiltak.	Kort sikt

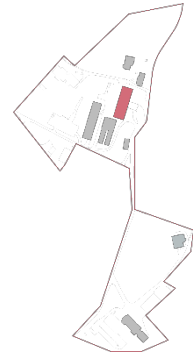
3. Låven Nordre Trosterud gård

3.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Byggeår: 1953

Kort beskrivelse av bygget: Låven ble gjenoppbygget på 50-tallet etter at den opprinnelige låven ved gården brant ned. Låven har en grunnflate på i overkant av 600m², og har en underetasje/kjeller med porter i vestfasaden, den har en mellometasje som har inngang fra det sørøstre hjørnet, og den har en loftsetasje med svært god høyde som man kommer til via låvebro midt på østfasaden.



Bruttoareal: ca. 1.960m²

3.2 Overordnet tilstandsvurdering

-Plan 1/kjeller: Ca halve planet har garasje, resten antas tilbakefylt. Garasjer har betongskillevegger og fremstår som relativt tørre. Relativt nye garasjeporter.

-Plan 2: Benyttes som atelier. Vinduer fra 1994, 2-lags. Tidligere lagerrom mot låvebro er stengt av pga. fuktproblemer. Vanskelig å se årsak, men sterk kjellerlukt og tydelige fuktmerker på vegger, gulv og tak. Det er tydelige skader i betongkonstruksjonen i dekket over plan 2. Brukere melder om risting når større maskiner kjører over. Betong har skalet av under dekket og har eksponert bølgearmoring på flere punkter. Armering fremstår som svært korrodert og vil antagelig ha redusert levetid.

-Plan 3: Takkonstruksjonen fremstår som relativt tørr og fungerer som tiltenkt. Noen hull/skader i takplatene, men ikke tegn til fuktskader i trekonstruksjonen. Kledningen, spesielt i gavlvegg har til dels store råteskader, men fremstår som tørr på befaringstidspunkt. Enkelte fuktskader på treplater over bodarealer. Låvebro har fått kjøreforbud og må antagelig rives.

Dagens bruk: Lager i kjeller disponert av Omsorgsbygg, ikke alt areal er i bruk. Atelier til 7 kunstnere inkl. fellesarealer i litt over halve mellometasjen, utleid på korttidskontrakter fra Kulturetaten. Loftsetasje er i bruk som lager og oppbevaring redskaper og traktor, blant annet av tiltaket Spire som har skjøtselsansvar for deler av grøntområdene i nærheten.

3.3 Forslag til ny bruk

Låven har et stort potensial for videreutvikling og bruk til flere ulike formål samtidig.

-Kjelleretasjen er mest egnet som lager/verkstedsarealer, evt. midlertidige utsalgsarealer/marked. Det er flere seksjoner i kjelleren med egne porter og det er derfor mulig å se for seg flere ulike brukere og formål. Blant annet kunne dyrkingsmiljøet (både Dr. Dedichens grønne torg og parsellhagelaget) hatt tilgang til en seksjon for oppbevaring av redskaper og/eller til utsalg/markeds plass for salg av vekster. I tillegg er det plass til videre lager for drift av dette og andre bygg i området, og det er evt. plass til lager for andre som i dag benytter seg av loftet til lager da dette foreslås omdisponert. I tillegg kan det vurderes om fotballklubben som leier klubbhuset kan få noe lagerarealer i kjeller som en evt. erstatning for de to drivhusene de per i dag disponerer som lager, men som det kan være ønskelig å revurdere bruken av.

-Mellometasje: Etasjen har relativt lav høyde, men kan videreutvikles til å romme flere ulike formål. Innenfor et konsept om videreutvikling av hele gården til et sted for ulike møteplasser, sosiale formål

og rom for frivillige og organiserte aktiviteter er det naturlig å se denne etasjen som et viktig sted for å romme dette. Dette kan inkludere ombruksstasjon i samarbeid med renovasjonsetaten, møteplass for arbeidstreningstiltak o.l., disponible møterom for frivillige lag, velforening mm.

-Loftet: Det er kommet flere innspill på ulike bruksformål for det store låverommet øverst. Det enkleste å gjennomføre er å benytte det som uisolert gjenbruksstasjon eller annen lignende driftsfunksjon. Rommet har en opprinnelig lagringsfunksjon, og denne kan videreføres hvis rommet benyttes som stasjon for lagringsplass for gjenbrukbare gjenstander som lokale brukere bringer og tar med seg. Det er også en positiv måte å åpne bygningsmassen på for offentligheten. Et annet alternativt bruksområde som er foreslått, er utvikling til boligformål, hvor man kan se for seg å dele opp etasjen etter bærekonstruksjonen og skape 9 boenheter som går over flere plan da etasjehøyden er betydelig. Et tredje forslag er å beholde rommet i sin nåværende form, men oppgradere det bygningsteknisk med isolasjon og infrastruktur, slik at det kan bli et stort forsamlingslokale. Arealet i etasjen tatt i betraktning, er det heller ikke umulig å tenke seg at flere formål gjennomføres, f.eks. at det bygges boliger i halve etasjen og at man i andre halvdel lager et forsamlingslokale, eller at det bygges både ombruksstasjon og forsamlingslokale. Ombygging til formål med behov for isolering og oppvarmede rom, som boligformål, vil kreve større inngrep og investeringer i bygningen som helhet.



Låven fra øst med låvebro



Loftet på låven med god takhøyde

3.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak

Basert på innredning av loft til isolert forsamlingslokale.

#	Konto	Pris	Pris/m2	Andel
01	Felleskostnader	496 576	241	10 %
02	Bygning	3 833 649	1 863	81 %
03	VVS-installasjoner	139 347	68	3 %
04	Elkraft	275 011	134	6 %
05	Tele og automatisering	14 444	7	0 %
06	Andre installasjoner	0	0	0 %
	01-06 HUSKOSTNAD	4 759 027	2 313	100 %
07	Utenders	0	0	0 %
	01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	4 759 027	2 313	100 %
08	Generelle kostnader	1 245 828	606	26 %
	01-08 BYGGEKOSTNAD	6 004 855	2 919	126 %
09	Spesielle kostnader	0	0	0 %
10	Mva	1 189 757	578	25 %
	01-10 BASISKOSTNAD	7 194 612	3 497	151 %
11	Forventet tillegg	647 515	315	14 %
	01-11 PROSJEKTKOSTNAD	7 842 127	3 812	165 %
12	Usikkerhetsavsetning	647 515	315	14 %
	01-12 KOSTNADSRAMME	8 489 642	4 127	178 %
13	Prisregulering	0	0	0 %
	SUM KALKYLE	8 489 642	4 127	178 %

3.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Låven	Kjeller, Lager/verksted/utsalg	Kort sikt
	Mellometasje, møteplasser evt ombruksstasjon	Kort sikt
	Loft, Ombruksstasjon, lager, evt. boligformål, forsamlingslokale, eventuell kombinasjon.	Kort sikt / Lengre sikt

4. Klubbhus

4.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Byggeår: 1996

Kort beskrivelse av bygget: Bygget består av et hovedbygg, klubbhuset, og i tillegg av to mindre drivhus.

Bruttoareal: Klubbhus ca. 280m² + drivhus ca. 260m²

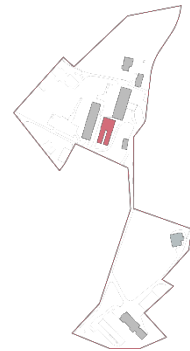
4.2 Overordnet tilstandsvurdering

Noe fukt i tak, virker ellers i god stand.

Dagens bruk: Klubbhus for fotballklubben Rilindja IL., både klubbhus for idrettslaget, men også et sosialt treffpunkt på dagtid for mange medlemmer. Det drives kafé med matservering i klubbhuset. Drivhusene brukes kun delvis til lager per i dag, og har liten bruksverdi for øvrig bruk pga. inn klima.

4.3 Forslag til ny bruk

Fotballklubben har lang leieavtale for klubbhuset, og dette vurderes som uproblematisk. Det som bør vurderes er om de to drivhusene i tilknytning til klubbhuset kan omdisponeres. De er som nevnt kun delvis i bruk som lager per i dag, og kun sporadisk i bruk til annet formål. Drivhusene utgjør et potensial for videreutvikling av dyrkingsmiljøet på Trosterud, og ville dermed kommet mer til nytte hvis brukt til sitt opprinnelige formål. Det er plass i underetasjen på låven som ligger like inntil klubbhuset, til å gi lagerplass til fotballklubben som kan kompensere for arealet i drivhusene. Hvor vidt drivhusene bør flyttes er ikke vurdert nøye, men dette ses på som mer omfattende da det ville innebære ny fundamentering, murer, rørpropplegg etc. Drivhusene der de står per i dag, ville kunne bli brukt av dyrkingsmiljøet da det også er egne innganger til drivhusene fra sør, uavhengig av klubbhuset.



Interiør fra klubbhuset



Interiør fra drivhus i tilknytning til klubbhus

4.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak

Ikke kalkulert da fortrinnsvis kun tekniske installasjoner i drivhus som evt. vil måtte oppgraderes etter nærmere undersøkelser.

4.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Klubbhuset	Fotballklubb, drivhusene kan overføres til Dr. Dedichens gr. torg	Kort sikt

5. Drivhuset

5.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Byggeår: antatt 1972

Kort beskrivelse av bygget: Et stort drivhus, med i nordre del anlagt bord og stoler for møter, kurs mm.

Bruttoareal: ca. 640m²

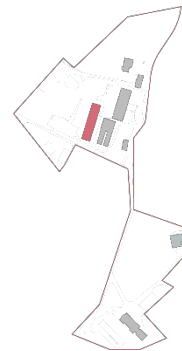
5.2 Overordnet tilstandsvurdering

Stort sett i god stand, det har vært enkelte problemer med frostsprenging i rør og andre utfordringer når drivhus ikke er i drift. Drivhuskonstruksjonen er god.

Dagens bruk: Driftes av frivillige gjennom Dr. Dedichens grønne torg.

5.3 Forslag til ny bruk

Ingen endring foreslått.



Drivhuset sett fra nord

5.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak

Ingen foreslåtte tiltak.

5.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Drivhuset	Dagens	-

6. Garasjen

6.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Byggeår: 1934

Kort beskrivelse av bygget: Bygget som del av det gamle asylet. Bygget i to omganger

For å huse det første kjøretøyet tilhørende asylet. Har fire separate deler hver med egen garasjeport. Har etter Byantikvarens vurdering høy bevaringsverdi.

Bruttoareal: ca. 100m²

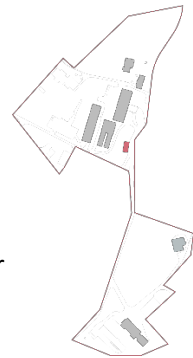
6.2 Overordnet tilstandsvurdering

Utmurt bindingsverk. Fundament i mur. Innvendig er murvegger pusset og malt. Valmet tak med takstein over asfaltbelegg. Antatt takkonstruksjon i tre. 2 stk luftehetter med noe fuktskader. Råte i bunn av stolper. Stedvis stoppet, men generelt store skader. Stolper står for nært terreng og det står snø mot veggen i lengre perioder. Også mye sprutskader fra takrenne. Det vokser klatreplanter på bakveggen og deler av taket. Disse kan ha påført takkonstruksjon og bakvegg større skader. Et bakre hjørne har rast ut og eksponerer innvendig murverk. Garasjeporter er av nyere dato, de samme gjelder kledning mellom porter.

Dagens bruk: Lager for drift av park.

6.3 Forslag til ny bruk

Garasjen ligger godt plassert mht. å knytte seg til Gårdsveien som er turvei og gjennomgående struktur i hele området. Det er mulig å tenke seg at det etableres ulike aktiviteter i deler eller hele bygget, gjerne knyttet til samtidig opparbeidelse av møteplass/uteplass like utenfor garasjen, hvor man har fint utsyn utover Groruddalen og gode solforhold samt god tilknytning til turveien. Slikt sett kan Garasjen være egnet til f.eks. en enkelt kafédrift i helger, gjerne driftet av lokale frivillige krefter som idrettslag, dyrkingsmiljøet eller andre. Det kan også være interessant å vurdere garasjen til bruk som visningsrom for kulturaktivitet lokalt. Portene i bygget er ikke originale, og det er ikke utenkelig at man kan skifte disse med glassdører som gir innsikt i rommene bak. Avhengig av arealbehovet for en ombruksstasjon i regi av Renovasjonsetaten, er dette også et formål som kan vurderes for Garasjen.





Fasade Garasjen mot sør



Bilde fra innside et av garasjeavlukenne

6.4 Overordnet kalkyle for generell oppgradering, før evt. tiltak.

Ulike alternativer for bruk av garasjen vil kunne gi svært ulike kostnadmessige konsekvenser. Kalkylen her viser kun en generell nødvendig opprustning til dagens bruk.

Prosjekt: Garasje			Side 1
Kontosammenstilling			
Konto	Tekst	Garasje	Pris
	KALKYLE		
01	FELLESKOSTNADER	5 414	5 414
02	BYGNING	80 208	80 208
03	VVS-INSTALLASJONER	0	0
04	ELKRAFT	0	0
05	TELE OG AUTOMATISERING	0	0
06	ANDRE INSTALLASJONER	0	0
	SUM : 01-06 HUSKOSTNAD	85 622	85 622
07	UTENDØRS	0	0
	SUM : 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	85 622	85 622
08	GENERELLE KOSTNADER	17 124	17 124
	SUM : 01-08 BYGGEKOSTNAD	102 746	102 746
09	SPEIELLE KOSTNADER	0	0
10	MVA	25 687	25 687
	SUM : 01-10 BASISKOSTNAD	128 433	128 433
11	FORVENTET TILLEGG	2 569	2 569
	SUM : 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	131 002	131 002
12	USIKKERHETSAVSETNING	12 843	12 843
	SUM : 01-12 KOSTNADSRAMME	143 845	143 845
13	PRISREGULERING	0	0
	TOTAL SUM : KALKYLE	143 845	143 845

6.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Garasjen	Pop-up cafe, «Markastue», minigalleri, mini ombruksstasjon	Kort sikt

7. Annekset

7.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Byggeår: 1901

Kort beskrivelse av bygget: Opprinnelig del av det gamle asylanlegget som huset pasienter. 2 hovedetasjer, kjeller med tekniske rom og lagerarealer, kaldt loft. Pusset murkonstruksjon over fundamenter i mur. Hovedsakelig golv i mur, stedvis med hvelvede murverk. Enkelte deler av golv i bjelkelag av tre. Innervegger av pusset mur. Takkonstruksjon i tre med rupanel og takstein. Koblede vinduer

Bruttoareal: ca. 1.650m²

7.2 Overordnet tilstandsvurdering

Avskaling av utvendig puss. Bygningen er sikret med nett for å hindre personskaade. Avskaling kan komme av manglende vedlikehold over lang tid, og dermed inntrenging av noe fuktighet i konstruksjonen. Mulig frostsprenging, men ikke mulig å vurdere ved befaring. Innvendige vegger er malt, stedvis påført glassfiberstrie. Avskaling av puss og avflaking av maling. Noe saltutslag. Stedvis store fuktskader i kjeller. Vann renner inn i teknisk gjennomføring. Innvendig må det totalrenoveres for å kunne tas i bruk. Alle vegger sandblåses. pusses eller males ved behov. Golvbelegg rives av og underliggende konstruksjon inspiseres. Fuktskader i deler av rupanel i tak. Større områder med soppvekst. Overflatesopp på mer eller mindre alle innvendige flater

Dagens bruk: Står ubrukt og avstengt.

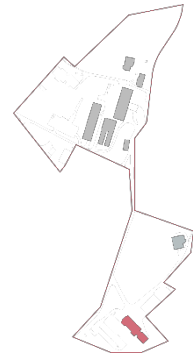
7.3 Forslag til ny bruk

Det er en rekke potensielle bruksområder for annekset, men det vil bli kostbart å oppgradere bygningsmassen uansett bruk, da forfallet har kommet så langt at en totalrenovering må gjennomføres.

Formålet som konseptuelt sett kanskje står sterkest, er utvikling av annekset til kultur- og møteplassformål for bydelen, og da gjerne i forlengelse av prosjektet rundt sambruk som allerede er igangsatt i Haugerud senter. Annekset kan utvikles til et møtested for lokalsamfunnet som når bredt ut, med rom for møter og arrangement som også kan tilgjengeliggjøres gjennom *Oslonøkkelen*. Det kan vurderes hvorvidt tiltaket også kan sambrukes med Kulturskolen, og deres mulige behov for aktiviteter knyttet særlig til barnehage eller spesialscole, men dette må sees i sammenheng med at Kulturskolen allerede planlegger å bygge nye 2.000m², i forbindelse med de nye grunnskolene som planlegges i nærområdet. Like viktig som samarbeid med Kulturskolen, vil det være å knytte prosjektet opp til evt. seniortiltak/-aktiviteter, slik at man både får et større aldersmessig spenn på aktivitetene og man får en bedre utnyttelse gjennom døgnet ved at det tilrettelegges for aktiviteter på dagtid.

Anneksets beliggenhet sentralt i parken og området er velegnet. Et offentlig og tilgjengelig formål her i bygget, og da gjerne med en ny hovedinngang fra sørvest i sammenheng med en mulig opparbeidelse av et nytt og romslig uteareal i forkant, der hvor den midlertidige barnehagen vil fjernes, vil kunne bli et identitetsskapende og tilgjengelig tilbud i bydelen.

Det er mulig å tenke seg at enten hele bygget eller én av de to etasjene, bygges om til dette formålet. Et annet aktuelt formål er ombygging til kunstneratelier for utleie.



Disse vil da stå i en positiv relasjon til allerede eksisterende atelier i Trosterudvillaen, og underbygge en kulturprofil på denne sørlige delen av Trosterudparken. Atelierformål er sannsynligvis også det rimeligste alternativet for oppgradering da det er dette som stiller minst krav til overflatekvaliteter og ventilasjonsanlegg mm.

Andre formål som også har vært vurdert for Annekset, er ombygging til barnehage, ombygging til bokollektiv/samløkaliserte boliger, base/stasjon for tiltak dagtilbud rus og psykiatri, eller rett og slett avhending av bygget til private interessenter. Bygget med dets beliggenhet og utforming anses ikke som særlig egnet til å huse disse formålene.

En oppgradering av bygget må sannsynligvis gjennomføres uansett for å hindre videre forfall. Uansett valgt tiltak, er det viktig både å ha i mente bygningens viktige kulturhistoriske betydning som del av det gamle asylet, og det kan være interessant å vurdere videre om bygget kan inneholde en formidlingsdel/-aspekt som er med på å tydeliggjøre den viktige og interessante historien fra området.



Fasade Annekset, sikret mot nedfall med duk



Interiør Annekset, sterkt preget av forfall og soppvekst, men med vakre rom.

7.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak

#	Konto	Pris	Pris/m2	Andel
01	Felleskostnader	1 324 215	1 418	7 %
02	Bygning	10 550 171	11 296	57 %
03	VVS-installasjoner	3 368 068	3 606	18 %
04	Elkraft	2 202 070	2 358	12 %
05	Tele og automatisering	1 189 688	1 274	6 %
06	Andre installasjoner	0	0	0 %
	Σ 01-06 HUSKOSTNAD	18 634 212	19 951	100 %
07	Utendørs	0	0	0 %
	Σ 01-07 ENTREPRISEKOSTNAD	18 634 212	19 951	100 %
08	Generelle kostnader	3 874 441	4 148	21 %
	Σ 01-08 BYGGEKOSTNAD	22 508 653	24 099	121 %
09	Spesielle kostnader	0	0	0 %
10	Mva	4 658 553	4 988	25 %
	Σ 01-10 BASISKOSTNAD	27 167 205	29 087	146 %
11	Forventet tillegg	1 630 032	1 745	9 %
	Σ 01-11 PROSJEKTKOSTNAD	28 797 238	30 832	155 %
12	Usikkerhetsavsetning	2 716 721	2 909	15 %
	Σ 01-12 KOSTNADSRAMME	31 513 958	33 741	169 %
13	Prisregulering	0	0	0 %
	Σ SUM KALKYLE	31 513 958	33 741	169 %

7.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Annekset	Kulturformål, Atelier	Lengre sikt

8. Trosterudvillaen

8.1 Fakta om bygget

Eier: Oslo Kommune, Omsorgsbygg Oslo KF

Byggeår: 1901

Kort beskrivelse av bygget: Driftes av foreningen Trosterudvillaens venner. Leies ut til selskap og arrangement, i tillegg til at det organiseres kulturelle arrangement/konserter.

Bruttoareal: ca. 680m²

8.2 Overordnet tilstandsvurdering

Ikke vurdert, men antas å være i god tilstand.

Dagens bruk: Atelier og selskaps-/utleielokaler.

8.3 Forslag til ny bruk

Foreslås ikke endret bruk, men det kan gjøres tiltak for at en større del av lokalbefolkningen føler tilhørighet til villaen gjennom å åpne opp for flere grupper og gjøre terskelen lavere for å benytte seg av selskapslokalene. Dette var et punkt som kom frem fra undersøkelsene gjort i medvirkningsarbeidet på Haugerud/Trosterud tidligere. Det er også interessant å vurdere villaens potensial i videreutviklingen av den søndre del av parken til en park med kulturtematikk, sett i sammenheng med mulige kulturformål i Annekset.



Trosterudvillaen

8.4 Overordnet kalkyle for foreslåtte tiltak

Ikke kalkulert, ingen tiltak foreslått.

8.5 Gjennomføring

Sted	Forslag til bruk/tiltak	Tidsperspektiv for gjennomføring
Trosterudvillaen	Dagens	-