

An aerial photograph of a city, likely Oslo, showing a dense residential area with many trees. In the foreground, there is a large green area with several modern buildings and a winding path. A railway line runs across the bottom of the image. The sky is blue with some clouds. The text is overlaid on the image.

Vinnerforslaget til A lab viser en utnyttelse  
av tomten på 16% , noe som gir ca :

**100 MÅL UBEBYGGET**



# TOMTA





# SAMMENLIGNING



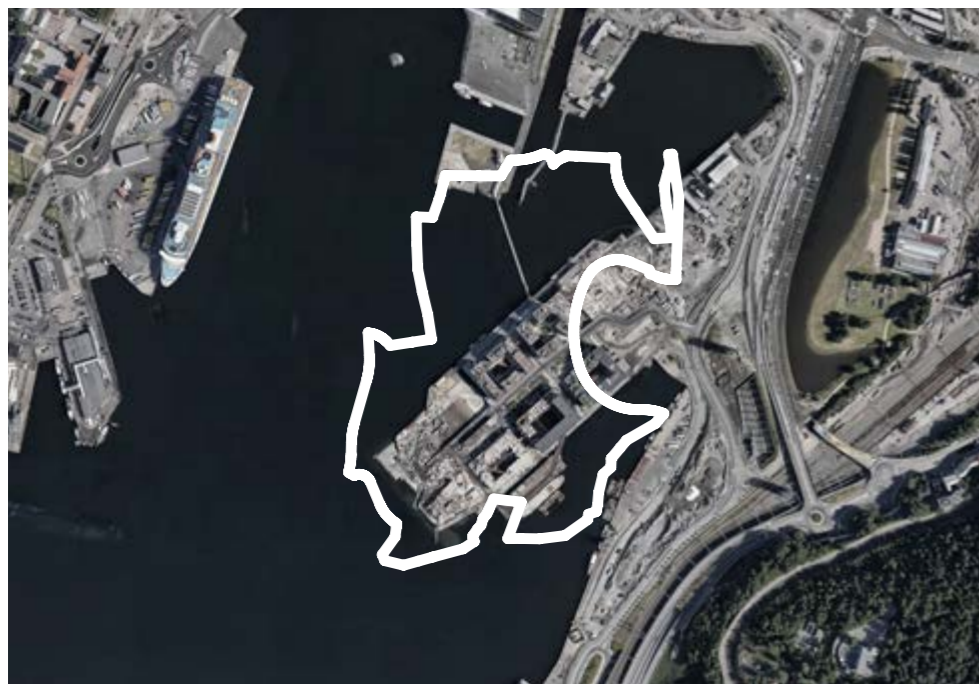
Midtåsen



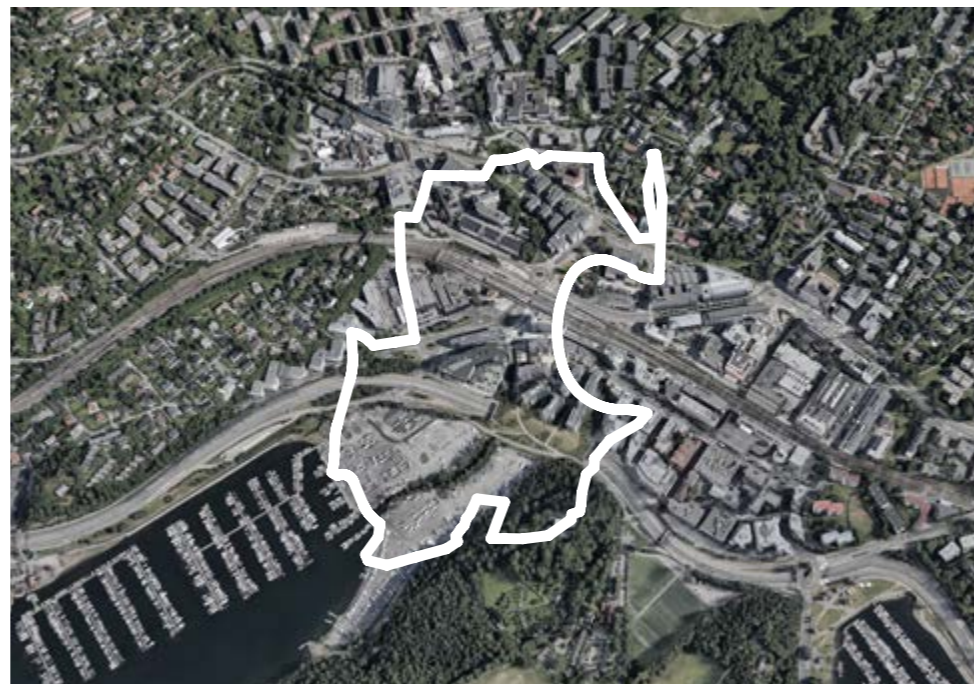
Tøyen



Grünerløkka



Bjørvika



Skøyen



Det kongelige slott



# BAKGRUNN

## FRA PROGRAMNOTATET:

"Eierne av område Midtåsen på Ljan ønsker å videreutvikle området med boliger. Området ligger på et høydedrag med kraftig fall mot øst og syd. Midtåsen er i dag sparsomt bebygget og har store åpne arealer med vegetasjon.

Det er gjennomført en mulighetsstudie for området av Niels Torp Arkitekter. På grunn av tomtens store utfordringer ønsker grunneierne en bredere vurdering av mulige alternative løsninger, og inviterer derfor til parallelle oppdrag.

**Hensikten er først og fremst å kunne belyse ulik utnyttelse av tomten ut fra tilpasning til både terreng og eksisterende bebyggelse."**

## EVALUERINGSKOMITÉ:

- Ole Falk Frederiksen, Civitas
- Jan Rune Hetle, Nobil Eiendom
- Jan Erik Rivalsrud, Nobil Eiendom
- Petter Nøstdal, Veidekke
- Ola Bettum, In'by og professor ved NMBU - Institutt for landskapsarkitektur

## DELTAGENDE ARKITEKTKONTORER:

- A-LAB
- Grape
- Niels Torp Arkitekter

Valget av deltagerer er basert på erfaringer med leveranser i parallelloppdrag og tidligere bistand i denne saken.

## Parallelloppdrag Midtåsen

Programnotat

04.01.2018



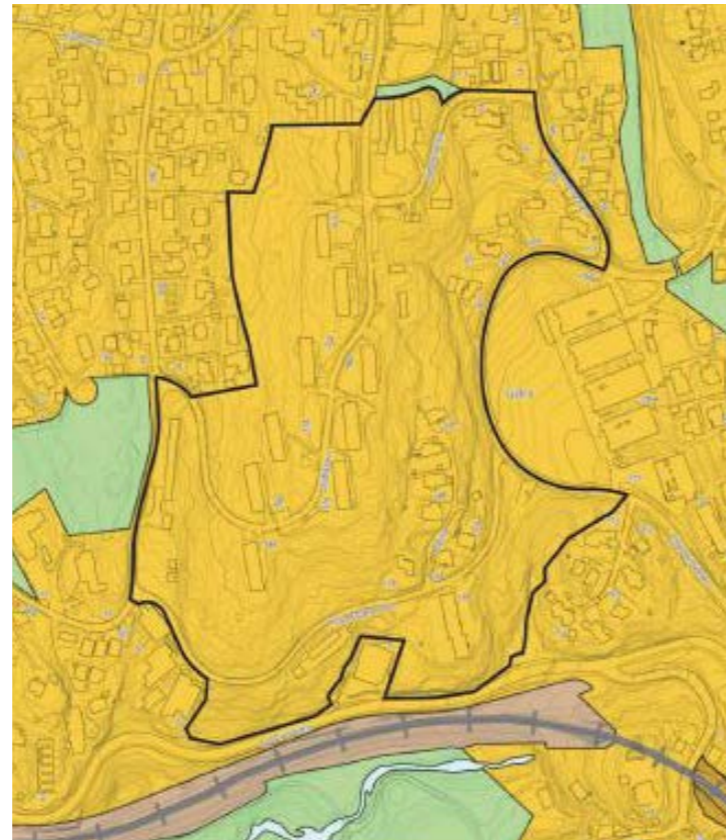


# KOMMUNEPLAN OG FØRINGER



## REGULERINGSSTATUS

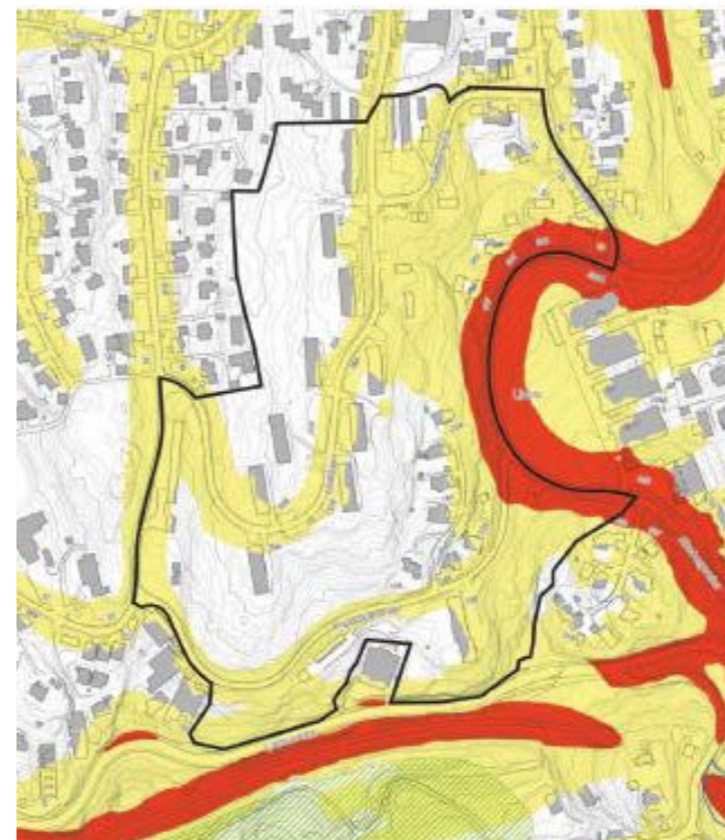
S-2864 og S-4220



## KOMMUNEPLAN

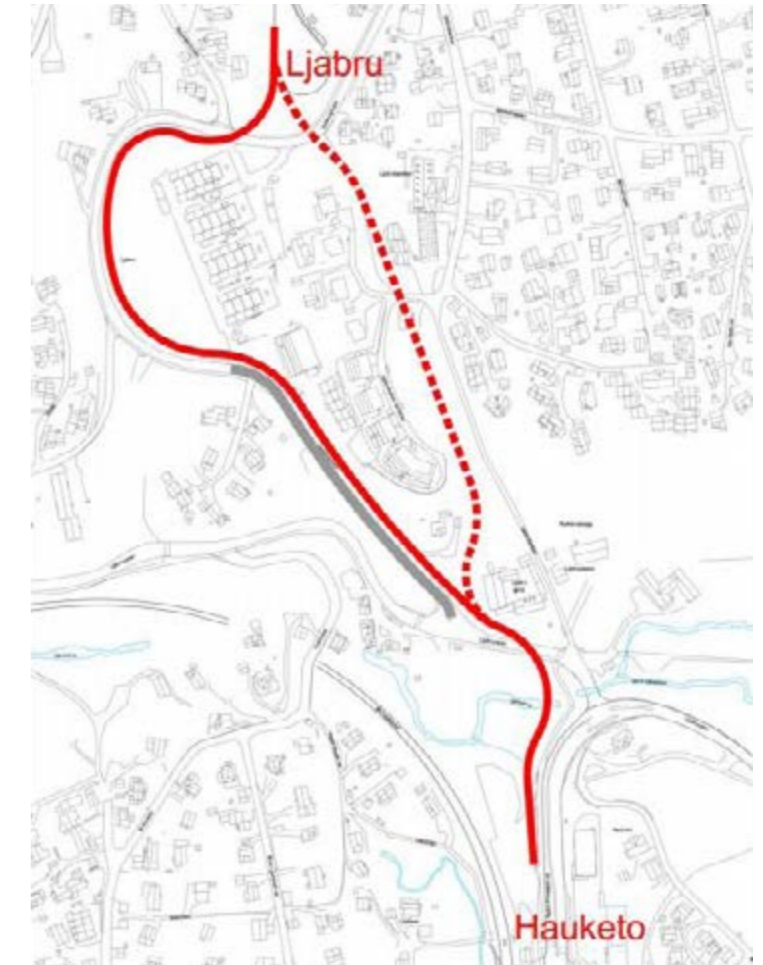
Nåværende bebyggelse og anlegg

Kommunedelplanen: ved bebyggelse med mer enn 20 000 m<sup>2</sup> BRA, skal det sikres minst et torg/en møteplass på min. 5% av tiltakets BRA.



## STØY

Rød støysone langs Ekebergveien



## NY TRIKKETRASÉ

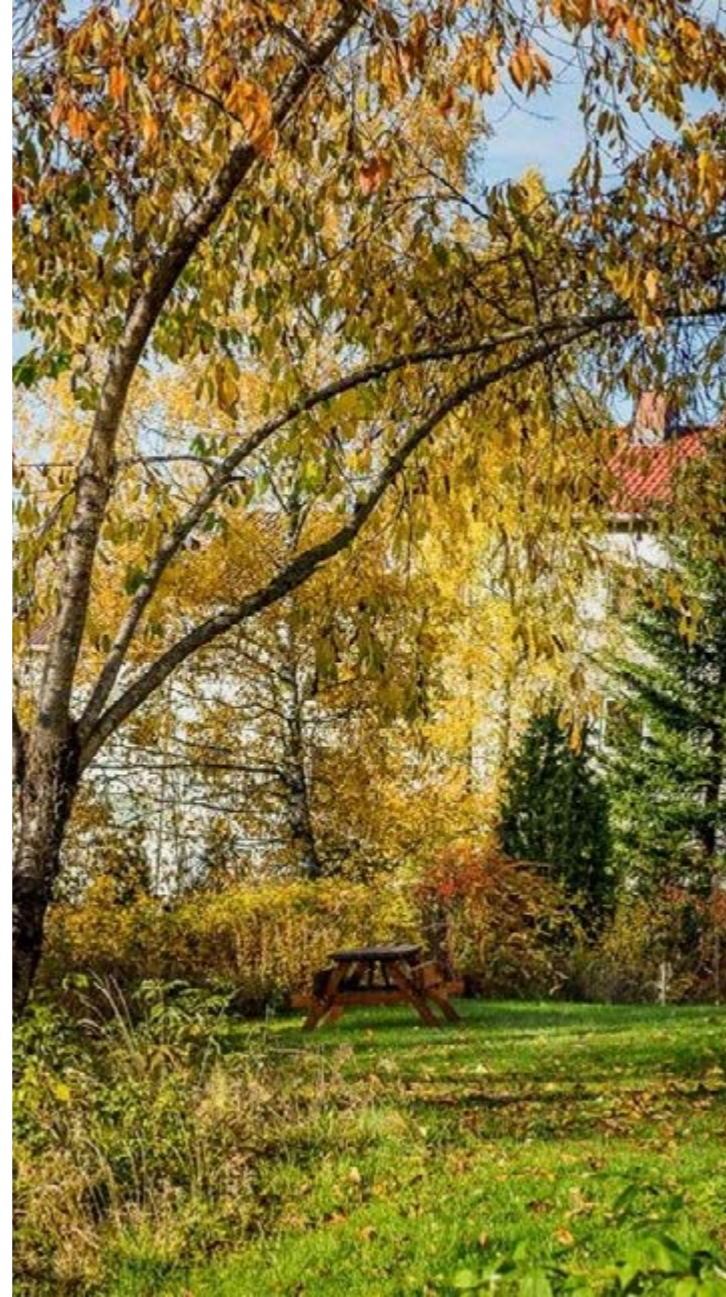
Mulig forlengelse av Ekebergbanen, Ljabru - Hauketo



# OMRÅDETS KVALITETER



**LANDSKAP**



**VEGETASJON**



**UTSIKT**



**SKALA**



# HISTORIE

## - Blokkbebyggelse

Eksisterende lameller tegnet av arkitekt Odd Brochmann (1909-1992) for Øvre Ljan Boligbyggerlag (1947-1954). Midtåsen 49A har rominndeling tegnet etter beboernes ønsker og behov.

Kjell Aukrust bodde og arbeidet i Midtåsen 54, en stor del av hans arbeider har tydelige skildringer av nærområdet.

## - Luftwaffe

En operasjonssentral for tyske jagerfly lå der gartneriet ligger i dag, like ved lå også en tysk radiostasjon. Operasjonssentralen var bygget delvis under jorden - blant annet to førti meter lange tunneller i fjellet under Midtåsen.

## - "Svenskehus"

Eksisterende, vertikaldelte tomannsboliger oppført like etter krigen. Rosendalsveien selvbyggerlag, stiftet av lokale motstandshelter i 1947, bygde boliger på tomter bygslet av Maria Rasch på Ljabru gård.



Begge bilder:  
Dagbladet, 1956  
Norsk Folkemuseum



# SOSIALE TILBUD I OMRÅDET



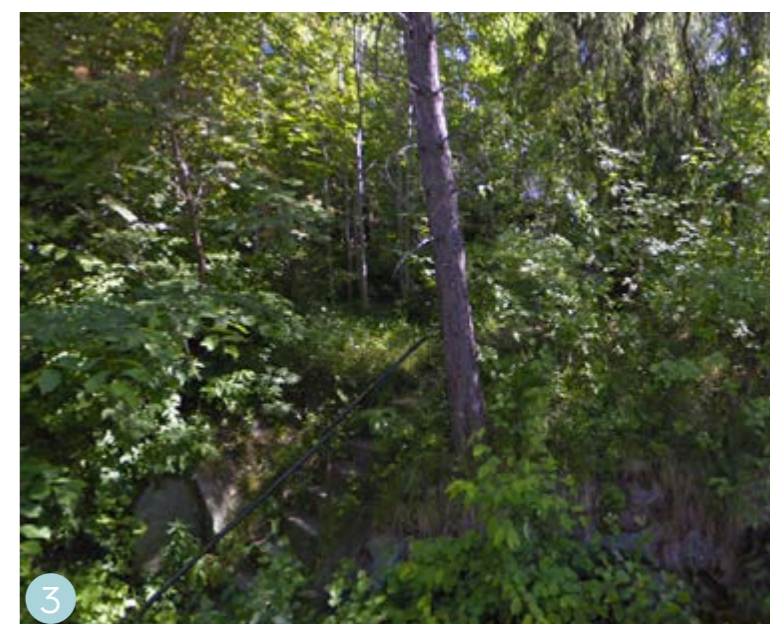


# EKSISTERENDE VEI- OG STINETT



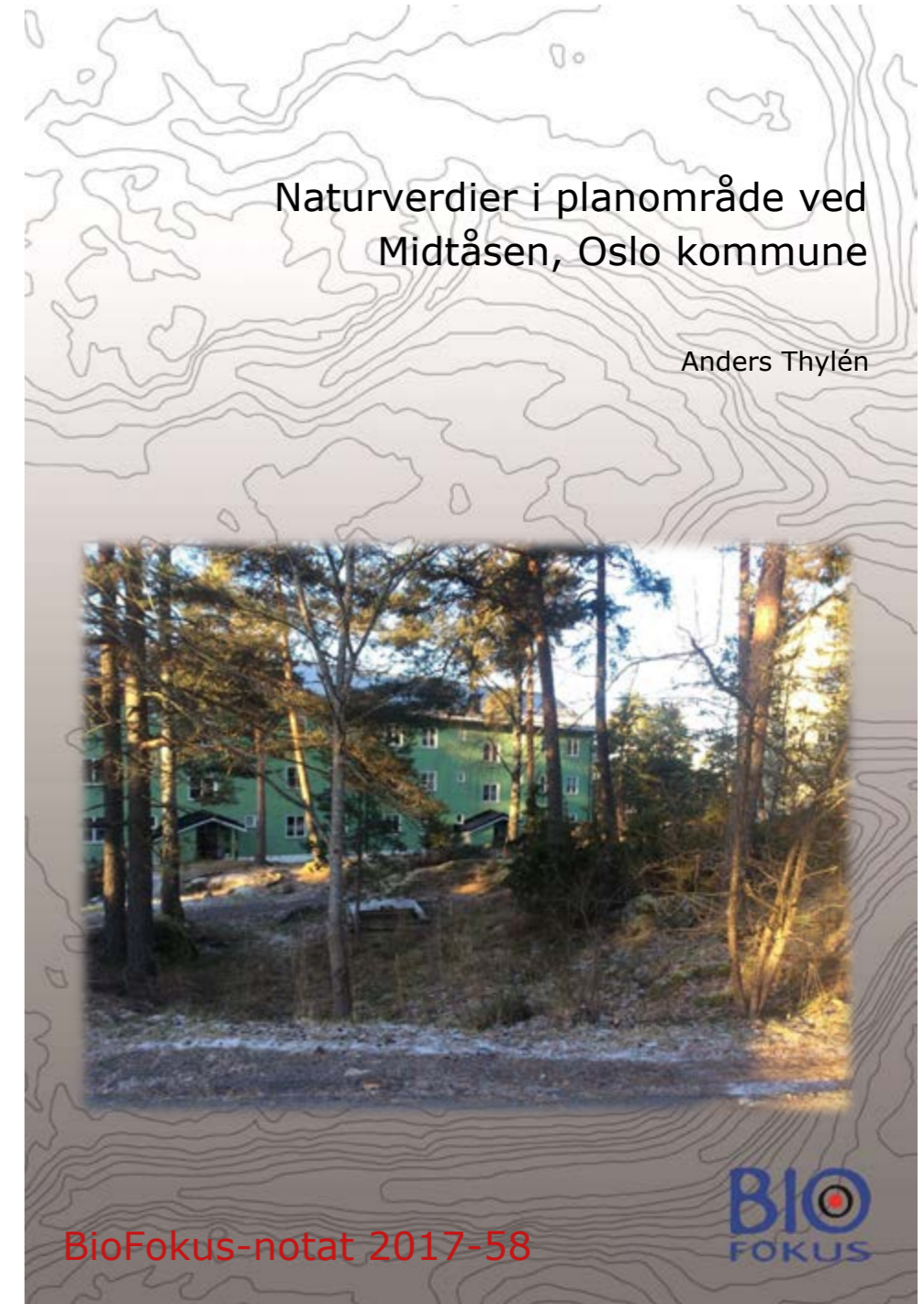
Eksisterende  
bilveier

Eksisterende  
sti





# NATURVERDIER





# TYPER UTSIKT



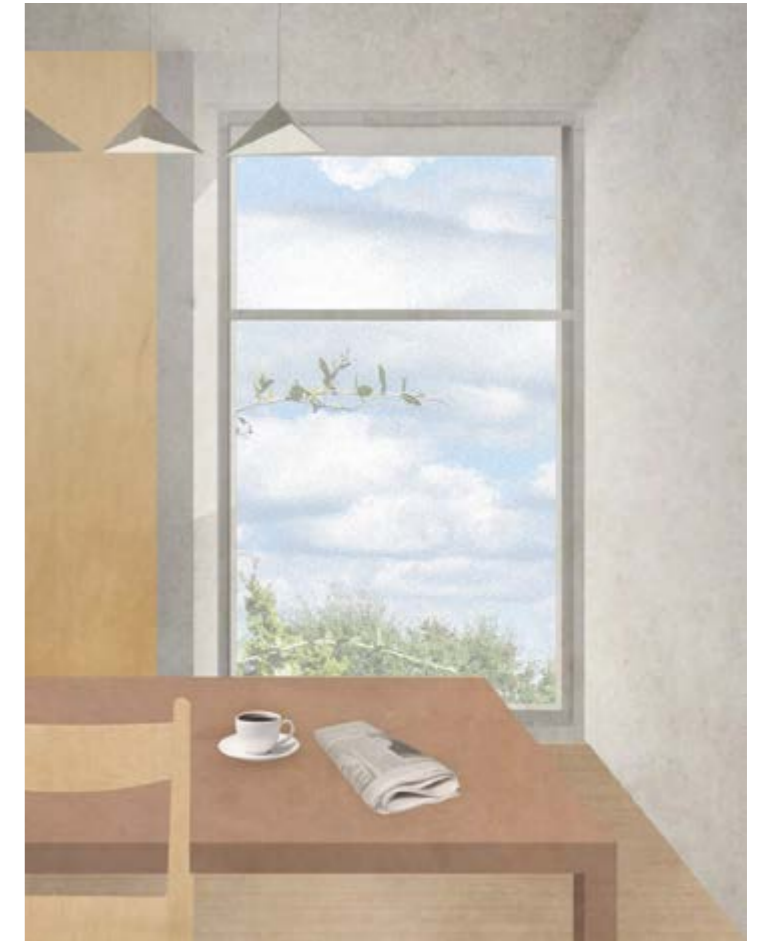
På skogbunnen



Mellom trestammene



I trekronene



Over tretoppene

**BEHOLDES OG VIDEREFØRES!**

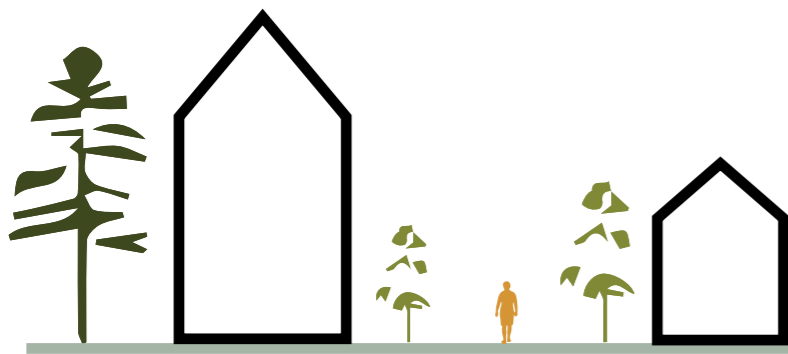
PARALLELLOPPDRAG



# STRATEGI

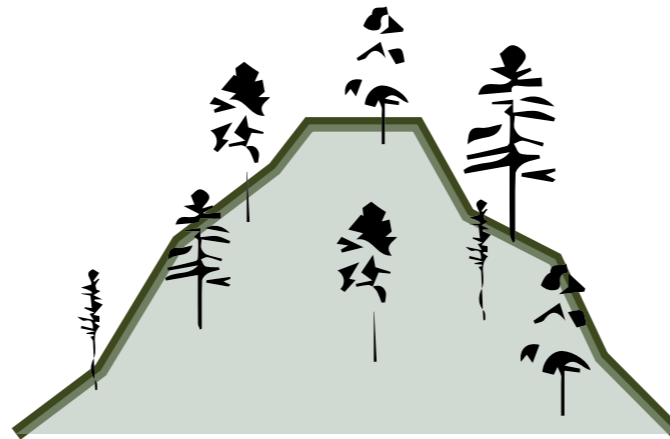


# STRATEGI

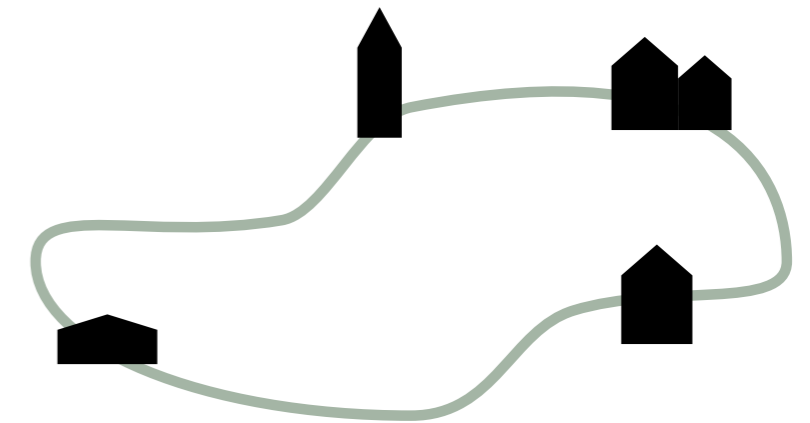


**BEVARE GRØNN IDENTITET**

**HENSYNTA EKSISTERENDE  
BEBYGGELSE OG KVALITETER**



**+ TILPASNING TIL TERRENG**



**+ FORSTERKE OG FORNYE KOBLINGER**



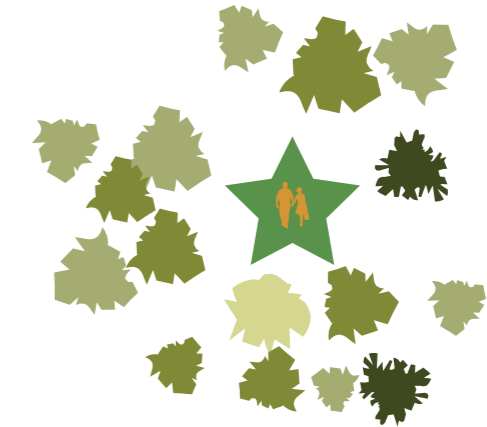
# BEVARE GRØNN IDENTITET



**BEVARE OPPLEVELSEN AV  
Å "GÅ GJENNOM SKOGEN"**



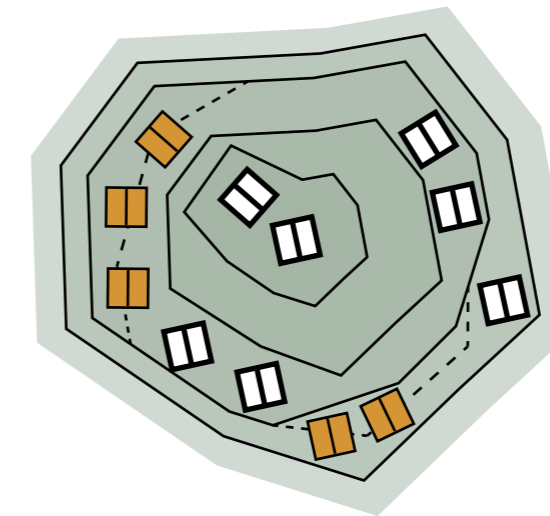
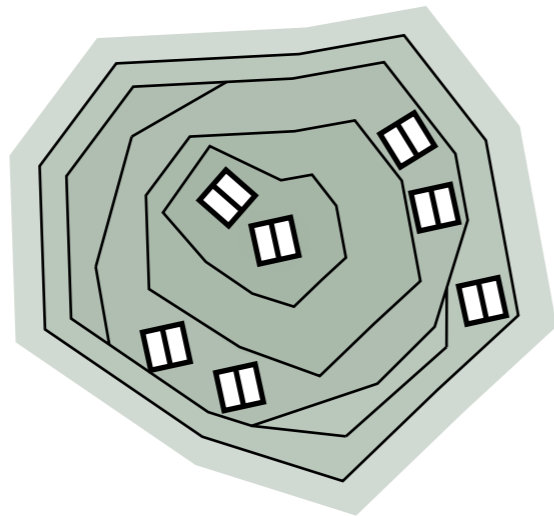
**BEVARE OG FREMHEVE  
MIDTÅSEN-GRØNTDRAGET**



**SKAPE MØTEPLASSER I NATUREN**



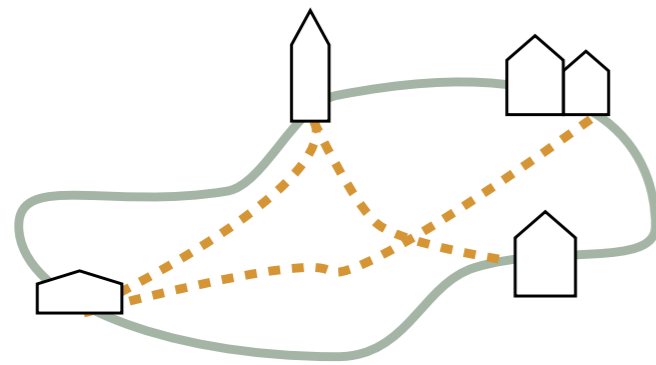
# TILPASNING TIL TERRENG



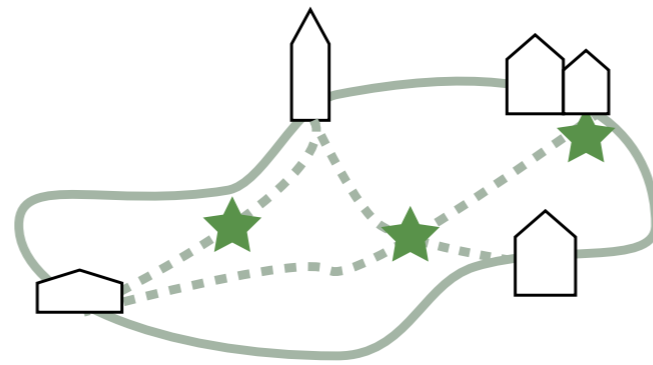
- BEBYGGELSE PLASSERES PÅ EKSISTERENDE ELLER UTVIDEDE PLATÅER
- KOBLES I STØRST MULIG GRAD OPP MOT EKSISTERENDE INFRASTRUKTUR



# FORSTERKE OG FORNYE KOBLINGER



**STYRKE INTERNE FORBINDELSER**



**SKAPE NYE GODE MØTEPLASSER**



**BEHOLDE NÆRHET OG  
TILGJENGELIGHET TIL NATUREN**



# KONSEPT

- Som en konsekvens av terreng, forbindelser og grøntområder skapes det forskjellige utviklingsområder, nabolag!

- Nabolagene har ulike kvaliteter og forutsetninger som gir ulike svar.

Denne strategien er med på å dekomponere "Midtåsenbegrepet" og danner nye, mindre boligområder med sterk identitet og egenart.





# NABOLAG

## 1. MIDTÅSEN

- Eksisterende lameller
- Åpen furuskog
- Rolig gate
- Trygt, men luftig

## 2. LYSNINGEN

- Egen hage
- Takterasse med utsikt
- Privat
- Bo i naturen
- Lysning
- Bevare større trær
- Lav høyde

## 3. KNUDS HAGE

- Forbindelsespunkt mot sørøst
- Nærhet til Skredderjordet
- Bo i utkanten av skogen
- Ved foten av åsen
- Solrikt på dagen

## 4. ROSENTOPPEN

- Forbindelsespunkt mot nord
- Bo i utkanten av skogen
- Mer kultivert grønt/park
- Nærhet til trikk og by
- Nær Midtåsenhjemmet
- Urbant uttrykk

## 5. NØTTEKNEIKA

- Fleksibel typologi
- Tilpasses eksisterende boliger
- I ekk med skog og tretoppene
- Lanterner i skogen
- Ny identitet
- Skjernet og privat

## 6. FURUTOPPEN

- Fantastisk utsikt
- Bratt terreng
- Skjernet og privat
- Eksklusivt
- Bo i og over tretoppene
- Krystaller i åsiden

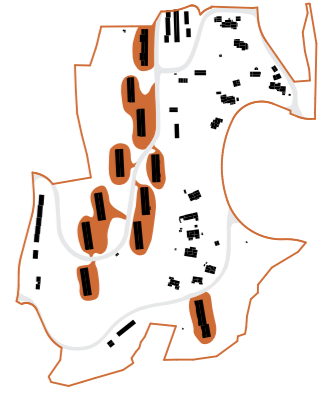




# NABOLAG



# MIDTÅSEN



## **TYOLOGI:**

Eksisterende lameller

## **ENHETER:**

167 stk.

## **3-4(5) ETASJER**

Widerøes Flyveselskap/Vilhelm Skappel, 1952  
Oslo byarkiv



# IDENTITET

LUNT



UTSIKT



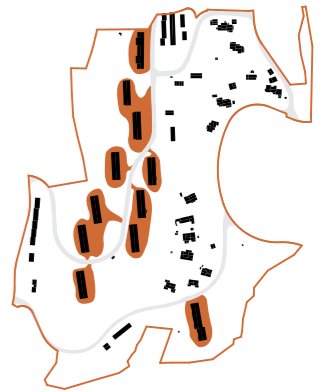
ROLIG



TRYGT



FRODIG



MIDTÅSEN



# ROSENTOPPEN



## TYOLOGI:

Lameller (fra 50-120 m<sup>2</sup>)

## 6,5 ETASJER I SNITT

## BRA BOLIG:

7 580 m<sup>2</sup>

## BTA SERVICE:

380 m<sup>2</sup>

(Kan økes for å innpasse dagligvare, bakeri, apotek, barnehage e.l.)





# IDENTITET

URBANT



PARK



SANSEHAGE



PETANQUE



MØTEPlass PÅ TVERS AV GENERASJONER



FELLESSKAP

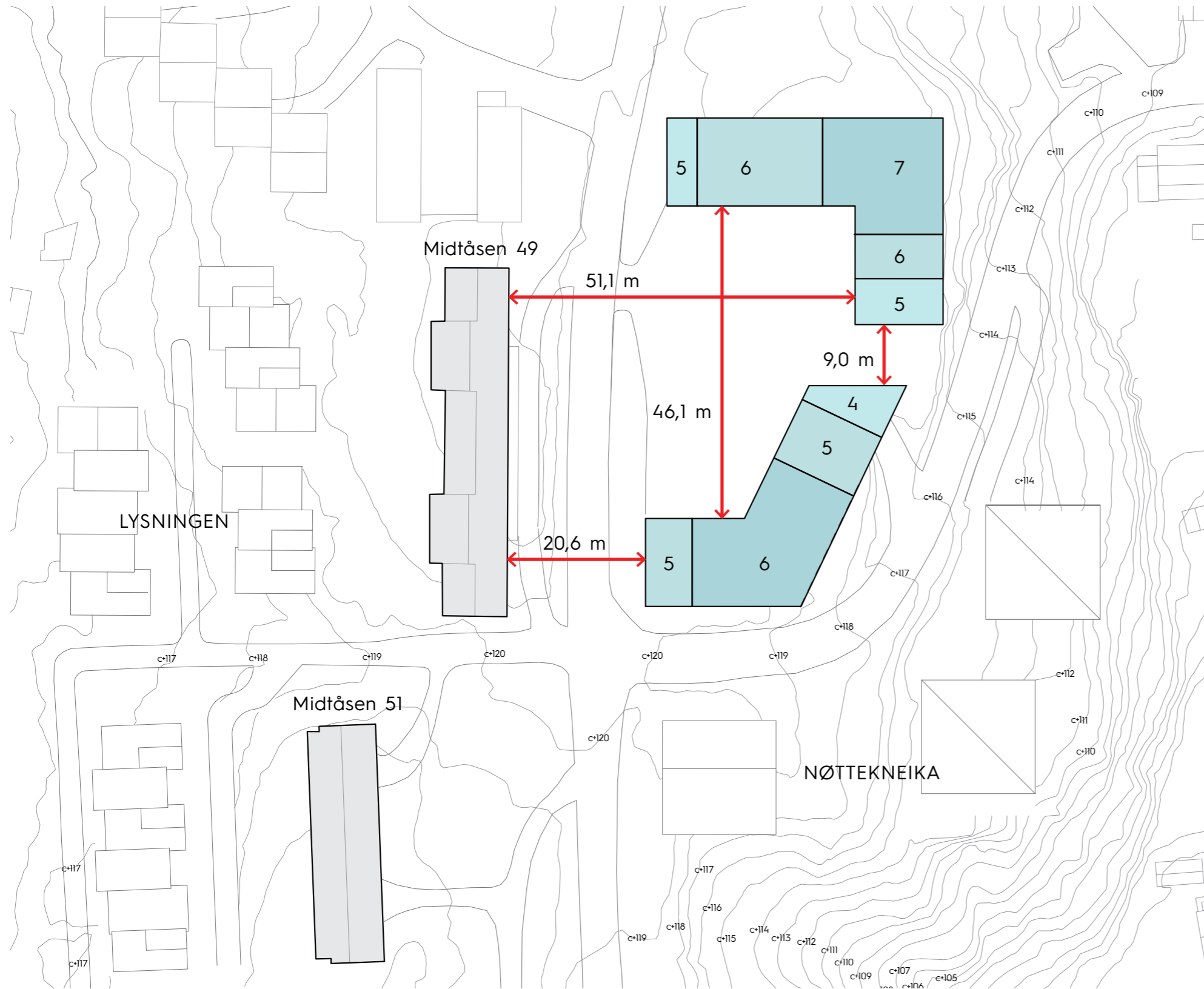
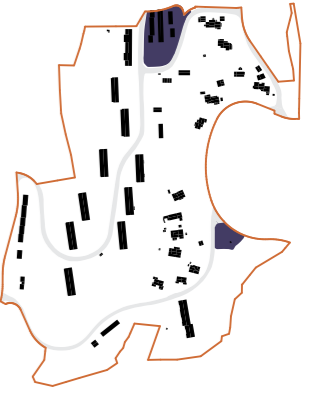


ROSENTOPPEN

SOLRIKT  
TAKTERRASSER OG BAKGÅRD



# FORHOLD TIL NABOER



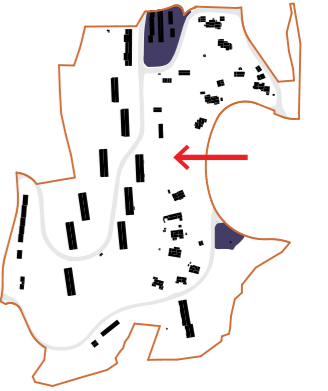
## ROSENTOPPEN

- Mer urban bebyggelse som viderefører typologien fra Midtåsenhjemmet
- Stor og solfylt bakgård til glede for beboere i alle nabolag
- Dagligvare/bakeri/barnehage
- Mønehøyde i relasjon til nærliggende bebyggelse
- Splittet på midten for å bevare sikt og passasje østover

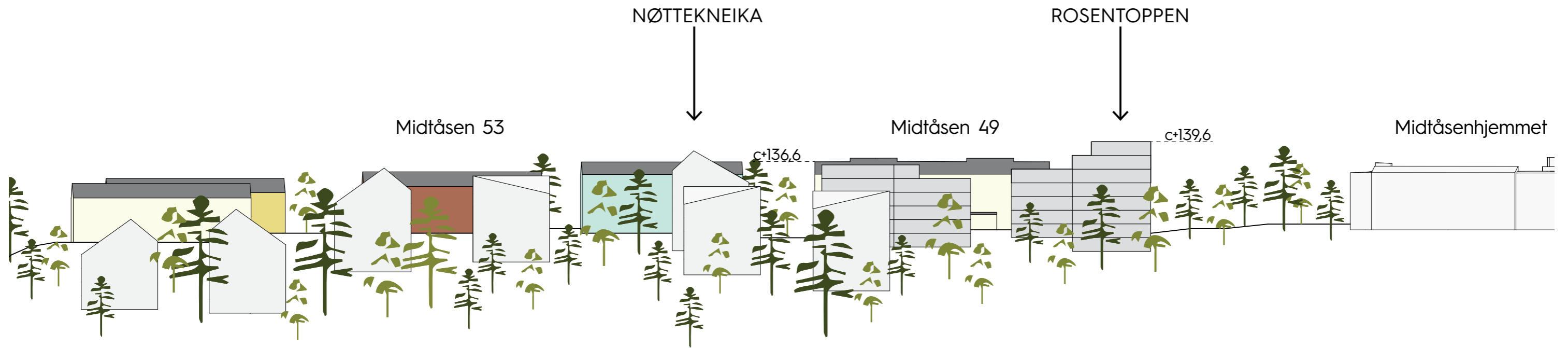




# FORHOLD TIL NABOER



ROSENTOPPEN



OPPRISS ØST



# ROSENDAL TÅRN



## TYOLOGI:

Punkthus (fra 50-120 m<sup>2</sup>)

## 12 ETASJER

## BRA BOLIG:

4 140 m<sup>2</sup>





# IDENTITET

UTSIKT



MØTEPlass TAKTERRASSE



LUFTIG



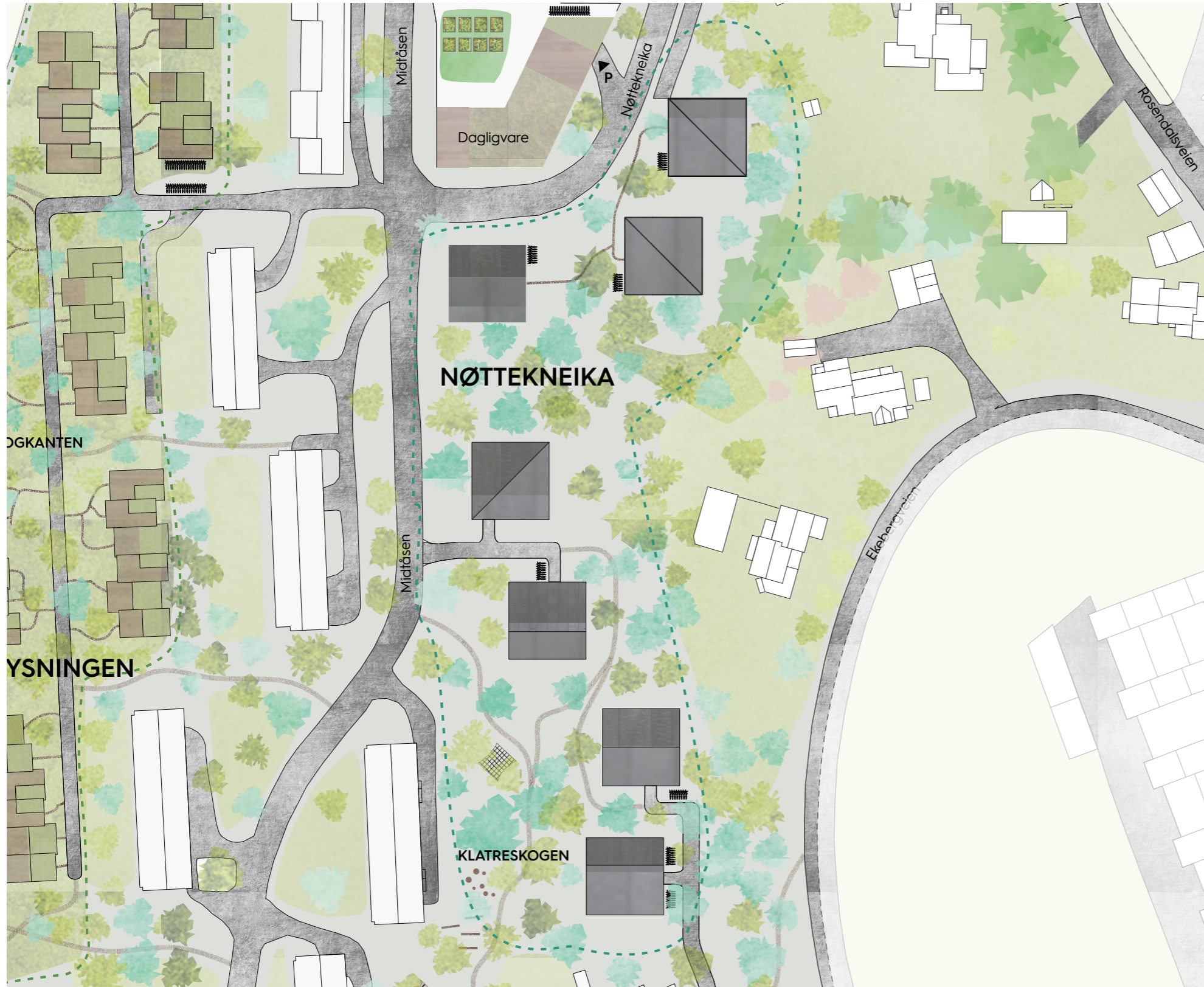
GRØNT TAKLANDSKAP



ROSENDAL  
TÅRN



# NØTTEKNEIKA



## TYOLOGI:

Punkthus (fra 50-110 m<sup>2</sup>)

**4-6,5 ETASJER**

## BRA BOLIG:

9 950 m<sup>2</sup>





# IDENTITET

MØTEPlass KLATREPARK



BRINGE DET GRØNNE INN



STORE BALKONGER



UMIDDELBAR NÆRHET TIL SKOG



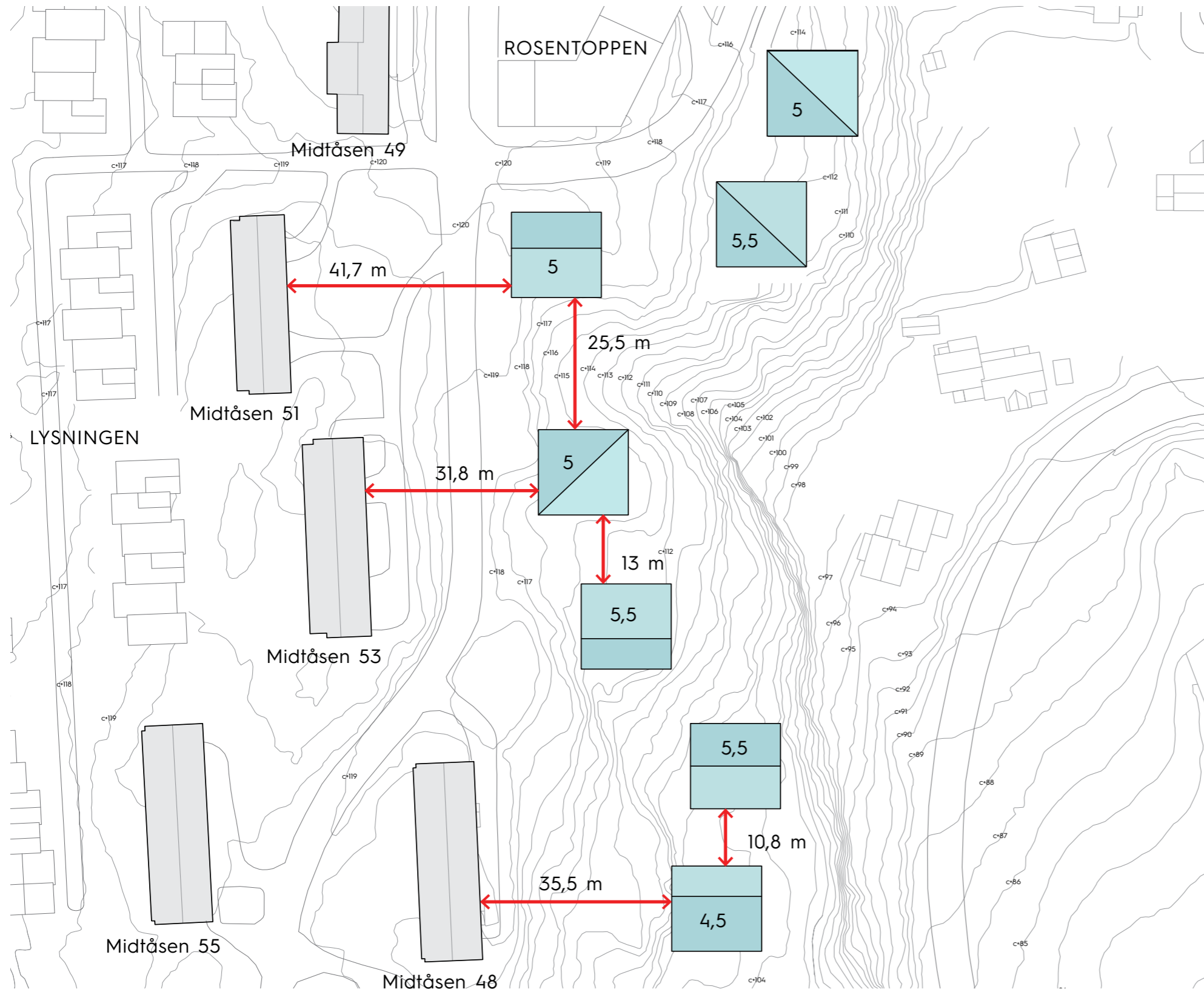
NØTTEKNEIKA

TRYGT FOR BARN





# FORHOLD TIL NABOER



## NØTTEKNEIKA

- Ny bebyggelse tilpasses nåværende siktlinjer og passasjer
- Plasseringen øst for eksisterende lameller unngår at ny bebyggelse skaper dårlige solforhold
- Terrengfall minsker høydevirkning
- Skånsom plassering på eksisterende hyller/platauer i landskapet og et lite fotavtrykk bevarer mest mulig vegetasjon





# FORHOLD TIL NABOER



NØTTEKNEIKA

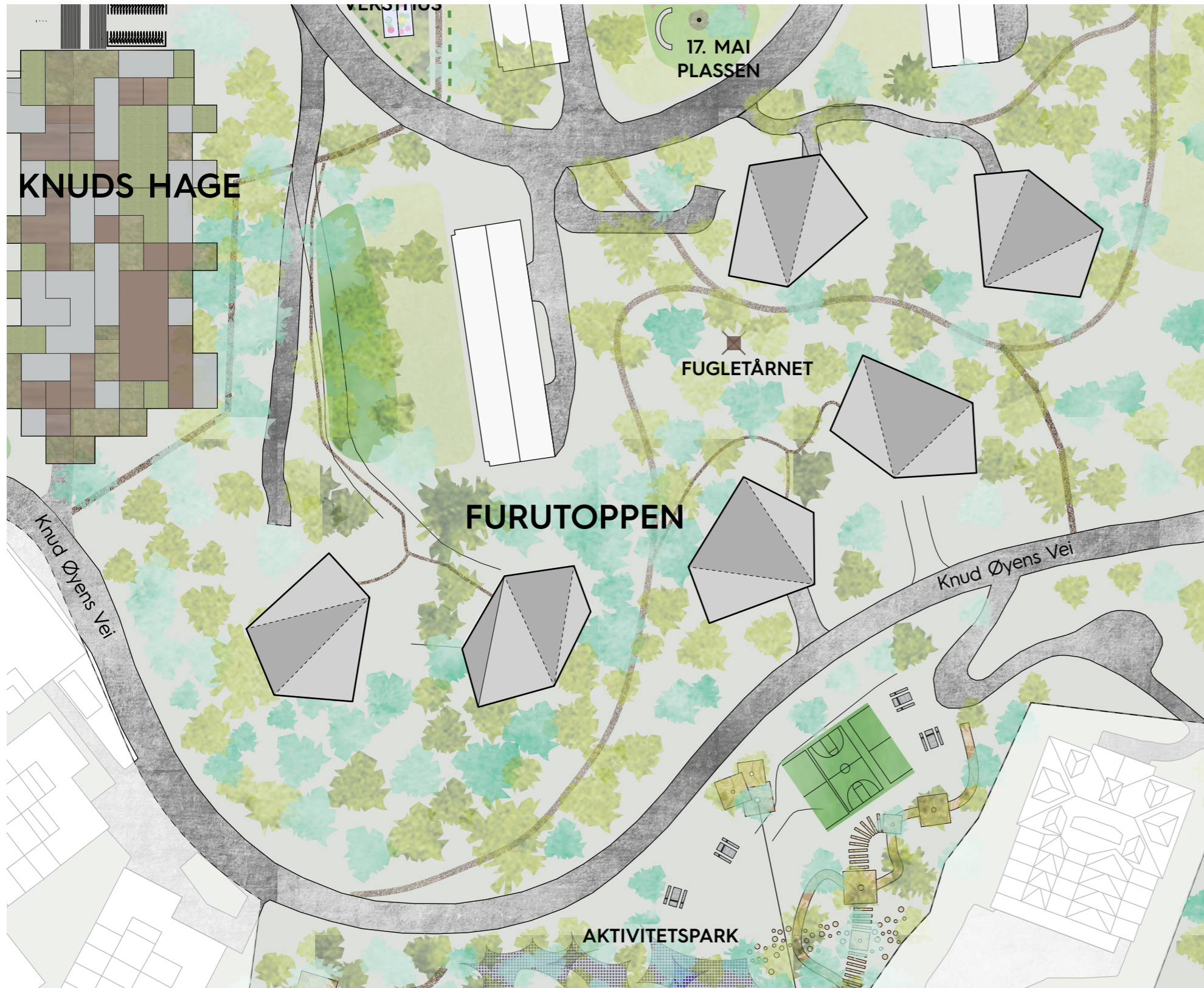


OPPRISS ØST

PARALLELLOPPDRAG



# FURUTOPPEN



## **TYOLOGI:**

Punkthus (fra 50-110 m<sup>2</sup>)

## **4-6 ETASJER**

## **BRA BOLIG:**

10 080 m<sup>2</sup>









# IDENTITET

MØTEPlass FUGLETÅRN



NATUREN RETT UTENFOR



SJØUTSIKT



EKSKLUSIVT OG PRIVAT



FURUTOPPEN

BO I TRETOPPENE



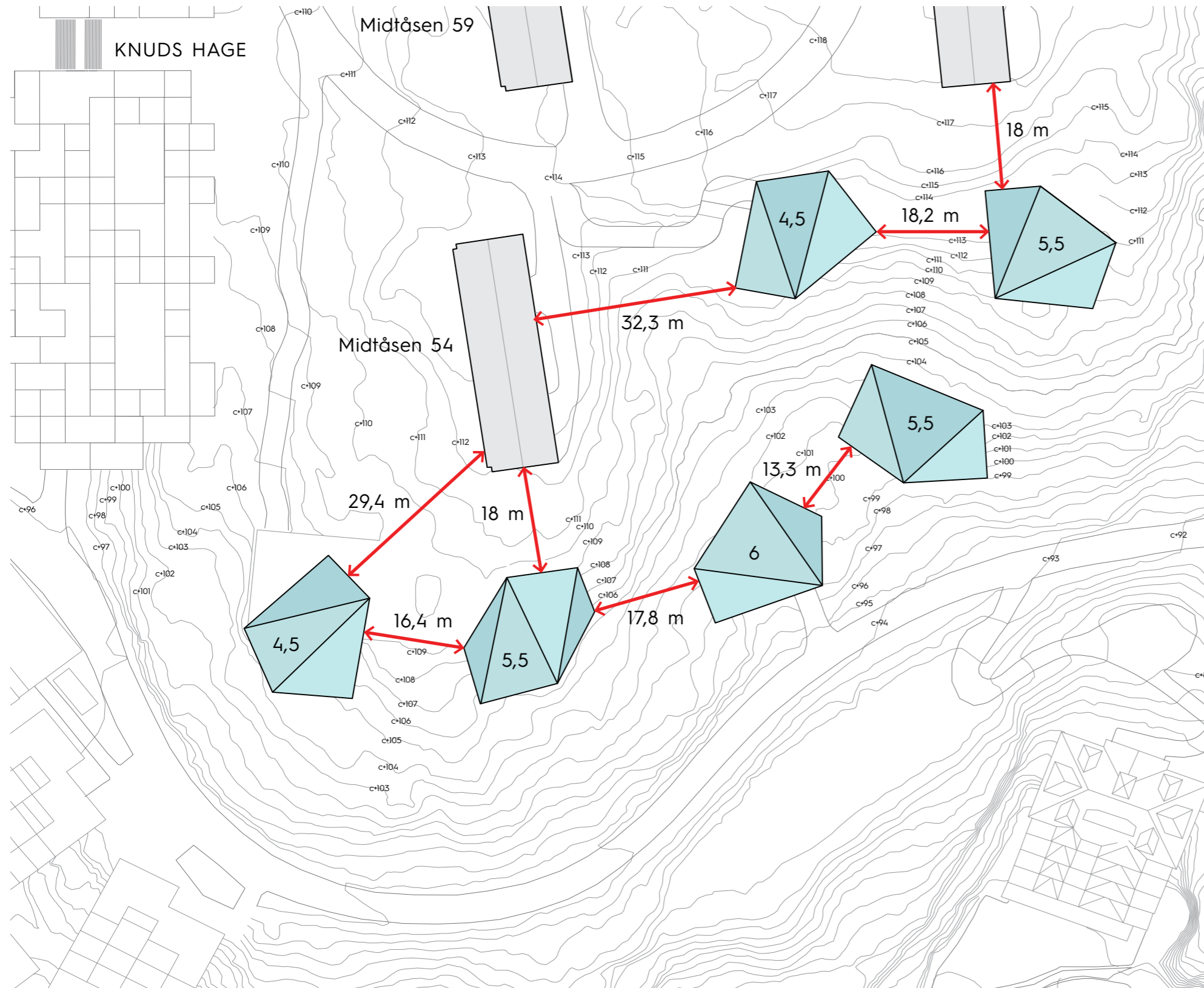
SPEKTAKULÆRT TERRENG



PARALLELLOPPDRAG



# FORHOLD TIL NABOER



## FURUTOPPEN

- Nabolaget plasseres skånsomt i terrenget for å hensynta solforhold og utsikt for eksisterende bebyggelse
- Form og vinkler på bygg (både i plan og på takform) samt et større terrengfall sikrer privatliv og minimerer gjenboereffekt
- Generøse "sikt-korridorer"

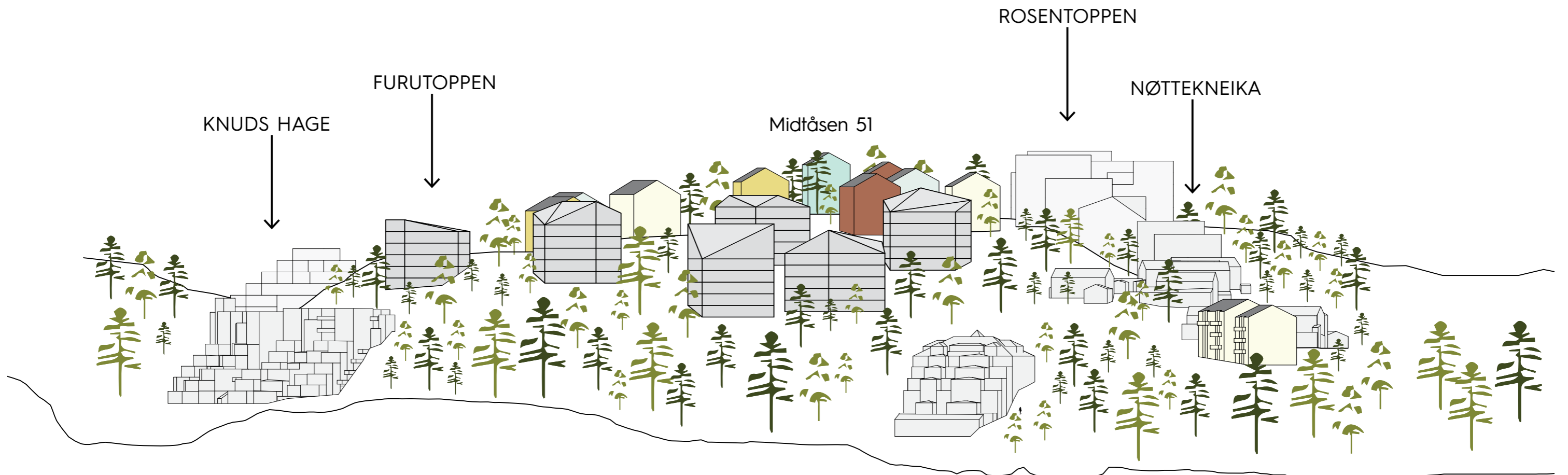




# SNITT/ILLUSTRASJON



FURUTOPPEN



OPPRISS SØR



# KNUDS HAGE



## TYOLOGI:

Terrassehus (fra 50-110 m<sup>2</sup>)

## 5-6,5 ETASJER

## BRA BOLIG:

9 170 m<sup>2</sup>

N



# IDENTITET



**KNUDS  
HAGE**

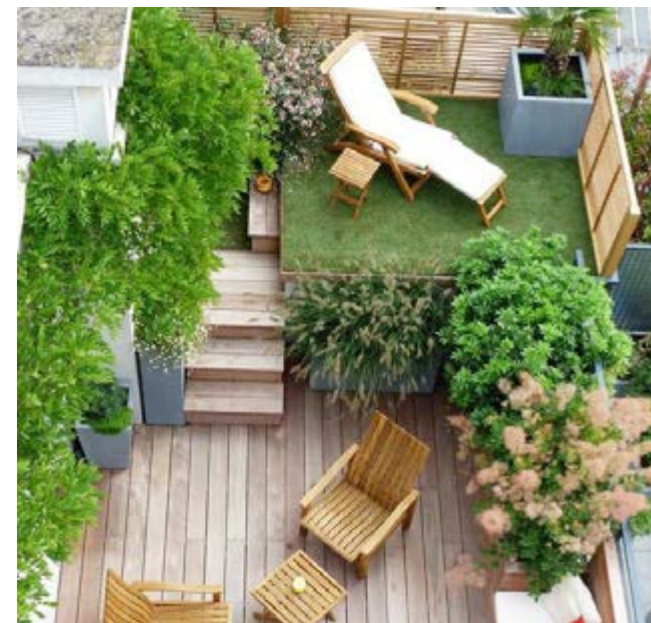
**EGEN UTEPLASS**



**FELLES GRØNNE TAKTERASSER**



**AMFIBENKER MED UTSIKT**



**MØTEPlass LEK**



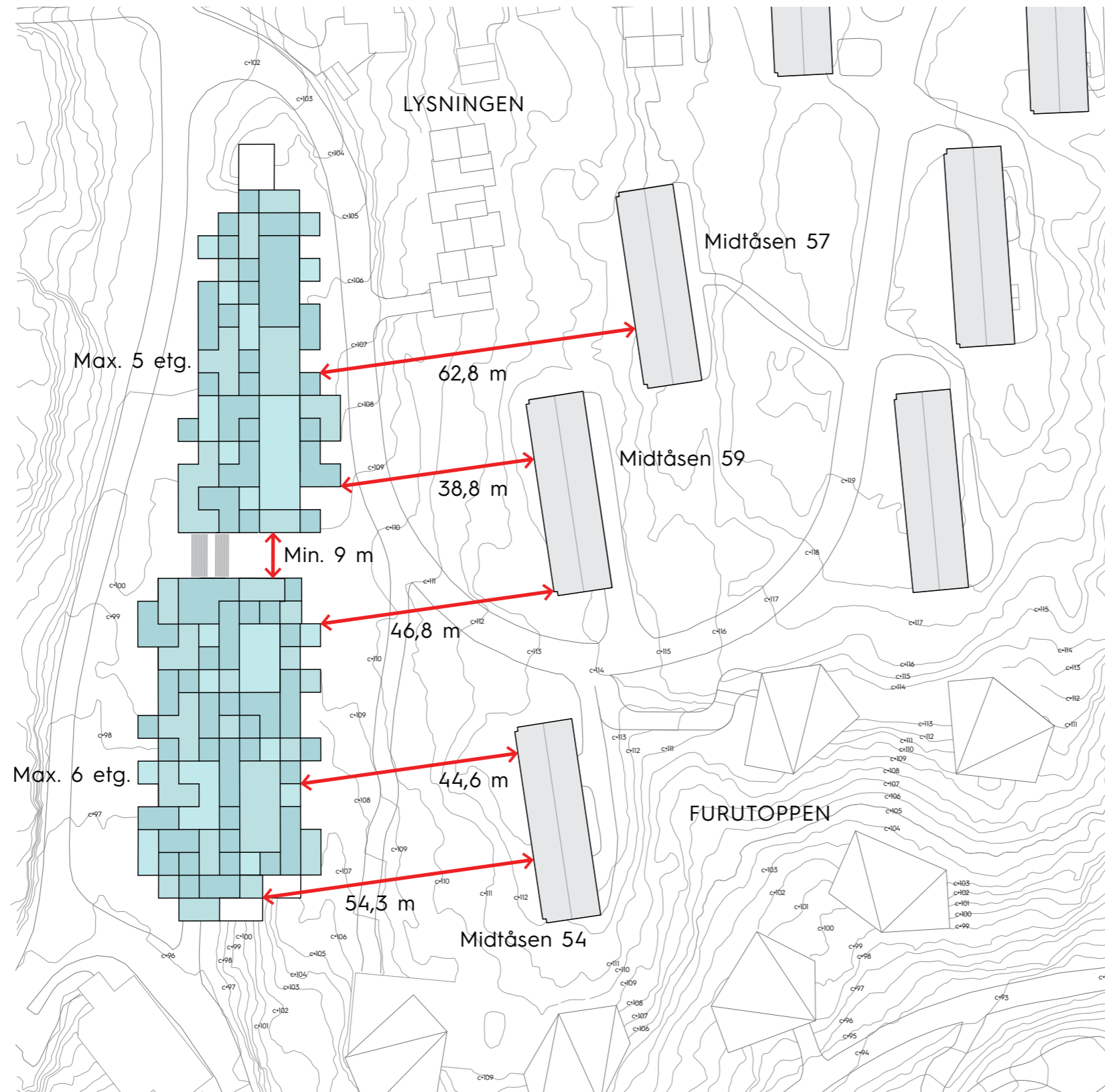
**AKTIVITETER FOR BARN**



**PARALLELLOPPDRAG**



# FORHOLD TIL NABOER



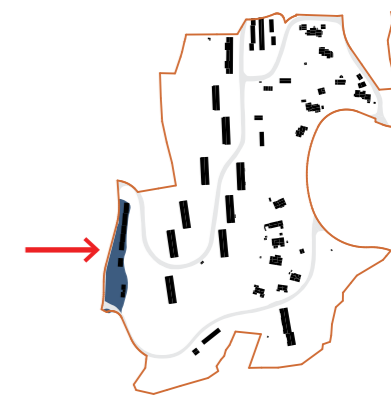
## KNUDS HAGE

- Et trappende og variert volum kombinert med et sympatisk antall etasjer gjør at bygget ikke oppleves massivt
- Stor terrengforskjell mellom nytt nabolag og eksisterende bebyggelse bidrar til at volumet ikke skaper dårlige sol/utsiktsforhold
- En offentlig passasje deler den nye bebyggelsen i to for å gi utsyn og åpne opp for fotgjengere og lek

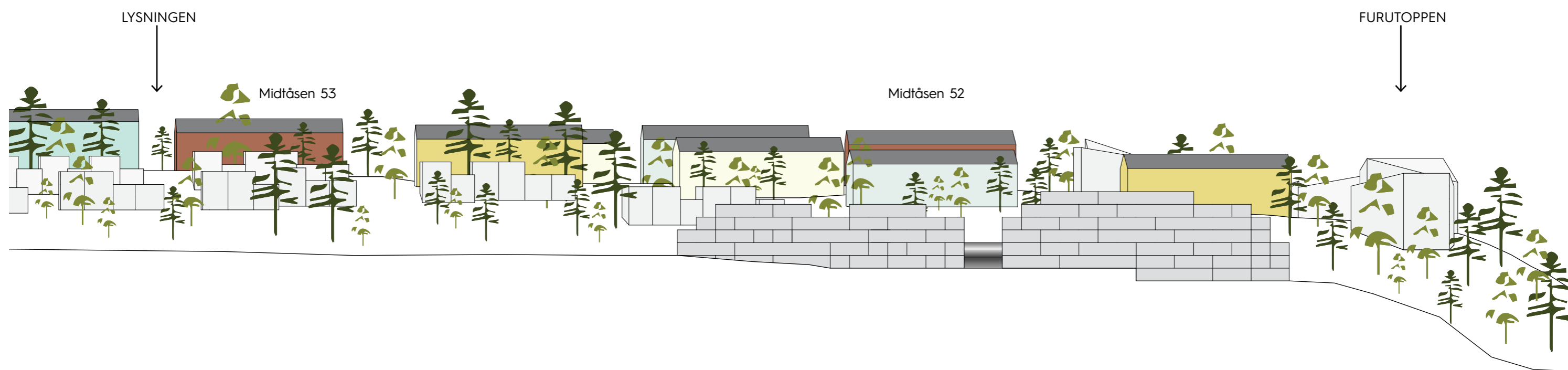




# FORHOLD TIL NABOER



**KNUDS  
HAGE**



**OPPRISS VEST**

**PARALLELLOPPDRAG**



# LYSNINGEN



## **TYOLOGI:**

Rekkehus (fra 125-160 m<sup>2</sup>)

**2,5 ETASJER I SNITT**

## **BRA BOLIG:**

8 040 m<sup>2</sup>







# IDENTITET

PRIVAT UTEPLASS



MØTEPlass DRIVHUS



BARNEVENNLIG OG TRYGT



SKOGEN SOM EGEN HAGE



LYSNINGEN





# FORHOLD TIL NABOER



## LYSNINGEN

- Ny bebyggelse tilpasses nåværende siktlinjer og passasjer
- Gode avstander mellom ny og eksisterende bebyggelse mot vest sikrer ønske om å beholde mye vegetasjon samt privathet
- Terrengfall mot vest og en bebyggelse med maksimumshøyde på 2,5 etasjer inkludert takterrasse.

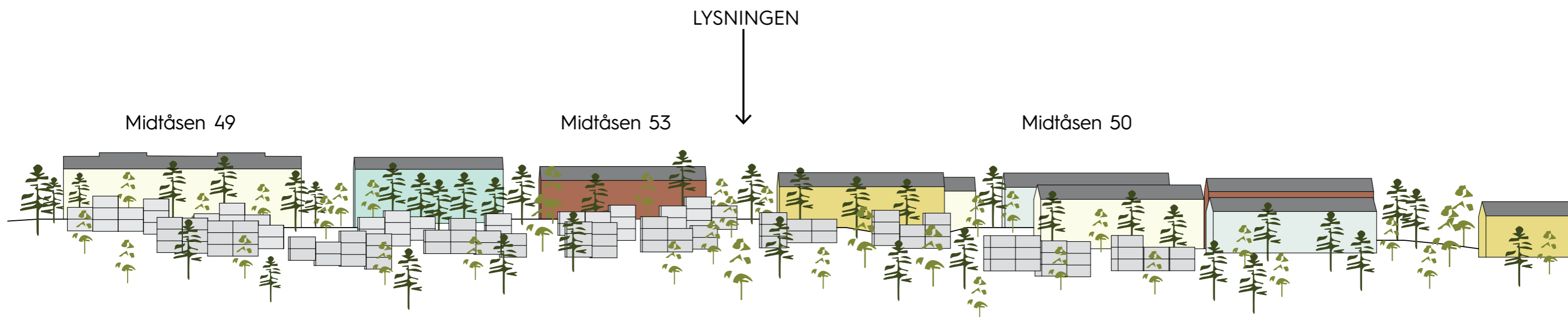




# FORHOLD TIL NABOER



**LYSNINGEN**



**OPPRISS VEST**

**PARALLELLOPPDRAG**



# PROSJEKTINFORMASJON



# TOTALE AREALER

## TOTAL BRA

ROSENTOPPEN	7 580 m <sup>2</sup>
ROSENDAL TÅRN	4 140 m <sup>2</sup>
NØTTEKNEIKA	9 950 m <sup>2</sup>
FURUTOPPEN	9 225 m <sup>2</sup>
KNUDS HAGE	9 170 m <sup>2</sup>
LYSNINGEN	8 040 m <sup>2</sup>

**TOTAL BRA:** 48 105 m<sup>2</sup>

## TOMTEUTNYTTELSE

TOMTENS AREAL:	120 000 m <sup>2</sup>
- BEBYGD AREAL:	19 300 m <sup>2</sup>

**UBEBYGD TOMTEAREAL:** 100 700 m<sup>2</sup>

BRA EKSISTERENDE:	14 600 m <sup>2</sup>
BRA NYTT PROSJEKT:	48 105 m <sup>2</sup>
BRA TOTALT:	<u>60 496 m<sup>2</sup></u>

**50,4 %-BRA**





# PARKERING

## PARKERINGSDEKNING BIL

ROSENTOPPEN	64
ROSENDAL TÅRN	22
NØTTEKNEIKA	35
FURUTOPPEN	62
KNUDS HAGE	62
LYSNINGEN	79

**TOTAL:** **324**

Krav: 0,45-0,9 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA  
Min. plasser for hele området: 217  
Maks. plasser for hele området: 433

Parkeringsdekning sykkel: 3 plasser per 100 m<sup>2</sup> BRA  
= 1 443 plasser

Det legges opp til både utvendig og innvendig  
sykkelparkering tilhørende hvert nabolag.

**324 PARKERINGSPLASSER FOR BIL  
GIR EN TOTAL DEKNING PÅ 0,67  
PLASSER PER 100 M<sup>2</sup> BRA**

