

TEMA: UTEROM / Oppgradering

RESSURS: – Utomhusområdet her på Keyserløkka er en fantastisk ressurs for beboerne og gjør området ekstra attraktivt for andre boligkjøpere, sier anleggsgartnermester Lars Myhrbraaten i OBOS Prosjekt, som har bistått borettslaget med planlegging og gjennomføring av prosjektet.

FRODIG FORNYELSE

Etter to års arbeid med å oppgradere uteområdene fremstår Keyserløkka Øst grønnere, frodigere og mer innbydende til uteaktiviteter enn noensinne.



TEMA: UTEROM / Oppgradering



TEKST: EDDIE CHR. THOMAS
FOTO: NYEBILDER.NO

Keyserløkka Øst borettslag ligger på en høyde mellom Tøyen og Hasle i Oslo med spektakulær utsikt over store deler av byen. I tillegg er borettslaget velsignet med store grøntområder mellom de 16 lavblokkene.

MANGEÅRIG REHABILITERING

Borettslaget ble oppført på begynnelsen av 50-tallet, omtrent samtidig med «nabolagene» Keyserløkka Nord og Keyserløkka Sør.

Siden 2006 har borettslaget vært gjennom en omfattende rehabilitering med blant annet dreneringsarbeider, innvendig rehabilitering, samt fasade- og balkongrehabilitering.

I 2011 var det uteområdenes tur til å få et løft.

– Vi ønsket å gjøre uteområdene våre lysere og ryddigere, samtidig som vi ønsket å «åpne opp». Enkelte steder, blant annet rundt inngangspartiene, var det nærmest grodd igjen, og vi merket en avtagende interesse blant beboerne for å ta vare på grøntområdene rundt blokka, forteller styreleder Stein Bugge.

Både styret og beboerne hadde sine ønsker og forventinger til et oppgradert uteområde i borettslaget, og i samarbeid med landskapsarkitekt og fagfolk fra OBOS ble det satt opp en plan for rehabiliteringsarbeidene. Den inneholdt blant annet forslag om et nytt, nedgravet avfallssystem, oppgradering av inn-

▲ **GRØNN OPPGRADERING:** Anleggsgartnermester Lars Myhrbraaten fra OBOS Prosjekt (t.v.) og styreleder Stein Bugge i Keyserløkka Øst borettslag.

gangspartiene, oppgradering av lekeplassene, opprustning av belysning og gangstier samt nye benker og bord.

AKTIVITET OG BRUK

Det er OBOS Prosjekt AS som har hatt vært rådgiver og prosjektleder for utomhusarbeidene i Keyserløkka Øst, mens Blå Landskapsarkitekter har stått for tegninger og forslag.

– Målet var en generell oppgradering og



◀ **FRUKT OG GRØNT:** På dette området har styret bestemt at det skal etableres en parselhage med mulighet for beboerne til å dyrke sine egne grønnsaker. Det skal også plantes frukttrær. Barnehagen i bygningen på bildet vil også kunne ha glede av dette tilbudet, som etter planen vil stå ferdig til neste år.



▲ **LEKENT:** Også lekeplassene i borettslaget har fått et løft og innbyr til mye lek og moro for de yngste beboerne.

fornyelse av utemiljøet og grøntområdene i Keyserløkka Øst, for både nåværende og kommende generasjoner, sier anleggsgartnermester Lars Myhrbraaten i OBOS Prosjekt.

PRIS OG TRIVSEL

Han håper oppgraderingen vil bidra til mer liv og økt bruk av uteområdene i et av Oslos finest beliggende borettslag.

– Med godt vedlikehold og noe fornyelse underveis, vil oppgraderingen og investerin-

gene være svært gode og lønnsomme, både i forhold til prisene på leilighetene og fordi trivselen i borettslaget stiger, sier Myhrbraaten.

ENKLE OG ROBUSTE LØSNINGER

Blå Landskapsarkitekter har ofte oppdrag for borettslag og sameier, og de synes oppgraderingen av uteområdene i Keyserløkka Øst var en spennende oppgave.

– Området var preget av mye slitasje, vegetasjonen var forvokst, det var skader i asfalten og man trengte flere sykkelplasser og en opprustning av lekeplasser samt nye benker. Vi har gått for løsninger som skal være enkle, men robuste og at de skal være vedlikeholdsvennlige og innby til bruk og aktivitet, sier landskapsarkitekt Siri Lima i Blå Landskapsarkitekter.

Om Keyserløkka Øst

Består av 16 blokker med 268 leiligheter og ett forretningslokale. Innflytting: 1952. Arkitekter: Rinnan, Tveten & Colbjørnsen. Entreprenør: Moderne Bygg AS.

VIKTIG Å TENKE PÅ

OBOS Prosjekt bistår hvert år mange borettslag og sameier med å oppgradere og vedlikeholde boligselskapets utemiljø og grøntområder. Her er noen av deres beste råd og tips:

- Et velfungerende og velholdt grøntanlegg skal bidra til et godt utemiljø for økt trivsel i bomiljø og offentlige rom.
- Et velholdt uterom kan fungere som sosiale møteplasser, og bør fremstå som tilgjengelig, trygt og trivelig for alle.
- Ved oppgradering av eksisterende grøntanlegg, eller etablering av nye, er det viktig å foreta de riktige valgene blant annet når det gjelder utforming, beplantning, sitteplasser, sykkelparkering, murer, kanter, belysning og lignende.
- Ved etablering av lekeplasser er det viktig å tilrettelegge for barns utvikling og læring. Husk vedlikehold og ettersyn, alle eiere av lekeapparater plikter å foreta kontroll av disse i henhold til gjeldende forskrifter.
- For å ivareta et velstelt utemiljø og grøntanlegg, er det viktig å ha en egen plan for gjennomføringen av vedlikeholdsarbeidet, for eksempel ved å utarbeide vedlikeholds- og skjøtselsplaner. Vedlikeholdet kan utføres av boligselskapet selv, eller settes bort til kvalifiserte fagfolk.

Kilde: OBOS Prosjekt AS

TEMA: UTEROM / Oppgradering



► **FINNER VEIEN:** Alle gangveiene i borettslaget har fått ny asfalt og kantstein. Så langt det har vært mulig har man tilstrebet universell utforming i oppgraderingen av uteområdene.

Øst, nemlig å prioritere for eksempel avfallsystemet eller sykkelparkering og gangstier, slik at disse ikke bare blir funksjonelle, men også en fryd for øyet, sier Siri Lima.

GOD MOTTAKELSE

Arbeidene ble avsluttet høsten 2013, og styreleder Bugge kan fortelle at de rehabiliterte uteområdene er blitt tatt godt imot av beboerne.

– Den nye skøytebanen, som stod ferdig allerede sist vinter, ble raskt svært populær, med mye aktivitet både helgene og på kveldstid. Nå som det går mot lysere tider, ser vi også at lekeplassene brukes titt og ofte. Alt i alt er mitt inntrykk at folk flest er fornøyd, men det er jo først til sommeren, når ting har fått grodd seg til, at vi får se det endelige resultatet i full blomst, sier Bugge.

► VIKTIG Å PRIORITERE

Hun råder borettslag og sameier som ønsker å ruste opp uteområdene sine til å prioritere enkelte tiltak, fremfor å forsøke å gjøre alt.

– Velg dere ut de viktigste tingene, og det er jo ofte tiltak som skal ha konkrete funksjoner og ikke bare være estetisk fine. Vi har et overordnet slagord for de jobbene vi gjør, som handler om at vi vil «skape skjønnhet av nødvendighet». Da handler det blant annet om å gjøre slik de har gjort i Keyserløkka



► **UNDERJORDISK:** De gamle avfallsbeholderne som stod over bakken er byttet ut med et nedgravd avfallssystem. Beholderne har et moderne design og avfallet sorteres og havner i containere nede i bakken. Anlegget er enklere og rimeligere å drifte, i tillegg til at uteområdene holdes pene og rene.

OM REHABILITERINGEN

- Vedtatt av generalforsamlingen i 2006. Arbeidene med uteområdene startet i 2011 og ble avsluttet i 2013.
- Keyserløkka Øst har blant annet fått nytt lekeplassområde med apparater og belysning, nye gangveier, benker, sykkelparkering ved alle blokkene, beplantning, parkeringsarealer, asfalterte inngangspartier med justert beplantning og nytt avfallssystem.
- Prosjektledelse og rådgivning: OBOS Prosjekt AS.
- Arkitekter: Blå Landskapsarkitekter AS.
- Entreprenør: Guttorm Hoff



► **KNALL:** For å gjøre benkene godt synlig på de store uteområdene ble det valgt en sterk farge som fanger oppmerksomheten. Fargevalget var noe kontroversielt, men har blitt svært godt mottatt.



► **IS:** Styret ønsket en lekeplass med balløkke. Om vinteren islegger man plassen, slik at borettslaget får en egen skøytebane mellom husene. (Foto: Anja Elmine Basma)



► **TREPLAN:** Et tuntre er ikke bare flott å se på, det bidrar også til å skape en romfølelse i uteområdene og kan gi deilig skygge når sola steker. I Keyserløkka Øst har de dessuten fått utarbeidet en egen treplan som sikrer god skjøtsel og godt vedlikehold av lagets mange trær.



► **BELYSNING:** Når mørket faller på blir de nye gangveiene og lekeplassene godt lyst opp av et nytt lysanlegg.