



Helsfyr borettslag

Idémøte

Oktober 2025

Helhetsplan for uteområder i Helsfyr borettslag

Innhold

Styret har initiert utredning om oppgradering av uteområdene i Helsfyr borettslag. For å få til de best mulig svarene, ønsker vi å involvere borettslaget selv i planlegging. Dette dokumentet er et skisseprosjekt som kan legges til grunn for videre planlegging og detaljering av uteområdene.

Denne fasen:

- Observasjoner
- Analyser
- Konsept
- Mulighetsskisse

Neste fase

- Faseplan (utarbeides etter tilbakemelding)
- Kostnadsoverslag (utarbeides etter tilbakemelding)



OBSERVASJONER

Skinnende sol

Uteområdene har gode solforhold og god plass til å nyte middagssolen med barna på lekeplassen, en sensommerpiknik på gresset eller en tidlig vintersolnedgang mens man lufter hunden.

Hvordan kan ny bruk bygge opp under områdets gode karakter?



Et grønt sted å bo

Store grøntarealer preger borettslaget. Det er ca. 100m² uteareal per boenhet, noe som er unikt i Oslo sammenheng. Likevel er mange grønne flater ensartet og lite tilrettelagt for bruk.

Hvordan kan de store grøntarealene bedre utnyttes for å skape variasjon i uteområdene?



Godt brukt, men klar for en oppgradering

Lekeplassene og servicefunksjoner har hatt et langt liv og gitt mange gode minner. Nå er tiden inne for å erstatte dem med nye alternativer som svarer til dagens behov.

Hvordan kan disse lekearealene og nye funksjoner utfylles hverandre og skape et grønt nettverk?



Tre kvartaler, hver for seg

Hvert kvartal har gangveier som leder folk forbi og mot innganger, men manglende koblinger mellom dem gjør at de oppleves adskilte fra hverandre.

Hvordan kan de knyttes sammen til ett helhetlig borettslag?



Overgang mellom private og offentlige arealer

Noen områder ligger langs offentlige ferdselsårer. Det gjør dem lite skjermet og mindre attraktive som rolige og hyggelige oppholdsrom.

Hvordan kan gårdsrommene skjermes og likevel oppleves som inviterende?



ANALYSE

Gang og kjøring

Eksisterende gang- og kjørearealene i borettslaget gir adkomst til alle inngang og parkeringsarealer. Men utydelige overganger og utforming skiller ikke mellom ulike trafikkanter.

En oppgradering bør tydeliggjøre gangarealene slik at området blir mer oversiktlig og trygt.



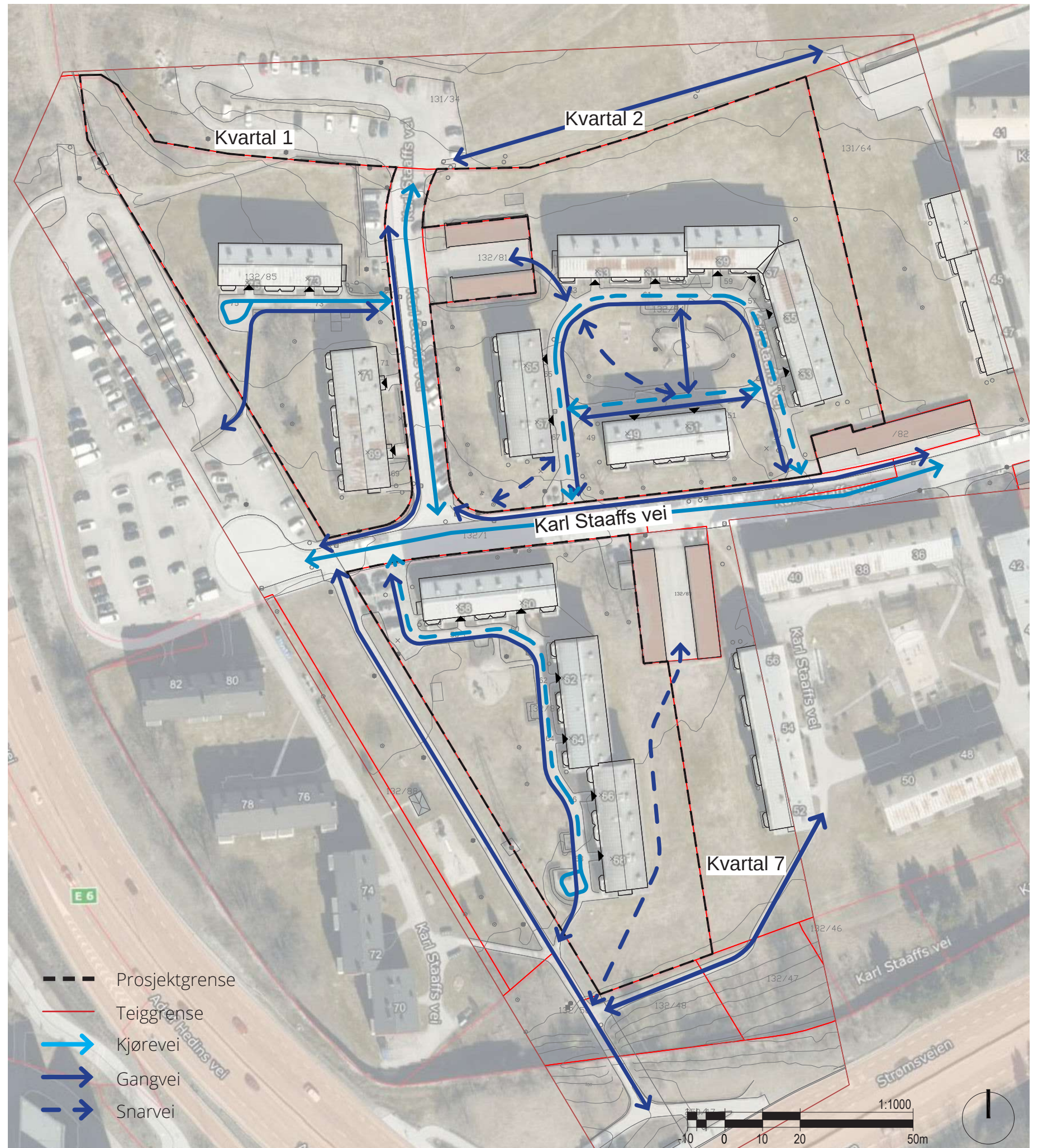
Borettslaget har en etablert gangmønster, men kvartalene henger ikke sammen.



Eksisterende gangveier er utformet på en måte som kan oppfordre til kjøring.



Snarveier viser et behov for flere gode koblinger.



Parkering

Borettslaget har 69 parkeringsplasser inkludert gateparkering etter å ha mistet noen parkeringsplasser bak kvartal 1. Nå ønsker styret å finne plass til flere nye parkeringsplasser og MC plasser.

Ny parkering skal ikke gå på bekostning av viktige grønne arealene eller skape trafikkfarlige situasjoner.



Sykkelparkering er begrenset til ca. 76 plasser, med stativer plassert ved hvert bygg. Stativer ved KS58 (kvartal 7) er veldig trange og bør optimaliseres.



Funksjoner

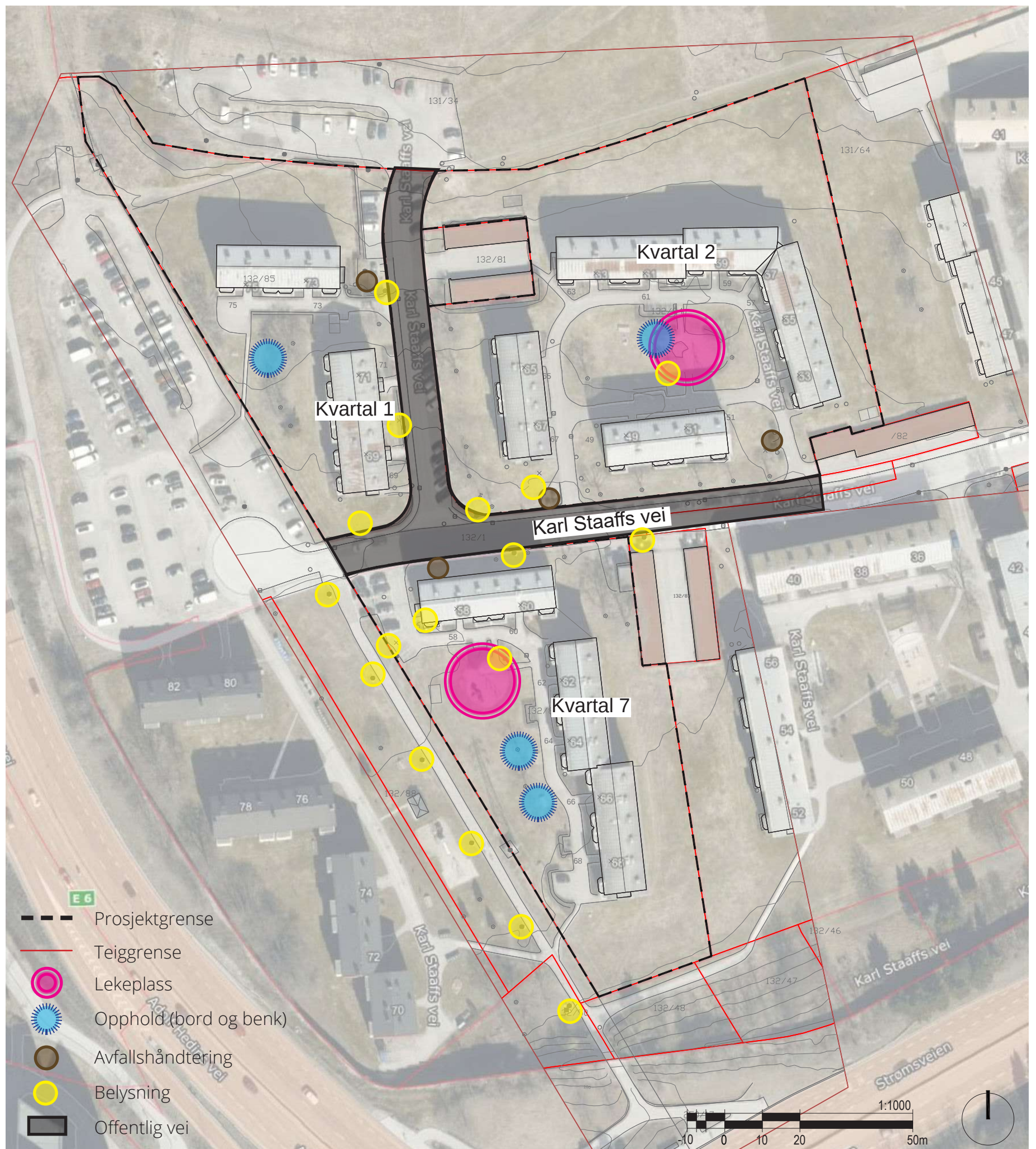
Borettslaget har noen fellesfunksjoner som deles på tvers av kvartalene – hovedsakelig lekeareal og opphold. Selv om disse er positive, tilbyr de samme funksjonene over de to kvartalene, med lite variasjon. En oppgradering av fellesarealene bør skape variasjon mellom kvartalene og utvide områdets tilbud.



Både kvartal 2 og 7 har lekeplasser med sammenhengende oppholdsområder med flyttbare møbler og belysning. Kvartalene tilbyr like lekemuligheter.



Generelt sett er det få få oppholdsarealer og møblering på tvers av kvartalene.



Grønnstruktur

Borettslaget fremstår grønt, men ensartet med store plenarealer. Likevel gir de mange store trærne store kvaliteter. Å jobbe med ulike sjikt og variasjon av planter kan bidra til et frodigere, varmere og mer intimt nabolag. Oppgraderingen skal også ta hensyn til vedlikeholdsbehov og muligheter.



Uteområdene består av store ensartet plenarealer - noen steder med store, verdifulle trær.

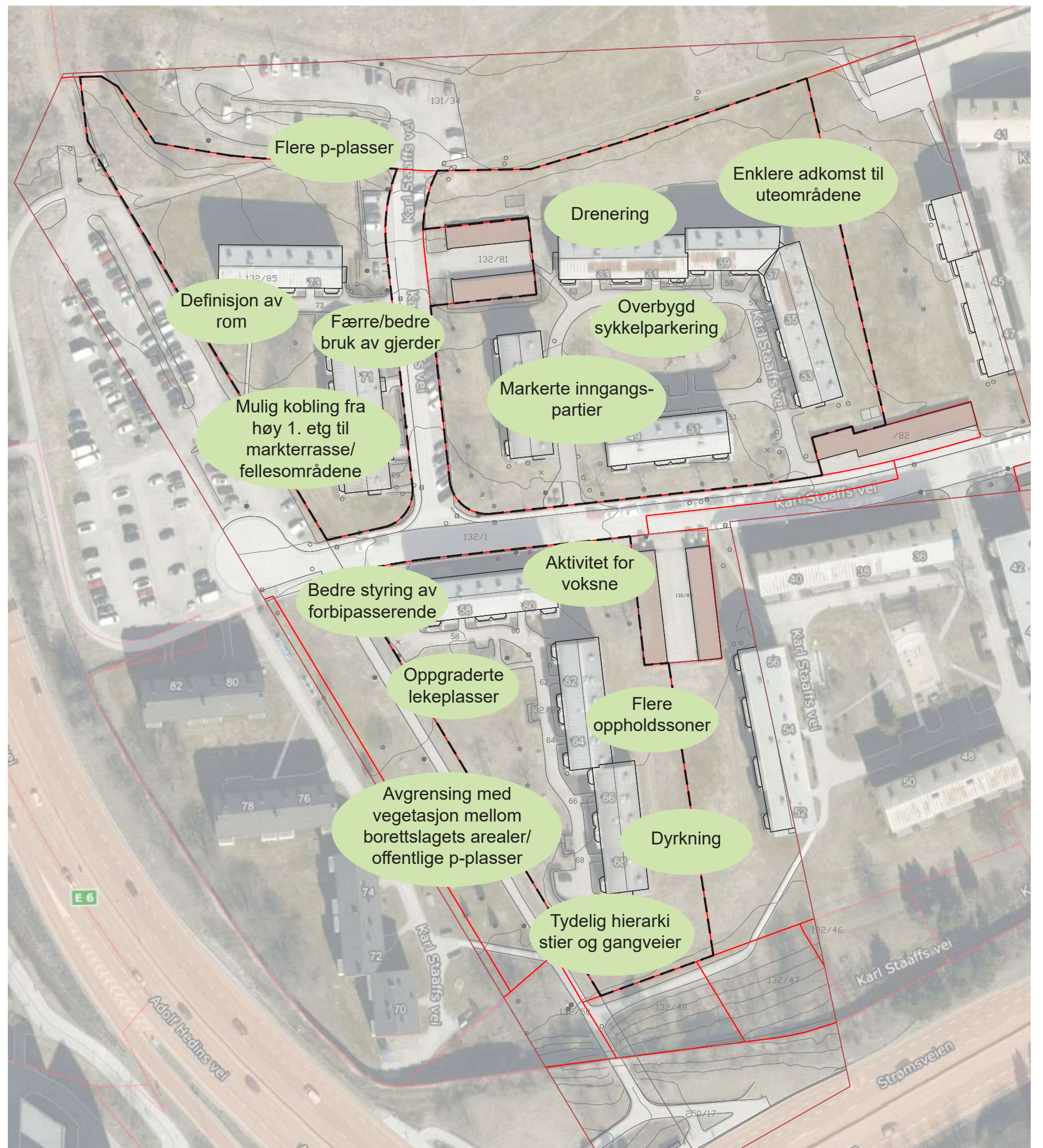


Hekk er brukt som skjerming mot private arealer og rundt lekeplassene. Leiligheter i første etasjen har muligheter å være bedre tilkoblet uteområdene og øker kvalitetene av å bo mot fellesarealene.



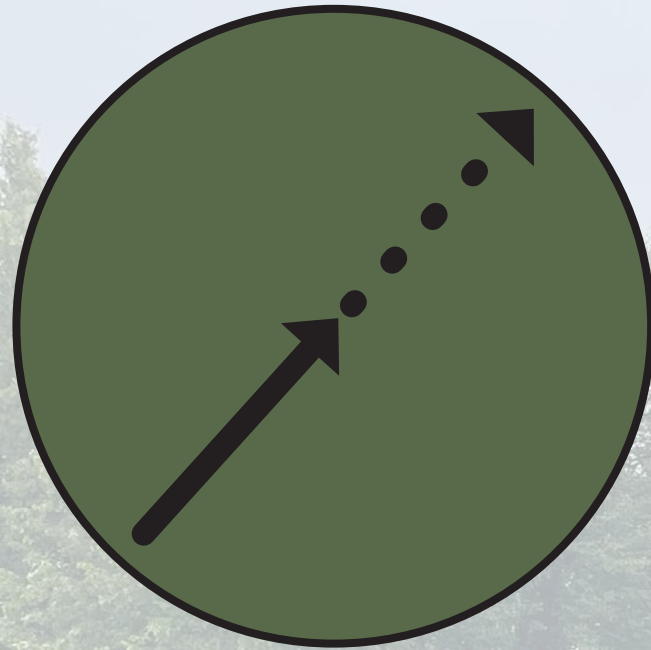
Innspill styret

I tillegg til analyse er det kommet innspill på noen grunnleggende ønsker fra styret. Disse er kartlagt til høyre og dekker ulike behov.

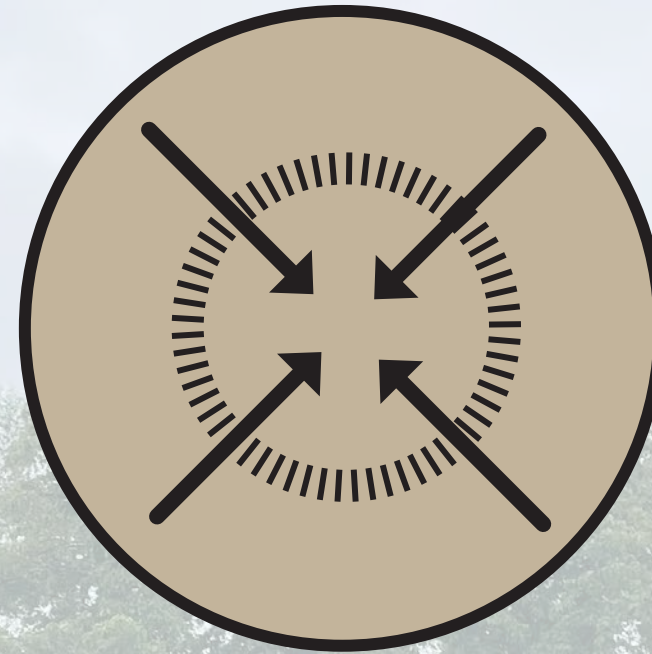


GREPET

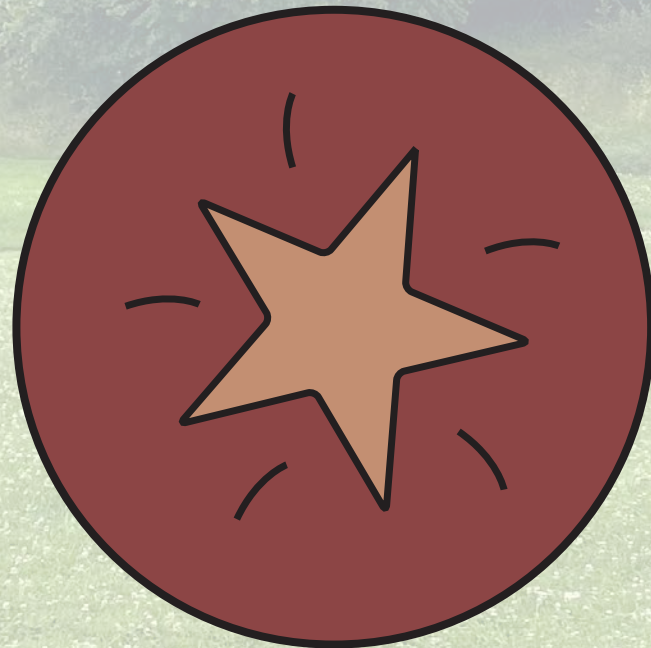
Prinsipper



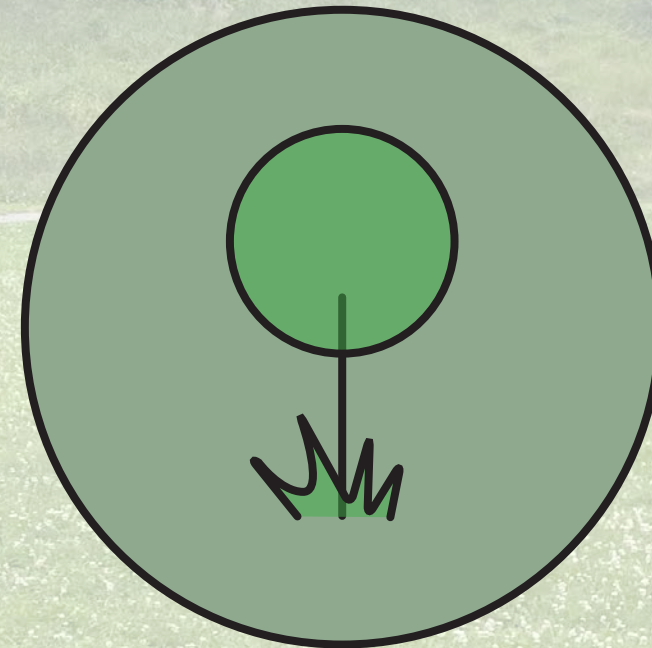
Kobler
uteområdene
sammen



Variasjon og identitet på
tvers av kvartalene



Skap en sammenhengende
karakter med materialer,
vegetasjon og møblering



Lag buffersoner
med vegetasjon

Små koblinger med stor effekt

Området har mange eksisterende gangveier, men likevel er det små hull som gjør at gårdsrommene oppleves adskilte fra hverandre. Ved å ta små grep og fylle inn hullene, kan man skape en helhetlig flyt over hele borettslaget.

Vi foreslår to "ring" som skal gi ulike opplevelser og opparbeides med ulike karakter:

GÅRDSROM-RINGEN - kobler sammen de meste sentrale deler av borettslaget, inkludert gårdsrommene og inngangspartiene. Gårdsrom-ringen foreslås opparbeidet med en høyere kvalitet av materialet og med mer fokus på mer intenst bruk.

HAGE-RINGEN - kobler sammen uformelle stier og snarveier til en grønn og avslappet ring med fokus på dyrkning, samling og rolig aktivitet. Hage-ringen foreslås opparbeidet med en enklere kvalitet og fokus på mindre intenst bruk for å skjerme leilighetene.



Gårdsrom-ringen

Karakter

Det kreves få koblinger for å skape gårdsrom-ringen - noe som kan forbinde de meste sentrale delene av borettslaget sammen. Oppgadering av møteplassene, lekearealene og en helhetlig konsept for inngangspartiene gir den indre-ringen en oversiktlig og opparbeidet karakter.

Varisjon i tilbud vil gjør at gårdsrommene utfyller hverandre og sammen bidra til et mer helhetlig nabolag.

Plassering av et felleshus bør også være en del av den gårdsrom-ringen.

Oppgradering av **lekeplassene** med et mer naturlig karakter støtter aktiv lek med en fokus på natur, noe som gir en mer enhetlig inntrykk til gårdsrommet.

Etablering av gode **møteplasser** som utnytter området gode solforhold og legge til tilleggsfunksjoner, sprer aktivitet og tar tak i de fine eksisterende kvalitetene på stedet.

Vegetasjonsbruk og materialer langs den gårdsrom-ringen bør opparbeides med materialer av høy kvalitet og være gjennomgående over alle kvartaler - noe som kan bidra til et fellesspråk for borettslaget.

En materialpalett bør også påvirke utforming av **inngangspartier**, **sykkelparkering** og **møbleringstilbud** slik at man enklere forstå hva som tilhører borettslaget.



Plassering av et **felleshus** for arrangementer bør plasseres langs den gårdsrom-ringen og være tilgjengelig for alle beboere.

Hage-ringen

Karakter

Mange snarveier finnes i dag over borettslagets gressarealer til tross for lite opparbeidelse. Dette gir mulighet for å etablere møteplasser og aktivitet i et roligere tempo langs borettslagets ytre ringen. Etablering av nye møteplasser, et fokus på grønne aktiviteter som dyrkning og frilek bør kobles mot områdets hovedgangveier og oppleves skjermet.

Å skape gode buffer mot leiligheter i 1.etg. kan gjør at verdien av å bo mot fellesarealene stiger. Det bør også tas høyde for en direkte kobling fra disse leilighetene til bakkeplanen.

Etablering av **dyrkningsarealer**, arealer for **frilek** eller **korte turer** kan aktivisere områder med gode solforhold og tilby nye måter å bruke fellesarealene på med en roligere karakter.

Etablering av **møteplasser** bør ses i sammenheng med nye funksjoner - de mest aktive bør etableres langs prosjektet indre-ringen, med **nye hvilesteder** og tilbud for barn.

Vegetasjonsbruk og materialer langs den hage-ringen bør opparbeides med en enklere standard som reflektere områdets roligere bruk. Her bør også vegetasjon ha en viktig funksjon for overvannshåndtering.

Mulighet for etablering av **kobling fra 1.etg** kan løfte kvalitetene av å bo mot fellesarealene og bør planlegges med gode overvanger slik at de oppleves skjermet og private.



Inngangspartier

En oppgradering av inngangspartiene vil løfte uteområdene og skape et sammenhengende uttrykk. Inngangspartiene er et viktig sted for både beboere og besøkere og bør defineres med en lik standard på møblering, vegetasjon, belegg og belysning. Prinsipper for inngangspartier kan brukes over hele borettslaget, slik at alle henger sammen.



Hvert inngangsparti består av:

- Ⓐ Tydelig definering av inngang, inkludert belysning
- Ⓑ Oppgradert vegetasjon som fremhever inngang og hjelpe med veifinning. Vegetasjon kan også skape gode lommer for parkering av mindre kjøretøy.
- Ⓒ Mulighet for sykkelparkering, uten tak
- Ⓓ Oppgradert belegg som markerer inngangen
- Ⓔ Sittemulighet, mulig variasjon i fargebruk

Møblering

Møbleringspaletten skal skape sammenheng, bidra til veifinning og løfte utearealene. Møblering bør ha lik utforming for lik bruk, hvor for eksempel fargebruk kan bidra til identitet og oversikt.

SITTEMULIGHETER

”Kong”-benk av Vestre



”Kong”-solbenk av Vestre

”Kong”-piknikbord av Vestre



”Bloc”-solbenk av Vestre

”April”-benk av Vestre



”Stoop”-serie av Vestre

FARGEPALETTE

Den overordnede tilnærmingen til fargebruk på plassen er å jobbe primært med harmoni, dvs. la seg inspirere av eksisterende kvaliteter. Samtidig tilrettelegger fargene for at ny bruk glir godt inn i miljøet. Fargene er hentet fra fasadeelementene og detaljer, med nyanser tilpasset møbleringens form og funksjon.

Den foreslåtte fargepaletten er tenkt benyttet til ny møblering, belysning og utstyr på plassen, og som inspirasjon ved utarbeidelse av planteliste.



SYKKEL



”Vroom”-serie av Vestre



”A-stativ”-serie av Europark

AVFALL



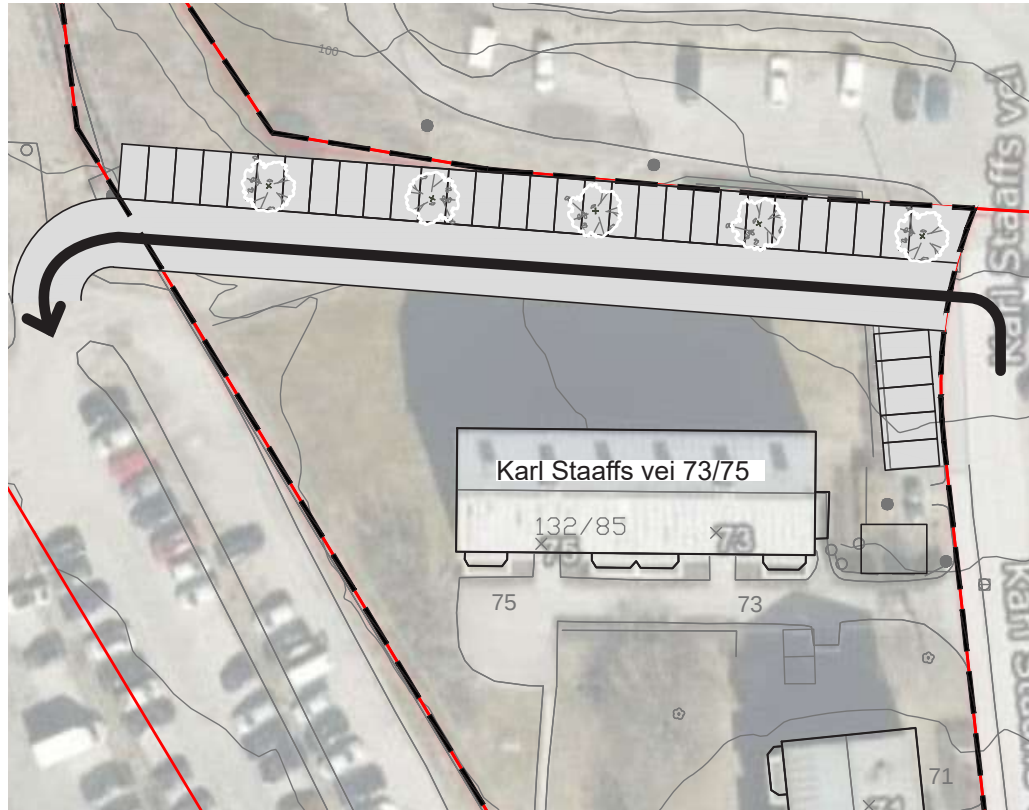
”Hill”-serie av Vestre

Parkering

Styret ønsker å finne plass til en ny parkeringsplass med plass til både bil og motorsykler. Alternativer for plassering viser plassbehov og kjøremønster.

Anbefales

Alternativ A: Langs eiendomsgrensen bak Kvartal 1. I nærheten av mistet parkeringsplasser og kan kobles til veien/eks. parkeringsplass.



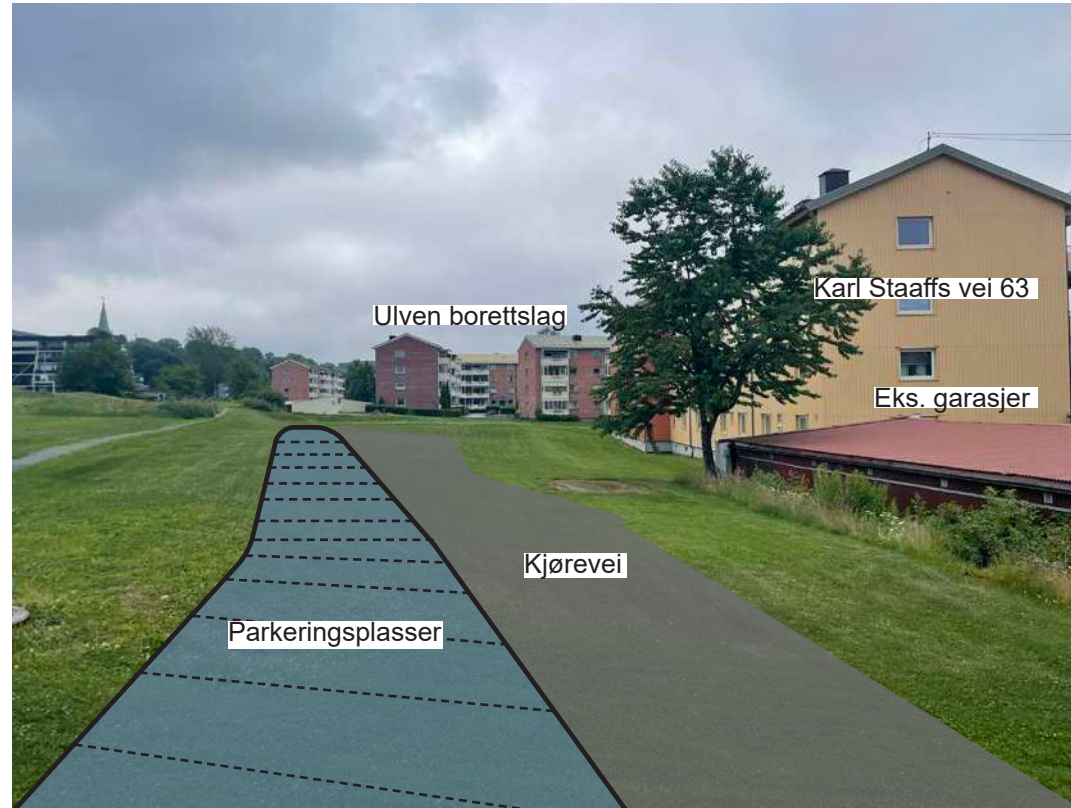
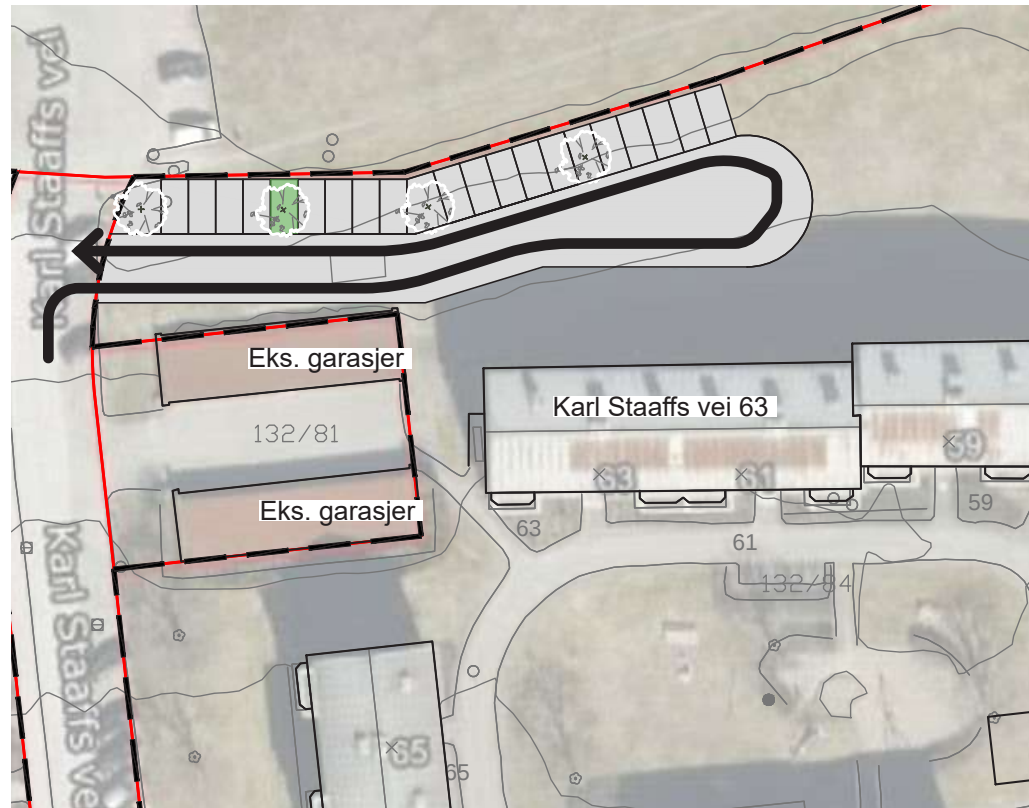
Fordeler:

- Plassert i nærheten av de tapte parkeringsplasser
- Innkjøring fra Karl Staaffs vei som beboer er vant til
- Kobling til eksisterende parkeringsplasser i vest

Ulemper:

- En del av plenområdet bak Karl Staaffs vei 73/75 skal brukes
- Utstyn fra leiligheter mot parkering

Alternativ B: Bak eksisterende garasjene ved Karl Staaffs vei 63 er det mulighet for 16 parkeringsplasser langs eiendomsgrensen.



Fordeler:

- Plassert bak eksisterende garasjeanlegg
- Innkjøring fra Karl Staaffs vei som beboer er vant til

Ulemper:

- Plenområdet skal brukes og avstand mellom eksisterende garasjer og eiendomsgrensen gjør det vanskelig å ha plass til den ytre loopen (gangsti)
- Området ligger på en helning som bør løses med støttemurer
- Biler må snu i enden som ta enda mer plass fra de grønne områdene
- Færre plasser enn alternativ 1

Sykkelparkering

Etablering av ny sykkelparkering skal oppgradere borettslagets eksisterende tilbud i tillegg til å tilby sykkelparkering med tak, og mulighet for parkering av større lastesykler.



Eksisterende sykkelstativer har utfordring med både plass og antall.

Etablering av **nye sykkelstativer**, som gir plass til flere sykler og mulighet for låsing av lastesykler skal gjør det enklere og mer attraktive å bruke plassene.

Låsbare sykkelskur er et attraktivt tilbud for beboere som gir plass til ca. 30-40 sykler. Utforming av sykkelskur inngår i områdets overordnet identitet og plasseres i hvert



Over: Type "Vroom" av Vestre*
Under: Type "Berg" av Vestre*
Hvert sykkelstativ gir plass til 2 sykler

Det er også mulig å etablere **sykkelparkering med tak** som en del av fellesarealene.



-  Låsbare sykkelskur - ca. 30-40 sykler per skur
-  Eksisterende sykkelparkering - 76 plasser
-  Nye sykkelparkering ifm. innganger - 114 plasser (6 sykler per inngangsparti)

Felleshus

Etablering av et felleshus kan bli et verdifull tilskudd til borettslagets fellestilbud. Huset kan romme alt fra nabomiddag, dyrkelag, utekino-kveld og bryllup. Plassering av felleshuset bør også ses i sammenheng med nødvendig uteareal og mulighet for skjerming mot offentlige- og privatearealer.

Plassering A: plassering ved hovedgangvei skjermer kvartal 7 og gir mulighet for å definere gårdsrommet bedre. Det bør etableres en tett vegg mot nr. 58 for å hindre at felleshuset forringe innsyn.

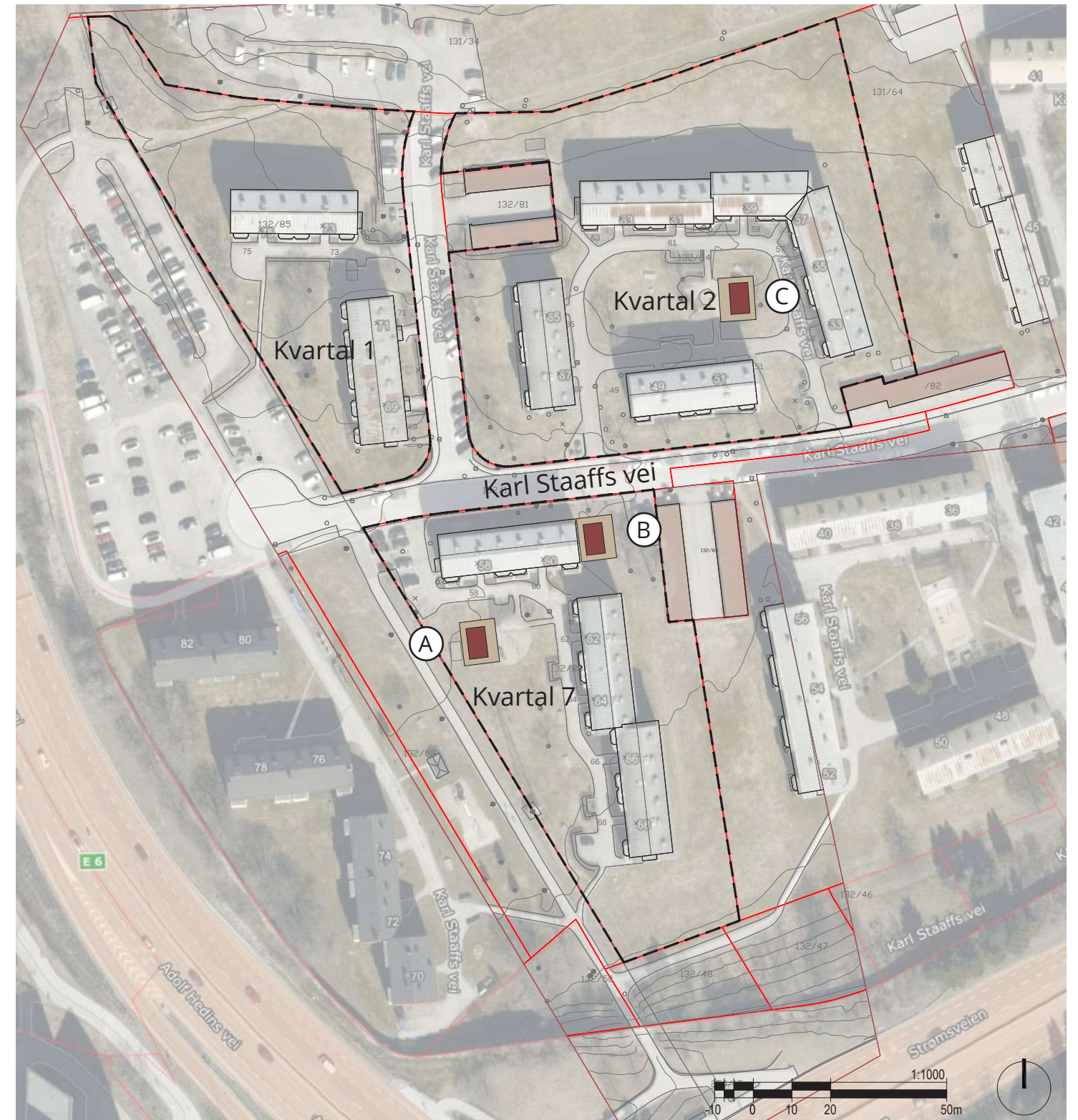


Plassering B: plassering i møte av gårdsrom- og hage-ringe- ne ved Karl Staaffs vei er sentral plassert mellom kvartalene, i tillegg til at gaten er nærliggende for å kunne tjene huset.

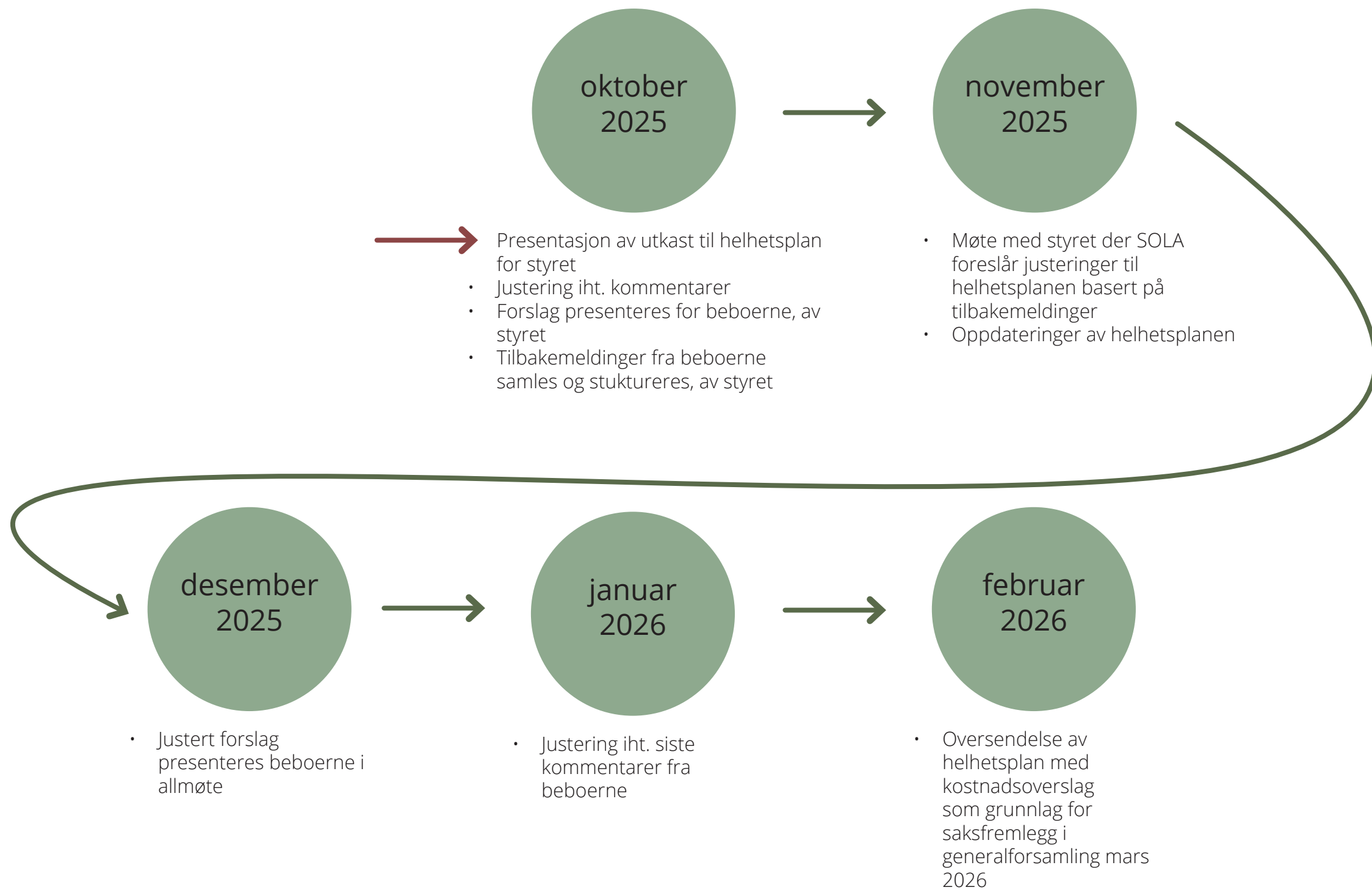
Plassering C: plassering midt i kvartal 2 skaper en intim set- ting og størst skjerming mot arealene som ikke tilhører bo- rettslaget.



Felleshus som enkel struktur i kombinasjon med uteareal skaper mange muligheter for programmering, samling og ulike arrangementer.



Veien videre



SO
LA