

NOTAT LARK 10.04.15.

VEDLEGG TIL LANDSKAPSPLAN L1 rev. E 10.04.2015.

Begrunnelser for tiltak i borettslagets utearealer.

Bakgrunn

Grønt-komiteen har i et eget notat datert 28.09.2014 kommet med tilbakemeldinger og synspunkter på Landskapsplan L1 (skisse- og forprosjektfase) utarbeidet av Blå Landskapsarkitekter as som ble fremlagt på GF i mai 2014.

OBOS Prosjekt as v/ Lars Myhrbraathen, Blå v/ Sille Winsnes, Styret v/ Kristin Fossum og medlemmer av Grønt-komiteen gjennomgikk komiteens notat og innspill i møte 23.10.2014.

I februar startet Blå opp sitt arbeid med detaljering av Landskapsplanen med bakgrunn i møtet og notat fra Grønt-komiteen (detaljfase). Foreliggende forprosjekt er gjennomgått og optimalisert iht. innspill fra Grønt-komite og Styret i borettslaget. Det understrekes at Styret og OBOS Prosjekt verken ønsker eller kan føre alle innspillene fra møtet / notatet videre.

Her følger begrunnelser og avveininger som ligger til grunn for de ulike tiltakene som er vist på Landskapsplan L1, L2, L3, L4 og L5 (detaljeringsfase). Målestokk 1:200 / tegning L1 og L2 i A1 format. Tegning L3,L4 og L5 i A1 ekstra lengde.

PARKERING I BERGKRYPSTALLEN:

- P1 i forprosjekt er fjernet. Både Grøntkomite og Styret er enig om at opparbeidelse av disse plassene ble for kostbare (fjell idagen).
- P2/ P3 i forprosjekt opprettholdes. P2 med 16 plasser og P3 med 20 plasser betyr 36 nye P-plasser for Bergkrystallen vest. Lokalisering er forsøkt i størst mulig grad tilpasset ferdselen i området og det er lagt vekt på god avskjerming av plassene (tegn. L3).
- P4 / P5 i forprosjekt opprettholdes (tegn. L5). Opparbeidelsen er en ombygging av dagens parkeringsløsning i Bergkrystallen øst. Eksisterende løsning der gatebredde benyttes som manøvreringsareal erstattes med en løsning der manøvrering skjer på egen grunn dvs. parkering er separert fra gaterommet og er uavhengig av gateparkeringen. *Det er mulig at dagens parkering som er basert på å bruke gate til manøvrering inn- og ut av P-plass er usikre kort i fremtiden. Ved å ha egne P-plasser på egen grunn vil borettslaget være mindre avhengig av gateparkering.* En opprydding i dagens parkeringsløsning vil gjøre at Feltpatveien oppleves som en gate og ikke en utflytende asfaltert plass i 22m bredde. Det vil bli tydeligere for alle at parkering enten skjer langs kantstein i gaterommet eller på private plasser. *Det er grunn til å merke seg at det er regulert til fortau i 3m bredde fra dagens kantstein på østside av Feltpatveien. Det er i samråd med Bymiljøetaten foreslått at dette arealet opparbeides som en grønn rabatt med noe overhøyde for gress, 1 rad med nye trær. (arealet vil være snøopplag) NB! Kantstein mot gate settes på nytt med vis 13cm.*

- Ved lokalisering av parkering er det foretatt en helhetlig vurdering og det er forsøkt å finne en balanse i fordeling av fordeler og ulemper. (En grov opptelling viser ca 98 p-plasser i vest og ca 82 plasser i øst).

FELLES LEK- OG OPPHOLDSPLASSER I BERGKRYSTALLEN

- Det er blåst nytt liv i **Uteplass A** under furukronene lengst nord. (se tegn. L1). Plasstøpt betongdekke under nye bord/ benker samt egen plass for oppstilling av griller – som beboere tar med seg. Ny og skjermende vegetasjon for avskjerming av sitteplass. Nytt lekehus med tredekke rundt. Nye husker og et lekeanlegg med haug, sklie og plasstøpt gummidekke. Nærhet mellom lek og sitteplass gjør plassen intim, og de vakre furustammene skaper en fin atmosfære.
- **Uteplass B** «roes» ned (i forprosjektet var denne plassen tenkt som et aktivitetsområde for parsell dyrking, dans, grill etc.) Stedet er *nesten* ferdig til bruk – det er en vakker, stille og naturlig møteplass i «skogen» (se tegn. L1). En lysning mellom nyplanting av furutrær, der borettslagets store lager av runde og fine steiner danner en ring på den tidligere barneparktomta (gammel sandkasse fjernes), og rundt flaten / plataet terrengformes slake skråninger ut til eksisterende gressbakke og fjell i dagen. En benk med rygg settes ved «ringen» slik at man kan nyte roen. Steinene rundt representerer uformelle sittemuligheter i et område der stier fra alle kanter kommer inn og møtes i ett punkt. En ny sti føres inn nordfra - i forlengelse av gangvei. Plassen for traktor og containere må vike og flyttes nærmere Vaktmesterbygg. Diverse inventar og lagerplass avskjermes med nye hekker.
- **Uteplass C** fortsetter å være et hyggelig sted. Nytt plasstøpt betongdekke under nye utemøbler med utgang til gangvei i øst og vest (tegn. L4) . Eksisterende mur rives og ny mur etableres i skifer, alt.granitt. På toppen av muren monteres 3 stk trespiledekker til å sitte på. Ny linjeføring justeres og ivaretar eksisterende beplantning, men dagens sti i midtaksen sløyfes. Eksisterende plantebed suppleres med vårløk og mer bambus / prydgress i midtpartiet. Plassen forøvrig strammes opp med kanter av 3 rader smågatestein, asfaltareal reduseres og det suppleres med noen benker i selve knutepunkte (mange hundeiere som møtes her...). Avfallbeholder stilles opp i ytterkant av plassen som del av et blomsterflor i Velkomstbedet. Sentralt på asfaltplass kan det dekoreres med et kompass. Frukttreplantinger på hver side av møteplassen vil by på opplevelser og gleder. Hengekøye og balanseline vil invitere til ungdommelig lek og aktivitet på plassen.
- **Uteplass D** fortsetter å være et hyggelig sted (tegn. L4) . Plasstøpte betongdekker under benker/bord i en slak bueform inntil en nyplantet buskrad i overgangen mellom plen og skog. Det plantes fortrinnsvis bærbusker – mest blåbær som får svært fine høstfarger, men også rips, svartsurbær og solbær. Buskraden plantes som «perler på en snor» i en jevn fin bue og med åpninger inn til lekeskogen. Ny fugleredehuske i overgang gressplen / skog – slik nåværende huske også gjør. Naturlek innenfor buskrad suppleres i form av trestokker til balanse og steiner. Nytt klatrenett med plasstøpt gummidekke under ved siden av huske. (Evt. at eksist.sklie/lekehus brukes om igjen). De store og fine gressflatene vil fortsatt ligge som en kontrast til den attraktive og spennende skogen som beholdes urørt. Eksisterende asfaltsti med oppstilling for grill fjernes og arealet tilsås og inngår i den stor og fine gressflaten rundt skogen.

INNGANGSPARTIER I BERGKRYSTALLEN:

- Inngangspartier oppgraderes med nytt asfaltdekke. Asfalt avgrenses av 3 rader smågatestein (rødlig farge som matcher de fine og røde granitthellene foran samtlige inngangspartier – i alt 55stk)
- Eksisterende dørheller i granitt danner i dag både opptrinn (varierende høyder) og «matter» i nivå med asfalt. Hvis det er sterke ønsker blant beboere kan ny asfalt legges med 0cm vis mot helle. Estetisk og visuelt vurderes mest mulig synlig granitt og ett opptrinn ca10cm som den peneste løsningen. Granitthellene er solide og ønsker velkommen på en flott måte. Prinsipp for avrenning overflatevann fra taknedløp og veggliv følger stort sett pilretning vist på tegning.
- Sykkelparkering er vurdert og som prinsipp er det valgt en løsning med 3 stk sykkelstativer pr.inngang. Det vil være mest ryddig og oversiktsiktig for bruker (enten bruker er besøkende eller beboere). Det er valgt skrå sykkelparkering og type Publicus – mest hensiktsmessig med tanke på praktisk bruk, økonomi og faktisk arealbehov. Ved P4/P5 er det unntaksvis valgt å samle sykkelparkering i henholdvis 1 plass i nord og 2 plasser i sør. Ved noen adresser er det heller ikke valgt skråparkering.
- MC parkering er bare lagt til noen adresser. Plasstøpt betongdekke ut i fra dårlig erfaring med asfalt for disse.
- Håndløper i 2 høyder erstatter gamle og slitte håndløpere på gangveier opp mot noen inngangspartier
- Material- og plantebruk i og nær inngangspartier:
Rød smågatestein i 3 rader satt i mørtel som kanting av ny asfalt.
Rød smågatestein satt i mørtel i sykkelparkering (alt. plasstøpt betongdekke) NB! Skinne o/u.
Rød smågatestein satt i mørtel under utekraner, evt. andre mindre arealer med krukke etc.
Nye Velkomstrær v/ inngangspartier (vurderes samtidig som del av ny gatebeplantning).
Nye buskrader langs veggiv inkl. grusbånd mot grunnmur. (eksist.busker fjernet v/ rehab.bad)
Nye murer (evt. oppretting av eksist.murer), ca 50cm høye. Type: Skifer, alternativt granitt, med korte trapper av massive trinn opp til felles turområde.

DIVERSE ARBEIDER I BERGKRYSTALLEN:

- D-1. Ny trapp i nord inkl. opparbeidelse av plantebed på hver side og håndløper på nordside.
- D-2. Ny trapp / sti i sør langs østgavl nr.20 inkl. restaurering av gammel steinmur mot fortau.
- D-3. Nytt dekke og beplantning rundt flaggstang / nye benker for hvile langs fortau.
- D-4. Flytte containere og utstyr nærmere Vaktmestersbygg / ny stiatkomst til park, ny hekk.
- D-5. Erstatte port med gjerde. Feltspatvn.45. (se utfyllende tekst etter opplysning punkter).
- D-6. Flytte eksist.gjerde til grense i Feltspatvn.46 / fjerne gammel piggråd.
- D-7. Supplere skjermplanting langs gjerde mot T-bane: arter som kan skjerme høyt flettverksgjerde *hele året*; villvin, hemlokk, einer, kaprifol.
- D-8. Rive, fjerne tørkebåser med unntak av 1 stk som fornyes med trespiler (Feltspatvn.44-46).
Tilsåing av diverse tidligere arealer for mc og søppelskap / skogskjøtsel & rydding av stier.

- D-5. Eksisterende port erstattes med gjerde v/ Feltspatvn. 45. Området sør for gavl betraktes som en stille og veldig fin grønn lunge. Dette uterommet er intimt og lunt og har en vakker skjermplantning i form av godt etablert Hjortesumak ut mot gaterommet. Når uønsket gangtrafikk gjennom dagens port opphører og en litt sliten tørkebås forsvinner kan rommet bli riktig fint å oppholde seg i. Grønt-komiteens forslag om parkering her vurderes som lite realistisk av flere grunner; inn- og utkjøring til området eksisterer ikke fra før, ensidig p-løsning er lite økonomisk og muligheten for god skjerming er ikke til stede. Grønt-komiteens forslag til parkering mellom Feltspatvn.44 og 46 er heller ikke tatt inn i Landskapsplanen hovedsakelig fordi lokaliseringen ikke gir rom for god nok skjerming.



Foto viser skjermplantning av dekorativ Hjortesumak (Rhus typhina) sør for Feltspatveien 45.