

# Økern sentrum ANS

## Økern sentrum – arkitektkonkurranse

### Juryprotokoll



## Innhold

Innledning .....	2
Bakgrunn .....	2
Mål med konkurransen .....	2
Jury .....	3
Alle de innleverte forslagene er evaluert .....	3
Evalueringskriterier .....	3
Konkurransens hovedtema .....	4
Hovedgrep .....	4
Identitet og arkitektur .....	5
Økern sentrum .....	5
Forholdet til omgivelsene - sammenhenger for gående og syklende .....	6
Trafikkløsninger .....	8
Gjennomføring og utbyggingsøkonomi .....	8
Gjennomgang av forslagene .....	9
Narud Stokke Wiig .....	9
LPO .....	10
ALT/Helin .....	11
Space Group/Ghilardi & Hellsten .....	12
White/Kritt/Innby .....	14
Whingårdh/JSA .....	15
Sammendrag og konklusjon .....	16

# Innledning

## Bakgrunn

Steen & Strøm ASA, Storebrand Livsforsikring, Kristiania Eiendomsforvaltning AS og Skips AS Tudor har kjøpt Økernsenteret og naboeiendommene Økern Park og dannet selskapet Økern Sentrum ANS. Målsettingen er å videreutvikle eiendommene til et senterområde med bymessige kvaliteter. For å få frem forslag til en plan for hvordan det kan gjøres, har Økern Sentrum ANS gjennomført en begrenset arkitektkonkurranse. Konkurransen er gjennomført etter en prekvalifisering som resulterte i at følgende team ble valgt ut til å delta:

- Alt arkitektur (N), Helin (SF), Norsam (N)
- LPO (N), Kristine Jensen (Dk), Konsept (S), Sweco Grøner (N)
- Narud-Stokke-Wiig (N), Gross Max (GB), Norconsult (N), Buro Happold (G), Bjørbekk og Lindheim (N), Speirs og Major (GB)
- Spacegroup (N), Ghilardi/Hellsten (N), Arup (GB)
- White (S), Kritt (N), Innby (N), Centrumutvikling (S), WSP Trafikk (S)
- Whingårdh (S), Jensen og Skodvin (N), Node (S), SpaceScape (S)

Det ble avholdt et oppstartseminar der rammebetingelsene ble presentert og programmet gjennomgått. Midtveis i konkurranseperioden ble det også gjennomført et møte med hvert av teamene. Etter innlevering presenterte teamene forslagene sine for juryen.

## Mål med konkurransen

Økern sentrum ANS ønsker en fremtidsrettet utvikling av Økern sentrum med de virksomheter som er nødvendig for å få et funksjonelt lokalsentrum og knutepunkt. Økern ligger geografisk sett i kommunens mest sentrale punkt, og det har en tilknytning til den trafikale infrastrukturen som gjør området til et av de best tilgjengelige steder i Oslo regionen. Stedet er et av Oslo viktigste kollektivknutepunkt med 6-10 kryssende linjer for buss og T-bane, og rundt en halv million mennesker kan nå området på 10-15 minutter med bil.

På tross av sin sentrale beliggenhet, framstår likevel ikke Økern som et samlende sentrum. Det kan tvert om oppfattes som et uferdig område der de ulike inngrep ikke har vært koordinert og helhetstenking ikke har vært prioritert. Økern Sentrum ANS ønsker å utvikle Økern til å bli både et handelssentrum og et aktivt møtested med kulturtilbud og offentlig og privat service. Bydelen har understreket behovet for publikumsrettete funksjoner, som for eksempel et badeland. I tillegg kan det være aktuelt å legge Groruddalen kulturhus til Økern. Målet er å skape et sted med god tilgjengelighet også for gående og syklende, med offentlige rom av høy kvalitet og tilbud som tiltrekker et bredt spekter av grupper.

Innbyders visjoner og ambisjoner støtter opp om kommunens målsettinger, slik de er formulert i Kommunedelplan for Økernområdet. Det er også en konkret målsetting å samordne planlagte veiløsninger med utviklingen av Økern som handels- og senterområde.

Målet for konkurransen er å finne en løsning som kan danne grunnlaget for en helhetlig plan for den mest sentrale delen av Økern, en plan som tilstrebes gjennomført samtidig med det statlige veiprosjektet i 2009-2012. Utvikling av Økern sentrum med private midler er avhengig av at det skapes tilstrekkelig inntekter i prosjektet, og det betyr en stor andel handel og boliger.

## Jury

De innsendte bidragene er vurdert av en jury bestående av:

- Ketil Kiran, uavhengig sivilarkitekt, juryformann
- Gerrit Mosebach, uavhengig sivilarkitekt
- Kathrine Nyhus, uavhengig sivilarkitekt
- Asgeir Solheim, Fabritius, Næringsvelet
- Alv Ulven, Kristiania eiendom, styreformann Økern sentrum ANS
- Olav Line, Steen og Strøm
- Henrik Larsen, Steen og Strøm

Civitas v/ Ole Falk Frederiksen er juryens sekretær, og Per Rygh fra Norske arkitekters landsforbund har bistått som konkurransefunksjonær.

Statens Vegvesen v/Sinika Løvbrøtte og Plan og bygningsetaten v/Erik Dahl og Jan Medbø har bistått med synspunkter og råd under utarbeidelsen av programmet og i innledningen av konkurransen, men de tar klare forbehold om mengden handel og lokal trafikkskaping

### Alle de innleverte forslagene er evaluert

Alle forslag ble levert før fristens utløp. Det innleverte materialet tilfredsstillte de kravene som er stilt i programmet. Juryen har evaluert alle de seks innleverte forslagene.

### Evalueringsskriterier

Juryen har vurdert forslagene både plan- og arkitektfaglig og i forhold til økonomi og gjennomføring, og den har fulgt de kriteriene som er angitt i konkurransegrunnlaget.

Følgende forhold er tillagt særlig vekt (i uprioritert rekkefølge):

- Hovedidé og overordnet områdegrep, forhold til omgivelsene og nye prosjekter
- Utvikling av Økern sentrum med program utforming og funksjonalitet.
- Forholdet til omkringliggende områder både med lokale forbindelser for gående og syklende, og i forhold til eksisterende og nye områders karakter.
- Trafikkløsninger. Basert på vegvesenets forslag til reguleringsløsning for det overordnede veinett vurderes lokale løsninger
- Gjennomføringspotensial og utbyggingsøkonomi.

# Konkurransens hovedtema

## Hovedgrep

Selv etter at de foreslåtte vegomleggingene er gjennomført, vil Økern sentrum ligge relativt isolert fra de omkringliggende områdene. Veganlegg, T-banen og Alnabanen vil fortsatt danne barrierer, og bare mot nord vil det være mulig å etablere en uhindret sammenheng med den eksisterende bebyggelsen. Forbindelsen til og kontakten med områdene sør- og vestover vil bestå av gang- og sykkelveger og i noen grad kjøreveger, for en stor del på broer og overbygninger over motorvegene.

Det finnes heller ingen topologiske eller strukturelle trekk i den eksisterende bebyggelsen som det er naturlig å ta utgangspunkt i ved planleggingen av senterområdet. Økern sentrum kan derfor vanskelig tenkes som en intensivering eller fortetting av et mønster som allerede eksisterer. Stedet er et sentrum i kraft av sin sentrale beliggenhet og nærheten til kollektive transportmidler, men som sted, i forstand av en fysisk og sosial realitet, må det skapes fra bunnen av, og det må skapes med utgangspunkt i de funksjoner som det er fornuftig å lokalisere dit og de sosiale handlingene man ønsker å skape rammene for.

Ulvenveien er planlagt som det strukturerende og ordnende elementet gjennom området. Deltakerne synes imidlertid å være i tvil om veiens kvalitet som framtidig byggate. Riktignok viser konkurransen at veien vil bli et sterkt fysisk element som vil ha stor betydning for området fysiske organisering, men prosjektene overbeviser i mindre grad om at den også kan gjøres til et funksjonelt og miljømessig aktivum. Alt/Helin og Space Group/Ghilardi & Hellsten har begge forsøkt å inkorporere vegen i sine strukturer, men de fire øvrige deltakerne synes å ha betraktet vegen like mye, eller mer, som et skille enn som et aktiviserende og livgivende element.

Konkurransen presenterer i hovedsak tre forskjellige tilnæringsmåter til oppgaven:

Space Group/Ghilardi & Hellsten og Alt/Helin har valgt en volumoppbygging basert på atskilte bygg, der utendørs gater, plasser og torg er understreket. Alt/Helin er mest konsekvent i det de skaper en strukturell sammenheng på tvers av Ulvenveien. Nordøst griper prosjektet i den gatestrukturen som allerede finnes. Men i sørvest renner ”gatene” ut i en periferi som oppleves som en barriere mot de omkringliggende områdene. Gatene drenerer også Ulvenveien for gateliv og punkterer dermed vegens betydning. Forfatterne greier dermed ikke å fange opp den tosidigheten som ligger i Økerns omgivelser. Prosjektet postulerer at stedet er en del av en sammenheng som juryen har vanskelig for å se finnes. Løsningen gir ikke et troverdig bilde av et bymessig sentrum, men en illustrasjon av idéen om et slikt sentrum. Space Group/Ghilardi & Hellsten kopler sin byvev bedre til de forskjellige situasjonene som omgir prosjektet. Også de tilpasser strukturen til de eksisterende gateløpene i nordøst. Men i sørvest bygger de en intern rundgang som gjør at prosjektet skaper sitt eget nett av vekslende romforløp der Ulvenveien i større grad blir en aktiv med-spiller. Prosjektet vender seg bort fra Ring 3, og i stedet for flere mindre gangbroer som i Alt/Helins prosjekt, er forbindelsen mot Obs og Lørenbyen i vest konsentrert til én passasje kranst med butikker, som en replikk til Ponte Vecchio.

To forslagsstillere (LPO og NSW) bygger en sammenhengende struktur med forbindelse over Ulvenveien. Bebyggelsen er formet slik at den danner intern(e) hovedtorg/plasser. Begge nedtoner de Ulvenveiens betydning ved å innføre store bygningsvolumer som strekker seg vekk fra vegen. Denne tilbaketrekkingen snarere underbygger enn avhjelper det problematiske ved vegen. NSW forsøker i noen grad å aktivisere den ved å legge et solamfi (på østsiden) ut mot den, men de fleste publikumsfunksjonene ligger i etasjene over, og gateplanet blir redusert til en entré. Ulvenveien er fysisk understreket ved hjelp av stramme gatefasader, men juryen har liten tro på at den fungerer som en funksjonell livsnerve. LPO synes ikke å tro på Ulvenveien som strøkgate eller som fysisk ordnende element. Prosjektet viser et stort, langstrakt rom på tvers av vegen, og dette rommet suger aktivitet og liv vekk fra gateløpet.

White mfl. og Wingårdh mfl legger hele Økern sentrum under et lokk. Lokket formes som et parklandskap som gir besøkende og lokalbefolkningen de tilbudene som prosjektet ikke viser rom for på bakken. Disse løsningene reduserer Ulvenveiens betydning og etterlater den som en gjennomfartsåre uten relasjoner til Økern sentrum. Forfatterne konsentrerer oppmerksomheten om prosjektenes interne organisering og presenterer dermed på sett og vis antitesen til KDPs intensjoner. Selv om det er lagt aktiviteter/funksjoner ut mot Ulvenveien, er det inne i strukturene at det offentlige/sosiale livet skal utfolde seg. Hos Wingårdh er dette understreket ved at en viktig utadrettet funksjon som badelandet er lagt nede i bunnen av handlesentret – usynlig og uekspontert for omgivelsene. Bare det spaktakulære SPA et på toppen av høyhuset viser seg fram for offentligheten, men plasseringen signaliserer uinntakelighet og begrenser tilgjengeligheten.

De to ytterpunktene som er presentert i konkurransen ; ønsket om å skape en bymessig vev av gater og plasser på den ene siden, og de store innadvendte megastrukturene på den andre, gjenspeiler den doble utfordringen som ligger i konkurransens program. De oppløste strukturene svarer bedre på ønsket om et åpent og offentlig tilgjengelig sentrumsområde, med et tilfang av varierte uteplasser. Men samtidig fører oppsplittingen av strukturen til problemer med å organisere kundeflyten i handlesentret. Megastrukturene gir de beste forutsetningene for å løse handlesentrets behov, men de svarer dårligere på utfordringen om å skape gode offentlige uterom. Prosjektene som forsøker å kombinere ytterpunktene taper på tydelighet og fremstår etter juryens oppfatning som kompromissløsninger.

## Identitet og arkitektur

I et område som er så preget av forskjellige utbyggingsmønstre, og som i tillegg er så totalt uten sammenbindende elementer, er det viktig at prosjektet har en klar egenidentitet; en karakter og et særpreg som skiller Økern ut på et positivt vis.

Alt/Helins forsøk på å skape en byvev resulterer etter juryens mening i en struktur uten tyngde- eller holdepunkter. Forslaget fra Space Group/Ghilardi & Hellsten er annerledes, først og fremst fordi de demonstrerer en evne til å skape spennende romforløp med både fysiske og miljømessige kvaliteter, men også fordi de antyder en formverden som er egenartet og karakteristisk. De fire andre forfatterne baserer sin identitet på virkningen av det store prosjektet. Spesielt gjelder det Wingårdhs mfl forslag. Men her er det et dilemma at taket, prosjektets mest framtrædende element, forblir noe av en hemmelighet, og det som presenterer handlesentret utad er de opptil 30 meter høye glassveggene som omgir de indre funksjonene. Whites mfl. forslag er mer nynasert og avdempet i og med at taket er brukket ned mot bakken og gjort bedre tilgjengelig og fattbart, og den gjennomgående horisontaliteten i taket er kontrastert med en serie boligårn. Prosjektene levert av LPO og NSW har noe uangrikelig ved seg. Prosjektene består av store volumer, men de er uten en særegen karakter.

## Økern sentrum

Økern sentrum skal utvikles som et lokalsenter for Økernområdet, med funksjoner som er et bidrag til en stadig voksende befolkning i Oslo nord. Økern sentrum skal ha et variert program, og det som foreløpig ligger inne i prosjektet er:

- Handel; foreløpige prognoser viser at man kan utvikle 60.000m<sup>2</sup> handel uten å ødelegge videre utvikling av handel i tiliggende bydelsentra.
- Kontor; med bl.a. offentlig og privat service.
- Kultur; med kino og mediatek. Et eventuelt barnemuseum og Groruddalen kulturhus vil ligge sentralt for en stor befolkning på Økern.
- Opplevelse med badeland, spa, akvarium, hotell.

Som det fremgår av oversikten under, foreslås det bygd mellom 135.000 og 180.000 m<sup>2</sup> innenfor det utvidete tomtearealet som frigjøres ved veibygging. I tillegg kan det i tilgrensende områder i nord bygges 30-50.000m<sup>2</sup> som også kan bidra til å styrke Økern sentrum. Med parkering og last/varemottak kan det være aktuelt å bygge ut 215-270.000 m<sup>2</sup> avhengig, av program og tomtestørrelse. Bebyggelsen i forslagene har i stor grad tatt utgangspunkt i en TU på 250.

I tabellen nedenfor er det vist arealoversikt og fordeling på hovedkategori. Øverste linje viser hva som ligger innenfor Økern Sentrums ANS eiendom inklusive det areal i nordvest som Vegvesenet sier skal benyttes til byutvikling. I linje 2 inngår arealer som ligger på tilgrensende tomter nord for Ulvenveien som ikke eies av Økern senter ANS, men som kunne tenkes disponert sammen med en utvikling av sentrum.

	Handel	Kontor	Kultur	Badeland Hotell/Spa	Bolig	parkering	sumBTA eks park
<b>Alt/Helin</b>	67.000	19.000	22.500	20.000	6.500	72.000	135.000
<b>LPO</b>	60.000	46.000	17.000	34.000	11.000	78.000	168.000
<b>NSW</b>	65.000	27.500	7.500	25.000	20.000 65.000	70.000	145.000 210.000 **
<b>Spacegroup GhillardiHellsten</b>	69.000 32.000	29.500 1.500	10.000	19.000	34.000 10.000	66.000 (2600 pl)	163.500 205.000
<b>White Kritt/ Innby</b>	73.000	20.000	18.000	20.000 + tak	35.000 35.000	(3800pl)	166.000 210.000 + tak
<b>Wingaardh JSA</b>	63.000	26.500	6.500	11.500 tak59.000	15.000 18.000	76.000	119.000 158.000 tak 59.000
	60- 73.000	19.000- 46.000	6.500- 22.500	11.500- 34.000	6.500- 35.000 *		135- 180.000***

\* Kan sannsynligvis ha noe mer enn 35.000 innenfor den definerte tomten.

\*\* Foreslår også å bygge lokk over Ring 3.

\*\*\* Innenfor det utvidete tomteområdet som innebærer all frigitt grunn ifm veibygging.

## Forholdet til omgivelsene - sammenhenger for gående og syklende

Økern sentrumsområde ligger som en øy midt i et omfattende trafikksystem, med dårlig kobling mot omgivelsene. For tiden ligger Økern på grensen til to bydeler. Sentret ligger i Bjerke bydel som strekker seg nord og østover. Rett på den andre siden av Ring 3 ligger Grünerløkka bydel som strekker seg vest og sydover. Rundt Økern ligger store områder som er under transformasjon:

- i øst, mellom og langs Ring3/Østre Aker vei, vil det bli bygd kontor, lager, videregående skole, hotell, volumhandel, bilforretninger med mer
- i syd, på Hasle ned mot Ensjø er det planlagt 7-8.000 nye boliger
- i sydvest ligger Arcus der det er tenkt bygd boliger
- på Løren i vest finnes flere boligprosjekter, og sannsynligvis blir det bygd 7-8.000 nye boliger
- i nord vil det bli 2-3.000 boliger på Økern Torg, tilliggende eiendommer og det som inngår i senterområdet.

Innenfor en radius på 1-2 km vil det bli bygd 15 - 20.000 boliger i løpet av 10-15 år. Dermed vil det bo ca 50 - 60.000 mennesker som med gode forbindelser vil kunne gå/sykle til Økern senter, dersom det sikres gode gang- og sykkelforbindelser.

Det lokale vegnettet i området er svært fragmentert. De gamle vegtraséene, som Ulvenveien og Økernveien, er i stor grad amputert av jernbane og hovedvegnett, mange stikkveier ender blindt, og vegsløyfer vender tilbake til utgangspunktet. Samtidig er det få kryssingspunkter over de barrierene som bane og hovedveger utgjør.

Det er etablert to turvegruter gjennom området. Én rute (D2) går fra Bjerkebanen i nord via Økern og østover langs T-banen, en annen (D3) fra Risløkkveien og under Østre Aker vei til Økernsenteret, videre under Alnabanen og over Ring 3 til Voldsløkka, og videre mot Tøyen og sentrum.

I tillegg til turvegene, er det fortau/gangveier og sykkeltraséer langs hovedvegnettet, men disse er svært støyutsatt. I kryssningspunktet Ring 3 – Økernveien er gangvegssystemet uoversiktlig, med bratte stigninger, krappe svinger og stort behov for skilting. Hovedgangveiforbindelsen mellom Økernsenteret og Obs! stormarked i vest krysser Ring 3 og Økernveien med en forblåst bro parallelt med Alnabanen

Forslagene viser i forskjellig grad utbedring av atkomsten til omkringliggende områder. Krysning av Ulvenveien er et gjennomgående problem. Den må kunne krysses i plan, slik alle legger opp til, men med den trafikken som er ventet (15-20.000 Ådt), vil det bli nødvendig med en planfri krysning mellom områdene på begge sider av Ulvenveien. Dette kan løses med enkle innglassete broer, som i forslaget fra Alt/Helin, eller ved en bygningsmessig sammenheng, som i LPO, NSW, White og Wingårdh. Space Group/Ghilardi & Hellsten viser et godt forslag til forbindelse opp til Bjerke bydels tusenårssted, parken i nord, og de har også illustrert en veistruktur som sørger for tilkøpling til Økern Torg.

Koblingen mot vest (Løren) er godt løst hos Space Group/Ghilardi & Hellsten, med deres Ponte Vecchio, men realismen i å ha enkeltbutikker på sidene av en offentlig gangveg må vurderes. Også LPO og Alt/Helin har vist eksempler på løsninger som kan være aktuelle. NSW har foreslått et lokk over Ring3 helt ned til Alnabanen. Et miljølokk er gunstig, men det er ikke økonomi i Økern sentrum-prosjektet til å bære kostnadene ved byggingen av et slikt lokk. Forslaget om boliger er godt tenkt, men det er ikke mulig å tenke seg boliger på lokk over Ring 3 med de kostnader og krav som er forbundet med dette. (På Skøyen ble det ikke lagt boliger på, men ved siden av lokket).

Flere forslag viser en bedre kobling mot sentrum i sydvest, men det er bare Alt/Helin som har forsøkt å løse en ny krysning mot syd (Hasle). Resultatet er etter juryens vurdering ikke godt nok, og løsningen viser hvor vanskelig det er å få til en god krysning av Ring 3.

T-banestasjonen ligger tett ved høyhuset i Økern sentrumsområde. Med dagens 15 min rute er det ca. 1 800 passasjerer (påstigninger) som benytter Økern stasjon på hverdager. Det er et potensial for å øke antallet påstigninger som en følge av et økt aktivitetstilbud i sentret. Det forutsetter et bedre kollektivknutepunkt med busstopp i Ulvenveien ved stasjonen, og at det etableres gode forbindelser internt i sentrumsområdet. Dette har de fleste forslagene diskutert, og det er vist gode løsninger hos bl.a. Alt/Helin og NSW. Alle de presenterte prosjektene kan imidlertid tilpasses de løsningene som er vist i planforslaget fra Vegvesenet. Med dagens begrensninger i Oslotunnelen øst, vil det også være et viktig bidrag til økning av frekvensen i T-banetilbudet å koble Grorudbanen til T-baneringen ved Sinsen slik at man også kan komme til sentrum uavhengig av T-banetunnelen i øst. Ved å komme ned i 7,5 eller 5 min frekvens på T-baneavgangene, vil det bli langt flere passasjerer på banen.

Alle forslag har understreket hvor viktig det er med gode forbindelser mellom sentrumsbebyggelsen og T-banestasjonen. Med en opprydning i dagens vegløsninger, vil det bli en langt enklere adkomst til de ulike deler av det nye sentrum. Et viktig moment er behovet for god forbindelse til bydelsparken der flere deltakere foreslår å legge badeland, i tillegg til andre publikumsattraksjoner som må ha kort vei til T-banen. Det er vist en mulig atkomst for gående under Østre Aker vei og i bro over Ulvenveien, i tillegg til krysninger i plan. Koblinger mot banen må vurderes sammen med utvikling av kollektivknutepunktet med bane/buss.

Alnalinjen er et 5,2 km langt jernbanespor fra Alnabru til Grefsen stasjon på Gjøvikbanen. Strekningen ble åpnet i 1900. Banen er i dårlig forfatning og har for tiden liten trafikk, hovedsaklig godstog til/fra Bergensbanen. Jernbaneløst opplyset at det ikke foreligger planer om å utnytte banen til persontransport. Både Alt/Helin og White har vist at godstrafikken på Alnabanen kan erstattes med en kobling mot Gjøvikbanen lenger mot sentrum, noe som gjør sporområdene kan disponeres til byutvikling eventuelt T-bane. Dette er mulige fremtidige løsninger som krever en mer inngående drøfting, og da det ligger utenfor konkurransens primære rammer, er det valgt ikke å legge inn ressurser i å vurdere dette nærmere.

## Trafikkløsninger

Programmet oppgir at Statens Vegvesens forslag til reguleringsplan for veinettet skal legges til grunn for konkurransens løsninger for utbyggingen av Økern sentrum. I kommunedelplanen omtales Ulvenveien som en strøkgate der det skal utvikles kvaliteter for gående, med handel som henvender seg til gaten, og der en skal forsøke å få til plasser, rom og beplantning som gjør dette til en hyggelig gate. Selv om virksomhetene i Økern sentrum får gode adkomster til overordnet veinett uavhengig av Ulvenveien, vil det gjennom det sentrale området være opptil 20.000 ÅDT på vegen, og en relativt stor andel vil være tungtrafikk. Ulvenveien har også et spesielt forløp der den dukker ned under Alnabanen mot øst og stiger oppover mot Sinsen i vest. Gaten skal selvsagt få en estetisk opprustning i det sentrale Økern, men både bygningene langs veien og de plassrom som lages må utformes med hensyn til trafikkmengden i Økerns viktigste lokalgate. Både statlige og kommunale veimyndigheter har gitt uttrykk for at planfri kryssing bør vurderes.

Hovedadkomsten til det arealene nord for Ulvenveien/Østre Aker vei skjer med en kobling på og av Østre Aker vei øst for sentrum, i henhold til forslaget i reguleringsplanen. Dette har også forslagstillerne lagt til grunn, men det må foretas vurderinger av kapasiteten på avkjøringsvei/kryss og av hvordan en innkjøring nedenfor bydelsparken skal gjennomføres.

Flere av deltakerne har foreslått en innkjøring til sentrumsområdet mellom Østre aker vei og Ring 3, det som tilsvarer dagens Økern senter, fra områdene i sydøst under Alnabanen. Foreløpige kontakter med grunneiere i dette området viser at det kan være en mulig løsning. En sammenkobling av parkeringskjellere på begge sider av Østra Aker vei/Ulvenveien, som vist hos Alt/Helin og Space Group/Ghilardi & Hellsten, er viktig slik at en eventuell intern forflytning kan skje uten å belaste det lokale veinett. Etablering av nye adkomstmuligheter og en kobling av parkeringstilbudet i sentrumsområdet bidrar til en reduksjon av den framtidige trafikkøkningen på Ulvenveien i forhold til det som ville blitt resultatet av forslaget i kommunedelplan for Økern, uten et samordnet veigrep.

Både Alt/Helin og White har vist at den foreslåtte reguleringsplanen for hovedveinettet med fordel kunne vært gjennomgått med tanke på å oppnå forenklinger og besparelser. Juryen har imidlertid ikke gått inn i disse forslagene da programmet er klart på at det er reguleringsforslaget som skal legges til grunn for konkurransen.

## Gjennomføring og utbyggingsøkonomi

Statens Vegvesen har planer om å gjennomføre omleggingen av veiene i Økern sentrumsområde i perioden 2009-2012. Utbyderne av konkurransen ønsker at realiseringen av byutviklingsprosjektet Økern sentrum skal foregå i samme tidsrom, og det er også en målsetting å bygge ut mest mulig som ett byggetrinn. Det eneste som eventuelt kan etableres i en senere fase, er boligene i nord, men på den annen side er boligene viktige for finansieringen av deler av den øvrige utbyggingen.

Det er gjennomført en beregning av kostnadene for de ulike hovedfunksjonene i prosjektene, og det er gjort et estimat av inntektsmulighetene i form av en nåverdiberegning av mulige leieinntekter. Beregningene er begrenset til de tomtearealer som eies av Økern sentrum ANS og de arealene som frigjøres i forbindelse med veibyggingen. Utbyggingen av de presenterte prosjektene er beregnet til å koste 3.5 – 4.0 milliarder kroner. For å kunne forsvare en slik investering, må utbyggingen kunne generere inntekter som kan finansiere kostnadene. Med dagens marked er det bare handel og boliger som kan bidra med vesentlig finansieringskraft. Kontorarealer går omtrent i balanse, mens kultur, badeland, torg og andre offentlige uterom, i tillegg til infrastruktur må subsidieres for å kunne bli etablert. Med 60.000 m<sup>2</sup> handel må det også etableres relativt mange boliger for å kunne realisere prosjektet. Space Group/Ghilardi & Hellsten og White har vist at det er mulig å skape gode forhold for et tilstrekkelig antall boliger nord for Ulvenveien, mot bydelsparken og den eksisterende bebyggelsen. En boligmasse på ca 35.000 m<sup>2</sup>, tilsvarende 350-450 boliger, vil trolig gjøre det mulig å etablere Økern sentrumsområde.

De beregninger som er fortatt viser at det er lite som skiller prosjektene i økonomisk henseende. Det helt avgjørende er fordelingen på de funksjonene/aktivitetene som kan skape inntekter og de som bare medfører kostnader.

## Gjennomgang av forslagene

### Narud Stokke Wiig

Forfatterens hovedintensjon er å skape en ny bystruktur med gatenett, grøntstruktur og gang-sykkelvegnett over de store veganleggene under bakken. Bebyggelsen er organisert med to store volumer, ett på hver side av Ulvenveien. Tre nye høyhus (Økern Triangel) skal fungere som landemerker, og i brennpunktet mellom høyhusene ligger Økerns tyngdepunkt, i skjæringen mellom to sentrale offentlige rom, ”Markedsplassen” og ”Solamfiet”. Handlesentret ligger på begge sider av Ulvenveien, og de to sidene er forbundet med et overbygg. Kultur- og rekreasjonstilbud er plassert i periferien av anlegget. Taket over deler av handlesentret er gjort til et offentlig parkområde, og for å lette forbindelsen vestover er det lagt lokk over Ring 3, og på lokket er det plassert et stort antall boliger.

Forfatterne har integrert prosjektet godt i den eksisterende konteksten, men det virker noe uoversiktlig, og juryen savner en tydelig og lettoppfattelig struktur i fordelingen og oppbyggingen av bygningsvolumene.

Tanken om et tyngdepunkt i Ulvenveien, og det solvendte amfiet, som også kopler seg til kollektivknutepunktet, er et godt grep. Rommet gir mulighet til å trekke seg tilbake fra trafikken i Ulvenveien. Men selv om Ulvenveien er ivaretatt som en fysisk realitet, med tilliggende gatefasader, fungerer den i mindre grad som en funksjonell livsnerve. Det aller meste av handlesentret og de publikumsrettete tilbudene som kino, sportssenter, barnemuseum og badeland er plassert på nivået over Ulvenveien. I tillegg til ”Solamfiet” er det etablert egne plasser og steder tilknyttet de forskjellige programmene. Juryen forstår ønsket om å skape differensierte offentlige uterom, dedikert til mennesker i forskjellige aldre og med forskjellige interesser og behov. Men dette ønsket må veies mot ambisjonen om å skape et sentrumsområde med byens flertydighet og mangfold. Juryen frykter at en spredning vil føre til mindre liv i Ulvenveien enn programmet ber om.

Badeland og sportsaktivitetene er fornuftig plassert, men ellers ligger de funksjoner som har et regionalt kundegrunnlag for langt unna kollektivknutepunktet. Handelsarealene er ikke godt løst. For det første er det ikke kommersielt bærekraftig å spre handelen på fire etasjer, og med så mange etasjer burde arealene kunne komprimeres og de interne gangforbindelsene kortes ned. Det er også en logistisk svakhet ved løsningen at parkeringsanlegget er løst som to deler uten intern forbindelse. Spredningen av kultur- og rekreasjonsaktivitetene reduserer muligheten for et godt samvirke med handlesentret.

De tre høyhusene kan fungere (godt) som visuelle markører for Økern senter. Spørsmålet om steds-karakter og identitet er imidlertid mer enn spørsmål om synlighet. Det materialet som er levert overbeviser ikke juryen om at det valgte grepet er det beste for å skape et anlegg som gir stedet identitet og karakter i kraft av sin arkitektur.

Trafikksystemet er i hovedsak beholdt som i planforslaget fra SVØ. Det største avviket er overbyggingen av Ring 3 nord for Alnabanen. Lokket gir meget god forbindelse til Økern sentrum fra vest, men utnyttelsen som er vist vil neppe forsvare kostnadene ved overbyggingen. Det er også tvilsomt om Vegvesenet vil godkjenne boliger oppå tunnelen. Prosjektet viser gode løsninger for kollektivtrafikken, med direkte atkomst fra T-banestasjonen til handelssenteret og bussholdeplassene i Ulvenveien.

Det er vist gang- og sykkeltraséer både på gateplan og i nivået over, tilknyttet de publikumsrettede attraksjonene, og i hovedsak er alle viktige forbindelser godt ivaretatt. Målet er å skjerme fotgjengeren fra tung infrastruktur og i stedet geleide dem trygt gjennom området og til møter med plasser, smug og steder. Denne innveingen i områdets finmaskete struktur gjør imidlertid vegsystemet noe uoversiktlig.

Parkeringsanlegget for sentret er delt med ca 70 og 30% henholdsvis øst og vest for Ulvenveien. Parkeringen i øst har atkomst fra toplankrysset i Risløkkveien, og fra vest er det lagt en egen avkjøringsrampe direkte fra Ring 3. Direkte atkomst til/fra rampe til parkeringen er uheldig med tanke på trafikk-sikkerheten. Det er ikke vist direkte utkjøring mot sør i den vestre delen av sentret, og fraværet av en intern forbindelse mellom de to parkeringsplassene vil føre til mer trafikk i Ulvenveien enn nødvendig.

Prosjektet er beskrevet utbygd i fem faser, og forfatterne har vist hvordan etappene kan gjennomføres. Økonomien i prosjektet er innenfor de rammer oppdragsgiver har sett for seg.

Juryen ønsker å berømme forfatterne for deres oppmerksomhet rundt bærekraftaspektet i prosjektet. På dette punkt er besvarelsen konkurransens mest gjennomarbeidete. De beskrivelsene som er gitt er imidlertid på en del felt for omfattende og detaljerte på dette stadiet i prosessen. For eksempel er forslaget om vindmøller på toppen av de tre høyhusene besnærende, men det er ikke avgjørende for prosjektets kvaliteter, og det representerer et innspill som juryen ikke har forutsetninger for å vurdere.

Beskrivelsen er svært omfattende og kunne med fordel ha vært kortet ned og gjort mer poengtert.

## LPO

Prosjektet er lett leselig og har et klart og tydelig konsept. Hovedtyngden av programmet er organisert i to volumer, på hver sin side av Ulvenveien, men innenfor de eiendommer som kontrolleres av Økern senter ANS. Mellom de to volumene er det bygd en overgang over Ulvenveien. Store deler av den sammenhengende fasaden som dermed dannes, er sørveggen i et stort, langstrakt plassrom, et torg, som spenner på tvers av Ulvenveien og forbinder områdene nord/øst for Økern med den nye Lørenbyen i vest. Torget holdes i nordvest på plass av en bygning som rommer badeland og et snowboardanlegg, og mot sørvest er det forbindelse til et mer avgrenset kulturtorg som ligger mellom eksisterende høyhus og et kultursenter og en saluhall. I nordøst avgrenses torget av en boligblokk.

Prosjektet prioriterer forbindelsen på tvers av Ulvenveien og betoner viktigheten av det øst-vestlige plassrommet framfor Ulvenveien som strøkgate. Forfatterens valg bygger på en prioritering som er problematisk i forhold til de intensjoner kommunen har for denne veien. Forfatterens mistro til Ulvenveien som strøkgate, og etableringen av det tversgående plassrommet, gjør denne mistroen til en selvoppfyllende profeti. Uterommet vil trekke aktivitet bort fra gateløpet, og på det diagrammet der forfatterne viser prosjektets aktive fasader, er det typisk nok ikke markert noen aktiv fasade langs Ulvenveien.

Sammenhengen mellom bygningskroppene og torget er i seg selv godt formet, men i denne situasjonen mener juryen at torget er overdimensjonert. Illustrasjonene i besvarelsen viser riktignok en viss bearbeiding av det store plassgulvet, og det er vist omkransende publikumsrettete aktiviteter. Men likevel framstår torget som for uddifferensiert til at juryen tror det vil kunne tilby virkelig gode og varierte uteoppholdsplasser.

Handlesentrets organisering er suboptimal. Det er lange interne avstander, og forbindelsen over Ulvenveien mellom de to delene av sentret er for spinkel, og kafé og utstilling er ikke sterke nok aktiviteter til å sikre kontakten mellom de to sidene. Den langstrakte organiseringen av handelsarealet gjør det vanskelig å etablere gode rundganger for de handlende. Det er som tidligere nevnt uheldig at parkeringsanlegget for handelshuset er delt i to uten intern forbindelse mellom de to delene. En del av de regionale kultur- og aktivitetstilbudene ligger relativt perifert i forhold til trafikknutepunktet. Lokaliseringen av boliganlegget, mellom torget og grøntarealene i øst, er god, men slik det er presentert, ligger anlegget inneklemt, og løsningen gir relativt få boliger.

Bygningsvolumene virker fremmede på omgivelsene, og prosjektet gir et noe uferdig og skissemessig inntrykk. De enorme takflatene er ikke vist utnyttet til prosjektets fordel. Aktivitetshuset på trekanttomta har imidlertid et potensial til å bli et signalbygg som vil kunne bidra til å gi Økern en tydelig identitet.

Hovedveisystemet er beholdt som i planforslaget fra SVØ, mens lokalveinettet er foreslått endret noe mot sør; blant annet med en ny innkjøring til parkering og varelevering via Hovinveien. Forfatterne foreslår også en egen av- og påkjøringsrampe til ring 3, en idé som har vært inne i tidligere planer for veisystemet på Økern. En slik løsning vil være gunstig for busstrafikken gjennom Økern som dermed får direkte kobling til Ring 3. Mangelen på intern forbindelse mellom de to parkeringsanleggene vil føre til en del overflødig trafikk i Ulvenveien.

Gang- og sykkelforbindelsen fra øst til vest er godt ivaretatt via det store plassrommet. Bevegelsene fra nord og sør er imidlertid ikke like gode; de virker nedprioritert, på samme måte som Ulvenveien har mistet sin betydning som sentral strøksgate; til fordel for hovedrommet på tvers.

Forfatterne har ikke beskrevet utbyggingsfaser, men prosjektet er av en slik karakter at det enkelt lar seg tilpasse en eventuell trinnvis utbygging. Prosjektets økonomi holder seg innenfor de rammer Økern senter ANS ser for seg, men relativt store arealer til kultur og opplevelser og tilsvarende få boliger, vil være en belastning for prosjektøkonomien.

## ALT/Helin

Forfatterne har hatt som mål å gjenskape noen av den tradisjonelle byens kvaliteter, med oppdelte bygningsvolumer som skaper et nett av gater og plasser. Prosjektet er i så måte et forsøk på å realisere den intensjonen om byreparasjon ligger i KDP. Ambisjonen er videre at den oppdelte strukturen skal sikre at det ikke oppstår baksider i prosjektet, og at gang- og sykkeltrafikken kan gå uhindret gjennom området. Forfatterne har også valgt å beholde og integrere det eksisterende høyhuset i anlegget. Hovedtyngden av handelen er lagt i sørvest, og det meste av konkurranseprogrammet er realisert innenfor utbyders eiendommer, med bebyggelse på gjennomgående fire etasjer over en nedgravd parkeringskjeller i to plan.

Et nett med stramme gater, og et sentralt torg i tilknytning til det eksisterende høyhuset, illuderer en bymessig struktur. Problemet med denne organiseringen er at prosjektområdet grenser mot meget ulike sider, mens gatenettet ikke reagerer på dette. Mot nord fungerer dette bra fordi det der finnes en rest av en gatestruktur. I vest derimot, renner gatene ut i udefinerte sidearealer og områder der de tunge infrastrukturanleggene fortsatt vil være dominerende. Bare to tynne broer fører over mot vest og Lørenbyen. Forfatterne har antydnet en gatestruktur som indikerer en sammenheng med omgivelsene omkring, men en slik sammenheng finnes ikke. De nye interngatene punkterer Ulvenveiens betydning

som funksjonell hovednerve, samtidig som de selv har et forløp og en kopling til handelsarealene som også reduseres deres attraktivitet. Prosjektets funksjonelle aktive soner sammenfaller ikke med den strukturen de offentlige rommene danner.

Oppdelingen i mange mindre volumer gir et svært lite effektivt handlesenter med uoversiktlige gangruter. Og når handelsarealet i tillegg er fordelt over fire plan, resulterer det i et handelssenter som ikke fungerer tilfredsstillende. I motsetning til hva forfatterne hevder, mener juryen at de relativt små bygningskroppene gir liten fleksibilitet og generalitet da de både binder opp gangmønstret og etterlater små og grunne arealer. De trange interne gatene og de smale broene som forbinder stedet med omgivelsene vil ikke bidra til å sikre store kundestrømmer til stedet.

Plasseringen av spa/badeanlegg mot Tusenårsstedet er en god idé og gir muligheter for å etablere en rask atkomst fra T-banenstasjonen og bussholdeplassen. Det er derimot mindre heldig at alle de øvrige funksjonene som retter seg mot et regionalt marked er plassert i randsonen mot nord og øst, i god avstand fra kollektivknutepunktet.

Prosjektet har en likeverdighet som kan virke funksjonelt fornuftig, men når alle volumer og alle steder i strukturen gis samme betydning oppstår det en uklarhet og mangel hierarki som i dette tilfellet også gjenfinnes i det arkitektoniske uttrykket som er antydnet. Det foreslåtte romforløpet i gater og plasser virker stivt og lite opplevd. Prosjektet byr etter juryens vurdering verken på gode uterom eller spennende handleopplevelser.

Hovedveisystemet er beholdt som i planforslaget fra SVØ, men lokalvegssystemet er noe endret. Blant annet er det foreslått en veg parallelt med Ulvenveien fra Risløkkveien til Økern Torgvei som er ment å avlaste Ulvenveien. I vestre del er det vist en direkte forbindelse på tvers mellom Ulvenveien og Lørenveien hvor rundkjøringen ved Økern Torgvei er tatt bort. Hovingata er ført under Alnabanen og inn i sentrets sydlige del, øst for Ring 3. Den løsningen for kollektivtrafikken som er foreslått av vegvesenet kan uten problemer innpasses i prosjektet. Parkeringsløsningen er meget god og viser en intern forbindelse mellom de to tomtene, under bakken. Likeledes er varetransport til kjøpesenteret godt plassert og dimensjonert.

Turveien igjennom området er en god idé, men det er usikkert om den vil bli godkjent som turvei. Det er også vist hovedtraséer for gang og sykkeltrafikk fra nord, syd, øst og vest. Forfatterne har lagt særlig stor vekt på forbindelsen mot sør ved å foreslå et parkanlegg under Alnabanen og ut mot Ring 3. Tanken er god, men juryen er usikker på om anlegget vil få den kvalitet som er nødvendig for at den skal bli noe annet enn et transittområde.

Forfatterne gjør godt rede for hvordan prosjektet kan realiseres i etapper. I følge de beregninger juryen har fått utført, holder prosjektet seg godt innenfor de økonomiske rammer som er definert for utbyggingen.

## **Space Group/Ghilardi & Hellsten**

Forfatterne viser en bymessig tilnærming til oppgaven og presenterer et prosjekt som reagerer differensiert og kontekstuell i forhold til naboområdene. Prosjektet har en vev av gater og plasser som kopler seg til det fragmenterte lokalgatenettet øst for Ulvenveien. I sørvest er det laget en sluttet bylignende struktur, der første etasje har en variasjon av åpne og interne gangsoner, mens andre etasje er formet mer som ett sammenhengende areal. Denne siden av prosjektet har klare avgrensinger mot veganleggene, og Ulvenveien er et koplingledd mellom øst- og vestsiden. De ulike organiseringsprinsippene er koplet til en diskusjon om ulike handelstypologier og har resultert i forskjellige former for romdannelser som i større eller mindre grad er inkorporert i handelsarealet.

Prosjektet er det av besvarelsene som lykkes best i å integrere Ulvenveien i anlegget og å gjøre den til en del av det nye sentrets sirkulasjonsmønster. Ett av grepene er de mange atkomstene fra gata og inn i handelsarealene. Det aktiviserer gata, men samtidig reduserer det handlesentrets funksjonalitet. Handelsarealet er for fragmentert, gangsonene er overdimensjonert i forhold til det effektive handelsarealet, og dels er ganglinjene for uoversiktlige. Det vil også være nødvendig å se på en differensiering av handelsarealene slik at det kan sikres en døgnåpen forbindelse gjennom bebyggelsen.

Forbindelsen mellom de to sidene av Ulvenveien er ikke problematisert. Selv om de to sidene skal reagere på forskjellene i naboskapet, må de også kunne fungere som en samvirkende enhet, og det er derfor nødvendig med en forbindelse uavhengig av trafikken i Ulvenveien. Det er også påkrevd med en viss omdisponering av arealene i nordøst. Det er ikke økonomisk regningsssvarende å legge butikker ut mot gaten langs parken, og når disse butikkene ikke er drivverdige, vil det ikke være mulig å gi gaten det livet som denne strukturen forutsetter. Prosjektet er det eneste som illustrerer en optimistisk tro på Ulvenveien som en hyggelig og beplantet "strøksgate". Juryen erkjenner at det er en stor utfordring med en så stor andel tungetrafikk, men har sympati for denne optimismen og mener at den er en forutsetning for et vellykket resultat.

Kulturaktivitetene ligger plassert i nordøst, med gode muligheter for direkte kopling til T-banestasjonen under Østre Aker vei, og Spa og badeland får god kontakt med Tusenårsparken. Broen over Ring 3 er en god ide, men løsningen må studeres nærmere slik at broen både kan fungere som handelsareal og som åpen, offentlig gang- og sykkelforbindelse mot vest og Lørenbyen.

Forfatterne har langt på veg lyktes med å integrere og forlenge eksisterende grøntdrag og flytmønster fra naboområdene inn i prosjektområdet, og de har vist at det kan skapes gode uterom som er et kvalitets-tilbud til lokalbefolkningen. Det gir troen på at det er mulig å oppnå en win-win situasjon med naboer og andre eiere og aktører.

Uten at juryen uten videre slutter seg til den cellestrukturen som den sørvestre delen av handelsarealet er bygd opp av, mener juryen at forfatterne viser en evne til å skape arkitektur som kan skape begeistring og som kan gi Økern den nødvendige identitet og attraktivitet.

Trafikkløsningen bygger i hovedtrekk på det som er presentert i planforslaget fra SVØ. De mindre justeringene som er foreslått vil ikke bidra til økt trafikk i Ulvenveien. Parkeringen er løst på to sider av Ulvenveien, men det er forbindelse mellom de to delene. Dette poenget er imidlertid ikke dokumentert godt nok. Den kollektivløsningen som er antydnet av SVØ, med direkte kopling mellom T-bane og buss, kan innpasses i prosjektet.

Prosjektet har etter juryens oppfatning et godt potensial for å ta opp i seg de justeringer som er nødvendige for å oppnå de definerte målkvalitetene. Det store arealet i sørvest er fleksibelt og kan utformes med andre flytmønstre, uten at de iboende kvaliteter går tapt. De enkelte elementene i prosjektet kan også modifieres uten at det går ut over helheten i prosjektet. Prosjektet ligger også godt innenfor de rammer som utbyder har definert. Det skyldes blant annet at forfatterne har vist god forståelse for avveiningen av størrelsen på de enkelte funksjonene som prosjektet består av. Prosjektet har også flere muligheter for å integrere boliger i prosjektet. Prosjektet er det eneste der både det eksisterende høyhuset og kjøpesentret er bevart.

Forfatterne viderefører Bjerkedalens grønne drag og legger et landskap over hele det området som skal bli Økern sentrum. Under dette grønne dekket organiseres programmets hovedfunksjoner lagvis. Videre argumenterer de for en vertikal fleksibilitet, og denne kommer til syne som tårn som stikker opp over parklandskapet. Tårnene rommer hovedsaklig boliger i den nordøstre delen av området, men også kontorarealene og noen av kulturtilbudene har fått sine tårn. Taket er et parklandskap som dels skal gi tilbud om oppholdsrom og dels skal fungere som transittområde for forbindelser på tvers av Økern. Handelsentret er i all hovedsak plassert sørvest for Ulvenveien. I nordøst ligger den ene delen av parkeringsanlegget, i tillegg til boliger, mediatek, vannparadis og hotell. Ulvenveien framstår som en spalte som er klippet ut i landskapet, men to brede broer gir forbindelse mellom de to sidene av veien.

Den lagvise delingen er interessant, og teorien om vertikal funksjonstenkning er spennende, men forfatterne har bare i begrenset grad greid å utløse det potensialet som ligger i denne idéen. I stedet framstår prosjektet som et nytt landskap og en serie med tårn uten synlig forbindelse med det liv som utspiller seg under landskapet.

Handlesentret er isolert sett godt løst, selv om en stor del av det ligger under bakken, helt uten dagslys. Forbindelsene fra sentret og til programmets øvrige hovedfunksjoner er mindre gode. Rendyrking av handel på en side kan være bra for organisering av handelsarealet, men det medfører at de andre funksjonene ikke får nok drakraft. Konsentrasjonen av handlesentret på vestsiden har gjort prosjektet noe "ubalansert", og totalt sett er denne rene delingen ikke kommersielt effektiv. Forbindelsene fra handelsarealene og til parkeringsanlegget og til kultur- og rekreasjonsaktivitetene er ikke gode nok. Disse programfunksjonene, som henvender seg til et regionalt publikum, er spredt og plassert til dels langt unna det kollektive trafikknutepunktet.

Parklandskapet er trukket ned mot de viktigste innfartspunktene til området. Det bidrar til å bedre tilgjengeligheten, og prosjektet føyer seg godt inn i omgivelsene, selv om det skjer på en utradisjonell måte. Brukbarheten av taket er ikke bare avhengig av god fysisk tilgjengelighet. Store deler av takflaten er "okkupert" av bolig-tårnene, og der er ikke gjort rede for hvordan man løser mulige konflikter mellom beboernes behov for skjermete utearealer og den øvrige befolkningens ønske om å finne tilgjengelige uteplasser i senterområdet. I besvarelsen er uklart om landskapet skal fungere som lokal park eller regionalt tilbud. Det er ikke vist hvordan bruken av taket kan kombineres med gode gang- og sykkelforbindelser gjennom området.

Som tolkning av den gitte situasjonen og innspill i diskusjonen om hvordan man skaper et godt sted på Økern, er prosjektet interessant. Bortsett fra at løsningen står og faller på at taket blir det aktive by- og parklandskapet som forfatterne ser for seg, er juryen også i tvil om det er riktig å tilby et stort, brettet (tak)landskap som offentlig rom og ferdselområde. Det finnes allerede store sammenhengende grønndrag i nærområdene, og utviklingen av et sentrum på Økern bør tilby andre typer offentlige og kommersielle rom. Ved å konsentrere så mye oppmerksomhet om taklandskapet vil Ulvenveien lett bli redusert til et gaterom med underordnet betydning. Også i forhold til kravet om universell utforming og uhindret ferdsel, er taklandskapet en utfordring.

Sammen med de skjeve, formete tårnene, har forslaget et godt potensial for å gi området en særpreget identitet. Men forfølgelsen av den idéen som ligger til grunn for den presenterte løsningen har gått på bekostning av funksjonell klarhet og en rasjonell planløsning.

Prosjektet kan realiseres med det trafikksystemet som ligger i reguleringsplanforslaget fra SVØ, men forfatterne peker på mange muligheter for forbedringer innenfor hovedkonseptet for trafikkavviklingen. Parkeringen under bakken er splittet i to anlegg uten intern forbindelse, noe som vil føre til økt trafikk på overflaten. Forfatterne har gjennomført en grundig diskusjon av det overordnede trafikksystemet, men juryen mener det ligger utenfor konkurransens tema å ta disse opp til vurdering.

Alle sentrale ganglinjer er ivaretatt, men hvorvidt de vil virke tilfredsstillende, er helt avhengig av om tilgjengeligheten til taket oppfattes som reell. Juryen mener landskapet vil fortone seg som en bygning som skal forseres, og den er i tvil om det er riktig å underlegge de offentlige ferdselsårene den grammatikk og de behov som handelssentret har.

Prosjektet har en struktur som gjør det vanskelig å dele opp i etapper fordi den bærende idéen er tanken om det sammenhengende, brettete taklandskapet. Totalt sett har prosjektet en økonomi som ligger godt innenfor de rammer som utbygger har definert. Det høye antallet boliger er en positiv faktor, men juryen antar at antallet vil reduseres noe ved en grundigere gjennomarbeiding av konseptet.

## Whingårdh/JSA

Prosjektet bygger på et meget tydelig konsept; hele programmet er lagt lagvis under ett stort tak, og taket er vist som et parklandskapet – som forfatterne omtaler som en utbant aktivitetspark. Bare kontorarealene har fått sitt eget bygg, på trekanttomten i nord. Boligene er løst som slanke utløpere mot nordøst og sørger for overgangen og tilknytningen til Økernparken. Atkomsten til taklandskapet skjer via taket på noen av boliglamellene, i tillegg til trapper på tre av bygningens sidevegger. Badeland ligger i de to nederste etasjene (i sørvest), under to etasjer med handel og to etasjer med parkering.

Besvarelsen har konkurransens beste og mest effektive løsning for handlesentret og parkering. Hovedtyngden av arealet får plass sørvest for Ulvenveien, og den planløsningen som er vist, vil gi optimal kundeflyt gjennom sentret, samtidig som handelsarealene har god fleksibilitet.

Alle funksjoner er innlemmet i ”bygningen”, og blandingen av og sammenhengen mellom de ulike funksjoner er stort sett meget godt løst innenfor selve kjøpesenterstrukturen. Unntaket er Mediateket og barnemuseet som kun har fått hver sin smale stripe langs Ulvenveien. Denne plasseringen virker mer som en nødløsning og nødtvunget konsesjon til utbyders ønske om integrerte kulturaktiviteter enn som et gjennomtenkt forslag til hvordan slike funksjoner kan integreres.

Bygningskroppen ligger på begge sider av Ulvenveien, og med de to brobyggene over veien, framstår vegen som et dramatisk kutt gjennom en tilnærmet monolittisk klippeblokk. Forfatterne signaliserer dermed at de betrakter kommunens intensjon om å gjenskape den tradisjonelle byens kvaliteter, med Ulvenveien som strøkgate, som et postulat uten forankring i virkeligheten. Prosjektet markerer en antitese til idéen bak KDPs utsagn om Ulvenveien. Det er i det hele tatt uten vilje til å diskutere kommunens premisser og ambisjoner, og det tar konsekvent avstand fra de kontekstuelle sider ved oppgaven.

Megastrukturen gir få muligheter for skape uterom på bakkeplan. Forfatterne framholder krysset mellom Ulvenveien og Økern Torgvei som den viktigste plassen i området. Men de har ikke antydning noen grep som indikerer at plassen kan få en bruk som tilsvarer den betydning de tillegger den, bortsett fra å fungere som et gatekryss.

Det prosjektet ikke gir på bakkeplan, har det ambisjoner om å tilby på taket – i den urbane aktivitetsparken. Idéen om taket som det store offentlige rommet står og faller med at det virkelig vil være et tilbud som tas i bruk, og den kritiske faktoren i dette prosjektet er tilgjengeligheten. De trappearrangementene som er foreslått kan vel så gjerne bli oppfattet som hindringer som inviterende entréer, og juryen frykter at bygningen snarere vil framstå som en propp og en barriere enn som et offentlig tilgjengelig aktivitets- og rekreasjonstilbud til offentligheten.

Forfatterne har ikke diskutert de foreliggende planene for hovedvegssystemet. Heller ikke behovet for gode gang- og sykkelforbindelser er det gjort tilfredsstillende rede for. Det er fortau langs Ulvenveien,

og det er vist en forbindelse mot vest, men denne knytter seg på den postulerte aksen fra Grønland som juryen finner interessant, men ikke så operativ i praksis. Forbindelsen til nærområdene mot vest er derimot nedtonet.

I beskrivelsen, under avsnittet fysisk og mental tilgjengelighet, skriver forfatterne (oversatt): En viktig del er også å øke den mentale tilgjengeligheten, at Økern er et sted å regne med i Oslo. Når det nye sentret kopler seg maksimalt opp mot den omkringliggende byen blir Økern både mentalt og fysisk tilgjengelig. Et attraktivt og tilgjengelig nytt sentrum blir en viktig kick-off for hele området. Det er bygninger som utgjør tettheten i byen, men det er mellomrommene og strøkene (gater, grøntstruktur osv) som kopler disse mot den øvrige byen og skaper en tilgjengelig tetthet, det vil si et aktivt markedsunderlag.

Det er lett å dele den ambisjonen som ligger i programformuleringen. Men det er ikke like lett å se at den løsningen som er presentert er det riktige svaret. Prosjektet reager knapt på naboområdene, og det kunne nesten ha vært lokalisert hvor som helst. Den bærende idéen er fascinerende, og den er konsekvent gjennomført. Men juryen mener den ikke gir det riktige svaret på den utfordringen som er gitt i Kommunedelplan for Økern, og som også er formulert i programmet; å skape et sentrum med bymessige kvaliteter.

Med de forutsetninger som forfatterne har valgt, er det liten tvil om at prosjektet har potensial til å gi Økern den identitet og tydelighet som konkurransen etterspør. Men i samme grad som det er betimelig å spørre om konseptet er et riktig valg, kan det reises tvil om identiteten og tydeligheten vil bli oppfattet positivt. Prosjektet styrke og fremste kvalitet er at det er så konsekvent og rendyrket. Men denne styrken er også dets svakhet fordi det ikke er i stand til å ta opp i seg behovet for endringer. Prosjektet er seg selv nok.

## Sammendrag og konklusjon

Programmet har stilt deltakerne overfor to hovedutfordringer;

- (1) å organisere et funksjonelt og attraktivt handlesenter
- (2) å vise hvordan handlesentret og de andre funksjonene i programmet kan organiseres på en måte som gjør at Økern blir et sted, et lokalt sentrum som tilbyr gode og tilgjengelige offentlige møteplasser og som knytter seg til de omkringliggende områdene

Ingen av deltakerne i konkurransen har lyktes fullt ut med å finne den riktige balansen mellom hensynet til handlesentret og bysentret. De leverte prosjektene illustrerer to prinsipielt forskjellige tilnæringsmåter som nettopp reflekterer den tosidige utfordringen som konkurransen har stilt deltakerne overfor. På den ene siden har vi de store solitære prosjektene, tydeligst representert med bidraget som er levert av Wingårdh/Jensen & Skodvin. I den andre enden av skalaen har vi prosjektene fra Alt/Helin og Space Group/Ghilardi & Hellsten som har en mer oppløst struktur der gater og plasser antyder en mer tradisjonell byvev.

De store megastrukturene gir de beste forutsetningene for å løse handlesentrets behov. Men samtidig virker slike strukturer avvisende på omgivelsene, og de gir svært begrensede muligheter til å skape de offentlige uterommene på bakkeplan som juryen mener må være en betingelse når et nytt bydelssentrum skal planlegges og bygges. God intern organisering er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for et vellykket handlesenter. For at et handlesenter av den størrelsen som det er planlagt på Økern skal bli virkelig vellykket, må arealene omkring sentret, den romlige sammenhengen som sentret inngår i, ha kvaliteter som tilgodeser også de ikke-kommersielle behovene som de besøkende har. Juryen mener derfor at prosjekter som neglisjerer omgivelsene og ikke tilbyr mer enn optimale shoppingmuligheter ikke har svart fullt ut tilfredsstillende på oppgaven.

Space Group/Ghilardi Hellsten legger større vekt på uterommene omkring handlesentret, og bestreber seg på å føye sentret inn i en eksisterende sammenheng. Prosjektet er det forslaget som viser størst forståelse for oppgavens kontekstuelle dimensjon, og forfatterne illustrerer en evne til å skape en vev av gater og plasser med varierte romforløp som juryen mener samsvarer med de ambisjoner som både byen og Økern Senter ANS har for utvillingen av Økern sentrum. Utformingen av handlesentret har svakheter, men juryen mener at prosjektet har gode muligheter for å utvikles videre slik at det også tilfredsstiller de krav som må stilles til et velfungerende handlesenter, uten at de kontekstuelle kvalitetene av den grunn blir forringet.

Etter en samlet vurdering har juryen derfor kåret **Space Group/Ghilardi Hellsten** til vinner av konkurransen. Juryens beslutning er enstemmig.

Ketil Kiran  
leder

Henrik Larsen

Olav Line

Gerrit Mosebach

Kathrine Nyhus

Asgeir Solheim

Alf Ulven

Oslo 30. april 2007