



0 GENERELT

- 01 Bladet inngår i en serie som redegjør for gode bolig-områder. Det gis en kortfattet beskrivelse av bebyggelsesplanen og en vurdering av området med vekt på de bruksmessige forholdene. Utgangspunktet for kommentarene er kriteriene i planløsningsblad A 312.021 Huskeliste for bebyggelsesplaner.
- 02 Data om boligområdet er basert på prosjektbeskrivelse, tidsskriftartikler og opplysninger fra arkitekt/byggherre. Grunnlaget for kommentarene er befaringer, intervju med 16 beboere, arkitekt og byggherre, diskusjoner på fagseminarer og rapporten «Oksval III på Nesodden» i serien Tett småhusbebyggelse, utgitt av NBI.

1 BESKRIVELSE

11 Nøkkeldata

Netto tomteareal: ca. 30 da
 Brutto golvareal: 14 376 m²
 Utnyttingsgrad: U = ca. 0,38
 Antall boliger: 125. 95 rekkehus og 30 i blokk.
 Antall planvarianter: 13
 Boligstørrelse: 54 m² - 150 m²
 Rom pr. bolig: 1 - 5
 Atkomstvei: 320 l.m i 4,5 meter asfaltert bredde
 Hovedgangvei: 400 l.m i 2,5 m bredde
 Byggherre: Nesodden Boligbyggelag
 Arkitekt: Nils Alm Rosland og Seppo Heinonen
 Utbyggingstid: 1977 - 1978
 Finansiering: Husbanken
 Tomtehelling: 1:5 mot øst
 Parkering: Felles parkeringskjeller og «bilbrygge»
 Fellesanlegg rom: 350 m² - planlagt 500 m²
 Veiadresse: Blåbærstien. Nesodden ved Oslo

12 Tomt og bebyggelse

Mot nordøst har tomta fin utsikt over Oslofjorden mot Oslo, og mot vest ligger tett furuskog. Selve tomteområdet er smalt og langstrakt parallelt med høydekurvene i nord-sydretning. Det ligger omgitt av store friarealer. Sentralt i området ligger en 3 etasjers boligblokk med 30 leiligheter fordelt på 2. og 3. etasje, fellesgarasje i underetasjen og plass for andre felleslokaler i underetasjen og 1. etasje. I tilknytning til dette «sentrumshuset» ligger en liten kortidsbarnehage. Rekkehusene er gruppert i fem tun med ca. 20 boliger i hvert.

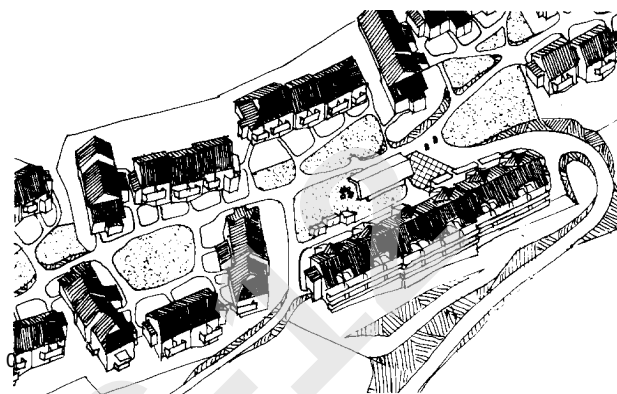


Fig 12
 Fugleperspektiv av Oksval III (utsnitt)

13 Atkomst og parkering

Området har hovedatomst fra fylkesveien med atomstvei for biltrafikk og separat gangvei. Atomstveien er lagt i en sløyfe fram til garasje og bilbrygge, mens gangveien gir kortere forbindelse. Det er også direkte gangveiforbindelse fra området til butikkssenter, skoler og kirke. Atomsten til de enkelte boligene skjer via et internt veisystem med en kjørbær gangvei som knytter husgruppene og tunene sammen. Gangveien er smal og bakkete med 2,5 m asfaltert bredde og stigning opp mot 1:9. Maksimal gangavstand fra parkering til boligene er ca. 180 m. Noen av boligene har lange utvendige atomstrapper pga. stor høydeforskjell mellom gangvei og inngangsplan.

14 Utearealer

Oksval har rikelig med fellesarealer. De fem tunene med variert utforming ligger vekselvis på høyre og venstre side av gangveien. Tunene er ikke bare småbarnslekeplasser med sandkasse, men fungerer også som felles oppholdsplass med sittegrupper for beboere i alle aldre. I tilknytning til tunene finnes oppslagstavler, postkasser og søppelkasser. Området mangler store lekeplasser, men slike finnes ved skolene i nærheten. Det er også god adgang til det store friarealet i vest. Privathagene er fra ca. 5 m til 15 m dype. De tverrstilte rekkene har de minste hagene og er tildels plaget av innkikk. Noen boliger har usjenert terrasse mot utsikten. En del hager er blitt utvidet inn i friarealet.

15 Hustyper

Rekkehusene er prosjektert med flere planvarianter i et byggesystem som tillater vertikale og horisontale forskyvninger. Veggene ble levert som ferdig sammenhengende veggelementer fra fabrikk. Husene har saltak, men enkelte endeseksjoner er utformet som skut med pulttak eller delvis valmet tak.

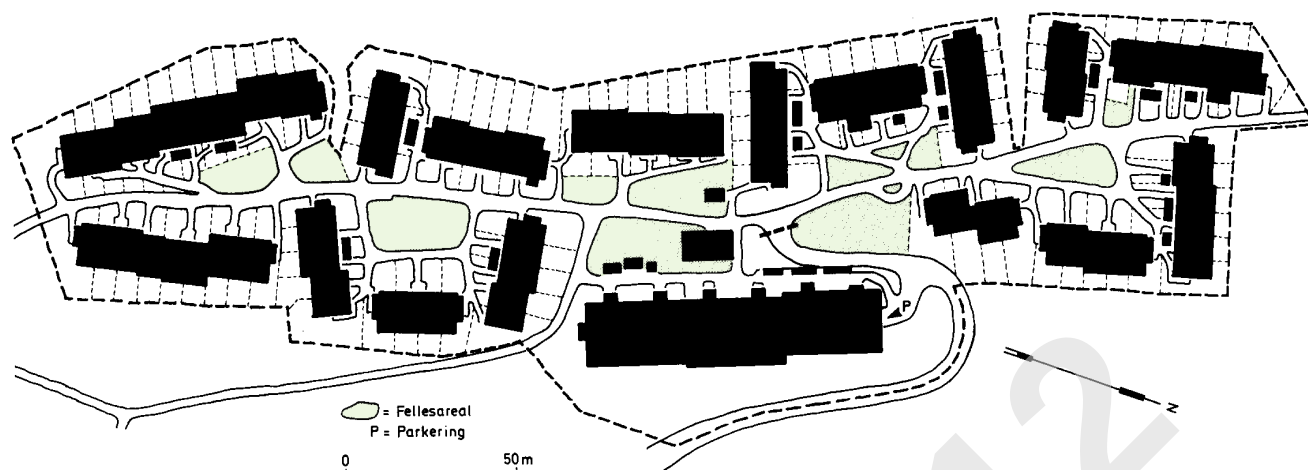


Fig. 14

Bebyggelsesplan for Oksval III. Tomta har ca. 12° (1:5) fall mot øst. Et samlende gangveistrøk forbinder fem tun som husene er gruppert rundt.

2 VURDERING

2.1 Generelt

Ved at grensene mot friarealet er trukket meget nær bebyggelsen, er netto tomteareal redusert til et minimum for å muliggjøre husbankbelåning. Utnyttelsen av nettotomta er derfor meget høy, men dette «kompenseres» av de tilgrensede friarealene som også tildels er «privatisert» av en del beboere.

Parkering i fellesgarasje under bebyggelsen og fellesparkering på bilbrygge er også medvirkende til at en såvidt høy utnyttelse av tomteområdet har vært mulig. En romsligere arrondering av tomtearealet ville gitt bruksmessige fordeler.

2.2 Tomt og bebyggelse

Til tross for den høye utnyttelsen har det lyktes å bevare noe av den opprinnelige vegetasjonen. Ved at bebyggelsen er lagt lett i terrenget, er det gjort relativt beskjedne terrenginngrep. Bebyggelsen er godt tilpasset det kupert terrenget og er variert utformet. Variasjonen av hustypene er forsterket ved beising i forskjellige farger. Boligblokken er utseendemessig godt tilpasset rekkehusene.

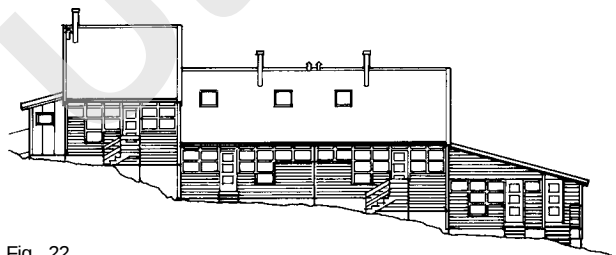


Fig. 22

Arkitekturen er variert. Her er fire rekkehus godt tilpasset terrenget. Husene er beiset i forskjellige farger, hvert terrengnivå i samme farge.

2.3 Atkomst og parkering

Området har gode gangveiforbindelser, og hovedatkomstveien er slik utformet at den ikke er attraktiv å bruke for fotgjengere og syklister.

Det interne gangveistrøket er et positivt og karakteristisk hovedtrekk ved området, og barna kan leke trygt utenfor husene. Tilgjengeligheten, særlig for eldre og funksjonshemmede (rullestolbrukere), til den enkelte

boligen burde vært bedre. Gangveien er tildeis for bratt, og avstanden fra parkeringen til en del av boligene er i lengste laget. De utvendige trappene til noen av boligene gir tungvint og upraktisk atkomst. Denne ulempen kunne vært redusert ved å legge dobbelt gangvei med fellesarealet i midten, men hadde medført større gangveilengder.

Den gjennomførte trafikksepareringen gir mange fordeler, men den store fellesgarasjen har medført kontrollproblemer.

2.4 Utearealene

Fellesarealene er spesielt gode med det kontaktskapende og livlige gangstrøket som rygggrad. Tunene har fått en god utforming og er meget benyttet.

De private hagene er områdets svake side. Mange av hagene er for små, eller de er lite brukbare. De tverstilte husrekkene savner mange av de godene som Oksval ellers kan by på. Ved å legge inn større avstand mellom tungrupperingene kunne de fått skikkelige hager, og området hadde fått bedre veksling mellom bebyggelse og partier med utsikt og natur. Husantallet måtte da vært redusert med 4 - 5 boliger.

2.5 Hustypene

Hustypene gir mange valgmuligheter til forskjellige planløsninger. En bolig på tre plan har eksempelvis til sammen 32 variasjonsmuligheter, og beboerne kunne velge planløsninger inntil tre måneder før innflytting eller overtakelse.

Beboerne hadde muligheter til egeninnsats som omfattet oppsetting av lettvegger i kjeller og på loft, overflatebehandling av golv og vegger samt diverse innredning. Utvendig egeninnsats omfattet oppsetting av ekstra bod, pergola, overdekket sitteplass og opparbeidelse av hagen.

3 REFERANSER

- 31 Bladet er skrevet av Jens Bjørneboe og Claus Ringnes. Redaksjonen avsluttet mai 1985.