



Areal- og bebyggelsesplaner

Kommenterte bebyggelsesplaner

Gydas vei, Oppegård

Byggforskserien
Planløsning
A 312.713
Våren 1990

0 Generelt

Dette bladet inngår i en serie om boligområder med vesentlige verdier og gode prinsipielle løsninger. Bladet gir en beskrivelse og en kort vurdering av en boliggruppe i Gydas vei i Oppegård. Denne boliggruppa består av 13 kjedehus som ligger svært tett på en «stortomt». Det lineære utbyggingsmønsteret gir maksimal utnyttelse av tomta. Utearealene er velformede og funksjonelle, og en stor andel av tomta er utnyttet til private hager.

1 Beskrivelse

11 Nøkkeldata

Beliggenhet	: 1,5 km nord for Oppegård sentrum, på grensen mot Oslo
Adresse	: Gydas vei 46 - 70
Boligtype	: Kjedehus
Områdets areal	: 5,6 da.
Områdets topografi	: Relativt flatt område
Antall boliger	: 13
Boliger pr. da.	: 2,5
Enkelttomtenes areal	: 250 - 300 m ² , 10 m x 25/30 m
Bebygd areal	: 24 %
Boligenes gj. sn. bruksareal	: 120 m ² pluss loft
Fellesareal	: Ca. 600 m ²
Atkomstveg	: Felles privat avkjørsel. Fellesareal ca. 80 m langt
Asfaltert bred	: På tomta
Parkeringsdekning:	: Pr. bolig en plass i – og en plass utenfor garasjen. For øvrig fire ekstra gjesteplasser
Byggherre	: Oppegård kommune og individuelle byggherrer
Arkitekt	: Vera og Øivind Songe-Møller, arkitekter M.N.A.L.
Finansiering	: Husbanken
Innflytting	: Våren 1985

12 Natur og bebyggelse

Området ligger nær Østmarka. Det er relativt flatt og har fine solforhold og god utsikt. Nord og sør for området er det villatomter, i vest skal det bygges rekkehus og i øst ligger store friområder.

Denne boliggruppa er en del av et større, nyregulert boligområde som er relativt tett utbygd. Området er delt opp i stortomter på 70 m x 80 m, forbundet med en sam-



Boligene danner et klart skille mellom et fellestun og de private hagerne. Fellesplassen skal romme ulike funksjoner som lek, opphold og bilkjøring.

leveg i nord/sør-retning. Stortomtene er bygd ut med forskjellige hustyper.

13 Vegsystem og parkering

Fra samlevegen kommer man rett inn på et fellestun som ligger mellom husene. I øst vider gaten seg ut til en plass med fire ekstra parkeringsplasser og en snuplass for renovasjonskjøretøy o.l. Dette uteområdet er et eksempel på areal for blandet bruk, der området brukes til lek, opphold, bilkjøring, transport m.m. uten definerte grenser mellom aktivitetene.

Boligene er skilt fra hverandre av garasjer som er trukket inn på enkelttomtene i forhold til tunet. På denne måten dannes en ekstra parkeringsplass foran hver garasjeport.

14 Utearealer

Atkomst og øvrig fellesareal er slått sammen i fellestunet. Ut mot den lille plassen som er utformet for felles opphold, ligger en grønn lekeplass med sandkasse. Enkelttomtene er små. Bygningene er plassert i den ene enden av tomta, ut mot fellestunet, og danner skille mellom offentlig og privat område. Boligene har utvendig adgang til privathagene gjennom garasjen.

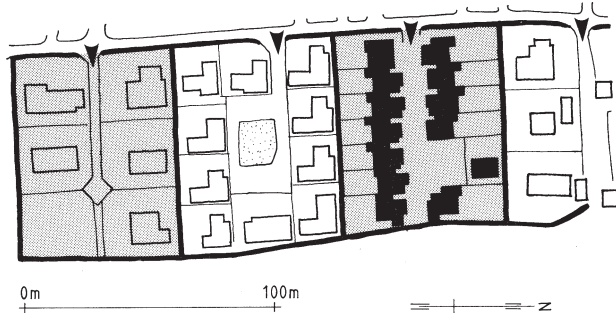
15 Hustyper

Husene er blitt til gjennom samarbeid mellom arkitekt og beboere. Arkitekten var bestemt på forhånd. Beboerne var med på å velge bebyggelsesplan og deltok i utforming av enkelthusene med utgangspunkt i tre basisboliger. Dette har gitt visse variasjoner innen et helhetsmønster. Bortsett fra to enkelthus ligger boligene ordnet i to rekker, der alle boligene har inngang fra fellestunet. Samtlige boliger går over 1½ etasje, og panel, vindusutforming og takteking er lik.

2 Vurdering

2.1 Bebyggelse og reguleringsplan

Oppegård kommune har sørget for et gunstig utgangspunkt ved å legge ut «stortomter» som kan bebygges etter forskjellige prinsipper. Imidlertid kunne stortomtene med fordel vært større, både i bredden og dybden. Hvor mye større området burde vært, er avhengig av boligtype og parkeringsform. Skal det bygges rekkehus, bør maks. gangavstand fra parkering til bolig ikke overstige 100 m. I eneboligområder kan stortomta være over 200 m dyp uten at trafikkmengden behøver å bli sjenerende.



Området inngår i et større felt som er regulert til «stortomter» på ca. 80 x 70 m. Disse er bygd ut med forskjellige boligtyper som eneboliger, rekkehus eller kjedehus: Utnyttelsesgraden i dette området er relativt høy.

2.2 Vegsystem og parkering

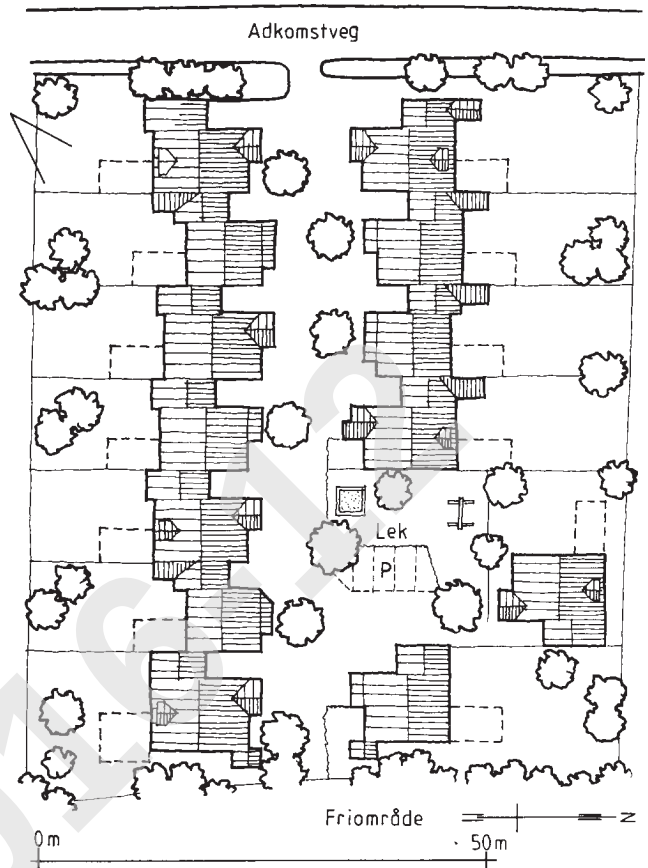
Løsningen med fellestun og blandet bruk gir fellesskapet et positivt og livlig preg, og kan anbefales ved små husgrupper som dette.

Trafikkbelastningen vil neppe bli plagsom, selv i «ettermiddagsrushet». Plasseringen av gjesteparkeringen innerst i fellestunet er imidlertid uheldig. Det hadde vært en fordel for fellestunet om gjesteparkeringen lå ved innkjørselen til området.

Plasseringen av garasjene er god. Ved å føre garasjen langt inn mot enkelttomta, lager man visuelle og lydmesige skiller mellom hagene. I tillegg får man en reservebiloppstillingsplass foran garasjeporten. Tilgjengeligheten til boligene er god. Det er mulig å kjøre helt bort til inngangen.

2.3 Utearealer

Variasjon i bygningenes form skaper et spennende ute-rom, og gjør fellesarealet til et godt utgangspunkt for å utvikle et trivelig bomiljø. Utearealene har en fin helhet, men lekeplassen burde vært plassert helt øst i området slik at den dannet en naturlig overgang til friarealene. Privathagene er områdets store styrke. Til tross for høy boligtetthet er de forbløffende store. Dette skyldes den gode arealøkonomien som er oppnådd ved konsekvent plassering av boligene i rekker. Med de store privathagene skiller Gydas vei seg fordelaktig ut fra andre tette boligområder.



Det flate terrenget har gjort det mulig å gjennomføre planprinsipper som utnytter arealet maksimalt. Til tross for et lite totalareal har plasseringen av boligene i to rekker gitt store private hager, og et rommelig og anvendelig fellesområde. Garasjene med boder er trukket inn på privattomtene og danner skillevegger mellom de private hagene. Forslag til senere utvidelser av boligene er vist med stiplede linjer.

2.4 Hustyper

Det kan virke som om arkitektene har vært mer opptatt av helheten enn av enkelthusene. Balansen mellom enhet og variasjon i bebyggelsen er god. Det samme gjelder forholdet mellom størrelsen på fellesareal, bygningenes volumer og størrelsen på de private hagene. Beboernes mulighet til medvirkning i planleggingsfasen har gitt boligene individuelle preg i planløsningen, og boligene ser ut til å tilfredsstille beboernes forskjellige krav og behov.

3 Forfatter og redaksjon

Bladet er skrevet av Jens Bjørneboe og Anne-Cathrine Flyen på grunnlag av opplysninger fra arkitektene Vera og Øivind Songe-Møller. Redaksjonen ble avsluttet i april 1990.