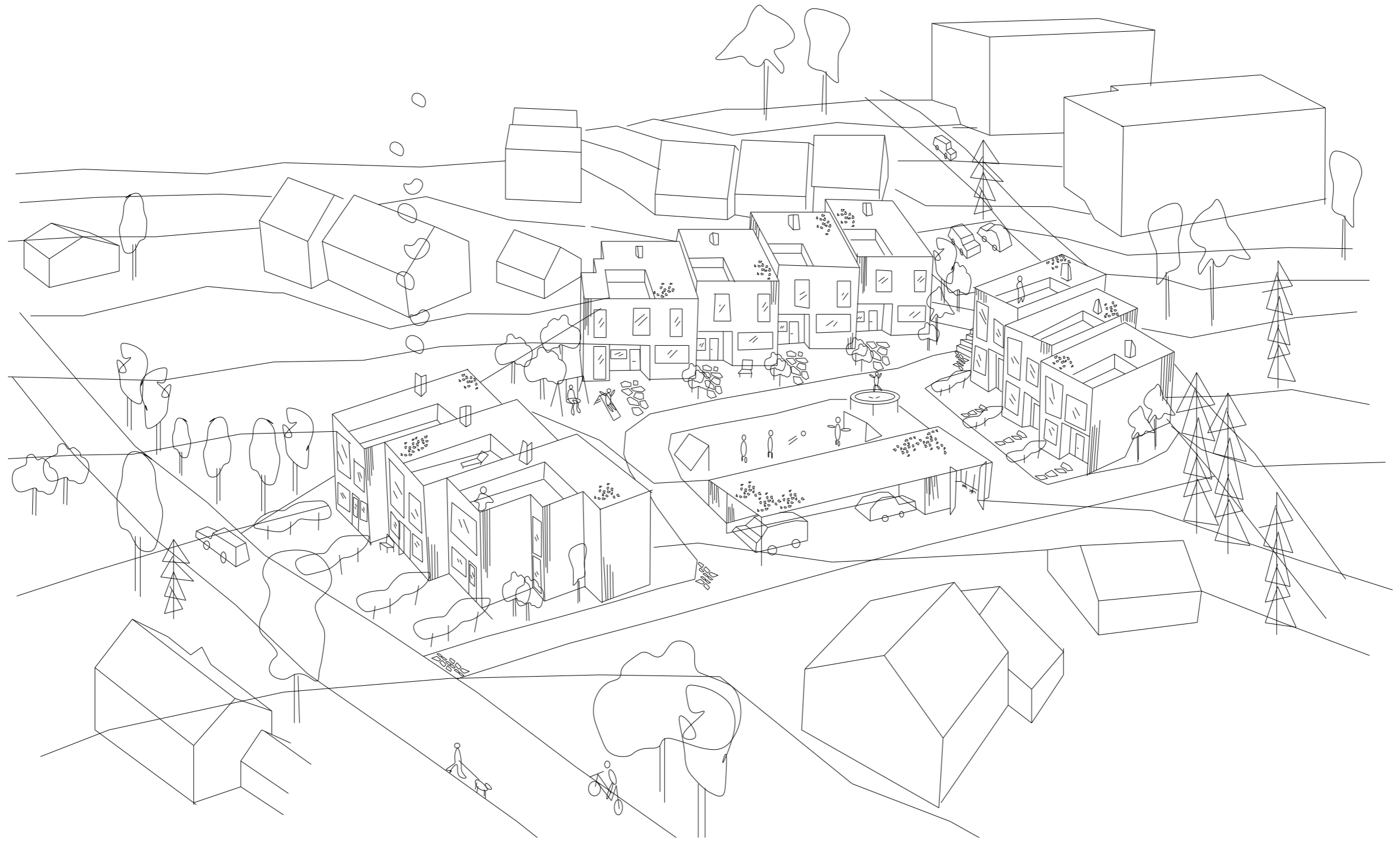


# HUS I HAGE

Fortetting i et småhusområde i Oslo ytre by

Marie Norrvall Vegdahl  
Veileder: Bendik Manum



## OPPGAVE

I Oslo ytre by fortettes småhusområder ved å bygge nye boliger på areal skilt ut fra eksisterende tomter. Ved fortetting utnyttes områdets eksisterende infrastruktur og tilbud. Med dette oppnår man et mer effektivt arealbruk. Redusert bokvalitet kan være en konsekvens ved fortetting. Dette innebærer blant annet tap av sol, utsikt og redusert dagslysforhold. Andre konsekvenser kan være økt støy og innsyn, samt mindre fellesarealer.

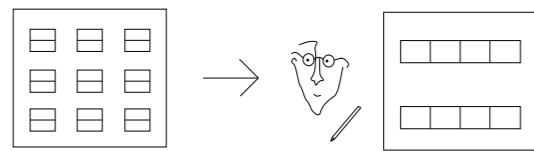
Dagens reguleringsplan for småhusområder i Oslo ytre by, Småhusplanen, gjelder for om lag 28.000 eiendommer. Disse eiendommene befinner seg i hovedsak mellom Ring 3 og marka. Ved ny bebyggelse på disse eiendommene er det bestemmelsene fastsatt i Småhusplanen man forholder seg til. Småhusplanen har som mål å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Dette gjennom å ivareta områdenes estetiske, funksjonelle og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap og vegetasjon.

Småhusplanen består av lange administrative bestemmelser som er med på å ta fokus bort fra formgivningen. Et mindretall arkitektkontorer har lagt ned store ressurser i å håndtere den omfattende reguleringsplanen. Som en konsekvens av dette kan man oppfatte den nye bebyggelsen som lite variert. Samtidig har presset på småhusområder økt da fortettingsprosjekter har blitt en investering som gir stor fortjeneste for utbyggere.

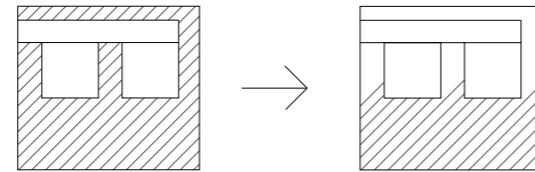
Oppgaven utforsker alternative bestemmelser til dagens reguleringsplan for småhusområder. Det er et ønske å beholde nærområdet sine eksisterende kvaliteter og å skape gode mellomrom og uterom med arkitektur tilpasset området og tomten. I oppgaven er Ringshusveien 31 i Oslo valgt som tomt for et fortettingsprosjekt.

## NYE REGLER

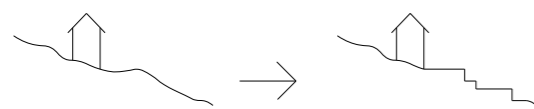
Etter å ha lest og studert Småhusplanen og forstått hva reguleringsverket medfører, er det særlig fire punkter jeg mener burde omreguleres med mål om å sikre bedre resultater, samt gi større variasjon ved fortetting.



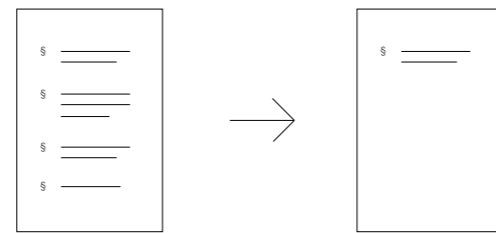
**BEBYGGELSESPLAN**  
Det burde stilles strengere krav til bebyggelsesplaner. Arkitekten burde starte med å søke om bebyggelsesplan før prosjektering.



**UTEOPPHOLDSAREAL**  
Hvilke areal som tas med i beregning av uteoppholdsareal burde bli strengere. Trange mellomrom mellom boliger, der mennesker ikke har lyst til å oppholde seg, burde ikke være med i beregningen av uteoppholdsareal.



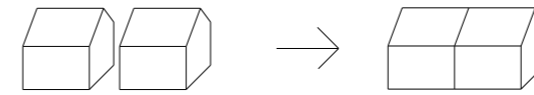
**TERRENGINNGREP**  
For å aktivisere bratte terreng burde terrenginngrep og terrassering av terreng bli tillatt i større grad.



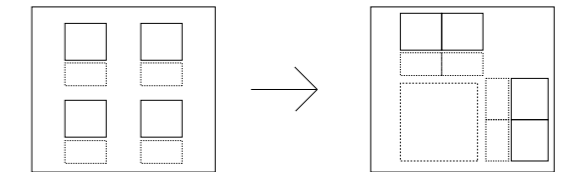
**RETNINGSLINJER**  
Færre retningslinjer for hvordan man skal utforme bebyggelsen kan være med på å gi arkitekten et større spillerom.

## VIKTIGE PRINSIPPER

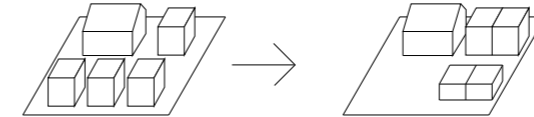
Med et ønske om å fortette med fokus på mellomrom, uterom, eksisterende bebyggelse og orientering, burde disse fire prinsippene bli vektlagt ved fortetting.



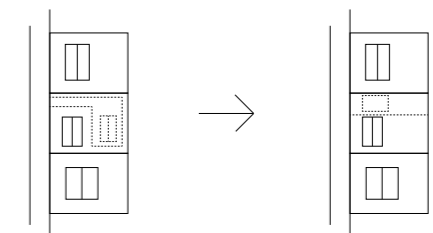
**MELLOMROM**  
Ved å bygge sammenhengende bebyggelse vil man i større grad unngå dårlige mellomrom. Dette vil også frigjøre areal til større og sammenhengende grøntområder.



**AKTIVE UTEROM**  
Ved å samle bebyggelse og uterom, vil man oppnå større areal til aktivitet.



**BEVARE EKSISTERENDE BEBYGGELSE SINE KVALITETER**  
Ved fortetting burde man fokusere mer på bevaring av eksisterende bebyggelse sine kvaliteter.



**ORIENTERING**  
Utskillelse av tomter og plassering av ny bebyggelse burde vektlegges langs vei der infrastrukturen allerede befinner seg. Det kan være med på å skape en bygningslinje som gjør det lettere for mennesker å orientere seg. Dette til fordel for kotelettomter som blir vist på venstre illustrasjon.

# AKTUELLE TOMTER



1. Norengveien 45
2. Øvre Smedstad vei 23
3. Morgedalsvei 22
4. Glads vei 10
5. Glads vei 12
6. Kolderups vei 5
7. Bueveien 3
8. Skogroveien 8
9. Åsliveien 18
10. Ringshusveien 31
11. Freidigveien 3
12. Tysleweien 53
13. Tysleweien 42

## VALG AV TOMT

Aktuelle tomter ble besøkt og studert tidlig i semesteret. Aktualiteten til en tomt ble avgjort ved å se på tomtens størrelse, lokaliseringen av det ledige arealet og hvor mange boliger tomten kunne fortettes med. Nærhet til kollektiv transport, barnehage, grunnskole og matbutikk var også sentralt.

Ringshusveien 31 i bydel Nordstrand ble valgt som tomt for fortetting da denne tomten tillater mange enheter og dermed er med på å gi oppgaven en større kompleksitet enn de andre tomtene.

## RINGSHUSVEIEN 31

Ringshusveien befinner seg sentralt på Nordstrand, og har nærhet til Lambertseter med senter og T-baneforbindelse til sentrum, og Kastelet med grunnskole og trikk til sentrum.

Bydel Nordstrand strekker seg fra Gamlebyen i nord til Holmlia og Søndre Nordstrand i sør. I vest grenser bydelen mot Bunnefjorden, og i øst mot bydel Østensjø med Østmarka. Bydelen heller mot fjorden i vest som er med på å gi store deler av bydelen gode lys- og solforhold.

Ringshusveien 31 er en tomt på 2536 m<sup>2</sup>. Det står i dag to boliger på tomten som det er gitt tillatelse av kommunen til å rive. Dette til fordel for seks nye planlagte boenheter.

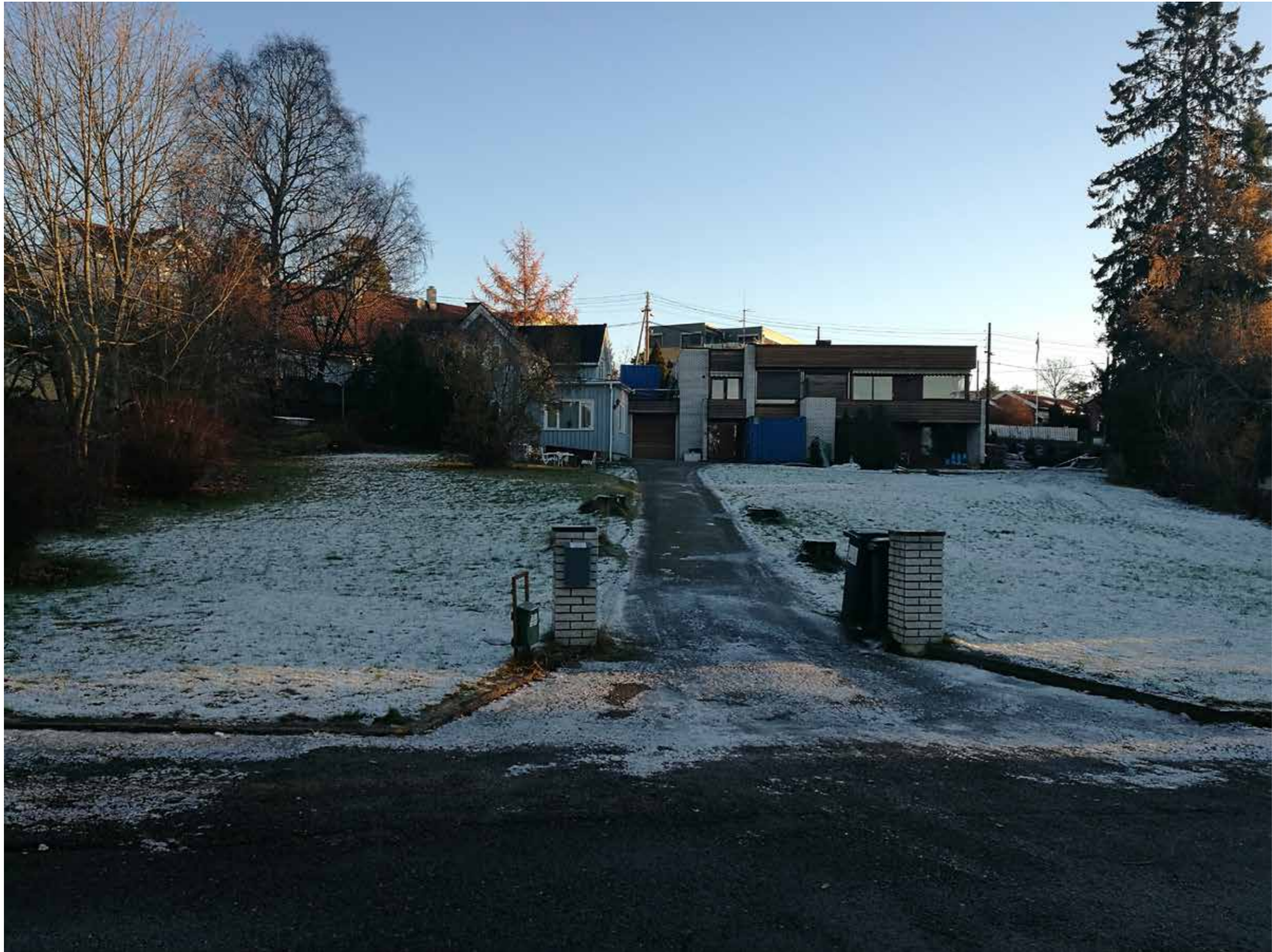
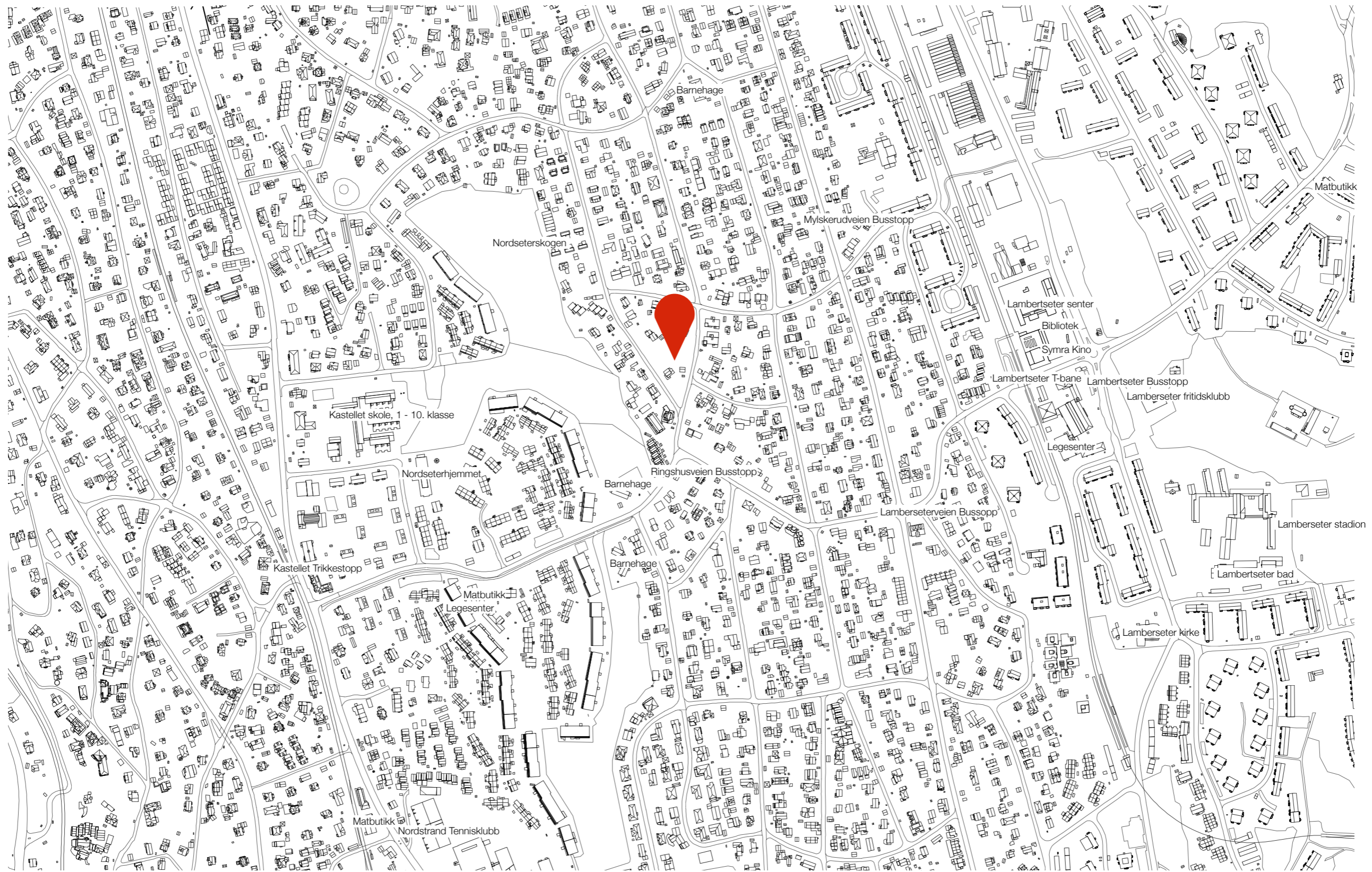


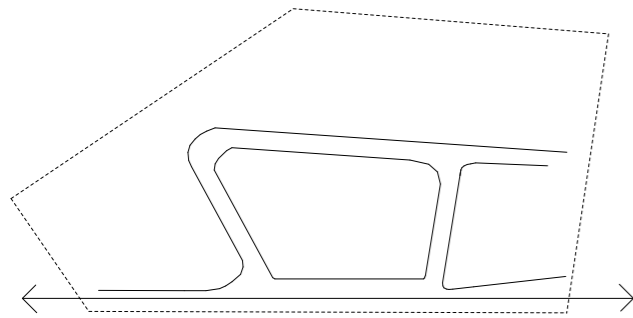
FOTO AV RINGSHUSVEIEN 31 SETT FRA VEST



SITUASJONSPLAN  
M. 1:5000

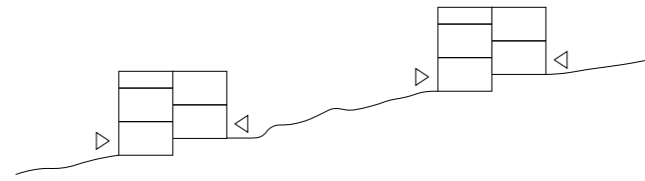


## GREP BRUKT I RINGSHUSVEIEN 31



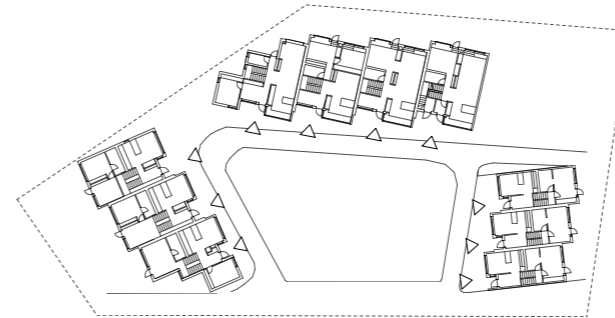
### PASSASJE

Tomten spenner mellom veiene Vestbrynet og Ringshusveien. En intern passasje over tomten har blitt laget for å tilgjengeliggjøre begge veiene for beboerne.



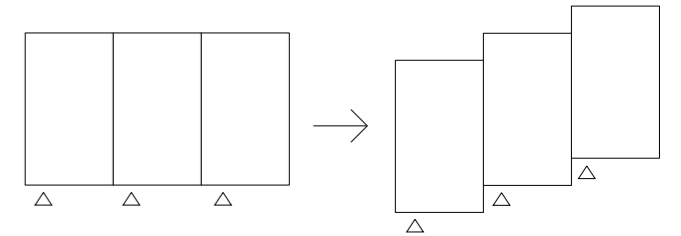
### TAR OPP TERRENGET

For å ta opp tomtens fall er boligene utformet med halvetasjer.



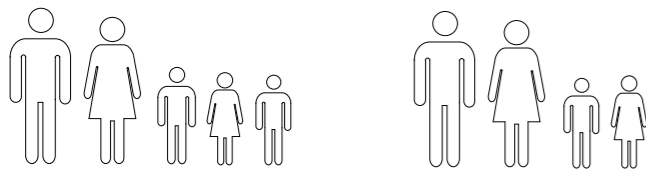
### INNGANG FRA TUNET

Samtlige enheter har inngang fra tunet. Dette er gjort for å aktivisere tunet i størst mulig grad.



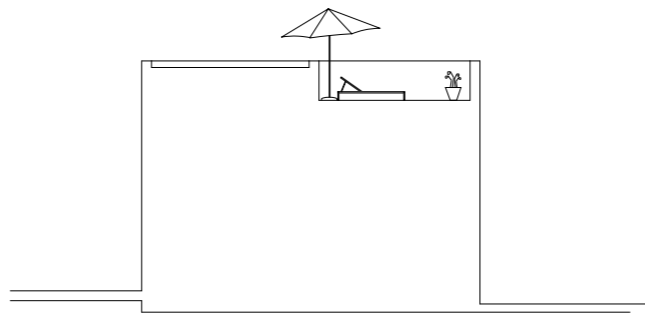
### FORSKYVNING

For å skape en inngangssituasjon og et mer privat uterom er boligene forskjøvet i forhold til hverandre.



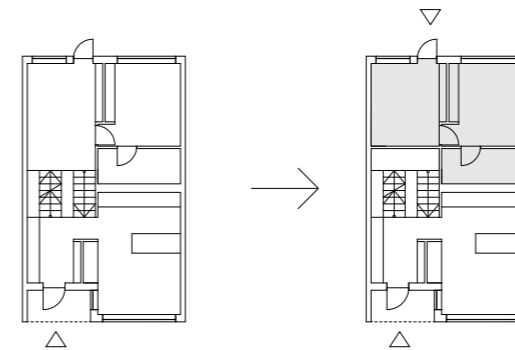
### FAMILIEBOLIGER

I bydel Nordstrand er det 31 % barnefamilier sammenlignet med snittet i Oslo på 22 %. I oppgaven er det prosjektert boliger for barnefamilier.



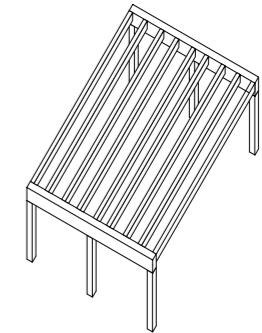
### TAKTERRASSE

Da mye av grøntområdet på bakken er felles er hver enhet gitt en privat takterrasse med utsikt over Oslofjorden.



### ALTERNATIV BOSITUASJON

I alle enheter er det ved små grep mulighet for alternative bosituasjoner.



### KONSTRUKSJON

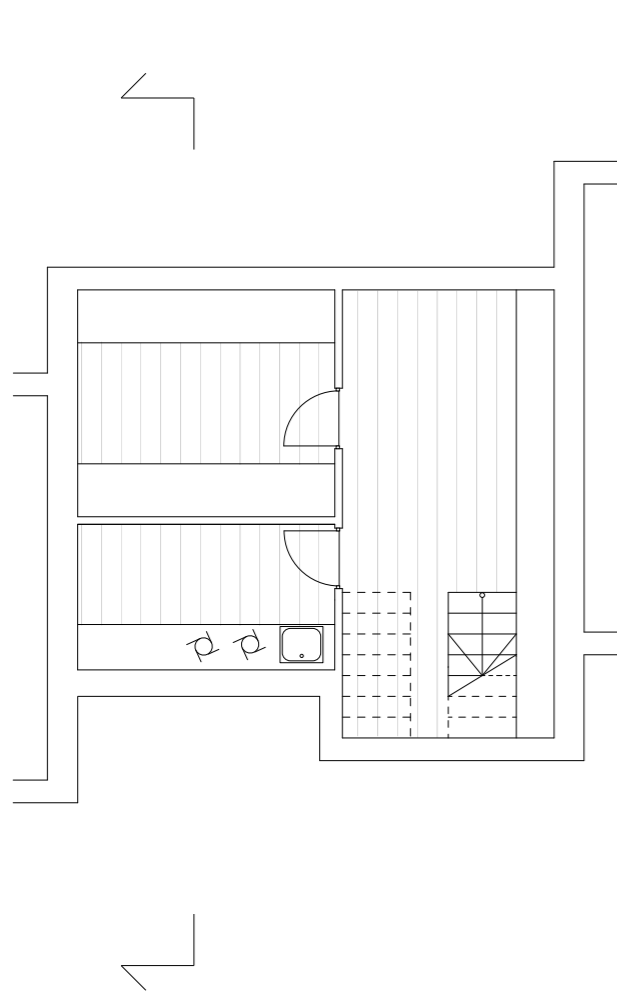
Boligene er bygget opp med en søyle-bjelke-konstruksjon.



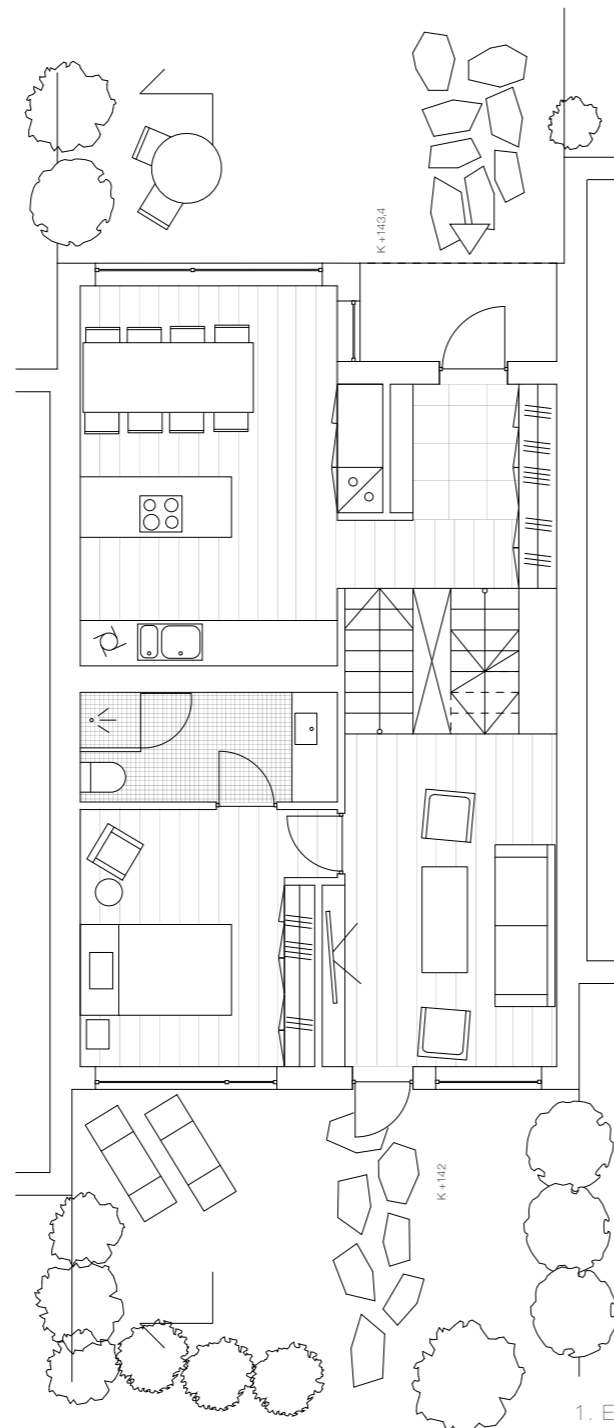
2020



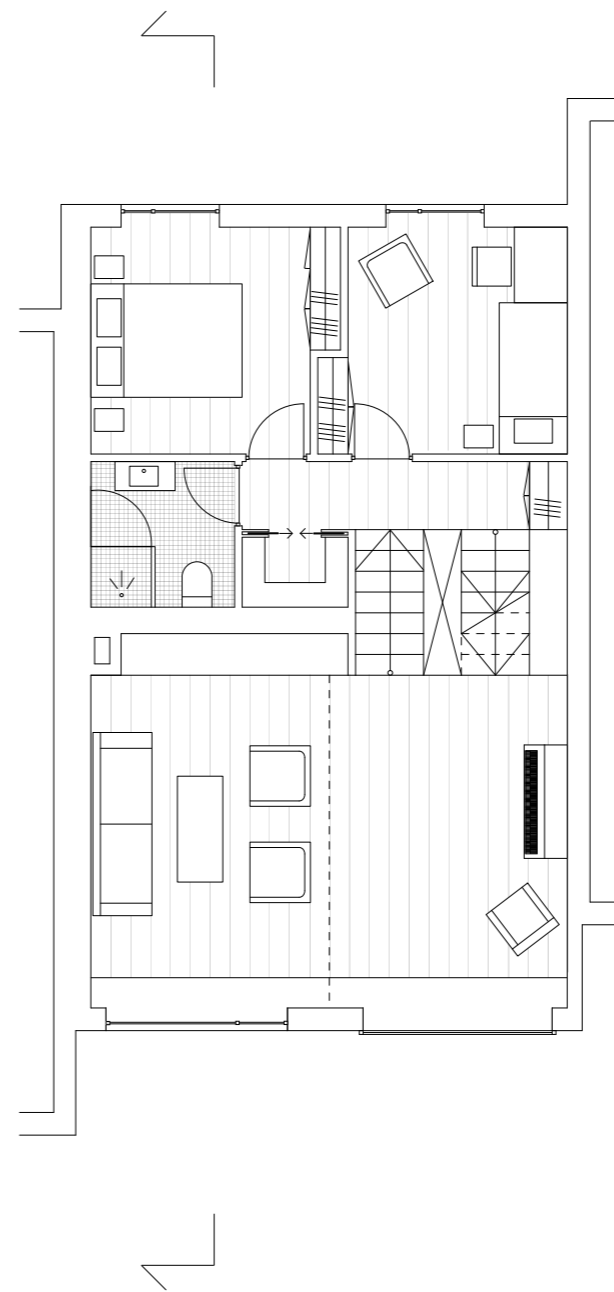
SITUASJONSSNITT



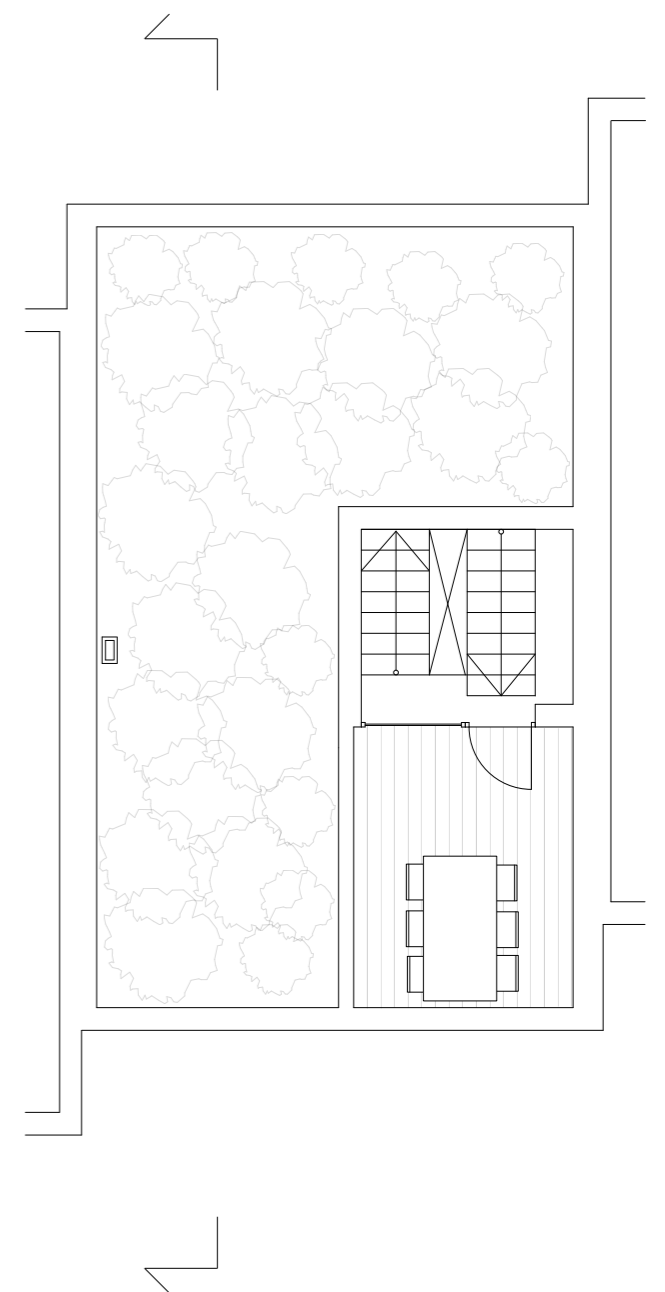
KJELLER



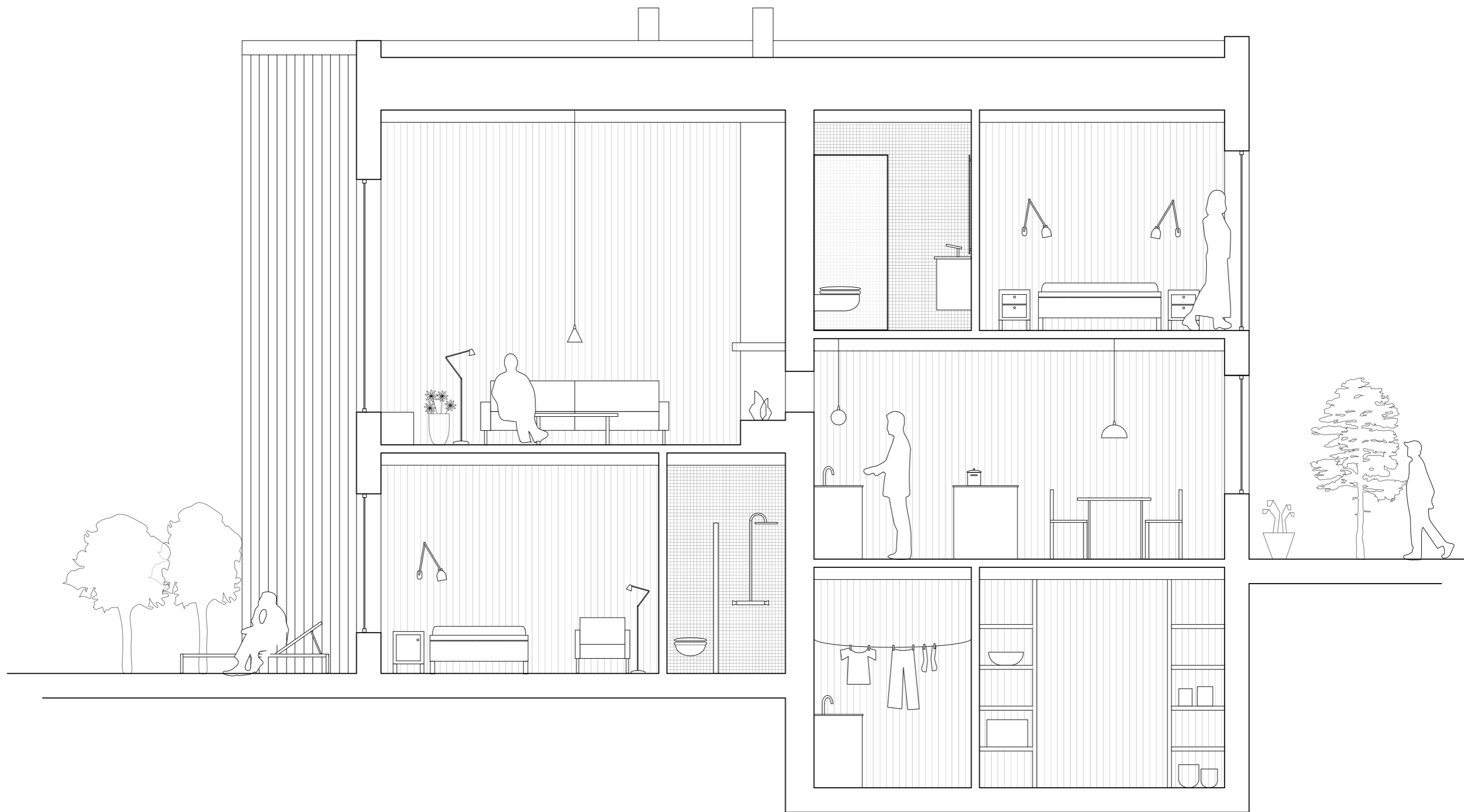
1. ETASJE



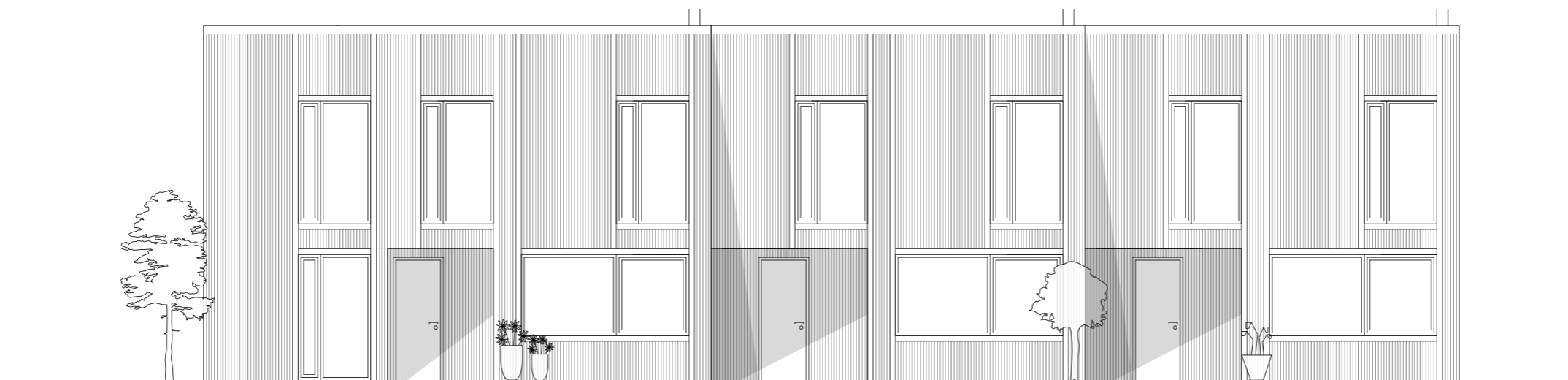
2. ETASJE



TAKPLAN



SNITT BOLIG VEST  
M. 1:50



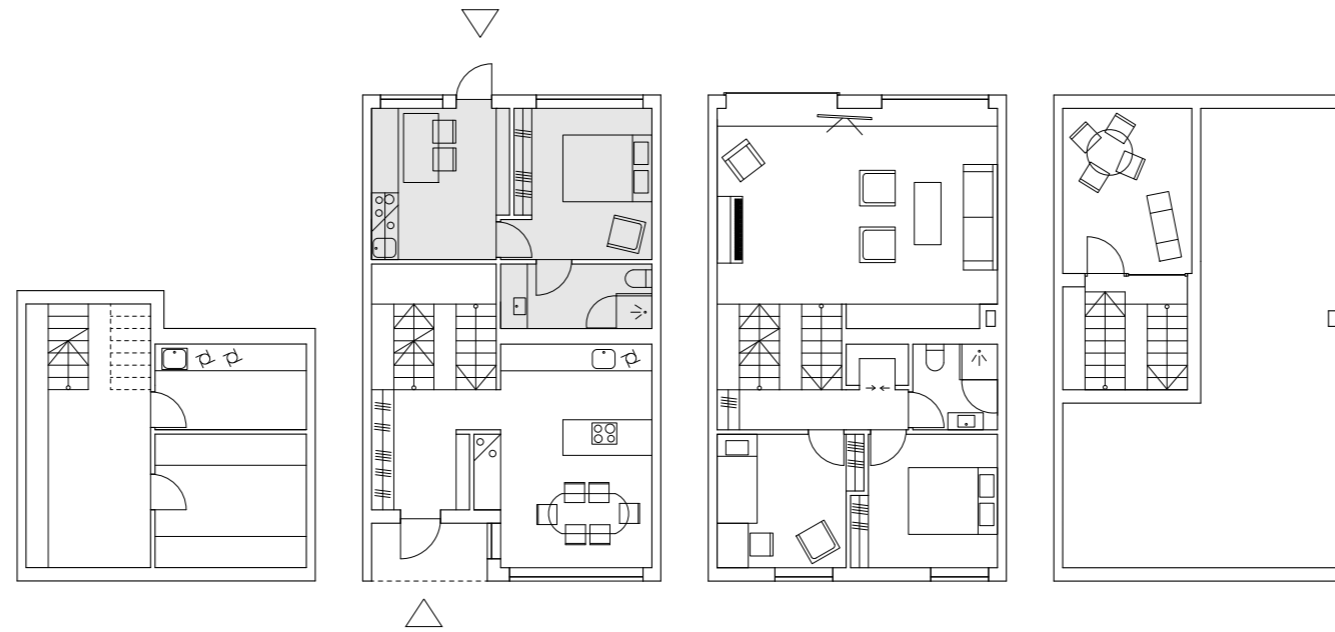
FASADE ØST MOT TUNET

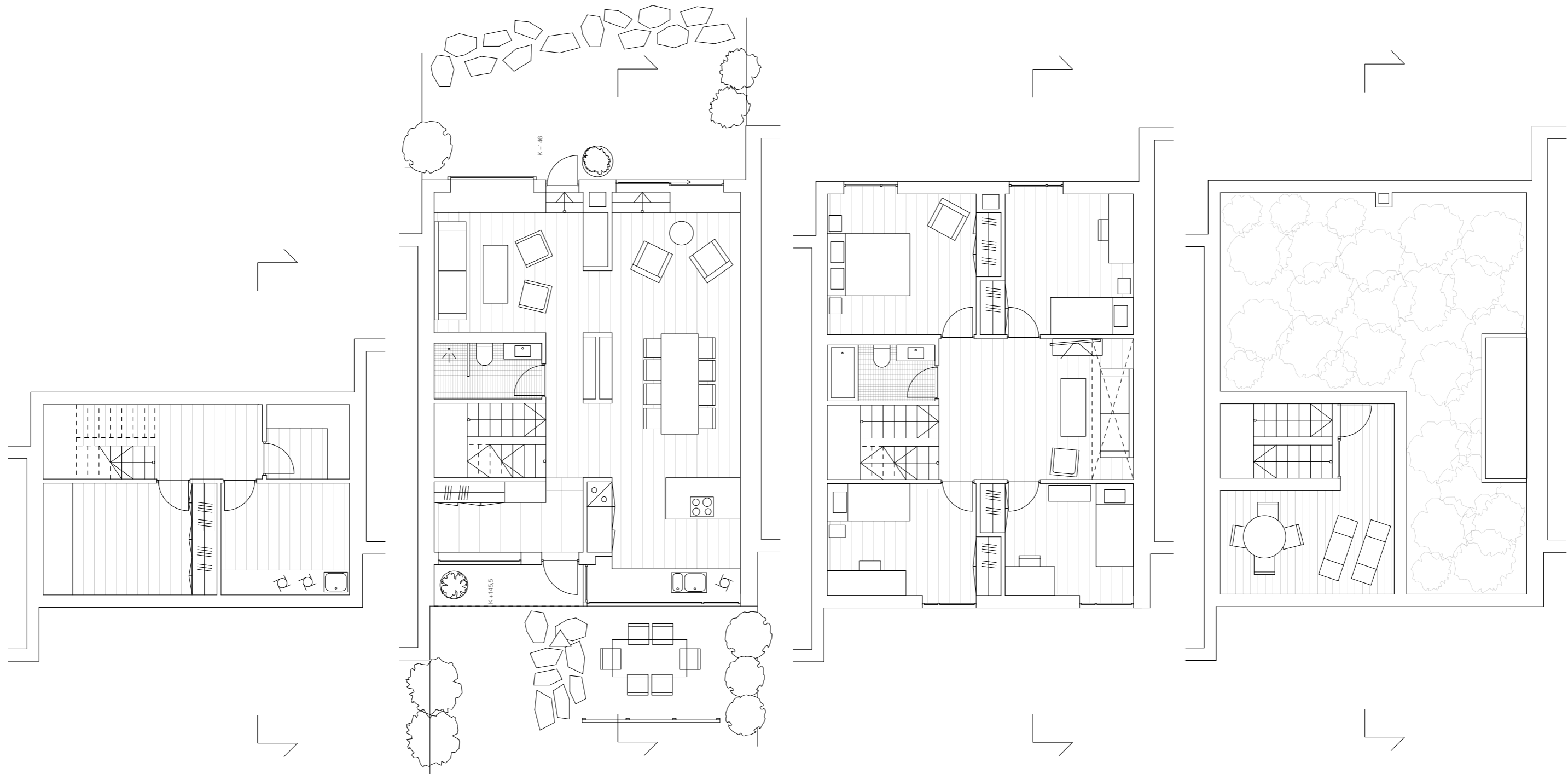


FASADE VEST MOT VESTBRYNET

FASADER REKKE VEST  
M. 1:100

ALTERNATIVE BOSITUASJONER BOLIG VEST





KJELLER

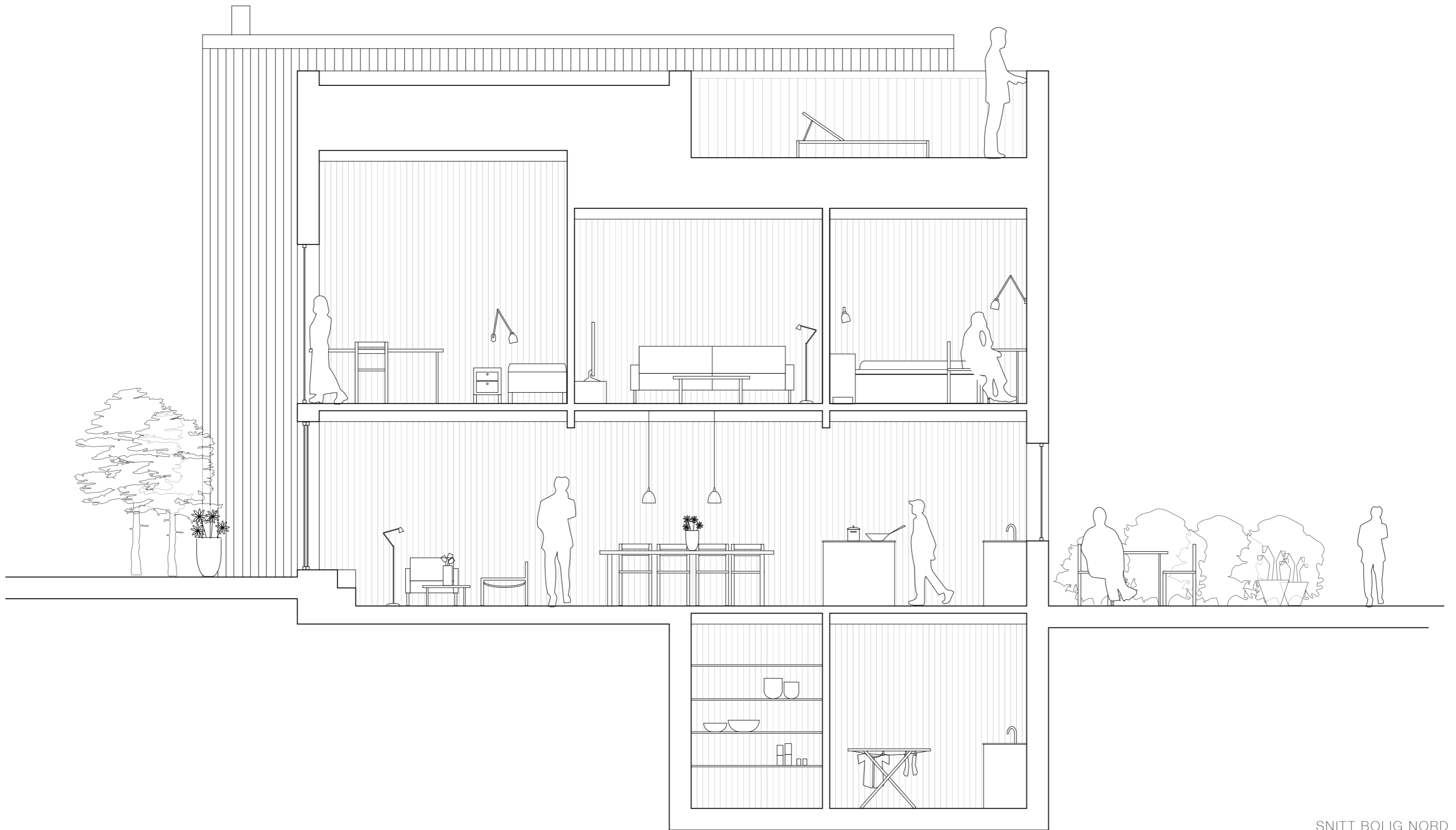
1. ETASJE

2. ETASJE

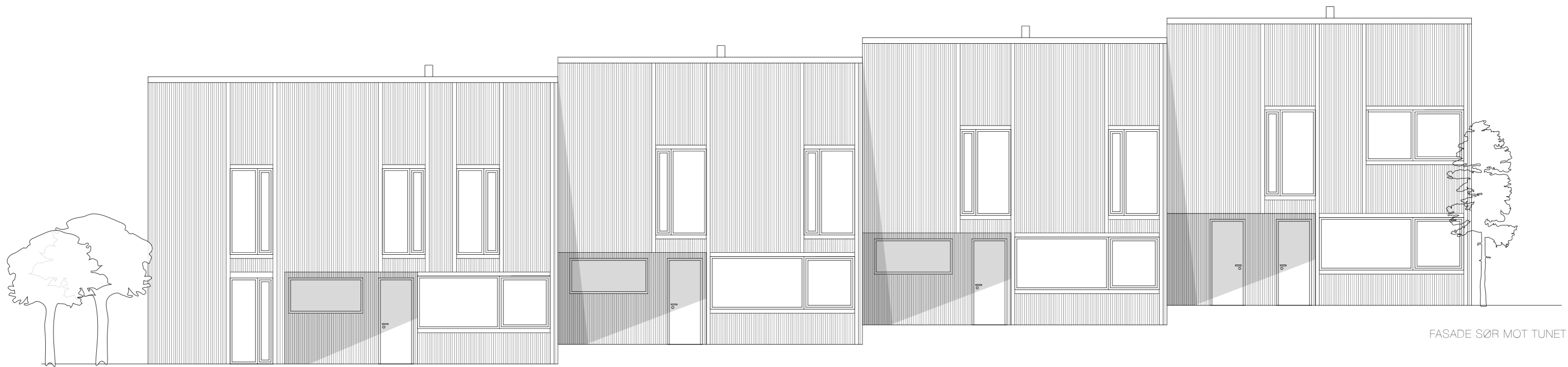
TAKPLAN







SNITT BOLIG NORD  
M. 1:50



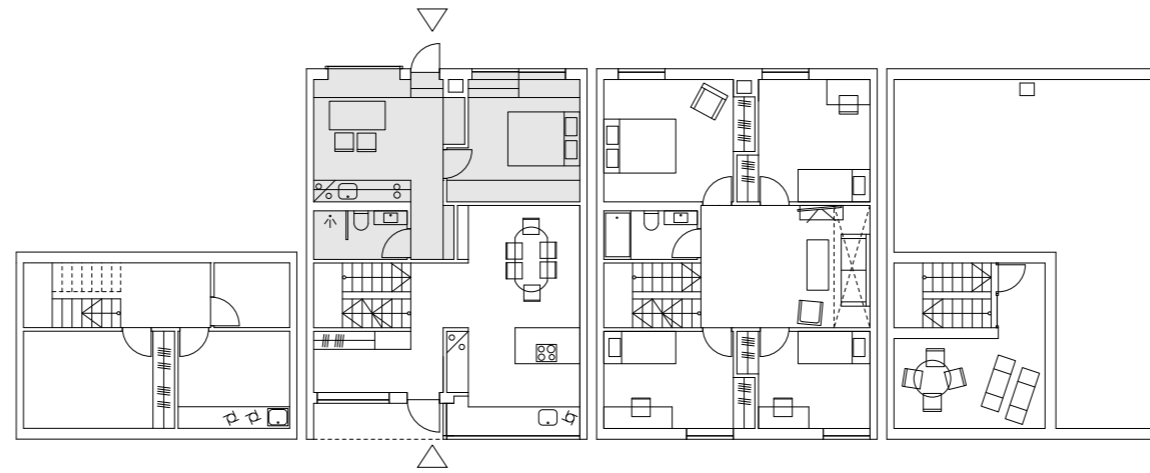
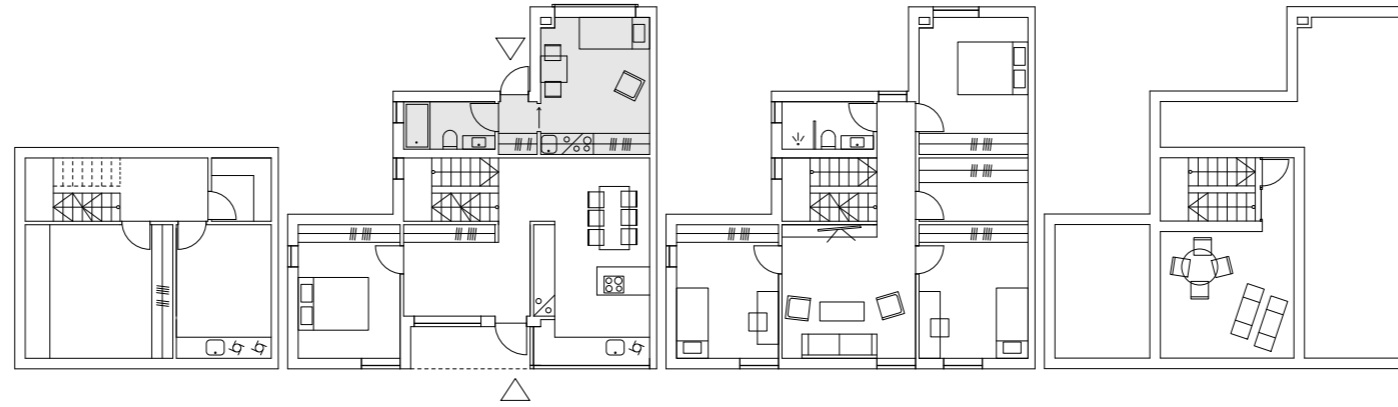
FASADE SØR MOT TUNET

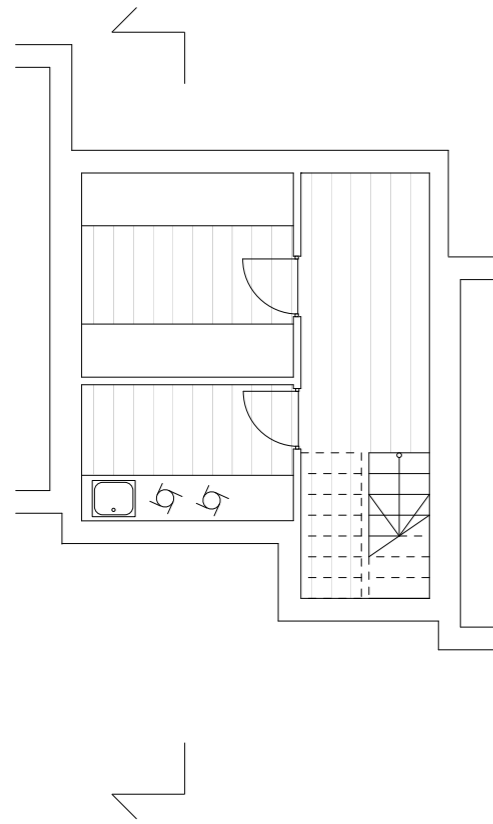


FASADE NORD

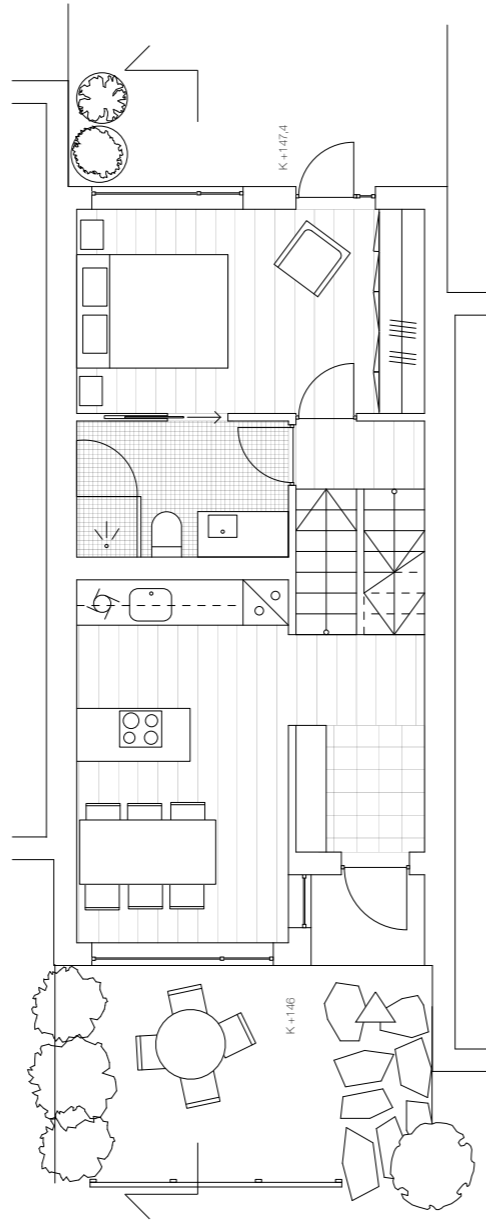
FASADER REKKE NORD  
M. 1:100

ALTERNATIVE BOSITUASJONER BOLIG NORD

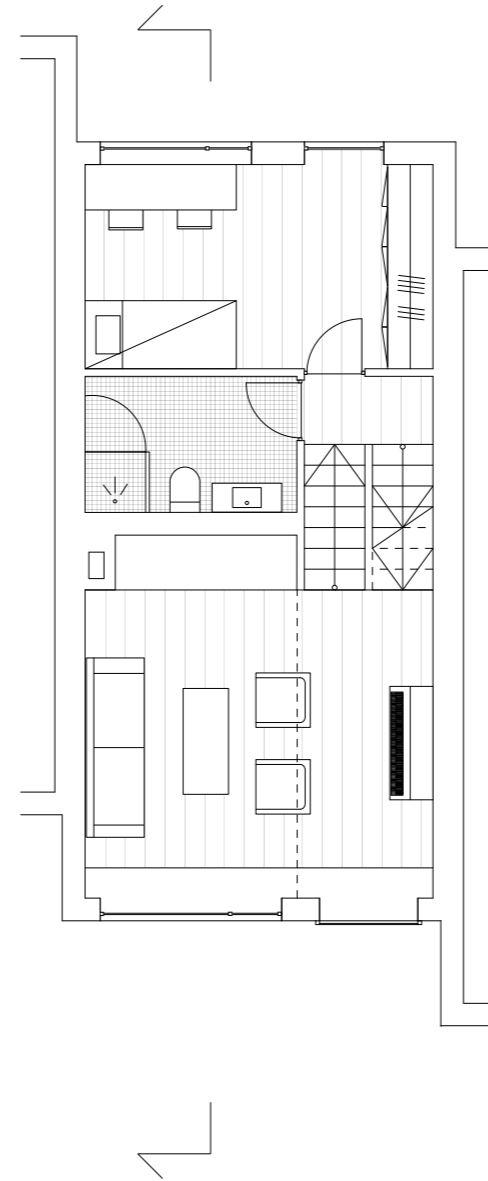




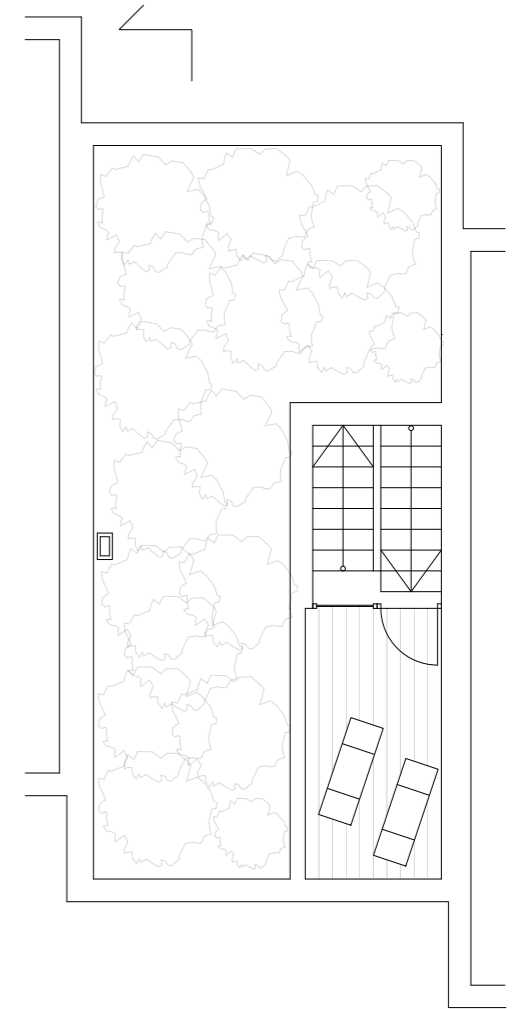
KJELLER



1. ETASJE



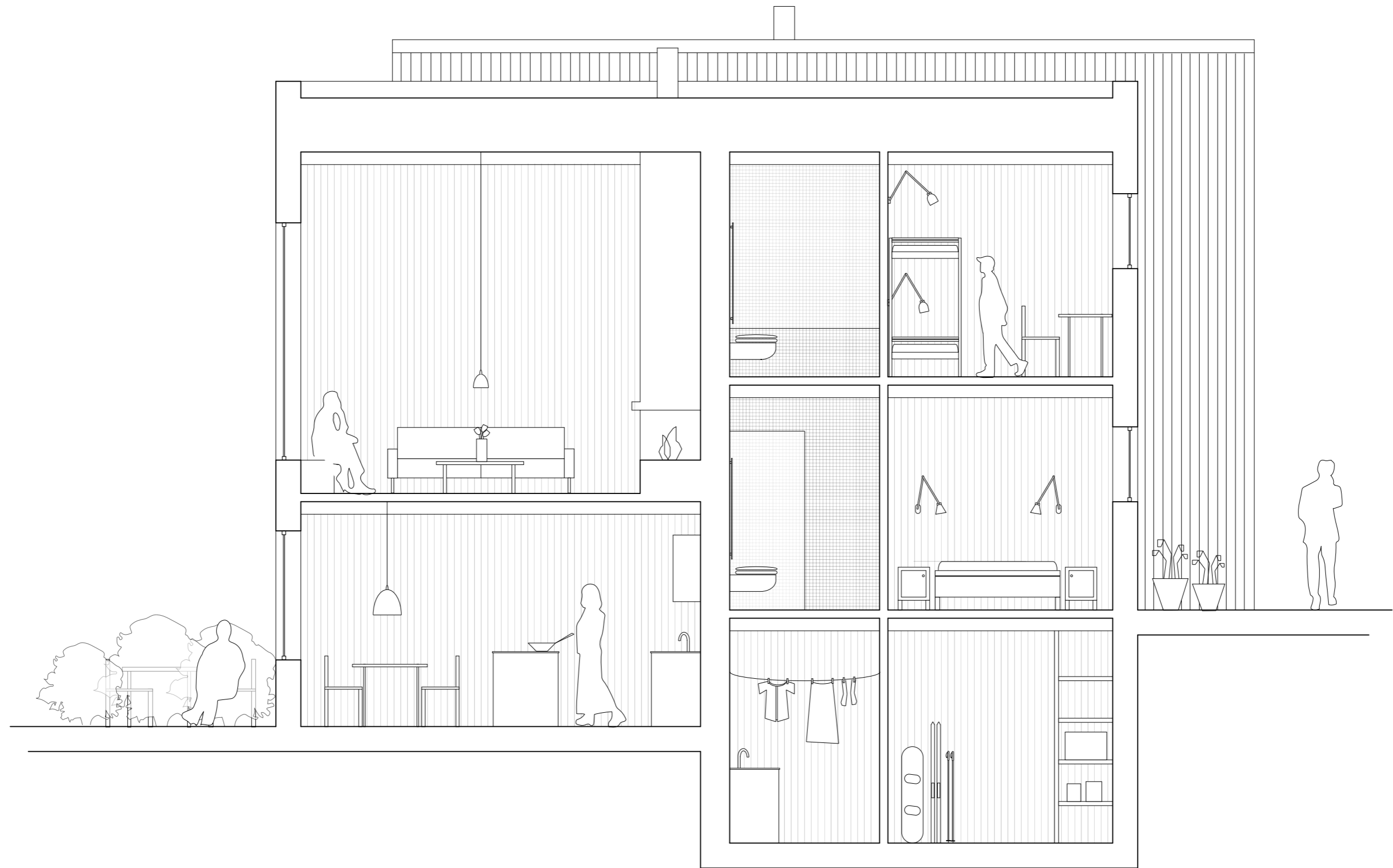
2. ETASJE



TAKPLAN



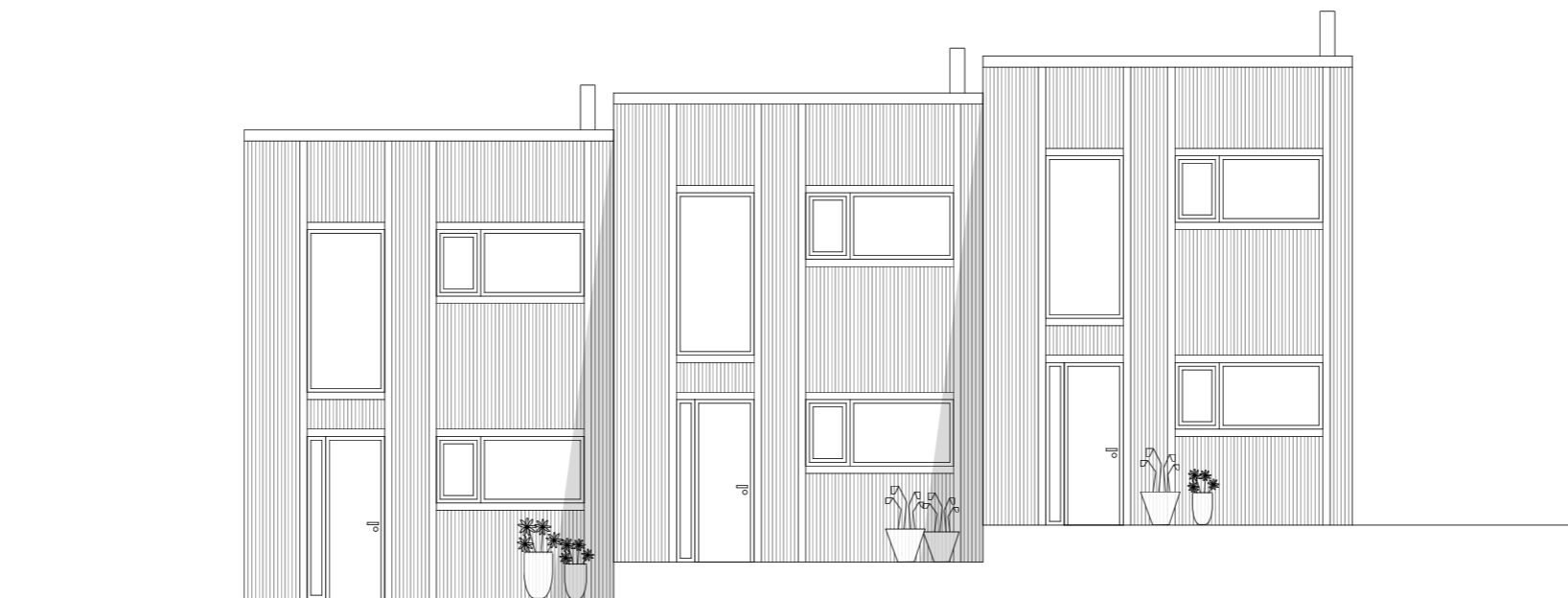
PLAN BOLIG ØST  
M. 1:100



SNITT BOLIG ØST  
M. 1:50



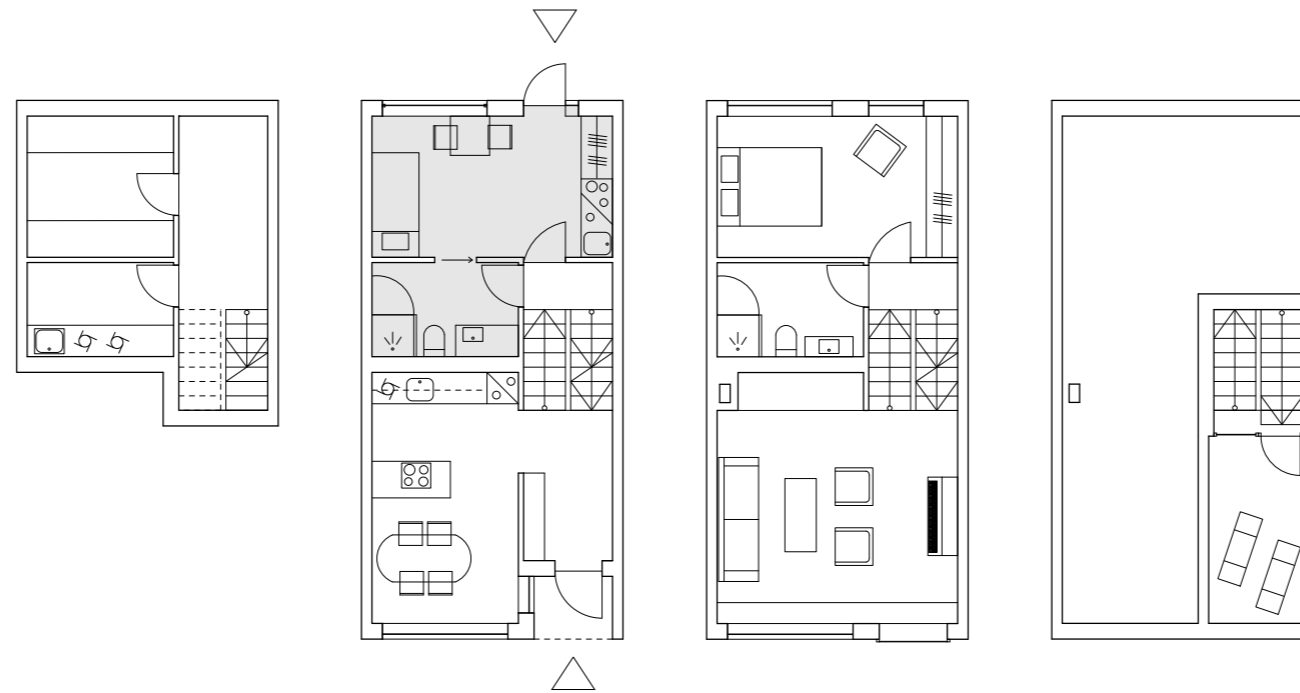
FASADE VEST MOT TUNET

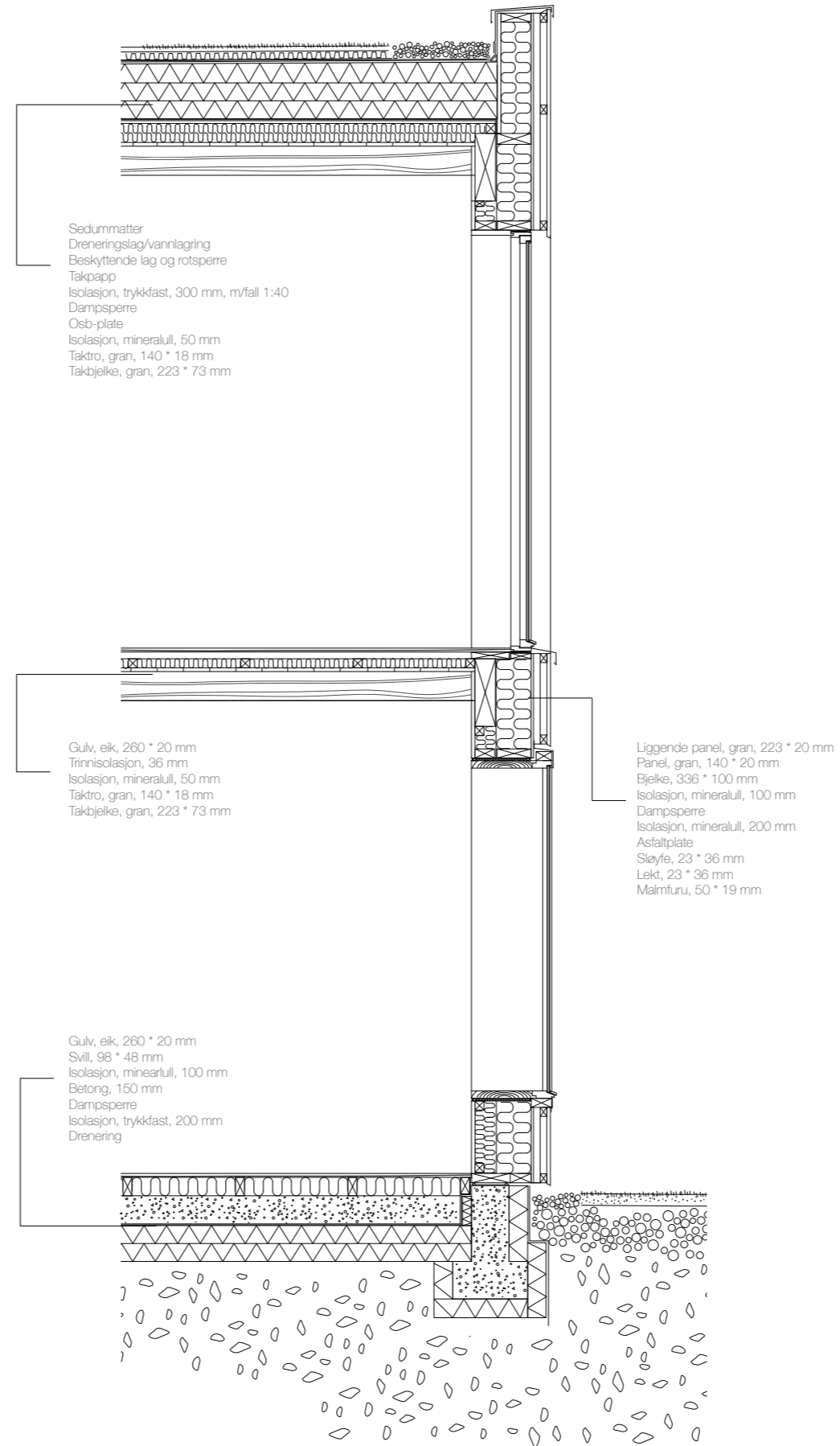


FASADE ØST MOT RINGSHUSVEIEN

FASADER REKKE ØST  
M. 1:100

ALTERNATIV BOSITUASJON BOLIG ØST





DETALJ





MODELLFOTO - ENHET I REKKE VEST M.1:20



MODELLFOTO - ENHET I REKKE VEST M.1:20



MODELLFOTO - SITUASJONSMODELL M. 1:200

## MATERIALPALETT



MATERIALPALETT UTE

Utvendig kledning: malmfuru  
Beslag: sink  
Tak: sedum



MATERIALPALETT INNE

Panel: gran  
Gulv: eik  
Gang: terrazzofliser



MATERIALPALETT PEIS

Fliser på gulv: naturstein  
Peis: tegl  
Vegger: murpuss

## DISKUSJON OM SITUASJON - UKE 19

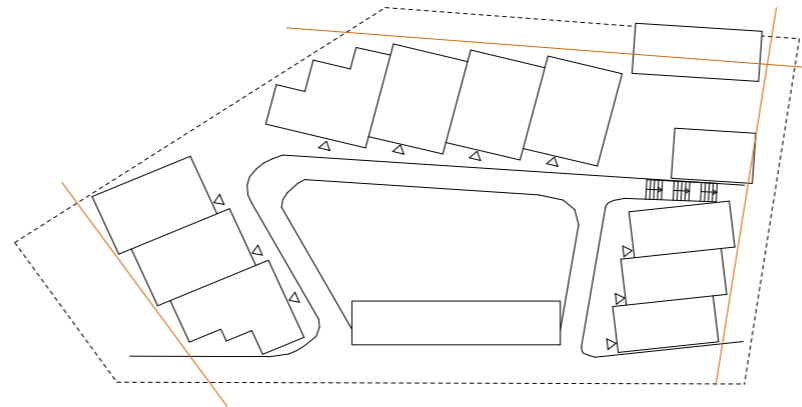
### HVA OG HVORFOR

En ny situasjon har blitt testet ut. Fra å plassere bebyggelsen parallelt med tomtegrensene, forholder nå bebyggelsen seg til et og samme overordnet system - et rutenett.

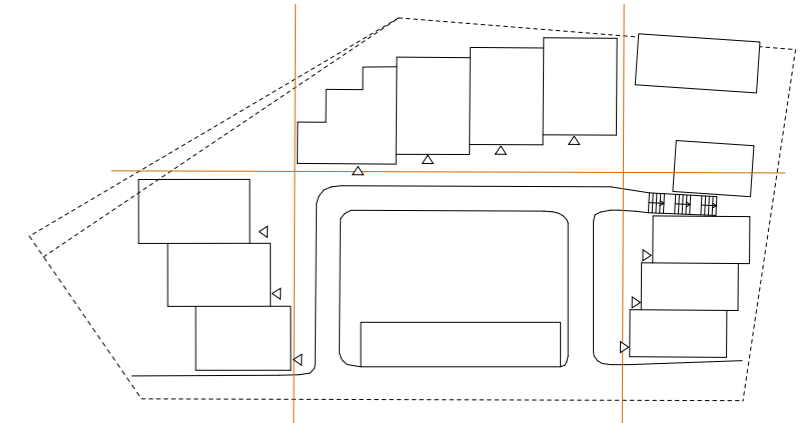
Som konsekvens av dette blir rekke vest berørt. Hjørneboligen som er tegnet ut sør i rekken for situasjonen utformet etter tomtegrenser utgår, da tre boliger med samme bredde blir plassert etter hverandre. For å oppnå en bygningslinje parallelt med veien i Vestbrynet kan boligene utformes med ulike lengder. En enhet med uttegnet lengde på 10,5 meter, en enhet på 9,5 meter og en enhet på 11,5 meter. Enheten på 9,5 meter vil få noe mindre dyp stue, samt soverom og kjøkken. Videre vil enheten på 11,5 meter både få større soverom, kjøkken, bad og stue.

Dette medfører at litt av tomten til Vestbrynet 20 må kjøpes. For å unngå dette kan boligene tegnes ut på nytt. Da med en smalere bredde for å holde seg innenfor tomtegrensen til Ringshusveien 31. En annen løsning er å flytte hjørneboligen til nordenden av rekken.

### PLASSERING AV REKKER ETTER TOMTEGRENSER



### PLASSERING AV REKKER UT IFRA ET RUTENETT





# HUS I HAGE



Text block describing project goals and context.

