

VALG AV TOMT & TOMTEN

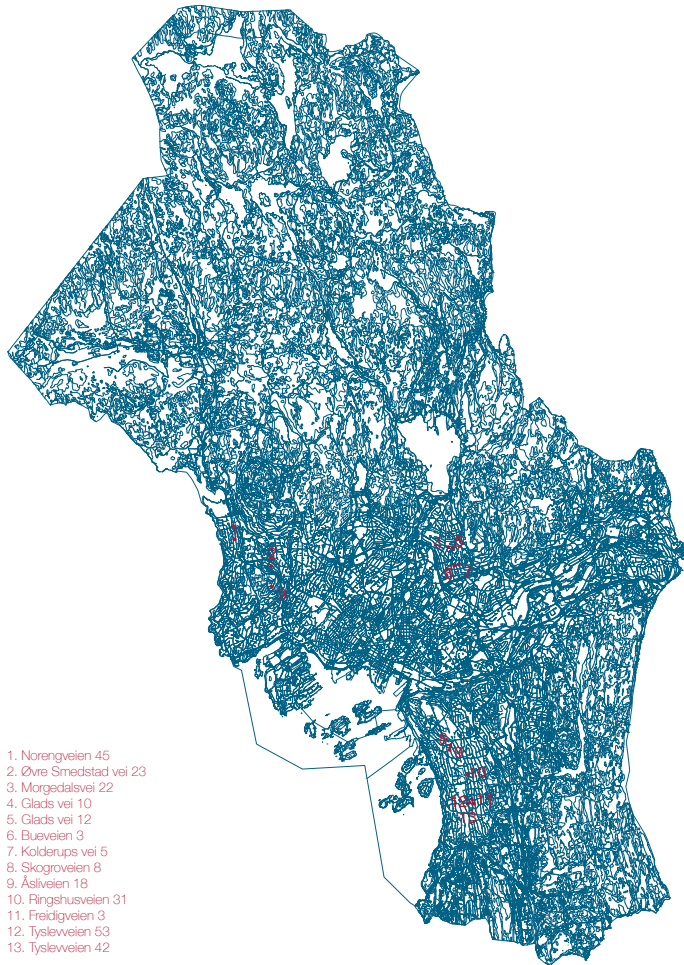
VALG AV TOMT & TOMTEN

HUS I HAGE

MARIE NORRVALL VEGDAHL

VALG AV TOMT

AKTUELLE TOMTER





Bueveien 5, Disen

Mulighet for bolig på tomtegrensen mot Bueveien 3. Med tanke på å bevare kvalitetene til nr. 3 og 5 er lavere bebyggelse aktuelt. Rolig atmosfære i området, sikt mot byen og fjorden.

Tomteareal: 390 m²
Avstand kollektivtransport: 600 m (Disen)
Avstand matbutikk: 650 m
Avstand barnehage: 300 m
Avstand barneskole: 450 m (Disen skole)
Avstand Stortorvet: 5,1 km



Kolderups vei 3, Disen

Mulighet for bolig på tomtegrensen mot Kolderups vei 5. Erstatte og utvide fotavtrykket til garasjen som står der i dag. Sørvestvendt tomt med god utsikt over Oslo by og fjorden.

Tomteareal: 440 m²
Avstand kollektivtransport: 550 m (Disen)
Avstand matbutikk: 600 m
Avstand barnehage: 300 m
Avstand barneskole: 450 m (Disen skole)
Avstand Stortorvet: 5,1 km



Glads vei 12, Grefsen

Mulighet for bolig på tomtegrensen mot Glads vei 16. Erstatte og utvide fotavtrykket til garasjen som står der i dag. Bygge langt og smalt, og trappe boligen med terrenget. Sørvendt tomt med en upåklagelig utsikt og overblikk over Oslo.

Tomteareal: 330 m²
Avstand kollektivtransport: 250 m (Glads vei)
Avstand matbutikk: 750 m
Avstand barnehage: 500 m
Avstand barneskole: 1,1 km (Grefsen skole)
Avstand Stortorvet: 5,4 km



Morgedalsveien 22, Huseby

Dette er en ubebyggt tomt, sett bort fra en garasje som står i det nordøstre hjørnet. Tomten er stor og det er her potensiale for flere boliger. Morgedalsveien ligger på en høyde, det er dermed mulighet for sikt over byen. Rolig område.

Tomteareal: 1230 m²
Avstand kollektivtransport: 550 m (Makrellbekken)
Avstand matbutikk: 500 m
Avstand barnehage: 1,7 km
Avstand barneskole: 2,0 km (Hovseter skole)
Avstand Stortorvet: 6,0 km



Nordengveien 45, Røa

En stor og ubebyggt tomt som vender mot sør-vest. Dette er stor tomt med plass til flere boliger. Rolig gate.

Tomteareal: 1170 m²
Avstand kollektivtransport: 550 m (Vennerstua)
Avstand matbutikk: 750 m
Avstand barnehage: 110 m
Avstand barneskole: 1,7 km (Volsen skole)
Avstand Stortorvet: 8,2 km



Tyslevveien 53, Nordstrand

Mulighet for å bygge mellom Tyslevveien 51 og 53. Byggelinjen i Tyslevveien er repetitiv. På denne tomten er de allerede i gang med å bygge ni nye boliger. Dette inne i hagen og vekk fra det eksisterende gateløpet.

Tomteareal: 520 m²
Avstand kollektivtransport: 750 m (Sæter)
Avstand matbutikk: 500 m
Avstand barnehage: 350 m
Avstand barneskole: 850 m (Munkerud skole)
Avstand Stortorvet: 7,7 km



Tyslevveien 42, Nordstrand

Her er det stort potensiale for en til to boliger sør på tomten.

Tomteareal: 690 m²
Avstand kollektivtransport: 700 m (Sæter)
Avstand matbutikk: 450 m
Avstand barnehage: 300 m
Avstand barneskole: 800 m (Munkerud skole)
Avstand Stortorvet: 7,7 km



Åsiveien 18, Bekkelaget

Åsiveien er i dag en tom tomt klar for utbyggingen. Tomten er stor og har potensial for flere boliger. Tomten heller i vest og har flott utsikt mot Oslofjorden.

Tomteareal: 1030 m²
Avstand kollektivtransport: 500 m (Holtet)
Avstand matbutikk: 500 m
Avstand barnehage: 550 m
Avstand barneskole: 550 m (Bekkelaget skole)
Avstand Stortorvet: 5,5 km



Skogroveien 8, Bekkelaget

Skogroveien ble solgt i juni 2017. Annonsen på finn.no var uten bilder av interiør, kun eksteriør og flyfoto av tomt. Den eksisterende boligen vil trolig bli revet og erstattet med fem til syv nye boliger. Jeg mener at boligen har arkitektoniske kvaliteter som burde bli ivarettatt og at utbyggingen av denne tomten burde gjøres ved tilbygg og seksjonering av den eksisterende boligen.

Tomteareal: 1510 m²
Avstand kollektivtransport: 450 m (Holtet)
Avstand matbutikk: 450 m
Avstand barnehage: 500 m
Avstand barneskole: 500 m (Bekkelaget skole)
Avstand Stortorvet: 5,4 km

Øvre Smedstad vei 23, Huseby

Bygge en bolig til fordel for garasjen som står på tomten i dag. Nabotomten bygger nå 3 boliger på tomten og området fremstår som lite ryddig og noe presset når det kommer til utnyttelse av tomter og ledige arealer.

Bebyggelsesplan

Hente byggelinjer fra eksisterende bebyggelse på tomten. Bygge langs veien. Plassere bygget med samme måneretning og bygningslinje som boligene i Øvre Smedstad vei 21 og 23. Dette kan være med å lage et beskyttet og sør-vest vendt uteareal.

Tanker

Terrengt på tomten heller noe mot vest. Dette kan hentes inn i boligen. Videre tillater ikke tomtens størrelse og eksisterende bebyggelse mer enn en bolig ekstra på denne tomten.

Hvorfor er tomten aktuell?

En naturlig størrelse på en aktuell tomt for fortetting i småhusområder. Denne tomten kan til en viss grad være med på å utfordre nabogrensen.

Fakta

Tomteareal: 1619 m²
Avstand kollektivtransport: 300 m (Holmen)
Avstand matbutikk: 400 m
Avstand barnehage: 2,3 km
Avstand barneskole: 1,1 km (Hovseter skole)
Avstand Stortorvet: 5,9 km

Tomt: 1619 m²
Eksisterende bebyggelse: 198 m²
 $1619 * 20\% = 324 \text{ m}^2$
 $324 - 198 = 108 \text{ m}^2 \text{ til bolig}$



Freidigveien 3, Nordstrand

I Freidigveien er en flott enmannsbolig revet til fordel for fire eneboliger. Med ferdig utarbeide tegninger kan jeg tegne et forslag til boliger her, og videre sammenligne resultatene. Tomten strekker seg fra nord-øst der man finner adkomst, til sør-vest, og skråner slakt mot sør-vest.

Bebyggelsesplan

En rekke mot veien som skaper et skille mellom privat og offentlig sone, et skille mellom adkomst og trygg lek.

Tanker

Nettopp fordi det er tenkt fire enheter på denne tomten tenker jeg at jeg burde komme opp med et alternativ med samme antall enheter. Som en rekke ser jeg at dette kan bli noe presset og fremstå svært lukket fra veien. Dette vil være en utfordringen jeg må arbeide med å bryte ned om dette blir den prosjekterende tomten.

I og med at tomten heller mot sør-vest er det mulig å hente inn nivåforskjellene i boligene.

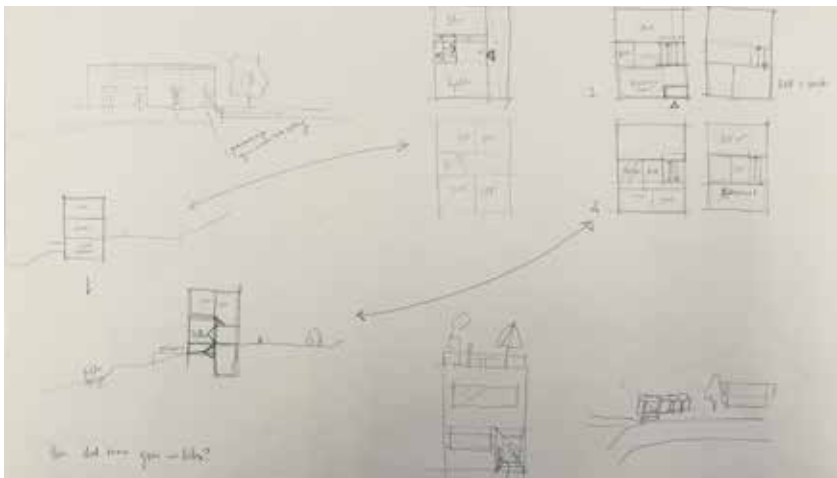
Hvorfor er tomten aktuell?

Tomten er aktuell fordi den representerer en av de vanlige måten å utnytte tomter på – kjøp av bolig med stor tomt som bli revet til fordel for nye boliger. Tomten er også aktuell da den gir mulighet til å sammenligne mitt resultat med et resultat som allerede er i gang med å bygges og der flere av enhetene er solgt.

Fakta

Tomteareal: 1735 m²
Avstand kollektivtransport: 400 m (Freidigveien)
Avstand matbutikk: 650 m
Avstand barnehage: 350 m
Avstand barneskole: 700 m (Nordseter skole)
Avstand Stortorvet: 7,7 km

Tomt: 1735 m²
 $1735 * 20\% = 347 \text{ m}^2 \text{ til boliger}$



Glads vei 10, Grefsen

Mulighet for bolig på tomtegrensen mot Glads vei 8. Bygge langt og smalt, og trappe boligen med terrenget. Glads vei har en kontinuerlig byggelinje mot sør og en upåklagelig utsikt og overblikk over Oslo.

Bebyggelsesplan

Hente byggelinjer fra de to omliggende boligene. Bygge langt og smalt. Opparbeide privat uteareal tilknyttet boligene i Glads vei 10, for videre å legge til rette for et felles uteareal sør på tomten.

Tanker

Denne tomten skråner mot sør og mot utsikten. Boligen kan ta opp nivåforskjellen ved å fremstå som en etasje når man ser boligen fra Glads vei, mens den egentlig består av tre etasjer, der etasje -1 og -2 er med på å hente inn høydeforskjellen. En lang trapp gjennom hele husets lengde vil være med å gi luft til et fellesareal i øverst etasje, og samtidig kan det å bevege seg i trappen inne være med på å gi en følelse av at man beveger seg med det eksisterende terrenget da etasjene vil følge dette.

Videre er det på denne bratte tomten mulig å bevise at det å terrassere terreng kan være med på å danne mer brukervennlige uteareal, til fordel for å verne mest mulig eksisterende markgrunn, da man etter inngrep vil ha like stort areal for overvann å trenge gjennom.

Denne tomten kan også være med å vise at det å utfordre nabogrensen gir mange nye muligheter for fortetting.

Hvorfor er tomten aktuell?

Denne tomten er aktuell for å vise andre mulig måter å fortette på enn det vi ser et flertall av i dag. Her står nabospis og utfordringen av dagens eksisterende tomtegrenser sentralt. I tillegg kan man utfordre paragrafer fra dagens reguleringsplan.

Fakta

Tomteareal: 1264 m²

Avstand kollektivtransport: 300 m (Glads vei)

Avstand matbutikk: 750 m

Avstand barnehage: 500 m

Avstand barneskole: 450 m (Disen skole)

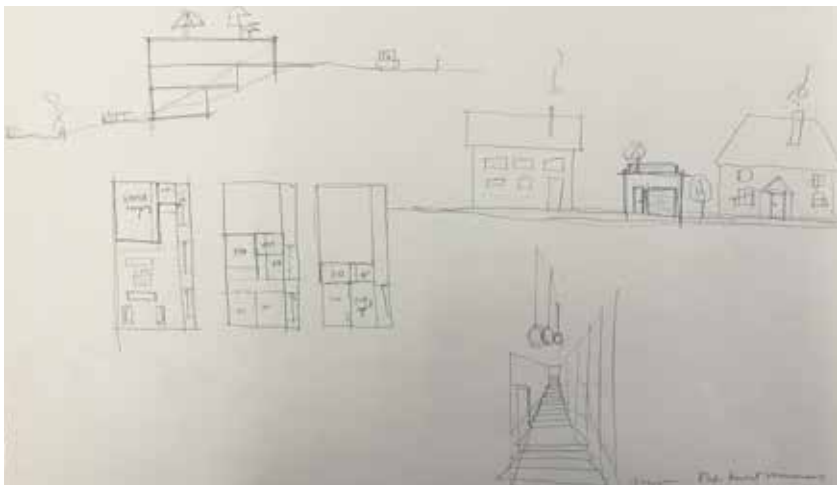
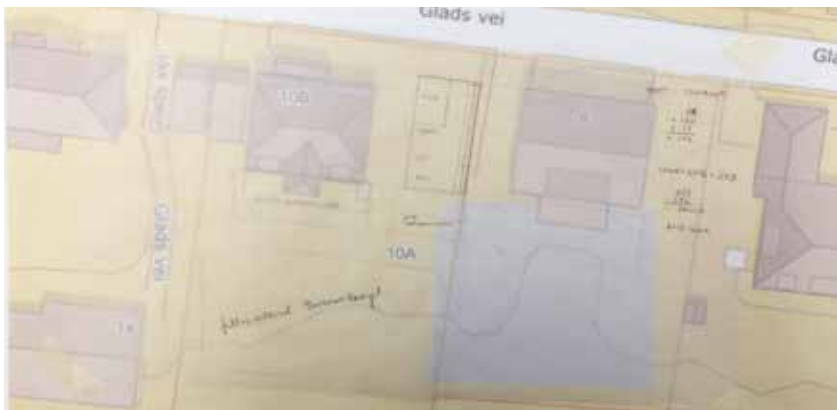
Avstand Stortorvet: 5,4 km

Tomt: 1264 m²

Eksisterende bebyggelse: 172 m²

$1264 * 20\% = 253 \text{ m}^2$

$253 - 172 = 80 \text{ m}^2 \text{ til bolig}$



Ringshusveien 31, Nordstrand

Ringshusveien skal bygges ut med fem nye boliger. Tomten har gode solforhold. Tomten er på sitt høyeste i nord-øst, og strekker seg mellom veiene Vestbrynet og Ringshusveien. Det står to hus på tomten i dag, som er i ferd med å rives – i og med at dette allerede er vedtatt i kommunen ser jeg på det som greit å prosjektere boliger på denne tomten med blank ark, altså uten bebyggelse.

Bebyggelsesplan

To rekker, en langs hver vei. Dette for å tydeliggjøre veien, samt skape et tydelig skille mellom privat og offentlig som kan være på å tilrettelegge for bedre evne til å orientere seg. Felles uteareal mellom rekkene. Garasjeanlegg under boliger i vest/under felles uteareal.

Tanker

Det er søkt om totalt seks boenheter fordelt på 5 boliger for denne tomten. Dermed burde jeg klare å prosjektere 5 eller 6 boenheter. Her vil det være fokus på fellesareal og utearealer som aktiviserer til lek.

To ulike rekker som utformes ulikt. Rekken i øst vil ta opp høydeforskjellen. Under rekken i vest kan man anlegge et felles garasjeanlegg.

Det kan dukke opp spørsmål om valg av tomt og hvorfor jeg ikke velger å verne dagens eksisterende boliger i min oppgaver. Dette må jeg ta tydelig stilling til før jeg eventuelt velger denne tomten.

Hvorfor er tomten aktuell?

Tomten er aktuell fordi den representerer en av de vanlige måtene å utnytte tomter på – kjøp av bolig med stor tomt som bli revet til fordel for nye boliger. Tomten er også aktuell da den gir mulighet til å sammenligne mitt resultat med et resultat som nå søker om rammetillatelse i kommunen.

Fakta

Tomteareal: 2536 m²

Avstand kollektivtransport: 550 m (Lambertseterveien)

Avstand matbutikk: 500 m

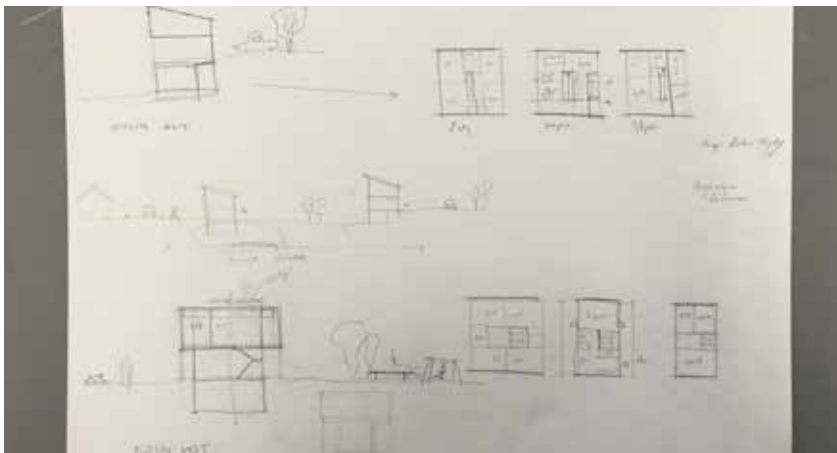
Avstand barnehage: 350 m

Avstand barneskole: 850 m (Kastellet skole)

Avstand Stortorvet: 6,7 km

Tomt: 2536 m²

$2536 * 20\% = 507 \text{ m}^2 \text{ til boliger}$



TANKER ANGÅENDE VALG AV TOMT

I forarbeidet laget jeg en liste over tomter jeg skulle besøke tidlig i semesteret. De aktuelle tomtene fant jeg ved å se på finn.no sine kart og Google Streetview. Etter å ha besøkt områdene og sett på de ulike tomtene viste det seg at flere av tomtene var for små, andre steder at nabotomtene var mer aktuelle og på enkelte tomter var utbygging allerede i gang. Til slutt sto jeg igjen med fire tomter som skilte seg ut. De aktuelle tomtene var Øvre Smedstadvei 23 på Huseby, Glads vei 10 på Grefsen, Freidigveien 3 på Nordstrand og Ringshusveien 31 på Nordstrand.

Ved valg av tomt var det viktig at den var aktuell med tanke på fortettingen som pågår i småhusområder. Aktualiteten til tomten ble avgjort ved å se på størrelsen på tomten og dermed om det var plass til en eller flere enheter. Videre var lokaliseringen av det ledige arealet på tomten med på å avgjøre dens aktualitet. Dette fordi jeg ønsket å prosjektere langs vei og tilrettelegge for felles utearealer, til fordel for å skille ut en kotelettomt.

Jeg anser det å bygge på en tomt med eksisterende bebyggelse, samt å rive eksisterende bebyggelse til fordel for nye bygg som de mest vanlige måtene å bygge ut tomter på. Dette var også med på å avgjøre hva som er en «vanlig» utbyggertomt og som jeg dermed anså som mer aktuelle tomter. Videre var det fint at tomten hadde elementer hvor det var mulighet for å implementere terrenginngrep, tydelige bebyggelsesplaner definert av nabobebyggelse og orientering da dette er grep jeg har lyst til å arbeide med.

Ved valg av tomt har jeg vektlagt det at tomten gir meg positiv motstand og engasjement. Ringshusveien og Glads vei var to tomter som ga meg særlig positivt pågangsmot og stor interesse av å tegne det jeg mener Småhusplanen burde tillate.

Ringshusveien 31 var aktuell da det på denne tomten er gitt tillatelse til å rive eksisterende bebyggelse til fordel for fem nye enheter. Som nevnt, er dette blitt en vanlig måte å fortette på og det representerer en annen diskusjon, nemlig om man skal man rive eksisterende bebyggelse til fordel for ny? Dette ut i fra et miljøperspektiv og et historisk perspektiv. Likevel gir denne tomten, en tomt det er søkt om bebyggelse, men fremdeles ikke behandlet av kommunen (29.01.18), meg en mulighet til å tegne et forslag, og vise at andre bestemmelser medfører noe godt. Videre er det rom for å sammenligne mitt forslag med søkt forslag.

Glads vei 10 kan med andre bestemmelser enn dagens reguleringsverk, og tillatelse til å bygge på tomtegrense, vise potensialet i arealene mellom eksisterende boliger, langs en vei. Dette kan være med på å styrke gateløpet og tilrettelegge for større og sammenhengende grøntområder. Videre kan den bratte tomten tillate terrenginngrep som kan bevise at terrassering av terreng kan være med på å skape gode og oppholdsvennlige uterom. Glads vei 10 har få tilgjengelige kvadratmeter å bygge på og det er kun plass til å bygge én ny bolig på tomten.

Da Ringshusveien 31 tillot mer bebyggelse, ga denne tomten meg en større kompleksitet, noe jeg ønsket å arbeide med. Videre kan det være spennende å sammenligne mitt forslag med det forslaget som nå behandles av kommunen. Dermed har Ringshusveien 31 på Nordstrand blitt tomten jeg skal prosjektere boliger på.

30. januar 2018

RINGSHUSVEIEN 31

HISTORIE

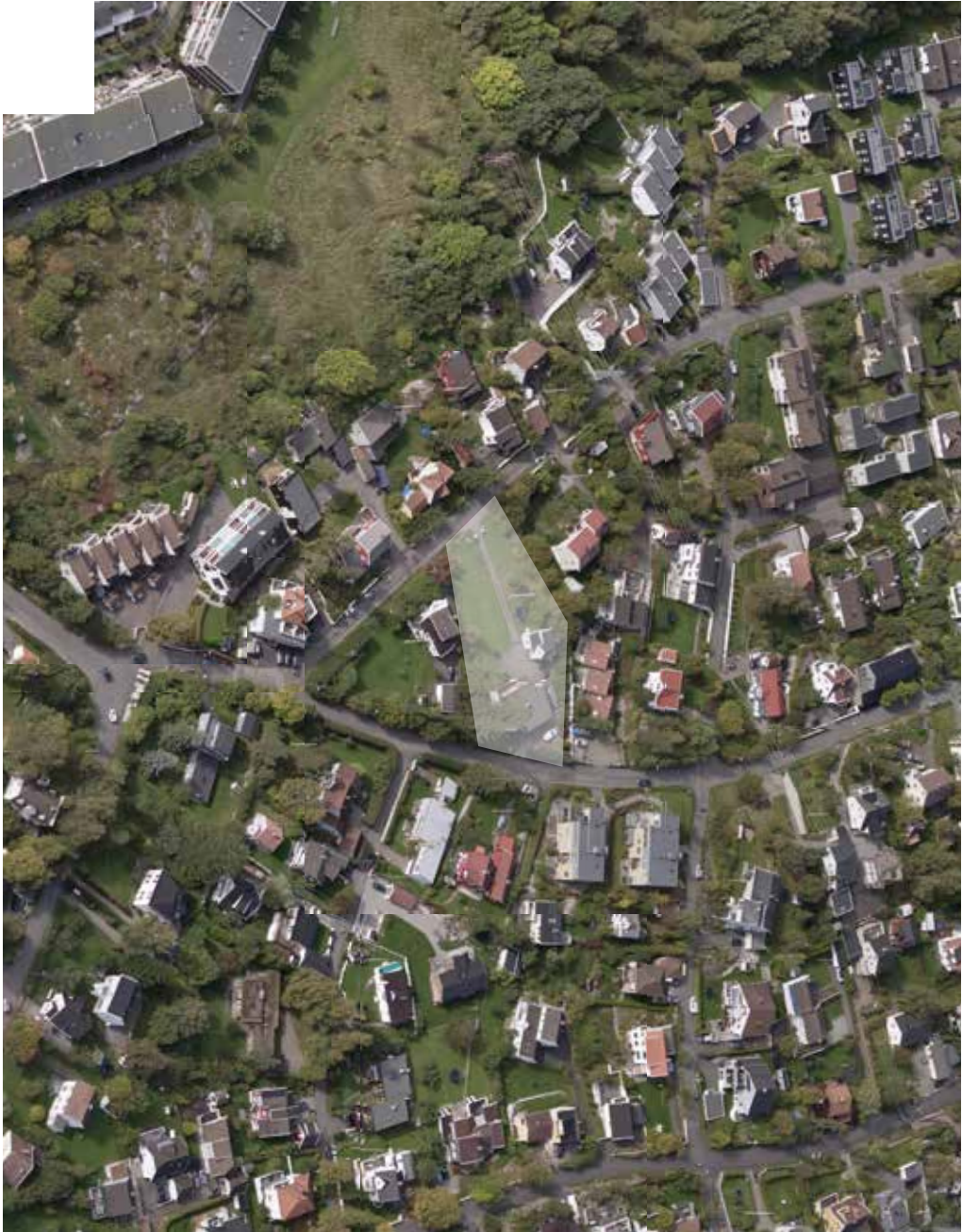
Bydel Nordstrand er en av 15 bydeler i Oslo, og strekker seg fra Gamlebyen i nord til Holmlia og Søndre Nordstrand i sør. I vest grenser bydelen mot Bunnfjorden og i øst grenser Nordstrand mot bydel Østensjø med Østmarka. I og med at bydelen strekker seg i retningen nord-sør og heller mot fjorden i vest, har store deler av bydelen gode lys- og solforhold. Bydelen består av områdene Ekeberg, Bekkelaget, Brattlikollen, Ormøya, Malmøya, Ulvøya, Lambertseter, Ljan og Nordstrand, og har rundt 50.000 innbyggere.

Østfoldbanen fikk stasjon på Nordstrand i 1884, dette var med på å tilgjengeliggjøre Nordstrand som et utfartssted, og villabebyggelse spredte seg oppover åsen på tomter skilt ut fra gårder på Nordstrandshøgda. En annen viktig akse var Den gamle fredrikshaldske kongevei, veien mellom Christiania og Fredrikshald (Halden), som gikk over Nordstrandsplatået og ned Ekebergskrenten til Oslo hospital i Gamlebyen. Veien heter i dag Kongsveien og Ekebergveien, og er fortsatt en viktig akse. Sammen med forstadsbanen, Ekebergbanen (i dag trikk), som ble anlagt frem til Sæter i 1917 og videre til Ljabru i 1941, la dette grunnlag for videre boligbygging på tidligere jordbruksområder.

Ringshusveien befinner seg sentralt i bydel Nordstrand og strekker seg mellom Raschs vei i nord og Lambertseterveien i sør, som begge er viktige forbindelser øst-vest i bydelen. Ringshusveien har nærhet til Lambertseter med senter og T-baneforbindelse til sentrum, og Kastellet med grunnskole og trikk til sentrum. Ringshusveien fikk sitt navn i 1942 av husmannsplassen Ringshus. Det gamle huset på Ringshus ble revet i 1974, og det er i dag ingen rester etter hus eller uthus på den tidligere husmannsplassen.

Det står i dag to hus på eiendommen Ringshusveien 31. Det eldste huset, 31 B, ble oppført som uthus i 1922 og bygget om til våningshus i 1942. Huset fremstår i dag som svært dårlig vedlikeholdt og som teknisk umoderne. Det yngste huset, 31 A, ble oppført i 1970, tegnet av arkitektene AS Gjestvang og Gjestvang. Utvendig synes boligen å være i relativt god stand, mens den innvendig fremstår i dårlig stand og som teknisk umoderne. Byantikvaren har frarådet å rive husene på tomten, men prioriterer ikke boligene så høyt at tiltaket blir forbudt, da boligene representerer mindre typiske sider ved det historiske forløpet som forankrer miljøets samlede verdi. Begge husene har blitt gitt tillatelse til å rives, til fordel for fortetting på tomten.

FLYFOTO AV TOMTEN OG OMRÅDET



NABOLAGET



FOTO AV TOMTEN

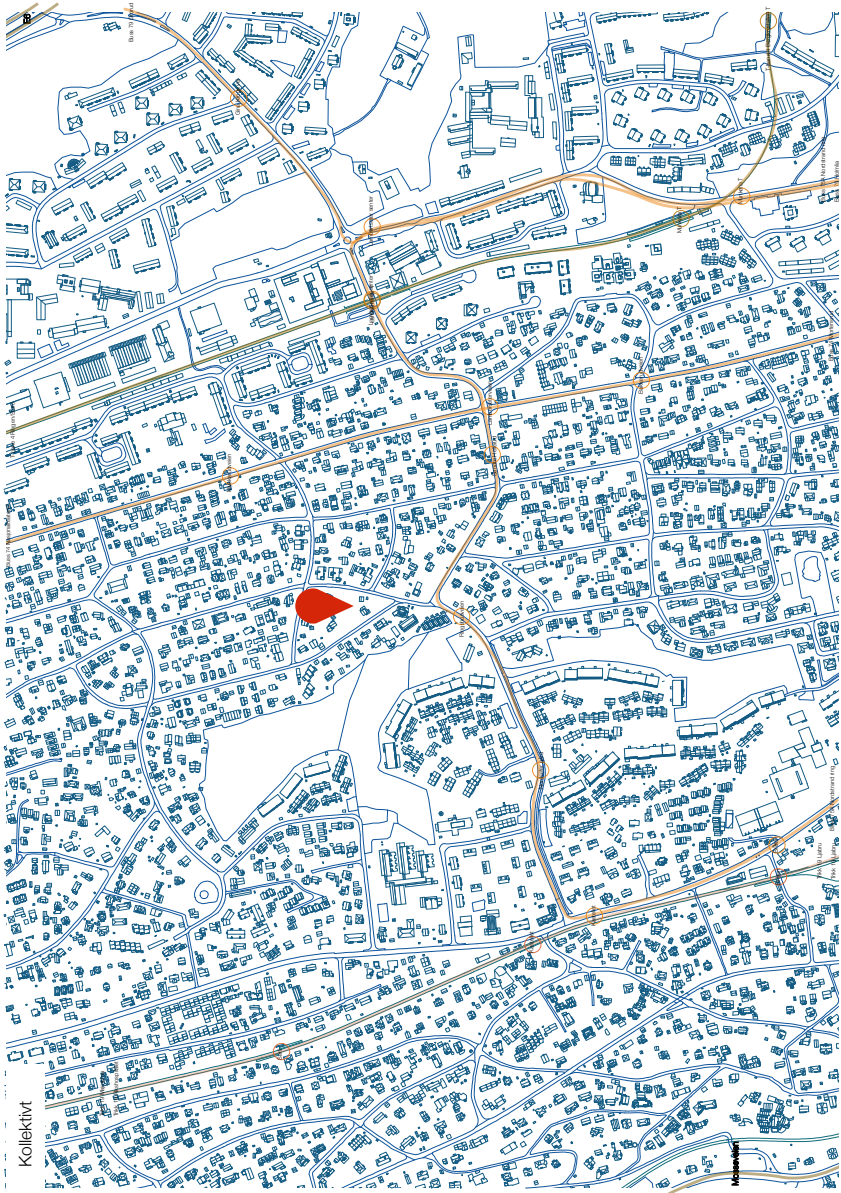


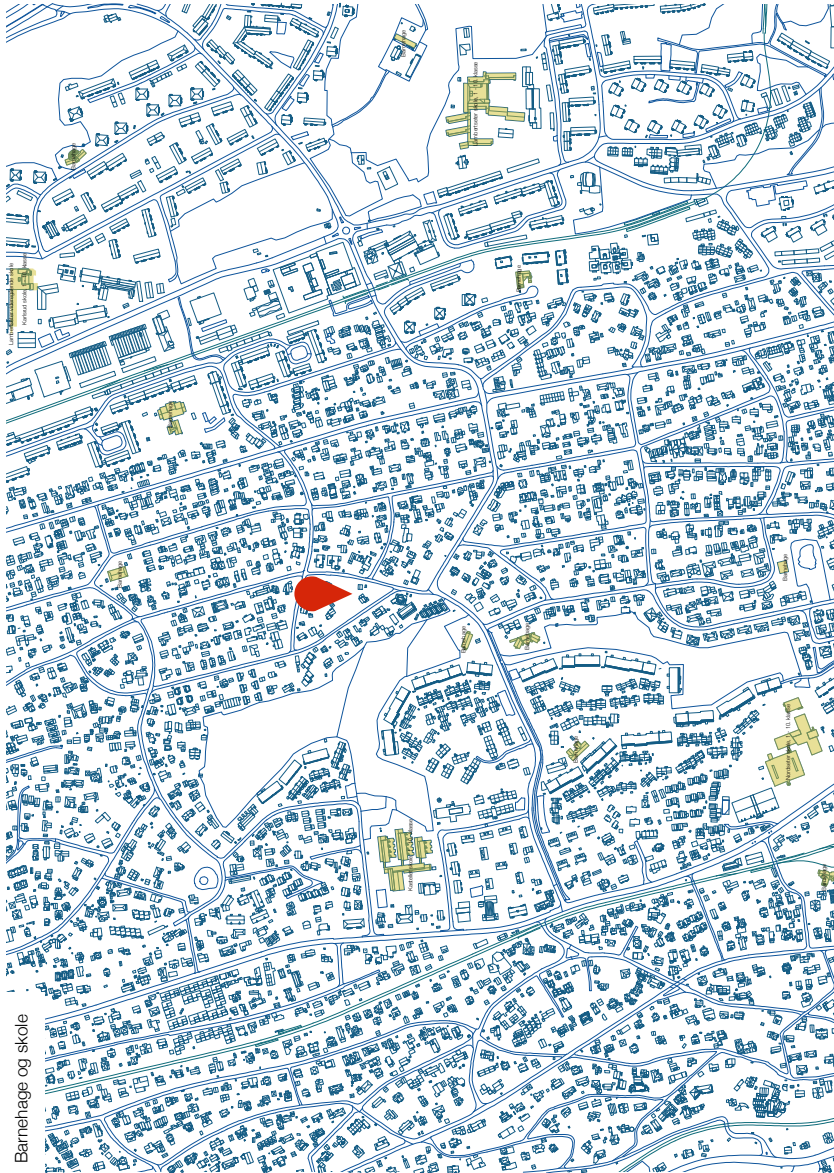


DEMOGRAFI

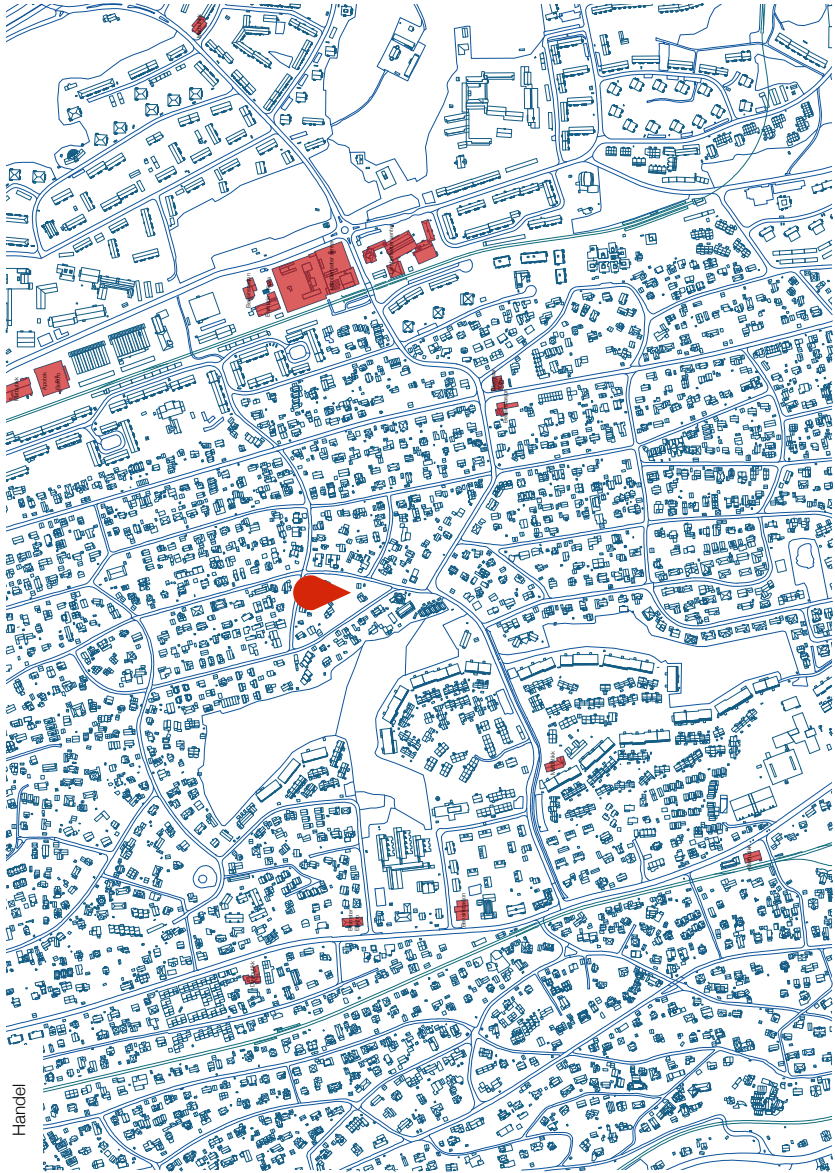
OSLO	BYDEL NORDSTRAND	SAMMENLIGNING
20-29 år = 18 %	20-29 år = 11,5 %	Lavere andel unge voksne i Bydel Nordstrand. Dett er vanlig for Oslo yrte by.
Pris: 66.300 kr pr m2	Pris: 57.000 kr pr m2	Lavere priser i ytterkant av byen.
På flyttefot: 20 %	På flyttefot: 14 %	Man blir boende lenger i Bydel Nordstrand. Kan tyde på stabilitet og mange etablerte.
Eier: 37 % Andel/aksje: 33 % Leie: 30 %	Eier: 52 % Andel/aksje: 31 % Leie: 17 %	Stor forskjell på antall som eier mot andelen som leier.
Aleneboer: 47 % Husholdning u/barn: 30 % 1 barn: 9 % 2 barn: 9 % 3+ barn: 4 % Barnefamilier totalt: 22 %	Aleneboer: 37 % Husholdning u/barn: 33 % 1 barn: 11 % 2 barn: 15 % 3+ barn: 5 % Barnefamilier totalt: 31 %	Stor andel barnefamilier.
Enebolig: 7 % Rekke, 2-mannsbolig: 14 % Blokk, leiegård: 79 %	Enebolig: 19 % Rekke, 2-mannsbolig: 31 % Blokk, leiegård: 50 % Nordstrand Enebolig: 19 % Rekke, 2-mannsbolig: 38 % Blokk, leiegård: 44 %	Bydel Nordstrand er preget av lav bebyggelse, med mange eneboliger og rekkehus.
		Bydel Nordstrand er preget av skolebarn, ungdom og eldre. Det er tilflytting i alderen 20-49 år. Derimot er det en fratilflytting i alderen 50+.

SITUASJON - BYDELEN

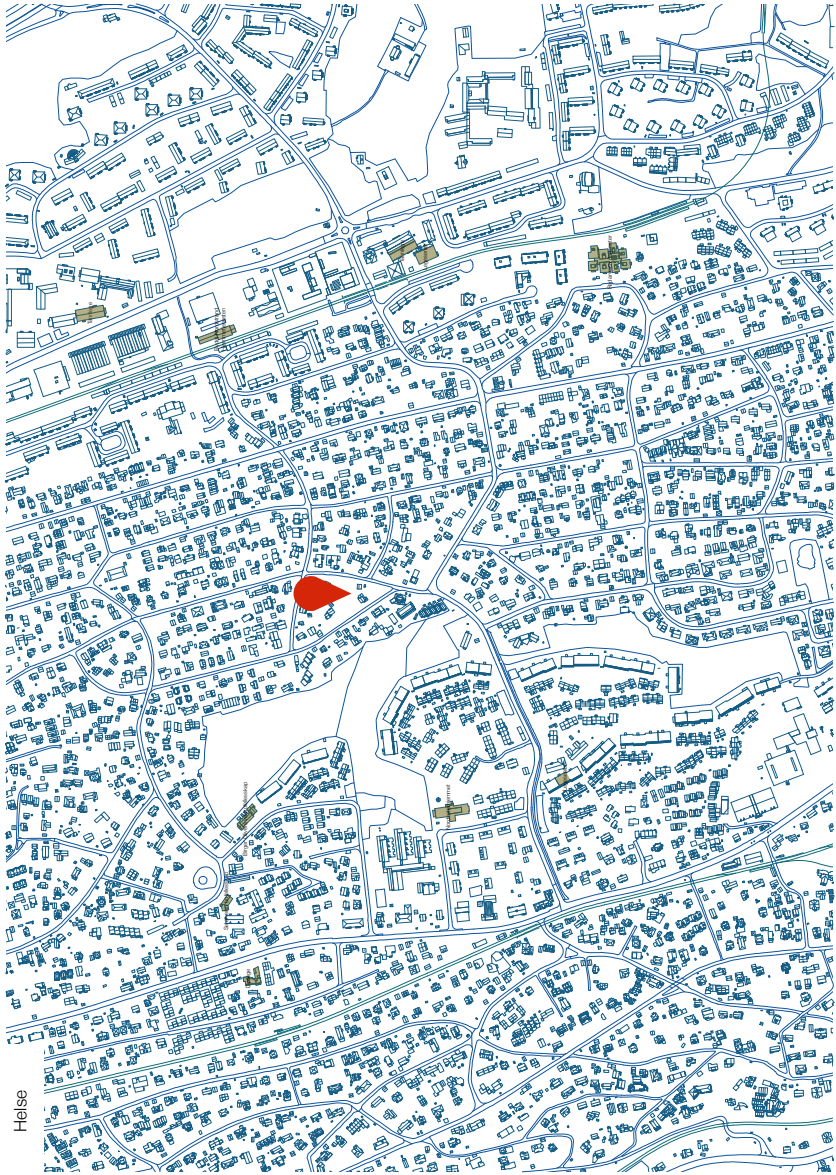


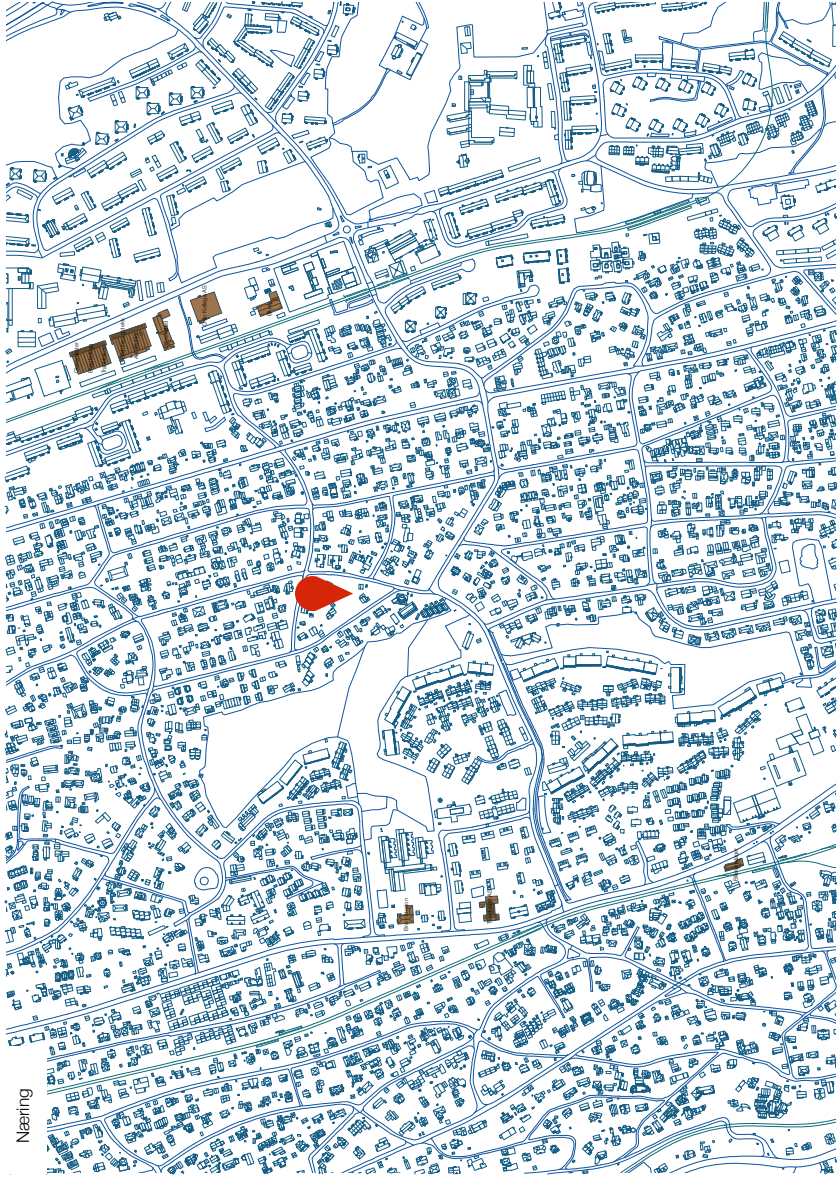


Børnehøje og skole

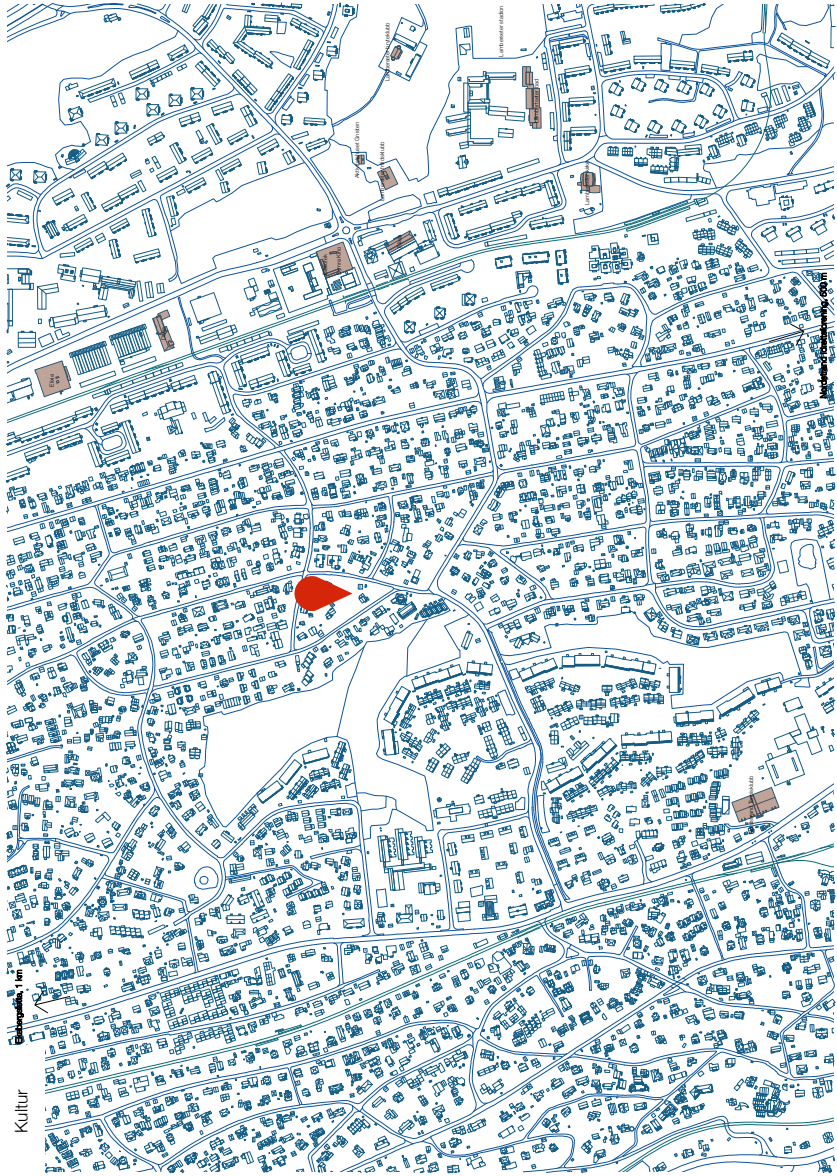


Handel





Nearing





SØKNAD TIL BEHANDLING HOS KOMMUNEN

SØKNAD

I juni 2017 fikk tiltakshaver tillatelse til å rive de to eksisterende boligene som står på tomten Ringshusveien 31. Det ligger nå søknad om å oppføre seks boliger fordelt på fem enheter på tomten. Søknaden er enda ikke ferdigbehandlet. Bildene vedlagt tilhører tiltaket som ligger inne til behandling og er hentet fra Planinnsyn.

