



Areal- og planleggingsplaner

Kommenterte bebyggelsesplaner

Griskehagen, Oslo

Planløsning
A 312.701
Våren 1985

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 arkitekten. Grunnlaget for kommentarene er befaringer, arkitektens redegjørelse og diskusjon av området på fagseminar.

1 BESKRIVELSE

11 Nøkkeldata

Netto tomteareal: Ca. 19,4 da
Brutto golvareal: 7317 m²
Utnyttingsgrad U: ca. 0,39
Antall boliger: 57 stk.
Planvarianter: 4 hovedtyper med påbygg og speilvendinger
Boligstørrelse: 120 m² - 135 m²
Rom pr. bolig: 3 - 6
Kjørbar gangvei: 460 lm, bredde ca. 3 m
Helling av område: 1:14 mot sydvest
Parkerings: Felles parkeringskjeller og to felles parkeringsplasser på terreng
Parkeringsdekning: 1,5 biler pr. bolig
Byggherre: Norsk Olje A/S
Arkitekt: Niels A. Torp A/S
Byggeår: 1983
Adresse: Griskehagen 1 - 57, Oslo 3

12 Tomt og bebyggelse

Griskehagen er en villatomt på 19,4 da i et eldre bolig-område i Oslo. Tomten er lys og heller noe mot sydvest. Utnyttingsgraden er høy, ca. 0,39, etter ønske fra Byplankontoret. Det er ialt 57 rekkehus. Bebyggelsesplanen tar hensyn til eksisterende vegetasjon og den store gamle villaen med uthus. Bebyggelsen følger et «lineært» mønster der rekke med fra 5 til 10 hus er lagt langs kjørbare gangveier. Husene er lagt i varierte grupperinger. Noen steder dannes smale gateløp, andre steder omkranser rekkene åpne plasser.

13 Atkomst og parkering

Området er bilfritt med atkomst fra vest der det er to parkeringsplasser på terreng. Mesteparten av parkeringen dekkes av en parkeringskjeller sentralt i området.



Fig. 13
Griskehagen sett fra atkomsten. Parkeringskjeller under husene til venstre

Oppå parkeringshuset ligger rekkehus og hager som skjuler parkeringsanlegget. Kjørbare gangveier fører fram til husene etter et rasjonelt opplegg med korte veilengder.

14 Utearealer

Fellesarealene er plassert etter to prinsipper, dels inntil den kjørbare gangveien, dels opp mot de private hagene. Arealene har atkomst via smale stier mellom husrekkene eller fra parkeringsplassene. To slike arealer er på ca. 500 og 710 m som er opparbeidet med lekeutstyr og hellelagt for sittegrupper. Bearbeidingen viser tydelig at de er fellesarealer. Fellesarealene eies av en velforening der det er pliktig medlemskap.

Privathagene varierer i størrelse. De minste måler bare ca. 5 m rett ut fra stueveggen. De største måler opptil 15 m. Høy utnyttingsgrad og relativt store fellesarealer er årsaken til de små hagene. Noen hager har gangveien rett foran på sydsiden. Disse hagene er utformet som terrasser som ligger på et høyere plan enn gangveien foran. Nivåforskjellen hindrer innkikk i de små hagene.

15 Hustyper

Rekkehusene som er prefabrikkert i store elementer, er i to etasjer med loft. De er kjellerløse og fundamentert med plate på mark. Det er fire hovedtyper med hovedmål 8 m x 7½ m. Det er mange planvarianter med ulik disponering av oppholdsrom og soverom. Alle husene var ferdigtegnet før beboerne kom inn i bildet. Hele utformingen er detaljbestemt av arkitektene. Lite er overlatt til beboerne.

2 VURDERING

21 Generelt

Utnyttelsen av området er meget høy og ligger i overkant av hva som er tilrådelig med rekkehusbebyggelse. En viktig årsak til at dette har vært mulig, er anordning av det underjordiske garasjeanlegget som dermed ikke beslaglegger tomteareal. Også tomtas naturgitte forutsetninger og dyktig planlegging er medvirkende til et så vidt godt resultat til tross for den høye utnyttelsen.

22 Tomt og bebyggelse

Hele området er gjennomarbeidet med mange detaljer som er med på å skape et titalende miljø. Ved utarbeidelsen av bebyggelsesplanen ble det tatt hensyn til eksisterende vegetasjon. Til tross for store terrengarbeider har det derfor lyktes å beholde en del av de gamle trærne som fortsatt setter sitt preg på området. Terrengbehandlingen er nøye planlagt og godt tilpasset bebyggelsen, til dels ved bruk av støttemurer i naturstein.

Området er et godt eksempel på lineær bebyggelse med høy tetthet. Husene ligger i linjemønster i varierte komposisjoner med vekslende åpne og trange partier. De fleste husene har en attraktiv beliggenhet.

23 Atkomst og parkering

Beliggenheten av den underjordiske garasjen og de to parkeringsplassene ved Dalsveien sparer den største delen av området for sjenanse fra biltrafikken. Større avstand mellom parkeringsplassene og bebyggelsen ville imidlertid vært en fordel. Gangavstanden fra parkeringen til de fleste av boligene er akseptabel.

24 Utearealer

De minste privathagene kunne med fordel vært noe større, men terrassering av terrenget og balkonger kompensere for dette. Plasseringen av fellesarealer (lekearealer) på hagesiden kan gi sjenanse og konflikter ved bruk. Giskehagen er et såvidt nytt område at dette ikke er blitt nærmere undersøkt.

25 Hustyper

Det er lagt stor vekt på å unngå monotoni, og til tross for at husene er prefabrikkert, har dette lyktes meget godt. Variasjoner er bl.a. oppnådd ved bruk av boder, mellombygg, altaner, karnapper, terrasser overdekket med spisse saltak, utvendige trapper og tårn. Materialvalg og fargesetting er tilpasset den eksisterende bebyggelsen og de eldre husene midt i området. Panelet i rekkehusene er av en spesiell type som gir inntrykk av å være 10" kledning. Husgruppene er beiset mørke i rødt eller sort, hvilket medvirker til variasjon og samtidig understreker de forskjellige gruppenes identiteter.

3 REFERANSER

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



Fig. 24

En lineær utbyggingsform kombinerer her en høy utnyttelse med et godt bruksmessig resultat. Det er to typer fellesarealer, dels park/rydarealer ved gangveiene, dels oppholdsarealer som støter inntil private hager.



Fig. 25

Tre rekkehusboliger bygd sammen. Utvendig varierer de med boder, verandaer og en stor, tverrstilt gavl som gir markert variasjon.