

Kursusopgave i faget Anlægstyper.

Odder Villaby

- et eksempel på tæt-lavt boligbyggeri
i en landkommune

Lise Schmedes Ha 254

Afdelingen for Have og Landskab

Januar 1980

INDLEDNING.

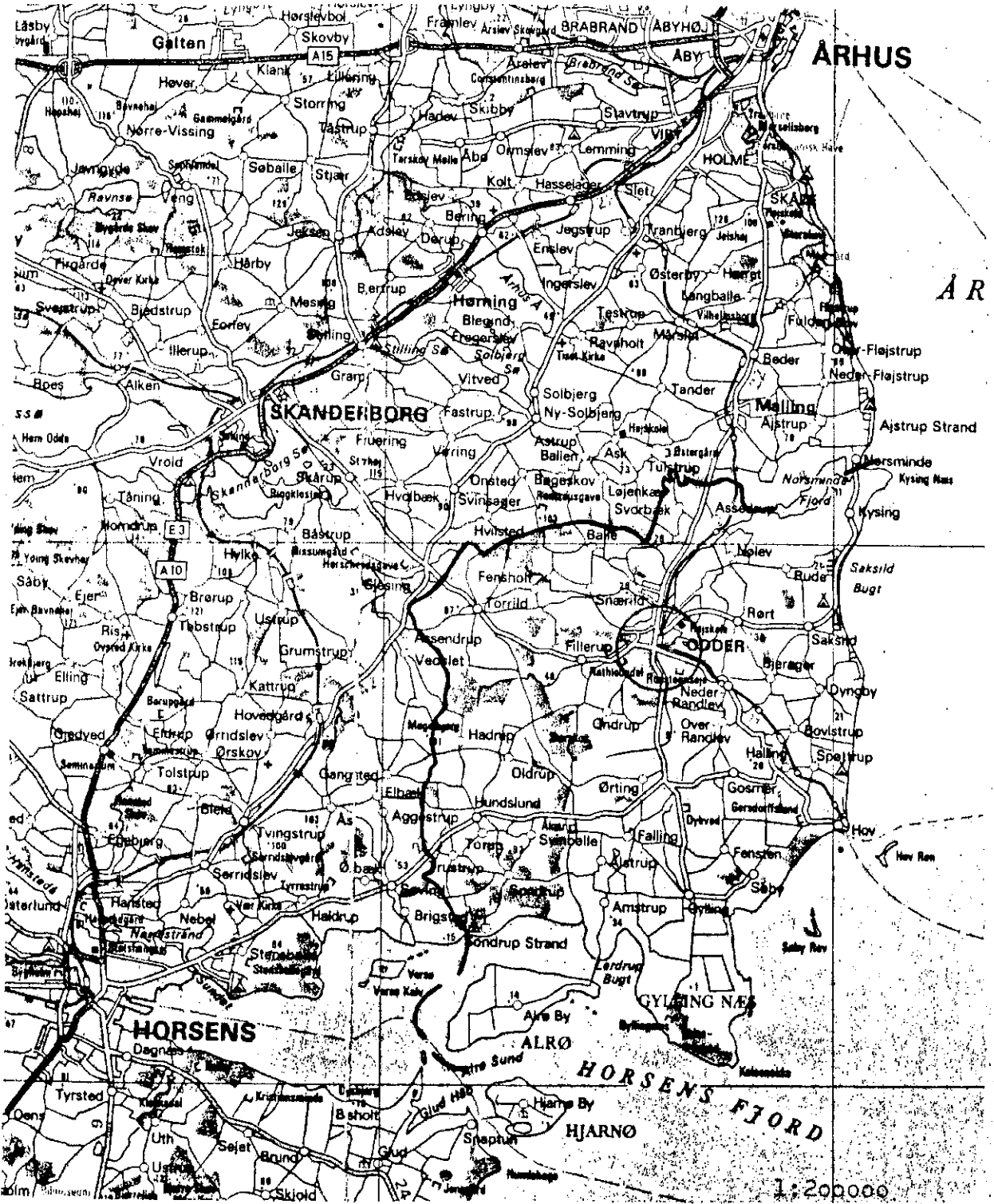
En stor del af det boligbyggeri, som udføres i dag, er tæt-lavt byggeri. Efter at have set en del og have læst om flere eksempler på sådant byggeri i Københavnsområdet, fik jeg lyst til at undersøge, hvorledes sagen er blevet grebet an i en landkommune, hvor det at bygge tæt-lavt er noget ganske nyt. Som eksempel har jeg valgt Odder kommune i Århus amtskommune. Ganske vist har man her enkelte steder før bygget rækkehuse, men Odder Villaby, som det nye tæt-lav byggeri hedder, er det første eksempel på, at husene i bebyggelsen er blevet grupperet.

Hår valget er faldet på Odder, skyldes det dels, at jeg er opvokset i denne kommune og derfor har et ret godt kendskab til den, dels at jeg mener, at den i det store og hele er repræsentativ for Danmarks landkommuner.

ODDER KOMMUNE.

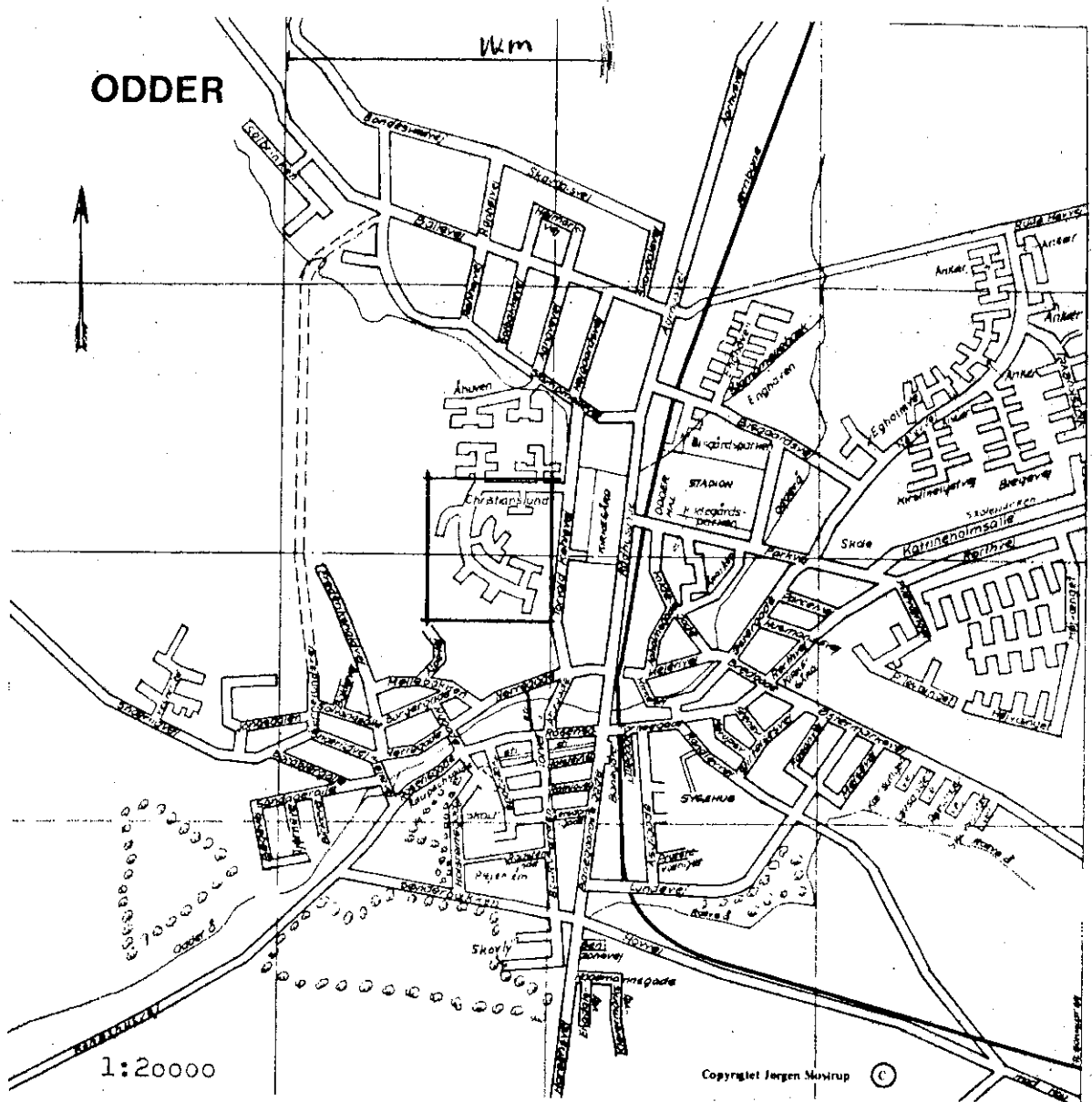
Areal : 22506 ha

Folketal 1.1.1979 : 17385



4,25 x 200
985000 km

LIDT OM ODDER BY.



Odder er en stationsby på privatbanen Odder - Århus. Byen har ca. 8000 indb. Odder er en af Danmarks største byer uden status som købstad. Den ligger i et tætbeholdt og frugtbar landbrugsområde, og er derfor en vigtig oplandsby med en del industri. Af større institutioner kan nævnes amtssygehus, to kommunale skoler, privat skole, musikskole, stadion, idrætshal og svømmehal.

Byen ligger dels i en tunneldal, dels på dennes skrænter til morænelandet.

BOLIGBYGGERI I ODDER.

I Odder har man primært satset på parcelhusbyggeri ved byudvidelsen. Der er 5 mindre etagehusbebyggelser i byen, men for et par år siden viste der sig så store vanskeligheder med at udleje disse lejligheder, at kommunalbestyrelsen besluttede at ophøre med at bygge etageejendomme. I stedet er man nu flere steder i byen begyndt at bygge tæt-lavt byggeri, bl.a. på Christianslund.

OMRÅDET CHRISTIANSLUNDS HISTORIE.

Christianslund er et tidligere teglværksområde med mange afgravningsskrænter. På den del af området, som ikke har været gravet op, har der til byggeriets start været drevet landbrug.

ODDER VILLABY.

På området Christianslund er der tidligere bygget et traditionelt parcelhuskvarter. På den øvrige del af området skal Odder Villaby bygges.

Odder Villaby dækker, når den er færdigbygget, et område på ca. 10 ha, når kun de til bebyggelsen hørende friarealer medregnes.

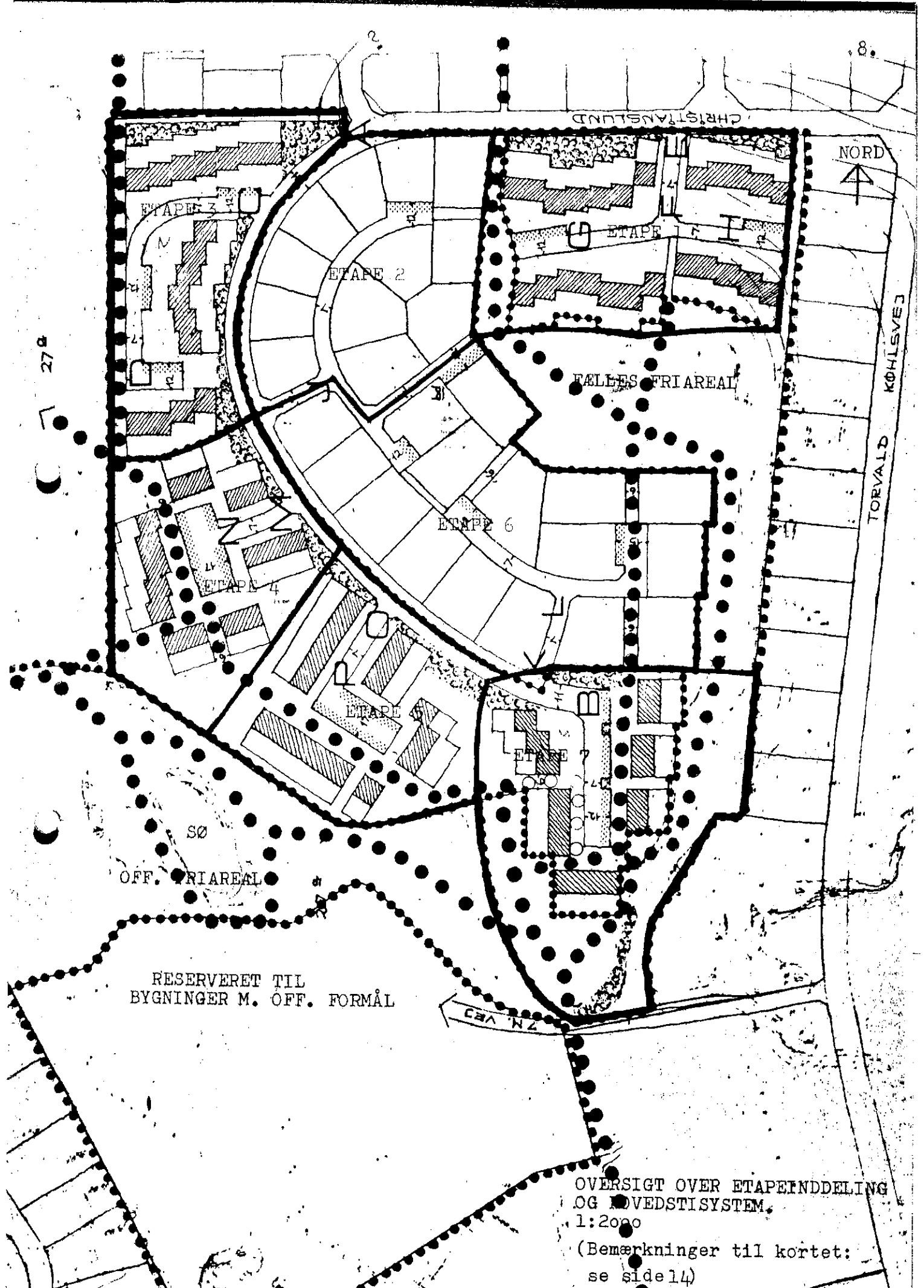
Bebyggelsen er opdelt i 7 etaper:

Etape 1 :	24 parc. tæt-lav	Nordahl	
- 2 :	14 - åben	parcelhuse	
- 3 :	17 - tæt-lav	Nordahl	
- 4 :	16 - -	Midtbyg	(Se kort side 8)
- 5 :	17 - -	Midtbyg	
- 6 :	14 - åben	parcelhuse	
- 7 :	16 - tæt-lav	Midtbyg	

RELATIONER TIL OMGIVELSERNE.Veje og stier.

Alle 7 etaper af bebyggelsen ligger samlet omkring den fælles stamvej, som er en blind vej. Der er således kun én indkørsel til området, nemlig fra øst fra Torvald Køhlsvej.

Områdets stisystem skal kobles på kommunens øvrige stisystem. Mod syd vil det blive muligt at komme fra bebyggelsen til Nørregade, hvorfra en eksisterende sti fører videre til Odders torv og gågaden Rosensgade. Mod nord kobles stierne på stierne i det eksisterende parcelhuskvarter.



ETAPE 3

ETAPE 2

ETAPE 1

ETAPE 4

ETAPE 6

ETAPE 5

ETAPE 7

FÆLLES FRIAREAL

OFF. FRIAREAL

RESERVERET TIL
BYGNINGER M. OFF. FORMÅL

OVERSICHT OVER ETAPEINDELING
OG RØVEDSTISYSTEM.
1:2000
(Bemærkninger til kortet:
se side 14)

NORD

CHRISTIANSLUND

TORVALD KØHLSVEJ

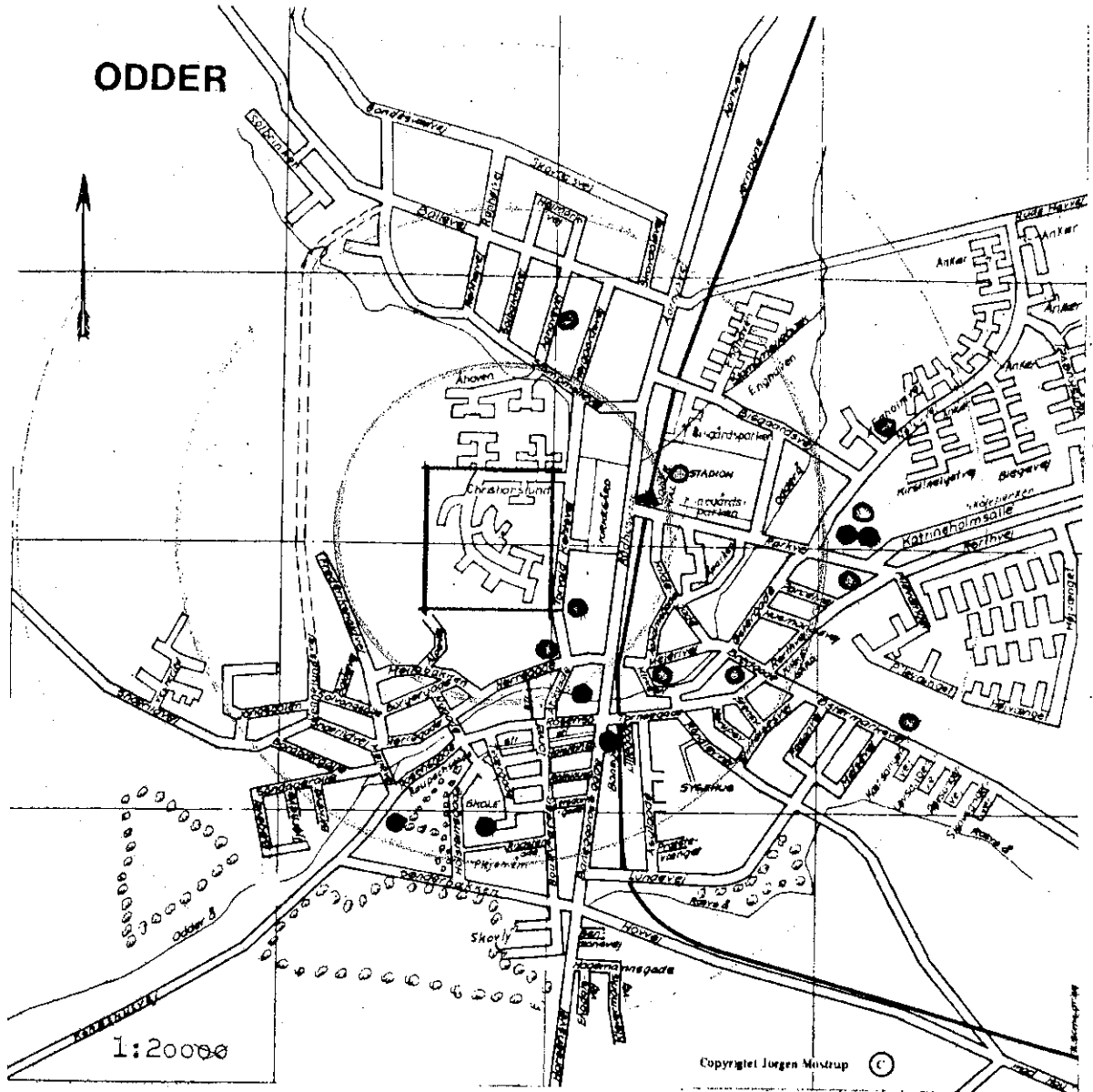
GEA N2

27

8

SØ

Institutioner.



Signaturforklaring:

- Folkeskole (B.-lo) LUFTLINIE < 1 km
- Gymnasium < 1,5 km.
- Børnehave < 1,5 km.
- Idrætsanlæg 500 m.
- Rådhus 500 m.
- Bibliotek < 1 km
- Posthus < 500 m
- Station < 1 km
- ▲ Trinbræt < 1 km

$\frac{4,25 \times 2}{850,00}$
 Ve
 Vx8

På kortet er indtegnet de vigtigste institutioner i Odder. Med det nye stisystem opnår man en meget sikker skolevej for børnene, som skal til byens to sydligste skoler. For at komme til den tredje skole, som ligger på Parkvej, må børnene krydse den stærkt befærde Århusvej, som dog er forsynet med fodgængerovergang og lysregulering. Det samme gælder for de børn, som benytter Odders to idrætsanlæg.

Men iøvrigt er afstandene i Odder ikke så store, og Christianslund må siges at ligge centralt.

Forretninger.

På hjørnet af Torvald Køhlsvej og Nørregade ligger to meget store supermarkeder. Hertil bliver der let adgang ad den nye sti fra Christianslund. Følger man stien videre, kommer man til Torvet og gågaden, som er forretningsgader.

Offentlige friarealer.

I følge Odder kommunes partielle byplanvedtægt nr. 37 skal et ca. 2 ha stort område sydvest for Odder Villaby udlægges til offentligt friareal. Området

"forbeholdes offentlige formål, park, legepladser og lign. Inden for området må der kun opføres toiletbygninger og andre mindre bygninger, som efter kommunalbestyrelsens skøn er til betjening af området."

I øjeblikket ligger området hen som skov med en lille sø i midten. Skoven bliver ikke passet forstmæssigt og er derfor temmelig ufremkommelig. Men ved en passende pleje vil den uden tvivl kunne blive et aktiv for området og blive benyttet af andre end de større børn, som nu har størst glæde af den. Rent visuelt har skoven stor betydning for den nye bebyggelse. Den virker som en solid ryg og som et samlende element for husene, som jo ligger og svæver på en bakketop. (Se foto nr. 1,20,24).



Foto 1, okt. 79.

Landbruksarealet vest for bebyggelsen skal ifølge § 15-rammerne overføres til byzone og bebygges med lav boligbebyggelse. Men så længe det ikke er sket, fungerer markerne som en slags friareal. Selvfølgelig mest visuelt, men efter høst også som legeplads for børnene. (Se foto nr. 2)



Foto 2, dec. 79.

De nærmeste rekreative friarealer af større udstrækning er Rathlousdal og Vejlskov sydvest for Odder, 474 ha, fortrinsvis skov, er her fredet og åbent for offentligheden.

Fra Odder er der ca. 6 km til Saxild, hvor der ligger et stort sommerhusområde med en god badestrand.

Sammenfattende må man sige, at udflugtsmål er der nok af i en rimelig afstand fra Christianslund.

TERRÆN.

Som før nævnt er Christianslund et tidligere teglværksområde med afgravningsskrænter, den største på ca. 7 m's højde langs områdets østgrænse. (Se foto nr. 11). Hvor der ikke har været gravet, er terrænet skrånende, kraftigst ved områdets vestgrænse.

Den 7 m høje skrænt mod øst giver udsigt over byen. (Se foto nr. 17)

HUSENE.

De etaper af Odder Villaby, som skulle bebygges med tæt-lav boligbyggeri, blev solgt til to forskellige bygherrer.

1. og 3. etape:

Bygherre: Murermester Frede Nordahl

Arkitekt: Sybergs tegnestue aps

Carl M. Syberg maa

Ellen Syberg mmi

Bakke draget 11, Ebeltoft

4-5. og 7. etape:

Bygherre og teknikere: Midtbyg aps

Arkitekter, ingeniører, entreprenører

Herningcentret, Mercurvej 102

Herning

i samarbejde med: Midtconsult aps

Rådgivende ingeniører

Herningcentret, Mercurvej 101

Herning

Efter færdiggørelsen sælges husene som ejerboliger.

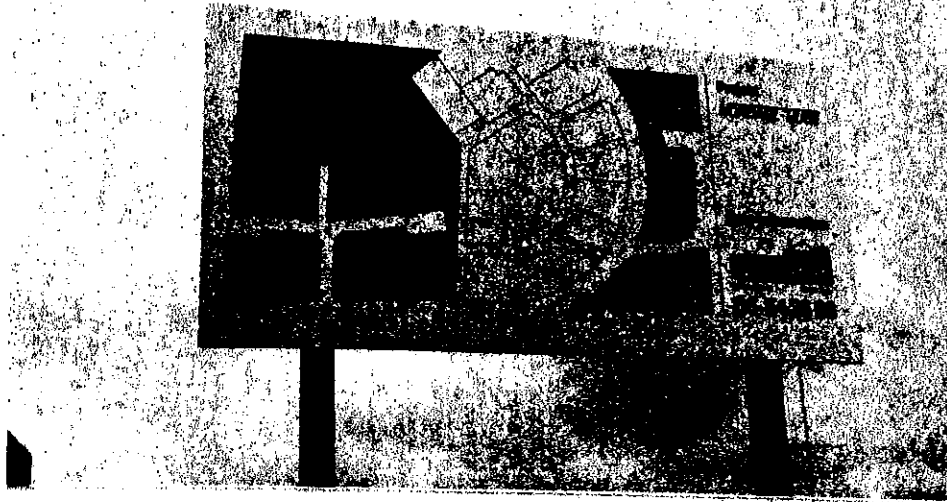


Foto 3, okt. 79.

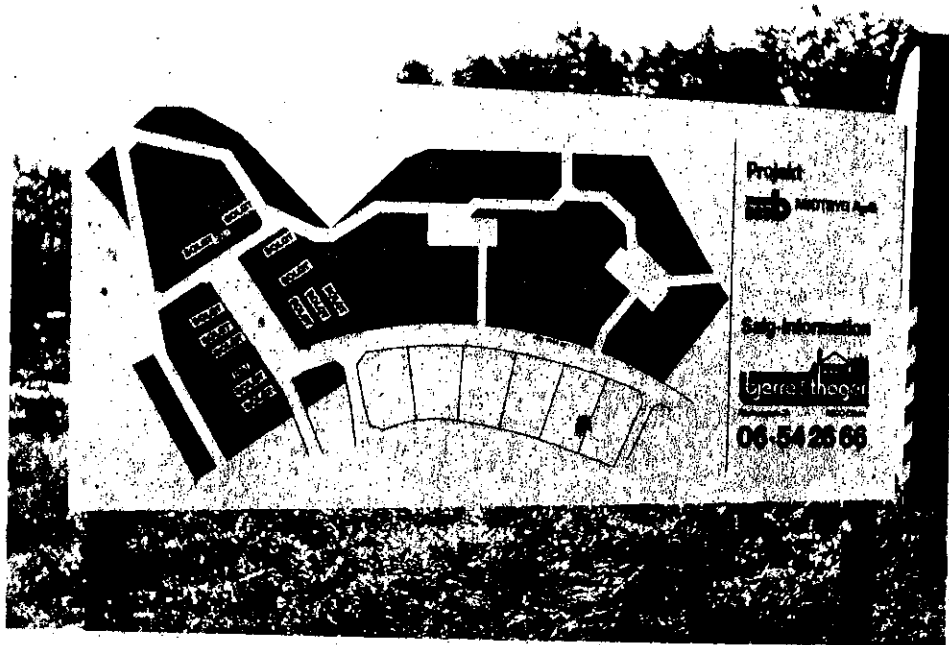


Foto 4, okt. 79.

Nu, januar 1980, er etape 3 og 7 opført. Etape 5 er under opførelse. De følgende beskrivelser vil bygge på registreringer i de allerede byggede etaper.

Nordahlhusene, etape 3, vil herefter blive benævnt Nordahlgruppen.

Midtbygghusene, etape 7, vil herefter blive benævnt Midtbyggruppen.

Desværre har det vist sig umuligt at få tegningsmateriale, som kunne give et samlet billede af, hvorledes Odder Villaby kommer til at se ud. Fra kommunen fik jeg et kort over området, som viser, hvordan det så ud før byggeriets start. På det kan man altså se det oprindelige terræn. Nogen samlet plan over området, som det i fremtiden vil komme til at se ud, fandtes ikke.

Fra Nordahlgruppens arkitekter fik jeg tre tegninger, som tilsammen giver et mangelfuldt indtryk af gruppen. Tegningerne er nærmest ledningsplaner, der mangler redegørelse for projekteret terræn, parkeringspladser og nogle udhuse. Jeg har forsøgt at føje de tre tegninger sammen til én for overskuelighedens skyld.

Tegningerne fra Midtbyggs arkitekter er bedre, selvom også de først og fremmest er ledningsplaner.

Jeg har som oversigtskort benyttet det kort, som hører til byplanvedtægten for Christianslund. Det kan bruges som en oversigt over etaper og stisystemets hovedlinier (se side 8), men som man kan se ved at sammenholde det med fotografierne nr. 3 og 4 af kortene på de opsatte skilte ved byggeriet, er husenes placering ændret en del.

Nordahlgruppen.

Nordahlhusene er rækkehuse, placeret i tre stokke omkring en 7 m bred boligvej, som ender blindt. Husene er opført i to planer i rødflammede sten og med mocca eternit bølgeplader som tag.

Det enkelte hus kan ikke tage terrænspring, men husene i en stok ligger indbyrdes forskudt dels i højden, dels i planet.

Seks huse er placeret i en nord-sydgående stok. Syd for og vinkelret på disse ligger fire huse. Nord for og vinkelret på den nord-sydgående stok ligger seks huse.

Husene har ikke nogen oplagt havefacade og indgangsfacade. Der er have på begge sider af huset, og panoramavindue med hæve-skydedør på samme side som hoveddøren. Men den officielle indgang er nu alligevel fastlagt. For de 2x6 huses vedkommende ligger den ud mod boligvejen. Man må gå gennem carporten for at komme til hoveddøren. På carporten er der bygget et redskabsskur. Carport og redskabsskur er bygget af trykimprægneret træ med tag af klare plader. (Se foto nr. 15, 16)

For de sydligste fire huse er forholdene lidt anderledes på grund af den store niveauforskel mellem vej og husene. Tegningen, som jeg

har kunnet skaffe af disse huse, er meget ufuldstændig, og da skurene endnu ikke er bygget, er det lidt svært at sige, hvordan de kommer til at ligge. Men i hvert tilfælde er husene vendt således, at det, der for de andre huses vedkommende er bagdøren, her bliver hoveddør.

Midtbyggruppen.

I husklyngen er der 15 huse, bygget sammen tre og tre og placeret rundt om den blinde boligvej. Husene er opført i to planer i beton med rød murstensforskalning til første sals højde. Gavlene er beklædt med grå eternitplader og trælistes. Taget er af sort eternit. Husene er bygget sammen ved langsiderne, således at gavlene vender ud mod vej og haver. Husene kan ikke tage terrænspring, og tre huse bygget sammen i en blok har samme gulvkote.

De fire af blokkene vender indgangsfacaden mod boligvejen. Den sidste blok ligger vinkelret på denne og har facade mod en lille sti. Husene har to døre i indgangsfacaden, en hoveddør, som fører til entreen og en dør til et bryggers. Mod haven er der panoramavinduer og en hoveddør.

I denne del af bebyggelsen er det ikke tilladt at opføre nogen form for skure, garager eller carporte iflg. byplanvedtægten.

TRAFIKANLÆG.

Biltrafik.

Hele Odder Villaby betjenes af en stamvej, Christianslund. Vejen er 7 m bred. Den går i en bue mellem parcelhuskvarteret (etape 2 og 6) og det tæt-lave byggeri og ender blindt ved den nu færdigbyggede Midtbyggruppe. Fra stamvejen udgår boligvejene til de enkelte klynger, disse veje er ca. 5 m brede. Da alle veje i området ender blindt, er der ingen gennemkørende trafik.

Princippet i dette anlæg af veje er udmærket. Men på grund af områdets vanskelige terræn får den måde, stamvejen er placeret på, nogle ubehagelige konsekvenser. På det sted, hvor vejen svinger kraftigst, nemlig ud for etape 3, Nordahlhusene, har vejen et fald på ca. 70 %. Da oversigten på grund af en høj skråning på vejens østside er meget dårlig, vil det ikke være muligt for en bilist, som kommer fra syd, at overskue, om der f.eks. sidder et barn på vejen.

På grund af vejens hældning får en bilist let for stor hastighed her. I glat føre vil en undvigemanøvre være umulig at gennemføre. Og glat bliver vejen let, især sålænge der bygges i området. I regnvejr flyder leret, som der er så rigeligt af, i strømme ned af vejen.

Vejens fald og krumning har også uheldige konsekvenser for de yderste huse i den nordlige stok af Nordahlgruppen. Om aftenen, når bilerne kører med tændte lygter, lyser de lige ind i stuerne.

Vejens beliggenhed forårsager desuden, at de parcelhuse, som ligger øst for vejen, kommer til at svæve på toppen af en ca. 2 m høj skråning.

Vejenes beliggenhed blev bestemt i byplanvedtægten, og må således være fastlagt af kommunens teknikere. Men måske har byggeriets teknikere haft en finger med i spillet.

(Se foto nr. 5-8)



Foto 5, dec. 79.

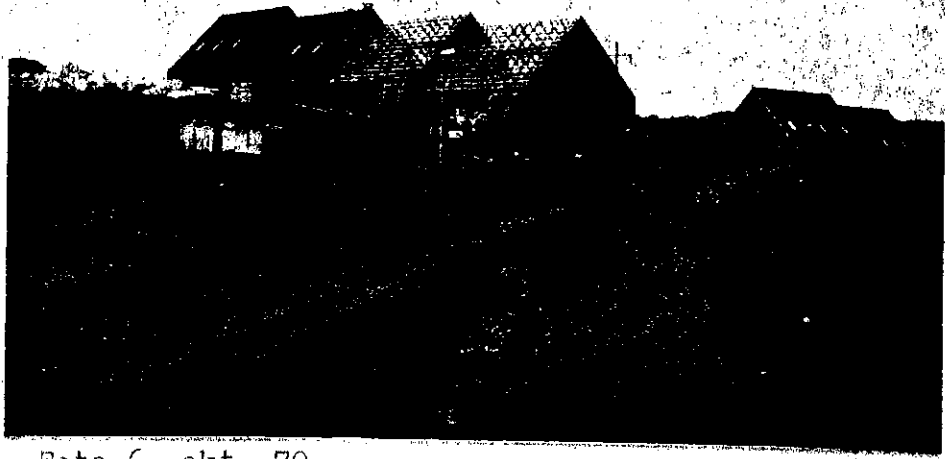


Foto 6, okt. 79.



Foto 7, okt. 79.



Foto 8, dec. 79.

Parkeringspladser.

Nordahlgruppen.

Beboerne i Nordahlhusene har carporte. På planerne er det ikke helt tydeligt, hvor gæsteparkering vil blive anlagt, men formentlig bliver der nogle pladser for enden af boligvejen i den sydlige del af klyngen og et par stykker på fællesarealerne mellem boligvejen og de nordlige 6 huse. I øjeblikket parkerer mange på stamvejen.

Midtbyggruppen.

Her er parkeringspladserne placeret ved siden af boligvejen ved dens afslutning. Belægningen er grå SF-sten, båsene er afmærket med sorte sten. Der er 26 p-pladser til de 15 huse. Det er en hel del flere, end der faktisk bliver benyttet. Det virker lidt som spild af plads.

P-pladserne ligger højt i forhold til en del af de omliggende huse. Det bevirker, at bilerne visuelt bliver alt for dominerende. Det havde været rart, om de kunne køres ned i niveau med de lavest liggende huse. (Se foto nr. 9)

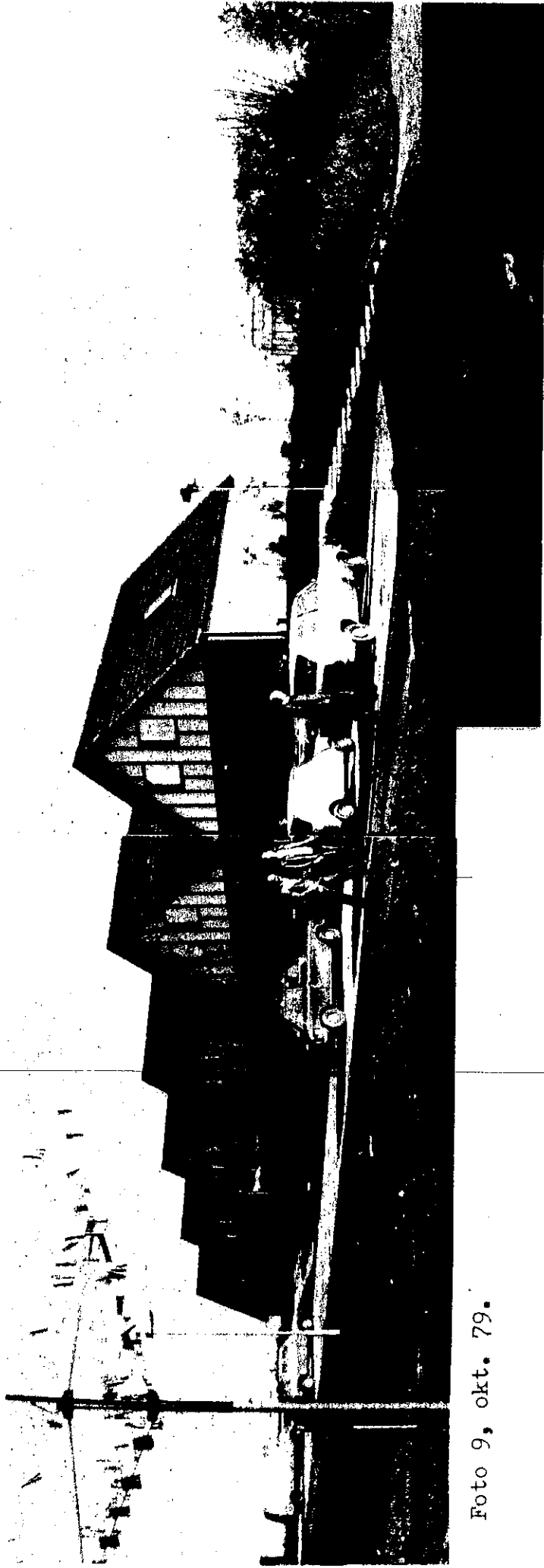


Foto 9, okt. 79.

Cyklister og gående.

Langs stamvejen er der 1,60 m brede flisefortove.

I byplanvedtægten er fastlagt et hovedstisystem med 6 m brede stier. Det fremgår ikke helt klart, om cykling skal være tilladt på disse stier. Men nu, hvor nogle af stierne er blevet anlagt (iøvrigt kun i 3 m's bredde), er det i hvert tilfælde temmelig besværligt p.g.a. de mange trapper. Det vil sige, at cyklister henvises til at benytte stamvejen sammen med bilerne.

I Nordahlgruppen skal der tilsyneladende ikke anlægges stier. I byplanvedtægten er angivet en sti vest for klyngen, men den anlægges formentlig først, når de nye boligkvarterer vest for Odder Villaby bygges. Så beskrivelsen af stierne bygger på registreringer i Midtbyggruppen.

De gennemgående stier anlægges som nævnt i 3 m's bredde. Belægningen er asfaltbundet macadam.

Hvor der er for store stigninger på stierne, er der bygget flade trapper med 5 - 10 cm høje trin. De er bygget op med betonkantsten og asfaltbundet macadam på trinfladen. (Se foto nr. 10,23)

Der er ikke anlagt ramper langs trapperne, men man kan se, at en smal jordstribe langs trapperne bliver benyttet. Den er blot slet ikke bred nok til, at man kan komme op med en barnevogn eller en kørestol. (Se foto nr. 10)



Foto 10, dec. 79.

Når stierne tilsyneladende er forbeholdt gående, synes jeg, at det er en smuk og hensigtsmæssig belægning, man har valgt. At stierne visse steder synes at svæve lidt for frit, især langs den østre side af p-pladserne, er en anden sag. Det er en konsekvens af den måde, som husene og boligvejen er anlagt på. (Se foto nr. 10). Men nu da skaden er sket, er der en mulighed for at rette op på det ved hjælp af beplantning. Det skal jeg senere komme tilbage til.

Den ene af hovedstierne løber på en afsats på den store skrænt øst for byggeriet. Langs stien er der en eksisterende beplantning af blandede løvtræer, fortrinsvis 8 - 10 m høje pil og birk. Det giver et fint forløb af stien, dog må bevoksningen renoveres. Også det vil jeg senere vende tilbage til. (Se foto nr. 11).



Foto 11, dec. 79.

Langs de to vestlige blokke i Midtbyggruppen er der anlagt en 1½ m bred sti med samme belægning som de øvrige. Hvor stien mod ^{nord} skal føres op i niveau med boligvejen, er der gennemført en mystisk og umotiveret løsning på problemet. (Se foto nr. 12).

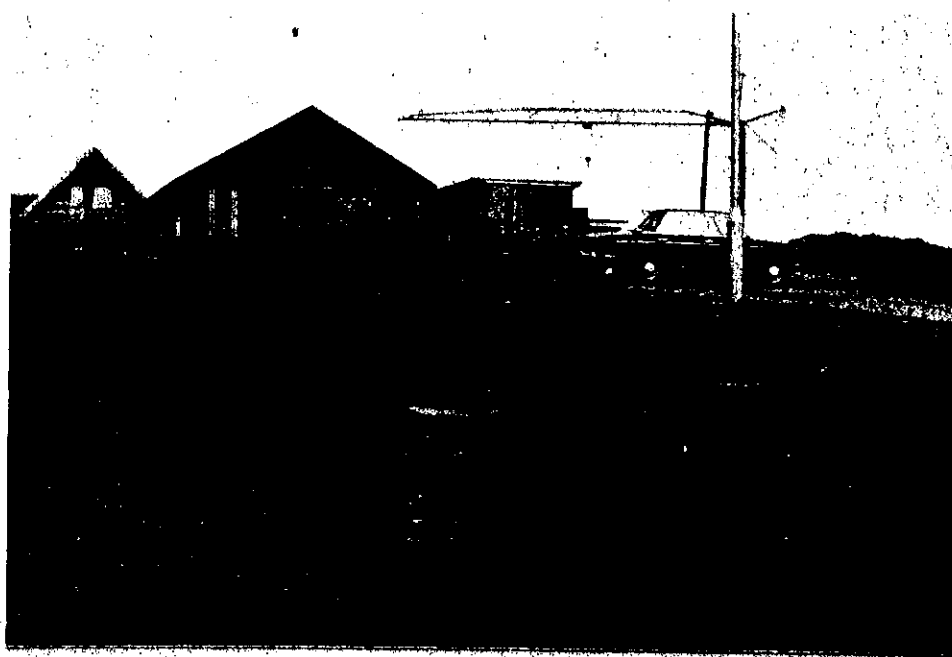


Foto 12, dec. 79.

DE PRIVATE OMRÅDER.Nordahlgruppen.

Alle huse har have på begge sider af huset. Ved den nord-sydgående blok ligger den største mellem hus og carport/skur. Mellem haverne har beboerne selv opsat støttemure, som er nødvendige p.g.a. terrænspringet på 80 cm mellem haverne. Desuden er der opsat hegn og hække. Foran huset har de fleste anlagt en terrasse. På grund af havernes størrelse og udhusene, som lukker dem inde, bliver disse haver til dem, der har den mest private karakter. Ud mod stamvejen ligger de mindre haver, som mere har karakter af forhaver. De ligger åbent hen, der er ingen, som har sat hegn op her.

Den nordlige blok har de største haver liggende ^{nord for?} bag huset. Mellem hus og udhuse ligger en lille have, hvor beboerne i de fleste tilfælde har lavet terrasser, da panoramavindue og havedør vender ud til denne side. Disse små haver er specielle, fordi der fra gulvkoten i skure og carporte til gulvkoten i husene er en niveauforskel på ca. 1½ m. Fra carporten er der så en trappe ned til haven. Det er lidt uhyggeligt at tænke på, at bilen i givet fald kan trille ned i haven! Der må også opstå problemer med at holde på jorden i den stejle skråning omkring trappen. Men man kan ikke nægte, at nogen af beboerne måske kan få noget ganske spændende ud af den specielle situation! (Se foto nr. 13)

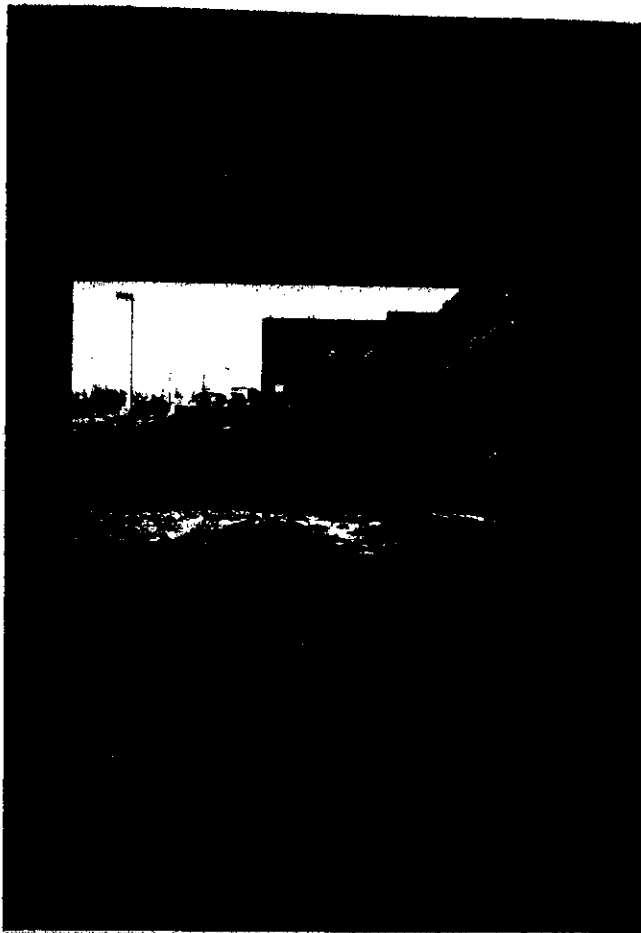


Foto 13, dec. 79.

det har givet tillid

Nogle af beboerne i disse huse fortæller, at der er problemer med, at regnvandet på trods af kloakering løber fra resten af bebyggelsen ned i deres haver.

For husene i den sydligste blok er forholdene igen lidt anderledes. Som i den nordligste blok har de også den største have liggende bort fra vejen, og de har således også panoramavindue og havedør vendt mod denne have. Den ^{bedste} værste udformning af haven mod boligvejen findes ved disse fire huse. Uden for døren er der en afsats på 3 m's bredde, hvorefter terrænet ved hjælp af et system af stejle skrænter, støttemure af plantesten og trapper falder ca. 2 m. I plan med boligvejen skal skure og carporte formentlig placeres. Et er, at dette areal foran huset ser ganske forfærdeligt ud og formentlig er umuligt at benytte til noget fornuftigt, noget andet er, at det virker temmelig livsfarligt. Snubler man i glat føre, er der en stor risiko for, at man falder ud over kanten. Det vil nok være nødvendigt at hegne afsatsen forsvarligt ind. Se iøvrigt de to snit på situationsplanen.

mod øst

Ved den nord-sydgående blok giver beliggenheden af skure og carporte foran den største af haverne isolerede og rare haverum, et sted, som virkelig opfattes som privat. Set udefra giver carportene desuden en portvirkning og et spændende kikk ind i haverne (se foto nr. 14).



Foto 14, dec. 79.

Men dominerende er udhusene unægteligt. Navnlig ved de nordligste huse giver de et meget uskønt kikk ned langs husrækken, især da udhusenes tag rækker op over husenes tagkant og skjuler dem (se foto nr. 15).

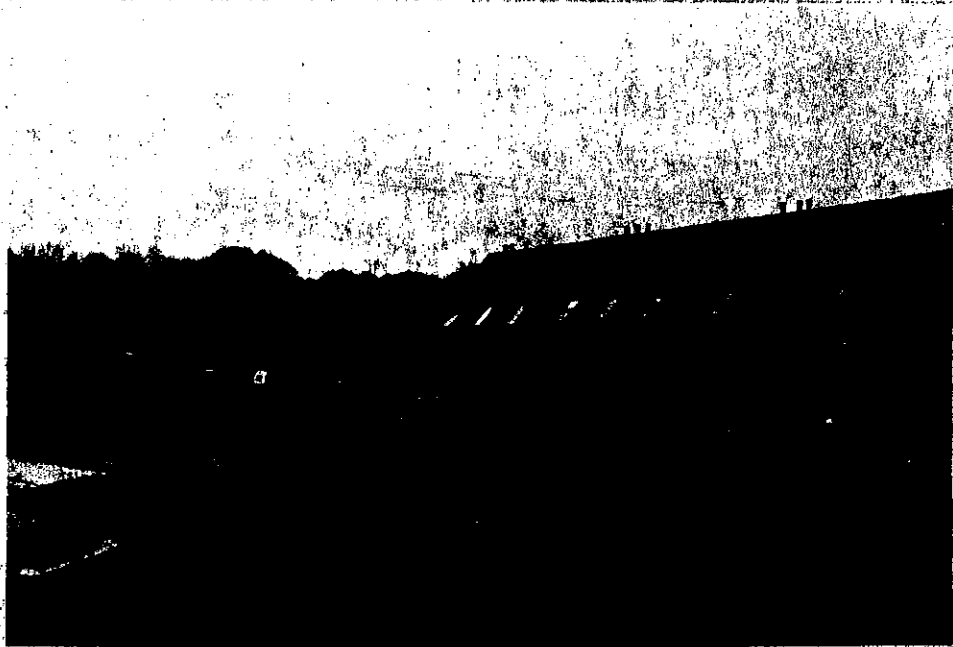


Foto 15, okt. 79.

Står man på boligvejen nord for det nordligste hus i den nord-sydgående række, er det spændende at kigge op over de terrasserede haver.

I Nordahlgruppen er der desuden nogle små private arealer mellem boligvejen og udhusene. I øjeblikket ligger de hen eller bliver benyttet som køkkenhave. Det ville være ønskeligt, om beboerne kunne blive enige om at give disse arealer et fælles præg, f.eks. af grønne hække, således at de var med til at binde bebyggelsen sammen og formidle overgangen til de dominerende skure og carporte. (Se foto nr. 16).

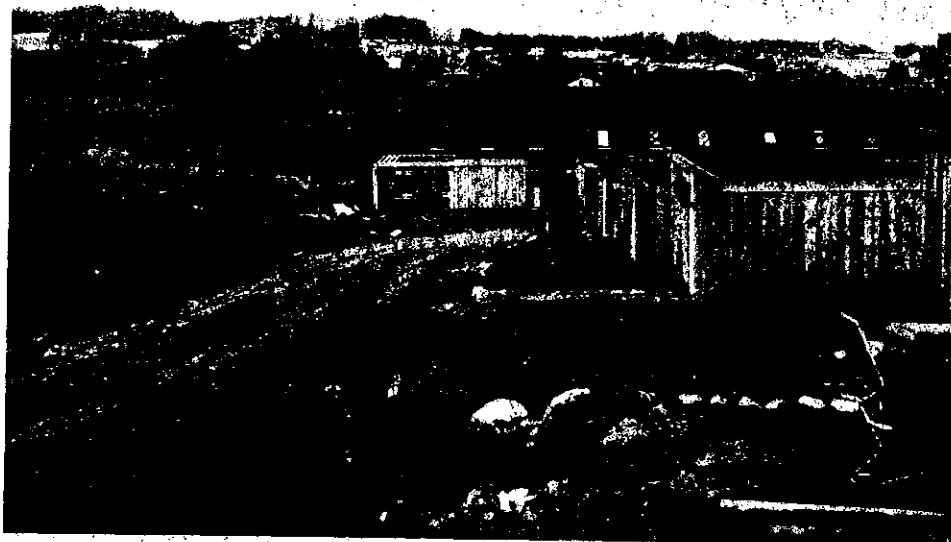


Foto 16, dec. 79.

Midtbyggruppen.

Alle huse har en have, som vender væk fra boligvejen. Endehusenes private haver går desuden om på siden af blokkene, helt frem til stierne. Der er anlagt en terrasse i hele husets bredde i hver have. De østligste og den sydligste af blokkene drager fordel af den eksisterende beplantning på skråningen og udsigten over byen (se foto nr. 17-19). NB. De flotte kinakål på billederne er ikke den stive lerjords fortjeneste, i den pågældende have er de øverste 50 cm ler blevet skiftet ud med kompostjord og sand.

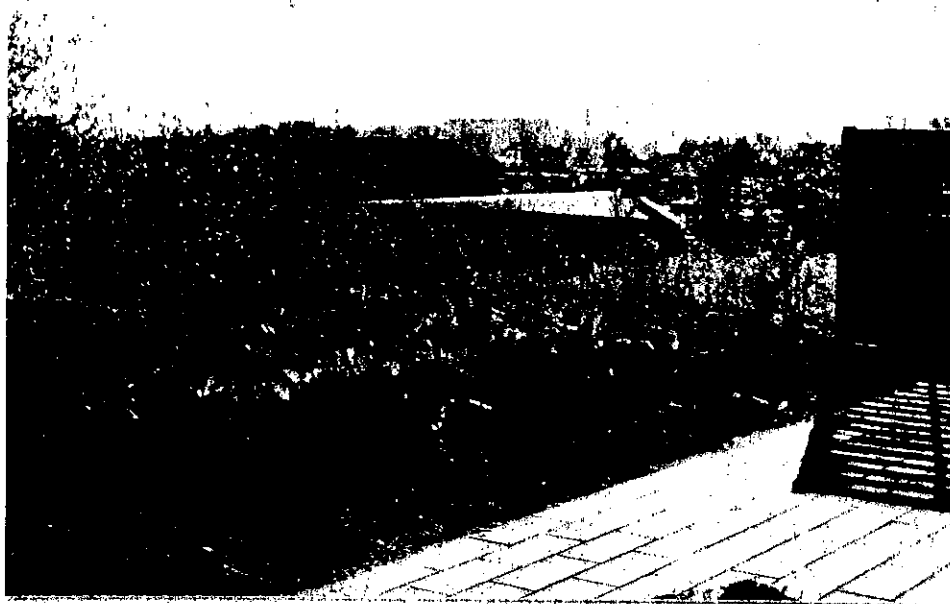


Foto 17, okt. 79.



Foto 18, okt. 79.

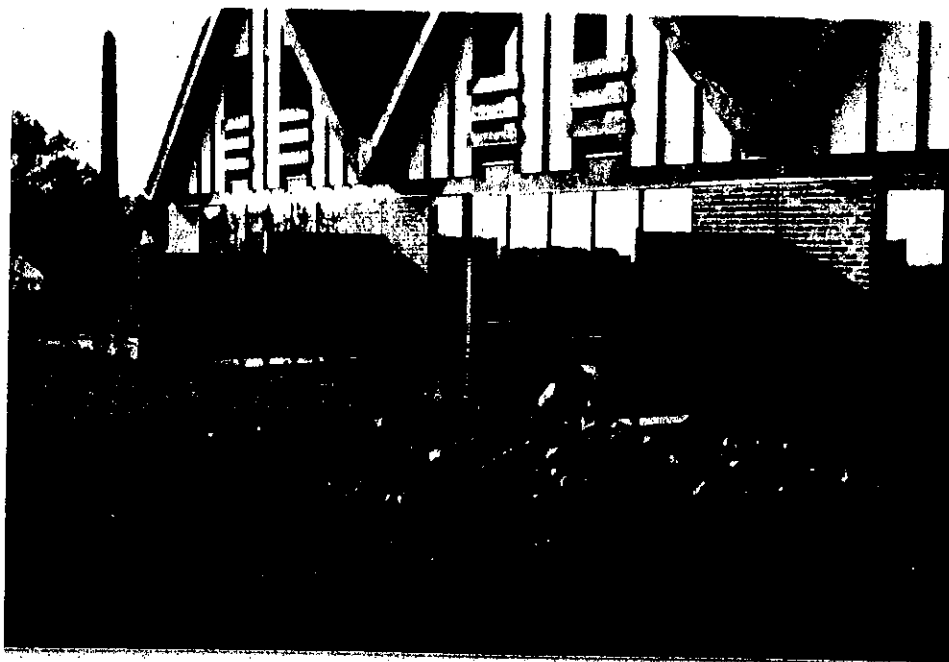


Foto 19, okt. 79.

Haverne ved den nordvestlige blok er eksempler på en meget dårlig løsning af terrænproblemerne. Hver have er blevet opdelt i 4 terrasser, på hver 3 m's bredde. Det synes at være en ret umulig opgave at få brugelige haver ud af disse terrasser. I hvert tilfælde bliver det meget svært at finde en privat og isoleret krog at opholde sig i for beboerne i de to østligste huse i denne blok. (Se foto nr. 20-21)



Foto 20, okt. 79.

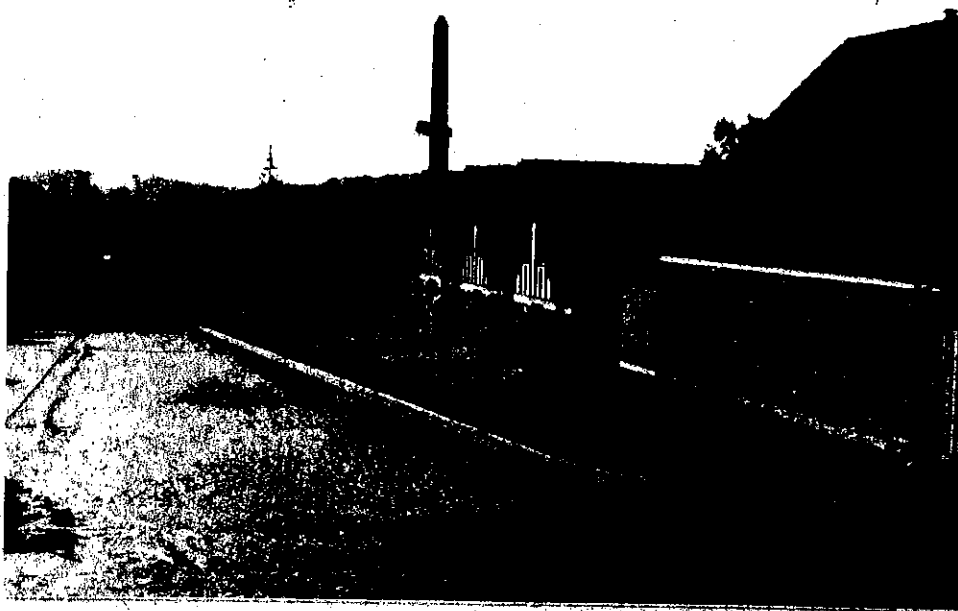


Foto 21, okt. 79.

Men ellers må man nok sige, at det i de andre haver ved hjælp af beplantning vil være muligt at skabe et ugenert område til hvert hus.

Foran husene på indgangssiden er der små private arealer. De er inddelt i en plads belagt med 20x40x5 cm betonfliser og et plantebed. Nogle af beboerne har øget flisepladsens areal for at få plads til cykler o.lign. Foran hvert hus er bygget et skjul af trykimprægneret træ til skraldesækken. Desværre har enkelte af husejerne bygget videre ud med grønne træskærme, så de får en slags terrasse. Det virker overflødigt og forkert her. (Se foto nr. 10, 21, 22).



Foto 22, dec. 79.

Som i Nordahlgruppen kunne man også her ønske sig et fælles præg på disse forarealer. Faktisk går grænsen mellem de private grunde og fællesarealerne midt gennem flisepladser og bede som det anes på grundplanen. Måske skyldes det, at arkitekterne også havde sådant et ønske. Men nu er det ikke muligt blandt beboerne at blive enige om noget sådant.

Et stort problem for haveejerne både i Nordahlgruppen og i Midtbyggruppen er den stive lerjord. Der er faktisk ikke noget muldlag i haverne. Under byggeriet er leret desuden blevet æltet og sammentrykt så kraftigt, at det næsten er umuligt at grave i. Der skal tilføres store mængder muldjord og sand, hvis der skal opstå en tilstrækkelig plantevækst.

FÆLLESAREALER.

I Nordahlgruppen er der ud over gæsteparkeringspladserne faktisk ingen fællesarealer. I Midtbyggruppen er der derimod flere små jordstykker. Arealet mellem boligvejens østre side og stien består af et langt plantebed, ca. 2 m bredt i to terrasser, adskilt af en støttemur i plantesten, som varierer i højden fra 0 - 60 cm. Den er uregelmæssig og meget uskøn (se foto nr. 9,10).

Vest og syd for boligvejen er der en skråning ned til stien. Skråningsarealer er der desuden nord for den nordvestligste boligblok og på begge sider af trappen, som går fra bebyggelsen ned til hovedstien øst for denne (se foto nr. 23).



Foto 23, dec. 79.

Der var ikke fra arkitekternes side udtrykt nogen tanker om, hvorledes alle disse arealer skulle beplantes. I begyndelsen af december samledes beboerne og tilplantede efter vejledning af en planteskolemand arealerne. På skråningerne blev der plantet lave buske, potentil, spirea, stephanandra o.lign. I det lange bed blev der plantet rosa rugosa og ud mod vejen hægebirk og japanske kirsebær. Initiativet og plantningssystemet er godt. Træer omkring boligvejen vil gøre gruppen mere sammenhængende og gøre vejen til en slags torv. Buskbeplantning langs stien mod øst vil støtte dens forløb og give en grøn ramme om husene uden at forhindre indkig til husfacaderne. Mod stien vest for vejen er der valgt ganske lave buske, højere buske ville på grund af terrænspringet skjule husene for meget.

Men det har nu ikke været den bedste løsning at vælge rosa rugosa, hægebirk og japanske kirsebær til opgaven.

Forøvrigt er det modigt af planteskolemanden at han turde garantere væksten på planterne på trods af, at der stod klart vand i mange af plantehullerne.

Den store skrænt mod øst er som før nævnt bevokset med en del 8 - 10 m høje træer. De bør bevares, og der bør indplantes flere. Da skrænten er stejl er der problemer med at få en undervegetation til at etablere sig. Der bør ofres en anstrengelse for at få det til at lykkes, for hovedstiens forløb vil det være meget værdifuldt. Desuden vil det hindre leret på skrænten i at skride ud. (Se foto nr. 11).

NOGLE BEMÆRKNINGER OM DE ØVRIGE TÆT-LAV ETAPER.

Nordahl etape 1.

(Se foto nr. 3).

Her vil husene blive lagt i to rækker omkring boligvejen, med indgangsfacaden ind mod denne. Tværs gennem området skal der gå en sti op til det fælles friareal syd for etape 1. Der bliver tilsyneladende heller ikke tale om fællesarealer i etape 1, og de private arealer vil blive disponeret som i etape 3.

Midtbyg etape 4 og 5.

(Se foto nr. 4 samt situationsplan over etape 5).

I disse to grupper vil husene blive placeret rundt om et torv, hvortil der er indkørsel fra stamvejen. Et stisystem forbinder klynger-

ne med naboklyngerne og med friarealerne. For grupperne, som helhed vil det sikkert være bedre, at husene ligger i en sluttet kreds, men de private haver vil blive sværere at afskerme.

På situationsplanen af etape 5 kan man se, at der i denne gruppe som i etape 7 bliver en del skråningsarealer. Tilsyneladende bliver fællesarealerne i gruppen en del større end i etape 7.

FÆLLES FRIAREALER.

De fælles friarealers placering ses faktisk bedst på de to billeder af byggeriets skilte (foto nr. 3 og 4). Her er friarealerne mærket ind med mørkegrønt.

Hvor byggeriet er færdigt, er disse arealer lagt ud med græs. Hvorvidt beboerne senere vil lave om på arealerne, kan man ikke nemt spå om. Men egentlig synes jeg, at det forekommer rimeligt, at lade de fleste af arealerne ligge græsdykkede hen. Det vil binde bebyggelsen sammen og give plads til boldspil, leg og solbadning; en plæne findes ikke i alle de små private haver. Rekreative arealer til spadsereture findes jo i en rimelig afstand fra bebyggelsen. (Se foto nr. 24).



Foto 24, okt. 79.

På de arealer, som ligger mellem de enkelte klynger, kunne man godt ønske sig en bevoksning, som kunne virke lidt opdelende og gøre de enkelte huses tilhørsforhold til klyngerne lidt klarere. Specielt forestiller jeg mig, at sammenstødet mellem etape 3 og 4, med de to forskellige hustyper, bliver lidt voldsomt.

På det lille fællesareal nord for Midtbyggruppen etape 7 har beboerne i denne klynge ansøgt kommunen om lov til at bygge et fælles cykel- og redskabsskur. Ifølge byplanvedtægten er det jo ikke muligt, men kravet forekommer ret rimeligt. Der er faktisk ikke mulighed for at opbevare den slags ting nogen steder.

Det ca. 1 ha store areal mellem etape 1 og 6 er endnu ikke anlagt, men i byplanvedtægten står, at området skal udlægges til friareal for Odder Villaby.

"I området må der kun opføres bygninger til betjening af evt. legeplads, samt mindre bygninger, som efter kommunalbestyrelsens skøn er til betjening af arealet."

Som jeg vil redegøre for det i næste afsnit, vil det nok være en udmærket idé at etablere en legeplads her, suppleret med nogle store bevoksninger.

LEGEFORHOLD.

Der findes endnu ingen deciderede legepladser i Odder Villaby.

Småbørn.

Forældre med småbørn har jo mulighed for at lave en sandkasse og en plæne i deres have. Men nogle af haverne er meget små, og ikke alle har lyst til at omdanne den til legeplads. Da børnene skal kunne overvåges, og da de ikke selv ønsker at fjerne sig ret langt fra deres hjem, burde der være indrettet en småbørnslegeplads i hver klynge. I Nordahlgruppen er det imidlertid svært at forestille sig en sådan placeret noget sted. Her er det ellers ekstra nødvendigt med en legeplads for mindre børn hvis man skal undgå, at de leger på den farlige stamvej.

I Midtbyggruppen er parkeringsarealet som før omtalt overdimensioneret. Måske kunne den nederste del af boligvejen og de nederst parkeringspladser spærres af og en småbørnslegeplads indrettes der. Forudsat at det ikke kommer i konflikt med brandmyndighedernes krav til vejen. En sådan legeplads må ved hjælp af beplantning beskyttes lidt mod vejr og vind.

Større børn.

For de større børn gælder, at de i langt højere grad end de små kan benytte de fælles friarealer: Græsarealerne og skovbræmmen. Et par af forældrene i Midtbyggruppen fortæller, at børnene desuden bruger

de tomme parkeringspladser flittigt. De mener ikke, at behovet for legepladser til større børn er stort. Men alligevel vil en legeplads på det store fælles friareal nok blive hilst velkommen. Her vil der være mulighed for, at alle børn kan mødes. Hvis legepladsen indbygges i en slags park, vil den desuden kunne benyttes af forældre, som følger deres mindre børn til legepladsen.

KONKLUSION.

Når jeg på trods af de store problemer med at skaffe ordentligt kortmateriale, byggeriets manglende færdiggørelse og de meget store mangler ved terrænbehandlingen blev grebet af byggeriet og fik lyst til at analysere det, skyldes det, at jeg faktisk på mange områder synes, at det har store kvaliteter. Naturgrundlaget er spændende, beliggenheden i byen er central og alligevel fredelig og smuk. Begge hustyper har mange kvaliteter, jeg synes, at de er harmoniske, velindrettede og pæne. At komme til at bo der er for mange familier opnåeligt, jan. 80 er prisen for et Nordahlhus ca. 550000 kr og for et Midtbyghus ca. 525000 kr.

Fra beboerside er det mest den manglende finish på byggeriet, som omtales negativt, problemer med afvanding og den håbløse lerjord. Men ellers har jeg indtryk af, at der stort set er tilfredshed med byggeriet.

Men terrænbearbejdningen er grebet forkert an. Personligt mener jeg, at det, som har været grundliggende for klyngernes anbringelse, nemlig stamvejen, fra kommunens side burde have været placeret anderledes. Man burde, da man lavede byplanvedtægten for dette særegne område, have inddraget konsulenter med virkelig forstand på terrænbearbejdning. De samme konsulenter kunne så have deltaget i godkendelsen af de to bygherrers projekter. Både terræn og ide er for værdifulde til at blive så overfladisk behandlet.

Men det viser nok desværre landkommunens problem: Troen på, at en landskabsarkitekt er en overflødig person, at hans arbejde udføres lige så godt af en ingeniør. Erfaringer fra de mange tidligere udførte tæt-lav byggerier bliver ikke udnyttet.

København, d. 9 - 1 - 1980

Lise Schmedes

LITTERATURLISTE

- Odder kommune §15 - rammer 1977
- Odder kommune Partiel byplanvedtægt nr. 37 1977
- Velkommen til Odder kommune
15. årgang Moestrups forlag 1979/80
- Trap Danmark Århus amt
5. udgave Gads forlag 1964
- Ingrid Gehl: Bo-miljø SBI-rapport 71 Kbh 1971
- Tæt-lav Særtryk fra tidsskriftet Arkitekten 11 og 12 1976
- Tæt-lav - en boligform Planlægning SBI-rapport Kbh 1971
- Tæt-lav - en boligform Bomiljøundersøgelse
SBI-rapport 76 Kbh 1971