

EN STUDIE OM HØY AREALUTNYTTELSE OG GOD BOKVALITET FOR KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENTET



**GOTTLIEB
PALUDAN
ARCHITECTS**



OPPDRAGET

BAKGRUNN: STATLIGE
RETNINGSLINJER OM HØY
AREALUTNYTTELSE VED
KOLLEKTIVKNUTEPUNKT

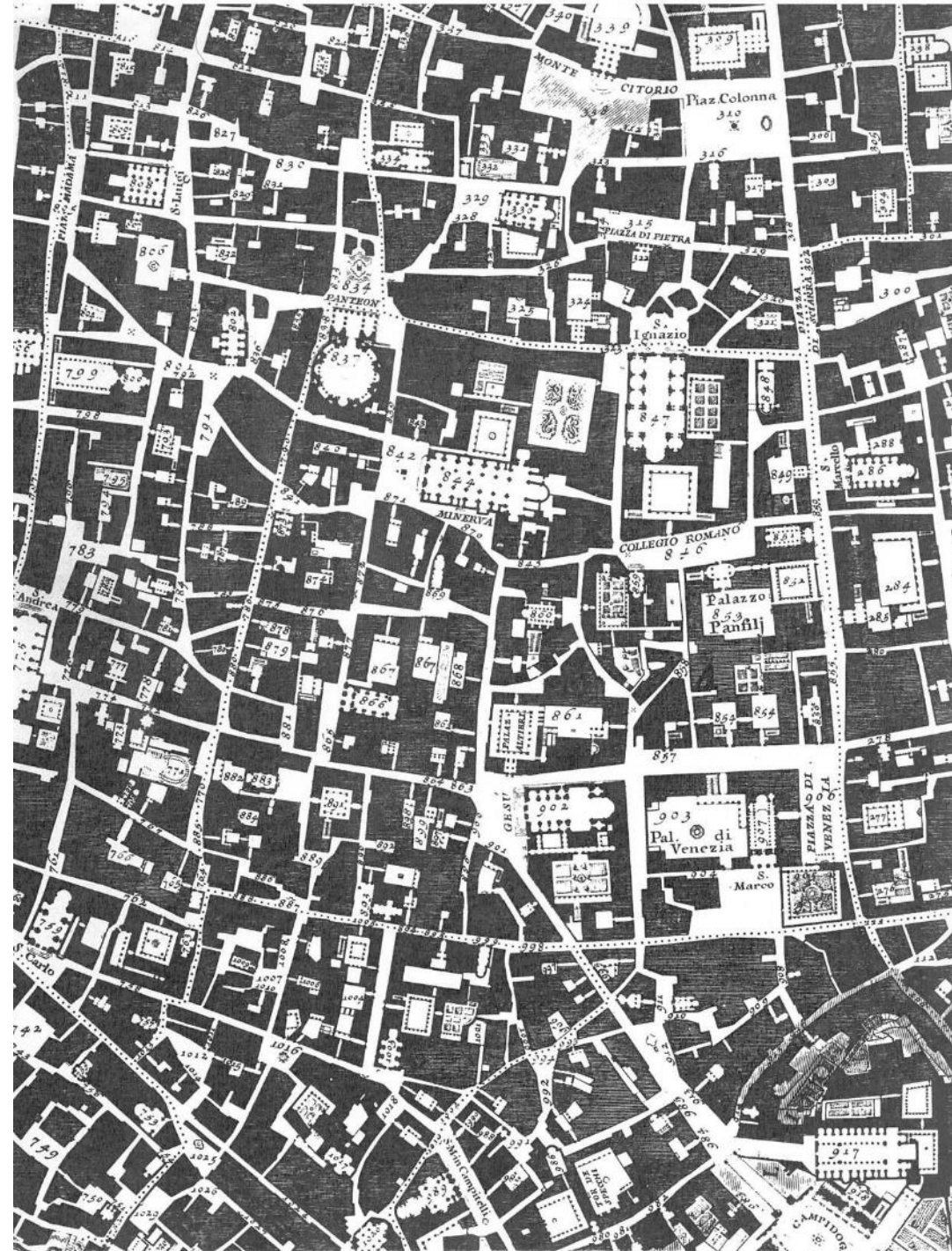
UTFORDRINGEN: BESKRIVE HINDRE
(PBL ETC) FOR SAMTIDIG OPPNÅ
VARIASJON OG BOKVALITET?

ANBEFALINGER: BESKRIVE HVA SOM
KAN BEDRES I REGELVERK FOR Å
OPP NÅ GOD BOLIGKVALITET
KOMBINERT MED HØY UTNYTTELSE



METODE

- **STEDSSPESIFIKKE ANALYSER:** VURDERING AV REALISERTE BOLIG- OG BYUTVIKLINGSPROSJEKTER
- **BOKVALITET:** DRØFTE SOSIALE OG FYSISKE ASPEKTER, BOLIGEN OG OMGIVELSER
- **SKALA OG KONTEKST:** CASESTUDIES I STORE, MELLOMSTORE OG SMÅ BYER, SAMT TETTSTEDER



RESULTAT

- **VURDERE** HVORDAN HØY UTNYTTELSE OG KVALITET ER OPPNÅDD?
- **HVILKE** KVALITETER ER REALISERT?
- **HVORDAN** HAR PROSESS OG REGLER PÅVIRKET RESULTATET?
- **REPRESENTERER** FORTETTINGSPROSJEKTENE BOLIGER FOR ALLE MED VARIASJON OG BOKVALITET?





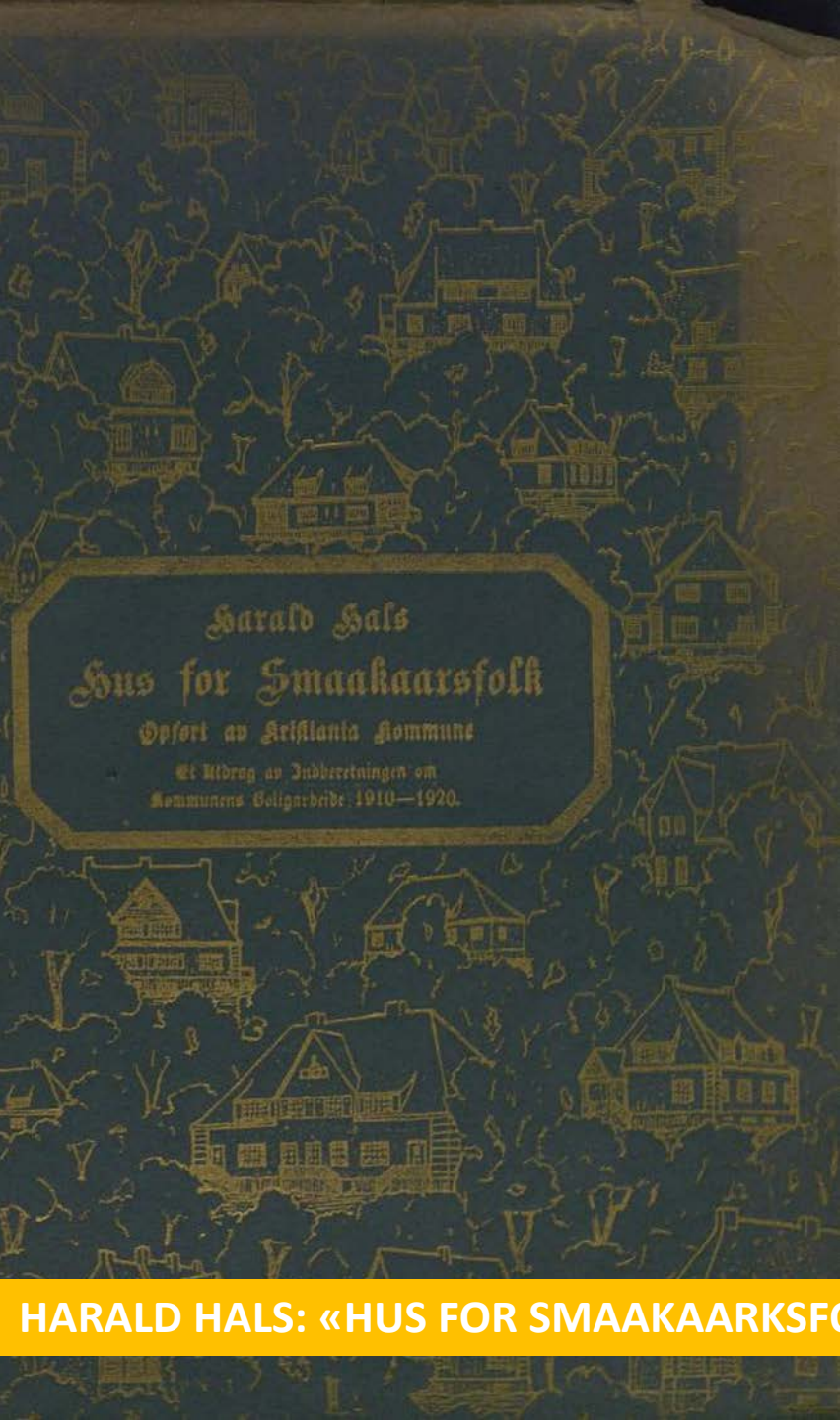
VIII

BYPLANENS MASSER

§ 51. *Boligstrøk.*

Bebyggelsen omfatter tre hovedgrupper: boligbebyggelsen, industribebyggelsen og den merkantile bebyggelse. I den nuværende by er disse blandet tilfeldig om hverandre. Fig. 87 planche.

Boligbebyggelsen er det oprindelige, den er kjernen, kroppen, for hvis skyld det øvrige er blitt til, og hvis redskap det er. Det må innrømmes at boligbebyggelsen er det viktigste element i byens sammensetning. Men det må også innrømmes at dette i almindelighet ikke har fått uttrykk i byens opbygning. Hverken i vår lovgivning eller vår forvaltning har boligene tidligere vært gitt den sikrede plass der tilkommer dem. De er blitt et spekulasjonsbytte, og de har måttet lide de dårlige følger herav uten at loven har beskyttet dem. Der har ved produksjonen av dem for en stor del vært tatt lite hensyn til de nærmestliggende hygieniske krav, fordringene til sol, luft etc. Tomter er blitt overutnyttet, og eiendomsverdiene og dermed den bymessige utvikling har som følge derav vært underkastet en unaturlig påvirkning.



Harald Hals
Hus for Smaakaarsfolk
Oppført av Kristiania Kommune
Et Utdrag av Indberetningen om
Kommunens Velgjerbilde 1910—1920.



HARALD HALS: «HUS FOR SMAAKAARKSFOLK OPPFØRT AV KRISTIANIA KOMMUNE»



JESSENLØKKA, HARALD HALS, KRISTIANIA KOMMUNE, LILLE JAKOB PARK



År 2000 kan vi vente at 80% av en nesten fordoblet befolkning bor i byomgivelser. Disse omgivelseres kultur, og altså dermed landets kultur, blir en **bykultur — en urbankultur**. Men det er full enighet om at urbankultur er noe vi i motsetning til de fleste andre nasjoner, ikke har, hverken fra fortiden eller i dag. Den må altså bygges opp — vinnes.

Tett eller spredt - bygger på 3 valg, stort sett: hvor skal industrien ligge? Hva slags transport får vi i alternativene? Hva slags boliger og miljø får vi i de to tilfeller? Det ser ut til å være enighet om at kombinasjonen bolig/miljø kan bli utslagsgivende for hva folk vil aksepterevi må muliggjøre en valgsituasjon. **Hvor tett kan vi bo?** Hva er maksimum? Hva er minimum?"

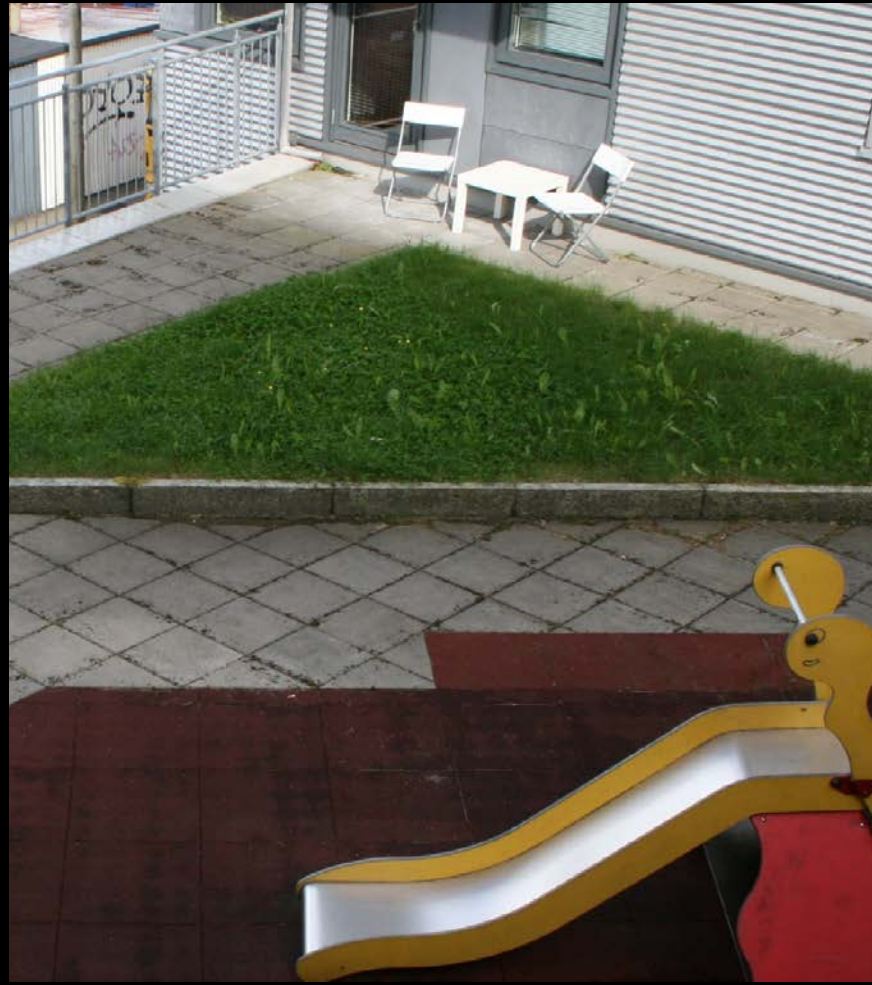
4XV
SUBURBANE IDEALER
VILLA
VOLVO
VOV-VOV





STRUKTURALISME OG FLEKSIBLE BOLIGER, SKJETTEN, HRTB

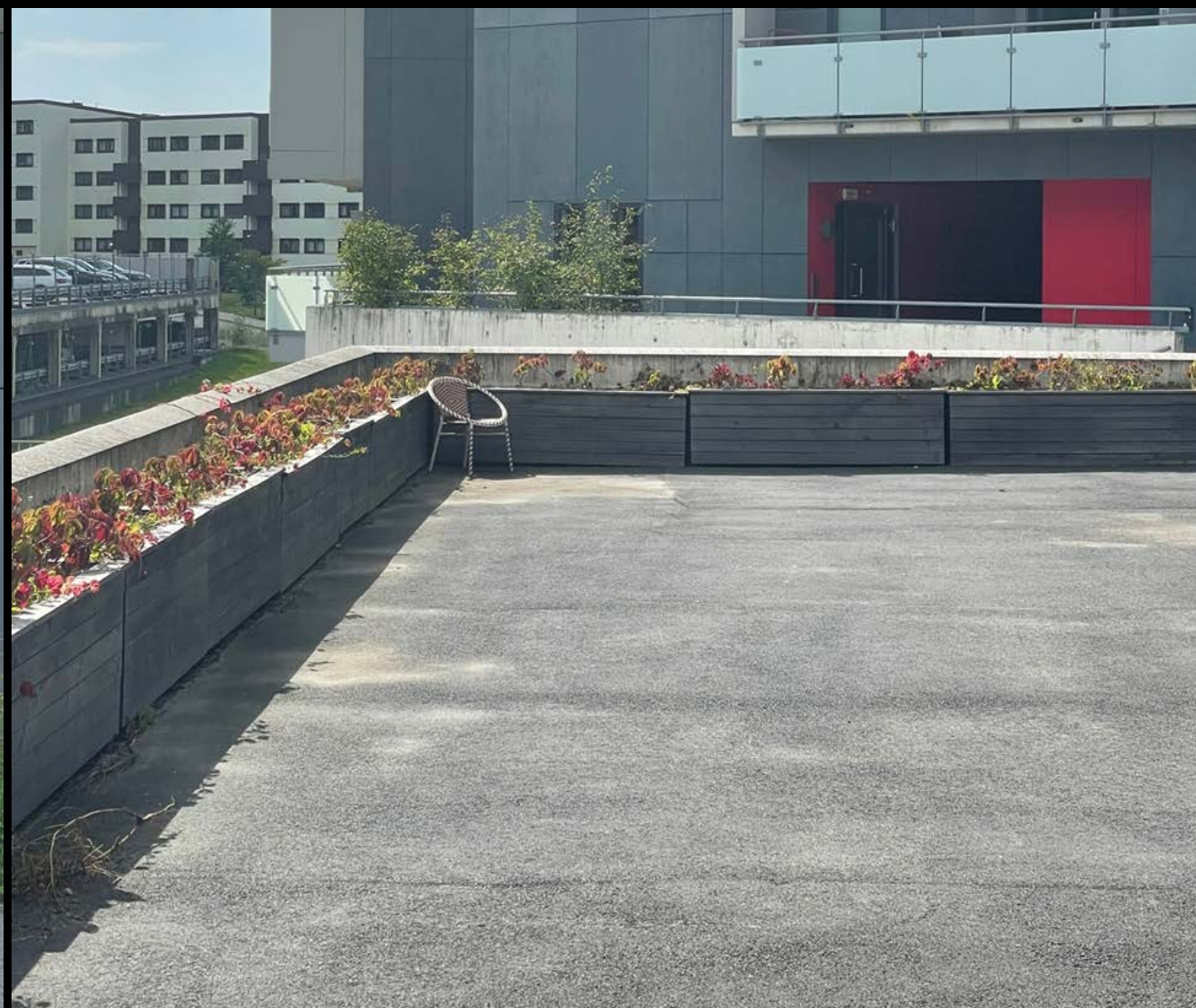




BERGEN – LIVET MELLOM BOLIGENE



LØRENSKOG - PRIVAT/OFFENTLIG «KANTSONENE»



MØTESTEDENE



LØRENSKOG - ARTIKULERING PRIVAT / OFFENTLIG



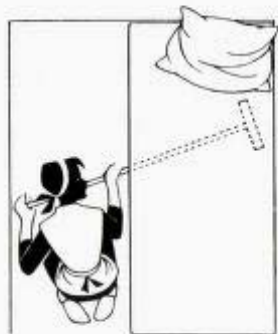
TILGANG SOL / UTEAREALER



SALMER FRA KJØKKENET



DEN GODE, FUNKSJONELLE, NORSKE BOLIG



Arbeidsstilling ved rengjøring under seng med 700 mm betjeningsareal

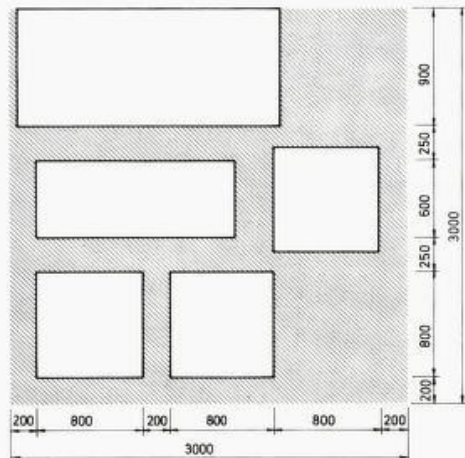


Arbeidsstilling ved rengjøring under seng med 1200 mm betjeningsareal



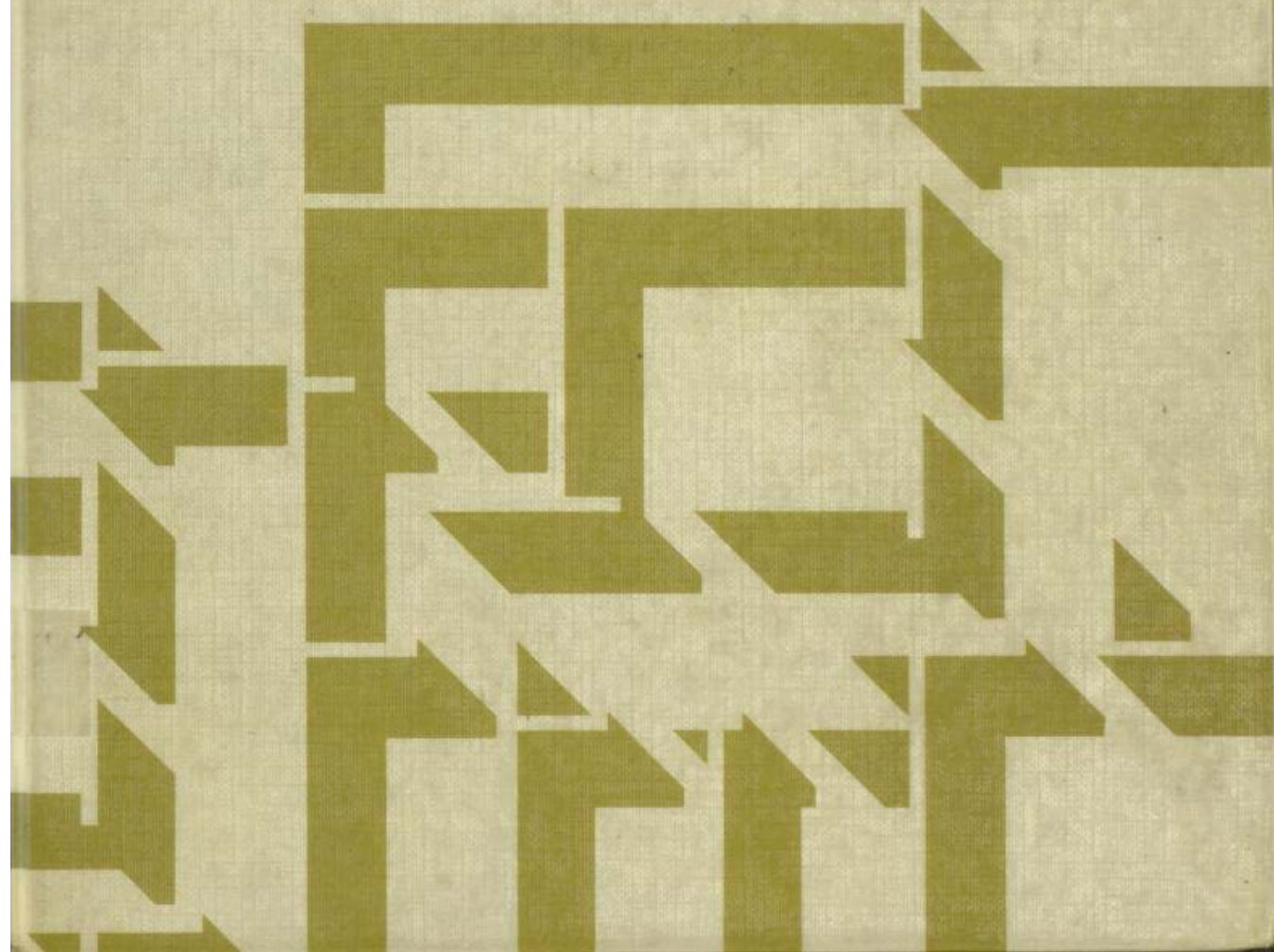
Sitteplass 3000 mm × 3000 mm

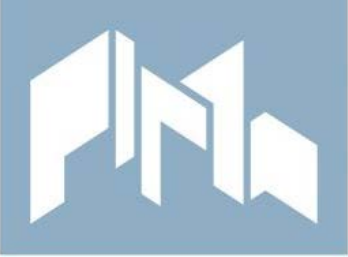
Dette målet gir meget stor valgfrihet med hensyn til møbleringen og bør velges i boliger for 3 personer eller flere.



boligens planløsning

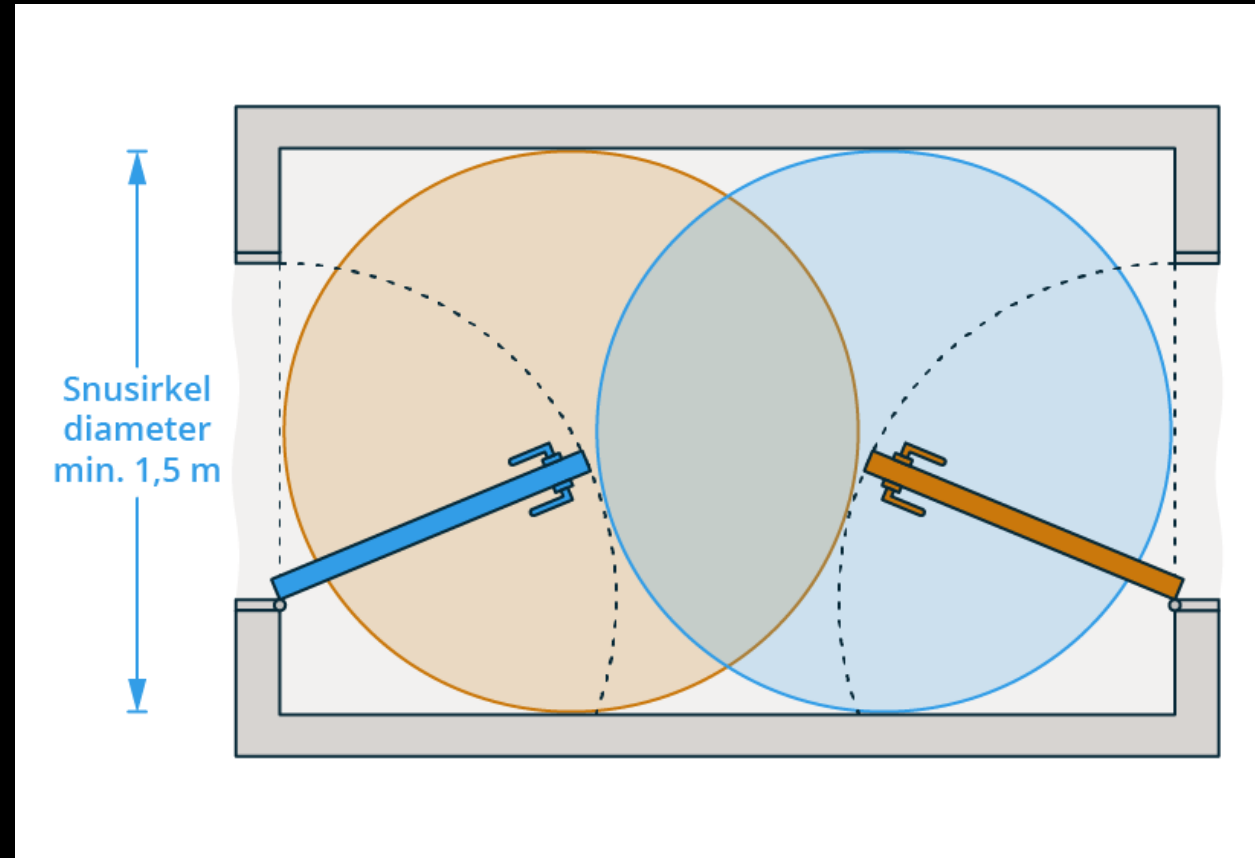
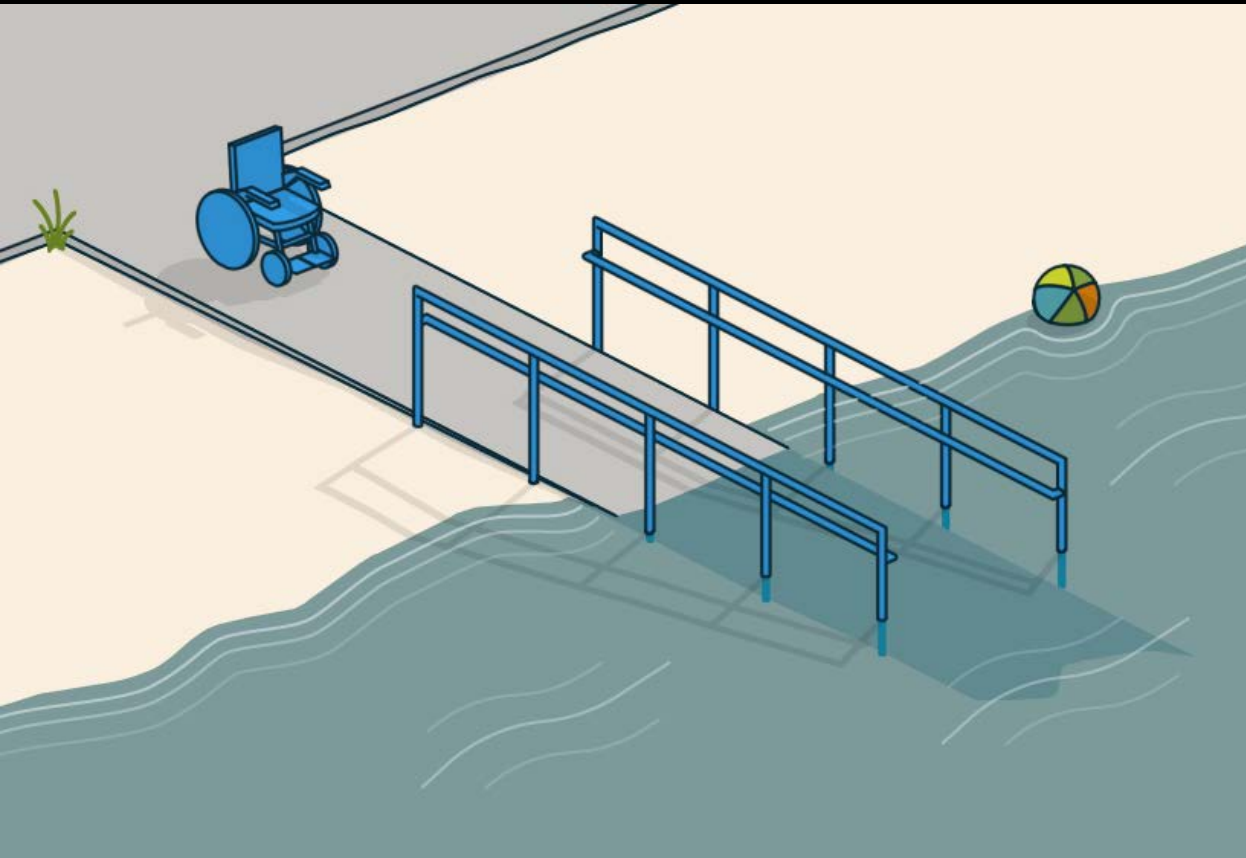
BYGGFORSKNINGEN
HÅNDBOK 25
AV ELSA SVENNAR





DIREKTORATET
FOR BYGGKVALITET

TEK17





LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Planprogram for Haraldrud

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Behandling (plan- og byggesaker)

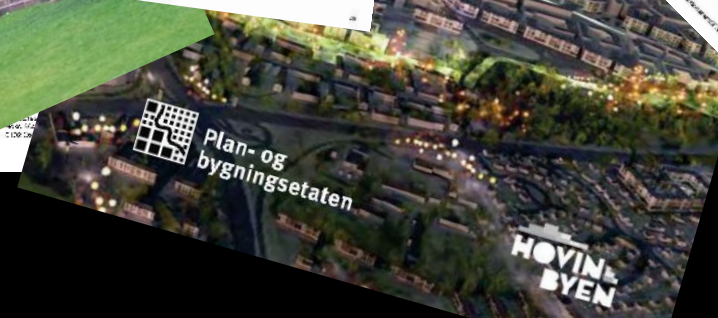
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Stedsanalyser
Veileder for plan- og byggesaker

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Løren og Økerø
Veileder
Maj 2012
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Utearealnормer
Normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i indre Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Strategisk plan for Hovinbyen
FORSLAG TIL
POLITISK BEHANDLING
30.6.2016

LOVDATA
Forskrift om byggesak (byggvesktsforakttom)

LOVDATA
Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknikk)





STAVANGER – DRABANTBYEN KOMMER TIL BYEN



HØY TETTHET ALENE, GIR INGEN BY

«YES-HEIM» / PEAB



R KULTUR

TEL: 6380 5050
SMS/MMS: 6380 5050
RBKULTUR@rb.no
kultur@rb.no



Trine Kjus
Leder for kultur og magasin
trkj@rb.no
917 63330



DEL DIN VIDEO:
Har du en video som du vil dele med våre lesere. Last opp her: rb.no/vin/videoopp/



FAKTA

- Alv Skogstad Aamo er arkitekt og urbanist i tegn_3.
- Han har vært ansvarlig for stasjonsregulering og områdesplaner, og jobbet med Oslo kommunesplan.
- Han har blant annet jobbet med reguleringsplanen for forstøvede Oslo og Fornebuporten.

- **SLAGSKIP:** Arkitekt og urbanist Alv Skogstad Aamo sier Jessheim stasjonsenter ligner et slagskip og savner andre tilbud enn shopping i sentrum av byen. **ALLE FOTO: LISBETH LUND ANDRESEN**

- Jessheim mer drabantby enn by

JESSHEIM: Arkitekt og urbanist Alv Skogstad Aamo mener Jessheim mangler bymessige kvaliteter.

STINE LØKSTAD
stine.l@rb.no
981 58 211

Jessheim er en av de raskest voksende byene i landet vårt. I sentrum er det mange bak-

ferd med å reise seg. RB tok med arkitekt og urbanist Alv Skogstad Aamo på en byvandring i sentrum, for å få hans vurdering av Jessheim.

Jessheim ligner litt for mye på alle andre stasjonsbyer i Oslo-regionen. Særlig vekst er karakteristisk i boligbyggingen. Men å bygge høyt og tett skaper ikke i seg selv en by, sier Skogstad Aamo. Han jobber i firmaet Tegn_3 og har jobbet med flere større

byutviklingsprosjekter i Oslo-området (se faktaboks).

- **Drabantby**

Jessheim var et tettsted med stasjon og Storgata. I dag ligner det mer en drabantby enn en by. De bymessige kvalitetene er fraværende, er hans oppsummering av byen.

Skogstad Aamo mener at byen vil mer om favner av overordnet styring og prioritering, og ettersom byplanleggere

som stiller krav.

- Her er det spennende at de enkelte utbyggere optimaliserer utnyttelsen av sin egen tomt, men i sum blir det en dårlig helhet. Dette leves ikke av utbyggere selv. Kommunen må stille krav til utnyttelse og vise gode planer for byrom og bymessige sammenhenger, sier Skogstad Aamo.

Han påpeker mangelen på mangfold i ansatte, og savner næringsliv og arbeidsplasser



som gjør byen mer levende. - Hvis man hadde utnyttet vekten til å utvikle tydelige bymessige kvaliteter, hadde det vært mer attraktivt i lokaliseringsarbeidsløst bet. Arbeidsstatistikken fortrekker tilgang til et levende sentrum og byrom hvor det er høyeste å gå i hansen, sier Skogstad Aamo.

Stort kjøpesenter

Han legger merke til at kjøpesenteret dominerer i sentrum.

- Sentret ligner på et slag-

skip og har en skole som er fremmed for stedet, sier Skogstad Aamo.

Han synes imidlertid at det innsett interiør er flott og at det er positivt at det finnes et kulturtan midt i sentrum.

- Samspillet mellom rådhus, kulturhus og kjøpesenter kunne gitt et tydelig hjerte i sentrum, hadde man ikke latt dette byensentret bli dominert av trafikk og parkerte biler.

Kommunen må stille krav til utbyggere og vise gode planer for byrom.
ALV SKOGSTAD AAMO
ARKTETT OG URBANIST

Sjarmerende storgate

Skogstad Aamo går videre til Storgata, som er nesten helt fullkom.

- Det er tragisk at det knapt er



ULLESAKER RÅDHUS: Interiøret er flott, mener Skogstad Aamo.



STORGATA: - Tragisk at det er knapt et menneske her sier Alv Skogstad Aamo om Storgata.

et menneske her. Kjøpesenteret drar kraften til av Storgata og sentrumsgatene. En større transformasjon av bebyggelsen kunne vært ønskelig. - Byrommene er for ventilfule til å sette fra seg biler. Fotgjengere må prioriteres mer.

Han synes Storgata er sjarmende og bymessig.

- Det er også positivt at de har prøvd å kolle kjøpesenteret til Storgata, men de har ikke helt lykkes med det. Jeg synes ikke tilkoblingen til Storgata er en

god løsning. Forbindelsen ser ut som en tom sjakt med, sier Skogstad Aamo.

Fotgjenger-prioritering

Han mener også at det ikke er ideelt å bruke plass midt i sentrum til parkeringsplasser.

- Byrommene er for ventilfule til å sette fra seg biler. Fotgjengere må prioriteres mer.

NESTE SIDE:
- **HANDEL BR NØKKELN**



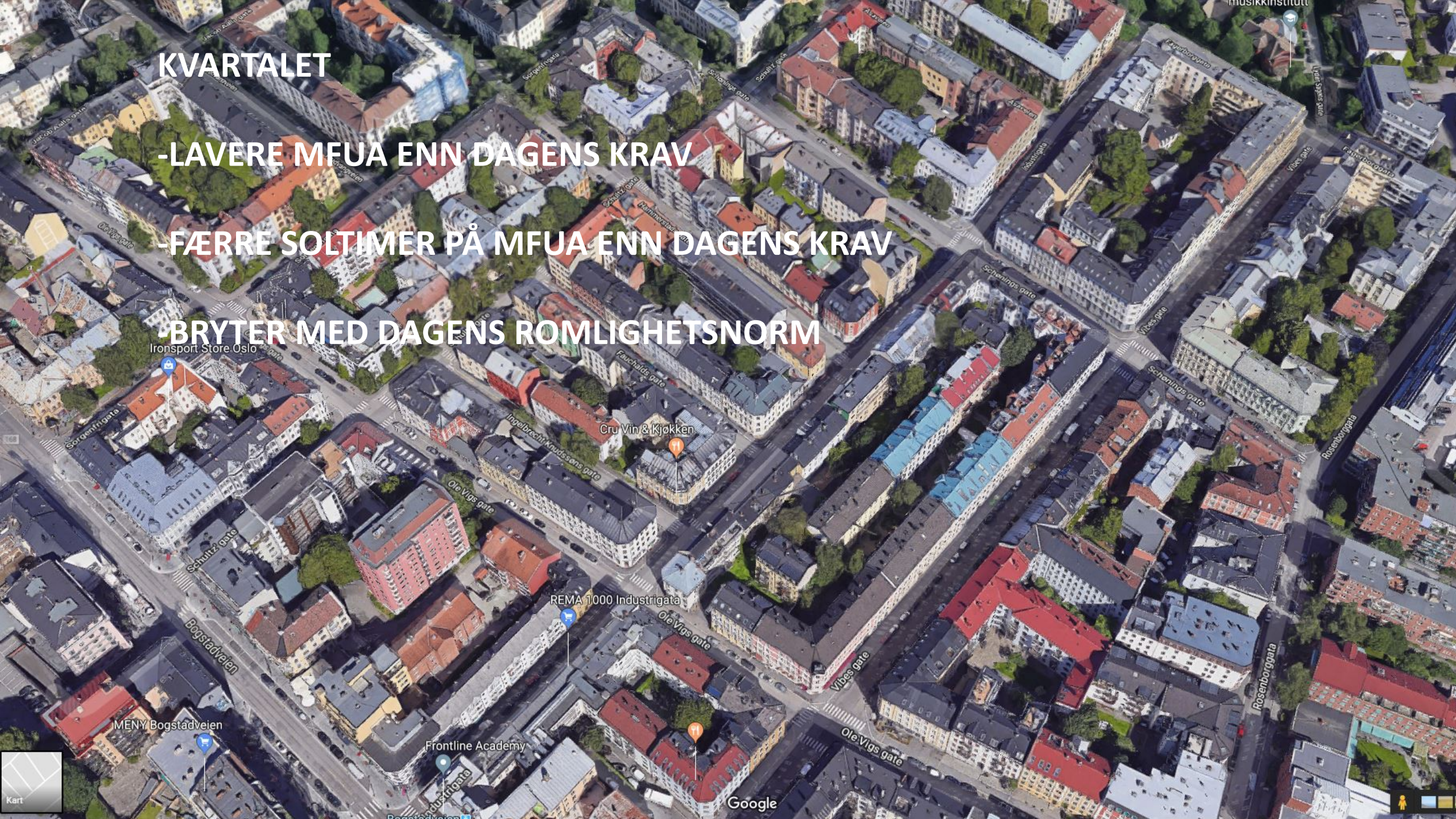
SKJEMATISK SPEKULASJONSBYGGERI – SOM LAGER GANSKE GODE BYROM!

KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS KRAV

-BRYTER MED DAGENS ROMLIGHETSNORM



Ironsport Store Oslo

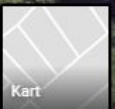
Cru Vin & Kjøkken

REMA 1000 Industrigata

MENY Bogstadveien

Frontline Academy

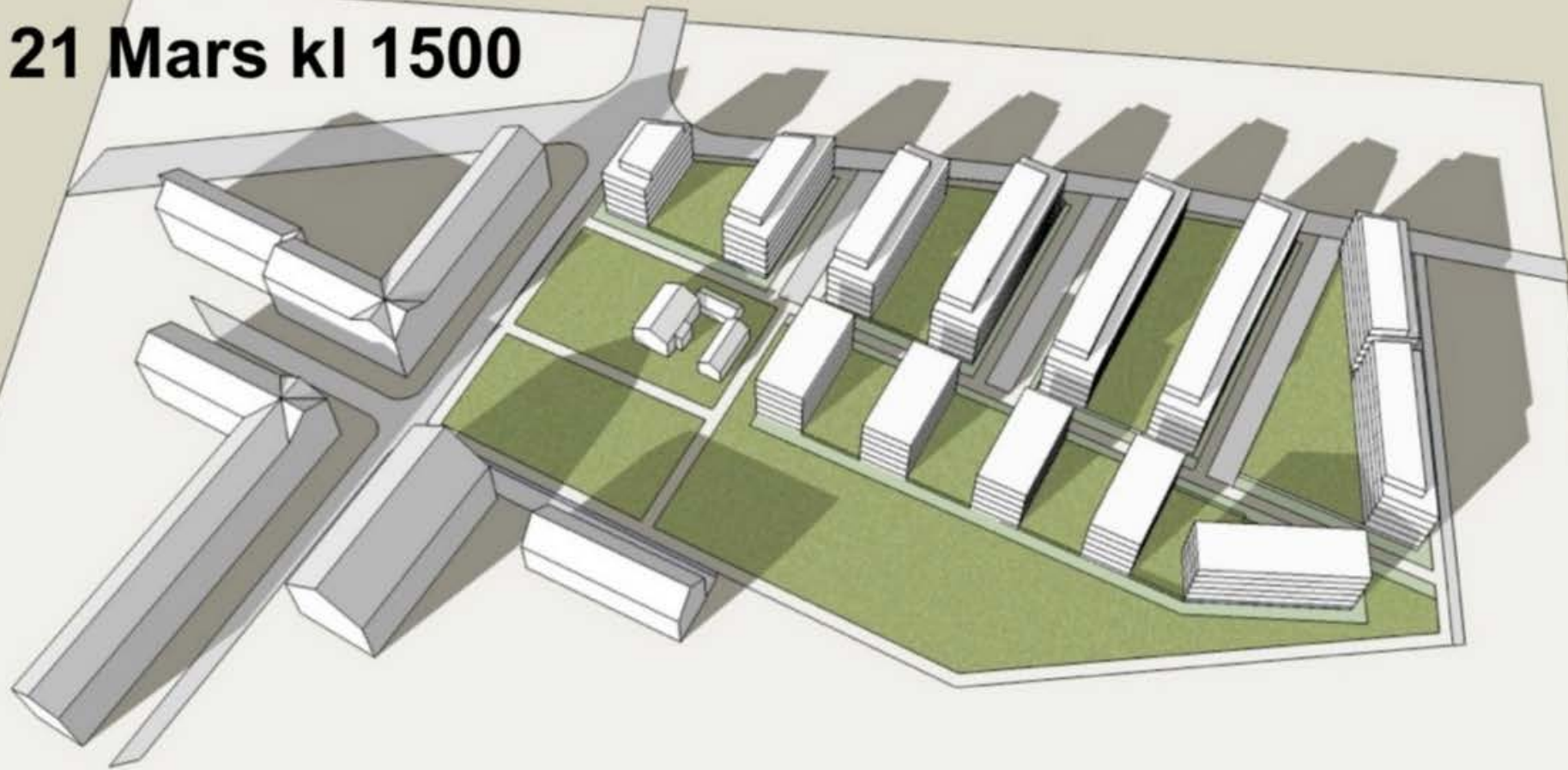
Google



Kart



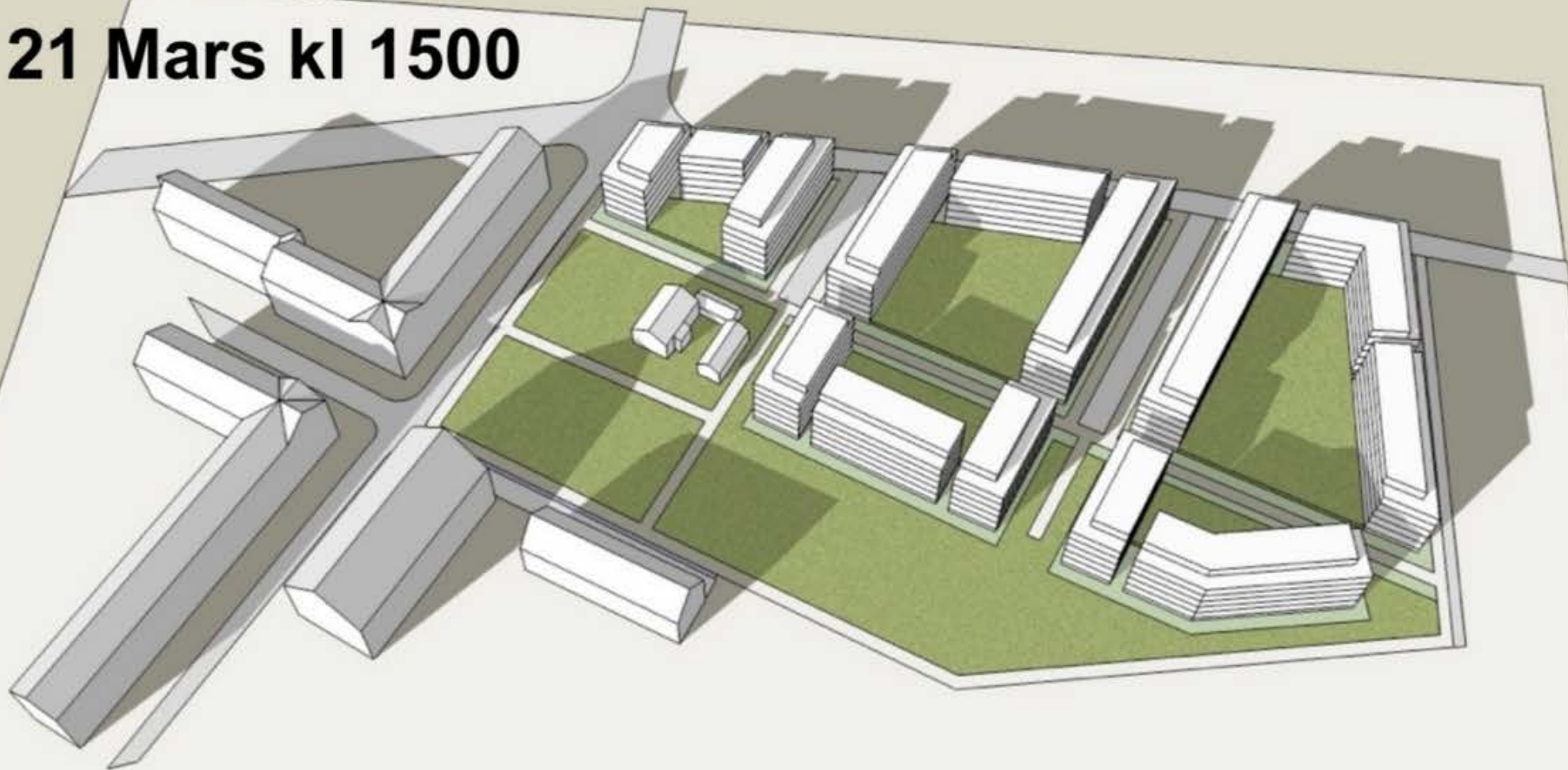
Alt 7 21 Mars kl 1500



■ Lamell 27 000 m²

Lamell, det er tett mellom
naboer, lite sollys, uklare forhold
til drift og eierskap på utearealer.
Prosjektet vil ikke bli bra

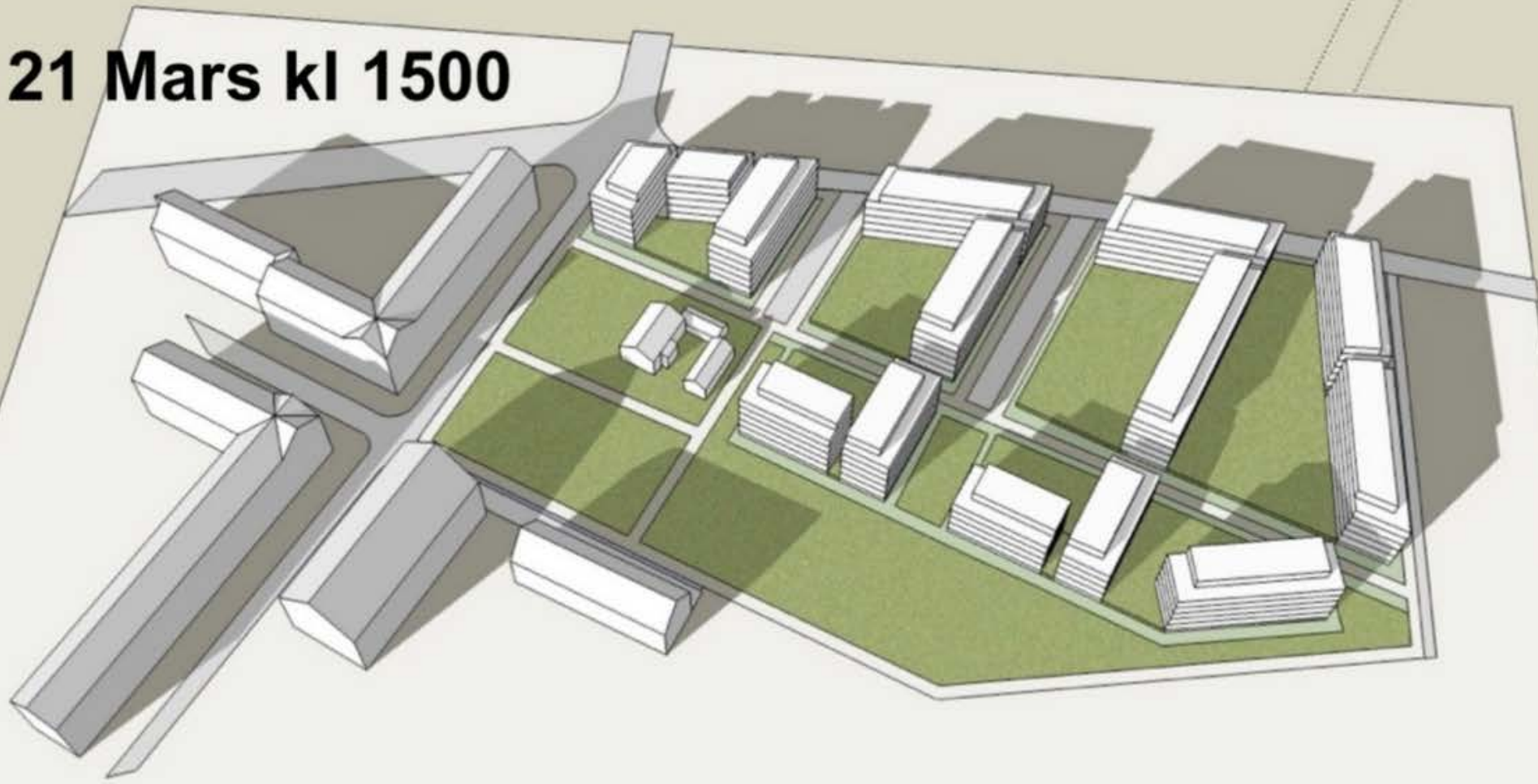
Alt 1 21 Mars kl 1500



■ Stort karé 30 440 m²

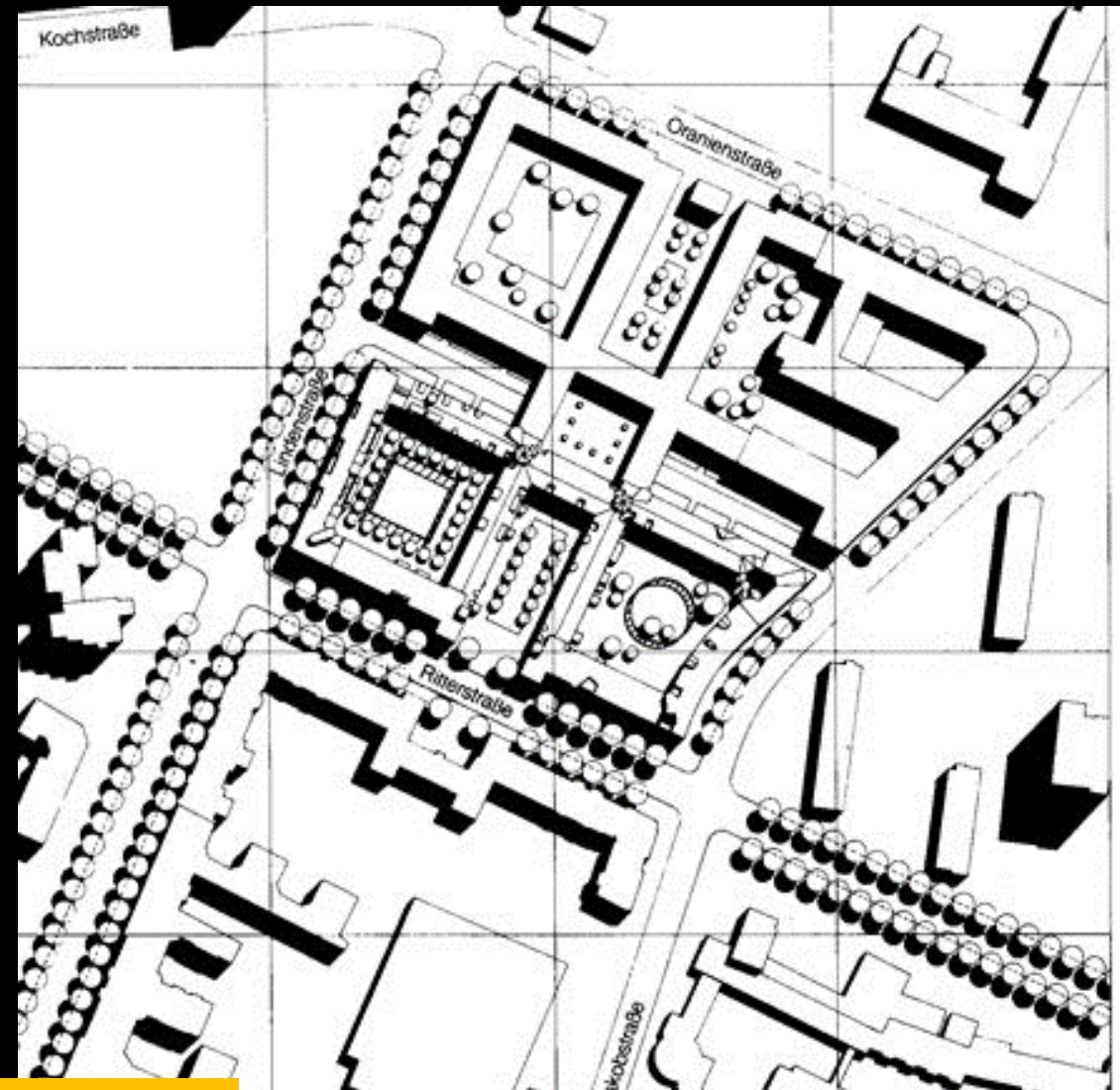
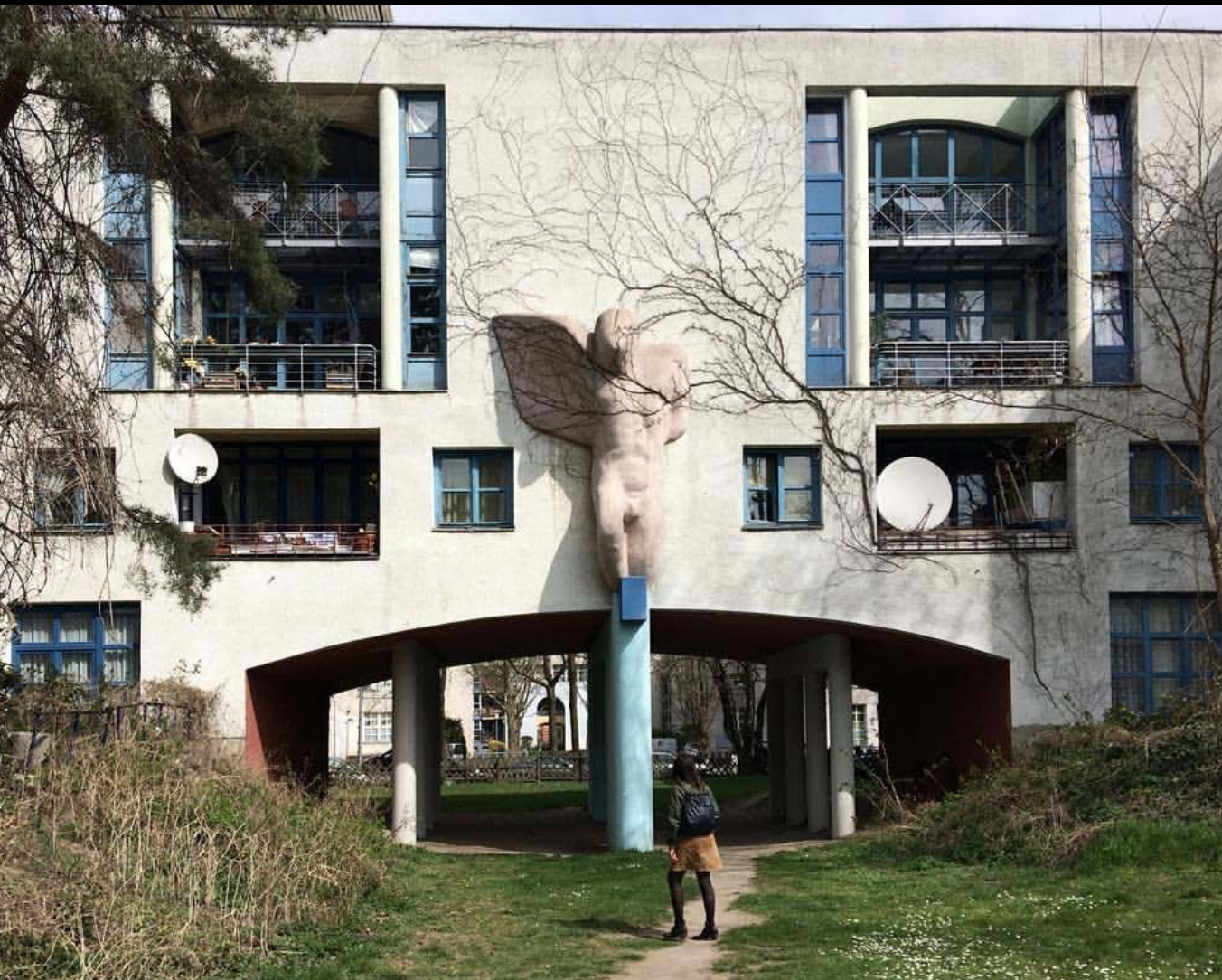
Bymessig løsning med hus langs
fortau. Problemer med MUA,
men tydelig skille mellom privat
og offentlig

Alt 5 21 Mars kl 1500



■ Smal hestesko mot vest 26 200m²

Hestesko møter krav til MUA,
det er mulig å oppnå definerte
utarealer som er private.
Prosjektet kan gjennomføres



POST-MODERNISMEN RITTERSTRASSE, ROB KRIER, IBA BERLIN, 1979-87



HALLAGERBAKKEN, HRTB / OBOS 1980 – GATELØP, Plasser og Mix Typologi

«URBAN IS THE NEW BLACK» / BYEN ER SVARET



KLIMA
FNs klimakommisjon



SOSIAL BÆREKRAFT



ØKONOMI / INNOVASJON
Produktivitetskommisjonen

Atlanta

Built-up area



Population Urban area Transport carbon emissions

5.25
million

4,280
km²

7.5
tonnes CO₂/person
(public + private transport)

Barcelona

Built-up area



Population Urban area Transport carbon emissions

5.33
million

162
km²

0.7
tonnes CO₂/person
(public + private transport)

WORKING PAPERS

THE NEW CLIMATE ECONOMY

SHARE/FOLLOW

CHAPTER TWO | CITIES

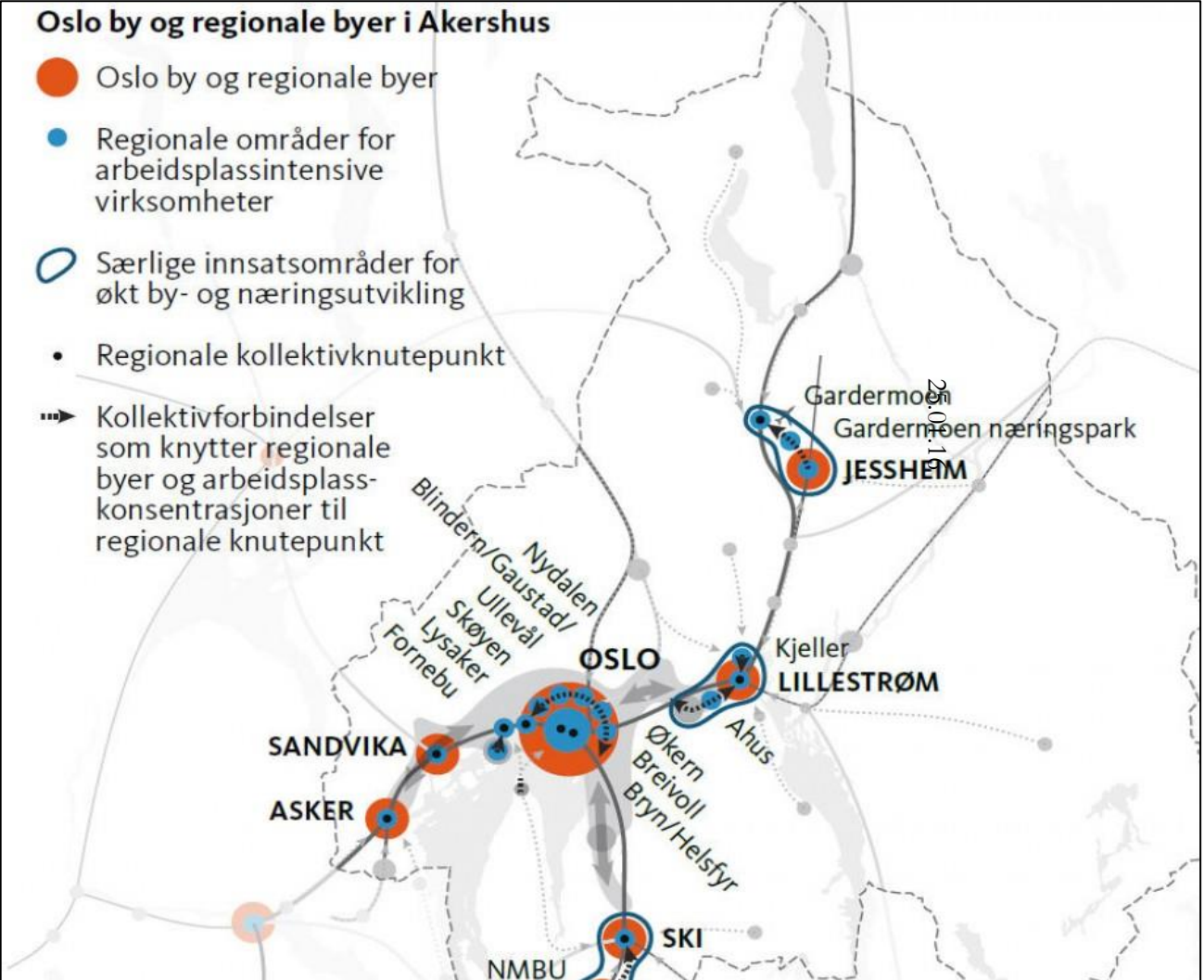
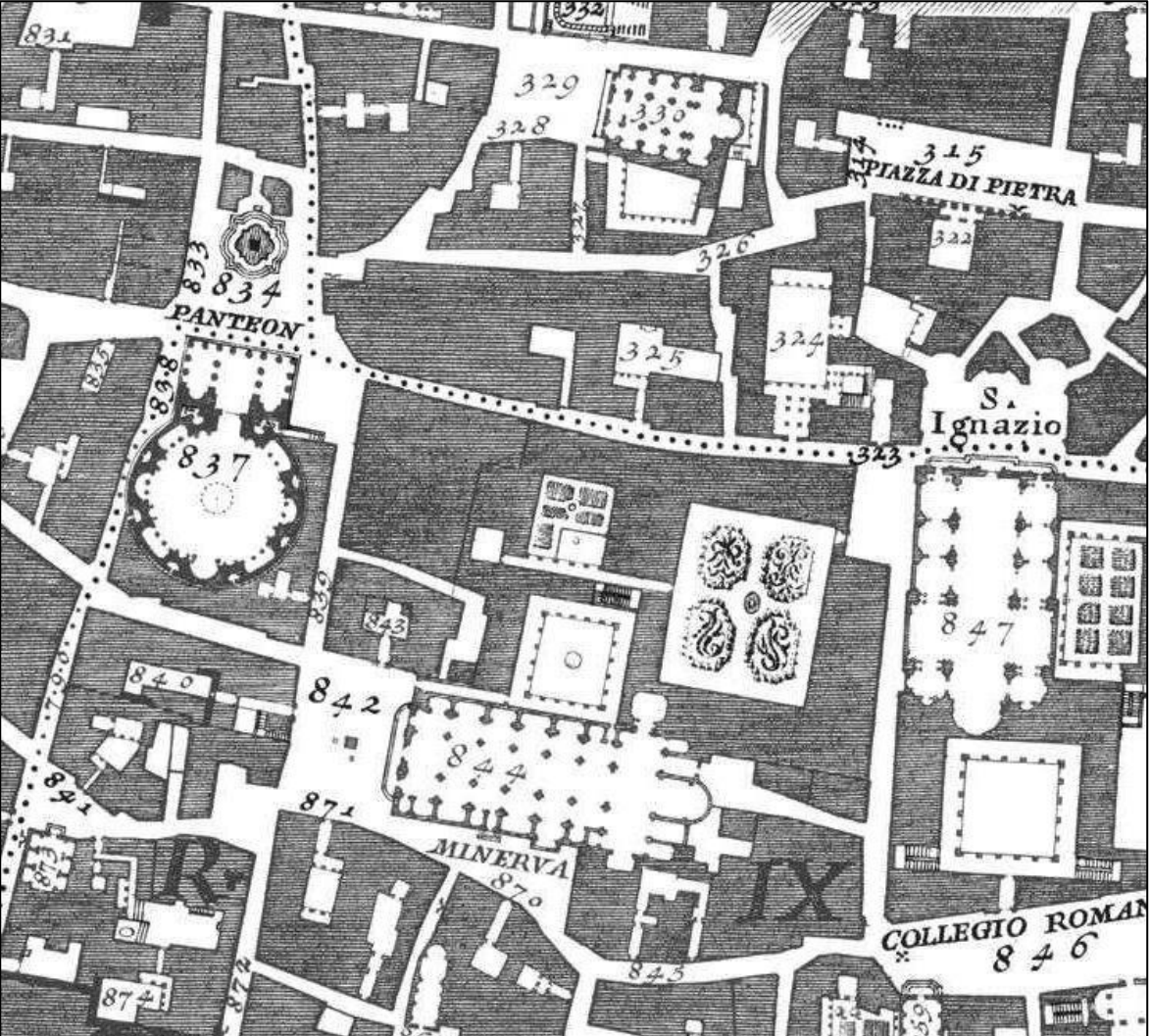
Engines of National and Global Growth



BYPLANLEGGERNE:

KLIMAKAMPENS FRONTSOLDATER

UTBANISME SATSING: BYROM + BYLIV + MOBILITET



Forsker: Bo i den tætte by, hvis du vil være sund

Forestillingen om det romantiske liv på landet er ikke godt for folkesundheden, fastslår forskning fra Syddansk Universitet.





**200 000
flere –
samme
areal**

**«TAP AV ÅPENHET, MÅ
KOMPENSERES AV
ANDRE KVALITETER PÅ
BAKKEPLAN: BYLIV OG
URBANITET»**

**Bård Folke Fredrikssen, direktør NBBL, eks
byråd byutvikling Oslo**

«Oslo skal bli tettere, grønnere og triveligere»

Bård Vegar Solhjell, miljøvernminister 2014

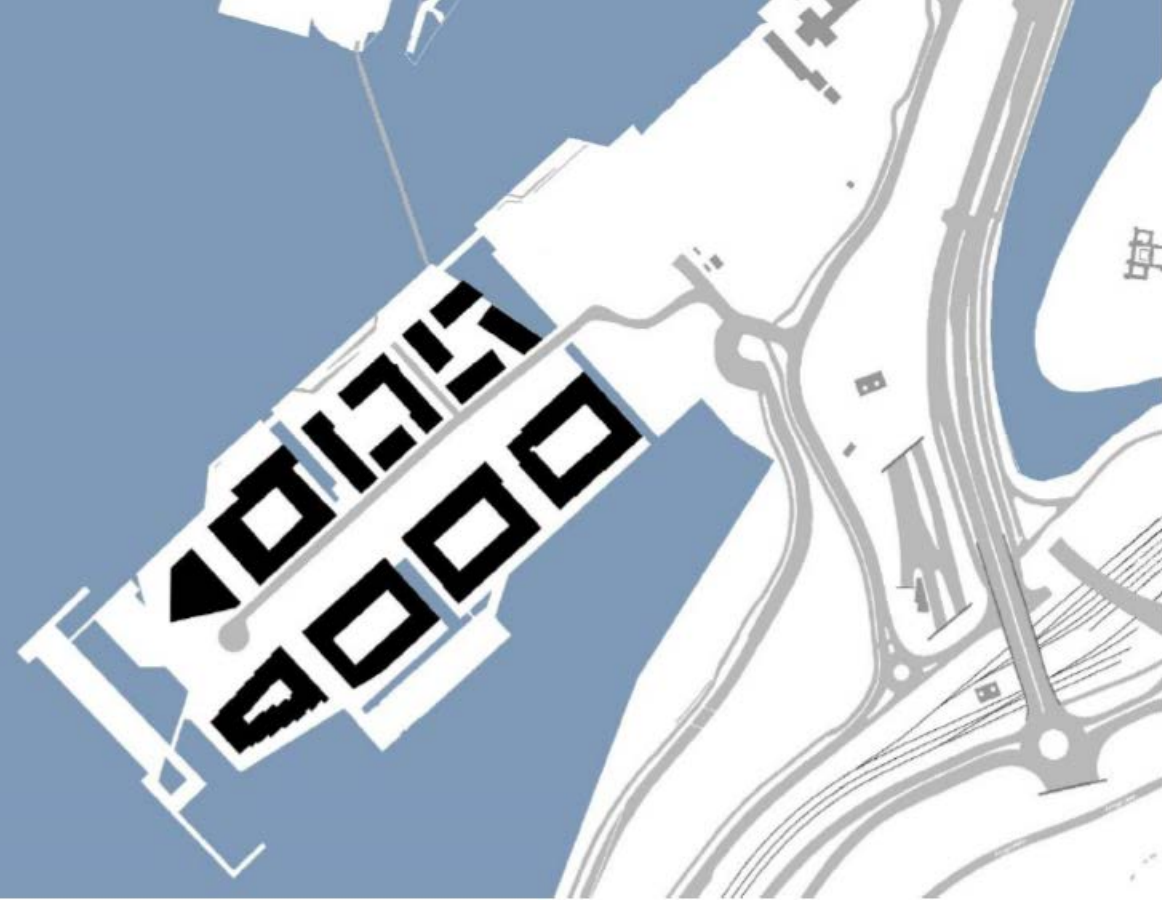




BOLIGPROSJEKTERS BETYDNING FOR BYLIV

«Hvilke kvaliteter og utformingstrekk ved boligprosjekter står særlig sentralt for å generere byliv»

Byliv: tilfeldige og organiserte møter mellom mennesker i områdene mellom bygningene



Utbygger – Sørenga Utvikling KS

Arkitekt – LPO arkitekter AS (regulering og 2 kvartaler), Jarmund/Vignæs AS, MAD AS, Arkitektkontoret Kari Nissen Brodtkorb AS, Felix arkitekter as.

Antall boliger – 970 stk.

Ferdigstilt – 2012-2017





Utbygger – Kruse Smith AS

Arkitekt – Kraftwærk AS / AART

Antall boliger – 130

Ferdigstilt – 2014



What is
Innovation Dock?





Utbygger – Widar Salbuvik

Arkitekt – Jansen arkitekter AS (Bryggekannten),
Stenseth Grimsrud arkitekter AS (Fleischer
brygge)

Antall boliger totalt – 236

S / M / L - EKSEMPLER FRA BY & LAND





HURDAL
ØKOLANDSBY

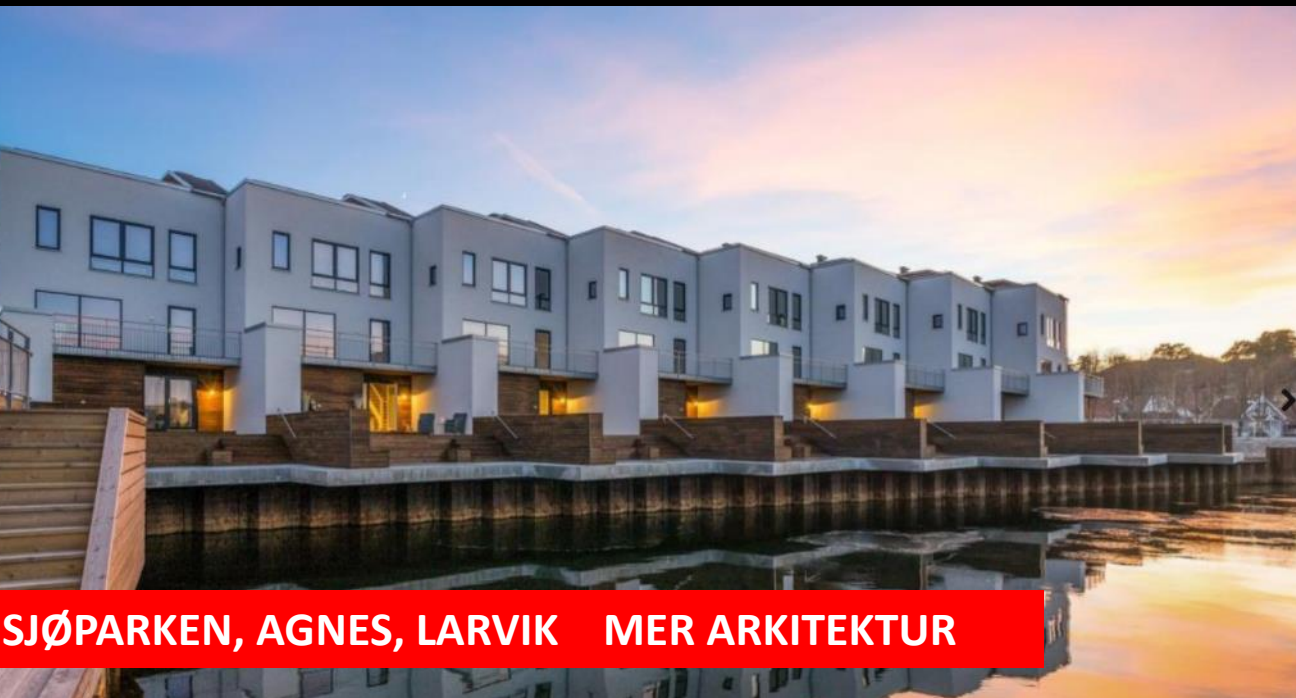
ØKOLANDSBYEN I HURDAL - LEGGER UT 25 NYE AKTIVHUS



© MIR

ET STED MED TID TIL LIVET





SJØPARKEN, AGNES, LARVIK MER ARKITEKTUR





IVELAND, AGDER – OLA ROALD ARKITEKTER







NORD-ODAL, SAND-SAGSTUA, «SAMLING», HELEN & HARD



Vinner arkitektkonkurranse 2016



Leder

BLI ABONNENT

LOGG INN

«Straume inviterer ikkje akkurat til heilaften, om du vil ut av stova for å kose deg»



Av Redaksjonen

Her kjem 13. etasjar med kontor

By Anders Ekanger | 14/05/2020 | Nyheter

Vest Næringsråd > Nyheter > Nyheter > Her kjem 13. etasjar med kontor



THE SKY IS THE LIMIT: 49 meter høgt midt i Straume sentrum. Administrerende direktør Astrid Aag i Sartor Holding vil at byggjearbeidet med høguset kjem igang til hausten.

Det som blir det høgaste kontorbygget i Øygarden nærmar seg byggjearstart. – No må vi setja i gang det som kan realiserast fort slik at vi får opp aktiviteten.



9 X EKSEMPLER

HEGGEDAL

RISØRHOLMEN

HAVEGATEN TØNSBERG

Q42 KRISTIANSAND

NYGAARDSPLASSEN

FREDRIKSTAD

OPPSAL SENTER OSLO

WALDEMARS HAGE OSLO

LILLEBY TRONDHEIM

VINDMØLLEBAKKEN

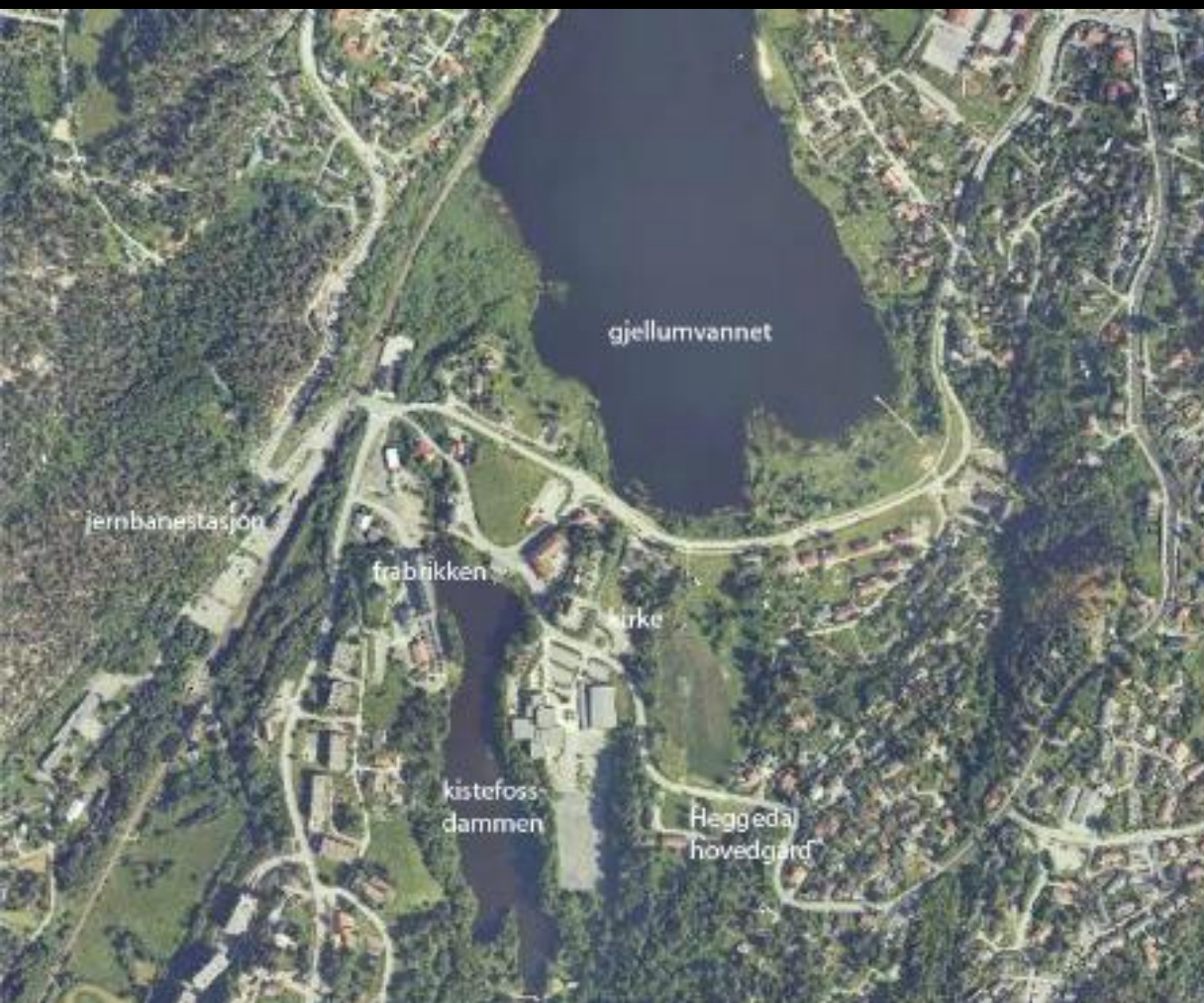
STAVANGER

37 X INTERVJUER

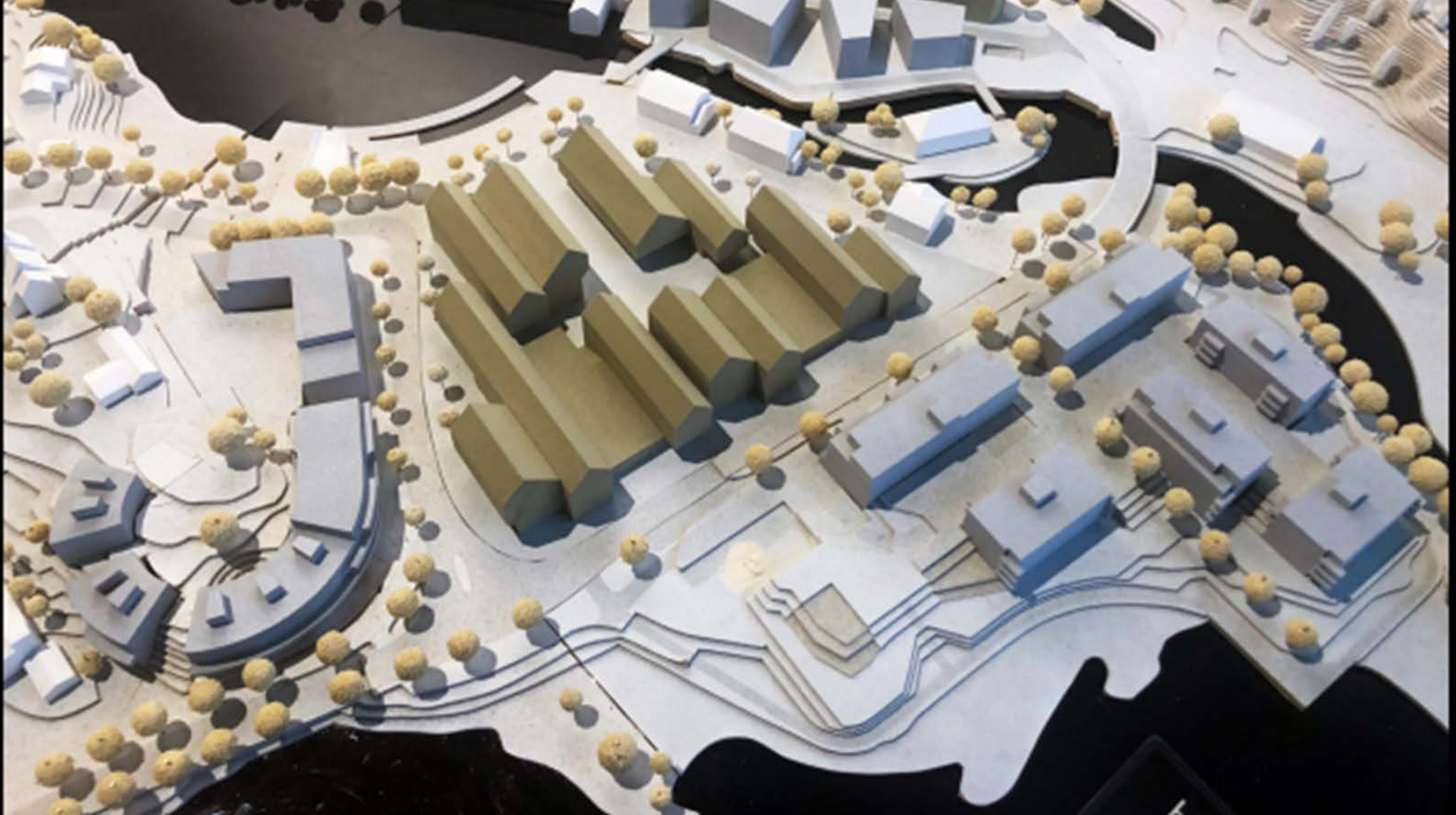


HJØRNEBYGGET, HEGGEDAL

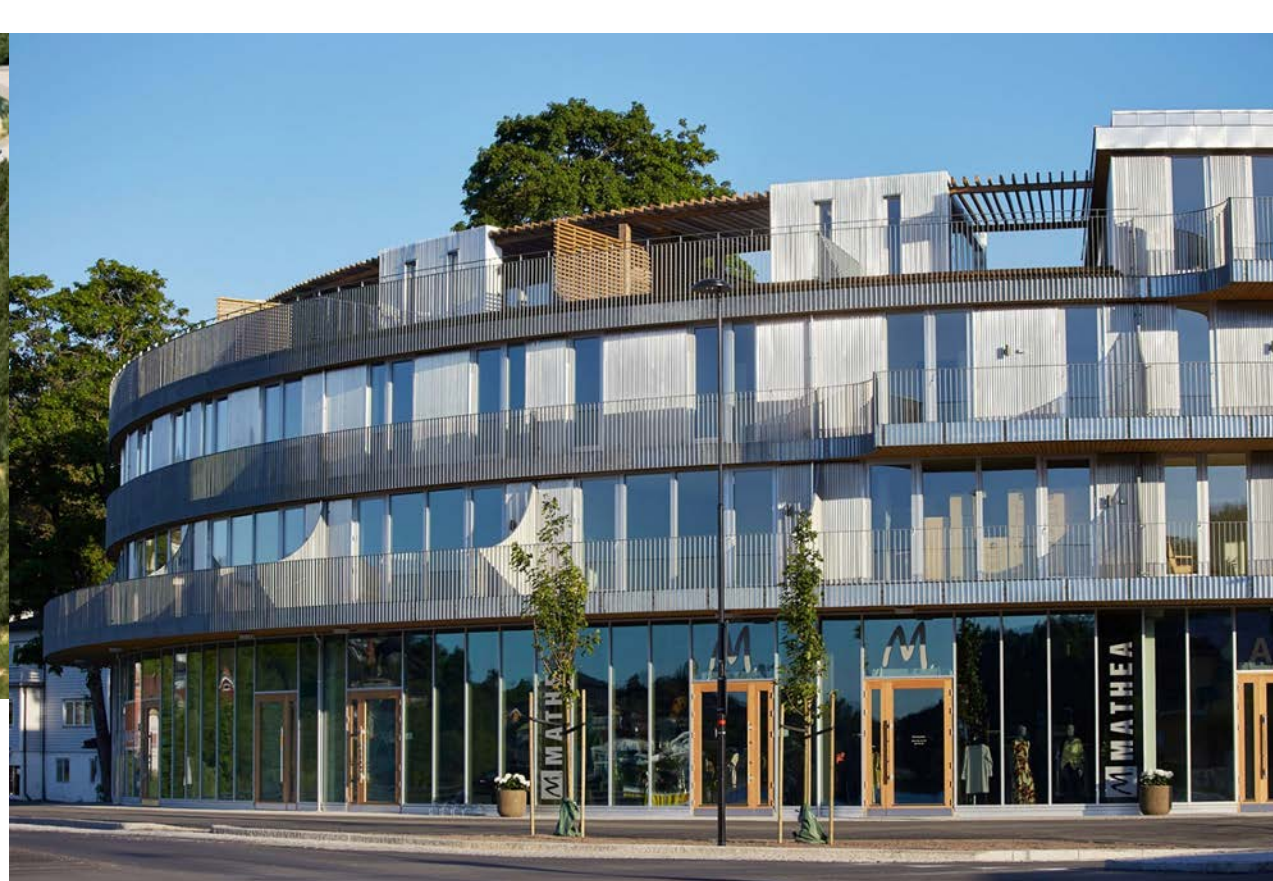
JARMUND VIGSNÆS
ARKITEKTER
TANBERG EIENDOM
ASKER KOMMUNE



“Hjørnebygget er en liten brikke i det store prosjektet av Heggedal... [Hjørnebygget skulle] kunne være et fint hjørne inn mot sentrum, og ble lagt sånn fordi vi har tenkt på hele Heggedal sentrum [...] [Vi ønsket å] få det som et fint hjørne, med inngangen fra Asker-siden, og få det som en slags type portal [...] ARKITEKTEN



«Kommunen mener at de sammen med utbygger og arkitektene har jobbet godt med medvirkning i Heggedal — de begynte med medvirkningsarbeidet for utviklingen av hele Heggedal omkring 2001-2002.»



Samme uken som kommunestyret vedtok planen [for tettstedsutviklingen i Heggedal], gav Fylkeskommunen penger til veisystemet og til å bygge om hele togstasjonen.

Alt klaffet — og vi fikk til noe unikt i norsk sammenheng [...]

I Heggedal var alt på plass samtidig, noe som ga en utløsende effekt for utbyggerne og at de skulle tørre å satse. Dette er viktige aspekter i et knutepunkt-utviklingsperspektiv.”



RISØRHOLMEN

HOLMENARKITEKTENE AS / BACKE GRUPPEN











*Copyright © 1912
The Curtis Studio*



«I utarbeidelsen av den nye reguleringsplanen utformet kommunen punkter over hvilke arkitektoniske kvaliteter de ønsket å videreføre fra Risør til Risørholmen.»

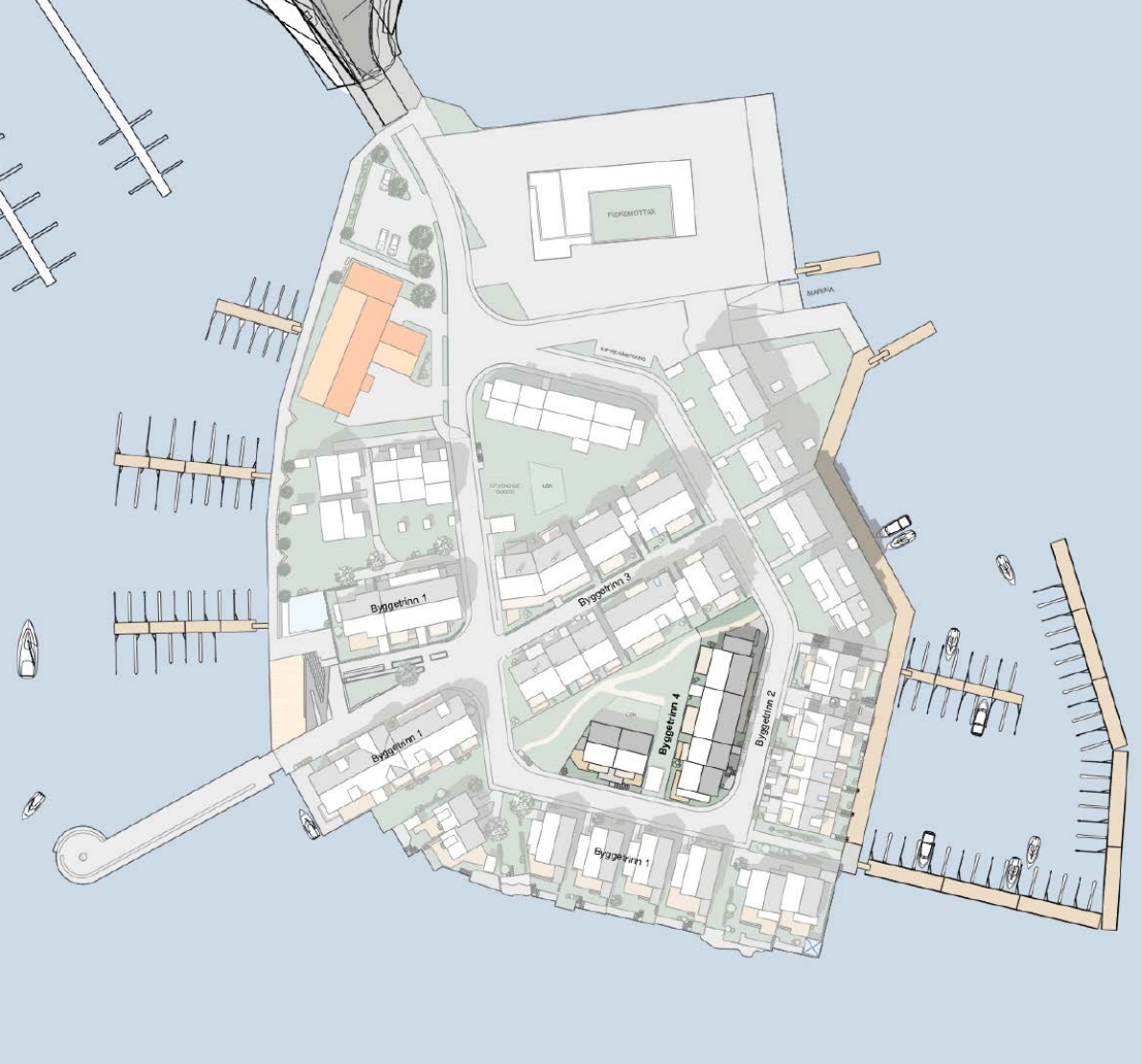


«Folk i Risør heiste flagg da den nye reguleringsplanen ble vedtatt»



«Med «mer Risør» ønsket vi å videreføre typologien i Risør, bygget på en måte som er lik Risørs profil, samtidig som vi tar med oss det viktigste fra moderne arkitektur og hvordan man løser boliger i dag»:





«Vi hadde et sosialt møte ved stranda og hadde noen glass, men tror det var litt iscenesatt av en fra Backe-gruppen».



HAVEGATEN TØNSBERG

Ola Roald arkitekter / Pilares Eiendom







“Det er lagt opp til mange møteplasser i de sentrale møterommene. Alle har også sine private uteplasser som vender mot det sentrale møterommet. Takterrasser er ikke kun for de på toppen, men samlingspunkt for alle, med langbord og kvaliteter som kommer flere til gode [...] Planteareal, strekning mellom fortau og fasade, med blågrønn struktur gjør bygget mer inviterende, selv om det ikke bor noen der — noe jeg også vil ta med meg til andre prosjekter.»

“Bebyggelsen i Havegaten 1 danner på en måte en L, på innsiden av L-en er det en stor, beplantet hage, sandkasse, leker, ganger, benker og sånt. Hagen er åpen for alle, og bidrar på den måten til nærmiljøet. Det er deilig å slippe måking, plenklipping og hagearbeid.”



“Vi har hatt fokus på bokvalitet, og et prosjekt med en variert boligmix slik at vi kan tilby boliger til mennesker i ulike livsfaser (småbarnsfamilier, enslige, eldre, godt voksne med barn).»



Q 42 KRISTIANSAND

Kristin Jarmund arkitekter / Krikon eiendom





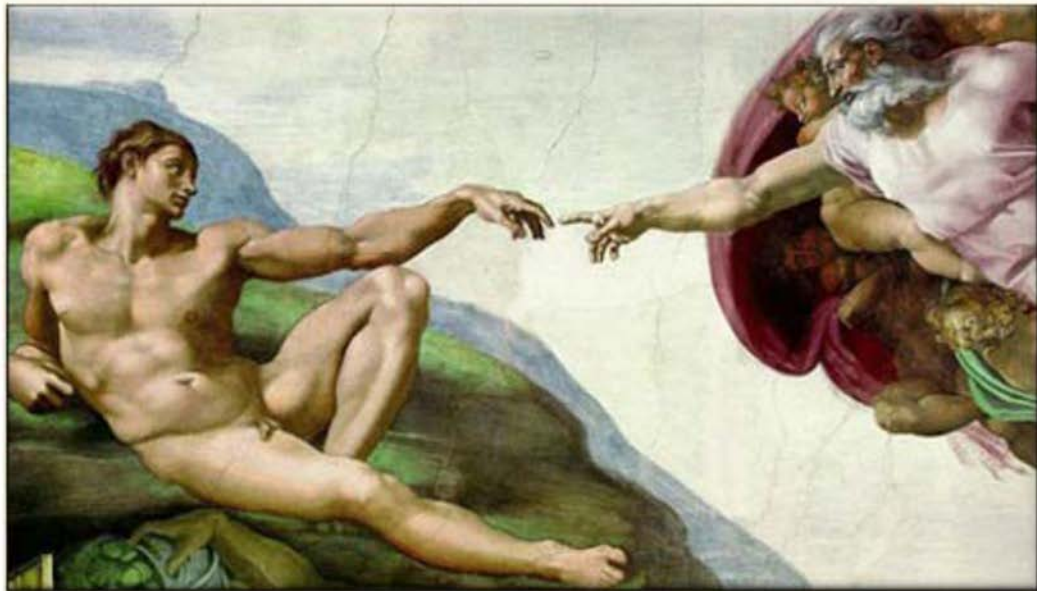
GUIDET AV GUD

ØYVIND VALVIK

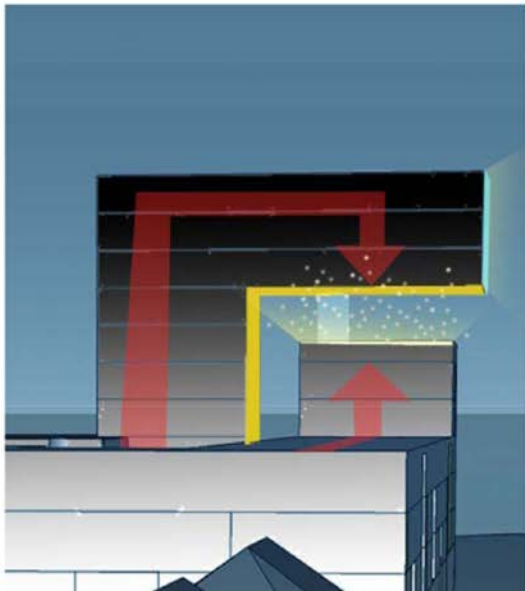
Pastorkall, bonnevekkelse, profetier – menighetsvekst, bygg og samfunnsansvar
En åpenhjertig betraktning

Forsamlingsalen vil være Sørlandets største, som vil trekke aktiviteter til seg som ellers ikke kan huses i Kristiansand.

Utformingen av hjørnetårnet har en symbolikk inspirert av Michelangelos, Creation of Adam med en åndelig dimensjon – et kraftfelt – og vår tids arkitektur som uttrykk.



The Creation of Adam, Micelangelo



Erwin Lam and Architects

“Åpningen for det store kongressenteret og hotellet ble da med på å legge fundamentet for Q42. Filadelfia fikk tak i kommunen sin tomt, som så fellesskapet i prosjektet. Ved å oppfylle mange av byens og kommunens behov, fikk de fylt opp lokalene med mer enn sine egne interesser.”



«En fikk mange tilbud i ett og samme prosjekt: konsertsal, restauranter, kafeer, boliger- og til og med et lite hotell. Hele konseptet var egentlig forut for sin tid. Det var et komplekst prosjekt som ville gi mange kvaliteter. [Vi] vant ikke på programmeringen, men på grunn av at de byplanmessige grepene ble gjort annerledes.»



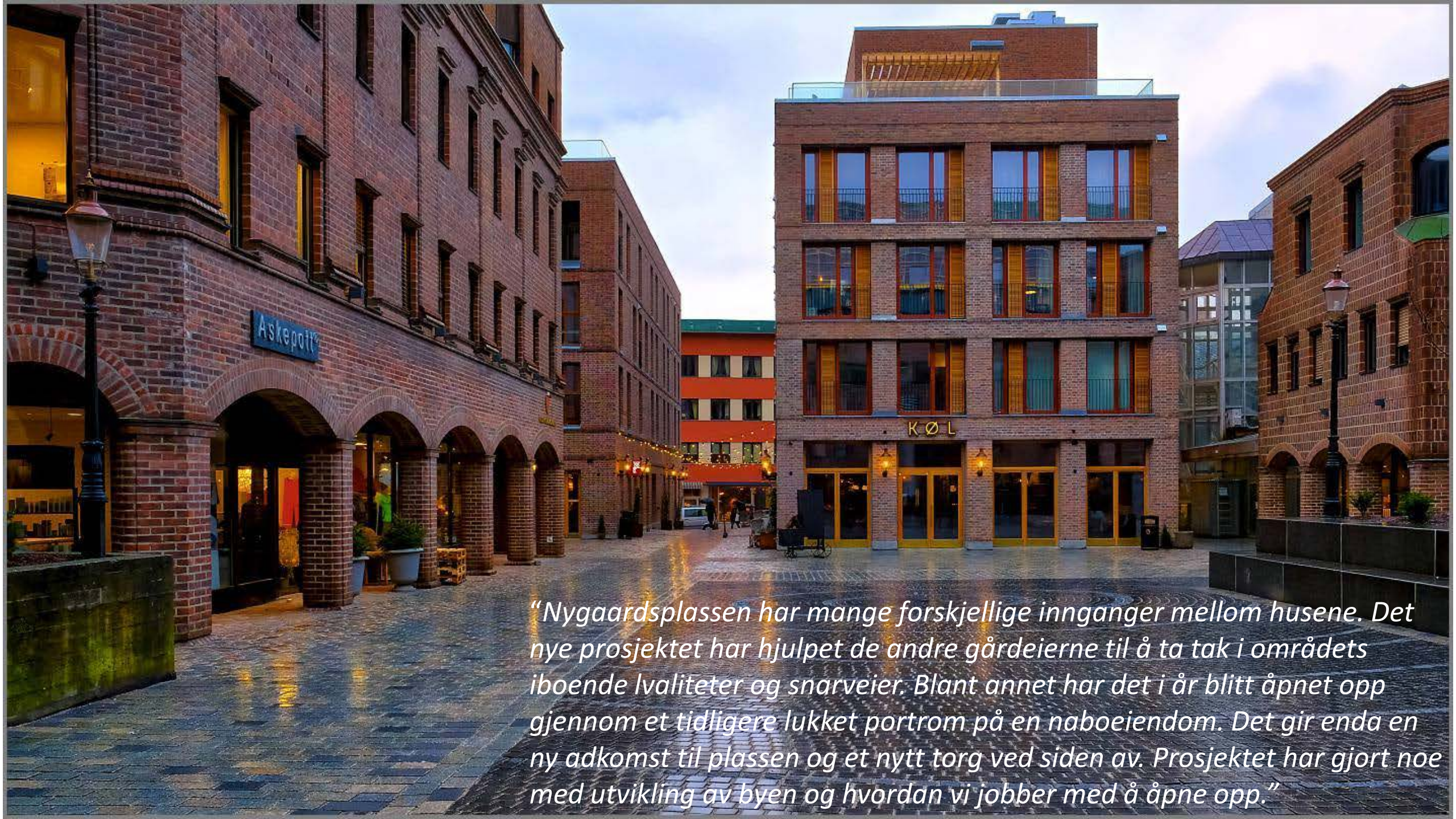
“Hvis du for eksempel ser på Majorstuen vil en aldri ha kunne bygget slik det står i dag pga. regelverket [krav til dagslys].”



NYGAARDSPLASSEN FREDRIKSTAD

MAD arkitekter / Cityplan





“Nygaardsplassen har mange forskjellige innganger mellom husene. Det nye prosjektet har hjulpet de andre gårdeierne til å ta tak i områdets iboende kvaliteter og snarveier. Blant annet har det i år blitt åpnet opp gjennom et tidligere lukket portrom på en naboeiendom. Det gir enda en ny adkomst til plassen og et nytt torg ved siden av. Prosjektet har gjort noe med utvikling av byen og hvordan vi jobber med å åpne opp.”

“Byen oppleves fra gaten og opp, og for oss handler det mye om hvordan det oppleves for alle menneskene som passerer gjennom området i løpet av et år, og ikke bare de som bor i prosjektene. Ja, bokvalitet fra innsiden og ut, men det skal være vel så fint for alle de øvrige innbyggerne som kun opplever byggene fra gata og opp. Det er tross alt flest av de [...]»





FREDRIKSTAD, TROSVIKSTRANDA, CITYPLAN, MAD

OPPSAL SENTER, OSLO

Arkitektskap / OBOS



Foto: Ukjent Oslo byarkiv





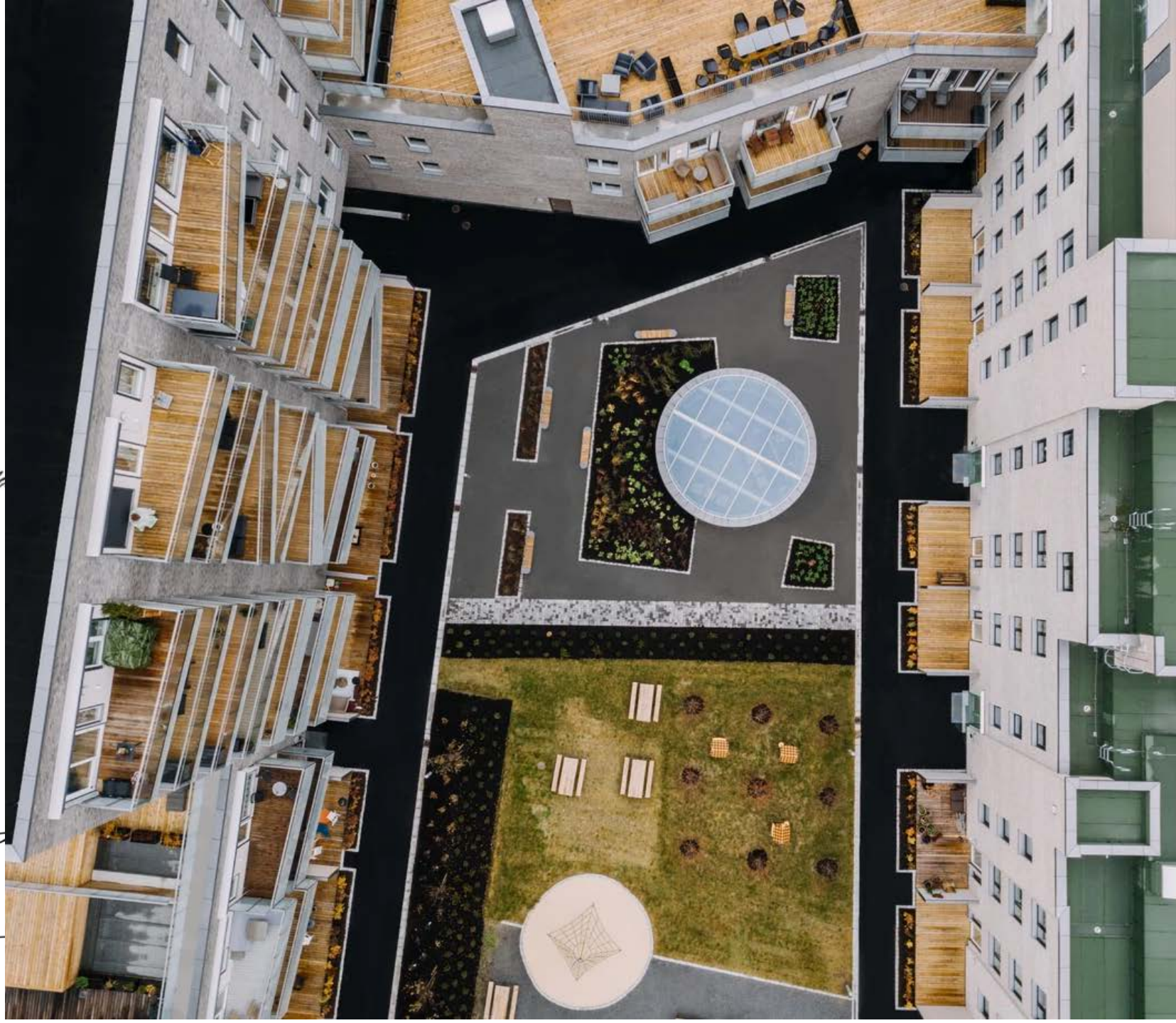
“De har fått til en fin kafé like ved torget sammen med en frukt og grønn butikk. Vi ville få til noe som skulle tiltrekke flere folk.”



“Det vi tenkte på er at vi ønsker å lage stor variasjon av leilighetstilbud, store og små, mye å velge mellom, istedenfor å stemple de samme leilighetene bortover. [...] I noen leiligheter er det også lagt inn hybel og utleiemulighet.”



“Ja, jeg kjenner til de fleste [naboene]. Alle her flyttet jo inn samtidig, så vi hjalp jo hverandre med det ene og det andre. En fin blanding av eldre og yngre beboere. Tror ikke vi har så mye til felles, men vi prater jo sammen. Er andre blokker med flere barnefamilier, så totalt sett er det en god blanding.”



*“Torget er offentlig, like
mye tiltenkt Oppsals
befolkning som dem som
bor der [på Oppsal senter].
Men de som bor der har
fått det litt på kjøpet, i
tillegg til å ha sitt eget lille
uteområde.”*



WALDEMARS HAGE, OSLO

DARK arkitekter / Armada eiendom





“Waldemars hage var et annerledes prosjekt: tårnene var kanskje kontroversielle, hvert fall uvant. Jeg ønsket å være fremoverlent og fremtidsorientert [...] Vi var vant til å tenke karré, lamell eller punkt, som de kjente typologiene som vi ser i byen.”

Den prinsipielle måten å se det på [med disse tre boligtypologiene] ble i dette prosjektet rista sammen, for å ta hensyn til en felles forståelse. Det ble tatt hensyn til Akerselva miljøpark på den andre siden av elva, samt viktige forbindelser i området, både internt i området og til og fra området.»



LILLEBY, TRONDHEIM

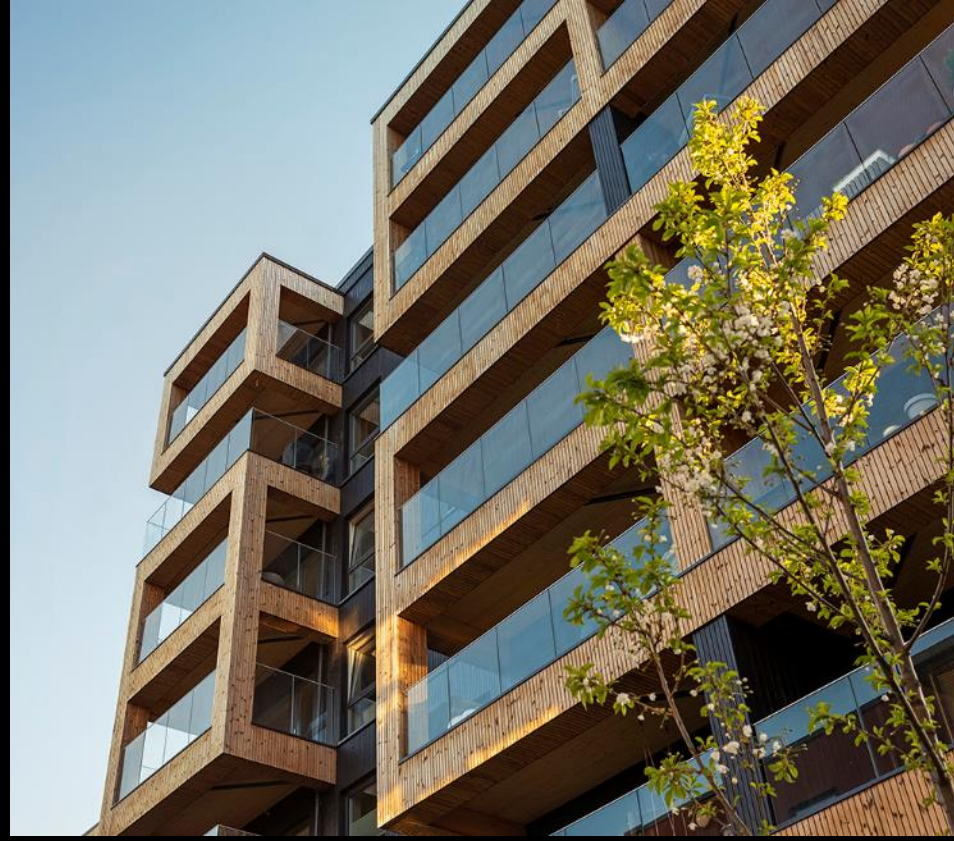
Lund Hagem arkitekter / NORDR eiendom

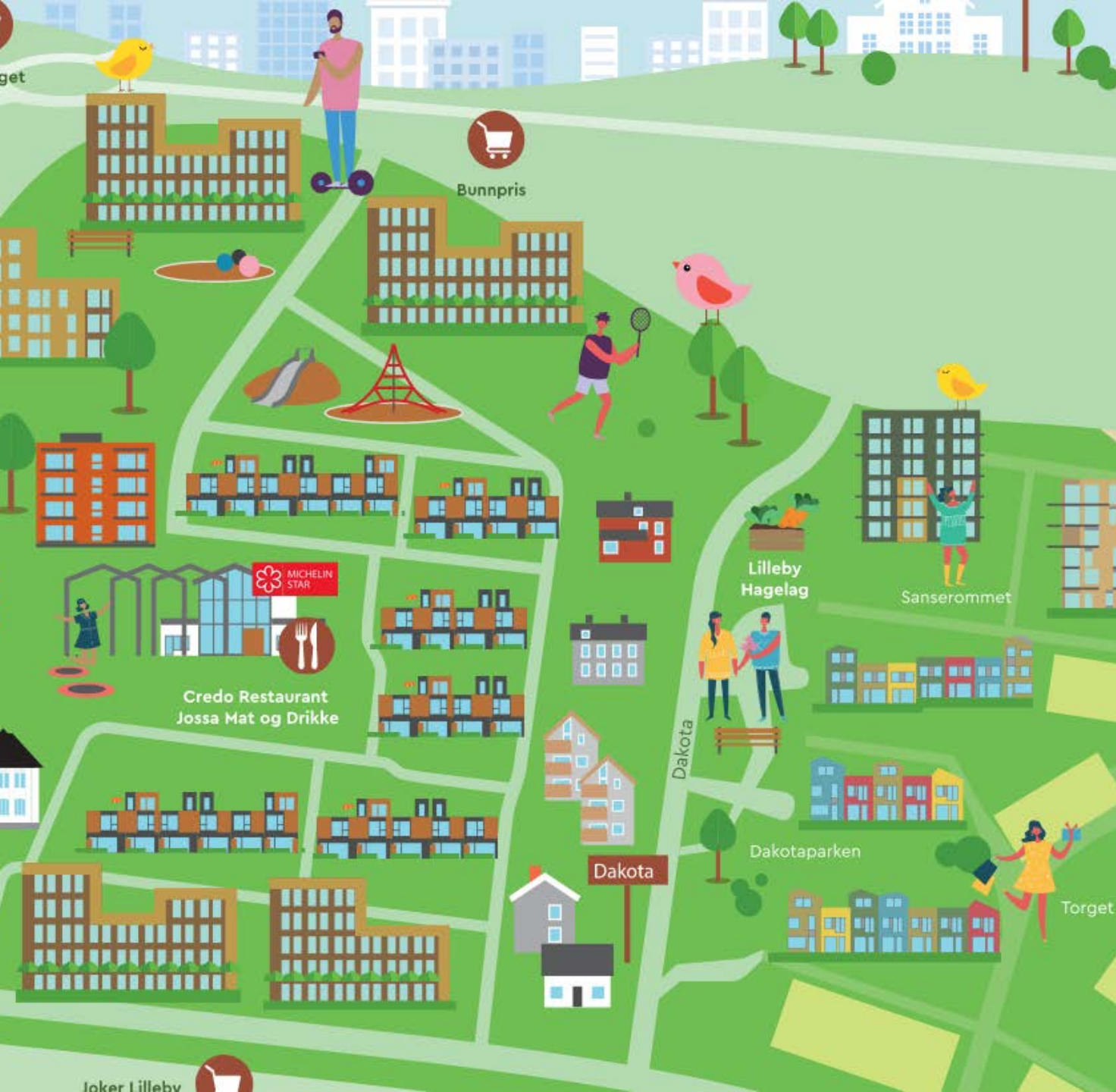


“Kommunen hadde egne utredninger, konsekvensutredningsarbeid, egne workshoper [...] Det beste virkemidlet var å stille krav til størrelsen på leilighetene. De leilighetene som ble lagt lengst øst, er det ikke lov å bygge som ett- og toroms, det skal være store leiligheter med adkomst til bakken: det er attraktivt for småbarnsfamilier.”









“Det har vært viktig for oss å ha del punkter som knytter folk sammen. Vi har gjennomført sosiale tiltak som for eksempel etablering av Lilleby Hagelag, ukentlige felles utetreninger og pop-up konserter i Maskinparken. Dette er tiltak som gjør at folk blir involvert, og at man får en sterk tilhørighet til området.

Heidi Bjerkan [daglig leder i Credo har vært en viktig bidragsyter når det kommer til drift av Lilleby Hagelag, etablering av Geitmyra Matkultursenter og restaurantene Edoramen i Finnes Villa, Jossa og Credo i Maskinhallen.

Vi har fulgt to spor i utviklingen av Lilleby — livet du kan leve på Lilleby [destinasjon] og det andre var byggeriet i seg selv.”



VINDMØLLEBAKKEN, STAVANGER

Helen Hard arkitekter /
Kruse Smith / Solon eiendom



“Det beste arealet tilhører fellesskapet. Det er mange prosjekter nå som har deling og fellesarealer, men det handler ikke bare om å sette av arealer men om å gi de beste arealene til fellesskapet. I Vindmøllebakken er loftstua og takterrassen mot sør og med utsikt av de fineste rommene.”





“Det var vanskelig å definere bofellesskap ut fra alminnelig regelverk. Teknisk forskrift og så videre... Hva er det? Man er avhengig av en utbygger som virkelig vil det. For oss ble spørsmålet: Hva kan vi tillate av oppmykning av byggeregler? [...] Det lov- og regelverket vi har i dag er vanskelig med hensyn til bofellesskap. Det gir ikke anledning til å gi dispensasjon fra vanlige regler på størrelse på boenhet [...] Et tydeligere regelverk for bofellesskap kunne gitt noe å innrette seg etter. Kommunen kunne stille mildere krav til bofellesskap enn andre bygg.”



Tidlig fase: konseptutvikling / arkitektonisk kvalitet

Alle metoder for å sikre bokvaliteter i bolig- og områdeprosjekter vil være noe ressurs- og tidkrevende, men kan spare de involverte aktørene for misforståelser og **konflikter** underveis, samt bidra til **bedre resultater** for beboere og nabolag.

- Arkitektkonkurranser / parallelloppdrag
- Medvirkning
- Pilotprosjekter / testbeds



Tilpasning av kvartaler eller lemping på normer

Høy arealutnyttelse og tradisjonelle, urbane bebyggelsesmønstre krever tilpasning til solforhold og dagslys gjennom varierte høyder og mer åpne kvartaler.

Alternativt må normer og bestemmelser justeres for å tilpasse seg en bymessig kontekst.



Kompetanse og ressurser

Kompetanse hos arkitekter, utbyggere og i kommunene blir utfordret når prosjektene skal realiseres med stor tetthet i allerede utbygde områder. Det kreves god innsikt i bymessige løsninger, vilje til å dokumentere og visualisere prosjekter på en måte som gir et godt grunnlag for dialog.

Sammenlignet med utbygging i randsoner og ubebygde områder, kreves det mer tid og ressurser for å lykkes med å innarbeide estetiske kvaliteter i nye boligprosjekter i byer og tettsteder.



Familievennlig byutvikling

Først når boligalternativene i byer og tettsteder også oppleves som attraktive, og er økonomisk oppnåelige for barnefamilier, vil målene for bærekraftig og transport-reducerende byutvikling oppnås. Det stiller store krav til kvalitetene i det enkelte boligprosjekt, samtidig som det parallelt må skapes mer attraktive og tryggere by- og tettstedsmiljøer hvor arealbruk og miljøpåvirkning, spesielt fra trafikk, reduseres.



Bokvalitet vs urbane kvaliteter

“Det beste er det godes verste fiende” (Voltaire 1772)

I sentrumsområder i byer og tettsteder kan for rigide kvalitetskrav forhindre realisering av gode boliger i tradisjonelle organisasjonsformer.

Det betyr at kvalitetene må realiseres med andre løsninger enn det som kreves i randsonen, men uten at det går på bekostning av beboernes livskvalitet. Slike løsninger innebærer for eksempel takhager, fellesarealer og tilgang til et bymiljø hvor det fysiske miljøet blir mer attraktivt gjennom trafikksanering og opprusting av offentlige rom og grøntstruktur.



Boliger som skaper byrom

Eksemplene viser at med en god og helhetlig løsning av boliger og uterom kan et fortettingsprosjekt tilføre omgivelsene nye kvaliteter og attraksjoner



«delekvadratmeter»

«Sammen er vi mindre alene». Endringer i husholdsstørrelser og livsstilspreferanser har, spesielt i byene, økt andelen aleneboende.

Det skjer samtidig som Covid-19 og endret arbeidsliv reduserer tilhørighet til arbeidsfellesskapet. Det øker behovet for å utforme boligprosjekter som har arenaer for deling og fellesskap, ute og inne.



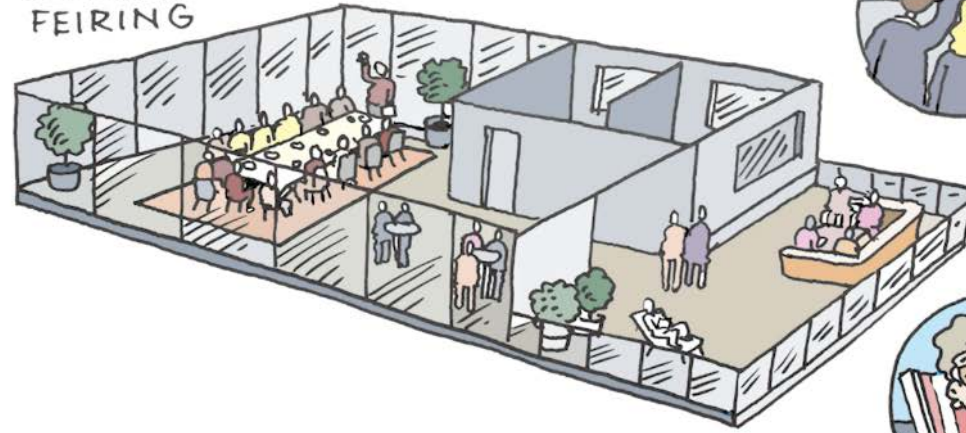
SELSKAP/
FEIRING



GRATIS KAFFE
OG AVISER



GJESTELEILIGHET



SOLRIK UTEPLASS

FELLESKAP-NÅR DU ØNSKER DET!



FRA BEDRE BYGGESKIKK TIL BEDRE *BYSKIKK*

Bygge kvalitet og bok kvalitet er stadig viktig, men *bykvaliteten* - den trenger ennå mer til et løft.

