



## BOLIGPROSJEKTERS BETYDNING FOR BYLIV



D A R K

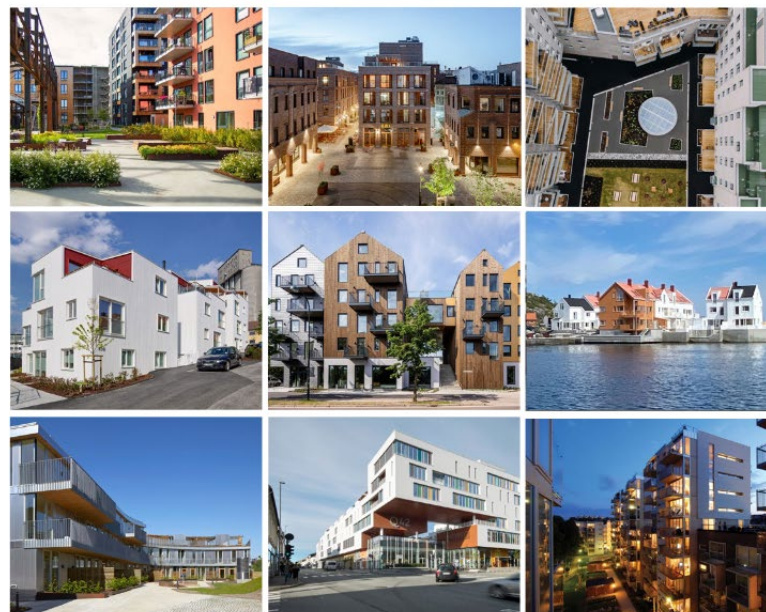
Samfunnsøkonomisk analyse  
Rapport nr. 27-2016

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/boligprosjekters-betydning-for-byliv/id2476001/>

## Bokvalitet og høy tetthet

Hvordan kombinerer vi de to?  
En kvalitativ studie av ni norske eksempler

*Alv Skogstad Aamo, Katja Bratseth, Maiken Riis Eilertsen,  
Markus Domaas Lindahl og Eli Støa*



[https://www.regjeringen.no/contentasset/s/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokvalitet-og-hoy-tetthet\\_2021-06-14.pdf](https://www.regjeringen.no/contentasset/s/adee4f8e8e424101b46a2f4324e6c4c1/kmd-bokvalitet-og-hoy-tetthet_2021-06-14.pdf)

Veileder

## Fortetting med kvalitet i Møre og Romsdal

Møre og Romsdal Fylkeskommune - 2022



Illustrasjon: GPA

[https://www.surnadal.kommune.no/\\_f/1/i3ff4da39-c842-4bb8-a031-317a3abfc343/2022-09-23\\_veileder-fortetting\\_redpdf.pdf](https://www.surnadal.kommune.no/_f/1/i3ff4da39-c842-4bb8-a031-317a3abfc343/2022-09-23_veileder-fortetting_redpdf.pdf)

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



ANTROPOLOGENE



NTNU

GOTTLIEB  
PALUDAN  
ARCHITECTS



# BAKGRUNN

**KLIMASTRATEGI:** STATLIGE RETNINGSLINJER OM HØY AREALUTNYTTELSE VED KOLLEKTIVKNUTEPUNKT

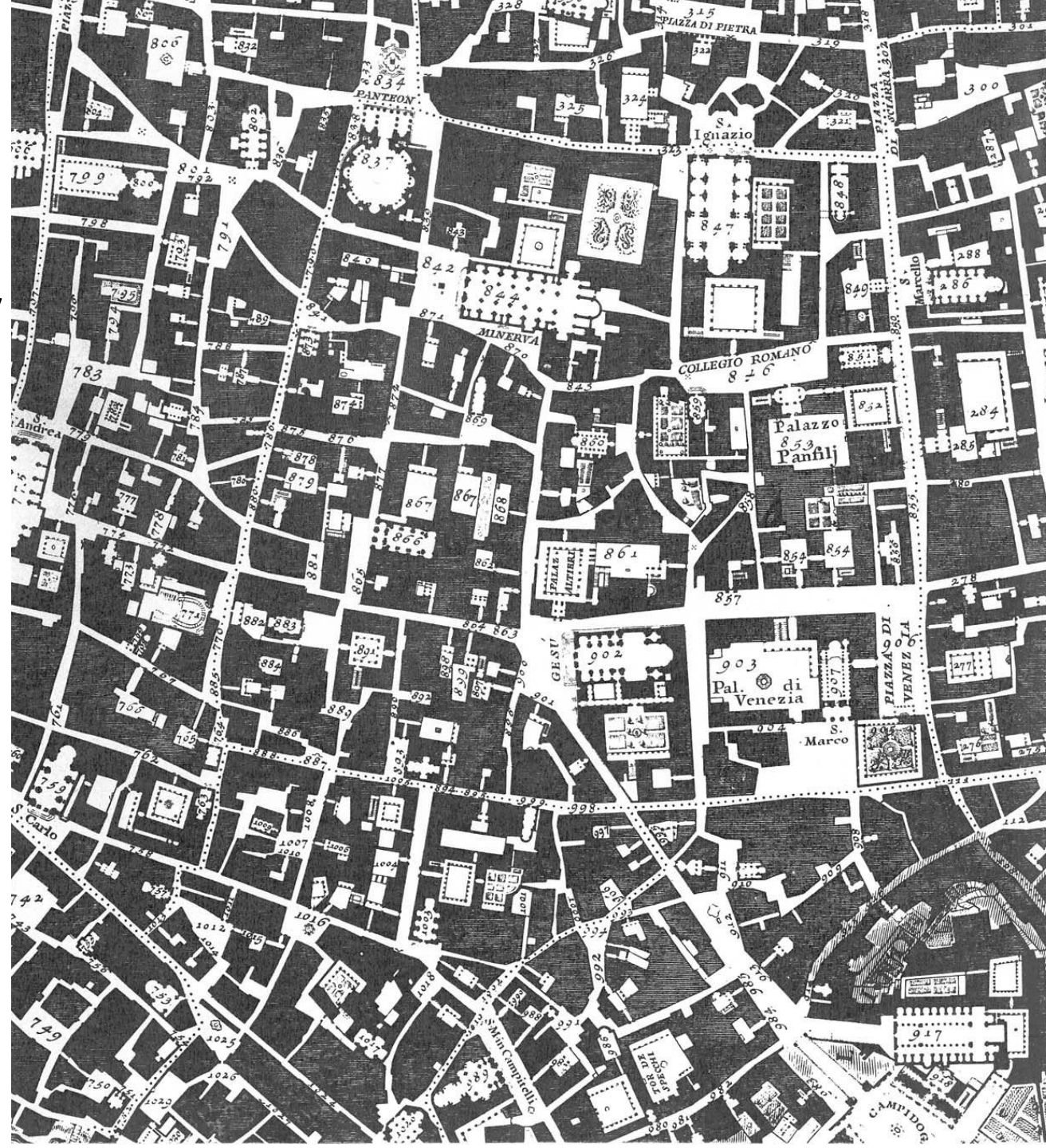
**UTFORDRINGEN:** BESKRIVE HINDRE (PBL ETC) FOR SAMTIDIG OPPNÅ VARIASJON OG BOKVALITET?

**ANBEFALINGER:** BESKRIVE HVA SOM KAN BEDRES I REGELVERK FOR Å OPPNÅ 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.*

**B**ebyggelsen 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.

Sarald Hals  
Hus for Smaakaarsfolk

Opført av Kristiania Kommune

Et Udtag af Indberetningen om  
Kommunens Gølgarbejde: 1910—1920.





**STORGÅRDSKVARTALENE – JESSENLØKKA & LILLE JAKOB PARK**





LILLE JAKOB PARK - 100 ÅR SENERE!



ARKITEKTENE OG BOKVALITET: LYS & LUFT, EFFEKTIVITET & HYGIENE

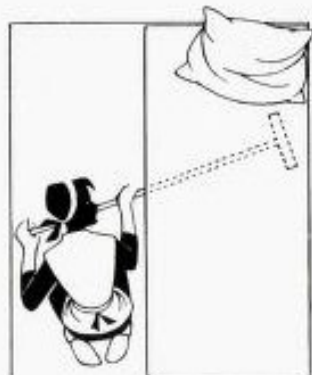


DEN RASJONELLE HVERDAGENE – «SALMER FRA KJØKKENET»



# boligens planløsning

BYGGFORSKNINGEN  
HÅNDBOK 25  
AV ELSA SVENNAR

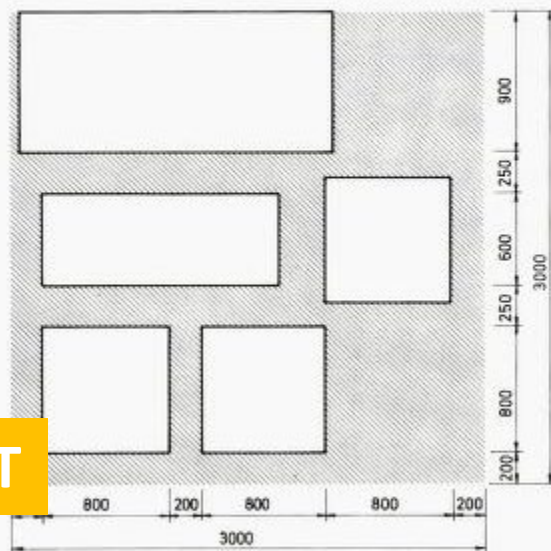


Arbeidsstilling ved rengjøring under seng  
med 700 mm betjeningsareal



med 1200 mm betjeningsareal

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



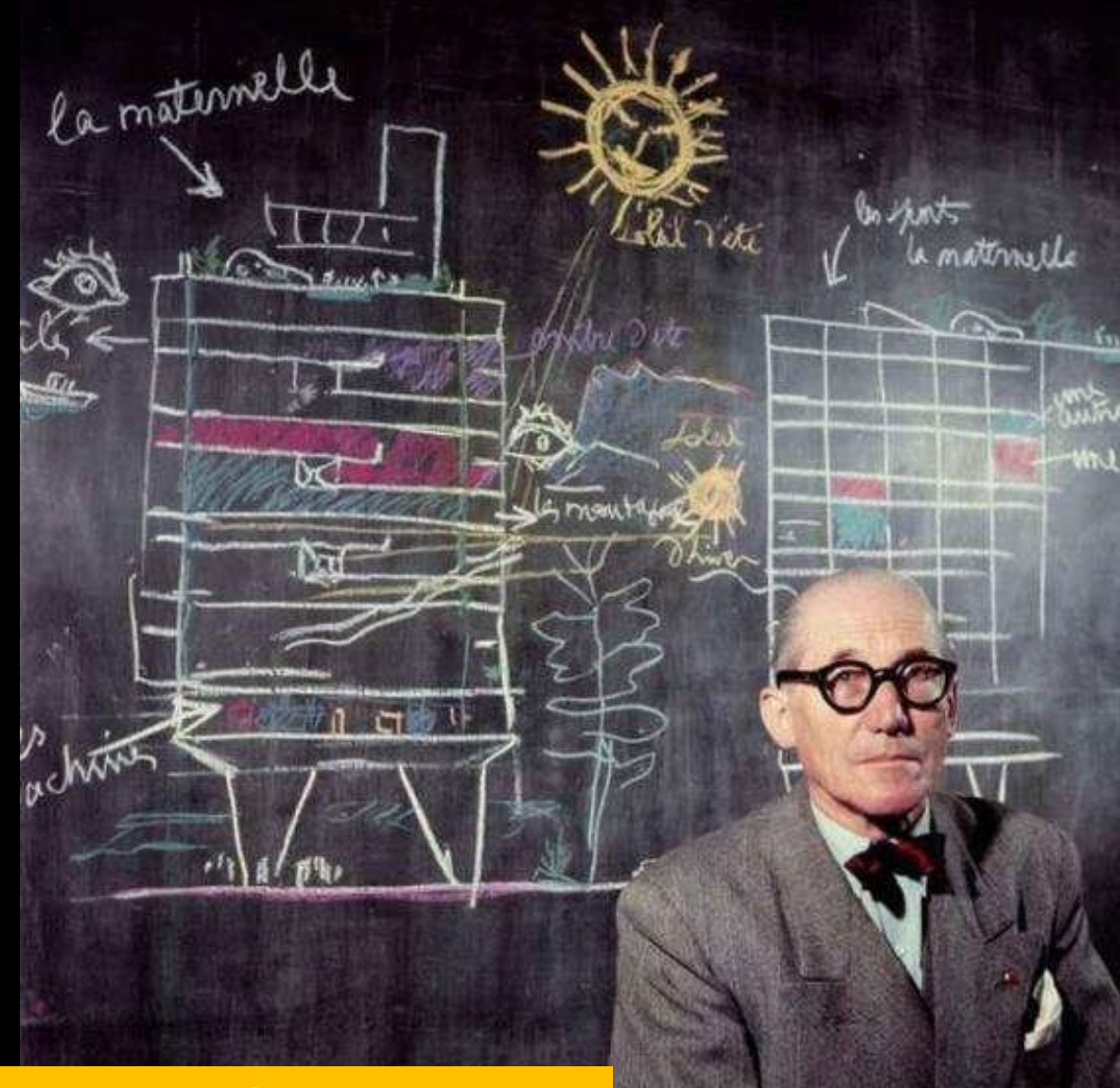
DET GODE LIV - MÅLSATT

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 akseptere ....vi må muliggjøre en valgsituasjon. Hvor tett kan vi bo? Hva er maksimum? Hva er minimum?"



TVEITA – HØY TETTHET ALENE GIR INGEN BY



CORBUSIER & SOLEN



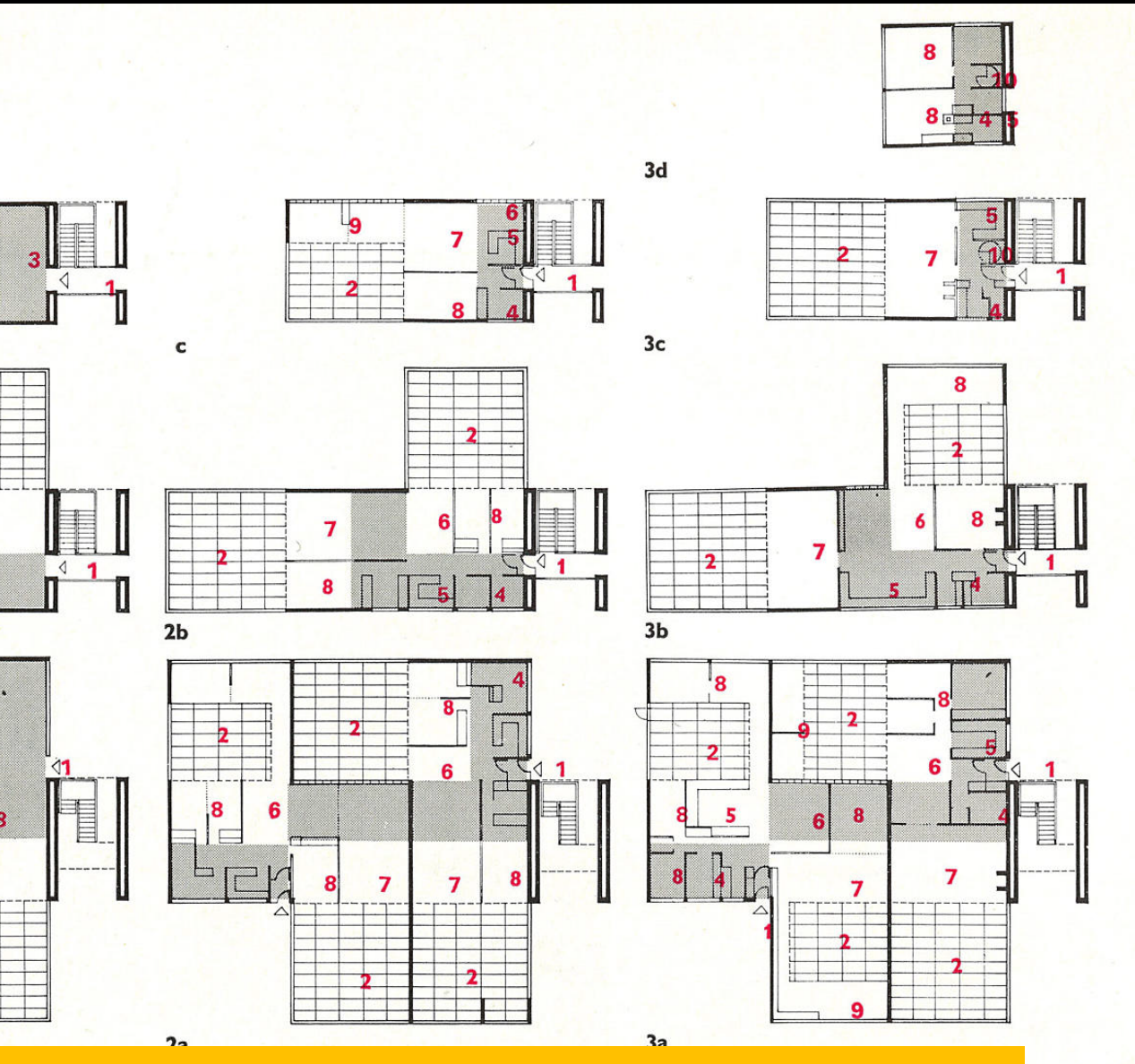
HØY TETTHET ALENE, GIR INGEN BY

**ETTERKRIGSTIDENS NYE  
SUBURBANE IDEALER  
FOR KJERNEFAMILIEN:**

**VILLA  
VOLVO  
& VOV-VOV**







TETT-LAV & RASJONELL PRODUKSJON, SKJETTEN, HRTB

A multi-story apartment building with a concrete facade and numerous windows, situated in a snowy, forested area. The building is surrounded by tall evergreen trees, and the background shows a misty, forested hillside. The ground in the foreground is covered in snow, and a fence is visible in the lower part of the image.

HUSET I SKOGEN – ROMSÅS / OBOS



BERGEN – LIVET MELLOM HUSENE



LØRENSKOG, OVERGANG PRIVAT - OFFENTLIG SONE «KANTSONENE»

MØTESTEDENE



LØRENSKOG - ARTIKULERING PRIVAT / OFFENTLIG

TILGANG SOL / UTEAREALER



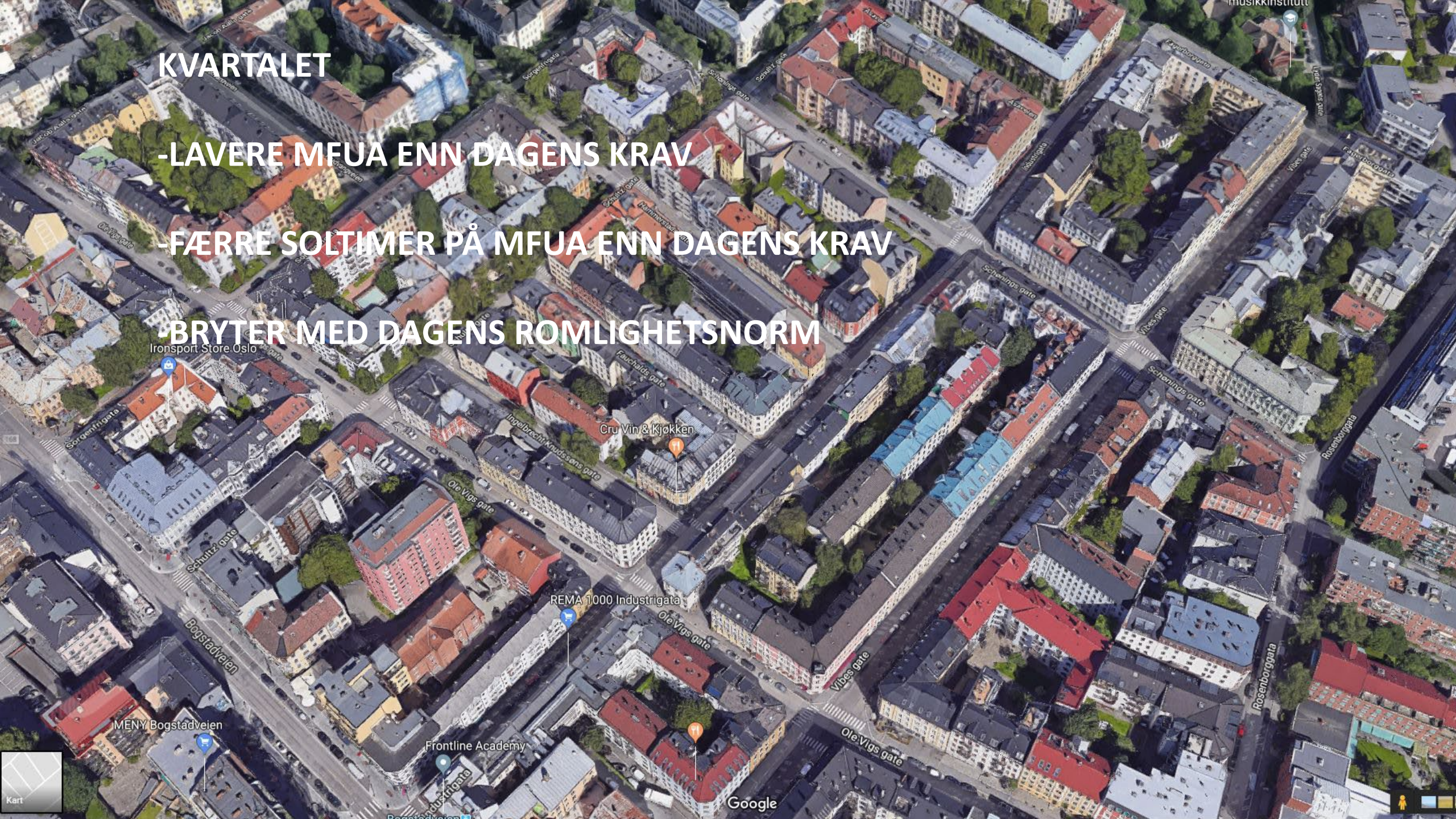
**STAVANGER – DRABANTBYEN KOMMER TIL BYEN**

# 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





SKJEMATISK SPEKULASJONSBYGGERI – SOM LAGER GANSKE GODE BYROM!



**LOVDATA**

**Forskrift om konsekvensutredninger**

FOR-2014-09-21-054  
Kommunestyrekomiteen i Oslo kommune  
10.09.2014  
FOR-2014-12-19-1756, FOR-2014-12-19-1757  
Navn: Lov 2014-06-27-71-41-2, LOV-2014-06-27-71-41-4, LOV-2014-06-27-71-41-5, LOV-2014-06-27-71-41-6, LOV-2014-06-27-71-41-7  
Dato: 2014-06-27  
Publisert: 2014-06-27  
Elevet: 2014-06-27  
Elevet for: 2014-06-27  
Elevet til: 2014-06-27  
Elevet fra: 2014-06-27  
Elevet til: 2014-06-27  
Elevet fra: 2014-06-27  
Elevet til: 2014-06-27  
Elevet fra: 2014-06-27

**Kapitteinnevi:**

Hoveddel  
Kapittel 2. Planer og tiltak  
Kapittel 3. Vurdering av konsekvenser  
Kapittel 4. Utarbeidelse og innleggelse av plan- eller forslagsutkast  
Kapittel 5. Innholdet i utkastet  
Kapittel 6. Behandling av utkastet  
Kapittel 7. Særskilte forhold  
Kapittel 8. Planer og tiltak  
Kapittel 9. Særlige forhold  
VEDLEGG I. Planprogram eller planprogramutkast  
VEDLEGG II. Planprogram

Hjemmelenes Faglige Utvalg i Oslo kommune

§ 1. Formål  
Formål med utvalget er å

§ 2. Oppgaver

**AKERSHUS**  
Byggesaksbehandling (plan- og byggesaksloven) - Lovdata

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Planprogram for Haraldrud**

PLANPROGRAM TIL PLANETTERING AV BYGGESAKER I HARALDRUD 2016-2018

Oslo kommune

**Behandling (plan- og byggesaker)**

Oslo kommune

4/10/2016

Statlige planretninger  
areal- og transport

Dato: 2014-09-26  
Publisert: 2014-09-26  
Elevet: 2014-09-26  
Elevet for: 2014-09-26  
Elevet til: 2014-09-26  
Elevet fra: 2014-09-26

FOR-2014-09-26-054  
Kommunestyrekomiteen i Oslo kommune  
26.09.2014  
FOR-1993-08-20-817  
Navn: LOV-2008-06-27-71-41-2, LOV-2008-06-27-71-41-3, LOV-2008-06-27-71-41-4, LOV-2008-06-27-71-41-5, LOV-2008-06-27-71-41-6, LOV-2008-06-27-71-41-7

Statlige planretninger for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

**Stedsanalyser**  
Veileder for plan- og byggesaker

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Løren og Økerød**  
Veileder for plan- og byggesaker

HØRINGSUTVEKSLING 2003207

Mai 2012

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling

**Utearealnormer**  
Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo

Mai 2012

Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

**Strategisk plan for Hovinbyen**

POLITISK BEHANDLING 30.6.2016

**LOVDATA**

**Forskrift om byggesak (byggesaksforskriften)**

FOR-2014-06-27-054  
Kommunestyrekomiteen i Oslo kommune  
10.09.2014  
FOR-2014-12-19-1756, FOR-2014-12-19-1757  
Navn: Lov 2014-06-27-71-41-2, LOV-2014-06-27-71-41-3, LOV-2014-06-27-71-41-4, LOV-2014-06-27-71-41-5, LOV-2014-06-27-71-41-6, LOV-2014-06-27-71-41-7  
Dato: 2014-06-27  
Publisert: 2014-06-27  
Elevet: 2014-06-27  
Elevet for: 2014-06-27  
Elevet til: 2014-06-27  
Elevet fra: 2014-06-27

**Kapitteinnevi:**

Første del. Generelle bestemmelser (§§ 1-10)  
Andre del. Saksbehandling og behandling av saker (§§ 11-18)  
Tredje del. Kontroll, klage og overbelsing (§§ 19-24)  
Fjerde del. Diverse bestemmelser (§§ 25-28)

**Første del. Generelle bestemmelser**

Kapittel 1. Generelle bestemmelser

§ 1. Formål  
Formål med loven er å

**LOVDATA**

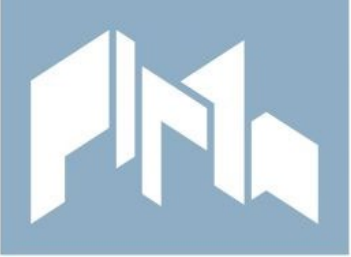
**Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggetekniske forskrifter)**

FOR-2014-06-27-054  
Kommunestyrekomiteen i Oslo kommune  
10.09.2014  
FOR-2014-12-19-1756, FOR-2014-12-19-1757  
Navn: Lov 2014-06-27-71-41-2, LOV-2014-06-27-71-41-3, LOV-2014-06-27-71-41-4, LOV-2014-06-27-71-41-5, LOV-2014-06-27-71-41-6, LOV-2014-06-27-71-41-7  
Dato: 2014-06-27  
Publisert: 2014-06-27  
Elevet: 2014-06-27  
Elevet for: 2014-06-27  
Elevet til: 2014-06-27  
Elevet fra: 2014-06-27

**Kapitteinnevi:**

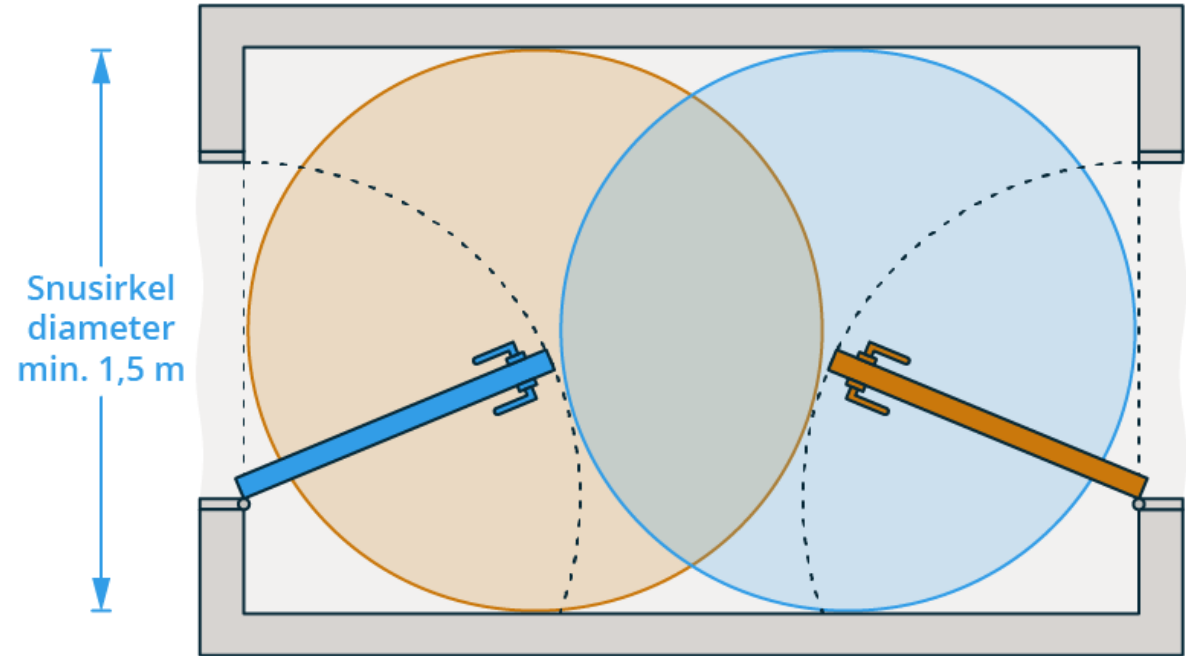
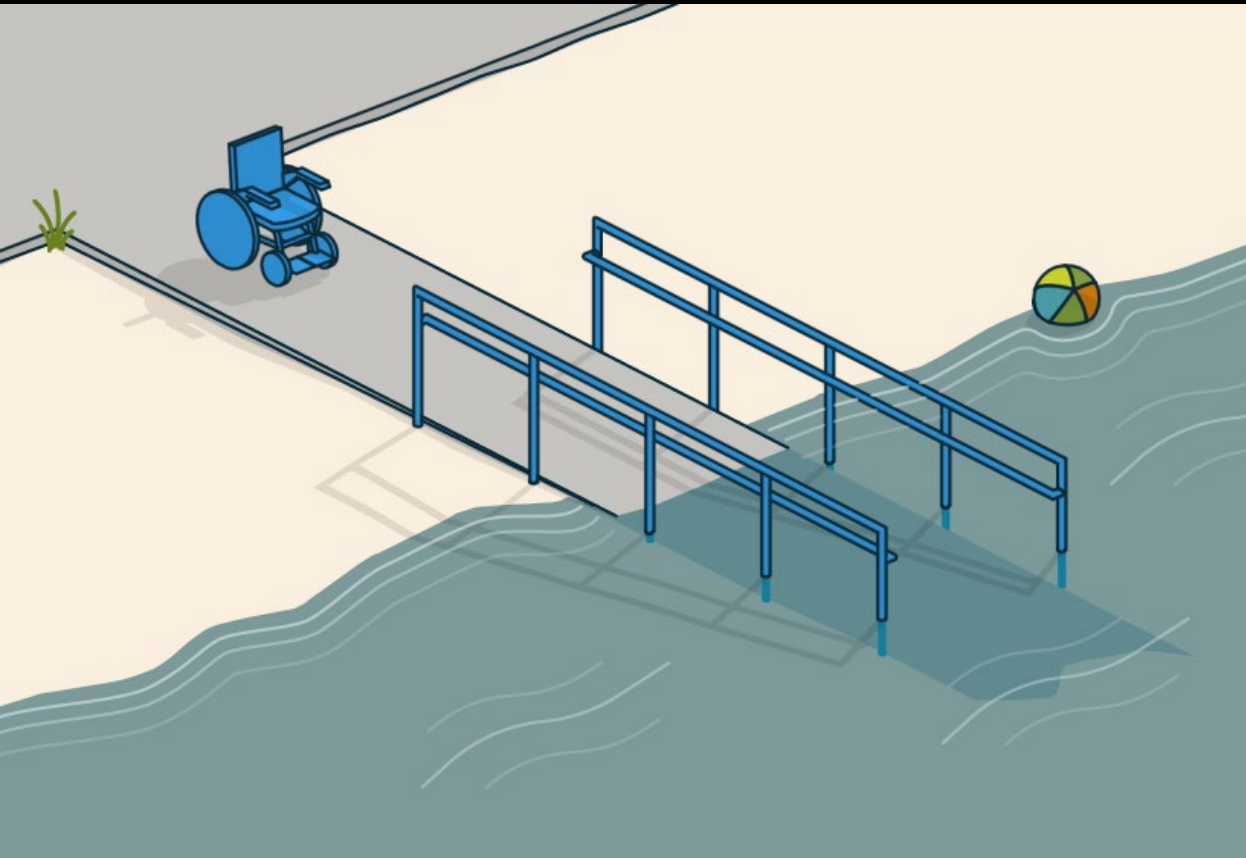
Kapittel 1. Felles bestemmelser (§§ 1-13)  
Kapittel 2. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 14-24)  
Kapittel 3. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 25-31)  
Kapittel 4. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 32-38)  
Kapittel 5. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 39-45)  
Kapittel 6. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 46-52)  
Kapittel 7. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 53-59)  
Kapittel 8. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 60-66)  
Kapittel 9. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 67-73)  
Kapittel 10. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 74-80)  
Kapittel 11. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 81-87)  
Kapittel 12. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 88-94)  
Kapittel 13. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 95-101)  
Kapittel 14. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 102-108)  
Kapittel 15. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 109-115)  
Kapittel 16. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 116-122)  
Kapittel 17. Tekniske krav til byggetekniske saker (§§ 123-129)

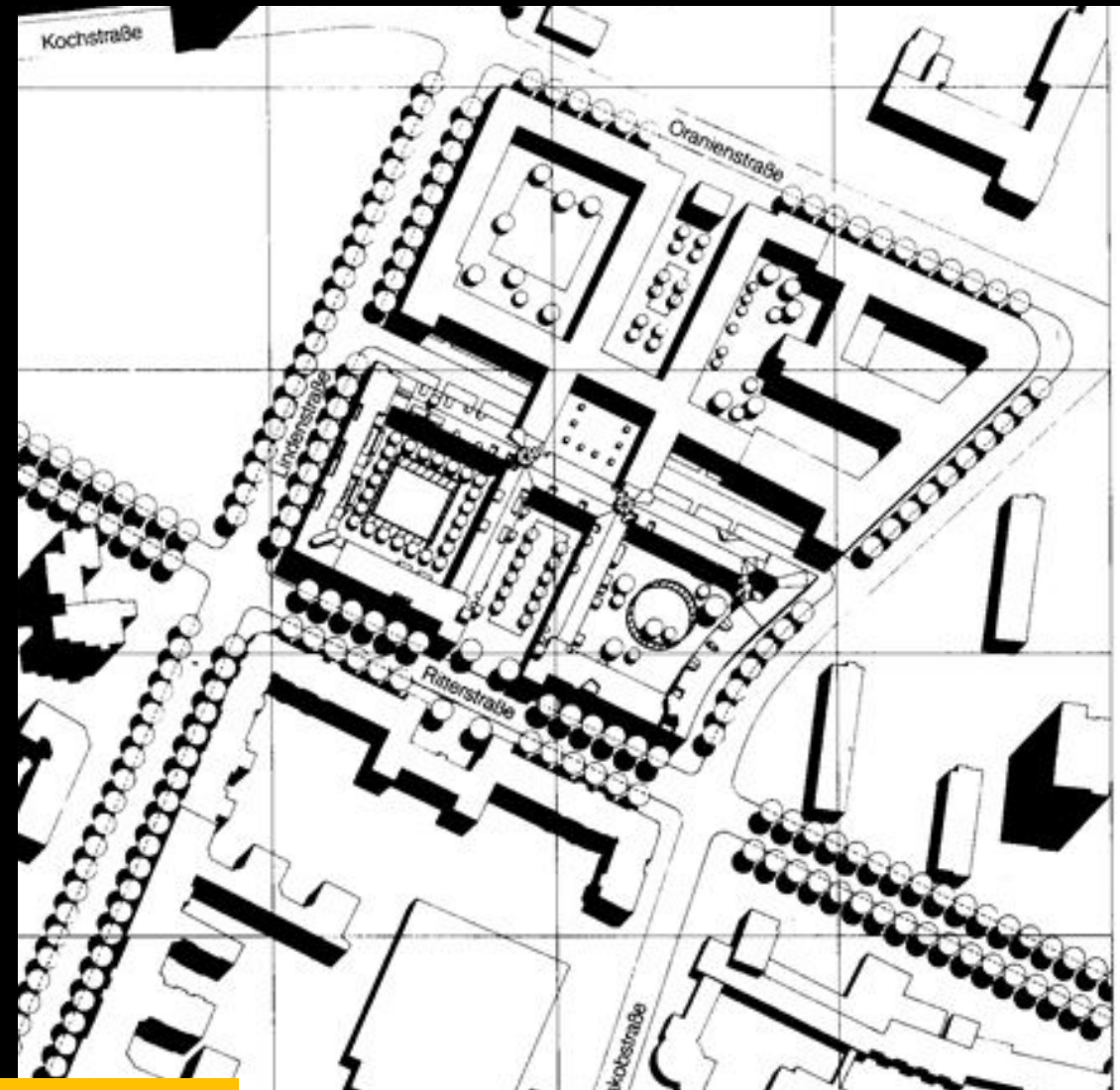
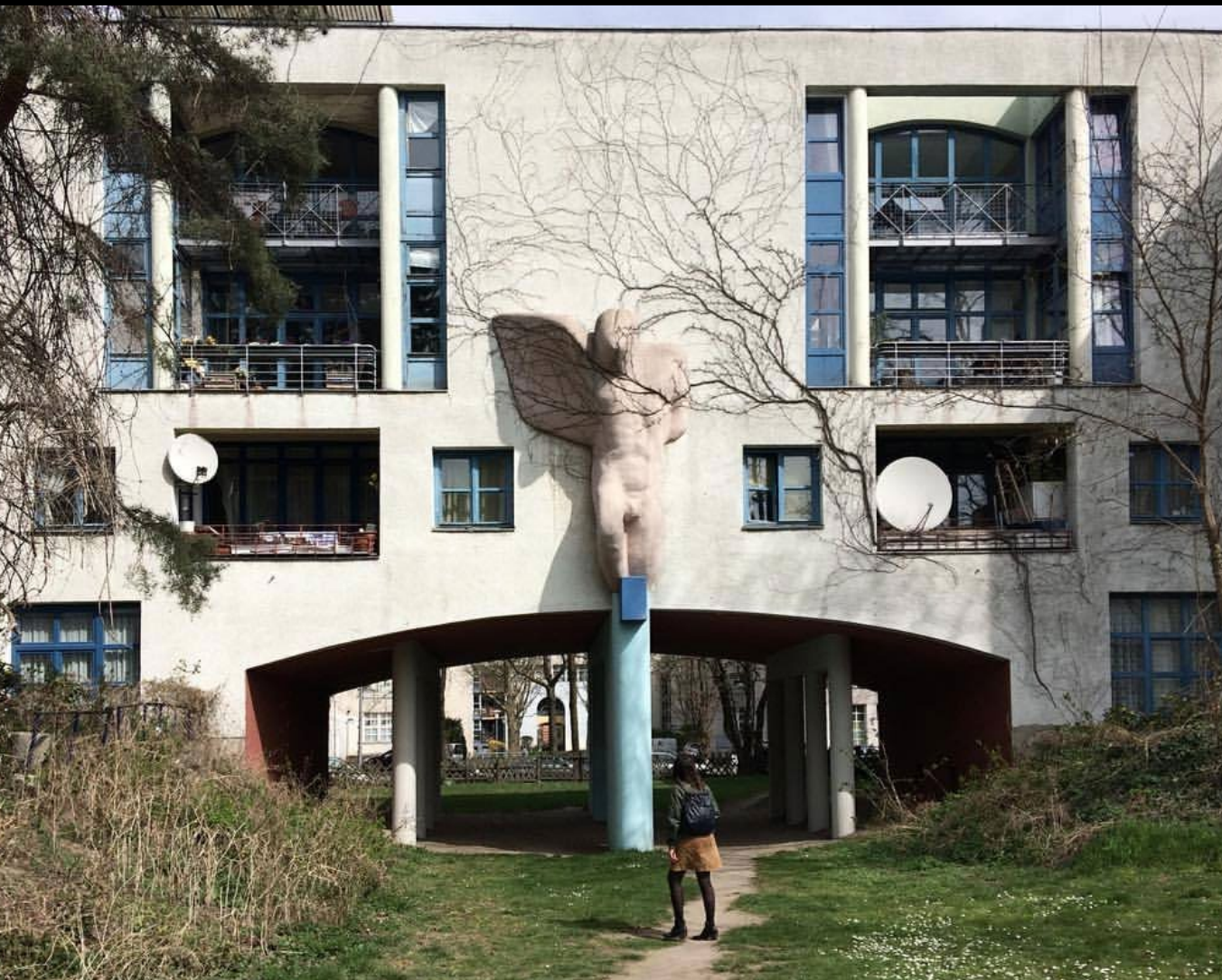




DIREKTORATET  
FOR BYGGKVALITET

# TEK17





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**  
km<sup>2</sup>

**7.5**  
tonnes CO<sub>2</sub>/person  
(public + private transport)

Barcelona

Built-up area



Population      Urban area      Transport carbon emissions

**5.33**  
million

**162**  
km<sup>2</sup>

**0.7**  
tonnes CO<sub>2</sub>/person  
(public + private transport)

WORKING PAPERS

# THE NEW CLIMATE ECONOMY

SHARE/FOLLOW

CHAPTER TWO | CITIES

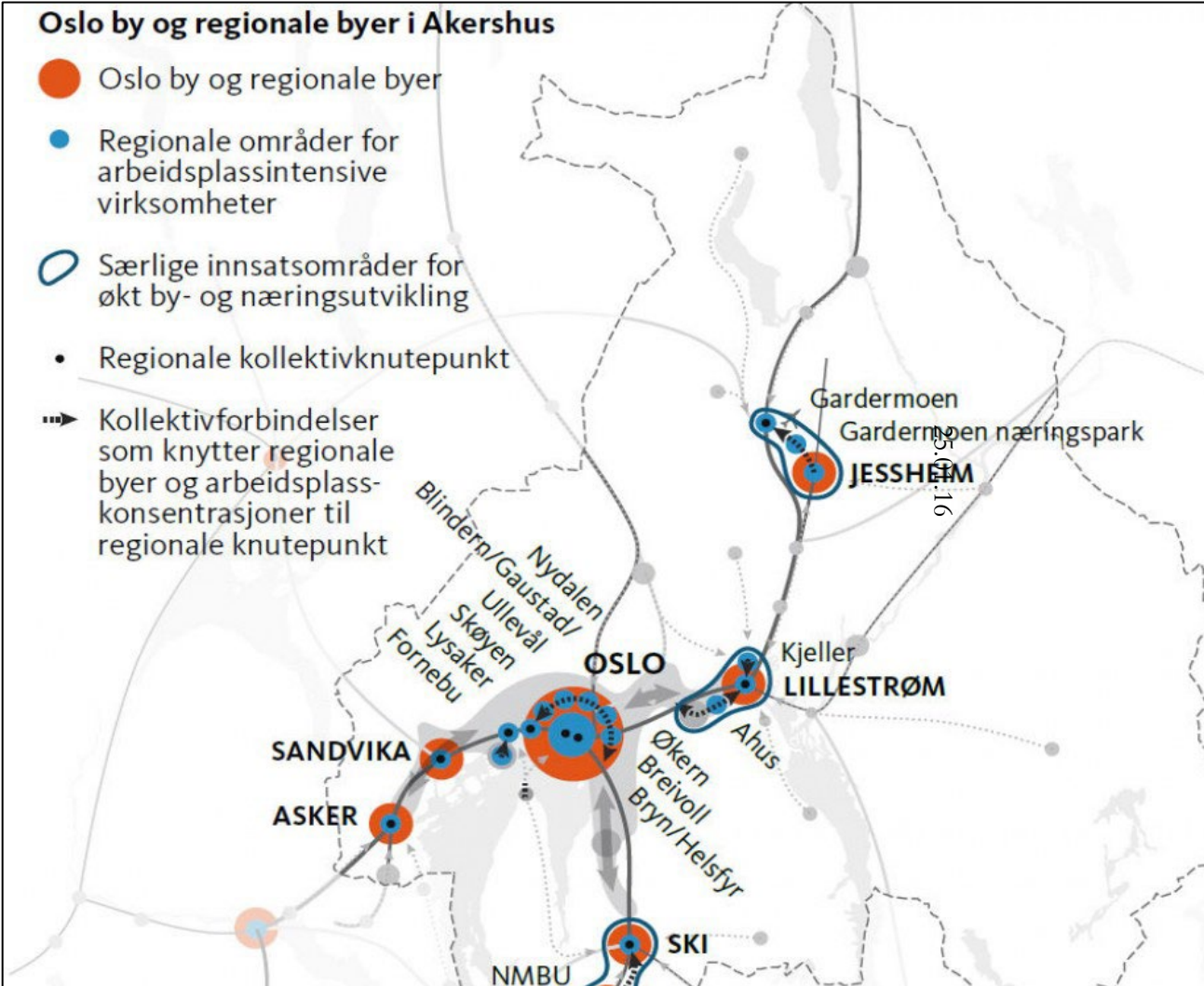
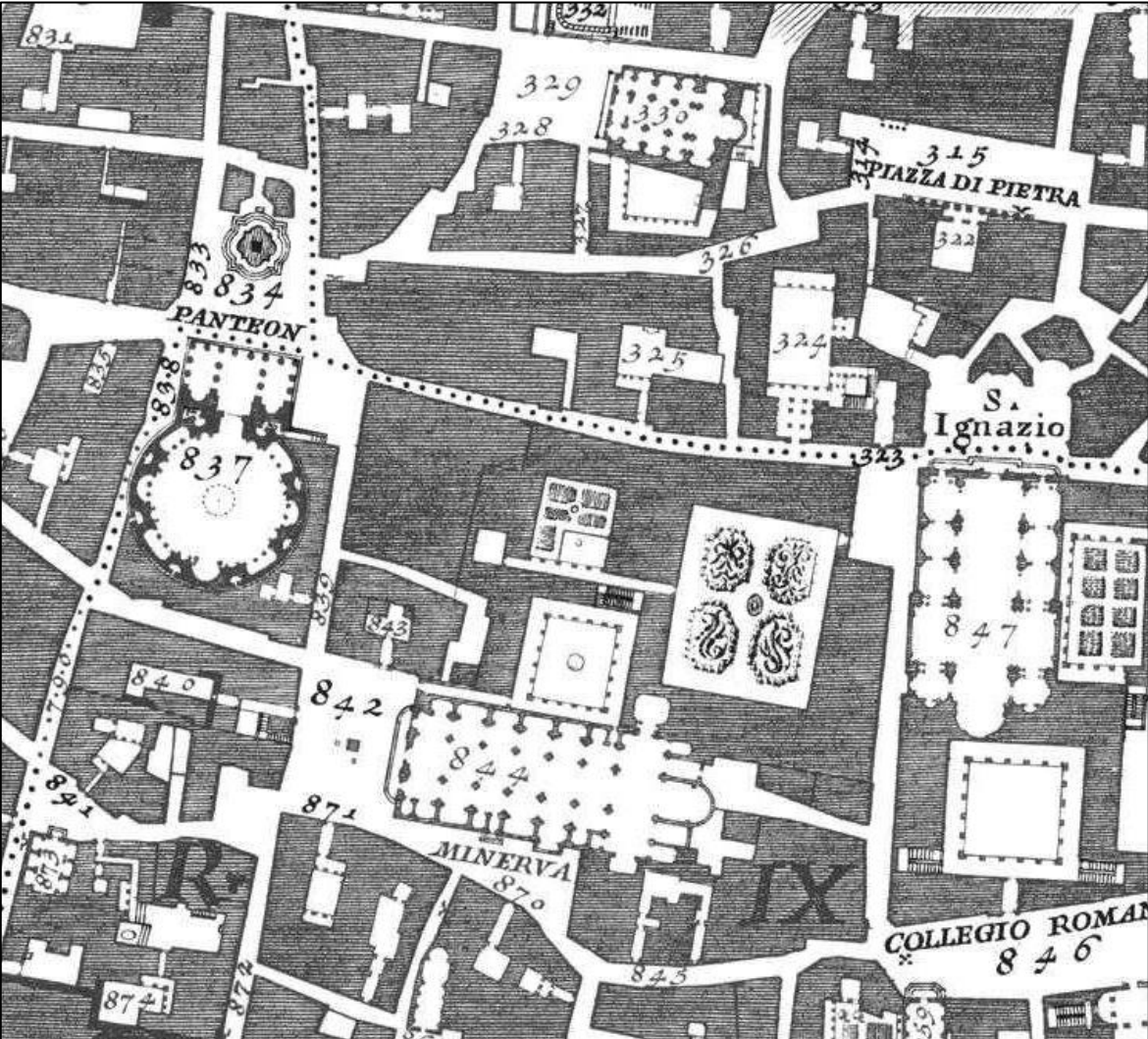
## Engines of National and Global Growth



**BYPLANLEGGERNE:**

**KLIMAKAMPENS FRONTSOLDATER**

# SAMFUNNSUTFORDRINGER: FELLESSKAP & KLIMAKAMP



# 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**

# S / M / L - EKSEMPLER FRA BY & LAND





HURDAL  
ØKOLANDSBY

# ØKOLANDSBYEN I HURDAL - LEGGER UT 25 NYE AKTIVHUS



© MIR

ET STED MED TID TIL LIVET



«ØKOLANDSBY»: FELTUTBYGGING PÅ JOMFRULIG MARK



NYTT SENTRUM & HJERTE FOR IVELAND, AGDER – OLA ROALD ARKITEKTER







PREMIERT BYGGERI I NORD-ODAL, HELEN & HARD





Winner arkitektkonkurranse 2016  
**OBJEKTFOKUSERING VS OMGIVELSER OG STEDSUTVIKLING**



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



MONOFUNKSJONELLE HANDELS- OG ADMINISTRASJONSOMRÅDER

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 byggjearbeid. – No må vi setja i gang det som kan realiserast fort slik at vi får opp aktiviteten.



BRUMUNDAL BLIR SATT PÅ KARTET .....

**9 X EKSEMPLER**

**HEGGEDAL**

**RISØRHOLMEN**

**HAVEGATEN TØNSBERG**

**Q42 KRISTIANSAND**

**NYGAARDSPLASSEN  
FREDRIKSTAD**

**OPPSAL SENTER OSLO**

**WALDEMARS HAGE OSLO**

**LILLEBY TRONDHEIM**

**VINDMØLLEBAKKEN  
STAVANGER**

**37 X INTERVJUER**

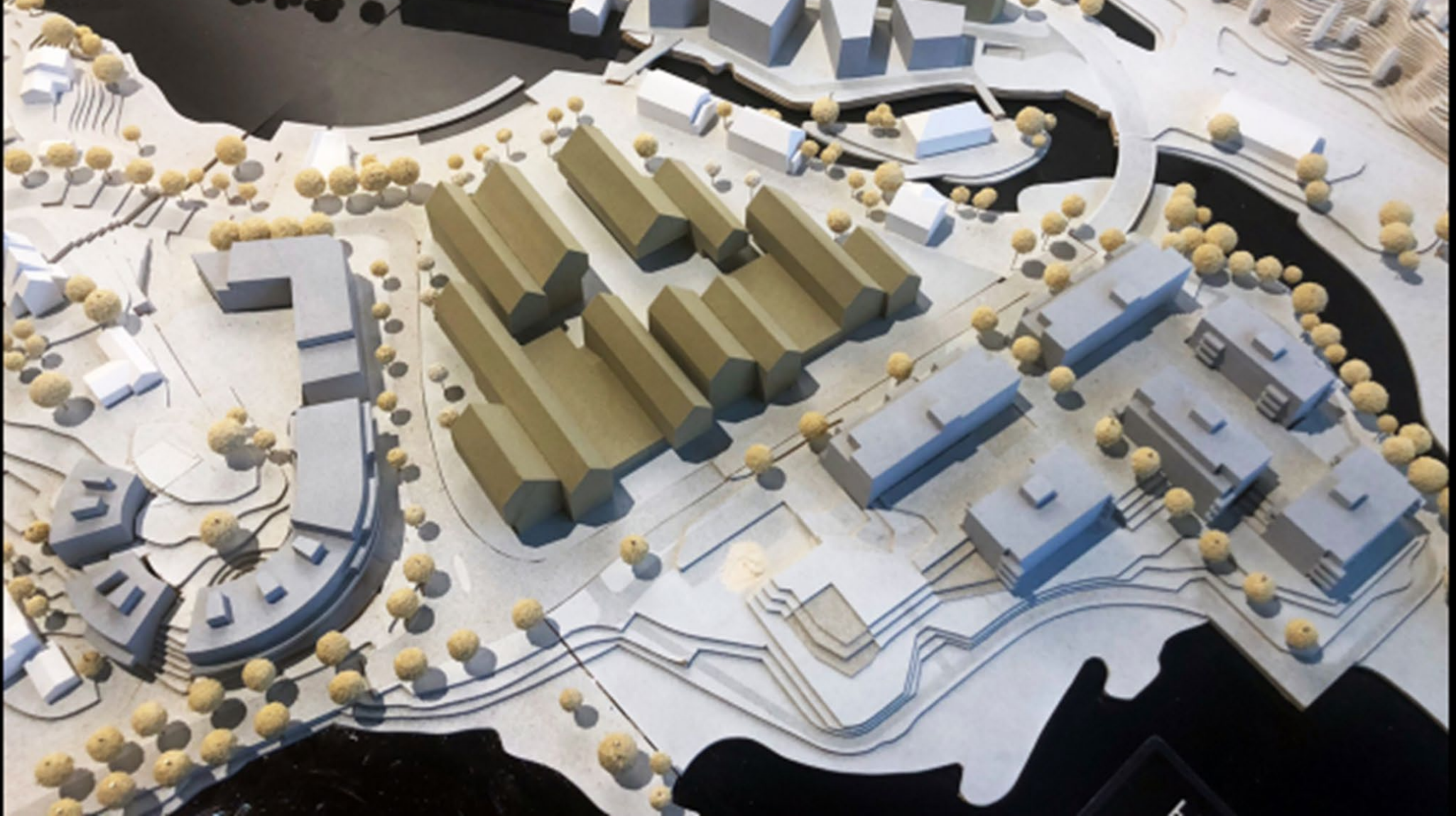


# HJØRNEBYGGET, HEGGEDAL

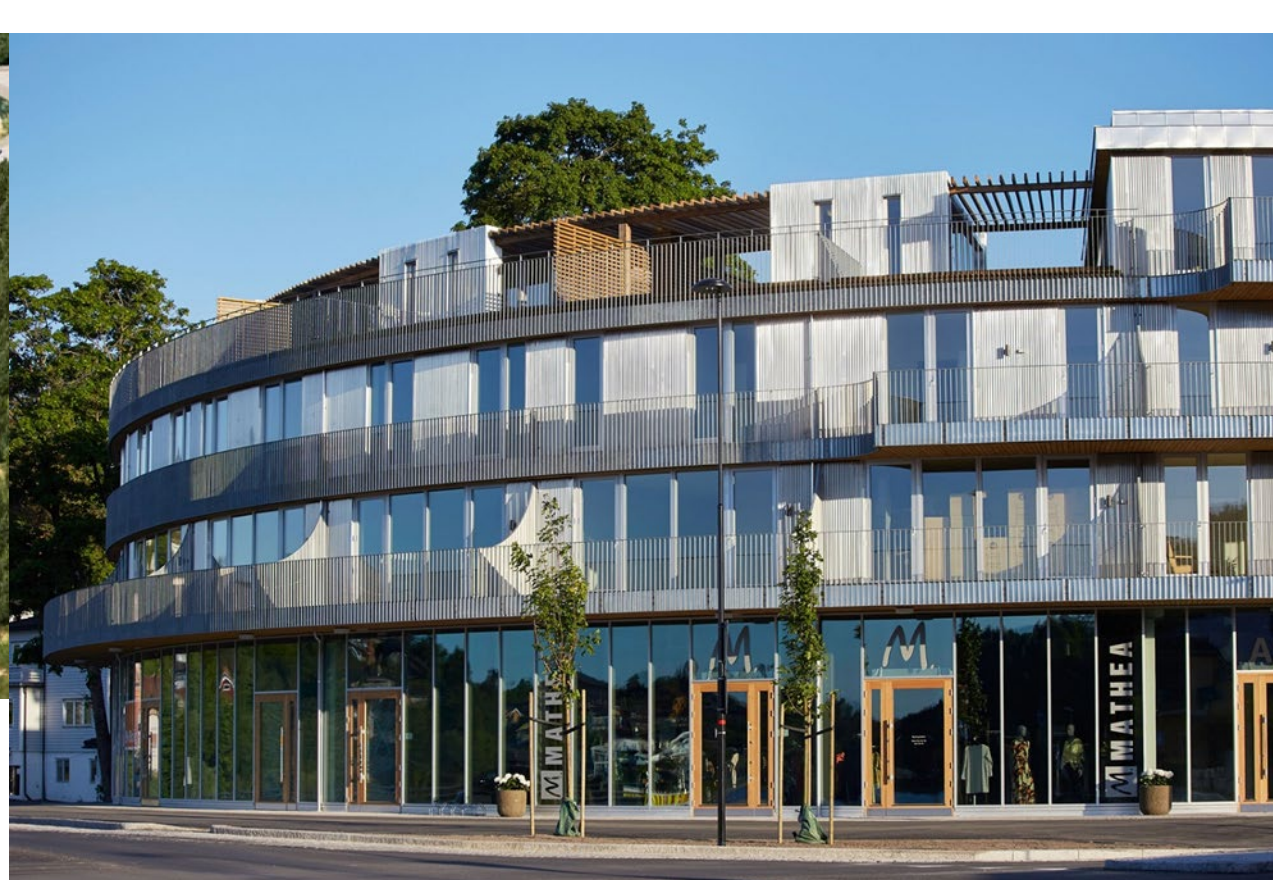
JARMUND VIGSNÆS  
ARKITEKTER  
TANBERG EIENDOM  
ASKER KOMMUNE



*“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.”*









*Nye, norske  
leilighetskomplekser  
som kan sortere under  
knutepunktutvikling,  
pleier å kunne rangeres  
på en skala som går fra  
middels og nedover. Det  
var rett og slett  
vanskelig å se for seg at  
dette kunne bli noe  
særlig bra.*

*Men så feil kan man ta!*



...et forbilde for hvordan de vanskelige sentrumsområdene rett utenfor Oslo må utvikles: altså med respekt for den skalaen og de den arkitekturen som finnes fra før, med sterk egenverdi og god bevissthet rundt gater og uterom.

Og det interessante er at den høye graden av utnyttelse og tetthet som man ofte hater aller mest med nye, dårlige leilighetsbygg, plutselig blir en kvalitet når utførelsen er så god som i Asker.

## Arkitektur som på egen hånd gjør Asker til et bedre sted.

*Fra en grå parkeringsplass har reist seg et nytt kvartal som kan endre spillets gang i norsk arkitektur, skriver Gaute Brochmann.*



Tar tak i det som fantes: Det er ikke bare mange teglhus, men forbløffende mange teglhus med buede fasadedetaljer i Asker. Det har arkitektene grepet tak i med et nybygg med både særpreget og slektskap til omgivelsene. (Foto: Katinka Hustad/Foto: Katinka Hustad)

# RISØRHOLMEN

HOLMENARKITEKTENE AS / BACKE GRUPPEN













*Christy Johnson  
© 2012*



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

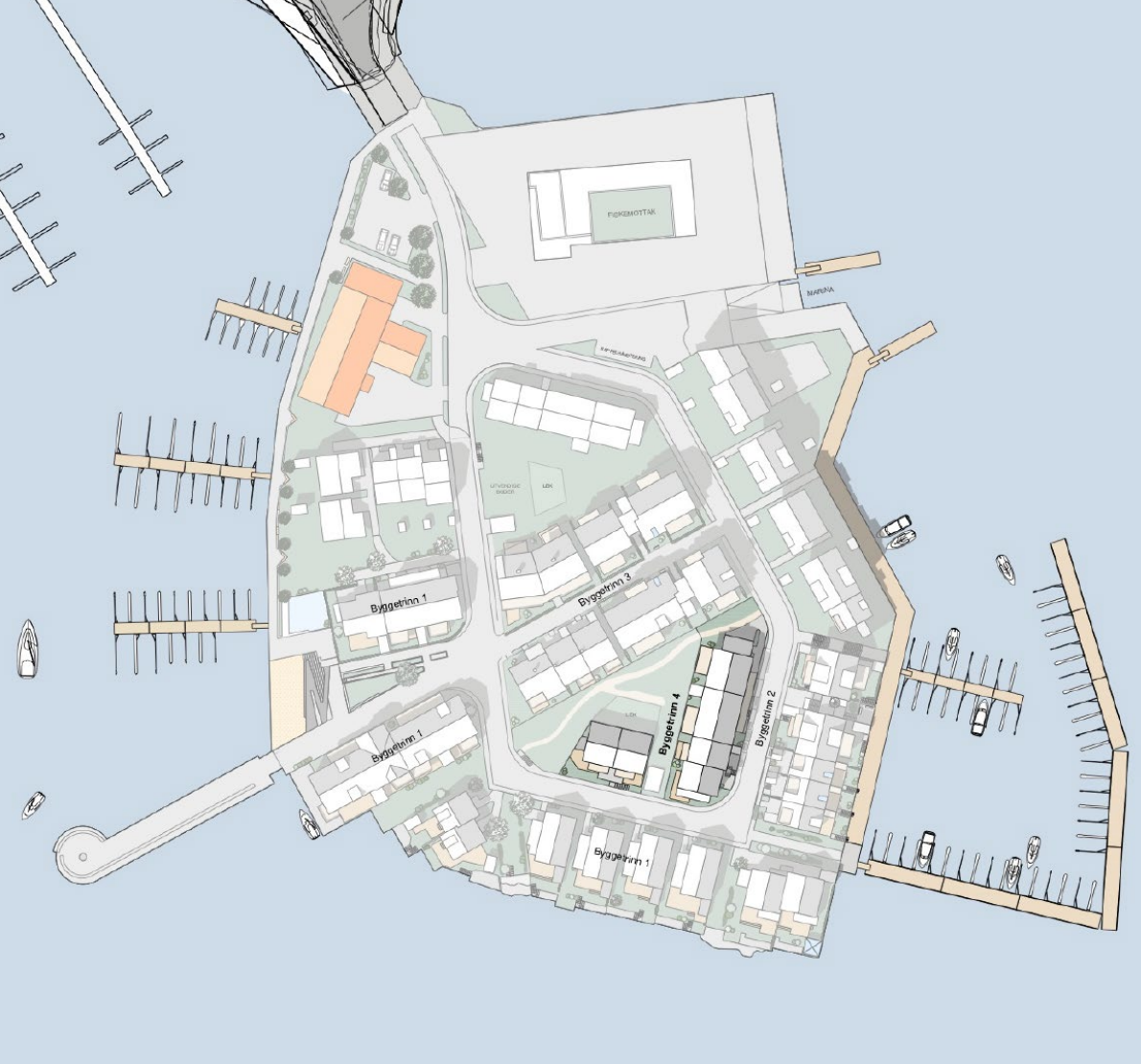


*«Folk i Risør heiste flagg da den nye reguleringsplanen ble vedtatt»*



*«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

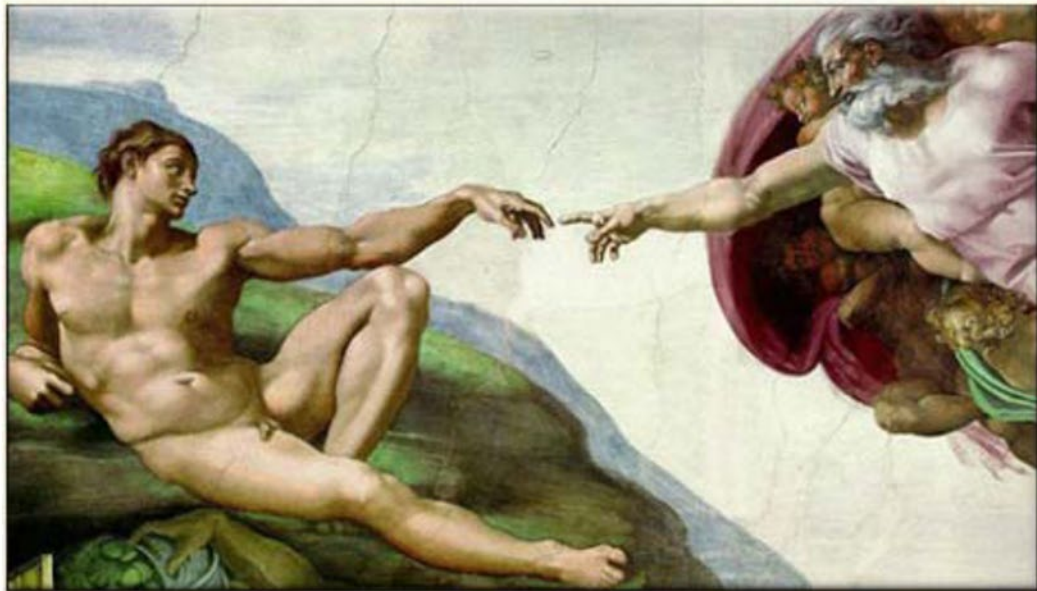
ØYVIND VALVIK



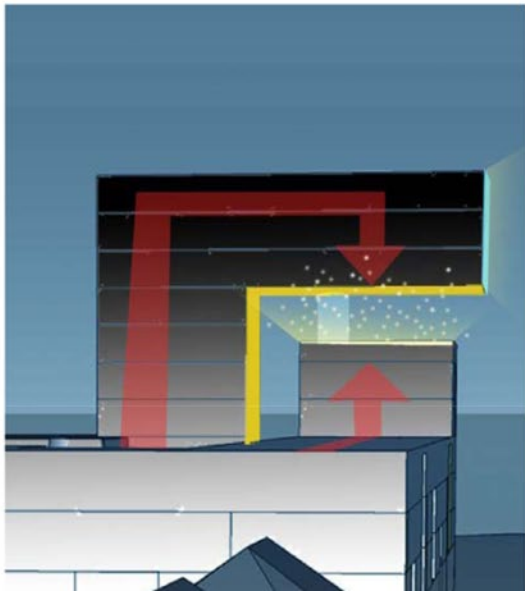
Pastorkall, bonnevekkelse, profetier – menighetsvekst, bygg og samfunnsansvar  
En åpenhjertig betraktning

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



Kristian Jonsson Arkitektur AS

*“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.»



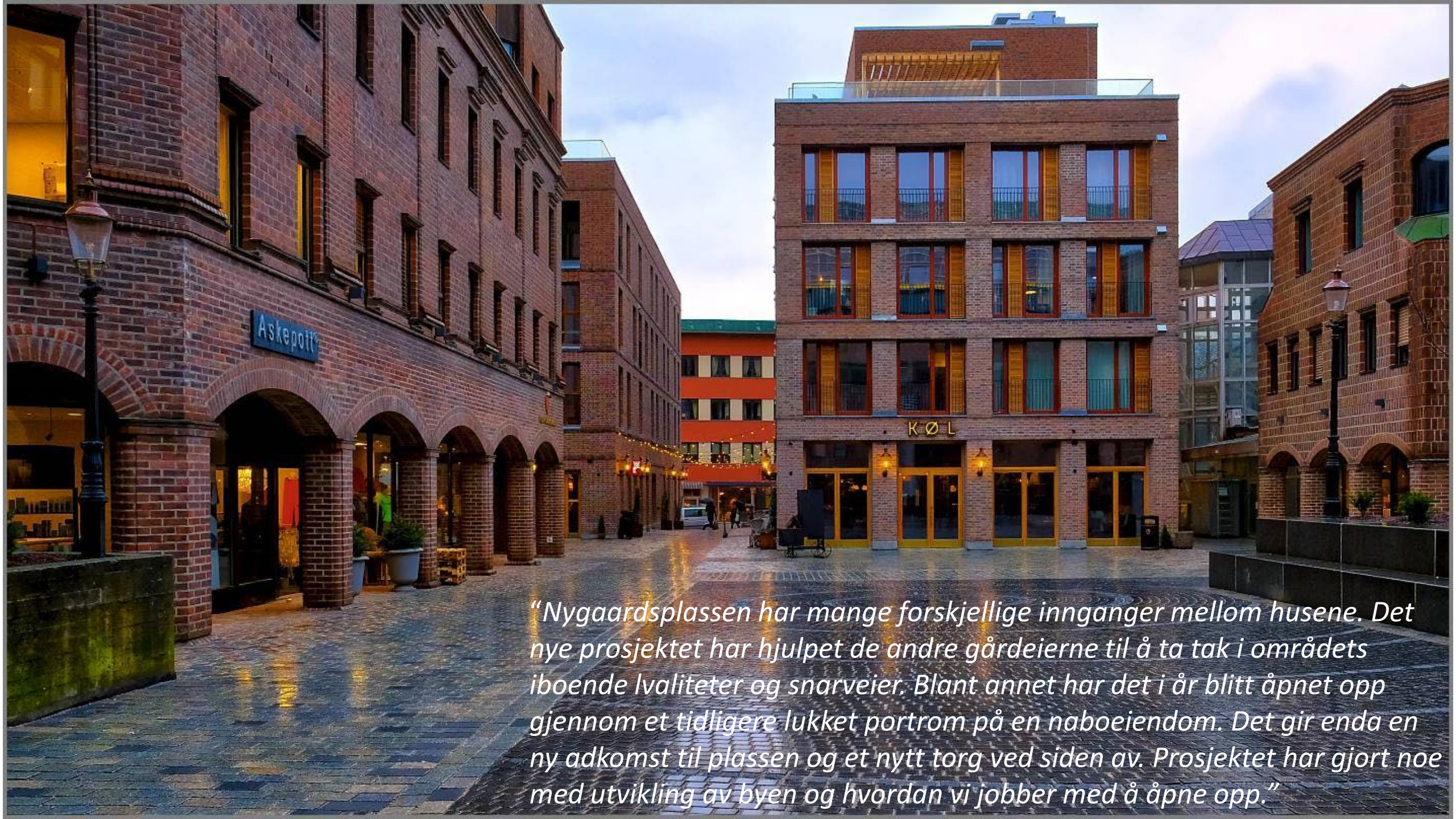
“Hvis du for eksempel ser på Majorstuen vil en aldri ha kunne bygget slik det står i dag pga. regelverket [krav til dagslys].”



# 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

TORSHOV 2014, MAD



TORSHOV 2022, MAD



# OPPSAL SENTER, OSLO

Arkitektskap / OBOS



Foto: Ukjent Oslo byarkiv





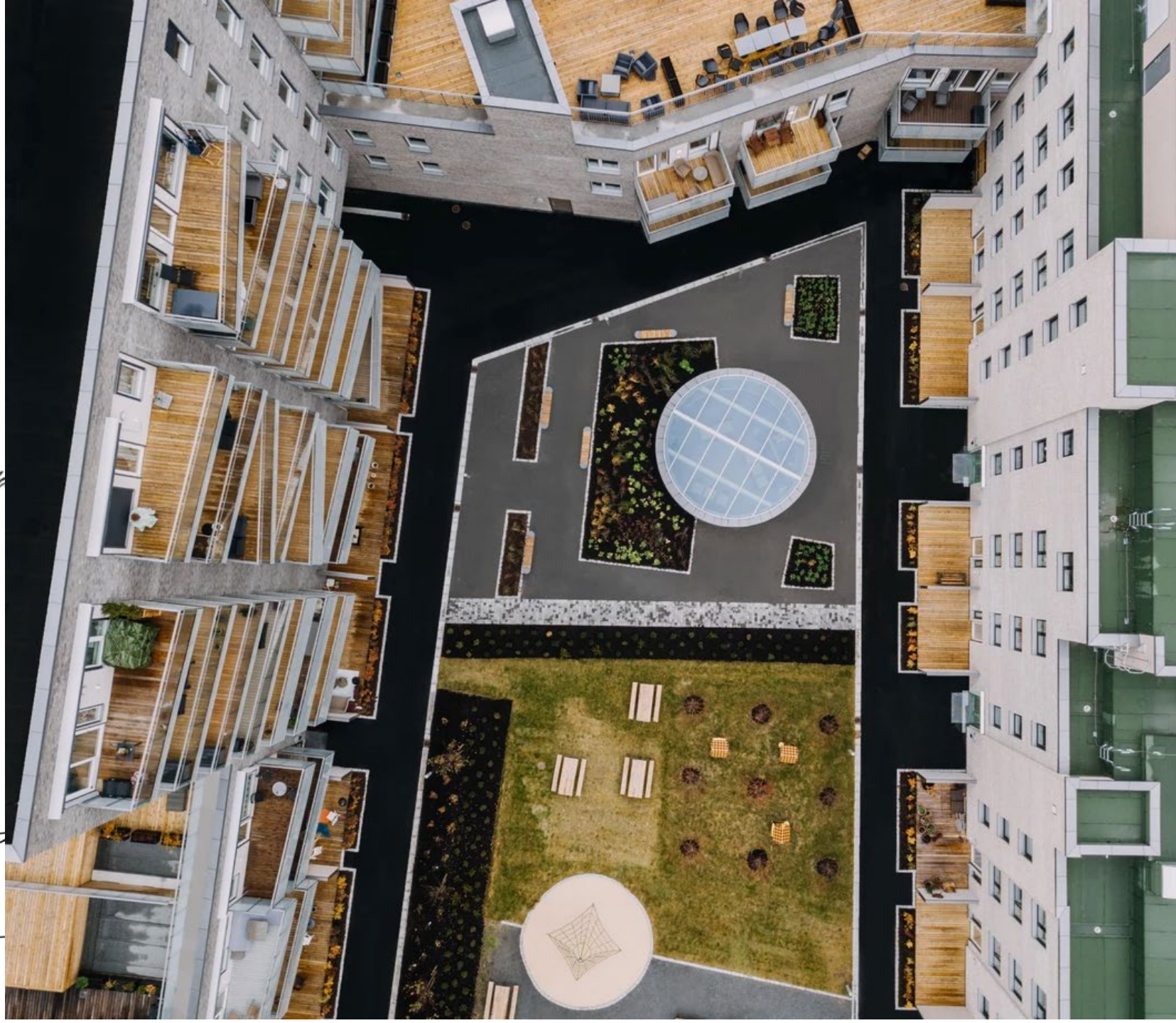
*“De har fått til en fin kafé like ved torget sammen med en frukt og grønn butikk. Vi ville få til noe som skulle tiltrekke flere folk.”*



*“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

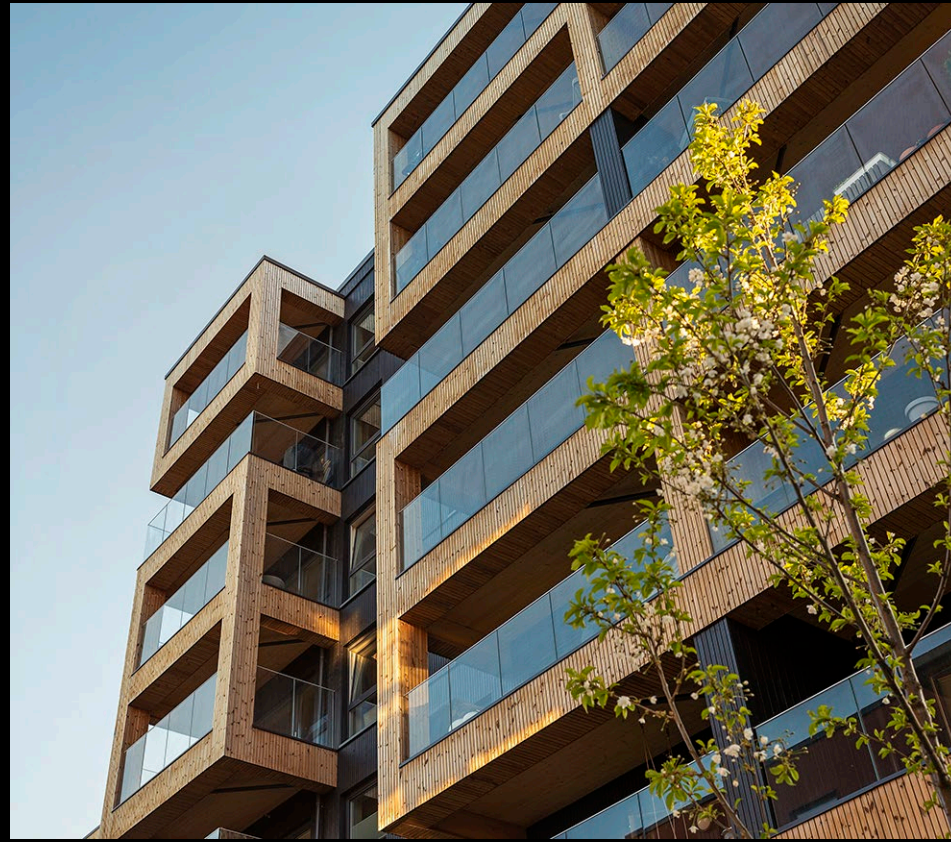
Lund Hagem arkitekter / NORDR eiendom



*“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 / 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.



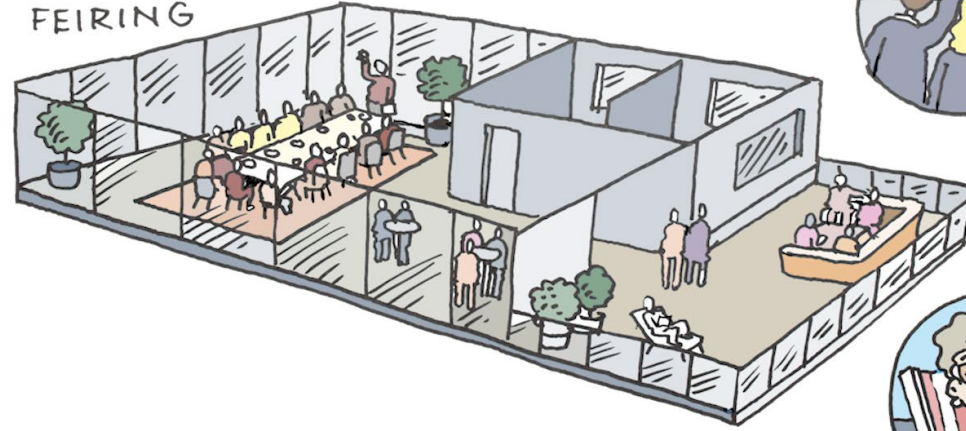
SELSKAP/  
FEIRING



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.

*Kompakt by* er fortsatt en riktig strategi, men oppmerksomheten må dreies fra *byggene* til *aktivitene og fellesrommene* mellom byggene



Konkurransen 1998: Helin & Siitonen vs DPZ, DIVA og K Jarmund

**Modernismens planlegging** - drabantby + næringspark: enklaver av næring og bolig, grønne kiler, trafikkhierarki og separasjon og introvert kjøpesenter

**New Urbanism:** bygg og kvartaler definerer park, torg og gaterom, felles bystruktur for mix av bolig og næring