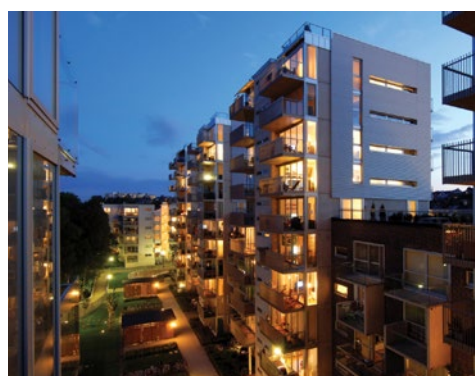


Bokkvalitet og høy tetthet

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*



FORORD

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) ved Planavdelingen (oppdragsgiver) utlyste i september 2020 anbudskonkurransen *En studie om høy arealutnyttelse med variasjon og god bokkvalitet*. Sammen med Byantropologene og Eli Støa ved NTNU fikk Gottlieb Paludan Architects dette oppdraget.

Prosjektleder har vært Alv Skogstad Aamo fra Gottlieb Paludan Architects. Katja Bratseth fra Byantropologene har hatt hovedansvaret for den kvalitative studien og analysene av de kvalitative dataene, i tett samarbeid med kollega Maiken Riis Eilertsen. Masterstudentene Marcus Finn og Ulrik Skuterud Hagstrøm har bidratt under gjennomføringen av alle intervjuene som praksisdel av faget ANTH4150 — *Ethnography in Practice* ved Sosialantropologisk institutt, Universitetet i Oslo. Eli Støa fra NTNU har bidratt med viktig forskerperspektiv inn i hele studien, med særlig fokus på bokkvalitet. Hun har i tillegg vært ansvarlig for innhenting av eksisterende kvalitative data fra Vindmøllebakken i Stavanger. Markus Domaas Lindahl fra Gottlieb Paludan Architects har hatt ansvaret for rapportens layout, samt bidratt i innhenting av relevante nøkkeltall fra eksempelprosjektene. I møter og diskusjoner har Harald Martin Gjøvaag bidratt med sine erfaringer som administrerende direktør i Gottlieb Paludan.

Undersøkelsen hadde ikke blitt en realitet uten alle de 43 undersøkelsesdeltakerne som har bidratt i denne studien. Vi reiser derfor en stor takk til alle beboere, utbyggere, arkitekter og kommuneansatte som har bidratt med innsikt og opplevelser fra sine boligprosjekter.

Vi har hatt god dialog med oppdragsgiver for å sikre kvalitet og treffsikkerhet i oppdraget. Vi takker Ida Stenbråten Harildstad, Magnar Danielsen, Sindre Samsing, Silje F. Dragsund og flere fra KMD for alle verdifulle innspill knyttet til utvelgelse av eksempelprosjekter og til rapporten som helhet.

Oslo, 31. mai 2021

Teamet:

Alv Skogstad Aamo

Katja Bratseth

Maiken Riis Eilertsen

Eli Støa

Markus Domaas Lindahl

Harald Martin Gjøvaag

“Et bærekraftig samfunn krever lokale tiltak der nabolag står i fokus. I utvikling av gode bomiljø må fellesskap få mer oppmerksomhet.”

(Fellesorganisasjonen. Sitat fra *Bolig for velferd* —
Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020))



INNHALDSFORTEGNELSE

6	Introduksjon	66	Havegaten
6	Sammendrag		
8	Bakgrunn for undersøkelsen	79	Q 42
11	Metoder		
		91	Nygaardsplassen
13	Høy tetthet i norsk kontekst		
13	Historisk tilbakeblikk	104	Oppsal senter
20	Dimensjoner av tetthet og hvordan tallfeste?		
22	Typologi og tetthet	117	Waldemars hage
25	Hvor høy tetthet er ønskelig?		
25	Hvordan bestemme hva som er riktig og/eller for høy tetthet?	130	Lilleby
		143	Vindmøllebakken
26	Bokkvalitet		
26	Hva er god bokkvalitet?	155	Drøftinger
27	Historisk tilbakeblikk	156	Prosess
28	Perspektiver på bokkvalitet	157	Metode
29	Vurderinger av bokkvalitet	158	Utforming
30	Hva gjør boligomgivelsene?	159	Kvaliteter
		162	Variasjon
31	Virkemidler i stat, fylke og kommune	163	Byrom
31	Virkemidler i stat, fylke og kommune	164	Fellesskap
31	Nasjonale føringer		
34	Rikspolitiske retningslinjer	165	Anbefalinger
35	Regjeringens forventninger	165	Gode prosesser oppstår i samspill
36	Regionale planer - fylkeskommunene	166	Sikring av kvaliteter
38	Kommunal styring og pådriv	167	Virkemidler for variasjon og mangfold
		168	Kvalitative mål for byrom
40	Introduksjon til Eksempelprosjektene	169	Styrke tilhørighet og nabolag
44	Hjørnebygget, Heggedal	171	Referanser
56	Risørholmen		

Alle Tegninger og bilder er ment som illustrasjoner og er ikke i målestokk.

Forside: Collage av de ni eksempelprosjektene.

Sammendrag

Bokkvalitet er som den sanne kjærlighet — vanskelig å beskrive, men lett å kjenne igjen. Framfor å forsøke å undersøke, utrede og beskrive størrelser og prinsipper som gir bokkvalitet, er denne rapporten basert på studier av ni eksempler som viser hva bokkvalitet kan være, med relativt høy utnyttelse. De ni boligeksemplene viser at det er mulig å bygge boliger som inngår i en bymessig kontekst, styrker bykvaliteter, og består av varierte arkitektoniske uttrykk og visuelle estetiske kvaliteter, samtidig som beboere trives. Dette blir mulig når det er et godt samspill og enighet om mål mellom utbygger, arkitekt og planmyndighet, samt prosjektene er utformet og bygget med sikte på lang varighet, for å inngå i den kontinuerlige veksten og utviklingen til en levende by.

Historisk har vi fått boligbygging med høy tetthet i sterke vekstperioder for byer, for eksempel under industrialismens første periode da behovet for å samle arbeidere i gangavstand til fabrikkene, ledet til kompakte og slumlignende boligområder. Det var en tid uten lover, der utbyggere var mer skruppelløse, og innbyggernes desperate boligetterpørsel skapte boligkvarter med lite dagslys, stor trengsel og lite hygieniske boforhold.

I skrivende stund er verden fortsatt inne i en pandemi, Covid-19. I tillegg står vi overfor store klimautfordringer. Hvordan vi organiserer våre bygde omgivelser og vårt hverdagsliv bør baseres på våre erfaringer fra pandemien, og samtidig bidra til å redusere klimapåvirkning. Det kan synes som om det i stor grad er et sammenfall i løsningene på de to utfordringene. For det første har pandemiens hjemmekontor og begrensede reisevirksomhet styrket oppmerksomheten rundt boligens betydning. Det innebærer at det i fremtiden bør stilles større krav til at det gis rom for flere aktiviteter i selve boligen eller boligbygget, for eksempel knyttet til hjemmearbeid. Med boligen som omdreiningspunkt, blir nærmiljøet viktig for å dekke flest mulig av våre behov. Fortetting i eksisterende byområder, og gode løsninger på fellesfunksjoner og næring i første-etasje, kan skape gode nabolag hvor arbeid, bolig og fritid kan foregå innenfor gang- og sykkelavstand. For det andre er reduksjon av transportarbeid, og bruk av byens eksisterende infrastruktur viktige bidrag for å oppnå et null-utslippssamfunn. Konsentrert boligbygging i allerede etablerte by- og tettstedsområder bidrar til å redusere byspredning og bil-avhengighet.

Denne rapporten har som mål å styrke Kommunal- og moderniseringsdepartementets kunnskapsgrunnlag i deres arbeid med føringer og lovverk, for å sikre bedre bokkvalitet i fortetting av byer og tettsteder. Samtidig gis det konkrete anbefalinger til kommuner og private boligutviklere. Rapporten henvender seg i særlig grad til offentlige og private aktører som legger premisser for boligutviklingen i norske byer og tettsteder. Vi tror også at rapportens innhold vil være interessant og nyttig for arkitekter, samfunnsvitere, planlegger, innbyggere og andre som er opptatt av hvordan bokkvalitet og høy tetthet kan kombineres. Denne studien viser at høy tetthet i nordisk kontekst, utfordrer etablerte normer for dagslys og sol i boligene og på utearealer. I en bymessig situasjon kan støy og forurensing gjøre det krevende å oppnå tilfredsstillende bokkvalitet i områder med stor trafikkbelastning. Innkikk, balansen mellom fellesskap og privatliv, er også en utfordring når utnyttelsen økes.

Høy tetthet kan i verste fall, dersom den blir dårlig utformet, ende som fremtidens slum. Det kan føre til ustabile bomiljøer med gjennomgangsboliger, beboere uten tilhørighet, og boligprosjekter som gir lite tilbake til omgivelsene. I dagens boligproduksjon er det et fåtall store aktører som leverer boliger, og mye av det som bygges i dag kjennetegnes av at det i liten grad styrker lokale kvaliteter gjennom byrom, estetiske og visuelle kvaliteter, eller gir beboerne bokkvaliteter utover et absolutt minimum.

Gjennom denne rapporten viser vi at det finnes alternativer. Boligprosjektene som presenteres her viser at det er mulig, med god utforming og gjennomføring, å nettopp utnytte tetthet og nærhet til å videreutvikle og styrke byens kvaliteter. Gode boligløsninger kan bidra til å skape fellesskapsarenaer, en kortreist hverdag, en mangfoldig beboergruppe, og fellesrom for byliv.

Eksemplene i rapporten har lyktes i å skape et bredt spekter av både bo- og bykvaliteter. Bredden er stor, både i prosjektenes form, og løsninger. Det er ingen enkelt stil eller typologi som gir fasitsvar, og nettopp mangfoldet av løsninger indikerer grunnleggende fellestrekk i prosjektenes prosess og metode. Ingen av prosjektene er basert på standardiserte løsninger og prinsipper ut fra et samlebandsprinsipp. Det er symptomatisk nok bare ett av eksemplene som er realisert av en av de store boligprodusentene. Et fellestrekk er at utbygger og arkitekt har gått inn i prosjektet med en ambisjon om å lage en løsning som tar utgangspunkt i lokale forhold, med gode boligløsninger som slutter opp om omgivelsenes karakter. Vi ser at det krever evne til å lese stedets forutsetninger, basert på en stedsanalyse, samt ressurser og kompetanse i prosessen til å tolke oppgaven ut fra lokale premisser.

Eksemplene viser også hvordan tilpasning til lokal kontekst styrker forutsigbarheten i de enkelte planprosessene, og gir grunnlag for god dialog med planetat og naboer. Vi ser at gode medvirkningsprosesser som grunnlag for steds-tilpassede løsninger og høy arkitektonisk kvalitet er viktige premisser for å unngå *Not in my backyard*-reaksjoner fra naboer, samt bidra til eierskap og oppslutning over tid, til strategien med kompakt byutvikling og fortetting i byggesonen.

I boligprosjektene som presenteres her har ikke lover og forskrifter hatt vesentlig betydning for resultatet. I enkelte av eksemplene er det kommet frem erfaringer med bestemmelser som vanskeliggjør tilpasning til eksisterende, tradisjonelle bebyggelsesmønstre. Samtidig erkjenner vi at det er nødvendig med regulering og rammer som kan sikre en minimumskvalitet i prosjekter hvor ambisjoner eller kompetanse ikke er tilstede i samme grad som i de eksemplene vi har studert. Vi tror derfor ikke det er en løsning å lette på krav og forskrifter, men heller i større grad åpne for dispensasjoner der en god helhetsløsning tilsier det. Vi ser bymessige kvaliteter i form av byrom og byliv som en av de viktigste positive sidene lokalt ved fortetting og høy utnyttelse. Det er derfor nødvendig å gjøre godt funderte lokale vurderinger om bestemmelser og retningslinjer tilpasset prosjektet.

Vi har sett fra vår undersøkelse at i prosjekter der utbygger og arkitekt følger prosjektet fra idéutvikling via reguleringsplan eller områdeplan frem til prosjektering, sikres en videreføring av opprinnelige intensjoner og idé. I byutviklingsprosjekter som går over lang tid blir dette mer krevende, og det blir desto viktigere å etablere redskaper som gir kontinuitet og forankrer visjon og løsninger.

Når det gjelder konkrete løsninger viser eksemplene at der bolig kombineres med andre program, kan vi få aktivisert førsteetasjer mot offentlige byrom. Høy utnyttelse kan kombineres med gode uterom når gårdsrom løftes opp. Felles utearealer på tak, og stor himlingshøyde med store vindusflater er andre virkemidler som gir gode bokvaliteter i tette bysituasjoner. Studien viser at variasjon i utforming kan ivaretas ved for eksempel ulike bygningshøyder, kombinasjon av fellestrekk i hovedform, og variert detaljering og materialbruk. Det er løsninger som ofte er resultat av at et konkret prosjekt er lagt til grunn for reguleringsplanen, fremfor å binde opp løsninger i en regulering, for eksempel av gesimshøyder i forkant.

Denne studien viser at det gir liten mening å definere utnyttelsesgrad eller høyder som et premiss i plangrunnlaget, som et virkemiddel for å sikre kvalitet. Lokale planmyndigheter bør i større grad ta utgangspunkt i kvaliteter for nabolaget som ønskes oppnådd gjennom realisering av prosjektet, og bruke ressurser på en dialog og evaluering av hvordan utforming av prosjektet bidrar til måloppnåelsen.

Bakgrunn for undersøkelsen

Denne studien av ni norske boligprosjekter har blitt utført på oppdrag for Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), for å besvare spørsmål relatert til hvordan høy tetthet og bokvalitet kan kombineres. Rapporten er skrevet med mål om at KMD skal kunne danne seg en klar formening om hvilke gjennomføringsstrategier de vil legge opp til, basert på denne undersøkelsen av bokvalitet og fortetting. Kunnskapen i rapporten bør også på sikt kunne inngå i kommunenes overordnede og detaljerte planer. Rapporten innbefatter et historisk tilbakeblikk på høy tetthet, definisjoner på høy tetthet, definisjoner på bokvalitet, en kort gjennomgang av offentlige virkemidler på de ulike beslutningsnivåene, kunnskap fra ni norske eksempler på fortetting med bokvalitet, samt drøfting og anbefalinger til KMD, kommuner og private boligaktører. Inkludert i dette tar vi for oss at transformasjonsprosesser kan være krevende når det gjelder interessenthåndtering og medvirkning. Andre viktige tema som blir belyst i denne studien er bygningstypologi og boligtyper, dynamikken i boligmarkedet og boligsosiale virkemidler.

Politisk og administrativ kontroll og styring er utfordrende når byggeprosjektenes utnyttelse og form begrunnes med både klimahensyn, befolkningsvekst og inntjening. De store byområdene står nå overfor krevende utfordringer i arbeidet med bærekraftig utvikling av sine byområder. Befolkningsveksten i byer og tettsteder krever nye boliger, arbeidsplasser og rekreasjonsområder. Dette fører til press på arealer og infrastruktur, og gir utfordringer for trafikkavvikling, helse og miljø. Fortetting av sentrumsnære områder og arealene rundt knutepunkt er i dag vedtatt som utbyggingsstrategi i mange byer og større kommuner, blant annet for å kunne nå målet om nullvekst i persontrafikk med privatbil. Fortetting og transformasjon kan også være kommunaløkonomisk gunstig, og kan på sitt beste bidra til å revitalisere og forbedre sentrumsområder. Samtidig er det uklart hvilke effekter økt arealeffektivitet har for beboerne og deres opplevde bokvalitet i nyere boligprosjekter som er utviklet i tråd med fortettingsstrategiene.

Som det blir poengtert på Regjeringens hjemmeside¹, er fortetting og omforming av arealene særlig krevende i byene: Komplekse eiendomsforhold, interessekonflikter, høy arealverdi og tunge investeringer stiller offentlige og private aktører overfor store utfordringer. Kommunene har hovedansvaret for en overordnet planlegging som legger rammer for å gjennomføre by- og stedsutvikling. Dette omfatter også ansvaret for å tilrettelegge prosesser i arbeidet med byomforming med forhandlinger, utbyggingsavtaler, eiendomstransaksjoner, med mer.

¹ <https://www.regjeringen.no/no/sub/stedsutvikling/ny-emner-og-eksempler/fortetting-ny/id2363894/>

Teknologi, livsstilspreferanser, pandemi og konjunktursvingninger kan påvirke bildet i noen grad, men de store underliggende drivkreftene ligger fast: Vi må redusere forbruket av natur- og kulturlandskap, vi må redusere transportbehovet og vi må finne gode fellesskapsløsninger. Det innebærer at urbanisering og vekst i byer og tettsteder vil være riktig og nødvendig framover. I et slikt perspektiv, er det viktig å styrke kunnskapsgrunnlaget knyttet til bokvalitet og boligprosjekter utviklet i løpet av de seneste år, og gi økt innsikt i hvordan høy tetthet kan forenes med god bo- og livskvalitet.

Denne rapporten presenterer resultatene av en systematisk studie av hvilke faktorer og løsninger som kjennetegner prosjekter og områder som har lyktes i å forene høy utnyttelse med gode romlige forhold og boligløsninger. Målet er å gi kunnskap som kan danne grunnlag for bedre prosesser, bedre regler og rammeverk for fremtidige gode bomiljøer.

Undersøkelsen er et bidrag til kunnskap om hvordan bokvalitet kan sikres i fortettingsprosjekter, noe som på sikt kan sikre:

- Bedre og mer effektiv planlegging i norske kommuner
- Tettere og bedre samarbeid mellom kommuner og utbyggere
- Flere norske fortettingsprosjekter med god bokvalitet

Arbeidet er gjort på bakgrunn av et behov for å nyansere og diskutere dagens fortettings- og knutepunktsstrategi i lys av kunnskap om realiserte prosjekter, erfaringer fra de involverte i utviklingen av prosjektene og beboere som nå bor i disse, samt faglige vurderinger knyttet til i hvilken grad samfunnsmessige utfordringer besvares av prosjektene.

Til tross for at det er mange gode argumenter for fortetting, er det også viktig å drøfte sider av overordnede areal- og transportstrategier. A/B/C-lokalisering, bybånd og knutepunkt har vært premisser for planleggingen i årtier, og baserer seg i stor grad på en sentrum-periferi tenkning, og stort behov for massetransport mellom arbeid-bolig-fritid. I lys av enkelte storbyers satsing på alternative strategier (for eksempel Paris med 15 minutters byen), økt bruk av teknologi for hjemmekontor, digitale møter og fjernarbeid, har det oppstått en ny forståelse for nabolagets betydning. Som systemdesigneren Palak Dudani (2019) påpeker i sin diplomoppgave fra AHO, kan nabolag defineres som sosiale samfunn i et område, som har en betydelig grad av ansikt-til-ansikt-interaksjon blant medlemmene. Nabolag tydeliggjør personlige innstillinger og situasjoner der beboerne søker å realisere felles verdier, og opprettholde effektiv sosial kontroll (Schuck og Rosenbaum 2006). Denne følelsen av fellesskap, tilknytning og nærliggende forhold øker følelsen

av sikkerhet, og bidrar til boligtilfredshet, samfunnsidentitet, samfunnsdeltakelse og generelt velvære (Mahmoudi Farahani 2016). Dersom nabolaget og den flerfunksjonelle bydelen blir svaret på hvordan fritid, arbeid og bolig bindes sammen, kan det også lede til at vi ser på tetthet, byggehøyder og konsentrasjon på mer nyansert vis.

I denne rapporten ser vi på bokkvalitet som noe som bør vurderes ut fra følgende fire perspektiver:

- Et profesjonelt arkitektfaglig perspektiv
- Et utbyggerperspektiv
- Et samfunnsperspektiv (kommunale myndigheter, lover og retningslinjer)
- Et beboerperspektiv med fokus på opplevd bokkvalitet

Flere perspektiver kunne vært inkludert, eksempelvis hvordan transformasjon og fortetting påvirker situasjonen til de som allerede bor eller arbeider i områder og nabolag som blir berørt. Innenfor rammen av dette prosjektet har det ikke vært mulig å intervju representanter for disse gruppene. Vårt hovedfokus har derfor vært på hva fortetting med kvalitet innebærer, eksempler fra gode boligprosjekter som har blitt utformet innenfor dagens regelverk, og eksempler på mulige behov for å endre dagens regelverk. Dette for å gi KMD, norske kommuner, og andre som jobber med byutvikling et kunnskapsgrunnlag som kan benyttes til regelendringer og veiledning.

Norge er et langstrakt land. Vi har få store byer, og ingen landsbytradisjon. Hvordan vi bosetter oss og organiserer arealbruk har vært et sentralt tema blant arkitekter og planleggere gjennom etterkrigstiden. Den første faglige kongress som NAL arrangerte i 1965 hadde temaet *Tett eller spredt*, og ville sette utbyggingen av landet under debatt (Mellbye 1965). Både utfordringer og mål ved urbanisering er i stor grad gjenkjennelige over tid. For vår tid fremstår likevel behovet for å utvikle kompakte bystrukturer som særlig påkrevd ut i fra miljø- og bærekraftsperspektiver. Samtidig blir urbane kvaliteter og byliv anerkjent som attraktive for livskvalitet, tilhørighet og en kortreist hverdag. Potensialet er tilstede for at vi ved å konsentrere vekst og utbygging til eksisterende tettsteder og byer, både kan bidra til reduserte klimautslipp, og skape mer attraktive omgivelser for arbeidstakere og beboere. Skal dette lykkes krever det at vi klarer å forene økt tetthet med bo- og bykvaliteter.

Følgende problemstillinger har blitt belyst gjennom denne kvalitative undersøkelsen:

- Har prosesser og krav stilt gjennom plan- og byggesaksbehandlinger bidratt til opplevd bokkvalitet?
- I hvilken grad har utbygger hatt mål og metoder for å oppnå kvaliteter i prosjektet? (standardiserte løsninger, parallelloppdrag, og så videre)?
- Hvordan har høy arealutnyttelse blitt oppnådd i hvert eksempel?
- Hvilke kvaliteter er skapt i de ulike prosjektene?
- I hvor stor grad er det oppnådd variasjon i form og funksjoner og boligtypologier (innenfor prosjektet evt i forhold til omkringliggende boliger)?
- Har tetthet og utnyttelse bidratt til å realisere romlige eller funksjonelle, urbane eller sosiale kvaliteter?
- I hvilken grad har tetthet, bygningsform og arkitektur bidratt til at beboerne opplever et positivt fellesskap, nærhet og tilhørighet?

Teamet som har gjennomført studien, og skrevet denne rapporten på oppdrag for KMD har en tverrfaglig sammensetning (urbanist, antropologer, forsker innen arkitektur og planlegging, samt arkitekt) for å sikre en bred tilnærming til å analysere funnene fra undersøkelsen. På bakgrunn av den innsikten som studiene av ulike bomiljøer gir, beskriver rapporten hvilke prosesser og krav som kan være hensiktsmessige å ta med videre i nye planer og prosjekter. Disse innsiktene vil også bli knyttet opp mot gjeldende og relevante lover og regler, slik at rapporten i tillegg belyser eventuelle hindre i retningslinjer og regelverk for gode løsninger, som for eksempel muligheter for å bygge med varierte boligtypologier i fortettings- og transformasjonsprosjekter.

Rapporten er strukturert med tre innledende kapitler om høy tetthet, bokkvalitet, og virkemidler for å sikre fortetting med kvalitet. Deretter presenteres de ni eksempelprosjektene med nøkkeltall, foto, plantegninger og kvalitative data fra intervjuene med beboere, utbyggere, arkitekter og kommuneansatte, samt våre faglige vurderinger av disse boligprosjektene, sett i lyset av denne studiens fokus på bokkvaliteter i fortettingsprosjekter. Til slutt drøfter vi de aktuelle temaene som har blitt belyst av studien, samt gir anbefalinger til KMD, kommuner og alle involvert i utvikling av steder med høy tetthet, basert på kvalitative funn og faglige analyser.

Diskusjon om tett eller spredt har lange tradisjoner i norsk bolig- og byutviklingsdebatt!

“Norges primærnærings evne til å beskjeftige, blir stadig mindre. Flere og flere trekkes over i industri og servicenæring, de må derfor flytte dit arbeidsplassene oppstår. På disse steder må det bygges ut miljø, som er rikt nok til at folk vil bo der.

Når industrialiseringen betyr så meget for et land, gjelder det å finne den form som passer landets og folkets karakter — ikke omvendt!

År 2000 kan vi vente at 80% av en nesten fordoblet befolkning bor i byomgivelser. Disse omgivers 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?”

(Utdrag fra rapport av P.A.M. Mellbye fra NAL-kongress “Tett eller spredt” i Byggekunst 1965)

Metoder

Vi har benyttet oss av en kombinasjon av kvalitative metode- og analyseverktøy fra sosialantropologien, og arkitektfaglige analyser i gjennomføringen av studien. Styrkene i kvalitative metoder ligger blant annet i at vi har mulighet til å komme i dybden av den opplevde virkeligheten til de som har vært involvert i prosjektet. I tillegg har vi utøvd faglig skjønn i vurderingen av prosjektenes arkitektoniske styrker og svakheter.

Det er innhentet dokumentasjon fra en rekke ulike kilder som basis for å vurdere de ni boligprosjektene, og beregne tetthet og relasjon til omgivelsene. I åtte av de ni utvalgte prosjektene er det gjennomført kvalitative dybdeintervjuer med beboere, kommunale saksbehandlere, arkitekter og utbygger. I tillegg til de ni utvalgte prosjektene gjennomførte vi datainnsamling fra et tiende prosjekt, som vi valgte å ta ut fra den endelige rapporten. Til sammen har det dermed blitt gjennomført 37 dybdeintervjuer med representanter fra hver av de fire aktørene på hvert prosjekt, der kvalitative data har blitt innhentet fra totalt 43 personer. I en av kommunene var det ikke mulig å få gjennomført dybdeintervju via videomøte eller telefon, og dette ble derfor gjennomført via e-post. Covid-19 har lagt begrensninger på mulighetene til å reise for å oppleve prosjektene og til å kunne intervju flere beboere på stedet. Hvorvidt svarene fra beboerne er påvirket av pandemien, er sannsynlig, men har ikke vært et tema det har blitt lagt spesiell vekt på.

Dybdeintervjuene med deltakerne i undersøkelsen ble i all hovedsak gjennomført via videosamtaler i Zoom. Dette gir antropologene og deltakerne i undersøkelsen en opplevelse av å i noe større grad være til stede med hverandre, på samme sted, enn ved telefon- og e-postintervjuer. Dybdeintervjuer gjennomført via videomøter gir likevel ikke de samme fordelene som et fysisk møte, spesielt ikke i møte med beboere, der den opplevde bokvaliteten har vært i fokus. Noen av beboerne har vist oss rundt i de omtalte boligene i studien gjennom videomøtene, og noen har sendt oss bilder i etterkant, men vi erkjenner at flere aspekter av opplevde bokvaliteter kunne blitt nøyere belyst ved gjennomføring av beboerintervjuer hjemme hos dem. Dette ville også i større grad muliggjort tilgang til en større bredde av beboere, samt eventuelle naboer i det større nabolaget som boligene inngår i. Sanselig data, som syn, lukt, hørsel, med mer, fra deltagende observasjon gjennom å være fysisk tilstede har vi heller ikke hatt mulighet for å samle inn, grunnet den digitale gjennomføringen av studien.

Intervjuene har blitt gjennomført i tidsrommet 1. februar til 10. mars 2021. Hvert dybdeintervju har i gjennomsnitt hatt en varighet på rundt en time.

Den personlige tilnærmingen i antropologisk metode står sentral gjennom at antropologene benytter seg selv som verktøy. For å vitenskapeliggjøre våre kvalitative data er vi nødt til å reflektere over eget ståsted, fordi vi oppfatter verdi i den unike kombinasjonen av egne interesser, personlige verdier, teoretisk orientering og andre særegenheter hos de som har innsamlet datamaterialet. Det er antropologene Katja Bratseth og Maiken Riis Eilertsen i Byantropologene som har ledet gjennomføringen av de kvalitative undersøkelsene i denne studien. Grunnet stort omfang av deltakere i undersøkelsen, har de hatt med seg masterstudentene i sosialantropologi ved Universitetet i Oslo, Ulrik Skuterud Hagstrøm og Marcus Finn, som har bistått med notater under gjennomføringen av dybdeintervjuene. Bratseth og Eilertsen har lang erfaring med å gjennomføre kvalitative dybdeintervjuer generelt, og med beboere spesielt, og har jobbet mye innen bolig- og byutviklingsfeltet som antropologer. Vi erkjenner likevel at vi ikke er eksperter på utvikling av reguleringsplaner og lovverk, og har derfor i stor grad vært avhengige av arkitektene i teamet for å tolke undersøkelsesdeltakernes respons innen disse tematikkene. Hadde en arkitekt og en jurist vært tilstede under intervjuene med arkitekter og utbyggere, kunne vi kanskje fått mer presise svar på de spørsmålene vi stilte om reguleringsprosesser og erfaringer med lovverket, men dette ville samtidig ha minsket opplevelsen av fortrolighet og fokus på deltakerne i undersøkelsen i gjennomføringen av intervjuene. Det er viktig å påpeke at vi erkjenner at all vitenskap og alle vitenskapsfolk påvirkes av sin kulturelle kontekst, de verdensbilder og den tiden de lever i. Dette gjelder også for gjennomføringen av denne undersøkelsen.

Det er beboere i de utvalgte eksempelprosjektene, samt de som har jobbet med å realisere boligprosjektene (kommunale saksbehandlere i plan- og byggesaksavdelinger, arkitekter og utbygger), som har deltatt i denne studien. Vi har intervjuet minst én av hver av disse fire aktørene i hvert av eksempelprosjektene. Kommunene, arkitektvirksomhetene og utbyggervirksomhetene har selv avgjort hvem i deres organisasjoner de anså som mest relevante for å delta i undersøkelsen. Angående opprettelse av kontakt til beboere har vi benyttet oss av en variert tilnærming til hvem som har blitt kontaktet i de aktuelle boligprosjektene. Vi har fått tips fra utbyggere og arkitekter angående hvilke beboere som kunne være aktuelle å kontakte, eller vi har søkt etter aktuelle beboere gjennom egne nettverk på sosiale medier. Grunnet både knapt tidspress og retningslinjer som følge av covid-19 har vi ikke hatt mulighet til å oppsøke eventuelle beboere som representerer de såkalte stille stemmene. Vi ber derfor leseren ta i betraktning at beboerne som er intervjuet her ikke representerer hele mangfoldet av beboere som faktisk bor i prosjektene, og at de kun representerer sine egne meninger. Grunnet tidsbegrensning i denne undersøkelsen er de beboerne vi endte opp med å intervjuer blitt valgt ut fordi de var de første vi fikk avtale med, og vi ser i ettertid at de beboerne vi har snakket med stort sett allerede har vært engasjert i bomiljøet. Vi erkjenner at resultatene fra datainnsamlingen kunne sett annerledes ut dersom vi hadde hatt mulighet til å snakke med flere, eller mer tid til rådighet til å nå ut til de såkalte stille stemmene.

Eksempelprosjektet Waldemars hage er det eneste eksempelprosjektet der vi fysisk møtte tilfeldige beboere i bomiljøet som vi gjennomførte intervjuer med. Denne begrensningen er på grunn av de strenge smittevernsbestemmelsene som har vært gjeldende i tidsperioden hvor vi har gjennomført intervjuene. Alle deltakere i undersøkelsen har fått god informasjon om prosjektet og deres personvernrettigheter. Alle deltakere i undersøkelsen vi har vært i kontakt med via e-post, telefon og Zoom har gitt sitt samtykke til å delta i undersøkelsen, de fleste via et digitalt samtykkeskjema. Beboerne vi intervjuet i Waldemars hage har vi ikke registrert noen personopplysninger på, de har derfor kun fått skriftlig informasjon om prosjektet og sine personvernrettigheter, inkludert informasjon om hvem de kan kontakte angående sine rettigheter. Selv om en del av deltakerne i undersøkelsen har samtykket til å delta i studien uten å bli anonymisert, har vi valgt å anonymisere alle deltakere i undersøkelsen, for å sikre en ensartet fremstilling av datamaterialet.



Under gjennomføring av kvalitative intervju med beboere i Waldemars hage, delte masterstudent i sosialantropologi Ulrik S. Hagstrøm ut informasjon om prosjektet og personvernrettigheter til beboerne som deltok i undersøkelsen. Foto: Katja Bratseth.

HØY TETTHET I NORSK KONTEKST

HISTORISK TILBAKEBLIKK

Historisk tilbakeblikk

Kvaliteter i, og utfordringer ved, den tette byen har historisk vært et sentralt tema i byplanleggingens søken etter idealbyen, og boligpolitikken kamp for rettferdige og anstendige boligtilbud. Tettheten i byenes boligområder har vært kritisert av humanister, filantroper (bevegelse av private initiativtakere som oppstod i Storbritania i det 18. århundre, som jobbet for offentlighetens beste, med fokus på livskvalitet) og byplanleggere opp gjennom historien.

Polysentrisk struktur og hagebyer mot slum og forurensing

Industrialismen ledet til sterk byvekst og stor tilstrømning av arbeidere. De var avhengig av å bo i gangavstand til arbeidsplassen, og resultatet var trange og dårlige boforhold for det nye industriproletariatet. Både tettheten mellom bygg, og tettheten av mennesker inne i boligene, ble sett på som opphavet til dårlig hygiene og smittsomme sykdommer. Hagebyer med egen bolig, god renslighet og gjerne egendyrkede grønnsaker ble filantropenes resept for arbeiderklassens bolignød.



Kasernebebyggelsen ble løsningen på bolig mangelen i Kristiania fra slutten av 1800-tallet, og kritisert av Harald Hals og den boligsosiale bevegelsen da boligsaken ble løftet opp på den politiske agenda i tiårene mellom 1900 og 1930. Foto: Ukjent, Oslo Museum

Ebeneser Howard (1902) grunnla hagebybevegelsen på slutten av 1900-tallet. Ideene spredde seg raskt fra England til kontinentet. Norske arkitekter, som Oscar Hoff, fikk sin utdannelse i Tyskland, og brakte med seg ideene om hagebyer derfra til Norge. Idéen var å redusere presset på byen gjennom å desentralisere byene og lage en flerkjernet struktur av små hagebyer. Det skulle bli byer med lave bygg, grønne hager og frisk luft. En modernisert versjon av engelsk nybarokk og klassisme ble forbildet i europeisk byutvikling rundt forrige

århundreskiftet. Tettheten var moderat slik at tilgangen til sol, utearealer og den oppdragende virkning av å dyrke egne grønnsaker skulle foredle massene. Samtidig var hagebyene modell for såkalt social engineering hvor planleggingen ikke bare skulle sikre sunne boliger, men ta hånd om hele livet, fra vugge til grav, med barnehager, skoler, pub og kirke. En oppskrift som i begrenset grad kom arbeiderklassen til gode, med unntak av enkelte såkalte company towns. Kostnadene ved modellen ble for høye og fyrtårn for bevegelsen, som Hampstead garden suburb og Ullevål Hageby, ble populære områder, men forbeholdt håndverkere, funksjonærer og den øvre middelklassen.



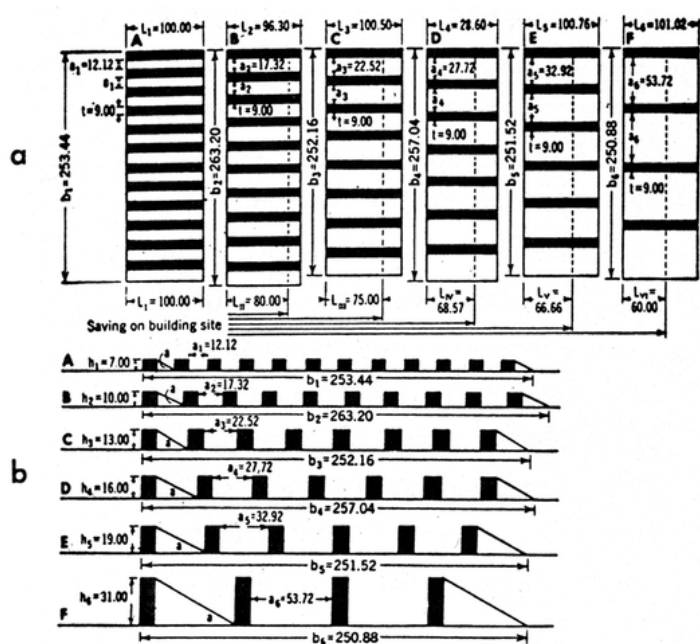
Ullevål Hageby, O. Hoff, H. Hals 1917-1922. Foto: Jan-Tore Egge.

Mot en ny arkitektur

Skulle massene komme ut av den tette, indre byslummen, måtte det bygges mer rasjonelt. Boligen måtte bli en effektivisert maskin. Moderne teknologi i boligbygging med jernbetong, elektrisitet, heis og ventilasjon gjorde høyhus mulig og mass-transit ga muligheter for å lokalisere arbeiderklassen på landet. Fortsatt var lys, luft og god hygiene bærende ideer for funksjonalismens planleggere, slik at høyden på boligblokkene måtte kompenseres av stor avstand. Rettferdig fordeling av goder, tilsa at alle boligene og alle verandaene måtte vende samme vei. Lamell og tårn ble de seirende typologiene, slik at kvartalenes vanskelige hjørner og ulike himmelretninger ble unngått.



Le Corbusiers poetiske skisse av solfylt boligblokk i det grønne



Walter Gropius sitt skjema for hvordan en tomt med parallelle lameller skulle utnyttes med riktig høyde og avstand for lys og sol for å oppnå mest mulig oppholdsareal utendørs. Høyere lamell fører til større uteareal.

Oppskriften ble den foretrukne i øst som i vest. Såkalte *satelittbyer*, *drabantbyer* eller *sovebyer* ble et svar på boligkrisen i voksende byer etter 2. verdenskrig. På tross av teknisk god standard på boligene, sol, dagslys og utsikt, ble konseptet kritisert utover på 1970-tallet. Det var både ideologisk motivert arkitektfaglig kritikk, og samfunnsfaglig kritikk tuftet på beboerundersøkelser:

- Modernistene: Congrès Internationaux d'Architecture Moderne² kritiserte monotoni og fravær av variasjon og estetiske kvaliteter som kunne gi meningsfulle omgivelser og skape tilhørighet. De ønsket også en mer fleksibel og påvirkningsbar konstruksjon og form, som vi ser i strukturalismen og *åpen form*-retningen (en teori utformet av den polske arkitekten Oskar Hansen, som hadde nær tilknytning til norske arkitektmiljø og presenterte sin teori om "open form" på Team X konferanse i Otterlo i 1959).
- Ny-urbanister: arkitekter som Leon Krier (1984), Peter Calthorpe og Sim Van der Ryn (1986), Elizabeth Moule og Stefanos Polyzoides (medstiftere av Congress for the New Urbanism³ i 1993) med flere innenfor New Urbanist-bevegelsen påpekte i perioden 1970-1990 at tettheten som de nye drabantbyene oppnådde ikke ga

² Congrès Internationaux d'Architecture Moderne, ofte forkortet CIAM (1928–1959), var et arbeidsfellesskap, en sammenslutning av modernistiske arkitekter som ønsket å fremme og videreutvikle sine teorier om urbant liv, rom og tilhørighet. På kongressen i 1959 kritiserte en gruppe arkitekter, kalt Team 10, CIAM for å ha blitt ortodokse modernister og etter en opprivende debatt ble CIAM oppløst.

³ Se nettsiden til Congress for the New Urbanism her: <https://www.cnu.org/>

noen av de kvalitetene som den tette byen hadde gitt. For eksempel ble mangelen på gaterom, plasser, torg og møtestedet påpekt. Gressletter og friområder ble av ny-urbanistene ikke sett på som like attraktive som de avgrensede, forseggjorte byparkene.

- Sosiokulturelle: samfunnsvitere og planleggere, som Jane Jacobs (1961) og Jan Gehl (1971), var opptatt av at skala og form skapte fremmedgjørende og inhumane miljøer. I boka *Livet mellom husene* beskrev Gehl hvordan de menneskelige behov ikke var forstått eller prioritert, gjennom eksempler fra boligbygging hvor avstanden mellom høyhusboligen og bakkeplan skapte utrygghet og ingenmannsland. Formidling mellom den private bolig og det offentlige rom, gjennom gode overgangssoner eller såkalte kantsoner, ble ikke ivarettatt. Det var heller ingen rom for individuell påvirkning eller tilpasning under idealer om rasjonell produksjon fra utbyggere og arkitektens fascinasjon av gjentagelsens estetikk. Innen antropologien og samfunnsgeografien skapte dette en teoretisk vending relatert til hvordan vi begynte å se og analysere steder. Tuan (1974) beskriver sted ikke bare som noe som er i verden, men som en måte, og John Agnew (1987) definerer steder som: "Places are spaces which people have made meaningful. They are all spaces people are attached to in one way or another". Sted er altså en meningsfull lokasjon. Det innebærer at steder, i tillegg til å ha en lokasjon og inneha en materiell og visuell form, må ha kobling til mennesker og deres evne til å produsere og konsumere mening. Agnew skriver også om *sense of place*, som den subjektive og følelsesmessige tilknytningen folk har til steder.



Prosjektet Unité d'habitation, ferdigstilt i Marseilles i 1947 av Le Corbusier. Direkte oversatt fra fransk til "en boenhet". Foto: Wikipedia Creative Commons.



Tveitablokkene i 14 etasjer, 1969 Hans Backer Fürst d.y. Foto:OBOS.

Kritikken av utbygginger som Ammerud og Stovner skulle besvares av de fremste og mest erfare boligarkitektene når den siste drabantbyutbyggingen langs T-banen skulle realiseres; Romsås. I møte med OBOS og politikernes krav til rasjonalitet og økonomi i utbyggingen, ble planens høyder og utnyttelse doblet, og det ferdige resultat framstår som drabantbyer flest.

Svakheten med Romsåsplanen var kanskje mer knyttet til selve arkitektkonseptet, med skulpturelle grupperinger av blokker omgitt av granskog som var estetisk fascinerende, og muligens et svar på nordmenns hytte-i-skogen-drøm, men fremstår utdatert og uten vilje til å la en tetthet og volum skape gode, bymessige uterom og forbindelser. Romsås stod ferdig i 1975, og internasjonalt ble 70-tallet en periode for gjenoppdagelse av den europeiske bys kvaliteter.

Dag Solstad (1984) skildrer møtet mellom idealistiske arkitektplaner og økonomiske realiteter i romanen *Forsøk på å beskrive det ugjennomtrengelige*:

”Ideen møtte virkeligheten, den møtte ledelsen i OBOS, teknologene der, og senere også entreprenøren. Økonomiske kalkyler. For lav utnyttelsesgrad. Noen etasjer til ble påført blokkene, hist og her. En ekstra blokk, her og der. Det hele blei forandra. Den store ideen smuldra bort, og tilbake sto restene av den, skamfert.”
(Dag Solstad)

Postmodernisme og neorasjonalisme

Den ny-urbanistiske retningen ledet til en gjenoppdagelse av den klassiske europeiske bystruktur (IBA — Internationale Bauausstellung Berlin⁴ 1979-89), med en kvartalsbebyggelse som gav en godt lesbar distinksjon mellom fellesrom og det offentlige gaterom på den ene siden, og de halvprivate gårdsrom for beboerne på den andre siden. Spesielt i Storgårdskvartalene kunne denne typologien kombineres med gode utearealer, sol og dagslys. For tidens boligforskere, som hadde kritisert millionprogrammet i Sverige og Ammerudblokkene i Norge, ble storgårdskvartalet den endelige løsningen på hvordan en fysisk struktur skulle utformes, da den både kunne gi gode leiligheter, og bidra til livet mellom husene.

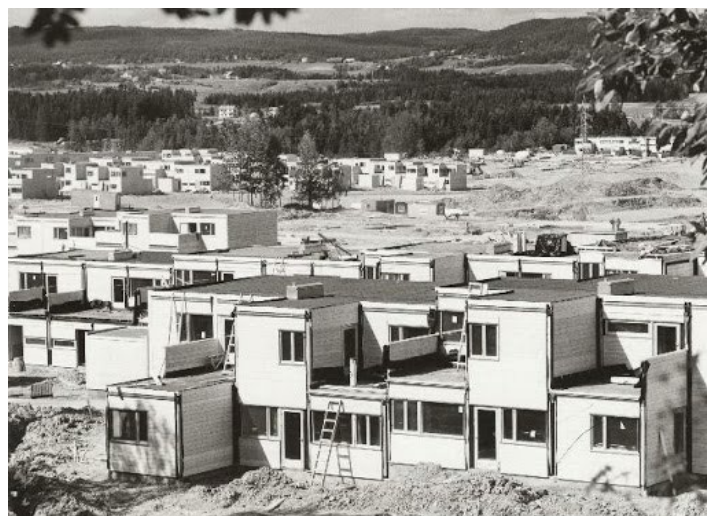


Storkvartaler: Ritterstrasse-kvartalene Berlin, Robert Krier 1982.
Foto: Wikipedia Creative Commons

Tett-lav og medvirkning

Den humanistiske retning innenfor byplan- og arkitekturdebatten søkte også inspirasjon i tradisjon og historie, men med større vekt på landsby, selvbygging og medvirkning. Kombinert med 1970-tallets arkitekturretning strukturalismen, kunne en tett og lav boligstruktur realiseres basert på modul- og systemtenkning. Et prinsipp som både kunne gi muligheter for rasjonell planlegging og produksjon, samtidig som den konstruktive fleksibiliteten gav beboerne muligheter til selv å definere bruk av rom, samt endre og bearbeide boligen over tid. Skjetten-utbyggingen ble et høydepunkt for denne retningen med et konsekvent strukturalistisk plangrep og et strengt modernistisk uttrykk, som skulle være åpent for beboernes personlige endringer.

⁴ Les mer om IBA her: <https://www.internationale-bauausstellung.de/en/history/1979-1984-87-iba-berlin-inner-city-as-a-living-space%E2%80%A8/>



1050 rekkehusboliger og 750 blokkleiligheter, ark. konk vunnet av HRTB & Nils-Ole Lund, 1971. Foto: Ukjent, Nasjonalmuseet

Selegrend-bevegelsen i Bergen realiserte to tett-lav-prosjekter med stor grad av medvirkning og bygg med fellesarealer, Selegrend 1 med et eksperimentelt, kubisk og fargerikt uttrykk, som en gresk landsby, mens utbyggingen på Nordås har et mer tradisjonelt rekkehusuttrykk. I Stavanger viser Soltun, en del av Tjensvollbyen, til inspirasjon både fra nyere tett-lav forbilder og tradisjonell byggeskikk i Gamle Stavanger.



Soltun ble bygd som en del av Tjensvollbyen i 1970-årene med inspirasjon fra bebyggelsen i Gamle Stavanger. Området består av frittliggende eneboliger og rekkehus innenfor en karré med terrasseblokker. Utbygging med frittliggende eneboliger viser at en kan oppnå tilsvarende tetthet som for rekkehus eller lav-blokk. Tettheten er ca. 2,5 boliger pr. dekar for trehusbebyggelsen innenfor lav-blokkene. Kilde for tetthet: Bomiljø og kvalitet, en rapport av Rogaland Fylkeskommune. Ukjent hvor store boenheter som er brukt for å gjøre beregningen.

I Oslo kan Hallagerbakken på Holmlia stå som et eksempel på et av de siste ambisiøse boligprosjektene i boligsamvirkens regi, hvor man kombinerte tett-lav idealet i rekkehusbebyggelse og de nye byidealene fra IBA i organisering av både rekkehusbebyggelse og lavblokker langs gaterom.



Hallagerbakken, Holmlia, Oslo, HRTB-arkitekter, 1981. 93 leiligheter i blokker, 126 rekkehus. Foto: Wikipedia Creative Commons.

Disse to retningene er fortsatt inspirerende og viktige forbilder for å drøfte byutviklings lange linjer:

- Tett-lav-bevegelsen: med røtter tilbake til hagebybevegelsen, som er videreført i ulike økolandsby-modeller, i medvirknings- og kollektivorganiserte boformer, samt varianter av såkalte byrekkehus og byvillaer.
- Byrenessansen: med røtter til postmodernisme og neo-rasjonalisme, som har gitt prosjekter hvor boligstrukturer er innpasset i eksisterende gatestruktur, og viderefører proporsjoner fra tradisjonell bybebyggelse gjennom infill-prosjekter eller større transformasjonsprosjekter.

På sitt beste viser begge regningene evne til å skape nabolag hvor beboere kan oppleve tilhørighet og høy livskvalitet.

Høyhusenes tilbakekomst

Kritikken av høyhusene som boform, i Europa og i Norge, hadde i stor grad sammenheng med den konteksten de oppsto i. De ble bygget på rimelig mark utenfor byene, med få attraksjoner eller tilbud. De representerte en boform som beboerne ofte ikke selv hadde valgt, men var mer eller mindre tvunget til å akseptere, og de hadde ofte lav bygningsmessig og teknisk standard. Et stilrent eksempel på brutalisme er *Tower house*. Sjangeren som ble sett på som løsningen på etterkrigstidens boligproblemer i Europa. Trellick Tower i London, tegnet av arkitekten Ernő Goldfinger for The Greater London Council i 1972, er 98 meter høyt, med 217 leiligheter, og inspirert av modernistenes mantra 'soleil, espace, verdure' (sol, romlighet, grønt). "The whole object of building high is to free the ground for children and grown ups to enjoy Mother Earth and not to cover every inch with bricks and mortar"⁵



Trellick Tower, Ernő Goldfinger, London GLC 1972.
Foto Steve Cadmann CC Flickr.

I 1969 kom *Ammerudrapporten*, av arkitektene Thorbjørn Hansen og Anne Sæterdal, og dette ble et veiskille i norsk arkitekturhistorie. Kritikken gikk både på den ensidige satsingen på bygging av flest mulig boliger, og på mangelen på servicetilbud som denne politikken førte til. Mangelen på servicetilbud og arbeidsplasser gjorde at drabantbyene ble omtalt som sovebyer. Ammerudrapporten (Sæterdal og Hansen 1969) angrep også høyhuset som boform, og anklaget Ammerud for å være barnefiendtlig, psykisk nedbrytende og livløst.

Seks år senere fulgte *Stovnerrapporten* (Gammelsrud 1975) med mer kritikk, og beskrev deprimerte og ensomme barn som hadde "mistet evnen til å lese, skrive og regne". Høyblokkene ble kritisert for å være "et miljø som la forholdene til rette for passivitet, hærverk og nederlag". Drabantbyene ble kritisert for at bebyggelsen hadde store volum og ensartet utforming, det ble skrevet at beboergruppen var homogen, og det var for lite bymessige kvaliteter. Friområdene ble beskrevet som "grønne ørkener" uten naturlige steder hvor menneskene kunne utfolde og utvikle seg. Kritikken førte til en stigmatisering av visse områder og beboere, men ledet også til en økt interesse for de før-modernistiske bysamfunnene med blandet arealbruk, og tradisjonelt utformede torg, gater, parker og kvartaler.

⁵ Sitat hentet fra <https://www.architecture.com/image-library/features/trellick-tower.html>

Ved forrige århundreskiftet startet en ny diskusjon om høyhusets potensial som boform. Det var dels tuftet på en renessanse for byen som foretrukket habitat for både bolig og arbeidsplasser, og dels på en erkjennelse av at konsentrert byvekst var et grunnleggende prinsipp for å skape en mer bærekraftig utvikling. Høyhus plassert i urbane omgivelser viste seg å være attraktive på boligmarkedet, og det ble et nytt og viktig fokus i bransjen på de negative effektene av byspredning, noe som førte til mer arbeidsplasser, handel og service plassert langs byenes ringveier.

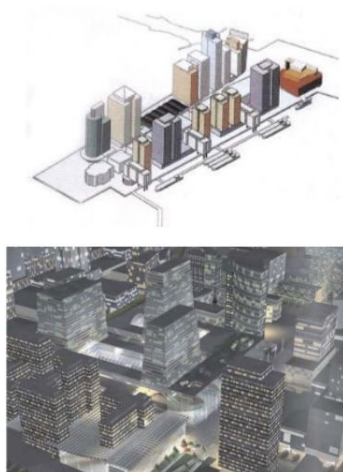
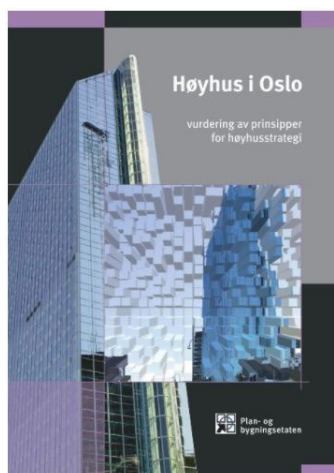
I 2002 bestilte byrådet i Oslo en utredning fra Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune, som skulle ta for seg problematikken rundt høyhus, og blant annet svare på i hvilken grad høyhus representerte en økning i antall leiligheter eller bare en annen boform.

Rapportene, som ble utarbeidet av PBE og konsulenter, med IN'BY som ansvarlig for delrapporten om høyhus som boform (Plan- og bygningsetaten 2002), gav neppe noe klart svar på om høyhus egentlig førte til større antall boliger. Den bidro derimot til å fjerne noe av stigmaet knyttet til drabantbyenes høyhus, og viste representative eksempler på bytilpassede høyhus. Vedtaket i bystyret i 2004 var riktignok ganske restriktivt, og fulgte ikke PBE sin anbefaling, men begrenset høyhus, altså bygg over 42 meter, til området omkring sentralstasjonen. Rapportene og diskusjonen som fulgte ledet til at mange utbyggere fant gode argumenter for høyhus i lokalisering (nær stasjon) eller utforming (skulpturell).

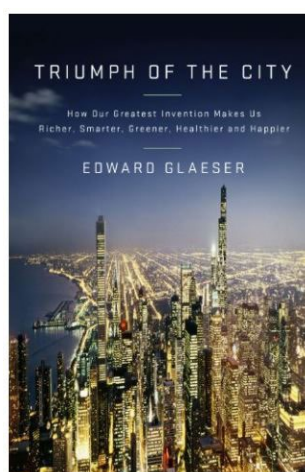
Fortetting for klima

Utviklingen mot større byggehøyder og tetthet ble videreført av *Byminister* Bård Vegar Solhjell (formelt Miljøvernminister fra 2012 til 2013 i Stolteberg II-regjeringen), som inspirert av studiereiser til Malmø, Hamburg og København, lanserte slagordet “tettere, grønnere og triveligere”. Han instruerte også fylkesmennene til å bruke mer tvang for å få kommunene til å bygge høyere og tettere. Byvekstentusiasmen var stor og i Oslo ble “100.000 nye boliger” slagordet for fremtidsbildene for Oslo 2030 og 2050, som la grunnlag for den nye kommuneplanen i 2013. Solhjell dro på turne for å spre budskapet til de andre større byene i Norge, hjulpet av blant annet tidligere statsråd Victor Norman, som framsnakket Gleasers *Triumph of the City* (2011), og siterte hans postulat om at byer ville gjøre innbyggerne både “rikere, smartere, grønnere, friskere og gladere” (som var undertittelen på bestselgeren).

I klimarapporten som ble utarbeidet for FN og The Global Commission on the Economy and Climate, der Jens Stoltenberg var medlem på grunn av sin rolle som spesialutsending for FNs generalsekretær (The Global Commission on the Economy and Climate 2014), ble byplanleggerne fremhevet som klimakrisens frontsoldater. Å styre arealbruk mot kompakte, flerfunksjonelle bystrukturer ble fremhevet som en av de viktigste virkemidlene for å redusere klimagassutslipp fra transportsektoren, og bevare natur- og kulturlandskap. Klimarapporten ledet til FNs bærekraftsmål (Høsten 2015 vedtok FNs medlemsland 17 mål for bærekraftig utvikling frem mot 2030), som implementeres i kommunenes planlegging i dag.



Høyhusutredningen til Oslo kommune hadde en delutredning III som tok for seg Bolighøyhusets kvaliteter, med en rekke eksempler fra Nederlandske byområder.



Konsensus om fortetting og urbanisering, som viktig del av løsningen på klimautfordringer, ble lagt frem i alt fra populærvitenskapelige bøker til rapporten fra internasjonale kommisjoner.



Oppsummering av fortettingens konsekvenser

Positive konsekvenser ved fortetting:

- **Miljømessige bærekraft:** tetthet kombinert med attraktive gang- og sykkelmiljøer, parkeringsrestriksjoner og kollektivtilbud reduserer transport generelt og bilbruk spesielt. Tetthet med sammensatt arealbruk kan gi energibesparelser ved integrasjon av behov mellom for eksempel bolig og næring.
- **Sosiale arenaer:** tetthet hvor bygg danner gater, torg og parker med aktive fasader, estetiske kvaliteter og varierte romforløp gir møtesteder, trygghet og sosial interaksjon.
- **Nærhet til natur:** tetthet kombinert med restriktiv arealbruk utenfor fortettingssoner sparer natur- og kulturlandskap, og gir kortere avstand til rekreasjonsarealer enn byspredning med lav tetthet og infrastruktur.
- **Mangfoldig beoergruppe:** høy tetthet kan gi grunnlag for variert tilbud av handel, service og bevertning, et spekter av treningstilbud og fysisk aktivitet, kunne romme stor grad av sosial diversitet og mangfold.

Utfordringer ved fortetting:

- **Lokalklima:** på våre breddegrader, og uten koordinering av fellesarealer i områdeplan, kan høy tetthet gi skyggefulle og lite attraktive uteområder.
- **Kontekst:** tilpasning til eksisterende bebyggelsesmønstre og bystruktur kan være utfordrende ved vesentlig høyere tetthet enn eksisterende omgivelser.
- **Prisdrivende:** høy tetthet gir høy markedspris på tomt, som leder til at utbygger må maksimere utbyggingsarealet, ofte utover tomtas tåleevne.
- **Kompetanse:** gode boliger og utearealer kombinert med høy tetthet krever høy kompetanse på formgivning, og evne til å se gode løsninger.

Dimensjoner av tetthet og hvordan tallfeste?

Dimensjoner av tetthet

Man kan drøfte boligtetthet etter tre primære spor:

Demografisk tetthet: Bruk og organisering av bebyggelsen som kan gi identisk volum og fysiske rammer ulike konsekvenser gjennom variasjon i antall boliger, og variasjon i antall beboere.

Fysisk tetthet: Bygningenes volum relatert til tomtestørrelse eller et avgrenset byområde.

Funksjonell og sosial tetthet: Mangfold av funksjoner, tilbud og aktiviteter, boligtyper og beboergrupper.

Demografisk tetthet

Demografisk tetthet beregnes ut i fra antall personer per daa (dekar), basert på gjennomsnittstall for husstandsstørrelser (eventuelt antatt husstandsstørrelse, avhengig av målgruppe). Demografisk tetthet har gjerne blitt brukt for å beskrive forskjeller i levestandard mellom ulike bydeler. Det er et forhold som har fått større oppmerksomhet siste år som forklaringsmodell for økt smittefare ved pandemier. Det er også en forutsetning for å nå bærekraftsmålene at høy fysisk tetthet ikke er et mål i seg selv, hvis leiligheter står tomme eller det bor få mennesker per bolig, vil økt tetthet ikke redusere ressurs- eller transportbruk.

Fysisk tetthet

Følgende måleenheter brukes ofte til å beskrive bygningenes volum relatert til tomtestørrelse eller et avgrenset byområde:

- Antall boliger per daa er et mål som har vært brukt i mange sammenhenger, både i analyse av eksisterende områder, og som veiledende for nye områder. Det gir en beskrivelse av tetthet som kan anvendes fra enebolig- og småhusområder til tett bybebyggelse. Ulempen er at den ikke er konsistent over tid eller mellom områder når størrelsen på boligen endrer seg vesentlig (Husbankens anbefaling i en veileder fra 1985 for en to-roms bolig for 1-2 personer gav et bruksareal på ca 60 m², mens det i dag er mulig å komme under 40 m² — som da også blir målet for mange utbyggere).
- Prosent BYA Prosent bebygd areal = $(BYA/tomteareal) \times 100$: definerer hvor stor andel av tomten er dekket av bygget opptar. Et begrep som i første rekke anvendes

i bestemmelser for småhusområder, kombinert med høydebegrensninger på volum.

- Prosent BRA Prosent bruksareal = $BRA/tomteareal \times 100$: beskriver hvor stor prosentandel av tomten som samlet BRA (innenfor yttervegg, med fellesarealer som heis, trapperom mm) i bebyggelsen utgjør. Prosent bruksareal fastsetter forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomten. Prosent bruksareal angir en øvre grense for summen av det bruksareal som kan oppføres på tomten i forhold til tomtearealet. Det kan anvendes for å styre utnyttelsen innenfor en tomt, og for å angi en veiledende områdeutnyttelse hvor metoden og begrepet anvendes for et nærmere definert område med flere tomter, og inkluderer gater, plasser og parker.
- U-Grad (Utnyttingsgrad i reguleringsplaner fra før 1987): Utnyttelsesgraden (før 1987) er forholdet mellom bruksarealet (BRA) for bebyggelsen på en tomt, og tomtearealet pluss eventuelle tilstøtende arealer som regulerte friområder, avkjørsel, veg, vann og elv. Man regner med halvparten av de tilstøtende arealene langs tomtegrensen, men maksimalt 10 meter. U-graden illustrerer godt tettheten på områdenivå, fordi den opererer med brutto tomteareal, som innbefatter veiareal og annet offentlig areal.
- Minste felles uteoppholdsareal (MUA eller MFUA) er et begrep som beskriver et minimumsareal som skal være fellesareal for alle beboerne, og som omfatter den ubebygde delen av tomten som ikke er avsatt til trafikkareal. Restareal og areal avsatt til fellesfunksjoner som avfallshåndtering, sykkelstativ og lignende er ikke egnet til opphold, og medregnes derfor ikke. Areal til private uteplasser medregnes heller ikke. Det blir som planredskap ofte detaljert med krav til opparbeidelse til lek, et minimum av solinnfall over døgnet, en andel som skal være på bakkeplan o.l.

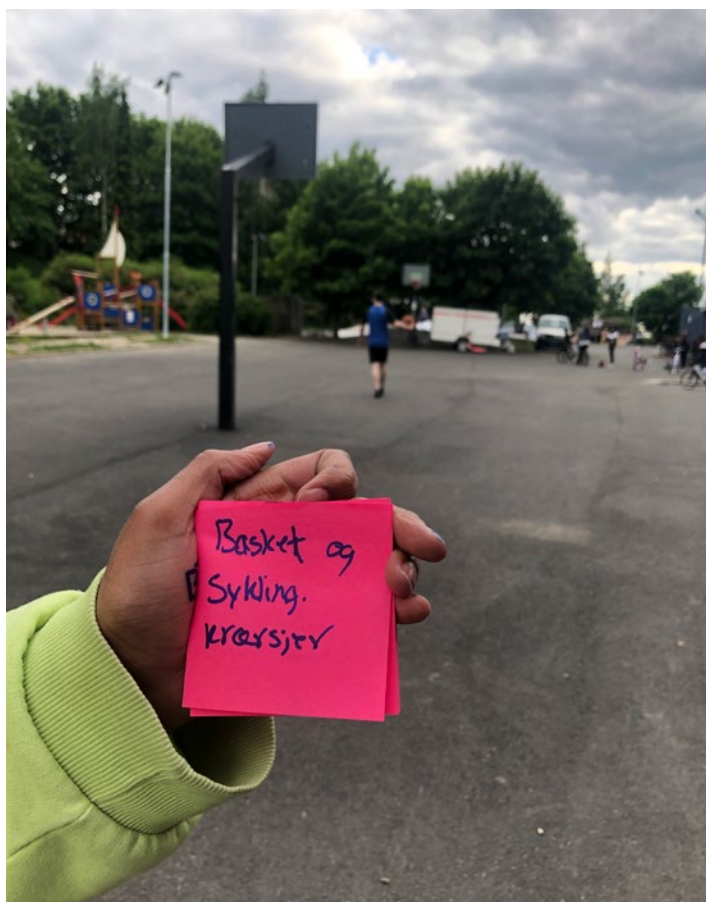
Det finnes mange ulike prinsipper for å beskrive den fysiske tettheten, og det er de samme begrepene som gjerne brukes for å styre utnyttelse og utbygging av et område. Beregning av tetthet innenfor et tomteområde sett i sammenheng med høydebegrensninger, gir en viss indikasjon på hvilke utfordringer det vil være å skape et godt bomiljø, men er lite egnet utover en diskusjon om selve tomstens utnyttelse. Det er ikke nødvendigvis et redskap som gir rom for å se flere tomter og bymessige kvaliteter som parker, torg og plasser i sammenheng med utnyttelsen av en enkelt tomt eller kvartal. For å trekke erfaringer fra tettheten i gode, urbane og attraktive bydeler, er det blant annet i Oslo utviklet kunnskap om områdetetthet, hvor man kalkulerer uteområder og arealer for et helt nabolag eller bydel, for å komme frem til tall som kan overføres til nye, større områdeplaner eller mindre planer i et eksisterende miljø. Områdetetthet

er eksemplifisert med to typiske historiske byområder, Grünerløkka og Marienlyst/Majorstua, på henholdsvis 100 % BRA og 125 % BRA. Dette kan brukes som utgangspunkt for å drøfte områdetetthet i nye områder ut fra for eksempel grad av sentralitet, knutepunkt og så videre, og vil gi rom for å utvikle planer der høy tetthet i byggeområdene (for eksempel kvartaler) kompenseres av avsatte arealer til park og byrom.

Tilsvarende kan en MUFA-størrelse sikre en viss flate til hver bolig, men den må suppleres med andre kvalitetskriterier for at kvaliteter i uteområder og grøntstruktur sikres for et større område. I et større utviklingsområde vil det for eksempel være ønskelig med bymessig konsentrasjon i enkelte områder, som med et høyt MUA-tall ville vært vanskelig, men kunne blitt oppnådd ved å samle deler av MUA-arealet i større parker.

Funksjonell og sosial tetthet

Å tallfeste urbane kvaliteter og sosiale behov — det immaterielle — kan være en vanskelig øvelse, som i større grad krever kvalitative måleenheter. Gjennom deltagende observasjon og andre kvalitative metoder er det mulig å se på hvordan mangfoldet av funksjoner, tilbud og aktiviteter, boligtyper og beboergrupper oppleves for mennesker på stedet, og det er mulig å forstå hva som skjer og hvorfor det skjer, samt hva det gjør med narrative og praksiser på stedet. Studiene av funksjonell og sosial tetthet kan suppleres med kvantitative studier av demografien på stedet, gjennom statistikk om de som bor på stedet (alder, utdanning, inntekt, fødeland og så videre). Gjennom vektlegging av sosiokulturelle aspekter i undersøkelser og utvikling av steder, vil det i større grad være mulig å ta høyde for viktige aspekter av funksjonell og sosial tetthet.



Funksjonell og sosial tetthet kan måles kvalitativt. Bildet viser et eksempel på dette, fra Byantropologenes vandrende fokusgruppe med lokale ungdommer i Torshovparken i Oslo, på oppdrag for Bydel Sagene.
Foto: Catharina Sletner.

Typologi og tetthet

I prinsippet kan både tett-lav bebyggelse, kvartalsbebyggelse, punkthus og lameller gi høy tetthet. I ekstreme varianter, som arabiske medinaer eller engelske back-to-back rekkehusområder, kan tett-lav strukturer gi høy tetthet. Tilsvarende har man sett at noen eiendomsspekulanter uten begrensninger har bygget kvartaler med svært høy tetthet, som for eksempel i Gamlebyen i Oslo før eiendomskrakket. I praksis vil tett-lav løsninger gjerne være begrenset av blant annet etasjeantall og kjøreatkomst. For kvartalsmønsteret vil kommuners krav til sollys på felles og privat uteoppholdsareal begrense mulighetene med å bygge tradisjonelle bykvartaler, med mindre byggehøydene er lave og kvartalsutstrekningen stor. Vurderingen som ble gjennomført for reguleringen av Barcode i Bjørvika i Oslo viste at kvartalenes størrelse etter Plan- og bygningsetaten i Oslo Kommune sin vurdering, måtte økes vesentlig dersom dimensjonene på kvartalene skulle videreføre den historiske bystrukturen, samtidig som utnyttelsen skulle være høy. For lameller og tårnbebyggelse eksisterer det i prinsippet ingen slike begrensninger for høydene, men for eksempel krav til minste felles uteområde kan begrense hvilken tetthet man oppnår på en tomt.

Innenfor kjente typologier kan det gis noen erfaringstall som viser hvilken tetthet de ulike kategoriene kjennetegnes av historisk (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 1998:44). De mest vanlige områdetypene i norske byer og tettsteder, gruppert etter tetthet er:

- 1800-talls murby, kvartalsbebyggelse 3-5 etasjer, $U=$ ca. 1,0-2,0
- Høye frittliggende blokker, punkthus og skivehus (typisk 50-60-talls drabantbybebyggelse opp mot 10 etg), $U=0,8-1,5$
- Storgårdskvartaler, komplette anlegg med felles kvartalsrom, $U= 0,5-1,0$
- Frittliggende blokkbebyggelse, 3-4 etasjer, $U=$ ca. 0,5
- Treby, sammenhengende bebyggelse, 1-3 etasjer, $U= 0,3-0,5$
- Hageby, mur- eller trebebyggelse 1-3 etasjer, komplette anlegg, $U= 0,2-0,4$
- Tett småhusbebyggelse, 1-2 etasjer. $U= 0,2-0,4$
- Villaområder med små tomter, mindre enn 1 daa, $U=$ ca. 0,1-0,2



Storgårdskvartaler Torshov, H. Hals 1925. Typisk tetthet $U= 0,5-1,0$.
Foto: Tore Sætre 2018, Wikipedia Creative Commons.

Urban Task Force (1999) og modernisme-kritiske miljøer som New Urbanism-bevegelsen, med Prince Charles i England og Peter Olsen i Norge som frontfigurer, var med på å fremheve den tradisjonelle europeiske kvartalsstrukturen. Denne gikk i hovedsak ut på å ta i bruk den tradisjonelle europeiske bystrukturen med kvartalet, og medium høye bygg på 3-5 etasjer. De hevdet at det kunne oppnås like stor tetthet enten det var høyhustårn, tett-lav- eller kvartalsbebyggelse. Kvartalsbebyggelsen og medium rise ble foretrukne valg for å skape gate- og byrom, og skjermede gårdsrom.

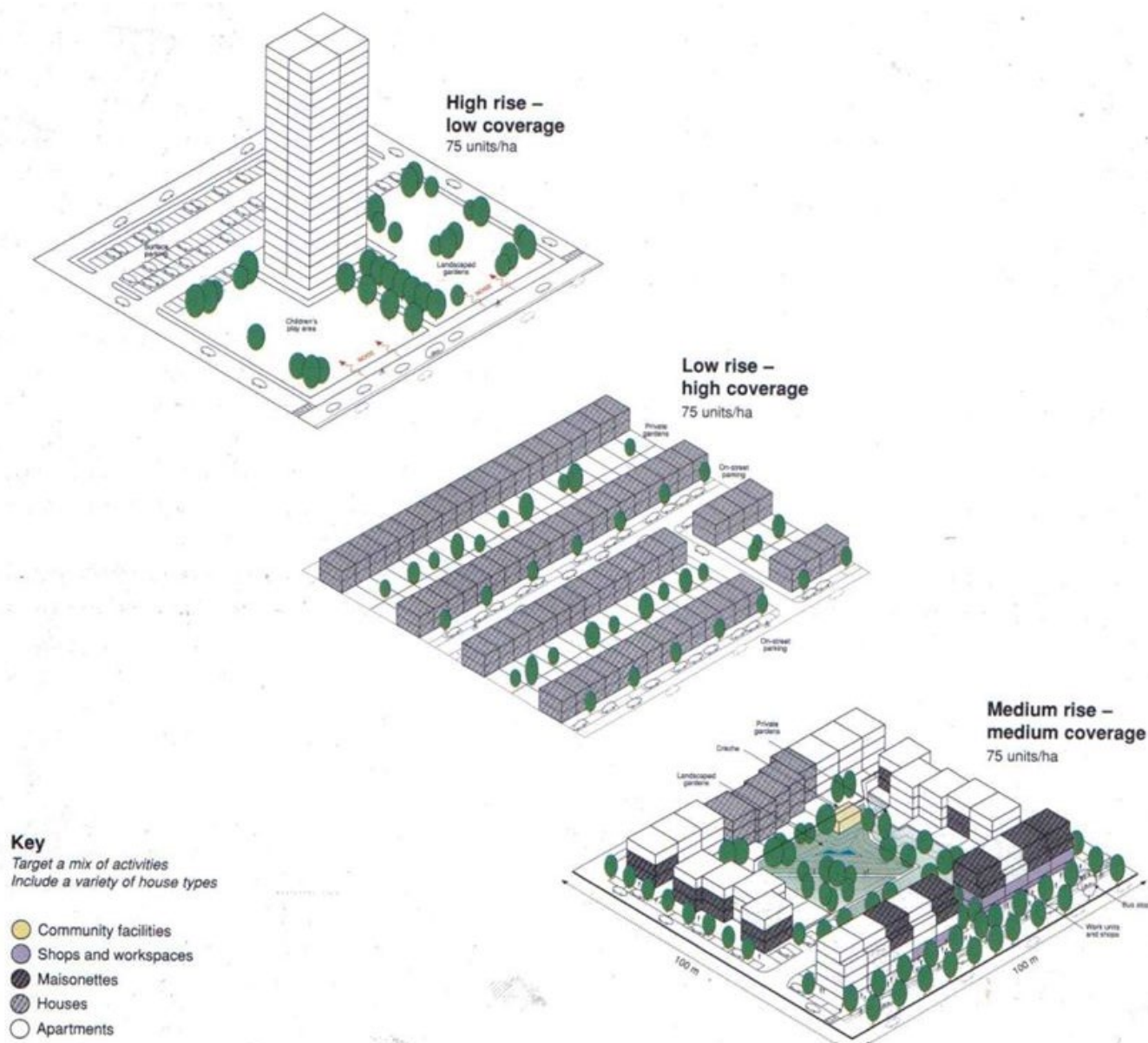


Diagram fra *Towards an Urban Renaissance*, som viser fotavtrykket som må til for å oppnå samme tetthet med ulike tilnærminger på typologi

HØY TETTHET I NORSK KONTEKST DIMENSJONER AV TETTHET

Utfordringene ved å realisere kvartalsmodellen blir knyttet til statlige og kommunale bestemmelser for bokvalitet. I realiteten er det ønsker fra utbyggere og politikere om vesentlig høyere utnyttelse, noe som gjerne fører til at det velges lamell eller tårnbebyggelse. Når kvartalsbebyggelse velges i tette sentrumsområder er gjerne både randbebyggelsen høyere enn tradisjonelt, ofte opp i 8-12 etasjer, og det anlegges i tillegg gjerne bebyggelse inne i selve kvartalet.



Meierikvartalet Lillestrøm, hvor det kombineres 8 til 12 etasjes bebyggelse langs kvartalets yttergrense mot gate og jernbane, med 3 tårn på 15 til 19 etasjer inne i kvartalet. Sammen med næringsdel som utgjør 1/3 av kvartalet, ligger utnyttelsen på over 400 %-BRA. Anslag beregnet ut fra m² BRA over bakken dividert med tomtearealet. Illustrasjon DARK arkitekter / Breidablikk eiendom

Hvor høy tetthet er ønskelig?

Tetthet lar seg regne ut etter ulike prinsipper, og kan slik sett gjøre det mulig å sammenligne ulike boligområder og løsninger. Det gjør det også mulig å definere objektive og likeartede rammer for ulike områder. I realiteten vil like stor utnyttelse og tetthet kunne ha svært ulike konsekvenser ut fra hvilke historisk, kulturell og fysisk kontekst den inngår i. I en urban situasjon vil negative konsekvenser ved høy tetthet kunne kompenseres av eksisterende romlige sammenhenger og lokale kvaliteter. I en annen situasjon hvor slike kvaliteter er fraværende, og bebyggelsen i seg selv ikke makter å utnytte tettheten til å skape romlige eller funksjonelle kvaliteter, vil høy tetthet kunne gi kun negative konsekvenser for beboere og omgivelser, men fortsatt være lønnsom for utbyggere.

Vurdering av tetthet burde være forankret i lokale problemstillinger og utfordringer:

- Hva kan fortetting bidra til (lokalt)?
- Hva kan være negative effekter (lokalt)?

Hvor høy fysisk tetthet som er ønskelig, er avhengig av kontekst, altså hva slags omgivelser og samfunnsmessige rammer som er gitt:

- Økonomisk bærekraft: transformasjonskostnader, tomtekostnad, utviklingskostnader, prosjektering og byggekostnader skal fordeles på et antall m² og boliger.
- Boligtypologi og bystruktur: de ulike organisasjonsformene karré, lamell, tårn med flere, har ulike begrensninger for høyder og tetthet relatert til tomtestørrelse.
- Omgivelser: tilpasning til eksisterende bymiljøer, bylandskap og kulturminneverdier.
- Transportsystem: tilgang til infrastruktur og bærekraftig mobilitet.
- Kulturell og sosial aksept: tetthet organisert og løst innenfor beboeres forventninger til bo- og livskvalitet.

Graden av ønsket fysisk tetthet er avhengig av kvalitet:

- Kvalitet på selve boligene, arkitektoniske løsninger som utnytter kvalitetene som er tilgjengelige, dagslys, utsyn, vegetasjon, skjerming, takhøyde med mer til å skape romlige og estetiske verdier.
- Kvalitet i boligens private og felles uteområder for estetiske og visuelle kvaliteter, muligheter for opphold, lek, tilgang til dagslys og sol.
- Kvaliteter og tilbud i nærområder med høy tetthet.

Hvordan bestemme hva som er riktig og/eller for høy tetthet?

Forventningene til hva som er en god bolig varierer relatert til kultur, samfunnsutvikling og økonomi. Storfamiliehusholdninger kan for eksempel ha et ønske om store boliger med separat kjøkken og store soverom for flere barn. Samtidig øker behovet for en-persons husstander blant befolkningen, og ønsket om å kunne eie sin egen bolig er fortsatt stor. Høye kostnader på boliger, og bylivets attraktivitet har både gitt aksept for små boliger og deleløsninger. Samtidig har pandemien endret holdninger til hvilke behov og funksjoner boligen skal oppfylle. Delt kjøkken og stue, og minimum-størrelse på soverom er ikke nødvendigvis like attraktivt når boligen også skal brukes som kontor.

Det er mulig å vurdere tetthet på bakgrunn av erfaringer, andre boligområder eller nabolag, kriterier for dagslys med mer, men konkrete rammer i form av maksimal tomteutnyttelse (%BRA, BYA + høyder el tilsv) vil ikke alene kunne gi forutsigbar bokvalitet. Mer detaljerte føringer, for eksempel krav til MFUA og sol vil kunne gi større sikkerhet for minimumskvalitet. Når utnyttelsen skal være høy, og gjerne høyere enn tradisjonelle, kjente modeller, vil slike generelle bestemmelser gitt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, ikke være tilstrekkelig. Det bør derfor i større grad etableres kommuneplaner og veiledere hvor kvalitetskrav kan illustreres og forklares, samtidig som man etablerer rutiner for dialog og prosess hvor kommunen kan være rådgiver overfor utbygger og påvirke prosjektene når det gjelder skala, tilpasning til omgivelsene og kvalitet.

BOKKVALITET

HVA ER GOD BOKKVALITET?

Hva er god bokkvalitet?

Boliger og boligområder er ikke bare fysiske byggverk og arkitektoniske tolkninger av et program, men også et uttrykk for vår kultur og samfunnets verdier. Boligene våre er hjemmene våre, der vi opplever betydningsfulle øyeblikk i våre liv og feirer ritualer som markerer overganger i våre sosiale verdener (Pink m.fl. 2017). Det er også i våre hjem at vi lever ut både de intime og mest hverdagslige delene av livene våre. (ibid.) Samtidig er hjemmene våre en del av et større nabolag, steder som menneskene som bor der er knyttet til og har tildelt en mening (jamfør Agnew 1987). Fysiske rom og sosiale steder spiller en betydelig rolle, ikke bare som et bakteppe for menneskelige interaksjoner, men som aktører i våre liv. Ettersom boliger griper så direkte inn i folks liv, nabolag og byutvikling, er det et samfunnsansvar å sikre at de boligene som bygges bidrar til å utvikle samfunn og kultur i en ønsket retning. Staten har et ansvar for overordnede politiske føringer og for å fastsette lover og forskrifter, mens fylkeskommunene og kommunene skal følge opp føringene ved bruk av tilgjengelige planverktøy og gjennom oppfølging, samarbeid med og veiledning av de ulike aktørene i boligsektoren.

I siste runde er utbyggingen i vår tid likevel overlatt til markedet og private aktører. Samfunnsansvaret må derfor ivaretas gjennom normer og regler som sikrer en hensiktsmessig kvalitet på byggeriet. Hvilke aspekter ved boligen og bomiljøet som skal styrkes, er i stor grad en følge av hva som defineres som bokkvalitet. Når det er økende forventning fra både offentlige myndigheter og utbyggere til høyere og tettere boligutbygging, blir det mer krevende for arkitekter og planleggere å finne løsninger som sikrer bokkvalitet. Samtidig reduseres antall temaer og forhold som statlige normer styrer, eksempelvis er det i dag i hovedsak krav til universell utforming, som definerer en minste størrelse på boligene. En debatt og bevisstgjøring om hva bokkvalitet innebærer i vår tid, vil være nyttig for kommunal saksbehandling og dialog med utbyggere og arkitekter.

En forutsetning for å sikre økt kvalitet på våre boligomgivelser er en åpen, offentlig debatt om hvordan vi som samfunn definerer bokkvalitet. Et av målene med denne rapporten er å være et bidrag i denne debatten. Det gjør vi først og fremst gjennom å presentere utvalgte boligprosjekter som vi mener representerer kvaliteter som svarer på både enkeltmenneskers, nabolagenes og samfunnets behov. Erkjennelsen av at bokkvalitet er et begrep som må vurderes ut fra kulturell kontekst, tid, omgivelser og ressurser, medfører at det i mindre grad er formålstjenlig å søke allmenngyldige normer og standarder.

“Det er ikke helt lett å trekke virkelighet ut av et abstrakt begrep som ‘kvalitet’. Jo mer man tenker på det rene begrepet, desto tommere blir man i hodet” (Berg Eriksen 1989:13). Som sitatet over illustrerer er kvalitet et vrient begrep å definere. Samtidig kan vi slå fast at det er “utvetydig verdiladet og betegner noe som i seg selv er attraktivt” (Berkaak 2016).

I følge Norsk standard betegner kvalitet “i hvilken grad en samling av iboende egenskaper oppfyller behov eller forventning som er angitt, vanligvis underforstått eller obligatorisk” (Norsk standard ISO 9000:2015). Utfordringen med denne definisjonen er at den ikke nødvendigvis egner seg for diskusjoner av komplekse fenomener, som for eksempel bygde omgivelser som omfatter både målbare og ikke-målbare egenskaper, hvor behov og forventninger er i stadig endring.

Idéhistorikeren Trond Berg Eriksen slår fast at kvalitetsbegrepet har gjennomgått det han kaller en *kulturelt motivert metamorfose* (Berg Eriksen 1989:14), fra at kvalitet var forstått som en egenskap ved gjenstanden selv, til i dag å være en egenskap ved forestillingen om gjenstanden.

“En håndfast egenskap, ikke noe som kan måles, veies og defineres en gang for alle, men noe som er vevd inn i et mønster av forbruksvarer og forestillinger, inn i hele den omfattende sosiale sirkulasjonen av tegn. Derfor er kvalitet noe som ikke kan vurderes uten kunnskaper om samfunnet eller skapes uten innsikt i brukernes hemmelige drømmer.”
(Berg Eriksen, 1989:16)

Slik forstått er kvalitet ikke: Vi er nødt til å se på mer enn materialitet og arkitektur, nemlig de sosiale aspektene av kvalitet. Selv om oppfatningen av kvalitet ikke er gitt en gang for alle, og selv om den innebærer en viss grad av skjønnsmessig og subjektiv vurdering, klarer vi som samfunn likevel stort sett å bli enige om noen felles normer for kvalitet på ulike felt. Når det gjelder arkitektur snakker vi gjerne om varige kvaliteter, det betyr jo underforstått at det finnes noe som er mer grunnleggende (stabil) enn noe annet. Det vil ikke si det samme som at kvalitetsnormer er universelle eller evige, de påvirkes av kontekst og endrer seg over tid. Likevel vil vi hevde at svaret på hva som er god kvalitet ikke er fullstendig flytende. De fleste er enige om at det finnes forskjeller mellom god og dårlig kvalitet.

Historisk tilbakeblikk

Hva som har vært regnet som gode boliger, og hvilke temaer som har stått sentralt i debatten om bokkvalitet, har endret seg i takt med samfunnsutviklingen. Mye har skjedd fra Eilert Sundts studier av byggeskikken i Norge midt på 1800-tallet (Sundt 1862) via filantropiske bevegelser og arbeidarrørsla har samfunnsutvikling og velstand vært tett koblet til arbeidet for bedre boliger for allmennheten.

Arkitekten og boligforskeren Guttu har i sin forskning (2002; 2003) sett spesielt på hvordan fagfolks oppfatninger av en god bolig endret seg i løpet av siste halvdel av 1900-tallet i takt med grunnleggende samfunnsendringer. Han viser at det har vært en gjennomgående tendens i denne perioden til å se boligen som del av en stadig større kontekst: *Fra familielivet i den enkelte leiligheten i etterkrigsperioden til bomiljøet på 70-tallet og bylivet på 80- og 90-tallet* (Guttu 2002:2). Han viser også hvordan fokuset har endret seg fra en tro på en universell løsning som svar på den store boligetterpørselen etter krigen, til å vektlegge individets behov for å påvirke egne omgivelser, for kulturminnevern og stedstilhørighet, og for å legge til rette for gode nabolagsfellesskap. Husbanken spilte en betydelig rolle som kvalitetssikrer av nye boliger de første tiårene etter krigen. Gjennom sine retningslinjer for lån, som innebar både en minimums- og en maksimumsstandard påvirket Husbanken i stor grad norsk byggeskikk i denne perioden. Normene tok imidlertid i stor grad utgangspunkt i gjennomsnittshusholdningen (mor, far og barn), og oftest i suburbane omgivelser med rikelig tilgang på rekreasjonsområder, lys og luft. Husbanken og den norske boligpolitiske modellen de første tiårene etter krigen⁶, sikret grunnleggende kvaliteter og bidro til en generell økning i boligstandarden. Samtidig førte den til en form for uniformering av boligløsninger som etterhvert ble utfordret.

1980-tallet markerte et viktig skille i norsk boligplanlegging. Dereguleringen av boligmarkedet førte til voldsom prisvekst fram til 1988-89, deretter fikk vi et krakk og prisnedgang som varte til godt utpå 1990-tallet. Parallelt med dette ble forbudet mot ettromsleiligheter, som var innført på 70-tallet, opphevet, og Husbankens minimumsnormen ble avskaffet (for å bli midlertidig gjeninnført på 90-tallet). Samtidig med en fortsatt stor vekst i eneboligbyggingen i randkommunene rundt de store byene, fikk vi på 1980-tallet et økende fokus på å vitalisere og oppgradere sentrum. Stadig flere, både unge og eldre, lot seg friste av bylivets muligheter og kvaliteter: Dermed hadde man også brutt med den århundregamle tesen om høy tetthet som uforenlig med *den gode boligen* (Guttu 2002:12). Byfornyelsen var en av de viktige oppgavene i denne perioden. Sentrumsnære nedlagte industriområder ble transformert til bolig, og eiendomsutviklere kom på banen som sentrale aktører i byutviklingen, mens det offentlige fikk en gradvis mindre aktiv rolle. Samtidig førte Brundtland-rapporten *Vår felles framtid* (Verdenskommisjonen for miljø og utvikling 1987) til at bærekraftig utvikling ble et sentralt tema. Dermed ble også kompakte byer med sentralt beliggende boliger med høy grad av tetthet også en nødvendighet, og fokuset på fortetting ble i økende grad en del av nasjonale og kommunale planstrategier.

⁶ Den norske modellen var kjennetegnet av en tredeling av ansvaret for boligutviklingen mellom staten (gjennom Husbanken), kommunene (gjennom en aktiv tomtepolitikk) og private aktører (der boligkooperasjonen spilte en viktig rolle).



Gråbeinkvartalet på Tøyen i Oslo, opprinnelig bygget rundt 1890, ble oppgradert gjennom byfornyelse på 1980-tallet med blant annet nye bad, balkonger, sammenslåing av leiligheter og sanering av bakgårdsbebyggelsen. Foto: Eli Støa

Perspektiver på bokkvalitet

Det er gjort mange forsøk på å definere hva bokkvalitet er. I følge Guttu (2003) er bokkvaliteter egenskaper ved det å bo, som tillegges verdi. Den svenske forskeren Jan Eriksson (1993) bruker også begrepet verdier heller enn kvaliteter i sin bok *Bostadens värden*, der han slår fast at det overordnede målet for boligarkitekturen er å "åstadkomme friska, glada och lyckliga människor" (ibid.:59). For å kunne gjøre det, må omgivelsene i følge Eriksson inneha estetiske, symbolske og praktiske verdier for de som bor der.

Et sentralt moment når vi diskuterer bokkvalitet, og bakgrunnen for at vi i denne studien kombinerer arkitektfaglige og antropologiske perspektiver, er at kvalitet ikke bare handler om egenskaper ved objektet - i dette tilfellet boligene - men også om det som skjer i møtet mellom de fysiske omgivelsene og menneskene som bruker omgivelsene. Det er derfor to perspektiver på kvalitet som bør tas i betraktning når vi snakker om bokkvalitet, et analytisk og et normativt perspektiv.

I denne rapporten kombinerer vi begge perspektiver. Utvalget av eksempler og vurderingen av dem er i stor grad gjort på basis av arkitektfaglig skjønn. Samtidig har vi gjennom antropologiske metoder innhentet et bredt materiale fra ulike grupper som er berørt av prosjektene, slik at vi kan supplere og nyansere de skjønnsmessige vurderingene med kunnskap om hvordan omgivelsene erfares og oppleves.

Perspektiver på bokkvalitet

- **Analytisk:** I det analytiske perspektivet sees kvalitet som et dynamisk fenomen som skapes i samspillet mellom mennesker og deres materielle omgivelser. Denne forståelsen av kvalitet krever kunnskap om samfunnet, boligsektoren, beboernes situasjon, deres rammebetingelser, historisk og samfunnsmessig kontekst og så videre.
- **Normativt:** Det normative perspektivet innebærer at kvalitet sees som en iboende egenskap ved bygget eller omgivelsene. Her innebærer forståelsen av kvalitet at det er forskjell på god og dårlig kvalitet, og vurderingen av kvalitet baseres på (faglig) skjønn.



Beboerundersøkelse gjennomført av Byantropologene på Strømsø i Drammen kommune, er et eksempel på hvordan det kan jobbes med analytisk bokkvalitet. Foto: Katja Bratseth.

Vurderinger av bokkvalitet

Når vi snakker om kvalitet i boliger og arkitektoniske omgivelser handler det mer enn noe annet om helheten. Et helhetsperspektiv kan likevel bli litt uhåndterlig dersom man snakker om alt på en gang. Det kan derfor være hensiktsmessig å dele kvalitetsbegrepet inn i ulike dimensjoner. Innenfor arkitektfaget refereres det ofte til Vitruvius (ca 80-15 f.Kr) sine tre arkitekturdimensjoner: Venustas (det vakre), utilitas (det nyttige) og firmitas (det solide) som har fulgt oss i mer enn 2000 år (Gwilt 1874). De er fortsatt gyldige, men i dag vil likevel mange mene at de er begrensede når vi snakker om arkitektonisk kvalitet, og kanskje spesielt bokkvalitet. Flere har lagt til aspekter som i større grad berører de relasjonelle dimensjonene nevnt over. En av disse er antropologen Odd Are Berkaak (2016), som også nevner mening, virkning og affekt som vesentlige dimensjoner ved forståelsen av kvalitet. Anvendt på arkitektur og boliger innebærer det hva bygningen kommuniserer, hva bygningen gjør og hvordan den oppleves, det vil si hvilke følelsesmessige reaksjoner bygningen eller omgivelsene trigger. Mens Vitruvius' tre dimensjoner tilhører de iboende egenskapene ved omgivelsene (de normative), peker Berkaak på den kvaliteten som skapes i samspillet mellom mennesker og omgivelsene (de analytiske).



Dagslys, utsyn, vegetasjon og muligheten til å få sol inn er vesentlige bokkvaliteter.
Foto: Kari Eline Strandjord

Hva gjør boligomgivelsene?

I diskusjonen av kvaliteten på de ni boligprosjektene som er undersøkt i dette arbeidet, har vi særlig fokus på hva arkitekturen og omgivelsene gjør, altså hvilken virkning de har på oss som bruker dem eller på andre måter forholder oss til dem. Virkningen er påvirket av de faktiske egenskapene omgivelsene har, men også av våre forventninger, av vår livssituasjon, behov og muligheter, og av samspillet mellom boligene med byen rundt og med samfunnet for øvrig.

Og for å gjøre spørsmålet om hva som er bokkvalitet enda litt mer håndterlig, prøver vi å si noe om hvem boligene og boligomgivelsene skal være gode for: *Bokkvalitet for hvem?* Eller kanskje heller: *Hvilke utfordringer kan boligomgivelsene ha innvirkning på, for samfunnet som helhet og/eller for enkeltmennesker?*

Hvert av punktene (i boksen til høyre) refererer til ulike utfordringer vi står overfor, både som samfunn og som enkeltmennesker. Det kan være alt fra klimatrussel, folkehelseutfordringer og sosialt utenforskap til enkeltmenneskers behov for privatliv, mening, fellesskap og et velfungerende hverdagsliv.

Boligutbygging med høy tetthet og innenfor eksisterende byggesoner kan være et godt utgangspunkt for å svare på noen av de største utfordringene i vår tid - klimatrussel, sosial eksklusjon og tilhørighet. Dette krever dog en forståelse for at integrasjon av høy tetthet i eksisterende områder også tar hensyn til de miljømessige og sosiale utfordringene.

De ni boligeksemplene i denne rapporten viser ulike måter transformasjon og fortetting kan tilføre verdier til eksisterende nabolag, og skape en meningsfull sammenheng som de individuelle boligene kan inngå i. Når vi diskuterer boligens kvaliteter må vi i større grad være åpne for at behov kan tilfredsstilles utenfor den private bolig. Gjesterommet kan for eksempel leies, hjemmekontoret kan være felles, og balkongen kan være takterrasse, slik at vi kan både være areal- og ressurseffektive, samtidig som vi skaper rammer for sosialt liv og samhold.

Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

- Samspill med omgivelsene
- Nærmiljøkvaliteter — Levende, varierte og stabile bomiljø
- Sosialt inkluderende
- Tilgjengelighet
- Endringsdyktighet
- Ressursbruk og miljøadferd

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

- Praktisk: beboernes hverdagsliv
- Psykologisk: beboernes livskvalitet og mental helse
- Symbolsk: beboernes identitet og selvfølelse
- Sosialt: mulighetene for å være alene og for å ha kontakt med andre innenfor og utenfor hjemmet

Virkemidler i stat, fylke og kommune

Planlegging er viktig når vi skal utvikle et samfunn som tar vare på viktige felles verdier og grunnleggende levevilkår for ulike grupper i samfunnet.⁷ Planlegging skal fremme en bærekraftig utvikling, og planprosessene skal skje på en åpen måte, med innsyn og medvirkning. Kommunal- og moderniseringsdepartementet er øverste planmyndighet. Nasjonale forventninger blir gitt ut hvert fjerde år, og beskriver regjeringens forventninger til regional og kommunal planlegging. Sammen med statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser og statlige arealplaner gir dette føringer for samfunns- og arealplanleggingen. Mange planspørsmål berører forhold ut over den enkelte kommune, og det er fylkeskommunen som er regional planmyndighet. På det regionale planområdet er de sentrale verktøyene regional planstrategi, regional plan, interkommunalt plansamarbeid og regionalt planforum. Kommunen er lokal planmyndighet. Kommunene har ansvar for å utarbeide en kommuneplan med samfunnsdel og arealdel, og for å lage en kommunal planstrategi. I tillegg skal kommunene sørge for at det utarbeides reguleringsplaner i form av områderegulering eller detaljregulering.

De ulike myndighetsnivåene kan enes med ulike ståsteder. Statlige og regionale nivå har målkrav om høy tetthet, i likhet med eiendomsutviklere, mens kommunene ofte kan se behov for lavere tetthet av hensyn til identitet, tradisjon, omgivelser og teser om høy bokvalitet. De noe motsetningsfylte visjonene for arealbruk og byutvikling reflekteres i virkemidler og redskap som er utviklet, og som beskrives i det etterfølgende.



Illustrasjon fra Byantropologene som viser et eksempel på hvordan det kan jobbes med medvirkning i planprosesser i by- og stedsutvikling.

⁷ Fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet sin nettside planlegging.no

Nasjonale føringer

De nasjonale føringene som påvirker planlegging og prosjektering av boligområder og boliger, finner vi på ulike felt: Plan- og bygningsloven, byggt teknisk forskrift, rikspolitiske retningslinjer og ulike veiledere. I tillegg spiller Husbanken en rolle, om en langt mer beskjeden enn tidligere, da de stod for finansieringen av en stor del av boligproduksjonen, og stilte mange og detaljerte krav til boligens planløsning og standard. I dag er Husbankens rolle å styrke kommunenes forutsetninger for å hjelpe vanskeligstilte på boligmarkedet (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014b). Husbanken har ansvaret for økonomiske virkemidler som bostøtte, tilskudd til etablering, startlån, tilskudd og lån til utleieboliger, tilskudd til tilpasning og boligsosial kompetansetilskudd.⁸

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030, og i 2015 ble 2030-agendaen med de 17 bærekraftsmålene vedtatt av alle FNs medlemsland. I 2016 ble statsminister Erna Solberg utnevnt til å lede FNs pådrivergruppe for bærekraftsmålene. 2030-agendaen (FN 2015) med bærekraftsmålene utgjør i dag den politiske overbygningen for Solberg-regjeringens arbeid nasjonalt og internasjonalt. For hvert av de 17 målene er det et departement som er ansvarlig for koordinering av oppfølgingen. Kommunal- og moderniseringsdepartementet er ansvarlige for mål 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn, som omhandler hvordan byer og bosettinger skal gjøres inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019-2020:266). I 2030-agendaen påpekes den globale trenden med rask urbanisering, og utfordringene ved at byene står for 75% av klimagassutslipp (med 50% av befolkningen), men fremhever også de positive sider ved denne utviklingen "Byene fungerer som smeltedigler fulle av ideer, handel, kultur, vitenskap og sosial samhandling". Det er delmål om "bærekraftig urbanisering" og tilgang til "tilfredsstillende og trygge boliger... til en overkommelig pris". Det som framheves som spesielt relevant i norsk kontekst er: "Det Norge må jobbe med framover er blant annet god nok infrastruktur inn til de byene som vokser, og sørge for at flere har råd til å bo i byer. De må også jobbe med luftkvalitet og grøntområder".

"Det handler om hvordan vi utformer bybildet for å optimalisere hverdagen for de som bor der, med plassering av grønne lunger, muliggjøre fysisk aktivitet, og utvikle sunne boligområder."⁹
(Tor Arne Alseth, regionleder, Nord-Midt FN-sambandet.)

⁸ Se Husbankens nettside veiviseren.no mer detaljert innsikt i Husbankens virkemidler.

⁹ I intervju gjennomført av Morten Risberg for nettsiden [Fremtidens by av Mediaplanet](http://Fremtidens.by.av.Mediaplanet)

Plan- og bygningsloven (Pbl.)

Pbl. inneholder bestemmelser om bruk og vern av arealer. Det er i første rekke kommunene som gjennom planleggingen setter rammer for utforming av det fysiske miljøet og sikrer kvalitet og muligheter for bygging og vern ut fra egenart og lokale forutsetninger. Kommunene må i sin planlegging ivareta nasjonale retningslinjer og mål, og sikre at viktige nasjonale og regionale hensyn blir ivaretatt (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014a). Pbl. gir kommunene selv mulighet til å ta stilling til hvor detaljert arealplanene skal utformes. Detaljeringsgrad og hvilke bindinger en velger har betydning for hva en kan styre i senere enkeltsaker (ibid.).

Pbl. har en plandel og en byggesaksdel. Pbl. styrer primært krav til hvordan kommunene styrer arealplanlegging, og hvilke regler som gjelder for behandling av byggesaker. Den stiller også enkelte materielle krav til byggverk, og gir hjemmel til TEK (Byggteknisk forskrift), som inneholder ytterligere krav. Pbl. er en såkalt JA-lov. Utgangspunktet er at du skal få tillatelse til tiltaket med mindre tiltaket strider mot bestemmelser i eller gitt i medhold av lov.

Relevante bestemmelser i Pbl. som berører bokkvalitet er blant annet § 28-7:

“Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.”
(Pbl. § 28-7)

I kapittel 29 Krav til tiltaket innleder § 29-1 med Utforming av tiltak:

“Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.” I veiledningen TEK er bestemmelsen utdypet med en forklaring til hva arkitektonisk utforming innebærer:

“Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, det vil si god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys med mer i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal.”

Det vil si at den i utgangspunktet gir kommunen muligheter til å gripe inn overfor boligprosjekter for utsikt og dagslys for eksempel ikke er ivaretatt, men i likhet med den såkalte § 29-2 Skjønnhetsparagrafen - oppleves den som vanskelig å anvende i praksis:

§ 29-2. Visuelle kvaliteter: “Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.”

I veileder er det også definert krav til *oppholdsrom for mennesker*, men i større grad enn kvalitative krav er disse beskrevet som *tekniske krav*:

§ 29-5. Tekniske krav: “Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt.”

Teknisk forskrift – TEK

TEK (Byggteknisk forskrift) har bestemmelser om tekniske krav til byggverk for reglene om grad av utnyttning. I tillegg finnes bestemmelser om uteareal og plassering av byggverk, samt universell utforming og tilgjengelighet i bolig. Forskriften er felles for hele landet, og skal i utgangspunktet ikke fravikes i planer (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014a). TEK skal sikre et minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.

I denne rapportens kapittel om Hva er høy tetthet, ble §5-6 Minste uteoppholdsareal (MUA) introdusert som det arealet det etter kommunens skjønn er nødvendig å avsette per enhet (for eksempel bolig) til lek og uteopphold. I mange tilfeller er fastsettelse av denne størrelsen blitt viktigere enn for eksempel %-BRA for å sikre bokvalitet og styre utnyttelsen. I tråd med § 8-3 Uteoppholdsareal kan man supplere med andre krav til MUA, for eksempel sol- og lysforhold, eller krav til helning. I tillegg kan kommunene differensiere arealkravene til MUA etter prosjektet eller planens kontekst og områdetype.

Utearealene behandles i TEK 17 primært ut i fra krav til universell utforming og tilgjengelighet, men det finnes også en lov § 8-10 om *Plassering av byggverk* som til en viss grad berører kvalitative aspekter ved boligmiljøer:

- Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.
- Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold

I veiledningen til annet ledd, beskrives kravene til lys og solforhold:

“Bygning skal plasseres slik på tomte at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn. Avstand til tilstøtende bebyggelse bør være 3 ganger lenger enn gesimshøyden på det tilstøtende bygget. En forutsetning for en god bruksmessig bygning og et godt innemiljø er at den har gode dagslysforhold. Etter § 13-7 skal rom for varig opphold ha vindu som gir tilfredsstillende dagslys med mindre virksomheten tilsier noe annet. Ved plassering bør det tas hensyn til god utnyttelse av solinnstrålingen og gode dagslysforhold i rom for varig opphold. Dette forholdet er spesielt viktig for byggverk med boenhet.”

Både TEK 10 og TEK 17 har kravet *tilfredsstillende tilgang på dagslys*. Forskjellen er kun at det ikke er krav om at dagslys skal komme fra vindu i TEK 17. Dette skyldes at formuleringen fra TEK10 var til hinder for at for eksempel en verandadør med glassfelt, en glassvegg eller lignende også kan gi dagslys. Det er for øvrig fremdeles krav om vindu i rom for varig opphold i TEK 17, i henhold til § 13-8. I tillegg forenkles flere krav knyttet til lagring (ikke krav til innvendig bod i mindre leiligheter), snusirkel forenklet til rektangel i flere situasjoner, og i henhold til § 12-2 behøver kun halvparten av leiligheter under 50m² å oppfylle kravet om tilgjengelig boenhet, og kravet til utforming av bad og toalett i § 12-9 første ledd.

Rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske og statlige retningslinjer, rundskriv og veiledere skal legges til grunn for kommunens planlegging (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014a). Blant annet finnes det rundskriv om barn og planlegging, tilgjengelighet for alle, støy, og utbyggingsavtaler. Alle byggereglene finnes på Kommunal- og moderniseringsdepartementet sine nettsider, og alle veiledere er tilgjengelig på www.planlegging.no.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging kom for første gang i 1993, og ble fornyet i 2014 som *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Kommunal- og moderniseringsminister Jan Tore Sanner skrev i pressemelding 26.09.2014:

“Vi må utvikle kompakte byer og tettsteder med korte avstander mellom ulike gjøremål. Dette vil redusere arealforbruk og transportbehov og styrke grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange. En by- og tettstedsutvikling i tråd med de nye statlige planretningslinjene er også god klima- og miljøpolitikk... I de nye retningslinjene slår vi fast at de skal tilpasses lokale og regionale forhold, og at lokaldemokratiet skal veie tungt.” (Jan Tore Sanner, 2014)

At *bolig* er løftet opp på nivå med *areal og transport* indikerer en fornyet forståelse for boligbyggingens betydning for å oppnå den tilsiktede virkning av samordnet planlegging: boligbyggingen må knyttes opp mot transportknutepunktene i byer og tettsteder, og med høy utnyttelse. I punkt 4.3 heter det:

“I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk.”

Ettersom det er åpenbare utfordringer med denne strategien, er det føyd til en setning til på punktet:

“Samtidig bør hensynet til gode uteområder, lysforhold og miljøkvalitet tillegges vekt, i tråd med statlige normer og retningslinjer.”

Regjeringen legger hvert fjerde år frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Regjeringens forventninger

På [regjeringens nettside](#) står det at regjeringen ønsker å formidle den nasjonale prioriterte politikken på en tydelig måte, slik at planleggingen i fylkeskommuner og kommuner kan skje effektivt, og til beste for innbyggerne i hele landet. Samtidig ønsker regjeringen å styrke det lokale selvstyret i planleggingen. Det innebærer at fylkeskommunene og kommunene får økt ansvar for både å sikre nasjonale, og regionale interesser.

Regjeringen legger vekt på fem store utfordringer i planleggingen:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn.
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning.
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn.
- Å skape et trygt samfunn for alle.
- De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene. Det gjelder alle kommuner, uavhengig av størrelse og kompetanse. Planlegging er et av deres viktigste verktøy.

Regjeringen ønsker at regional og lokal samfunns- og arealplanlegging skal være basert på åpen dialog mellom alle parter, der også staten deltar. Et viktig skritt på veien er de nasjonale forventningene. I *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019) beskrives mål og forventninger til kommuner og fylkeskommuners planlegging i kapitlet om *Bærekraftig areal- og transportutvikling* på tradisjonelt vis:

“Fylkeskommunene og kommunene legger til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkt.” (ibid.:23)

I neste kapittel (ibid.:25-29) ser rapporten nærmere på hvilke av kvalitetene som knyttes til fortettingsstrategien. De skal skape: “Byer og tettsteder der det er godt å bo og leve”. Her er det beskrevet både hvordan “Kvalitet i våre fysiske omgivelser” kan oppnås med “transformasjon og ny bruk av eldre bygningsmasse” for å oppnå stedsidentitet og positive opplevelser av sentrum. Boliger blir beskrevet som en viktig del av *levende sentrumsområder*. I oppsummeringen av regjeringens forventninger er det flere punkter hvor betydningen av boligplanleggingen kobles til både transport og sosiale forhold (ibid.:29):

- “Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange.”
- “Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging.”
- “Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.”
- “Kommunene ivaretar barn og unges interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø.”
- “Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.”



Forsiden til *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023* (Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2019)

Regionale planer - fylkeskommunene

Fylkeskommunene er regional planmyndighet, og har ansvaret for å vedta regional planstrategi og regionale planer. Interkommunale planer utarbeides og vedtas av flere kommuner i fellesskap, som et alternativ til regional plan. Regionale og interkommunale planavklaringer er viktige for gjennomføringen av både nasjonal, regional og kommunal politikk, og kan for eksempel gjelde samferdselstiltak og infrastruktur, bolig- og næringsutvikling, sosial og kulturell utvikling, undervisning og kompetanse, folkehelse, jordvern, fjellområder, fritidsbebyggelse, markaområder, kystsonen og vassdragsforvaltning.

Regionale og interkommunale planer er redskaper for å komme fram til felles løsninger i en region. Mange samfunnsutfordringer og oppgaver løses best ved at planleggerne og politikerne ser arealene og ansvarsområdene til flere kommuner i sammenheng. Alle planspørsmål som har betydning for flere kommuner kan være aktuelle tema i en regional eller interkommunal plan.

Fylkeskommunene og kommunene skal sørge for at de regionale og interkommunale planprosessene er åpne og forutsigbare. I planarbeidet skal de tilrettelegge for medvirkning fra innbyggere, næringsliv, organisasjoner, institusjoner og offentlige organer. Alle planer skal inneholde en beskrivelse av formålet med planen, hovedinnholdet i planen, og hvordan planen vil påvirke miljø og samfunn. Planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn før de vedtas av fylkestinget eller kommunestyrene.

På det regionale nivået er det tre planverktøy til bruk for fylkeskommunene og kommunene:

- Regional planstrategi
- Regional plan
- Interkommunalt plansamarbeid

I tillegg skal fylkeskommunene opprette et regionalt planforum for å bidra til samordning og samarbeid i kommunale og regionale planprosesser.

To gode eksempler på regionale planer er regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke, samt regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, som vi i det følgende vil redegjøre litt nærmere for.

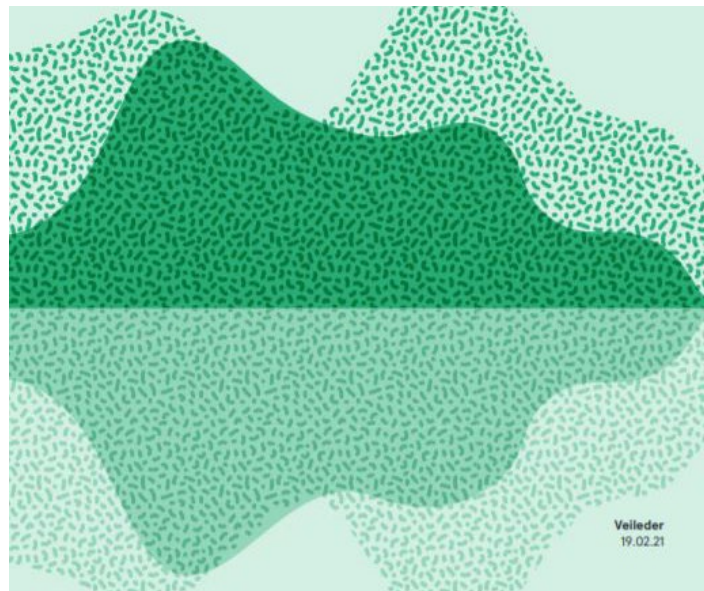
Bymessig fortetting på Jærsk — regionplan

En langsiktig regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke (Rogaland Fylkeskommune 2021) for samordnet bolig, areal og transportplanlegging skal gi retning og forutsigbarhet for hvordan regionen skal utvikles de neste 30 årene. Planen gir både retningslinjer for by- og tettstedsutvikling og for stedsforming og bokvalitet.

Krav til tetthet (spesifikt, avhengig av områdetype, også definert avhengig av valg av typologi, 70–160 %-BRA i bybåndet, 70–140 %-BRA sentralt i kommunesentrene og 70–120 %-BRA for lokalsentra).

Veilederen beskriver hvordan kommunene må stille krav til uteoppholdsareal, mens kommuneplanen skal definere normer, trafikkhensyn, krav om at 50% skal ha sol ved vårjevndøgn klokka 15.00 og at alle boenheter skal ha egnet privat uteplass. Felles oppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende areal. Det er i tillegg gitt spesifikke krav til minste størrelse i sentrumsområdene på 30m² MFUA (minste felles uteoppholdsareal). Planen inneholder bestemmelser om hvilke forhold som utløser krav til nærlekeplass, områdelekeplass, aktivitetsflate, rekreasjonsområde og regional grønnstruktur.

Kvalitet i boligområder beskrives gjennom behov for variasjon i bebyggelsen, at det tas hensyn til estetikk og til verneverdige bygg og miljøer. Universell utforming skal ivaretas og vindforhold analyseres og dokumenteres.



Forsiden til Bymessig fortetting på Jærsk (Rogaland Fylkeskommune 2021)

Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet

Veilederen *Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet* (Kristiansen m.fl. 2015) er en oppfølging av *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* (vedtatt 2015). Planen legger opp til at fremtidig vekst i regionen skal løses ved å utvikle byer og tettsteder framfor videre spredt utbygging. Bybåndet, som er det sammenhengende byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker, skal ta en høy andel av veksten.

Den regionale veilederen fremhever flere forhold ved boligens kvalitet og arkitektur:

- Ny arkitektur bør bygge videre på lokal egenart
- Arkitektonisk kvalitet og variasjon i bebyggelsen vil kunne gi en bedre stedsutvikling
- Det må styres mot en mangfoldig befolknings-sammensetning, unngå segregering
- Legge til rette for boligprosjekter med en sosial profil

Ut i fra et folkehelseperspektiv bør byggene gis gode lysforhold og utsyn. Tilgang til dagslys og utsyn fremmer helse, trivsel, læring og produktivitet.

I veilederen (ibid.) skisseres kriterier som er viktige for å sikre by- og nærmiljøkriterier, hvor flere av temaene er knyttet til bomiljø og tetthet. Den grunnleggende tesen bygger på at kompakt byutvikling kan fremme folkehelse og sosial bærekraft "dersom det legges til rette for sosiale fellesskap i nærmiljøene." I en sjekklister for vurdering av prosjekter fremheves fysiske faktorer som kan være avgjørende for å lykkes: "Sosiale fellesskap er forutsetning for gode nabolag og naboskap, kontakt, aktivitet og møteplasser." Den spør seg: "Legger bygningers høyde og gaterommet, byrommenes størrelse til rette for dette?"

Det vises dels til at ulike rom for fellesskap er knyttet til et hierarki, hvor *naboskapet* styrkes av avskjermede fellesareal. Nabolaget fordrer i tillegg møteplasser som er åpne for alle.

«Felleskapet i bygården eller boligkomplekset – naboskapet – har stor betydning for folks trivsel og folkehelse. Uteoppholdsarealet i naboskapet må gi mulighet for trygg lek, utfoldelse og rekreasjon».
(Hofstad og Bergsli 2017)

Veilederen beskriver altså prosesser og metoder for fortetting og transformasjon med bykvalitet. Arbeidet har tatt utgangspunkt i seks eksempelområder fra bybåndet. Aktiv involvering av kommunene og de andre partene i bybåndssamarbeidet har vært en viktig del av prosjektet. Selv om veilederen fokuserer på dette bybåndet, er anbefalingene også relevante for andre tettsteder i Akershus og Norge for øvrig.



Hierarki over ulike rom i fellesskapet (fra veilederen *Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet*)

Kommunal styring og pådriv

Kommunen er lokal planmyndighet. Kommunene har ansvar for å utarbeide en kommuneplan med samfunnsdel og arealdel, og for å lage en kommunal planstrategi. I tillegg skal kommunene sørge for at det utarbeides reguleringsplaner i form av områderegulering eller detaljregulering.

Det kommunale plansystemet består av følgende plan-verktøy:

- Kommunal planstrategi
- Kommuneplan med samfunnsdel og arealdel
- Reguleringsplan, i form av områderegulering eller detaljregulering

Boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Gjennom denne kan det legges til rette for en variert befolkningsstruktur ved at det er tilgang på boligtomter som er egnet for en variert og sosial boligbygging. De boligsosiale aspektene kan kommunene ta hensyn til ved å for eksempel sette krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.

Det viktigste redskapet kommunene har for å styre boligbygging og by- og tettstedsutviklinger er reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Kommuneplaner skal rulleres hvert fjerde år, arealformål fastlegges i plankart, og rammer for utbygging i bestemmelser. I kommuneplanens planbeskrivelse kan det redegjøres for strategi og hvordan man ser for seg at utbyggingen i tråd med arealplanen skal bidra til kommunens mål og ambisjoner for bærekraft, trivsel, kvalitet i fysiske omgivelser med mer. Dette verktøyet har satt rammer for byggehøyder og utnyttelse som viktige bestemmelser knyttet til ulike delområder. Det er et virkemiddel som ikke har gitt tilstrekkelig sikkerhet for kvalitet i de bygde omgivelser. I den senere tid hvor byvekst, transformasjon og fortetting har funnet sted i stort tempo i storbyene, har den varierende kvaliteten på prosjektene både i form av bokvalitet for beboere og bykvalitet for allmennheten, ledet til at kommuner søker å finne supplerende virkemidler for å sikre høyere kvalitet.



Kommuneplanens arealdel 2014 - 2026 Planbeskrivelse



Tønsberg kommune



Foside fra eksempel på kommuneplan og detaljregulering

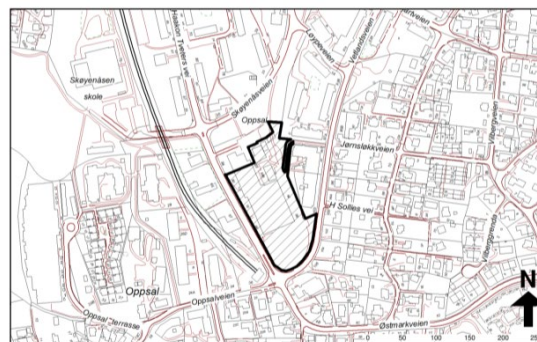


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Haakon Tveters vei 88 – 98, Oppsal senter Planforslag til politisk behandling, alternativ 4 Detaljregulering

Det vises til tidligere planprosess med tre alternativer for Oppsal senter som ble returnert. Det foreslås et nytt reguleringsalternativ for Oppsal senter. I dette planforslaget foreslås et nybygget kjøpesenter, noe mindre enn i dag. Samlet bruksareal er 26500 m², hvorav maks 4000 m² til forretning, og 1000 m² til 4-avd.-barnehage og kontor. Bruksareal for underjordisk areal angis med 12500 m². Det foreslås cirka 205 boliger. Target har en størrelse på 2000 m². Parkering legges hovedsakelig under terreng, maks 18 p-plasser foreslås lagt på bakken. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslagets hovedgrep, men støtter ikke høy bebyggelse mot øst, og reduksjon av kjøpesenteret.

Utarbeidet av VISTA Utredning as og ark 19 arkitekter for OBOS Nye hjem





”Vi kan ikke bygge som
i Bygdøy allé. Vi må følge forskriftene.”

(Sverre Molvik, Administrerende direktør for Selvaag Bolig,
innlegg i Aftenposten 29. april 2021)

I boligdebatten ser vi tendenser til at mange hevder at alt var bedre før. Det kan med det blotte øye se ut som at forhistoriens boligblokker var lavere, gressplenene grønnere, leilighetene større, fasadelengden bredere og mengdene kaffe som ble drukket med naboer i gårdsrommene større. Perspektivet på fortiden kan dermed ha et nostalgisk preg over seg, med preferanser til det kjente og kjære. Hvis vi går mer inn i detaljene på den tidligere boligsituasjonen i de norske byene var trangboddhet mer utbredt, og det var vesentlig flere personer per bolig enn i dag. Valgfriheten var også mindre, når boligkooperasjonen delte ut bolig etter ventelister, og det ikke var utbredt praksis at medlemmene kunne velge boliger ut fra hva de hadde behov for. De fikk gjerne utdelt boliglameller i byens randsone av satellitter og sovebyer. Selv i byene var det standardiserte boliglameller som dominerte. Uteområdene var stort sett nøkterne gressletter som ikke hadde blitt designet av noen landskapsarkitekter.

I vår tid har standarden generelt økt når det gjelder boareal per person, men noe som stadig kritiseres er hvordan boligareal er organisert repetitivt, fargeløst og produksjonsvennlig. Det er enklere å tjene penger på å lage boligprosjekter som snylter på kvaliteter som allerede er tilstede i byen, enn å bidra til å skape nye. Samtidig er det mange utbyggere og arkitekter som er villig til å bruke tid på å finne frem til stedsspesifikke løsninger som både har bolig- og arkitektoniske kvaliteter. Det er i tillegg tendenser til at flere kommuner har laget overordnede planer, og utviklet prosesser som bidrar til å fremme kvaliteter i boligbygg og nabolag. Vi ser ikke minst en ny vilje blant utbyggere til å bruke ressurser i planlegging og anleggelse av gode uterom. Dette kan være både fordi uterommene skal være tilgjengelige for alle, bidra til regnvannsbehandling og biologisk mangfold, men også fordi både familier, småhusholdninger og stadig synkende boligstørrelser gjør møtesteder og lokale naturkvaliteter enda viktigere.

Det har vært en utfordrende oppgave å velge ut, og begrense seg til ni eksempler. Det kunne vært flere og det kunne vært andre. Hvis vi ser bort fra den isolert sett høye tettheten til solitære boligårn, er det vanskelig å finne boligområder hvor det har lyktes med svært høy tetthet — 350-450 %-BRA — samtidig som prosjektet skaper gode uteområder og beboerne har gode boligløsninger. Ni realiserte boligprosjekter inngår altså i denne undersøkelsen. De representerer en bredde i tid, typologi, størrelse, kontekst og geografisk beliggenhet. Felles for prosjektene er at de i utgangspunktet er vurdert å være av høy kvalitet og har en tetthet som er høy, sett ut fra omgivelsenes tetthet. Flere av prosjektene er prisbelønte og har fått positiv oppmerksomhet i profesjonelle fora. Andre prosjekter er valgt ut først og fremst fordi de representerer løsninger på utfordringer fortettingen møter i byggesonen. Det er valgt prosjekter med beliggenhet i ulike bystørrelser — fra Oslo til Risør, og med tanke på at disse skulle være geografisk spredt i landet — fra Trondheim til Kristiansand.

1. Hjørnebygget, Heggedal

- Asker kommune, Viken
- Kombinerer boligformålet med publikumsrettede funksjoner på gateplan. Inngår i en overordnet forettingsplan for å styrke lokalt sentrum.



2. Risørholmen

- Risør kommune, Agder
- Interessant som et eksempel på tett-lav typologi og fortetting basert på formelementer fra lokal byggeskikk.



3. Havegaten på Kaldnes i Tønsberg

- Tønsberg kommune, Vestfold og Telemark
- Volumoppbygging, farger og materialitet bidrar til å tilpasse et stort volum og bymessig karakter til det eksisterende småhusområde.



4. Q42 i Kristiansand

- Kristiansand kommune, Agder
- Nye bygningsformer innpasset i historisk byplan. S sammensatt arealbruk med aktive gatefasader, konferanseanlegg, servicetilbud og fellesarealer for boligene.



5. Nygaardsplassen i Fredrikstad

- Fredrikstad kommune, Viken
- Prosjekt med tradisjonell gaterettet handel og bevertning, med utleieboliger i de øvre etasjene. Tilfører varierte byrom og forbindelser, som sammen med høy kvalitet på arkitektur og publikumstilbud, styrker omdømmet og vitaliserer til denne delen av sentrum.



6. Oppsal, revitalisering i Oslo

- Oslo kommune, Oslo
- Revitalisering av drabantbysenter med nytt torg og en konsentrert bebyggelse som kombinerer handel og service med rekkehus, leiligheter og HVPU-boliger.



7. Waldemars hage i Oslo

- Oslo kommune, Oslo
- Nyskapende kombinasjon av karré og tårnhus som gir høy tetthet innenfor tradisjonell kvartalsmønster. 1. trinn høy kvalitet som bidro til revitalisering av forsømt del av sentrum.



8. Lilleby i Trondheim

- Trondheim kommune, Trøndelag
- Utbygging som etablerer et nytt nabolag gjennom transformasjon fra industriområde til et, urbant boligområde med variasjon i bygningstypologi med rekkehus og leiligheter, større parker og innslag av næringsaktivitet / publikumsrettede tilbud



9. Vindmøllebakken i Stavanger

- (Studie basert på eksisterende datamateriale)
- Stavanger kommune, Rogaland
- Kvaliteter knyttet til fellesskap og delekvadrameter, samt utfordrer gjeldende regelverk ved redusert boligareal og uteareal, men store og varierte fellesrom.



HJØRNEBYGGET, HEGGEDAL

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

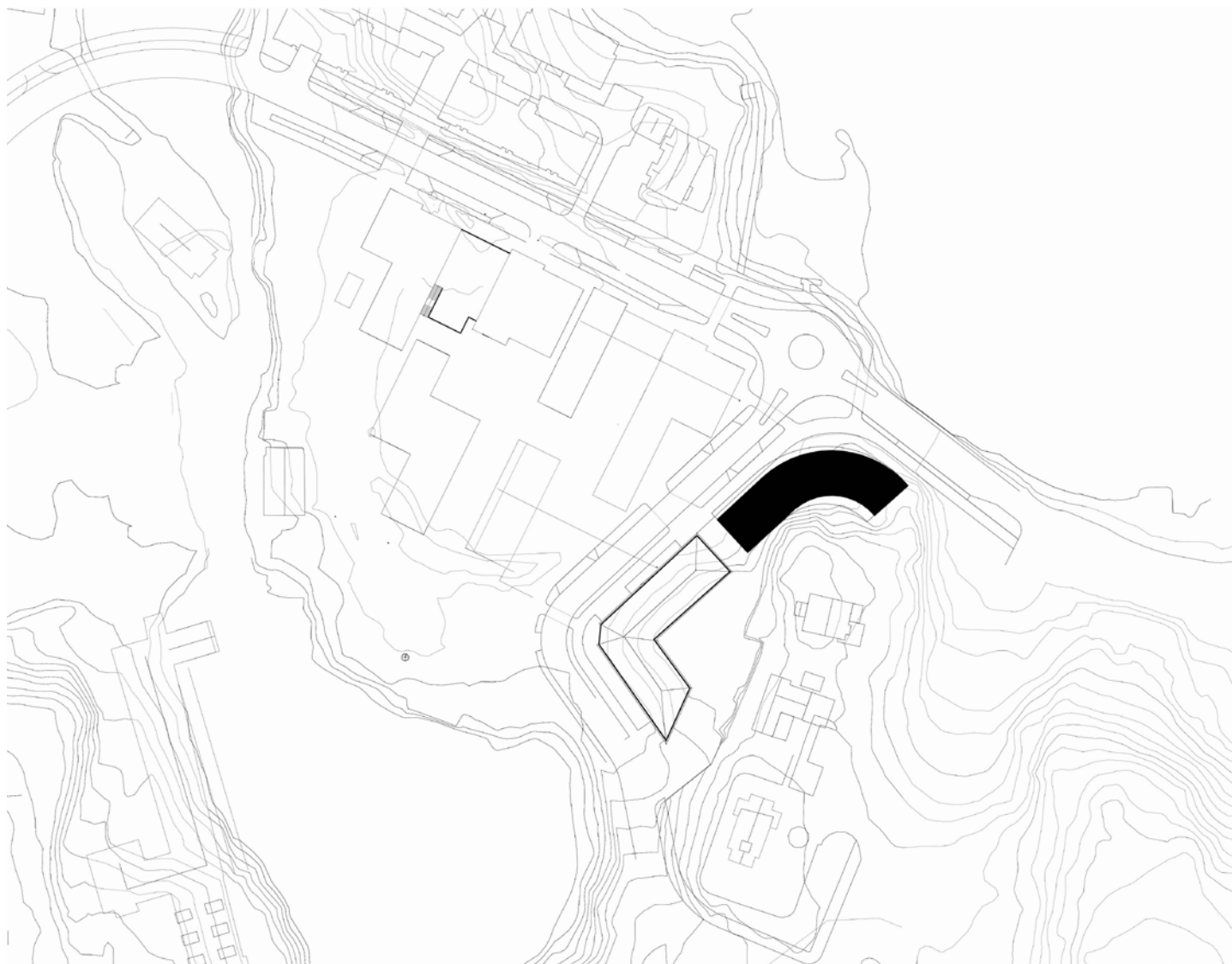
Byggeår	2017
Planprosess	Byggets plassering og form var tidlig en del av områdeplanleggingen og helhetstankegangen, så planprosessen startet i 2007, før områdeplanen i 2010.
Byggherre	Tandberg Eiendom
Arkitekt	Jarmund Vignæs Arkitekter
Antall etasjer	4 etg
Boenheter	17 stk
Typologi	Townhouse
m ² BRA	4732 m ² , inkluderer fellesarealer, næring, parkering osv.
BRA-S	2613 m ² .
Tomteareal	1788 m ²
%- BRA	265%
m ² BYA	972 m ²



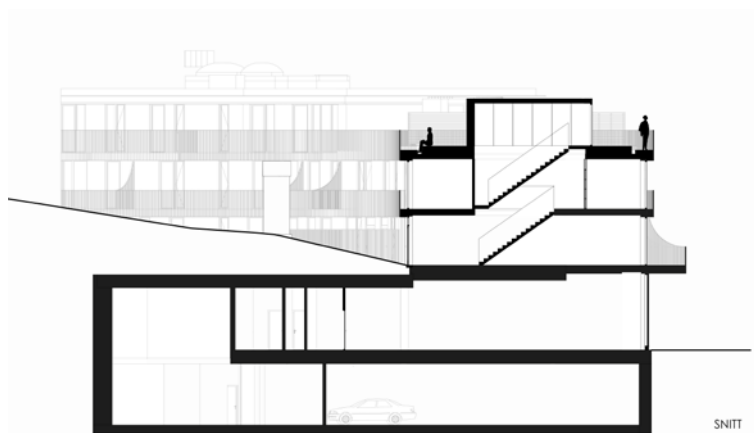
© Jarmund Vignæs Arkitekter. Fotograf Paul Paienwonsky



© Jarmund Vignæs Arkitekter. Fotograf Paul Paiewonsky

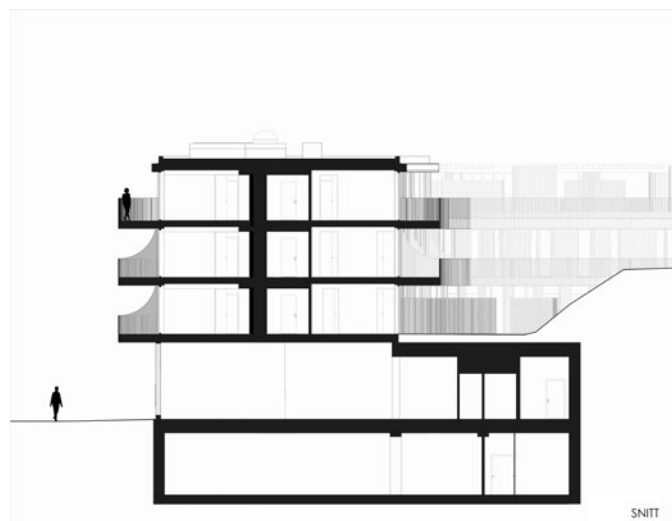


Situasjonsplan

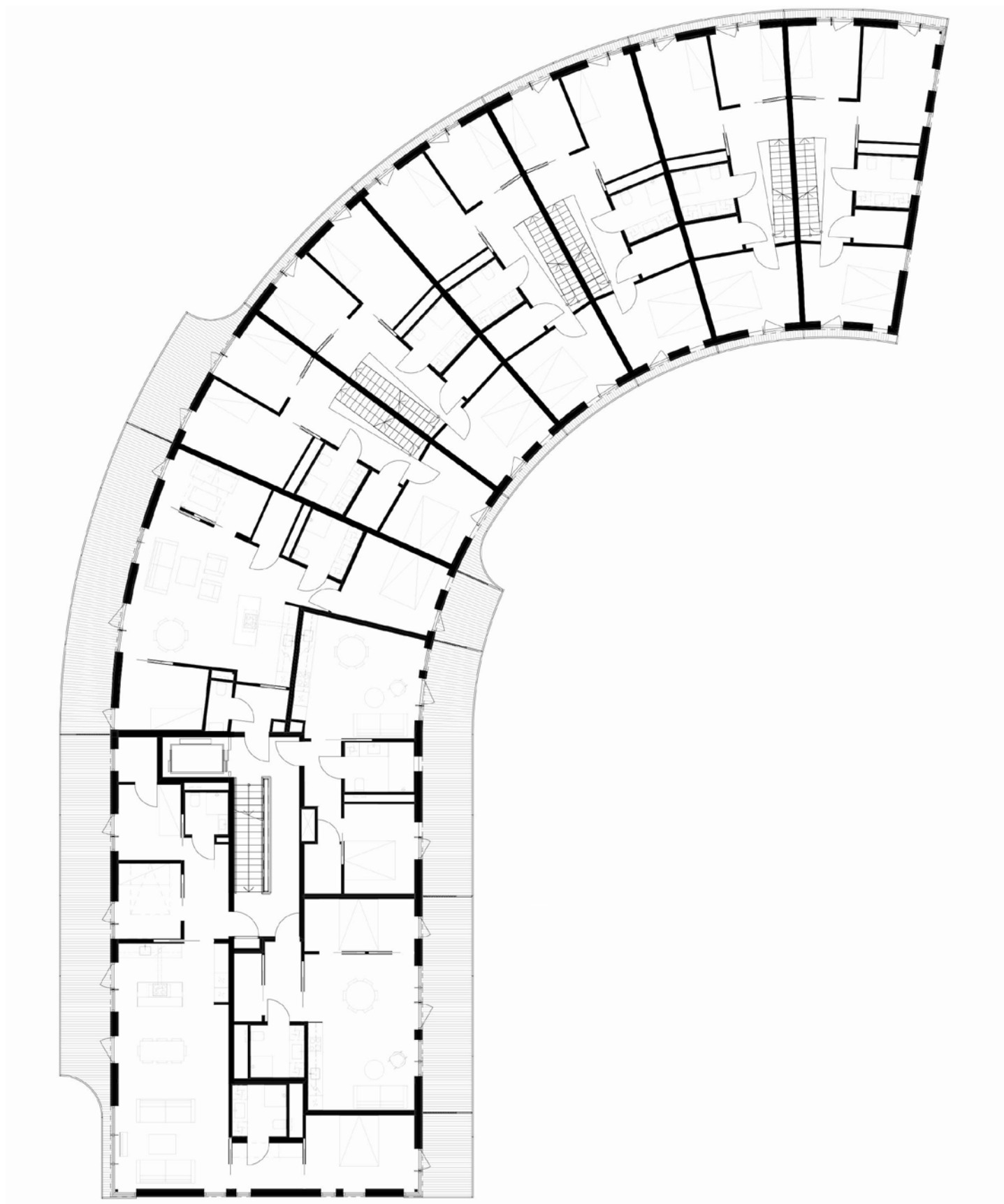


SNITT

Situasjonssnitt. Jarmund Vignæs Arkitekter



SNITT



Typisk plan (3. etasje). Jarmund Vignæs Arkitekter

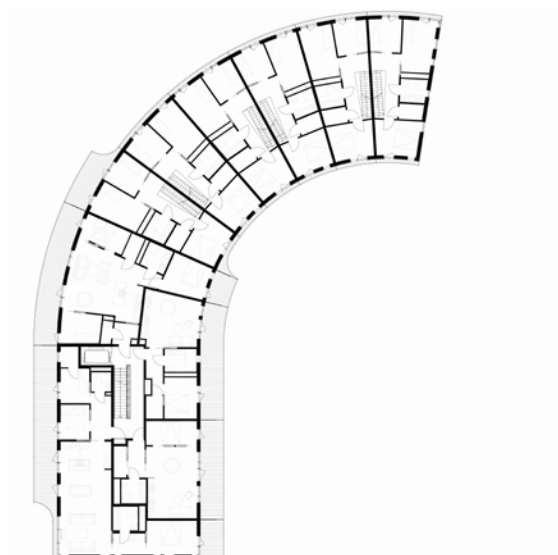
Portalbygg for Heggedal sentrum: Prosjektet inngår i en strategi og en områdeplan for hele tettstedet. Bebyggelsens form og plassering er definert ut fra en samlet visjon for utvikling og fortetting. Ved siden av bebyggelsens utforming, er tettstedsambisjonene også nedfelt i en designhåndbok for utforming av offentlige rom. Lokalisering gir Hjørnebygget en viktig rolle som portalbygg ved ankomst til Heggedal sentrum.



Aktiv gatefasade og skjermet gårdsrom: Byggets programmering og fordeling av funksjoner i snittet, skaper en åpen, aktiv fasade mot gaterommet, samtidig som uterommene for boligene er skjermet og tilrettelagt for beboernes bruk. Mot det felles gårdsrommet, er det også etablert en overgangssone mellom private boliger og uteareal.



Åpen planløsning: Planløsningen gir gjennomlyste og luftige romforløp på tross av en relativt dyp huskropp. Midtstilt og frittstående våtromskjerne fremhever boligens vifteform, og gir en naturlig sonedeling. Det er en åpen plan uten gangareal og skillevegger, med overlys over trappeløpet som gir kvaliteter til sonen lengst fra fasadene. Høy kvalitet på materialvalg og detaljering med visuelle og estetiske kvaliteter gir varighet og setter en ambisjon for videre utbygging av Heggedal.



Portalbygg for heggedal sentrum

Det er den langsiktige planleggingen av Heggedal sentrum, både fra kommune, utbygger og innbyggers side som har lagt premissene for Hjørnebygget. Ingen av aktørene som har deltatt i undersøkelsen har uttalt seg om Hjørnebygget uten å relatere dette boligprosjektet med resten av utviklingen av Heggedal. For beboerne i Hjørnebygget betyr dette at de ser frem til alle de nye mulighetene som tettstedsutviklingen fører med seg.

“[Jeg] synes det er spennende å se hva som kommer rundt oss her: innbyggertorg, svær Kiwi-butikk i kjelleren. [Det] ryktes om nye butikker som kommer inn: Europris, vinmonopolet og sånt [...] [Det] blir hyggeligere når det er noe som skjer på gateplan. Nærmeste vann er 15 meter unna, nærmeste sted med [ski]løyper er halvannen kilometer, skogen er 50 meter unna. Toget er 2 minutter unna. Veldig mye i nærheten her!” (Beboer i Hjørnebygget)

Utbygger anser utviklingen av Heggedal sentrum for å være liten brikke i det store puslespillet.

“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 [...] Det skulle fremstå som del av sentrumbildet, men alt er gjort på grunn av torget, det er torget som er i fokus.” (Utbygger av Hjørnebygget)

Arkitekten forklarer hvordan Hjørnebygget er anlagt i randsonen til Heggedal sentrum, både som et komplimenterende bygg til helheten, og et bygg som i farger, form og materialer skiller seg fra bygningene rundt Heggedal torg.

“[Hjørnebygget] ligger i randsonen, og har ikke den høyeste utnyttelsen [i det nye tettstedet], da det ikke ligger der sentrum skal være [...] Vi tenkte på skape attraktive leiligheter og rekkehus, som del av et knutepunkt der sentrum er en destinasjon. utfordringen var å lage et kompakt og moderne bygg [...] som skulle gi mening i den større sammenhengen [...] Jeg synes volummessig at [Hjørnebygget] passer godt til Heggedal torg. Bygningen, med lavere, buet arkitektur, danner en portal i området, om en ser det når en kjører innover langs hovedveien... Vi ønsket å skape et bygg som var en lys og metallisk kontrast til de andre byggene som er nærmere torget med større tetthet og mørkere trematerialer.” (Arkitekt av Hjørnebygget)

Asker kommune har tatt en tydelig rolle i planarbeidet, og bidratt til å engasjere innbyggerne i Heggedal i de store overordnede planene for det nye tettstedet.

“Heggedal skulle bli Asker sentrum nummer to [...] Vi bidro til å samle gode krefter og satte i gang et nytt arbeid med utvikling av Heggedal. Det ble satt igang en prosess med Heggedal Vel, og vi trakk med oss diverse organisasjoner, korps, idrettslag og flere. Sentrale grupper i medvirkningen var unge, grunneiere og kommunen. Fra dette arbeidet ble brukerforum Heggedal opprettet som en gruppe [...] som bidro til å skape det nye nærmiljøet [i Heggedal], og også ga ut Heggedalsposten.” (Kommuneansatt i Asker)

Kommuneansatt i Asker påpeker også viktigheten av at Fylkeskommunen bidro til en realisering av planene ved å bevilge penger til utbygging av kollektivtransport.

“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 knutepunktutviklingsperspektiv.” (Kommuneansatt i Asker)

Aktiv gatefasade og skjermet gårdsrom

Med næring i 1. etasje mot gata gir Hjørnebygget en aktiv fasade til tettstedet Heggedal, som også gir beboerne nærhet til innkjøp og tilbud, samtidig som beboerne har et skjermet gårdsrom som de har utsikt til. Butikkarealet er lagt under gårdsrommet, i tillegg til under boligene. På tidspunktet denne undersøkelsen ble gjennomført var gårdsrommet enda ikke ferdig opparbeidet. Dette på grunn av at 2. byggetrinn med enda et hjørnebygg som skal fullføre buen, ikke er ferdig bygget. Gårdsrommet gir likevel beboerne kvaliteter som at det er ekstra lunt og solfylt, noe som gjør at beboerne opplever at våren kommer tidligere til dem enn til andre steder i nærområdet. Så selv om gårdsrommet ikke er ferdig opparbeidet gir det god skjerming mot vind, og gode forhold for å nyte en kopp kaffe på egen tram ute i sola. Beboerne i townhouseene har direkte utgang til gårdsrommet fra sine boliger, og god kontakt med de andre i Hjørnebygget som har lignende utganger til gårdsrommet. En av beboerne som bor i townhouse forteller i det følgende sitatet om muligheter og potensial for gårdsrommet, samt betydningen av å ha innganger i nærheten av hverandre som leder ut til et fellesareal som oppleves nettopp som et felles areal.

“Vi [naboer] har pratet om å få til noe sosialt i atriumet, kjøpe en sittebenk eller lignende, så vi kunne få til det. Har snakket med styret om det, og det er rom for å kjøpe det [...] Vi får god kontakt med de som har felles inngang, men de andre med annen inngang får vi ikke så god kontakt med. Det er ikke så mye å hente i utearealene [enda], men det skal komme mer.” (Beboer i Hjørnebygget)

Utbygger forklarer at formen på bygget, og de forskjellige typene boliger, townhouse (rekkehus), og leiligheter, som ble tegnet, og bygget i Hjørnebygget kom som en følge av bygningens buede arkitektur. Den buede arkitekturen bidrar til et skjermet gårdsrom, og beboerne i townhouseene får direkte tilgang til en felles hage.

“[Tankene om boligtypologier] var blandet fordi man ikke visste hvordan markedet ville respondere. Hagen bak gjør at man går rett inn i townhouseene. Rart med et buet bygg såpass langt ut, ingen logikk i det, så løsningen var townhouse.” (Utbygger av Hjørnebygget)

Utbygger utdyper i det følgende sitatet hvilke fellesskapsløsninger som finnes i Hjørnebygget, samt beskriver gårdsrommet (bakhagen), parkering for bil og sykkel, boder og nærhet til tjenester og tilbud som kvaliteter ved Hjørnebygget.

“[Av fellesskapsløsninger og uterom har Hjørnebygget] bakgang som er felles for alle, i tillegg har alle en liten balkong, takhager eller egen bakhage. Det er en felles bakhage med lekeplass, samt parkering som er plassert sentralt for alle, sykkelavdeling nede [...] Boder er også nede. Alt er fanget opp. Hjørnebygget har mye, og mye rundt. Alt [en trenger er] under bakken, eller 50 meter gange unna.” (Utbygger av Hjørnebygget)

Arkitekten forklarer hvordan den felles bakhagen ble til, som følge av topografien på stedet, og hvordan dette har påvirket andre løsninger for også å sikre private uteoppholdsarealer.

“Vi la til rette for generøse balkonger, utsikt og mulighet for uteopphold, og relativt store enheter ble prioritert, da det ikke var mye plass til private uteplasser på baksiden [av bygget] [...] Vi prøvde å bevare kollen som var der fra før av, næringslokalene ble lagt dypere, og så hevet vi indre gård en etasje opp, og fikk til bedre lunhet [på baksiden av bygget]” (Arkitekt av Hjørnebygget)

I samtale med beboer som var en del av en barnefamilie som bor i et av townhouseene i Hjørnebygget, kom det frem at de i størst grad benyttet seg av den felles bakhagen og ikke egen privat takterasse, da det var mer praktisk for dem å kunne gå rett ut i hagen, enn å gå trappene opp til egen takhage med barn og alt nødvendig utstyr for å nyte dagen.

Fra et kommunalt perspektiv fremstår Hjørnebygget som et boligprosjekt som har greid å kombinere gode felles utearealer med utadvendte fasader og høy tetthet.

“Det er møblerte og gode uteareal, utadvendte fasader og fokus på tung og høy utnyttelse i sentrum. Samtidig en tett kobling mellom jernbanen og sentrum.” (Kommuneansatt i Asker)

Åpen planløsning

Planløsningen har selvsagt størst betydning for de som skal bo i boligene. Beboerrepresentanten fra Hjørnebygget er godt fornøyd med planløsningen i familiens bolig, selv om boden er noe spartansk, og nevner ikke at de var skeptiske til townhouse som boligtypologi. Utbygger påpeker likevel at de har gjort en ekstra innsats for å trygge kjøperne i markedet om at dette er boliger med en planløsning som vil fungere godt.

“[Jeg verdsetter at dette er et] kvalitetsbygg, og at det er veldig godt lydisolert, vi hører ikke lastebiler eller noe, ulempen er at det blir så tett, så det kan bli dugg og is utenfor vinduene, og da kan man ikke se ut når det er kaldt for vinduene slipper ikke ut noe varme [...] [Jeg savner] egentlig ikke [noe], kanskje enda et rom, så det hadde vært bedre plass. Vi har en liten bod, og pakker ned sesongklær og bærer opp og ned fra boden, så det løser seg.” (Beboer i Hjørnebygget)

“Vi stylet opp alle leiligheter på Hjørnebygget før vi la de ut på markedet, det var kjempeinteresse, alle fikk forskjellig tema, og vi brukte kanskje et år på å selge. Townhousene var det vanskeligste i starten fordi folk ikke var vant til det. Ser i ettertid at de er veldig populære, og at de har gått mye opp i pris [...] Vi bygde for å forhåndsselge, nesten 70 leiligheter uten å vite hvordan de kom til å se ut. Vi fikk mye høyere priser fordi vi tok en sjanse.” (Utbygger av Hjørnebygget)

Fra arkitektens perspektiv har Hjørnebygget vært et interessant fortettingsprosjekt å jobbe med, i og med at det måtte gjøres individuelle tilpasninger for å få rekkehusene og leilighetene til å fungere sammen i et buet bygg der hver enkelt bolig skulle fungere godt for de fremtidige beboerne.

[Høytetthet] krever forskjellige leiligheter, at man ikke stabler like leiligheter oppå hverandre. Vi tegnet mange forskjellige løsninger [i boligene] og stor variasjon i størrelsene. Det er bra bymessig, tetthetsmessig, og er interessant å jobbe med.” (Arkitekt av Hjørnebygget)

Kommunen er fornøyd med å ha fått boliger som bidrar til sammensatte og mangfoldige boområder. Altså at det ikke kun ble bygget leiligheter som passet for eldre som ville flytte fra eneboligen sin, men også for barnefamilier. Dette anses ikke kun som positivt for bomiljøet i seg selv, men også noe som på sikt vil bidra til en sunn kommuneøkonomi.

“Jeg er fornøyd med familieleilighetene som har blitt utviklet i Hjørnebygget. Kommunen ønsker sammensatte og mangfoldige boområder. I tillegg til at dette er sosialt bærekraftig, er dette også viktig for kommuneøkonomien [...] Asker kommune trenger befolkningsvekst for å sikre en sunn kommuneøkonomi [...] Asker kommune [ønsker] seg en befolkningsvekst på 1% [på bakgrunn av ‘Areal- og transportplan for Oslo og Akershus’]” (Kommuneansatt i Asker)

Mål og ønsker



Utbygger

- Portal inn mot Heggedal
- Sentrum og torget i fokus,
- 360 grader utsyn og sol hele dagen



Kommune

- Første byggetrinn i utviklingen av sentrum i Heggedal
- Et annerledes bygg integrert i en helhetlig og særpreget stedsutvikling
- Strengt miljøkrav



Arkitekt

- Bygge må sees i sammenheng med stedsutviklingen, med hjørnebygget som første bygg
- Lys bebyggelse
- Mange og gode uteplasser, optimalisert for sol og utsikt



Beboere

- Helt nytt og vedlikeholdsfritt
- Mer for pengene enn i Asker sentrum
- Nærhet til toget

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen?

Arkitekten av Hjørnebygget mener at det i større grad bør sikres at flere boligprosjekter tegnes og utvikles som Hjørnebygget, altså med boliger som har individuelle tilpasninger og ikke bare er repetitive boligblokker hvor helt like leiligheter er stablet opp på hverandre. Arkitekten mener at dette i større grad burde sikres gjennom regulering og lovverket for reguleringer, slik at det ikke bare er i boligprosjekter med ambisiøse utbyggere med langtidsperspektiver i et område at dette sikres.

“[Flere boligprosjekter] burde være tilpasset den enkelte reguleringsplanen, angående bykvaliteter, gradering fra privat til offentlig, bygge gode bymiljøer, [slik at det] ikke bare stables repetitive boligblokker tett. Det bør skje på reguleringsplan-nivå.” (Arkitekt av Hjørnebygget)

Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

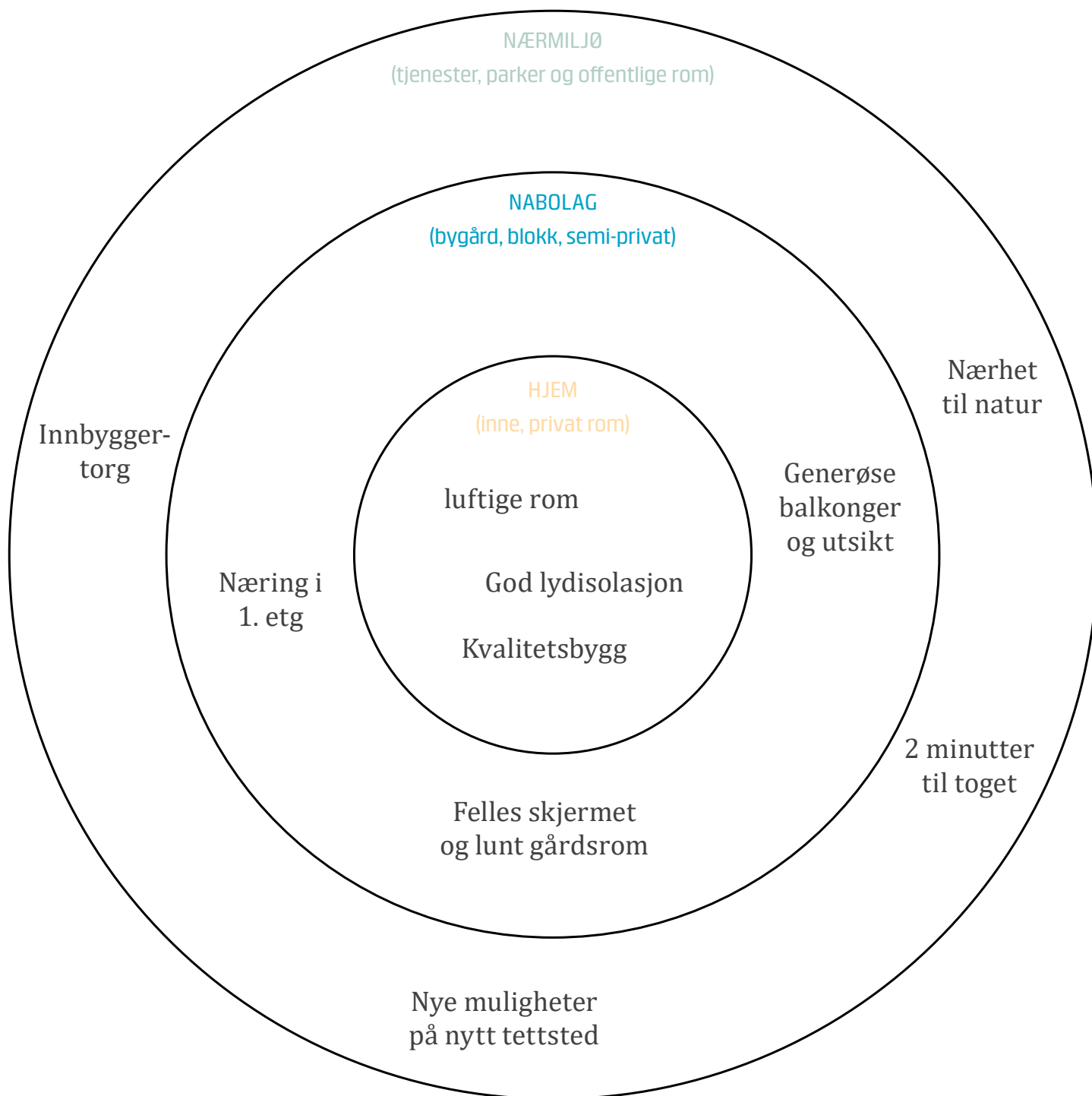
Arkitekten påpeker også at et mer fleksibelt lovverk, som er bedre tilpasset boligprosjektenes geografiske plassering, vil kunne bidra til å realisere arkitektonisk sett bedre boligprosjekter.

“Mange forhold som burde vært vurdert å gjøre mer fleksibelt: andel tilgjengelige boliger, størrelser og lysforhold, burde kunne regel festes mer individuelt geografisk enn det nå er.” (Arkitekt av Hjørnebygget)

Hva med involvering og medvirkning?

- Arkitektene har hatt fokus på å informere godt, via folkemøter og lokalavisa
- Viktig at det kommer ut god informasjon i arbeidet med reguleringsplanen
- “Folk blir usikre når det kommer noe nytt. Viktig for folk at vi forklarer og viser at vi ikke legger skjul på noe. Vi legger en plan og forklarer hva som skal skje de neste tiårene.” (Arkitekt av Hjørnebygget).
- “Det dukker opp nabovarsler på Altinn. Noen som irriterer seg, men med en så stor aktør som Tandberg så er det ikke så mye å gjøre.” (Beboer i Hjørnebygget)
- “Å tilrettelegge for medvirkning er viktig på grunn av at Asker kommune nå er en stor sammenslått kommune. Viktig å ta utgangspunkt i ildsjelene.” (Kommuneansatt i Asker kommune)
- 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.

Bokvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Prosjektet inngår i en felles reguleringsplan med designhåndbok for fortetting og urbanisering av Heggedal sentrum. Bygget følger gateløpet og viderefører retning og dimensjoner fra eksisterende bygg langs gaten sørover. På tross av ulik materialbruk og høyder gir gjennomgående fasadeliv sammenheng i gaterommet og gir en tydelig innramming av gateløpet.

Nærmiljøkvaliteter

Heggedal sentrum har både en formell plan som styrer bygningsvolum og gateløp, samtidig som designhåndboka sikrer en gjennomgående kvalitet og visuell helhet i materialbruk, gatemøbler og belysning. Det er lagt opp til ulike boligtyper og tetthet, samtidig som det i planen er tilrettelagt for næringsformål.

Sosialt inkluderende

Blanding av leiligheter og townhouse/rekkehus gir et visst mangfold og kan bidra til at sentrum også er attraktivt for familier. Stiftelsen Ungdomsboliger i Asker har utleieboliger for unge i Heggedal. Reguleringsplan og designhåndbok vektlegger gode møteplasser og gangforbindelser som gir gode forutsetninger for byliv og sosiale arenaer.

Tilgjengelighet

Det er i designhåndboka beskrevet et universelt utformet nettverk av plasser og stier, med gode koblinger både til jernbanestasjon og rekreasjonsområdene ved Kistefosdammen og Gjellumvannet.

Ressursbruk og miljøadferd

Planen bidrar til å gi et oppland på om lag 5.000 mennesker et servicetilbud, møtesteder og attraktivt bymiljø knyttet opp mot et kollektivknutepunkt med jernbane. Det gir et godt utgangspunkt for å redusere bilbruk og inspirere til miljøatferd basert på et flerfunksjonelt nabolag med gode gang- og sykkelforbindelser.

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

Boligprosjektet gir mulighet for en praktisk bolig, som koster noe mindre enn andre sentrale steder i nabolagene, som likevel sikrer god kommunikasjon til jobb og fritidsaktiviteter ved å være plassert svært nær det nye sentrumet i Heggedal og togstasjonen.

Psykologisk

Hjørnebygget gir barnefamilier og andre familier tilgang til nærmest vedlikeholdsfrie boliger som er store nok for dem. I tillegg er boligene plassert i nærheten av mange muligheter i nabolaget: sykkelpark for små barn, vann på begge sider av boligprosjektet, mange parker og generelt mange aktivitetsmuligheter.

Symbolsk

Ut i fra det datamaterialet vi har i denne studien bidrar boligen og nabolaget positivt til beboernes identitet og selvfølelse. Beboerne slipper å bo i et oppussingsobjekt, samtidig som boligens lokasjon også tilsier at de både gjennom narrativer og praksis kan se seg selv som aktive mennesker med kort vei til både natur og bymessige kvaliteter.

Sosialt

Arkitekturen i Hjørnebygget gir beboerne muligheter både til å være alene på egne balkonger eller takterrasser, samt muligheter for å ha kontakt med naboer ute i felles bakhage. Særlig townhouse-boligene bidrar til et godt sosialt fellesskap mellom de naboene som bor i disse boligene, på grunn av utgangsdører som bringer de direkte ut fra boligen og til den felles bakhagen.

RISØRHOLMEN

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

Byggeår	Delvis ferdigstilt, forventes ferdigstilt som område innen 2024-25
Planprosess	2004-2016 i ulike etapper
Byggherre	Solsiden 1 AS (Eies av: Backe Prosjekt, Løvenskiold Eiendom og Arne Lindstøl)
Arkitekt	Holmenarkitektene AS
Antall etasjer	2-4 etg + parkeringsanlegg under terreng
Typologi	Tett-lav
Boenheter	85 Leiligheter og townhouses fra 60 til 130 m ²
m ² BRA	10 850 m ²
Tomteareal	ca 19 800 m ² , inkludert alt av infrastruktur, torg, osv.
%- BRA	ca 54 %



© Backstage Kommunikasjon





1. ETASJE

B908
LADEGÅRDEN

Rom	4
Etasje	1
BRA	95 m ²
P-rom	89,5 m ²
Uteplass	40+16+8 m ²

Romslig og innholdsrik 4-roms med egen hage og to uteplass
3 soverom, 2 badrom, 2 boder, entré, gang og en gjennomgå
løsning i stue og kjøkken. P-plass/sportsbod i garasjekjeller o
til leiligheten.



1. ETASJE

B702

Rom	3
Etasje	1
BRA	60 m ²
P-rom	56 m ²
Uteplass	14+11+11



Tett-lav struktur med tradisjonsbevarende trekk

Viderefører trekk fra lokal byggeskikk:

Risørs identitet og lokale byggeskikk er knyttet til knappe bygningskropper, bebyggelse med fasader ut i gatelivet og varierte volum som knyttes sammen langs gateløp. Prosjektet viderefører skala, takformer og materialer fra byggeskikken i Risør, samtidig som detaljer og formuttrykk har et kontemporært uttrykk. Ved hjelp av stort fotavtrykk og moderate byggehøyder oppnås det en relativt stor tetthet.



Helhet og variasjon:

Fargebruk og takformer skaper et enhetlig uttrykk, samtidig som forskyving, trapping og detaljering skaper mangfold. En organisering av bebyggelsen med sammenhengende fasadeliv danner inviterende bilfrie gateløp, plasser og brygger, samtidig som halvprivate gårdsrom rammes inn.



Integrasjon av ulike boligtypologier:

Risørholmen kombinerer horisontaldelte, 3-etajers boligbygg/lamell med heis og 2-etajers rekkehus. Rekkehus på 8 meters dybde og lamell på 10,5 meter gir gjennomlyste leiligheter, med gode, tilnærmet kvadratiske rom.



Oppsluttende formvalg framfor brudd med tradisjon

“Visuelt er det utrolig flott å se på, og med den hvite trehusbebyggelsen... men nærheten til sjøen er det viktigste.” (Beboer på Risørholmen)

Risørholmen slik det ser ut i dag er ganske annerledes enn de tre første forslagene til henholdsvis Snøhetta i 2004, etterfulgt av Kritt arkitekter, og deretter arkitekt Petter Bogen i 2012.

“Vi hadde først et annet prosjekt på holmen med en helt annen tetthet. Det hadde vært store protester på arkitekturen, blant annet på de flate takene i den første planen” (kommuneansatt i Risør). “Det var jo en regulering som brøt helt med Risørbebyggelsen, det var mer funkis, moderne leiligheter og flate tak” (Utbygger Risørholmen).

På grunn av sterke negative reaksjoner som kom fra befolkningen på tegningene til den første reguleringen, bestemte Backe-gruppen seg for å vrake forslaget og leie inn Holmenarkitektene til å tegne et nytt forslag. De negative reaksjonene på de første reguleringsprosessene blir fremstilt i kortfilmen *Sørlandsrefseren*¹⁰, om aktivisten Erling Okkenhaug, som kjemper for å ivareta Risør sitt særpreg med trehusbebyggelse i reguleringen av Risørholmen, og kritiserer mangelen på medvirkning.

Med slagordet ‘mer Risør’, tegnet dermed Holmenarkitektene forslaget som skulle bli til Risørholmen i dag. I den nye reguleringen ble det blant annet lagt inn et krav om skråtak, i tråd med det innbyggerne hadde kjempet for.

I utarbeidelsen av den nye reguleringsplanen utformet kommunen punkter over hvilke arkitektoniske kvaliteter de ønsket å videreføre fra Risør til Risørholmen. Utbyggerne ønsket også å videreføre noe av historien til Risørholmen i prosjektet: “Det har vært skipsbygging på den holmen tidligere hvor de har bygget og laget mange båter over lang tid, så det er mye historie knyttet til stedet.” (Utbygger av Risørholmen)

Arkitektene virker svært fornøyde med resultatet. “Folk i Risør heiste flagg da den nye reguleringsplanen ble vedtatt! Backe-gruppen [en av de tre eierne av utbyggingsselskapet] valgte en totalentreprisemodell for selve utbyggingen, og har vist oss arkitekter stor tillit og frihet i utformingen av prosjektet. Vi tror utbyggingen kan være et godt eksempel på betydningen av stedstilpasset arkitektur.” (Arkitekt av Risørholmen)

Helhet og variasjon

“Her på Holmen får man jo litt i pose og sekk, litt i byen og litt i vannkanten.” (Beboer på Risørholmen)

Beboerne forteller også at de har en romslig leilighet, og flere har egen brygge og båt plass.

På Risørholmen har det blitt satsset på sosiale møteplasser i form av benker som er satt ut i byrommet på hele øya, det er i tillegg blitt laget en bystrand, der alle kan komme for å bade. “Bystranda er en veldig fin møteplass, der er det steinbenker og så er det flere sitteplasser. Så folk har kommet dit, ikke bare de fra holmen, men også de fra fastlandet.” (Beboer på Risørholmen)

Ellers er det populært for alle innbyggere i Risør å gå turer ut til Risørholmen for å bruke bystranda eller gå en tur ute på moloen, der man kan se utsikten over hele Risør. Hele Risørholmen er bilfri, men det er etablert sentralt felles parkeringsanlegg under bebyggelsen.

“[Vi har vært] veldig nøye med uteoppholdsarealene, utsikt til hav og sollys, hvor vi har lagt inn grønne arealer og soner foran bebyggelsen, helt i tråd med tradisjonen i Risør.” (Arkitekt av Risørholmen)

Integrasjon av ulike boligtypologier

“Med ‘mer Risør’ mente vi at vi ønsket 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.” (Arkitekt av Risørholmen)

Da endringene i reguleringsplanen ble gjennomført ble de nye bestemmelsene gjort i samarbeid mellom kommunen, utbygger og arkitekt. “Risørholmen ble godt regulert, og vi fikk lagt til en rekke småhus, lavblokker, tomannsboliger, eneboliger [...] boliger med heis ned til p-kjeller, hvor alle har sin egen plass.” (Arkitekt av Risørholmen) “Vi ønsket at det skulle være litt mer sprang og farger, for å få det litt mer variert.” (Kommuneansatt i Risør)

¹⁰ https://www.youtube.com/watch?v=8_98d-P9MDU

Produsent: Fenomen - tv film & scene Co-producent: Winsents film

Regi: Pål Winsents

Mål og ønsker



Utbygger

- Bygge videre på historien til stedet
- Kjøpere kan selv bestemme formål; fritids- eller helårsbolig



Kommune

- Tilstrekkelig med utearealer
- Tilgjengelige boliger
- Gangveier tett på husene, som i byen



Arkitekt

- Videreføre typologien i Risør
- Moderne løsninger i boligens arkitektur
- Fokus på skjermende uteplasser med utsikt og sol gjennom døgnet



Beboere

- Komme nærmere sjøen
- Litt i byen og litt i vannkanten
- Egen brygge og to båt plasser

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

- Utbygger opplevde noen krav fra politisk hold underveis: For eksempel i forbindelse med fylkesveien, hvor de ble nødt til å regulere gangvei og sykkelsti som en forutsetning for å kunne gjennomføre prosjektet. Dette anser de som en måte for kommunen å kunne tvinge gjennom infrastruktur, men for en utbygger blir det derimot en usikkerhet for prosjektet, da utbygger har fått dispensasjon fra kommunen til dette, men må søke på nytt hvert år.
- Utbygger satt til gjengjeld krav om at prosjektet skulle være unntatt fra boplikten, som ellers gjelder på Risør. Dette ble innvilget.
- Her er det også noe å lære fra den sterke motstanden de første tegningene ble møtt med. Det er tenkelig at dersom det hadde blitt gjennomført en godt fundert medvirkningsprosess på et tidlig stadium i prosessen, ville man kunne fått aksept både fra grasrota og lokalpolitikkerne på et langt tidligere tidspunkt. Det ville redusert planleggings- og prosjekteringskostnadene, samtidig som handlingsrommet muligens ville vært noe større for valg av formuttrykk.

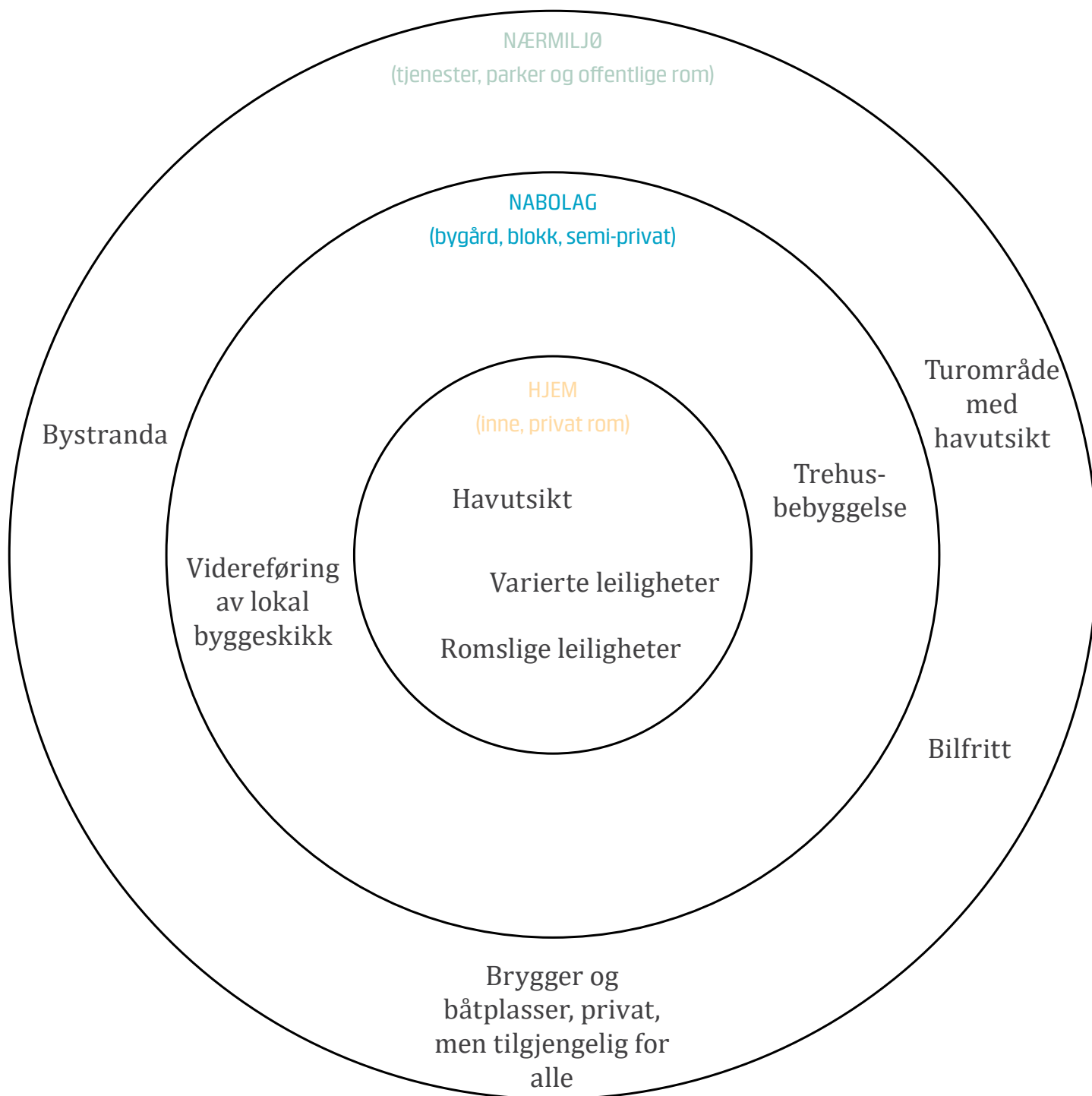
Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

- “Vil ha ting i alles interesse og ikke noe jalla-preg ved at alle setter opp til eget forgodtbefinnende. At det er harmonisert. Løsninger som tjener fellesskapet [...] utbygger forsøkte seg på å unngå ekstra kostnader, noe som gikk imot jussen og hva som er etisk riktig. Det ødelegger opplevelsen.” (Beboer på Risørholmen)
- Dette sitatet viser at det er viktig med et lovverk som tjener beboerne og sikrer bokvaliteter. Arkitekt mente også at entreprenør i en viss grad har tatt seg frihet til å velge utseendemessig uheldige løsninger. Hvordan kan lovverket sikre at profittjaget hindrer fokus på bokvalitet i fortettingsprosjekter?

Hva med involvering og medvirkning?

- Kommuneansatt i Risør forklarte at kommunen kun gjennomførte ordinære krav til medvirkning i dette prosjektet, som nabovarsler og høring.
- “Brukermedvirkning ble ikke gjennomført fra vår side, men arkitektgruppen har nær tilknytning til Lillesand og Arendal, og kjenner den såkalte sørlandske typologien, og sørlandsbyensens behov godt.” (Arkitekt av Risørholmen)
- “Vi jobber jo hovedsakelig med kommunen og teknisk etat. Vi engasjerte ikke naboer, utover det de selv valgte å engasjerte seg i prosjektet.” (Utbygger av Risørholmen) Aktivist Okkenhaug har laget film av prosjektet, og det har vært mye innblanding fra lokale aktører på deres initiativ.
- “Så har du jo avisene som følger godt med på prosjektet, som er vanlig sånne [små] steder, som skriver om alle slags ting. Så befolkningen får med seg alt som skjer. Men jeg tror at bordet fanger og at man går videre. Selv om mange synes reguleringer ikke burde være slik, går en videre og får det vedtatt. Til slutt var det at Risør-befolkningen ikke var komfortable med det, så vi lagde en ny reguleringsplan. Nå skulle det være mer Risør, og ikke mindre, som det står på nettsidene.” (Utbygger av Risørholmen)
- Det har ikke blitt gjennomført noe medvirkning utover lovpålagt varsling og høring i prosjektet. Det kan tenkes at prosjektet raskere ville landet på det endelige forslaget dersom denne medvirkningen hadde funnet sted tidlig. Dette kunne igjen ført til færre utgifter for utbygger, og raskere igangsettelse. I stedet for ble det stor lokal motstand, reguleringsplanen måtte vrakes, og nye arkitekter måtte leies inn.

Bokkvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Prosjektet har valgt en oppsluttende stil framfor kontrast. Det bryter med modernismens dogmer hvor det arkitektoniske uttrykk skulle være en kontrast til fortidens bygg og miljøer. Form skulle følge samtidens behov og teknologi slik at ulike historiske epoker kunne avleses i bybildet. I realiteten har ikke boligens grunnleggende funksjoner eller trehusenes konstruksjoner nødvendigvis endret seg på en slik måte at det endrer premissene for formgivning.

Hvis man aksepterer at det kan være vanskelig å skille historisk, opprinnelig Risørbebyggelse fra Risørholmens bygg, fremtrer løsningen som vellykket og som et godt eksempel på at fortetting og transformasjon nær historiske, verneverdige bygningsmiljøer, er tjent med en arkitektur som tilpasser seg grunnleggende trekk i den lokale byggeskikken (i tråd med Riksantikvarens bystrategi 2017), samtidig som det i detaljer som vindusutforming (hjørnevinduer), takarker med flatt tak, takvinduer og balkonger er trekk som signaliserer vår tid. Riksantikvarens nye policy for byutvikling og fortetting anbefaler mer tilpasning og mindre kontrast i relasjon til historiske bymiljøer.

Nærmiljøkvaliteter

Bomiljøet integrerer fastboende og ferieboliger — det representerer en interessant hybrid, og kan være et eksempel på utvikling av ferieboligtilbudet på Sørlandet som reduserer naturinngrep gjennom konsentrert utbygging, samtidig som det ikke bærer karakter av et rent hyttefelt.



Fra arkitektkonkurransen om Risørholmen, arkitekt Gudmundur Jonsson: "Arkitekturen baseres på en modernistisk tolkning av en yacht". Aggressive, ekspressiver former — maritime referanser, men uten lokal forankring.

Sosialt inkluderende

Prosjektet har tydelige offentlige gater, og åpner området for allmennheten. Plasser og brygger som forhindrer karakter av såkalt *gated community*, som kunne blitt resultatet ved en samlet boligutbygging på en holme.

Tilgjengelighet

Holmen er landfast og ligger ca 500 meters spasertur fra sentrum av Risør, med god gangforbindelse langs sjøen på gaten Solsiden.

Ressursbruk og miljøadferd

Området utnytter et område i gangavstand til eksisterende sentrum, som tidligere var et lavt utnyttet næringsområde, og bidrar til å konsolidere Risør sentrum og etablere et nytt nabolag hvor bilavhengighet vil være redusert sammenlignet med enebolig-feltutbygging i randsonen som har vært utbredt i Agder-fylkene. Risørholmen er i tillegg bilfritt, og oppfordrer dermed til begrenset bilbruk.



Utbyggers forslag i 2004, arkitekt Snøhetta.



Utbyggers forslag i 2012 arkitekt Petter Bogen og Kritt arkitekter, generiske boligblokker — hverken maritime eller lokale referanser.

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

Det har vært noen diskusjoner blant beboerne på Risørholmen angående fasadene på byggene, der noen for eksempel har ønsket seg en fransk balkong. Dette har blitt en sak for sameiene. "Jeg tenker at man skal snakke sammen for å komme fram til løsninger. Vil ha ting i alles interesse og ikke noe jalla-preg ved at alle setter opp eget forgodtbefinnende. At det er harmonisert. Løsninger som tjener fellesskapet." (Beboer på Risørholmen). Beboeren forteller om at de har kommet frem til gode løsninger ved at slike saker har blitt tatt opp i fellesskap på styremøter.

Vi spør en beboer om hvordan leilighetene oppleves innvendig. "Litt dårlig kvalitet, skal jeg være helt ærlig. De har valgt noen billige løsninger og minimumsvarianter. Har jo selv nettopp bygd hytte og ser hvordan de kunne ha gjort ting annerledes og bedre, selv om det hadde gjort det litt dyrere. Men det så vi på forhånd da, vi kjøpte det vel vitende at det på noen områder var dårlig. Vi kjøper jo plassen. Det har vært dårlig kvalitet fra enkelte håndverkeres side, rett og slett dårlig kompetanse. Ikke faglig stolthet: blir ferdig fort, en kortsiktig tankegang som kommer til å gå ut over oss."

Vi ba beboeren om å gi oss noen konkrete eksempler. "Ja, lister, dører, gulv, oppheng på bad — malerarbeid og lydisolasjon, samt småting som vannslangen i dusjen. Dette er jo litt skuffende, likevel ikke så overraskende. Både innvendig og utvendig har de vel holdt seg til forskrifter og retningslinjer, men neppe med god margin. Er bare litt billig og dårlig, men uproblematisk i det store bildet." (Beboer på Risørholmen)

En annen beboer hadde fått byttet ut en hems, som originalt var tegnet inn i prospektet, og fikk en ekstra bod for de 10 kvadratmeterne som erstatning etter en samtale med styret. Det tok litt tid å få på plass, men beboer var fornøyd med resultatet. Her viser utbygger seg å være fleksibel og komme beboeren i møte.

Psykologisk

En beboer flyttet fra et hus lenger opp fra havet i Risør, og flyttet til Risørholmen for å komme nærmere havet. "Her på Holmen får man jo litt pose og sekk: litt i byen og litt i vannkanten. Den andre [tidligere] boligen lå helt usjenert med fred og ro. Var ingen mennesker rundt oss og vi hadde båttrafikken på avstand. Nå ligger vi jo tett, men det synes jeg ikke er noe negativt. Det er utrolig flott å se på — med havørn, fisk og seler." Det er tydelig at beboeren finner livskvalitet i beliggenheten til prosjektet, og at dette kompenserer for tettheten i prosjektet: "Det med å stå opp om morgenen med kaffekoppen og åpne opp og sette seg ut å se Øysangsfergen — en treferge. Man skulle tro man skulle bli møkka lei, men det bilde der er jo veldig flott — og fiskebåtene som kommer inn." (Beboer Risørholmen)

Symbolisk

En av beboerne beskriver en sterk tilknytning til Risør: "Jeg er Risørgutt, eller kanskje Risørmann, men her pleier vi å si Risørgutt. Jeg flyttet ut av Risør da jeg var i 20-årsalderen på grunn av utdanning og arbeid. Så flyttet jeg tilbake til Risør i håp om at mine barn ville kunne sette sine røtter her." (Beboer på Risørholmen)

Beboeren forteller også om hvordan det er å bo et sted der kun ca. 25% av beboerne bor fast, mens resten er hytteeiere. "De som bor der kjenner vi godt fra før av. De som bor der fast er risørfolk." Beboeren forteller at det er fire til fem leiligheter som består av fastboende, av 21 leiligheter som er blitt solgt. "De som bruker det som fritidsboliger har kanskje andre forventninger enn vi som bor her fast. Vi hadde en del episoder da folk kommer ned for å feriere. Er sikkert noe en finner overalt, men for eksempel noen ungdommer som holdt på til 5 om morgenen. Det er sånn vi må ta tak i og snakke om hvordan vi ønsker å ha det. Det blir jo noen fester, men er jo kanskje sånn når man bor så tett. Dette har en fritidsboligkarakter som brukes mye mer enn en hytte ute i skjærgården. For eksempel til nyttår eller julen så var det mange som kom ned for å bruke det. Sesongen blir på den måten mer langstrakt." (Beboer på Risørholmen)

Sosialt

En av beboerne forteller oss om at det er et hyggelig samhold blant beboerne på Risørholmen. Ettersom de fleste fastboende ser ut til å ha kjent hverandre fra før av som tidligere beboere i Risør, så er terskelen for å bli kjent med naboene lav. Blant annet snakket beboeren at de allerede hadde hatt naboene hjemme hos seg på et glass vin, selv om de ikke hadde kjent hverandre fra før av. I tillegg til egne initiativ har også Backe-gruppen tatt initiativ til et sosialt treff for beboerne. "Folk har jo brukt mye av den siste tiden på å installere seg og pakke ut. Vi hadde et sosialt møte ved stranda og hadde noen glass, men tror det var litt iscenesatt av en fra Backe-gruppen." (Beboer på Risørholmen)

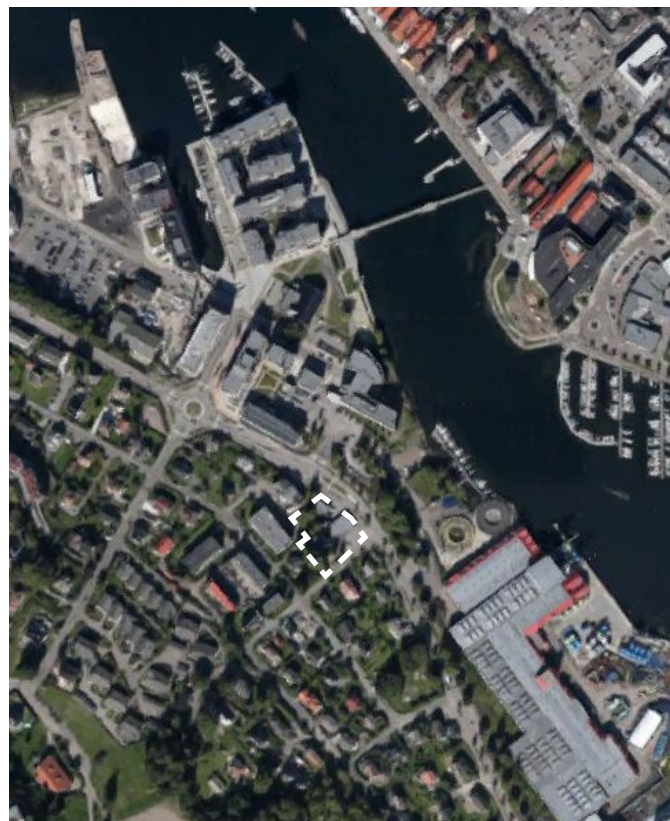
De legger også planer for å danne videre bekjentskap med naboene sine: "Vi snakket om det forleden [med naboen], at vi måtte få til noe. Vi har snakket om å sende en invitasjon til middag på fiskemottaket der — så kan en bestille seg noe reker, et glass vin eller øl eller noe sånt." (Beboer Risørholmen). Inntrykket er at det er lav terskel for å bli kjent med naboen på Risørholmen, og at dette går på tvers av fastboende og eiere av fritidsboligene.

HAVEGATEN

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

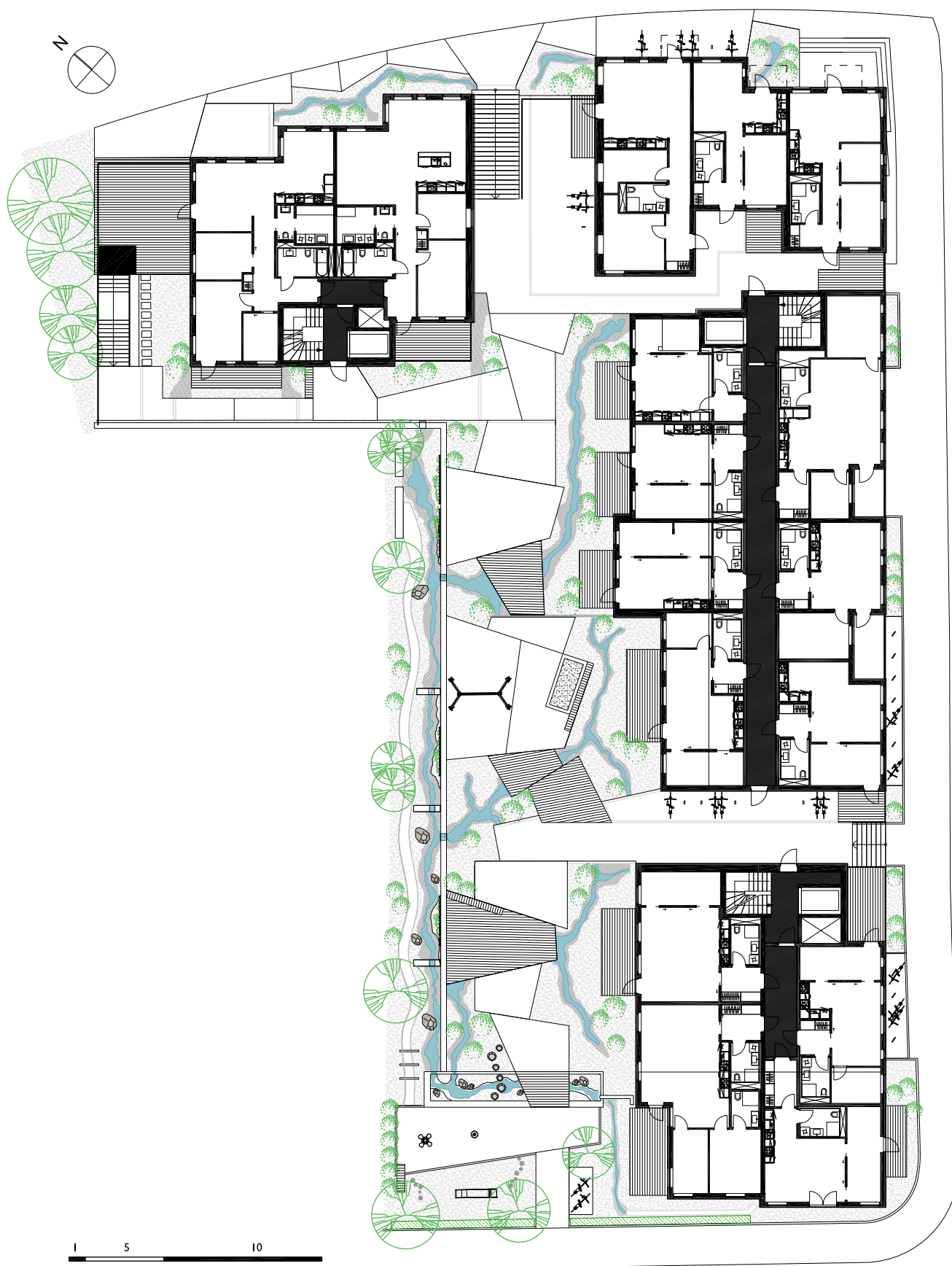
Byggeår	Ferdigstilt 2020
Planprosess	2014-2017
Byggherre	Pilares Eiendom
Arkitekt	Ola Roald Arkitekter
Antall etasjer	4-6 etg.
Boenheter	55 leiligheter, fra 38,5 til 140 m ²
Typologi	Åpen karrébebyggelse, med forhøyet gårdsrom over parkeringsanlegg
m ² BRA	3969 m ²
Tomteareal	3053 m ²
%- BRA	130 %
m ² BYA	ca 1435 m ²



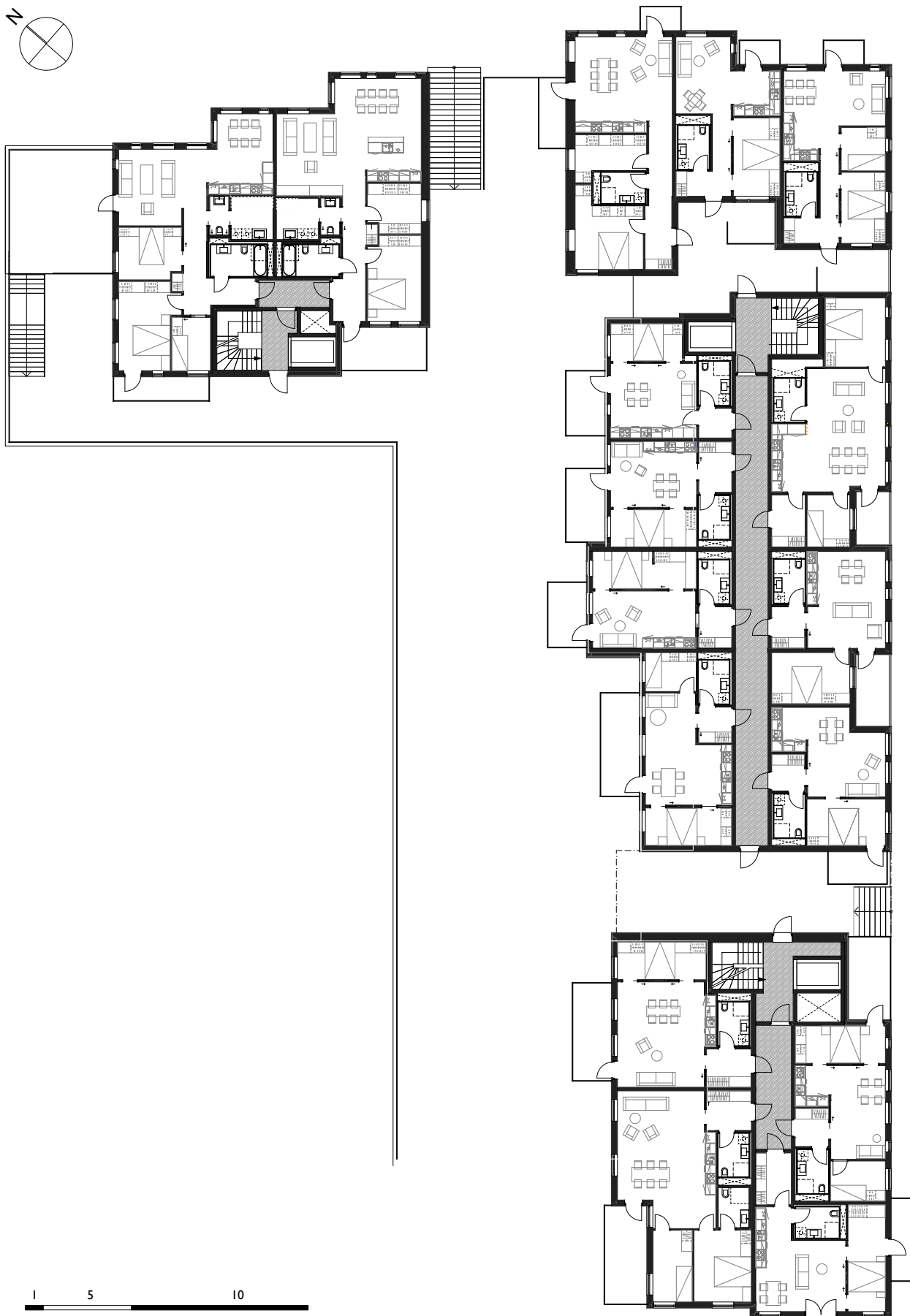
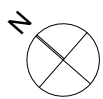
© Jonas Adolfsen foto



© Ola Roald Arkitekter, Landskapskollektivet, Pilares Eiendom,
Jonas Adolfsen, Greioslo/Torstein Greni



Situasjonsplan. Tegning: Landskapskollektivet



Planløsninger 2. etg. Tegning: Ola Roald Arkitekter

HAVEGATEN

ÅPENT KVARTAL MELLOM SKOGEN OG HAVNEBEBYGGELSEN

Åpent kvartal mellom skogen og havnebebyggelsen

Skalaformidling:

Mellom det nye sentrumet på Kaldnes-siden av kanalen i Tønsberg, med tett og høy bebyggelse, danner bebyggelsen en formidlings- og overgangssone mot småhusbebyggelse opp mot Teieskogen i sørvest. Prosjektet tar opp dimensjoner fra transformasjonen på Kaldnes, men inkluderer det Tønsbergs tradisjonelle bryggehusformer som bryter opp lengden på kvartalet og tilpasser seg skalaen på småhusene i takform og fasadelengder.



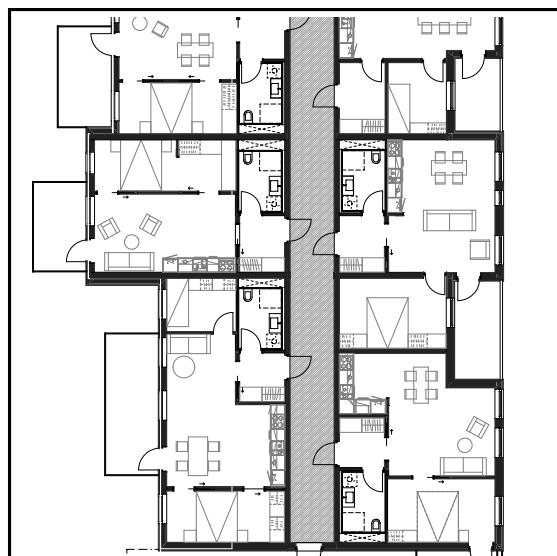
Gateløp:

Et tidligere noe oppløst og utflytende gaterom strammes opp og defineres av at bebyggelsen har fasader i tomtegrensen mot Havegaten og Kaldnesgaten. Næringslokalet på hjørnet og gjennomgang fra gaten og opp til gårdsrommet skaper variasjon på gateplan. Sørvestvendt felles gårdsrom med åpen overvannshåndtering, lekeplasser og møteplasser, samt skjermet uteplass mellom privat bolig og gårds plass.



Variert boligsammensetning:

Stort spenn i størrelser på leiligheter, fra 2-roms til 5-roms, fra 38,5 m² til 140 m² gir variasjon i beboergrupper. Utstrakt bruk av midtkorridor og ensidige leiligheter som likevel gir gode planløsninger gjennom relativt store fasadelengder i relasjon til dybde.



Skalaformidling

Beboerne verdsetter at boligprosjektet består av forskjellige hus og et estetisk ytre som ikke ser ut som en blokk, i tradisjonell forstand.

“Havegaten 1 består en del forskjellige hus, men de henger på en måte sammen. Vi er veldig fornøyd med å ha en svalgang mellom trappehus og vår leilighet. Svalgangen deler vi med naboleiligheten, og vi opplever at dette området oppfordrer til sosial kontakt med hyggelige naboer. Den bidrar til godt naboskap.” (Beboer i Havegaten)

“Vi falt for det utvendige, at det ikke ser ut som en blokk, og at det ser fint ut.” (Beboer i Havegaten)

Utbygger påpeker at de gjennom å satse på arkitekturen i prosjektet har gitt noe tilbake til nabolaget, for å kompensere for tap av noe utsikt og lys. Dette har ifølge utbyggeren skjedd i tett samspill med visjonære arkitekter.

“Arkitekturen er unik i Tønsberg-sammenheng. Bygningsmassen innehar en kvartalsstruktur og rammer inn gode utomhusarealer. Det har vært fokus på differensiering av materialer i fasadene for å skape særpreg, og en tydelig identitet for hvert av volumene. Silhuetten er inspirert av bryggehusene på bryggen. Vi mener at vi har gitt noe tilbake til nabolaget med prosjektet som et positivt innslag blant eksisterende bebyggelse. Vi har vært opptatt av sluttproduktet og deltatt aktivt i utviklingen og gjennomføringen i vurdering av detaljer og løsninger som er viktig for sluttproduktet, men det er arkitektene som er visjonære, og som skal ha mye av æren for sluttresultatet. Vi som utbygger har ofte fokus på antall enheter, areal, utnyttelse og hva vi mener er gode løsninger på prosjektet. I dette prosjektet har vi hatt en god dialog med arkitektene og oppnådd det vi begge har ønsket gjennom å dra prosjektet i samme retning.” (Utbygger av Havegaten)

Gjennom arkitekturen har det vært fokus på tilpasse boligprosjektet til omgivelsene og stedets identitet. “Motivasjonen for prosjektet var å få til noe som passet bedre inn i omgivelsene. Det ligger fint i forhold til kanalen og sentrum, og er et konsept som skal avspeile dette gjennom takformene, materialet, det fysiske uttrykket og sammensetning av boligtyper.” (Arkitekt av Havegaten)

Fra kommunens ståsted var prosjektet noe komplisert, med tanke på den høye fortettingen som ikke kun ble tatt positivt imot i nabolaget, men den høye arkitektoniske kvaliteten på prosjektet bidro til å gjøre Havegaten til et foregangsprosjekt i kommunen. Nå stilles det strengere krav til nye fortettingsprosjekter i Tønsberg, for å sikre lignende bokvaliteter som det Havegaten har bidratt med på Kaldneset.

“Det var et prosjekt som var vanskelig, og var i grenseland til bysentrum, internt i kvartalet var det lavblokk og småbybebyggelse — et vanskelig område. Når de presenterte det, var de klare på hva de tenkte under oppstartsmøte, og vi hadde en diskusjon om type boliger, men ble enige om forslaget og deres typologi til slutt.” (Kommuneansatt i Tønsberg)

“Alle [i kommunen] har lært litt av dette [boligprosjektet], hva som gjør dette godt, og hva som i våre øyne er god kvalitet: ulike fasader og takformer.” (Kommuneansatt i Tønsberg)

Gateløp

Det nye gateløpet med en stor offentlig bakhage oppleves som positivt sett fra beboernes ståsted. De som har flyttet til leilighetene i Havegaten fra hus og hage anser det også som deilig med en vakker bakhage med nyttevekster, som de selv ikke trenger å streve med å holde pent, da de gjennom husleien betaler for at vaktmester (gartner) tar seg av dette.

”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.” (Beboer i Havegaten)

”Vi har vaktmester, og styret har innsett at dugnad o.l. er noe de fleste beboerne ikke ønsker. Det var en vesentlig del av årsaken til at mange har valgt å flytte i leilighet. Bakhagen var veldig innbydende, det var ferdig plantet når vi flyttet inn. Vi i styret har inngått avtale med samme gartnerfirma som opparbeidet den ved byggingen, til å opprettholde den videre. Koster mye penger, men styret synes det ville vært synd å ikke ta godt vare på den.” (Beboer i Havegaten)

Utbygger forklarer at reguleringsbestemmelsenes krav til blågrønn faktor i utearealene har bidratt til å skape gode uteoppholdsarealer. Videre har planmyndighetene hatt en pragmatisk tilnærming ved å tillate og medregne takterrassene i utearealene. Slik har de bidratt til å muliggjøre Havegaten som et boligprosjekt med høy utnyttelse og gode kvaliteter i utearealene.

”I reguleringsbestemmelsene er det stilt krav til blågrønn faktor. Dette bidrar til økt kvalitet i utearealene og god håndtering av overvann. I beregning av utearealene ble også takterrassene medregnet, selv om dette i utgangspunktet ikke var i tråd med kommuneplan. Dette er et eksempel på at planmyndighetene har vært lydhøre for innspill, og hatt en pragmatisk tilnærming til prosjektet og planforslaget, slik at man oppnår høy utnyttelse som gir økonomi for å levere god kvalitet i prosjektet.” (Utbygger av Havegaten)

Arkitekten påpeker at de gjennom programmering av takterrassen og andre felles utearealer har gjort disse til møteplasser med kvaliteter for fellesskapet. I tillegg påpeker arkitekten at den blågrønne strukturen som også har blitt etablert mellom fortau og fasade er noe som bidrar til kvaliteter for nabolaget.

”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. Også at det er boliger synlig på bakkeplan er viktig, med inngang for de i første etasje rett inn, det styrker følelsen av å bo i byen, også for de som går forbi [...] Det er viktig at man legger opp til det som er koselig — man skal ikke glemme at ting skal være koselig! Få som assosierer nybygde boligblokker som koselige — det handler mye om deg som går forbi og hva slags assosiasjoner du får.” (Arkitekt av Havegaten)

I den innledende prosessen med plankonsulent var det mange temaer som ble løftet opp, og som kommunen anså som viktig at planforslaget skulle belyse. Ut fra opplysningene fra kommunen ble det ikke stilt krav til prosjektet ut over det som var fastsatt i kommuneplanen, derfor påpeker de ansatte i kommunen at utbyggeren og arkitektens ambisjoner har bidratt sterkt til at uteområdene har fått den kvalitet som de har fått.

”Nei, vi følger kommuneplanen i forhold til uteareal og lignende, om vi hadde noe spesielt til dette som vi ikke stiller til andre reguleringsplaner kan jeg ikke si. Vi var heldig i prosessen at de hadde veldig høye ambisjoner selv, de ville satse litt.” (Kommuneansatt i Tønsberg)

”Vi kan bruke dette som referanse for andre prosjekter som kommer i fremtiden. Viser at her er det høy utnyttelse, og god kvalitet. Ikke alltid at [utbyggerne] tenker på uteareal og kvalitet på denne måten, så vi har brukt dette i møter [med andre utbyggere].” (Kommuneansatt i Tønsberg)

Variert boligsammensetning

Den varierte boligsammensetningen i Havegaten bidrar til at det både er boligeiere og boligleiere som bor i dette boligprosjektet. 19 av de 55 leilighetene blir leid ut av de forskjellige private eierne som eier disse, typisk mindre, leilighetene. Beboerne ser også frem til å kunne ta i bruk fellesarealene utendørs i større grad etter Covid-19, og håper at de da kan bli bedre kjent med naboene sine. Beboerne i Havegaten har kun opplevd sitt bomiljø i Covid-19, og ikke innen eller etter denne svært inngripende perioden.

”Vi i styret har i utgangspunktet ikke noe problem med leieboere, men det skaper litt andre utfordringer, hvordan folk tar vare på ting og oppfører seg. Det har vært noe utskiftning av leietakere allerede, på den korte tiden vi har bodd her. Vi eiere som bor her hadde sett det som en fordel om vi slapp de som kjøper kun for å leie ut.”
(Beboer i Havegaten)

”Ser på det som en fordel at så mange som mulig eier, og tenker at det er bra for bomiljøet.”
(Beboer i Havegaten)

”Takterrasser og sånt er hyggelig — vi ser frem til å bruke utendørs fellesarealer etter pandemien [Covid-19]. Der vi bodde før traff vi naboene stort sett når vi måkte snø eller klippet hekken.”
(Beboer i Havegaten)

Utbygger påpeker at de har hatt et bevisst fokus på å sikre en variasjon av leilighetstyper i forskjellige størrelser tilpasset forskjellige folk i forskjellige livsfaser og med ulike boligbehov. Variasjonen i boligtyper, som igjen gir en variert beboersammensetning anses som en viktig bokvalitet av utbygger.

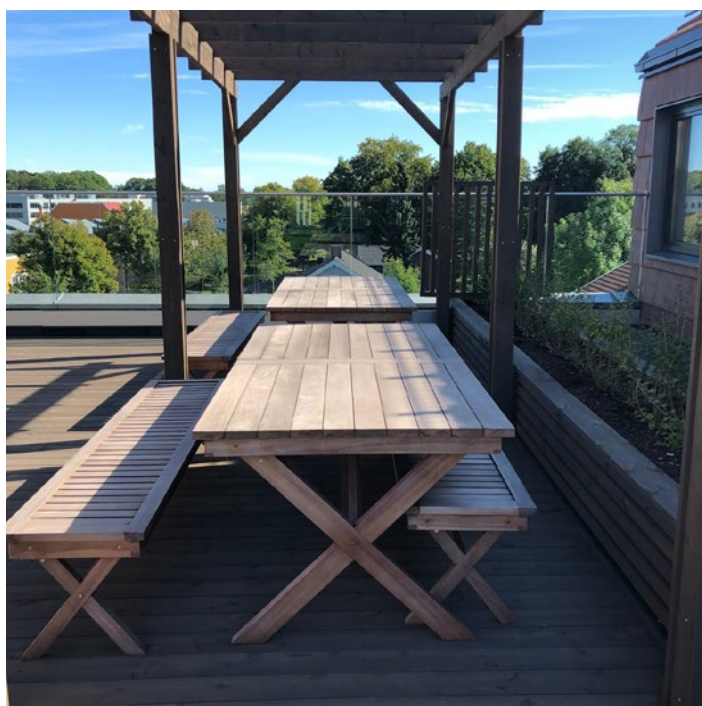
”Vi har hatt fokus på bokvalitet, og et prosjekt med en variert boligmix slik at vi kan tilby boliger til mennesker i ulike livsfaser (småbarnsfamilier, enslige, eldre, godt voksne med barn). Vi mener dette bidrar til et godt bofellesskap ettersom beboerne ikke blir en homogen gruppe, men variert. Samtidig tilbyr vi boliger i ulike prisklasser som også legger til rette for en variert kjøpergruppe.”
(Utbygger i Havegaten)

Arkitekten understøtter at det har vært et fokus på å sikre en variasjon av boligtyper i prosjektet, og at dette delvis har tvunget seg frem som en nødvendighet av arkitekturen selv.

”Det er mange forskjellige boligtyper, noen veldig store og dyre, for en type folk. Noen små leiligheter, for noen andre typer [...] Bygget har tvunget [variasjonen] fram selv. Det er så mange ting å løse samtidig som formen ikke er symmetrisk eller med gjentakelser. Vi var heldige hvis vi fikk to like leiligheter.”
(Arkitekt av Havegaten)

Kommunen verdsetter også den varierte boligsammensetning i prosjektet, og anser dette som viktig for å også sikre boliger til folk som ikke har råd til å kjøpe de største boligene i prosjektet.

”Det er litt forskjellige størrelser på leilighetene, prisene er ganske høye for de som er størst, så har du små, og mulighet for førstegangskjøpere.”
(Kommuneansatt 1 i Tønsberg)



Takterassen inngår i de felles utearealene i Havegaten.
Foto: Lars Spielberg.

Mål og ønsker



Utbygger

- Høy utnyttelse, men ikke på kompromiss med kvaliteten
- Et positivt avtrykk i nabolaget
- Variert sett av leilighetstyper



Kommune

- Åpne for blokkbebyggelse
- Tydelig på plan og høyde
- Regulert til boligformål



Arkitekt

- En annen type boligprosjekt (ikke generisk)
- Bygget skulle passe godt sammen med kanalen og sentrum
- Fokus på takform, materialer, uttrykk og boligtyper



Beboere

- Nærhet til jernbanestasjonen
- Romslige leiligheter
- Flere uteplasser

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

Beboerne i Havegaten forteller at det: "Alltid [er] problematisk med lagring i nyere leiligheter..." (Beboer i Havegaten) Dette på bakgrunn av hva de har erfaring med fra eldre leiligheter (bygget på 50-tallet), hvor det gjerne er flere, gjerne romslige, boder tilknyttet leilighetene.

Spørsmålet er om det i lovverket bør stilles større krav til bodplass, for å sikre at flere familier kan bo på mindre plass i en leilighet med høy tetthet, eller om kravene til boder skal forbli på nåværende nivå, med håp om at dette skal kunne bidra til at det blir bygget nok leiligheter i Norge for at folk skal kunne bo tett, og at prisen på disse leilighetene ikke i enda større grad skal stige på grunn av ekstra krav som kan gi bedre bokvalitet og muliggjøre at flere kan tenke seg å bo i leilighet fremfor hus.

Fra kommunens perspektiv er det viktig å kunne opprettholde eller få mulighet til å stille strengere krav til støy, sol og skygge:

"[Det er] vanskelig når de [arkitekter på oppdrag for utbyggere] først har tegnet et prosjekt, så vil de [utbygger] ikke endre særlig mye. Utfordringene i byområder går [i særlig grad] på støy, sol og skygge — skal du ha kvalitet er det viktig." (Kommuneansatt i Tønsberg)

Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

Beboerne i Havegaten forteller at det: "Alltid [er] problematisk med lagring i nyere leiligheter..." (Beboer i Havegaten) Dette på bakgrunn av hva de har erfaring med fra eldre leiligheter (bygget på 50-tallet), hvor det gjerne er flere, gjerne romslige, boder tilknyttet leilighetene. Spørsmålet er om det i lovverket bør stilles større krav til bodplass, for å sikre at flere familier kan bo på mindre plass i en leilighet med høy tetthet, eller om kravene til boder skal forbli på nåværende nivå, med håp om at dette skal kunne bidra til at det blir bygget nok leiligheter for at folk i Norge skal kunne bo tett, og at prisen på disse leilighetene ikke i enda større grad skal stige på grunn av ekstra krav som kan gi bedre bokvalitet og muliggjøre at flere kan tenke seg å bo i leilighet fremfor hus.

Fra kommunens perspektiv er det viktig å kunne opprettholde eller få mulighet til å stille strengere krav til støy, sol og skygge:

"[Det er] vanskelig når de [arkitekter på oppdrag for utbyggere] først har tegnet et prosjekt, så vil de [utbygger] ikke endre særlig mye. Utfordringene i byområder går [i særlig grad] på støy, sol og skygge — skal du ha kvalitet er det viktig." (Kommuneansatt 2 i Tønsberg)

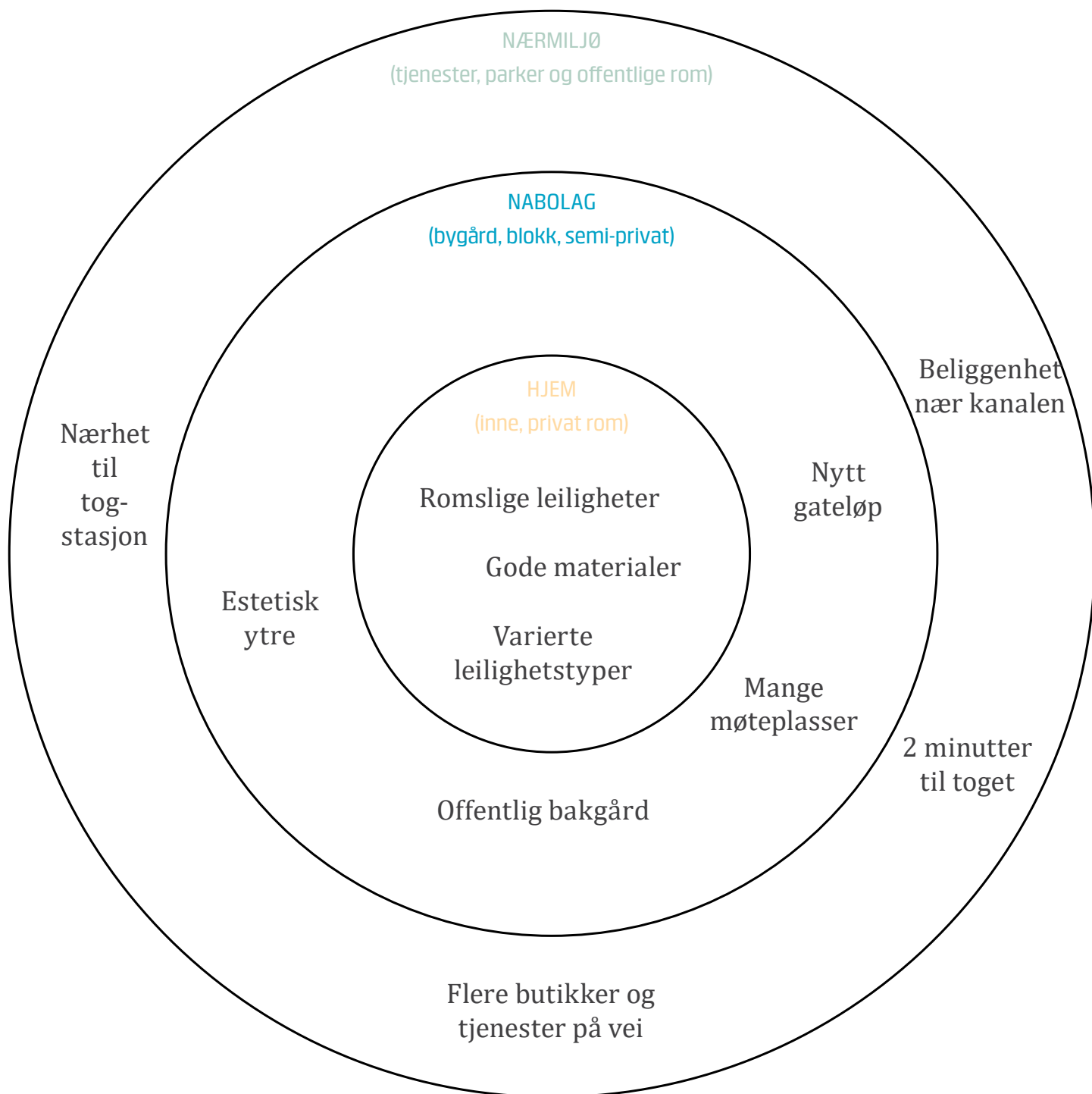
Hva med involvering og medvirkning?

- “Det har vært en medvirkningsprosess i form av anledning til innspill i planprosessen. Det forelå noen merknader, noe som er naturlig i en slik prosess. For mange er det knyttet usikkerhet til endringer i nærmiljøet og det er høyst forståelig. Prosjektet ble omtalt i media og enkelte naboer mente de ble negativt påvirket av utbyggingen. Det er vanskelig å unngå, men samlet mener vi at nærområdet har fått løft gjennom det nye tilskuddet, som igjen bidrar til et mer attraktivt område” (Utbygger av Havegaten)
- Utbygger mener at sluttproduktet var mer velkomment i nabolaget enn hva det hadde blitt gitt uttrykk for under selve byggeprosessen. “Arkitekturen gir en åpen kvartalsstruktur og ved å trappe ned bebyggelsen skapes det en fin overgang til omgivelsene. Vi mener prosjektet tar opp overgangen til omkringliggende bebyggelse og avslutter kvartalet på en god måte.” (Utbygger av Havegaten) Utbygger mener med dette at prosjektet tilpasser seg nabolaget og at de har tatt hensyn til nabolagets behov.
- “Synes at det burde finnes en bedre metode angående medvirkning prosessen, da blir det mer givende for alle parter. Arkitekter må tenke på å lage det beste forslaget for de som bor der, byen og nærmiljøet. Hva byen og kvartalet trenger.” (Arkitekt av Havegaten)
- “Føler litt på det, at vi tar utsikten fra noen. Det er noe jeg velger å ikke fronte, det at jeg har flyttet hit, for det var noen som var svært aktive i å prøve å ikke få noen til å flytte hit. Det er ubehagelig.” (Beboer i Havegaten)
- “Det ble mye dispuTT fram og tilbake (da boligene skulle bygges), og hvis man ser på hva som ble sagt under byggingen... Det er et aspekt for oss når det gjelder bokvalitet og trivsel. Bitre naboer skaper dårlig trivsel...” (Beboer i Havegaten) Sitatet viser at gode medvirkningsprosesser også bidrar til bedre bokvalitet for de fremtidige beboerne.
- “Prosjektet var utfordrende for naboene rundt, og fikk mye protest, underskriftskampanje ble satt i gang... fortettingsprosjekt er jo også å ta hensyn til nabobebyggelsen. Ting har helt klart blitt endret, i et så bynært området må man forvente at det skjer ting [...] (Kommuneansatt i Tønsberg) Med dette sitatet pekes det på at statusen til området har blitt hevet, på grunn av et boligprosjekt med høy kvalitet.



Utsikt fra Havegaten til nabolaget. Foto: Lars Speilberg.

Bokkvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Prosjektet viser varierte volumer og materialitet med god detaljering og fargebruk som skaper dialog mellom det etablerte, sammensatte villaområdet og den nyere, tyngre blokkbebyggelsen på Kaldnes på havna.

Nærmiljøkvaliteter

Prosjektet har en stor spennvidde i boligstørrelser og et gårdsrom som er opparbeidet med variert tilbud for opphold og lek, dette skulle tilsi at det kan etableres et stabilt bomiljø med variert beboer- og husstandssammensetning.

Sosialt inkluderende

Det er stor bredde i størrelsen på leilighetene, som i utgangspunktet skaper en viss sosial diversitet, innenfor rammen av markedsbaserte selveierboliger.

Tilgjengelighet

Prosjektet ligger tett på Kaldnes med servicetilbud og 10 minutters spasertur til bykjernen på nordsiden av Kanalen. Det er bussholdeplass med 15 min avganger ved prosjektet og omtrent 15 minutters gange til jernbanestasjonen.

Ressursbruk og miljødferd

Prosjektets arkitektoniske kvaliteter, gode uterom og muligheter for aktivitet mot fortau, bidrar til å ruste opp og forbedre nabolaget. Det er et fortettingsprosjekt som både gir et betydelig arealtilskudd i et sentrumsnært område, samtidig som det viser sensitivitet og omsorg for omgivelsene.



Prosjektet viser høy tetthet, men vesentlig mer oppbrutte og artikulerte volum enn den mer homogene og standardiserte bygningsmassen i bakgrunnen på Kaldnes.

Illustrasjon: Ola Roald Arkitekter

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

For beboerne er det praktisk å bo tett på jernbanestasjonen, i en leilighet som er stor og romslig nok for husstanden. De vektlegger også at de som tidligere har bodd i hus med hage, er svært glade for å bo i leiligheter som krever lite vedlikehold, og at de i fellesskap kan betale for at uteområdene holdes ved like.

Psykologisk

Beboerne påpeker at de opplever en viss belastning knyttet til det å få kjennskap til de negative reaksjonene fra nabolaget rundt under utviklingen av boligprosjektet, etter at de har flyttet inn. Dette handler om at de som beboere opplever en slags skyldfølelse, eksempelvis for å ha tatt utsikten til andre i nabolaget ved at de har flyttet inn i dette boligprosjekt. Denne skyldfølelsen er noe som oppstår i møtet med de reaksjonene som har kommet fra nabolaget.

Symbolsk

Individuelt og internt fremstår beboerne som stolte og glade over boligprosjektet som de nå bor i og eier en del av. De er stolte over Havegatens arkitektur og landskapsarkitektur. Samtidig kommer dette ikke helt til sin fulle rett, i og med at de ikke opplever at de kan stå frem med denne stoltheten i eget nabolag. De beskriver dette som ubehagelig, og forteller at de ikke fronter lokalt at de bor i Havegaten på grunn av den spenningen som har vært i nabolaget knyttet til utviklingen av dette boligprosjektet.

Sosialt

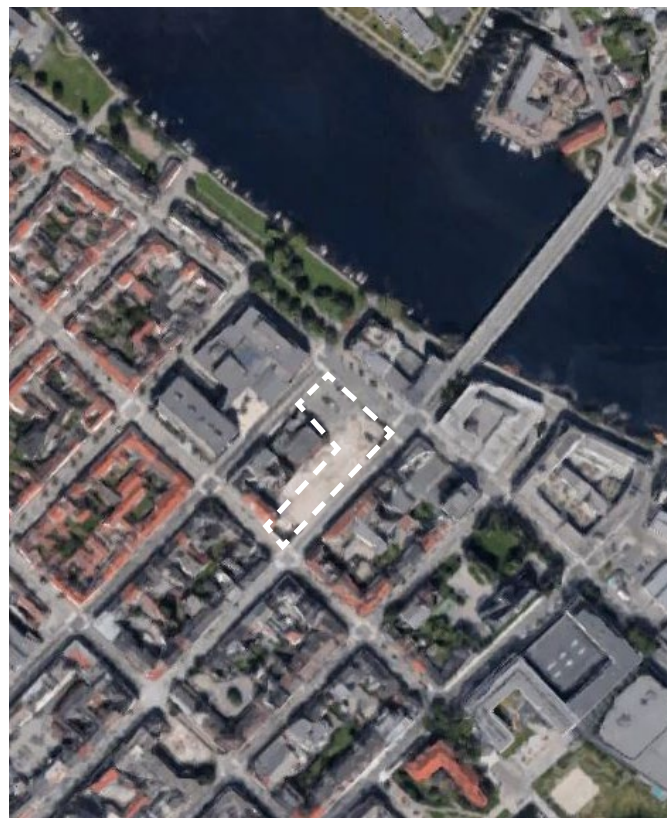
På grunn av de strenge smittevern hensyn som beboerne har måttet ta i hele den perioden de har bodd i sine boliger (2020 og 2021), har de i liten grad fått utnyttet fordelene av å bo sosialt og sentralt, som de beskriver det. De som ikke er med i styret i sameiet har i liten grad blitt kjent med naboer i sameiet, og de har ikke fått tilgang til de mange aktivitetsmulighetene i sentrum som normalt er tilgjengelig utenom en Covid-19. Både mer sosial interaksjon med naboer, og tilgang til flere tjenestetilbud i Tønsberg sentrum er derfor noe de ser frem til å kunne benytte i større grad.

Q 42

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

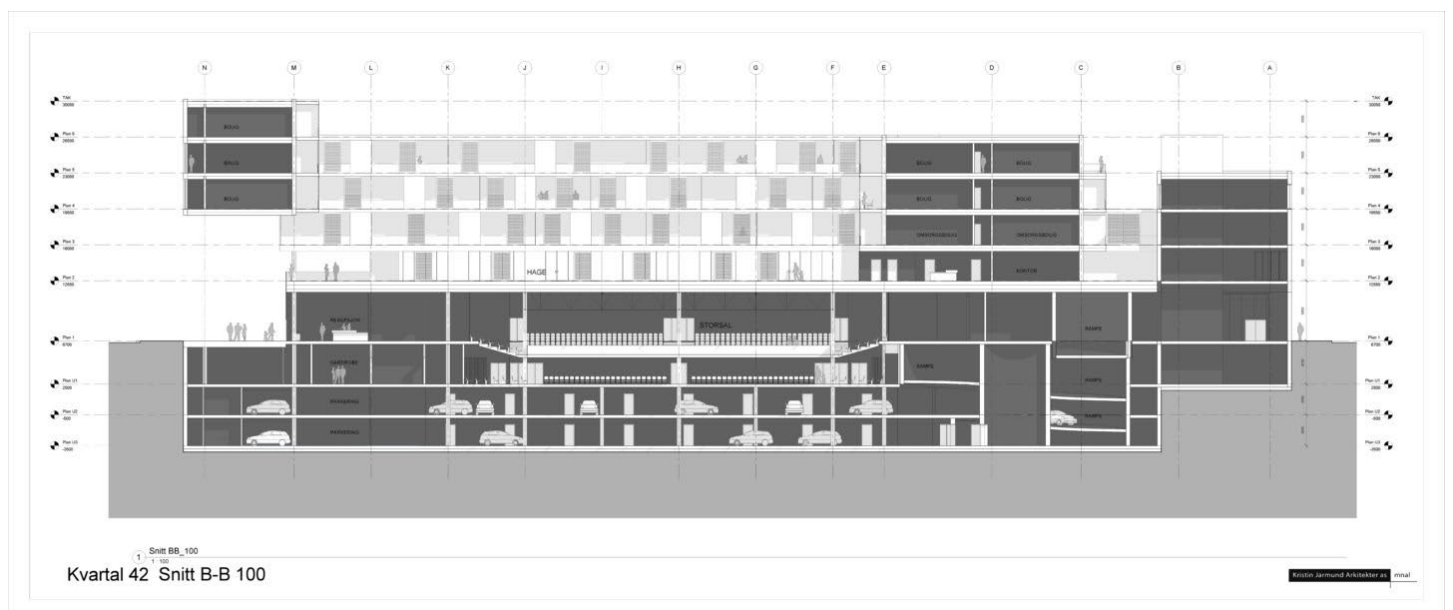
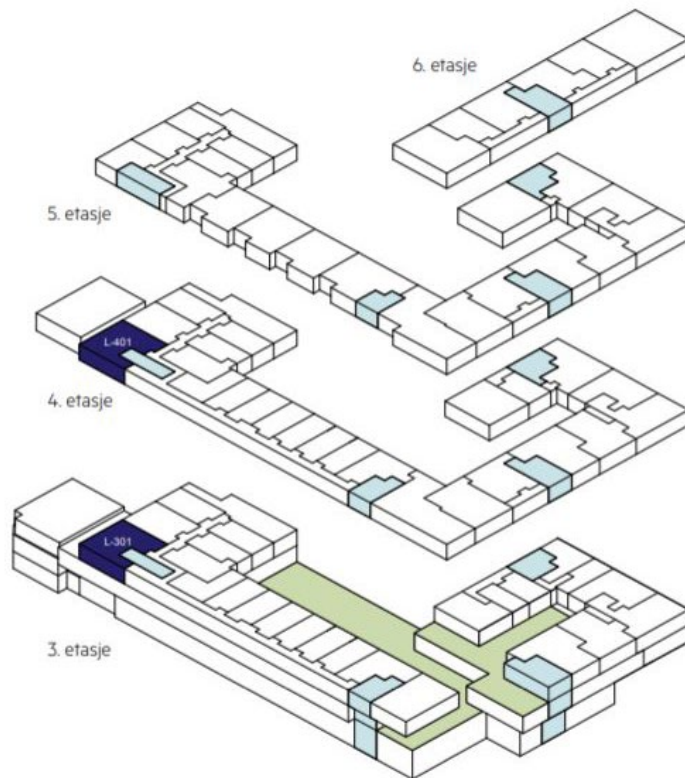
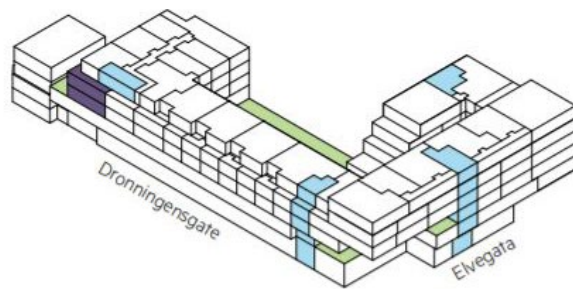
Byggeår	Ferdigstilt 2017
Planprosess	2010-2013
Byggherre	Kvartal 42 AS (Senere endret navn til Krikon Eiendom AS)
Arkitekt	Kristin Jarmund Arkitekter
Antall etasjer	4-6 etg
Typologi	Karrébebyggelse, med forhøyet bakgård over næringsareal
m ² BRA	23 359 m ²
Tomteareal	5833 m ²
%- BRA	417 %



© foto Jacob Johannes Buchard / Kristin Jarmund Arkitekter



© foto Jacob Johannes Buchard / Kristin Jarmund Arkitekter



Aksonometri og situasjonssnitt. Tegning: Kristin Jarmund Arkitekter / BR Gruppen

Leilighet

301, 401

BRA ca 73 m²

Balkong ca 22 m²

3 rom



Leilighet

304, 404, 504

BRA ca 46 m²

Balkong ca 13 m²

2 rom



Leilighet

426

BRA ca 95 m²

Takterrasse ca 23 m²

4 rom



Leilighet

512

Svalgang med uteplass

BRA ca 97 m²

Balkong ca 26 m²

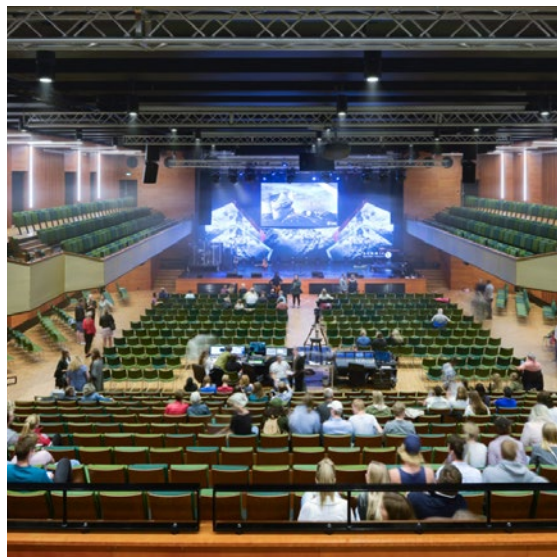
3 rom



Byboliger med fellesskap i hybridbygg

Kongressenter og næring:

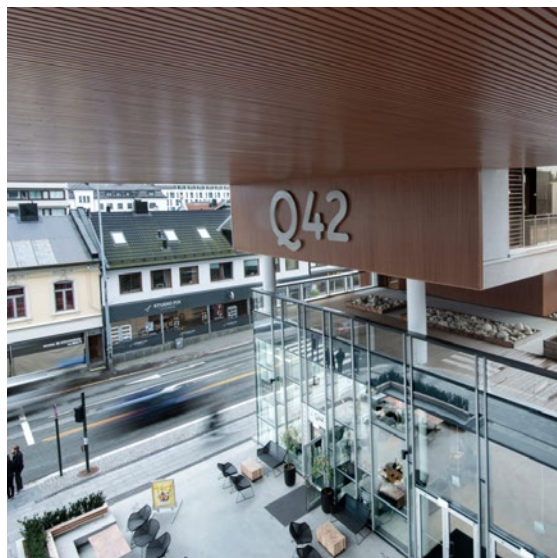
Prosjektet tar i bruk store deler av et kvartal. Ved å senke konferansesenteret ned under terreng, supplere med restauranter og service på gateplan og etablere boliger i de øvre etasjene, åpnes høy utnyttelse, samtidig som sentrumsområdet tilføres ny aktivitet og nye tilbud. Ved å integrere boliger rettet mot eldre i et etablert byområde, stimuleres beboerne til et aktivt hverdagsliv hvor byens møtesteder, service- og handelstilbud er tilgjengelig i nærmiljøet.

**Felleshage og fasade:**

Åpen fasade med inngangsparti inspirert av en glorie gir et velkomment uttrykk til beboere og besøkende. Takhagen sørger for en sosial møteplass og tilgang til grøntareale. Effektiv bruk av taket på kongressenteret. Bidrar til mer sollys gjennom å heve hagen over bakkeplan.

**Trivselscenter og nærhet til tilbud:**

Boliger under begrepet extended living, utvikler den tradisjonelle boligen med elementer fra hotell og omsorgsboliger slik som resepsjon eller tilrettelegger for aktivitet, tilgang til cafe, oppholds- og fellesarealer. (Eksempler på dette er Selvaag pluss, Miliarium bolig, Doyén med flere)



Kongressenter og næring

Noe av det som gjør Q42 såpass unikt er at det er en kombinasjon av boliger, kongressenter og næring i samme bygg. Idéen til konseptet ble utviklet av Filadelfia menighet i samarbeid med kommunen.

“Menighetene tenkte å bygge for sin egen del noe som var fremtidsrettet, og gikk derfor gjennom en dialog med kommunen om å bygge noe stort, og samtidig høre om kommunen hadde noen behov som kunne bli tilgodesett i prosjektet. Kommunen tenkte derfor: bygger dere noe stort så får vi dekket noen behov. Leilighetene dekket finansieringsbehovet for selve prosjektet. Vi tenkte at et kulturhus med boliger er ikke en dårlig idé.” (Utbygger av Q42)

Gjennom tett dialog hele veien kunne de sammen komme fram til et konsept som kunne komme kommunen og menigheten til gode: “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.” (Kommuneansatt i Kristiansand)

Det var viktig for kommunen at første etasje skulle fylles med næring ettersom ambisjonen var å få til et levende sentrumsbygg. Også arkitekten syntes oppgaven med å koble næring og boliger var givende.

“Vi vant jo gjennom et smart sammensatt program som var mer kompleks enn i den vanlige utviklingen av sentrumsnære områder. 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. Det var salen som satt rammene for alle boligene.” (Arkitekt av Q42)

Felleshage og fasade

Arkitekten forteller at de første tegningene som de vant arkitektkonkurransen med var helt annerledes enn konseptet de endte opp med. Det første forslaget gikk under tittelen Gnisten, og møtte på motstand både fra naboer og kommunen. “Det var jo også et ønske om å synliggjøre Filadelfia med et 12 etasjers tårn, men som vi senere fant ut ville konkurrere med domkirkens spir, og derfor ikke bygget.” (Arkitekt av Q42). Hjørnetårnet, som skulle være markeringen av kvartalet, ble dermed fjernet, og arkitekten måtte tegne noe annet som skulle fungere som en kvartalsmarkør. Løsningen de endte opp med var å illustrere en slags glorie, med varmt treverk ved inngangspartiet, for å ønske menigheten velkommen. Inspirert av salme 5 i Salmeboken: “Gjør døren høy, gjør porten vid”.

Slik arkitekten beskriver er det kongressalen som setter premissene for boligene. Det var umulig å plassere boliger rett over salen, både med hensyn til støy, og på grunn av konstruksjonen som bærer taket i et stort spenn over salen. Taket til kongressalen ble derfor brukt som hage til boligene. “[I hagen er det] nydelige blomster. Vi har bringebær, jordbær og tomater.” (Beboer i Q42)

Kommunen stilte krav om 25 kvm uteareal, og kvalitative krav for sollys, samt uteareal. Takhagen innfridde i stor grad disse kravene. Kongressalen bidrar til å heve hagen fra der den vanligvis ville ligget, altså på bakkeplan, noe som igjen fører til at sollyset kommer nærmere gårdsrommet, og blir mer tilgjengelig for beboerne. I tillegg bidrar næringen i første etasje til å fylle bakkeplan med liv, og legger en base over hele tomte som ikke trenger direkte sollys. Dette bidrar også til at det blir mer lys i leilighetene.

Takhagen er hovedgrepet til arkitekten, ikke bare for beboernes del, men også fra forbipasserende på bakkeplan.

“Du kan se opp og inn i hagen fra bakkenivå, slik at sikten virker transparent, det gjør det mulig å se gjennom bygget. Forholdet mellom hagen og hvordan huset ser ut til å være løftet opp var hele grepet i prosjektet. Opplevelsen av et transparent kvartal som ikke var lukket mot sine omgivelser. Gjennom et kjempestort vindu, var det meningen for dem som stod på fortauet at en skulle kunne se inn og ned i konsertsalen som lå under fortaus-plan. Slik at en tok del i menigheten uten å egentlig være der.” (Arkitekt Q42)

I tillegg til at den felles hagen fungerer som et sosialt møtested for beboerne, har også nærhet til tilbud en stor betydning for beboerne. Vi spurte en beboer om hva som var det beste med å bo der: “Å ha det privat og fremdeles komme så sentralt. Vi har jo alt rundt oss. Kan gå ut av bygget og gå tur, masse naturområde rundt oss. Det var et viktig element for oss.” (Beboer Q42)

Trivselssenter og nærhet til tilbud

“Det er ikke så mange som flytter inn og ut, når folk kommer her så vil de ikke flytte. Her er det helt topp!”
(Beboer i Q42)

I dialogen mellom utbygger og kommunen i idéfasen ønsket utbygger å imøtekomme noen av kommunens behov. De var innom idéen med å bygge omsorgsboliger, og utviklingen av denne idéen varte i rundt et års tid. I løpet av denne tiden endret det politiske fokus seg fra omsorgsbolig, til at eldre skulle få bo hjemme, og heller få oppfølging der. Dermed forsvant idéen om omsorgsboliger i Q42, og de måtte tenke alternativt. Da landet de på et trivselskonsept, slik at utbygger kunne selge boliger sammen med et konsept. “Visjonen var å bygge noe større — der eldre kunne få en bedre tilværelse.”
(Utbygger av Q42)

Utbygger forklarte at konseptet bak Q42 i stor grad dreide seg om menneskene “Folk skulle ikke bare bo i en boligblokk, men de måtte ha noe mer.” Denne visjonen førte til idéen om å realisere et trivselssenter i boligkonseptet. “Trivselssenteret er ganske store areal — egentlig litt for store arealer sånn rent økonomisk. De har en daglig leder, og ganske mange frivillige, blant annet beboere. Det er veldig fine fasiliteter, lokaler, noen arrangerte opplegg og noe som de gjør sjøl. De tilbyr også treningsfasiliteter, med fokus på forebyggende trening.” (Utbygger av Q42)

“Trivselssenteret er en del av boligkonseptet hvor poenget var menneskene. En av faktorene var at vi måtte få til et samlingspunkt med mennesker i. Trivselssenteret fasiliteter felleskap, og følger opp beboerne. Det har vært en veldig suksess, for de som vil være alene får være alene og det stilles ikke noe krav om noe annet. Men vi ønsker at de friske, litt dårlige, og veldig dårlige beboerne skal få og gi omsorg til hverandre og sine naboer.” (Utbygger av Q42)

Kommuneansatte forklarer at de har jobbet mye med helse og mestring i dette prosjektet, for å løse kommunens behov, og møte deres boligsosiale handlingsplaner. “Det var kontinuerlig kontakt med helse og sosial gjennom hele prosjektet. [Beboerne er] kanskje 50 pluss, ikke nødvendig økonomisk bemidlet, men mange ville ikke flyttet inn hvis de ikke hadde fått den tryggheten de har. Alle er like, lik alder, lik livssituasjon og finner trygghet i dette.”
(Kommuneansatt i Kristiansand)

Konseptet med trivselssenteret har tilsynelatende vært svært vellykket for beboerne. En beboer forteller oss: “Når jeg var på sykehus var de så redd for at jeg skulle returnere hjem helt alene, men da jeg fortalte dem om Q42 kunne de ikke tro det. Hadde aldri hørt om noe sånt [...] hvis du er alene så er dette ny familie og nye venner.” (Beboer i Q42)

Også for arkitekten var konseptet viktig i utformingen av bygget: “Hele konseptet var egentlig foran for sin tid. Det var et komplekst prosjekt som ville gi mange kvaliteter. Bærekraften ligger i ideen om selve tilbudet i fasilitetene. At en skal kunne gå med tøfler eller barbeint ned i konsertsalen eller til en kaffe. Det er nærhet som i ytterst forstand er bærekraftig.” (Arkitekt av Q42)

I tillegg til trivselssenteret har besøkende av beboerne tilgang til å leie rom i bygget.

“Det er 11 store familierom. Disse driftes av Kristiansand Kongressenter AS, og kan bookes og leies av alle på normal måte som andre hotell. Beboere har rabatterte pris da det ofte er pårørende som kommer tilreisende som trenger overnatting.” (Utbygger i Q42)

Mål og ønsker



Utbygger

- Noe større, der eldre kunne få en bedre tilværelse
- Møte menighetens behov
- Møte kommunens og byens udekte behov



Kommune

- Samarbeid mellom offentlig og privat
- Åpning for kongresser og hotell
- Oppfylging av mange av behovene til byen og kommunen



Arkitekt

- Dekke behovene til menigheten og bybefolkningen
- Mange fasiliteter i ett og samme bygg
- Kvalitet og ikke standard repetisjonsvare



Beboere

- Sentralt og tett på kollektivtransport
- Hvis du er alene får du "ny familie og venner"
- Trivselscenter, konserter og felles hage

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

- Utbygger etterlyser større samarbeidsvilje fra kommunen om å samarbeide med privat sektor for å dekke den konseptuelle ideen, som for eksempel behovet for hjemmetjenester for beboerne. "Vi tenker at i et sånt konsept hadde det vært rasjonelt, vi har også en større kontakt med de pårørende. De ansatte fra helsetjenesten [kommunalt] som kommer på besøk skiftes jo ut hele tiden. Mens her [privat i trivselssenteret] er det de samme menneskene som de [beboerne] også kjenner. Det er en tankegang til fremtidig ressursbruk. Jeg tenker at skal du finne gode løsninger må du tenke enda mere på samarbeid mellom privat og offentlig, og ikke minst frivillige og pårørende." (Utbygger av Q42)
- Utbygger mener at det ikke er stor nok politisk vilje i Kristiansand til å få til denne type samarbeid, og det er derfor de ikke får til et godt nok samarbeid mellom offentlig og privat sektor. Her ser vi i tillegg behovet for mer fokus på samskaping i både regulering og drift.

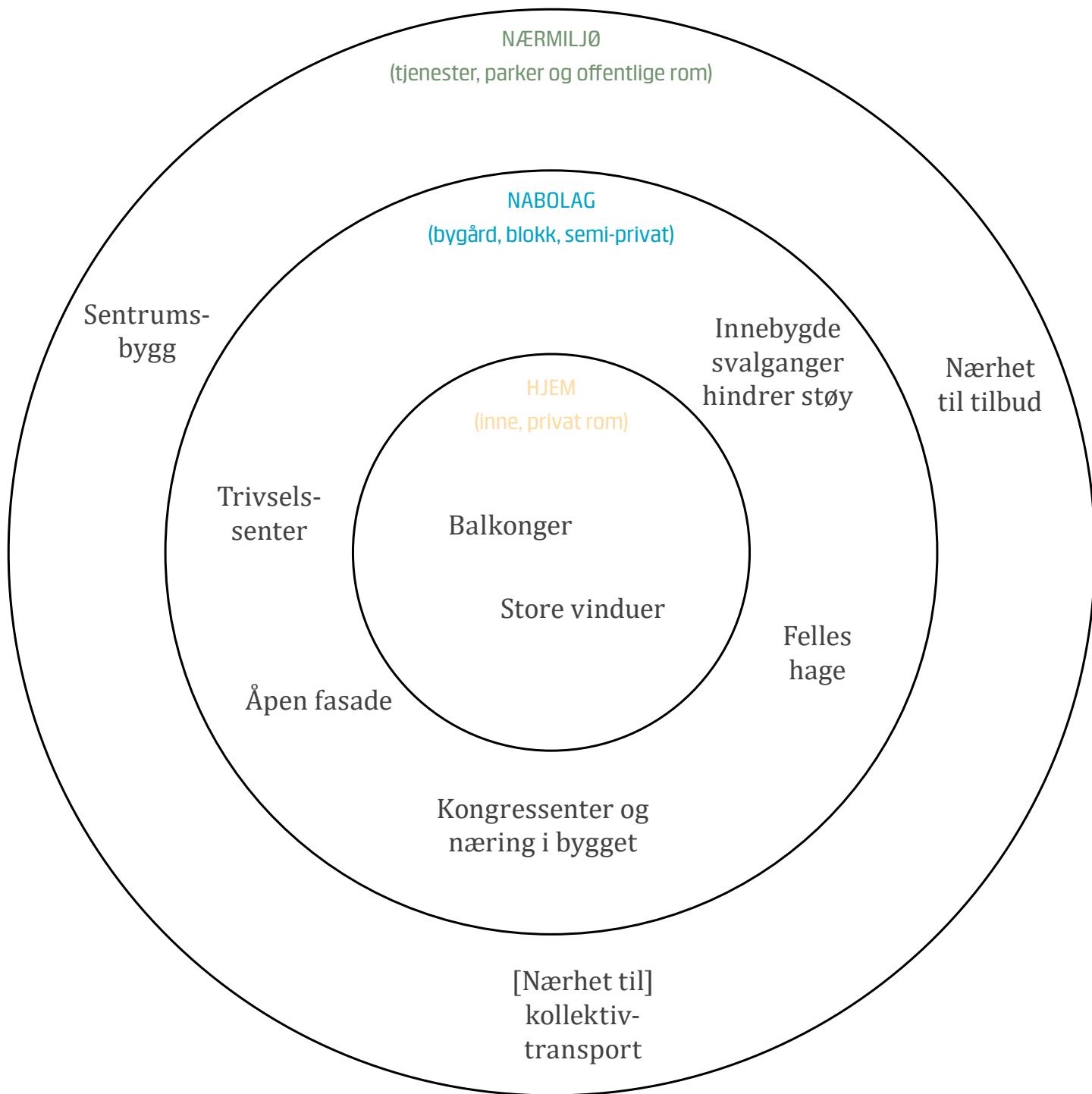
Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

- Arkitekten beskriver de generelle utfordringene ved å bygge i et sentrumsområde med trafikkstøy fra gatene. Dernest krav til dagslys som er vanskelig å løse med boligbebyggelse innenfor en tradisjonell karréform, og krav om soverom mot gårdsrom vanskeliggjør midtkorridor, som ville vært en mulig løsning ved primært små leiligheter. "Hvis du for eksempel ser på Majorstuen vil en aldri ha kunne bygget slik det står i dag pga. lys-regelverket [krav til dagslys]." (Arkitekt av Q42). Sluttete kvartaler har tradisjonelt vært en velfungerende bebyggelsesmønster med tydelig skille mellom offentlig gate og halvprivate gårdsrom. Krav til dagslys og til gjennomgående boliger, kombinert med relativt kompakte leilighetsplaner, gjør det vanskelig å løse hjørnesituasjonene. Det bør vurderes om det i etablerte bysituasjoner har større verdi å sikre gode byrom/gårdsrom i en tradisjonell urban tradisjon, framfor å risikere at velmente kvalitetskrav resulterer i lamell- og punktbebyggelse uten forankring i byens grammatikk. Fortetting med drabantbyens typologi bidrar ikke til å konsolidere og styrke byens kvaliteter.

Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

- "Nei ingen konseptuelle høringsrunder, men lærte ganske mye sammen med kommunen, [vi] hadde jo 1 til 1,5 år med kommunen der vi diskuterte rundt omsorgsboliger. Tilstedevarsentralefolkfraboligsiden, til helsefolk som jobbet og dreiv og sykehjemssiden, og leger som jobbet med helsedelen i kommunen. Aldri direkte tilbakemeldinger fra grasroten hos beboerne." (Utbygger av Q42)
- "Arkitekten tegnet først et bygg som het Gnisten, og det var jo igjen noen som synes at den var veldig interessant og ga innspill på høring hos kommunen. Men en skjønte underveis at det var såpass mye motstand, at vi bare trakk heile greia og tegnet nytt. Det forsinket prosjektet med ett år for arkitekten, men vi ville jo tilby byen noe, og ikke kun et monument." (Utbygger av Q42)
- "Det som er spesielt med dette prosjektet da, er at den største medvirkning gikk vel egentlig for seg innenfor menigheten. Det er jo ikke et kommersielt boligprosjekt. Og når det gjelder naboene, da var det egentlig bare åpne møter og nabovarslinger. Men var jo ikke samme krav til medvirkning som i dag. Planen ble vel godtatt i 2011-12. Er litt for langt tilbake." (Kommuneansatt i Kristiansand)
- Til tross for at det ikke ble gjennomført noe medvirkning med innbyggerne utover det som var lovpålagt, arrangerte Filadelfia menighet egne møter der medlemmene var invitert til å si sin mening. "Det var jo veldig interessant å ha møter med Filadelfia. Jeg ble jo til og med forsøkt å bli frelst [...] Men det var et godt samarbeid, veldig spesielt og veldig spennende kultur, helt spesielt på Sørlandet [i menigheten]. Jeg ble overrasket av hvor mange hundre som møtte opp på møtene." (Arkitekt av Q42)
- En av beboerne (ikke medlem av menigheten) som vi intervjuet hadde ikke vært med til å medvirke på prosjektet i forkant, men sier dette om mulighetene til å påvirke eget bomiljø nå som hun bor der: "Hvis du vil engasjerer deg frivillig kan du det. Hjelp til i trivselssenteret eller i hagen, handle for dem som ikke kan handle selv og slikt." (Beboer i Q42)

Bokvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Prosjektet viser hvordan Christian IVs rutenett, anlagt byen etter senrenessansen ideal, kan beholde en kontinuitet i den identitetsgivende bystrukturen, samtidig som større høyder og volum innpasses innenfor rammen som gatenettet gir. De grunnleggende spillereglene som gir byen identitet — åpne gaterom mot sjø, elv og hei, og bebyggelse organisert langs kvartalets eiendomsgrense — ivaretas samtidig som prosjektet introduserer en ny form og skala.

Hovedinngangen markeres med de høyeste bygningsvolumene, men også av et inntrukket og overdekket plassrom. Det gir variasjon til gateløpet, sammen med aktiv fasade med cafe, dannes et intimt sørvendt byrom mot gaten.

Også måtte vi jo ha sol, så vi har en stor balkong på over 50 kvm.” (Beboer Q42)

Nærmiljøkvaliteter

Ved å etablere en base med konferansesenter, restaurant og service, oppnås en høy, samlet tetthet, samtidig som gårdsrommet løftes opp med gode solforhold, og Trivselssenteret tilbyr tjenester og servicetilbud til beboerne. Det innebærer at beboerne har stor grad av tilknytning til stedet, som gir et stabilt bomiljø.

Boligen

Prosjektet er rettet mot eldre beboere og har derfor en overvekt små 2-roms leiligheter. Av hensyn til støy på gateside og krav til stille side for soverom, er alle de små leilighetene organisert med atkomst fra korridor ut mot gaten, og vender inn mot gårdsrommet. Leilighetene er relativt dype relatert til fasadebredde. De minste 2-romsleilighetene på 46 m² har “Laila-løsning” (vegg til stue plassert ved fotenden av dobbeltseng, med inngang fra stue på hver side av sengen) og svært kompakte stue- og oppholdsarealer.

Sosialt inkluderende

Prosjektet har gode møtesteder både inne og ute, samtidig som bygget har gode overgangssoner til gaterom og byliv. “Kan være med folk hvis vi vil, men kan også være alene.” (Beboer Q 42)

Tilgjengelighet

Integrasjon i sentrumskvadraturen gir gode tilgjengelighet til byens tilbud, til kollektivtrafikk og rekreasjonsarealer langs sjøkanten, torg og parker. Samtidig har kvartalet en rekke tilbud som er tilgjengelig for beboerne i såkalt tøffelavstand.

Ressursbruk og miljøadferd

Kristiansand har en svært arealekstensiv og transportgenererende bystruktur. Boidealer og vernehensyn, topografi og infrastruktur har begrenset fortetting og utvikling av kvadraturen, og ført til byspredning i kommunen og til nabokommuner. Prosjektet er et eksempel på transformasjon som utvikler et godt samspill med omgivelsene, og respekterer grunnleggende ordensprinsipper for Kvadraturen.

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

“Ja, var egentlig bare beliggenhet [som gjorde boligen attraktiv], kan jo bare dra rett inn i byen, veldig greit. [...] Kiwi er ett kvartal unna, REMA 1000 i samme kvartal, apotek og legesenter.” (Beboer i Q42)

“Hadde innebygd svalganger på grunn av støy. Vi kunne ikke orientere oppholdsrom og soverom mot en støykilde. Svalgangene ble [derfor] bygget innenfor fasaden hvor svalgangene lå imellom.” (Arkitekt av Q42)

Beboeren finner ingenting å klage på når vi spør om hva som er bokkvalitet ved leilighetene: “De er kjempefine. Jeg har bare en liten leilighet fordi jeg er helt alene. Har en bod, veranda, et soverom, bad, stor stue og bod i kjeller. [...] Du kan regulere varmen i rommet akkurat sånn du vil, varme i gulvet for eksempel så har vi avtale med internett med Telia og Get — så vi kan få tv og sånn.” (Beboer i Q42)

“I tillegg har vi en stor hage og sitter ofte der ute på sommeren og koser oss i solen. Det er ett par stykker som har ansvar for hagen, noen som bor her. Vi har bringebær, jordbær og tomater.” (Beboer i Q42)

Psykologisk

Det var ingen tvil om at beboeren mener livskvaliteten er hevet gjennom prosjektet: “Det er helt perfekt, kunne ikke blitt bedre. Jeg har venner som bor andre plasser som ikke har de samme tilbudene.” (Beboer i Q42)

Vi spør om det virkelig ikke er noe beboeren savner, og får til svar: “Jeg savner en mann og en katt.”

Det er ikke anbefalt med dyr, men det har blitt gjort unntak blant annet med en beboer som har fått lov til å ta med seg den lille hunden sin. Ellers savner beboeren vinduskarmer å sette potteplantene sine i, men samtidig er beboeren veldig fornøyd med de store vinduene som går fra tak til gulv.

Symbolisk

“Jeg har jo ikke noe familie og bor alene, men her har jeg fått nye venner og en ny familie.” (Beboer i Q42)

Sosialt

“For det første har vi trivselsstua, eller trivselssenter, der kan vi samles vi som bor her. Kan få kaffe, kjeks og ferske aviser om morgenen. Akkurat nå begrenser vi oss til 10, på grunn av avstand og det ene og det andre [covid-19], men ellers kan vi være flere. Det er en stor stue. Gamle enker for det meste, men mennene kommer når det er vafler på fredager.” (Beboer i Q42)

Beboeren forteller at de har en omsorgspartner som ser til at alt er i orden i trivselsstua, lager vafler og kaffe, abonnerer på aviser, og arrangerer turer for beboerne. Omsorgspartneren har hovedansvaret, og frivillige hjelper til mandag til torsdag. De frivillige kan også være beboere. Tilbudet betaler beboerne en viss sum i måneden for. “Hvis du vil engasjerer deg frivillig kan du det. Hjelpe til i trivselssenter eller i hagen, handle for dem som ikke kan handle selv og så videre. Folk er så ivrige — ingen kunne bodd noe bedre.” (Beboer i Q42).

NYGAARDSPLASSEN

NØKKELINFORMASJON

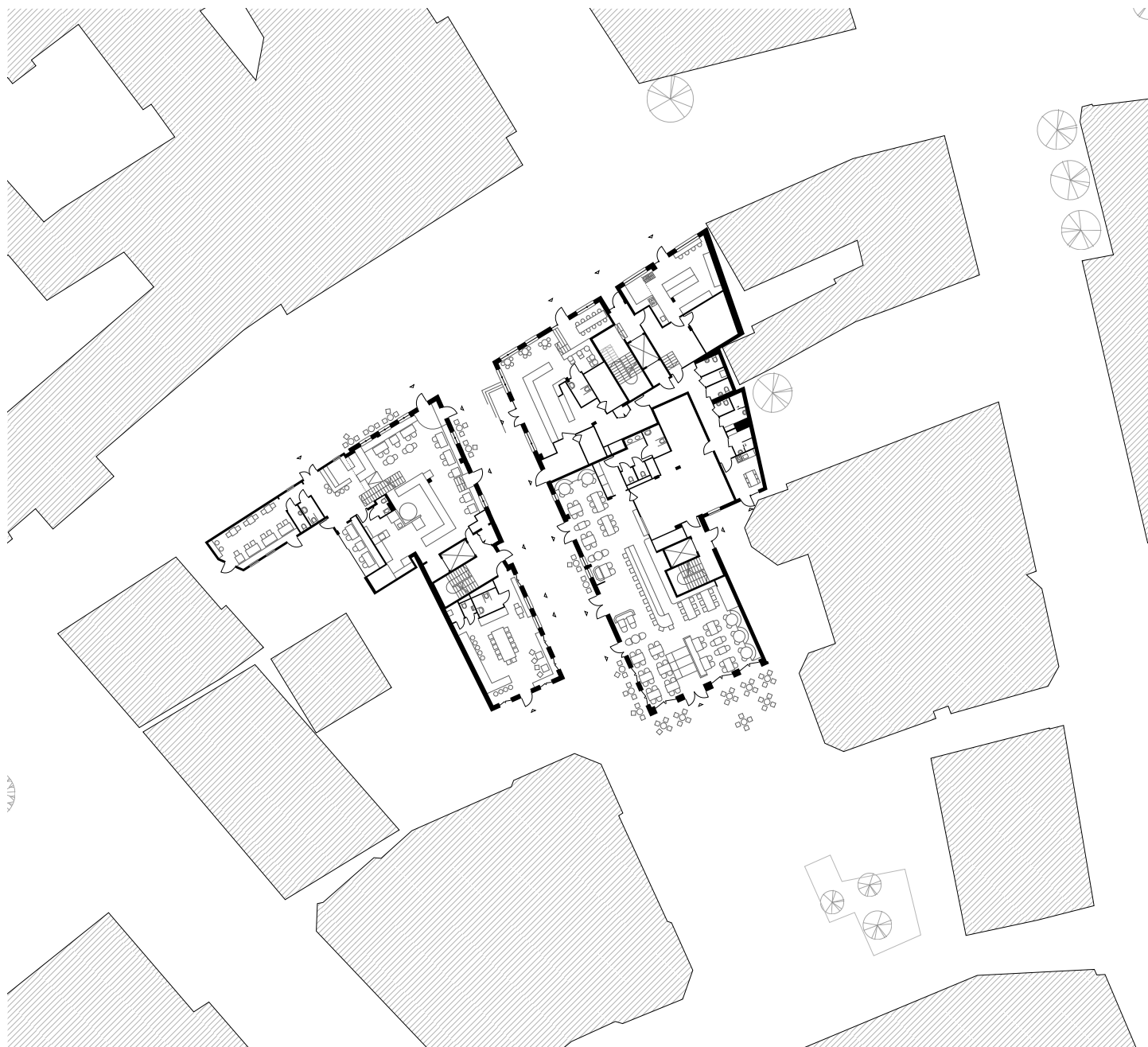
Nøkkelinformasjon

Byggeår	Ferdigstilt 2019
Planprosess	2009-2011
Byggherre	Cityplan
Arkitekt	Mad Arkitekter
Antall etasjer	6 etg
Typologi	Infill/byreparasjon
m ² BRA	3864 m ² (over bakken)
Tomteareal	1197 m ²
%- BRA	273 %
m ² BYA	899 m ²

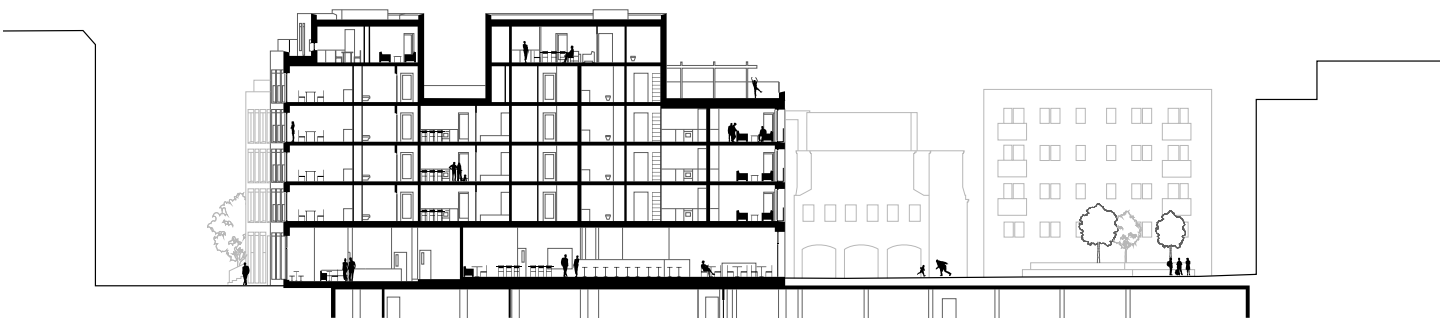


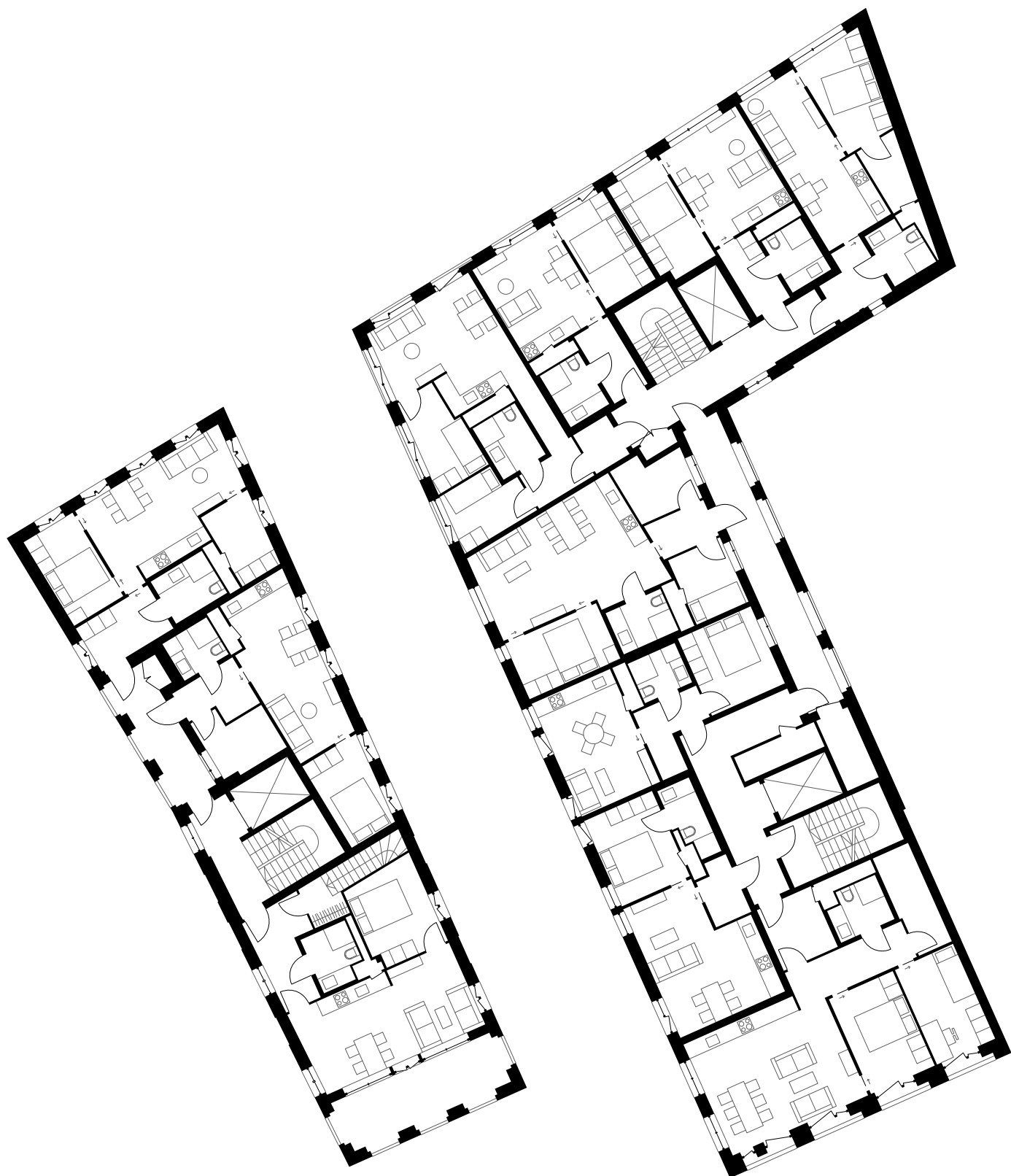
© Kyrre Sundal, Mad Arkitekter





Situasjonsplan. Mad Arkitekter

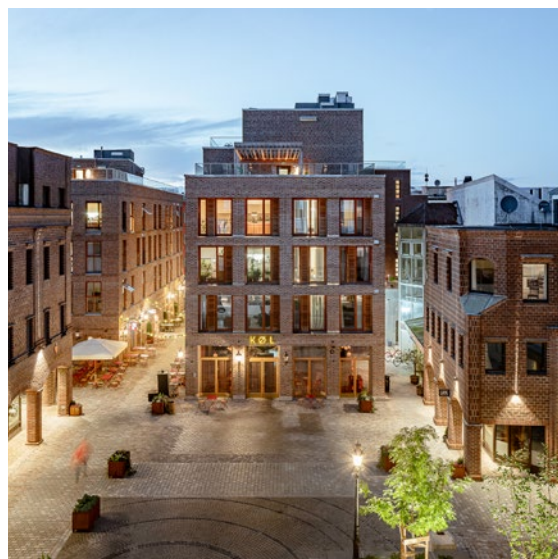




Byboliger med fellesskap i bybridbygg

Sømløs infill:

Prosjektet føyer seg inn i en eksisterende, tett sentrumssituasjon med respekt for gateliv og kvartalsgrenser, samtidig som nye offentlige forbindelser og plassrom etableres. Bygårder fra ulike perioder, blant annet tre postmoderne teglbygg respekteres og karakteren videreføres med teglfasader, men med egen karakter i forbandt, sprang og smyg.



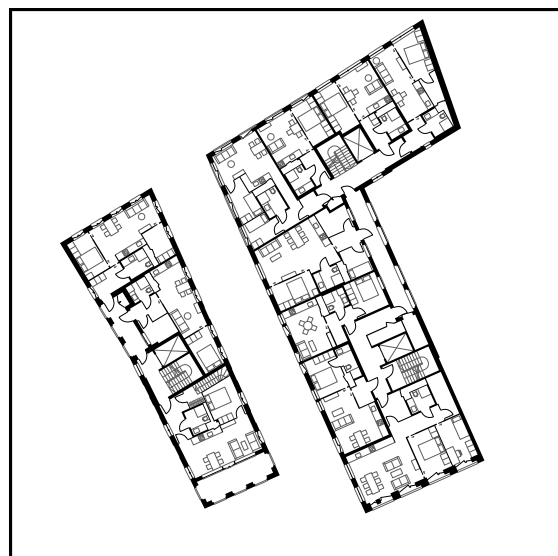
Kuratert byliv:

Gateplan og bygulv vies stor oppmerksomhet i detaljering og materialbruk som gir store estetiske og visuelle kvaliteter. Like viktig fremstår *innholdet* i bebyggelsen, hvor leietakere og aktører er valgt ut for å gi publikumstilbud som vitaliserer og gir aktivitet til denne delen av sentrum.



Leie, uten å skulle eie:

Boliger fra 30-90 m², uten balkong med felles takterrasser, leies ut som leilighetshotell og gir et alternativ med høy kvalitet og beboere som spenner fra barnefamilier til ukependlere, besøkende og turister.



Sømløs infill

Både beboer, utbygger og arkitekt knyttet til Nygaardsplassen anser dette prosjektet som en viktig del av byutviklingen i Fredrikstad.

“Hvis de greier å utvikle byen som de holder på nå så tror jeg det blir bra. Mer kafeer og sånt som gjør at det er større utvalg er fint, og jeg tenker kvartalet [Nygaardsplassen] er positivt.” (Beboer i Nygaardsplassen)

“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 [...] Vi holder kun på [med utvikling] i indre sentrum i Fredrikstad der vi er opptatt av å skape byliv — det jobber vi mye med. Vi jobber mye med programmering, hvor ting skal ligge, og mener vi har en god magefølelse på hva som skal ligge hvor. Tror god byutvikling handler mye om lokalkunnskap.” (Utbygger av Nygaardsplassen)

“Arkitektur skaper verdi, og Nygaardsplassen er et eksempel på det: Det har endret bildet av Fredrikstad sentrum. Vi har jobbet mye med uttrykk og volumer for at dette skulle kjennes ekte og stedstilpasset. Det hadde aldri gått uten oppdragsgiver, Cityplan, de har vært viktige for suksessen til prosjektet. På gateplan er det fem næringslokaler [...] Cityplan har utviklet alle konseptene parallelt med utviklingen av bygningene og byrommene. De måtte ikke ut for å finne leietakere [til næringslokalene], de viste hvem som skulle inn.” (Arkitekt av Nygaardsplassen)

Kuratert byliv

Som arkitekten påpeker har det i dette prosjektet vært stor bevissthet fra utbygger sin side rundt hvilke konsepter (restauranter, baker, fiskehandler med mer.) som skulle inn i næringslokalene i første etasje av Nygaardsplassen. Dette har i stor grad bidratt til å gjøre prosjektet til et viktig byutviklingsgrep i sentrum av Fredrikstad. Konseptene som skulle inn i næringslokalene var ferdig utviklet innen lokalene ble ferdigstilt, dermed er arkitekturen i lokalene tilpasset konseptene, som har gitt Nygaardsplassen flere uavhengige butikker og serveringssteder med sterk lokal forankring.

“[Det er] positivt med butikker, bakeri og så videre i nærheten av prosjektet, det gir en urban følelse.” (Beboer i Nygaardsplassen)

“Nygårdsplassen var en forblåst torvdannelse, som ingen brukte. Det ble lagt til rette for parkering, men det fungerte heller ikke. Det ble gjort flere forsøk på å gjøre noe der, uten at det ble realisert. Kommunen vil ofte ha store plasser, jo større jo bedre opplever vi ofte er et argument vi møter, vi tenker: hvorfor det? Det som er sjarmerende er at ting oppleves travelt, og for å få til det trenger vi flere, men mindre torgdannelser og byrom. Nygaardsplassen har på mange måter blitt et eksempel på dette. Hvor et stort torg som aldri fant sin plass i bybilde, har blitt bygd delvis igjen. Plassen har blitt et av byens mest travle kvartaler, og det skyldes vennlig arkitektur, og spennende konsepter i første etasje som er blitt veldig populære.” (Utbygger av Nygaardsplassen)

“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.” (Arkitekt av Nygaardsplassen)

Bakeri med café, en kombinert fiskehandler og spisested, en vinbar og en restaurant har derfor fått lokaler som er tilpasset den aktiviteten som de skal gi til byen. Slik ble Den døde plass — der det ikke skjedde noe som helst — forvandlet til å bli en viktig del av Fredrikstads byutvikling, fremfor å ende som nok et kjøpesenter.

“Det har egentlig ikke vært foretatt et konkret planarbeid som har ført frem til den utbyggingen som er gjennomført, utover at prosjektet i hovedsak har vært planlagt innenfor rammene i overordnet plan, den gang kommunedelplan for Fredrikstad Sentrum. Prosjektet ble fremmet etter idé fra utbygger og arkitekt, hvor det ble søkt om flere dispensasjoner fra en gammel, men gjeldende reguleringsplan — reguleringsplanen legger opp til en annerledes utbygging med et forretningssenter i to etasjer sentralt på plassen og boliger ellers med felles utearealer på taket av senteret.” (Kommuneansatt i Fredrikstad)

Selv om kommunen ikke måtte omregulere området, har kommunen med hjelp fra en lokal og ambisiøs utvikler med fokus på detaljer, og dyktige arkitekter som tok denne utfordringen, fått til noe mange små og mellomstore byer drømmer om, nemlig å unngå butikkdød i sentrum. I Fredrikstad har erfaringene fra Nygaardsplassen åpnet opp for at utbygger kan få bygge litt høyere, mot at mer areal ble benyttet til offentlige plasser, torg og snarveier.

Leie, uten å skulle eie

Boligene i Nygaardsplassen blir leid ut i kortere og over lengre tid, og fungerer som et leilighetshotell, driftet av utbyggerne, som har satt opp et eget driftsselskap for dette. Leilighetene som blir leid ut er møblerte, og blir vasket hver 14. dag. Det er en egen resepsjon, og hotelltjenester tilknyttet utleieleilighetene, samt to fulltidsansatte knyttet til driften. Beboerne her er pendlere, turister, folk som står mellom to boliger, har skader på egen bolig eller lignende. Beboeren vi intervjuet bor i en av de store leilighetene sammen med sin familie, mens de venter på at det nye huset de har kjøpt skal bli innflyttingsklart.

“Vi har leid her i 10 uker, fordi vi har solgt og kjøpt nytt hus, og det ble lang tid mellom salg og overtagelse på det nye huset. Vi fikk høre at vi kunne leie her, fra takstmannen vi brukte. Det er en god løsning for oss, da det er møblert, god plass, sentralt og passer perfekt [...] For det første er det møblert og fresht, i situasjonen nå med hjemmekontor, da er det fint å ikke bli sittende hjemme i en sokkelleilighet. Dette er en fin og lys leilighet, med alt det man trenger [...] Stort pluss med vasking her også, hver fjortende dag. Deilig å flytte rett inn og ut, uten andre ting å tenke over etterpå. Det er avslappende å bo her.” (Beboer i Nygaardsplassen)

Utbygger forklarer sin satsing på leilighetshotell, som litt tilfeldig. Men Nygaardsplassen lå midt i smørøyet av Fredrikstad, og de som utbygger ønsket å teste ut dette.

“At vi valgte å gjøre boligene til leilighetshotell var litt tilfeldig, men etter at beslutningen ble tatt, jobbet vi mye med å skape et gjennomført og godt konsept. Hvor vi ser at vi har truffet et segment som ikke fantes i byen [...] Har hatt forholdsvis godt belegg også under korona — i høysesonger har vi hatt fullt hus. Vi spiller mye på bevertningskonseptene våre: En heistur ned og man kan nyte byens beste restauranter!” (Utbygger av Nygaardsplassen)

“Prosjektet hadde først og fremst fokus på matkonseptene og interaksjonen de skulle ha med bygatene og torget. For å kunne skape det bylivet man trengte fikk vi inn så mange boliger som mulig. Det ble 39 boliger, tegnet som vanlige boliger, utvikleren var usikker på om de skulle selge de eller leie de ut under utviklingen av prosjektet. Det kom som en overraskelse på oss at det ble et utleiehotell da de sto ferdig i 2020. I boligene er det høyt til taket: 3 meter, masse vinduer, mye dagslys og varierte størrelser. De egner seg godt til å kunne endres over tid. En god bolig er en god bolig enten du eier, leier eller er der for en helg. Det er kun de 4 største leilighetene som har private balkonger. De andre deler på 5 felles takterasser, og alle ligger mot offentlige gater og torg. Man leser by når man ser fasadene på Nygaardsplassen. Om vi hadde hengt masse private balkonger på fasadene ville vi ikke oppnådd den samme intimiteten som er muligjort med den trange passasjen og teglfasadene du kan lene deg mot og lese mønsteret i på avstand.” (Arkitekt av Nygaardsplassen)

Boligene som leies ut for kortere leieforhold er dermed utformet med kvaliteter som både beboer og arkitekter omtaler som bokvaliteter. Kommunen påpeker at dette også er i tråd med deres strategi.

“Utbyggingen med leilighetene på Nygaardsplassen må sies å være i samsvar med kommunens utbyggingsstrategi — sentral plassering, og boligtype som passer godt til spesielt unge mennesker, og med nærhet til offentlige plasser, parker og ellers ulike tilbud i byens sentrum.” (Kommuneansatt i Fredrikstad)

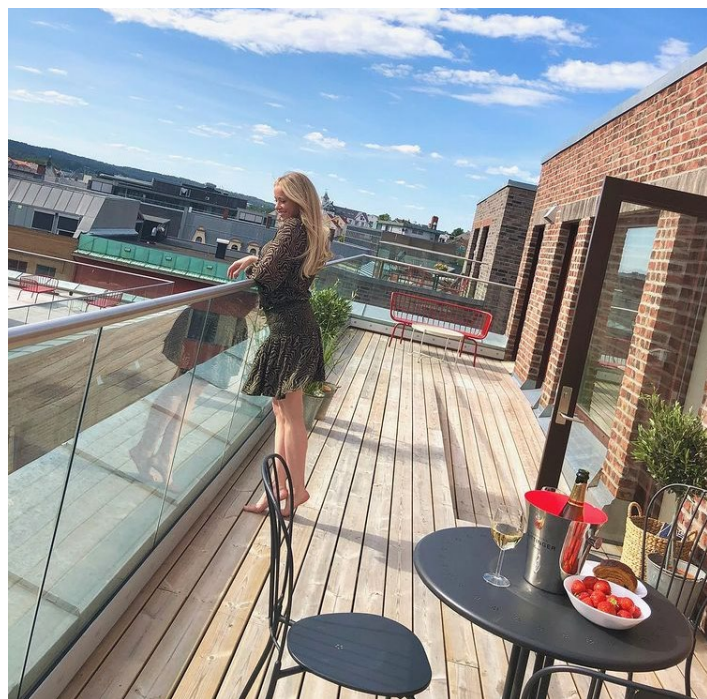


Foto brukt i instagram-reklame for Wex Hotels på Nygaardsplassen, som driver utleien av leilighetene.

Mål og ønsker



Utbygger

- Skape "det" man alltid reiser til andre steder for å oppleve
- Gode bygulv og arkitektur som blir verdsatt av folk



Kommune

- I samsvar med kommunens utbyggingsstrategi
- Sentral plassering og boligtype som spesielt passer unge
- Nærhet til offentlige plasser, parker og tilbud



Arkitekt

- Lydhøre for utbyggers ønsker
- Kreativ prosess for å få frem de gode ideene
- Måtte ha flate tak for å få nok uteareal til boligene



Beboere

- Behov for midlertidig bolig
- God planløsning, møblert og vask hver 14. dag
- Sentralt plassert, nært butikker og bakeri - kan gå til alt

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

Da utbygger kjøpte tomten tilsa reguleringsplan at de kunne bygge stort og mye (et helt kjøpesenter om de ville). Utbygger ønsket ikke å bygge et kjøpesenter, men heller forsterke kvalitetene i sentrum av Fredrikstad, og de bygde derfor ikke ut maksimalt av det arealet de hadde kjøpt. De ønsket å skape en offentlig plass, og arkitektene delte opp tomten med bygg og en åpen plass i mellom. Arkitekten anser at prosjektet ble finere på grunn av denne tilgangen fra utbyggers side. Konklusjonen er dermed at det er viktig med utbyggere som ser verdien av gode byrom. Vi stiller også spørsmål til om kommuner kan bli flinkere til å oppfordre utbyggere til å bidra positivt til steds- og byutvikling, ved å være bevisst på dette i dialogen med utbyggerne. Kanskje bør flere kommuner være mer bevisst på hvilke såkalte gulrøtter de kan tilby utbyggere som bidrar til kommunens utvikling på en slik måte?

I intervjuet med arkitekten kom det også frem at det er flere aktører enn de vi har intervjuet i forbindelse med denne studien som kan bidra positivt eller negativt til by- og stedsutvikling, herunder media og politikere. Arkitekten påpeker at både media, politikere og kommunens saksbehandlere skjønnte at Nygaardsplassen kunne bli viktig for sentrumsutviklingen i Fredrikstad, og at de derfor bidro positivt i denne prosessen. Medias positive fokus på prosjektet førte til at innbyggere og alle relevante aktører deltok i konstruktive diskusjoner om Nygaardsplassen, i stedet for å sette et kritisk søkelys på endring, høyder eller lignende.

Både arkitekt og utbygger er opptatt av at det må være fleksibilitet i de overordnede planene, noe som gir rom for kreativitet og nytenking. Utbygger beskriver det på denne måten: "Generelt ser vi fra andre prosjekter vi regulerer [...] at Fredrikstad kommune har svært detaljerte kommuneplaner, og det er utfordrende [...] En kommuneplan skal være overordnet, og passe seg for å bli for detaljerte. Da kan man stå i fare for å miste de gode diskusjonene på reguleringsplannivå." Ut ifra dette kan vi stille spørsmål om det burde vært tydeligere rammer for hva kommunene skal regulere gjennom kommuneplan og hva som bør tas i hver enkelt reguleringsplan? Kommuneplaner kan med en slik tydelighet gi rammer for arealbruk og byggehøyder, som kommune og utbygger kan diskutere i forbindelse med reguleringsplanen. En annen mulighet er kommunale strategier som legger føringer på kvalitetene i byrommene (se eksempel på Lillestrøm sin STRAKKS-strategi, som belønner gode bidrag til aktivt og åpent gateplan med ekstra volum i byggeprosjekter¹¹). Det sentrale er behovet for en tydelig avklaring av hva som skal detaljeres i kommuneplan, og hva som skal avstemmes i byggeplan, og å se dette i sammenheng med at god medvirkning skal kunne sikres.

¹¹ Presentasjon holdt av plan- og næringssjef i Skedsmo kommune (2012): <https://www.regjeringen.no/contentassets/bcc6a924682d-4588803f35a66ae79171/bjornnes.pdf>

Eksempel på mulighetsstudie (2016) i STRAKKS-området: <https://www.lillestrom.kommune.no/contentassets/068aaf1f23b94129a4a-7441faa8e3dd3/apent-mote-230315.pdf>

Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

Både lovverket, og de føringene vi har i dag kan bidra til at prosjekter blir bedre, for eksempel var det krav til MUA som bidro til at utbygger og arkitekter gikk bort fra de opprinnelige saltakene til flate tak. Krav til uteoppholdsareal ble løst gjennom takterrassene på de flate takene, noe som arkitekten mener bidro til å gjøre prosjektet bedre.

Utbygger påpeker likevel, med tanke på utvikling av andre områder av Fredrikstad: "Min personlige mening er at lovverket knyttet til vern er litt vel rigid, og vanskelig og utfordrende å forholde seg til. Vet ikke hvordan det skulle vært. Det er viktig å huske at bruk er den beste formen for vern!" Ut i fra denne betraktningen kan vi stille spørsmål om lovverket for kulturminnevern er for rigid til at det i alle tilfeller bidrar til å sikre god byutvikling i deler av byene våre som er preget av historiske bygg og kulturminner. Burde det i større grad vært mulig å se på gjenbruk av vernede bygg og områder? Burde plan- og byggesaksavdelinger fått faglige råd fra flere enn Byantikvaren og lignende instanser, for å sikre balanse mellom vern og andre viktige aspekter i by- og samfunnsutvikling? Kan bygninger vernes, og samtidig gjenbrukes på en måte som tjener byen og nabolaget? Eller skal vernede bygg bare stå tomme til de har forfalt helt, og de aktørene som kunne ha nyttiggjort seg en gjenbruk ikke lengre er der?

Hva med involvering og medvirkning?

- Utbygger har hatt noe dialog med naboene, og kjente nabolaget godt fra før av. De har forholdt seg til sine naboer, og har sendt ut nabovarsling, men det har ikke vært noen stor involvering- eller medvirkningsprosess, da området allerede var ferdig regulert. Eierne av gårdene rundt har blitt tatt med på råd, forteller arkitekten.
- Det er stor enighet blant de intervjuede partene i studien om at Nygaardsplassen har blitt noe fint. Mange aktører i nabolaget spiller på prosjektet, og at det har blitt et kult sted å være.
- De nye byggene har innlemmet de gamle byggene, som på denne måten har kommet mer til sin rett, med tanke på at bygg som folk i mindre grad har lagt merke til tidligere nå er mer synliggjort.
- Arkitekten gir skryt til kommunen og lokalavisene, og mener at den positive mediedekningen har bidratt til at prosjektet har blitt positivt tatt imot av folk i Fredrikstad. Medias dekning spiller altså en viktig rolle med tanke på hvordan byggeprosjekter blir fremstilt.
- Reguleringsplanen var allerede vedtatt i 2011 som kjøpesenter, altså var planen at hele kvartalet skulle brukes til kjøpesenter. Arkitekten mener at utgangspunktet var så ille, at alt annet var en god løsning. Det kan tenkes at dette også er en del av forklaringen på hvorfor Nygaardsplassen har blitt så godt mottatt av innbyggere, naboer, politikere, kommuneansatte og media.

Kultur | Arkitektur

Lager mini-Brooklyn i Fredrikstad

Glass, stål og betong preger ofte dagens byggeprosjekter. I Fredrikstad ville en eiendomsutvikler tilbake til byens historiske rotter.



Kent umiddelbart gir det klare assosiasjoner til urbane bygghæder i New York og London når man kommer inn på Nygaardsplassen i Fredrikstad. Foto: Arve Henriksen



Arve Henriksen
Journalist

28. sep. 2019 07:45 | Sist oppdatert 2. desember 2019

Positiv omtale av Nygaardsplassen i Aftenposten (til venstre) og Fredrikstad blad, både under utvikling av boligprosjektet og etter ferdigstilling.

«BY-REPERASJON» I FREDRIKSTAD. SLIK BLIR NYGÅRDSPLASSEN..

POSTET AV IØSTFOLD DEN AUGUST 24, 2016 I FREDRIKSTAD, NYHETER



Foto: Mad AS

Nygaardsplassen

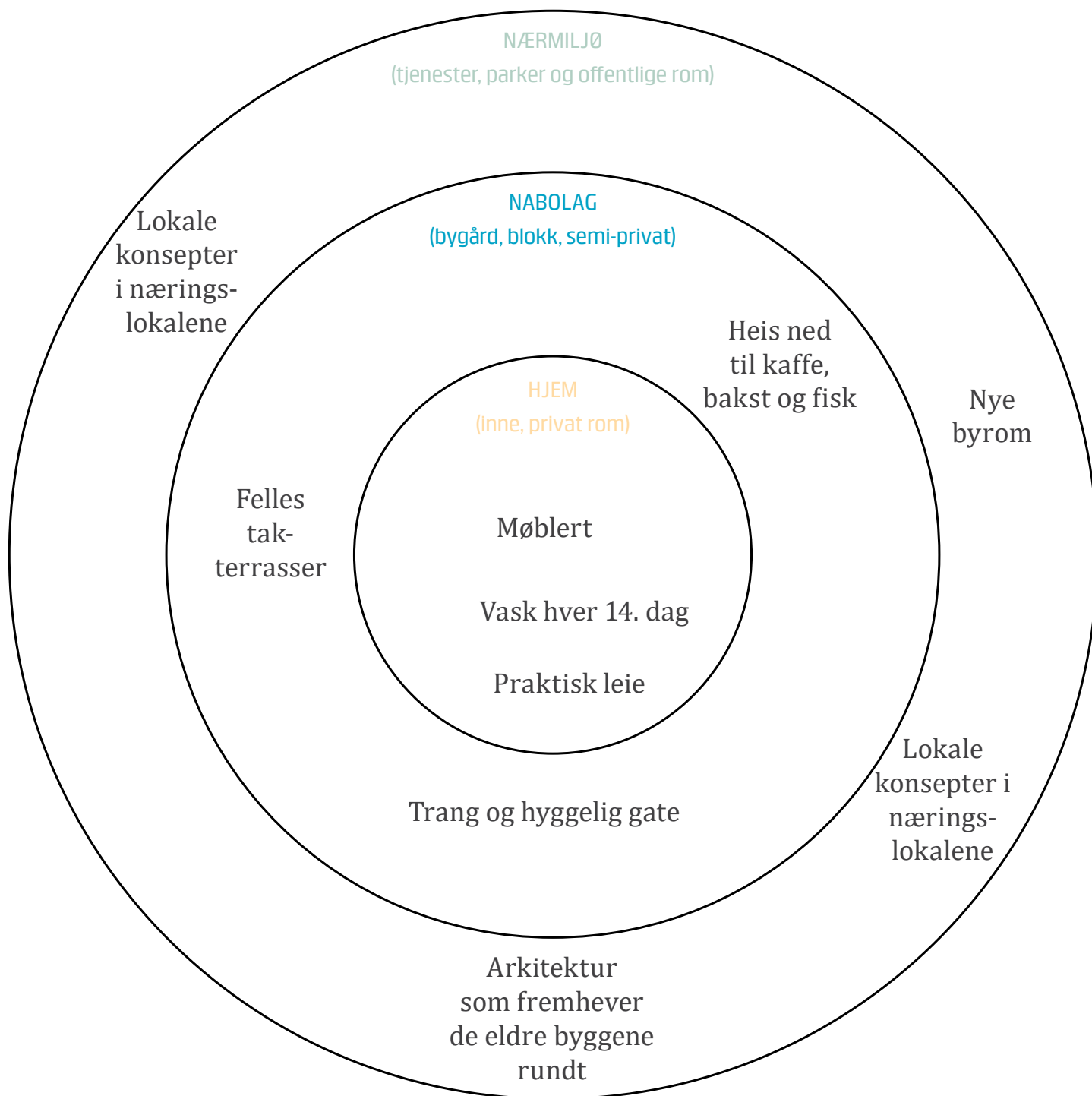
Med vegetasjon, nærlekeplass, sykkelstativ og sittemuligheter skal Nygaardsplassen øke brukbarhet og attraktivitet i Fredrikstad sentrum.

Tomten ved Nygaardsplassen ligger midt i sentrum av Fredrikstad. Som et resultat av de siste årtiers nedrivning av historiske bygg har Nygaardsplassen blitt et hull i byen, og i dag er hele plassen regulert til et innadvendt kjøpesenter.

Vårt prosjekt bryter med kjøpesenterplanen og vi ser på hele oppgaven som en byreperasjon skriver Mad i en pressemelding.

Selve Nygaardsplassen blir komplett innrammet med by-fasader, og det etableres en ny passasje som forbinder Nygaardsplassen med byens sentrale plass, Stortorvet.

Bokvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Fortetting og transformasjon er gjennomført innenfor kvartalsstrukturen, med nye torgdannelser og forbindelser som skaper et samspill mellom offentlige rom i den indre del av kvartalet og gaterommene. Arkitekturen er lavmælt og tidløs, beslektet med tradisjonell teglbebyggelse som forbindes med industribyene i Østfold og den omgivende 70-tallsbebyggelsen slik at det skapes en harmonisk helhet, hvor det ikke er åpenbart hva som er nytt og hva som er opprinnelig.

Nærmiljøkvaliteter

Prosjektet har i kraft av god arkitektur og attraktive publikumstilbud endret omdømme, og gitt strøket en ny identitet og gitt nye byrom, som samlet har vitalisert og styrket denne delen av sentrum både som bymiljø og bomiljø.

Sosialt inkluderende

Prosjektet tilbyr utleieleiligheter med høy kvalitet innenfor en ramme av fellesskap og fellesarealer. Dette er en løsning som ikke eksisterte tidligere, og som har resultert i et bredt spekter av beboere. Høye etasjer, stor himlingshøyde (3.0 meter) og store vindusflater kompenserer for fravær av private balkonger, samtidig som felles utearealer på tak og i fasade bidrar til å skape møtesteder og felles aktivitetsområder.

Tilgjengelighet

Prosjektet ligger i byens sentrum, med nærhet til alle tilbud, til elvefronten, og kun et kvarters spasertur fra jernbanestasjonen. Innganger til boligene mot gaterom er fint utformet som små innhuk i fasaden mellom næringslokalene.

Endringsdyktighet

Prosjektets viktigste rolle i en fremtidig endringsprosess for bydelen, er dens posisjon som forbilde for en fortetting og transformasjonsstrategi basert på tradisjonell typologi hvor både boliger og næringslokaler relaterer seg til offentlige gater og plassrom, fremfor store, innadvendte næringsbaser med privatiserte uterom for boliger på taket.

Ressursbruk og miljøadferd

Prosjektet bidrar til å gjøre boliger i sentrum attraktive, og er derved med på utvikle en tettere og mer kompakt by hvor flere vil kunne velge gange, sykkel og kollektivtrafikk i sin hverdag.

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

Å leie bolig i Nygaardsplassen er svært praktisk for de som av en eller annen grunn trenger en midlertidig bolig. Det er praktisk at leiligheten er møblert og at den blir vasket hver 14. dag. Kjøkkenet kunne ha vært større, men dette anses ikke som noe problem så lenge boligene er av mer midlertidig art.

Psykologisk

Beboer beskriver det å leie bolig i Nygaardsplassen som avslappende, samtidig som beboeren verdsetter at det er så sentralt. Her er det lett å gå ut for å ta seg en god kopp kaffe. Boopplevelsen kan også minne én på å nyte livet, som om man var i en sør- eller sentraleuropeisk by, fordi en bor i en mindre og mer praktisk leilighet, og ikke i et stort hus som koster mye både i tid og ressurser.

Symbolsk

Det å leie bolig i Nygaardsplassen fremstår som noe fresht og hipt, i og med at det er nye, fine leiligheter med høyt under taket, hvor du bare kan ta heisen ned for å kjøpe ferskt brød til frokost, fisk til middag eller gå rett ut i sentrum av Fredrikstad. Nygaardsplassen anses også av beboer som et symbol på den byutviklingen beboeren ønsker seg i Fredrikstad, og beboeren tror byen vil bli bra om byutviklingen fortsetter i samme stil.

Sosialt

Det er gode muligheter for å nyte tilværelsen i egen leid leilighet og på egne balkonger. Beboer påpeker at de nok ikke i større grad ville ha benyttet disse om de leide bolig her på våren eller sommeren. Beboeren har ikke møtt så mange naboer i de ukene de har bodd i Nygaardsplassen, men tenker det skyldes vinter og smittevernrestriksjoner, og tror de ville ha møtt flere ute hvis det ikke var for disse forholdene.

OPPSAL SENTER

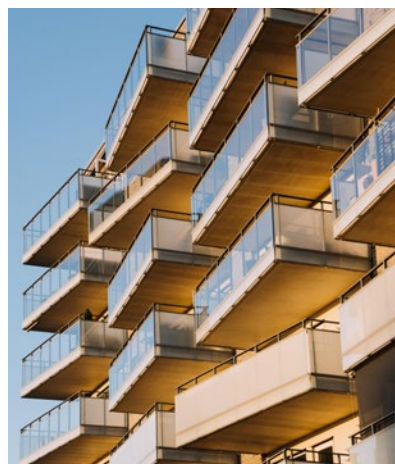
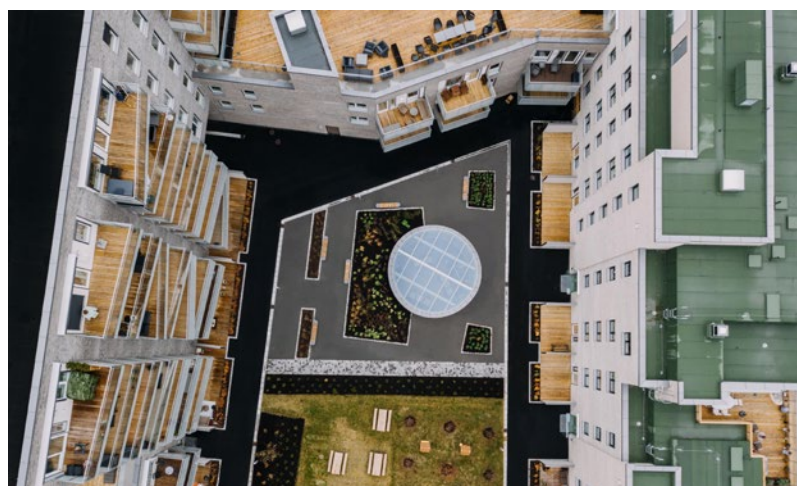
NØKKELINFORMASJON

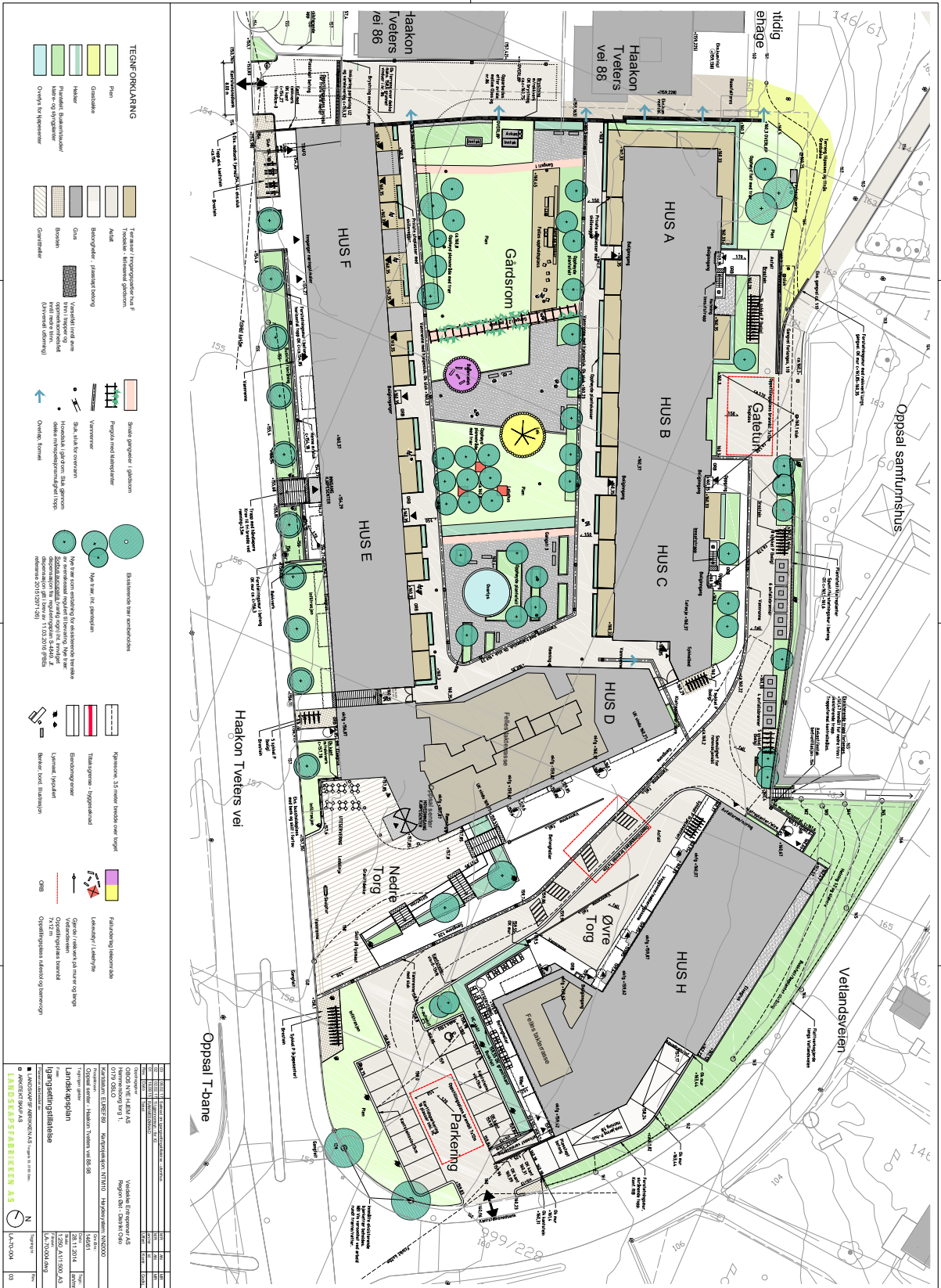
Nøkkelinformasjon

Byggeår	Ferdigstilt 2016
Planprosess	2008-2015
Byggherre	OBOS
Arkitekt	Arkitektskap (Arkitekt for reguleringen: ARK 19 Arkitekter As)
Antall etasjer	2-9 etg + parkeringsanlegg
Boenheter	ca 90 leiligheter
Typologi	Oppbrutt Karré + punkthus
m ² BRA	26 500 m ² , hvorav 5000 m ² næringsareal (handel og service)
Tomteareal	15 100 m ²
%- BRA	176 %
m ² BYA	Ca 3900 m ²

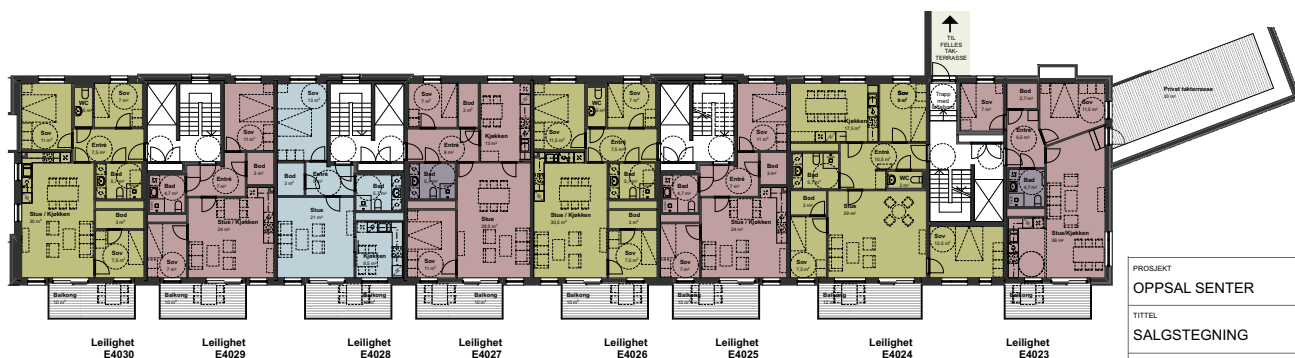


© Arkitektskap. Illustrasjon ved salg.

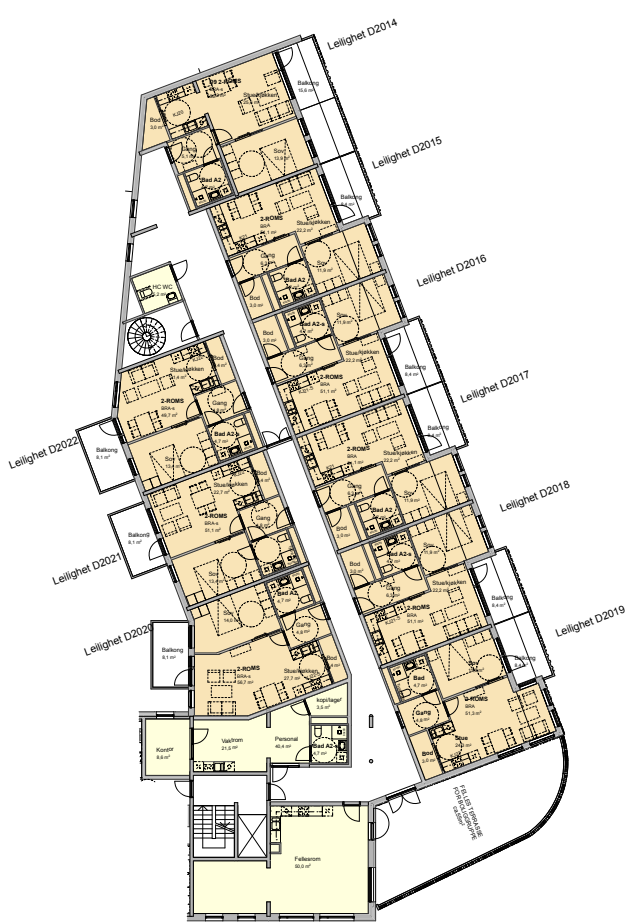




Situasjonsplan. Tegning: Arkitektskap



PROSJEKT OPPSAL SENTER	
TITTEL SALGSTEKNING	
LOKALISERINGSFIGUR 	
BYGGETASJE Etasjeplan Hus E Plan 4. etasje	
MALESTOKK 1:200 (A3)	DATE 01.12.2015
ARKITEKT ARKITEKTSKAP	TILTAKSHVER OBOS Nye Hjem



PROSJEKT OPPSAL SENTER	
TITTEL Boliggruppe D2, HUS D 2. et.	
LOKALISERINGSFIGUR 	
BYGGELEIGHETSNUMMER Hus D Boliggruppe D2	
MALESTOKK 1:200 (A3)	DATE 09.10.2015
ARKITEKT ARKITEKTSKAP	TILTAKSHVER OBOS Nye Hjem

Typisk plan. Tegninger: Arkitektskap.

OPPSAL SENTER REVITALISERING OG FORTETTING I DRABANTBYEN

Revitalisering og fortetting i drabantbyen

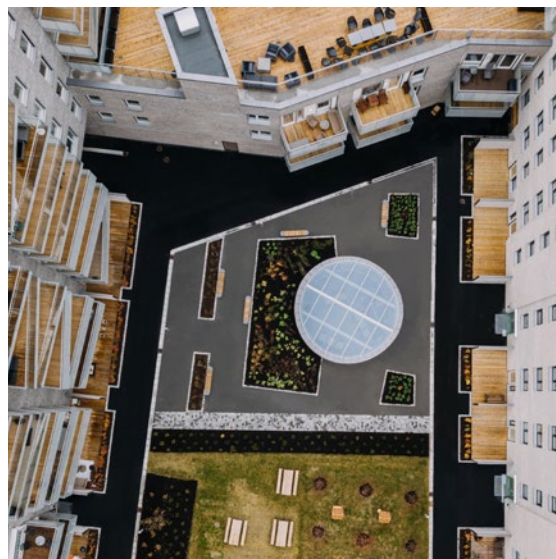
Nabolagsutvikling:

Drabantbyene ble organisert omkring lokale noder for transport, handel og service. Utdaterte sentre mangler både attraktive tilbud til publikum, og gode byrom og møtesteder. Prosjektet viser hvordan oppgradering av et senter kan skape ny identitet, og etablere et tydeligere sentrum i nabolaget.



Integrasjon av handel og bolig:

Prosjektet får høy samlet tetthet når boliglameller bygges over kjøpesenterbase, samtidig som det langstrakte felles gårdsrommet i nord-sør retning, med lavt bygg mot sør, gir gode solforhold til utearealet når det løftes opp en etasje. Gårdsrommet har skulpturelle overlys som slipper dagslys ned til handelsarealene. Torget er offentlig tilgjengelig for hele Oppsal, og bidrar til et levende og aktivt sentrum.



Variasjon i beboere og boligtyper:

Spennvidde fra byrekkehus med inngang fra gårdsrom, omsorgsboliger og ulike størrelser av borettslagsleiligheter gir en variert beboersammensetning.



Nabolagsutvikling

Strategien for utviklingen av Oppsal Senter fra kommunen sin side var å beholde senteret som et samlingspunkt og tilbud for nabolaget. “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.” (Kommuneansatt i Oslo)

Utbyggeren forklarer at Oppsal Senter eksisterte allerede, og at tanken var å oppgradere det allerede eksisterende kjøpesenteret. “Vi er jo et boligbyggelag, men så har næring også blitt stor aktivitet for oss, men hvor man også eier de mindre sentrene, som Oppsal. Og ettersom det [senteret] begynte å bli slitt, samtidig som det var del av et viktig knutepunkt, var det viktig å få bebodd et slikt område ved å bygge boligene [på Oppsal senter].”

(Utbygger av Oppsal senter)

Også arkitekten er opptatt av at Oppsal Senter skulle tilby noe ikke bare til beboerne, men også til hele nabolaget. “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.”

(Arkitekt av Oppsal senter)

Utbyggeren vi snakket med er spesielt fornøyd med tilbudene nabolaget har å by på: “Du har enda kortere vei til t-banen og bussen, og så har du butikker rett under, uten at den er til sjenanse, og med skjermet uteareal mellom bygningene hvor du kan være. Det ligger veldig nær marka [...] Mange av leilighetene har veldig god utsikt. Så jeg skjønner at folk er fornøyde.” (Utbygger av Oppsal senter)

I tillegg til kjøpesenteret i 1. etasje av bygget er det et samfunnshus bak boligblokkene, som beboerne også benytter seg av.

Målgruppen for boligene var det allerede eksisterende nabolaget, fordi utbyggeren hadde merket seg at de som bor på oppsal gjerne har en sterk identitet knyttet til stedet. “Vi så at folk på Oppsal var veldig knyttet til stedet og ønsket å bli værende, eller at folk som var flyttet bort ønsket seg tilbake.” (Utbygger av Oppsal senter)

Integrasjon av handel og bolig

Beboeren vi snakket med var også positiv til å bo på toppen av et kjøpesenter: “Nei, [det å bo på toppen av senteret] er bare positivt, ikke negativt. For eksempel nå i koronatiden trenger jeg ikke å gå ut en gang, kan bare gå tidlig slik at jeg ikke møter noen mennesker når jeg drar for å handle på Meny — jeg går rett gjennom parkeringskjelleren. Her har vi det som vi trenger, eller som vi bruker da.” (Beboer Oppsal senter)

Ikke bare kjøpesenteret, men også torget på uteplassen mellom boligblokkene ble satt stor pris på av beboeren: “[På bakkeplan] er [det] et lite torg hvor du kan sette deg ned litt og slappe av. Er hyggelig å se folk i farten!” Dette var et bevisst grep fra kommunens side: “Vi så på hvordan de [boligene] var plassert på det eksisterende senteret. Var noen krav til grøntarealer og utearealer. Vi passet på at beboerne i det bygget til sør hadde tilgang til utearealet. Vi ville sikre det i bestemmelsen at utearealene er store nok, at de ikke er oppstykket og at det er sammenleggbart.” (Kommuneansatt i Oslo)

Å lage felles uterom på et kjøpesenter bød på noen utfordringer underveis, men landskapsarkitektene fant en løsning. “[Det er] en stor bakgård som ligger oppå matbutikken, samt parkeringen som ligger der. Gårdsrommet hadde ikke all verdens med jordsmonn på grunn av butikken, men jeg synes landskapsarkitektene var flinke til å utvikle det.” (Arkitekt av Oppsal senter)

Variasjon i beboere og boligtyper

Et politisk krav med prosjektet var å få til variasjon i boligtypene, for igjen å sikre at et mangfold av leilighetsbehov ble dekket, og på den måten sikre en mangfoldig beboergruppe: “Det vi tenke 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.” (Arkitekt av Oppsal senter)

“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.” Beboeren forteller videre at noen av leilighetene er tilrettelagte HVPU-leiligheter (Helsevernet for psykisk utviklingshemmede). (Beboer Oppsal senter)

Det har blitt lagt stor vekt på utearealer i prosjektet, for å sikre beboerne møteplasser med tilgang til sollys. Beboeren vi snakker med er veldig fornøyd med sine private kvadratmeter med uteplass, men mener at den felles takhagen ikke er like mye brukt. “Det som er fint med leilighetene, er at det er store terrasser. Jeg har en 14 kvm terrasse, det er helt toppers [...] Det er to store takterrasser som er møblert med fine sittegrupper og solmøbler og planter, men disse er nok ikke så mye i bruk som man hadde trodd. Kan nok komme av at de fleste har sin egen store terrasse.” (Beboer Oppsal senter)



Åpningen av Oppsal senter sommeren 2018. Foto fra Nordstrands Blad.

Mål og ønsker



Utbygger

- Oppussing av næringsbygg
- Viktig med flere boliger ved knutepunkt
- Utnytte overskuddsvarme fra dagligvaren til oppvarming av senteret og varmtvann til boligene



Kommune

- Ønske om tetthetsprosjekter
- Tilbud ved senteret som kunne tiltrekke seg flere folk
- Store nok utearealer som alle har tilgang til



Arkitekt

- Gode planløsninger, ikke på bekostning av gode boforhold
- De fleste leilighetene fikk kjøkken i eget rom
- Gode, store balkonger og terrasser



Beboere

- Enkel, grei og litt større leilighet
- Nærhet til alt; t-bane, buss, marka, butikker og spisesteder
- Store private terrasser (balkonger)

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

- Reguleringen tok lang tid, nærmere syv år. Den kommuneansatte fortalte at utbygger ikke hadde lyttet til råd fra fagfolk i plan- og bygningsetaten, men heller hadde latt reguleringsplanen gå helt til Rådhuset før de gjorde de samme endringene som kommunen hadde opplyst om. "Utbygger ønsket ikke å gjøre endringer i planen før det hadde nådd Rådhuset, selv om plan- og bygningsetaten prøvde å komme igjennom tidligere." (Kommuneansatt i Oslo) Her kunne utbygger med fordel ha lyttet bedre til fagfolk i kommunen på et tidligere tidspunkt, slik at endringene kunne skjedd raskt, og prosessen tatt kortere tid.
- Arkitekten forteller at entreprenørenes press på å holde kostnadene nede gjerne fører til mindre kreativ frihet for arkitektene. "Får ikke de mest kreative i prosessen heller — er liksom ikke så viktig med flotte utelamper for eksempel." (Arkitekt av Oppsal senter)

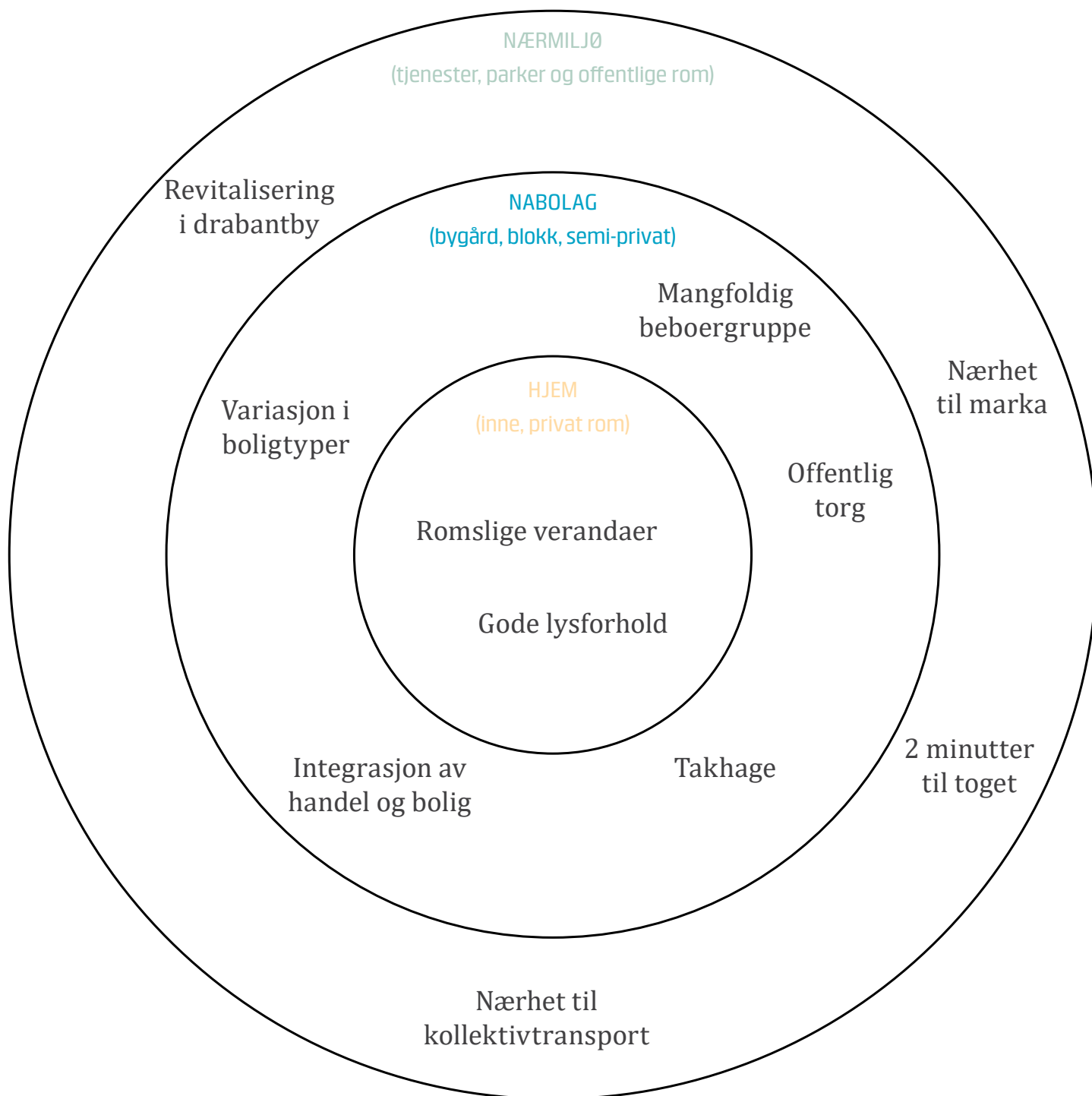
Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

- Arkitekten stiller seg kritisk til at utbygger ofte kun følger de kravene som står i lovverket, men sjelden legger til noe ekstra. Dette fører til at boligene gjerne ender opp med å inneholde et minimum av det som kreves, for å holde kostnadene nede. "Du får ikke noe utover det som står [i lovverket]. Hvis ikke byggherren ser at de som skal flytte dit ønsker bod, bygges det ikke [...] men hvis man har bedre tomter kan man kanskje gjøre dette fordi man har et annet publikum [kjøpere], som man skal forholde seg til." (Arkitekt av Oppsal senter)
- Utbyggeren stiller også spørsmål ved hvorvidt noen av kravene i parkeringsnormen for Oslo Kommune fungerer til sin hensikt. "Nå får du for eksempel ikke bygge så mye parkeringer som du vil, men det kreves dobbelt så mye sykkelplass som faktisk trengs." Utbyggeren spør seg om dette er fremtidsrettet eller uhensiktsmessig med tanke på beboernes faktiske behov. "For eksempel er man nå nødt til å sette av store arealer til sykler sammenlignet med biler. Dette har ført til færre garasjeplasser, som gjør det vanskeligere å selge bolig. Arealer er dyrt." (Utbygger av Oppsal senter)
- På Oppsal Senter var det krav om varierte boligstørrelser, for å dekke et mangfold av beoergrupper. Utbyggeren uttrykker sin bekymring for kravet til variasjon i boligtyper, og forklarer at det er en utfordring ettersom boligene da ikke nødvendigvis treffer dem de er ment å treffe. Det politikerne ønsker er kanskje mangfoldige beoergrupper, mens noen ganger treffer ikke boligen målgruppene. For eksempel i Oslo, der større leiligheter er dyre, slik at barnefamilieene som nettopp kunne trengt større leiligheter ender opp med å ikke ha råd.
- "Det vi nå ser i markedet er jo at dem mellom 60-70 år er dem som kjøper de store og dyre leilighetene fordi de har råd, mens småbarnsfamilier ender med å måtte flytte ut byen. To-roms for de unge har jo blitt så dyre, samtidig som det ikke blir bygget nye fordi vi har et maks antall små leiligheter i byen og har gitt kø på to-roms. Sliter med å få til store leiligheter som småbarnsfamilieene har råd til. Men vi måtte jo holde oss til reguleringsbestemmelser, og kunne ikke komme med forslag akkurat der." (Utbygger av Oppsal senter)
- I tillegg til kravet om varierte boligstørrelser mener utbyggeren av og så at krav til støy med på å ekskludere visse grupper mennesker fra boligmarkedet, spesielt i storbyene. "Så har vi et kjempeproblem nå med støy i urbane strøk. Må ha gjennomgående store leiligheter til å få til løsninger, og da faller ungdommen ut igjen [fordi de ikke har råd til så store leiligheter]." (Utbygger av Oppsal senter)

Involvering og medvirkning

- I dette prosjektet var det lite fokus på medvirkning, og til tross for at det ble gjennomført noe, så ble den ikke faktisk implementert. Den kommuneansatte ønsket seg en tidligere og bedre medvirkningsprosess. "I dette prosjektet virket det som om utbygger fokuserte kun på fremdrift. Det ble arrangert en tankesmie av frivillige ildsjeler og PBE [Plan- og bygningsetaten] som igjen inviterte involverte aktører. Tankesmien varte i tre dager, hvor det blant annet ble diskutert byggehøyde og andre ønsker rundt prosjektet, men planskissen ble sendt inn av utbygger til PBE før medvirkningsmøtet fant sted." (Kommuneansatt i Oslo)
 - Utbygger forklarer mangelen på medvirkning slik: "Ja, det var mange hindre med reguleringen, men sånn er det alltid. Et nabolag som mener mye, noen er positive, mens andre ikke. Var noen medvirkningsprosesser tidlig i utviklingen, men kun for området. Så lå samfunnshuset like bak, som de ikke ville vi skulle bygge i høyden, men prosjektet ble bra. Men med kommunen som sådan hadde vi en god dialog." (Utbygger av Oppsal senter)
 - Vi spør også arkitekten om de hadde forholdt seg til nærmiljøet og naboer i denne prosessen: "Knapt nok [...]. Eneste kontakt vi hadde var med boliggruppene for ungdom med utviklingshemming, hvor foreldrene steppet inn, og vi hadde derfor møte med disse som representanter. Dette var grupper som trenger noen ekstra ting, og hvor en fikk gjort litt annet med leiligheten, det åpnet opp for litt mere sprell, noen korridorer og rom med litt farger
- [...] Vi jobbet med representanter, laget utkast. Det var veldig hyggelig." (Arkitekt av Oppsal senter)
- Ettersom noen av leilighetene i Oppsal Senter er tilrettelagt for, og eies av ungdom med funksjonsnedsettelse samarbeidet arkitektene med foreldregruppen til ungdommene som skulle flytte inn.
- På spørsmålet: Hvis du kunne tenke deg til å bidra til noe positivt, kunne du hatt tilgang til det? Svarer beboeren: "Ja, det er noen skriv om det. Det er ikke noe styret selv gjør noe med, men er noen andre organisasjoner her i Oppsal som driver med sånt." (Beboer på Oppsal senter).
 - Utbygger legger senere til at Arkitektskap tok over prosjektet etter at det var regulert. Utbygger mener at i reguleringsprosessen hadde daværende arkitekt og prosjektleder, ARK 19 Arkitekter As, kontakt med nabolaget. Men mener også at det er korrekt at de ikke kunne hensynta alle innspill som kom i forbindelse med regulerings-saken da mange av innspillene hadde litt forskjellig agenda som ikke kun var rettet mot nytt Oppsal senter.

Bokvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Prosjektet har et gjennomgående torg, som med Oppsal senters inngang og cafe i sentrum, knytter kontakt, og markerer viktige målpunkter: T-banestasjonen og Oppsal Samfunnshus/Bibliotek. Prosjektet bidrar til å tydeligere og tilføre urbane kvaliteter til det som tidligere fremsto som et utydelig og noe oppløst sentrum for bydelen.

Nærmiljøkvaliteter

Opprustingen av handel, service og byrom har bidratt til å skape en tydeligere stedsidentitet og tyngdepunkt for Oppsal, og slik styrket tilhørighet til stedet. Blandingen av leiligheter, rekkehus/townhouse og tilpassede HVPU-boliger bidrar til et variert og stabilt bomiljø.

Sosialt inkluderende

Kostnadene ved store leiligheter og rekkehus i markedet begrenser sosial diversitet, men kompenseres i noen grad av omsorgsboligene i et eget bygningsvolum over inngangspartiet til butikkene, og er forøvrig integrert i prosjektet og gårdsrommet.

Tilgjengelighet

På Oppsal har opprusting av området til et møtested med torg, service, handel og publikumsrettede funksjoner gitt nabolaget tilgjengelighet til viktige funksjoner i hverdagen innenfor gangsavstand. Samtidig er lokalisering ved T-banestasjonen med på å styrke kollektivtilbudets attraktivitet og områdets tilgjengelighet til sentrum og andre bydeler.



Oppsal T-banestasjon gir beboere rask adgang til andre deler av byen.
Foto fra sporveiene.com

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

Beboeren vi snakker med trekker frem sin private terrasse som en av de mest positive kvalitetene ved sin bolig. Beboeren synes derimot at takterrassene ikke fungerer til sin hensikt, og mener å se veldig lite til at de blir tatt i bruk: "Synes uansett det er overdrevet av utbygger at de ønsket disse takterrassene som ikke blir brukt. [Takterrassene] blir ikke brukt så mye som utbygger tror." (Beboer Oppsal Senter)

Vi spør om mangelen på bruk av takterrassene skyldes at de ikke er vedlikeholdt eller møblert: "Nei de er møblert med liggesenger, sittegrupper og planter. Det er jo positivt av borettslaget." Vi fortsetter med å spørre om de muligens ikke blir brukt fordi det finnes lignende tilbud andre steder: "Ja, er et lite torg hvor du kan sette deg ned litt og slappe av. Er hyggelig å se folk i farten. Tror folk bare er fornøyde med sine egne terrasser, jeg tror det. Her sånn har de fleste store terrasser." Vi spør også om beboeren er fornøyd med mengden lys og luft i boligen: "Veldig mye, veldig bra. Har sol på terrassen fra tja 2-3-tiden til den går ned. Men det er jo blokker som vender andre veien, så noen har valgt veldig mye sol og noen andre mindre."

Vi spør beboeren hva som er mest positivt ved å bo på Oppsal Senter, og får til svar at det er veldig praktisk med tilgang til kjøpesenteret: "Ellers er det kort vei til T-banestasjonen, 100m, og til taxi, og buss og god parkering til borettslaget."

Psykologisk

Beboeren nevner lysforhold og tilgang til uteområder som viktigst for bokvaliteten. "Nei, man må jo trives i den leiligheten og muligheten til en grei terrasse sånn at man kan være ute en del. Det som viktig er lysforhold når en kommer tett [...]. Uteområdet er også viktig." Beboeren nevner også nærhet til offentlig kommunikasjon og matbutikker, samt god parkeringsplass som kriterier. Men det er tydelig at lys og luft i leiligheten, og nærheten til marka veier tyngst. "Her er det jo nærhet til alt; t-bane, busser, Østensjøvannet, marka rett ved og butikker, og små butikker og spisesteder og restauranter er veldig bra."

Symbolisk

Både utbyggeren og beboeren snakket om at mange beboere på Oppsal har et spesielt bånd til stedet, og at det følger med en viss identitetsfølelse og tilhørighet for de som bor der. For eksempel hadde beboerens ektefelle bodd på Oppsal i sin barndom, og ønsket seg tilbake igjen da de bestemte seg for å flytte tilbake til Oppsal.

Sosialt

Beboeren forteller om et samhold mellom naboene, og forklarer det med at de var mange som flyttet inn samtidig. "Ja, jeg kjenner til de fleste, mer kjente her enn de vi var med fra [der vi bodde før]. Alle her flyttet jo inn samtidig, så hjalp jo hverandre med det ene og det andre. Beboeren beskriver et godt naboskap, og litt spredning i bakgrunn: "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."

Beboeren er veldig fornøyd med tilbudene rundt senteret og torget, og før Covid 19 pleide de å møte naboer til quiz på torget. Der møtte de på naboer. "Vi har Piece of cake, vært sånt opplegg når de drev med quiz hvor nesten 100 personer møtte opp! Vi var nesten der nede hver quiz [...]. På Piece of Cake får du en kafé med kaker, og kaffe og på ettermiddagen kan du få pizza og øl, og så er det uteservering. Så har vi sushien hvor du kan sitte og spise." Ellers møter beboeren stort sett naboene sine i gårdsrommet og på torget.

Andre innendørs møteplasser beboeren nevner er samfunnshuset, som ligger bak Oppsal Senter. "Men så ligger vi ved Oppsal samfunnshus, så der var den første generalforsamlingen. Der skjer det mye for både yngre og eldre. Et bibliotek blant annet. Mye for de eldre, alt fra dans til gym, håarklipping og middagsservering hver eneste dag. De er veldig flinke. Men jeg føler meg ikke så gammel så jeg vanker ikke der enda. Men jeg vet om flere som er på foredrag og sånt der og det er jo bare 100 meter fra der vi bor." (Beboer Oppsal senter)

Beboeren forteller også om lite utskiftning i beboere etter innflyttingen. "Nei, ikke en eneste utflytting i den blokka jeg bor i. Er jo fire blokker her, så har kanskje vært noen i de andre som jeg vet om." (Beboer Oppsal senter)

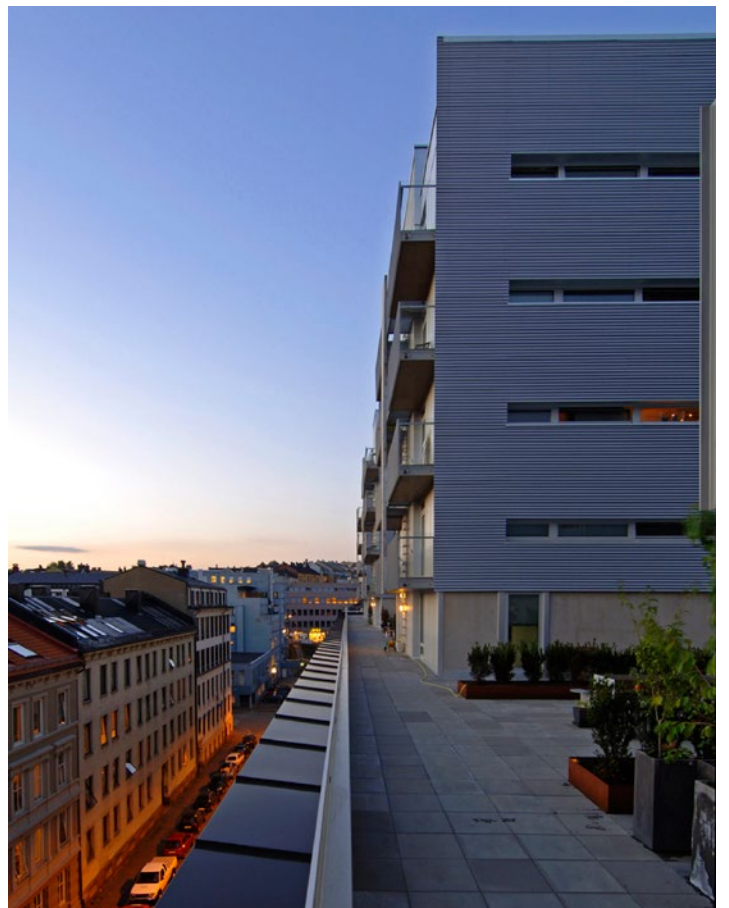
WALDEMARS HAGE

NØKKELINFORMASJON

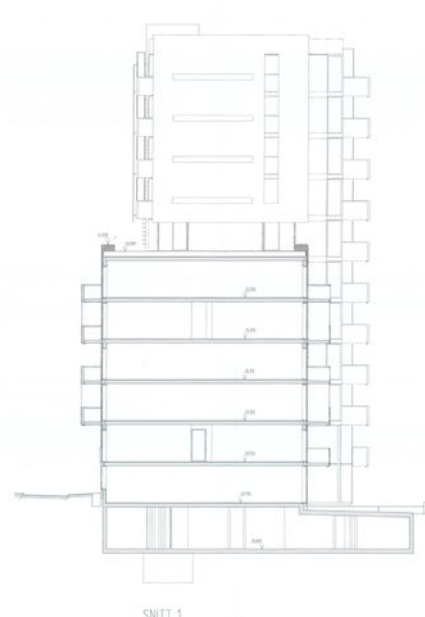
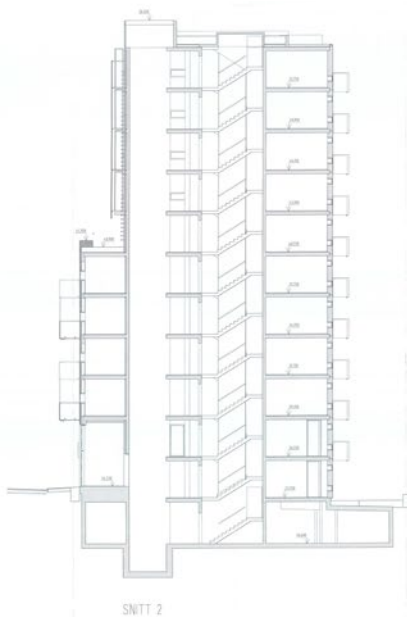
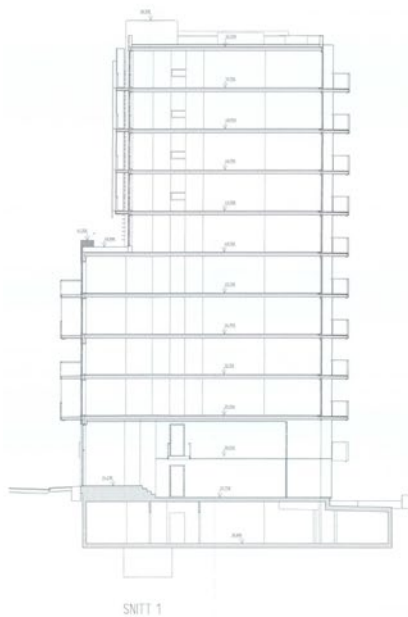
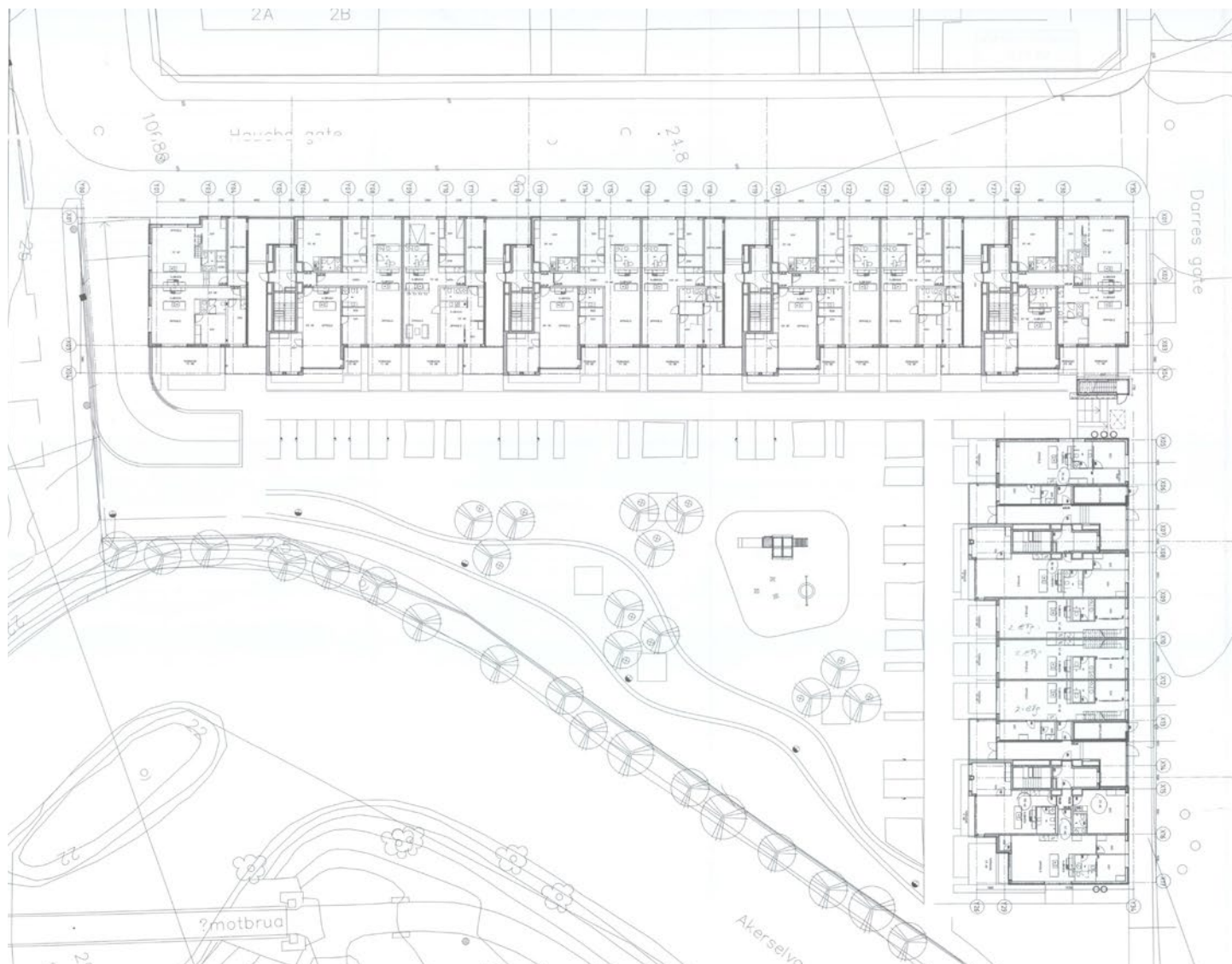
Nøkkelinformasjon

Byggeår	2005
Planprosess	1999-2002
Byggherre	Armada Eiendom
Arkitekt	DARK Arkitekter
Antall etasjer	6-12 etg + parkeringsanlegg
Typologi	Oppbrutt kvartal + Punkthus
Boenheter	237 leiligheter, fra 36 til 125 m ²
m ² BRA	16 700 m ²
Tomteareal	6790 m ²
%- BRA	245 %
m ² BYA	2100 m ²





© Nils Petter Dale, DARK Arkitekter





Typisk plan, 3. etg og 8. etg. Tegninger: DARK Arkitekter



Tårnbyen møter kvartalsstruktur

Hybrid typologi:

Prosjektet er et pionerprosjekt i utviklingen av nye sammensatte boligtypologier hvor den lave kvartalsdelen viderefører en tradisjonell gatestruktur, samtidig som tårnbyggene gir høy tetthet.



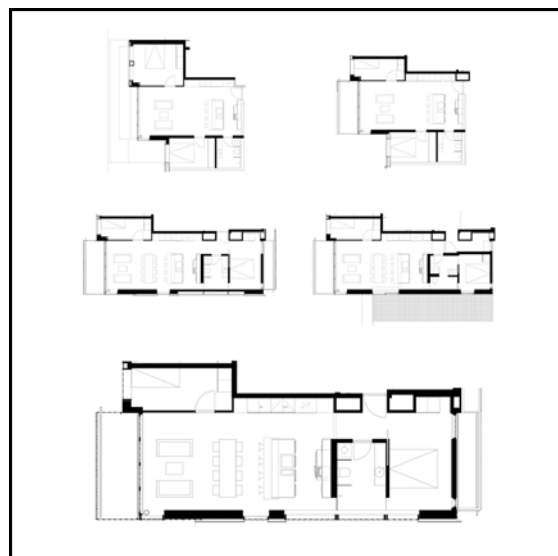
Gate og gårdsrom:

Prosjektets organisering bidrar til å ruste opp og vitalisere nabolaget gjennom byreparasjon av gateløp og åpent gårdsrom mot elveløpet, som sikrer en generøs romlig situasjon for turvei-draget langs Akerselva.



Skreddersøm:

Leilighetene er ikke basert på generelle og fleksible romforløp, men på detaljert utformede løsninger av kjøkken og oppbevaring, samt plassering av spisested og stue. Innenfor denne definerte rammen, viser prosjektet at en tett blokkbebyggelse med middels store og dyre leiligheter, kan gis omsorg og bokvalitet gjennom godt interiørdesign og høy kvalitet på skreddersydd innredning.



Hybrid typologi

Waldemars hage er et sted hvor både barnefamilier og single trives. Barnefamiliene liker at de kan bo i leiligheter som leder direkte ut til hagen, som er beskyttet av et gjerde rundt. Det oppleves både trygt og sentralt, på en og samme tid. Likevel blir ikke alle barnefamiliene boende i Waldemars hage til barna er store, fordi de ikke har mulighet for å oppgradere til store nok leiligheter til å romme for flere barn i skolealder. En av beboerne med to små barn skulle derfor ønske at det var flere store leiligheter i Waldemars hage, som kunne muliggjøre at de kunne bo her lenge.

“Skulle ønske det var flere steder i sentrum, som hadde mulighetene som Waldemars hage har, bare at de hadde større leiligheter. Det er ikke særlig mange alternativer i områdene rundt, hvis en skal flytte til noe større. Hadde det vært større [flere store] leiligheter her, så hadde det kanskje vært flere permanente [langtids] beboere.” (Beboer i Waldemars hage)

“Jeg vil at byen skal være for alle, også for barn. Det er ikke lett med en kvadratmeterpris på 110.000 kroner.” (Utbygger av Waldemars hage)

Selve utformingen av kvartalbebyggelse med høye tårn kom som følge av at utbygger både ønsker og måtte tenke annerledes for å lykkes med utbygging av et boligprosjekt med høy tetthet og bokvaliteter på dette geografiske stedet.

“Ambisjonene for prosjektet som ble gjennomført, var at det skulle være mye annerledes. Vi måtte tenke annerledes, fordi det lå nede i en grop [...] Det var en helt spesiell arkitektur, løst med kube i kube. Badet ble lagt i en glasskube. Det ble veldig flotte tårnleiligheter, og en høyere kvalitet på boligene enn normalt [...] Tårnene gir byen en form for romlighet som gir høy fortetting uten å kvele omgivelsene. Sammenhengende strukturer gir ikke nødvendigvis høyere bokvalitet. Jeg tenker at tårnformen er en vinn-vinn for beboere og byen.” (Utbygger av Waldemars hage)

“Høydebegrensningen var den største utfordringen i prosjektet. Vi fikk til 11 etasjer, men holdt oss til kvartalsstrukturen rundt. Grunnen til å gå opp i høyden var å få mer park, det var viktig i sammenhengen med å ikke få for stort fotavtrykk.” (Arkitekt av Waldemars hage)

“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. Det ble stilt krav om gjennomgang under brua ved Akerselva og så videre.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Det siste sitatet fra tidligere kommuneansatt i Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune tydeliggjør det viktige samspillet mellom utbygger, arkitekter og kommunen. For å lykkes med fortetting med bokvaliteter kreves det også at kommunen og dens ansatte gir rom for nytenkning og nye typologier.



Waldemars hage ved gangsti og natur langs Akerselva.
Foto: Katja Bratseth.

Gate og gårdsrom

For både single beboere og familier er Waldemars hage et sted de verdsetter fordi det er svært sentralt, med gode kollektivtransportmuligheter, samt utsikt til bynaturen langs Akerselva og trygge lekeområder like utenfor døren.

“Det er fint område, det er ikke langt unna med transport, busstasjonen blant annet er rett ved. Jeg liker området rundt hvor jeg bor, siden det er trær, park, og elven. Det er koselig. Så er det også nærme forskjellige steder, Grunerløkka er jo ikke langt unna, hvor det er fine barer.” (Beboer i Waldemars hage)

“Det er viktig for oss å bo i første etasje, med et fint grøntareal med lekeplass, det er også veldig fint med inngjerding med tanke på barna, det er et trygt sted for de å leke, og vi kan slippe de ut siden det er så praktisk med å bo i første etasje, uten å måtte passe på siden det er inngjerdet og trygt.” (Beboer i Waldemars hage)

“[Viktige bokkvaliteter i dette prosjektet var] nærheten til elva. Utsikt, pluss det å bo i byen. Du ser ut over Oslogryta og utover fjorden. Vi fokuserte også på materialkvalitet, [det var] mye glass så ute og inne gikk mer i ett, samt utsikt. Takterrassene var også en ekstra kvalitet, som var uvanlig på den tiden. Planløsning, uteområder og dagslys var også viktige kvaliteter. Boligene i Waldemars hage lå kraftig over dagslyskravet.” (Utbygger av Waldemars hage)

[Vi tenkte på sosiale boligløsninger da vi tegnet] en stor hage, felles lekeplasser og så videre, og la opp til felles grillområde, og deling av hageredskaper. Kravet til sykkel og bilparkering var annerledes da dette ble bygd, enn nå, og parkering ble anlagt under bakken.” (Arkitekt av Waldemars hage)

Vi ser av disse sitatene at noen av de viktige bokkvalitetene i Waldemars hage ikke har kommet av seg selv, men vært noe som både utbygger og arkitekt har hatt fokus på, i samspill med ønsker som ble påpekt fra kommunens side:

“Vi ønsket ikke at nabobygg ble overkjørt, og så kom tårnene i tillegg, uten å drepe bygate-horisonten. Dette ble innført som et prinsipp i området. Det ble fint når de fikk åpnet opp for å la parken gå fra Akerselva og inn mot boligene.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Skreddersøm

Skreddersømmen av leilighetene er ikke noe beboerne har satt særlig fokus på, når vi spurte inn til hvilke bokkvaliteter som var viktig for dem. Planløsning og lysforhold er derimot noe som fremkommer som viktig, sett fra alle de representerte perspektivene i studien:

“Det er en fin leilighet, som er fin og åpen, som gjør at jeg får bra med sol når det er sommer, noe jeg liker.”

(Beboer i Waldemars hage)

“Vi jobbet med hvordan vi kunne få lys inn i leilighetene, og flagship-leiligheten har glass i hele enden. Toalett er det eneste faste elementet som er i kjernen av alle leilighetene. Vi fokuserte på å få mest mulig nytte av dagslyset.” (Arkitekt av Waldemars hage)

“[Bokkvalitet] handler om å lage en bolig som er sosial. Kjøkkenet er en del av stuen, [det er] ganske vanlig å ikke ha dedikert kjøkken, men ambisiøs utbygger gjorde deals med selskap som gjorde at vi fikk billigere kjøkken og klesskap. [De] dro til Italia, og når du handler så stort kan du konkurrere med de fleste. Det ble tenkt økonomi og bærekraft, vi tenke på å bygge noe som folk ikke vil bytte ut etterhvert. Vi begrenset hva de fikk velge, og alt var gjennomtenkt og stod i stil med leiligheten, egne designmøbler til badet var også en viktig del. Vi leverte dermed noe de andre ikke leverte [...] Det var nyskapende tiltak i moderne leilighetsbygging.” (Arkitekt av Waldemars hage)

“I Waldemars hage ser man at det er boligbebyggelse [...] Det er positivt med innsyn og romlighet. Der får man sol, lys og alt en bolig trenger [...] Vi gjorde kvalifiserte skjønnsvurderinger, samt jobba med kvalifiserte fagfolk, altså utbyggernes arkitekter.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Mål og ønsker



Utbygger

- Ambisjon om å tenke annerledes, også pga. geografien
- Moderne innholdspakke på teknologi
- Utsikt til elva og byen, gode uteområder og mye dagslys



Kommune

- Ny typologi som tok hensyn til områdene rundt
- Sikring av god sikt og gode traseer for allmenhetent
- Kvalitet: sikre at det ikke ble utrivelig med høy tetthet



Arkitekt

- Viktig å ta vare på grønnstrukturen langs elva
- Ikke få for stort fotavtrykk
- Bruke materialer av høy kvalitet
- Nyttiggjøre dagslyset mest mulig



Beboere

- Bo sentralt, nærhet til kollektivtransport og alt i byen
- Trygg park og utsikt til naturen langs elva (barnevennlig)
- Fin og åpen leilighet med mye lys

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

Det fremkommer av intervju med tidligere kommuneansatt i Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune at det er viktig med sterk faglighet og tydelighet knyttet til kommuneadministrasjonens rolle i by- og stedsutvikling.

“Utbygger visste at jeg satt på tidsstyringa, og at jeg (som ansatt i PBE) var nøkkelen for å komme videre i prosjektet. Vi gikk flere runder, og de var avhengige av at PBE godkjente [...] Det er farlig om utbyggerne ikke tror at PBE er viktig, fordi de tror de uansett kan få det gjennom hos politikerne i byutviklingskomiteen.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Det blir videre påpekt at det bør stilles større krav til konsekvensutredninger utført av planmyndighetene, for å sikre bokvaliteter, både for fremtidige beboere, nabolaget rundt og byen som helhet.

“Konsekvens var det viktigste ordet for PBE tidligere. Uten å tenke på konsekvenser hadde vi ikke gjort lekse vår. Vi gjorde konsekvensutredninger den gang og hadde klare krav til konsekvensutredninger på prosjekter som hadde en viss størrelse. Prosjektene ble deretter verdivurdert i saksbehandlingen frem mot politisk behandling.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Et spørsmål som også stilles på bakgrunn av byutviklingen som har skjedd i Oslo etter at Waldemars hage stod ferdig er om dagens kommuneplaner er hensiktsmessige for å sikre den byutviklingen som politikerne ønsker seg.

“Kommuneplanen sa noe om bruk og tetthet, samt hvordan sikre god kollektivtrafikk. Dette lå under huden på oss. Pluss at vi hadde svært god dialog med leverandørene for kollektivtrafikk og så videre.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Den tidligere kommuneansatte fortsetter med å si at det er viktig at kommuners regulering av høyder, typologier, dagslyskrav med mer nedfelles i reguleringsplanene, for å sikre at kvaliteter i boligprosjektene.

“Dette var et lavt utnyttet område i byen [...] Vi la derfor inn de viktige reguleringene av høyder og klossene opp [tårnene], lysinnfall og så videre inn i reguleringsplanen. Det å legge inn de nødvendige kravene i planen ga disse kvalitetene.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Sett fra arkitektenes perspektiv ble det mulig å bygge høyere og tettere i Waldemars hage enn i en del andre boligprosjekter i Oslo på den tiden, fordi de tillot kvalitetene til en park.

“Høydebegrensningen var den største utfordringen [i forbindelse med reguleringsplanen], vi fikk til 11 etasjer, samtidig som vi forholdt oss til kvartalsstrukturen rundt. Begrunnelsen for å gå opp i høyden var å få mer park på forsiden inn mot Akerselva.” (Arkitekt 1 av Waldemars hage)

Utbygger minnes at: “Det var en tøff kamp med Plan- og Bygg, for eksempel angående siktlinjer fra Hønsø Lovisas hus.” (Utbygger av Waldemars hage)

Samtidig trekkes det frem at et godt samspill med planavdelingen i kommunen er svært viktig. Utifra intervjuene gjort i forbindelse med Waldemars hage kan vi se at det gode samspillet ikke nødvendigvis handler om enighet i alle saker relatert til det nye boligprosjektet, men god kommunikasjon, og tid og kompetanse fra kommunens side til å håndtere reguleringsplanene på et faglig sterkt vis. Dette samsvarer med det som blir påpekt i AFI-rapporten Erfaringer med å sikre arkitektonisk kvalitet gjennom planlegging (Andersen m.fl. 2020), hvor de påpeker at kommunen må være en samspillende aktør og stiller spørsmål ved om kommunens egen kompetanse må styrkes gjennom lovkrav.

“Saksbehandleren i Plan- og bygg turte å utfordre med en ny type fortetting, og var mer opptatt av kvalitetene. Uten ham hadde vi ikke fått det til. Han guidet oss på en god måte, som gjorde at vi greide å kommunisere på en god måte med Plan- og Bygg.” (Utbygger av Waldemars hage)

Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

Sett fra perspektivet til en som har jobbet lenge med Plan- og bygningsloven, fra kommunal side, fremstår det som at tydelige kvalitetsprinsipper mangler i dagens lovverk. Det påpekes i følgende sitat at kvalitetsprinsippene¹² som lå inne i lovverket tidligere i større grad sikret faglig god håndtering i kommunene, samt kvaliteter i prosjektene.

“Problemet anses å være byråkratiet, og ikke profittjaget. Endringer som ble gjort i lovverket har også skapt et vakuum knyttet til reguleringsplanen. Kvalitetsprinsippene ble borte. Høringsprosessen ble annerledes. Dette førte til problemer både for demokratiet og kvaliteten.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

“Innbyggerne kunne gi innspill på problemstillinger og så videre på en annen måte før lovendringen. Nå hoppes høyder og ‘hvor mye’- over i høringsprosessen. Det blir stokking i stedet for drøfting. Dette har ført galt avsted. Nå er det kun mulig å gi høringsinnspill på detaljer fordi det viktigste er allerede bestemt [...] Hvis diskusjonene på reguleringsplan skjer over hodene på folk er det ikke bra. Som lovverket er nå så er det veldig effektivt, men det sikrer ikke den demokratiske gjennomsiktigheten.” (Kommuneansatt i Oslo, under utviklingen av Waldemars hage)

Hvordan kan vi i lovverket sikre at innbyggere får større mulighet til å gi innspill, på mer enn detaljer, og sikre demokratisk utvikling av våre byer?

Utbygger minnes at bolignormen var utfordrende å forholde seg til da de skulle utvikle boligene i Waldemars hage, men kanskje er det nettopp denne normen som har sikret at en del barnefamilier har fått mulighet til å bosette seg på et sentralt sted i byen med trygge uteområder for barna.

“Bolignormen var krevende. Den er der fordi det er ønske om flere barnefamilier i byen, noe som nesten er utelukket med dagens priser. 40 % skal være fire-roms. Men det er jo ikke barnefamilier som kjøper disse, det er sånne som meg i 50-55 årsalderen, fordi de koster 13-14 000 000 kr. Det burde vært mulig å bygge flere små leiligheter som var gode for single [...] Jeg ønsker meg større frihet til å bygge boliger som er markedstilpasset.” (Utbygger av Waldemars hage)

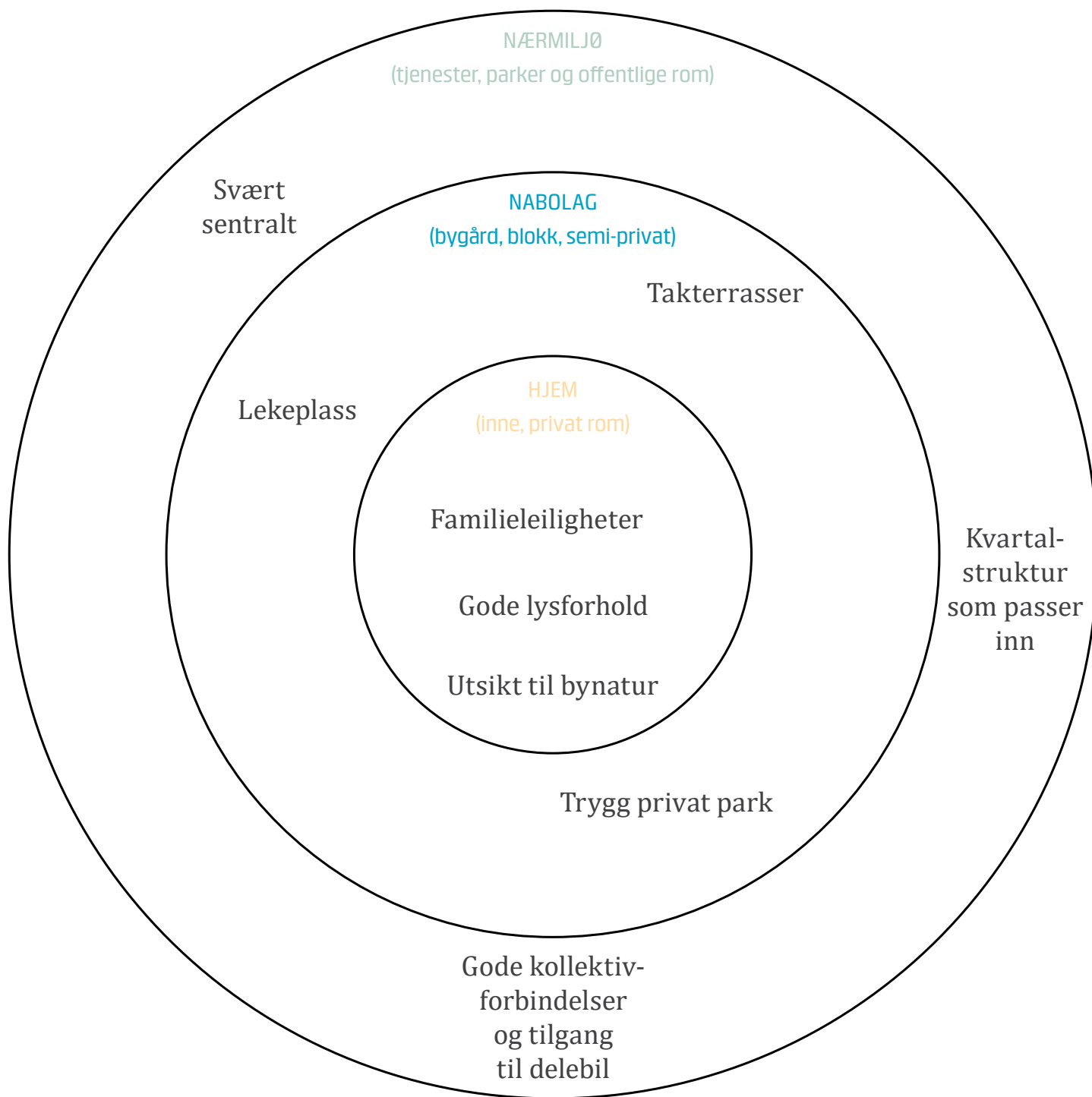
Selv om utbyggere generelt ønsker seg større fleksibilitet og færre normer, er det usikkert om dette vil gi flere gode boliger for folk.

Hva med involvering og medvirkning?

- Waldemars hage ble utviklet i en tid der det ble stilt mindre tydelige krav til medvirkning i lovverket, og hvor det generelt var mindre fokus på viktigheten av dette i by- og stedsutvikling.
- Det ble ikke gjennomført noe interessehåndtering eller medvirkning utover datidens lovverk, som gikk på muligheter for høringsinnspill. Uttalelsene som kom inn ble håndtert av Plan- og bygningsetaten. I forbindelse med dette presiserer den tidligere kommuneansatte viktigheten av å tydeliggjøre skillet mellom å bli hørt og det å bli tatt hensyn til.
- Det kom inn noen få kommentarer fra innbyggere og andre interessenter i forbindelse med byggesaken, men ingen som medførte til konsekvens for prosjektet.

¹² Vi vil i forbindelse med dette påpeke at Kommunal- og moderniseringsdepartementet i 2018, med bistand fra Bygg21 (2018) fikk utarbeidet ti kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder.

Bokkvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Prosjektet tilpasser seg kvartalsstrukturen og byggehøyder i de nedre etasjene, mens tårnene har vesentlig større høyder, men blir likevel ikke dominerende ettersom de er frittstående tårnhus plassert på takterrassene.

Nærmiljøkvaliteter

Første byggetrinn hadde fasader med god materialkvalitet, detaljering og variert oppbygging med balkonger og vinduer. Det tilførte et svært slitent og nedkjørt nabolag nye kvaliteter og var med på å skape interesse for nærområdet som boområde og bylivsarena. Sammen med opprusting av parken og trafikksanering, ble Alexander Kiellands plass-området transformert fra et svært forfallent, trafikkdominert og lite attraktivt område, til et sted med byliv og en rekke publikumstilbud. Prosjektet har gode uteområder og direkte kontakt til store, sammenhengende friområder langs Akerselva slik at det også er attraktivt for barnefamilier og derved kan gi et mer stabilt bomiljø enn andre sentrumsboliger, hvor utflytting av barnefamilier er normen.

Sosialt inkluderende

Prosjektet har fra starten av hatt en relativt stor andel utleieleiligheter (store leiligheter viste seg vanskelig å selge, og ble derfor splittet til to mindre leiligheter, rettet mot utleie). Dette har trolig gitt et noe større spennvidde i beboersammensetning.

Tilgjengelighet

Integrert i indre by med gode forbindelser både for sykkel, gange og kollektivtrafikk.

Ressursbruk og miljøadferd

Lite behov for bil, gode muligheter for kollektivtransport og delebilordning. I tillegg til trikk og buss i nærheten, forteller beboere at det er lett å benytte seg av delebilordninger i nabolaget, noe som gjør at heller ikke barnefamilier ser et stort behov for å eie egen bil.

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

For beboerne er det praktisk å bo nær kollektivtransport og sentralt i byen, både med tanke på tjenestetilbud og transport til jobb. For beboere med barn er det praktisk å bo med umiddelbar nærhet til hagen, som på initiativ fra beboerne har blitt inngjerdet. Dette gjør at barna kan slippes ut i hagen på egen hånd, uten at foreldrene trenger å bekymre seg nevneverdig.

Psykologisk

Bomiljøet oppleves som stille og fredelig, til tross for den svært sentrale plasseringen i byen. Beboerne vi snakker med beskriver Waldemars hage som et sted hvor de føler seg trygge. Beboeren med små barn føler likevel at Waldemars hage er et mellomstadium for dem og andre barnefamilier, og vurderer å flytte innen barna skal starte på skolen, for å sikre familien den plassen de på sikt trenger.

Symbolsk

Beboerne vi snakker med ser på seg selv som mennesker som liker å bo sentralt i byen, med alle de muligheter som dette gir. For barnefamiliene er det likevel et spørsmål om tilgang til store nok leiligheter, med den type kvaliteter som Waldemars hage har (i særlig grad trygge uteområder for barn), og en frykt for at de på sikt kan være nødt til å flytte fra sentrum, venner og andre tilbud, for å få den plassen som familien trenger. I det datagrunnlaget vi har fra Waldemars hage ble det ikke fremstilt som et økonomisk problem, sett fra barnefamilienes ståsted, men mer som en mangel på store nok leiligheter med bokvaliteter for barnefamilier.

Sosialt

Familien med barn vi snakker med opplever at det er lett å komme i snakk med naboer som er i lignende livssituasjon på lekeplassen i hagen. Takterrassene benyttes i liten grad av de som bor i de lavere etasjene, og vi har ikke hatt mulighet i denne studien til å undersøke om andre beboere benytter disse i større grad.

LILLEBY

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

Byggeår	Under bygging. Første byggetrinn ferdigstilt i 2016, siste byggetrinn forventes ferdig ca 2028.
Planprosess	Områdeplan utarbeidet 2008-2013. Stort område med mange detaljreguleringsplaner der noen felt er ferdig regulert, andre felt har pågående regulering.
Byggherre	Lilleby Eiendom AS
Arkitekt	Lund Hagem / HUS Arkitekter
Antall etasjer	2-8 etg
Typologi	Rekkehus, lamell, Punkthus
m ² BRA	51 400 m ²
Tomteareal	44 300 m ² (inkludert alle veier, torg, osv)
%- BRA	116 %



© foto Marius Rua



© foto Marius Rua / Lund Hagem Arkitekter / Monica Andreassen



Oversiktskart som viser nåværende status på utbygging. Illustrasjon: HK Reklamebyrå



Overordnet struktur. Fra Designhåndboken, av Asplan Viak



Uvalg av leiligheter. Tegninger: Lund Hagem Arkitekter, HUS Arkitekter

Ny bydel i Trondheim

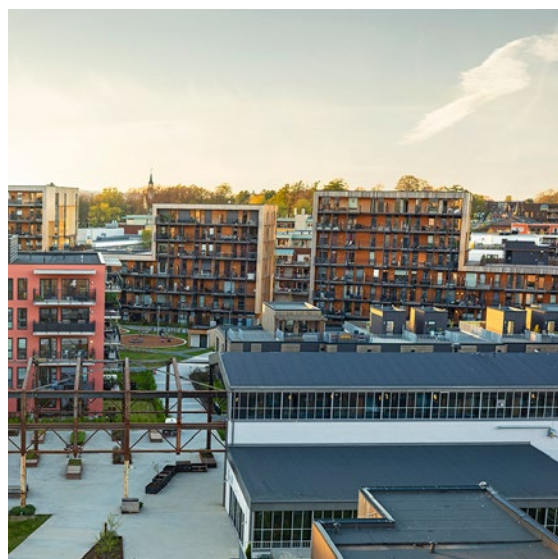
Områdeutvikling for mangfold

Lilleby har gjennom sammensetning av boligtypologi og størrelser rettet seg mot beboere i alle faser av livet og ulike husholdsstørrelser. Sammen med store opparbeidede parkområder som tilbyr ulike aktivitetsmuligheter gir det et område med stor bredde av beboere, og med muligheter for å leve i samme nabolag gjennom hele livet.



Gjenbruk av kulturminner og gode uteområder

Det ble revet mange gamle industribygninger, men flere, blant annet industribygget Bergmaskin og Finnes Villa, ble bevart og gitt nye publikumsrettede funksjoner. Det har bidratt til å gi nabolaget flere møteplasser, tidsdybde og stedsidentitet. Et bidrag både til å skape sosial infrastruktur og samhold, samtidig som det skaper gode uteområder, er Geitmyra Matkultursenter og restaurantene Edoramen i Finnes Villa, samt restaurantene Jossa og Credo i Maskinhallen.



Variasjon i materialer

I et stort boligområde som realiseres over kort tid, gis det både utfordringer og muligheter for fasadeuttrykk og materialitet. Stor variasjon i materialer, farger og uttrykk sikrer området en variert og visuelt interessant helhet. Samtidig har entreprenør og arkitekt benyttet muligheten til å teste ulike konstruksjonsformer på ellers like bygg, for eksempel mellom massivtre- og betongkonstruksjon.



Områdeutvikling for mangfold

Lilleby er et område som har gjennomgått store endringer, fra industriområde til boligområde, og det er fremdeles i endring. Både planene for det som skal komme i området, og tilbudene som beboerne allerede kan benytte seg av i gangavstand, verdsettes.

“[Dette er] en bydel som holder på å bli bygget, og det er ting vi gleder oss til som kommer her, etter hva vi kan se på planer [...] Alt som er så nært er viktig for oss, det kommer en ny park etterhvert, og det er allerede en park her nærme fjorden. Vi pleier å gå ned til stranden for å grille, og det er veldig kort vei til nærbutikker og lignende. Vi har tre matbutikker innen 100 meters radius [...] For oss var det viktig at det var sentralt og man kunne gå til alt, og at vi kom på innsiden av bomringen.” (Beboer i Lilleby)

Utbygger forklarer at dette har vært bevisst fra deres side at de har hatt fokus på sosiale aspekter, innovasjon og bærekraft. Dette har de jobbet med gjennom å ha en strategi både for det fysiske og det sosiale stedet de skulle bygge opp på Lilleby. Dette gjenspeiler seg i arkitektens forståelse av Lilleby-prosjektet, i det at det handlet om å utvikle bosamfunn. Kommunen understreker også at dette var noe de satte fokus på helt fra start, gjennom egne konsekvensutredninger, verksteder og investeringer i sosial infrastruktur.

“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 og ble kåret til årets byutvikler i 2018] har for oss 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.” (Utvikler av Lilleby)

“Det ble et prosjekt på Lilleby å få inn folk fra alle aldersgrupper, og skape et rikt og mangfoldig bosamfunn. Vi har sett at det er forskjell på en leilighet som går opp i etasjene, og en som ligger på bakkeplan, som har nærhet til uteområdene utenfor [...] For å aktivisere Lilleby lagde vi oppganger hvor du enten kan gå til hagen eller gaten [...] Vi tenkte at ved å definere at første etasje kan passe familier, så kan de tilføre noe til kvalitetene i uteområdene som de er en del av. Ved å bygge etasjer og rekkehus i tillegg fikk vi til en rikere sammensetning [...] Vi har laget forskjellige soner, halvprivate, private, offentlige, og selv om det er åpent for alle å komme inn der, skal du føle at du bor i ditt eget nabolag.” (Arkitekt av Lilleby)

“Lilleby var tidligere et industriområde og prosjektet ble mulig da den tunge industrien ble lagt ned [...] Det var viktig for oss å ikke bygge byene utover, men innover, vi ville transformere industriområdet. Det var ikke bare viktig å bygge tett by, men å ta vare på identiteten på stedet, kulturminnene, og ta fatt i levekårs-utfordringene i området som vi ville forbedre [...] Vi ville få inn mer stabilitet, folk som ville bo lenge og barnefamilier. Kommunen satset derfor på Lilleby skole, og bidro med ekstra penger som skulle bidra til å bedre levekårene.” (Kommuneansatt i Trondheim)

“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.” (Kommuneansatt i Trondheim)

Gjenbruk av kulturminner og gode uteområder

På Lilleby har det både vært viktig for kommunen å sikre gjenbruk av kulturminner, og etablering av gode uteområder for eksisterende og nye beboere. De vernede byggene på Lilleby har fått nytt liv, i form av restauranter, matkultursenter for barn og møteplass for beboere. Beboer på Lilleby påpeker at de benytter seg av mulighetene i nabolaget, samtidig som det er et savn etter en café, nå som den ene caféen som var på Lilleby har blitt gjort om til restaurant. Kanskje kan det i dette området legges enda bedre til rette for at beboeres engasjement og tiltakslyst kan få blomstre?

“[Vi benytter oss av] restauranter i nærheten, Leos lekeland, el-sparkesykler [...] Savner en café i nærheten, som det var før, men ellers har jeg alt det jeg trenger i nærområdet i gåavstand [...] Har litt i tankene å starte en [café] selv, er ikke noe lokasjon til café her egentlig, men jeg fant noe bort i gaten, som så ut som det var nedlagt. Det var ikke egentlig innenfor Lilleby, men ett minutt utenfor. Jeg har også snakket med en kamerat om å kanskje starte en squash hall.” (Beboer i Lilleby)

“Det er flere vernede bygninger på Lilleby og for oss som utbygger har det vært viktig å fylle disse med liv som kommer Lilleby-beboerne til nytte og glede. De vernede byggene er et viktig samlingspunkt ikke bare for beboerne på Lilleby, men for resten av Trondheims befolkning også. Vi ønsker at de vernede byggene og de grønne uterommene på Lilleby skal brukes av alle.” (Utbygger av Lilleby)

“For det første handlet det om å gjøre et gammelt industriområde med tagging [...] til et sted hvor folk virkelig gjerne ville bo. Fokus på grønt byliv i forbindelse med Lilleby kom inn tidlig, fordi de [utbyggerne] ville etablere lysten til å flytte ditt. Området er så stort, og inneholder en rik fortid, så det var viktig å kunne flette inn den gamle bebyggelsen i området. Den ene hallen, etter Bergs Maskin AS, der fikk vi lov til å rive halvparten, men lot strukturen bli stående. Der kan de som bor der spise, invitere til å grille, det er fri bruk for alle, og en del av de felles uteområdene” (Arkitekt av Lilleby)

“Vi ville bygge med høy tetthet ettersom området var sentrumsnært, og derfor anla vi store parker rundt i området. Alt er ikke bygget enda, men det kommer etterhvert. To store parker og et torg, og så er det snakk om å bygge skateplass for ungdom. Sykkeltrasé skal anlegges fra Lilleby til byen, og en del av uterommene blir anlagt på tak.” (Kommuneansatt i Trondheim)

Variasjon i materialer

Det har vært stort fokus på klimavennlige boliger og bruk av tre i utbyggingen på Lilleby. Dette er noe som tilfører bokvaliteter til området, samtidig er det kanskje ikke det en beboer er mest opptatt av, når mangel mellom lydisolasjon mellom naboeligheter skaper nabokonflikt. Følgende sitat tydeliggjør behovet for ekstra hensyn til lydisolering for å sikre bokvalitet ved høy tetthet:

“Leiligheten er bygget opp, og har to soverom, det ene ganske stort [hovedsoverom], det andre er et naturlig barnerom, men ligger vegg i vegg med en annen leilighet, en studioleilighet [...] Den veggen er ikke betong, men dobbel gips med isolering, det gir dårlig lyddemping, og vi har fått mye klager, og en konflikt med naboen. Naboen kommer og banker på om natta for å klage, når babyen skriker. Vi skjønner det, for naboens leilighet er liten, og han har ikke noe annet rom å gå inn i. Vi synes det var dårlig valg, med tanke på design, men vi er ganske så sikre på at alt er gjort etter forskriftene.” (Beboer i Lilleby)

Utbyggernes tall og prisutviklingen på Lilleby viser likevel at satsingen på å utvikle et bærekraftig område kan lønne seg. På Lilleby har de skapt et stort nytt boligområde med stor variasjon av materialer og stort fokus på sosiale aktiviteter, som både har gitt utbygger priser og sikret dem gode salg. Arkitekt påpeker også at denne variasjonen har blitt godt tatt imot, og at variasjonen i materialer skaper en opplevelse av at boligene er mer individuelt tilpasset.

“Med Maskinparken TRE bygde vi den første kommersielle boligblokken i massivtre i Norge uten noen form for støtteordninger. Vi var spente på hvordan markedet ville ta i mot massivtre-prosjektet, men den ble en salgssuksess, og prosjektet ble også kåret til Årets trebyggeri i 2018.” (Utbygger av Lilleby)

“Det er forskjell på pris i alle boliger, vi har bygget andre prosjekter som har høyere kostnad, men i Lilleby har det vært fokus på å binde sammen [boligtypene]. Vi tegnet boliger med forskjellige type leiligheter, men brukte de samme typene materialer. I starten bygget vi i tre, og det ble positivt mottatt. Husene har sånn sett blitt opplevd som mer individuelle boliger.” (Arkitekt av Lilleby)

“Ved å satse på rekkehus og store leiligheter får vi endret befolkningssammensetninga slik at det blir mer stabilitet og flere barnefamilier. Kommunen og utbyggere var enig i grepene.” (Kommuneansatt i Trondheim)

Her har altså samarbeidet mellom kommune, utbygger og arkitekt fungert hensiktsmessig, på den måten at kommunens krav har bidratt til ønsket utvikling i området, samtidig som dette har vært givende for utbygger og arkitekt. Dette vitner om et godt samspill mellom de involverte partene.

Mål og ønsker



Utbygger

- Fokus på stedsidentitet og medvirkningsprosesser
- Bygge for fremtiden og være nytenkende
- Bilfritt område med aktiviteter for beboere



Kommune

- Transformasjon av gammelt industriområde
- Forbedre levekår og ta vare på identitet
- Ønske om stabilitet, få inn flere barnefamilier og utjevne levekår



Arkitekt

- Skape et rikt og mangfoldig bosamfunn
- Leilighetshus og rekkehus tilpasset familier
- Aktivisere området gjennom koblinger til parker og gater



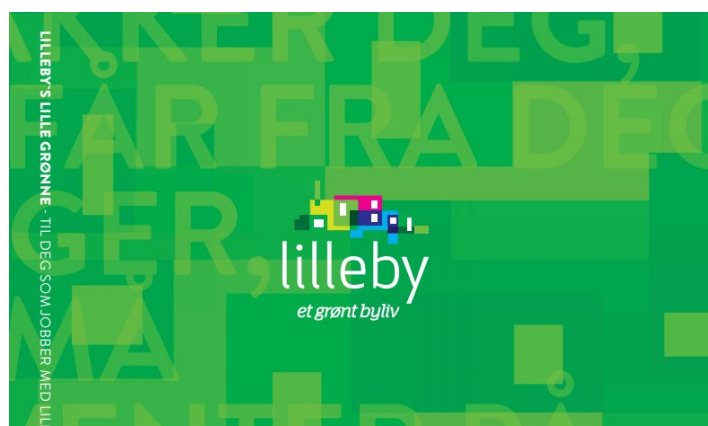
Beboere

- Praktisk med barn - fikk stor nok leilighet
- Sentralt, og mulig å gå til alt
- Innenfor bomringen

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

Kommunens ambisjon om at Lilleby skulle bli et Nullutslippsområde, en miljøby, var ikke forenlige med kommunens egne krav til bruk av fjernvarme: "Utfordring knyttet til målet om å bli en miljøby — det var synd vi ikke kunne få det til, og det gjorde prosessen vanskelig [...] for i Trondheim er det krav om at alle kobler seg til fjernvarmen, og det er det største utslippet vi har i Trondheim, som gir overskuddsvarme til rør. Alle skal koble seg på, og det er et krav. Problemet knyttet til Framtidens byer var at har du fjernvarme, så har du ikke null-utslipp." (Kommuneansatt i Trondheim) Dette ser ikke ut til å ha hindret kommunen og utbygger med å ha ambisiøse klimamål for Lilleby.

Da Lund Hagem ble engasjert av Lilleby Eiendom i 2008 var det fortsatt virksomhet på fabrikktoften til tidligere Lilleby Smelteverk. På det tidspunktet drev Fesil silisiumproduksjon der, men hadde fortsatt konsesjon for smelteverksdrift. Området var regulert for industri, inngjerdet og stengt for allmennheten. Da et så stort området skulle planlegges for ny bruk åpnet det for mange muligheter, også med tanke på vei og fremkommelighet i den nye bydelen. I den sammenheng var det enkelte ansatte eller avdelinger i kommunen som ønsket å avlaste forbindelsene til Haakon 7. gate, som hadde et anstrengt trafikkbilde. Dette er et eksempel på at kommuner består av mange fagmiljøer, som representerer både visjonære tanker om fremtidens byer og perspektiver på lokale trafikkproblemer. Så selv om utviklingen av Lilleby fremstår som et foregangsprosjekt for andre kommuner når det kommer til samspill mellom kommune og utbygger, samt realisering av viktige klimamål, omtaler arkitekten det som en kamp: "Alltid en kamp (med kommunen), de ville ha gjennomkjøringstrafikk i området, og det var en diskusjon om det var bra eller ikke. Jeg tror at de lager et så stort området uten trafikk har gitt kvaliteter i området. Det er fortsatt under utbygging, og området skal bli større. Det er positivt at det har skjedd så raskt, og byggingen har gått i et jevnt tempo, samt at de har klart å etablere ferdige miljøer er veldig positivt." (Arkitekt av Lilleby)



Forsiden på designmalen *Den lille grønne*, som ble utviklet som et grunddokument for å sikre en helhetlig utvikling av Lilleby.

Uansett hvordan vi snur og vender på det, må vi nok erkjenne at utvikling av store transformasjonsområder, som Lilleby, er krevende for alle involverte parter. Som arkitekten uttrykker det: "Det å utvikle områder er krevende, veldig mye ulike eiere som sitter inne og eier. Noen ønsker kanskje utvikle, men har ikke råd til prosessene som kanskje kreves. Veldig komplekse eierskap er utfordring for reguleringer, det krever stort overblikk for å få alt på plass. Det er krevende med så store arealer, og det er ikke lett å få kabalene til å gå opp med masse små eiendommer, som på Lilleby. Det er spennende med områdeutvikling, men lange prosesser!" (Arkitekt av Lilleby). Områdereguleringen pågikk fra i perioden ca 2008 – 2013 og var den første områdereguleringen som ble gjennomført av en privat aktør (Lilleby eiendom) for en norsk kommune.

I utviklingen av Lilleby virker det til at Trondheim kommune har tatt seg tid til å være svært involvert prosessen. Kommunen har sammen med utbygger og arkitekt lyktes med gode samarbeid, medvirkning og samskaping. Som utbygger uttrykker det: "Vi har samarbeidet godt med kommunen om utviklingen av Lilleby, vi skjønnte ønskene og viste hvor vi ville hen, og de er nesten like stolte av Lilleby som det vi er!" Videre påpeker utbygger viktigheten av tillit i denne type prosesser: "Det handler om tillit; vi sier vi skal gjøre sånn, vi har gjort sånn, og det har blitt sånn." Utbygger understreker viktigheten av det å være en utbygger som kommunen kan stole på. Det er mulig at dette henger sammen med at utbygger har langsiktige planer i området og kommunen. Den tilliten som har blitt bygget opp i forbindelse med Lilleby-utviklingen er dermed ikke kun viktig for denne områdeutviklingen, men også fremtidige boligprosjekter som utbygger er, eller kan tenke seg å bli involvert i, i Trondheim kommune.

Utbygger trekker også frem utviklingen av en egen designmal for området som viktig, denne designmalen for Lilleby heter *Den lille grønne*, og er et dokument som har blitt utviklet som et grunddokument for utviklingsprosessen, etterfølgende har denne designmalen blitt utlevert til alle nye som har kommet inn i prosjektet, og bidratt til en helhetlig tilgang til utviklingen av Lilleby. I designmalen fremkommer det tydelig at visjonen for Lilleby er at det skal være et referanseprosjekt for fremtiden, at Lilleby skal være et sted hvor folk kan leve et urbant byliv, bo skjermet og bilfritt, samt kjerneverdier og ti bud for involverte i utviklingen av Lilleby.

Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

Da arbeidet med områdereguleringen for Lilleby gikk i gang hadde det nylig kommet en Plan- og bygningslov, noe som var utfordrende for kommunen å implementere i reguleringen, siden dette var nytt både for kommunens ansatte og utbygger. Likevel mener kommunens ansatte at de greide å styret dette i havn på en god måte. I forbindelse med nye endringer i pbl. er dette selvsagt noe å merke seg, at både små og store kommuner kan ha behov for ekstra veiledning for å sikre god implementering av nytt lovverk.

Trondheim kommune er likevel bevisst på at de kan tenke seg lovendringer som muliggjør at kommuner kan stille strengere miljøkrav enn i dag: "Lovverket ga ikke kommunen rom for å stille strengere miljøkrav enn TEK-forskriften" (Kommuneansatt i Trondheim) Trondheim kommune har derfor gått sammen med Oslo kommune for å påpeke at lovverket i dag ikke fungerer hensiktsmessig for kommuner som ønsker å stille strengere miljøkrav¹³. Dette for å sikre at utbyggere ikke kun grønnvasker sine prosjekter med fine ord, men reelt gjør tiltak som sikrer miljømessig bærekraft.

Fra utbyggers perspektiv er det en større utfordring at TEK ikke samsvarer med boligkjøperes preferanser og lommebøker, spesielt går dette på krav til universell utforming i alle små leiligheter:

"Dagens utfordring er at konsumentpreferanser og Tekken (TEK17) ikke henger sammen. Her har vi en skeiv politikk, i utgangspunktet kunne man bygget masse små leiligheter i en lite attraktiv blokk, ingen store leiligheter vil være på første plan [...] Kyniske utbyggere og så videre, det finnes, men bildet er ikke så sort eller hvitt. TEK skal på en måte tilfredsstille at alle kan sitte i rullestol. Du kan ha en liten leilighet, men må ha bad med besøksstandard, så små leiligheter får fryktelig stort bad i forhold til arealet i leiligheten, i stedet kunne de fått mer stue. Vi forstår hvorfor TEK sier sånt, men fremtidige beboere kunne hatt mer bruk for ekstra kvadrat for soverom eller stue. Vi blir tvunget til å bygge ting som gjør at det koster mer, og det blir vanskelig for førstegangsetablerere og enslige [å komme inn i boligmarkedet]." (Utbygger av Lilleby)

Liberalisering av tilgjengelig boenhet i TEK17 gjennom unntak for 50% av boliger under 50m² er en oppmyking som er hensiktsmessig. Videre prosess for å fjerne eller redusere krav basert på utbyggere og boligkjøperes preferanser, må vurderes ut fra deres relativt situasjonsbestemte og kortsiktig perspektiv. Krav til tilgjengelig boenhet skal sikre samfunnsmessig økonomiske og hensiktsmessige løsninger i et langt tidsperspektiv hvor det også vil være en kvalitet for den enkelte beboer å kunne forbli boende i egen bolig så lenge som mulig.

13 I februar 2021 sendte Trondheim kommune og Oslo kommune en sak til miljø- og næringskomiteen, med tittelen 'Krav til reduserte klimagassutslipp ved utbygging'. Der kommer de med tre anbefalinger:

- Kommunen stiller miljø-/klimakrav hvis/når en endring av hjemmelsgrunnlaget for dette er vedtatt nasjonalt. Klimakravene skal vurderes i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel (KPA).
- Klimahensyn/-krav tas inn i reguleringsbestemmelser der dette er mulig og ikke i direkte strid med plan- og bygningsloven.
- Arbeidet med å påvirke nasjonale myndigheter for å få en endring i plan- og bygningsloven videreføres og forsterkes, både fra politisk og administrativt hold.

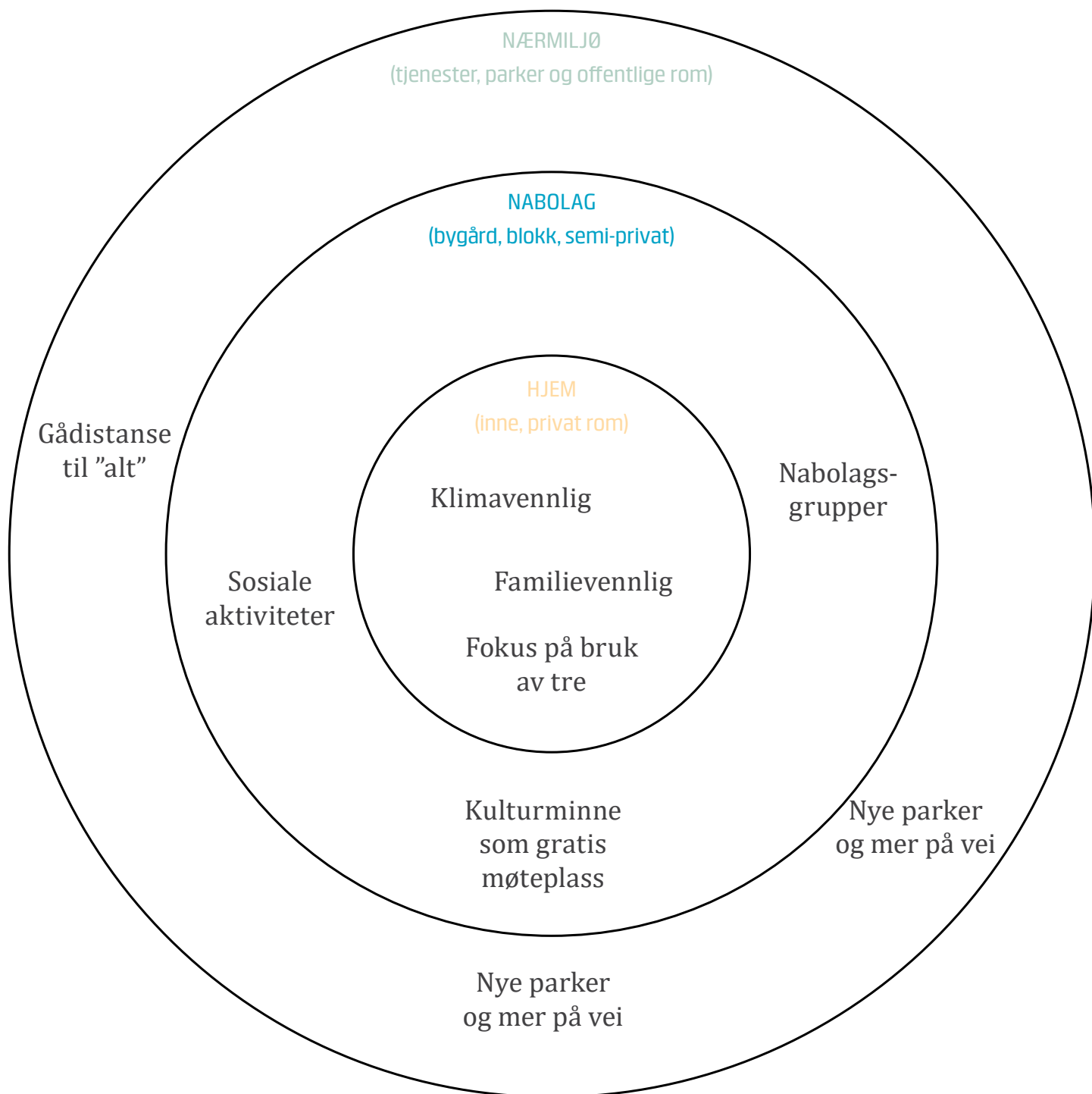
Involvering og medvirkning

- Trondheim kommune la gode premisser for medvirkningen på Lilleby, gjennom at det ble laget en egen plan for medvirkning, som det ble fulgt opp på sammen med grunneiere, utbyggere og beboere.
- Kommunen stilte krav til utviklingen av området, basert på egne kartlegginger av hva kommunen og kommunens innbyggere hadde behov for i dette området av byen. Disse kravene gikk på å få inn flere ressurssterke beboere, småhus og familier.
- Medvirkningen skjedde ikke i kommunens regi alene, men i tett samarbeid med utbygger. Slik gjennomførte de en samskapingssprosses, der utbygger kom med et opplegg og kommunen ga tilbakemelding.
- Utbygger påpeker at de har brukte mye tid på å bygge en identitet for Trondheims-beboere, med involvering etterhvert som folk har flyttet inn. De har også hatt beboerundersøkelser som gikk på hva beboerne savner, som utbygger benytter i den videre utviklingen av Lilleby.
- Utbygger anså ikke kun boligkjøpere og naboer som kunder, eller folk som var viktig å involvere, men også beslutningstagere og bransjen, som de hadde et bevist forhold til under hele prosessen. Utbygger har i denne prosessen hatt fokus på punkter som knytter folk sammen, og involvert lokale aktører som stod for bærekraft og innovativitet.
- Stort fokus på sosiale aktiviteter for nyinnflyttede beboere og andre i nabolaget: Aktiviteter i området som utendørskonsert, utendørstrening, de leide inn trener i parken sånn at naboer skulle bli kjent med hverandre, men også for at folk skulle bli kjent med Lilleby, gjennom påskeeggjakt, rebusløp på Lilleby med mer. Dette har gjort at folk fra andre steder i Trondheim også har blitt kjent med Lilleby på en positiv måte.
- Sett fra beboerperspektivet til en beboer på Lilleby som har flyttet inn senere enn de første innflytterne, finnes det gode muligheter for å engasjere seg i eget bomiljø på Lilleby, men mulighetene for medvirkning er mindre nå enn for de første som flyttet inn. Beboeren synes likevel at utformingen har blitt bra.



Sommeren 2020 satte utbygger på Lilleby i gang felles utetrening på Lilleby, noe som flere av beboerne hadde etterspurt. Det omtales som et lavterskeltilbud som passer for alle, uansett alder, form og fason. Foto fra nettsiden nyelilleby.no

Bokkvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Området har vært et relativt lukket industriområde og har gjennom transformasjon og fortetting blitt mer tilgjengelig og mer attraktivt for nabolaget. Utbygger har også gjennomført undersøkelser i nabolagene for å avdekke behov og ønsker for nye uteområder. De omgivende områdene, som City Lade og Lademoen kirkegård, er robuste for Lillebys volumer og høyder.

Nærmiljøkvaliteter

Det er arbeidet med et spekter boligtypologier, fra rekkehus til blokkleiligheter, som sikrer at prosjektet treffer ulike markedssegmenter og husholdstyper. Samtidig er det gjort tiltak slik som store, familierettede leiligheter i første etasje med adkomst privat uteareal, som bidrar til at blokkleiligheter også er attraktive for barnefamilier.

Sosialt inkluderende

Stor variasjon i type og størrelse på boligene bidrar til å gjøre området attraktivt for både førstegangsetablere, familier og eldre. Den videreutviklede designmalen, heter *Designmal Lilleby* (Veidekke og Asplan Viak 2014) og legger vekt på sosiale møteplasser, forbundet med et nettverk av ferdselsårer. Det er gitt retningslinjer for kantsonen, som sikrer grønne soner mellom fortau og bygninger som bidrar til å formidle overgangen mellom den private boligen og det offentlige bylivet.

Tilgjengelighet

Designmalen vektlegger utforming av hele bydelen basert på TEK10, og at det i utformingen og valg av hovedløsninger skal "tas hensyn til mennesket som barn, ung, voksen og eldre".

Ressursbruk og miljødferd

Det er et sentrumsnært område med god integrasjon i byveven og korte avstander til eksisterende service- og handelstilbud som City Lade, nærhet til buss i Jarleveien, 250 meter til jernbanestasjon og 500 meter til fremtidig byutviklings- og rekreasjonsområde Nyhavna. Utviklingen av et tidligere lavt utnyttet industriområde til en ny bydel med 1100 boenheter på 100 mål gir mange beboere et hverdagsliv hvor bolig, fritid og arbeid er samlet innenfor gang- og sykkelavstand. Det gir også nabolagene nye tilbud av restauranter, byrom og parker. Prosjektet bidrar både til miljøriktig gjenbruk av flere eksisterende bygningskonstruksjoner, samtidig som det viser en bærekraftig byutviklingsstragi gjennom transformasjon og fortetting.

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

Det å bo på Lilleby oppleves som praktisk fordi det ligger sentralt i Trondheim. For barnefamilier oppleves det å bo i en leilighet i første etasje på Lilleby som praktisk, da det gjør det lettere å komme inn og ut med barn og barnevogn. Hadde det i tillegg vært mulig å komme inn til disse hageflekkene med barnevogn fra stien på baksiden av leilighetene hadde det vært enda mer praktisk, da beboerne på denne måten hadde sluppet å trille en skitten barnevogn gjennom leiligheten for at barnet skal få sove trygt i bakhagen etter trilleturen. Den praktiske hverdag med nærhet til matbutikker og gåavstand til andre tjenester og innkjøpsmuligheter er noe beboerne verdsetter.

Psykologisk

Lilleby er fortsatt et område i utvikling, noe som gjør at beboerne opplever at de fortsatt har ting å se frem imot og glede seg til. Spesielt planlagte parker i nabolaget er noe som beboere ser frem til. Lilleby oppleves også som et sted med mange muligheter, med personlig trener, dyrkegruppe og andre aktiviteter som det er mulig å delta i om en ønsker det.

Symbolisk

Lilleby anses som et godt sted å bo for de som ønsker å bo sentralt i Trondheim, med gå- og sykkelavstand til alt. For barnefamilier er det et ideelt område som både oppleves og anses som trygt, og med nærhet til mange lekeplasser, barnehager og skoler. Lilleby er et sted barnefamiliene gjerne vil fortsette å bo, om de har råd til å oppgradere til større bolig på stedet, ettersom familien vokser.

Sosialt

Beboere i første etasje har egen hageflekk på baksiden av leiligheten, samt opplever at hele Lilleby er et sted hvor det er fint å være. I tillegg til sameiestyret og en dyrkegruppe bestående av naboer på Lilleby, har noen småbarnsforeldre startet en trillegruppe gjennom kontakt til naboene på facebookgruppen for området. Det anses generelt at det er gode muligheter både for å nyte tid for seg selv, finne på aktiviteter med familien og være sosial med naboer på Lilleby.

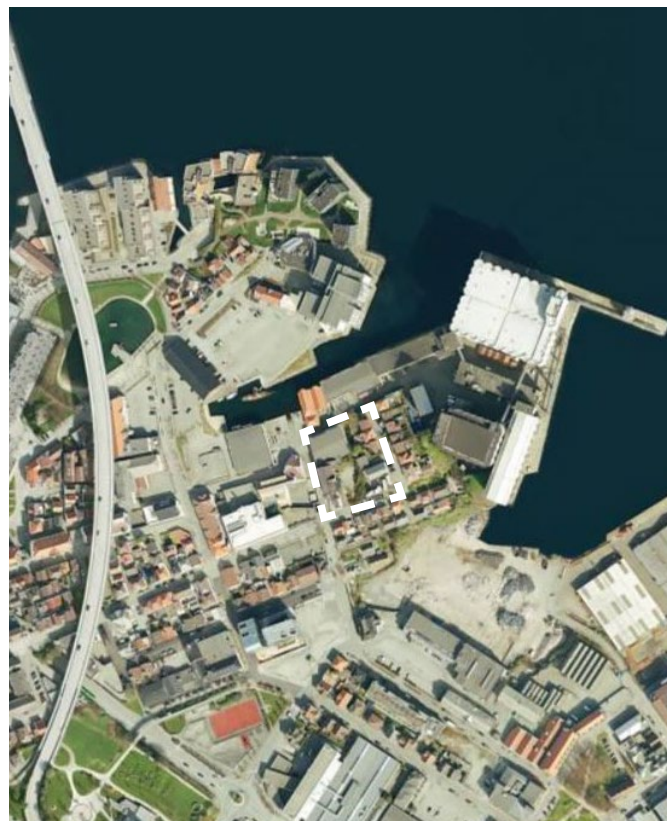
VINDMØLLEBAKKEN

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

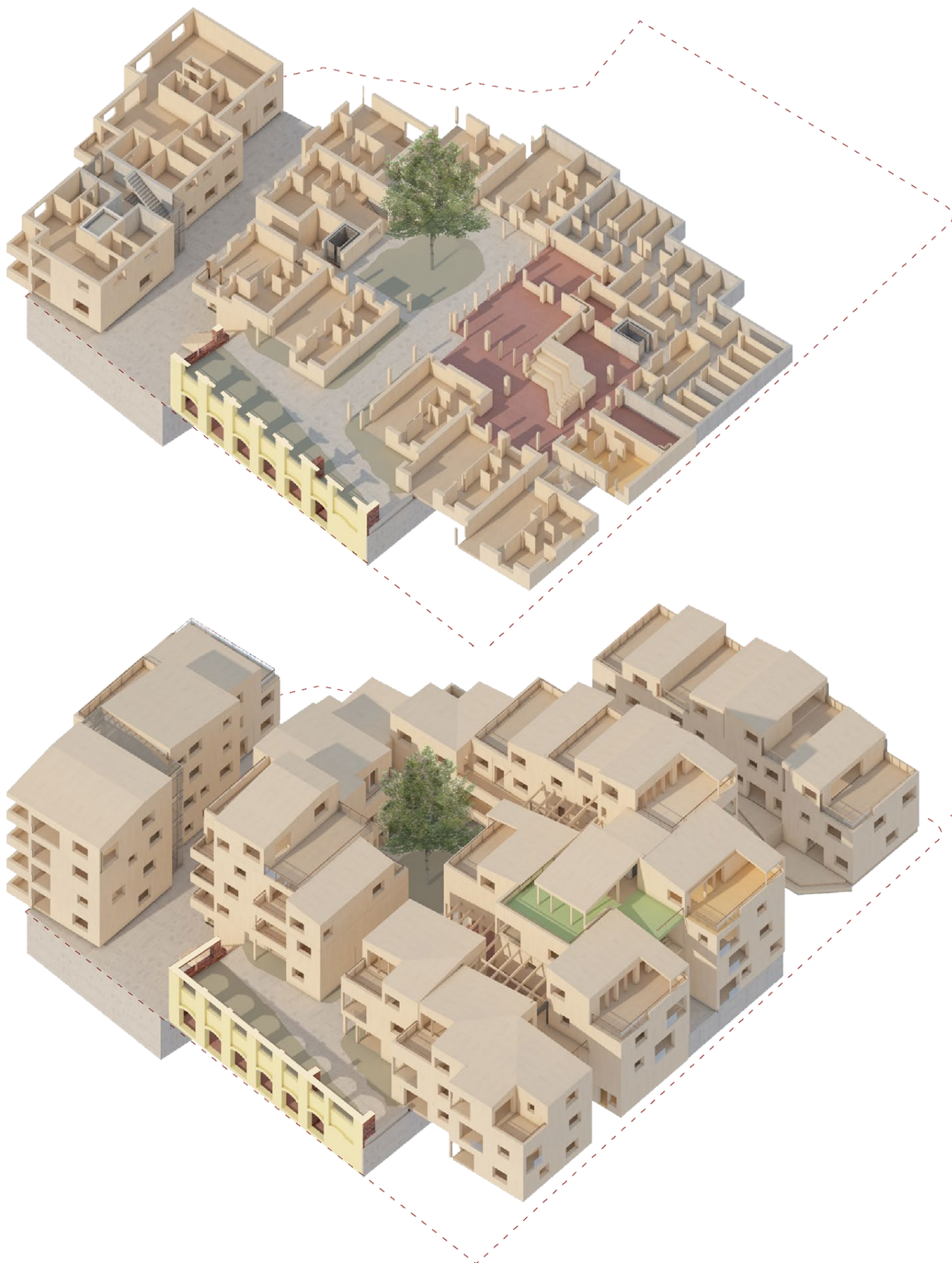
Byggeår	Ferdigstilt 2019
Planprosess	2012-2015
Byggherre	Kruse Smith / Solon Eiendom
Arkitekt	Arkitektfirma Helen&Hard
Antall etasjer	3-5 etg
Typologi	Tett-lav
Antall boliger	40 boliger i bofellesskap / 12 selvstendige boliger
Størrelser	Bofellesskapet: 26-86 m ² + 12,6 m ² fellesareal pr leilighet
m ² BRA	4950 m ²
Tomteareal	ca 2800 m ²
%- BRA	198 %

Informasjonen i dette kapitlet er hentet fra diverse publikasjoner om Vindmøllebakken: *Sosiale boformer* (Plan- og bygningsetaten 2021); *artikkel i Arkitektur N* (Lundberg 2020); *Presentasjon av prosjektet på DiBK sin sider om Statens pris for byggkvalitet*: <https://dibk.no/statens-pris-for-byggkvalitet/nominerte-2020/vindmøllebakken-stavanger/>; og arkitektens hjemmeside: <https://helenhard.no/work/vindmøllebakken/>. Beboersitat er hentet fra innlegg av Andreas Middelthon på webinar arrangert av PBE, Oslo kommune i januar 2021: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/hvordan-bor-vi-i-fremtiden>. Sitater fra arkitekt, utbygger og kommuneansatte er hentet fra intervjuer gjennomført i forskningsprosjektet Bopilot i juni 2019: <https://www.ntnu.no/ad/forskning/bopilot>.



© Sindre Ellingsen







Nytolkning av trebyen Stavanger:

Bebyggelsens skala er findelt og tilpasset omkringliggende bebyggelse. Den framstår sammensatt av kubiske volum som bygger seg opp mot høyere industribygg og siloer mot øst og trapper seg ned mot vest. En tidligere hermetikkfabrikk er gjenbrukt og utgjør fundamentet for deler av uteområdene. Her er det i dag en restaurant og bydelskafe. Betongkjeller fra et annet industribygg på tomta er også gjenbrukt som p-kjeller og boder.



Arkitektur og fellesskap:

40 av de 54 boligene inngår i et bofellesskap som er basert på stor grad av egeninnsats og samspill mellom beboerne. Beboerne har et stort felles kjøkken og spiserom, et felles amfi til arrangementer, dyrkingsareal på taket, verksted og gjesterom. Viktige elementer i fellesskapet er månedlige husmøter med middag i forkant og mer enn 30 grupper som samlet beboere med felles interesser knyttet til film, musikk, dyrking, matlaging med mer.



Gaining by sharing:

er en patentert kommersiell modell for å skape og bygge bofellesskap. Modellen inkluderer blant annet en medvirkningsprosess med de fremtidige beboerne, der de får mulighet til å påvirke løsningene, og samtidig starte prosessen med å bygge fellesskapet og skape en delekultur før innflytting. Målet er å skape sosiale, miljømessige, økonomiske og arkitektoniske gevinster gjennom fellesskap og deling.¹⁴



¹⁴ Gaining by sharing: <http://www.gainingbysharing.no/modellen/>

Nytolkning av trebyen Stavanger

Til tross for sin høye utnyttelse framstår ikke Vindmøllebakken som ruvende i relasjon til den omliggende trehusbebyggelsen.

“Prosjektet har en oppbrutt bygningsstruktur i småskala som finnes ellers i Stavanger, men med tett utnyttelse [...] Store bygg blir ofte fremmede i Stavanger. Volumene i Vindmøllebakken har vel allikevel “grodd litt” etter oppstart av planen. Mye er endret underveis i prosessen.” (Kommuneansatt i Stavanger)

Arkitektur og fellesskap

Arkitektene har lagt mye omtanke i å plassere innganger og åpninger slik at beboerne hele tiden kan ha visuell kontakt med fellesarealene. Erfaringene etter en tids bruk viser at fellesrommene både ute og inne i høy grad fungerer etter intensjonen, og at de skaper muligheter for sosiale fellesskap også under Covid-19.

“Det er helheten i prosjektet som er styrken. Jeg ser på arkitekturen som en slags vertsstuktur, der arkitekturen er vert for det livet som skal leves der.” (Arkitekt av Vindmøllebakken)

“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.” (Arkitekt av Vindmøllebakken)

“Arkitekturen er jo selvfølgelig veldig sentral [...]. Nøkkelen ligger i at det er et sosialt tett samarbeid mellom arkitekturen, fellesrommene, gårdsrommet og alle leilighetene, slik at man nesten ikke kan bo her uten å være naturlig sosial.” (Beboer i Vindmøllebakken)

“Arkitektene så kanskje ikke det for seg at her har vi fire etasjer med svalganger, terrasser og vinduer rundt et gårdsrom. Så vi kan være 60 personer der og synge om vi måtte ønske det eller lytte på Thomas Dybdahl. Og det ble slik [under Koronaen] at hver dag fra 7 til kvart over 7 så ble det sunget i denne konsertsalen. Og 10 ganger hadde vi konserter nede i dette rommet.” (Beboer i Vindmøllebakken)

Gaining by sharing

Gaining by sharing (GBS) er en modell utviklet av arkitektkontoret Helen & Hard i samarbeid med Indigo Vekst og Gaia Trondheim. Målet er å legge grunnlaget for en bærekraftig boform der deling og fellesskap gir miljømessige, sosiale, arkitektoniske og økonomiske gevinster.

“Ensomhet som samfunnsproblem ble koblet sammen med miljøaspektet og sammen dannet dette basis for GBS as som er en egen forretningsmodell. Vi har ikke tjent en krone på GBS foreløpig [...] GBS er et innkjøpt konsept som byggherre kjøper på linje med annen konsulentbistand [...] GBS håndboka gir innblikk i ideene, her er f.eks ideene om medvirkning beskrevet, men tankene må omsettes i praksis i hvert enkelt prosjekt.” (Utbygger av Vindmøllebakken)

“I workshop'ene skjedde mye av programmeringen — det vil si tidlig og underveis i prosessen. Det var gruppearbeid og det kom opp ønsker og behov, for eksempel fra en ‘grøntgruppe’ som ønsket drivhus, en hobbygruppe som ønsket størrelsen på verkstedet endret og så videre. Det handlet ellers i medvirkningsprosessen mye om å få informert bredt og grundig, og å gi tid til modning av prosjektet for kommende beboere.” (Arkitekt for Vindmøllebakken)

“Workshopene var viktige i mange henseender. [...] Det ble egentlig en øvelse i å flytte inn [...] og slikt som hvilke forventninger hadde vi og hvilke drømmer hadde vi, ble satt ord på, og vi oppdaget jo at vi var jo innbyrdes meget forskjellige. Men det var også mange ting vi kunne få til sammen. En del av mine drømmer ble aldri realisert, men du verden så mange muligheter som dukker opp som jeg aldri hadde tenkt på.” (Beboer i Vindmøllebakken)

Mål og ønsker



Utbygger

- Miljømessig bærekraft
- Større grad av deling og nye deleløsninger: Det er krevende kommersielt sett å jobbe med dette.



Kommune

- Vindmøllebakken er et godt forbilde
- Bra at bofellesskap blir bygget i det kommersielle markedet
- Feil tomt dersom man hadde ønsket rimeligere boliger.



Arkitekt

- Ambisjoner om å få til noe nytt i boligsektoren, både arkitektonisk, teknisk og sosialt.
- Dialog og samarbeid med utbygger, kommune og fremtidige beboere er avgjørende!



Beboere

- Et mer sosialt liv. Valgte å gå fra materiell luksus til sosial luksus.

Hva kan vi lære fra prosessen og reguleringen

Vindmøllebakken er et resultat av et felles initiativ fra arkitekt og utbygger. Prosjektet ble positivt tatt imot fra kommunens side, og begge parter forteller om et godt samarbeid underveis. Kommunen strakk seg langt for løse reguleringsmessige utfordringer knyttet til fellesløsninger, rekkefølgebestemmelser og lignende. Samtidig gir både arkitekt og utbygger uttrykk for at det er krevende både med hensyn til kapital og kompetanse å gjennomføre et prosjekt som tester ut nye løsninger og en omfattende medvirkningsprosess, og kunne ønsket seg enda mer tilrettelegging fra kommunens side. De savnet også større grad av samordning internt i kommunen for å trygge framdriften.

“Det ble sett på som et spennende konsept som med Helen & Hard på eiersiden ga grunnlag for gjennomføringsevne. Vi ville strekke oss så langt vi kunne for å få det realisert. Vanlige kommersielle grunneiere ville vi nok ikke ha strukket oss så langt for.” (Kommuneansatt i Stavanger)

“Et prosjekt med spesielle ambisjoner må forankres både i prosjektledelsen og i prosjektgruppen, samt i kommunen. Et Gaining by Sharing-prosjekt prioriterer klare fellesskapsgoder, og jeg mener det derfor bør balanseres hvor mye det også da skal bidra til for eksempel rekkefølgekrav som ordinære prosjekter. Gaining by sharing-prosjekter har ikke bedre økonomi enn andre — heller tvert imot. Får å få flere til å satse på utbygging av fellesskapsprosjekter er det viktig å belønne valgene med fratrekk i andre utgifter eller krav.” (Arkitekt av Vindmøllebakken)

“Fra vår side har det vært mye gratisarbeid, men det er et valg vi har tatt. Vi ser på det som et innovasjonsprosjekt.” (Arkitekt av Vindmøllebakken)

“Det er tungt å drive gründervirksomhet innen dette feltet. Det er svært kompetanse- og kapitalkrevende.” (Utbygger av Vindmøllebakken)

“I det trege boligmarkedet som var i Stavanger i 2014 så hadde vi en bearbeidet kundegruppe, en menighet som allerede sto klar. De hadde vært med i prosessen fra 2012 [...] Menigheter står klar i hele landet og tar kontakt. De er engasjerte og ressurssterke, men har ikke alltid mye penger.” (Utbygger av Vindmøllebakken)

Hvilke lover og føringer har innvirket på prosjektet?

Det var en del utfordringer knyttet til både rekkefølgebestemmelser og tekniske forskrifter som gjorde prosessen mer krevende enn ordinære prosjekter. Arkitektene mente kommunen kunne vist noen større grad av fleksibilitet, men kommunen synes de hadde strukket seg langt og var tilbakeholdne med å gi unntak eller å forskjellsbehandle dette prosjektet fra andre.

“Vindmøllebakken er et prosjekt innen en av de overordnede reguleringsplanene for Urban Sjøfront hvor det er klare rekkefølgebestemmelser. Det er vanskeligere å få unntak fra disse her enn andre steder siden rekkefølgekravene og gjennomføringen av disse her er sett samlet for et større område. Alle grunneiere skal være med å bidra for å fullføre infrastruktur. Vi kan ikke gi noen av aktørene lavere sats. Rekkefølgekravene er ekstra komplisert i denne områdeplanen.” (Kommuneansatt i Stavanger)

“Ikke alle deler av prosjektet er definert i gjeldende juss, vi har måttet gå opp noen nye veier. [...] Et spørsmål har vært hvor mye fleksibilitet kan man tillate. [...] Vi skjønner at kommunens rolle er å sikre kvalitet, men det gjør det samtidig vanskelig å sikre fleksibilitet og andre kvaliteter enn det som er predefinert som krav. Prosjekter har ikke ubegrensede midler, og ressursene må strategisk plasseres.” (Arkitekt av Vindmøllebakken)

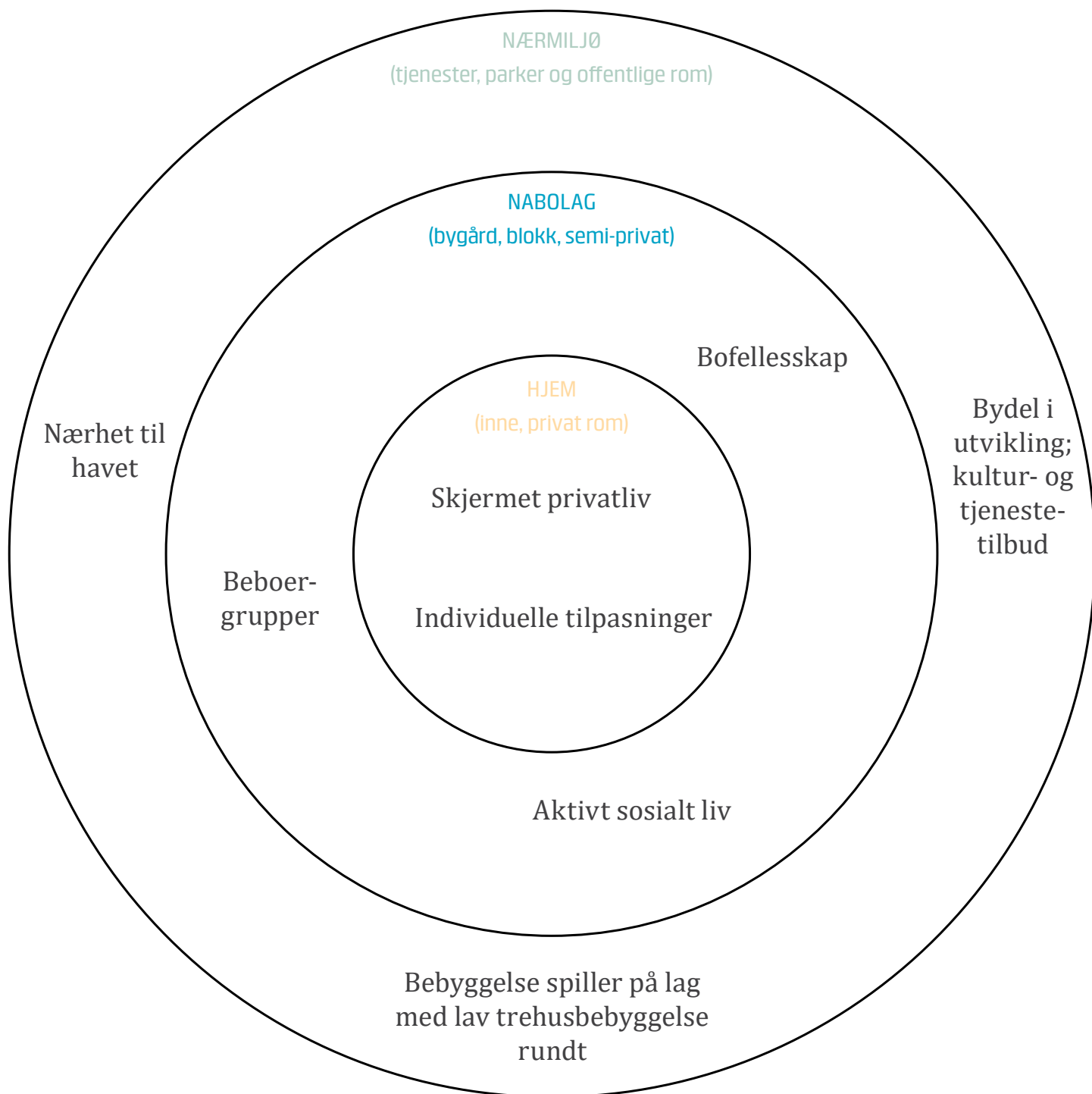
“Det var vanskelig å definere bofellesskap ut fra alminnelig regelverk. Teknisk forskrift og så videre... Hva er det? Man er avhengig av en utbygger som virkelig vil det. For oss ble spørsmålet: Hva kan vi tillate av oppmykning av byggeregler? [...] Det lov- og regelverket vi har i dag er vanskelig med 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.” (Kommuneansatt i Stavanger)

“Renovasjon viste ingen vilje til å redusere antall søppelcontainere selv om beboerne ville kompostere avfall.” (Utbygger av Vindmøllebakken)

Involvering og medvirkning

- Vindmøllebakken hadde en omfattende medvirkningsprosess der fremtidige beboere deltok i en serie verksteder. Initiativtakerne inviterte publikum til et informasjonsmøte i 2012, der det deltok rundt 200 personer. Blant disse var det rundt 40 som ble med videre i prosessen og deltok på en serie workshops.
- Målet for medvirkningsprosessen var både å involvere fremtidige beboere i utformingen av bygget og å forberede dem på det å bo og leve i et bofellesskap. "Vi ble også kjent med hverandre sånn at når vi flyttet inn, så kom vi veldig fort i gang" (Beboer), og "Det viktigste av alt: Vi skapte et nabolag før de flyttet inn!" (Utbygger)
- Selv om beboergruppen var aktiv i prosessen, var arkitekten tydelig på at de måtte ta de endelige beslutningene: "Ganske tidlig kom det opp at det hadde vært fint med et drivhus. Andre idéer kom opp etter hvert. [...] Amfi-rommet var noe som endret seg en del i prosessen. Det viste seg at det var mange musikere som flyttet inn. Rommet ble møblert og utstyrt med tanke på konserter. [...] Det kom mange innspill fra beboerne ja, men det har vært én arkitekt. Det kan ikke være 40-60 personer som bestemmer hvordan et bygg skal utformes. Innspillene må forenes, faglig vurderes og koordineres. Vi har hørt på alle innspillene, men har hatt en egen holdning til hvordan skape en helhetlig arkitektur og vi har tatt valgene i dialog med utbygger og entreprenør." (Arkitekt)
- Timing i medvirkningen er viktig: "En del ting låser seg etter hvert som det prosjekteres og bestilles. Timing på medvirkning er avgjørende. Noe medvirkning må skje tidlig, noe må skje etter at overordnede valg er avklart." (Arkitekt)
- God medvirkning forutsetter også god formidling: "En fysisk modell ble veldig viktig i salg og medvirkningsprosess. Det ble også laget filmsnutter som en del av salgsprospektet. Det er veldig viktig å kommunisere bygget ut til kommende beboere. Det ble laget datamodeller der kjøperne kunne se leiligheten sin, og disse ble gjennomgått og møblert... veldig detaljert" Viktig verktøy når man skal selge et nytt og ukjent konsept at folk føler på en trygghet med hensyn til hva man får» (Arkitekt)
- Beboerinvolvering i driften bidrar til nabolagsfølelsen, men det er viktig at det er basert på frivillighet: "Vi ble også enige om at det ikke er en dugnad. Vi skal ikke springe med målbånd og klokke og måle hvem som gjør hva. Vi etablerte et frivillighetsprinsipp" (Beboer). "I andre boligprosjekter kjøper man inn tjenester for å klippe gresset, passe fellesarealer og så videre, mens i Vindmøllebakken er det beboerne selv som sørger for driften. Dette skaper integrering." (Utbygger)

Bokvaliteter



Hva gjør boligomgivelsene for byen og samfunnet generelt?

Samspill med omgivelsene

Arkitektoniske sett spiller bebyggelsen på lag med den lave trehusbebyggelsen i bydelen.

Nærmiljøkvaliteter

Det er for dette prosjektet ikke hentet inn informasjon om nærmiljøet og bomiljøet i nabolaget eller bydelen som helhet. På generell basis kan man likevel stille spørsmål ved om et bofellesskap som omfatter store deler av et kvartal kan bli innadvendt og 'seg selv nok' og dermed ikke tilby mye til bylivet. Den store oppmerksomheten som Vindmøllebakken har fått kan muligens også ha ført til et behov for å skjerme seg enda mer mot omgivelsene enn det som var ønsket i utgangspunktet. Samtidig, et velfungerende bofellesskap der beboerne trives og får utfolde seg kan på sikt bidra positivt til bomiljøet ved at folk blir boende og også ønsker å være del av et større fellesskap. Restaurant og bydelskafe i underetasjen er dessuten et positivt tilskudd til nabolaget.

Sosialt inkluderende

Målet for Vindmøllebakken var å få en variert beboersammensetning, spesielt med tanke på alder og livssituasjon. Det viste seg vanskeligere å rekruttere barnefamilier enn 50+ segmentet. Et relativt høyt prisnivå førte også til at prosjektet ikke er like tilgjengelig for alle inntektsgrupper. Ulike leilighetsstørrelser (fra 25-90 m²) legger til rette for større variasjon av beboere over tid.

Tilgjengelighet

Prosjektet har heis og universell utforming i uteområder og inngangsparti.

Ressursbruk og miljøadferd

Vindmøllebakken bidrar til redusert klimafotavtrykk gjennom å redusere boarealet per person, og ved å bruke miljøvennlige materialer. Deling kan føre til at forbruket av produkter og tjenester kan reduseres.

Hvordan påvirker boligomgivelsene enkeltmenneskers liv?

Praktisk

I Vindmøllebakken har beboerne tilgang på en rekke tilleggsrom som de deler med de andre beboerne: Stort kjøkken og allrom, amfi og utendørs gårdsrom for arrangementer, verksted, vaskerom, dyrkingsrom og takterrasse, gjesterom med mer.

Psykologisk

Nabofellesskapet som har utviklet seg gjennom planleggingsperioden og de første årene Vindmøllebakken har vært bebodd, bidrar til redusert ensomhet, og gir muligheter for å leve et aktivt liv sammen med andre som deler deres interesser. Under Covid-19 har boformen gitt beboerne trygghet ved at folk tar vare på hverandre og gjort det mulig å unngå den sosiale isolasjonen som mange, spesielt små husholdninger, har vært offer for i denne perioden.

Symbolsk

Vindmøllebakken har fått stor oppmerksomhet og har vunnet en rekke priser. Det skaper stolthet blant beboerne og bidrar til engasjement og tilhørighet. Prosjektet fremstår som et alternativ i en ellers homogen boligsektor som er preget av liten vilje til nytenkning.

Sosialt

Kombinasjonen av forpliktende fellesskap, frivillighet og ikke minst en rekke felles aktiviteter, ser ut til skape grunnlag for et velfungerende sosialt liv i Vindmøllebakken. Beslutninger på basis av diskusjoner i månedlige husmøter og uttalte mål om konsensus. Beboere gir uttrykk for at de "føler seg som en stor familie" der nærhet, tillit og respekt for hverandre er sentralt.



”Fæn. Nå har de senket takhøyden igjen.
Må huske å kjøpe nye knebeskyttere.”

(Tor Åge Bringsværd, Novelletittel 1971)

Innledningsvis stilte vi en rekke spørsmål som vi har forsøkt å besvare med gjennomgangen av de ni eksempelprosjektene. Disse spørsmålene danner også strukturen for drøftingen, og anbefalingene som kommer i neste kapittel:

- **Prosess:** Har prosesser og krav stilt gjennom plan- og byggesaksbehandlinger bidratt til opplevd bokkvalitet?
- **Metode:** I hvilken grad har utbygger hatt mål og metoder for å oppnå kvaliteter i prosjektet (standardiserte løsninger, parallelloppdrag, med mer)?
- **Utforming:** Hvordan har høy arealutnyttelse blitt oppnådd i hvert eksempel?
- **Kvaliteter:** Hvilke kvaliteter er skapt i de ulike prosjektene?
- **Variasjon:** I hvor stor grad er det oppnådd variasjon i form og funksjoner og boligtypologier (innenfor prosjektet eller eventuelt i forhold til omkringliggende boliger)?
- **Byrom:** Har tetthet og utnyttelse bidratt til å realisere romlige eller funksjonelle, urbane eller sosiale kvaliteter?
- **Fellesskap:** I hvilken grad har tetthet, bygningsform og arkitektur bidratt til at beboerne opplever et positivt fellesskap, nærhet og tilhørighet?

I dette kapittelet sammenfatter vi svarene på disse spørsmålene og diskuterer hvordan denne kunnskapen kan bidra til å sikre bokkvaliteter i fortetningsprosjekter.

Prosess

Har prosesser og krav stilt gjennom plan- og byggesaksbehandlinger bidratt til opplevd bokkvalitet?

Med stor etterspørsel og høye utviklingskostnader er det behov for regler som sikrer at ikke grunnleggende kvaliteter reduseres av kostnadshensyn, og kommunale saksbehandlere fremhever at det i dialog med utbyggere er nyttig å ha et lovverk å vise til. Det er likevel få av våre undersøkelsesdeltakere som nevner forskrifter og lover som viktig for å oppnå kvaliteter som er realisert i prosjektene. Det kan skyldes at vi har valgt prosjekter der ambisjoner om høye kvaliteter har vært til stede hos både utbygger og arkitekt. Arkitekter og utbyggere som har vært involvert i utviklingen av eksemplene trekker derfor fram behov for fleksibilitet i prosessene, slik at gode og kreative løsninger ikke begrenses av detaljstyrende reguleringsplaner eller forskrifter. En større åpenhet for å utvikle løsninger i detaljering av et prosjekt forutsetter god dialog, samspill og tillit mellom aktørene i prosessen. Prosjekter som innebærer stor grad av nytenkning, som for eksempel Vindmøllebakken i Stavanger, fordrer ekstra drahjelp og fleksibilitet fra kommunen, spesielt hvis det er aktuelt å gi dispensasjoner eller unntak fra rekkefølgekrav. Fortetting og transformasjon av bydeler og nabolag krever gode prosesser med utstrakt involvering, og dialog med eksisterende innbyggere for å unngå konflikt og forsinkelser. De globale klimamålene som ligger til grunn for fortettingsstrategien må forankres lokalt gjennom utvikling av gode og attraktive bymiljøer, for å sikre oppslutning om konsentrert arealbruk over tid.

Premissene for reguleringsplaners innhold legges i stor grad i kommuneplanens arealdel, men da som arealbruksformål og bestemmelser som det kan være en utfordring for allmennheten å forstå konsekvenser av lokalt. Bedre informasjon og formidling om de overordnede planenes intensjoner kan øke engasjement på et tidlig tidspunkt.

Prosjekter bør ha kvaliteter og bidrag som kommer hele nabolaget til gode for å få en konstruktiv prosess. Flere av prosjektene som er undersøkt i denne rapporten, som for eksempel Nygaardsplassen i Fredrikstad og Lilleby viser hvordan nye plasser, parker og publikumstilbud har bidratt til å løfte et helt nabolag. Elementer fra lokal byggeskikk kan dessuten bidra til å skape aksept for endrings- og utbyggingsprosesser slik vi har sett det på Risørholmen i Risør og i Havegaten i Tønsberg.

Medvirkningsprosesser bør i den grad det er mulig, også rettes inn mot fremtidige beboere slik at eierskap til prosjektet og muligheter til å påvirke løsningene styrkes. Aktiv involvering av fremtidige beboere, slik vi har sett i Vindmøllebakken, vil kunne bidra til sosial tilhørighet, og på sikt skape gode og stabile nabolag.

Stadig flere private utbyggere erkjenner at gode medvirkningsprosesser kan bidra til å øke forutsigbarheten i plan- og utbyggingsprosjekter. Medvirkningsprosessen påvirker nabolagets holdning til nye boliger, og gode medvirkningsprosesser er derfor en god investering for å unngå såkalt Not In My Back Yard-effekt. Nabolaget bør gis mulighet til å delta i medvirkningsprosesser så tidlig som mulig, slik at de kan bidra i utformingen av kvaliteter som kommer hele nabolaget til gode.

Metode

I hvilken grad har utbygger hatt mål og metoder for å oppnå kvaliteter i prosjektet (standardiserte løsninger, parallelloppdrag, med mer)?

Boligproduksjonen i Norge er i økende grad profesjonalsert og drevet fram av relativt få, og store kombinerte entreprenør- og utbyggingselskaper. Metodikken for å oppnå lønnsomhet og forutsigbar teknisk kvalitet har i stor grad vært basert på gjentakelse og standardisering.

I flere av eksemplene vi har undersøkt ser vi at utbyggere er villige til å utforske nye bygningstypologier, som for eksempel i Waldemars Hage i Oslo der kvartalsstruktur og tårnbygg har blitt kombinert, og arkitektene ble gitt muligheter til å utvikle et mangfold av planløsninger med utgangspunkt i tomtas premisser. Det er også eksempler på utbyggere, for eksempel i Q42 i Kristiansand, som benytter parallelloppdrag for å få et stort idétilfang, samt et løsningsforslag som bidrar til klargjøring av mål for prosjektet og gode formvalg.

Ved siden av å fasilitere en god prosjekteringsprosess for boligene, er det viktig å utvikle metoder som også engasjerer fagfolk og publikum i planprosessen, når det skal settes premisser for hvilke kvaliteter og tilbud som skal prioriteres og utvikles i rommene mellom husene.

Utviklerne bak Lilleby har vist at det å ha en egen designmal, *Den lille grønne* (nærmere beskrevet i kapittelet om Lilleby) for området bidrar til en helhetlig tilgang til utviklingen av området. I designmalen fremkommer det tydelig hva som er visjon og mål for Lilleby. Dette er et godt forbilde på hvordan det kan jobbes metodisk for å nå et felles mål i et stort og komplekst område med mange aktører involvert i utviklingsprosessen.

Alle metoder for å sikre bokkvaliteter 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.

Utforming

Hvordan har høy arealutnyttelse blitt oppnådd i hvert eksempel?

Erfaringene fra mange av eksemplene viser at en samlet høy arealutnyttelse med god kvalitet krever bruk av ulike boligtypologier eller hybride bygningsløsninger hvor boliger kombineres med andre program.

På Oppsal senter i Oslo og i Q42 er gårdsrommene løftet opp på nærings- og publikumsrettede programmer på bakkeplan. Det gir høy utnyttelse totalt, samtidig som solforholdene på uterommene blir bedre. Høy utnyttelse er ikke bare avhengig av store byggehøyder, men kan også som i Vindmøllebakken, løses gjennom en tett og relativt lav bygningsstruktur, forutsatt en fleksibel tilnærming til lokale regler og normer.

Høy tetthet i boligområder er krevende, og innebærer at det vil være behov for å bruke mer tid på å tenke, tegne og planlegge. Det er krevende å finne gode løsninger for dagslys, unngå innsyn, og skape en menneskelig skala når utnyttelsen blir høy. Det samme gjelder løsninger for grønne uterom som innbyr til lek, sosiale aktiviteter og opphold, ved å samle felles uteareal fra flere boligbygg til større parker og aktivitetsområder. Lilleby er et godt eksempel på hvordan dette kan løses.

Ved høy utnyttelse og kvartalsutbygging vil det likevel i mange tilfeller være begrenset soltilgang i gårdsrom, i likhet med prosjekter hvor bakkeplan prioriteres brukt til offentlige torg og plasser. Grønne uterom erstattes eller suppleres da gjerne med takterrasser og hager. Eksemplene viser ulik erfaring med hvor mye disse blir brukt. En blanding av private takarealer og fellesarealer, kan være en metode for å sikre finansiering, bruk og aktivitet. Reduserte private utearealer kan bidra til økt bruk av felles takterrasser og dermed ha en positiv sosial effekt. Fravær av balkonger ble på Nygaardsplassen dessuten kombinert med ekstra himlingshøyde og store vindusflater, som både styrker romlige kvaliteter og gir større muligheter for å løse dagslyskrav i prosjekter med høy tetthet.

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

Kvaliteter

Hvilke kvaliteter er skapt i de ulike prosjektene?**Visuelle og estetiske kvaliteter**

Kvalitetene i eksemplene i rapporten finner vi i alt fra overordnede plangrep til utformingen av den enkelte boligen, fasader, detaljer og materialitet. Et samspill mellom et nabolagsnivå og enkeltbyggenes utforming kjennetegner også de gode historiske forbildene vi kjenner fra begynnelsen av forrige århundre. I den kommunale boligsatsingen i Oslo med Torshov, Ila-komplekset, Jessenløkka og Ullevål hageby vises omsorg for både plan og detalj, med god balanse mellom fellestrekk og variasjon.

I eksempler som Havegaten og Heggedal er det i likhet med de historiske eksemplene en kontinuitet mellom arkitekts og utbyggers overordnede plangrep og de arkitektoniske løsningene. På Nygaardsplassen og Risørholmen er høy arkitektonisk kvalitet ivaretatt, samtidig som det er tatt utgangspunkt i omgivelsenes karakter og tradisjonell materialbruk. Respekt for stedets karakter og styrking av stedsidentitet blir viktige faktorer for at beboere og innbyggere skal stille seg positive til utbygging og fortetting. God sammenheng med omgivelsene i formuttrykk og skala styrker samtidig nabolagets attraktivitet. Q42 viser at tilpasning ikke må innebære pastisj og stilkopi, men at god dialog med omgivelsene også kan oppnås med et avvikende, kontemporært uttrykk, så lenge prosjektet innordner seg den overordnede bystrukturen. Både Q42 og Nygaardsplassen viser i tillegg tilpasning til bystruktur og gaterom og tilfører både byliv og estetiske kvaliteter.

Føringer i rikspolitiske retningslinjer og regionale planer har vektlagt betydningen av konsentrert arealbruk ved kollektivknutepunkt og i bybåndene, og har blitt tydelig kommunisert og oppfattet av utbyggere. Betydningen av at denne strategien realiseres med urbane og arkitektoniske kvaliteter bør vektlegges mer, og støtte opp under lokale, kommunale målsetninger for god by- og stedsutvikling. I den kommunale plan- og prosjektbehandlingen kan arkitektonisk kvalitet oppfattes som vanskelig å definere og operasjonalisere. Økt vektlegging av arkitektoniske og estetiske verdier i offentlige retningslinjer og forskrifter er viktig, for å sikre lokal tilslutning for en kompakt by- og tettstedsutvikling.

For at høy tetthet skal bli et tilskudd og styrke steds-kvaliteter, viser eksemplene i denne rapporten, at opparbeidelse og utforming av uterom og tydelige overgangssoner mellom privat bolig og offentlig byrom er viktig. Da kan høy tetthet være en positiv faktor som stimulerer til fellesskap, aktivitet og interaksjon mellom beboere og omgivelsene. I Havegaten påpeker arkitekten at de gjennom programmering av takterrassen og andre felles utearealer har gjort disse til møteplasser med kvaliteter for fellesskapet. Tilsvarende

har man i Q42 både skapt et godt halvprivat gårdsrom over næringslokaler, samtidig som det på gateplan er inngangstorg med uteservering. I områder hvor utbygger har som mål at kvalitet og attraktivitet opprettholdes over tid, for eksempel fordi de leier ut boliger, næringslokaler eller skal fortsette en større områdeutvikling, har de en tydeligere egeninteresse i å bruke tid og ressurser for å sikre gode og varige kvaliteter. I tillegg kan det lede til organisatoriske initiativer for å sikre nabolagsmiljø og aktiviteter slik vi har sett det på Nygaardsplassen og Lilleby.

Den pågående debatten knyttet til Arkitekturopprøret¹⁵, kritikken av sen-moderismen generelt, og store boligutbyggers ensartede bygningsformer som gir få kvaliteter til omgivelsene spesielt, har også rettet søkelyset på de rådende smakspadigmene og en mulig konformitet og ensretting innenfor arkitektstanden. Sammen med utbyggers vekt på rasjonalitet og lønnsomhet beskrives dette som en av årsakene til lav kvalitet på nyere by- og boligområder. Eksemplene i denne rapporten viser stor spennvidde i formuttrykk, og en prioritering av høy kvalitet på både planlegging og utførelse. Samtidig er det i enkelte eksempler vist til at utbygger i begrenset grad har forståelse for betydningen av de kvalitetene arkitekten foreslo i fasader og uteområder. Hvis økonomi og manglende forståelse hos utbyggere hindrer god kvalitet, kreves et desto større engasjement fra politisk og administrativt hold i kommunene. Det forutsetter at form, stedsidentitet og arkitektonisk karakter blir et tema som inngår i bestemmelser for å sikre forankring politisk og juridisk, samtidig som byggesaksbehandlingen og dialogen med planmyndighetene er viktig for å sikre denne type kvaliteter.

Arkitekturopprørets tilhengere har rett i at estetiske og visuelle kvaliteter i våre omgivelser påvirker trivsel, bruk av områder og stolthet over eget nabolag. Det har skapt et engasjement blant publikum og i media, hvor vi også ser at debatten dreies fra formvalg og fasadeuttrykk, til en debatt om bokkvalitet, uterom og byutvikling. Det bør bidra til en større vektlegging av at de enkelte prosjektene må vurderes og utfordres i forhold til hvordan de bidrar til by- og stedsutvikling.

¹⁵ Arkitekturopprøret er en videreføring av den norske new urbanism-bevegelsen, ledet av Audun Engh og finansiert av Petter Olsen i en årrekke: INTBAU Norge er en registrert forening, som arbeider for tradisjonsbasert arkitektur og byutvikling. Arkitekturopprøret opprettet i våren 2021 en instagramkonto som i løpet av kort tid fikk nesten 60.000 følgere: <https://www.instagram.com/aonorge/>. Opprøret førte til en serie medieoppslag, mange av dem er samlet her: <https://www.arkitektnytt.no/nyheter/arkitekturopprøret-i-media>

Prosjektenes estetiske kvaliteter, relatert til spørsmålet om stygt eller pent, er et felt hvor gode løsninger evner å kommunisere på flere plan. Boligprosjekter skal både fungere i en umiddelbar og direkte opplevelse av omgivelser, samtidig som det skal kunne kommunisere på et dypere plan gjennom detaljering, materialitet og formvalg ved nærmere studie. Estetikk er et utfordrende felt, men ikke desto mindre viktig å innlemme i den fysiske planleggingen og i planprosesser. Et virkemiddel kan være å opprette faglig rådgivingsfora i kommunen eller som et eksternt organ for å ivareta dette. Vi ser eksempler på dette i Oslo, som har Rådet for byarkitektur, i Bergen med Byarkitekten, og i Trondheim kommune der de nylig har vedtatt å opprette en kombinasjon av de to. Uansett er det kommunene, gjennom Plan- og bygningslovens § 29-2 Visuelle kvaliteter, ofte kalt skjønnhetsparagrafen, som har muligheter til å gå inn med krav til at prosjekter og planer oppfyller kravene til estetisk kvalitet.

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.

Boligosiale kvaliteter

Sosialt mangfold er en vesentlig kvalitet ved en velfungerende og bærekraftig by. De fleste eksemplene presentert i denne rapporten tilhører et relativt høyt prissegment. Det har blant annet sammenheng med høye tomtekostnader i sentrale områder. Konsekvensen er at en rekke beboergrupper ikke har råd til å bo i gode fortettingsprosjekter og at leilighetstypologiene først og fremst er rettet mot små husholdninger og ikke er like godt egnet for barnefamilier.

I dag gir ikke plan- og bygningsloven rom for å legge inn bestemmelser om beboersammensetning i reguleringsplaner. Det er kun der kommunen selv eier tomten at de kan stille denne typen krav til fremtidige utbyggere. I andre tilfeller er vi avhengige av utbyggere med vilje til å sikre sosial bærekraft i sine prosjekter, og som aktivt tar i bruk tilgjengelige nasjonale og kommunale virkemidler for å oppnå dette. En mulighet, som blant annet Oslo kommune har benyttet seg av, er å vedta en leilighetsnorm¹⁶ som angir hvor stor andel av nye leiligheter i indre by som skal være av en viss størrelse, for nettopp å sikre at det skal være mulig for barnefamilier å bo her.

¹⁶ Oslo kommune vedtok i 2007 den såkalte Leilighetsnormen, som innebærer forbud mot nye leiligheter under 40 kvm og nye ett-romsleiligheter, i tillegg til at minst halvparten av leiligheter i indre by skal være større enn 80m².

Ethovedmål i den nasjonale og regionale utbyggingspolitikken har vært å sikre høy utbyggingstetthet i områder med god kollektivtilgjengelighet. Det er et tydelig budskap i bolig-, areal- og transportplaner (BATP), for eksempel i Regional areal- og transportplan i Oslo og Akershus, og i statlige retningslinjer, som for eksempel Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023. De nasjonale retningslinjene og regionale planene er særlig viktige i lys av regionreformen, som stiller økte krav og forventninger til fylkeskommunens rolle som samfunnsutvikler, der regional planlegging vil stå sentralt (jamfør Meld. St 22 (2015-16), Meld St 18 (2016-17) og Meld St 6 (2018-19)). En differensiert utbyggingspolitikk vil innebære større variasjon i tetthetskravene, og tydelige strategier for å etablere boligalternativer og kvaliteter sentralt i byer og tettsteder, som er konkurransedyktig med familieboliger i småhus utenfor byer og tettsteder. Townhouses i Hjørnebygget i Heggedal, og prioritering av store leiligheter i første etasjer i Lilleby er illustrasjoner på denne typer løsninger.

Generasjonsnabolag er et begrep som er benyttet i prosjekter som har som mål å skape mer mangfoldige og sammensatte nabolag, blant annet for å kunne skape utveksling av tjenester og omsorg mellom generasjoner. Bærum kommune har i prosjektet *Det gode nabolaget*¹⁷ initiert en tilbudskonkurranse for utvikling av kommunalt eide tomter der utbyggeren ved hjelp av Husbankens virkemidler har utviklet et prosjekt med en kombinasjon av omsorgsboliger, boliger for førstegangskjøpere, familieboliger for startslånmottakere og salg til det ordinære markedet. Uten initiativ og påvirkning fra det offentlige, leder markedet ofte til ensidig sammensatte nabolag med seniorboliger, førstegangsetablerere eller familieboliger.

Først når boligalternativene i byer og tettsteder også oppleves som attraktive, og er økonomisk oppnåelige for barnefamilier, vil målene for bærekraftig og transportreducerende 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.

¹⁷ Se: <https://veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/det-gode-nabolag>.

Lovverk som sikrer bokkvalitet

Frihet under ansvar er på mange måter det spillereglene i plan- og byggesaker baserer seg på. Hvis kravene i en reguleringsplan ivaretas, skal man også ha rett til å bygge ut, forutsatt at utbygger og arkitekt ivaretar forskriftenes krav til byggkvalitet, energi og tilgjengelighet. Noen av våre undersøkelsesdeltakere etterlyser mer detaljerte reguleringsplaner for å sikre at vesentlige kvaliteter blir realisert i de endelige prosjektene. Betydningen av at prosjektene styrker lokale stedskvaliteter og identitet er stor, og det blir et paradoks hvis reguleringsplaner kun tar opp kvantifiserbare størrelser som høyder, utnyttelse og utearealer. Engasjement og medvirkning fra lokalsamfunnet er i stor grad begrenset til reguleringsplanprosessen i lovverket. Det tilsier at reguleringsplanprosessen må gi muligheter for å diskutere og stille krav til utforming, og karakter på en fremtidig bebyggelse.

På den andre siden kan dette føre til svært omfattende reguleringsprosesser som forhindrer innovasjon og utvikling gjennom prosjektets detaljering. Det kan også føre til økt behov for senere dispensasjoner og planendring. Det er derfor behov for å overlate ansvar og mulighetsrom til prosjektutviklingen, og sikre kvalitet gjennom tilstrekkelig ressurser og kompetanse til gjennomføring av gode byggesaker. Reglene om behandling av byggesaker skal sikre en forsvarlig utførelse og kontroll med byggearbeider. Loven stiller enkelte materielle krav til byggverk og gir hjemmel til TEK som inneholder ytterligere krav, men det er ingen krav til medvirkning i byggeplanfasen.

Reguleringsplanene bygger på kommuneplanens arealdel hvor arealformål og bestemmelser legger rammer for planutforming. Når fremtidig utbygging i større grad skal finne sted innenfor etablerte by- og tettstedsområder, er det trolig nødvendig å differensiere mer mellom krav og bestemmelser relatert til ulike situasjoner, for å sikre kvalitet og ressurser gjennom dialog mellom utbygger og kommune i den enkelte plansak.

Flere av våre undersøkelsesdeltakere var inne på at spørsmål rundt støy, sol og skygge er krevende i bysituasjoner, og at rigide krav kan forhindre videreføring av etablerte bebyggelsesmønstre. Slike bebyggelsesmønstre fungerer godt nettopp i kraft av kvaliteter som er til stede i nabolaget og byen forøvrig. Flere mener samtidig at det er viktig å opprettholde eller stille strengere krav til støy, sol og skygge i forskrifter og at kommunene i begrenset grad håndterer disse kvalitative aspektene i reguleringsplaner og byggesaksbehandling.

Lovverket regulerer i praksis minstestørrelse ved boligen og en rekke funksjonskrav. I eksemplene vi har vist er det et stort spekter av planløsninger og boligtypologier, med gjennomgående robuste og gode bruksegenskaper. Generelt har utviklingen blant de store kommersielle utbyggerne gått i retning av flest mulig rom på minst mulig areal, noe som gir høyest kvadratmeterpris, men resulterer i små soverom som kun er egnet til soving, og kombinerte kjøkken- og stueløsninger som kun gir ett oppholdsrom i boligen. Begge deler er i undersøkelsen blitt framhevet som løsninger som ikke er gunstige, spesielt i en periode der pandemien har ført til flere hjemmekontor og større bruk av boligen over hele døgnet. Generalitet i boligens planløsningen og fleksibilitet i bruk av ulike rom, er en kvalitet som 20- og 30-tallets kommunale boligbygg representerer med sine relativt smale huskropper og godt med dagslys. I etterkrigstiden ble bruk av rommene mer spesialiserte og den økonomiske optimaliseringen med stadig dypere huskropper og smalere fasadelengde, reduserte dagslystilgang og fleksibilitet.

Eksemplene i denne rapporten gir ikke noe entydig svar på om det er mer frihet eller strengere lovverk som er riktig svar når vi skal bygge tett, variert og med høy bokkvalitet. Eksemplene er alle realisert med bygherrer og arkitekter som har hatt en sterk motivasjon for å realisere gode boligprosjekter. Lovverket er nødvendig for å forhindre de dårligste prosjektene, og minstestandarder kan gi arkitekter og øvrige konsulenter nødvendig ryggdekning for å ivareta grunnleggende kvaliteter. Et strengt lovverk kan likevel ikke erstatte god faglig innsikt hos arkitekter og planleggere, samt seriøse ambisjoner hos utbyggere.

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

Variasjon

I hvor stor grad er det oppnådd variasjon i form og funksjoner og boligtypologier (innenfor prosjektet ev. i forhold til omkringliggende boliger)?

I prosjekter hvor det er gitt en generell utnyttelse gjennom gesimshøyde og fotavtrykk, blir resultatet oftest at prosjektene utnytter denne rammen maksimalt. Flere av eksemplene er gode illustrasjoner på løsninger som er utviklet ut fra sine egne idéer om typologi og variasjon, og deretter regulert for den spesifikke konteksten. Det har gitt områder med stor spennvidde i form, funksjon og typologi. Dette ser vi godt på Nygaardsplassen i Fredrikstad, hvor utbygger og arkitekt fikk utvikle større romlig variasjon i uterom, og et annet næringskonsept enn reguleringen la opp til. I Lilleby i Trondheim gjorde en samlet visjon og plan for området det mulig å oppnå stor spennvidde i høyder og typologier, fra høye lameller til rekkehus, fra nybygg til restaurerte og gjenbrukte historiske bygg.

Eksemplene i Fredrikstad og Trondheim viser det positive potensialet ved fortettingsprosjekter, hvor investering i nye boliger og næringslokaler tilfører stedet kvaliteter og bidrar til å utvikle en bydel i positiv retning. Eksemplene kan illustrere hvordan utvikling av boliger på såkalte brownfields, eller i lite attraktive deler av byen, der prosjektet ikke kan basere seg på etablerte og attraktive omgivelser, stiller særlig store krav til utvikling av kvaliteter i eget planområde og prosjekt.

I denne rapporten består utvalget av boligprosjekter som er rettet mot et allment publikum og solgt eller leid ut innenfor det normale boligmarkedet. Eksemplene har en begrenset spennvidde i beboergrupper, men viser variasjon fra svært høy standard på utførelse i Hjørnebygget i Heggedal til såkalt normal OBOS-standard på Oppsal, med omsetningspriser som reflekterer dette. Satsing på leilighetshotell på Nygaardsplassen kan gi en større variasjon i økonomi, alder og familiesituasjon. Prosjekter som Lilleby og Waldemars Hage viser en bevisst tilrettelegging for barnefamilier med større leiligheter på bakkeplan, med direkte kontakt til uteareal. Større sosial variasjon er vanskelig å oppnå innenfor markedsbasert omsetning, og som vi har vært inne på, gir lovverket i dag ingen mulighet til å stille krav til andel rimelige boliger eller utleieleiligheter, slik vi kjenner det fra for eksempel England og Tyskland.

Eksemplene viser en god balanse mellom felles identitet i form og materialitet, samtidig som de har en detaljering og fasader som skaper en opplevelsrik variasjon. De viser også at det innenfor en utbygging og et konsept, er rom for en stor spennvidde av boligstørrelser og løsninger.

Byrom

Har tetthet og utnyttelse bidratt til å realisere romlige eller funksjonelle, urbane eller sosiale kvaliteter?

Høy tetthet ved kollektivtilbud har vært en strategi siden drabantbyutbyggingen etter krigen. Sammen med lokale handels- og tjenestetilbud, var det en effektiv og løsning på hverdagens arbeid-bolig relasjon. Potensialet for at høy tetthet også kunne være et virkemiddel for å skape gode møtesteder, interessante romlige forløp og opplevelsesrike gangforbindelser stod ikke på agendaen den gangen. Flere av våre eksempler fra nyere tid har vist hvordan høy tetthet også kan kombineres med gode byrom. Q42 lar en stor bygningsmasse innordne seg eksisterende bystruktur, og åpner samtidig for aktive fasader på gateplan. På Nygaardsplassen blir bygningsmassen tilpasset eksisterende gateløp og fasadematerialer for å gi kontinuitet og sammenheng i gaterom og et nytt torgområde.

Lilleby er et godt eksempel på at høy tetthet med god kvalitet på uteområder og et bredt spekter aktivitetsmuligheter, krever en restriktiv holdning til bilkjøring og parkering. Med høy utnyttelse og bymessige utearealer, vil brukskvalitet og utformingsmuligheter kreve en trafikkfri eller svært restriktive løsninger, såkalte shared space. Mens muligheten for urbant byliv er den positive effekten av høy tetthet, kan vi ikke se at bilbruk er en type arealbruk og aktivitet som styrker grunnlaget for bruk av uterom til møtesteder, rekreasjon, bevertning og lek.

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

Fellesskap

I hvilken grad har tetthet, bygningsform og arkitektur bidratt til at beboerne opplever et positivt fellesskap, nærhet og tilhørighet?

Boligen er også et hjem. Hvordan vi opplever tilhørighet og identifiserer oss med boligen vår har sammenheng med hvordan vi kan sette vårt preg på den, og gjøre den til et uttrykk for vår personlighet og våre verdier. Tilsvarende vil tilhørighet til en større fysisk og sosial sammenheng være avhengig av at uteområder og bebyggelse er utformet med kvaliteter og bruksmuligheter som svarer til beboernes verdier og preferanser.

Gårdsrommet var tidligere den viktigste sosiale arenaen i nabolaget. I prosjektene som er presentert i denne rapporten ser vi at kvaliteter som bidrar til positivt fellesskap og tilhørighet også kan etableres i andre kontekster og målestokker: den felles parken eller lekeplassen, bydelshuset eller caféen, takterrassen eller inngangs-loungen. I noen eksempler, som Nygaardsplassen, blir fraværet av de private uteplassene en viktig premiss for at beboerne finner fellesskap og nærhet i felles terrasser og uterom. I andre eksempler, som Lilleby, har prosjektet valgt å etablere store park- og aktivitetsområder slik at et sosialt fellesskap og møtested også inkluderer omgivende boligområder.

I eksempler som involverer beboerne i stor grad, som Vindmøllebakken, oppnås en stor grad av tilhørighet og fellesskapsfølelse ved at beboerne både har fått eierskap til løsningene gjennom en lang medvirkningsprosess, og at prosjektet har satt av varierte og gode fellesarealer. Måten driften er organisert på, blant annet gjennom månedlige husmøter, felles middager og en rekke arbeidsgrupper, er vesentlig for å vedlikeholde og utvikle fellesskapet, bidrar også til å inkludere nye beboere.

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.

ANBEFALINGER

Gode prosesser oppstår i samspill

De gode prosjektene oppstår i samvirke mellom utbygger og arkitekt, hvor mål og ambisjoner samstemmes i en tidlig fase og kan kommuniseres med naboer, fremtidige beboere og planmyndigheter. Det er viktig å påse at prosjektene oppfyller krav og premisser i lovverk og bestemmelser, samtidig bør utbyggere og arkitekter i større grad utfordres til å innhente relevant kompetanse for å kommunisere og dokumentere hvilke mål de setter for prosjektets relasjon til omgivelser og fellesskap, utover egen tomt og prosjekt. Boligprosjektene er byens byggesteiner og vil definere hva slags byer og tettsteder vi skal ha i flere generasjoner fremover.

Medvirkningsprosesser kan påvirke nabolagets holdning til nye boligprosjekter. Gjennom en aktiv dialog kan utbyggere og arkitekt få en forståelse for behov og utfordringer i nabolaget, som kan danne grunnlag for løsninger og plangrep som tilfører fortettingen positive konsekvenser, slik at Not In My Backyard-effekten reduseres.

Medvirkning og aktiv involvering av fremtidige beboere kan også tilføre prosjektet kunnskap om behov og prioriteringer, samtidig som det vil kunne bidra til sosial tilhørighet og eierskap. Dette er viktige bokvaliteter, og kan skape gode og stabile nabolag. Gode involveringsprosesser kan være ressurskrevende, men dialog med nabolag kan til gjengjeld bidra til en mer forutsigbar planprosess, og medvirkning med fremtidige beboere kan sikre bedre tilpasning til markedet.

Anbefalinger

Til KMD

Det bør vurderes å styrke kravet til medvirkning basert på dialog og tillit mellom aktørene for å sikre tilslutning til fortettingsstrategien og styrke forståelse for kvaliteter som må vektlegges når boligutbygging skal realiseres i eksisterende byer og tettsteder.

Til kommunene

Krav til aktiviteter og kvalitet i prosesser ved å kreve stedsanalyser, arkitektkonkurranser, utvidet medvirkning og lignende, må i like stor grad inn i bestemmelser og retningslinjer som de fysiske rammene. Samtidig må fagetat og politiske utvalg utvikle sin kompetanse og etablere arenaer for dialog med utbyggere og innbyggere. Det bør vurderes å etablere tydeligere føringer i kommuneplanens arealdel for kvaliteter i bolig- og byutvikling, arkitekturpolitikk for kommunen og veiledere knyttet til typer utbygging, byer eller tettsteder.

Til private boligaktører

Sørge for medvirkning som avdekker viktige stedsmessige kvaliteter som bør hensyntas, og synliggjør naboer og fremtidige beboeres behov. Fremme bruk av designhåndbøker og kvalitetsprogram som redskaper som kan bidra til å sikre kontinuitet i utforming og forståelse for bærende kvaliteter i et område som skal utvikles over lang tid, vil være fordelaktig.

Sikring av kvaliteter

Byenes vekst i vår tid har mange årsaker. I dag trekker byene til seg innbyggere fordi de representerer en romlig og funksjonell fortetting, som har en tiltrekningskraft gjennom form, sosialt liv og menneskelig aktivitet. Vår økonomi, kompetanse og kultur er avhengig av at byene forblir attraktive, og at de fremstår som gode steder å bo, arbeide og leve for alle. Konkurransen mellom byene tilsier også at det blir viktig å sikre at fortetting og kompakt byutvikling styrker attraktiviteten gjennom å tilføre gode og varierte boliger, bomiljøer og bymessige sammenhenger.

Det bør vurderes om flere målbare krav bør inkluderes i TEK for å fremme grunnleggende bokvalitet. I dag er det for eksempel ikke krav om plass til dobbeltseng på soverom. Det blir dermed tegnet enkeltseng på rammesøknad og dobbeltseng i salgsprospekt. Krav til universell utforming og dobbeltseng vil i større grad bidra til å sikre soverom med en størrelse som også tillater annen bruk, som for eksempel hjemmekontor. En sunn bolig med plass til både å være sammen og å ha privatliv er noe som må være på plass for å oppnå høy bokvalitet. Krav til større himlingshøyde ville gi romlige kvaliteter som kan kompensere for arealeffektive planløsninger. Samtidig vil større himlingshøyder bidra til å kunne gi bedre dagslysforhold i tette bysituasjoner. Innvendig bod i boliger over 80 m² vil sikre mer hensiktsmessige løsninger for familiehusholdninger. God plassutnyttelse og god oppbevaringsplass er viktigere enn stort areal for å sikre god bokvalitet for familier. I uteområder og nærmiljø bør trygge skoleveier sikres. Samtidig bør det legges til rette for steder hvor både barn, voksne og eldre kan være fysisk aktive. Gode møtesteder og at man kjenner naboene bidrar til å skape sosiale steder med bokvaliteter, og er noe som det bør legges til rette for både gjennom fysisk utforming og sosial organisering.

På tross av stor lønnsomhet i pressområder, vil ofte økonomiske argumenter bli brukt når bokvalitet nedprioriteres i fortettingsprosjekter og i boligdebatten. Totalentrepriser og tette bånd mellom utbygger, prosjektledelse og entreprenør leder til fokus på økonomi, men innsyn i kostnadsfordeling er begrenset. Samtidig leder fortetting og økt utnyttelse til at verdien på tomten stiger, noe som utgjør en stor andel av de endelige boligkostnadene i pressområder. Resultatet er press på å øke antall boliger som kan dele tomtekostnadene. Markedet vil i teorien være villig til å betale for økt kvalitet, og slik sett stimulere utbyggere til å levere kvalitet, men med stor etterspørsel fungerer ikke markedet perfekt. Lovverket er det gjenstående virkemiddelet som kan forhindre de mest negative konsekvensene av dårlig arkitektur, spekulativt byggeri og menneskefiendtlige omgivelser. Tradisjonelt er lovverket primært innrettet mot den enkelte boligens funksjonelle egenskaper. De er selvfølgelig fortsatt viktige, men i utbygging med høy tetthet i bymessige situasjoner er det også behov for vektlegging av rommene mellom husene. Gode uterom, aktive fasader og varierte aktivitetsmuligheter er grunnleggende for trivsel og byliv (Gehl 1971). Gode byrom er vanskelig å definere i bestemmelser utover areal- og tilgjengelighetskrav, derfor bør kommunene supplere lovverket med planer, strategier og normer for uterom og grøntstruktur i transformasjons- og fortettingsområder.

Anbefalinger

Til KMD

Bidra til å vinkle regler, forskrifter og veiledere slik at kvalitet på de fysiske omgivelsene i større grad må vektlegges og evalueres i utviklingen av planer og prosjekter. Forventningene til at kommuner og fylkeskommuner utarbeider planer og strategier hvor de tar ansvar for kvaliteten i nye bolig- og byprosjekter må tydeliggjøres.

Til kommunene

Vektlegging av arkitektonisk kvalitet gjennom utvikling av bedre prosesser og bedre redskap i dialog med utbyggere, planleggere og arkitekter. Samordning internt mellom kommunale enheter om felles mål slik at boligsosiale forhold, fortettingsstrategi, senterstruktur, med mer blir kommunisert og ivaretatt på et konsistent vis overfor utbyggere. Kommunene må i større grad forstå at de selv har ansvaret for å utvikle attraktive byer og tettsteder, for nåværende og framtidige innbyggere, gjennom forvaltning av Pbl., supplerende prosesser og virkemidler.

Til private boligaktører

Ta i bruk virkemidler som bidrar til å sikre god kompetanse og engasjement i utviklingen av planer og prosjekter, for eksempel arkitektkonkurranser, gode og realistiske visualiseringer, samt evaluering av prosjekter i ettertid.

Virkemidler for variasjon og mangfold

Industrialisering og standardisering av bygg kan gi monotone by- og tettstedsområder med likeartede bygningsuttrykk og boligtypologier. Hvis vi skal nå målet om at stadig mer av transporten skal foregå til fots eller på sykkel, må omgivelsene også stimulere oss og være opplevelsesrike i gangfart. Det krever både variasjon i dimensjoner, skala, fasadeuttrykk og i førsteetasjenes innhold.

Tilsvarende vil en ambisjon om å skape by- og tettstedsmiljøer som har stor grad av sosial diversitet og et mangfold av husholdningstyper, etnisitet og inntektslag, fordre en sammensatt bygningsmasse hvor det er variasjon både i størrelser, finansiering og typer boliger. En vektlegging av bokvalitet er neppe det som fører til at grupper blir ekskludert fra markedet i de større byene, det er i hovedsak en følge av tomtepris og sentralitet. Derfor er det viktig med lover, prosesser og tiltak som bidrar til å sikre bokvalitet også blant de som er økonomisk vanskeligstilte i boligmarkedet.

Det kan stilles krav i plangrunnlaget, men det vil også være viktig at kommunene i større grad utvikler boligprosjekter og områder, som kan vise potensialet ved nye boformer og nabolag. Det kan gjøres enten ved utbygging i egen regi eller ved å organisere utbyggerkonkurranser for kommunalt eide områder og tomter.

Anbefalinger

Til KMD

Vurder lovendringer som muliggjør å stille krav til sosialt mangfold i reguleringsplaner, for eksempel som hensynssoner for pilotprosjekter, tredje boligsektor eller byøkologiske forsøksområder. Det er viktig å unngå at oppmerksomhet om bokvalitet får sosial ekskluderende effekter i boligmarkedet, ved å utvikle virkemidler og vurdere tilskuddsordninger rettet mot grupper som faller utenfor boligmarkedet, for eksempel utrede krav til en andel prisregulerte eieboliger eller utleieboliger for vanskeligstilte i boligmarkedet i større boligprosjekter.

Til kommunene

Vurder leilighetsnormer for sentrale utbyggingsområder for å begrense omfanget av små gjennomgangseiligheter og for å oppnå tilstrekkelig antall store leiligheter tilpasset barnefamilier. Sikre dialog mellom kommune, utbygger og Husbanken, for å vurdere muligheter for boligosiale virkemidler i alle nye boligprosjekter. Det bør vurderes støtteordninger og/eller rådgiving til prosjekter som inkluderer beboere som faller utenfor boligmarkedet og/eller innlemmer ulike konsepter for generasjonsblanding og omsorgsboliger innenfor en tredje boligsektor.

Til private boligaktører

Utvikle alternative modeller for inngang i markedet, som leie til eie, med flere. Kontakt mot statlige finansierings- og stimuleringskilder, som for eksempel Husbanken, kan også være en metode for å oppnå beboermangfold. Dette bør vurderes tidlig i utviklingen av nye boligprosjekter i byer og tettsteder. Flere utbyggere bør gjøre seg kjent med Husbankens virkemidler, for å se mulighetene som ligger i virkemidlene. Finansiering fra Husbanken kan bidra til å sikre bokvaliteter for alle inntektsgrupper, gi rom for mangfold, variasjon i formuttrykk og volumoppbygging innenfor en felles identitet.

Kvalitative mål for byrom

I Bergen ble kommuneplanens arealdel og arkitekturstrategi lansert i 2018 med mål om å legge til rette for en kompakt og klimariktig byutvikling. Kommunen tok i planen konsekvensen av at *grad av utnyttelse* har vært en parameter som har vist seg lite egnet til å sikre kvalitet. Restriksjoner på *utnyttelsesgrad* er derfor byttet ut med *krav til utearealer*. Det innføres egne *kvalitetsnormer* for byrommene og bomiljøene, samtidig blir det vurdert hvordan byggeprosjektene forholder seg til områdene rundt.

Kommunene må stille krav til at prosjekter og planer bidrar til ivaretagelse av byens egenart, og stimulerer til aktiv bruk av byrom. Høy tetthet bør i plan- og utbyggingsprosesser innebære at bygningsmassen bidrar til å forme gode uterom og at økonomien er tilstrekkelig for å opparbeide kvaliteter som kommer både nye beboere og eksisterende nabolag til gode.

I fortetting og videreutvikling av byområder med etablerte bystrukturer og bygningstypologier, bør det i større grad gis muligheter til å kompensere for lokal ivaretagelse av utearealsnormer og dagslyskrav, for å kunne videreføre historiske bebyggelsesmønstre, gjennom kompenserende tiltak som etablering av parkrom, byrom og takarealer.

Anbefalinger

Til KMD

Vektlegging av høy tetthet, ABC-planlegging og mobilitet bør i statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (BATP) og regionale forskrifter suppleres med kvalitative mål for utvikling av byer og tettsteder. Det må tydeliggjøres at investering i by- og boligprosjekter ikke bare skal løse bolig- og transportutfordringer, men styrke stedenes kvaliteter som bo-, arbeids- og fritidsområder.

Til kommunene

Kommuner må presisere mål for arkitektonisk kvalitet og boligutvikling i byer og tettsteder, både gjennom kommuneplan og strategiske planer. Det er viktig å sikre fagkompetanse, enten internt i kommunen eller gjennom interkommunalt samarbeid, slik at fortetting og konsentrert byutvikling gir bruksmessige og estetiske kvaliteter for byen og nabolaget. Takhager og takterrasser har et potensial til å supplere utearealer på bakken som sosial møteplass, for rekreasjon og dyrking. Hvis kommune skal akseptere takarealer inn i MUA-regnskapet i forbindelse med reguleringsplan, bør det kreves plan og driftsmodell for vedlikehold i en tidsperiode fra ferdigstillelse.

Til private boligaktører

Boligbygging medfører at utbygger tar ansvar for kvalitet og varighet av bygget i seg selv. Et tilsvarende ansvar er det å sikre at prosjektet bidrar til et godt bomiljø, gjennom sin fysiske utforming, fasilitering og organisering av ulike sosiale tiltak.

Styrke tilhørighet og nabolag

I byutviklingsprosesser blir de kvantifiserbare uttrykkene for prosjektene vektlagt. Vi setter oss mål for hvor mange boliger som skal bygges, hvor høye byggene skal være og hvor tett de skal stå. Det er behov for å styrke de kvalitative målene for planlegging og utbygging. Fortetting og nybygging må bidra til å styrke eksisterende særtrekk og identitet, samt bygge ny eller videreutvikle nabolagets identitet og profil. Det bør stilles krav til den enkelte boligens kvalitet, men også til at boligprosjekter skal bidra til stedskvaliteter for fellesskapet.

I større byer beskriver ofte folk sin tilhørighet til et nabolag eller en bydel, mer enn til byen eller tettstedet. Nye prosjekter vil ofte komme i form av infill eller transformasjon i eksisterende nabolag. Forståelse for lokal identitet og særpreg legger grunnlag for at utbygging kan bidra til å styrke nabolagsidentitet og tilhørighet. Deling av arealer ute og inne kan i tillegg bidra til mer effektiv utnyttelse av bygninger og uterom, og er et aktuelt tema i mange nye bolig- og byutviklingsprosjekter. I tillegg til at sambruk kan være positivt i et miljøperspektiv, fordi det bidrar til redusert ressurs- og arealbehov, kan det legge grunnlag for sosiale møter. På den måten vil deling og fellesarealer kunne bidra til å bygge sosiale fellesskap innenfor den enkelte bygningen, i nabolaget eller i bydelen.

Anbefalinger

Til KMD

Arealeffektive løsninger som samtidig gir høy bokvalitet, kan realiseres gjennom ulike former for fellesarealer. Slike løsninger kan kreve unntak for bestemmelser knyttet til leilighetsstørrelser og/eller utearealer. Det bør vurderes om ulike utviklingstrekk innenfor kollektive løsninger, delevkvadratmeter og *housing as a service* har behov for egne retningslinjer eller krav.

Til kommunene

Gaterom og gårdsplasser har vært viktige fellesrom i boligbyen. Kommunenes bestemmelser og retningslinjer for bokvalitet må ikke forhindre videreføring av utprøvde bymessige bebyggelsesmønstre og bystrukturer. Krav til fellesarealer og deleløsninger bør vurderes i nye reguleringsplaner.

Til private boligaktører

Beboeres opplevelse av tilhørighet og fellesskap i en tett boligsituasjon bør sikres ved utvikling av uteområder og fellesarealer, som svarer på beboernes behov og ønsker. Ved siden av boligens gårdsrom, kan kvaliteter som bidrar til fellesskap og tilhørighet etableres gjennom felles park eller lekeplass, bydelshus eller café, takterrasse eller inngangslounge. Drift og organisering av fellesområder er like viktig å planlegge og legge til rette for, som de fysiske arealene, for å muliggjøre fellesskap og deling mellom beboere.



“Alle disse boligene som ble tegnet og bygget, ikke visste jeg at det var selve byen.”

(parafrase over aforisme av Stig Johansson)

REFERANSER

- Agnew, J. (1987). *The United States in the World Economy*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Andersen, B., Dalseide, A. M., Hanssen, G. S., Skrede, J., Staven, H. D. og Mamelund, S.-E. (2020). *Erfaringer med å sikre arkitektonisk kvalitet gjennom planlegging*. AFI FOU-RESULTAT 2020:04
- Berg Eriksen, T. (1989). *Kvalitet, arbeid og sirkulasjon*, i *Samtiden* 2/1989
- Berkaak, O. A. (2016). *Kvalitet som agens*, i Eliassen, K. O & Prytz, Ø. (red) *Kvalitetsforståelser. Kvalitetsbegrepet i samtidens kunst og kultur*. Kulturrådet
- Bygg21 (2018) *10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder*. Etter oppdrag fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Lastet ned fra: https://bygg21.no/wp-content/uploads/2021/03/33019_delrapport-3a_digitalt.compressed-2.pdf
- Calthorpe, P. og Van der Ryn, S. (1986). *Sustainable Communities: A New Design Synthesis for Cities, Suburbs and Towns*. San Francisco: Sierra Club Books.
- Dudani, P. (2019). *Wealth to Wellbeing. A Systems Exploration in Imagining Alternatives within Housing in Norway. A systems oriented design and service design diploma project, Oslo School of Architecture and Design*.
- Ericsson, J. (1993). *Bostadens värden*. Gävle: Statens institut för byggnadsforskning
- FN (2015). *Transforming our world: The 2030 Agenda for sustainable development*. Lastet ned fra: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/21252030%20Agenda%20for%20Sustainable%20Development%20web.pdf>
- Gammelsrud, T. (1975) *Stovnerrapporten*. Sinnets helse, nr. 5/1975.
- Gehl, J. (1971). *Livet mellom husene*. København: Arkitektens Forlag.
- Gleaser, E. (2011). *Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier*. The Penguin Press
- Guttu, J. (2002). *Tidsskifter og syn på boligkvalitet*, i *Regionale Trender* 1: 2-13. Oslo: NIBR
- Guttu, J. (2003). *“Den gode boligen” Fagfolks oppfatninger av boligkvalitet gjennom 50 år*. PhD-avhandling, Oslo: AHO
- Gwilt, J. (1874). *The architecture of Marcus Vitruvius Pollio in ten books*. Translated from latin by Joseph Gwilt. London: Lockwood & Co
- Hofstad, H. og Bergsli, H. (2017). *Folkehelse og sosial bærekraft: En sammenligning og diskusjon av begrepsinnhold, målsettinger og praktiske tilnærminger*. NIBR-rapport 2017:15
- Howard, E. (1902). *Garden Cities of Tomorrow*. Library of Alexandria.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Random House.
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (1998). *Fortetting med kvalitet*. Veileder, lastet ned fra: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1267-fortetting-med-kvalitet/id87454/>
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014a). *Grad av utnytting. Beregnings- og måleregler*. En veiledning utarbeidet av rådgiver Bjørn Bugge, Kommunal- og moderniseringsdepartementet (planavdelingen), seniorrådgiver Ron A. Emil Bakke, Kommunal- og moderniseringsdepartementet (bolig- og bygningsavdelingen) og senioringeniør Rose Byrkjeland, Direktoratet for byggkvalitet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014b). *Bolig for velferd. Nasjonal strategi for boligsosialt arbeid (2014–2020)*. Utgitt av: Kommunal- og moderniseringsdepartementet, på vegne av Departementene.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019). *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*. Vedtatt ved kongelig resolusjon 14. mai 2019

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2019-2020). *Prop. 1 S (2019–2020)* Tilråding fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet 20. september 2019, godkjent i statsråd samme dag. (Regjeringen Solberg)

Krier, L. (1984) *Houses, Palaces, Cities*. Edited by Demetri Porphyrios, *Architectural Design*, 54 7/8, 1984.

Kristiansen, A., Kaasen, L., Hammershaug, S. S., Føreland, J. W., Hanssen, G. S., Nordahl, B. I. (2015). *Veileder: Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet*. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Oppdragsgiver: Oslo kommune, på vegne av Bybåndssamarbeidet i Oslo og Akershus.

Lundberg, H. (2020). *Arkitektur som oppfinnelse. Vindmøllebakken, Stavanger*. I *Arkitektur N*, 2/2020

Mahmoudi Farahani, L. (2016). *The Value of the Sense of Community and Neighbouring*. *Housing, Theory and Society*, 33(3), 357–376. Lastet ned fra: <https://doi.org/10.1080/14036096.2016.1155480>

Mellbye, K., Sletten, I., Lindgård, K. og Skar, C. (2021). *Byboliger for alle. En boligsosial pilot*. Rapport fra et utviklingsprosjekt i samarbeid mellom Hille Melbye arkitekter og Pådriv v/ SoCentral, støttet av Husbanken. Lastet ned fra: <https://hmark.no/byboliger-for-alle/>

Mellbye, P.A.M. (1965). *Tett eller spredt*, i *Byggekunst* fra NAL-kongress 1965.

Norsk standard (ISO 9000:2015) *Ledelsessystemer for kvalitet - Grunntrekk og terminologi*. [NS-EN ISO 9000] Kjøpt hos Standard Norge: <https://www.standard.no/no/Nettbutikk/produktkatalogen/Produktpresentasjon/?ProductID=768100>
NOU 2020:15 Det handler om Norge — Utredning om konsekvenser av demografiutfordringer i distriktene. Ved kongelig resolusjon av 11. oktober 2019 oppnevnte regjeringen Solberg et utvalg som skulle utrede konsekvensene av demografiutfordringer i distriktene. Utvalget ble ledet av Victor Norman. Bergen, 4. desember 2020

Pink, S., Mackley, K. L., Morosanu, R., Mitchell, V. og Bhamra, T. (2017). *Making homes. Ethnography and Design*. London, Oxford, New York, New Delhi, Sydney: Bloomsbury

Plan- og bygningsetaten. (2002). *Høyhus i Oslo, Delutredning III: Bolighøyhusets kvalitet*.

Plan- og bygningsetaten (2021) *Sosiale boformer*, et temahefte om sosiale boformer. Lastet ned fra: <https://magasin.oslo.kommune.no/byplan/hvordan-bor-vi-i-fremtiden#gref>

Riksantikvaren (2017). *Riksantikvarens bystrategi 2017-2020*. Lastet ned fra: <https://www.riksantikvaren.no/veileder/riksantikvarens-bystrategi/>

Rogaland Fylkeskommune. (2021). *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke. Bymessig fortetting på jærsjø*. Veileder til regionalplanens retningslinjer om stedsforming, bokkvalitet og uteområder.

Schuck, A., og Rosenbaum, D. (2006) *Promoting safe and healthy neighbourhoods: What research tells us about intervention*. *Community Change: Theories, Practice and Evidence*, 61-140, Aspen Institute.

Solstad, D. (1984). *Forsøk på å beskrive det ugjennomtrengelige*. Oslo:Oktober Forlag

Sundt, E. (1862). *Om Bygnings-skikken paa Landet i Norge*. Christiania: P.T. Mallings

Sæterdal, A. og Hansen, T. (1969). *Ammerud 1: Planlegging av en ny bydel*. Oslo

The Global Commission on the Economy and Climate (2014). *Better growth, better climate: the new climate economy report*. The Global Commission on the Economy and Climate was commissioned in 2013 by the governments of seven countries: Colombia, Ethiopia, Indonesia, Norway, South Korea, Sweden and the United Kingdom. The Commission has operated as an independent body and, while benefiting from the support of the seven governments, has been given full freedom to reach its own conclusions. Lastet ned fra: <https://sustainabledevelopment.un.org/content/documents/1595TheNewClimateEconomyReport.pdf>

Tuan, Yi-Fu. (1974) *Space and Place: Humanistic Perspective*. *Progress in Human Geography* 6, 211-252.

Urban Task Force (1999). *Towards an Urban Renaissance. Final report of the Urban Task Force*. Chaired by Lord Rogers of Riverside. London: Queen's Printer and Controller of HMSO

Veidekke og AsplanViak (2014). *Designmal Lilleby*, revidert versjon nr. 2, 02.07.2014. Lastet ned fra: https://www.trondheim.kommune.no/globalassets/10-bilder-og-filer/10-byutvikling/byplankontoret/1c_vedtatt-plan/2020/lilleby-b5-gnrbnr-4152022-og-24-detaljregulering-r20190017/designmal-lillebyomradet.pdf

Verdenskomisjonen for miljø og utvikling (1987). *Vår felles framtid*. Tiden Norsk Forlag. Lastet ned fra: https://www.nb.no/items/URN:NBN:no-nb_digibok_2007080601018?page=1

Voltaire (1772). *La bégueule: conte moral*. Franç. Grasset et comp.

