

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



**GOTTLIEB
PALUDAN
ARCHITECTS**





OPPDRAGET

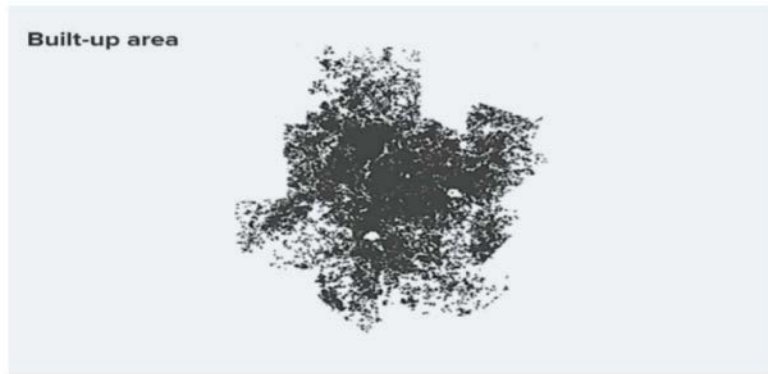
BAKGRUNN: STATLIGE
RETNINGSLINJER OM HØY
AREALUTNYTTELSE VED
KOLLEKTIVKNUTEPUNKT

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

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



Atlanta



Population Urban area Transport carbon emissions

5.25
million

4,280
km²

7.5
tonnes CO₂/person
(public + private transport)

Barcelona



Population Urban area Transport carbon emissions

5.33
million

162
km²

0.7
tonnes CO₂/person
(public + private transport)

WORKING PAPERS

THE NEW CLIMATE ECONOMY

SHARE/FOLLOW

CHAPTER TWO | CITIES

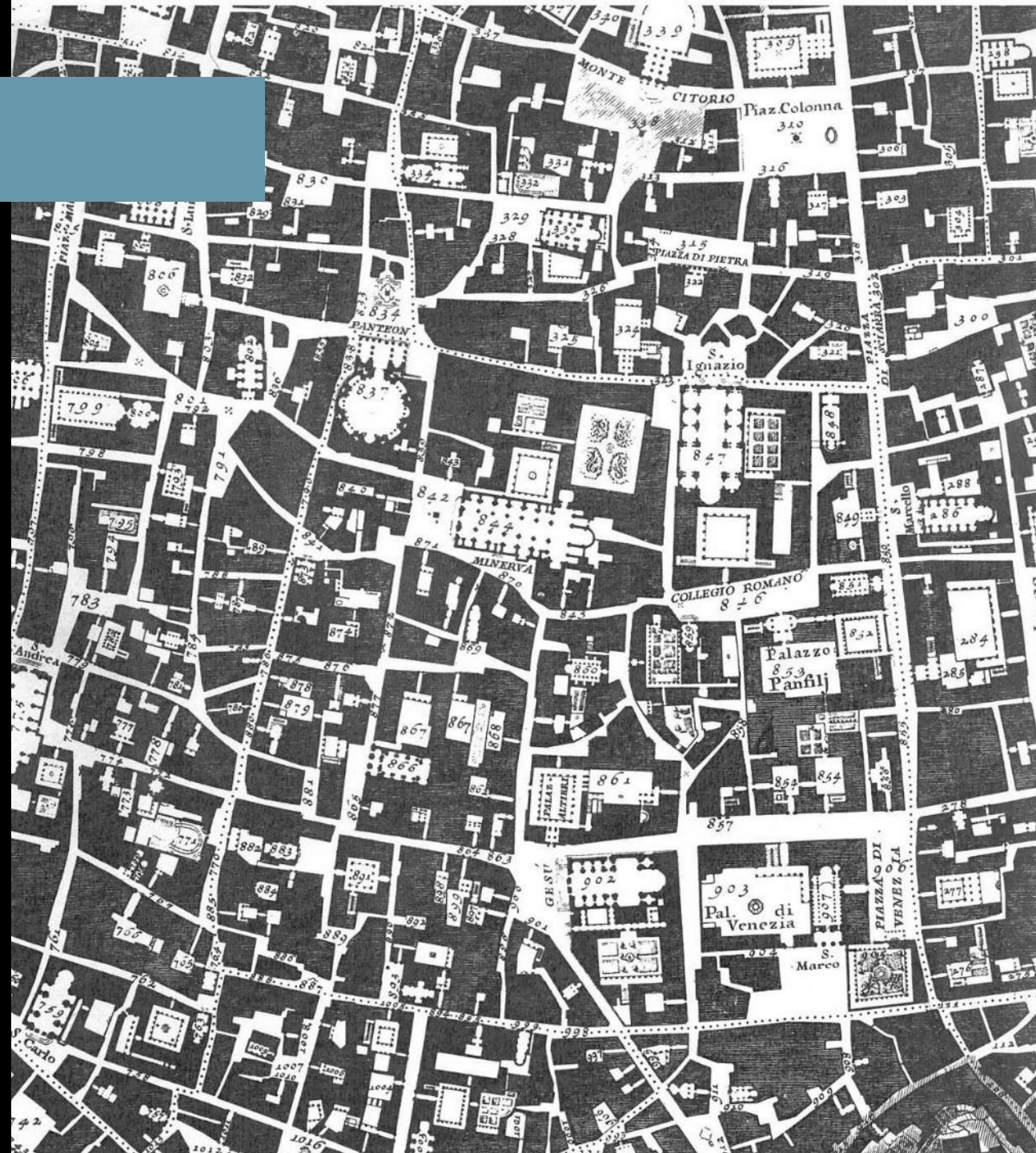
Engines of National and Global Growth



**BYPLANLEGGERNE:
KLIMAKAMPENS FRONTSOLDATER**

METODE: CASE STUDIER

- **ARKITEKTFAGLIGE ANALYSER:** VURDERING AV REALISERTE BOLIG- OG BYUTVIKLINGS-PROSJEKTER
- **INTERVJUER:** DRØFTE SOSIALE OG FYSISKE ASPEKTER, BOLIGEN OG OMGIVELSER, FRA PLANLEGGER-, BEBOER-, ARKITEKT- OG UTBYGGERPERSPEKTIV
- **SKALA OG KONTEKST:** EKSEMPLER FRA STORE, MELLOMSTORE OG SMÅ BYER, SAMT TETTSTEDER





**200 000
flere –
samme
areal**

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

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

Ord for dagen

VIII

BYPLANENS MASSER

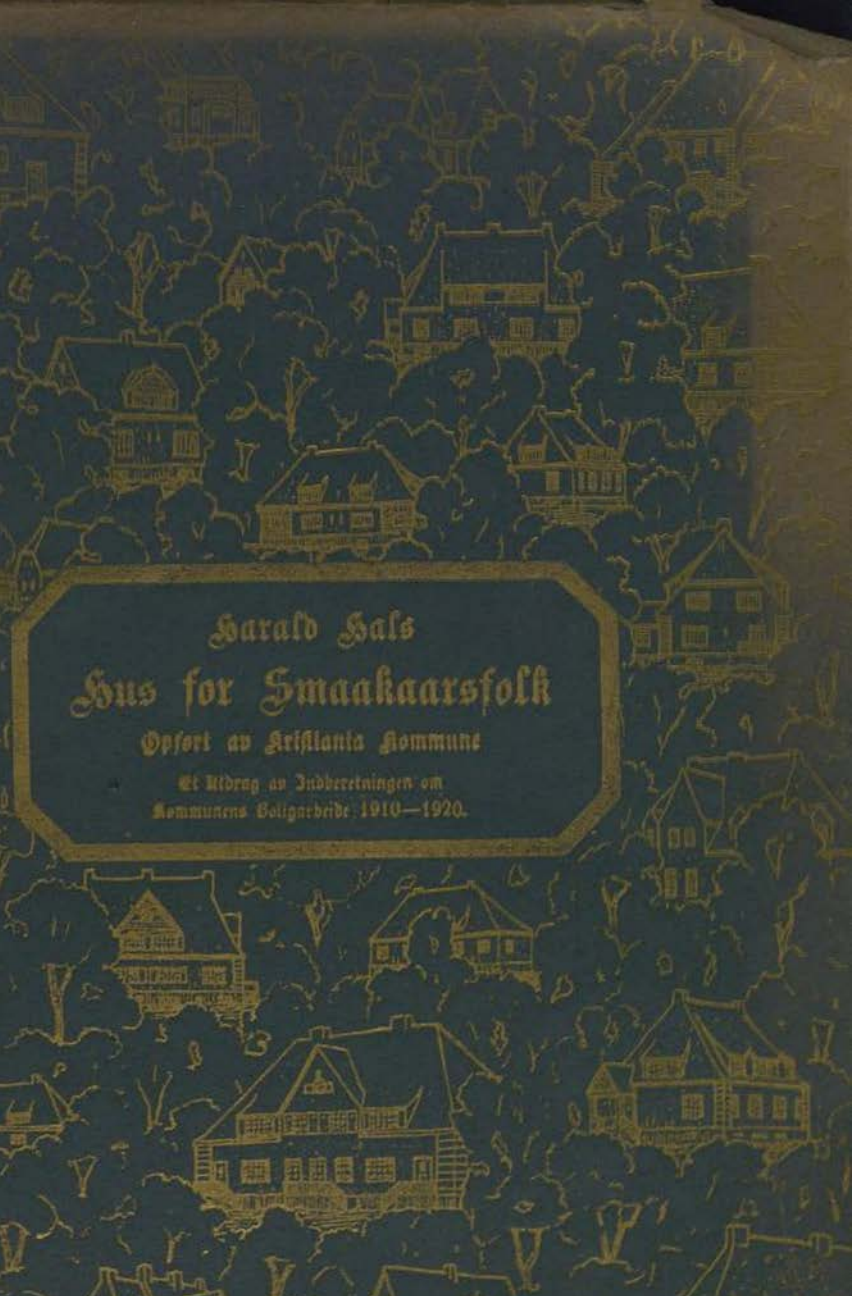
§ 51. *Boligetrek.*

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

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



HARALD HALS:
«FRA KRISTIANIA TIL STOR-OSLO»



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



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



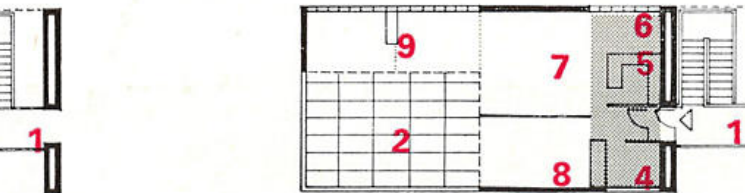
JESSENØKKA, HARALD HALS, KRISTIANIA KOMMUNE, LILLE JAKOB PARK



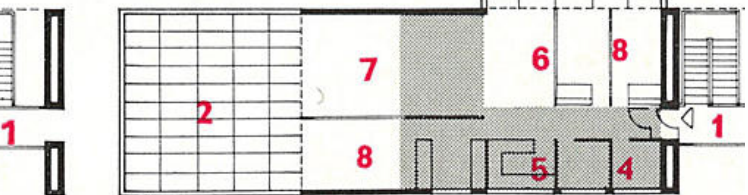
**4XV
VILLA
VOLVO
VOV-VOV**



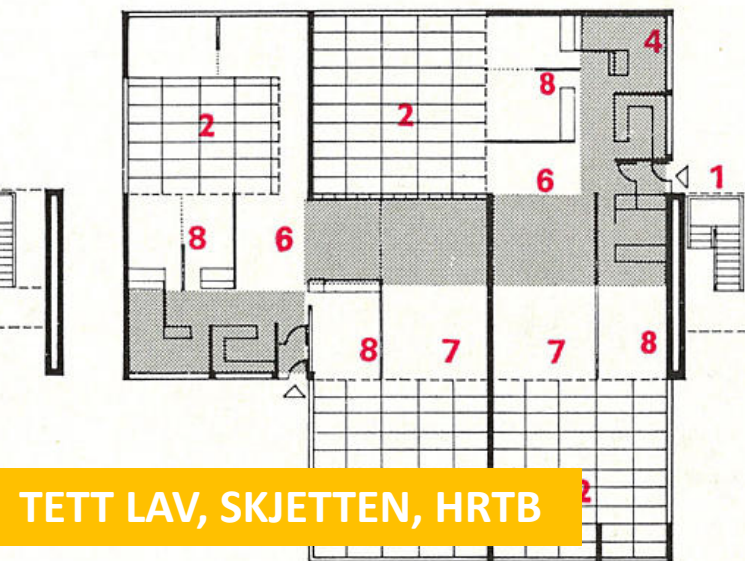
SUBURBANE IDEALER OG FIRSLIPP AV MASSEBILLISMEN



c



2b



2a

TETT LAV, SKJETTEN, HRTB





TLF: 63 80 50 50
SMS/MMS:
RBKULTUR@rb.no
kultur@rb.no



Trine Kjus
Leder for kultur og magasin
trkj@rb.no
917 63 330



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



FAKTA

- Alv Skogstad Aamo er arkitekt og urbanist i tegn_3.
- Han har vært ansvarlig for større regulerings- og områdeplaner, og jobbet med Oslo kommuneplan.
- Han har blant annet jobbet med reguleringsplanen for Barcode i Oslo og Fornebuporten.

- SLAGSKIP: Arkitekt og urbanist Alv Skogstad Aamo sier Jessheim storsenter ligner et slagskip og savner andre tilbud enn shopping i sentrum av byen.

ALLE FOTO: LISBETH LUND ANDRESEN



ULLENSAKER RÅDHUS: Interiøret er flott, mener Skogstad Aamo.



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

- Jessheim mer drabantby enn by

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

STINE LØKSTAD
stine.lokstad@rb.no
993 56 321

Jessheim er en av de raskest voksende byene i landet vårt. I sentrum er det mange hel-sekraner og flere store bygg er i

ferd med å reise seg.

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

- Jessheim ligner litt for mye på alle andre stasjonsbyer i Oslo-regionen. Sterk vekst er kanalisert i boligutbyggingen. Men å bygge høyt og tett skaper ikke i seg selv en by, sier Skogstad Aamo.

Han jobber i firmaet Tegn_3 og har jobbet med flere større

byutviklingsprosjekter i Oslo-området (se faktaboks).

- Drabantby

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

Skogstad Aamo mener at byen vitner om fravær av overordnet styring og prioritering, og etterlyser byplanleggere

som stiller krav.

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

Han påpeker mangel på mangfold i arealbruk, og savner næringsliv og arbeidsplasser

et gjør byen mer levende.

- Hvis man hadde utnyttet veksten til å utvikle tydeligere bymessige kvaliteter, hadde det vært mer attraktivt å lokalisere arbeidsplasser her. Arbeidstakere foretrekker tilgang til et levende sentrum og byrom hvor det er hyggelig å gå ut i lunsjen, sier Skogstad Aamo.

Stort kjøpesenter

Han legger merke til at kjøpesenteret dominerer i sentrum.

- Senteret ligner på et slagskip og har en skala som er fremmed for stedet, sier Skogstad Aamo.

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

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

» Kommunen må stille krav til utbyggerne og vise gode planer for byrom.
ALV SKOGSTAD AAMO
Arkitekt og urbanist

- Sjarmerende storgate

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

- Det er tragisk at det knapt er

et menneske her. Kjøpesenteret drar kraften ut av Storgata og sentrumsgatene. En større transformasjon av bebyggelsen kunne vitalisert Storgata og videreført den som et handels-sentrum, sier han.

Han synes Storgata er sjarmerende og hyggelig.

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

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

Fotgjenger-prioritering

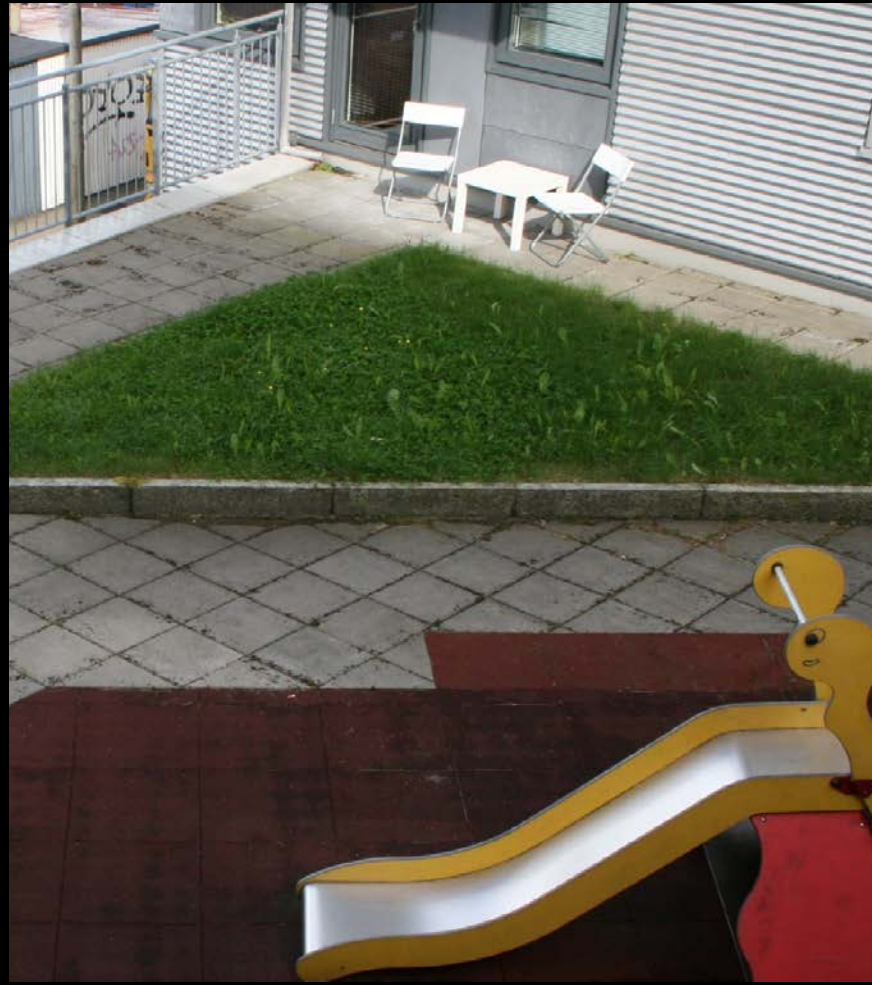
Han mener også at det ikke er ideelt å bruke plass midt i sentrum til parkeringsplasser.

- Byrommene er for verdifulle til å sette fra seg biler. Fotgjengerne må prioriteres mer.

**NESTE SIDE:
- HANDEL ER NØKKELEN**



STAVANGER – DRABANTBYEN KOMMER TIL BYEN



BERGEN – LIVET MELLOM BOLIGENE



LØRENSKOG - PRIVAT/OFFENTLIG «KANTSONENE»



MØTESTEDENE



LØRENSKOG - ARTIKULERING PRIVAT / OFFENTLIG



TILGANG SOL / UTEAREALER



Nyheter
Byutvikling



Skårer ser ruver godt i landskapet ut mot Gamle Strømsvei. Dokk Holm er skeptisk til høyden. Men beagstrøt for fasaomatorien.

- Må en bygge så høyt?

Her bygges flest boliger i Norge. Lørenskog har fått noe av det verste og beste i landet, mener Erling Dokk Holm.



tiden.
- Det bygges så mye og fort at vi virkelig får et bilde av hva som tilbys. En slags byggmesse i fullform.
Da vi krysser veien ved Triaden, får vi et bilde av noe av det mest hellige som reiser seg: Skårer syd.
- Det bygges virkelig sykt mye. En sannhet vi ikke er vant til i Norge, konstaterer han mens vi går mot veggene av blokker på opp mot ti etasjer.
Han starter med å skryte av fasadene i beg i ulike farger. Og er



- Plutselig tok det helt av!

Lørenskog kommune slet med å få fart i folkeveksten. Så smalt det i Oslos nabokommune i nord.

Srygt? Det blir mye fr-
neve enn det som var
helt
Omløfer i Lørenskog, Ragnhild Bergholm (Ap), spikler støvet en mandagmorgen mellom bomkøytene, byggegrøp og boligområde.
- Blåskene formlig spekker opp lange Sideveistua - det som omsider skal gi kommunen en bygning og et sentrum. Ses tan demlig aldri hurt.
Det er ikke mange år siden po-

lkerne i Lørenskog ikke klarte å få fart i folkeveksten. Nå, derimot, vokser Oslos nabokommune i nord nesten raskere i landet.
Ingen andre i Oslo-området har vært i nærheten av å bygge like mange boliger i forhold til folketallet de siste ti årene. Det viser SSB-tall Alltenposten har brutt ned.
Nesten 2000 boliger står for dig, og i øyeblikket er nærmere 8000 på vei.



Her bygges det mest i Norge

Utbyggere har flyttet investeringer fra Oslo til Lørenskog. Nå stre barnefamiliene til kommunen

Nyheter • side 4-6

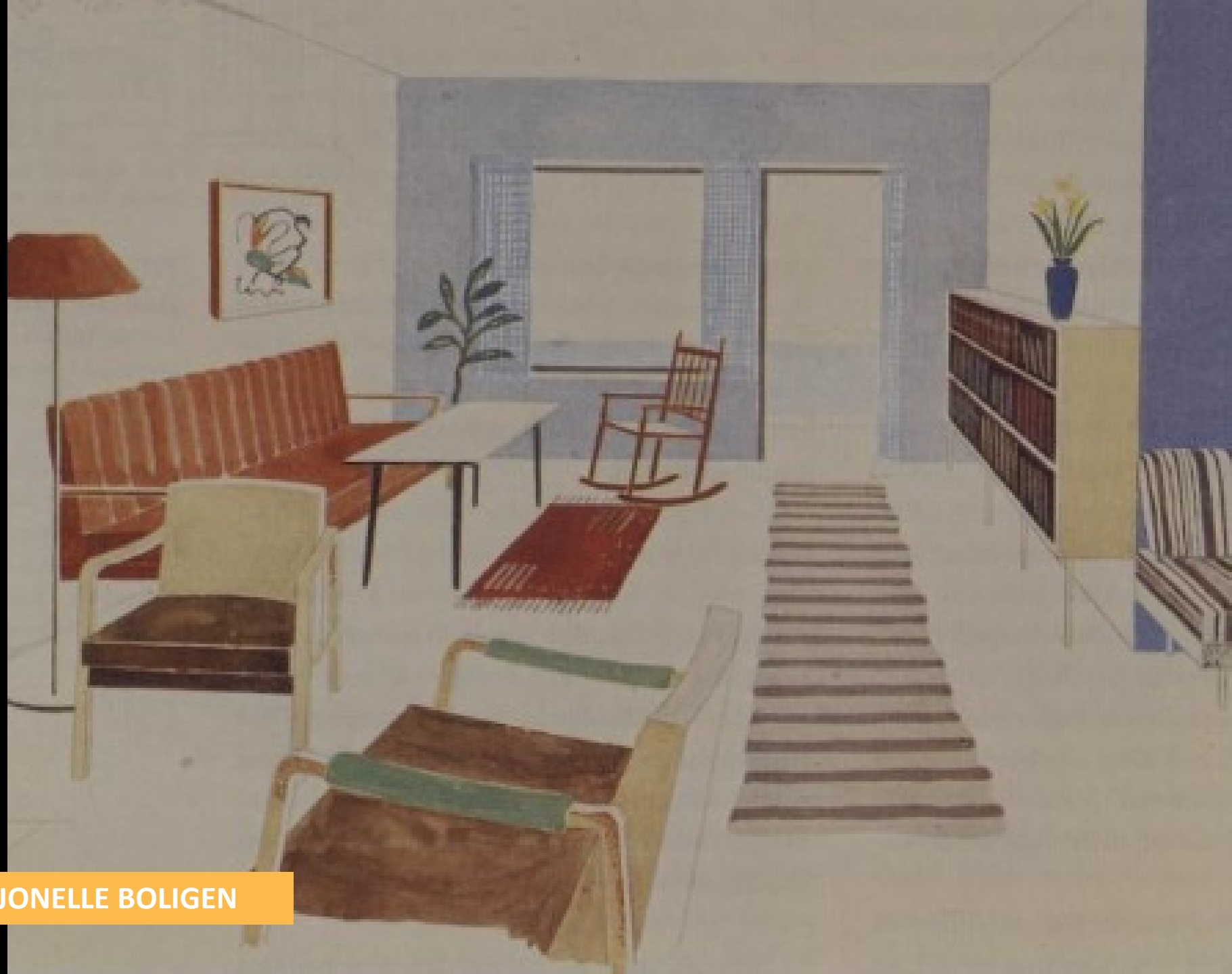
barna Henrik (6)

litt byliv. Foto: Stein J.

«John Morten Hakland, Marte Waagene og Henrik (6) og Alma (3) hadde ikke lyst til å forlate Oslo. Nå stortrives de, men savner litt mer byliv»



HJEMMET & BORGERSKAPETS DISKRÉ SJARM



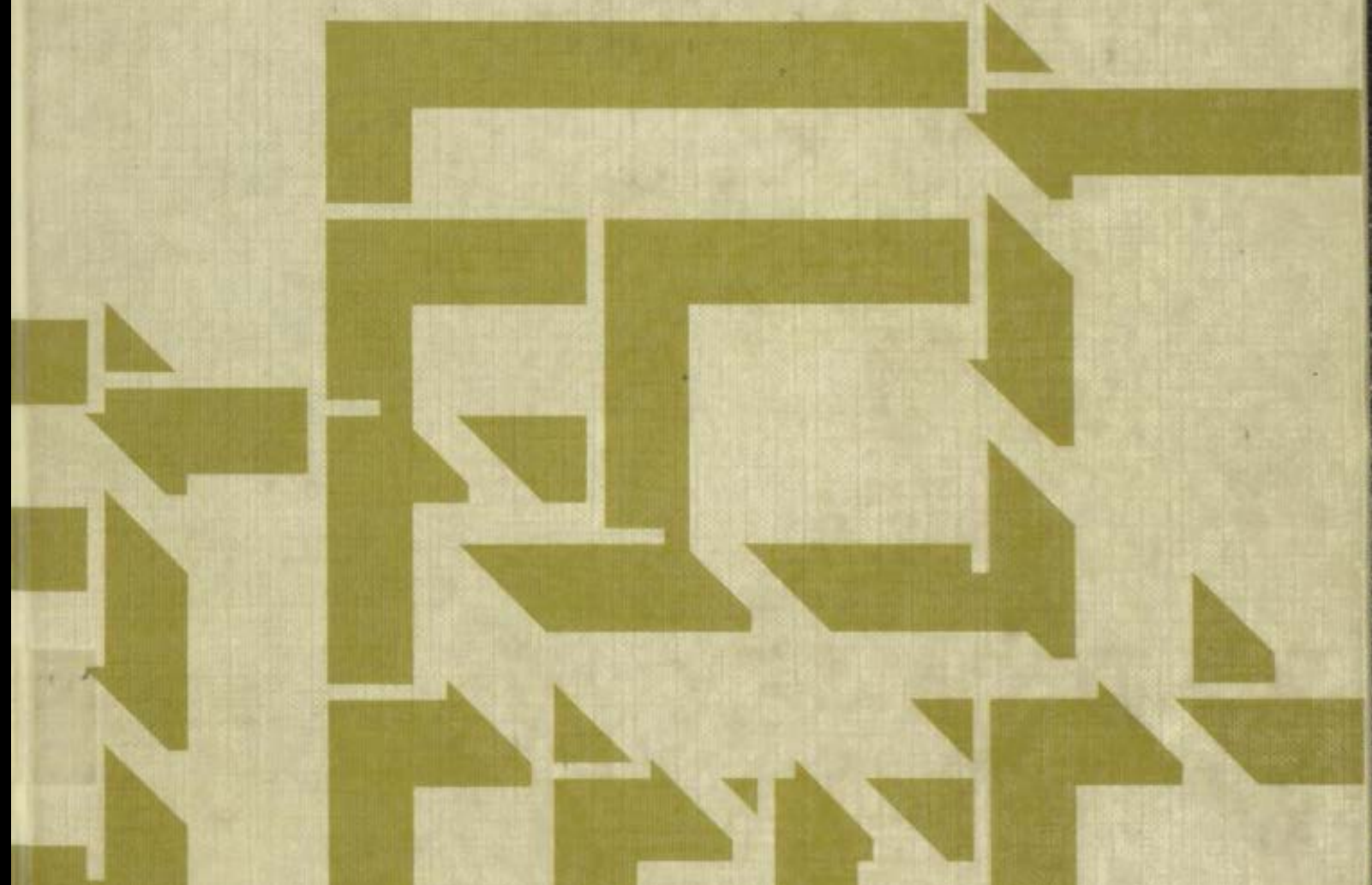
SOSIALDEMOKRATIET & DEN FUNKSJONELLE BOLIGEN



FUNKSJONS OG LOGISTIKKANALYSE AV LIVET PÅ KJØKKENET

boligens planløsning

BYGGFORSKNINGEN
HÅNDBOK 25
AV ELSA SVENNAR

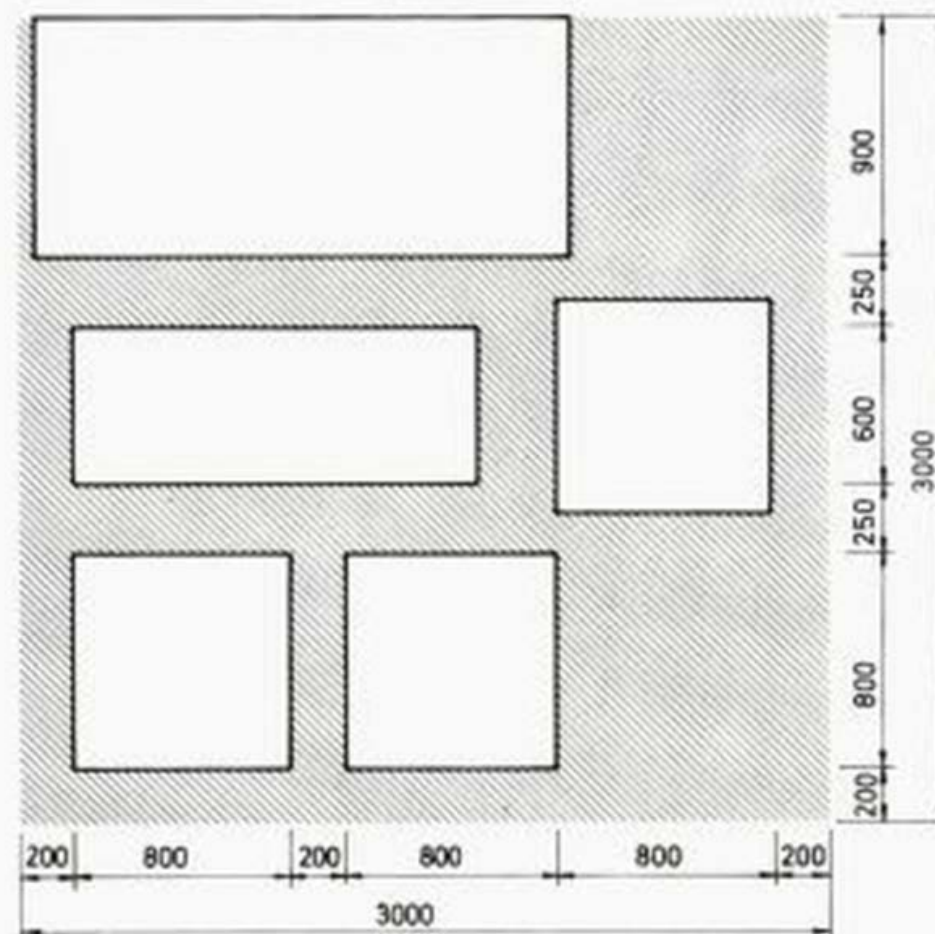


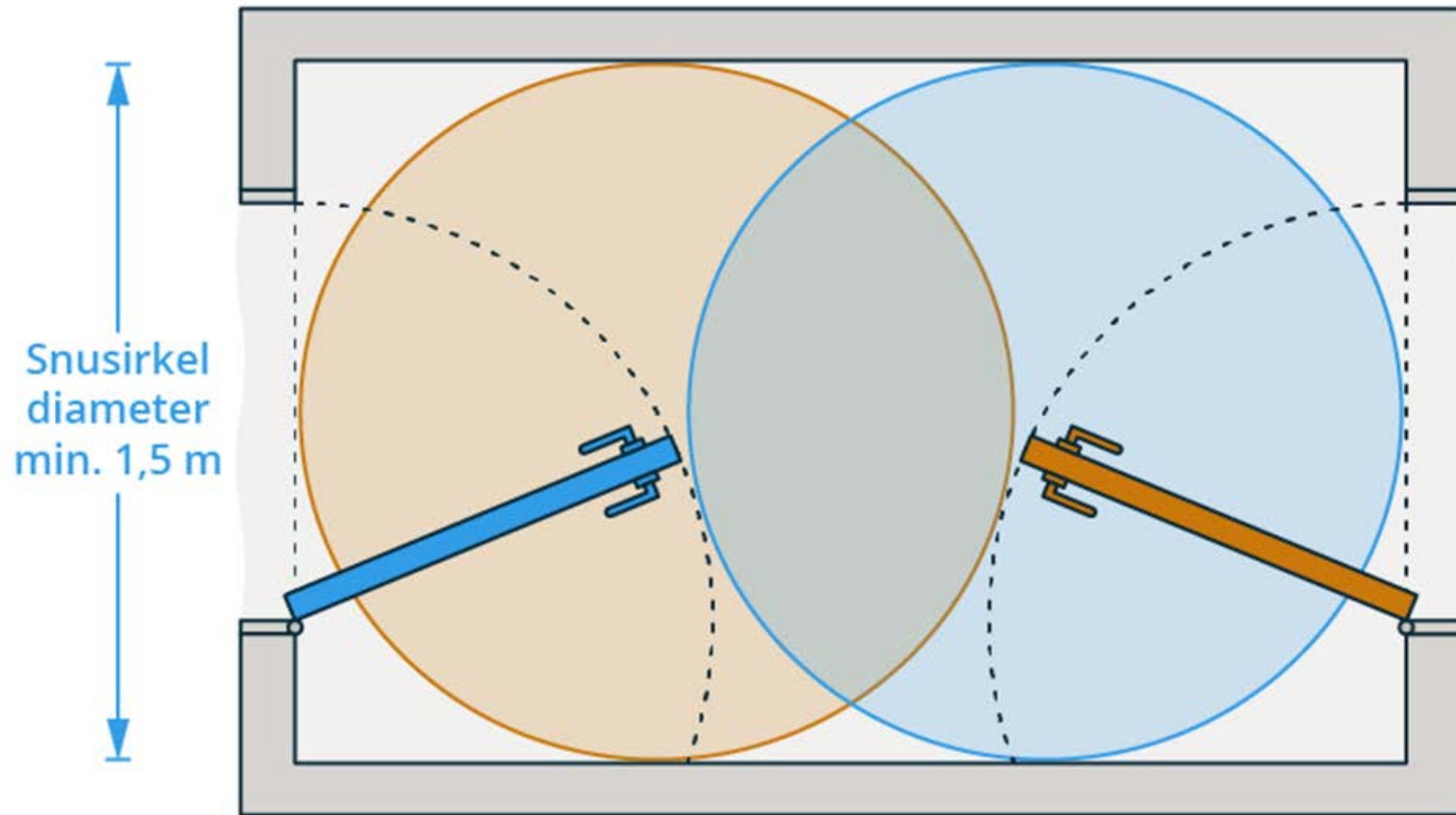


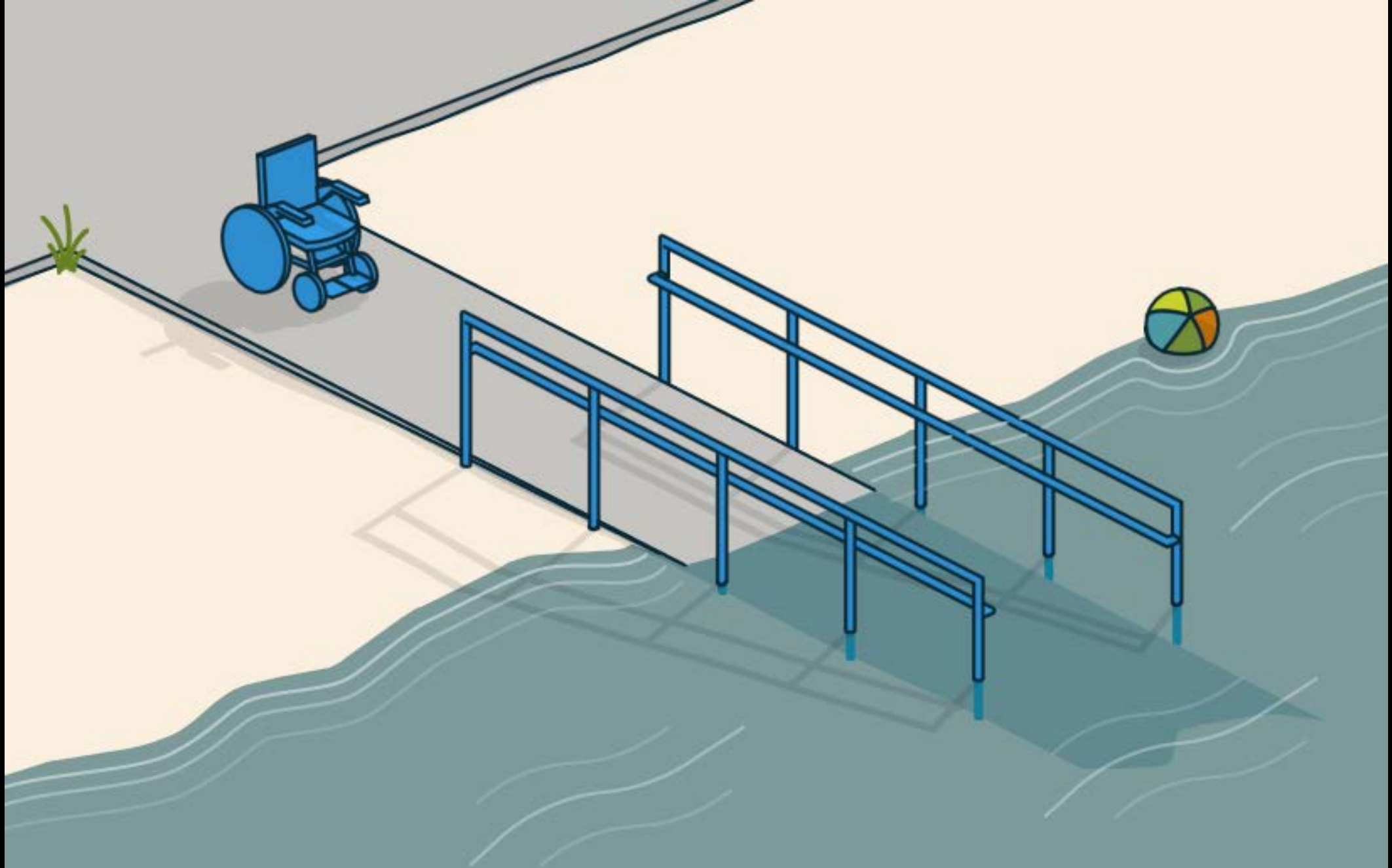
Sitteplass

3000 mm × 3000 mm

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









LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Planprogram for Haraldrud

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Behandling (plan- og byggesaker)

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Statlige planretningsareal- og transportplaner

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Løren og Økerø

Veileder for plan- og byggesaker

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten
Avdeling for områdeutvikling

Mai 2012

Utearealnормer
Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Strategisk plan for Hovinbyen

POLITISK BEHANDLING
30.6.2016

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Avdeling for områdeutvikling

Stedsanalyser
Veileder for plan- og byggesaker

LOVDATA
Forskrift om byggesak (byggvesenforordningen)

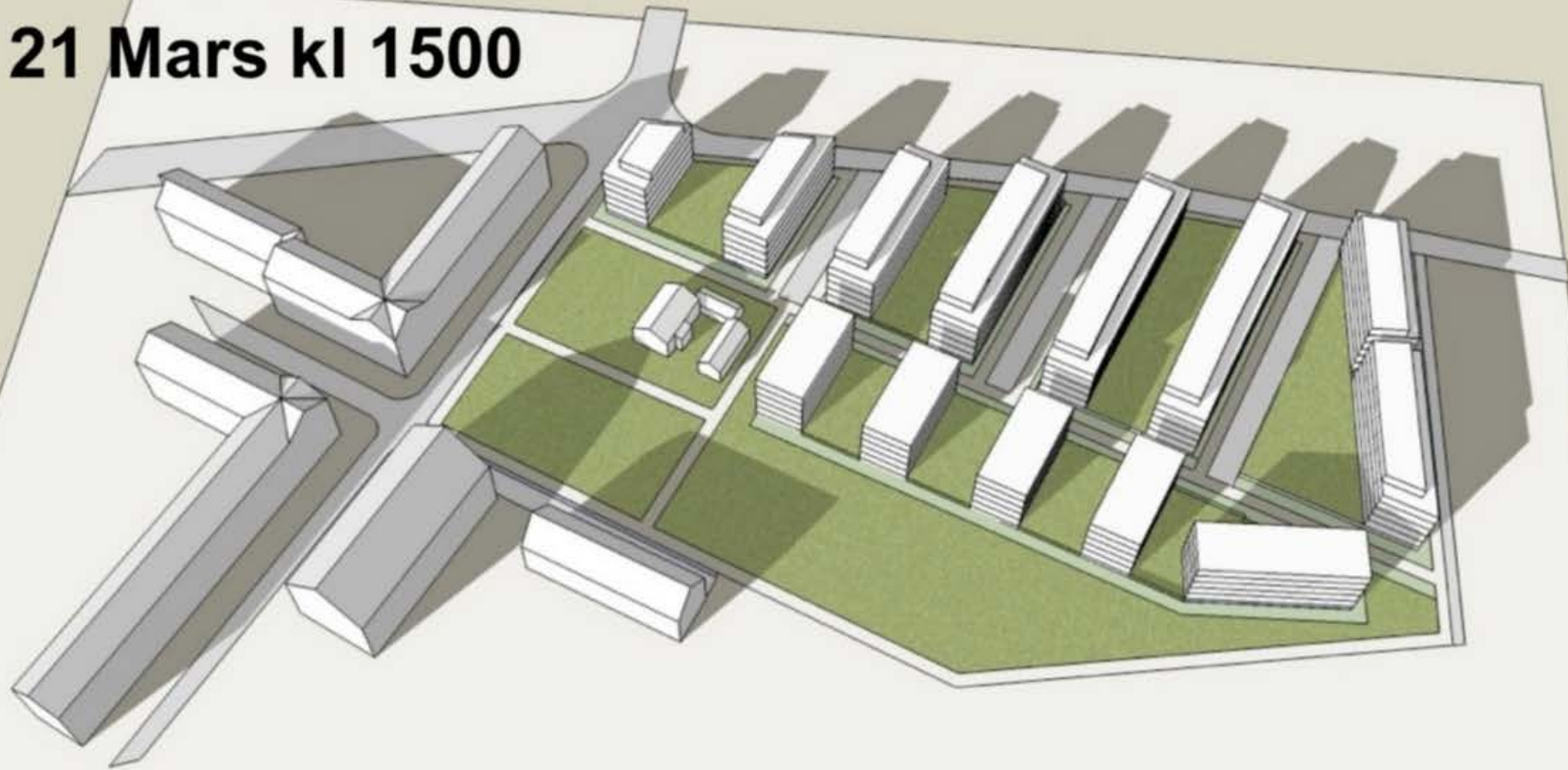
Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

LOVDATA
Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknikk)

Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten



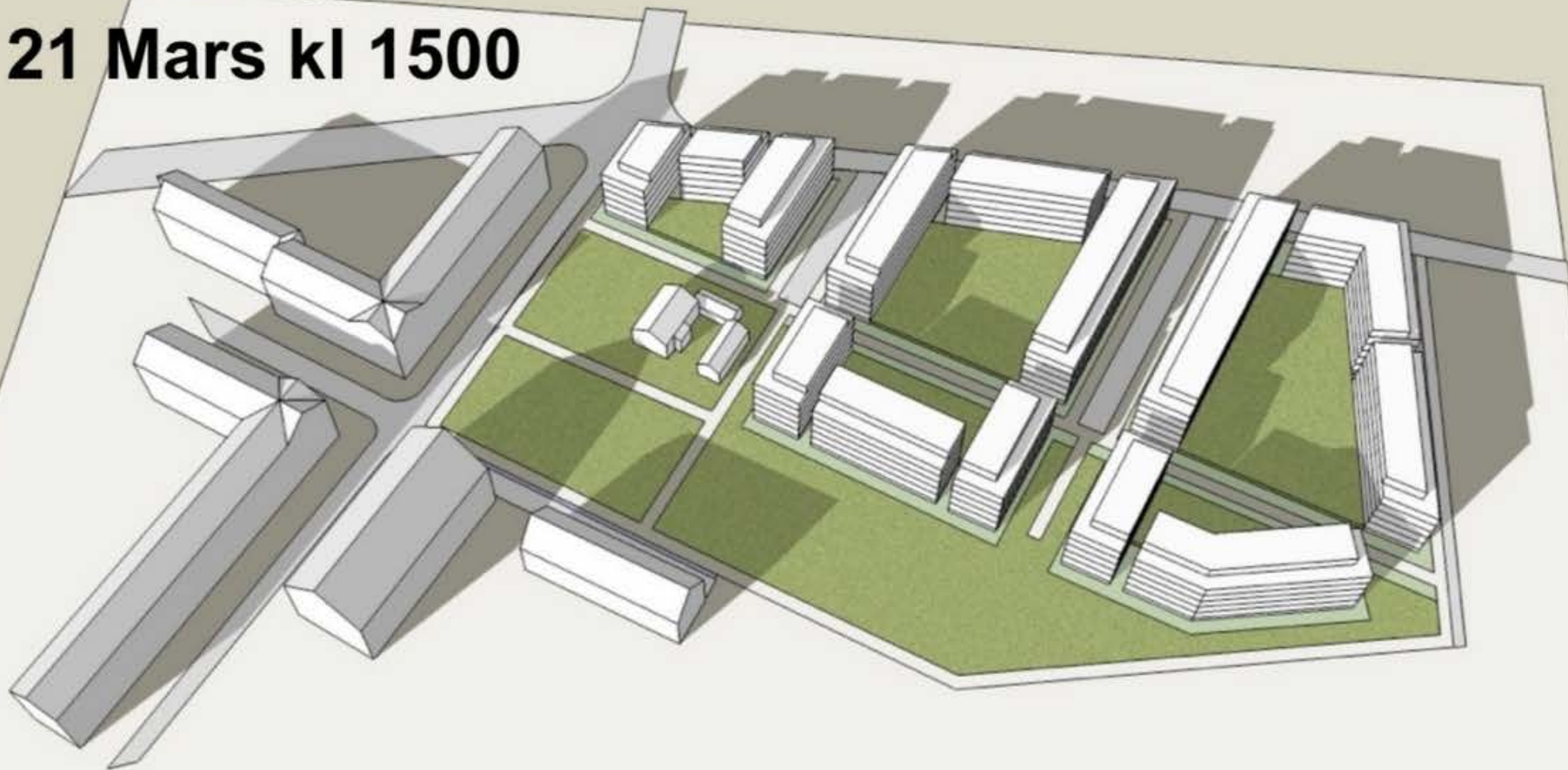
Alt 7 21 Mars kl 1500



■ Lamell 27 000 m²

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

Alt 1 21 Mars kl 1500



■ Stort karé 30 440 m²

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



SKJEMATISK SPEKULASJONSBYGGERI – SOM LAGER GANSKE GODE BYROM!

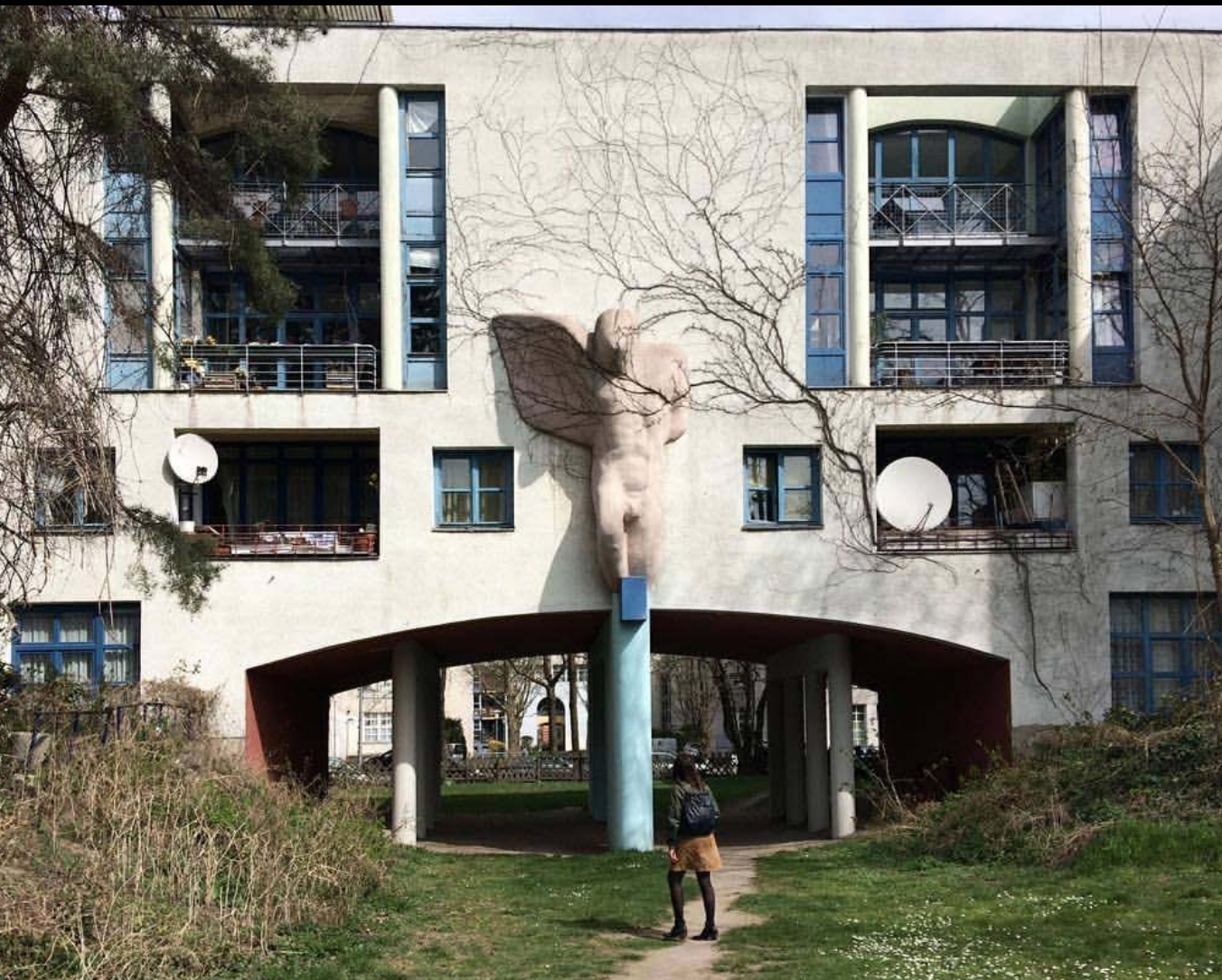
KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS
KRAV

-BRYTER MED DAGENS ROMMELIGHETSNORM





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



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

S / M / L - EKSEMPLER FRA BY & LAND





HURDAL
ØKOLANDSBY

ØKOLANDSBYEN I HURDAL - LEGGER UT 25 NYE AKTIVHUS







SJØPARKEN, AGNES, LARVIK MER ARKITEKTUR

Blom





IVELAND, AGDER – OLA ROALD ARKITEKTER







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



Vinner arkitektkonkurranse 2016

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



Her kjem 13. etasjar med kontor

By Anders Ekanger | 14/05/2020 | Nyheter

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



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

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



9 X EKSEMPLER

HEGGEDAL

RISØRHOLMEN

HAVEGATEN TØNSBERG

Q42 KRISTIANSAND

NYGAARDSPLASSEN

FREDRIKSTAD

OPPSAL SENTER OSLO

WALDEMARS HAGE OSLO

LILLEBY TRONDHEIM

VINDMØLLEBAKKEN

STAVANGER

37 X INTERVJUER

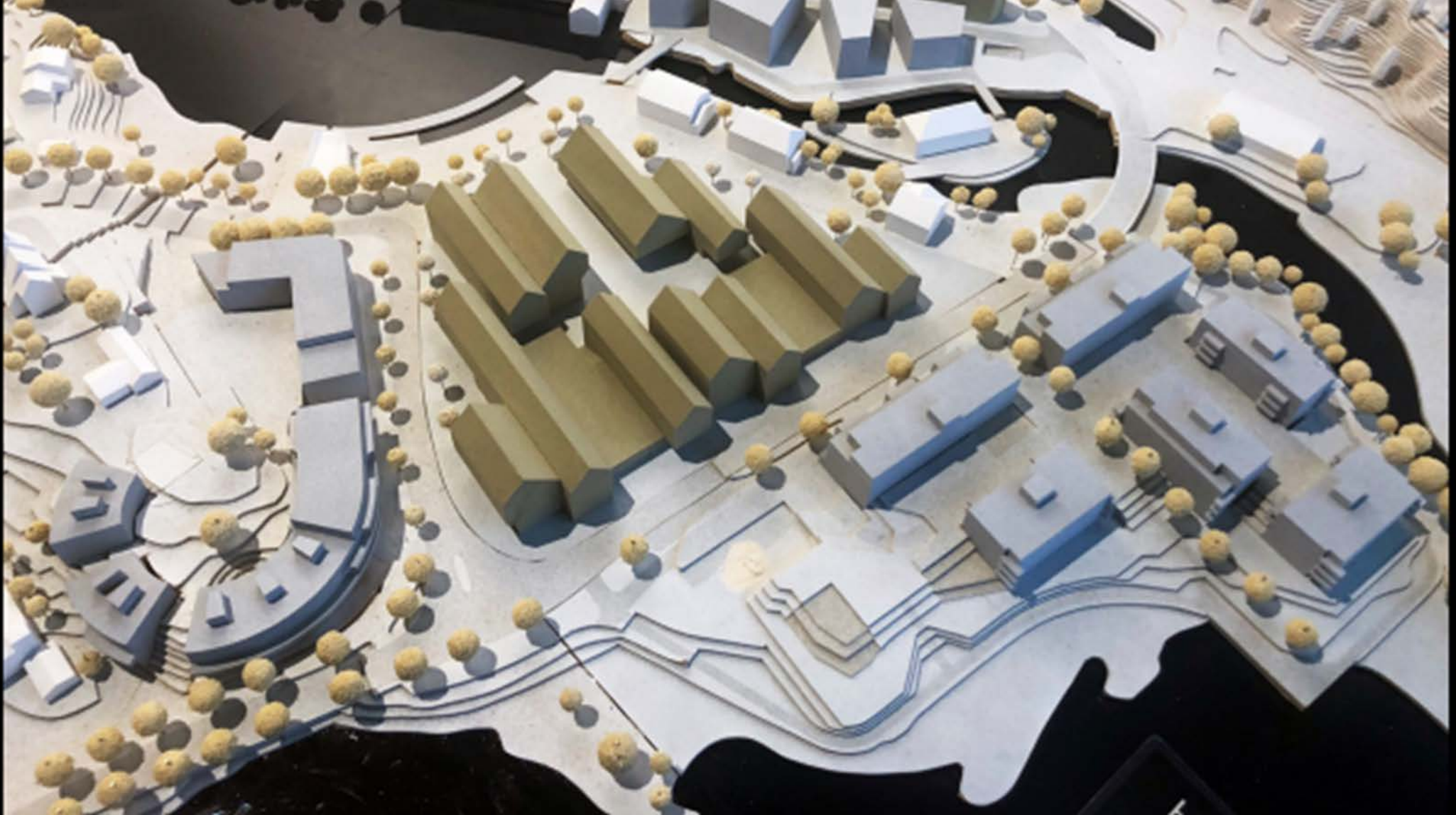


HJØRNEBYGGET, HEGGEDAL

JARMUND VIGSNÆS
ARKITEKTER
TANBERG EIENDOM
ASKER KOMMUNE



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



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



«Samme uken som kommunestyret vedtok planen ga Fylkeskommunen penger til veisystemet og til å bygge om hele tog-stasjonen. 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.»

Kompetanse og ressurser

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

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



RISØRHOLMEN

HOLMENARKITEKTENE AS / BACKE GRUPPEN











Clare Phillips 2012

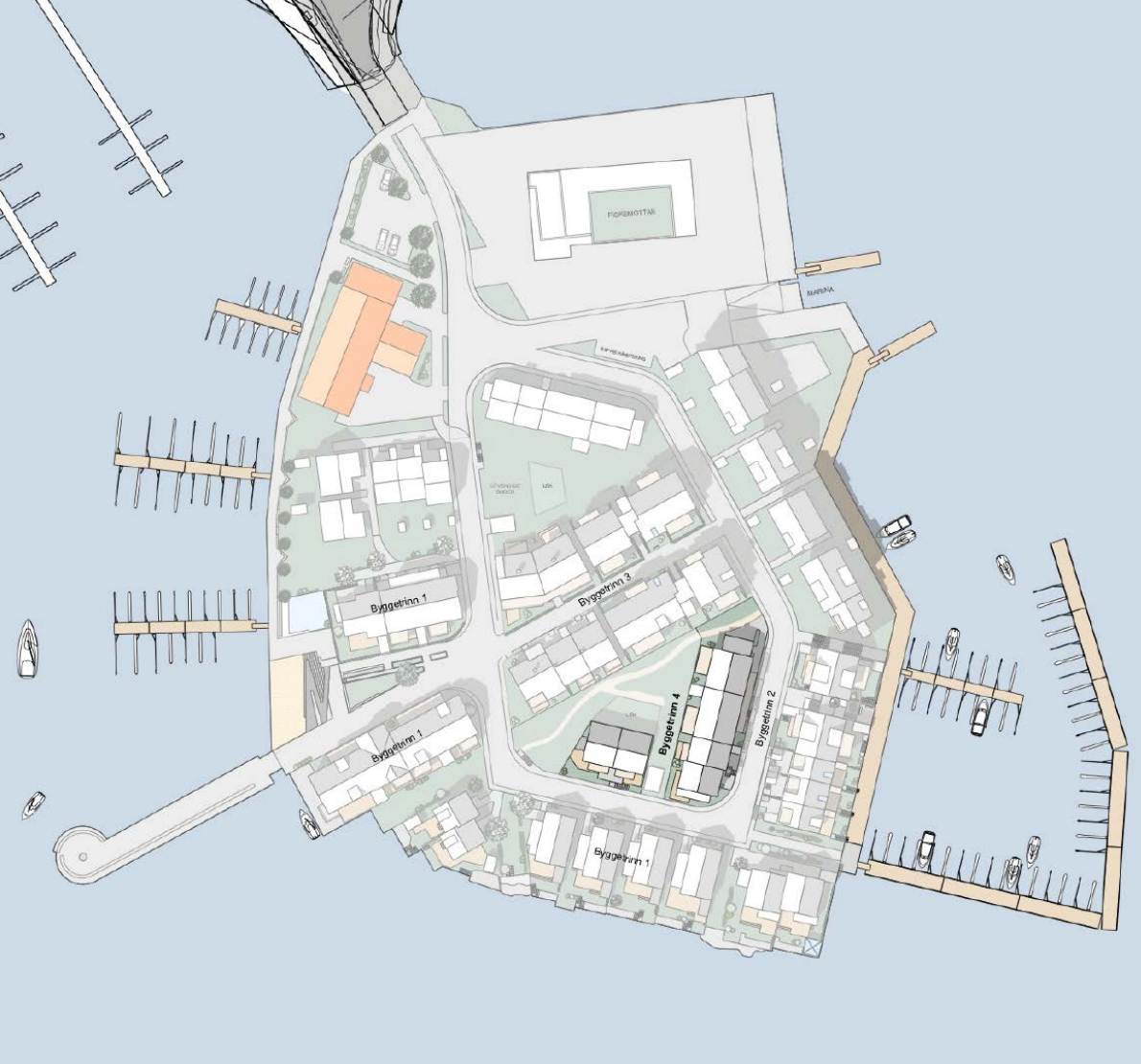


«Folk i Risør heiste flagg da den nye reguleringsplanen ble vedtatt»



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





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



Stedstilpasning

Forståelse for områdets historie, særpreg og identitet må etableres gjennom stedsanalyser som bidrar til å gi rammer og retning for stedsspesifikke løsninger.

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



HAVEGATEN TØNSBERG

Ola Roald arkitekter / Pilares Eiendom







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

“Vi har hatt fokus på bokvalitet, og et prosjekt med en variert boligmiks slik at vi kan tilby boliger til mennesker i ulike livsfaser



Bokvalitet vs urbane kvaliteter

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

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

Det betyr at kvalitetene må realiseres med andre løsninger enn det som kreves i randsonen av uterom og grøntstruktur.



Q 42 KRISTIANSAND

Kristin Jarmund arkitekter / Krikon eiendom





GUIDET AV GUD

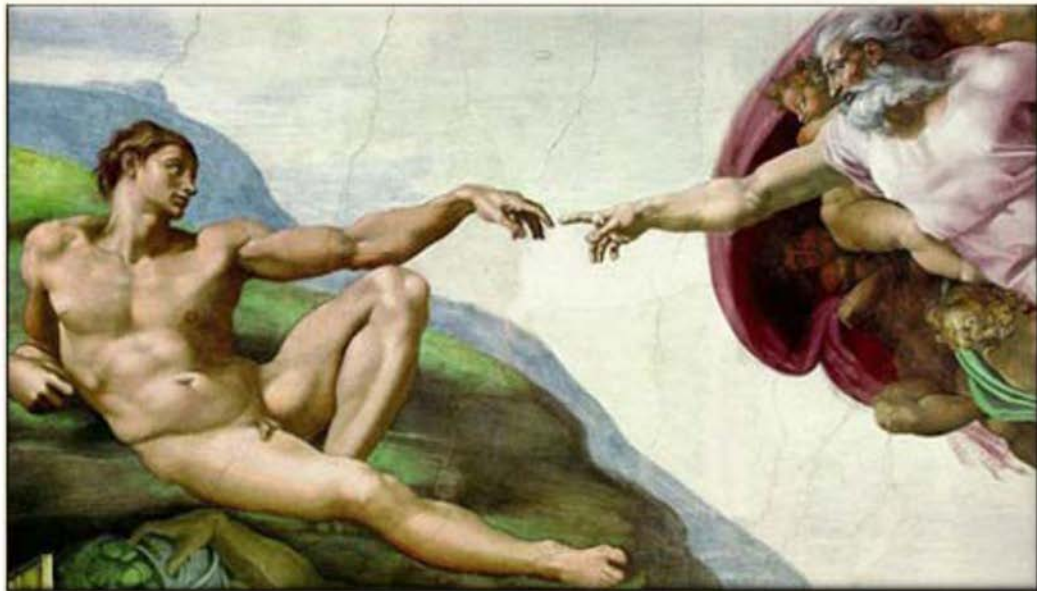
ØYVIND VALVIK



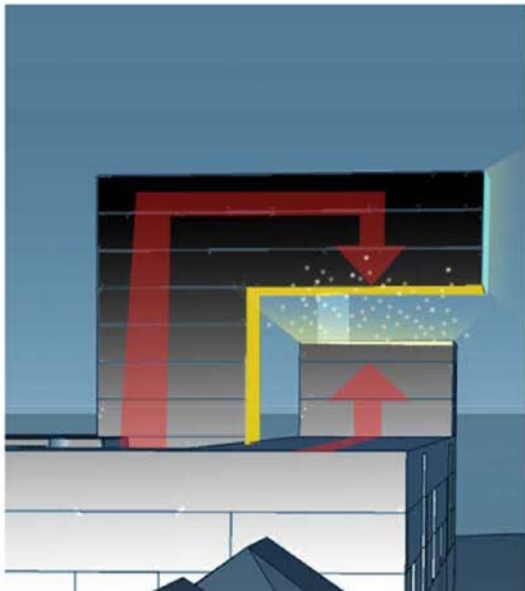
Pastorkall, bonnevekkelse, profetier – menighetsvekst, bygg og samfunnsansvar
En åpenhjertig betraktning

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

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



The Creation of Adam, Michelangelo



Ernst Jerns and Arkitektur as

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



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



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



Tidlig fase: konseptutvikling / arkitektonisk kvalitet

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

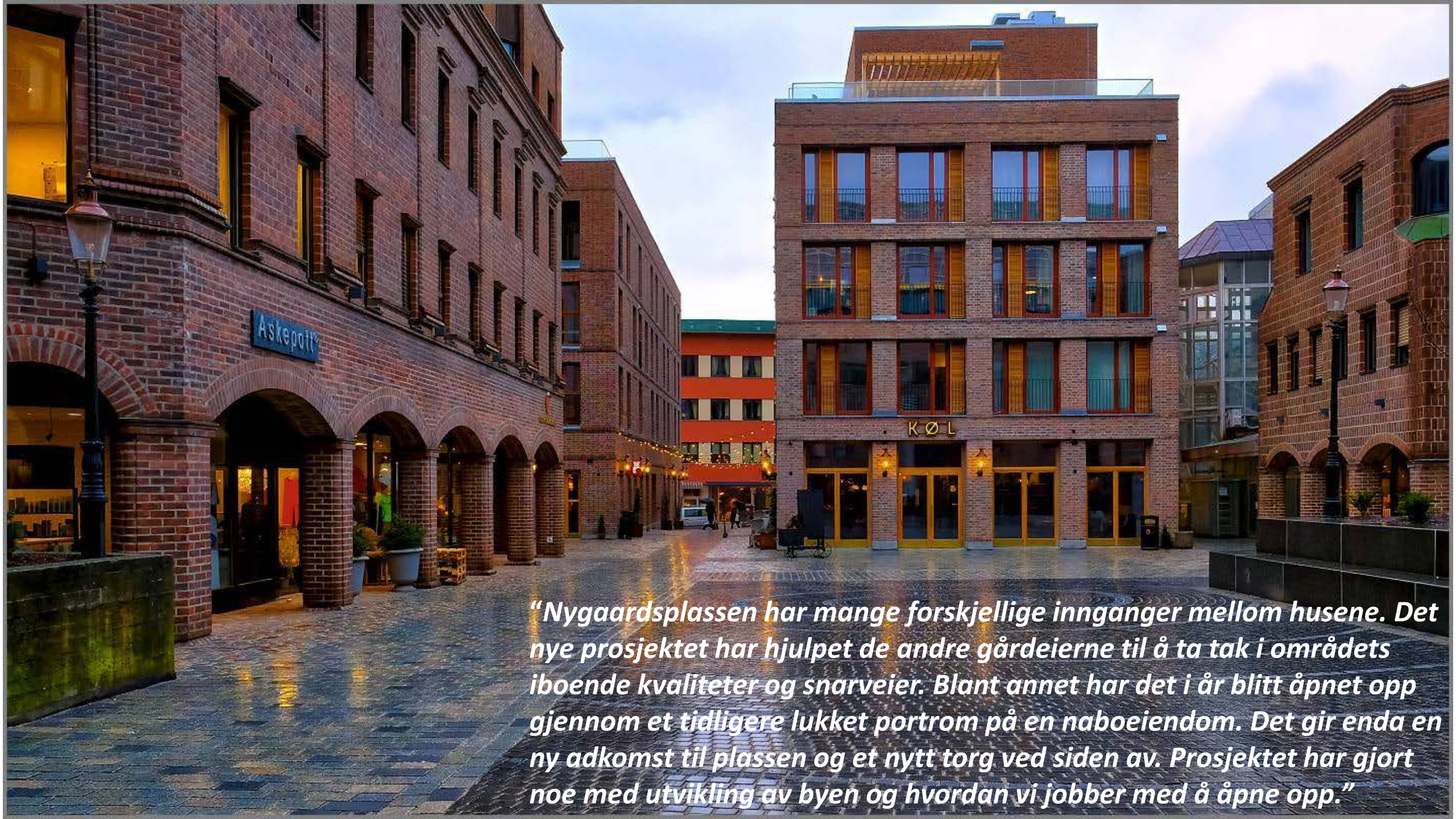
- Arkitektkonkurranser / parallelloppdrag
- Medvirkning
- Pilotprosjekter / testbeds



NYGAARDSPLASSEN FREDRIKSTAD

MAD arkitekter / Cityplan





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



FREDRIKSTAD, TROSVIKSTRANDA, CITYPLAN, MAD

Boliger som skaper byrom

Gode og helhetlige løsninger av boliger og uterom i fortettingsprosjekter kan tilføre omgivelsene nye kvaliteter og attraksjoner

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.



OPPSAL SENTER, OSLO

Arkitektskap / OBOS



Foto: Ukjent Oslo byarkiv





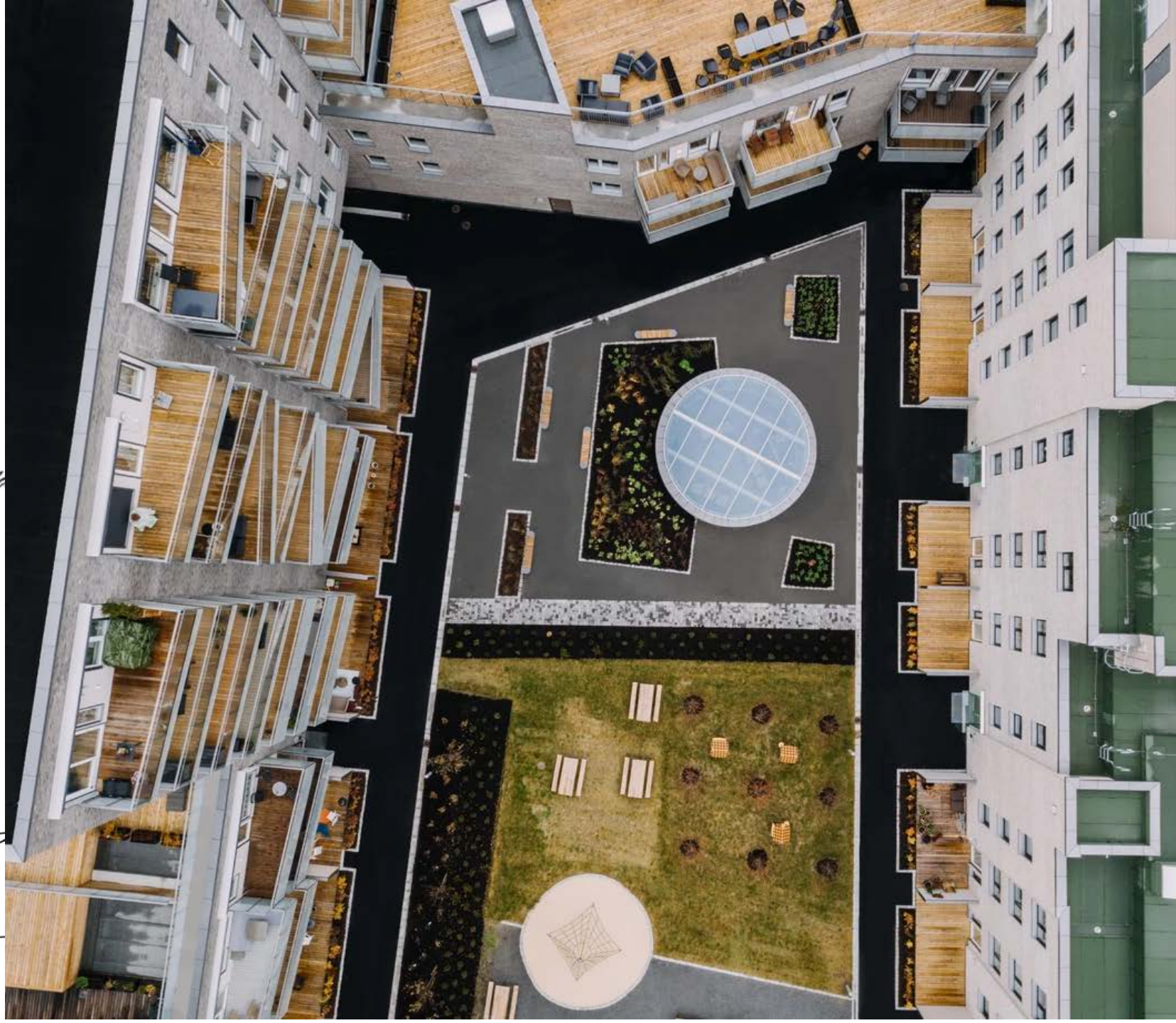
“De har fått til en fin kafé like ved torget sammen med en frukt og grønn butikk. Vi ville få til noe som skulle tiltrekke flere folk.”



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



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



Sosial diversitet / generasjonskvartal

Mangfold og variasjon i beboersammensetning gjennom mix av leilighetstørrelser og eierform

Møtesteder og sosial infrastruktur i byrom og gjennom lokale handels-/servicetilbud.



WALDEMARS HAGE, OSLO

DARK arkitekter / Armada eiendom



Tilpasning av kvartaler /lemping på normer

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

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



LILLEBY, TRONDHEIM

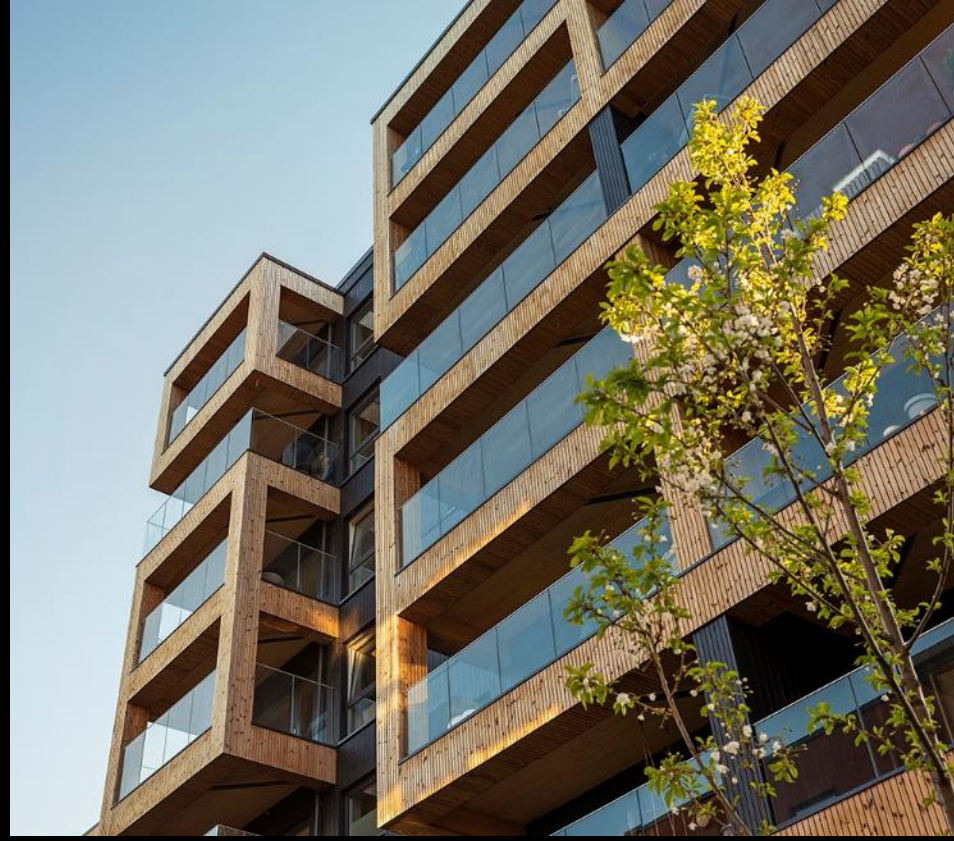
Lund Hagem arkitekter / NORDR eiendom



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









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

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

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



Familievennlig byutvikling

Først når boligalternativene i byer og tettsteder også oppleves som attraktive, og er økonomisk oppnåelige for barnefamilier, vil målene for bærekraftig og transport-reducerende byutvikling oppnås.

Det stiller store krav til kvalitetene i det enkelte boligprosjekt, samtidig som det parallelt må skapes mer attraktive og tryggere by- og tettstedsmiljøer hvor arealbruk og miljøpåvirkning, spesielt fra trafikk, reduseres.



VINDMØLLEBAKKEN, STAVANGER

Helen Hard arkitekter /
Kruse Smith / Solon eiendom



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



«delekvadratmeter»

«Sammen er vi mindre alene». Endringer i husholdstørrelser 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.

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.”



- Kommuner og fylkeskommuner bør utvikle et metodisk verktøy som tar hensyn til de kvalitetene som finnes på de ulike stedene og som kan nyttiggjøres på områdenivå/reguleringsplannivå.
- Kommuner og fylkeskommuner bør bidra til at utbygger i større grad kan diskutere kvalitet og hvilke hensyn som er viktig å ivareta på det enkelte sted og hva enkeltprosjekter skal gi tilbake til omgivelsene.
- Kommunens rolle bør styrkes som tilretteleggings- og gjennomføringsorgan for utbyggingsprosjekt/fortetting og transformasjon i sentrumsnære område.
- Det er viktig med en forståelse for at ulike type steder krever en differensiert tilnærming.
- Bygge kvalitet og bok kvalitet er stadig viktig, men bykvaliteten - den trenger ennå mer til et løft.

