

Livskraftige | Urbane

# Bomiljø Eksempelsamling



2016





## Innhold

Forord	5
Oversiktskart	6
Innledning	7
Prosjekteksampler	
Berg studentby	14
Borkeplassen kjøpmannsgård	16
Bratsberg brygge	18
Egenes park og barnehage	20
Hvaltorvet kjøpesenter	22
Høyhuset på Svartlamoen	24
Jåtten øst B7	26
Måken, Damsgård	28
Rundeskogen	30
Røa have	32
Skoggata bo- og servicesenter	34
Tangen bydel	36
Tidemannsbyen hagekvartal	38
Oppsummering	40
Temaliste	42
Henvisninger og litteratur	44
Billedrettigheter	45



Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus



AKERSHUS  
fylkeskommune

Konsulent:  
Arkitektgruppen CUBUS AS  
i samarbeid med Ideas2Evidence og Senter for byøkologi

Oppdragsgivere:  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, miljøvernavdelingen  
Akershus fylkeskommune, by- og tettstedssatsing v. avd. for  
plan, næring og miljø

Prosjektledelse:  
Carolyn Schulze, Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Ebba Friis Eriksen, Akershus fylkeskommune

Prosjektgruppe:  
Ingvild Belck-Olsen, Ski kommune  
Marit Askbo, Sørum kommune  
Mona Holtmoen, Skedsmo kommune  
Ragnar Os, Asker kommune  
Sigrid Furuholt Engelstad, Statens vegvesen  
Simon Friis Mortensen, Vestby kommune  
Sissel Pettersen, Eidsvoll kommune

Prosjektperiode:  
mai 2015-januar 2016

Ferdigstillelse:  
1. februar 2016

ISBN: 978-82-7473-244-5  
ISSN (trykt utgave): 0802-0582  
ISSN (elektronisk utgave): 2387-2861

## Forord

Hovedstadsregionen er i sterk vekst. Det er viktig å planlegge veksten på en måte som sikrer at når vi skal bo tettere, også skaper gode bomiljø som fremmer vår livskvalitet. Med denne eksempelsamlingen ønsker Akershus fylkeskommune og Fylkesmannen i Oslo og Akershus å inspirere kommunene i arbeidet med å utvikle disse urbane bomiljøene. Vårt felles prosjekt «Livskraftige urbane bomiljø» har bakgrunn i statlige føringer, oppgavene som samfunnsutvikler, regional planstrategi, regionale planer og vårt veiledningsansvar.

Eksemplene i samlingen tar dere med på en slags studietur til ulike steder i Norge. I samlingen viser vi frem hvordan man kan arbeide for å planlegge gode urbane bomiljø. Vi tror at disse eksemplene kan ha overføringsverdi til kommuner i Akershus og Oslo.

For å sikre at samlingen blir relevant og nyttig har vi jobbet tett med kommunene i denne prosessen. To verksteder om urbane boligprosjekter for kommunene ga en god start og en nyttig oppfølging. En prosjektgruppe med representanter fra Asker, Eidsvoll, Skedsmo, Ski, Sørum og Vestby kommuner har gitt gode innspill underveis. Vi takker prosjektgruppen og kommunene for at de har bidratt med sin fagkunnskap, erfaring og engasjement. En takk for godt samarbeid rettes også til øvrige medvirkende, fotografer og arkitektgruppen Cubus.

Oslo, 26.01.2016



**Are Hedén**  
fylkesmiljøvernssjef  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus



**Per A. Kierulf**  
assisterende fylkesdirektør  
Akershus fylkeskommune

# Oversiktskart



Eksempelsamling livskraftig urbant bomiljø

# Innledning

## Bakgrunn

Oslo og Akershus er gjenstand for en kraftig vekst. Regional plan for areal og transport slår fast at veksten i hovedsak skal lokaliseres til prioriterte knutepunkt og sentre. Selv om fortetting og transformasjon har vært sentrale begreper i norsk byplanteori i flere tiår, representerer føringene fra den regionale planen likevel en kursendring for mange kommuner. Små og mellomstore tettsteder i spennet fra Hurdal og til Lillestrøm, har svake urbane tradisjoner, et overveiende spredt utbyggingsmønster, mindre markedspress enn storbyer og små planfaglige miljøer.

Med dette som utgangspunkt kan det representere en utfordring å håndtere omstillingen til kompakte bymodeller, og sørge for jevnt god kvalitet på det bygde resultatet. Ikke minst vil det kunne være krevende å definere en form for urbanitet som passer til den små og mellomstore byskalaen, landskommunekonteksten og lokale identiteter og stedsbilder. Denne eksempelsamlingen skal være til inspirasjon og støtte i dette arbeidet.

Kommunene vil kunne dra nytte av nærheten til Oslo kommune, for å studere prosjekter og praksis knyttet til kompakt bytenkning. Eksempelsamlingen utvider i tillegg referanserammen med eksempler fra andre deler av landet, og supplerer på denne måten storbyskalaen i Oslo med gode eksempler fra små og mellomstore byer i andre landsdeler.

Samlingen presenterer til sammen 13 prosjekter, der hovedfokus er på prosessen bak prosjektene – vi skal vise hvordan man fikk til kvaliteten i gjennomføringen. Ingen av eksemplene gir et uttømmende svar på hva som er god urban kvalitet, like

lite som de gir en standardoppskrift på hvilken type prosess som fører frem til et godt resultat. Begge deler er situasjons- og kontekstbetinget, og må tilpasses det enkelte sted, prosjekt og prosess. Vårt mål er imidlertid at samlingen i sin helhet skal presentere en god bredde av aktuell tematikk knyttet til fortetting og urbanisering i små og mellomstore tettsteder. Den skal belyse noen av de sentrale utfordringene vi tenker kommunene ofte vil støte på, slik som eksempelvis høyhusbygging, kjøpesenteretablering og integrering av kulturminner.

*Vi gir med andre ord ingen enkle svar – men legger forhåpentligvis grunnlaget for gode diskusjoner, både internt i kommunene og i deres møte med naboer, høringsparter, sektorinteresser og utbyggere.*

Ikke minst håper vi samlingen klarer å formidle et av de mest sentrale funnene vi har gjort i arbeidet, nemlig at kommunene har et handlingsrom for å påvirke kvaliteten i det bygde resultatet, primært gjennom å ta en offensiv rolle i fortettingsprosessene.

## Endringer i kommunenes handlingsrom

Det har skjedd store endringer i rammebetingelsene rundt by- og boligutviklingen de siste tiårene, noe som også påvirker kommunenes rolle. Fremveksten av en nyliberal ideologi innebærer at det offentlige først og fremst forventes å tilrettelegge for et antatt velfungerende marked, der enkeltprosjekter som oftest realiseres av private investorer, og etter profittstyrte mekanismer.

I dette bildet er kommunenes viktigste påvirkningskraft knyttet til rollen som planmyndighet, til

arealbruksavklaringen som skjer gjennom kommuneplanleggingen og gjennom tilrettelegging av offentlig infrastruktur. Dette er en kraftig endring fra etterkrigstidens helhetlige, offensive, offentlige utbyggingspolitikk, der både stat og kommunene hadde en hel rekke kraftfulle virkemidler for å styre utviklingen og veksten.

Byveksten realiseres i dag i et komplekst og dynamisk samspill mellom mange parter, og i nye typer nettverk. Private og offentlige aktører, sektorinteresser og ulike myndighetsnivåer må samarbeide i ulike konstellasjoner og prosesser, og derfor er også *forhandlingen* blitt et sentralt element.

I arbeidet med eksempelsamlingen har vi intervjuet planleggere i kommunene som ofte fremhever at de savner et større handlingsrom for å styre prosess og kvalitet. Vi ser samtidig at mange kommuner finner, og prøver ut, ulike typer virkemidler for å påvirke resultatet.

Flere bruker kommunalt eierskap til å stille kvalitetskrav. Mange nedfeller normative krav i kommuneplanen eller andre plandokumenter. Det brukes også kvalitetsprogram som ikke er forankret i lovverket, slik som veiledende planer og håndbøker. Størst effekt har det tilsynelatende, når kommunen formulerer tydelige visjoner for den helhetlige utvikling en, i kommunen eller for spesifikke områder, som vedtas politisk. Slike felles ambisjonsplattformer som alle aktører i byutviklingen må forholde seg til, er ofte positivt for resultatet.

### Gjennomføring av kvalitet

Fortetting er i dag i ferd med å bli den rådende strategien for vekst. Det er bred enighet om at en blanding

av intensivering og transformasjon av eksisterende, bebygd struktur, er nødvendig og effektivt for å redusere transportutslipp, skåne jord- og naturressurser og gi god bruk av offentlige midler. Samtidig pågår det diskusjon omkring hvorvidt kvaliteten det som bygges i de tette byene holder mål med tanke på menneskelig helse og trivsel, og da står bomiljøkvalitet sentralt.

Man kan hevde at vi i Norge i dag har både god kompetanse og veletablerte tradisjoner knyttet til å bygge godt bomiljø. Funksjonskrav som skal sørge for kvalitet er for en stor del nedfelt i lovverk og forskrifter. Det foreligger også en god del litteratur om hva som *er* og *skaper* god kvalitet og hvordan en måler dette. (Guttu, 2008, Guttu og Schmidt 2008).

Det vi imidlertid mangler kunnskap om, er hvordan vi sørger for bedre *gjennomføring* av kvalitetsambisjonene, innenfor rammene av vår tids byproduksjon. Hvilke type spenninger oppstår i fortettingen, hvilke verdier vinner frem, og hvordan påvirker prosessuelle forhold det endelige resultatet positivt eller negativt?

Sammenhengen mellom årsak og virkning er hovedfokus for denne eksempelsamlingen, og har vært bestemmende for valg av metodisk tilnærming, valg av eksempler og selve beskrivelsen og vurderingen av prosjektene. I tillegg til å presentere gode eksempler på kvalitet som er målbare etter kjent kunnskap, har vi hatt en målsetning om å skape mer kunnskap om prosessene knyttet til gjennomføringen. Arbeidet er vinklet mot kommunens rolle, og deres handlingsrom i møtet med fortettingsstrategi og markedsstyrte utbyggingsmekanismer. Eksemplene

1) Egenes park og barnehage





skal motivere politikere og planleggere til å prøve ulike redskaper og metoder for å få gode resultat.

### Mennesket skal stå i fokus

Eksisterende krav til bomiljø i lov og retningslinjer, er i hovedsak funksjonskrav knyttet til fysiske og kvantitative forhold. Eksempler på dette er krav til sol og lys, volummessige forhold og utnyttelse. I denne samlingen skal mennesket som *bruker* stå i fokus. Vi ønsker en bredere tilnærming til tematikken bomiljø, som blant annet også fokuserer på *bruken* av bomiljøet.

2) Berg studentby



3) Berg studentby



Det fysiske miljøet påvirker sosiale strukturer og praksis. Et positivt samspill mellom omgivelser, handlinger og menneskelig interaksjon, kan for eksempel fremmes gjennom attraktive møteplasser. Da får brukerne av et område større mulighet til å bli kjent. Tilrettelegging for dugnadsarbeid og andre felles aktiviteter i et boligområde, kan også påvirke sosiale forhold som trivsel og trygghet positivt. De offentlige og/eller felles utomhusområdene har en sentral rolle for miljøet slik brukerne opplever det, og har derfor stått i fokus i arbeidet med samlingen.

I tråd med dette har vi søkt etter prosjekter som på ulikt vis legger godt til rette for kontakt mellom beboere og andre aktører i bomiljøet. Det kan være prosjekter som tilrettelegger for kolonihagedrift i felles uterom slik som Måken i Bergen, prosjekter som er planlagt som arena for frivillighet og omsorgstjenester, slik som Skoggata bo- og servicesenter i Moss, eller prosjekter som tilfører nabolaget nye typer sosiale aktivitetsrom i området, slik som Berg studentby i Trondheim. Det har også vært en målsetning at prosjektene skal være aktuelle og

nyskapende i forhold til fremtidens brukergrupper og livsstiler. Noen viktige fremtidige, urbane brukergrupper er eldre, barnefamilier, mennesker som bor alene og personer som bor for seg selv men som mottar ulike grader av omsorgstjenester. En del av de demografiske endringene vi kan forutse, utfordrer eksisterende kunnskap om bokvalitet og skaper behov for innovasjon. Vi ser fremveksten av et marked for alternative boformer og livsstiler, og det foregår forskning på nye, teknologiske smartløsninger. Vi har tatt med eksempler som dekker noen av disse aspektene, slik som Skoggata bo- og servicesenter på Moss og Svartlamoen i Trondheim.

Fortetningsideologien har også en politisk side. Intensivering av arealbruk i kombinasjon med en høy andel boliger i tette strøk, fører til at kampen om byens rom og ressurser kommer tydeligere til uttrykk. Dette skjer for eksempel gjennom økende privatisering og utestenging av andre brukergrupper. Bevissthet om hvilke grep som må til for at alle skal ha lik rett til byens fellesskap og tjenester bør stå sentralt i fortetningsprosesser. I motsatt fall risikerer vi i lengden å legge til rette for systematisk urettferdighet. Profitt-drevne utviklingskrefter favoriserer i liten grad denne type forhold. Det offentlige har derfor en viktig rolle i å sette slike hensyn på agendaen, og korrigerer markedet kontinuerlig.

Til slutt betyr det å sette mennesket i sentrum også å sette brukeren av selve eksempelsamlingen i fokus. Vi har hatt en målsetning om å gjøre samlingen lettlest, attraktiv og anvendelig. Det skal være mulig å lese gjennom den på et par timer, og den skal egne seg til bruk i mange ulike sammenhenger. Vi har lagt mest

vekt på å presentere prosessen bak prosjektet, siden denne kunnskapen er vanskelig tilgjengelig.

### **Hva er et livskraftig urbant bomiljø?**

**Livskraftig** betyr i denne sammenheng både bærekraftig og robust. Bærekraft handler om å balansere økologiske, sosiale og økonomiske hensyn til gode for rettferdig fordeling av ressurser for nåtidens og fremtidens generasjoner.

Med begrepet robust mener vi det man på engelsk kaller *resilient*, dvs. evne til å kunne håndtere raske endringer og plutselige utfordringer, slik vår tids urbane miljøer ofte er utsatt for. Ekstremvær og flom er typiske eksempler men det kan også være store flyktningstrømmer som følge av global uro og økonomiske kriser. Dette er det grunnleggende fundamentet for arbeidet med eksempelutvalget. Vi har likevel fokusert aller mest på forholdet mellom fysiske rom, bruken og sosiale forhold, jamfør målsetningen om å sette mennesket i fokus.

**Urbanitet** forstås som strukturer med en viss tetthet både i befolkning og bebyggelse, med en avgrensning mot et mindre tett omland og med en offentlig infrastruktur. Andre urbane kvaliteter som vi betoner her er flerfunksjonalitet og byliv, som ofte fremholdes som viktige kvaliteter ved en fortettet by.

Det å definere hva urbanitet er for mindre tettsteder og småbyer som Vestby, Ås og Jessheim vil være en sentral utfordring. Vi har prøvd å finne eksempler som er særlig relevante for skalaen fra *prioriterte tettsteder* til *regionale byer* i regional plan for areal- og

transport for Oslo og Akershus, fordi det er i denne størrelsesorden de fleste småsteder som skal fortettes i regionen ligger. Det er også her omstillingen fra distriktskultur med spredte bebyggelse til bymessighet, blir mest dramatisk. Den moderate villahagefortetting i Røa have, Oslo, kvartalsstruktur med rekkehus i randsonen mot LNF i Jåtten øst, Stavanger og infill i en trehusgate som Borkeplassen, Trondheim, representerer alle småskalafortetting.

**Bomiljø** defineres her som den nærmeste fysiske, funksjonelle og sosiale rammen om dagliglivet, sentrert rundt den urbane boligen. Samlingen tar ikke for seg boligens indre kvaliteter slik som planløsning, lys og areal, og heller ikke områdenivået, med overordnede strukturer og sammenhenger. Den har fokus på nivået mellom, og ser primært på arenaen for hverdagslivets gjøremål. Vi ser på de ofte glidende overgangene mellom privat og felles uteareal, og samspillet mellom boligområder og omliggende offentlige strukturer i form av plasser, gater, gang- og sykkelnett, grønnstruktur og leke- og idrettsanlegg. Også forholdet til service- og omsorgstjenester samt daglighandel er en del av dette bildet.

### **En bred tilnærming til diskusjonen om bomiljøkvalitet**

Vi har ønsket å etablere et bredt og nyansert blikk på hva som er kvalitet. Dette har vi gjort ved å etablere tre ulike betraktningsmåter for å diskutere urbant bomiljø med fokus på brukeren og bruken av områdene. Disse tre blickene er lagt til grunn for valg av eksemplene, metodisk tilnærming, intervju med informanter, vurdering av prosjektene og den grafiske formidlingen av stoffet:



Byliv



Byform



Byhjem

**Byliv** beskriver samspillet mellom boligprosjektet og byen rundt. Hvordan bidrar prosjektet til byens strukturer, form og aktiviteter- og motsatt: Hvordan utnytter prosjektet de kvalitetene den urbane konteksten kan gi til opplevelsen av å bo?

**Byform** beskriver samspillet mellom fysisk form og bomiljøkvalitet. Det er snakk om forhold som ofte er forankret i funksjonskrav i lov og retningslinjer, og som representerer en tradisjonell tilnærming basert på arkitektur- og urban designteori.

**Byhjem** setter fokus på bomiljøet som struktur for sosial praksis. Tilrettelegger prosjektet for ulike grupper, samspill mellom brukerne gjennom møteplasser og felles aktiviteter, bredde og stabilitet i beboergruppen og tilbud til svaktstilte grupper?

Mens de to første betrakningsmåtene omhandler i hovedsak kvantitative forhold, dreier det tredje seg om kvalitative forhold, der *bruken* av bomiljøet løftes frem som tematikk. Med unntak av ett intervju med saksbehandler i kommunen, er det ikke utført kvalitative analyser av brukerne av eksempelprosjektene i dette arbeidet. Våre vurderinger av disse forholdene baserer seg på eksisterende kunnskap og egne faglige erfaringer.

Eksempelene er valgt ut for å få en noenlunde jevn fordeling av prosjektene på byliv, byform og byhjem, slik at en får en bred diskusjon av urbane bomiljøkvaliteter sett fra flere ulike synsvinkler. For å lette den grafiske oversikten har vi også fremstilt det enkelte prosjektet på et enkelt barometer, som følger samme inndeling. Barometeret er ment som en hjelp til

å få oversikt over nyansesforskjellene mellom prosjektene, og er ikke et uttrykk for en helhetlig, grundig kvalitetsbedømmelse med to streker under. Hovedbudskapet vårt er nettopp, at bomiljøkvalitet ikke lett lar seg måle og tallfeste på en enkel, omforent og statisk måte. Det lar seg best best vurdere ved en krysspeiling mellom ulike betrakningsmåter, i en kontinuerlig faglig debatt knyttet til konkrete prosjekt. Dette betyr at eksempelsamlingens formål ikke er å gi generelle fasitsvar på hva som er godt eller dårlig, men å være en plattform for en diskusjon om kvalitet, og en inspirasjon til hvordan en jobber for å fremme ønsket resultat.

### Valg av eksempler

Det er utfordrende å finne prosjektteksempler som utmerker seg både på byliv, byform og byhjem. Dette kan tyde på at det er vanskelig å realisere gode bomiljøkvaliteter, til tross for kompetansen vi mener finnes i fagmiljøene, de gode bomiljøtradisjonene her i landet og kravene til bokvalitet i lovverket. Dette bildet bekreftes også annen forskning. (Guttu, Schmidt 2000). De eksemplene som er valgt, har hver for seg både styrker og svakheter. Vi har hatt fokus på følgende når vi har gjort utvalget:

- En samling med stor variasjon og bredde i forhold til byliv, byform, byhjem- tilnærmingen
- Nyere prosjekter der prosessen i hovedsak følger dagens lovverk
- Innovative prosjekter som er utprøvende
- Ambisjøse prosjekter som strekker seg lenger på et eller flere områder
- Robuste prosjekter som har latt seg realisere til tross for oddsene

Prosjektgruppen har også spilt inn prinsipper for utvalget underveis:

- Et utvalg som dekker skalaen mellom prioriterte tettsteder og de minste regionale byene
- Eksempler på prosjekter som har utfordrende tomter, for eksempel nær støyende veier, vanskelig terreng, kompliserte eiendomsforhold og lignende.
- Eksempler på 'alminnelige' prosjekter med gjennomsnittlig pris på ordinære tomter ("ikke bare dyre, lekre sjøfrontprosjekter").
- Gode forbildeeksempler på høy utnyttelse for eksempel i form av høyhus og kombinerte kjøpesenter/ boligprosjekter, som krever ekstra god kvalitetsstyring

Til slutt har vi tatt utgangspunkt i hva slags type *tomter* kommunene i Akershus primært skal fortette. Vi har definert noen kategorier sentralt beliggende bebygget areal i forhold til knutepunktstrukturen, og valgt eksempler som synes særlig relevante for denne konteksten:

- Sentrumsareal i 'storgatebyer'/ tettsteder med en enkel struktur
- Eldre villaområder
- Tradisjonelle grender
- Byggefelt
- Spredt bebygde LNF- områder.

### Metode

Det metodiske arbeidet har bestått av dokumentanalyse og kvalitative intervjuer. Etter at prosjektene var valgt ut, samlet vi inn og vurderte relevante dokumenter for hvert eksempel; reguleringsplan, rammesøknad, kvalitetshåndbøker, områdeplaner, kvalitetsnormer, korrespondanse, presentasjoner, privatrettslige avtaler osv.

Deretter gjennomførte vi et kort intervju med relevant kommunal planlegger for hvert eksempel. Intervjuene fulgte en løst strukturert intervjuguide, og hovedfokuset var

å identifisere faktorer som var viktig for realiseringen av prosjektet. For to av eksemplene var det ikke mulig å oppdrive en kommunal planlegger med inngående kjennskap til prosjektet, og vi valgte derfor å intervju arkitekten (Rundeskogen) og basere oss på eksisterende litteratur og egen lokal kunnskap (Måken). I tillegg til intervjuene med kommunal planlegger, har vi i flere av eksemplene hatt uformelle samtaler med utbyggere og arkitekter. Det er ikke gjennomført befarings-

I arbeidet med å identifisere faktorer som bidro til realisering av kvalitetene i prosjektet, identifiserte vi fire kategorier, som vi også la til grunn for dokumentstudiene i forkant av intervjuet:

- Plankonseptet: Overordnet konsept og visjon for utviklingen
- Arealnormer/ normkrav: Eksempelvis krav til bebyggelsesstruktur og tetthet, utearealer og terrengtilpasning, trafikk og parkering, estetisk utforming, bevaring, miljøkvalitet.
- Prosedyrekrav (normer for fremgangsmåte og prosess): Eksempelvis krav om utomhusplan, bebyggelsesplan, utbyggingsavtale.
- Prosessuelle forhold: Forhold knyttet til planprosessen, herunder samarbeidet mellom involverte aktører.

*Spørsmålet vi ønsket å få svar på var; Hvilke juridiske, økonomiske og prosessuelle verktøy benyttet kommunen seg av?*

Helt til sist i samlingen oppsummerer vi noen gode grep, interessante erfaringer og mulige lærdommer som har framkommet.



4) Tangen

5) Rundeskogen



### Bruken av samlingen

Intensjonen har vært å gjøre samlingen tilgjengelig og anvendelig slik at terskelen for å bruke den i det daglige er lav. Heftet kan brukes som hjelpemiddel til saksbehandling, planlegging, prosjektering, kursing og veiledning. Det fungerer både som trykksak og digitalt. Hver prosjektbeskrivelse består av et dobbelttoppslag som kan brukes for seg selv. Oppslaget inneholder basisinformasjon om prosjektet, barometeroversikt, ortofoto, kart, prosjektfoto og en beskrivelse strukturert etter **byliv**, **byform** og **byhjem** kategoriene.

Fordi vi har et årsak – virkning fokus har vi gitt prosessbeskrivelsen av prosjektet mest plass, dette er stoff det er vanskelig å skaffe til veie for den enkelte. I tillegg oppfordrer vi til bruk av kommunenes kartsider og arkiv samt andre digitale oppslagsverk, for å supplere prosjektarkene. Ikke minst vil det være nyttig for kommunene å danne nettverk og lære av hverandre i denne prosessen, samt ta kontakt med kommuner som har prøvd ulike typer virkemiddel med godt resultat.

### Temaliste

Bakerst i samlingen ligger det ved en temaliste, med oversikt over noen sentrale spørsmål til hjelp i en diskusjon om kvalitet, basert på den tredelte tilnærmingen som er anvendt her. Temalisten har vært brukt som et interaktivt redskap som har vært under stadig utvikling gjennom arbeidet med stoffet. Den er lagt til grunn for valg av metode og utvelgelse av eksempelprosjektene, grafisk fremstilling i barometeret og beskrivelse av prosjektene. Vi overlater den nå til brukeren av eksempelsamlingen som et prosessverktøy som kan utvikles videre.

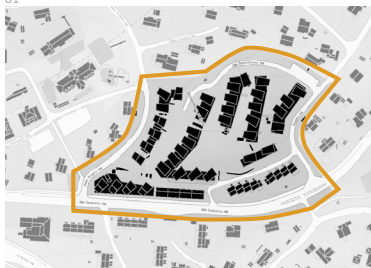
# Berg studentby



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Fasade mot boligområdet rundt
- (02) Attraktive uterom med møteplasser
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Ny studentby på Berg hadde en engasjert utbygger med høye ambisjoner, som brukte arkitektkonkurranse og eksterne kompetansemiljø for å realisere høye kvaliteter i samspill med kommunen.

**Byliv** Den nye studentbyen på Berg har dobbelt så mange boliger som den gamle, og bidrar til fortetting av et spredt villaområde med sentral beliggenhet både i forhold til NTNU og sentrum. Berg viser fremtidens institusjons-, og hybelbygg, som er integrert i nærmiljøet, og spiller en tydelig rolle i byutviklingen. Anlegget gir nabolaget nye byrom og møteplasser, stikkveier, og flere muligheter for lek og felles aktivitet.

**Byform** En nedgravd sokkel tar opp terrengfallet på tomten, noe som gir god terrengtilpasning på en bratt tomt og tilgang til ulike nivå uten heis. Oppe på sokkelen balanserer lette trekasser som både i skala og uttrykk passer godt inn i småhusstrukturen rundt. Bygningene er brutt opp i mindre volumer og

har et detaljrikt fasadeuttrykk med mye bruk av tre. Det fremstår som et innbydende og vennlig område med gjennomgående høye kvaliteter. Prosjektet scorer høyt på miljø og holder passivhusstandard.

**Byhjem** Anlegget byr på stor variasjon av boligtyper og boformer, som legger til rette for ulike typer beboergrupper og et spekter av livstiler og deleløsninger. Det omfatter både hybler, selvstendige hus, bokollektiv, hybelmotellet og familieleiligheter. Konseptet kan ha overføringsverdi for andre lavterskel boligtilbud der ulik grad av deling og kollektivitet kan være attraktivt både av sosiale og økonomiske grunner, men ikke minst som en måte å få tilgang til en kvalitetsbolig med sentral beliggenhet.



05

## Prosessbeskrivelse

Kommunen opplevde at prosjektet hadde et godt utgangspunkt med Studentsamskipnaden i Trondheim som en engasjert utbygger med høye ambisjoner. Prosessen gikk lett uten stor grad av kommunal involvering: «Noen ganger har du gode prosesser, andre ganger har du ikke så gode. Det kommer an på hvordan aktørene samarbeider og lytter og forstår den andres argumenter».

Det ble etablert noen overordnede kvalitetsrammer for prosjektet gjennom NAL Ecobox og Husbanken, som la positive føringer for arbeidet med miljømål til materialbruk, gjenbruk av rivningsmaterial, passivhusstandard og universell utforming. Prosjektet bød på en rekke tekniske utfordringer, eksempelvis med tanke på grunnforhold, som ble løst profesjonelt, noe som var viktig for fremdriften: «Det at det tekniske ble løst på en så profesjonell måte, gjorde at vi kunne gjennomføre den visjonen prosjektet hadde».

Innledningsvis ble det avholdt en åpen plan- og arkitektkonkurranse. Konkurransjuryen viser selv til at konkurranseprogrammet var svakt på enkelte punkter, men vurderingen fra kommunen er at valg av arkitekter og konkurranseprosjektet ga gode rammer for å sikre kvalitetene kommunen var opptatt av, eksempelvis med tanke på uterom, og grunnlag for god dialog: «En søkte virkelig kvalitet og fant det». Kommunen deltok ikke selv i konkurransearbeidet.

Volum, høyder, omfang og utnyttelsesgrad bidro til stor oppmerksomhet rundt prosjektet blant naboer. Det ble avholdt to annonserte beboermøter, samt andre møter med beboere som ba om dette. Arkitekt og utbygger var i stor grad med på slike møter. Fra kommunens side opplever en først og fremst positive tilbakemeldinger fra naboer i ettertid.

## Prosjektinfo

- Adresse: Odd Brochmannsveg 1-187
- Kommune: Trondheim
- Gnr / Bnr: 59 / 362 m. fl.
- Utbygger: Studentsamskipnaden i Trondheim
- ARK: Skibnes Arkitekter AS
- LARK: Asplan Viak AS
- Ferdigstillelsesdato: 2011
- Prosjekttype: Nybygg / tilbygg
- Areal /utnyttelse i plan: T-BRA: 1865m<sup>2</sup>
- Uteopphold: Privat areal på bakken, offentlig tilgang
- Antall enheter: 644 nye og 24 rehabiliterte studenthybler
- Miljømål: Passivhusstandard og miljøvennlig materialbruk



(05) Rom for sosiale aktiviteter

# Borkeplassen kjøpmannsgård



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Opplevelsesrike fasader på gatenivå
- (02) Tilpasning og kontrast i balanse
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

“Historien er en venn man skal ha samtaler med”. Slik beskrev arkitektene sin holdning til diskusjonen om man skulle kopiere eller bygge noe helt nytt, da en sentrumsgård i trehusbyen Trondheim brant ned og skulle erstattes.

Byliv Borkeplassen tar hensyn til den finmaskete kvartalsstrukturen i det historiske sentrum, og opprettholder bruken av kjøpmannskvartalet med handel på gateplan og bolig på toppen. Det er tilrettelagt for mindre næringslokaler med egne innganger langs hele fasaden, slik at det nye kvartalet opprettholder småskalaen, variasjonen og aktiviteten som preget det historiske gaterommet. Fasadene er for en stor del i glass og beriker gateopplevelsen. Prosjektet har veiter inn til gårdsrommet i bakkant for å gi en mer finmasket struktur.

**Byform** Prosjektet er beskrevet som en nyfortolkning av den gamle sentrumsgården, i moderne drakt. Til tross for sterk offentlig diskusjon rundt den moderne

utformingen i forbindelse med arkitektkonkurransen, fremstår Borkeplassen i dag som et godt eksempel på tilpasning gjennom kontrast i et historisk strøk. Bygget underordner seg områdets eksisterende struktur, skala, volumer, utnyttelsesgrad, høyder og materialbruk, men tilfører nye, tidsmessige boligtypologier og mer hensiktsmessige forretningslokaler. Gården er et tidlig eksempel på helhetlig tresatsing, og trebruk gir de rike, egenartete fasadene sitt uttrykk.

**Byhjem** Prosjektet bidrar til å modernisere boligtilbudet i et historisk strøk. Dersom prosjektet hadde vært realisert i dag ville man kanskje utviklet takhager for å gi et bedre utomhusstilbud. Arkitektoniske kvaliteter og klar identitet er et pluss.





05

## Prosessbeskrivelse

Allerede i dagene etter brannen utarbeidet fagetaten faglige prinsipper for gjenoppbygging av kvartalet, som deretter ble sendt til politisk behandling. Det ble tatt et tydelig faglig standpunkt, som skulle bli en rettesnor gjennom hele den offentlige debatten om rekonstruksjon vs. moderne bygg. Prinsippene etablerte at en ønsket å bygge på en tidsmessig måte, som ga noe tilbake til byen, men som samtidig var sensitiv til den historiske konteksten. Det at en så tidlig tok et faglig grep og også vektla åpenhet mot offentligheten gjennom hele prosessen var særlig viktig i kontekst av den store offentlig interessen for prosjektet: «Det var mye følelser så vi måtte ha veldig høye ambisjoner om kvalitet».

For å få samlet alle de private eierinteressene som var knyttet til Borkeplassen rundt et felles prosjekt, utnevnte kommunen en kommunal prosjektkoordinator. Utbyggerne

utpekte også sin egen prosjektleder, noe som «sørget for å holde eierne samlet rundt ambisjonene».

Utbyggergruppen utlyste deretter en arkitektkonkurranse, der også en kommunal aktør var med som jury medlem. Konkurransen bidro til å synliggjøre ulike løsninger og valgmuligheter, og la grunnlag for en god dialog mellom kommune og utbyggere rundt det som av flere aktører ble oppfattet som et kontroversielt plangrep.

På grunn av tidspresset ble regulerings- og byggesaken kjørt parallelt. For å sikre at kvalitetene fra konkurransegrunnlaget ble ført videre, gikk man «mye lenger i avklaringene av prosjektet enn man normalt gjør i en reguleringssak».

En viktig erfaring er, at driftsmessige utfordringer knyttet til samlokalisering av nattklubb og boliger, ikke var forutsett i bestemmelsene.

## Prosjektinfo

- Adresse: Nordre gate 11
- Kommune: Trondheim
- Gnr / Bnr: 401 / 279 m. fl.
- Utbygger: Sameiet Dronningens gate 14 / Nordre gate 11 AS
- ARK: Team 3 AS - Arne Henriksen, Jensen & Skodvin og Carl Viggo Hølmebakk
- Ferdigstillingsdato: 2006
- Prosjekttype: Nybygg på brantomt
- Areal/utnyttelse i plan: T-BRA: 6.700 m<sup>2</sup>
- Utopphold: På takterrasse og i offentlig bakgård / gate
- Antall enheter: 18 boligenheter og næringsareal
- Kompetanseprogram: Heltresatsing



(05) Transparens og småskala

# Bratsberg brygge



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Felles uterom med sjøutsikt  
(02) Prosjektet gir variert byliv i vannkanten  
(03) Kart  
(04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Kommune og utbygger var forente i visjonen om at prosjektet skulle gi noe tilbake til byen, integrere historisk bebyggelse og utvikle kanten til et attraktivt og inviterende offentlig rom.

**Byliv** "Prosjektet har snudd opp ned på Porsgrunn og oppfattelsen av byen...og det blir virkelig brukt". Oppussing av Gamle Bratsberg bruk i et nytt vannfrontprosjekt har bidratt til å styrke sentrumsområdet med et mangfold av tjenester og aktiviteter. Nye boliger, handel, servering, småbåthavn og varierte, offentlige byrom med beplantning, vann, kunst og møblering inviterer til mangfoldig byliv helt ned til vannkanten, og har styrket Porsgrunns identitet og attraktivitet som elveby.

**Byform** Prosjektet utnytter det viktigste landskapstrekket og ligger vinkelrett på elvebredden. Lamellbebyggelsen gir visuell forbindelse til sentrumsområdene bak, selv om plasseringen av felles uteareal på ett nivå opp ikke gir

kontinuitet i byrom på bakkeplan. Prosjektet gir allikevel god offentlig tilgang til herlighetsgodene ved elven, gir balanse mellom kommersielle interesser og andre typer opplevelser og rom, viser måtehold i utnyttelse og høyder og har høy kvalitet i fasadene. Dette gjør prosjektet til et godt fortettingseksempel. Integreringen av historiske bygg og ferjekai gir tidsdybde og karakter.

**Byhjem** Prosjektet innfører nye, urbane boformer ved elven i Porsgrunn, som et supplement til eksisterende typologier. Boligene har god tilgang til lys, sol og utsikt. Private og felles uteareal har ulike brukssoner og muligheter for en viss variasjon i bruken, selv om barnefamiliene kanskje vil savne tilrettelegging for de yngste.



05

## Prosessbeskrivelse

Bratsberg brygge er bygd på kommunalt eid grunn. Kommunen hadde en klar visjon om å realisere et prosjekt som forholdt seg til eksisterende bebyggelse og historiske grep, og som ga ny verdi til omgivelsene og til Porsgrunn by. Dette var førende premisser for planarbeidet. Ved prosjektstart inngikk kommunen et samarbeid med en utvikler, og det ble laget en reguleringsplan.

Da det skulle lages bebyggelsesplan, ble det imidlertid tydelig at visjonen og de førende prinsippene ikke var godt nok ivare tatt i reguleringsplanen. Det var i mellomtiden inngått avtale med en ny utbygger, og sammen med sistnevnte utlyste kommunen en arkitektkonkurranse. Vinnerforslaget brøt med reguleringsplanen på enkelte punkter, men ivare tok de overordnede premissene for planen.

Det at planleggere og utbyggere var tro til det overordnede plankonseptet

blir sett på som avgjørende for at prosjektet har fått den betydningen det har for Porsgrunn by – både som et godt og attraktivt boligområde, og som et sted porsgrunnsfolk og besøkende oppsøker på fritiden.

Kommunen understreker betydningen av tett dialog med Fylkeskommune, Fylkesmann og Vegvesenet gjennom hele prosessen, med tanke på å sikre kompetanseoverføring og forankring av plangrep. Også tett samarbeid og dialog med utbygger understrekes som avgjørende:

«Vi har vært med hele tiden når det gjelder detaljer som trær, planter, materialbruk og hatt et tett samarbeid med konsulentene som utbygger har brukt. Vi har ikke bare fått servert noe, men vært med underveis». Samtidig understreker kommunen betydningen av at utbygger i utgangspunktet delte, og fulgte opp, kommunens visjon for området og prosjektet.

## Prosjektinfo

- Adresse: Ferjegata 5 m.fl.
- Kommune: Porsgrunn
- Gnr / Bnr: 200 / 1001 m. fl.
- Utbygger: Bratsberg Gruppen AS
- ARK: Børve og Borchsenius AS
- LARK: Feste Grenland AS
- Ferdigstillelsesdato: 2011
- Prosjekttype: Nybygg / Rehabilitering
- Areal / utnyttelse i plan: Maxhøyder er angitt
- Uteopphold: Privat balkong / takterrasse, fellesareal på bakken og offentlige friområder og gatetun
- Antall enheter: 103 leiligheter og næringsareal
- Kompetanseprogram: Porsgrund: Fremtidens byer og pilot for universell utforming



(05) Opplevelsesrike byrom

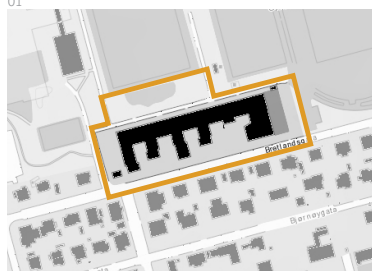
# Egenes park og barnehage



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Gjennomgang til idrettspark
- (02) Rekkehus med private uteareal
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Høye og tydelige kvalitetsambisjoner og sømløs saksbehandling fra Stavanger kommune bidro til å realisere et pilotprosjekt for universell utforming og tresatsing, som er blitt et arkitektonisk landemerke.

Byliv Egenes park bidrar til fortetting i randsonene til Stavanger Stadion. Prosjektet supplerer et spredt bebygd villaområde med rekkehus og leiligheter samt en idrettsbarnehage med tilhørende lekeområde. Det er lagt vekt på at den nye bebyggelsen skal fungere som en portal til idrettsparken og det er derfor anlagt en gangveiforbindelse fra boligområdet og gjennom prosjektet. Både idrettspark og utomhusområder er foregangsprosjekter for integrert universell utforming.

Byform Tomten ligger midt i mellom en småskala boligstruktur og de store flatene på stadion. Prosjektet tilpasser seg dette med et langt, høyt leilighetsbygg langs idrettsparken og en åpen struktur med lave rekkehus på tvers mot villaområdet. Anlegget

er en del av et kvalitetsprogram for treteknologi gjennom Norwegian Wood. Hensyn knyttet til energi, miljø, universell utforming og trebruk er lagt til grunn for den kompakte hovedformen, planløsningene og det ekspressive uttrykket, der taket ligger som en omsluttende kappe som skjærer trebygget mot vær og vind. Det har resultert i et innovativt, arkitektonisk foregangsprosjekt.

Byhjem Samlokalisering av bolig, barnehage og idrettspark er en heldig kombinasjon, som alle parter kan ha nytte av. Landskapskitektene har gjort mye ut av en liten tomt med høy utnyttelse og med utfordrende tette brukergrensesnitt på bakkeplan. Universell utforming, høy arkitektonisk kvalitet og en tydelig identitet gjør boligene attraktive.



05

## Prosessbeskrivelse

Planarbeidet innebar en omregulering av området fra idrettsformål til boligformål. Omreguleringen bød på noen utfordringer, og innsigelser fra Fylkesmannen bidro til at reguleringsplanarbeidet ble utsatt et år. Kommunen utnyttet denne forsinkelsen til å fremskaffe nye midler til prosjektet, og til å sikre utarbeidelse av et kvalitetsprogram for utbyggingen. Ved salg av tomter til utbygger fulgte kvalitetsprogrammet med som et privatrettslig dokument, og la føringer for prosessen videre.

Det ble lagt vekt på å forankre intensjoner og prosjekt i ulike kommunale etater «fra byplanavdeling til byggekontroll», og på en «sømløs kjede av kommunal håndtering og saksbehandling». Dette blir vurdert som avgjørende for realiseringen av prosjektet, særlig fordi prosjektet bar preg av teknisk nyskaping og samtidig var preget av korte tidsfrister.

Prosjektet bærer preg av noen prosessuelle utfordringer, nettopp dette, og til at en i større grad kunne trukket inn helsefaglig kompetanse i forhold til at prosjektet var en pilot for universell utforming. Prosjektet skulle realiseres innenfor rammene av Kulturbyåret 2008, noe som bidro til at «en ikke knadde prosjektet godt nok, både med hensyn til utforming og detaljer i planløsning».

Prosjektet har ikke fått den funksjonen som boligområde for folk med nedsatt funksjonsevne som kommunen ønsket, fordi boligene er blitt relativt dyre: «Det vi manglet var en prosjektgruppe med innslag av folk som jobbet innenfor helse- og omsorgsdelen av kommunen. De kunne fortalt oss ganske tidlig at her må kommunen reservere et visst antall leiligheter til beboere med nedsatt funksjonsevne». Kommunen fremhever dette som en viktig læringsverdi.

## Prosjektinfo

- Adresse: Bretlandsgate 31 – 73
- Kommune: Stavanger
- Gnr / Bnr: 58 / 2219 m. fl.
- Utbygger: Svein Aase
- ARK: HLM arkitektur AS
- LARK: Riss Landskap AS
- Ferdigstillingsdato: 2009
- Prosjekttype: Nybygg på idrettsanleggstomt
- Areal /utnyttelse i plan: TU = 100%
- Uteopphold: Privat balkong og felles på bakken
- Antall enheter: 55 leiligheter og 4 avd. barnehage
- Miljømål: Energimerke A
- Komtepanseprogram: Norwegian Wood og Husbanken støtte til kvalitetsprogram



(05) Fasade mot boligområdet

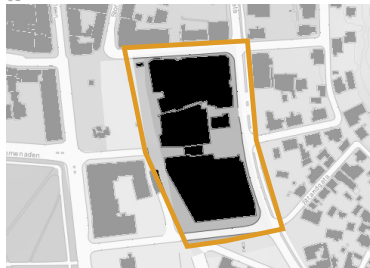
# Hvaltorvet kjøpesenter



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Bakside mot småhusbebyggelse
- (02) Private uteplasser i byen
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

*Kommunalt deleierskap og politisk vedtatte mål om utmerket arkitektur ble brukt som grunnlag for å fremme krav til kvalitet i forbindelse med utvidelsen av et kjøpesenter i Sandefjord sentrum.*

**Byliv** Hvaltorget ligger på torget i Sandefjord og tilpasser seg eksisterende områdestruktur og -skala, selv om prosjektet bygger over ett historisk gateløp med en glassgård. Et eldre bolighus ble bevart og gitt publikumsfunksjoner som en del av planprosessen. Senteret har småskala butikk- og serveringslokaler med individuelle innganger, og 65 boliger. Prosjektet bidrar med dette til byliv og handel i sentrum slik intensjonen var.

**Byform** Bygget har et moderne og urbant uttrykk, og er brutt opp i mindre volum og holdt i lyse farger for å tilpasse seg den historiske, trebykarakteren. Organiseringen av bygget, med handel på hele bakkeplanet og bolig med felles uteområde på taket, gir høy utnyttelse

og tydelige grenseopp ganger mellom privat og offentlig, men medfører at utearealet ikke blir en del av byens offentlige rom. Funksjonsdelingen er uttrykt i fasadene, slik at bygget har både bolig- og bypreg samtidig.

**Byhjem** Boligprosjektet tilbyr ulike leilighetsstørrelser og god tilgang til service og tjenester, noe som kan bidra til å tiltrekke seg en variert beboergruppe og gi et stabilt bomiljø. Gode kvaliteter og en tydelig identitet er også positive bomiljøkvaliteter. En utfordring ved takhager er utomhusanlegg som byr på veksling mellom intimitet og åpne rom, dypt nok jordsmonn til beplantning og reelle muligheter for variert bruk. Særlig barn trenger mer tumleplass og en røffhet som tillater aktiv lek.



05

## Prosessbeskrivelse

Det var stor politisk vilje for en utvidelse av eksisterende handelstilbud på Torget i Sandefjord. Samtidig hadde kommunale planleggere fra starten et tydelig plankonsept, som ble førende for hele planprosessen: «Her skal man lage et kjøpesenter, men man skal gjøre noe mer», «boligene skal være bygginger».

Deler av Hvaltorvet ble bygget på kommunalt eid historisk grunn, og kommunen utnyttet handlingsrommet dette ga godt. Det ble inngått en utbyggingsavtale der det både lå føringer for kvalitet, og for utbyggers bidrag til oppgradering av tilliggende offentlige rom. Blant annet lå det som et premiss i avtalen at kommunen, som grunneier, skulle ha mulighet til å stoppe prosjektet politisk «hvis vi ikke var fornøyd med det estetiske»: «Vi ville ikke strande ved å bare bruke PLBs estetikkparagraf».

Bestemmelsene i planen ble brukt

aktivt gjennom hele prosessen og også i etterkant av realisering. Planen har blant annet en bestemmelse om «helhetlig utbygging», som ble viktig i diskusjoner og avgjørelser om rekkefølge på utbyggingen. Blant annet fikk man slik sikret at det ble bygget parkeringskjeller.

Bestemmelsene omfatter også driftsmessige forhold, og har vært viktige i driftsfasen. Dette har i ettertid vært nødvendige redskaper blant annet for å løse brukskonflikter mellom uteservering (støy) og beboere.

Hvaltorvet viser betydningen av å ta høyde for driftsutfordringer som f.eks. støy, snømåking fra balkong, eller innglassing av denne, slik beboerne her nå ønsker. Videre er det en læringsverdi at tilstrekkelig størrelse og jorddybde på takhage og minimumskarv til lekeareal bør innarbeides i planbestemmelsene for å sikre reell funksjonalitet.

## Prosjektinfo

- Adresse: Torget / Skippergata
- Kommune: Sandefjord
- Gnr / Bnr: 173 / 92 m. fl.
- Utbygger: Nordea Liv AS
- ARK: LPO Arkitekter
- LARK: Gullik Gulliksen  
Landskapsarkitekter AS
- Ferdigstillelsesdato: 2009
- Prosjekttype: Nybygg / tilbygg
- Uteopphold: Privat balkong, felles takhage og offentlig torg
- Antall enheter: 65 boliger samt 6000 m<sup>2</sup> kjøpesenter



(05) Hvaltorvet mot torget

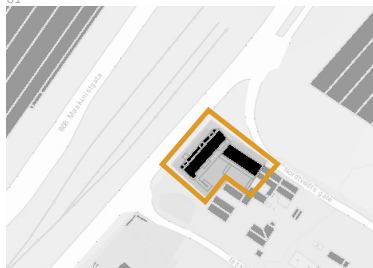
# Høyhuset på Svartlamoen



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Høyhuset kombinerer stor og liten skala
- (02) 'Murgård i tre'
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

*Innbyggers engasjement gjennom flere tiår beredte grunnen for Svartlamoen som et økologisk forsøksområde. Høyhuset er realisert som et nyskapende bygg med rimelige, sentrumsnære utleieboliger.*

**Byliv** Svartlamoen bydel har i en årrekke vært preget av industriformål i kombinasjon med billige, sentrumsnære boliger. Området har til dels har gitt rom for et lavterskel, alternativt by- og kulturliv. Beboerforening og kulturkrefter kjempet i årevis mot riving og ødeleggelse av bydelens karakter. Nå utvikles området som et byøkologisk forsøksprosjekt, flere bygg rehabiliteres og høyhuset er realisert som et nyskapende prosjekt.

**Byform** Høyhuset ligger mellom ulike bystrukturer og tilpasser seg denne konteksten med et hybrid uttrykk som har elementer av både urban murgård, små trehus og storskala industribygg. Den tilfører Svartlamoen fortetting i form av en kompakt, miljøvennlig typologi, som

er nytenkende i form, materialvalg, konstruksjon og planløsninger. Prosjektet er en tidlig pilot for massiv trebygging, noe som også er brukt for å gi den sitt unike uttrykk, som har satt bydelen på kartet.

**Byhjem** Det at den lokale boligstiftelsen deltok aktivt i utviklingen av nærområdet og prosjektet, gjør at høyhuset fører videre området sine tradisjoner. Prosjektet tilbyr rimelige utleieboliger gjennom selvbygging. De har lavere standard på innvendige kvaliteter og materialbruk, og baserer seg på ulike grader av deling og kollektivløsninger. I sokkeletasjen ligger rimelige næringsareal til utleie, som i dag benyttes av boligstiftelsen. Prosjektet etablerer en frodig, grønn hage i et område som er preget av industri.





05

## Prosessbeskrivelse

Etter ti år med kamp ble Svartlamoen i 2006 regulert til byøkologisk forsøksområde. Reguleringen «indikerer at man er åpen for alternative løsninger og er innstilt på å eksperimentere», som en kommunal aktør uttaler. Åpenheten for nye løsninger gjør seg gjeldende i visjonene for området og er forankret i bestemmelsene til reguleringsplanen. Eksempelvis åpner reguleringsbestemmelsene for dispensasjoner fra teknisk forskrift. Arbeidet med høyhuset må forstås innenfor denne konteksten.

Når det gjelder det overordnede plankonseptet for planleggingen og utbyggingen av høyhuset, er dette tydelig tilstede og forankret i reguleringsplanen og konkurranseprogrammet for prosjektet. Kommunen vektlegger betydningen av tverretattlig samarbeid mellom alle relevante kommunale enheter, for å realisere et prosjekt som var nyskapende både med tanke

på koblingen rimelig/miljøvennlig boligbyggeri og i sine tekniske løsninger: «Det var en forutsetning at vi jobbet bredt i kommunen». Ulike kompetansemiljøer, som Husbanken, NTNU og konsulenter med spesifikk fagkompetanse, var tungt inne i hele prosessen, fra arbeidet med konkurransegrunnlag og til prosjekteringsfasen.

Også betydningen av arkitektene og deres forståelse for konteksten vektlegges: «De fanget sjelen i bydelen og i området». Dette beredte grunnen for en god dialog mellom arkitekter og aktørene på Svartlamoen.

Svartlamon boligstiftelse var drivkraften bak reguleringen av området, eier Høyhuset, og er ansvarlige for driften. Boligstiftelses styre består av to representanter valgt av beboerne og tre personer valgt av Trondheim kommune.

## Prosjektinfo

- Adresse: Strandveien 37
- Kommune: Trondheim
- Gnr / Bnr: 415 / 199
- Utbygger: Svartlamoen boligstiftelse
- ARK: Brendeland & Kristoffersen arkitekter AS
- Ferdigstillelsesdato: 2005
- Prosjekttype: Nybygg
- Areal / utnyttelse i plan: T%- BYA: 60 -80%
- Uteopphold: Fellesareal på bakken
- Antall enheter: 22 kollektivhybler, 6 studioleiligheter og næringslokaler
- Miljømål: Byøkologisk forsøksområde, tresatsing og fokus på lavt energibruk
- Kompetanseprosjekt: LA-21 prinsipp, Treprogram/ Innovasjon Norge, Tre i BY/ Sintef, Byutvikling med ny trearkitektur/ Nordisk industrifond, flere NOU, Husbanken



(05) *Frodig bakgårdsliv*

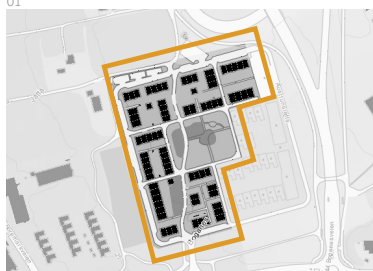
# Jåtten øst B7



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Felles drivhus i tunet
- (02) Finmasket kvartalsvev
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Selvbyggerboligene på Jåtten kombinerer småhusdrømmen med urbane kvartalskvaliteter med et boligområde med mange arenaer for felles aktiviteter til under markedspris.

**Byliv** Jåtten vant førstepris i EUROPAN 7 med temaet "Hvordan skape urbane kvaliteter i suburbia", og prosjektet kombinerer romlige modeller fra by og land. Et offentlig regulert friområde ligger i midten, omgitt av mindre boligtau. Hele kvartalet er avgrenset av en stram boliggate. Løsningen gir en finmasket vev som gir mange kontaktflater og møteplasser av ulik karakter mellom boligområdet og nærområdene rundt. Prosjektet kombinerer byens finmaskete, kollektive vev med utkantens åpenhet og romslighet, og er relevant for randsoner mellom åpen og tett struktur eller som alternativ til eneboligfelt i utkantområder.

**Byform** Strukturen gir området høy utnyttelse og en tydelig identitet. Boligene er avtrappet og speilvendt

etter lokalisering og terreng, noe som i kombinasjon med vekslingen mellom små og store passasjer og uterom, gir rikdom og variasjon inne i kvartalet. Prosjektet er en tresatsingsprosjekt.

**Byhjem** Jåtten er realisert som et selvbyggerprosjekt for førstegangsetablerere, som gjennom 500 timer felles dugnadsinnsats i tillegg til egne innvendige arbeider får tilgang til en rimeligere bolig. Selve formingsgrepet baserer seg også på fellesskapstenking med tilrettelegging for samlende aktiviteter i driften av anlegget for eksempel i form av tilgang til felles drivhus. Området er bilfritt, solfylt og skjermet, og henter det beste ut av samlende urbane boformer og drømmen om eget småhus.



05

## Prosessbeskrivelse

Det forelå en eldre reguleringsplan for tomten, som kommunen ikke var fornøyd med, fordi den manglet et overordnet konseptuelt grep for området. Tomten ble derfor valgt ut til å inngå i Europan 7, noe som ga et grep for hele området, hvorav deler er fullført. Arkitektene viser til at de overordnede kvalitetsrammene gjennom Europan 7 og Norwegian Wood, var viktige hele veien frem mot realiseringen av det ferdige prosjektet: «Vi støttet oss til kvalitetsmanual i alle bytter mellom faser og mot oppdragsgiver». Kommunen på sin side fremhever betydningen av at arkitektene var «kompromissløse» når det gjaldt å ivareta prosjektkvalitetene. Visjonene for prosjektet synes å ha vært godt forankret hos alle aktørene.

Det nyskapende grepet med en hybrid struktur, skapte noe friksjon internt i kommunen. Forankringen av de overordnede grepene på ledernivå på byplan- og utbyggingskontoret

fremheves i denne sammenhengen som viktig for realisering av prosjektet, fordi det ga en «backing» for de som jobbet med det.

I etterkant av ferdigstillelse har det vært utfordringer knyttet til tekniske løsninger i leilighetene. Dette har blant annet sammenheng med at prosjektet ble tilknyttet Norwegian Wood relativt sent i prosjekteringsfasen, noe som medførte en rekke omprosjekteringer.

Arkitektene hadde i utgangspunktet en ambisjon om stor grad av medvirkning fra beboerne i prosjekteringsfasen. Dette var vanskelig å få til, da en på prosjekteringsstidspunkt ikke visste hvem selvbyggerne ville bli. Som en del av prinsippet om selvbyggeri som er realisert i flere prosjekter i Stavanger, ligger det imidlertid at beboerne skal være med både å bygge rent fysisk, og i valg knyttet til funksjoner i uteområdene som for eksempel fargepalett for området.

## Prosjektinfo

- Adresse: Austtunsletta 10
- Kommune: Stavanger
- Gnr / Bnr: 16 / 1408 m. fl.
- Utbygger: Stavanger kommune v/ Stavanger Eiendom
- ARK: April Arkitekter
- LARK: Origo AS
- Ferdigstillelsesdato: 2008
- Prosjekttype: Nybygg
- Areal /utnyttelse i plan: T%- BYA: ca. 40-60 %
- Antall enheter: 73 boenheter
- Miljømål: Energimerke B, Lavenergihus klasse 2 (NS3700)
- Kompetanseprosjekt: EUROPLAN7, Norwegian Wood, selvbygging



(05) Variasjon i uterom

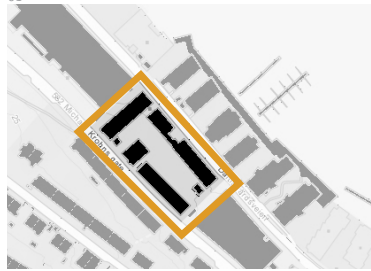
# Måken, Damsgård



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Gatefasade med næring
- (02) Urbant jordbruk
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Samarbeid mellom foreldre, kommune og boligbyggelag bidro til å realisere selveiende leiligheter for funksjonshemmede i et sentrumsnært og frodig boligprosjekt.

Byliv Måken inngår i et helhetlig områdeløst og byfornyelsesprosjekt i bydelen, som i tillegg til en stor satsing på den lokale skolen og en serie nye bolig- og næringsprosjekter også realiserer en gjennomgående kaipromenade, gangbro over byfjorden til sentrum og flere offentlige byrom. Måken har en høy sokkeletasje for næring som gir aktivitet i den nye boligkvarteret. Et frodig felles gårdsrom har offentlig tilgang direkte fra en ny stikkvei, selv om adgangen ikke er sikret i plan.

Byform Prosjektet løser utfordringene med en sidebratt tomt ved å etablere en stram gatefasade nederst, parkeringskjeller inne i bakken og en halvåpen kvartalsstruktur som bakvegg mot den trafikkerte Michael Krohngate øverst. Arkitekten

oppgir etterkrigstidens upretensiøse bebyggelse i området som inspirasjon. Kvartalet har et tosidig uttrykk med urbane gatefasader og en mykere, småskala boligkarakter mot gården.

Byhjem Prosjektet er innovativt fordi det i tillegg til et borettslag integrerer landets første selveiende boligprosjekt for utviklingshemmede. De 7 leilighetene betjenes av en kommunal døgnbemannet fellesleilighet. Den andre interessante siden ved prosjektet er tilretteleggingen for urbant jordbruk i gårdsrommet, som er overbevisende gjennomført. Anlegget gir boligmiljøet både opplevelserikdom og gode muligheter for å dyrke naboskap gjennom felles aktiviteter knyttet til driften.



05

## Prosessbeskrivelse

Bakgrunnen for integreringen av de selveiende boligene for utviklingshemmede, var et initiativ fra syv familier i Bergensområdet. I en situasjon med lange boligkøer for unge, og begrensede muligheter til å velge bosted og samboere i det kommunale boligtilbudet, ønsket foreldrene en annen bomulighet for barna sine. Familiene jobbet bevisst gjennom ulike faser fra 2006, fram mot realisering av prosjektet. Valget av Måken som ønsket lokalisering av prosjektet skjedde først i 2010.

Første fase i planleggingen handlet om å skaffe seg kunnskap om muligheter, begrensninger og rammebetingelser. Deretter ble ideen og prosjektet presentert for Husbanken og kommunen, og dette ga ny kunnskap til den videre planleggingen. Familiene jobbet systematisk med de ulike aspektene av prosjektet, og også momenter knyttet til bruk og drift, herunder eierform ble drøftet. Videre ble

det utarbeidet en intensjonsavtale, som omhandlet forhold som verdigrunnlag, planløsning, organisering og beboeravtale. Ungdommene selv ble sterkere involvert i prosjektet fra 2007, og det ble blant annet startet en klubb for å skape en arena for de fremtidige beboerne.

Måken sin lokalisering nær byen, nærhet til kollektivtrafikk, butikker og servicefunksjoner, var viktig for at akkurat dette prosjektet ble valgt. Akseptabel pris på boligene og godt samarbeid med BOB fremheves.

Foreldrene var pådrivere for at kommunen skulle kjøpe en leilighet til kommunalt personal/ kontor i Måken. Etter flere runder med forhandlinger og dialog, kom dette på plass. Halvparten av denne boligen leies av beboerne, og fungerer som fellesrom. Vaktmestertjenester knyttet til boligene bidrar også til driften av parsellhageanlegget.

## Prosjektinfo

- Adresse: Damsgårdsveien 52, 54, 56 og 58
- Kommune: Bergen
- Gnr / Bnr: 158 / 845 m. fl.
- Utbygger: Bergen og Omegn Boligbyggelag Eiendomsutvikling AS
- ARK: White Arkitekter AS
- LARK: Smedsvig landskapsarkitekter AS
- Ferdigstillesdato: 2013
- Prosjekttype: Transformasjon av industriområde
- Areal /utnyttelse i plan: T%- BYA: 335%
- Uteopphold: Privat balkong og felles areal på bakken
- Antall enheter: 71 leiligheter
- Energi og miljømål: Miljøprogram med tekniske og sosialpolitiske mål
- Kompetanseprosjekt / satsingsprogram: Pilot i MD Byomformingsprogram, kommunalt områdeløft for Puddefjorden, Damsgårdsundet og pilotprosjekt Ny energi rundt Damsgårdssundet, Husbanken støtte



(05) Frødig gårdsrom

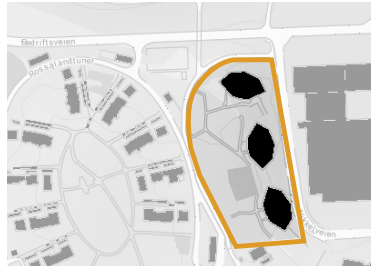
# Rundeskokogen



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Intime overdekkede uterom
- (02) Tårnene markerer bydelen i landskapet
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

“Vi skulle satt oss ned sammen med det offentlige i et felles møte og uttrykt hva en felles målsetting kan være. Hva betyr kvalitet i dette området her.” sier arkitektene om prosjektet Tre tårn.

Byliv Tre tårn prosjektet bidrar først og fremst til byliv gjennom realiseringen av en gangbro til Rundeskogen friluftsområde. En gjennomtenkt plassering av byggevolum på tomten og avgrensede fotavtrykk gir i tillegg et romslig og solrikt uteområde med stort potensial, som oppleves som offentlig tilgjengelig, men det er regulert til fellesareal. Slike store, grønne “løkker” for ballspill, aking, frilek og annen arealkrevende aktivitet, bør også være en del av de offentlige rommene i den tette byen.

**Byform** Organiseringen av bygningsvolumet i tre “trær” med en stamme og en krone griper fatt i både den store byskalaen samt industriområdet i øst, og den lokale små boligskalaen i vest. Strukturen gir luftighet og siktlinjer til fjord og

fjell for nabolaget til tross for høy utnyttelse av tomten. Rundeskogen representerer en nytolkning av boligblokken. Prosjektet setter bydelen på kartet med et sterkt og unikt uttrykk, som skifter med døgnet og årstidene som et resultat av den bearbejdede fasadeløsningen.

**Byhjem** Prosjektet bygger videre på modernismens viktigste arv i form av demokratisk fordelt boligkvaliteter inne og ute. Til forskjell fra forbildene ligger boligblokken her godt integrert i en stadig tettere by, og beboerne får tilgang til bylivets gode infrastruktur, handel og tjenester. I tråd med den urbane beliggenheten nær hovedkollektivakse kunne utearealet løsrevet seg fra suburbane forbilder, og i større grad vært sikret og utviklet som et offentlig rom.



05

## Prosessbeskrivelse

Utgangspunktet for planarbeidet var utfordrende: Det forelå en eldre reguleringsplan med høy utnyttelse på et lite restareal, som formmessig ville gitt bebyggelsen karakter av «en sammenhengende høy vegg». Arkitektenes utfordring ble dermed å bearbeide planen og finne ut hvordan «høy utnyttelse kunne realiseres på en annen måte». Svaret ble å gå opp i høyden og lage mellomrom mellom bygningene, for å sikre siktlinjer i landskapet og romslige uteareal.

«Vi kunne fått til enda mer». Arkitektene viser til at det i liten grad ble drøftet og definert et helhetlig miljøkonsept for området, både med hensyn til ressursbruk og utomhuskvaliteter. De viser til at uten styrende kvalitetsrammer blir ofte denne type kvaliteter salderingsposter. Byggene her ble eksempelvis utredet som trekonstruksjoner, men siden dette ble sett på som en ekstra utgiftspost, ble det ikke gjennomført. «Når jeg

tenker på det i ettertid, synes jeg vi skulle satt oss ned sammen med det offentlige i et felles møte og uttrykt hva en felles målsetting kan være. For eksempel at vi skal ha høy tetthet, men da må prosjektet gi noe tilbake til nabolaget og til kommunen. Det burde vært en generell rettesnor, og så måtte det blitt begreps- og tallfestet: Hva legger vi i det? Hva betyr kvalitet i dette området her?».

Arkitektene mener generelt at det tidlig må diskuteres om det skal sikres blandede funksjoner i slike suburbane boligområder. Aktørene må innledningsvis i tilstrekkelig grad spørre seg hva slags by og hva slags omland en vil bygge, hvordan man unngår privatisering av områder, og hvilke kvaliteter og variasjon man ønsker i ulike uteområder. I dag henger det et skilt med «uvedkommende ingen adgang» på i Rundeskogen. Muligheten for denne typen privatisering av området ble ikke forutsett i bestemmelsene.

## Prosjektinfo

- Adresse: Nikkelveien 18, 20 og 22
- Kommune: Sandnes
- Gnr / Bnr: 69 / 2913
- Utbygger: Rundeskogen AS (Kruse Smith AS og Otium AS)
- ARK: Helen & Hard ( i samarbeid med dRMM)
- LARK: Helen & Hard AS i samarbeid med Schönher Landskab og RUM AS
- Ferdigstillelsesdato: 2013
- Prosjekttype: Nybygg
- Areal /utnyttelse i plan: MaxTU=225%
- Uteopphold: Privat balkong og felles areal på bakken
- Antall enheter: 114 leiligheter



(05) God nok plass til aking

# Røa have



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Rom i rommet
- (02) Frodig uteområde
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Flere tomter ble slått sammen for å realisere et luftig helhetsgrep, som omdanner småhusområdet nær Røa T-banestasjon til et handle- og leilighetskvarter.

**Byliv** En helhetlig transformasjon av flere mindre villaeiendommer har gitt bedre kvaliteter, enn om flere mindre eiendommer hadde blitt fortettet enkeltvis. Det er tatt et helhetsgrep som forlenger gatelivsaktivitetene i knutepunktet ved Røa Torg videre sørover. Den åpne strukturen kunne vært utnyttet enda bedre til å utvikle en tydelig finmasket gangstruktur med stikkveier på tvers. Grensesnittet mot Vækerøveien med butikkfronter, bredt fortau, sykkelvei, en trekke og kantparkering bidrar til en omforming av Vækerøveien fra en transportåre til en handlegate. Alt er gjennomført med god bymessig kvalitet som gjør det brukervennlig og attraktivt.

**Byform** Prosjektet viser en skånsom og moderat fortetting i et eksisterende eneboligområde,

som kan være særlig aktuell for små steder og randsoner rundt knutepunkt. Bebyggelsen er delt opp i mindre volum, som er tilpasset til tomtens terreng og karakter, med en gatemessig forside og en mer villamessig bakside. Et småskala, men likevel bymessige uttrykk, bidrar til å 'modne' villaområdet i retning av en mer urban identitet, utnyttelse og funksjonalitet på en skånsom måte.

**Byhjem** Anlegget har en frodig og grønn karakter som innbyr til opphold. På en liten tomt er det skapt variasjon mellom felles tun med flere rom i rommet, grønne flater med ulik karakter og private forhager med tydelige overganger til felles og offentlig areal. Sol, lys og utsyn er demokratisk fordelt mellom alle leiligheter.





05

## Prosessbeskrivelse

Prosjektet var en del av en større omregulering og bymessig fortetting av Røa sentrum, der hovedgrepet var å styrke Vækerøveien som miljø- og handlegate og T-baneområdet som et sentralt punkt. Fortetningsområdet bestod i utgangspunktet av fire villatomter, og det ble deretter kjøpt opp en femte tomt.

Størrelsen på planområdet ga handlingsrom og mulighet til å skape gode uteareal, noe det erfaringsmessig kan være vanskelig å oppnå i fortetningsprosjekt: «Jeg tror det er størrelsen på tomten som har gjort at du har fått til disse gode kvalitetene». Spesifikt blir det vist til at størrelsen la til rette for en god struktur og plassering av byggene, slik at uterommene kunne utnyttes maksimalt: «Det er egentlig ikke så stort fellesarealet her, men det at du har klart å samle alt restarealet i fellestun har gitt det en stor verdi».

Plandokumentene tyder ikke på at

det har vært særlig diskusjon rundt grepet, og intensjonene i planen er godt fulgt opp. Reguleringsplanen er relativt detaljert blant annet med tanke på høyder og tilbaketrekking av bygninger mot det offentlige rom.

Det foreligger også en detaljplan for opparbeiding av vei, der overgangen mellom det offentlige og det private er innregulert. Området inngår i Oslo kommunes overordnede strategi for bymessig fortetting, som vektlegger strukturell orden med gode offentlige rom, funksjonsmangfold og høy utnyttelse. Disse premisene lå til grunn for omreguleringen og planarbeidet.

Prosjektet førte til en rekke protester fra naboer, slik det erfaringsmessig ofte vil bli i denne typen fortetningsprosjekt. Gitt at dette var en ønsket utvikling av området, fremheves den politiske forankringen av prosjektet som viktig for at politikerne klarte «å stå i det».

## Prosjektinfo

- Adresse: Vækerøveien 191 – 193
- Kommune: Oslo
- Gnr / Bnr: 11 / 613
- Utbygger: Røa Centrum AS
- ARK: LPO Arkitekter
- LARK: Gullik Gulliksen AS
- Ferdigstillelsesdato: 2008
- Prosjekttipe: Transformasjon av villastrøk
- Areal /utnyttelse i plan: T%- BYA: 45%
- Uteopphold: Privat balkongog felles areal på bakkeplan
- Antall enheter: 64 leiligheter og næringsareal



(05) Vækerøveien handlegate

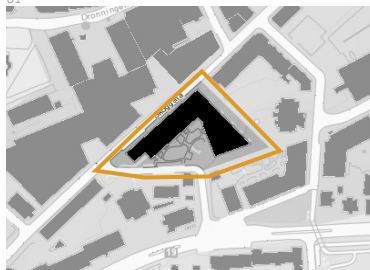
# Skoggata bo- og servicesenter



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Felles hage i bakkant
- (02) Direkte utgang til uteareal
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Politisk forankring og et tydelig plankonsept var utgangspunktet for en samspillsprosess med ulike typer kompetanse, for å realisere visjonen om fremtidens omsorgstjenester.

**Byliv** Skoggata bo og -servicesenter ligger i en bygata i Moss, og er tett integrert i byen. Arkitekten beskriver senteret som et "åpent rom for omsorg", der beboere i huset, andre brukere, frivillige og offentlige aktører har fått en felles arena. I førsteetasje ligger et servicesenter, med kafé, fotpleie og treningsrom. I 2 etasje finnes kontorer for frivillighet og omsorgstjenester. Prosjektet bidrar til større mangfold, publikumsaktivitet og funksjonsblanding i sentrum.

**Byform** Tomten ligger mellom en urban struktur med videregående skole og næringsbygg og en småhusstruktur med boliger. Den tosidige konteksten håndteres med en stram, bymessig bygningskropp mot Skoggata, og et frittliggende boliganneks i en frodig hage bak.

Disponeringen av tomten etablerer et nytt byrom for uteservering og kunst, en ny gangforbindelse på tvers av terrenget og tilfører området flotte grøntkvaliteter. Sammen med de høye kvalitetene i fasader og uterom gir prosjektet hele strøket et løft.

**Byhjem** Skoggata nyfortolker institusjonsbygget på en måte som setter brukerens livskvalitet fremst. Konseptet gjør det enklere å opprettholde en uavhengig, aktiv livsstil for den nye eldregenerasjonen, med lett tilgang for besøkende og tjenesteleverandører, og steder å treffe både andre beboere og hjemmeboende eldre. Prosjektet er et forbilledlig eksempel på hvordan offentlige tjenester til sårbare grupper, kan preges av verdighet og kvalitet.



05

## Prosessbeskrivelse

Det var byens politikere som lanserte visjonen om et sentralt beliggende omsorgstilbud, for slik å kunne møte den nye eldregenerasjonens forventninger og behov. Visjonen innebar et tydelig plankonsept både for tomt og innhold, i form av et botilbud som var tett integrert i den omliggende byen: «Mange ønsker å bruke byen, og for de pårørende er det veldig enkelt». Bo- og servicesenteret skulle tilby fleksible byboliger, som enkelt kunne tilpasses beboernes behov, og som ga tilgang til attraktive uteareal på bakke og tak. Videre var det et ønske at senteret skulle tilby en åpen og inviterende samhandlingsplass for alle byens eldre, frivilligheten og aktuelle tjenesteleverandører. Prosjektet hentet inspirasjon fra lignende prosjekter i Danmark, som er et foregangsland innen eldreboliger.

I ettertid har det vist seg å være utfordrende å få til det aktivitetsnivået en så for seg i kaféen. Dette

handler blant annet om manglende markedsføring av tilbudet og et tydeligere konsept for driften.

Prosjektet ble gjennomført av Moss kommunale Eiendomsselskap på grunnlag av en arkitektkonkurranse. Det parallelle plan- og byggeprosjektet baserte seg på todelt prosjektlederskap på tvers av kommunale etater med henholdsvis teknisk ansvar og helse- og sosialfaglig ansvar. For å forankre det faglige arbeidet, ble det i tillegg nedsatt et brukertvalg bestående av brukere, fagpersoner, tillitsvalgte og Husbanken.

Den todelte lederstrukturen og medvirkningen av fagpersoner og brukere vektlegges som avgjørende for at man klarte å realisere kvalitetene i prosjektet: «Vi ser det som en helt klart forutsetning at når vi får et byggeprosjekt må vi ha med en ansvarlig for den sektoren som skal bruke bygget etterpå».

## Prosjektinfo

- Adresse: Skoggata 24
- Kommune: Moss
- Gnr / Bnr: 2 / 970 m. fl.
- Utbygger: Moss Kommune v/ MK Eiendom
- ARK: Dyrvik Arkitekter / Arken AS Rambøll Norge AS
- LARK: PA Hansen AS Rambøll Norge AS
- Ferdigstillelsesdato: 2013
- Prosjekttype: Nybygg
- Areal /utnyttelse i plan: T%- BYA:75%
- Uteopphold: Privat takhage og offentlig areal på bakkeplan
- Antall enheter: 52 leiligheter pluss servicearealer



(05) Fasade mot Skoggata

# Tangen bydel



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



(01) Havnepromenade

(02) Gjennomgående gang- og sykkelvei

(03) Kart

(04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

Kristiansand styrker sin identitet som sjøfrontby i form av et gjennomarbeidet plankonsept for gamle havneområder som utmerker seg med sin generøsitet og kvalitet.

**Byliv** Transformasjonen av gamle havneareal har gitt Kristiansand en tettere kobling til sjøen, i form av en ny bydel med boliger, videregående skole og næring. Plangrepet introduserer en finmasket struktur med et repertoar av offentlige, halvoffentlige og halvprivate rom, preget av blågrønne kvaliteter og integrert universell utforming. Planen er kanskje et av de mest demokratiske og tilgjengelige sjøfrontprosjektene her til lands i nyere tid, og bidrar til et variert, ikke-kommersielt byliv som styrker Kristiansand som sjøfrontby.

**Byform** Planområdet kjennetegnes av et helhetlig konsept, stor variasjon og god design. Rommene veksler mellom røffe bruksflater, intime gatetun, formelle promenader og skjermede hager, og knyttes

sammen av et gjennomgående grøntdrag med gang-, og sykkelvei som ender i en generøs bypark på den mest attraktive tomten ytterst. Plangrepet utmerker seg i funksjonalitet og rikdom, og man har lyktes med gjennomføringen, slik at kvalitetene er jevnt høye. Man er nå i gang med å realisere bygningene, som vil ha ulike arkitekter.

**Byhjem** Det som først og fremst utmerker Tangen som byhjem, er utvalget på kvalitetsutørom i kombinasjon med nærhet til sjø og by. Dette gir et mangfold av bruks-, og møtemuligheter og et bredt spekter av opplevelser i bomiljøet for alle brukere. Området byr også på et bredt utvalg av leiligheter, inkludert et borettslag. Dette er positivt for beboervariasjon og stabilitet.



05

## Prosessbeskrivelse

Utbyggings-selskapet og kommunen gikk tungt inn i prosjektet ved å forskuttere de store offentlige utearealene og infrastrukturen, som ble bygd før boligområdene. Dette fremheves som et viktig suksesskriterium for å sikre en offentlig struktur med høy kvalitet. Det bidro også til å gi området «kvaliteter fra dag en». Videre var kommunens risikovillighet og investeringer i prosjektet en viktig faktor når det gjaldt å få med de andre eierinteressene i området.

Kommunen og private eiere gikk sammen i Tangen Utviklings-selskap. Prosjektet hadde en god timing: Det hadde versert ideer for området i noen tiår, og da festekontraktene i området gikk ut, var det enighet om en større transformasjon. Gjennom å ta i bruk elementer av urbant jordskifte ble alle eierinteressene samlet og sterkt forpliktet til prosjektet: «Ingen kunne gjøre det alene. Planen gikk på kryss og tvers

av eiendomsgrensene».

Sammen med utomhusplan ble det laget et overordnet designprogram for området, som ble politisk vedtatt. Dette lå til grunn som en «bærende tanke for hele området». Arbeidet hadde også sterk støtte i overordnede kommunale vei- og utomhusnormer, samt i at prinsippet om universell utforming er godt forankret i kommuneplanen.

Gode rekkefølgebestemmelser og en omfattende utbyggingsavtale fremheves som avgjørende for realiseringen av kvalitetene her. Rekkefølgebestemmelsene ble «laget veldig robuste for å ivareta en uforutsigbar fremtid». Utbyggingsavtalen fastsetter blant annet at all infrastruktur skal overdras vederlagsfritt til kommunen, og som kommunen selv fremhever: «Kommunen sitter nå på alt det offentlige og det er et suksesskriteriene, for da kan det ikke bli «gated communities».

## Prosjektinfo

- Adresse: Tangen- området
- Kommune: Krstiansand
- Gnr / Bnr: 150 / 1128 m. fl.
- Utbygger: Tangen Utviklings-selskap AS
- ARK: Flere
- LARK: Rambøll / Grønn Strek
- Ferdigstillelsesdato: Plan 2004 under gjennomføring
- Prosjekttype: Ny og tilbygg / Transformasjon av industriområde
- Areal / utnyttelse i plan: T%- BYA: 60-65%
- Uteopphold: Privat takterrasse / balkong, felles og offentlig areal på bakken
- Antall enheter: 43.000 m<sup>2</sup> og 33.000m<sup>2</sup>
- Kompetanseprosjekt: Pilot for universell utforming



(05) Generøse bruksflater

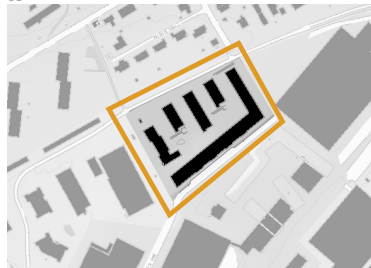
# Tidemannsbyen hagekvartal



02



01



03



04

## Barometer



byliv



byform



byhjem



- (01) Lekeareal i kvartalet
- (02) Gjennomgående parkdrag
- (03) Kart
- (04) Ortofoto

## Prosjektbeskrivelse

*Et bredt utvalg av styringsredskaper samt god koordineringskompetanse og -kapasitet fra kommunens side, sikrer at enkeltprosjektene på Ensjø bidrar til den offentlige verdiskapningen.*

**Byliv** Ensjøatsingen transformerer tidligere industriareal til en boligbydel med både urbane og rurale kvaliteter. Enkeltprosjekter som Tidemansbyen hagekvartal bidrar til helhetlig kvalitetsoppustning av infrastruktur, offentlige rom, grøntdrag og bekkeåpning, gjennom ulike virkemidler. Hagekvartalet har en halvåpen struktur som gir god integrasjon mellom egne uterom og lekeareal i kvartalet og det gjennomgående parkdraget utenfor. Dette bidrar til et finmasket transportnett for myke trafikanter, som kobler seg direkte på overordnet gang og sykkelnett. Bygaten kunne vært utviklet med næringsareal på bakkeplan for å skape mer aktivitet også her.

**Byform** Den hybride kombinasjonen

av kvartal og rekkehus gir variasjon i volumer, boligtypologi og uteoppholdsrom, og er overførbart til mindre skala. Prosjektet har en tosidighet som er tilpasset ulike kontekster, med en stram gateside mot et storskala næringsområde og en nedskalert frittliggende struktur mot et spredt småhusområde og parkdrag. Delvis oppbrutte volumer og fasadegrafikk bidrar noe til å bryte ned massiviteten og tettheten.

**Byhjem** Det halvåpne rommet kombinerer kvartalets trygghet og intimitet med lamellenes åpenhet, og etablerer en balanse mellom offentlig og privat tilgang som er etterspurt, men sjelden realisert i fortetting. Blandingen av ulike boligtyper legger grunnlag for større mangfold og varierte uterom inviterer til aktivitet.



05

## Prosessbeskrivelse

Kommunen etablerte noen overordnede kvalitetsrammer for utviklingen av Ensjøbyen, blant annet gjennom et ikke-juridisk bindende planleggingsprogram, et felles kvalitetsprogram for private aktører, veiledende prinsipplan for offentlige rom og utbyggingsavtaler. Planleggingsprogrammet beskriver faktorer som sentrumslokalisering, struktur, høyder og utnyttelse på et overordnet nivå. Prinsipplanen for offentlige rom sier noe om den offentlige romstrukturen. De overordnede rammene var viktige for å sikre bylivskvalitetene på reguleringsplannivå: «Vi hadde noe vi kunne bruke, samtidig som dette lå der som en ramme før prosjektene ble utarbeidet».

Kommunen hadde ikke i tilsvarende grad etablerte normer for private utearealer. «Utbygger var ok å ha med å gjøre, vi fikk endret og vridt noe av bebyggelsen for å få differensiert uterommene, men

det hadde vært bedre å ha hatt noe å vise til». Kvalitetsrammene fremheves også som viktige for å unngå en «frimerke-utvikling»: «Det å se helheten, før man går ned på enkeltprosjektene, tror jeg er helt sentralt uansett».

Prosjektet var preget av en god dialog mellom utbygger, kommune og arkitekt. Forhandlinger om kvaliteter dreide seg først og fremst om utnyttelsesgrad. To momenter som fremheves som viktige i samarbeidet er uformell dialog og et helhetsperspektiv på kvalitet og utnyttelsesgrad: «Vi prøver å ikke tenke bare på tallene, men tenke på når man mener det er en god kvalitet på boligområdene».

Til tross for verdiene i prosjektet blir det reist spørsmål ved, om hvorvidt bedre bestemmelser og normer kunne ha styrket arbeidet med å få differensierte og gode utearealer.

## Prosjektinfo

- Adresse: Sigurd Hoelsvei 42-110
- Kommune: Oslo
- Gnr / Bnr: 128 / 131 m. fl.
- Utbygger: Ferd Eiendom / Skanska Bolig
- ARK: TAG arkitekter
- LARK: Bjørbekk og Lindheim
- Ferdigstillelsesdato: 2013
- Prosjekttype: Nybygg på industriområde
- Areal / utnyttelse i plan: max BRA = 19 150 m<sup>2</sup>
- Uteopphold: Privat takhage og fellesareal på bakken
- Antall enheter: 174 leiligheter og 25 rekkehus
- Kompetanseprosjekt: Del av "Ensjøbyen" koordinert av Oslo kommune eiendoms- og byfornyelsesetaten



(05) Rekkehushager

---

## Oppsummering

Dagens kompakte byvekst skjer hovedsaklig gjennom intensivering av arealbruken innenfor eller i tilknytning til allerede bebygde strukturer. Det ligger i sakens natur at en slik vekstform kan medføre spenninger knyttet til disponering av arealene, noe som bekreftes av forskning (Hofstad 2015). Dagens hybride byproduksjon, der en hierarkisk planinstitusjon er avhengig av private, markedsdrevne aktører for gjennomføring, medfører også at det kan oppstå sprik mellom offentlige idealer og bygde resultater.

Statlig politikk legger i hovedsak opp til at markedet skal ivareta boligbehovet på en god måte. Forskning viser imidlertid, at markedet må korrigeres, for eksempel i forhold til bokvalitet. Det er viktig å få frem kunnskap om dynamikken i denne type byutvikling, for å avdekke kommunens handlingsrom. I de fleste av eksempelprosjektene vi presenterer, synes det som om kommunens kunnskap om, og håndtering av, disse mekanismene, har vært av stor betydning for kvalitetene i det ferdige resultatet.

Analysen av eksemplene i samlingen bekrefter den kunnskapen vi har, om hvilke *bruksverdier* som kommer under størst press i et fortettingsscenario (Ibid). Dette er først og fremst tilgangen til romslige, fleksible rekreasjonsareal og blågrønne kvaliteter, samt stillhet, ren luft og trygghet fra trafikk. Dette er kvaliteter som har stor innvirkning på opplevelsen og bruken av bomiljøet. Særlig stor relevans har slike kvaliteter for brukergrupper som har liten geografisk rekkevidde, for eksempel barn og unge, eldre og mennesker med funksjonsnedsettelse. Også grupper med lav kjøpekraft er særlig avhengige

av tilgang til denne type kostnadsfrie, helse- og trivselsfremmende omgivelseskvaliteter nær der de bor.

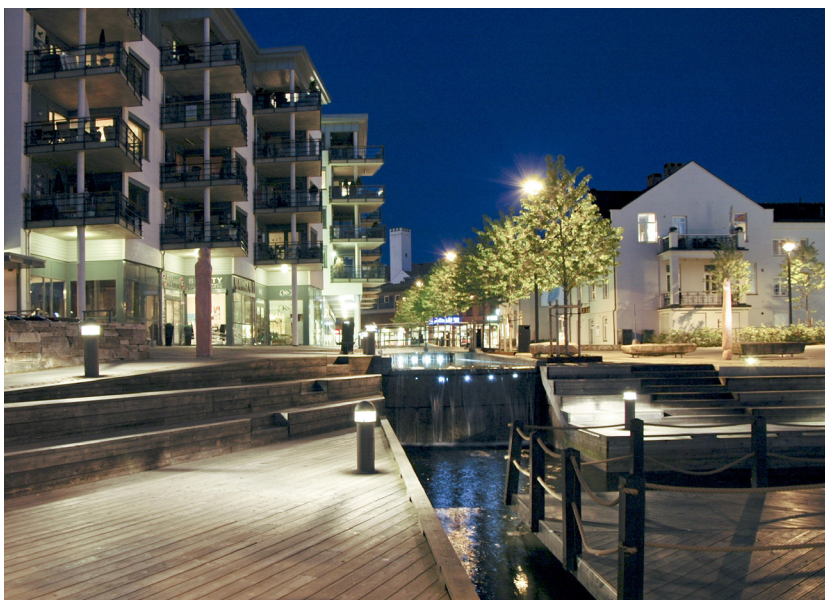
Arbeidet med samlingen bekrefter at uteareal er en presset ressurs i fortettingen. Samtidig er det flere av eksemplene som ivaretar dette. Vi ser da at kommunene synes å ha vært en sentral drivkraft i prosessene.

*“Vi hadde aldri fått til dette uten kommunen”* (Arkitekt)

Kommunenes styring av kvalitet skjer i praksis gjennom etablering av kvalitetskrav, bruk av detaljerte utbyggingsavtaler og bevisstgjøring om verdien av arkitektonisk kvalitet, for eksempel gjennom arkitektkonkurranser. Tydelige og politisk forankrede visjoner er også et av de virkemidlene som går igjen. Kommuner som har en helhetlig satsing på ‘liveability’ gir en bedre ramme for å fremme bomiljøkvalitet. Vi ser videre, at det å eie arealer helt eller delvis, kan være et svært effektivt redskap. Til slutt er tilgang til ekstern kvalitetskompetanse og ulike typer kompetansemidler et gjennomgangstema i våre eksempler.

Utomhuskvaliteter har stått i fokus i dette arbeidet, og flere av prosjektene holder jevnt høye kvaliteter i offentlige og felles rom. På mindre steder kan det være utfordrende å argumentere for investeringer i byrom og landskap, fordi den økonomiske profitten ved investeringer i utomhusanlegg ikke alltid er åpenbar. Markedsinteressene er ofte svakere enn på større steder, eiendomsprisen lavere og de urbane tradisjonene mindre innarbeidet. Det nære bomiljøets betydning, er kanskje heller ikke så åpenbar, i områder der det tidligere har vært rikelig med rekreasjonsareal overallt.





1) Bratsberg brygge

I fortetningsprosessene er det viktig å løfte bevisstheten om utomhuskvaliteter opp på alle aktørers agenda allerede i planfasen. I tillegg handler det om å etablere godt koordinerte prosjekteringsprosesser, der alle aktører samarbeider i alle faser. Tangen integrerer for eksempel universell utforming og overvann i en sømløs helhet.

Kommunene bør tilpasse sin beredskap til markedsinteressen i et aktuelt område og et aktuelt tidspunkt. En aktiv rolle er viktig uansett hvordan situasjonen er: Med stort utbyggingspress må tydelige rammer og kapasitet være på plass når markedet banker på døren. I situasjoner med lite trykk kan uttesting av aktivitet, visjonsbygging og markedsføring, bidra til å modne en ønsket utvikling et sted. Svartlamoen, Borkeplassen og Tidemannsbyen/ Ensjø demonstrerer bruk av ulike virkemidler tilpasset den enkelte situasjonen.

Lind (2000) skisserer en typisk nordisk modell for samspillet mellom offentlige og private aktører i markedsbasert byutvikling. Typisk for denne er at det offentlige tar en sentral rolle i visjonsskaping i tillegg til at de bruker sin juridiske makt som planmyndighet til å stille krav til kvaliteter. En del av våre eksempler tyder på at dette bildet stemmer med praksis i mange eksempler, slik som Egenes park og Jåtten øst B7.

Eksempelene viser også at disse virkemidlene ikke alltid oppleves som tilstrekkelige for å få god styring, og at kommunene supplerer med rollen som eiendomsbesitter i ulike konstellasjoner og faser av prosjektutviklingen. Dette er tilfellet for eksempelvis Hvaltorvet og Tangen, der dette ble oppgitt som svært viktig for resultatet.

Eksempelene viser at kvalitetsverdier må forankres hos alle aktører i byutviklingen og ivaretas gjennom alle faser i prosessen, fra overordnede rammer, via idéfase, planarbeid og helt frem i gjennomføringen.

*Det å fortette godt er ikke noe en enkelt part får til på egen hånd. Det krever en offensiv, kontinuerlig vilje og realiseres gjennom tett samarbeid og tillit mellom alle aktørene.*

Kunnskapen fra arbeidet med dette prosjektet munner ut i et tydelig budskap: Den mest virksomme strategien for kommunen innenfor dagens byproduksjonskontekst, er å ta på seg en ledertrøye med tanke på å fremme kvalitet i fortettingen. Dette håper vi eksempelsamlingen er til hjelp, støtte og inspirasjon for.

## Temaliste



### Byliv

By**liv** beskriver samspillet mellom boligprosjektet og byen rundt. Hvordan bidrar prosjektet til byens strukturer, form og aktiviteter- og motsatt: Hvordan utnytter prosjektet de kvalitetene den urbane konteksten kan gi til opplevelsen av å bo?

- Er det rett prosjekt på rett sted i forhold til de overordnede målsetningene for dette området og senterområdet som helhet?
- Er prosjektet hensiktsmessig lokalisert i forhold til planlagte knutepunkt og senterfunksjoner, tjenester, service og handel?
- Bidrar prosjektet til en finmasket, sammenhengende gang- og sykkelnett?
- Hvordan påvirker prosjektet sammenhengen og lesbarheten i overordnet og lokal bystruktur, byform, landskap og stedsidentitet?
- Bidrar prosjektet til å skape god spredning av, og sammenheng mellom, offentlige byrom og blågrønne rekreasjonsområder?
- Bidrar prosjektet til å skape den mengde byliv en ønsker her med et program som gir den rette mengden publikumsaktivitet? Er det hverdag- helg, dag-natt variasjoner?
- Bidrar prosjektets fasade, planløsning og logistikk til å skape byopplevelser,- og liv? Nøkkelford; Attraktive, gjennomslittige fasader med småskala variasjon, særlig på gatenivå, samt stor tetthet mellom inngangene.
- Etableres det attraktive, trygge byrom tilpasset ulike typer aktivitet og med møtesteder, kunst, beplantning og møblering rundt bygget?
- Er det en ønsket balanse mellom private, felles og offentlige rom og interesser, og er eventuelle utfordringer ved selve driften håndtert i plan?
- Vil prosjektet påvirke handelsstrukturen i området/ den nære region på en ønsket måte?
- Er hensynet til viktige identitetsbærende elementer i området slik som kulturminner, landskap og andre strukturer innarbeidet i prosjektet?
- Bidrar prosjektet til privatisering og utestenging på sentralt og attraktivt areal i sentrumsområdet?



### Byform

By**form** beskriver samspillet mellom fysisk form og bomiljøkvalitet. Det er snakk om forhold som ofte er forankret i funksjonskrav i lov og retningslinjer, og som representerer en tradisjonell tilnærming basert på arkitektur- og urban designteori.

- Ivaretar prosjektet overordnede visjoner og kvalitetskrav til området?
- Ivaretar prosjektet overordnede føringer for utnyttelse, høyder, volumer og eventuelt fasader, materialbruk med mer?
- Er prosjektet godt tilpasset områdekarakteren med hensyn til bystruktur, byform, landskap, terreng og strøkskarakter/ identitet?
- Hvordan griper prosjektet an tomten og terrenget, og hvilke konsekvenser gir det for landskap og byrom, forbindelses,- og siktlinjer?
- Tilbyr prosjektet både privat og felles uteopphold og er det gjort rede for eventuelle utfordringer ved selve driften, som er håndtert i planen?
- Er bygg og utomhusanlegg av en kvalitet og utforming som vi stå godt i mot tidens tann og tåle røff og allsidig bruk?
- Er det godt tilrettelagt for praktisk drift av området?
- Er uteoppholdsarealet trygt, oversiktlig, lett å orientere seg i, universelt utformet, romslig, solrikt, lyst, og skjermet for vind?

- Er det mulig å tilrettelegge for soner og rom i ulike størrelser, skikkelig beplantning, arealer for ulike typer lek og opphold, ulike møtesteder og fysisk, plasskrevende aktivitet?
- Har området noen plussverdier for opplevelse og opphold, slik som utsikt, kunst, kulturminner, natur,- eller kulturlandskapselementer, vann eller lignende?
- Har prosjektet høye ambisjoner med hensyn til god arkitektonisk formgivning og et tydelig uttrykk?
- Er prosjektet innovativt på et eller annet område?
- Er trafikale forhold ivaretatt (herunder tilkomst, parkering (bil, sykkel, gående), sikkerhet)?
- Er hensynet til klima og miljø godt ivaretatt i form av lokalisering, bygningsform, materialbruk, energi- og transportløsninger?
- Er prosjektet godt tilpasset til klima(endringer) og ekstremvær?
- (Krav til selve boligene er ikke fokus for denne samlingen, se annen litteratur)



### Byhjem

**Byhjem** setter fokus på bomiljøet som struktur for sosial praksis. Tilrettelegger prosjektet for ulike grupper, samspill mellom brukerne gjennom møteplasser og felles aktiviteter, bredde og stabilitet i beboergruppen og tilbud til svaktstilte grupper?

- Tilbyr prosjektet boliger i lavere prisklasse enn gjennomsnittet?
- Tilbyr prosjektet leieboliger?
- Tilbyr prosjektet gode løsninger til andre svaktstilte grupper i markedet?
- Inneholder prosjektet innovative, integrerte omsorgsløsninger?
- Tilbyr prosjektet andre typer boformer og livsstiler enn markedet vanligvis gjør i dette området?
- Inneholder prosjektet en blanding av ulike typer boliger slik at bomiljøet kan tenkes å tiltrekke en variert beboergruppe?
- Er fellesareal særlig godt og overbevisende tilrettelagt for ulike brukergrupper og preferanser?
- Har prosjektet en blandet boligtypologi som kan tenkes å tiltrekke en blandet beboergruppe?
- Er prosjektet særlig godt tilrettelagt for funksjoner som inviterer til felles aktiviteter og beboerengasjement?
- Utmerker prosjektets uterom seg med hensyn til blågrønne bruks- og trivselskvaliteter?
- Er prosjektet særlig godt tilrettelagt for fysisk aktivitet?
- Har prosjektet og tilkomsten kvaliteter som gir opplevd trygghet gjennom visuell oversikt og andre menneskers nærvær til ulike tider av døgnet?
- Er det lagt til rette for plasskrevende frilek og røff aktivitet som for eksempel aking og ballspill?
- Hvordan er kvaliteten på brukermedvirkningsprosessen i plan og byggefase (medvirkning, brukertilpasning av boliger og uteområder, involvering av nabolag og interesseforeninger i området)?
- Er det planlagt 'postoccupancy evaluation' / vurdering av prosjekt og anlegg i bruk, der eventuelt brukerne deltar?

*Ikke alle punkt på listen skal eller kan nødvendigvis oppfylles, men alle bør diskuteres på et så tidlig tidspunkt som mulig i en fortettingsprosess.*

---

## Henvisninger og litteratur

- Akershus Fylkeskommune, By og tettstedsprosjektet (Gehl, Jan) (2012): "Byer og tettsteder i Akershus". Oslo: Akershus Fylkeskommune
- Barlindhaug, Rolf, Holm, Arne, Nordahl, Berit og Renå, Helge (2014): "Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom". NIBR-rapport 2014:8
- Faglig råd for bærekraftig byutvikling (2013): Sluttrapport. Oslo: Kommunal- og regionaldepartementet Miljøverndepartementet
- Guttu, Jon og Schmidt, Lene (2008): "Fortett med vett". Eksempler fra norske byer. Miljøverndepartementet, Husbanken, NIBR
- Guttu, Jon (2008): "10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by". NIBR NOTAT 2008:106
- Hofstad, Hege m.fl. (2015): "Kompakt byutvikling. Muligheter og utfordringer". Oslo: Universitetsforlaget
- Isdahl, Bård (2007): "PÅ TAKET I GÅRDEN I PARKEN. Kvalitetskriterier for uterom i tett by". Oslo: Rapport fra Husbanken og Norsk Form
- Lind, Hans (2000): "Market - Oriented Land - Use Planning A Conceptual Note." *Planning and Markets*. Vol. 5, nr. 1
- Martens, Johan- Ditlef (2000): "Gode boligområder". Oslo: Husbanken
- Narvestad, Randi (2008): "Boligkvalitet i et samfunnsperspektiv. En casestudie av 8 nye norske boligprosjekter. Prosjektrapport 12". Oslo: SINTEF Byggforsk
- Nordahl, Berit, Barlindhaug, Rolf og Ruud, Marit Ekne (2007): "Markedsbasert utbyggingspolitikk. Møte mellom kommune og utbygger i pressområder". Oslo: Samarbeidsrapport NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA
- Oslo kommune Plan- og bygningsetaten (2013): "God boligfortetting i Oslo Eksempelsamling". Oslo: Oslo kommune Plan- og bygningsetaten
- Plansamarbeidet (2015): "Høringsforslag til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus."
- Ruud, Marit Ekne (2010): "Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder". Oslo: NIBR NOTAT 2010:110
- Schmidt, Lene (2014): "Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft". Oslo: NIBR -rapport 2014:12
- Schmidt, Lene (2007): "For tett ? Fortetting, planprosess og bokvalitet i nye byboligprosjekter". Oslo: NIBR-rapport 2007:12
- St.meld. Nr 17 (2012- 2013): Byggje – bu – leve. Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjonar. Oslo: Kommunal og regionaldepartementet
- St.meld. Nr 20 (2006- 2007): Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller. Oslo: Helse og omsorgsdepartementet
- St.meld. nr. 23 (2001-2002): "Bedre miljø i byer og tettsteder". Oslo: Regjeringen
- St.meld. Nr 23 (2003- 2004): Om boligpolitikken. Oslo: Kommunal og regionaldepartementet
- Thorén, Anne-Karine Halvosen, Guttu, Jon og Pløger, John (2000): "Arealnormer. Virkemiddel for livskvalitet i fysisk planlegging?". Oslo: NIBR prosjektrapport 2000:3

# Billedrettigheter

Side	Illustrasjon	© Copyright
8	1	Pål Hoff
9	2	Asplan Viak AS
9	3	Asplan Viak AS
12	4	Beer Sten AS
13	5	Sindre Ellingsen
14	1	Skibnes Arkitekter AS
	2	Asplan Viak AS
15	5	Asplan Viak AS
16	1	Tord Bukve
	2	Arne Henriksen Arkitekter AS
17	5	Tord Bukve
18	1	Tom Riis
	2	Tom Riis
19	5	Arkitektkontoret Børve og Borchsenius as
20	1	Pål Hoff
	2	Pål Hoff
21	5	Pål Hoff
22	1	Flemming Hofmann Tveitan
	2	Flemming Hofmann Tveitan
23	5	Flemming Hofmann Tveitan
24	1	David Grandorge
	2	Tord Bukve
25	5	Tord Bukve
26	1	April Arkitekter
	2	April Arkitekter
27	5	April Arkitekter
28	1	White arkitekter
	2	Tina KM Sinclair
29	5	White arkitekter
30	1	Aeroview
	2	Alex DeRijke
31	5	Sindre Ellingsen
32	1	LPO arkitekter
	2	LPO arkitekter
33	5	LPO arkitekter
34	1	Dyrvik Arkitekter AS
	2	Dyrvik Arkitekter AS
35	5	Dyrvik Arkitekter AS
36	1	Nina Brodtkorp Spilling
	2	Nina Brodtkorp Spilling
37	5	Beer Sten AS
38	1	TAG arkitekter
	2	TAG arkitekter
39	5	TAG arkitekter
41	1	Arkitektkontoret Børve og Borchsenius as
		Kart og ortofoto
		Norgeskart.no



**Konsulent**

Arkitektgruppen CUBUS AS  
Senter for byøkologi  
ideas2evidence

**Prosjektleder:**

Tina Kvammen Mjøs Sinclair, arkitekt/ planlegger Arkitektgruppen CUBUS AS  
tina@arkitektgruppen-cubus.no

**Prosjektteam:**

Kari Anne Drangslund, samfunnsgeograf Senter for byøkologi/ ideas2evidence,  
karianne@byokologi.no

Ingvild Næsse, landskapsarkitekt Arkitektgruppen CUBUS AS,  
ingvild@arkitektgruppen-cubus.no

Liz Eva Tøllefsen, arkitekt Arkitektgruppen CUBUS AS,  
lizeva@arkitektgruppen-cubus.no

Julia Zaritskaja, arkitekt Arkitektgruppen CUBUS AS  
julia@arkitektgruppen-cubus.no

Patrick Telzerow, grafiker og arkitektstudent Arkitektgruppen CUBUS AS

Tord Bukve, arkitektstudent Arkitektgruppen CUBUS AS



UTGITT AV:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
og  
Akershus fylkeskommune

Les rapporten elektronisk på:  
[www.fylkesmannen.no/Oslo-og-Akershus/](http://www.fylkesmannen.no/Oslo-og-Akershus/)