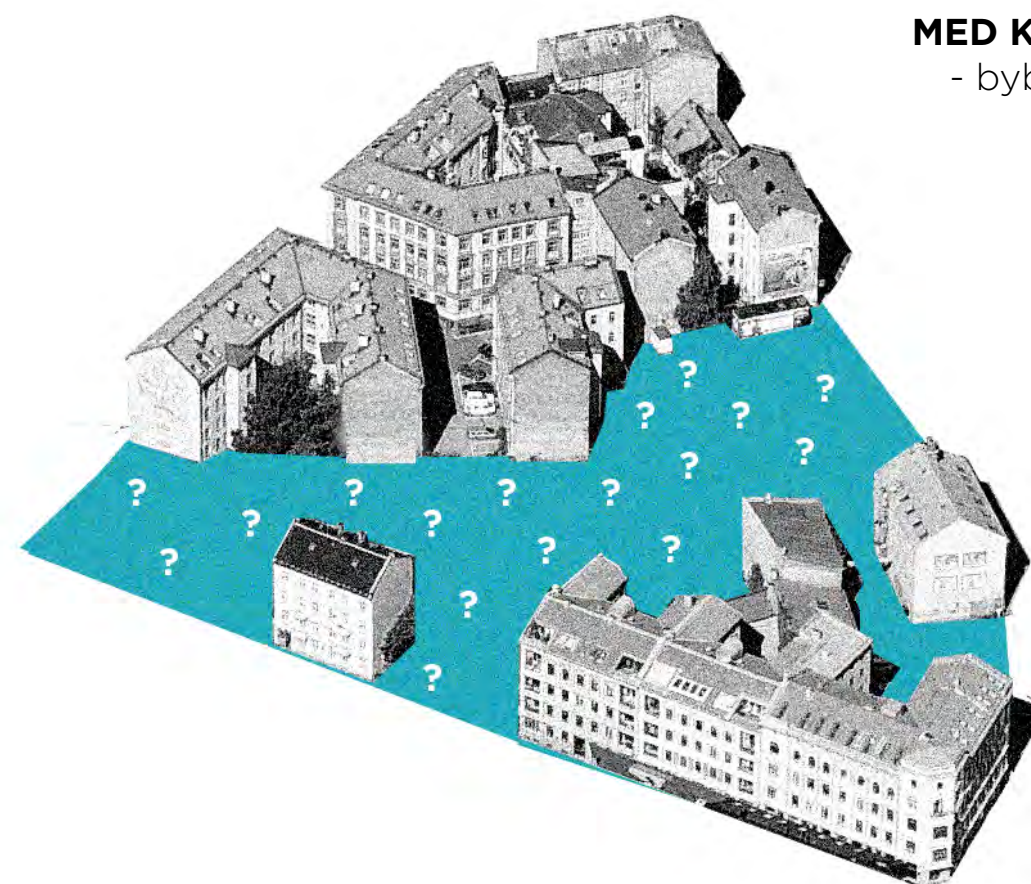


MED KVARTALET SOM ARENA
- byboliger på Grønland, Oslo



Forarbeid



Julie Elisabeth Nordhagen

Forarbeid
Master i arkitektur,
Fakultet for arkitektur & billedkunst
NTNU Høsten 2013

Veileder: Svein Skibnes

Butenschøn, Daniel G.R., *Trangt, mørkt og dårlig*, D2,
<http://www.dn.no/d2/arkitektur/article2287328.ece>
Hentet: 15.04.2013.

Eiendoms-og byfornyelsesetaten LPO Arkitektur, des. 2005, *Områdeplan og registreringer - Områdeplan for Hollenderkvartalet*, Hentet 15.04.2013
http://www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/getfile.php/eiendoms-%20og%20byfornyelsesetaten%20%28EBY%29/Internett%20%28EBY%29/Dokumenter/byfornyelse/Del_1_omradeplan_hollender_211205%5B1%5D.pdf

Eindoms- og byfornyelsesetaten, 2012, *Hollenderkvartalet*, Oslo kommune, Hentet 15.04.2013
<http://www.eiendoms-og-byfornyelsesetaten.oslo.kommune.no/prosjekter/article18069-5498.html>

Kommuneplan, 2008, *Oslo mot 2025*, Oslo Kommune. Hentet: 21.05.2013.
<http://www.kommuneplan.oslo.kommune.no/getfile.php/byr%C3%A5dsavdeling%20for%20finans%20%28FIN%29/Internett%20%28FIN%29/Dokumenter/Kommuneplan%20>

vedtatt_2008_uten%20kart.pdf

Regjeringen.no, 15.01.2013, *Fortetting*. Hentet 20.04.2013
<http://www.regjeringen.no/nb/sub/stedsutvikling/annet/emner-stedsutvikling/arealbruk.html?id=535557>.

Skaara, K., 30.04.2013, *Kvalitet i boligbyggingen*, fra NALs hjemmesider: <http://www.arkitektur.no/kvalitet-i-boligbyggingen>. Hentet 20.05.2013

Skarholt, B. & Boysen, M., *Drabantby eller byboliger?*, Aftenposten, debattinnlegg trykket 04.03.2011

SSB (Statistisk sentralbyrå), 2012, *Befolkning og areal i tettsteder*, hentet:25.05.2013
<http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/beftett>

BILDER
Der ikke annet er oppgitt er bilder og illustrasjoner private.

KILDER: REFERANSELISTE

BØKER/TIDSSKRIFTER

ArkitekturN nr. 02/11:
Guttu, J. 2011, *Det nye boligparadigmet*,
Isdahl, B. 2011, *Markedets makt*,
Cederkvist, K. Prytz, 2011, *Fortetting og bærekraft*,
Dobloug, M., 2011, *Et lukket kapittel*,
Johnsen, B., 2011, *Boligkvalitet og fortetting*

Brantenberg, T. (1997), *Byboligen - På vei mot en ny boform*.
Norsk arkitekturforlag/Den Norske Stats Husbank, Oslo

Bygge- og boligstyrelsen, 1994, *Infill-byggeri, et led i byens
fornyelse*, Boligministeriet.

Gabrielsen, G., & Isdahl, B., (2005) *Bo i bysentrum, by i
bosentrum*.Norsk Form, Oslo

RAPPORTER

Isdahl, B., 2007, *På taket, i gården, i parken, Kvalitetskriterier for
uterom i tett by*, Norsk Form og Husbanken

Kommunal- og regionaldepartementet & Husbanken,
2000, *Gode Byboliger, Erfaringer og anbefalinger fra
Miljøbyprogrammet*.

Plan og bygningssetaten, 2009, *Oslos bærekraft og vekst.
Overordnet arkitekturpolitikk for byen og hovedstaden*, Oslo
kommune.

Thorén, K. & Guttu, J., 1996, *Fortetting med kvalitet*,
Miljøverndepartementet.

NETTKILDER

Aarflot, K. 11.11.2011, *Kvalitetsdebatt, nå!*, publisert i Dagbladets
nettutgave: [http://www.aftenposten.no/bolig/Kvalitetsdebatt_
na-6695924.html#.UZubZitOqKF](http://www.aftenposten.no/bolig/Kvalitetsdebatt_na-6695924.html#.UZubZitOqKF). Hentet: 05.05.2013

INDEX

FORORD	3
STED	6 -
PROBLEMSTILLING	18 -
TEMA	20 -
OPPGAVEN	31 -
KILDER	53-

FORORD: BAKGRUNN

I løpet av utvekslingsåret mitt i Berlin fikk jeg et godt innblikk i hvordan det er å bo i stor, tett by. Det hadde både positive og negative sider ved seg. Det positive var gatelivet; særpreget i de forskjellige nabolagene, måten de som bor der benytter seg av byen og byrommene sine i form av kafeer, og uformelle plasser og uterom. Og parklivet- som når det ikke var for kaldt, kunne minne om en festival eller en ekstra kulturarena. Befolkningstettheten i byen gir grunnlaget for dette bylivet, som på mange måter er et godt eksempel på den sosiale byen.

Det negative var mørket om vinteren, de grå gatene, den knøttlille bakgården i bygården min

som nesten ikke hadde dagslys og bare dugde som sykkeloppbevaring, og det bittelille rommet mitt som gjorde at jeg oppsøkte byen i stedet for å kunne kose meg hjemme.

Når jeg velger meg bybolig som tema i masteroppgaven er det dette minnet jeg har i bakhodet. - De gode, sosiale møtepunktene man kan ha rett utenfor døren, nærheten til aktivitet - *mulighetene* ved å bo i byen, men også hvor dårlig man kan bo, og spørsmålet om det egentlig skal være nødvendig for å bo i byen.

Foto: Bakgård i Berlin, <http://www.flickr.com/photos/gato-gato-gato/2127590272/>

OPPGAVEN: FORSLAG TIL INNLEVERT MATERIALE

Forarbeid
Prosesshefte/prosessmateriale
Skissemodeller

Områdeplan 1:1000
Situasjonsplan 1:200
Plan/snitt/fasade 1:200/1:100
Konsept og diagrammer
Visualiseringer eksteriør/interiør

Situasjonsmodell 1:500
Modell bolig 1:200

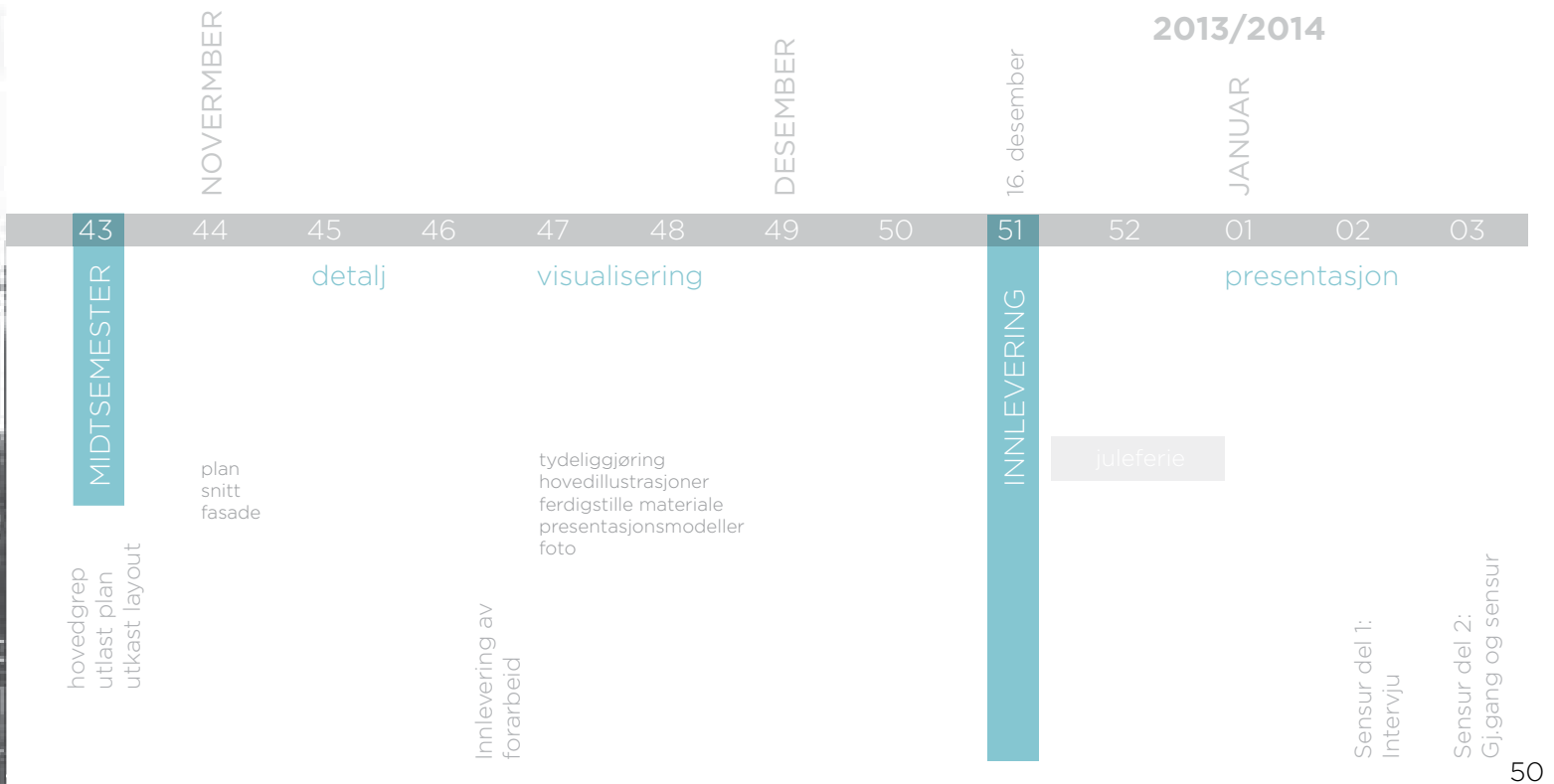
Inspirasjon/referanser
Foto

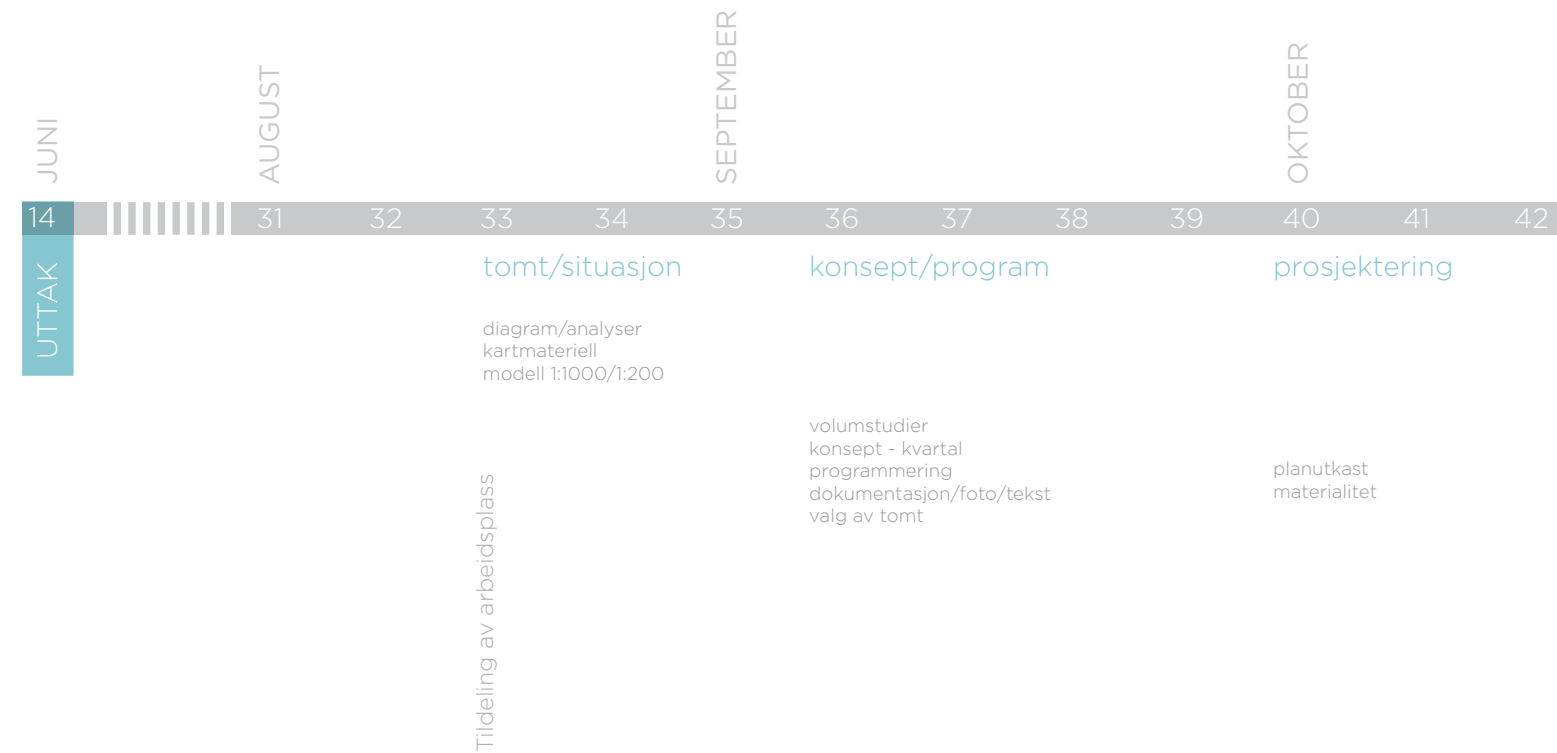




Grønlandsleiret. Foto: www.Fyret.nu

OPPGAVEN: FRAMDRIFTSPLAN





STED: GRØNLAND, OSLO

Jeg har valgt Hollenderkvartalet i Oslo sentrum som utgangspunkt for min undersøkelse av byboligen.

Hollenderkvartalet ligger i Grønlandsområdet i bydelen Gamle Oslo. Det er i denne bydelen man forventer høyest befolkningsvekst de neste 10 årene. Mye av denne veksten vil foregå rundt Bjørvika som bygges rett over togskinnene i sør. Sentrumsnærheten og utviklingen som foregår i sør og som er forventet å fortsette med oppgradering av Middelalderparken og et mulig akvarie, gir god

grunn til å tro at Grønland kommer til å bli mye mer ettertraktet i framtiden.

Området har lenge hatt lav status i byen, en stor del av beboerne har innvandrerbakgrunn, og området har vært preget av mye kriminalitet og uro. Samtidig er Grønland et område med yrende gateliv og mangfold - innen kultur, etnisitet og religion. Dette, og rimeligere boligpriser er egenskaper som gjør området attraktivt å flytte til.

OPPGAVEN: PROSESS

Arbeidet blir delt opp i 4 faser.

Fase 1_ Grundig analyse og litteraturstudier + innsamling v referanseprosjekter til kunnskapsbase. Bli kjent med området gjennom modellbygging.

Fase 2_ Volumstudier ved skissemodellering, solstudier, tanker om kvaliteter, og konseptutvikling kvartal og bolig.
Valg av tomt + konsept og utkast plan/snitt

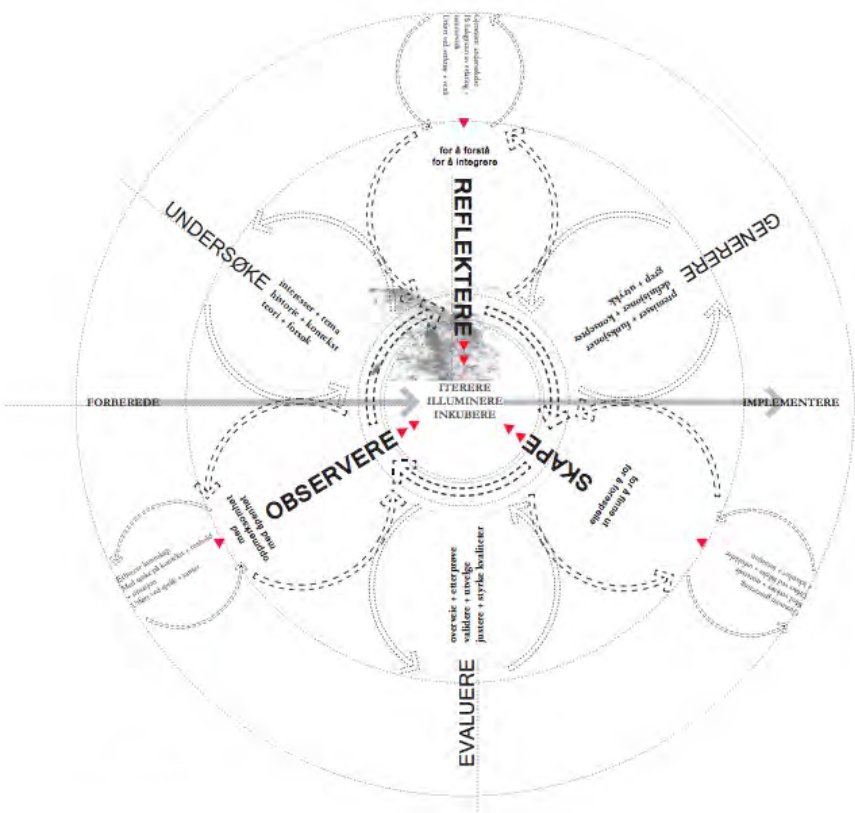
Midtsemester

Fase 3_Detaljering, Videreutvikling prosjekt.

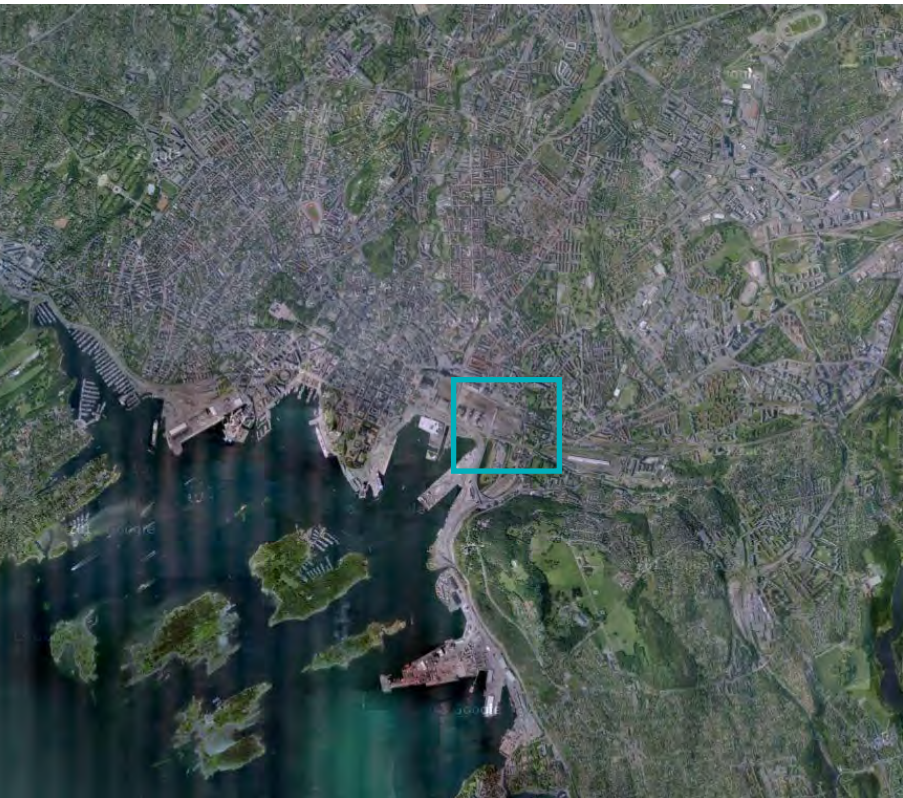
Fase 4_Visualisering og presentasjon

I løpet av semesteret vil jeg bruke prosessdagbok/ prosesshefte og samtale med medstudenter som en viktig del av egenvurdering og refleksjon underveis.

Jeg vil forsøke å holde arbeidsflyten i gang ved å skifte fokus og skala ofte, og holde workshops for meg selv, og evaluere resultatene etterpå,



47 Designprosessen. Illustrasjon: ukjent.



Det har blitt oppført mange nye boligprosjekter på Grønlanddesisteårene,ogherharfortettingsdebatten gått seg spesielt varm. Området har både vært kritisert for dårlig bokvalitet, og forsvart av utbyggere som et område med god utnyttelse. Direktøren i Plan- og bygningsetaten i Oslo har uttalt at det er et område som har de kvalitetene man bør strekke seg etter. Det ettersøkes fra begge sider byboliger med høy tetthet, gode utearealer, offentlige rom og byfunksjoner (Skarholt & Boysen, 2011). Dette er tema som er generelle utfordringer ved det å bygge byboliger, derfor er dette et spennende sted å utforske byboligens potensiale.

Grønland har også stedsspesifikke utfordringer som dreier seg rundt bomiljøer preget av utrygghet som følge av stort beboergjennomtrekk i små leiligheter, og store,uoversiktlige nabolag. Dette er utfordringer som skal diskuteres i oppgaven.



Grønlandsområdet og Hollenderkvartalet



INDRE GÅRD



Tomteareal: ca. 1800 m2
Eksisterende bruk: Parsellhage og uteområde
Regulert til: Uteoppholdsareal

GRØNLANDSLEIRET

55

Tomteareal: ca. 850 m2
Eksisterende bruk:
Næringsformål i bakbygg, parkering
Regulert til: Bolig/forretning/
kontor/bevertning



STED: HOLLENDERKVARTALET

Hollenderkvartalet er forlengelsen av Grønlandsleiret i retning Gamlebyen, og er avgrenset av Hollendergata mot vest og Schweigaardsgate mot sør. På andre siden av Schweigaardsgate ligger Botsparken, med det gamle Botsfengselet og Politihuset på Grønland. Mot sørvest over togskinnene blir Bjørvika utviklet.

Det er et ufullført kvartal med mange ledige tomter, dette som følge av byggekrakket i 1899, gateinndeling og reguleringsplaner som ikke har blitt gjennomført. Det har også foregått sanering og vært enkelte forekomster av brann som har fjernet rester av eldre bebyggelse.

Den eksisterende bebyggelsen i kvartalet består i hovedsak av 4-etasjers bygårder i mur, oppført på slutten av 1800-tallet, med unntak av en barnehage i Schweigaardsgate, verkstedbygg i Grønlandsleiret, og garasjestrukturen på hjørnet av Hollendergata

og Schweigaardsgate. Kvartalet har i dag et grønt fellesareal i midten med parsellhage, sitteplasser og lekeareal som deles av de forskjellige sameiene.

Kvartalet er også en del av fornminneområdet Middelalderbyen, og rester av Nonneseter kloster er funnet i kvartalet der det grenser mot Grønlandsleiret. Dette medfører at tilnærmet hele kvartalet automatisk er fredet med hensyn til kulturminner. Det er også knyttet bevaringsinteresser til store deler av eksisterende bebyggelse da dette er en del av den gamle murbyen i Oslo.



Skråfoto, www.gulesider.no



Tomteareal: ca. 1820 m2
Eksisterende bruk: Parkering
Regulert til: Bolig/forretning/kontor/bevertning

GRØNLANDSLEIRET

73

Tomteareal: ca. 1280 m2
Eksisterende bruk: bilverksted/
næringsvirksomhet/parkering
Regulert til: Bolig/forretning/
barnehage/kontor/bevertning



Reguleringsplan:

Kvartalet er på ca. 14 dekar, og består av 17 eiendommer, der Oslo kommune eier 4, og de øvrige er i privat eie. Eksisterende bygningsmasse er på ca 18 000 kvm BRA, der 15 000 kvm er boliger (ca. 115 leiligheter). Potensialet på utbygging er ifølge Eiendom og byfornyelsesetaten på 15 000 m2.

Eiendoms- og byfornyelsesetaten i Oslo Kommune satte i 2004 i gang arbeidet med å utarbeide en reguleringsplan for området med hensikt å oppgradere kvartalet “samt å kombinere nye boliger med en sammensatt og variert bebyggelse med historiske spor”. Denne planen ble vedtatt i 26.09.2012 av Byrådet i Oslo.

Reguleringsplanen legger opp til ny bebyggelse på 6 etasjer + en inntrukket 7.etasje, en samlet utnyttelsesgrad på 284% i %BRA og et fellesareal i midten av kvartalet.



Kvartalet sett fra Botsparken



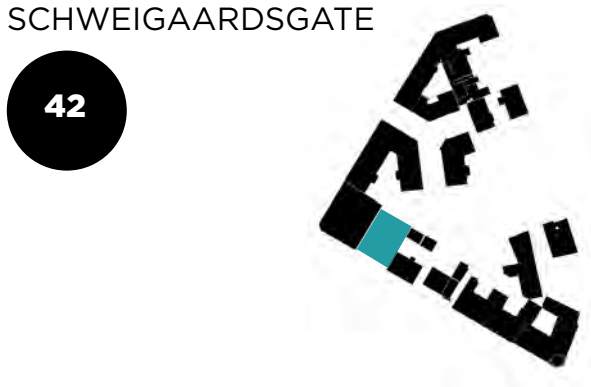
SCHWEIGAARDSGATE

46

Tomteareal: ca. 600 m2
Eksisterende bruk: Brakkebarnehage
Regulert til: Bolig/forretning/kontor/
bevertning/andre typer bebyggelse og
anlegg (miljøstasjon)

SCHWEIGAARDSGATE

42



Tomteareal: ca. 460 m2
Eksisterende bruk: Parkering
Regulert til:
Bolig/forretning/kontor/bevertning



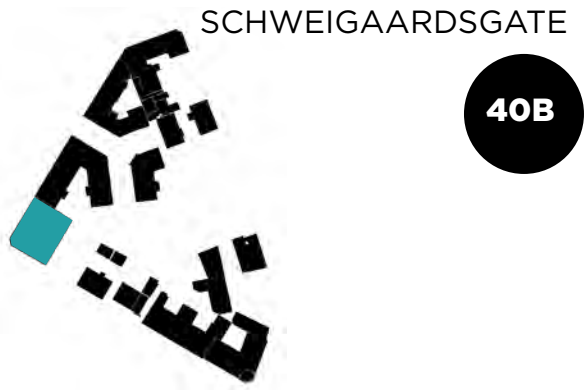
STED: HOLLENDERKVARTALET'S POTENSIALE

Hollenderkvartalets beliggenhet gjør det høyaktuelt for en diskusjon av byboligens muligheter. I Hollenderkvartalet kan man jobbe med infill både i hjørnesituasjon, i bygningsender og i rekke mellom eksisterende bygg, samt forholdet til bakgården. Kvartalet har på de fleste av tomtene god plass til å oppføre nye bygg.

Det ligger en utfordring i kvartalets morfologi som del av den gamle murbyen. Denne typen kvartaler har høy tetthet, og har tradisjonelt sett hatt utfordringer med solforhold og det å få til brukbare utearealer da bakgården har vært oppdelt mellom

eiendommene. Med nybygging og fortetting i den nåværende, ganske så luftige kvartalsstrukturen, kan det bli en utfordring å gi gode lysforhold og kvaliteter til alle boligene, og samtidig oppnå høy utnyttelse og sørge for gode uterom.

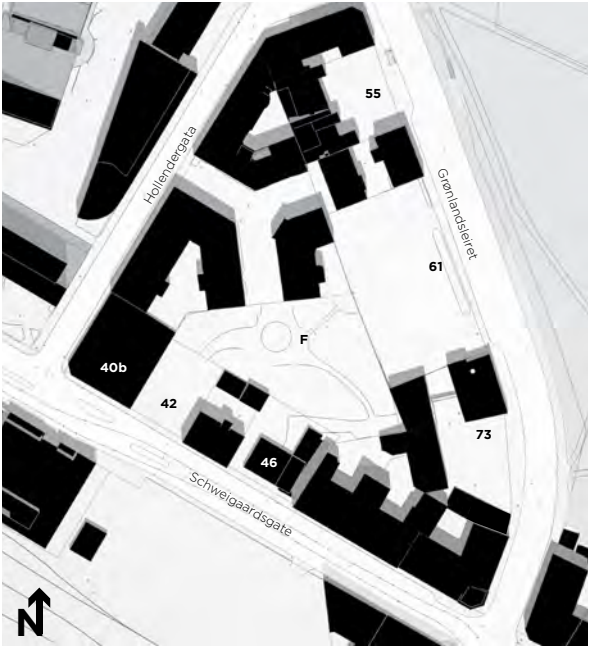
Kvartalet har imidlertid allerede et stort fellesareal som kan gi mye ekstra kvaliteter til det som prosjekteres. At det er mye som kan bygges på samme tid her, gir også en stor mulighet for å tenke helhetlig rundt utbyggingen av kvartalet og bakgården, og tenke nytt rundt hva et slikt kvartal kan tilby i en bysituasjon.



Tomteareal: ca. 640 m²
Eksisterende bruk: Parkering
Regulert til:
Bolig/forretning/kontor/bevertning

OPPGAVEN: TOMTEMULIGHETER

Kartet viser en oversikt over de ledige tomtene i kvartalet. Her vil jeg ta for meg tomtene én for én, med størrelse, eksisterende bruk og dagens reguleringsformål.



Endevægger i mur, Hollenderkvartalet





OPPGAVEN: PREMISSE

Kvartalet:

På norsk er et kvartal per definisjon “en husgruppe som begrenses av fire gater” (ordbok.no). Hollenderkvartalet er i så måte et utradisjonelt kvartal med sine tre omkransende gater.

Prosjektet mitt vil ikke forholde seg til en utforsking av kvartalets typologi og potensiale som generelt fenomen, men derimot Hollenderkvartalets potensiale i form av sine stedlige utfordringer og sin spesifikke bygningsmessige kontekst. Dersom funnene mine har overføringsverdi er det flott, men ikke hovedfokus for oppgaven min.

Bevaringshensyn:

Oppgaven vil ikke diskutere bevaringshensyn i området, men ta for seg omgivelsene og kvartalets historiske bakgrunn og byggeskikk som identitetsbærende og identitetsskapende kvalitet som kan være med på å skape et helhetlig og

varierte kvartal.

Reguleringsplan:

Jeg kommer til å forholde meg løst til den vedtatte en reguleringsplanen for kvartalet, og bruke bestemmelser og betraktninger i denne som et veiledende dokument for mitt eget arbeid.

Enkelte punkter legger jeg imidlertid som premisser for undersøkelsen, dette gjelder:

1. Schweigaardsgate 40B som i dag brukes til utleieparkering blir revet og brukt til boligformål.
2. Brakkebarnehagen i 46 b rives.

PROBLEMSTILLING:



Jeg har valgt temaet bybolig i masteroppgaven min av interesse rundt det å bo i by, og fordi jeg ønsker å lære mer om utfordringene og mulighetene man møter ved prosjektering av boliger i eksisterende tett bysituasjon. Jeg tror kvartalet som enhet i byen kan være et ekstra element i dette bylivet, som kan være med på å berike boligen og byen.

I masteroppgaven min skal jeg undersøke hvordan Hollenderkvartalet kan brukes som helhetlig utgangspunkt for å utforme gode boliger på Grønland i Oslo.

Oppgavens fagprofil vil være prosjekteringsoppgave.

OPPGAVEN: UTDYPING PROBLEMSTILLING

Nivåer:
Jeg ser for meg at undersøkelsen vil foregå på 3 nivåer, i kvartalet, i bygården, og i den enkelte boligen.

Arkitektoniske problemstillinger:
Jeg kommer til å undersøke
Lysforhold,
overganger privat/offentlig,
utforming av uterom,
diversitet og fleksibilitet i forhold til leilighetstyper og beboere,
Dette er arkitektoniske temaer som jeg ser på som sentrale for å oppnå god bokvalitet.

Brukergrupper:
Jeg ønsker ikke å fastsette brukergrupper før jeg har gått dypere inn i området og får sett hva som passer i situasjonen og på de aktuelle tomtene.
Jeg tror det mest bærekraftig i et langtidsperspektiv er å ha en variasjon av beboere der folk har mulighet til å bli boende gjennom flere stadier i livet, men der det også er rom for utskiftning.

Brukergrupper som kan være aktuelle for området og har vært diskutert mye i forhold til bolig i byen er familier med barn og studenter. Det kan også være mulig å se på andre boligformer som bolig med kollektive funksjoner, eller livsløpsboligen.



TEMA:



Fremtiden ligger i byene. Det er i byene all vekst vil foregå og det er i byene vi skal være bærekraftige. Det er i byene de aller fleste av oss vil bo og leve våre liv, tettere og på mindre plass enn vi er vant med i Norge. (...) Å bygge kompetanse på boligkvalitet i den tette byen er derfor avgjørende for vår fremtidige trivsel og byens utvikling.”

- Bjørnar Johnsen, arkitekt og utviklingsleder i Innfill AS

OPPGAVEN: KVARTALSBOLIG

Spesifisering:

På bakgrunn av økt boligbehov i byene og fortetting som virkemiddel for bærekraftige byer, ønsker jeg å utforske urbane boliger i masteroppgaven min.

Oppgaven er en fortettings og infilloppgave innen bolig, som

1. tar for seg Hollenderkvartalet og forutsetningen for å skape gode byboliger gjennom å helhetlig utvikle kvartalet.
2. søker å svare på spesifikke utfordringer på Grønland som handler om gjennomtrekk av beboere og store, uoversiktlige nabolag.

Jeg ønsker å se på kvartalets egenskaper og muligheter i analysearbeid og volumstudier før jeg velger meg en eller flere tomter å prosjektere boliger på og jobber meg fram til et helhetlig konsept. Slik

Uteromsprosjekt, Skien kommune. Foto: Tom Friis.

håper jeg å oppnå en helhetlig utvikling av kvartalet og få lagt gode premisser for kvartalslivet. Dette ser jeg for meg kan bli en solid base for å utforske kvaliteter videre i boligene.

Oppgaven skal resultere i ett eller flere boligprosjekter.

Spørsmål jeg vil ta med meg i undersøkelsen er:

- Hvordan tilfører man bokvalitet i fortettet bysituasjon?
- Hvilken rolle kan kvartalet ha i **samsillet** mellom bolig og by?
- Hvordan skaper man **trygghet** og **tilhørighet** gjennom arkitektoniske virkemidler?



TEMA: AKTUALITET

Norges storbyregioner har hatt en befolkningsvekst på minst 20 prosent de siste 30 årene, og i dag bor 80% av Norges befolkning i byer og tettsteder (SSB, 2012). Denne veksten skyldes i stor grad tilgangen til arbeidsplasser, utdanningsinstitusjoner og til dels innvandring.

Fra begynnelsen av 1990- tallet har byutviklingen i Norge basert seg på fortetting, eller "kompakt byutvikling". Det blir lagt vekt på å bevare grøntareal og dyrket mark utenfor byen gjennom arealeffektivitet, bygging innenfor bygrensene, og reduksjon av folks transportbehov gjennom kortere avstander mellom jobb og bolig og utvikling av kollektivtransport. Dette gir reduserte utslipp,

bedre utnyttelse av infrastruktur og service, og energifordeler ved at det bygges tett og kompakt. Gjennom fortetting med god kvalitet bidrar man til å skape levende byer; byer med godt bymiljø med mangfold og variasjon, og korte avstander til service og kulturtilbud.

Samtidig kan fortetting føre til press på de eksisterende grøntområdene i form av økt slitasje og reduksjon av disse, samt økt trafikkbelastning. Det kan også ødelegge historisk og arkitektonisk særpreg i ulike boligstrøk, og gi dårlig bokvalitet gjennom bla. dårlige solforhold og knappe planløsninger (Thorén & Guttu, 1996).



OPPGAVEN:

En stor del av urbaniseringen som foregår i Norge er rettet mot hovedstaden, og det er her man har det største behovet for boligbygging. Dette gjør Oslo til en interessant by for å utforske boligutfordringer i.

Oslo Kommune estimerer at man trenger så mange som 60.000 nye boliger innen 2025, med et

potensial for 96 000 nye boliger innen 2030. Dette må til for å møte en forventet befolkningsøkning opp mot 768 000 personer i 2030 (Plan og bygningsetaten, 2009). Disse boligene skal bygges gjennom fortetting, gjenbruk og videreført bruk av allerede utbygde arealer - hovedsaklig innen ring 3, og i kollektivknutepunkt (Kommuneplan, 2008).

TEMA: OSLO - BEFOLKNINGSVEKST OG FORTETTING



Å sikre god kvalitet til boliger i urban kontekst med sterk fortettingspolitikk og et presset boligmarked kan bli en enda større utfordring når man skal bygge mange boliger på kort tid. Dette gjør det desto viktigere at man har fokus på hvilke utfordringer man står overfor innen disse temaene og hvilke hensyn man må ta, både til bolig og for by.

Boligene vi bygger skal ha gode nok kvaliteter til å stå i lang tid. Med fortetting som en av hovedverktøyene for bærekraftig byutvikling i byene våre og enormt behov for bygging av flere boliger, blir debatt om bymiljø, tilførsel av bokvalitet og etikk enda viktigere.



Boligkvaliteten senkes

Økt urbanisering betyr flere boliger i byene. Men nye boliger preges av pinetrange planløsninger og mørke utearealer.

KROKHO:
Bård Isakstad
(Illustrasjon)

Foto: Ivan Brodey

D2

09.des 2011

TRANGT, MØRKT OG DÅRLIG

Det er ordene politikere, arkitekter, forskere – og byggebransjen selv – bruker for å beskrive de nye byboligene.

Kvalitetsdebatt, nå!

- Jeg har trukket meg fra flere prosjekter der jeg ser at utbyggers interesse av høy, rask inntjening går på bekostning av kvalitet, sier Cathrine Vigander som gjerne utfordrer eget laug.

07.mars 2011

Dagsbladet

I denne oppgaven kommer jeg til å jobbe med infill tomter. Infill blir ofte beskrevet som “å fylle ut et hull i i et eksisterende gateløp” eller “utvikling av små tomter med bygg” (Bygge- og boligstyrelsen, 1994).

Infillbyggeri er ikke noe nytt fenomen, men kan sees på som et viktig ledd i byens gradvise utvikling, der områder utsatt for brann eller sanering blir fylt i tomt for tomt. Infillbyggeri er slik et spennende uttrykk for byens historiske utvikling i et kvartal,

der man kan velge å kontrastere gammelt og nytt og/eller ta hensyn til det allerede eksisterende. Man ser i dag mange eksempler på infill på minimale vanskelige tomter i tett bysituasjon, som gir ekstra store utfordringer i forhold til lysforhold, størrelser etc, men infill kan vel så gjerne dreie seg om en situasjon der tomtene ikke er marginale, men snarere større eller mindre hull i byveven.



TEMA: FORTETTING OG BOLIGKVALITET

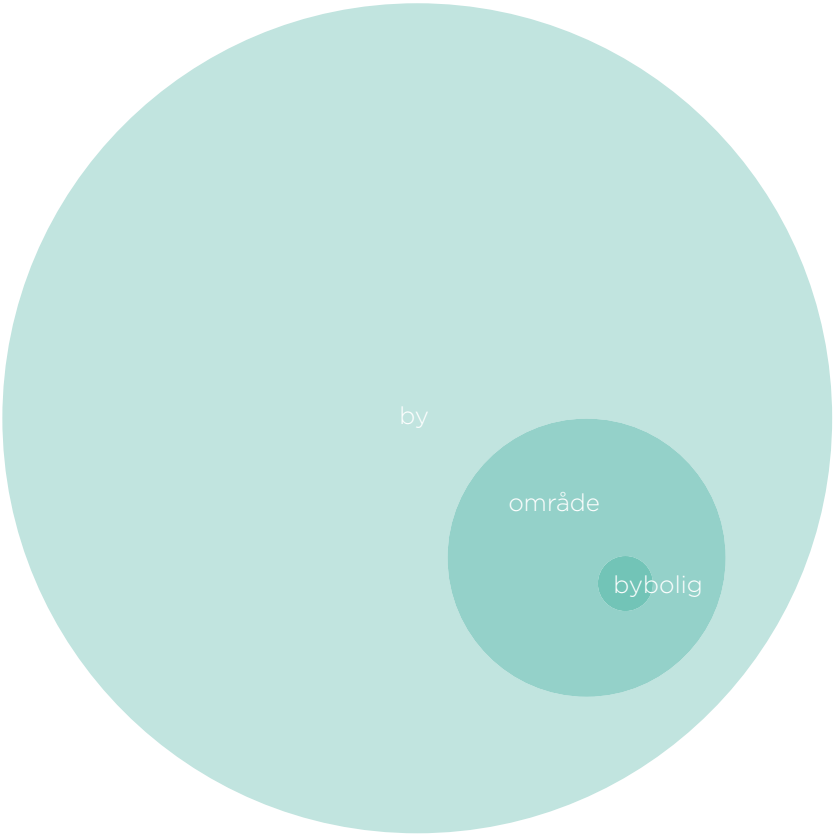
“I de kommende årene må vi bygge mye, vi må bygge fort, men vi må også passe på å bygge gode boliger. All erfaring sier at vi bør følge nøye med på kvaliteten i boligbyggingen i tiden som kommer. Det vi bygger nå skal stå i flere generasjoner.”, sier Kim Skaara, President NAL, og peker på at kvalitetsbegrepet er for snevert. “Like viktig som teknisk kvalitet er god arkitektur og opplevd bokvalitet.”, fortsetter han, og legger vekt på bygging av robuste bygninger, som er tilpasningsdyktige, har lavt energiforbruk og bidrar til mangfold og variasjon.

Kanskje lettere enn å definere nøyaktig hva boligkvalitet er, kan det være å definere hva boligkvalitet *ikke* er. Mye av byggeriet som gjort i tråd med fortettingenstankegangen i Oslo de siste årene har blitt og blir kritisert for dårlig bokvalitet. Kritikken baserer seg på alt fra bruk av billige

materialer, dårlige planløsninger, lite skjerming av privatliv, dårlige solforhold, mørke utearealer med dårlig kvalitet, små leiligheter, ensidige nordvendte leiligheter og som følge av dette også stor gjennomstrømming av beboere.

Slike eksempler har ført til opphetet debatt i Oslo rundt fortetting og boligkvalitet i indre bystrøk. Arkitekter og planleggere ser med bekymring på utviklingen som skjer, og peker på et profittmaksimerende utbyggers marked, der kvalitet og holdbarhet er nedprioriterte verdier. Utbyggere skylder på sin side på et stramt regelverk, vanskelig marked, dyre tomter og dårlig økonomi.

Hva skal være viktigst når man skal bygge boliger?



“Byboligen har tre viktige kjenntegn - den utgjør en del av et bymønster, den har en høy tetthet med utearealer redusert til et minimum, og den er alltid knyttet til en gate, plass eller park.”
(Brantenberg, 1997)

Det å bygge byboliger dreier seg både om å mestre den urbane skalaen - byform, og å kunne legge til rette for gode boligkvaliteter i det spesifikke boligbyggeriet. For å få en bybolig til å bli god, er det viktig at man ser på den som en del av en større helhet og satt i sammenheng med sin kontekst; i enheten - bygården og kvartalet, i et område og som del av byen. Dette kan være med på å gi ekstra kvaliteter til boligen og bidra til å gi kvaliteter tilbake

TEMA: KVARTALET OG BYBOLIGEN

til byen gjennom utforming av gode utearealer og arkitektonisk uttrykk.

Kan det være at “dårlige” boliger i byen er et resultat av at helhetstankegangen har falt bort?

Kvartalet og gårdsrommet har også sin egne sentrale rolle i dette samspillet, de kan være en viktige overgangssoner i en typologi som kjennetegnes av et skarpt skille mellom offentlig og privat rom. Disse sonene må artikuleres nøye og omtenksomt for å gi gode overganger mellom fellesskap og skjermethet, for å skape gode boforhold for beboerne og byrom for innbyggerne i området.