

ABSTRAKT

en kort sammenfatning

I vår masteroppgave tegner vi boliger på Hospitalsløkkan i Trondheim sentrum. Boligene i denne oppgavene forsøker å svare på en mangel på større boliger i sentrumsnære områder, og diskuterer fortetting og bærekraft i en kvalitativ sammenheng.

I forarbeidet vårt undersøker vi noen av de økonomiske og sosiologiske rammene for urban boligutvikling. Vi stiller oss kritisk til mye av dagens generiske boligutvikling og identifiserer noen aktuelle temaer som bidrar til å danne noen retningslinjer i oppgaven vår.

Vi kommer frem til flere aspekter ved problemstillingen som vi mener det er viktig å fokusere på, og stiller oss følgende spørsmål:

Hvordan kan man integrere prosjektet i byen og styrke nærområdet?

Hvilke boligtyper utnytter best tomtens potensiale?

Kan man skape en generalitet og fleksibilitet i en leilighetsplan som svarer på behovene og ønskene til flere type beboere?

Hva gjør en bolig til et hjem? Hvordan kan man gi identitet til boligen og stedet?

Lars Sebastian Østlie
og Anders Gunleiksrud
23.11.15

URBANE BOLIGER

I TRONDHEIM

forarbeid

Lars Sebastian Østlie & Anders Gunleiksrud



Forsidebilde:
Vestersøhus, Kay Fisker & C.F Møller 1939

LARS SEBASTIAN ØSTLIE
&
ANDERS GUNLEIKSRUD

VEILEDER:
OLAV KRISTOFFERSEN

FAKULTET FOR ARKITEKTUR OG BILLEDKUNST
NTNU 2015

OPPGAVEN

hva vi skal gjøre, og hvorfor

OPPGAVE

Vi ønsker å utforme byboliger for en lenger del av livsløpet, som utgangspunkt for en varende urban stedsutvikling, for et samfunn med økende etterspørsel etter en urban livsstil.

PROBLEMSTILLING

Økende urbanisering i Norge har skapt et fortettingsbehov byene. Fortetting er et resultat av samfunnets ønske om en praktisk organisering av hverdagslivet. Dette praktiske lokaliseringsbehovet stammer fra en avindustrialisering av vår økonomi, en feminisering av arbeidslivet¹ og endring i forbruksvaner. I tillegg er det et politisk ønske om å skape vekst og redusere kravene til infrastruktur. En annen forklaring er at en økende andel av befolkning ønsker en urban livsstil. Fleksitid på jobben, ny teknologi, nye familiestrukturer og andre behov enn de til kjernefamilien, har visket ut skillet mellom arbeid og rekreasjon².

Det er åpenbart flere årsaker til urbanisering. De er variert og sjeldent uavhengig av hverandre. Kravene til hvordan boligene utformes er, per i dag, tilsynelatende opprettet på grunnlag av de praktiske behovene for fortetting. De alle fleste nye urbane boliger passer ikke til nye livsmønstre som skaper en urbanitet der grensen mellom hjemmeområdet og byområdet blir diffust. Som bevis kan man se til endringen i den sosiale

sammensetningen i flere sentrale byområder. De som bor i de mest ettertraktede bydelene, gjør det ofte på grunn av det urbane miljøet med et mangfold av lokale tilbud, fremfor

1 T Bjørnskau og R Hjorthol (2006), Gentrifisering på norsk - urban livsstil eller praktisk organisering av hverdagslivet?, <http://www.forskningsradet.no/csstorage/vedlegg-jun03-Bjornskau-Hjortol.pdf>

2 M Soløy (2011), Urban livsstil krever nye byboliger, http://www.aftenposten.no/bolig_old/Urban-livsstil-krever-nye-byboliger-6342831.html

de praktiske forutsetningene. Nye urbane boliger burde kunne skape en lignende urbanitet som kan gjøre hverdagen hyggeligere og gi opplevelser, men som allikevel er tilpasset flere i samfunnet, som for eksempel familier. Det kanskje vanskelig å få i pose og sekk, med både praktiske kvaliteter og et urbant nærmiljø, og alle områder kan ikke være like mangfoldige og urbane. Dessuten kan boligkvaliteten bli bedre uavhengig av hvilken årsak man velger å bo sentrumsnært.

Hva slags bebyggelsestruktur kan understøtte en urban livsstil og gjøre bruken av offentlig areal mer tilgjengelig for allmennheten?

Hvordan kan boligen utformes slik at et større mangfold av mennesker vil bo i sentrumsnære bydeler?

Hva slags tetthett er ønskelig for et slikt boligområde i norsk sammenheng?

AKTUALITET

Fortetting av de store byene er i dag svært relevant for en bærekraftig byutvikling når det er en høy grad av urbanisering i samfunnet. For boligkjøperne fremstår sentralt beliggende boliger som attraktive og for utbyggerne representerer den nødvendige fortettingen et marked med mulighet for høy tomteutnyttelse og fortjeneste.

I etterkrigstiden ble det boligmangel i Norge og med lav rente og lang avdragstid stod Husbanken for en stortiltet statlig finansiering av boligbygging. Utviklingen mot en mer liberalisert markedsøkonomi kulminerte denne finansieringen og den sosiale boligbyggingens epoke. Sammenlikner vi boligene finansiert av Husbanken, eller andre statlige lån, ble den fra midten av 70-tallet med 80% redusert til 10% i 2008³¹. I dag har Husbanken og myndighetene mindre innvirkning på boligmarkedet.

Som et resultat av at det neo-liberale markedet som overtok boligutviklingen er det dokumentert at de målbare kvalitetene på urbane boliger er sterkt redusert. Leilighetene i dag er bygget ut i fra minimumskrav overfor kvalitetsvurderinger. Utbyggerne har i lengere tid holdt fast ved moderismens fragmentert bebyggelsesstruktur i nyutviklede områder.

³¹ Lysestøl, P M & Eilertsen, R (2001). Den nyliberale revolusjon – Om angrepet på velferdsstaten. De Facto, Oslo.

Dette er ikke basert på modernismens sosiale idéaler, men på å kunne utnytte muligheten for flere like enheter med utsikt og balkong, og andre kvaliteter som er “lettere” å markedsføre. Dette har ført til kompromiss i planløsninger, billige detaljer og utydelig grenser mellom det private og offentlige i mange nye byrom.

Om kvaliteten ivaretas best gjennom offentlig rammeverk og minstekrav eller gjennom tilbud og etterspørsel i et fritt marked er vanskelig å avgjøre. Det var helt andre faktorer som var avgjørende for boligpolitikken før liberaliseringen sammenliknet med i dag. I dag har vi gått ut ifra at markedet sørger for kvalitet og det viser seg til å være utilstrekkelig. Kan et leiemarked kan være et sunnt alternativ for å sikre langsiktige kvalitetsinsentiver for utbyggere? Kan vi lære av det vellykkede utleiestrukturen de har i Sveits? Der danner det grunnlaget for bærekraftige boliger dersom boligkvalitet må vare mye lenger for å sikre den fremtidige inntekten til byggherren.

Byen

“Privatisering av boligmarkedet har pågått i noen tiår nå, og den har påvirket bybildet over hele Norge. Det er på tide med en bredere diskusjon!”²

Kvalitet på arkitekturen i byene er i dag forsøkt hevet gjennom enkeltstående statusprosjekt med symbolsk verdi. Det er disse prosjektene som tiltrekker seg de mest engasjerte arkitektene. Det virker som god boligarkitektur har, med relativt få unntak, langt mindre prestisje sammenliknet med slike prosjekt. Det vil si at den generelle bygningsmassen i byen, boliger, blir av en dårligere kvalitet, samtidig som vi håper at signalbygg står for utvikling av byen og holder byens arkitektur på et høyt nivå. Men det er ikke i disse bygningene vi tilbringer mest tid. Det er heller ikke disse bygningene vi har mest behov for - de erstatter eller supplerer et eksisterende tilbud. Når det gjelder boliger, sykehjem og skoler derimot, klarer vi ikke å møte behovet som skapes av urbaniseringen i våre største byer.

2 Ingerid Helsing Almaas, Leder, Arkitektur N 02/11, s.11

Diversitet

Det er en utfordring at mange av de nye boligområdene som utvikles i dag, blir mindre mangfoldige og kun tilpasset en begrenset andel av befolkningen. Basert på empiriske studier av beboeres preferanser og atferd kunne Husbanken tidligere ha kontroll på at boligstørrelser svarte på de prioriterte behovene, og hva slags aktiviteter rommene ute og inne kunne brukes til. I dag er det opp til utbyggeren å avgjøre hvilke behov som prioriteres, basert på fortjeneste og ikke samfunnets ulike preferanser. Denne utviklingen har ikke blitt forhindre av en trend for spekulativ og kortsiktig boligkjøp. Dette fører til høy utskiftning av eiere og beboere og gjør det vanskeligere å utvikle og opprettholde et godt sosialt miljø.

Med fokus på fortetting har boligutviklingen handlet mye om utnyttelse fremfor et bredt tilbud. Vi ser en åpenbar mangel på boliger for familier og andre som kan bidra til det ønskede mangfoldet i bykjernen. Vi ønsker å undersøke hvilke kvaliteter og faktorer som trengs for å svare på dette.

PREMISSER

hva vi legger som grunnlag

Denne oppgaven skal forsøke å komme med et konkret eksempel på hva som kan være god boligkvalitet i en urban kontekst. Dette innebærer at vi skaffer oss noe form for definisjon av hva boligkvalitet er for noe. De ikke-målbare verdiene må legges til grunn, samt det man setter tall på. Inkluderte faktorer bør være områdekvalitet, teknisk kvalitet, materialkvalitet, romlig kvalitet og endringsdyktighet.

Den sistnevnte faktoren stammer fra en mer mangfoldig sosial sammensetning av dagen samfunn. Unge, eldre, single, gifte, familier, førstegangskjøpere, studenter, minoritetsgrupper osv. representerer et bredere spekter av samfunnet. Ufordringen er å finne løsninger for å imøtekomme samfunnets diversitet og endringsbehov. Byboligene må kunne tilby løsninger som er tilpasset fremtidige behov og en urban livsstil. Hva slags boliger trenger vi på lengre sikt? Bør de være mer fleksible eller generelle, og hva definerer vi som riktig livsløpstandard?

Denne oppgaven skal ta for seg boligutvikling i Trondheim eller Oslo. Disse byene vokser i befolkning og det er behov for flere boliger. I dag utvikles det nye boligområder som presser bygrensene og strider i mot en bærekraftig byutvikling. For å svare på den reelle utfordringen, at det må bygges mange flere nye boliger, defineres denne oppgaven som nybygg i et sentrumsnært område. Selv om infill og transformasjon er høyst relevant i boligutviklingen i byene, er det ikke tilstrekkelig for å svare på fortetningsbehovet. Dette blir en viktig premiss for vårt valg av tomt.

TOMT

Vi velger å ikke fastsette tomt i forarbeidet. En del av oppgaven er å undersøke og forstå hvor det er riktig å utvikle flere boliger og eventuelle tilhørende programmer. Vi ønsker en tomt med utfordringer knyttet til fremtidens urbane boligutvikling. Ettersom byen fortettes vil tomtene innenfor den faste urbane strukturen være godt utnyttet. Dette skaper et større behov for utnyttelse av de sentrumsnære tomtene. Uten de riktige forutsetningene, med mangelfull infrastruktur og konteks, kan slike tomter være uegnet for bolig.

I Trondheim finner vi flere eksempler på nye og sentrumsnære boligområder som er fragmentert og lite integrert i byen. Som en reaksjon på dette ønsker vi å finne en tomt som undersøker en ny eller videreutvikling av den urbane strukturen. Det er viktig at tomten ikke er for stor slik at oppgaven ikke blir til en ren byplanleggingsoppgave. Dermed kan det også være riktig å velge en tomt som er en del av en ferdig utviklet områdeplan.

(Se vedlegg 1)

BÆREKRAFT

Det ligger i ordet at et bygg som varer lenge er mer bærekraftig enn et med kort levetid, selv om det er mer miljøvenlig. allikevel er det i et samfunn basert på forbruk og vekst ikke uvanlig å måtte bygge flere ganger på samme tomt innenfor samme århundre. For en bolig kan varighet knyttes til både det materielle- fysisk varende og de immaterielle- sosiale kvalitetene. Det er et ressursmessig tap når eiendom blir utdatert, uønsket og mindre verdt.

“De siste par tiårene har samfunnsdebatten rundt arkitektur og bærekraft gått på det tekniske. Arkitekturens potensial for å endre vår atferd har vi ikke engang begynt å snakke om”¹

Reisetid og avstand til sentrum eller kjøpesenteret har vært utgangspunktet for mye boligutvikling i nyere tid. Dette tillater utvikling på tomter med god transporttilknytning til byen, men som er separert ifra byens struktur. Et boligtilbud som understøtter en urban livsstil derimot, kan påvirke vår atferd i en bærekraftig retning!

Vi kan se tilbake til boligarkitekturen i Skandinavia fra mellomkrigstiden og tidligere. Den dannet nye bydeler med gater og identitet. Kan den type arkitektur føre til en utvidelse av begrepet “hjem”, gjennom økt bruk av lokale uteområder, næring og kulturtilbud? Kan en slik holdning til sitt hjem i byen føre til bedre trivsel, mindre stress og forbruk?

¹ Ingerid Helsing Almaas, Leder, Arkitektur N 5/13, s.10

I et bærekraftperspektiv kan boligen i seg selv være et symbol på langvarighet. Det finnes moderne eksempler på boligbyggelag som utvikler prosjekt som setter fokus på bærekraft gjennom fysisk varighet. Et nederlandsk boligbyggerlag (Stadgenoot) har definert begrepet “solid” for prosjektene de bygger, som skal vare i over 200 år¹.

Med denne oppgaven ønsker vi å diskutere endringsdyktighet som et ledd i en bærekraftig boligutvikling. En åpenbar utfordring i Trondheim er at de fleste sentrumsnære boligene kun fungerer for en kort periode av livsløpet. Størrelse, utforming i plan og uteområder gjør at en voksende familie ofte søker seg ut av byen for en mer egnet bolig. Vi ønsker å diskutere hvordan utforming av boliger for en lenger del av livsløpet kan være utgangspunkt for en mer bærekraftig boligutvikling.

1

<http://www.archdaily.com/207521/solid-11-tony-fretton-architects>

ARBEIDSPLAN

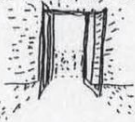
hvor dan vi skal jobbe

SMALL PLEASURES OF LIFE

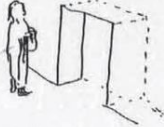
TO WORK OR WRITE AT A GREENER BOUNDED WINDOW



TO SEE THE SUNLIGHT SPREAD ACROSS THE FLOOR

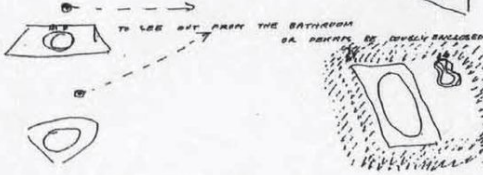
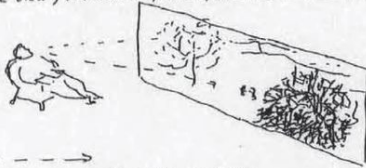


TO STAND AND LOOK OUT WITHOUT GLARE

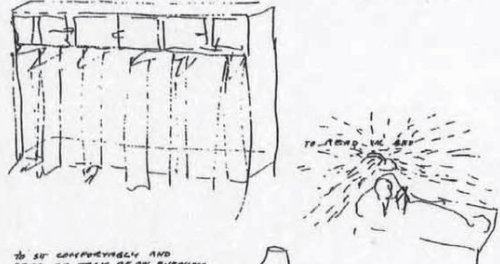


129

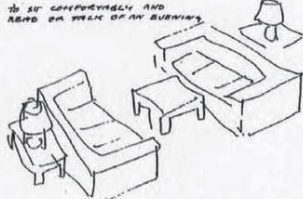
TO SEE THE VIEW / VEGETATION / TREES / THE GARDEN WHILE SITTING



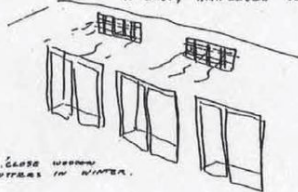
TO HAVE EASY ACCESS TO PERSIANAS WITHOUT LEAVING YOUR RESIDENCE ALL THE TIME



TO SIT COMFORTABLY AND READ OR WORK ON A EVENING



TO ENJOY HIGH LEVEL VENTILATION IN SUMMER



TO CLOSE WINDOW SMOOTHLY IN WINTER

FOKUS

Hovedfokus er de urbane boligene og deres utforming i plan, fellesfasiliteter og overganger fra privat til offentlig.

Planløsninger med fokus på bruk og varighet. Romlighet med fokus på lys, materialitet og detaljutforming.

Utforming som bidrar til å danne identitet i boligen og forankrer prosjektet i den urbane konteksten.

Til venstre:
Skisse av Peter Smithson - "The Small Pleasures in Life"

FORSLAG TIL INNLEVERT MATERIALE

TEGNINGER

Situasjonsplan 1: 500
Planer 1:50
Snitt 1:100
Fasader 1: 100
Detaljer 1:20

MODELLER

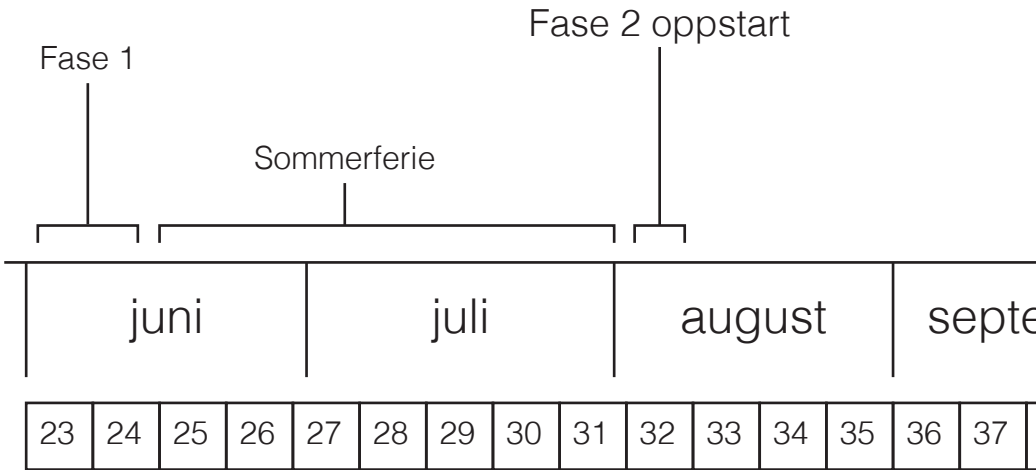
Situasjonsmodell 1:200/500
Hele bygningen/snittmodell 1:50/100
Interiørmodeller 1:20
Detaljer 1:5/1
Prosessmodeller
Modellfoto

ANNET

Tekniske detaljer
Hefter (referanser, studietur, prosess)

METODE

- studere relevante typologier for Norske byer og typologier i Europa.
- studere referanseprosjekt i detalj, gammelt og nytt.
- etablere dialog med folk i ulike samfunnsgrupper for å få kunnskap om deres behov og de boligkvalitetene de har i dag.
- design gjennom utforsking i modell i ulik skala, ned til detalj.
- jobbe med oppgaver parallelt og anerkjenne at prosessen ikke er lineær.



Fase 1

Forprosjekt/ analyse

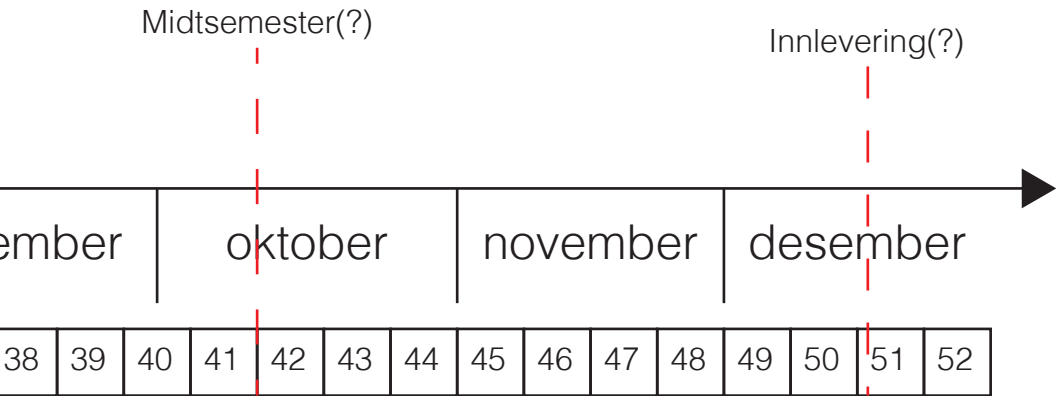
- Utvikle teoretisk grunnlag
- Tomt
- **Casestudy 1:** Brukerprofiler
- **Casestudy 2:** Tre referanseprosjekt
- **Casestudy 3:** Informasjon/ ressurs

Fase 2

Design 1

- Design, utkast, typologi
- Sammenlikning av kvaliteter
- Tomt/Område/ bydel/ situasjon
- 1:200
- 1:100

- Casestudy 1
- Casestudy 2
- Casestudy 3



Fase 3

Design 2

- Utvikle et boligprosjekt
- Videreutvikling med dimensjoner, konstruksjonsprinsipper og materialvalg.
- 1:100
- 1:50
- 1:20
- 1:1
- Vurdering og refleksjon

Fase 4

Presentasjon

- Visualisering
- Detaljering
- Utstilling

VEDLEGG 1- Sted

Vi har valgt å jobbe med Hospitalsløkkan 22 som tomt for et sentralt boligprosjekt i Trondheim. Tomten ligger mellom Sandgata og Hospitalsløkkan og avslutter kvartalsstrukturen i Midtbyen, mot vest og Skansenparken.

Kort forklart så oppdaget vi under forarbeidet at denne tomten svarer til de forutsetningene vi har satt. For å kunne vurdere flere alternative tomter i Trondheim valgte vi å ikke fastsette dette ved innlevering av forarbeidet våren 2015. Før arbeidet med oppgaven begynte i høst valgte vi å jobbe videre med denne tomten og integrere den i forarbeidet som vedlegg.

Vi vurderte andre sentrumsnære tomter som ligger på tidligere industriområder, som er regulert til boligformål. Disse tomtene var i alle høyeste grad relevant men ville komme til å kreve et mye større arbeid med byplan enn det vi ønsket. Hospitalsløkkan 22 har en skala som er håndterlig for det vi ønsker å undersøke med oppgaven. Tomten er frittstående og omsluttet av offentlige soner og den har derfor en overføringsverdi til andre situasjoner og er i mindre grad en ren "infill". Den ligger innenfor Midtbyen og er svært sentral i Trondheim. Den ligger innenfor det som oppfattes som en attraktiv bydel. Det er god tilknytning til kollektivtransport, parkområder som siste bygning i kvartalet har den fri utsikt mot fjorden. Bebyggelsen i området består av en blanding mellom små trehus og nyere og eldre murhus.



Valgt området for oppgaven
Trondheim 1: 80000



Vestbyen trafostasjon
Situasjon 1: 5000

I dag ligger Vestbyen trafostasjon på tomten, som eies og driftes av Trønder energi nett AS. Gjennom samarbeid med Trønder energi legger vi til grunn at det skal bygges en ny trafostasjon som kan senkes ned i bakken og frigjøre tomten for utvikling. Dette er noe Trønder energi ønsker å gjøre i løpet av de neste årene.