



Forarbeid til masteroppgave

## MOT EN TREDJE BOLIGSEKTOR

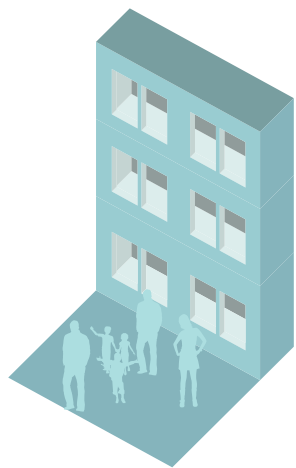
Marius Hauland Næss  
Sigurd Strøm Nørsterud

Fakultet for arkitektur og design  
NTNU 2017



## INNHALDSFORTEGNELSE

Problemstilling	s. 3
Bakgrunn og motivasjon	s. 5
Metode og prosess	s. 7
Avgrensning	s. 9
Veiledende liste for innlevert arbeid	s. 11
Del 1 – forarbeid om boligmarkedet i dag	s. 13
Del 2 – forarbeid om tomt og program	s. 18
Del 3 – forarbeid om boligen og bokvalitet	s. 29
Kilder og litteratur	s. 36



"Det åpne markedet"  
(Eie eller privat leie)



"Kommunalbolig"  
(Behovsprøvd)



"Den tredje boligsektor"

## PROBLEMSTILLING

Boligutviklingen er i dag i stor grad overlatt til markeds-kreftene. Dette gjør særlig utslag i Oslo der prisene har økt dramatisk over mange år og flere grupper faller mellom to stoler i den norske boligmodellen: selveiere og særlig vanskeligstilte (behovsprøvd brukere).

Vi mener det er behov for et fokus på boligsituasjonen i Oslo og hvordan boligen kan utgjøre en nøkkelrolle i en samfunnsutvikling mot bedre integrering og sosial utjevning. En tredje boligsektor, der det offentlige gjenopptar et samfunnsansvar for å sikre gode og rimelige boliger til allmennheten, kan være et alternativ.

Gjennom oppgaven ønsker vi å belyse muligheter for en tredje boligsektor i Oslo på tre ulike nivåer:

1. Hvordan kan Oslo kommune ta initiativ i boligbyggingen?  
makro | diagnose | politikk | byen
2. Hvordan kan transformasjon av Veterinærhøgskolen legge til rette for sosiale boligstrategier?  
meso | mutasjon | urbanisme | nærområdet
3. Hvordan kan boligen tilfredstille gode bokvaliteter?  
mikro | inngrep | transformasjon | boligen

*Illustrasjon: den norske boligmodellen med ukjent tredje boligsektor.*

## OPPGAVENS TRE HOVEDDELER

### Del 1: Modell for en tredje boligsektor i Oslo

Skala: Makro



Byen



Referanse: Oslo Kommune

Befolkning



Vår rolle: Strategen

Mål: Forslag til en ny tredje boligsektor i Oslo

### Del 2: Transformasjon av Veterinærhøgskolen

Skala: Meso



Bydelen



Referanse: Statsbygg

Utvikler



Vår rolle: Kuratoren

Mål: Forslag til ny områdestrategi og masterplan for Veterinærhøgskolen

### Del 3: Prosjektering av allmennbolig

Skala: Mikro

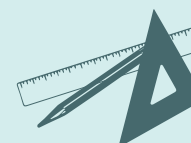


Boligen



Referanse: Allmennbolig

Brukeren



Vår rolle: Arkitekten

Mål: Studier av boliger med utgangspunkt i ny modell for en tredje boligsektor



➔ Det er trist at det er i ferd med å bli umulig for unge uten rike foreldre å etablere seg sentralt i Oslo

**Boligpriser:** Det er nå det skjer. Det er nå det blir umulig for vanlige folk å kjøpe seg leilighet sentralt i Oslo.

## Kan Oslo bygge seg ut av prisveksten?



Hanna E. Marcussen skal lede arbeidet med utforskning av kommunale boligstrategier og hun håper å ha en arkitekturpolitikk for hovedstaden klar om cirka et år. Foto: MDG

### Forbereder pilot for «allmennboliger»

Facebook Twitter Messenger Print Email RSS Cecilie Klem - 13. oktober 2016

Nå starter Oslo-byrådet utredning av kommunal boligutvikling for folk med vanlig inntekt.

– Det blir spennende å se hva vi kan få ut av pilotprosjekter i en oslokontekst. Tanken bak dette prosjektet er at vi ønsker å beholde et mangfold i byen. Da trenger vi en tredje sektor, mellom sosial boligbygging og markedet, sier byråd for byutvikling, Hanna E. Marcussen til Arkitektnytt.

Hun forklarer at prosjektet er en oppfølging av Handlingsplan for økt boligbygging vedtatt av bystyret i vår, og forbereder nå pilotprosjekter for å teste ut ulike former for kommunal boligbygging. Pilotprosjektene skal utforske alternative modeller for å utvikle en såkalt «tredje sektor» hvor målgruppen er folk med vanlig inntekt som ikke kommer seg inn på boligmarkedet i hovedstaden.

#### Allmennboliger

Initiativet er inspirert av den danske ordningen Almenbolig Pluss, hvor kommunen inngår avtaler med privat boligbyggere som leier ut boliger av en viss størrelse til familier som ellers ikke ville hatt råd til å komme seg inn på boligmarkedet. Byråden understreker at man skal vurdere mange ulike modeller før man går igang med piloteringene. Københavns mange ikke-kommersielle boligstiftelser er også blant forbildene.

#### Boligvekst uten arkitektur?

Byrådet har oppnevnt et uavhengig Boligvekstutvalg som har rukket å levere to rapporter og skal levere en sluttrapport før nyttår. I utvalget sitter representanter for etatene i byutviklingssektoren, forskere på feltet og eiendomsaktører. Mandatet går kun på effektivitet, ikke på kvalitet i boligbyggingen.

«Når det nå planlegges for områder som Høvik, Sandvika og Bekkestua overlates initiativet til grunneiere og spekulanter.

I København bor én million mennesker i leieboliger hvor ingen skummer fløten. Slik vil partiet Rødt ha det i Oslo også.

## Åpner for ikke-kommersielt boligmarked i ny bydel

**BOLIG:** Myndighetene har gjort en rekke kutt i minstekravene til våre boliger.

## Ta ansvar for boligkvaliteten



### Jakten på den tredje boligsektoren

Vanlige folk er i ferd med å bli ekskludert fra boligmarkedet. Nå letes det etter løsninger, både fra politisk hold og gjennom grasrot-initiativer. Arkitektnytt ser her på de løsningene som faktisk finnes. Utenfor det regulære kjøpemarkedet. Innenfor dagens politiske virkelighet.

Det er fullt mulig å lage en sosial boligsektor i Oslo-regionen. Hvis blikket rettes vestover.

## Østkanten til vestkanten!

## BAKGRUNN OG MOTIVASJON

Boligmarkedet i Oslo er i stadig økende ubalanse. Dette er synlig i høye boligpriser og strengere egenkapitalkrav, en boligbygging på etterskudd av behovet, et uoversiktlig og prispresstet utleiemarked, og en økende andel innvandrere og unge mennesker med vanskeligheter i markedet.

De siste årene har mange aktører tatt til orde for å utrede mulighetene for en tredje boligsektor og det har vært en markant økning i medieomtale og det offentlige ordskiftet rundt stikkord som “sosial boligbygging”, “boligpris” og “bokvalitet”.

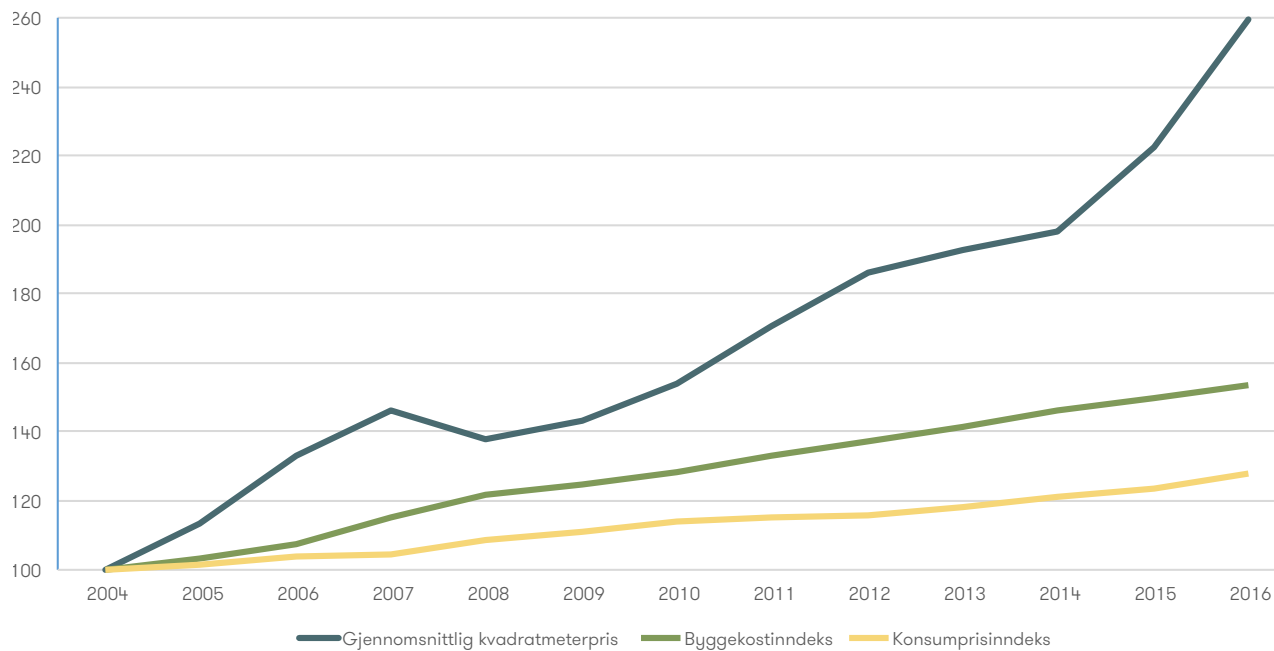
Vi mener at vi, som arkitekturstudenter, bør (og har en enestående mulighet til å) ta tak i reelle problemstillinger!

I vår oppgave vil vi legge til grunn det rødgrønne byråds erklærte ambisjon om å utvikle nye alternativer for sosial boligbygging, samt gjeldende kommuneplan for en “smart, trygg og grønn” by.

Vi vil også knytte oss opp til Statbyggs oppstart av mulighetstudier for etterbruk av Veterinærhøgskolen, og ta del i NALs satsing på bokvalitet, alternative boformer og boliger for vanskeligstilte.

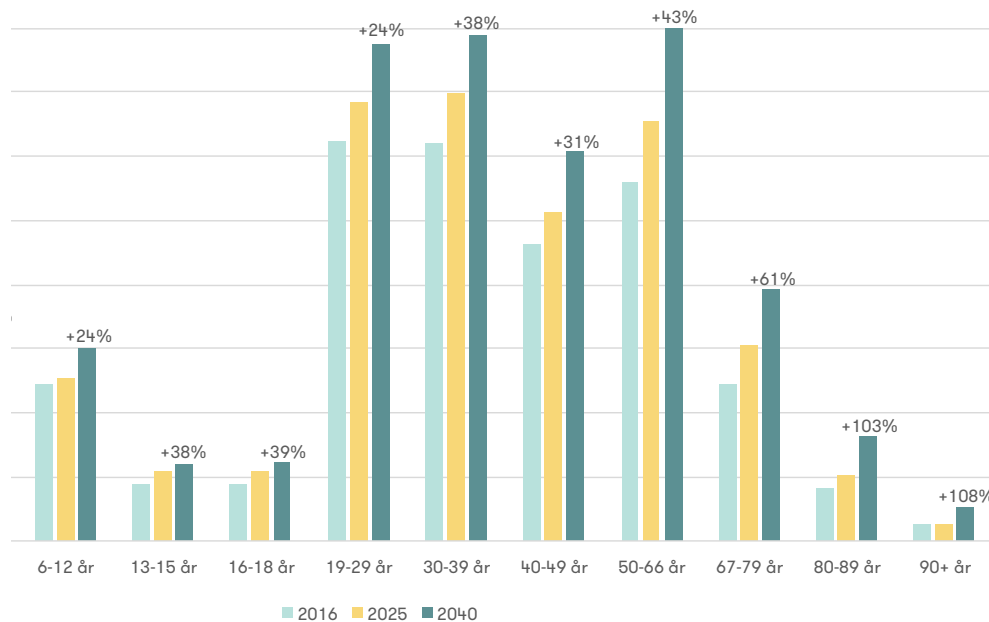
Målet er at vår oppgave skal være et innspill i den pågående debatten om boligbygging i Oslo og ha overføringsverdi for politikerne i Oslo kommune, de involverte i byutviklingen av Veterinærhøgskolen og beboerne i fremtidens boliger.

Collage av faksimiler fra ulike medier med relevante overskrifter.  
Kilde: Retriever ATEKST.



Sammenligning av gjennomsnittlig kvadratmeterpris i Oslo med i nasjonale indekser, for å vise den relative økningen i boligpris. Kurvene er satt til å starte i samme utgangspunkt (100%) i 2004.

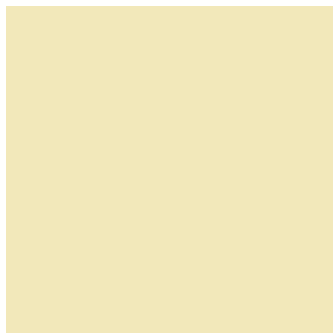
Kilder: Statistikkbanken Oslo Kommune og Statistisk Sentralbyrå.



Oslo er en av Europas raskest voksende hovedsteder. En stor andel av befolkningsøkningen er eldre, enslige og innvandrere. Det gir behov for boformer tilpasset andre grupper enn kjernefamilien.

Illustrasjonen viser befolkningsframskrivning i Oslo fordelt på aldersgrupper; mellomalternativet for 2025 og 2040.

Kilde: Statistikkbanken Oslo Kommune.



## OSLO ALLMENNBOULIGLAB



## METODE OG PROSESS

Under oppgaven ønsker vi å organisere oss som et feltkontor i Oslo. Under navnet Oslo Allmennboliglab vil vi være tilgjengelige for ulike aktører og interessenter i egne lokaler på Arkitektenes Hus. Vi vil også ha en digital tilstedeværelse, gjennom sosiale medier og egen hjemmesideblogg, for å loggføre prosessen underveis.

For å besvare hver av de ulike problemstillingene vi har stilt oss vil vi benytte en felles metodikk fra laboratoriet: diagnose, mutasjon og inngrep.

1. Den første delen av oppgaven vil forsøke å gjøre rede for hvordan boligmarkedet fungerer i dag og hva vi kan lære fra fortidens boligbygging og eksempler fra andre land eller byer.

Vi lanserer deretter en strategi som et tilskudd til dagens to-delte boligpolitikk, og gir konkrete anbefalinger og krav til gode bokvaliteter.

2. Den andre delen vil ta for seg en transformasjon av Veterinærhøgskolen på Adamstuen som et pilotområde for en tredje boligsektor i Oslo.

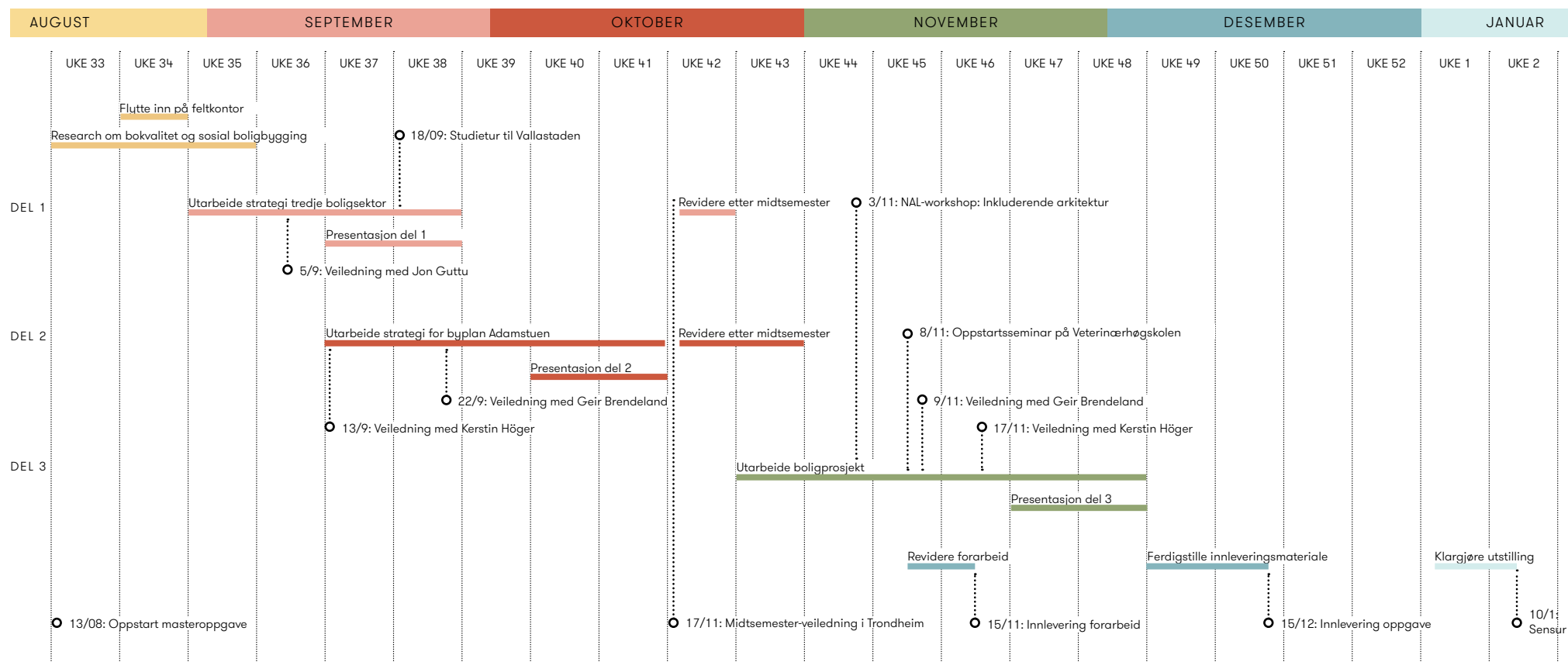
Vi vil utforme en strategisk masterplan og belyse potensialet i den eksisterende bygningsmassen i relasjon til nye boligtypologier.

3. Den tredje delen kulminerer i studier av flere boliger med ulik tilnærming til byplanen og eksisterende bygningsmasse.

Vi vil benytte oss av de to foregående delene som bakgrunn for arkitektoniske- og formmessige valg og som kriterier for bokvalitet.

Illustrasjon: collage av prosess som Oslo Allmennboliglab.

# TIDSPLAN



Fremdriftsplanen for masteroppgaven blir et verktøy for å sikre kontinuitet og oversikt over de ulike trådene i prosjektet. Vi har en ambisiøs oppgave med store tema, der det er viktig at de ulike delene overlapper for å styrke fokuset på bolig som rød tråd.

Siden vi jobber fra feltkontor i Oslo har vi organisert veiledninger, presentasjoner og deltakelse på eksterne workshops på strategiske datoer underveis. Vi vil også gjøre nytte av en rekke eksterne veiledere for rådgivning etter behov.





## AVGRENSNING

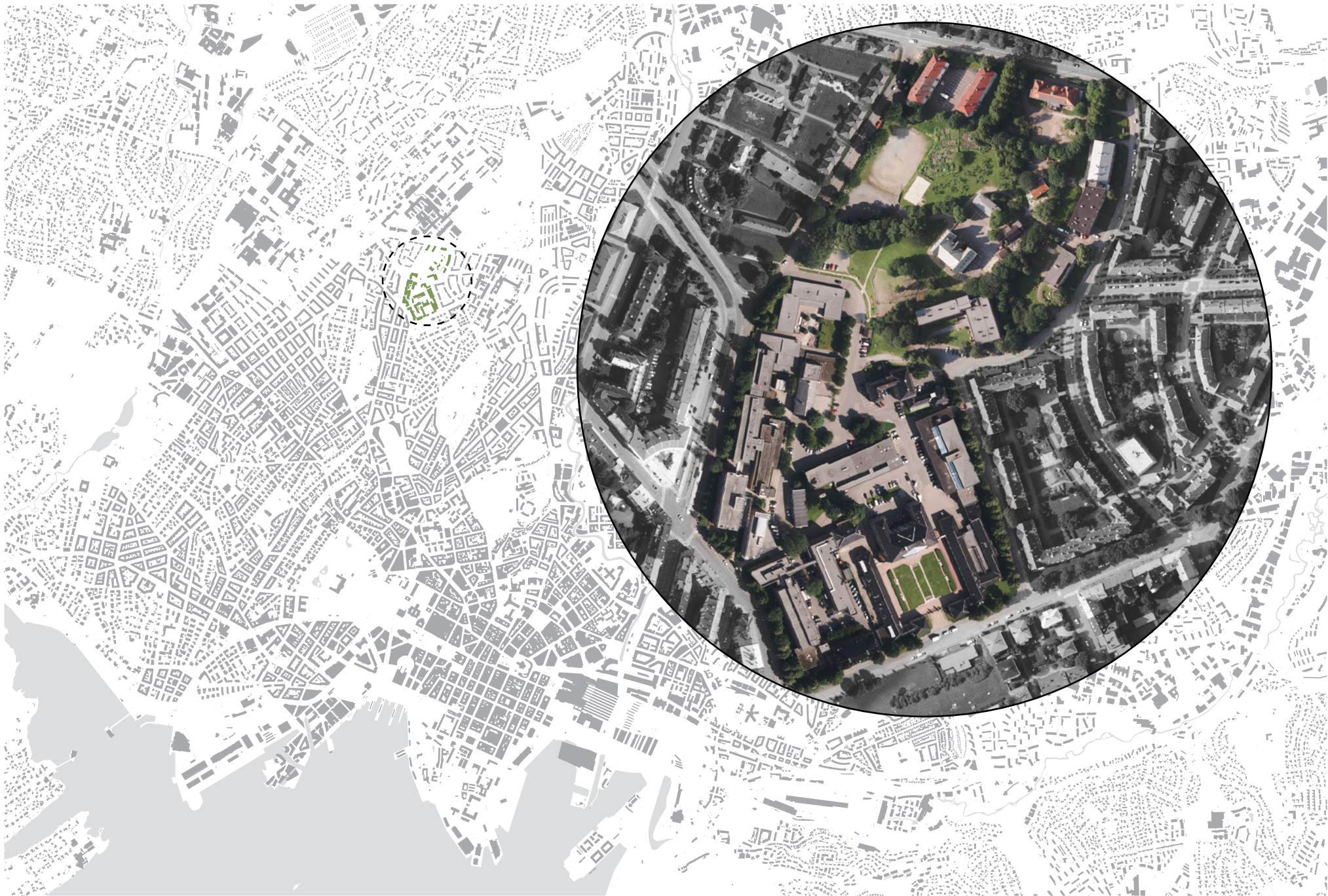
Det gjennomgående temaet for oppgaven vår er bolig. Vi har valgt å belyse boligen i et vidt spekter – i skala fra makro (boligpolitikk i samfunnet) via meso (byutvikling på Adamstuen) til mikro (selve boligen og bokvaliteter).

Det har derfor vært viktig å avgrense oppgaven til det som er relevant for den overordnede diskusjonen. I hver del av oppgaven har vi lagt til grunn noen forutsetninger og forbehold som begrenser oppgaven.

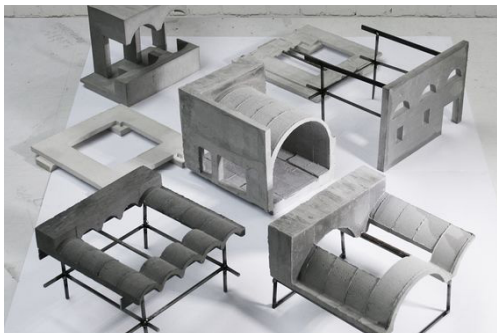
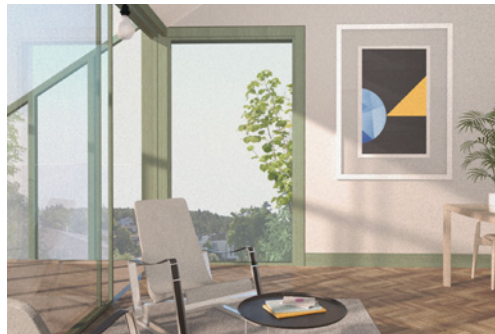
1. I den første delen av oppgaven skildrer vi de store linjene i boligpolitikken i Oslo. Vi tar for oss dette på et kommunalt nivå, ettersom hovedstaden er i særstilling på dette feltet. Vår strategi forutsetter politisk, og en viss økonomisk, vilje til endring. Vi tar ikke for oss utfordringer ved den praktiske implementeringen, men gir et strategisk innspill til Oslo Kommune.
2. I den andre delen vil vi hovedsakelig utforske potensialet for bolig og boligrelaterte fellesfunksjoner. Dette vil vi utforske i ny og eksisterende bygningsmasse på Veterinærhøgskolens nåværende lokaler på Adamstuen. I god byutvikling er det en rekke andre funksjoner som også bør tilrettelegges for, men vi begrenser oss til å undersøke potensialet for bolig.
3. I den tredje delen tar vi utgangspunkt i utvalgte bokvaliteter og formgir boliger som del av byplanen i mer detalj. Vi utfører romlige studier som blir et svar på de forutsetningene vi har laget oss tidligere i oppgaven. Fortrinnsvis vil vi diskutere boligtypologier og bokvaliteter i ny og transformert bygningsmasse.

Neste side: kart over Veterinærhøgskolens plassering i Oslo.









## VEILEDENDE LISTE FOR INNLEVERT MATERIALE

### Del 1

- Strategi for en tredje boligsektor i form av en rapport med tekst og illustrasjoner.
- Oppsummerende grafisk fremstilling på plansje.

### Del 2

- Urban strategi med masterplan og snitt – 1:2000
- Supplerende modeller - 1:2000
- Presentasjonsmodell av byplangrep – 1:500
- Konsept og prosess – ulik skala
- Diagrammer og visualiseringer som underbygger grep
- Strategi for Veterinærhøgskolen i form av rapport med tekst og illustrasjoner.
- Oppsummerende grafisk fremstilling på plansje.

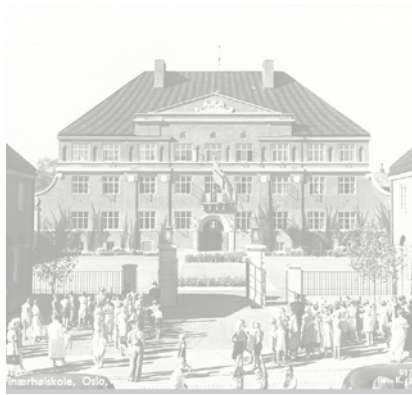
### Del 3

- Situasjonsplan for utvalgte delområde(r)
- Undersøkelser i plan, snitt, fasade – 1:200
- Konseptuelle modeller – ulik skala
- Diagrammer og visualiseringer som underbygger grep
- Oppsummerende grafisk fremstilling på plansje.

*Illustrasjoner: referanser til grafisk presentasjon og modellteknikker.*







Forarbeid til del 1:

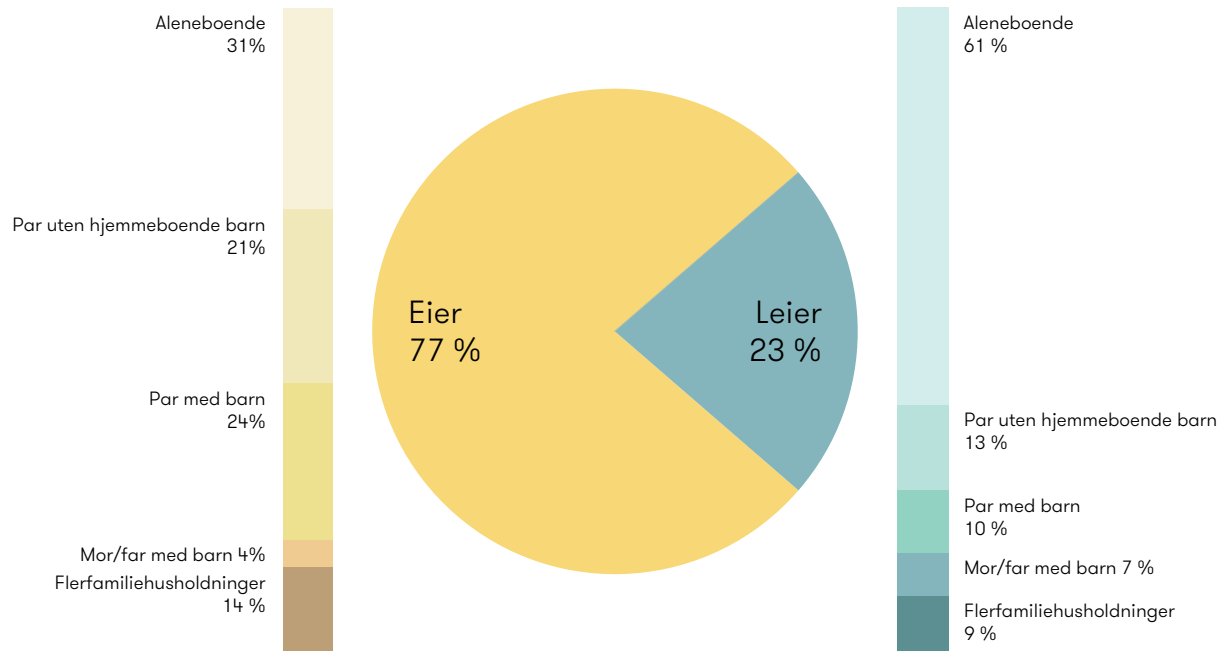
## HVORDAN KAN OSLO KOMMUNE TA INITIATIV I BOLIGBYGGINGEN?

makro | diagnose | politikk | byen

## BOLIGPOLITIKKEN I NORGE

Siden andre verdenskrig har det vært tverrpolitisk enighet om en eiemodell i norsk boligpolitikk. Boligen er blitt nordmenns foretrukne spareform på grunn av gunstige skattefradrag, mangel på beskatning og nærmest garantert prisøkning.

I løpet av livet eier 98% av norsk befolkning sin egen bolig – 8 av 10 til enhver tid. Den norske boligmodellen er dermed en viktig kraft i norsk økonomi, som forvaltes gjennom en rekke ulike offentlige og private aktører.



De senere årene har vi sett at den bejublete norske eiemodellen også har store svakheter. Med akutt boligprisvekst, spesielt i hovedstaden, har vi vært vitne til et system som mangler verktøy for å ta grep når problemene tårner seg opp. Vi ser at inngangsprisen i boligmarkedet ekskluderer mange grupper av befolkningen. Ikke bare gjelder dette ressursknappe grupper, men flere og flere ressurssterke grupper. Forskjellen mellom de som er en del av eiemarkedet og de som ikke er blir tydeligere. “De rike blir rikere og de fattige blir fattigere” er en mye brukt frase i politikken, og en årsak for denne påstanden er blant annet tendensene i boligmarkedet. Vi ser at andelen personer med spekulative interesser i markedet blir sterkere og større, mens vanlige arbeidende førstegangskjøpere blir svakere og færre.

Den høye selveierandelen skiller Norge fra andre europeiske land, der en større andel av befolkningen har bolig som en del av utleiemarkedet. I Norge i dag blir det å leie en bolig hele livet sett på som en ulempe, mens andre steder er dette det et foretrukket alternativ. Med et robust offentlig utleiemarked har det offentlige en sterkere posisjon i boligpolitikken som igjen kan påvirke samfunnsutviklingen. Bolig er et viktig verktøy for å utjevne forskjeller, samt gi mer bredde i boligtilbudet.

I våre naboland spiller det offentlige, på statlig eller kommunalt nivå, en større rolle i boligbyggingen. Det å leie en bolig blir heller ikke sett på som negativt. På tross av et sosialdemokratisk samfunn er boligpolitikken i Norge idag i særlig grad liberalistisk og markedsstyrt. Boligpolitikken i Norge har faktisk flere likheter med USA og England enn våre naboland Danmark og Sverige.

Illustrasjon: Oversikt over eie/leie-forhold i Norge, 2016. Kilde: SSB.

## AKTØRER I NORSK BOLIGBYGGING



### Staten

Utarbeider politiske retningslinjer for ønsket boligbygging og bevilger midler til støtteordninger. Fastsetter tekniske krav til boliger.

*Virkemidler: statsbudsjettet, plan- og bygningsloven, byggesaks- og teknisk forskrift.*



**Husbanken**

### Husbanken

Ansvar for gjennomføring av boligpolitikken og fordeling av økonomiske virkemidler. Historisk vært en subsidierende statlig bank for husbygging, mens i dag hovedsakelig en velferdsetat for vanskeligstilte.

*Virkemidler: bostøtte, startlån, tilskudd.*



### Private utbyggere

Nyliberalistisk boligpolitikk har økt innflytelsen til private selskap med mål om profitt. Det må ligge til grunn en viss fortjeneste for at utbyggeren skal ta risikoen for å kjøpe og bygge ut en tomt.

*Virkemidler: "tomtebanker", avkasting, private reguleringsforslag, opsjonsavtaler, spekulasjon.*



### Riks- og byantikvar

Ansvar for forvaltning av kulturminner og -miljøer. Utgir en landsverneplan for bevaring av statlig eiendom, samt opprettholder liste over fredede bygg i kommunal og private eie.

*Virkemidler: fredning, bevaringsprogram, miljøovervåkning og veiledning.*



### Kommunen

Lokal planmyndighet for forvaltning av arealer med hensikt å gi grunnlag for gjennomføring av offentlig og privat virksomhet.

*Virkemidler: kommuneplan, reguleringsplan, tomtekjøp og -salg, rekkefølgebestemmelser, forkjøpsrett av boliger og utbyggingsavtaler.*



### Boligbyggelag

Et samvirkeforetak med hensikt å skaffe medlemmene bolig som del av et borettslag, som regel basert på ansiennitet. Oslo Bolig- og Sparelag (idag OBOS) var kommunens byggende organ fra 1935 til markedet ble de-regulert.

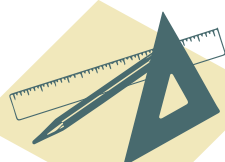
*Virkemidler: spareavtaler for boligsparing, stor medlemsmasse, like vilkår som private.*

**STIFTELSE**

### Ideelle stiftelser og studentsamskipnader

Selvstendig organisasjon for å fremme ideelle formål, som sosial boligbygging, utleie eller drift og forvaltning av boliger for vanskeligstilte.

*Virkemidler: eget formål, ikke-kommersielt samarbeid med kommunale og statlige etater.*



### Arkitekter og planleggere

Prosjekterende som i skiftende grad svarer til krav fra sluttbruker, byggherre, utbygger, offentlige reguleringer og egen kompetanse.

*Virkemidler: Kompetanse, samarbeid med andre aktører, brukermedvirkning.*



Referanseprosjekt: Svartlamon, Trondheim – Norges første byøkologiske forsøksområde. Utleieboligene er tegnet av kontoret Brendeland og Kristoffersen Arkitekter.



Referanseprosjekt: Vallastaden, Jönköping – et kommunalt byutviklingsprosjekt med eksempler på kvaliteter i boligbyggingen innen materialbruk, variasjon, boligtypologier og eiestrukturer.



Referanseprosjekt: Hunziker Areal, Zurich – variasjon i boligstørrelse, grad av fellesskap og boformer gir beboermix med nylig bosatte flyktninger, personer med lav inntekt og tradisjonell middelklasse.



## BOLIGSOSIALE STRATEGIER

Flere europeiske land har en langt mer aktiv boligsosial politikk enn vi har i Norge i dag. Felles for eksemplene er at det offentlige, i stor grad kommunene, tar et politisk ansvar for byutviklingen gjennom initiering og tilrettelegging for boligsosiale løsninger.

Samtidig er det som regel en større andel av ikke-kommersielle eller ideelle stiftelser av ulike format som eier, bygger eller drifter boliger med sosialt formål.

Det er gjennomført noen prøveprosjekt på boligbygging i Norge med mål om å bedre boligtilgangen for husholdninger med lav inntekt. Særlig er de kommunale initiativene i Sandnes og Bergen relevante som eksempler på boligsosiale strategier innenfor de politiske og økonomiske forutsetningene som finnes i dag.

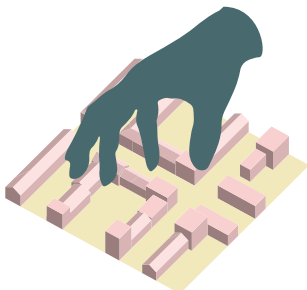
Diverse ulike samfunnsendringer har ført til økt press på den kommunale boligmassen i flere norske kommuner. Dermed har de utviklet forskjellige strategier eller gjennomføringsmodeller som forsøker å løse boligutfordringene i dag. Dette enten gjennom å investere selv eller la andre aktører bygge flere sosialboliger.

I tillegg til de mest vanskeligstilte gruppene er det også oppstått et mellomsegment bestående av unge voksne, førstegangsetablerere og barnefamilier med aleneforsørgere. Disse kan ikke kategoriseres som vanskeligstilte, men ekskluderes likevel fra boligmarkedet på grunn av høy inngangsbillett.

Flere kommuner mener at dagens todeling, mellom den markedsstyret eierpolitikken og særnytt for vanskeligstilte, ikke løser dagens utfordringer. Det etterspørres derfor et mer differensiert boligtilbud og tiltak som kan stimulere til en større profesjonell leiesktor. Hvis flere kan leie rimelig og spare til bolig samtidig, er vi nærmere en balansert boligpolitikk.



## BOLIGSOSIALE STRATEGIER



### Områdeutvikling

Medvirkning fra fremtidige beboere under utvikling og transformasjon av hele områder, gjennom subsidiering til ikke-kommersielle byggegrupper (Wien), selvbyggingsprosjekt i stor skala og tidlig beboerinvolvering (Nederland).

*Eksempel: Strijp-S i Eindhoven, Nederland.*



### Ikke-kommersiell utleie

Utleie uten behov for økonomisk gevinst og bygget med offentlig støtte, er vanlig i Danmark, Wien i Østerrike, Nederland og Storbritannia. Tilbys både vanskeligstilte og allmennheten.

*Eksempel: AlmenBolig+ og Skæve boliger i Danmark.*



### Samvirke og felleseie

Verken eie eller leie, men en boret gjennom ikke-kommersielle boligsamvirker. Ofte tomt i offentlig eie med langvarig festeavtale som sikrer det sosiale formålet.

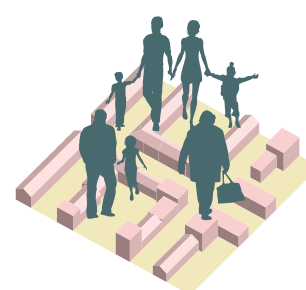
*Eksempel: CodHa i Geneve, Sveits.*



### Byggfellesskap, selvbygging og egeninnsats

Byggegruppe for utvikling av boliger med varierende grad av egeninnsats. Kutter fortjenesten til utvikleren. Ofte sterkt fokus på delte løsninger og fellesskap.

*Eksempel: Spreefeld Genossenschaft i Berlin, Tyskland.*



### Nabolagsutvikling

Lokal og sosial utvikling av nabolag, organisert av lokale beboere, gjennom politisk aktivisme, ikke-kommersielle initiativer, frivillighet og entreprenørskap.

*Eksempel: Planbude i Hamburg, Tyskland.*



### Leie til eie

Sparemodell eller rabattordning i leieforhold som gjør beboeren mulighet til å jobbe opp nok egenkapital til å komme seg inn på boligmarkedet. Særlig aktuelt for vanskeligstilte, småbarnsfamilier med innvandringsbakgrunn.

*Eksempel: Randaberg-modellen.*



### Husvoktere

Eiendomsformidling av billige utleieleiligheter i tomme, og noen ganger forfalne, hus. Ofte en midlertidig løsning for å sikre vedlikehold, bevaring eller tilsvarende.

*Eksempel: Wächterhäus i Leipzig, Tyskland.*



### Arbeidstrening

Områdeutvikling der lokale arbeidsledige får delta gjennom arbeidstrening, og dermed styrker deltakernes jobbmuligheter og eierskap til nabolaget.

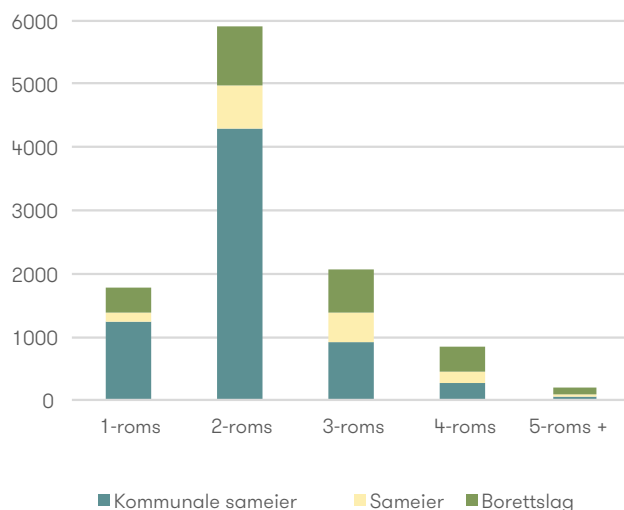
*Eksempel: Boendebyggarna i Vivala, Sverige.*



Forarbeid til del 2:

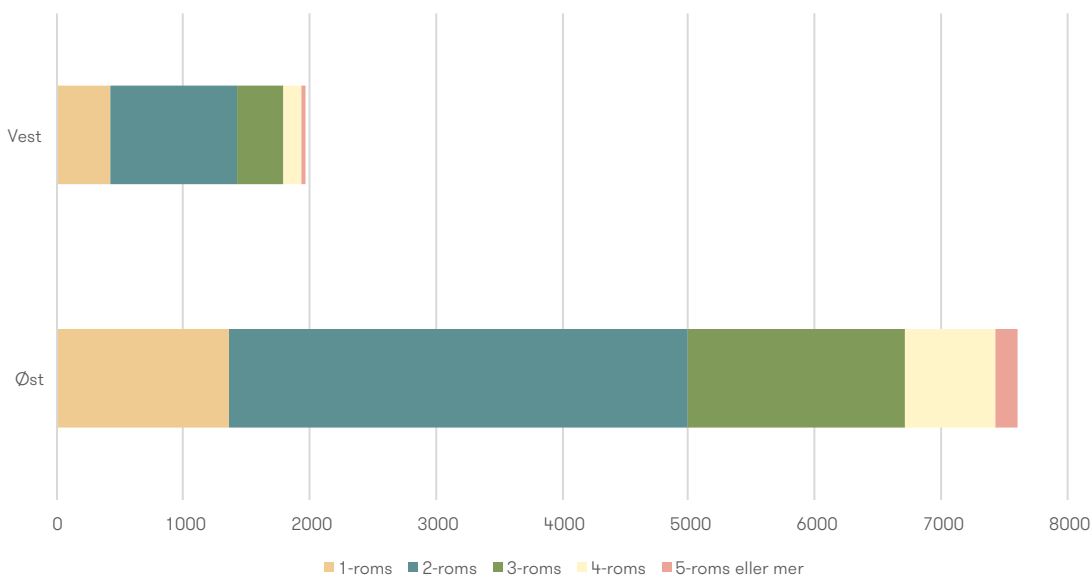
HVORDAN KAN TRANSFORMASJON  
AV VETERINÆRHØGSKOLEN  
LEGGES TIL RETTE FOR SOSIALE  
BOLIGSTRATEGIER?

meso | mutasjon | urbanisme | nærområdet



Kommunale boliger fordelt på eierform og antall rom.

Kilde: Statistikkbanken Oslo Kommune.



Kommunalboliger i Oslo fordelt på bydeler i øst/vest og antall rom.

Kilde: Statistikkbanken Oslo Kommune.

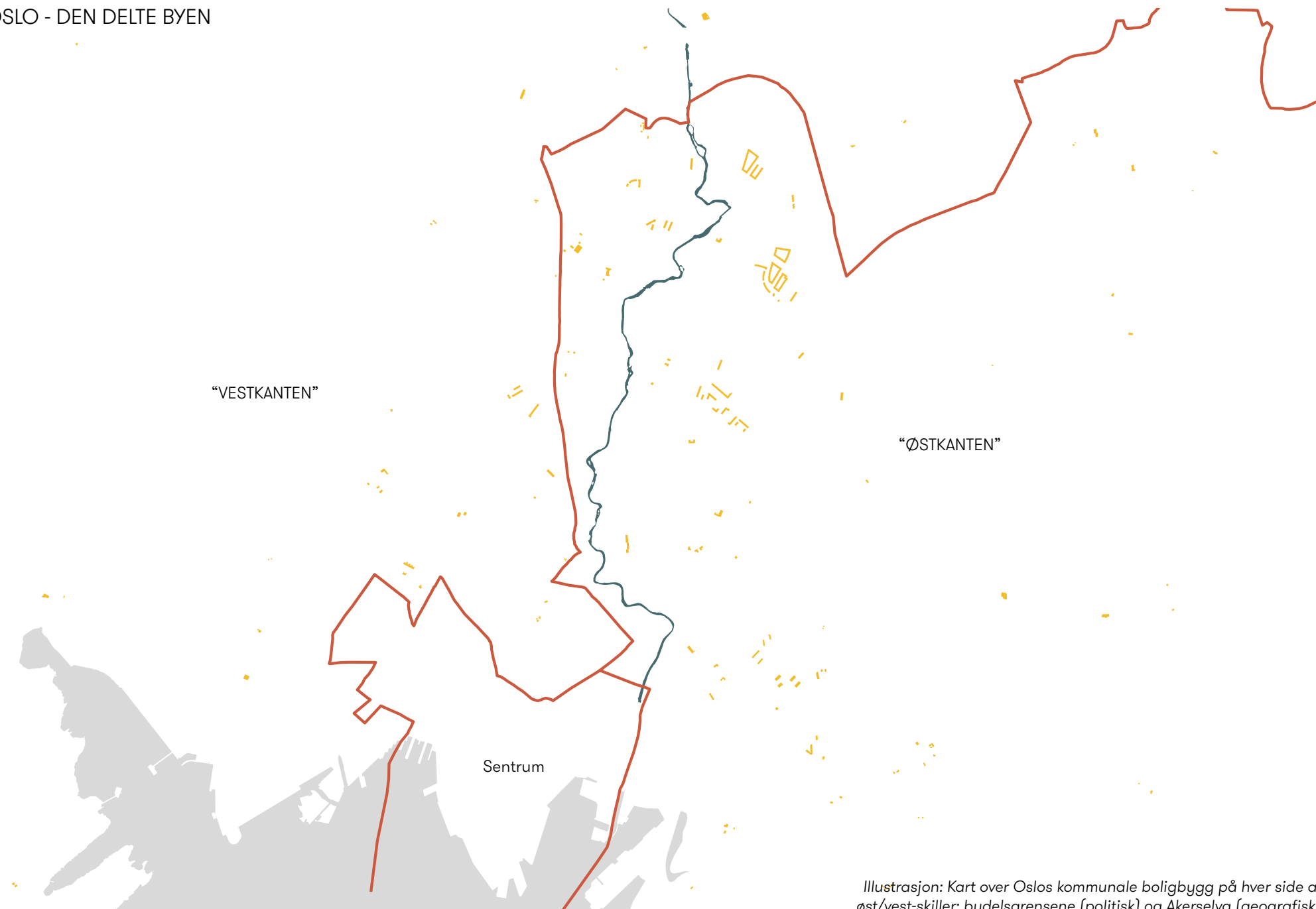
## OSLO – DEN DELTE BYEN?

Oslo har ofte blitt karakterisert som en delt by, på bakgrunn av sosiale og økonomiske forskjeller mellom de som bor i vest og øst av byen. De fleste store byutviklingsområdene i Oslo er også lokalisert på østkanten eller i utkanten av byen.

For å bidra til en sosial utjevning av boforhold er det viktig å integrere rimelige boliger for vanskeligstilte i boligmarkedet også på vestkanten. Veterinærhøgskolen ligger like ved grensen mellom øst og vest, og kan være et utgangspunkt for inkluderende byutvikling.

For å forhindre sosiale enklaver med homogen beboersammensetning er det viktig å bygge nabolag med ulike leilighetsstørrelser, disponeringsformer (eie og leie) og boformer. Ved å bygge boliger med gode kvaliteter – både tekniske, funksjonelle og estetiske – sikrer man gode boforhold for mennesker i ulike livssituasjoner.

## OSLO - DEN DELTE BYEN



*Illustrasjon: Kart over Oslos kommunale boligbygg på hver side av øst/vest-skiller: bydelsgrensene (politisk) og Akerselva (geografisk).*





Referanseprosjekt: Vulkan – tidligere industriområde omformet til nærings- og boligområde med vekt på kulturelt relatert virksomhet, inkludert matkultursenter, skole og idrettshall.



Referanseprosjekt: Frydenlund / HiOA – tidligere bryggeri som er omgjort til campus for Høgskolen i Oslo og Akershus, og danner et karakterrikt område som følge transformert bygningsmasse.



Referanseprosjekt: Pilestredet Park – det gamle rikshospitalet ble transformert med særlig hensyn til byøkologiske prinsipper. Er i dag en bilfri, grønn oase, åpen for alle, med ca 1500 boliger.

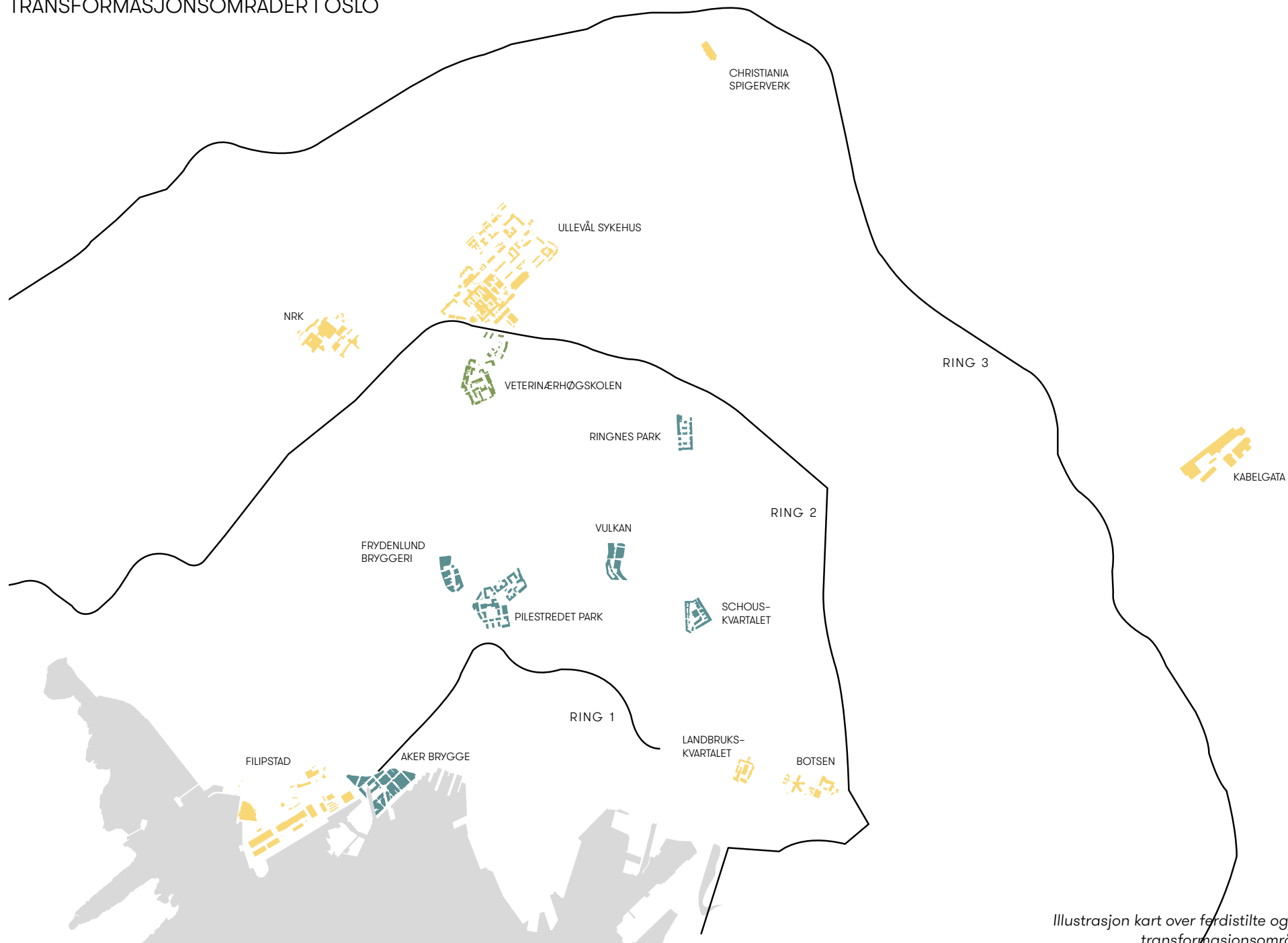
## TRANSFORMASJON SOM UTGANGSPUNKT

Ifølge Bygningsvernssenteret ved NTNU er det anslått at 70-80 % av bygningene som vil omgi oss i 2050 allerede er bygget. "Totalt sett utgjør den eksisterende bygningsmassen i Norge ca. 325 mill m<sup>2</sup>, av dette er ca. 100 mill. m<sup>2</sup> bygget før 1940. Store deler omfattes av en eller annen form for vernebestemmelser: Om lag 5850 bygninger er vedtaksfredet etter Kulturminneloven, mens mange flere er omfattet av verneplaner etter Plan- og bygningsloven. I tillegg har staten utarbeidet verneplaner for sin verneverdige bygningsmasse som omfatter mer enn 13 000 eiendommer og 6 mill. m<sup>2</sup>," heter det på deres hjemmesider.

Med dette som utgangspunkt ønsker vi å se på ambisiøse gjenbruksmål for den nye boligsektoren. Veterinærhøgskolens lokaler på Adamstuen er veldig relevant som transformasjonsområde, fordi den inneholder solid bygningsmasse og ikke minst gode arkitektoniske kvaliteter.

Dette gjør oppgaven svært relevant som et eksempel for en ny byutvikling. I Oslo har man allerede en håndfull gode eksempler på transformasjonsområder som kan ha likhetstrekk. Vulkan, gamle Frydenlund bryggeri og Pilestredet Park markerer eksempler på dette. Gamle monofunksjonelle program i byen som har blitt transformert til nye program og der eksisterende bygningsmasse i ulik grad har blitt bevart og endret.

## TRANSFORMASJONSOMRÅDER I OSLO



Illustrasjon kart over ferdistilte og fremtidige transformasjonsområder i Oslo.



## HVA ER TYPISK FOR OMRÅDET?

Veterinærhøgskolen ligger midt i et allerede etablert og attraktivt boligområde. Det er i dag en innadvendt institusjon som fungerer som en barriere mellom de ulike nabolagene, men inneholder også et viktig friområde for beboerne.

Prosjektområdet avgrenses av Sognsveien og Adamstuen mot vest, Kirkeveien (ring 2) og Ullevål sykehus mot nord, Lindern Hageby mot øst, og bydelsparken Idioten mot sør.

Hver av de omkringliggende nabolagene har en egen, karakteristisk bebyggelsestype. Det er i dag, og har vært historisk, en variert befolkningssammensetning. Ulikt andre nabolag i Oslo, som Tøyen og Frogner, er det vanskelig å tilegne en stereotopi til området.

Illustrasjon: kart over nabolaget rundt Veterinærhøgskolen.



FLYFOTO AV VETERINÆRHØGSKOLETOMTEN OG OMRÅDET RUNDT







## BYGNINGSOVERSIKT

Norges veterinærhøgskole:

1. Hovedbygningen
- 2.-3. Kirurgisk klinikk
4. Medisinsk klinikk
5. Administrasjonsbygget
- 6.-7. Laboratoriebyggene
8. Fiskebygget
9. Patologibygget
10. Kjelesentralen
11. Røntgenavdeling / smådyrsklinikk
12. Indremedisinbygningen
13. Reproduksjonsbygget
14. FBF-bygget
- 15.-16. Farmakologibygget
17. Velferdsbygningen
18. Lindern skole
- 19a. Internat / barnehage
- 19b. Barnehagen
20. Idrettsbygget
21. Vaktbu
22. Fellesbygget
23. EØS-bygget

Tilgrensende eiendommer:

- A. "Lindern Park" – boliger for Oslo Handelsstandforening
- B. Aline spedbarnsenter og familieavdeling – Omsorgsbygg
- C. Alders Hvile – Christiania Håndverkeres Stiftelse
- D. Heftyes barnehage – Omsorgsbygg
- E. Thulstrups gate 5-7 – utleieboliger Fredensborg Norge

Vernestatus:

- Verneklasse 1 – fredet
- Verneklasse 2 – bevaring
- Forslag til gul liste
- Ingen vern

Neste to sider: detaljert oversikt over bygg. Kilde: Statsbygg.





#### 1. Hovedbygningen (1924-35)

- Arkitekt: Bredo Greve, fullført av H.J. Sparre.
- Fredet eksteriør, begge trapperom, felles gangareal og festsal. Forplassen også fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



#### 2-3. Kirurgisk klinikk (1923-29)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Eksteriør og mønstringshall er fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



#### 4. Medisinsk klinikk (1920-29)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Eksteriøret er fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



#### 5. Administrasjonsbygget (1912-14)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Eksteriør, interiør i opprinnelig trapperom og forhage mot gate og gårdsrom er fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



#### 6-7. Laboratoriebyggene (1971-73)

- Arkitekt: Østgaard Arkitekter AS.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



#### 8. Fiskebygget (1974)

- Arkitekt: Rolf Ramm Østgaard.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



#### 9. Patologibygget (1935)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.
- Middels endringspotensiale.



#### 10. Kjelesentralen (1966-1969)

- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet.
- Godt endringspotensiale.



#### 11. Røntgenavdeling / Smådyrklinikk (1969)

- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



#### 12. Indremedisinbygningen (1923)

- Arkitekt: Bredo Greve.
- Verneklasse 2. Opprinnelig hovedvolums eksteriør er vernet etter Plan- og bygningsloven.
- Begrenset endringspotensiale.



### 13. Reproduksjonsbygget (1954)

- Arkitekt: Bjørn Sandbakke.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



### 14. FBF-bygget (1977-78)

- Arkitekt: Rolf Ramm Østgaard.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



### 15-16. Farmakologibygget (1988)

- Arkitekt: Ramm Østgaard og Anmarkrud.
- Ikke vernet.
- Middels endringspotensiale.



### 17. Velferdsbygningen (1969-1970)

- Arkitekt: Rolf Ramm Østgaard.
- Verneklasse 2, regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.
- Godt endringspotensiale.



### 18. Lindern skole (1878-80)

- Arkitekt: Hjalmar Welhaven.
- Fredet eksteriør, de to opprinnelige trappene og hovedstruktur i opprinnelig planløsning i 1. og 2. etasje.
- Begrenset endringspotensiale.



### 19a. Internat / barnehage (1820)

- Arkitekt: Ukjent.
- Eksteriøret er i verneklasse 1 - fredet.
- Begrenset endringspotensiale.



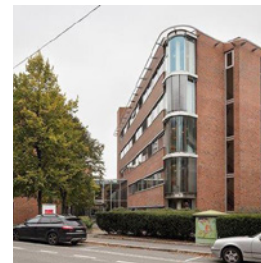
### 19b. Barnehagen (1956)

- Arkitekt: Peter Daniel Hofflund.
- Ikke vernet.
- Begrenset endringspotensiale.



### 20. Idrettsbygget (1936)

- Arkitekt: Byarkitekten v/ ark. Harald Aars.
- Eksteriøret er verneklasse 2 og regulert til bevaring etter Plan- og bygningsloven.
- Begrenset endringspotensiale.



### 22. Fellesbygget (1995)

- Arkitekt: ØKAW arkitekter.
- Ikke vernet.
- Godt endringspotensiale.



### 23. EØS-bygget (1994)

- Arkitekt: Østgaard Arkitekter AS
- Ikke vernet.
- Godt endringspotensiale.



## UTEOMRÅDER

Karakteristiske uterom og kvaliteter:

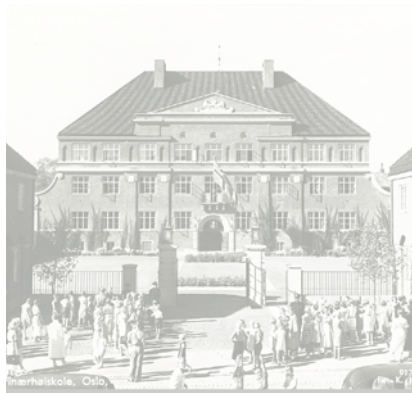
1. Lindern parsellhager
- 2.-3. Idrettsplass og sandvolleyballbane
4. Eplehage
5. Tuntre i gårdstun fra tidlig 1800-tall
6. Lønnealléen
7. Hoppbakken
8. Betydningsfull alm for biologisk mangfold
9. Hesteinnhegning
10. Vegetasjonsskjerm mot vei
11. Forplass til Velferdsbygget med sittegrupper
12. Forplass med kastanjetrær
13. Kastanjetrær på grønn øy blant parkering
14. Rekke av lindetrær langs tomtegrense
15. Stor gruppe lindetrær i ring
16. To store almetrær opp av asfalten
17. Alm i bakrom med økonomiinganger
18. Historisk forplass med symmetrisk, monumental karakter
19. "Idioten" – park og friluftsområde med god utsikt

Særlig verdifull vegetasjon:

- Lønnealléen – krav til bevaring siden 1912
- Enkelttrær- og grupper: kastanje, alm og lindetrær
- Linderekke langs tomtegrense mot Lindern hageby
- Annen vegetasjon

Kilde: Statsbygg og egen stedsanalyse.

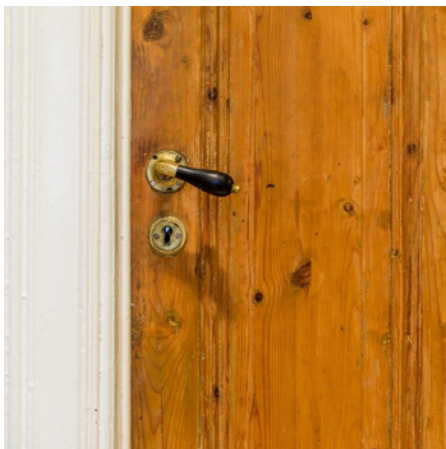
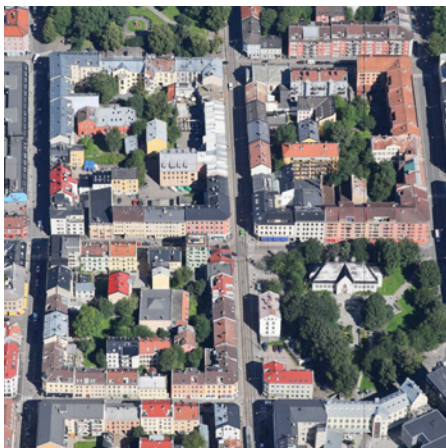




Forarbeid til del 3:

## HVORDAN KAN BOLIGEN TILFREDSTILLE GODE BOKVALITETER?

mikro | inngrep | transformasjon | boligen



Illustrasjoner:

1. Grünerløkka fugleperspektiv, 1881
2. Blokkbebyggelse, 1881
3. Ildsted, Aktiv Eiendomsmegling
4. Trikkehallen på Torshov, DNB
5. Bakgård fra Gråbeinkvartalet, DNB

## BOLIGKVALITET

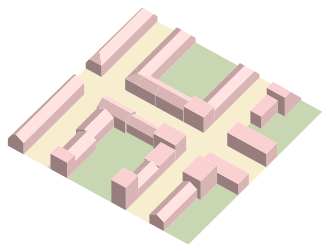
Hvilke strategier kan man bruke for å bestille bedre boliger? Mellom kvalitetsbevisst beboer og begavet arkitekt befinner det seg i dag et mektig megler- og utbyggersegment som i stor grad har definisjonsmakt på hva en bolig skal være. Kan vi med utgangspunkt i de to forrige deloppgavene skape boliger som diskuterer boligkvalitet på en annen måte?

Diskusjon om boligkvalitet blir veldig ofte redusert til “boligens fire vegger” og særlig den tekniske standarden av det innenfor. I tillegg er det ofte beliggenhet som trekkes fram som prisdrivende for en leilighet. Men det er mange flere aspekter som har innvirkning på den opplevde bokvaliteten og hva folk er betalere mer eller mindre for ved boligkjøp.

Norske Arkitekters Landsforbund (NAL) og Arkitektbedriftene i Norge har utarbeidet rapporten “Bo- og bokvalitet” som belyser kvalitet i boligområder og kvalitet i boliger. Formålet er å gi et innspill til norsk boligpolitikk og regelverk for å ivareta god kvalitet i bolig- og områdebygging.

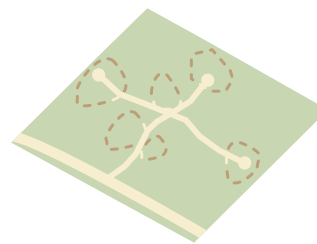
Først og fremst omhandler den funksjonelle og estetiske egenskaper i boliger, mens kvalitet i byggeteknisk utførelse er viet mindre fokus. Dette er kvaliteter som i de senere årene er svekket og kan få konsekvenser for sosial bærekraft, folkehelse og ressursbruk.





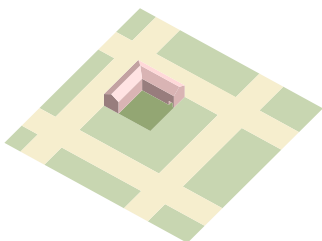
### Bymessige by- og områdetyper

Bytypen påvirker bostedskvaliteten mer enn noe annet valg vi gjør, enten man ønsker å kjøpe bolig eller å utvikle et nytt område. Den angir fysiske forutsetninger med konsekvenser for adferd, sosial komfort og tilforlatelig bruk.



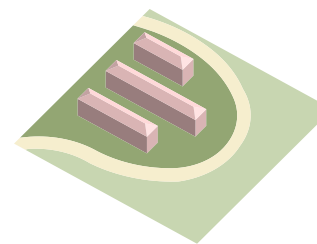
### Ikke-bymessig feltutbygging

Feltutbygging er utviklet i henhold til funksjonalistisk tankegang, løsere organisert og mindre kompleks i formidling av forventet adferd, og har gitt større rom for arkitektonisk formgivning i stor skala.



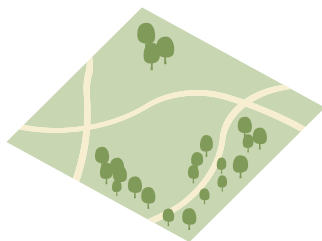
### Bymessige bygningstyper

Bygningstypene som preger den bymessige byen forutsetter beliggenhet til gate. De forutsetter med andre ord bestemte løsninger i omgivelsene ellers, utover løsningen på egn tomt, dessute at de selv står til omgivelsene på en bestemt måte. Bygningstypene er dermed i seg selv bymessige.



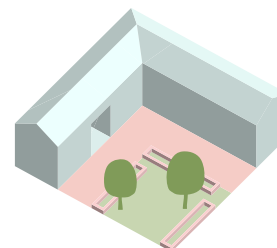
### Bygningstyper i feltutbygginger

Det er karakteristisk for bygningstypene i drabantbyene at de utviser en form for romlig nøytralitet, uten tydelig forside eller bakside. To sider av et bygg kan likevel være forskjellige, f.eks. med balkonger kun på den ene siden.



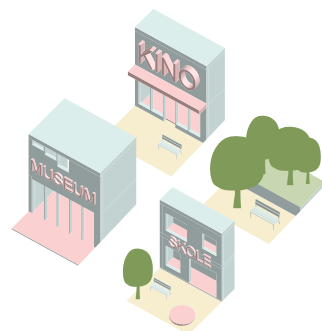
### Parker og grøntområder

I indre by har grøntområdene for det meste karakter av park, men med store forskjeller i kvalitet og opparbeidelse. I ytre by er de fleste grøntområdene restlandskaper, det vil si landskapsfragmenter som ligger igjen etter at drabantbyene omformet gårdsbruk og skog.



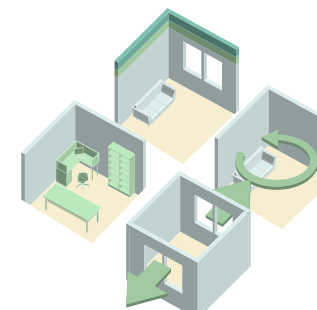
### Offentlige omgivelser og uteområder

Byggets karakter og beliggenhet i relasjon til de offentlige omgivelsene påvirker dets oppfattede bokvalitet på flere måter: inngangsforhold, grad av offentlighet, beplantning, bruk av gårdsrom og uteområder, sikkerhet, parkering etc.



### Bygningens beliggenhet og nærhet

Beliggenhet og nærhet til sentrale funksjoner som kollektivtransport, handel, institusjoner og grøntområder har betydning for bokvaliteten i et område.



### Boligens standard og særlige trekk

Selv om områdets kvaliteter spiller en vesentlig rolle, er boligen både det sentrale og det synligste godet kjøperen skaffer seg. En rekke kriterier vil ha innvirkning på den opplevd bokvalitet av en bolig, og tilsvarende påvirke prisen på boligen.

*Illustrasjon: Kategorisering av bebyggelsestyper og kriterier for bokvalitet i ulike skala. Kilde: SINTEF Byggforsk rapport.*

## ROMLIGE KVALITETER I BOLIGEN





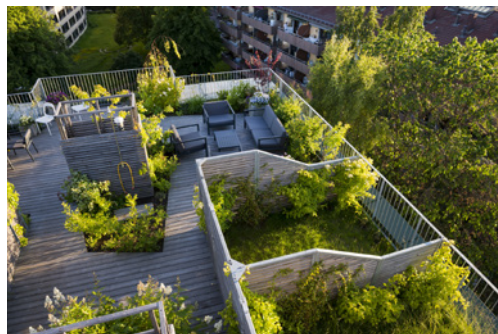
## ROMLIGE KVALITETER I BOLIGEN







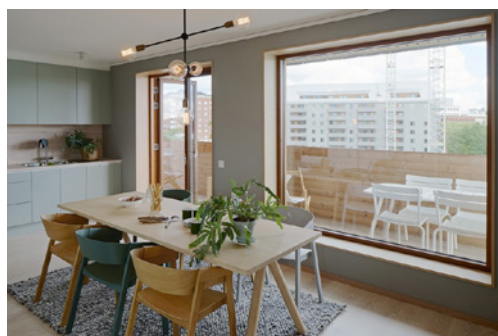
Referanseprosjekt: Green House D36, Oslo / Element Arkitekter – et eksempel på byreparasjon med fokus på bokvalitet, materialitet og fellesfunksjoner som takhage og innendørs sykkelparkering.



Referanseprosjekt: Torghallen, Katrineholm / JAJA Architects – et konkurranseforslag for rimelige boliger over en markedshall på gatenivå. Det eksterne sirkulasjonssystemet er tillagt ekstra kvalitet.



Referanseprosjekt: Strandparken, Stockholm / Wingårdhs arkitektkontor – et boligprosjekt nesten utelukkende bygget av trematerialer og med gode kvaliteter som hovedfokus.



## BOLIGTYPER OG BOFORMER

I ulike livssituasjoner har man behov for ulike typer bolig, enten det går på størrelsen i kvadratmeter og antall rom – eller måten å eie eller dele viktige funksjoner på. I Norge og Oslo er en fullverdig bolig med alle funksjoner, uansett om man er alene, i par eller kjernefamilie.

I globalt og historisk perspektiv er dette unntaket heller enn regelen. Dagens samfunn og boligsituasjon gjør det igjen aktuelt å tenke felles løsninger og arealer man deler.

Dagens boligpolitikk forutsetter en stegvis “boligkarriere” der man typisk kjøper sin førstegangsbolig alene eller med samboer i en ett- eller to-roms leilighet i byen, stifter en familie og gradvis flytter til utkant eller distrikt i større enebolig.

I dagens samfunn er det en økende andel mennesker som ikke passer inn i denne endimensjonale modellen av boligmarkedet, eller ikke har råd til å betale inngangsbilletten.

Kjernefamilien, som vestlige samfunn er strukturert rundt, er ikke lenger den eneste aksepterte samlivsformen – og det er behov for boformer som kan støtte opp under en økende andel enslige, eldre, storfamilier, kollektiv og pendlere.

I tillegg til det velkjente kollektivet, ofte for studenter, er det mange måter å organisere bofellesskap på og gode eksempler fra flere europeiske land. Disse gir spennende perspektiver på hvordan boform er relevant for **tetthet, fleksibilitet, miljø, klima, sosial bærekraft og tilgang på bolig.**

Neste side: utvalgte foto av karakteristiske kvaliteter på tomte.



## STEMNINGER FRA PROSJEKTOMRÅDET





## KILDER OG LITTERATUR

Under forarbeidet og som utgangspunkt for videre arbeid med oppgaven har vi benyttet oss av ulike politiske vedtak, rapporter og bøker om temaet.

**Byrådserklæringen 2015-2019, Ap/MDG/SV**

<https://www.sv.no/oslo/wp-content/uploads/sites/2/2015/10/Byraadserklaering-web.pdf>

**Kommuneplan 2015: Oslo mot 2030 – Smart, trygg og grønn**

<https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/kommuneplan-2015/>

**Handlingsplan for økt boligbygging – byrådssak 242 av 15.10.2015**

<https://tjenester.oslo.kommune.no/ekstern/einnsyn/>

**Utløst parallelloppdrag for etterbruk av Adamstuen, Statsbygg**

<http://www.statsbygg.no/Prosjekter-og-eiendommer/Utviklingsprosjekter/Adamstuen/>

**“Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger – internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo”**

[https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel\\_for\\_gode\\_boligsosiale\\_lo](https://issuu.com/omradeloft/docs/pilotbydel_for_gode_boligsosiale_lo)

**“Bo og boligkvalitet”, rapport utarbeidet av NAL / Arkitektbedriftene**

<https://www.arkitektur.no/ny-rapport-om-boligkvalitet-fra-arkitektene>

**“Bokkvalitet og bebyggelsestyper i Oslo”**

Morten Sjaastad m.fl (2007), SINTEF Byggforsk.

**“Norsk bolig- og byplanlegging i et hundreårsperspektiv”**

Plan 4-5/2013, Universitetsforlaget.

**“Boligmarked i ubalanse”**

Plan 6/2015, Universitetsforlaget

**KANDIDATER:**

Marius Hauland Næss  
t: 984 91 485  
e: marius@allmennbolig.no

Sigurd Strøm Nørsterud  
t: 911 33 347  
e: sigurd@allmennbolig.no

[www.allmennbolig.no](http://www.allmennbolig.no)

**VEILEDERE:**

Kerstin Höger (NTNU)  
Geir Brendeland (NTNU)

**EKSTERNE VEILEDERE:**

Eli Synnevåg (Snøhetta)  
Reiulf Ramstad (RRA)  
Camilla Moneta (NAL)  
Ute Christina Groba (AHO)  
Jon Guttu (NIBU)  
Lars Aasen (Leieboerforeningen)