

# URBAN BOLIGKVALITET

FORARBEID

## INNHold

4	INNLEDNING
5	PROBLEMSTILLING
7	BOLIGEN I ET HISTORISK PERSPEKTIV
9	Å BYGGE I BYEN
11	KRITIKK AV DAGENS BOLIGER
18	BOLIGKVALITET
21	URBAN BOLIGKVALITET
22	AKTUELLE TOMTER
25	METODE
26	FREMDRIFTSPLAN
29	KILDER

Masteroppgave i arkitektur  
Fakultetet for arkitektur og design  
NTNU  
Vår 2018  
Veileder: Fredrik Lund

Mary Linh Nguyen  
Lina Mee Stensen

## INNLEDNING

Etter å ha fulgt med på boligutviklingen de siste årene har vi spurt oss selv hvorfor det bygges så mange nye boliger som etter vår mening er ensformige med lite omtanke for romlig opplevelse. De oppfyller de tekniske kravene, men for å skape en god bolig kan man ikke kun fokusere på de rent målbare kvalitetene. Man må i tillegg dedikere tid og omsorg til de mindre målbare kvalitetene for å kunne skape god arkitektur.

## PROBLEMSTILLING

Vi ønsker å utforme boliger med høy boligkvalitet i en urban kontekst, som en kritikk rettet mot mange av de nye boligprosjektene.



## BOLIGEN I ET HISTORISK PERSPEKTIV

Boligen og definisjonen av boligkvalitet har endret seg i henhold til ulike tidsperioder og hvilke sosiale og samfunnsmessige forhold de var preget av.

### **1850-1900:**

- Den industrielle revolusjon fører til urban vekst
- Alkohol, kriminalitet og epidemier
- Fabrikkeiere lagde egne boliger for arbeiderne sine

### **1900-1920:**

- Hagebybevegelsen

### **1910- 1930:**

- 1. verdenskrig
- Inflammasjon, arbeidsledighet og boligmangel
- Egen bil og elektrisitet

### **1945-1960:**

- Optimisme
- Industrialisering og standardisering i boligproduksjon

### **1950-1970:**

- Fellessamfunnet
- Kritikk mot funksjonalismen

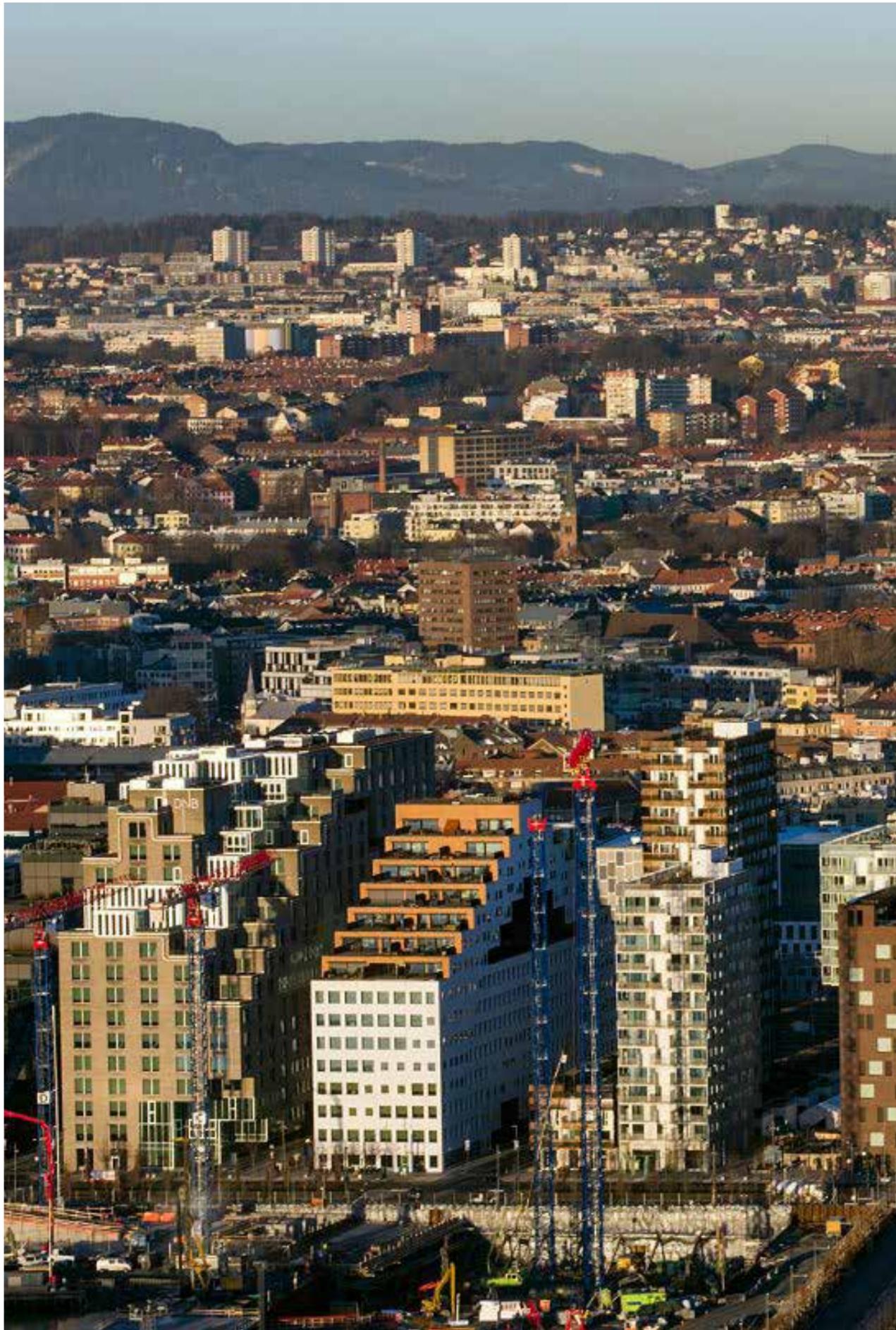
### **1960-1980:**

- Bygger lavere
- Fokus på livet mellom bygningene

### **Etter 1980:**

- Det frie markedet

Mange av disse problemstillingene er fortsatt relevante den dag i dag, som for eksempel den sosiale og økonomiske turbulensen og boligmangelen. Samtidig står vi også ovenfor andre problemstillinger vi ikke har hatt fokus på før. I dag er klima og bærekraft et fremtredende tema innenfor flere fagfelt. Et av arkitektens svar på denne problemstillingen er å fortette. Folk skal bo tettere og gjerne i byer for å minimere transportbehovet, samtidig som grøntarealer utenfor bygrensen skånes.



## Å BYGGE I BYEN

I en tid hvor man må tenke fremtidsrettet i forbindelse med bærekraft og miljø, er fortetting et viktig tema. Fortetting i by skåner landbruksområder, bevarer biologisk mangfold og sammenhengende friluftsområder. Det kan gi et alternativt botilbud og bedre servicetilbud som styrker urbane kvaliteter. En tett by vil gi relativt mindre transport, og dermed forurense mindre i bymiljøet og produsere lavere utslipp av klimagasser. I tillegg vil man spare ressurser knyttet opp mot energi. En beboer i blokk forbruker 53% mindre energi enn personer i enebolig/rekkehus.

Oslo er den byen i Norge med størst press i forbindelse med fortetting. Frem mot 2030 vil Oslo vokse med ca. 800 000 nye innbyggere, og det vil bli et behov for å bygge opp mot 120 000 boliger denne perioden for å hold tritt med befolkningsveksten.

Slik som vi ser det kan man fortette på flere forskjellige måter. Enten ved å ta i bruk «restplassen» eller parkeringsplasser, gjenbruke gamle og tomme bygninger, bygge oppå allerede bygde konstruksjoner eller man kan bygge på uberørt natur.

I vårt prosjekt ønsker vi å finne en urban «resttomt» i Oslo. Da kan vi benytte oss av den allerede eksisterende infrastrukturen samtidig som vi skåner naturen.



## KRITIKK AV DAGENS BOLIGER

Den nye boligbebyggelsen er preget av en mangel på visjon, der den private utbyggeren har stor frihet med profitt som hovedfokus. Hvem sikrer da at det blir gode boliger og uteområder?

Vår kritikk av de typiske boligen som bygges i dag er at profitten i alt for stor grad får trumfe kvaliteten. Resultatet av dette er ensformige boliger som er generelle og passer folk flest, men som glemmer at folk er forskjellige med ulike behov og preferanser. For å få presset inn så mange leiligheter som mulig i et kompleks, og samtidig tilfredstille kravene om tilgang til dagslys i oppholdsarealer, ender man ofte opp med lange og smale leiligheter. Disse har minimalt med fasade, gjerne kun på en side, og mangler omtanke for både romforløp og romfølelse.

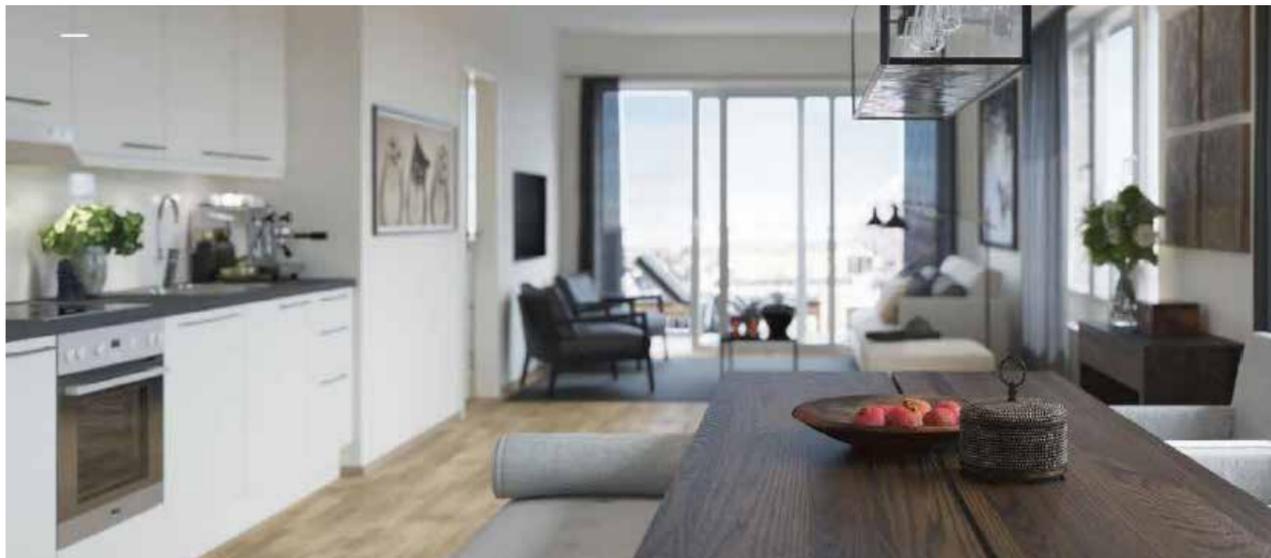
Vi har tatt for oss to eksempler på boligprosjekter vi mener kun opprettholder middelmådig kvalitet.

*“For 40 år siden bygget vi arkitekter boliger for mennesker, men i dag er vi med på å bygge boliger til utbyggere, for at de skal tjene mest mulig penger. Sammen med de nye forskriftene gir dette dårligere bokvaliteter.”*

- Bertram D. Brochmann



I prospektet beskrives fasaden som stilrent og dynamisk. Med innslag av tegl og treverk skaper man en fin harmoni mellom det urbane og moderne, og det lune og naturlige. Byggene med sin mørke fasade virker tunge, og hvis man kan sammenligne bygningens fasade som byens tapet, er ikke dette et veldig spennende tapet. Fasaden føles generisk, og man får følelsen av at det ikke har noe spesiell sterk tilknytning til stedet, og kunne derfor blitt plassert hvor som helst i landet. Materialpalletten er heller ikke trukket lengere inn i bygningen, og i leilighetene har man derfor ingen materialkontrastet som kan gi en spennende romopplevelse.



De mørkeblå feltene viser våtrom, og de er samlet rundt en akse, med noen få unntak. Leilighetsbygget er delt som en 4-spenner, hvor halvparten av leilighetene har to fasader mens de andre leiligheten kun har en. Generelt virker det som om man har tatt lite hensyn til siktilinjer. Soverom er plassert mot nord, med noen unntak, der ekstra soverom er plassert i sør med dør ut mot oppholdsrommet. I de minste rommene er Laila-løsningen brukt. Kjøkkenbenk, spiseplass og stue er plassert i samme avlange volum, der kjøkkenkroken får lite tilgang på dagslys. Bygningen er bygget etter TEK10, men den minste leiligheten mangler likevel bod.





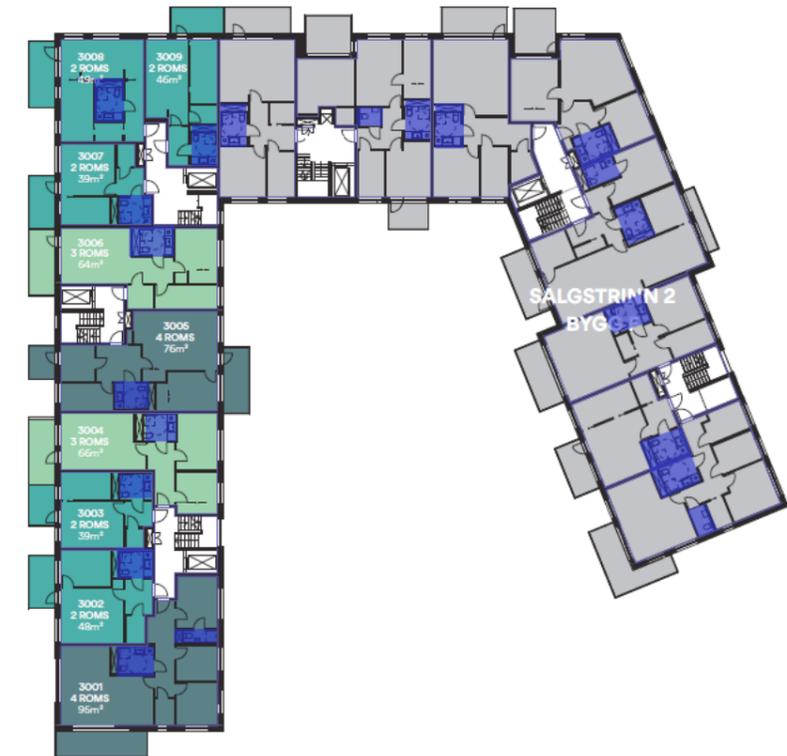
I prospektet beskrives materialvalget som et avstemt samspill, der det er bevisst brukt ulike materialer. Det er fokusert på en visuell kvalitet og fargepallett for å skape volumoppbygning. Det har vært et ønske om at kvartalet skal fremstå som flere separate bygg mot hvert gateløp. Selvom kvartalet består av forskjellige materialer, gir fasaden lite. Lite relieff, lite variasjon og veldig generisk. Man ser heller ikke i dette tilfellet noe til materialkontraster inne i selve bygget.



### Etasjeplan, plan 3

#### BLOKK E

- 4-roms Fra 76m<sup>2</sup> - 95m<sup>2</sup>  
E3001  
E3005
- 3-roms Fra 64m<sup>2</sup> - 66m<sup>2</sup>  
E3004  
E3006
- 2-roms Fra 39m<sup>2</sup> - 49m<sup>2</sup>  
E3002  
E3003  
E3007  
E3008  
E3009



De mørkeblå feltene viser våtrom, og de er samlet rundt en akse, med noen få unntak. Leilighetene er fordelt på 2-spenner, 3-spenner og 4-spenner. De fleste leilighetene har mulighet for siktlinjer, uten at disse er benyttet. Alle leilighetene utenom 2-roms leilighetene har to fasader. Oppholsrom plassert mot sør-vest, mens soverom er plassert både sør-vest, og sør-øst. På en del av 2-roms leilighetene er Laila-løsningen brukt. Kjøkkenbenk, spiseplass og stue er alt sammen i et stort generelt rom. Bygningen er bygget etter TEK10, og alle leilighetene har bod.





## OPPSUMERING AV VÅRE MENINGER OM DAGENS BOLIGBYGG

Som vi har sett i disse to eksemplene på nye boliger, har de en del egenskaper til felles. De har begge to en mangel på en helhetlig klarhet. Romforløpene og romopplevelsen virker lite inspirerende. Selv om standarden og funksjonen blir oppfylt, mener vi det mangler en del kvaliteter som gjør deg interessert og nysgjerrig. Vi ser også at med disse gjennomgående leilighetene blir oppholdsrommet gjerne avlangt, dypt og smalt. Vi føler også at det er lite tanke bak fasadevalg i forbindelse med stedstilknytning og klima.

## BOLIGKVALITET

I vår oppgave har vi valgt å fokusere på «boligkvalitet». Dette er dog et begrep som er vanskelig å definere, og per dags dato er det ikke enighet i kun en definisjon av ordet. Derfor er det essensielt for oss å gjøre rede for hva vi selv legger i begrepet, og hvilke aspekter ved boligkvalitet vi ønsker å legge vekt på i vår oppgave.

Kvalitet (av latin Qualis, «hvordan, av hvilket slag») viser til hvordan noe er. I dagligtalen kan det særlig vise til egenskaper som er verdsatt eller vurdert i henhold til visse krav.

Vi mener det er veldig viktig å skille mellom standard og kvalitet. Standard er et forventet og obligatorisk nivå, mens kvalitet er noe som defineres av dens fremdragende egenskap.

Vi deler i hovedsak kvalitetsbegrepet i to ulike deler: de målbare/objektive kvalitetene, og de ikke-målbare/subjektive kvalitetene. Å få grep på de målbare kvalitetene er selvfølgelig lettere enn de ikke-målbare, ettersom disse kan masseproduseres og standardiseres. Vi har TEK-kravene som skal sikre standarden på målbare kvaliteter som bygningsstruktur, energikrav, dagslys, brannsikkerhet, antall kvadratmeter og universell utforming. Å definere ikke-målbare kvaliteter blir med en gang vanskeligere. Man kan nesten dele kvalitetsbegrepet i industri og kunst, hvor de ikke-målbare kvalitetene utgjør den kunstneriske delen, som er eksepsjonell og unik. Dette tilsier at man ikke kan sette en felles standard, men heller må vurdere hvert enkelt eksempel for seg selv. Da er det en selvfølge at stedstilhørigheten blir viktig. Hvert enkelt prosjekt må tilpasses det stedet og tomten det ligger på. Kvaliteten kan ikke generaliseres og masseproduseres, noe som tilsier at det krever tid og arbeid for at resultatet skal bli bra.

*«... the value of the object tended to increase proportionally with the number of working hours and affectionate care invested in it».*

De subjektive kvalitetene er preget av personlig og individuelt perspektiv og vurdering. Aktuelle trender er derfor en faktor:

*“... something which is woven into a pattern of consumption goods and images, into the whole encompassing social circulation of signs. Therefore, quality is something which cannot be assessed without knowledge about society or created without insight in the users' secret dreams”.*

Hvor i verden man befinner seg vil også være viktig i forbindelse med verdier og behov, og i tillegg må man ta hensyn til at ulike brukergrupper har forskjellige forutsetninger og behov. Kunst defineres som et fantasifullt og nyskapende, estetisk kulturinntrykk for indre eller ytre opplevelser. Hvordan dette kan overføres til arkitekturen illustreres i dette sitatet:

*“There are magic rooms with amusement and delight in the air... There is an atmosphere that goes straight to the heart, a sense of mystery amidst the everyday, a kind of charge about the simplest things that animates them and gives reality a new dimension”.*

Ut ifra dette kan man tolke det som om deler av de ikke-målbare kvalitetene baserer seg på brukerens følelser. Om dette er tilfellet vil det være umulig å sette regler og standarder. I stedet må man kanskje se på gode eksempler og prøve å analysere disse for å finne ut av hva det er som utgjør kvaliteten. Kanskje er det noe med hvordan lyset treffer innerflatene, dimensjonene som skaper en unik romfølelse eller de ytre omgivelsene som blir en del av interiøret.

Vi ser at det er mange faktorer som spiller inn i begrepet «boligkvalitet». Den individuelle brukers perspektiv går på fysiologiske ting som varme, lys og luft, praktiske ting som brukervennlighet, sosiale aspekter som genererer rom for å samles samtidig som man har mulighet for å være alene, og psykologiske aspekter som sikkerhet, identitet og følelsen av tilhørighet. Fra et sosialt perspektiv er det viktig å tenke på det estetiske, altså samspillet med omgivelsene samtidig som det skal være unikt og originalt, det skal være lett tilgjengelig med tanke på universell utforming, og det skal ha et langtidsperspektiv og samtidig ha en miljøvennlig profil.

Vi har i hovedsak delt opp begrepet «kvalitet» i to deler: de målbare og ikke-målbare. Man har TEK-kravene som en grunnsten for å sikre de målbare kvalitetene, mens vi har konkludert med at de ikke-målbare kvalitetene ikke kan følge en standard. De grenser mer mot det kunstneriske og må evalueres etter hvorvidt de makter å vekke følelser i oss.

*“Mennesket har sanselige, emosjonelle og fysiske behov. De bygde omgivelsene kan forsterke eller undergrave menneskets behov.”*

- Camilla Moneta





## URBAN BOLIGKVALITET

Å fortette i byene har, som tidligere nevnt, mange fordeler i et bærekraftig miljøperspektiv. Likevel kan det føre til negative konsekvenser dersom dette ikke gjøres på riktig måte. Å bygge hjem for mennesker i byen byr på flere utfordringer. Eksempler på disse er innsyn, arealbegrensninger og mangel på grøntarealer og uteområder. Det må tas hensyn til de parametrene byen setter, og dersom kvaliteten skal ivaretas blir det essensielt å dedikere tid og omsorg til hvert enkelt prosjekt. Når man bygger en bolig bygger man et hjem for mennesker, og dersom bokvaliteten ikke prioriteres vil det gå ut over deres velvære med tanke på både fysisk og psykisk helse. Imidlertid er det også mange fordeler med å bo i byen. Det er kort avstand til det meste, samtidig som kollektivtransport er lett tilgjengelig. I tillegg byr byen på kulturelt mangfold med muligheter for bredere aktivitetstilbud og fellesskap.

Når man bygger i en urban situasjon er det spesielt viktig at man ikke bare prosjekterer fra innsiden og ut, men også fra utsiden og inn. Bygningen som en del av byen vil stå i en viktig relasjon til gateplanet. Hvordan skape et nabolag? Hvordan skape liv i gaten? Hvordan kan bygningen bidra til et helhetlig bybilde, men også skape noe estetisk vakkert? Hvordan kan man få inn gode boligkvaliteter i et bygg med mange fysiske begrensninger?

*“Både opplevd og teknisk kvalitet er avgjørende for å skape god arkitektur. Arkitektur skal ikke bare tilfredsstille forskriftene. Arkitektur og byforming skal tilfredsstille og berike menneskene.”*

- Camilla Montea

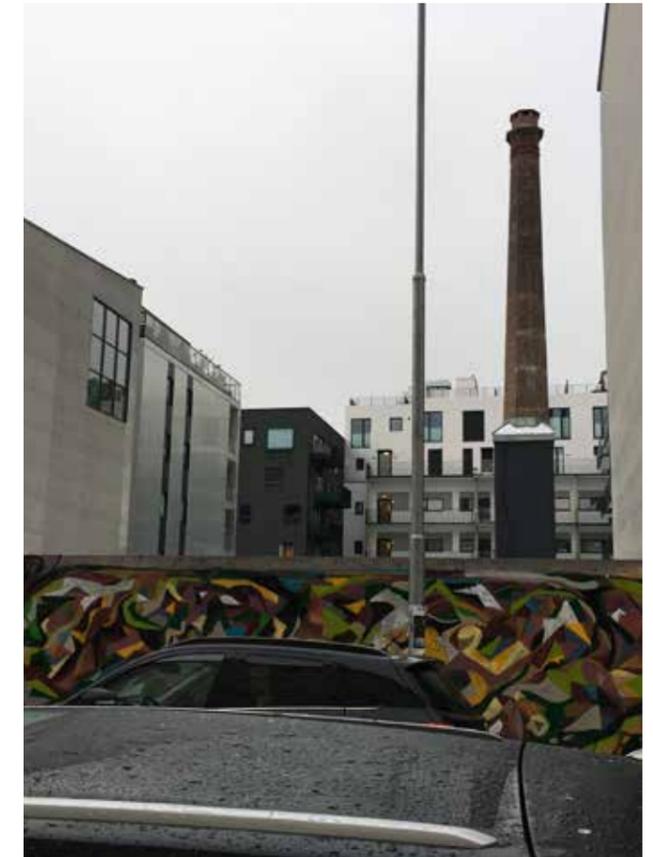


Grünerløkka, Oslo 1:5000

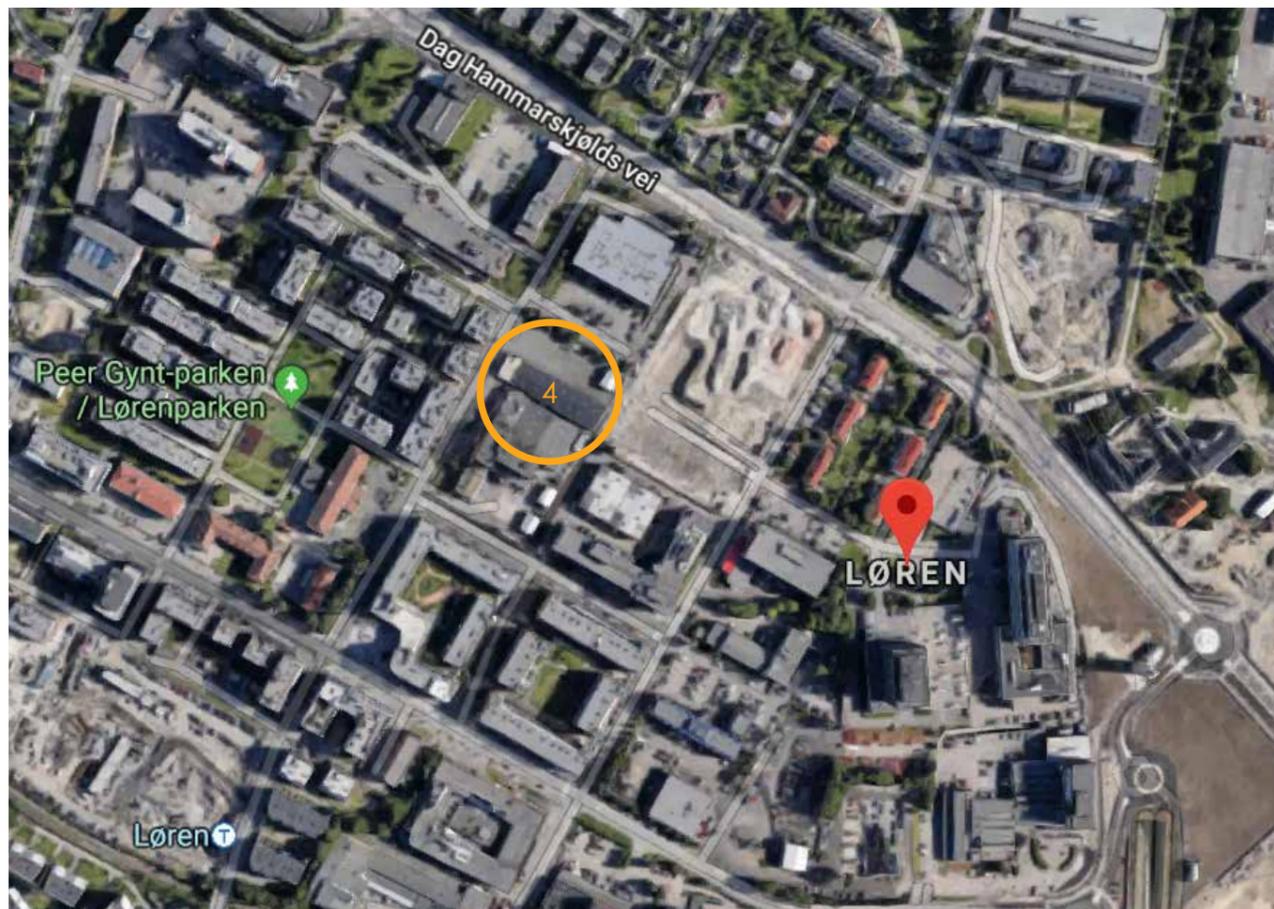
AKTUELLE TOMTER



1: Dælenenggata



2: Marstrandgata



Løren, Oslo 1:5000



3: Malmøgata



4: Peter Møllers vei

## METODE

### **Valg av tomt**

Som en del av fortettingsdiskusjonen vil vi i oppgaven vår undersøke ulike resttomter som vi ser på som kandidater for videre fortetting og dermed velge en vi ønsker å jobbe med. Befaring på tomt og ulike registreringer vil være viktig for å kunne gå videre i neste fase.

### **Forståelse av begrep**

For å begi seg ut på en oppgave som handler om boligkvalitet er det viktig å ha begrepene på plass, både i form av andre ord, men også å ha et bilde av hva disse kvalitetene er, hvordan de kan oppnås og hva de gir brukeren. Hvorfor er dette en god kvalitet?

### **Case-studier**

For å forstå hva som er gode boligkvaliteter har vi tenkt til å besøke to prosjekter som ofte blir dratt frem som enestående boligprosjekter; eneboligen til Wenche Selmer og Planetveien 12 til Arne Korsmo. Vi er klare over at begge er enebolig-prosjekter, men vi tror at mange av kvalitetene vi finner der kan være interessante å jobbe med selv om vårt prosjekt også skal svare til en fortetting og urbanisering.

### **Litteratur og medier**

For å holde oss oppdatert på hva som foregår i boligdebatten, og ha kjennskap til ulike holdninger rundt temaet vil vi aktivt bruke både artikler og bøker. I tillegg er bøker en god kilde for å finne referanser til både inspirasjon og byggeteknikk.

### **Konsept**

Å finne et konsept og å etablere et sett med spilleregler vil gjøre det lettere å forstå hvordan man skal jobbe med oppgaven, og sørge for at prosjektet går enhetlig mot samme mål.

### **Prosjektering**

Det er viktig for oss å jobbe med prosjektering fra starten av. Verktøy vi kommer til å ta i bruk inkluderer skissetegninger, modeller, 3D-modellering og datategninger. Dette er alle gode verktøy som kan benyttes for å teste ut ulike ting i ulike faser av prosjekteringen.

### **Fremdrift**

Målet er å ha et fullverdig prosjekt til midtveisvurderingen. Tiden etter benyttes til å justere, detaljere og ferdigstille.

50 51 01 02 03 04 05 06 07 08 09 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19

HVA OG HVORFOR?

BEFARING OG VALG AV TOMT

CASE-STUDIE

TOMTEANALYSE

WORKSHOP

TOMTEMODELL + VOLUMSTUDIER

KONSEPT + SITUASJON

OSLO-TUR

PROSJEKTERING + PRODUKSJON

**MIDTVEISVURDERING**

PROSJEKTERING

PÅSKEFERIE

PROSJEKTERING + DETALJERING

PRODUKSJON

**INNLEVERING**

## KILDER

<https://no.wikipedia.org/wiki/Kvalitet>  
<https://www.arkitektnytt.no/debatt/nye-forskrifter-og-bokvalitet>  
<https://www.arkitektnytt.no/debatt/fra-krydder-til-kvalitet>  
<http://byplanoslo.no/content/oslo-mot-2030>  
<http://bytopia.no/utgave/boligpolitikk/a-bo-i-by/>  
Forelesning av Eli Støa, AAR4812 Boligteori (HØST 2017)

## BILDER

[http://oslobilder.no/OMU/OMu.F26582?query=%22Strandgata%22&count=179&search\\_context=1&pos=19](http://oslobilder.no/OMU/OMu.F26582?query=%22Strandgata%22&count=179&search_context=1&pos=19)  
<https://www.aftenposten.no/osloby/i/8bmBr/Byradet-onsker-a-kjope-eiendommer-uten-godkjennelse-i-bystyret>  
<http://www.bundegruppen.no/kvalitetsboliger-i-hjertet-av-oslo/>  
<https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/lillebergstunet#project>  
<https://www.obos.no/privat/ny-bolig/boligprosjekter/oslo/vollebekk#project>  
<http://funkistoppen.blogspot.no/2014/02/planetveien-12.html>  
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gr%C3%BCnerl%C3%B8kka\\_2011.jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Gr%C3%BCnerl%C3%B8kka_2011.jpg)

Masteroppgave i arkitektur  
Fakultetet for arkitektur og design  
NTNU  
Vår 2018  
Veileder: Fredrik Lund

Mary Linh Nguyen  
Lina Mee Stensen