

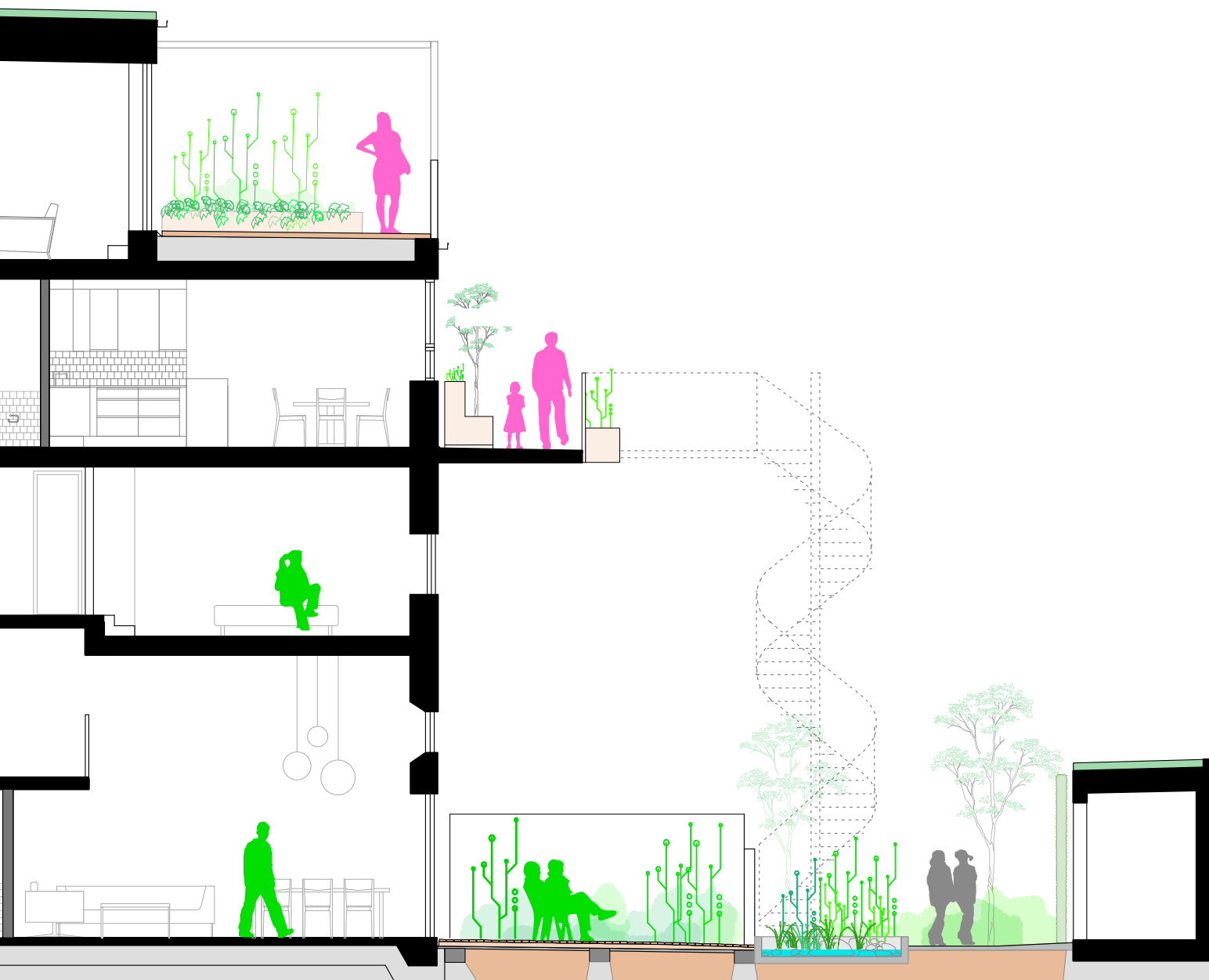


Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

28. mai 2019
Revidert
26. november 2021

Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø i Oslo

Vedlegg til Arkitekturpolitikk for Oslo



Innhold

Forord	3
Innledning	4
Kriterielistens tema	6
Kriterier for godt bomiljø	8
Eksempelsamling	16
Via Verde	18
Sinsen Torg	22
Accordia Living	26
Wallisblok	32
Neue Hamburger Terrassen	36
Eksperimentboliger på Svartlamon	42
Klippern 3	46
Wohnprojekt Wien	50
Førstehjemsboliger Ulsholtveien 31	54
Sønderhagen	58
Leilighetsblokker Liebigstrasse 1	62
Funenpark	66
Enebolig Andresen	72
Ullevål tårn	76
Bottière Chênaie ecoquartier	80
Lange Eng	86
Jacobsens Hus	90
Kringsjå studentboliger	94
Kilder	98

Kildehenvisning er revidert

Denne utgaven av «Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø i Oslo» er oppdatert i forbindelse med nytt opptrykk. Oppdateringene gjelder status for føringer og veiledere som kvalitetskriterienes faglige innhold er basert på. Videre er det supplert med et nytt utvalg av nye relevante føringer og veiledere. I tillegg er den digitale versjonen av kvalitetsprogrammet oppdatert med klikkbare lenker, og revidert kildehenvisning til føringer og veiledere i kapittel *Kriterier for godt bomiljø* (side 8–14), og *Kilder* (side 98–99).

26. november 2021

Illustrasjon omslag: Klippern 3, hauschild + siegel architecture

Forord

I 2016 fikk Plan- og bygningsetaten i oppdrag å utarbeide forslag til arkitekturpolitikk for Oslo. Bestillingen har bakgrunn i byrådsplattformen fra 19. oktober 2015 som fremhever at «det skal føres en kommunal arkitekturpolitikk som gir rom for utprøvende og utfordrende prosjekter innen arkitektur og byrom, og som har tydelige mål for klima, estetikk og livskvalitet».

Byrådsavdeling for byutvikling vektlegger i sin bestilling 8. januar 2016 at arkitekturpolitikken skal utarbeides gjennom en bred medvirkningsprosess. Den skal stimulere til en økt bevissthet og en felles forståelse for arkitekturens betydning for mennesker, klima og miljø.

I bestillingen fra byrådsavdelingen er det også bedt om at arkitekturpolitikken skal «omfatte et vedlegg bestående av et kvalitetsprogram (eller et lignende dokument) som sammenfatter og tydeliggjør kvalitetskravene på en måte som hever kvalitetsnivået på boligbyggingen i Oslo, både når det gjelder arkitektur, bokkvalitet, byliv, miljø- og klimahensyn. Videre er det ønskelig med en eksempelsamling som kan være veiledende for hvordan man tilrettelegger for en menneskevennlig og klimavennlig by.» Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø i Oslo er Plan- og bygningsetatens svar på denne bestillingen.

Hensikten med kvalitetsprogrammet er å vise hvordan vi kan oppnå kvalitet i bomiljøet. Kvalitetsprogrammet skal være et hjelpemiddel for å heve nivået på kvalitet i bred forstand og vise hvordan vi kan tilrettelegge for en menneskevennlig og klimavennlig by. Kvalitetsprogrammet består av en kriterieliste med 12 faglige vurderingstema og en eksempelsamling med 18 gode eksempler fra inn- og utland. Målgrupper for verktøyet er først og fremst planleggere, prosjektutviklere, arkitekter, kommunale foretak og Plan- og bygningsetaten selv.

Prosjektleder for kvalitetsprogrammet har vært Anne Marit Vagstein i samarbeid med Anna Malena Giske Skibevaag. Enhetsleder Brit Kyrkjebø og Helene Egeland har koordinert arbeidet. Øvrige bidragsyttere har vært Leif Volmar Lindberg, Grete Stokka, Tore Mausest, Dag Christian Bjørnland, Lisa Steine Ness og Inger Lise Kristensen. Vi har også gjennomført temaverksteder hvor avdelingene for byggeprosjekter, områdeutvikling og byutvikling i Plan- og bygningsetaten har deltatt.

Vi ønsker at Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø skal inspirere og være et praktisk verktøy og virkemiddel for økt kvalitet i boligbyggingen.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

28. mai 2019



Ellen S. de Vibe
etatsdirektør



Hilde Olea Simonsen
enhetsdirektør

Innledning

Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø i Oslo

«Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø i Oslo» er utviklet i forbindelse med «Arkitekturpolitikk for Oslo – En bærekraftig by det er godt å leve i». Kvalitetsprogrammet er et praktisk verktøy som kan fungere som en sjekkliste, og som kan gi inspirasjon til å skape gode bomiljø. Programmet er først og fremst rettet mot prosjektutviklere, arkitekter, Plan- og bygningsetaten og andre kommunale etater.

Med begrepet *kvalitet* sikter vi til både sosiale, fysiske, romlige og visuelle egenskaper ved omgivelsene. Kvalitetene i et område kan betinges av flere ulike forhold som

- hvordan våre fysiske omgivelser er utformet
- hvor stor andel næringslokaler det er i området
- hvordan gater og offentlige plasser er tilrettelagt og hvor bymessig bebyggelsen er
- hvordan eksisterende bebyggelse kan gi grunnlag for endring og nye og varierte funksjoner og botilbud

Sosial, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling

Fremtidens bomiljø skal tilrettelegge for god livskvalitet for byens befolkning. Et bomiljø skal være inkluderende og tilgjengelig. Tid og ressurser vi bruker på hverdagslige gjøremål, sier noe om hvordan byområdet er tilrettelagt og hvordan det henger sammen med resten av byen. En stor del av bygningsmassen vi skal leve med fremover er allerede bygget. Gjenbruk kan utdype bomiljøet og skape god stedsforankring. I tillegg vil det ofte gi en både klimavennlig og økonomisk gevinst å gjenbruke og omforme eksisterende bebyggelse.

Kvalitetsprogrammet fremhever følgende syv prinsipper for en ansvarlig utvikling av byens bomiljø:

- skape varierte og inkluderende byområder
- optimalisere utnyttelsen av områdets arealer
- knytte sammen områder ved å legge til rette for gående, syklende og kollektivreisende
- etablere boliger med nærhet til lokale arbeidsplasser, lokal produksjon og lokalt forbruk
- tilby en variasjon i tomtestørrelser og boligtyper innen området
- skape arkitektur med høy kvalitet
- vektlegge gjenbruk av materialer for å ivareta miljø, gi tidsdybde og stedsidentitet

Utviklingen av planer og prosjekter er i dag tverrfaglige prosesser og foregår som et samarbeid mellom myndigheter, arkitekter og utviklere, gjerne supplert med involvering av beboere. Som verktøy og idébank kan kvalitetsprogrammet bidra til å tydeliggjøre sentrale problemstillinger i arbeidet med å skape et godt bomiljø.

Egenskaper ved gode bomiljø

For å skape gode bomiljø må vi ta hensyn til mange og ulike tema. Eksempler på slike tema kan være helse, aldersvennlighet, gode oppvekstmiljø for barn og unge og inkludering.

Et velfungerende bomiljø har blant annet

- en balansert blanding av boliger sammen med andre funksjoner
- et mangfold av gode byrom som innbyr til nabokontakt, fellesskap og trygghet
- forbindelser som prioriterer gående og syklende

I arbeidet med utvikling av bomiljøer må vi vurdere de fysiske sammenhengene mellom boligen, de umiddelbare omgivelsene, det større byområdet, og forholdet til hele byen. Menneskers opplevelser og bruk av det bygde miljøet har innvirkning på sosiale kvaliteter, som igjen har betydning for hvor bærekraftige byområder blir. I kvalitetsprogrammet tar vi derfor for oss hvordan gode bomiljø kan skapes i relasjon til byen, byområdet, byggverket og til selve boligen.

Kvalitetsprogrammets oppbygning

Kvalitetsprogrammet inneholder en kriterieliste for godt bomiljø og en eksempelsamling med 18 prosjekter. Kvalitetsprogrammets kriterieliste har to nivåer med forskjellige

perspektiv. Nivået *By og byområde* løfter blikket, og tar for seg hele byen og byområdene som bomiljøer. Temaene for godt bomiljø ligger derfor på et mer overordnet nivå, og tar for seg topografi, historiske elementer og by- og gatestrukturer. Nivået *Byggverk og bolig* handler mer om ulike enklaver og delområder, der konkrete indikatorer som plassering på tomt, bygningstype, volum, detaljering og materialbruk hører hjemme. Felles for begge nivåene er at de tar for seg spørsmål knyttet til klima- og miljø og sosial bærekraft.

Del 1. Kriterieliste med 12 tema og 30 sjekkpunkter

Kriterielisten består av 12 *tema*, som viser hva som kan gi et godt bomiljø, kvalitetskriterier for hvert tema og lenker til et utvalg av relevante veiledere. Kvalitetskriterienes faglige innhold er basert på de samme veilederne. I alt utgjør kriterielisten 30 sjekkpunkter.

Del 2. Eksempelsamling

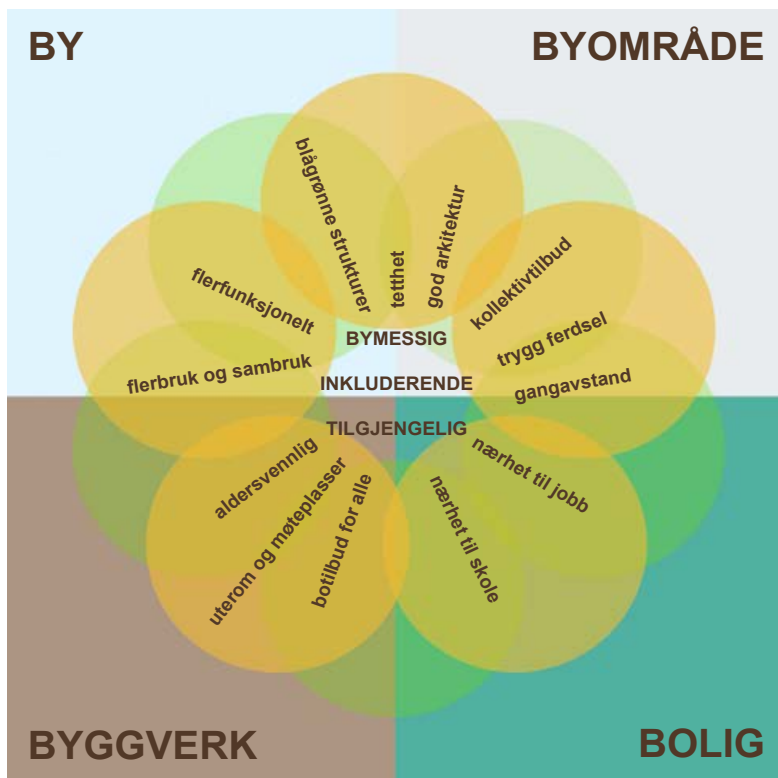
Eksempelsamlingen viser prosjekter oppført i perioden 2005–2018 fra ulike deler av verden. Eksempelene er ulike i program, omfang, kompleksitet og innhold, men alle representerer prinsipper for

gode bomiljø, som også kan fungere i Oslo.

Eksempelsamlingen tar utgangspunkt i kriterielistens oppbygning. Slik kan leseren gjenkjenne hvordan kriteriene gir retning i de gjennomførte prosjektene.

Kvalitetsprogrammet og kommuneplanen

Kvalitetsprogrammet utfyller arkitekturpolitikkenes visjon og mål og andre kommunale veiledere som omtaler kvalitet i bomiljø. Her ligger kommuneplanens arealdel og byutviklingsstrategi som et overordnet premiss. Verktøyet viser hvordan hvert enkelt boligprosjekt også spiller med i utviklingen av en menneskevennlig og klimavennlig by. Formålsbestemmelsen i kommuneplanens arealdel slår fast at “hensynet til bokvalitet, uterommenes kvalitet og barns oppvekstvilkår skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen”. Det gode bomiljøet inkluderer alle og kobler boligen og omgivelsene sammen slik at samvær og samhandling blir mulig.



Kriterielistens tema

Kriterielisten for godt bomiljø er ordnet etter 12 tema og omfatter i alt 30 sjekkpunkter. Her forklarer vi kriterielistens tema. Vi har benyttet benevnelsen ”prosjekt” både om enkeltbygg og områder med flere bygg.

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer

Dette temaet tar opp hvordan stedet er egnet for boliger, og hvordan de overordnede landskapsformene og de blågrønne strukturene som vann og vegetasjon gir premissene for arkitekturen. Topografi og landskapsformer kan utnyttes for å lage et godt bomiljø, og for å skape områder med identitet.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse

Dette temaet tar opp hvordan det arkitektoniske grepet kan tilføre gode kvaliteter til området i samspill med historie og eksisterende kulturmiljø. For å styrke bomiljøets egenart og tidsdybde kan det være riktig å ta vare på og gjenbruke eksisterende bebyggelse.

Miljø- og klimavennlig byutvikling

Dette temaet tar opp hvordan prosjektet har forbindelse med byområdets blågrønne strukturer, og om området er tilrettelagt for fotgjengere, syklistar og kollektivtransport. Temaet beskriver prosjektets energiløsninger og infrastruktur i et klimaperspektiv. Gjenbruk og omforming av eksisterende bebyggelse og tilrettelegging for flerfunksjonalitet bidrar til å utvikle omgivelsene også miljømessig.

Gate- og byromsstruktur

Dette temaet tar opp hvordan prosjektet inngår i og er positivt for gate- og byromsstrukturen i byområdet. For å fremme et godt bomiljø er gater og byrom tilrettelagt for opphold der dette er mulig. Vi beskriver også den blågrønne strukturen i gater og byrom og hvordan enkeltfunksjoner, eksisterende eller nye etablerte, kan være viktig for bomiljøet i byområdet.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner

Dette temaet tar opp områdets romlige hovedtrekk, i første rekke om det er en åpen eller tett, homogen eller sammensatt bebyggelsesstruktur og hvordan prosjektet samspiller med de gitte omgivelsene. Vi beskriver også hvordan kantsonene, altså grensene mellom offentlige, halvoffentlige og private rom, bidrar til attraktivitet og byliv.

Sosial bærekraft

Dette temaet tar opp om prosjektet er utviklet gjennom lokal medvirkning og samspill med ulike aktører eller grupper. Temaet tar også opp om prosjektet er trygt, tilgjengelig og beboervennlig, og hvordan det tilfører byområdet og bebyggelsen verdier som er viktige for de som bor der.

BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet

Dette temaet tar opp prosjektets fotavtrykk, volumoppbygging og orientering på tomten, og hvordan det dermed tilrettelegger for et godt bomiljø gjennom å ta hensyn til omgivelsene.

Uteareal og fellesrom

Dette temaet tar opp hvordan prosjektets uterom er utformet, forholdet mellom private og felles arealer og samspillet mellom prosjektet og den blågrønne strukturen omkring. Andre momenter vi tar opp er mulighetene for helårsbruk, om utearealene imøtekommer ulike brukerbehov og om utearealet er på bakkenivå eller tak.

Boligtypologi

Dette temaet tar opp variasjonen og sammensetningen av boliger som er kjennetegnende for prosjektet. Vi beskriver bebyggelsestype, antallet boliger og leilighetssammensetningen.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet

Dette temaet tar opp prosjektets fysiske planløsning og estetiske utforming. Videre beskriver vi volum, takhøyder, materialbruk, lysinnslipp, fasadeutforming og gjenbruk som kriterier for et godt bomiljø.

Klimasmarte og blågrønne tiltak

Dette temaet tar opp hvordan prosjektet har bidratt til løsninger for lokal overvannshåndtering. Vi beskriver betydningen av å bruke materialer med høy kvalitet og bestandighet. I tillegg beskriver vi hvilke løsninger som er valgt for å gjøre prosjektet energieffektivt, om fornybare ressurser er benyttet, og i hvilken grad gjenbruk inngår i prosjektet.

Beboere

Dette temaet tar opp hvordan prosjektet ivaretar beboere med ulike behov og ønsker internt i nabolaget og i byområdet. Ut over beboersammensetningen beskriver vi tilrettelegging for sosial kontakt.

Kriterier for godt bomiljø

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
1. Merverdier, identitetsskapende kvaliteter Stedet er egnet for etablering av boliger med tanke på grunnforhold, topografi, overordnede landskapsformer og lokalklima. Prosjektet er utformet med omtanke for situasjonen og gir en merverdi til landskapet og utviklingen av lokalsamfunn og nabolag. Landskapselementer og blågrønne strukturer er premisser for plassering av byggverk og uteoppholdsarealer og utnyttes som identitetsskapende kvaliteter for byområdet.	FNs bærekraftsmål (FN 2015) Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. Juridisk arealdel Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid. Samfunnsdel med Byutviklingsstrategi Planstrategi for Oslo kommune 2020-2023 Arkitekturpolitikk for Oslo Stedsanalyser. Veileder for plan- og byggesaker Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm Blågrønn faktor for boliger i Oslo – brukerveiledning for norm Strategi for bytrær Byens trær God boligfortetting i Oslo. Eksempelsamling
2. Solforhold, lokalklima Topografi og landskapsformer gir føringer for valg av bebyggelsesstruktur og bebyggelsens høydevariasjoner. Boligprosjektet er godt plassert i forhold til sol, støy, forurensning og tar hensyn til lokalklimatiske forhold.	

Historie, enkeltelementer og bebyggelse	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
3. Kulturhistoriske kvaliteter, tidsdybde Prosjektet tar hensyn til eksisterende kulturmiljø og historiske kvaliteter som kan være med på å gi identitet til byområdet. Eksisterende arkitektur er utnyttet, og eventuelt gjenbrukt, for å ivareta tidsdybde og mangfold.	Arkitekturpolitikk for Oslo Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling Veileder for kulturminner, kulturmiljøer og landskap
4. Nyskaping, karakteristiske elementer, forsterket egenart Nyskapende arkitektur tilfører nye kvaliteter i samspill med eksisterende bebyggelse. Prosjektet styrker egenarten i gate- og byrommene enten det er i bykjernen, den tette byen, forstedene, småhusområdet eller knutepunktet. Når vi utvikler nye prosjekter, bør vi ta hensyn til kulturhistorisk viktige bygg og anlegg og deres karakteristiske elementer – som proporsjoner, volum, karakter, materialkvalitet.	Gul liste. Kulturminnesøk. Temakart Gul liste. Byantikvarens informasjonsark Sagene kulturmiljø – kulturminnegrunnlaget Estetisk plan 2005. Designhåndbok Oslo Sentrum

Miljø- og klimavennlig byutvikling	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
5. Miljøvennlig transport, arealer til offentlige formål Det er kort avstand til kollektivtransport og offentlige tjenestefunksjoner som skole og barnehage. Det er tilrettelagt for gange og sykkel i området. Egnede arealer til offentlige formål og sosial infrastruktur er dimensjonert og sikret og dekker behovet i området. 6. Støykilder, luftkvalitet Kilder til støy og luftforurensning er redusert med en helhetlig tilnærming. Boligene og egnede uteoppholdsarealer er skjermet fra dominerende støykilder, og tiltak er gjort for å sikre god luftkvalitet i boligområder. 7. Gjenbruk, omforming, flerfunksjonalitet Eksisterende bebyggelse og infrastruktur gjenbrukes i størst mulig grad, som for eksempel omforming av industri- og næringsbygg. Det skal legges til rette for avfallsforebygging, materialgjenvinning og ombruk av bygg og bygningskomponenter. Mulighet for sambruk og flerfunksjonalitet i bygninger skal vurderes. 8. Energisystem, overskuddsenergi Klimavennlige og ressursbesparende energiløsninger vurderes i et områdeperspektiv. Dette kan for eksempel gjøres ved å etablere samspillsløsninger, produsere elektrisitet lokalt fra fornybare kilder eller gjennom tilkobling til fjernvarmenettet. 9. Overvannshåndtering, fleksible flerbruksløsninger Prosjektet bør tilrettelegge for lokal overvannshåndtering i form av bekker og grøntarealer. Slik kan overvannet utnyttes som fleksible flerbruksløsninger som også gir kvaliteter til nærområdet.	Arkitekturpolitikk for Oslo Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning Klima- og energistrategi for Oslo Avfallsstrategi for Oslo mot 2025. Bli med rundt Framtidens forbruk – strategi for bærekraftig og redusert forbruk 2019–2030 Byøkologisk program 2011–2026 Veileder for grønn mobilitet i byområder Sykkelvenlige bygg – en veileder Grønn materialguide DiBKs veileder for kjøp og salg av ombruksmaterialer Strategi for overvannshåndtering i Oslo 2013–2030 Handlingsplan for overvannshåndtering i Oslo kommune Blågrønne overvannsløsninger. Regnbed for lokal flomdemping

Gate- og byromsstruktur	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
10. Opphold, fremkommelighet Gate- og byromsstrukturen er tilrettelagt for opphold, fremkommelighet og har en menneskelig skala gjennom blant annet byggehøyder, rytme og variasjon. Gater og byrom er utformet for folk i alle aldre og for å ivareta ulike sosiale funksjoner i byområdet. Lysdesign av byrom og gater er helhetlig tilpasset byområdet, variasjonen i døgn- og årstider og bidrar til trygghet. Der det er nødvendig, er sikkerhetstiltak og møblering av byrommet integrert.	Kommunedelplan for torg og møteplasser Kommunedelplan for torg og møteplasser. Verktøykasse Arkitekturpolitikk for Oslo Belysningsplan for Oslo sentrum Felles prinsipper for universell utforming i Oslo kommune Universell utforming og tilgjengelighet – veileder med eksempelsamling Veileder for tilgjengelighet til verneverdig bebyggelse i Oslo Veileder for bymessig utforming Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm Blågrønn faktor for boliger i Oslo – brukerveiledning for norm
11. Byreparasjon, forbindelser, funksjonsblanding I områder med behov for byreparasjon bidrar prosjektet til at det blir etablert nye, definerte gate- eller byromsstrukturer med funksjonsblanding og møteplasser. Nye gate- og byromsprosjekter forbinder eksisterende og nye områder sammen. Blågrønne innslag bidrar til lokal overvannshåndtering med fordrøyning av vann og til å gi byrommet visuell kvalitet og attraktivitet.	

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
12. Bymessighet, fasadeutforming, attraktivitet Prosjektet samspiller med den eksisterende bebyggelsesstrukturen og tilfører ulike bymessige merverdier for bomiljøet. I en sammensatt bysituasjon er det tatt utgangs-punkt i visuelt viktige holdepunkter eller eksisterende bebyggelse og anlegg. Eksisterende funksjoner i første etasje er utnyttet for å forsterke egenart i gate- og byrom. Utforming av fasader og kantsoner kan blant annet være inngangsløsninger, portrom og åpninger til gårdsrom som bidrar til trygge gater, attraktivitet og byliv.	Veileder for bymessig utforming Veileder til småhusplanen S-4220 Småhusområder i Oslo. Gode eksempler Veileder for kulturminner, kulturmiljøer og landskap

Sosial bærekraft	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
13. Samarbeid, eierskap, inkludering For å styrke lokale kvaliteter og for å oppnå et godt bomiljø er det sjekket ut om kommuneplanen stiller krav til felles planlegging. Der det ligger til rette for det, samarbeider offentlige og private aktører for å fremme eierskap, tilhørighet, inkludering og for å gjøre området mer attraktivt. 14. Medvirkningsprosesser Der en slik finnes, brukes bydelens stedsanalyse. Det er sørget for at lokale beboere blir dratt inn i medvirkningsprosesser. Aktører i byområdet involveres for å belyse særinteresser som for eksempel kan være knyttet til fysisk utforming, transport, rekreasjon, kultur og handel. 15. Byromsmøblering, trygghet, sosial kontroll Boligfasader er orientert mot offentlige rom for å bidra til trygghet og sosial kontroll i nærområdet. Gater og plasser i området er tilrettelagt og møblert med hensyn til brukere i alle aldre. Det er mange benker og sittegrupper som inviterer til kontakt mellom beboere og som er skjermet fra støy.	Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging Medvirkning i innsendte reguleringsplaner Sosiokulturelle stedsanalyser. Veileder Barnetråkk. Registrering av barn og unges arealbruk. Veileder Barn og unge i plan og byggesak. Veileder Folketråkk-veilederen. En nasjonal digital medvirkningsplattform Universell utforming og tilgjengelighet – veileder med eksempelsamling Kompaktboliger. Policy for kvalitet i små boliger Retningslinjer for boligbrakker Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft

BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
16. Rekreative områder, møtesteder Prosjektet ivaretar allmennhetens tilgang og nærhet til grøntområder egnet for rekreasjon og uorganisert aktivitet. Landskapselementer er utnyttet for å skape nye eller videreutvikle eksisterende grønne uterom og møtesteder. 17. Etasjehøyde, terrenginngrep Grupperingen av bebyggelsen og plasseringen av det enkelte bygget tar hensyn til nærområdets terrengformer, grøntdrag og eksisterende bebyggelse. Etasjehøyde, sammen med fotavtrykk og terrenginngrep, tar hensyn til den gitte situasjonen og den lokale egenarten. Tomtearealene på bakken som har best solforhold, lokalklima og skjerming fra støy, er avsatt til felles uteoppholdsareal.	Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) Veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061) Stedsanalyser. Veileder for plan- og byggesaker Veileder til småhusplanen S-4220 Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm Blågrønn faktor for boliger i Oslo – brukerveiledning for norm

Uteareal og fellesrom	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
18. Adkomst, tilgjengelighet, holdbare materialer Det er tydelige skiller mellom offentlige, halvoftentlige og private uterom. Felles utearealer kan være offentlig tilgjengelige, men fungerer i det daglige mest som areal for beboere. Adkomstforhold og fellesarealer er gjestfrie med en bevisst fargesetting, materialbruk, belysning og funksjoner som inviterer til uformelle møter. Farger, materialer og detaljering bidrar til at det er lett å orientere seg i nærområdet, og materialene er holdbare. 19. Helårsbruk, integrerte leke- og oppholdssteder Uteareal og fellerom er tilgjengelige også for personer med nedsatt bevegelse, er tilrettelagt for variert helårsbruk og er attraktive for alle beboerne i bomiljøet. Lekeplasser og møtesteder for unge er godt integrert med gate- og byromsstrukturen i nabolaget. 20. Trafikktrygge uterom Fellesområdene i nabolaget er trafikktrygge, og arealer til bilparkering er minst mulig dominerende. 21. Restarealer og tak Gårdsrom, restarealer og tak på nybygg er vurdert tilrettelagt for ulike aktiviteter og skaper variasjon i nabolagets omgivelser og bomiljø.	Utearealnormer. Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo Gatenormal for Oslo Universell utforming og tilgjengelighet – veileder med eksempelsamling Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm Blågrønn faktor for boliger i Oslo – brukerveiledning for norm

Boligtypologi	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
22. Variasjon, beboersammensetning Det er god variasjon i boligtyper og -størrelser for å oppnå en blandet sammensetning av beboere. Nye boligtyper skal bidra til å supplere og forsterke eksisterende bomiljø. 23. Tilføre boligtyper Eksisterende boområder bør få tilført boligtyper som området mangler i dag.	Kompaktboliger. Policy for kvalitet i små boliger Sosiale boformer. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter God boligfortetting i Oslo. Eksempelsamling

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
24. Volum, proporsjoner, materialer, farger Prosjektets volum, proporsjoner, materialer og farger tar hensyn til landskap og nabobebyggelse. Volum, fasadeutforming og materialer er bestandige og er valgt for å tåle klimapåkjenninger. Det er godt samsvar mellom enkeltboligens fasadelengde og leilighetsdybde. Inngangspartiet er godt plassert i forhold til terrenget og med en trinnfri løsning. Boligbebyggelsen har enten vindfang eller et inngangsparti plassert slik at det ligger i le. Inngangspartiet har plass til å ta imot besøkende. Vurderingene er de samme for prosjekter hvor bygg gjenbrukes. 25. Fleksibilitet, romfunksjon og -høyde, møblerbarhet Boligens planløsning har en innebygget fleksibilitet for endringer med hensyn til ulike behov, bruk og livsfaser. Den gir god balanse mellom arbeids- og oppholdssoner og areal for matlaging. Boligen har en takhøyde som ivaretar romfunksjonen og skaper romvolum med god høyde. Boliger med et lite boareal bør ha ekstra takhøyde, gjerne over kravene i teknisk forskrift. Boligens rom eller romsoner har en form som gjør dem fleksibelt møblerbare, og vinduer og dører er hensiktsmessig plassert. Vindusplasseringen gir godt med dagslys til leiligheten, og vinduer i hvert rom kan åpnes.	Kompaktboliger. Policy for kvalitet i små boliger Balkongveileder Loftsveileder Universell utforming og tilgjengelighet – veileder med eksempelsamling

Klimasmarte og blågrønne tiltak	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
26. Ekstremvær, regnbed, solenergi Tak og vegger er motstandsdyktige mot ekstremvær, for eksempel gjennom grønne vegger og regnbed. Tak og vegger er tilrettelagt for å utnytte solenergi. Overvannsstrategiens tretrinnsstrategi – infiltrasjon, fordrøyning og trygg videreføring – er ivaretatt, og prosjektet følger Oslo kommunes norm for blågrønn faktor. 27. Fornybar energi, energieffektivisering Byggeprosessen er koordinert for å begrense negative miljøkonsekvenser som for eksempel CO2-utslipp og konsekvenser for eksisterende grønnsstruktur. Det bør vurderes å ta i bruk fornybar energi og lokalt energioverskudd. Mulighetene for gjenbruk, ombruk og sambruk av både eksisterende og nye bygg bør utnyttes. Det skal velges optimale løsninger for energieffektivisering. 28. Gang- og sykkelveier, sykkelparkering Prosjektet har attraktive, brede adkomster og gode forbindelser for gange, opphold og sykkel. Det er infrastruktur for elbiler og mange sykkelparkeringsplasser.	Klimastrategi for Oslo mot 2030 Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen. Vedlegg til veileder Strategi for overvannshåndtering i Oslo 2013–2030 Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm Blågrønn faktor for boliger i Oslo – brukerveiledning for norm

Beboere	
Kriterier til vurdering	Aktuelle føringer og veiledere
29. Beboersammensetning, inkludering Bomiljøet har trygge omgivelser med varierte boligtyper og leiligheter som er tilrettelagt for alle slags beboere. Det bør være mulig å gjøre en boligkarriere innenfor samme område. Nabolaget er et trygt og inkluderende sted med en befolkning som vil og kan bli boende i ulike livsfaser. 30. Felleshus og felleslokaler Det legges til rette for felleshus eller felles lokaler som kan brukes til møter og arrangementer. For eksempel kan dette være gjenbruk og omforming av industri- og næringsbygg. Mulighet for sambruk mellom flere funksjoner i samme bygg utnyttes. Det er tilrettelagt både for utendørs og innendørs møteplasser som bidrar positivt til det sosiale livet.	Universell utforming og tilgjengelighet – veileder med eksempelsamling Medvirkning i innsendte reguleringsplaner

Eksempelsamling



Via Verde:
Helseinkluderende program
og felles takhager
s. 18



Eksperimentboliger på Svartlamon:
Selvbygde rekkehus tilpasset
særegent bymiljø
s. 42



Sinsen torg:
Kontaktskaper mellom by
og parkdrag
s. 22



Klippern 3:
Klimavennlig bolig i blågrønn
bydel
s. 46



Accordia Living:
Vennlig boligstrøk under
store trær
s. 26



Wohnprojekt Wien:
Kollektivbolig i samspill med
nabolaget
s. 50



Wallisblok:
Boligrenovering og samarbeid
forny byområdet
s. 32



Førstehjemsboliger Ulsholtveien 31:
Ungdomsboliger med aktivt
sosialt uterom
s. 54



Neue Hamburger Terrassen:
Gaterom og boliger integrert
med blågrønne omgivelser
s. 36



Sønderhagen:
Store felles grøntområder og
naturnært bomiljø
s. 58



Leilighetsblokker Liebig-strasse 1:
Åpen boligpark i tett by
s. 62



Bottiere Chenaie ecoquartier:
Byutvikling med forankring i
stedets historie
s. 80



Funenpark:
Grønt urbant boligkvarter
– variert arkitektur og
nabolagspark
s. 66



Lange Eng:
Boligkvarter med en indre
grønn oase og en offentlig
gangsti gjennom
s. 86



Enebolig Andresen:
Huset som favner hagen
s. 72



Jacobsens Hus:
Ny boligarkitektur med
raffinert gjenbruk av
gammel teglstein
s. 90



Ullevål tårn:
Bomiljø inspirert av trær
s. 76



Kringsjø studentboliger:
Sosial studentby med
friluftstilbud
s. 94



Via Verde, 700–706 Brook Ave, Bronx i New York

Via Verde

Helseinkluderende program og felles takhager

Ferdigstilt: 2012

Arkitekt: Grimshaw + Dattner Architects

Landskapsarkitekt: Lee Weintraub Landscape Architecture

Via Verde i New York er eksempel på tett urban utvikling i eksisterende bystruktur hvor det tilbys forskjellige leilighetstyper, grønne hager og tak som gir gode muligheter for fysisk aktivitet og samhold utendørs. Anlegget rommer 222 leiligheter med et høyhus i nord og lavere volumer i sør, som gir gode lysforhold for beboerne.



1. Via Verdes tyve etasjer høye boligårn definerer et gatehjørne i krysset mellom Brook Ave og E 156. På taket av tårnet er det en takhage og et treningsrom som er tilgjengelig for alle beboere. På gateplanet er det butikker og service innen helsetjenester.

Foto: David Sundberg/Esto

2. Takhagene i boligkomplekset gir skiftende perspektiver over South Bronx. Hagene er også åpne for andre i nabolaget som har medlemskap i hageklubben.

Foto: Dattner Architects

3. Det er tilrettelagt en større sone for lek i gårdsrommet. Et amfi kan lekes på, men er også et uformelt møtested som gir foreldre øye-kontakt med de minste.

Foto: David Sundberg/Esto

4. Takhagene har ulik vegetasjon. En hage kan ha eviggrønne nåletrær eller frukttrær, og andre er hager for urbant jordbruk.

Foto: David Sundberg/Esto



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Bronx, en av New Yorks fem bydeler, ligger ovenfor Harlem River, nordøst for Manhattan. Mot vest har landskapet lave åser, mens det mot øst er flatere. En fjerdedel av Bronx er åpne byrom med kirkegårder, parker, botanisk hage og zoologisk hage. Prosjektet Via Verde som ligger langs Brook Ave, supplerer med sine grønne tak og uterom den eksisterende grønnstrukturen i området. Det er kort avstand til den store bydelsparken Saint Mary's Park.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Bydelen var på 1960-70-tallet rammet av fattigdom, kriminalitet og fysisk forfall, og befolkningstallet sank. Omkring 1980 startet en stor satsing på rehabilitering med nye boliger og andre forbedringer av lokalsamfunnet. Tomter som hadde ligget brakk, ble gradvis omformet. Via Verde er utviklet på et av de ledige arealene eid av kommunen. Prosjektet er med på å revitalisere nabolaget med flere boliger og helse-relaterte fasiliteter.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Prosjektets beliggenhet i gangavstand fra flere tunnelbanelinjer, gir tilgang til alle deler av byen. Det er kort avstand

til skoler, dagligvarebutikker og parker i nabolaget. Innendørs parkering for sykler bidrar til å fremme sykling som transportform. En relativ høy tetthet med ca. 400 beboere kompenseres blant annet med tilrettelagte arealer for urbant jordbruk og sosial aktivitet. Prosjektet er knyttet opp til offentlige blågrønne områder som gir ytterligere mulighet for rekreasjon.

Gate- og byromsstruktur: Bronx er dominert av nord-sydgående langgater og kryssende tverrgater. Via Verde ligger i et område hvor gate- og byromsstrukturen preges av møtet mellom to diagonaler som bryter regelmessigheten i rutenettet. Prosjektet har et markant boligårn i krysset mellom Brook Ave og E 156 Street. Tårnet opptrer som landemerke og portal for byområdet i sør.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Via Verde er et nytt åpent kvartal i et knutepunkt med blandet bebyggelse. Tilgrensende til prosjektet mot øst ligger et offentlig bygg og en utdanningsinstitusjon som med sine utearealer bidrar til å gjøre det åpent og grønt omkring Via Verde. Mot sør langs Brook Ave, ligger en stor uten-

dørs idrettsarena. For øvrig er det en stor andel boligbebyggelse i nabolaget omkring, blant annet gater med rekkehus på to til tre etasjer. På gateplan i den nordlige delen av anlegget er det blant annet en detaljhandel og et velværesenter. En serie inngangsdører direkte fra gaten til leilighetene bidrar også til aktivitet på gateplan. To store åpninger skaper kontakt fra Brook Ave inn til gårdsrommet.

Sosial bærekraft: En stor andel av bydelens befolkning sliter med astma på grunn av luftforurensning. En intensjon med prosjektets helseinkluderende program er å bidra til å løse denne typen helseutfordringer. Det er derfor en felles interesse å ta vare på uterommene og hagene som skal bidra til langsiktig velferd og et attraktivt nabolag. Byggets frukt- og grønnsakshager er forbundet med et trappeanlegg som begge deler skal oppmuntre beboerne til mosjon, dyrking og sosialt samvær.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Tomten er en lang trekant som er smalest mot nord hvor et boligårn med tyve etasjer er plassert. Derfra trapper bebyggelsen seg ned til fire etasjer i sør. Anleggets volum er tilpasset tomten og gir leilighetene gode lysforhold og utsikt.

Uteareal og fellesrom: Mot øst er det ingen tilgrensende bygg. I tillegg bidrar en bred åpning mot idrettsarenaen i sør og en mot Brook Ave, til å gjøre kvartallets parkmessige gårdsrom åpent og solfylt. Et stort amfiteater som er utformet for lek og opphold, deler gårdsrommet i to soner. Amfiteateret gir oversikt over lekeplassen og er et sted for uformelle møter i solen. Trapper leder til grønne tak med frukt- og grønnsakshager. På toppen av tårnbygget er det en felles utendørs takterrasse, utvendig treningssenter og fellesrom som innbyr til aktivitet og samvær.

Boligtypologi: Anlegget består av tre distinkte bygg – tårnbygget, midtbygget og lavhusbygget – som til sammen inneholder 222 leiligheter. Prosjektet tilbyr ulike boligtyper. I tårnet er det duplexleiligheter mellom sjette og trettende etasje. Lavhusbygget i sør er rekkehus i to og tre etasjer med private

hager. Midtbygget har leiligheter med ulike størrelser.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Oppdelingen av bygningskomplekset i tre markante volumer og grønne tak fra toppen og ned er prosjektets mest dominerende arkitektoniske trekk. Fasadene har et enhetlig uttrykk, mens innslag av paneler med ulike farger gir vekslende mønstre på bygningen. I første etasje rundt hele bygget er det brune fliser som er med på å understreke en solid base. Modulkonstruksjonen i bygget tillater store vinduer og mye naturlig lysinnslipp. Vinduene som kan åpnes, gir naturlig frisk luft og reduserer bruk av air-condition. Alle leilighetene har åpne planløsninger og private balkonger.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Prosjektet bruker 30 prosent mindre energi enn standardkravene for nybygg. Beboerne er opplært i hvordan de skal håndtere eget søppel og bidra til resirkulering. Solpaneler på byggets sørvendte fasader gir nok strøm til alle fellesarealene. Det er benyttet energieffektiv belysning og naturlig ventilasjon i boligene. Elektrisitet måles separat for hver enhet for å oppmuntre til

sparing. Over 20 prosent av materialene som er brukt i konstruksjonen ble fremstilt av resirkulerte materialer som er produsert lokalt. Over 80 prosent av byggeavfallet ble resirkulert under byggeprosessen. Takhagenes vegetasjon sprer varme og absorberer regnvann. Regnvann oppbevares i et vannreservoar og resirkuleres til utendørs vanning.

Beboere: En variasjon av leiligheter til leie og eieleiligheter med ulike størrelser og prisnivåer legger til rette for en blandet beboersammensetning. Alle beboerne bruker samme innganger og har lik adgang til anleggets fasiliteter.

5. Via Verde hekter seg på en eksisterende blågrønn struktur og ligger rett ved en lokal idrettsarena.

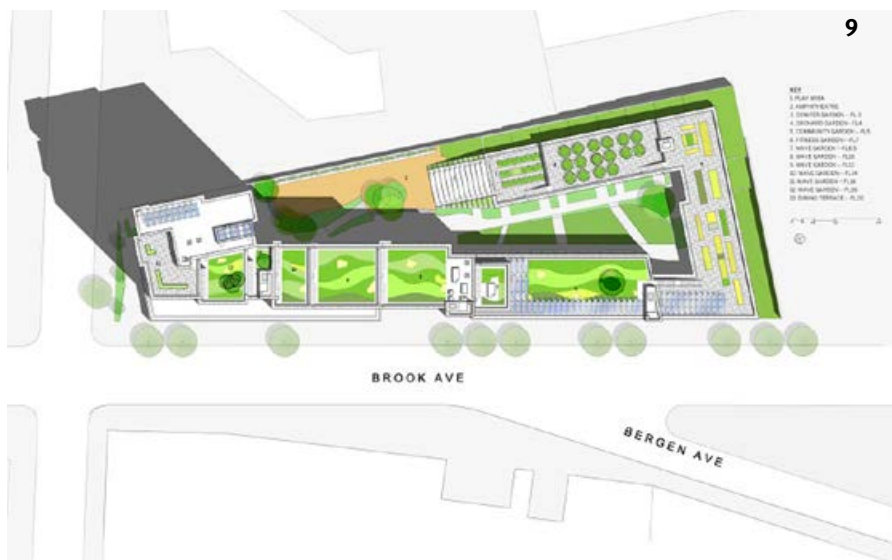
Foto: David Sundberg/Esto

6. Solpaneler henger på sørfasaden og forsyner alle fellesarealene med strøm.

Foto: David Sundberg/Esto

7. I prosjektet kan en leilighet som denne i midtbygget være åpen mot en takhage med frukttrær.

Foto: David Sundberg/Esto

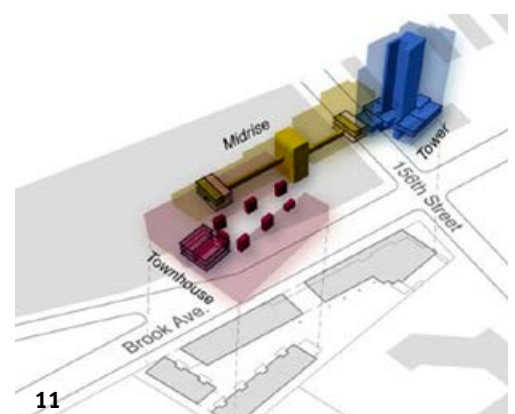


8. Prosjektets utforming med hager og trapper gir gode muligheter for å trene ute. Trappene er åpne, attraktive og godt opplyste og plassert slik at det er naturlig å bruke dem fremfor heis. Foto: David Sundberg/Esto

9. Bygningenes taklandskap med plan for en sammenhengende blågrønn struktur. Det er også plantet trær langs byggets fasade i Brook Ave. Plan: Grimshaw + Dattner Architects og Lee Weintraub Landscape Architecture

10. Planen viser fordeling mellom næringsarealer og leiligheter på gateplanet og brede åpninger inn mot gårdsrommet. Plan: Grimshaw + Dattner Architects

11. Prosjektets fotavtrykk og ulike volum med et høyt tårnbygg mot nord, et avtrappende midtbygg mot vest og et lavhusbygg mot idrettsarenaen i sør. Plan: Grimshaw + Dattner Architects





1

Sinsen torg, Hans Nielsen Hauges gate 37–41, Sinsen i Oslo

Sinsen Torg

Kontaktskaper mellom by og parkdrag

Ferdigstilt: 2015

Arkitekt: Lund Hagem Arkitekter

Landskapsarkitekt: Blå Landskapsarkitekter

Sinsen Torg ligger i randsonen av Torshovdalen ved Sinsen T-banestasjon. Anlegget med 209 leiligheter er eksempel på god steds- og landskapstilpassning med lameller som åpner seg ut mot parken i vest og en mer lukket treetasjes base som skjerner mot støy fra trafikk og knutepunkt i sør og øst.



1. I Torshovdalen er Sinsen Torg anlagt i parkdragets randsoner som en visuell skjerm og støybuffer mot veilandskapet. Imellom komposisjonen av høye og lave bygningsvolum har barnehagen fått en beskyttet plassering.
Foto: Svein Lund

2. Et spill i fasaden mot parken oppnås ved et utenpåliggende søylesystem og balkonger med ulik dybde.
Foto: Svein Lund

3. Adkomstgate sett fra perrongen til T-banestasjonen. Service- og tjenestetilbud som kafe, dagligvarehandel og apotek ligger tilgjengelig på gateplan.
Foto: Ukjent



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Torshovdalen er et av de sentrale landskapsdragene i Oslos blågrønne struktur. Dalen er en opparbeidet park som skiller Torshov i vest og Sinsen i øst. Turveier skaper forbindelser på tvers av dalen. Dalrommet gir en åpen utsikt mot fjorden. Prosjektet Sinsen Torg ligger i skjæringspunktet mellom Torshovdalen og Sinsenkrysset og er utformet som en buffer mot trafikken.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Da Torshov ble utbygget på 1930-tallet, ble Torshovdalen regulert til en park tilknyttet turveinettet gjennom byen. Begrunnelsen var basert på tidens byplanidealer som la vekt på den positive virkningen lys, frisk luft og tilgang til natur har for å fremme folkehelsen. Slik er Torshovdalen blitt en av de største parkene i indre Oslo med stor rekreativ verdi. Tilknytningen til parken, som fletter seg inn i bebyggelsen, gir Sinsen Torg skjermede uterom og bomiljøet en merverdi.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Byggenes utforming som skjerm mot Sinsenkrysset og trafikken gir støybesskyttelse til både utearealene og Torshovdalen. Beliggenheten nær

offentlig kommunikasjon og butikker gjør det mulig å leve bilfritt til daglig.

Gate- og byromsstruktur: En nyetablert gate på nordsiden langs byggene har ingen gjennomkjøring og fungerer som lokal adkomst- og forsyningsgate. En tverrgående, åpen romsone danner en halvoffentlig forbindelse mellom gaten og T-banestasjonen og parken på den andre siden.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: I vest domineres områdets eksisterende bebyggelsesstruktur av boliglameller i fem etasjer fra 1930-tallet. Sinsen Torg har en sammensatt struktur som svarer på den lokale situasjonens muligheter og begrensninger. En lav sammenhengende base skjærer mot det støybelastede veilandskapet, mens boliglameller som er anlagt parallelt ut i parken, har både slektskap med og er orientert mot den eldre lamellbebyggelsen i vest. På parksiden av anlegget ligger en barnehage som et frittstående bygg med sikt mot byen. På nordsiden av den støyskjermende basen er det variert næringsvirksomhet i første etasje, blant annet dagligvareforretning og en hjørnekafe.

Sosial bærekraft: Fellesområdene og inngangspartiene tilrettelegger, sammen med funksjonssammen-setningen i første etasje, for et bruker- og aldersvennlig nabolag med tilgjengelige møteplasser.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Prosjektet er plassert i randsonen av parkdraget og inntil T-banen. Fordelingen av høye og lave bygningsvolum gir gode sol- og utsiktsforhold mot sør og vest og opprettholder siktlinjer for den øvrige bebyggelsen i området. Samtidig blir luftgjennomstrømningen i parkdraget ivaretatt.

Uteareal og fellesrom: Uterommene mellom lamellene er felles grønne atrier som er tilrettelagt for lek og opphold. Ramper gjør utearealene trinnfrie. Benker og sittegrupper er plassert der det er naturlig å komme i kontakt med naboer. Koblingen til Torshovdalen gir muligheter til uteaktivitet sommer og vinter.

Boligtypologi: Boligbebyggelsen er sammensatt av punkthus i opptil ni etasjer, en sammenhengende tre-etasjes base og lameller ut i parken. I alt består boligbebyggelsen av 209 leiligheter med størrelser som varierer fra 41 kvadratmeter til 130 kvadratmeter.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Fasadene har to markant forskjellige uttrykk. Nord- og østfasadene mot trafikkmaskinen har en lukket karakter med mørk tegl. Vindusåpningene i fasadene er fremhevet ved vertikale, skrånende hvite sidefelt som gir utsyn og lysinnslipp til leilighetene. Sør- og vestfasadene ut mot Torshovdalen og byen er lyse og åpne. Balkongene har ulike dybder på grunn av et utenpåliggende søylesystem. Dette gir et spill i fasadene som også gir ulik utforming av private utesoner og variert dagslys i leilighetene. Planløsningene er fleksible og funksjonelle. Ekstra takhøyde, vinduer fra gulv til tak og balkonger med glassrekkverk er kvaliteter som gir merverdi til leilighetene.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Bruk av bestandige materialer som blådempet fasadetegl og en enkel detaljering, krever lite vedlikehold og gir bygningene lengre levetid.

Beboere: Prosjektets variasjon av leilighetstyper gjør at det er tilrettelagt for mennesker i ulike livsfaser.

4. I parken finnes blant annet lekeplasser, gangstier, en liten dam, kunst og nederst i dalen en skaterampe.

Foto: Tomas Rødhovd

5. Leilighet med utgang til balkong og utsyn over Torshovdalen og sikt mot Oslofjorden.

Foto: Kristin Belgen Jakobsen

6. Separate bygningsvolum ligger oppå en base. Anleggets halvåpne atrier går gradvis over i parken. I atriene er det plantet frukttrær som gir blomstring om våren og frukt om høsten. Trærne forlenger parkdraget inn i boligprosjektet.

Foto: ukjent

7. Illustrasjonen viser kjørbær adkomstgate, bilfri boliggate, gårdsplass og grøntarealer. Plan: Lund Hagem Arkitekter

8. Fasadeuttrykk med mørk tegl og små luftebalkonger er orientert mot nord eller øst. Foto: Eli Roaldseth

9. Felles trapperom har god materialbruk og taktil markering på trappeforkant i hvert trinn.

Foto: Kristin Belgen Jakobsen



6



7



8



9



Accordia Living, Brookland Avenue i Cambridge

Accordia Living

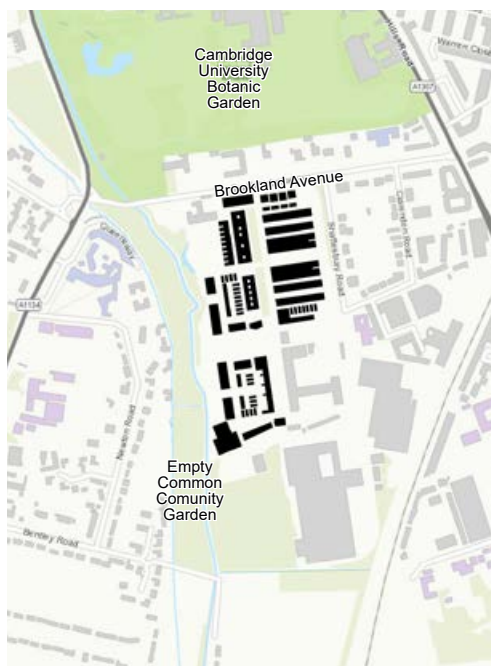
Vennlig boligstrøk under store trær

Ferdigstilt: 2011

Arkitekt: Feilden, Clegg, Bradley Studios, Alison Brooks Architects med flere

Landskapsarkitekt: Grant Associates Europe

Accordia Living i Cambridge med 166 leiligheter og 212 hus er eksempel på et variert boligområde som føyer seg meget godt inn i eksisterende blå-grønne landskap. Den lave bebyggelsen har slektskap til den eldre arkitekturen i området, og er fordelt i ulike felt med mange typer uterom.



1. Rekkehus i tre etasjer med fasader ut mot Aberdeen Ave og et offentlig parkdrag med trær fra det gamle hageanlegget.

Foto: Tim Crocker

2. Felles uterom, eksisterende trær og frodige hageparseller mellom husrekkene.

Foto: Tim Crocker

3. Bilfritt gatetun med lekeplass mellom Henslow Mews og Cops way sett fra Aberdeen Ave. Et lavt gjerde med grind ut mot kjørebane i Aberdeen Ave skaper en trygg lekeplass.

Foto: Tim Crocker



3

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer:

Universitetsbyen Cambridge er omgitt av et flatt utstrakt kulturlandskap. Byen har mange grønne byområder og parker, og langs elven Cam er det et sammenhengende offentlig grøntdrag. Uteområdene til boligprosjektet Accordia Living sør i byen kobler seg på Empty Common Community Garden, en offentlig blågrønn struktur.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse:

Tomten til Accordia Living er del av en stor hage som opprinnelig tilhørte et tradisjonelt «country house». På et tidspunkt ble tomten utbygget med ulike funksjoner underlagt det militære. Da området ble utpekt for boligutvikling og planlagt i sin helhet, ble bygningene revet for å frigjøre plass til de nye boligene. Den opprinnelige hagen og 700 store trær er beholdt og har vært et premiss for utformingen av planen. Hagen fremheves som en ressurs for både beboerne og besøkende.

Miljø- og klimavennlig byutvikling:

Masterplanen for Accordia Living har flere bilfrie områder og er tilrettelagt for å fremme sykling og gange. Selv om bebyggelsen har høy tetthet, fører prosjektet seg fint inn i det eksisterende

hageanlegget. Ved at det er tatt hensyn til Empty Common Community Garden styrkes en miljøvennlig forbindelse mellom byens sentrum og kulturlandskapet. Det er gangavstand til jernbanelstasjonen og kort vei til dagligvareforretninger.

Gate- og byromsstruktur: Sentralt gjennom anlegget langs den fotgjengervennlige samlegaten Aberdeen Ave, danner et grønt parkbelte med store trær en midtakse som både skiller og forener bebyggelsen. På østsiden av parkdraget og Aberdeen Ave forgrener det seg en tett gatestruktur med øst-vestgående smale parallellgater uten gjennomkjøring. Gatene har ulike funksjon og utforming. Noen er bilfrie felles uterom og preges av frodige hageparceller og smale gangveier, andre er gatetun med store trær og lekeplasser. I enden av anlegget i syd går Aberdeen Ave omkring to kvartaler og langs en åpen løkke som er forbundet med Empty Common Community Garden. Mange av bolig gatene med rekkehus og kjedehus har innebygde parkeringsløsninger, eller det er parkering på egen tomt, slik at privatbiler i relativt liten grad beslaglegger gatearealer.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner:

Omkring Cambridges historiske sentrum har det vokst frem delområder. Noen består av eneboliger med private hager, mens andre områder er preget av lave rekkehus i mer bymessige gater. Accordia Living har en sammensatt bebyggelsesstruktur med både rekkehus og kjedehus som danner en tett og lav bebyggelse og høyere boliglameller med leiligheter. På vestsiden av parkdraget ligger leilighetskompleksene med langfasadene mot midtaksen. En del av disse boligene er helt integrert med parkdraget og har innganger fra en smal gangsti i det grønne.

Sosial bærekraft:

Undersøkelser blant beboerne viser at den høye andelen av halvoffentlige rom, i stor grad, innbyr til å føle tilhørighet, ha nabokontakt og drive med fysisk aktivitet. Sammenlignet med tradisjonell småhusbebyggelse med private hager viser prosjektet at fellesarealer gir en målbar helsegevinst.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Bebyggelsen er konsentrert i ulike felt som gir sammenhengende grønne områder. Husenes skala overstiger aldri høyden på trærne, og vegetasjonen omslutter bebyggelsen. Gatenett og grønne uterom forbinde prosjektet med omkringliggende boligområder og den offentlige blå-grønne strukturen.

Uteareal og fellesrom: Store trær er bevart mot tilgrensende kvartaler i sør, øst og nord, og det er bevart åpne løkker mot det blågrønne draget i vest. Arealmessig er felles lekeplasser, gressplener og vegetasjon gitt prioritet fremfor tradisjonelle private hager. Boligene har likevel små private, enten tilbaketrukne takterrasser, lukkede atrier, forhager eller balkonger. Bebyggelseskonseptet legger opp til at alle boligene har kontakt med noe grønt og har fordeler av nærheten til felles naturområder.

Boligtypologi: Prosjektet tilbyr ulike boliger og er en blanding av rekkehus, kjedehus, atriumhus og leilighetskomplekser. Til sammen gir de form til mange, ulike private uterom. Området inneholder 378 boliger: 166 leiligheter og 212 bolighus.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Mange av husene har slektskap med de tradisjonelle, engelske *terraced houses*. Likheten ligger også i bruken av ensartet fasademateriale, hovedsakelig tegl beslektet med den tradisjonelle *Cambridge Gault* teglsteinen. Anlegget oppnår arkitektonisk variasjon gjennom noen utvalgte elementer som kan være at tak på enkelte bygninger er trukket et stykke ned på fasadeveggen eller at noen har karnapper og utvendige piper som markante, vertikale bygningsdeler. Takmaterialene veksler i farge mellom dyp brun og irrgroent. Det er også innslag av andre naturlige materialer i bebyggelsen slik som tre, kobber og naturstein. Disse materialene anvendes i større grad i leilighetskompleksene.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Materialene som er valgt, som tegl og tre, tåler klimapåkjenninger og krever lite vedlikehold. Den store andelen trær og grønne flater renser luften og håndterer en del overvann lokalt.

Beboere: Variasjonen av boligtyper og -størrelser er attraktivt for beboere i ulike livsfaser. 30 prosent av boligene er definert som *affordable housing*.

4. Leilighetskompleks i Kingfisher Way med kobberkledning inneholder tolv leiligheter. Bygget er oppdelt av spisse karnapper og har en utforming som skiller seg ut fra den øvrige strenge geometrien og materialbruken i boligstrøket. Foto: Paul Riddle

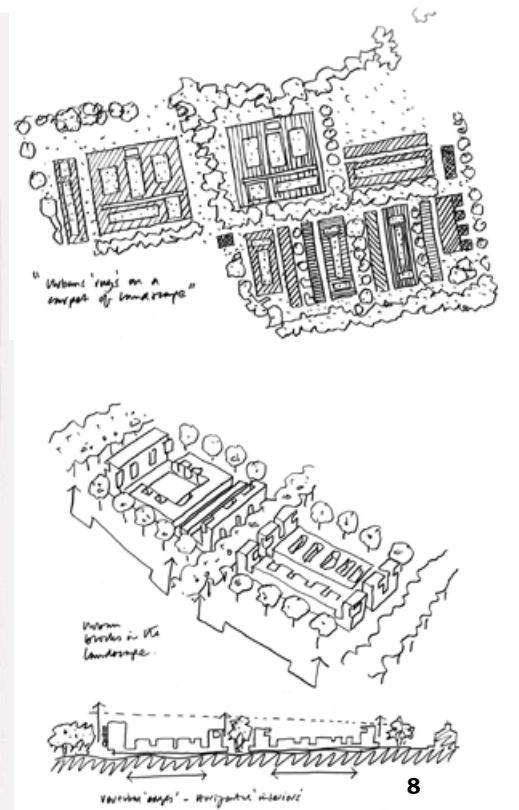
5. Atriumhuset har et helprivat uterom. Vinduer fra gulv til tak skaper romlig flyt mellom ute og inne. Foto: Tim Crocker

6. Atrium på bakken og takterrasse over gir boligen private uterom i ulike nivå. Løsningen gir også kontakt og samspill mellom private og offentlige grønne uterom. Foto: Tim Crocker

7. Utgangspunktet for utviklingen av masterplanen for Accordia Living er hagen til et "country house" hvor Arts Council England holder til i dag. Masterplan: Feilden, Clegg, Bradley Studios og Alison Brooks Architects

8. Tidlig idé om bevaring av trær og sammenhengende grønne fellesarealer. Konseptskisse: Feilden, Clegg, Bradley Studios

9. Ulike boligtyper og uterom med varierende bredde gir plass til trær. Konseptskisse: Feilden, Clegg, Bradley Studios





10



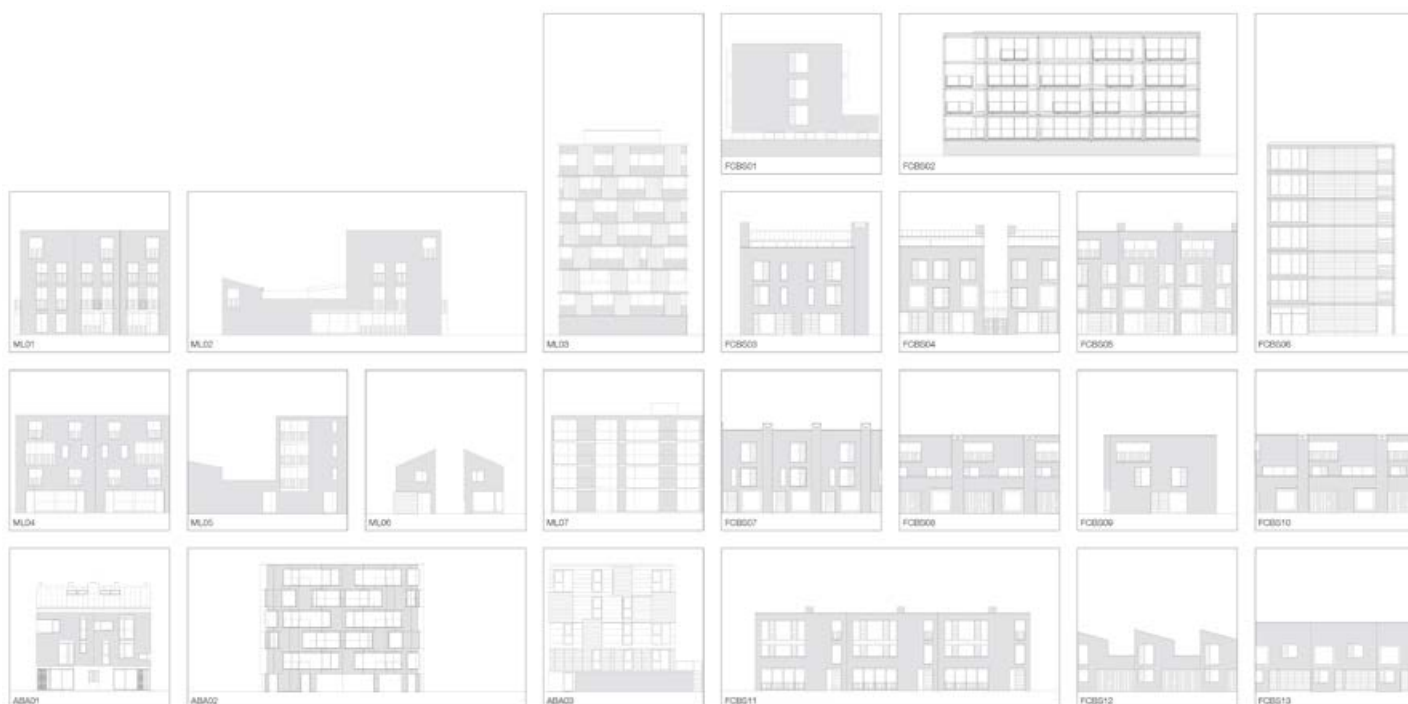
11



13



12



14

10. Leilighetskomplekser langs Aberdeen Ave og felles parkdrag med gangsti.
Foto: Paul Eccleston.

11. Privat uterom, rekkehus
Foto: Tim Crocker.

12. Stor felles løkke på boligområdets nordvestre hjørne foran rekkehus i Richard Foster Road.
Foto: Tim Crocker.

13. Lekeplasser og fellesområder som innbyr til aktivitet og samvær.
Foto: Tim Crocker.

14. Boligtypologi Feilden, Clegg Bradley Studios (FCBS)
Alison Brooks Architects (ABA)
Maccleanor Lavington (ML)



Wallisblok, Spangen i Rotterdam

Wallisblok

Boligrenovering og samarbeid fornyer byområdet

Ferdigstilt: 2007

Arkitekt: Ineke Hulshof Architecten

Boligkvartalet Wallisblok i Rotterdam med 41 boliger er eksempel på gjenbruk og nyskapende omforming av en rekke eldre arbeiderboliger fra 1930-tallet. Anlegget svarer godt på «grønne nabolagsverdier» som et resultat av en privat tilskuddsordning og samarbeid med kommunen.



1. Smale rekkehusfasader i tre mot gårdsrommet. Fasadene har en felles lys fargesetting og variert utforming. Ingen boliger har uthengende balkonger som ville ha skapt skygge i gårdsrommet.
Foto: Ineke Hulshof

2. Fasadene mot gårdsrommet gjennomgikk en total stripping. Bærende vegger ble bevart.
Foto: Ineke Hulshof

3. Hver leilighet har individuell utforming. Mot vest har kvartalet et smalt tverrsnitt som gjør at hver leilighet er særlig godt gjennomlyst med direkte kontakt til hver side.
Foto: Jeroen Mush



3

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Et tidligere polderområde langs kanalen Schie i Rotterdam ble i 1909 diket opp og tilrettelagt for byvekst. Byområdet Spangen med boligkvartalet Wallisblok er oppstått som følge av denne byutviklingen.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: I en periode frem til 2005 hadde 30 prosent av boligene i dette byområdet stått delvis forlatt med forslumming og sosiale problemer som resultat. Wallisblok, som ble bygget på 1930-tallet med 75 små arbeiderboliger, var et av de nedslitte anleggene med behov for renovering. Rotterdam kommune ønsket å snu den negative utviklingen i området. Det ble satt igang en «gjør-det-selv»-modell som går ut på at kommunen gir bort eller selger rimelig boligblokker som er i så dårlig forfatning at de enten skal rives eller må gjennomgå en omfattende renovering.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Rotterdam kommune har innført en tilskuddsordning for privat rehabilitering av eksisterende bebyggelse med krav om at tiltak skal resultere i bærekraftig bygningskvalitet og et godt bomiljø. Wallisblok er eksempel på

dette. Gjennom selvorganisering har beboerne også tatt initiativ til utvikling av grønne nabolagsverdier i tilliggende offentlige byrom. De selvorganiserte bidragene foregår parallelt med en offentlig støttet utvikling av blågrønne nettverk i hele byområdet Spangen. Dette handler om å omforme lokale parker som blant annet skal tjene som buffer for regnvann og øke det biologiske mangfoldet.

Gate- og byromsstruktur: Spangens gater og byrom er preget av et formalistisk byplangrep. En park og en idrettsarena som ligger på en felles akse utgjør to store grønne lunger. Diagonale, brede gater stråler ut fra parken. Boliggatene i byområdet er derimot smale og enveiskjørte med gateparkering, og de er ofte beplantet med trær.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Spangenområdetets bygårder ble planlagt av bygningsmyndighetene i 1917 og senere utformet av fremtredende arkitekter. En kjent boligtype er den fire etasjes høye kvartalsbebyggelsen med utvendige svalganger i tredje etasje ut mot gårdsrommet. Ombyggingsprosjektet Wallisblok omfatter tre av boligkvartalets fire bygg. Boligene

har inngangsdører direkte fra gaten. To og to dører er plassert parvis og inviterer til uformell nabokontakt. Der det er forskjellige leiligheter i øverste etasjer, deles en felles inngang i første.

Sosial bærekraft: «Gjør-det-selv»-modellen innebærer at kommunen som inviterer til samarbeid, har en positiv rolle. En beboergruppe får tilgang til en eiendom og hjelp til å danne en beboerforening. Som resultat har nabolaget blitt både tryggere og triveligere. Lav kostnad, stor innsats og kollektive fellesgoder som hage, solterrasse og beboerstyring, skaper et samhold som er viktig for et trygt og godt bomiljø.



4



5

BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Bygningskomplekset inngår som del av eksisterende kvartalsstruktur i Spangenområdet. Wallisblok ligger med sikt mot kanalen Schie i nordøst.

Uteareal og fellesrom: Anleggets lukkede gårdsrom er delt med private hager langs fasadene og et sentralt fellesareal i midten hvor det er opparbeidet lekeplass for de minste barna. Eksisterende trær er beholdt og nye er plantet til.

Boligtypologi: Wallisblok er et boligkvarter omkring et lukket gårdsrom. Anlegget har en variert boligsammensetning. Antallet boliger er redusert fra 75 opprinnelig til 41. De fleste boligene er på mellom 100 og 200 kvadratmeter, og samlet varierer de mellom 55 kvadratmeter og 325 kvadratmeter. Boligene varierer også mellom rekkehus med en 200 kvadratmeter stor hage til leiligheter med private takterrasser.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Ut mot gaten har anlegget beholdt sin karakteristiske utforming med tradisjonell rød teglstein. Leilighetenes individualitet kommer dermed ikke frem på gatefasaden, men viser

seg på baksiden inn mot gårdsrommet. Der er fasaden blitt total omformet med ny ensartet materialbruk. Fasaden har fått en vertikal oppdeling som et rekkehus. Hver enhet er forskjellig av hensyn til leilighetsinndeling og planløsning innenfor. Arkitekten utarbeidet i utgangspunktet en pakke med muligheter som beboerne kunne velge mellom for å utforme boligen etter egne ønsker og behov. Samtlige fikk ny isolering, sentralvarme og et forbedret elektrisk anlegg.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Alle bærende konstruksjoner og yttervegger mot gaten er gjenbrukt.

Beboere: De få gjenværende opprinnelige beboerne i Wallisblok har beholdt sin egen bolig. To leiligheter er beholdt som utleieenheter. Boligene varierer ut fra ønsker og økonomiske muligheter for den enkelte. «Gjør-det-selv»-modellen fører til at hvert prosjekt og sammensetningen av beboerne blir forskjellige. Beboerne har vært med på en arbeidskrevende renoveringsprosess, og alle deltagere forplikter seg til å bli boende i minst ett år.

4. Wallisblok er et tradisjonelt kvartal i bybildet. Kvartalsgatene ned til Spangesekade langs kanalen Schie er blitt beplantet med trær.
Foto: Jeroen Mush

5. Loftseilighet med åpne, luftige rom.
Foto: Jeroen Mush

6. Skyvedører bidrar til opplevelsen av flyt mellom ute- og innerom. Det er utvendig trapp fra loftsleiligheten opp til en solterrasse.
Foto: Jeroen Mush

7. Gårdsrommet er blitt skapt av et bofellesskap som gjennom selvorganisering har ønsket å dele et grønt uterom. Beboerne med leiligheter på bakkeplan har valgt å avse areal fra sin private hage til felleshagen. Det er inngått en avtale om at beplantningen rundt de private hagene skal være lav for å beholde helheten og et godt forhold mellom hver private hage. Felleshagen har forøvrig tre deler: en åpen plen, en sommerfuglhage og en skoghage.
Foto: Jeroen Mush

8. Beliggenheten til Wallisblok like ved kanalen Schie.
Plan: Ineke Hulshof Architecten

9. Figur som viser boligtyper og leiligheter fra 55 til 325 kvadratmeter. Tegning: Ineke Hulshof Architecten



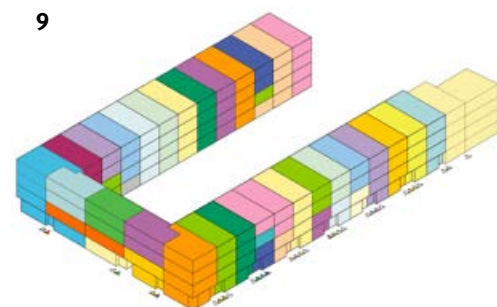
6



7



8



9



1

Neue Hamburger Terrassen, Schlöperstieg, Wilhelmsburg i Hamburg

Neue Hamburger Terrassen

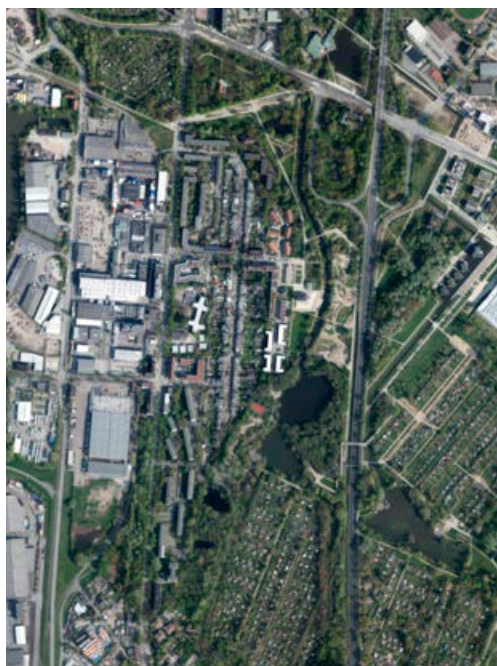
Gaterom og boliger integrert med blågrønne omgivelser

Ferdigstilt: 2013

Arkitekt: LAN Architects

Landskapsarkitekt: RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten

I utkanten av bydelen Wilhelmsburg i Hamburg ligger fire U-formede boligblokker i tre etasjer inn mot et stort grøntområde med bekker, kanaler og små innsjøer. Neue Hamburger Terrassen er eksempel på et boliganlegg som er godt integrert både med de blågrønne omgivelsene og det eksisterende bygningsmiljøet.



1. Boligblokkene mot øst har åpne atrier orientert mot parken. Folkeparken Wilmsburg Inselfpark er utviklet som et nytt grønt sentrum for innbyggerne i byområdet.
Foto: Julien Lanoo

2. Bilkjøring foregår i langsomt tempo slik at gaten oppleves som et beboervenlig og trygt felles uterom.
Foto: Julien Lanoo

3. Fellesatriene til boligblokkene mot vest er orientert mot en eksisterende dreneringskanal.
Foto: Julien Lanoo



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer:

Hamburg ligger i et elvedelta dannet av Elben. Wilhelmsburg er en bydel som har vokst frem på den største av øyene i deltaet. Her ligger prosjektet Neue Hamburger Terrassen, et bomiljø utviklet med god kontakt til stedets blå-grønne struktur og den store parken Wilhelmsburg Inselpark.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse:

Fra årtusenskiftet var det et sentralt mål for byutviklingen i Hamburg at den skulle vokse fra midten av der bydelen Wilhelmsburg ligger og utover. I årene 2006–2013 etablerte Wilhelmsburg i samarbeid med øya Veddel prosjektområdet International Bauausstellung IBA Hamburg (*International Building Exhibition*). IBA Hamburg har utviklet og iverksatt sytti prosjekter her. Prosjektet Neue Hamburger Terrassen er et resultat av denne satsingen.

Miljø- og klimavennlig byutvikling:

Gaten Schlöperstieg er i sin nåværende utforming planlagt og gjennomført av IBA Hamburg som har lagt opp til en bymessig flerfunksjonalitet. Samtidig er alle enkeltprosjektene planlagt som del av den blågrønne strukturen. Samtlige nye bygg oppført i IBA-området oppfyller

høye energistandarder. De grønne omgivelsene og særlig Wilhelmsburger Inselpark er en verdifull ressurs for hele byområdet.

Gate- og byromsstruktur:

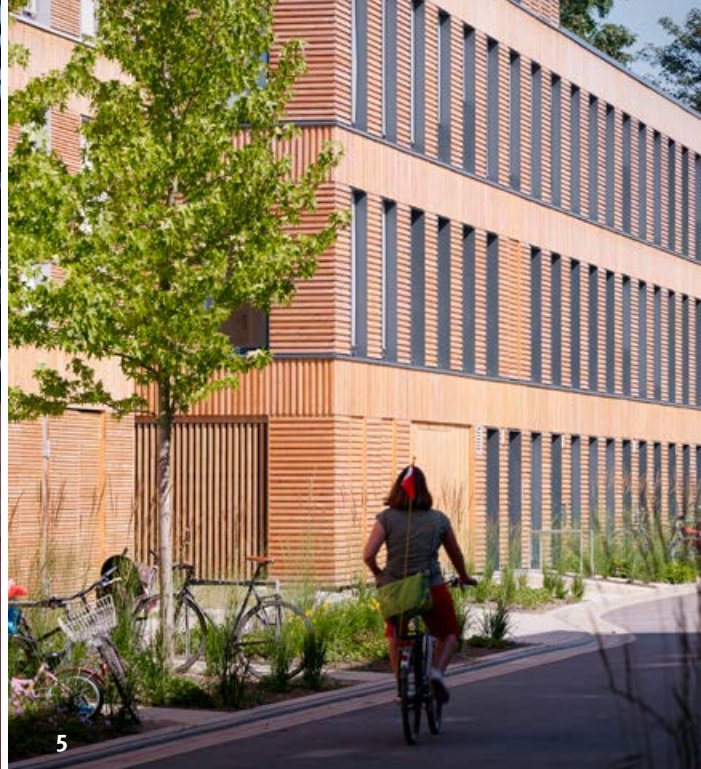
Schlöperstieg inneholder funksjoner som barnehage, restaurant og felles kvartalsplass. Neue Hamburger Terrassen består av fire boligblokker, to på hver side av gaten som leder ut til den tilliggende parkens stinettverk. Ved at kjørebanelen utgjør under halvparten av bredden mellom bygningene, blir gatesnittet med møbler, sykler og vegtasjon til et uterom som oppfordrer til langsom kjøring og sosial aktivitet. Parkeringsplasser på hjørnene av bygningene er innebygd og fullt integrert i fasadene.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner:

Det eksisterende byområdet består av tradisjonelle rekkehus. Neue Hamburger Terrassen er fire uniforme boligblokker i tre etasjer som enkelte steder har en fjerde toppetasje. Hver blokk er utformet som en hestesko omkring grønne gårdsrom. Boligblokkene har en offentlig side mot gaten, en kollektiv side mot gårdsrommet og en privat side inntil den enkelte boligs terrasse. Inngangsdører fra gaten har

glass som gir direkte kontakt og nærhet til livet i det offentlige rommet.

Sosial bærekraft: Prosjektet har tatt form gjennom et samarbeid med en «baugruppe» med 80 interessenter. Det ble holdt tre verksteder ledet av arkitektene om utforming av boligblokkene, fasadene og boligstandarden. I tillegg hadde arkitektene individuelle møter med familiene. Prosjektet legger vekt på både nåværende og fremtidige boligbehov, og at hver bygning skal ha sin egen identitet. Boformen gjør det mulig å få til et nabosamarbeid mellom unge og eldre beboere og å leve i sosiale og kreative nettverk.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: De fire boligblokkene er plassert mot hverandre i enden av gaten Schlöperstiege. Det dannes to offentlige plassrom imellom dem med kontakt mot eksisterende park og bekkeløp slik at de grønne omgivelsene integreres med boliggangen.

Uteareal og fellesrom: Beboerne holder selv vedlike selv de grønne fellesrommene som hver av boligblokkene er bygget opp omkring. Beboerne har i tillegg enten en privat hage, inntrukket loggia, terrasse eller takterrasse.

Boligtypologi: Boliganlegget inneholder til sammen 33 boenheter hvor hver blokk har mellom seks og ti boliger. Byggene er utformet som nytolknninger av enten rekkehus eller leilighetsanlegg. Rekkehusene med 20 boliger på mellom 120 og 160 kvadratmeter, har tre etasjer og en privat hage, både med terrasse mot gaten og mot det grønne fellesrommet. De 13 leilighetene har en eller to etasjer og er mellom 50 og 90 kvadratmeter store. De har direkte tilgang til enten en hage med terrasse eller til en overbygget og inntrukket loggia.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Fasadenes komposisjon varierer avhengig av plasseringen. Mot gaten danner smale glassdører en konsekvent rytme. Mot gårdsplassen gir store vinduer god utsikt og innslipp av sollys. Tre er brukt som materiale i hele anlegget og gir et enhetlig uttrykk. Variasjon er innført ved at fasadene veksler i uttrykk fra ett kvartal til det neste. Trepanelenes retninger og bredder varierer også innenfor hvert bygningsvolum. Dette både stimulerer og nyanserer opplevelsene av treverket som gjennomgående tema. Beboerne gjorde flere valg i prosjektet, som plassering av trappehus, inngang til kjøkken og antall soverom og bad. Etter enkelte av beboernes forespørsler kan det også være arbeidslokaler integrert i boligen, slik som kontorer, grafisk designstudio, terapirom og så videre. Alle bygningene inneholder private boder og et fellesrom til forsamlinger, fester, kunsthåndverk eller til benyttelse for besøkende.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Prosjektet er gjennomført i tre som er et bærekraftig materiale. Isolasjon av cellulose er brukt for å hindre energitap. Felles varmeanlegg er plassert i én av

bygningene og blir via et underjordisk system distribuert til de andre bygningene. Hver boligenhet har tekniske løsninger som bidrar til lavt energibruk, blant annet gjenvinning av varme.

Beboere: Beboere i ulike generasjoner har gått sammen om å bygge prosjektet. Boligene i første etasje er alle fullt tilgjengelige og brukbare for personer med nedsatt mobilitet. Lave totalkostnader gjør at personer med en beskjeden inntekt også kan bo her.

*4. Trepanel som varierer i retning og bredde samspiller med døgnets lys. Smale glassdører mot gaten gir en konsekvent rytme.
Foto: Julien Lanoo*

*5. Parkering er innebygd i boligblokkenes hjørner slik at biler ikke beslaglegger gategrunnen.
Foto: Julien Lanoo*

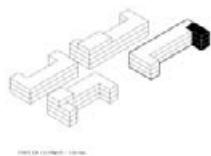
*6. Boligblokkene har både en halv- privat forhage mot gaten og en privat uteplass mot det grønne fellesrommet.
Foto: Julien Lanoo*

*7.–9. Interiører
Foto: Julien Lanoo*

10. Konseptskisse: LAN Architects



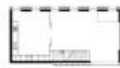
6



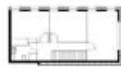
PLAN OF COURTYARD - 100m



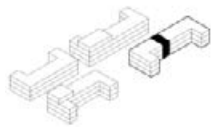
Ground floor



First floor



Second floor



PLAN OF COURTYARD - 100m



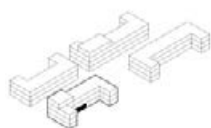
Ground floor



First floor



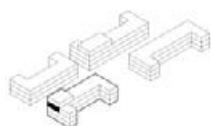
Second floor



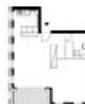
PLAN OF COURTYARD - 100m



Ground floor



PLAN OF COURTYARD - 100m



Ground floor



Ground floor



First floor



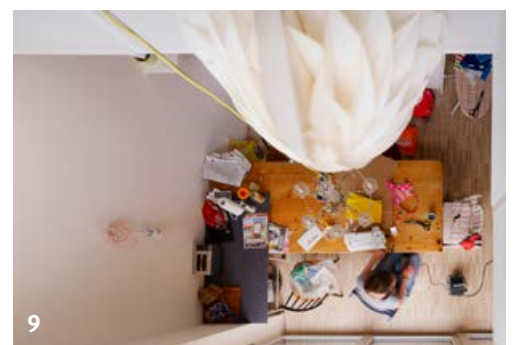
10



7



8



9



11



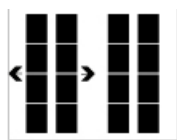
12



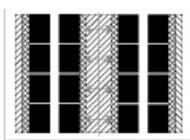
13



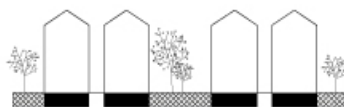
Neue Hamburger Terrassen er basert på prinsippene fra to boligtyper: rekkehus og byboliger.



Rekkehus



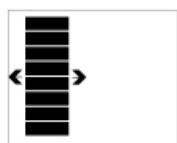
Husene og respektive adkomster står overfor hverandre i gaten.



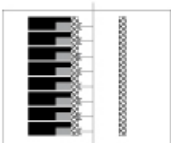
Mellomrommene er to typer: Smale indre gårdsrom og trær plantet i alléer for gående og hvor beboere kan møtes.



Gjentagelse av hustypen gir en uniform fasade hvor den enkelte boligenheten ikke kan identifiseres. Det kollektive overstyrer det individuelle.



Bybolig



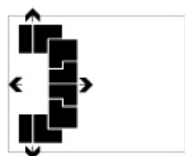
Adkomst til boligenhetene følger hverandre i gaten



Boligenheten overskuer trær og relaterer seg til plantede alléer som er for gående og kjørende.



Sammenstillingen av byboligene gir arkitektonisk variasjon.



Neue Terrassen



Adkomstene til hver enkelt bolig er mer variert fordelt rundt hele volumet. Parkeringer er lagt hjørnene.



På den ene siden overskuer husene trær som er plantet i gatene hvor naboer kan møtes. I de indre hagene på baksiden er det fellesarealer og private uteplasser.



Det arkitektoniske uttrykket i boligblokken er homogent. Mønsteret i trepanelet varierer.

11.–13. Boliggaten er et trygt felles uterom. Schlöperstieg skaper forbindelse til stinettet i Wilhelmsburg Inselpark. Nærhet til grønne omgivelser gjør det mulig å leve med og i naturen.
Foto: Julien Lanoo

14. Fellesarealene blir opparbeidet av beboerne selv.
Foto: Julien Lanoo

15. Konseptskisse boligtypologi:
LAN Architects

15



Eksperimentboliger Brodalsgate, Svartlamon i Trondheim

Eksperimentboliger på Svartlamon

Selvbygde rekkehus tilpasset særegent bymiljø

Ferdigstilt: 2018

Arkitekt: Nøysom arkitekter

Svartlamon i Trondheim ligger øst i byen. Fem rekkehus og ett fellehus er bygget av beboerne selv og lagt fint inn i eksisterende trehusmiljø med byøkologisk profil. Bygningene er eksempel på eksperimentering med gjenbruk av eldre bygningsdeler og nye avtaler og samarbeidsformer med kommune, stiftelse og beboerforening.



1. Rekkehus med fasader under bygging. Møtende skråtak gir en glasspalte som slipper inn mye overlys.

Foto: Nøysom arkitekter

2. Konstruksjonen i tre er synlig inne og sett utenfra. Foto: Nøysom arkitekter

3. Første boligenhet i rekkehuset under bygging. Rekkehusene ligger foran eksisterende stallbygninger i Biskop Darres gate.

Foto: Nøysom arkitekter



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Svartlamon er en bydel øst for Trondheim sentrum som opprinnelig var del av et industrimiljø. Terrenget er flatt lengst ned mot fjorden og stiger derfra mot jernbanelinjen som krysser området. I det skrånende partiet opp fra flaten, ligger den historiske og nye bebyggelsen beskyttet av Ladehammeren.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Mye av bebyggelsen på Svartlamon er arbeiderboliger fra 1800-tallet. Da jernbanen ble anlagt, ble Lademoen delt i to. Mange hus ble revet i tidsrommet 1941–1975 for å gi plass til bunkeren Dora og industri. Navnet Svartlamon er blitt tatt i bruk i vår tid, av beboere som ville bevare den gamle bebyggelsen ved Strandveiområdet. Svartlamoen beboerforening ble stiftet for å ta vare på husene. I 2001 fikk Svartlamon status som «byøkologisk område for eksperimentering, forsøk og utprøving». Som et ledd i eksperimentbyggingen på Svartlamon er det reist fem nye selvbygde rekkehus.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Reguleringsplanen fra 2001 har regulert området til «Spesialområde for bevaring av kulturmiljø/byøkologiske

forsøk». Området er organisert og drives etter prinsipper om bærekraftige miljøløsninger, flat struktur, gjennom-siktig økonomi, enkel standard og rimelig utleie. Å bo på Svartlamon handler om å leve i et lavforbrukssamfunn med kollektive løsninger og en enkel standard. Det er mange eksempler på gjenbruk og ombygging i området, i tillegg til eksperimentboligene. Beboerne har blant annet satt opp et veksthus av gjenbruksmaterialer. Området har et finmasket nettverk av stier og smale bolig-gater som domineres av gående og syklende.

Gate- og byromsstruktur: Boliggater uten gjennomkjøring forgrener seg fra Strandveien opp mot jernbanelinjen. Eksperimentboligene kompletterer den lokale gate- og byromsstrukturen med en ny boligrekke som hekker seg på Brodals gate opp fra Strandveien. Foran boligene er det veksthus og en liten privat uteplass.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Svartlamon ligger som en inneklemt enklave med verksteder, lagerbygg og eldre trehusbebyggelse og murgårder i én til tre etasjer. Flere av de eksisterende trehusene har fortsatt

den tradisjonelle oppstillingen med bolig- og stall mot gaten og gårdsrom og stall i bakkant. Etter at Svartlamoen boligstiftelse tok over driften av området har flere bygg blitt rehabilitert, og det er også oppført nye bygg. Eksperimentboligene er anlagt i en rekke øst-vest, parallelt med de eksisterende boligene. I flere av de eksisterende bygningene langs Strandveien er det utadrettet virksomhet, blant annet en lokalt drevet kafe og en gratisbutikk. En tidligere bilforretning på et gatehjørne er ombygget og leies ut til Svartlamon kunst- og kulturbarnehage, atelier-fellesskapet RAKE og ReMida, senter for kreativt gjenbruk.

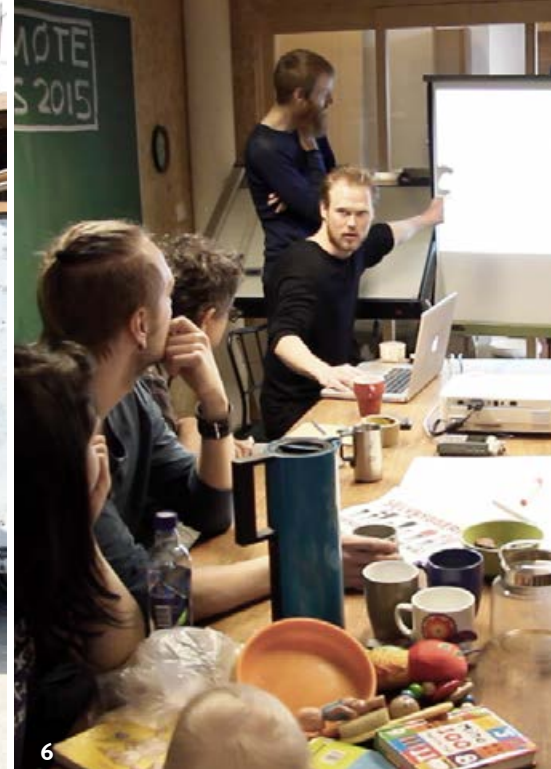
Sosial bærekraft: Boligstiftelsen forvalter mer enn hundre boliger til ca. 250 beboere i alle aldre. I tillegg leier kultur- og næringsstiftelsen ut lokaler hvor rundt 70 personer driver egen virksomhet. Siden årtusenskiftet har befolkningen økt med 35 prosent.



4



5



6

BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Rekkehusene vender seg mot en åpen plass og bidrar til å definere denne.

Uteareal og fellesrom: Svartlamon er et grønt område med mange fellesområder som alle beboerne kan bruke, blant annet «Frihetsparken» som ligger rett nord for husrekken. Her er det også bygget en badstue. Fellesområdet i rekkehusprosjektet ligger i bakgården inn mot stallbygningene, og er skjermet fra støy fra jernbanen.

Boligtypologi: Rekkehusene består av fem rekkehus og et felleshus på 50 kvadratmeter med fellesfunksjoner som vaskemaskiner, lagerplass og en gjesteleilighet. Grunnflaten for hver bolig er på 35 kvadratmeter inkludert et uoppvarmet vindfang. Ettersom deler av første etasje har dobbel høyde, er det reelle bruksarealet i hver bolig på rundt 50 til 60 kvadratmeter.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Konstruksjonen til boligene består av nye materialer. For øvrig er vinduer, vindusdører og utvendig kledning gjenbrukte elementer og materialer som er fritt komponert slik at hvert hus har en individuell karakter selv om

hovedvolum og tak har lik utforming. To møtende skråtak er forskjøvet i forhold til hverandre og skaper et overlys som, sammen med rom med dobbel høyde, forsterker romfølelsen. Gjennom jevn-
lige møter og verksteder har de fremtidige beboerne vært med på å påvirke prosjektet allerede på prosjekteringsstadiet. Underveis i prosessen har de fått stadig mer ansvar for utformingen og detaljeringen av sin egen bolig, og alle boligene har dermed blitt unike og skreddersydde.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Boligene er kompakte og tilpasset dagens behov, men er samtidig fleksible for fremtidige endringer. All isolasjon er miljøvennlig naturisolasjon. Bruk av tre, nytt og gjenbrukt materiale, er kosnads- og miljøbesparende, og tre gir et godt innemiljø.

Beboere: Svartlamoen boligstiftelse, Svartlamoen beboerforening og arkitektene valgte selvbyggerne gjennom en søknadsprosess.

4. Felleshuset på 50 kvadratmeter ble bygget først.

Foto: Nøysom arkitekter

5. Barn lærer av byggeprosessen, blant annet om hvilke materialer som kan brukes og hvordan.

Foto: Nøysom arkitekter

6. Medvirkningsprosess ledet av arkitektkontoret. Arkitektene viste en mulig utforming av et prosjekt på den eksperimentelle tomten.

Foto: Nøysom arkitekter

7. Vinduer, vindusdører og kledning er gjenbrukte bygningsselementer. En grunnholdning i prosjektet er å gjøre det beste ut av det man har og ikke velge fra en katalog.

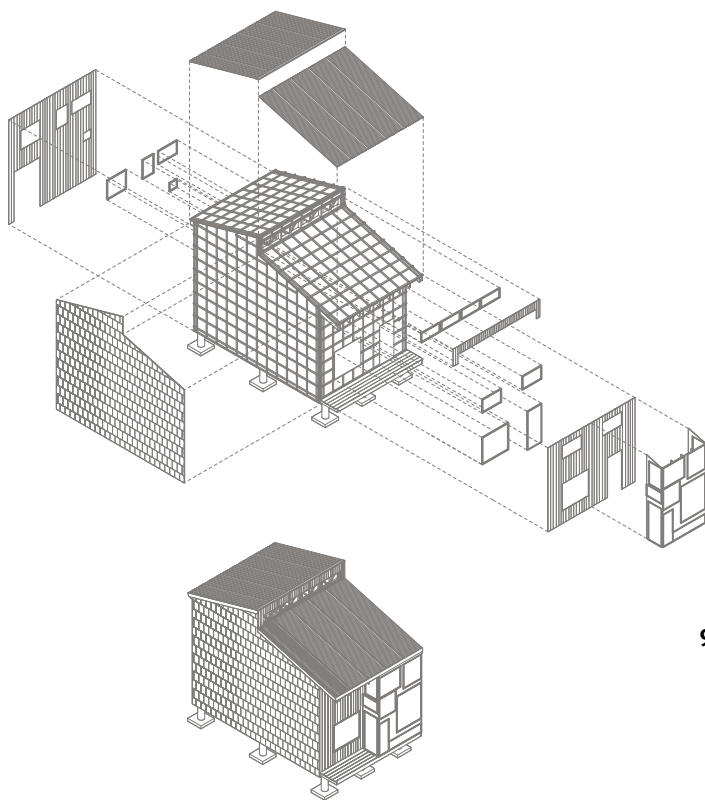
Foto: Nøysom arkitekter

8. Selvbyggere: "Hvis man bygger noe selv, kan man endre det man har bygget".

Foto: Nøysom arkitekter

9. Aksonometri: Nøysom arkitekter

10. Fasadetegninger av eksperimentboligene: Nøysom arkitekter



9

10





Klippern 3, Västra Hamnen i Malmö

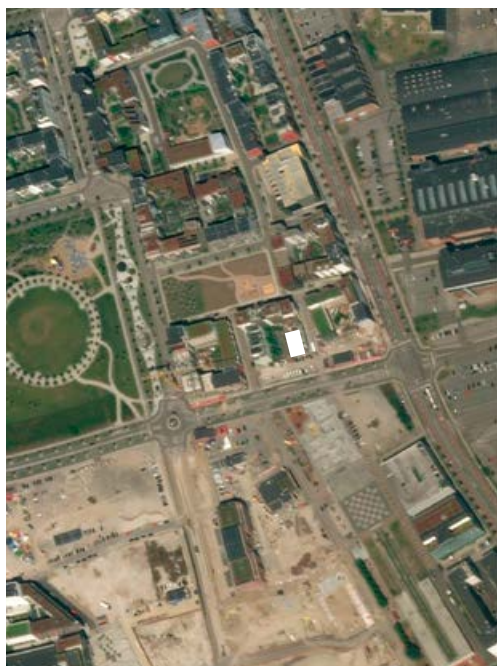
Klippern 3

Klimavennlig bolig i blågrønn bydel

Ferdigstilt: 2014

Arkitekt: hauschild + siegel architecture

Klippern 3 i Vastra Hamnen i Malmö er et passivhus og boligblokk på fire etasjer med ti leiligheter lagt inn i et eksisterende havne- og industrimiljø. Prosjektet er utarbeidet med brukermedvirkning og er eksempel på vegetasjonskledde fasader og energisparende tiltak som del av utformingen.



1. Klippern 3 har nøye graderte overganger mellom bygg, inngangssone og fortau. Inngangsdørene i grønn signalfarge står i kontrast til røde vindusrammer.

Foto: Ole Jais

2. Det er direkte kontakt mellom kjøkkenet og gaten. Første etasje i bygget har dobbel høyde.

Foto: Ole Jais

3. Inngang inn til hagen er på siden av bygget, med heis, trapp og en inngangsdør. Tre takterrasser som er vendt ut mot gaten bidrar til en aktiv fasade.

Foto: Ole Jais



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsform: Västra Hamnen er den sørligste av tre kunstige, flate halvøyer i Malmø havn. Boligblokken Klippern 3 har beplantning opp langs veggene og gir grønt innslag inn i en ny urban bydel som har vært preget av industrihistorien. Flere eksisterende og nye parker skaper allerede blågrønne byrom, som den kvartalstore Varvsparken, Ankarparken, Scaniaparken og Sundspromenaden som følger deler av halvøyas kystlinje.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Gjennom boligmessens Bo01 i 2001 ble det etablert et nytt byområde i Västra Hamnen med innovative miljøløsninger og nyskapende arkitektur. Klippern 3 inngår i et byområde som fortsatt er under utvikling med flere boliger og et utvidet handels- og servicetilbud. Turning torso, Sveriges høyeste bolighus, ble ferdigstilt i 2005, og det er bygget en rekke utdanningsinstitusjoner i området.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Fra å ha vært et nedadgående industriområde er Västra Hamnen blitt et fremtidsrettet byområde som viderefører fokus på en klimavennlig byutvikling med blandet bruk. De offentlige områdene

er stort sett bilfrie og gir gode muligheter for sykling eller gange. Området er tilrettelagt for resirkulering av vann, råvarer og avfall, og bruk av fornybare energikilder som sol og vindkraft. For å minimere bilkjøring er Klippern 3 og Klippern 4 eksempler på byggeprosjekter som ikke har parkeringsplasser, men de har tilbud om bildeling.

Gate- og byromsstruktur: Gatestrukturen i byområdet forholder seg til et overordnet veikors og en sentral rundkjøring som deler Västra Hamnen inn i fire kvadrater. Gatene i det syd-øst-liggende kvadratet med boligblokken Klippern 3 følger en rutenettstruktur og ligger inn mot en lokal park.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Boligprosjektet inngår i et kvartal som har vært under utvikling. Mot den øst-vestgående Lilla Varvgatan legger det nye bolig- og sykkelhotellet Klippern 4 beslag på hele kvartalsbredden. Kvartalet er nå fylt ut. Klippern 3 på fire etasjer har fire leiligheter med inngang fra gaten. En gradert overgang mellom bygg, inngangssone og fortau skaper kontakt mellom boligen og det offentlige rommet. En langsående utkraging tydeliggjør inngangs-

sonen. Benker og markant fargesetting på dører inviterer til uformelle møter på førsteetasjeplan. Av de fem øvre leilighetene har to leiligheter store terrasser mot vest, mens de tre andre både har en liten terrasse mot vest og en mot gaten som bidrar til bylivet. Det er tilrettelagt for at klatrevekster over tid skal utvikle seg til en struktur rundt vinduene og skape en grønn fasade mot gaterommet.

Sosial bærekraft: Prosjektet har vært drevet med brukermedvirkning av en arkitekt som også har hatt rollen som utvikler og boligselger. Med dette utgangspunktet har beboerne og de fremtidige beboerne hatt mulighet til å utforme sitt eget hjem i større grad enn det som er vanlig. Ved å stimulere til mangfold i arkitekturen uten standardbegrensninger, utvikles området som et laboratorium med varierte bomiljø.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Boligblokken ligger i den nord-sydgående tverrgaten Kostergränd, midt i et eksisterende bykvartal. Langs tomtegrensen mot vest ligger et langsmalt og lavt felles gårdshus i tre.

Uteareal og fellesrom: I gårdsrommet er det, i tillegg til leilighetenes private hager, også et felles beplantet uteareal med avsatt plass til både sammenkomster og sykkelparkering. På svalgang, balkonger og takterrasser er det dyrkingskasser som gjør at de som bor høyt oppe også får ta del i den urbane naturen. Dyrkingskassene er utformet til å sitte på. I gårdshuset er det felles badstu og boder og dessuten teknikkrom med blant annet fjernvarmesentral og miljørom.

Boligtypologi: Boligblokken inneholder 10 leiligheter. Alle leilighetene har to etasjer. De nederste fem leilighetene er 124 kvadratmeter og de øverste leilighetene er 85 kvadratmeter. Planløsningene varierer, men som en regel inneholder de nedre leilighetene to til fire soverom og leilighetene på toppen ett til tre soverom.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Bygningen er sammensatt av malte betongelementer. Kjøkkenet ligger østvendt med direkte kontakt til gaten. Stuen som er vendt mot hagen, har store vinduer og vindusdører mens øvrige rom har små vinduer. De små vinduene er uregelmessig plassert. Noen er åpningsvinduer, mens andre er hull i vegg, utelukkende for å gi et glimt av himmelen og spre lys langt inn. Etasjene i bygget har ulik romhøyde. For å sikre også godt dagslys i første etasje er det fire meter takhøyde her, mens romhøydene oppover er 2,40 og 2,50 meter. Beboerne har påvirket rominndeling og fast innredning. Grunnprinsippet er at bærende vegger ikke skal kunne endres, og kjøkken og badrom ligger fast. Antall soverom, badrommenes og kjøkkenets utforming og innredningsdetaljer kan derimot endres etter beboernes ønsker.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Prosjektet er et passivhus som bruker 30 prosent mindre energi enn standard krav for nybygg. På taket er det montert solfangere som bidrar til oppvarming av boligens varmtvann. På fasaden vendt mot gaten er det laget et system for klatrevækster. Ved hjelp av en sterk

kantstøtte og dryppvanning får plantene gode vekstbetingelser og vil etter hvert bidra til å skape et grønnere byrom med biologisk mangfold. Overvann blir tatt hånd om på eiendommen, med blant annet busker og trær. Både boligen og gårdshuset har grønne tak. Ulik dybde på plantebeddene gir en naturlig variasjon i biotopene og dermed grunnlag for høy diversitet. Habitat for insekter skapes ved at også sand og trestokker plasseres på takene.

Beboere: Boligene egner seg for unge familier. Boligene er utformet for å være fleksible over tid slik at antallet rom kan økes eller minskes etter beboernes behov, uansett om det er en familie eller et bofellesskap.

4. Adkomst til fem av leilighetene foregår fra svalgangen mot gårdsrommet.

Foto: Ole Jais

5. Utsnitt av gårdsrommet sett ovenfra med private hager, fellesareal og felles sykkelparkering.

Foto: Ole Jais

6. Boligene i første etasje har vindusdører mot hagen. Vindushull over slipper dagslys langt inn og lyser opp himlingen.

Foto: Ole Jais



6



7



9

7. Privat takterrasse mot bakgården med dyrkingskasser og dekker i tre. Foto: Ole Jais

8. Interiør. Foto: Ole Jais

9.-10. Boligblokkens grønne fasade mot Kostergänd bevoxt med klatreplanter. Fasadetegning og tverrsnitt: haushild + siegel architecture



10



8



Wohnprojekt Krakauerstrasse 19, Nordbahnhof i Wien

Wohnprojekt Wien

Kollektivbolig i samspill med nabolaget

Ferdigstilt: 2013

Arkitekt: einzueins architektur. **Arkitekt Wohnen mit Scharf:** Superblock Architekten

Landskapsarkitekt: DnD Landschaftsplanung

Wohnprojekt Wien ligger vest for Donau. Prosjektet er eksempel på en flerfamilie bolig med 40 leiligheter som er planlagt for og innebærer samarbeid og deling av både arealer og tjenester.



1. Wohnprojekt Wien og prosjektet Wohnen mit Scharf ble bygget samtidig på en sammenslått eiendom. Byggene deler en stor grønnsakhage i samme kvartal. Wohnprojekt Wien har planer om flere lignende boligprosjekter hvor man etablerer et kooperativ som gjør det mulig å kjøpe eiendommer. Foto: Herta Hurnaus

2. Med flere lokaler som kan leies til ulike aktiviteter, utvikler Wohnprojekt seg til å bli et kulturelt knutepunkt i nabolaget. Ett av lokalene som leies ut, har plass til større grupper og arrangementer som kan være konserter, presentasjoner eller forestillinger. Foto: Herta Hurnaus

3. Prosjektets beliggenhet rett ved Rudolf Bednar Park med ballbaner. Foto: Herta Hurnaus



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer:

Uviklingsområdet Nordbahnhof ligger vest for elven Donau, men er avskåret fra kontakten med elven på grunn av jernbaneområder. I dette byområdet har kollektivboligen Wohnprojekt Wien og utleiehuset Wohnen mit Scharf ved siden av blitt bygd samtidig. Terrenget er i utgangspunktet flatt. Prosjektets fellesarealer og grønnsakshager bidrar til å styrke den blågrønne strukturen i området.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse:

Området Zwischenbrücken i Wiens andre distrikt har siden midten av 1800-tallet vært særlig preget av verksteder og fraktdepoter tilhørende Nordbahn, noe som har vært med på å skille området fra sentrum. Siden tusenårskiftet har Nordbahnhof blitt fortettet med flere boliger, og de nye delområdene oppleves som mer integrert med det sentrale byområdet. I et av delområdene tok en foregangsperson initiativ til å etablere et kooperativ for å bygge boliger sammen med en gruppe interessenter. En entreprenør og en eiendomsutvikler medvirket til at prosjektet vant en kommunal utbyggingskonkurranse med temaet sosial boligbygging. Dette utløste

offentlig støtte, lav tomtepris og billige lån. Prosjektet ble kjøpt og overtatt av beboerne etter ferdigstilling.

Miljø- og klimavennlig byutvikling:

Byområdet Nordbahnhof har god offentlig kommunikasjon og tilbyr servicefunksjoner, forretninger, skoler og barnehager.

Gate- og byromsstruktur: Gatene følger en rutenettstruktur med langgater parallelt med Donau. Byområdet ligger ved sporområdet til Nordbahnhof som er under utvikling. Bebyggelsen danner flersidige kvartaler med vide mellomrom som gir visuell kontakt mellom gatene og de grønne gårdsrommene. De to nye boligblokkene Wohnprojekt Wien og Wohnen mit Scharf har utadrettet virksomhet på gateplanet.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner:

Bebyggelsen består både av kvartalsstruktur og punkt- og lamellblokker på opptil åtte til ti etasjer. Rudolf Bednar Park sørøst for Wohnprojekt, inneholder et idrettsanlegg med ballbaner. Et fellesgartneri og en skole ligger som lave bygninger i parkens randsoner. Boligblokkene Wohnprojekt Wien og utleiehuset Wohnen mit Scharf

følger eksisterende gatestrukturer. Kvartalet fremstår som åpent og inviterende samtidig som de markante bygningenes plassering bidrar til å definere et gårdsrom med grønnsaks- og frukthage. I første etasje driver kollektivboligen nærbutikk, kafe og vinbar som retter seg mot hele nabolaget. En sammenhengende balkong i annen etasje fungerer også som en baldakin som bidrar til å beskytte og definere aktiviteten langs fasaden på gateplanet.

Sosial bærekraft: Wohnprojekt Wien integrerer ideer om deling og sosial bærekraft i nabolaget. Beboerne har systemer for arbeidsutveksling og matinnkjøp, og de har en felles barnehage. Verksteder, butikker og kafe i bygget er møtesteder som kan styrke opplevelsen av tilhørighet i nabolaget. Boligblokken har lokaler til leie. Det holdes ukentlig marked og regelmessig Nordbahnhof-forelesninger. Entreprenøren har ansvaret for forretningsførsel og utleie av naboblokken Wohnen mit Scharf som også er en integreringsbolig for flykninger og asylsøkere. Beboerne i de to prosjektene deler grønnsaks- og frukthage som et felles økologisk dyrkingsprosjekt.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Prosjektet inngår i en åpen kvartalsstruktur som er rammen for grønne nytte- og fritids-arealer. Boligblokkens plassering gir leilighetene tilgang og utsyn til grønn-sakshagene mot nordvest og til det offentlige gate- og parkrommet mot sørøst.

Uteareal og fellesrom: Utearealet til anlegget legger til rette for fellesaktiviteter, spesielt rundt hagearbeid og innhøsting av frukt, bær og grønnsaker. I tillegg har samtlige av leilighetene store balkonger. I forbindelse med fellesrommene på loftet er det også en felles takhage.

Boligtypologi: Kollektivhuset er en åtte etasjer stor lamellblokk oppdelt av to atrier. En gjennomgående delvis inntrukket sokkeletasje med nærings-lokaler er en samlande base. 40 leiligheter varierer i størrelse fra 36 til 150 kvadratmeter.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Bygningsstrukturen består av trapperom og yttervegger i betong. Innvendige lettvegger gir fleksibilitet til individuelt tilpassede leiligheter. Balkongenes varierende plassering,

den stående trekledningen og de dype atriene gir fasadene et organisk, asymmetrisk uttrykk. Gangarealene og trapperom ligger mot de to atriene som åpner for hverdagslige, uformelle møter omkring sirkulasjonen i bygget. Til sammen utgjør fellesarealene som er prosjektets hjerte, 700 kvadratmeter. Loftet er innredet med badstue, bibliotek og et gjesterom som tilhører alle. Kjelleren inneholder fellesvaskeri og et matlagerrom. Et felleskjøkken, flerbrukshall, verksteder og musikkrom utgjør et variert tilbud som knytter beboerne i bygget og nabolaget sammen.

Klimasmarte og blågrønne tiltak:

Private parkeringsplasser er erstattet av el-bildeling og parkeringsrom for felles sykler. Prosjektet har tilnærmet passivhusstandard, og deler av taket er sedumtak.

Beboere: Beboerne består hovedsakelig av unge, middelaldrende og barnefamilier. Kollektivets beboere er ca. 70 voksne og 20 barn.

4. Byggets mest karakterskapende trekk er de forskutte, avlange balkongene utenpå trefasaden. Det er et lite bilfritt byrom mellom Wohnprojekt og nabobygget i kvar-talet. På hjørnet her mot Krakauer Strasse, har kafe Salon am park tilhold med uteservering på plas-sen.

Foto: Herta Hurnaus

5. Felles kjøkken er ett av mange fellesrom som gjør sosiale møter mulige.

Foto: Herta Hurnaus

6. De åpne atriene er lune oppholdssoner og trygge steder å leke. Foto: Herta Hurnaus

7. Plantegninger – øverste etasje med felles takterrasse og første etasje med felleskjøkken og sykkel-parkering: einzueins architektur

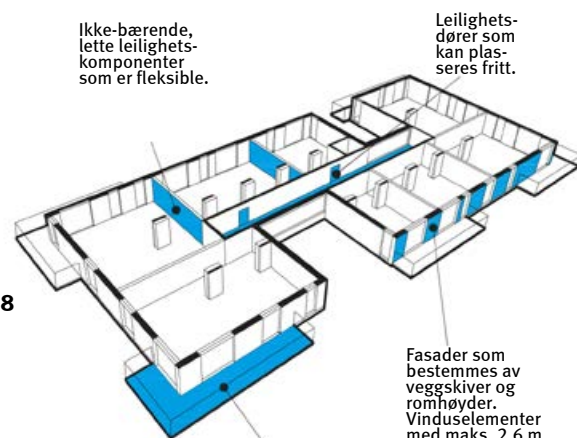
8. Aksonometri: einzueins archi-tektur



6



7



8

Ikke-bærende, lette leilighetskomponenter som er fleksible.

Leilighetsdører som kan plasseres fritt.

Fritt plasserte balkonger er produsert to meter dype og kan bygges på i lengden. Mot gårdsrommet kan balkongen utgjøre opp mot to tredjedeler av fasadens lengde. Mot gaten er det ingen begrensning på balkongens lengde.

Fasader som bestemmes av veggskiver og romhøyder. Vinduselementer med maks. 2,6 m brede og ca. 37 prosent glassandel kan anordnes fritt.



Førstehjemsboliger Ulsholtveien 31, Furuset i Oslo

Førstehjemsboliger Ulsholtveien 31

Ungdomsboliger med aktivt sosialt uterom

Ferdigstilt: 2017

Arkitekt: Haugen/Zohar Arkitekter

Landskapsarkitekt: Dronninga landskap

Boligprosjektet på Furuset består av 36 leiligheter. Prosjektet er eksempel på et FutureBuilt-forbildeprosjekt som innfrir høye miljøkrav til transport, materialer og energi. Det opprinnelige hovedhuset og de nybygde rekkehusene er gruppert rundt et felles hageanlegg.



1. En boliggate er anlagt mellom rekkehusene og et skrånende terreng som er blitt opparbeidet med oppholdssoner. Gaterommet forsterkes av gangbroer. Et valnøttre er et samlingssted i gaten.
Foto: Are Carlsen

2. Kompakte boliger med ekstra romhøyde gir oppholdsrom med gode volum. Det er synlig massivtre i dekker, tak og vegger.
Foto: Are Carlsen

3. Innemiljø med mye dagslys og et godt inneklima.
Foto: Are Carlsen



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: De nye førstehjemsboligene i Ulsholtveien 31 ligger på Furuset, rett ved Furuset kulturpark og med kort avstand til Verdensparken som gir muligheter for utendørsaktiviteter. Prosjektet ligger på et høydedrag med utsikt over store deler av Groruddalen. Terrenget faller bratt ned mot et sammenhengende blågrønt bekke- og elvedrag i nordvest.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Ulsholtveien 31 var tidligere Kikehøy barnehjem drevet av stiftelsen Betanien Oslo. Bygget fra 1953 er et landemerke i området. Etter en gjennomført begrenset arkitektkonkurranse har barnehjemmet blitt totalrehabilitert til ungdomsboliger. Ideen med utviklingen av tomten har vært å skape et samspill mellom eksisterende anlegg og ny bebyggelse, å opp åpne arealene mot sør og etablere en felles hage. Store frukttrær, bærbusker og syrener i den gamle hagen er bevart og supplert med nye planter. Bjørketrær med verneverdi langs Ulsholtveien har blitt beskyttet under byggeprosessen.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Ulsholtveien 31 er et forbildeperspektiv i FutureBuilt-programmet. Furuset er

også valgt som et FutureBuilt-forbildeområde for klimavennlig områdeutvikling med særlig fokus på transport, materialbruk og energi. Egen sykkel-paviljong med verksted og et depot med sykler til utlån inviterer til sykkelbruk. I tillegg har prosjektet ladestasjon for el-bil og det er tilrettelagt for bilpool.

Gate- og byromsstruktur: Nybygd sykkelstasjon med verksted og en planlagt kirsebærlund markerer, sammen med det tidligere barnehjemsbygget, adkomstveien inn. Parkering er lagt i tomtens ytterkant rett ved Ulsholtveien, slik at bolig-gaten i prosjektet er bilfri.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelseskantsoner: To nye rekkehus er lagt i vinkel til den gamle hovedbygningen som er et frittliggende murhus. De nye boligene har individuelle innganger langs en bolig-gate. For å komme til rekkehusenes andre etasje eller lofts-etasje benyttes utvendige trapper og broer. Terrenget er tatt opp i dyrknings-felt, trapper og sittetrinn langs bolig-gaten. Hovedhuset har en nybygd felles terrasse mot hagen. De nye boenhetene har private terrasser mot vest.

Sosial bærekraft: Kartlegginger viser at ungdom på Furuset ønsker å bosette seg på hjemstedet, men at det er mangel på rimelige leiligheter. Prosjektet er et botilbud til unge i etableringsfasen. Felles hage og inngangspartier legger til rette for et sosialt fellesskap hvor naboene lett kommer i kontakt med hverandre. Gode naborelasjoner styrkes også ved at halvparten av den eksisterende bygningens første etasje er et fellesareal med et stort kjøkken og en sørvendt terrasse. I kjelleren er det felles vaskeri, sykkelverksted og hobbyrom. Sykkelverkstedet driftes av beboerne og kan fungere som en møteplass.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: De nye bygningenes orientering og utformingen av inngangspartier og utendørsmiljø er planlagt ut i fra tomtens forutsetninger. Rekkehusene er plassert lengst mot vest, på den bratteste delen. Husrekken er delt i to enheter for å ivareta siktlinjen mot byen i vest. Rekken med boder danner en avslutning mot tomtegrensen i nord og skjærer for kald nordavind.

Uteareal og fellesrom: Terrassene er tilpasset eksisterende fjell i dagen, og det er tilrettelagt for å koble anlegget sammen med det eksisterende park- og beitelandskapet i nærmiljøet. Et valnøttre i boliggangen danner et naturlig samlingssted. I anlegget som helhet er det lagt stor vekt på bruk av vegetasjon og spesielt spiselige vekster, og alle leilighetene på bakkeplan har uteplasser på terreng med plass til dyrkningsfelt. Boligene har private terrasser mot vest.

Boligtypologi: Den gamle hovedbygningen har åtte leiligheter og ulike fellesarealer. I tillegg er det oppført to til tre etasjes høye rekkehus med 27 kompakte leiligheter. Ettroms leilighetene går over to plan, toroms leilighetene

over halvannen etasje, og treromsleilighetene i første etasje er på ett plan.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Rekkehusene har privat karakter mot vest, mens utvendige trapper og broer og inngangssoner i ulike farger er med på å skape det aktive sosiale uterommet i øst. Leilighetene er arealeffektive og oppleves som romslige. Massivtrekonstruksjonen gir et godt innemiljø. Hovedhuset er gjenbrukt og rehabilitert. Her er det utformet et nytt inngangsparti og nye takoppløft på loftet mot sør og nord.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Nybyggene har passivhusstandard. Arealene i nybyggene er nedskalerte, samtidig som volumet har økt. Materialbruken er miljøvennlig massivtre. Solfangeranlegget på taket produserer varmt tappevann til hovedhuset og nybyggene. Det er lagt opp til et balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinning montert parvis i ytterveggen til den enkelte bolig. Vannmåler for kaldt og varmt forbruksvann og varmtvann til oppvarming i hver leilighet gir beboerne innsikt i eget vannforbruk. Det tidligere barnehjemmet er bevart og omformet.

Beboere: Intensjonen med prosjektet er å tilby rimelige, gode utleieboliger for unge voksne med ulike behov for oppfølging. Boligene har tre forskjellige størrelser tilpasset både enslige beboere og par.

4. Det er bygget opp et nytt felles trappeanlegg foran det rehabiliterte hovedhuset.

Foto: Are Carlsen

5. Utearealene på nordvestsiden av rekkehusene har privat karakter. Hagen har stor artsrikdom.

Foto: Are Carlsen

6. Inngangssoner i ulike farger er med på å skape det aktive sosiale uterommet.

Foto: Are Carlsen

7. Situasjonsplanen for anlegget: Haugen/ Zohar Arkitekter og Dronninga Landskap

8. Snitt gjennom anlegget: Haugen/ Zohar Arkitekter



5



6



7



8



Sønderhagen i Stange

Sønderhagen

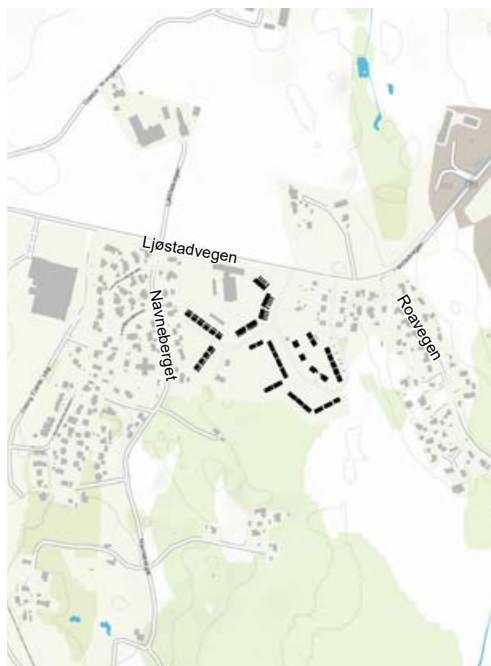
Store felles grøntområder og naturnært bomiljø

Ferdigstilt: 2018

Arkitekt: Lie Øyen arkitekter

Hagearkitekt: Helles hage

Boligprosjektet i Stange består av rekkehus med leiligheter i ulike størrelser. Husene er anlagt rundt grønne, felles tun som er forbundet med den øvrige blågrønne strukturen rundt prosjektet.



1. Rekkehusene med svart beis og svarte beslag har utsyn over felles grøntanlegg. Store fellesarealer kompenserer for et begrenset innvendig boareal.
Foto: Are Carlsen

2. God detaljering omkring inngangssonene.
Foto: Are Carlsen

3. Rekketun med jordfarger og kontrasterende fargesetting på vindusrammer.
Foto: Sten Kvanvik



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Sønderhagen er et boligområde på nær 100 mål som ligger i gangavstand til Stange sentrum. Omgivelsene rundt tettstedet er åpent kulturlandskap og skogspartier med turterreng. Topografien er utstrakt og ensartet, men enkelte steder stikker grunnfjellet opp som runde, lave knauser. Området er organisert i fem rekke-tun som tar utgangspunkt i landskapets orientering og de naturgitte variasjonene.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Boligene er bygget på grunn som ikke har vært opparbeidet tidligere.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Grupperingen av bebyggelsen og utnyttelsen av tomten er valgt for å beholde sammenhengende fellesområder. Begrensede innvendige boarealer oppveies av de grønne arealene som kan ses fra og brukes av alle boligene. Boligområdet er godt tilrettelagt for gående og syklende og er anlagt med få minutters gangavstand til sentrum som har både dagligvarebutikker og kollektiv-knutepunkt.

Gate- og byromsstruktur: Fra hovedveien Ljøstadveien som knytter Sønderhagen med Stange sentrum, er det anlagt en ny lokal samlevei som binder sammen området. Parkering er plassert foran hvert rekke-tun langs samleveien for å sikre sammenhengende bilfrie uteområder.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Øst og vest for området er bebyggelsesstrukturen hovedsakelig eneboliger på store tomter. I Sønderhagen ligger rekke-tunene samlet i fem grupper. Sammen med terrenget danner det enkelte rekke-tun en struktur som hekker seg på det neste. Gjennomgående har boligene innganger mot samleveien. Fasadene mot veien er mer lukket enn mot fellesarealene.

Sosial bærekraft: Med rimelige boliger henvender prosjektet seg til både førstegangsetablerere og småbarnsforeldre. Etterhvert som beboerne blir mer etablert og får større familier, kan en liten bolig bli innbytte mot en større bolig i samme område. Dermed slipper beboerne å bryte opp fra nærmiljøet og skolekretsen.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Plassering av husene i rekke- og ivaretar store fellesarealer og opprinnelige naturkvaliteter. Tunene er tilpasset variasjoner i topografien. Første byggetrinn ligger for eksempel på en relativt flat tomt, mens et senere byggetrinn ligger i et mer skrånende terreng.

Uteareal og fellesrom: Fellesarealene består av åpne uterom som beboerne utvikler og ivaretar på dugnad. Utformingen av fellesarealene varierer mellom de ulike rekke- og ivaretenene. Slingende gangstier skaper forbindelse mellom tunene og styrker bomiljøet. Det er anlagt en større felles lekeplass i området.

Boligtypologi: Leilighetene i rekkehusene i første byggetrinn består av 75 boliger over to plan på 60, 80 og 100 kvadratmeter, med henholdsvis to, tre og fire soverom. I byggetrinn to og tre er leilighetene på 60 og 80 kvadratmeter, mens de for byggetrinn fire vil bli på 40 og 50 kvadratmeter. Omtrent 250 boliger er planlagt ferdigstilt innen 2020.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Store glassfelt mot private uteplasser gir lys og luft til effektive

planløsninger. Kjøkken og adkomst ligger mot felles svalgang i nordøst, mens stuen ligger orientert mot sør og vest med visuell kontakt til fellesarealene. I annen etasje er bad og soverom plassert mot baksiden. Boligene har opplegg for peis. De ulike byggetrinnene har ulike utforming og fargesetting. Hvert rekke- og ivareten har hver sin gjennomgående hovedfarge på boligvolumet og andre enten samspillende eller kontrasterende farger på detaljer som vinduskarmen og trespileverk. Det er lagt flid i spesielle vindusløsninger der omgivelsene tillater det.

Klimasmarte og blågrønne tiltak:

Husene er plassbygd og er utført av lokale firmaer. Bindingsverkskonstruksjonen har små spenn som begrenser materialbruken. Tette vegger mellom boenhetene og kompakte hus gir lavt energiforbruk.

Beboere: Blant beboerne er det mange unge par med barn, men også vennepar og enslige med og uten barn. Det har vist seg at flere eldre også har ønsket å flytte til mindre, mer lettstilte boliger. I siste byggetrinn er det oppført flere mindre boenheter på ett plan som har tilgjengelighetsstandard.

4. Det naturnære hovedgrepet lar beboerne ta del i årstidenes variasjoner.

Foto: Tanja Lie

5. Detaljering og fargebruk varierer mellom rekke- og ivaretenene og gir dem ulike identiteter. Hvert rekke- og ivareten har en gjennomgående hovedfarge og kontrasterende farger på vinduer, carporter og boder.

Foto: Tanja Lie

6. Det er ferdig opparbeidede gangstier som skaper gode forbindelser mellom rekke- og ivaretenene og styrker bomiljøet.

Foto: Are Carlsen

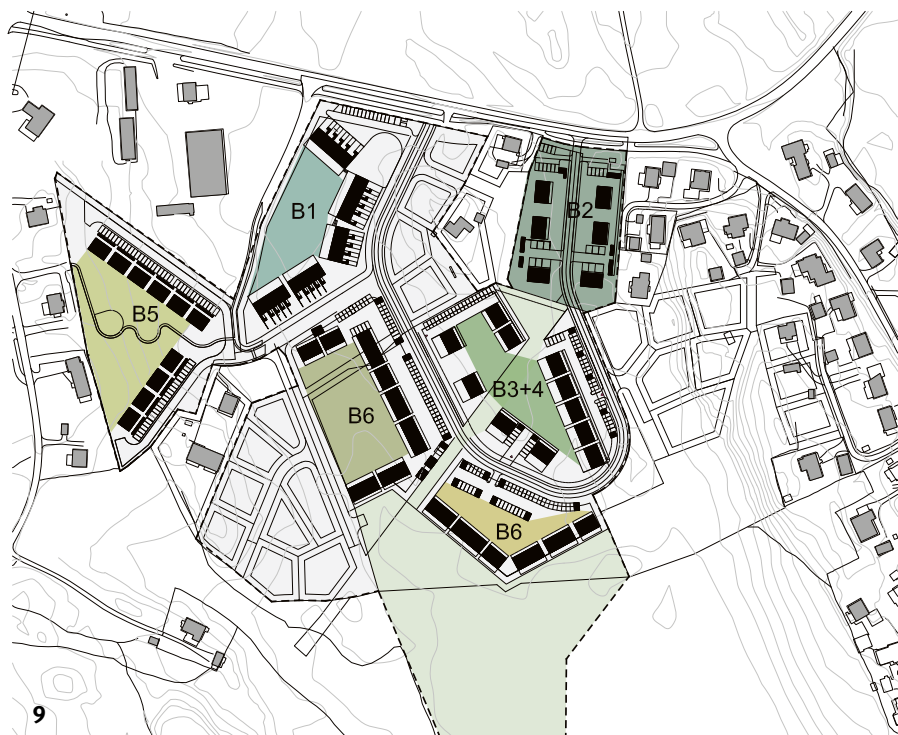
7. Malte trespiler fremhever letthet og skaper variasjon i fasadene.

Foto: Are Carlsen

8. Parkering er plassert slik at de ikke forstyrrer fellesarealene.

Foto: Are Carlsen

9. Bebyggelsesplan: Lie Øyen arkitekter





Leilighetsblokker Liebigstrasse 1, Friedrichshain – Kreuzberg i Berlin

Leilighetsblokker Liebigstrasse 1

Åpen boligpark i tett by

Ferdigstilt: 2015

Arkitekt: Zanderroth Architekten

Landskapsarkitekt: herrburg Landschaftsarchitekten

Boligprosjektet i Berlin består av seks boligblokker som er planlagt for 144 leiligheter. Et fleksibelt gulyplan gjør det mulig å tilpasse størrelsen på leilighetene etter behov. Byggenes plassering på tomten gir svært gode lysforhold i leilighetene og gir beboerne rik tilgang på felles grøntområder.



1. Uterom med eksisterende og plantede trær, busker og plener gir felles utearealer et grønt hagepreg etter beboernes ønsker. Det er lagt vekt på å skape en jevn overgang mellom boarealene inne og hagene ute.

Foto: Simon Menges

2. Leilighetsblokkene ligger fordelt i to rekker og danner et «gatetun» med private hager på bakkeplanet og felles grønne arealer.

Foto: Simon Menges



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: På innsiden av et storkvartal nær Berlin sentrum ligger den grønne boligparken Liebigstrasse 1. Terrenget er flatt. Eksisterende storvokste trær er blitt bevart. I kort avstand fra prosjektet ligger de to kvartalstore parkene Forckenbeckplatz og Blankensteinpark rett ved siden av hverandre som én stor grøn lunge.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Storkvartalet hvor samlingen av seks nye boligblokker er bygget, inngår i det som har blitt kjent som Wilhelmine Ring, en klassesdelt bebyggelsesstruktur fra 1800-tallet. Området kjennetegnes av høy og tett kvartalsbebyggelse omkring en indre lavere kvartalsstruktur med kummerlig standard. Mot slutten av 1800-tallet ble deler av de indre kvartalene sanert for å gi mer lys og luft til boligene. Det nye prosjektet fyller en ledig fem mål stor tomt i et av de indre kvartalene i byområdet Friedrichshain-Kreuzberg, som før Berlinmurens fall i 1989 tilhørte Øst-Berlin. Byområdet er dominert av arbeiderboliger i kontrast til monumental før- og etterkrigsarkitektur.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Plangrepet kombinerer forstadsbebyggelsens bokvaliteter som tilgang til lys, utsyn og grønne uterom med en tett urban situasjon med korte avstander til arbeidsplasser og servicetilbudene i sentrum. Infrastrukturen er samlet for å spare plass, og parkering er lagt i et underjordisk anlegg for at biler ikke skal legge beslag på arealer.

Gate- og byromsstruktur: Storkvartalet omslutes av grønne alléer, blant annet den historisk viktige Frankfurter Alleé, som med seks kjørebane krysser Berlin i øst-vestgående retning. Liebigstrasse er en intern gate i storkvartalet som knytter sammen blandet bebyggelse og halvåpne uterom. I forlengelsen av gaten ligger boligprosjektet Liebigstrasse 1 som med et parkmessig grønt preg, samler seg langs et «gatetun» med tilkobling til den ytre gatestrukturen. Fra åpningen av kvartalet i nord er det kort vei til det grønne parkområdet.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Den eksisterende omsluttende kvartalsbebyggelsen har boliger fra seks til ni etasjer. I gårdsrommet er

det rester fra den tette indre kvartalsbebyggelsen som er supplert med nye innfillbygg, blant annet med hus lagt i kamstruktur på fem til åtte etasjer. Det nye boligprosjektet består av seks punkthus på seks og syv etasjer som er plassert i to rekker og forskjøvet i forhold til hverandre for å gi rom, lys og luft omkring bygningene og i gårdsrommet.

Sosial bærekraft: 114 interessenter – aleneboende, par og familier, sluttet seg sammen i det private selskapet «Smart Homing», som utførte byggeprosjektet. Modellen ga beboerne stor individuell frihet til å påvirke utforming av interiør, kostnader og arkitektonisk kvalitet. De fleksible planene gir rom for å kombinere bolig og kontor. Beboerne har også påvirket utformingen av ute-rommet som de ønsket skulle være som en frodig hage.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: De nye punkt-husene har 15 meter innbyrdes avstand og er åpne mot alle retninger. Byggene drar gjensidig nytte av plasseringene som gir ideelle naturlige lysforhold og ulike visuelle referanser til de grønne omgivelsene.

Uteareal og fellesrom: Fellesrommene mellom husene er parkmessig opparbeidet med lekeplass, gressplener, trær, gangveier og benker. Boligene i første etasje har privat hage som grenser til fellesarealene. Leilighetene er orientert mot to eller flere retninger, og alle over første etasje har balkonger. Forholdet mellom ute- og innerom er flytende ved at leilighetene har store glassfelt som kan åpnes fra gulv til tak mot terrasser eller balkonger. Der hvor bakken er ment for oppstilling av brannbil, er arealet samtidig innrammet av prydbusker og tilrettelagt for ballspill og fester.

Boligtypologi: De seks boligblokkene har til sammen 144 leiligheter. Det skilles mellom to forskjellige bygnings-typologier, og mellom seks til syv forskjellige leilighetstyper, inkludert en hageleilighet. Leilighetene bestemmes ikke av byggets bærende vegger eller

bygningselementer. Dermed oppstår en fleksibilitet som gjør det mulig å slå sammen leiligheter. To leiligheter med areal på 52 og 64 kvadratmeter kan benyttes individuelt eller danne en stor leilighet på 116 kvadratmeter.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Den frittstående plasseringen og boligens orientering mot flere retninger gir leilighetene mye naturlig lys. Leilighetene er organisert rundt en sentral trapp- og heiskjerne som er den bærende konstruksjonen. Leilighetene er tilgjengelig i henhold til en delt nivåstruktur. To av de fire leilighetene ligger på ett nivå, mens de andre er forskjøvet av en etasje. Bygningens fasade karakteriseres av skiftende inntrukne loggiaer og fremskudte balkonger.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Bygningene holder KfW Efficiency House energistandard, som innebærer at prosjektet benytter tilleggsisolasjon, visse tekniske løsninger og gjenbruk av varme. Bygningene bruker betraktelig mindre energi sammenlignet med godkjente standardløsninger i Tyskland.

Beboere: Beboernes varierende bolig-behov kan dekkes av planløsningens fleksibilitet. Leilighetene kan fungere både som små leiligheter på ett plan, egnet for eldre og aleneboende, eller være sammenslått til to etasjer, egnet for familier.

3. Buskvegetasjon skaper mye grønt i øyehøyde og ivaretar behov for skjerming. Det frodige fellesarealet er tilgjengelig og har mange sitte-grupper.

Foto: Simon Menges

4. Balkongene er avstemt med arkitekturen og veksler mellom tett brystning og rekkverk med transparent virkning.

Foto: Simon Menges

5. Mye glass i fasadene bidrar til at interiørene har stor grad av åpenhet mot de grønne omgivelsene.

Foto: Simon Menges

6. Leilighetene har glassfelt som kan åpnes fra gulv til tak mot store, terrasselignende balkonger.

Foto: Simon Menges

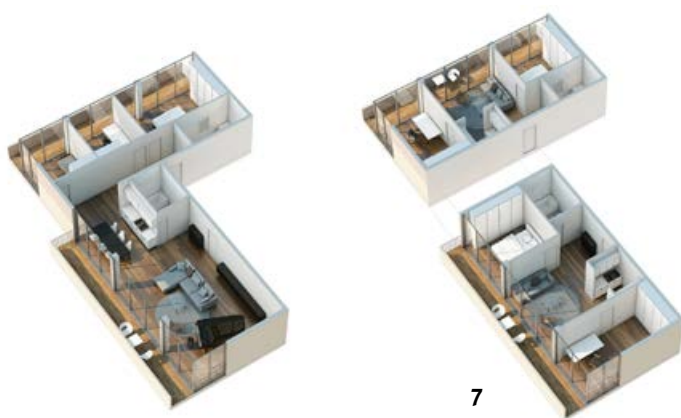
7.–9. Aksonometri, snitt og planer: Zanderroth Architekten



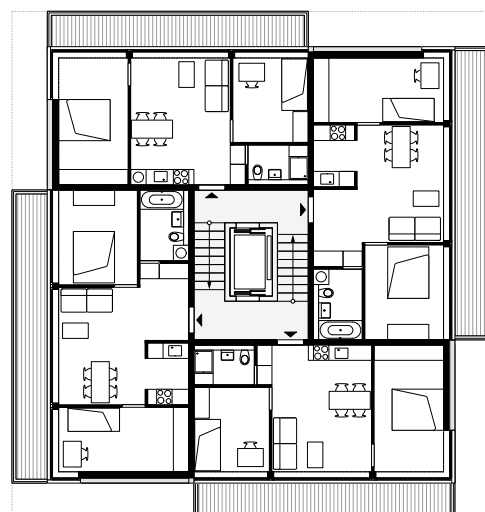
5



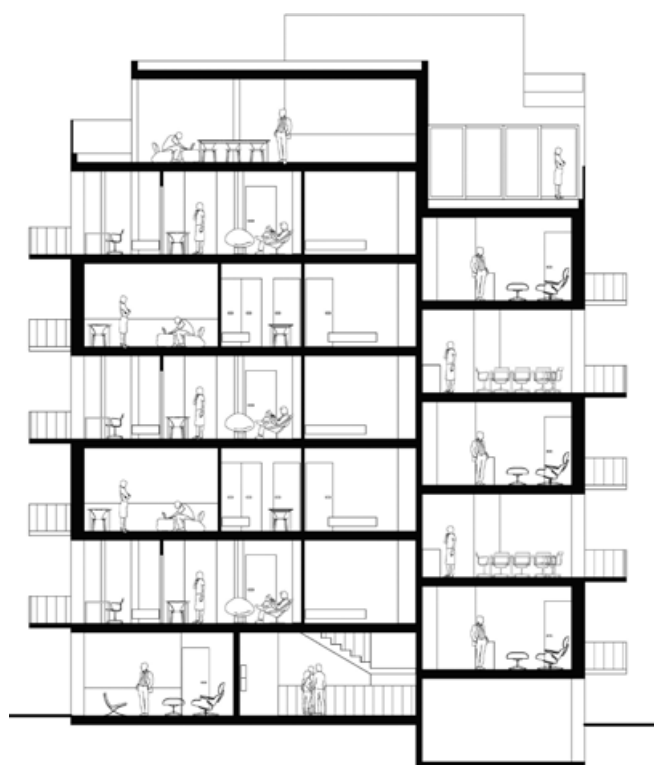
6



7



9



8





Funenpark i Amsterdam

Funenpark

Grønt urbant boligkvarter – variert arkitektur og nabolagspark

Ferdigstilt: 2011

Arkitekt: de Architekten Cie

Landskapsarkitekt: Landlab Studio voor landschapsarchitectuur

Bolig- og kontorprosjektet i Amsterdam består av 565 boliger, fordelt på to større bygningsvolum og byvillaer, og 3000 kvadratmeter kontorlokaler beliggende rundt et grøntområde. Prosjektet bidrar til byreperasjon i et støybelastet område.



1. "Het Funen" har grønne plener med og løvtrær som er plantet tilfeldig. Myke gressplener veksler med harde bygulv som har sikksakk mønster.

Foto: David Garcia Barbero

2. Den urbane byparken forgrener seg mellom byvillaer med ulik utforming som igjen skaper stor variasjon i rommene mellom byggene.

Foto: David Garcia Barbero

3. Funenpark er en nabolagspark som romlig er koblet sammen med eksisterende byrom i nord og vest.

Se også prinsippskisse på side 69.

Foto: David Garcia Barbero



BY OG NABOLAG

Topografi og landskapsformer: Boligprosjektet Funenpark er bygget på et restområde i enden av de østlige øyene i Amsterdam, like ved Nieuwevaartkanalen. Områdets flate topografi har blitt utformet til et grønt, urbant boligkvarter med gangavstand til andre offentlige parker som Oostenburgerpark og Artisplein. Alléer langs kanalene danner et mer eller mindre sammenhengende grønt byromsnettverk.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Ved tusenårsskiftet var store deler av havnearealene blitt endret til boligformål. Et område som sto igjen hadde tidligere fungert som omlastingssted, havnelager og verksted. Arkeologiske utgravninger dokumenterer at det karakteristiske trekantede arealet også er et fragment av det gamle festningsanlegget omkring Amsterdam. Prosjektet tar utgangspunkt i områdets form som et triangel gitt av de historiske betingelsene. Stedet innebærer særlige utfordringer knyttet til jernbanen, blant annet støy.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Det er avsatt et bredt belte mot nord-vest til en felles grønn nabolagspark. To store randsonebygg har en støymessig

utfordrende plassering. Fasaden mot sporområdet har innovative tekniske løsninger for lydabsorpsjon som kommer bomiljøet til gode. Parkering plassert i kjellerne til randsonebyggene gjør parklandskapet innenfor helt bilfritt.

Gate- og byromsstruktur: Store åpne portaler inn til boligkvarteret kobler byens regulære gatestruktur sammen med gangveier på kryss og tvers av den grønne nabolagsparken. I nord-vest markerer et parkbelte overgangen mellom de tradisjonelle bygatene og nabolagsparkens nett av gangveier.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Områdeplanen kombinerer bebyggelsesprinsipper fra den tradisjonelle kvartalsstrukturen med hagebyen. Hovedgrepet består av fire komponenter: De to beskyttende randsonebyggene «Sporenboog» og «Cruquiustkade», «Het Funen» som er det indre området med frittliggende byvillaer og «Funenpark» som både er parkgulvet og det åpne grønne beltet mot vest. Ut mot byen i sør og øst bidrar prosjektet til å videreføre en bymessighet. De to randsonebyggene inneholder kontorer og annen næringsvirksomhet i første

etasje mot kanalgangen og gaten langs sporområdet. Parkens byvillaer har innganger i første etasje.

Sosial bærekraft: Kombinasjonen av byvillaer og tradisjonell kvartalsstruktur er et plangrep som skjermer området for støy og øker attraktiviteten. Trafikkstrygge lekeplasser og ballbane og mange benker langs stinettet gjør at området har stor verdi for hele byområdet rundt.



4



5

BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: De to randsonebyggene følger tomtegrensen og danner en vinkel. Byvillaene som ligger i «Funenparken», er lagt i et mønster som skaper trange og vide uterom med ulik karakter.

Uteareal og fellesrom: Området er delvis inngjerdet mot nord-vest, en løsning som er balansert mellom beboernes sikkerhetsbehov og offentlig tilgang til Funenparken. Utearealet er preget av steinlagte gangveier i sikksakk-mønster kombinert med varierte plener og trær som er tilfeldig plantet. Private uterom forbeholdt beboerne er utformet på ulike måter for hvert av byggene med terrasser, takhager, balkonger og noen steder som halvprivate soner langs fasadene på bakkeplanet.

Boligtypologi: Prosjektet har 565 boliger av ulik type og størrelse, 3000 kvadratmeter med kontorlokaler og 395 parkeringsplasser. Randsonebygget Sporenboog er sammensatt av to enheter og inneholder i alt 305 leiligheter. I andre etasje er det studentboliger. Hver av de 16 frittliggende byvillaene i parken inneholder 10 til 24 leiligheter. Byvillaene som varierer fra to til seks etasjer, er svært ulike bygninger og leilighetstyper.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Den markante leilighetsbygningen Sporenboog er satt sammen av to volumer som har forskjellig arkitektonisk utforming på bysiden og inn mot parken. Gatefasaden mot kanalen og bylandskapet har mye glass for å få god uttelling av utsikten. Fasaden mot jernbanen er særlig teknisk avansert med lyddempende elementer. Arealene til kontor- og næringsvirksomhetene i første etasje er beskyttet med en horisontal solskjerm. Fasaden mot parken er trygg og hjemmekoselig med tredetaljer og tegl. Teglveggen har tilbaketrukne vinduer, og leilighetene på bakkeplan har vide inngangs- og oppholdssoner langs bygget. Toppetasjen er inntrukket. Det er utskåret store vertikale spalter i den lange lineære veggen for å slippe inn lys til entreer, lobbyer og forskjellige fellesrom oppover i etasjene. Byvillaene er plassert i et grønt nettverk som knytter park og bebyggelse sammen med omgivelsene rundt. Byvillaene har en individuell utforming som bidrar til mangfold i utearealene.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Parken er eksklusivt tilrettelagt for gående og syklende. Det er grønne tak

på alle byvillaene som bidrar til urban biodiversitet og en blågrønn struktur.

Beboere: Prosjektet inneholder studentboliger, familieboliger, eldreboliger og sosialboliger. Denne profilen gjør området attraktivt for alle aldersgrupper. Prosjektet har en blanding av boliger fra eieboliger i øvre prisklasse til leieboliger.

4. Grønne vegger og tak er med på å gi frodighet i den urbane boligparken.

Foto: David Garcia Barbero

5. Sporenboog sett utenfra med passerende togtrafikk.

Foto: David Garcia Barbero

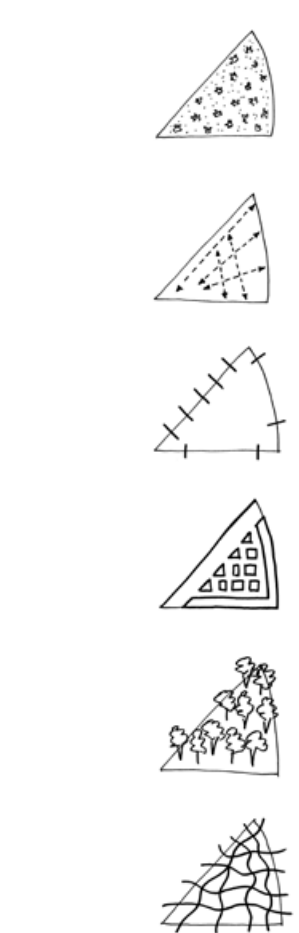
6. Den støyskjermende og teknisk avanserte fargeglade fasaden sett innenfra mot sporområdet.

Foto: Allard van der Hoek

7. Funenpark er helt trafikkfri og gir trygghet for barn.

Foto: Jeroen Musch

8. Masterplan: Landlab Studio og de Architekten Cie





9



10



9.–10. Parklandskapet innenfor randsonebyggene er helt bilfritt. I nord-vest markerer et grønt parkbelte overgangen mellom de tradisjonelle tette bygatene og den åpne boligparken.

Foto: David Garcia Barbero

11. Steinlagte gangveier og småplasser i siksakk-mønster danner kontrasterende overganger til grønne plener med plass til trær.

Foto: Anne ten Ham

12.–13. Randsonebygget Sporenboog skaper en innside som gir gårdsrommets ro kombinert med nabolagets byliv.

Foto: Anne ten Ham og Garcia Barbero



11



13



1

Enebolig Andresen Øvre Smestad vei 21b, Smestad i Oslo

Enebolig Andresen

Huset som favner hagen

Ferdigstilt: 2015

Arkitekt: Knut Hjeltnes Sivilarkitekter

Eneboligen som ligger på Holmen, er eksempel på nennsom fortetting i eksisterende hage med eldre villa. Boligen er tilpasset tomtens skånende terreng og er utformet slik at den skjærer mot veien, og åpner opp mot hagen.



1. Eneboligen er plassert i ytterkanten av tomten for å beholde en mest mulig sammenhengende hage. Terrenget er svakt skrånende med høyeste nivå i hjørnet der to fløyer av boligen møtes.

Foto: Sandra Aslaksen

2. En smal gang skiller mellom boligen og en hybel. Gangen er et høyt og lyst rom. Et glassfelt med en glassdør skaper visuell forbindelse til hagen idet man kommer inn.

Foto: Nils Petter Dale

3. Et stort horisontalt vindu understreker boligens stue som et vidt rom som favner hagen. Fast og flyttbar møblering veksler i interiørene.

Foto: Sandra Aslaksen



2



3

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Enebolig Andresen er oppført i hagen til en eldre villa på Holmen. Området, som ligger syd for Holmenkollåsen, er preget av mye vegetasjon og et slakt hellende terreng. De sammenhengende blågrønne strukturene, Husebyskogen og Mærradalen, ligger rett ved. Den lave bygningen er underordnet topografi og grønnsstrukturer i nærområdet.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Husebygrenda ble fortettet etter krigen med lave rekkehus organisert som borettslag. I en annen del av området flyttet flyvåpenets ansatte inn i lavblokker i Fly-, Luftfart- og Pilotveiene. Hovseter, nord for området, er utbygd på 1970-tallet som en bilfri blokkbebyggelse med butikker omkring et torg. Holmen er dominert av trehusbebyggelse fra ulike epoker. Eneboligens farger harmoniserer med den eldre bebyggelsen i gaten, mens dens lave og varierte volum står i kontrast til områdets tradisjonelle, ofte enkle trehus med saltak.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Holmen ligger i gangavstand til kollektivtrafikk og bydelssenter med butikker, bibliotek, skoler og kommunale tjene-

ster, og er godt forsynt med sykkelstier. Nærheten til Nordmarka, Mærradalen og Husebyskogen gjør hele området attraktivt for friluftsliv og uteaktiviteter. De som bor i nabolaget, kan enkelt klare seg uten bil i hverdagen.

Gate- og byromsstruktur: Nærområdets boliger er omfattet av private hager som grenser til rolige villaveier og gir et grønt preg. Den lokale gatestrukturen rammes inn av en trikkelinje og Sørkedalsveien. Enebolig Andresen ligger på en fradelt hjørnetomt som grenser til villaveier på to sider.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelses kantsoner: Området er et typisk småhusområde med eneboliger og tomannsboliger. Enebolig Andresen føyer seg inn i denne bebyggelsesstrukturen. Tomten er rektangulær med en tettvekst granhekk mot veiene. To bevarte lønnetrær er også med på å innramme huset og eiendommen. Tilgrensende byområder rommer flere store offentlige bygninger, parkdrag og grønne utearealer som er adskilt av Makrellbekken.

Sosial bærekraft: Folk i området har sterk tilknytning til bydelen, og mange er engasjert i aktiviteter i nærmiljøet og lokalsamfunnet. Servicetilbud, offentlige bygg og nye prosjekter i området bringer inn flere funksjoner og uformelle møtesteder.



4



5

BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Eneboligen er tilpasset tomtens svakt hellende terreng. To lave bygningsvolum lagt i vinkel og med flate skrånende tak mot hjørnet slipper solen til i uterommet. Bygget underordner seg den eksisterende bebyggelsen.

Uteareal og fellesrom: Boligens to lave volumer favner hagen. Hagen mot syd og vest er et skjermet uterom, og det er god kontakt mellom ute og inne.

Boligtypologi: Bygningen er en enebolig med opparbeidet hage i et etablert småhusområde.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Boligens utforming skjærer mot veien og åpner seg mot hagen med ulike utesoner og varierte siktlinjer. Parkering er delvis senket i terrenget under boligens utkragede hybeldel. Huset er bygd av porebetong og kledd med gule fibersementplater. Boligen byr på en romlig variasjon med lys, utsyn og utgang til grønne utearealer.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Boligen tilfredsstiller energikarakter A. Bruk av vedlikeholdsfrie materialer sikrer huset lang levetid uten utskifting av materialer.

Beboere: Nærområdet har homogen beboersammensetning. Områder i umiddelbar nærhet har større boligvariasjon med ulike eierforhold som gir sosial variasjon. Nærområdenes fortetting bidrar til en gradvis mer variert beboersammensetning.

4. Carporten er delvis senket ned i terrenget under hybeldelen i huset. Inngangsdøren til boligen er utført i patinert kobber.
Foto: Nils Petter Dale

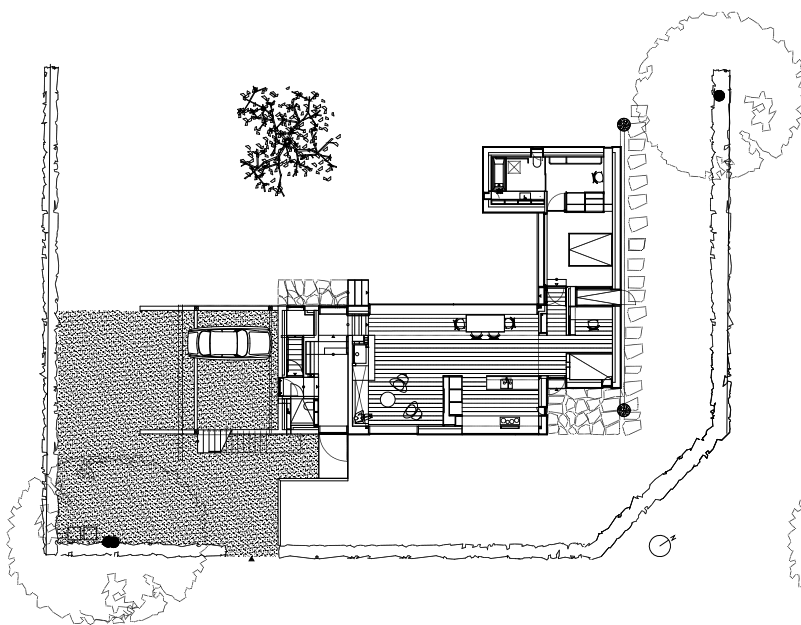
5. Innvendig har det skrånende taket himling av tre som er trukket ned langs øvre del av vegg og understreker oppholdssonen ved peisen.
Foto: Sandra Aslaksen

6. Boligen er godt tilpasset til terrenget.
Foto: Nils Petter Dale

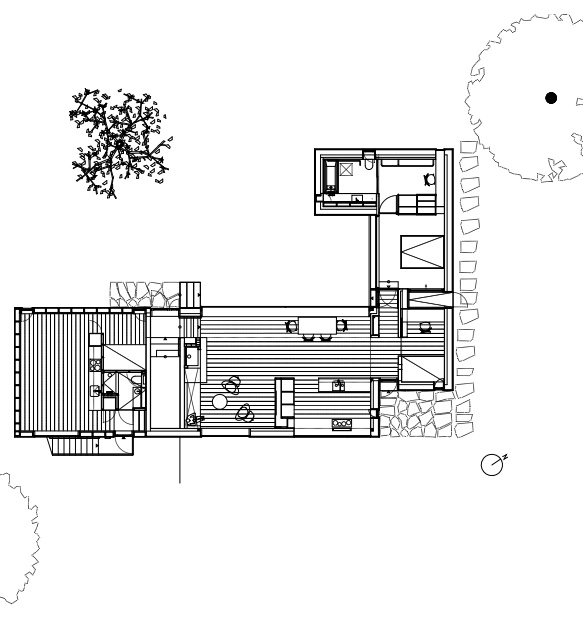
7.–9. Planer og snitt: Knut Hjeltnes
Sivilarkitekter



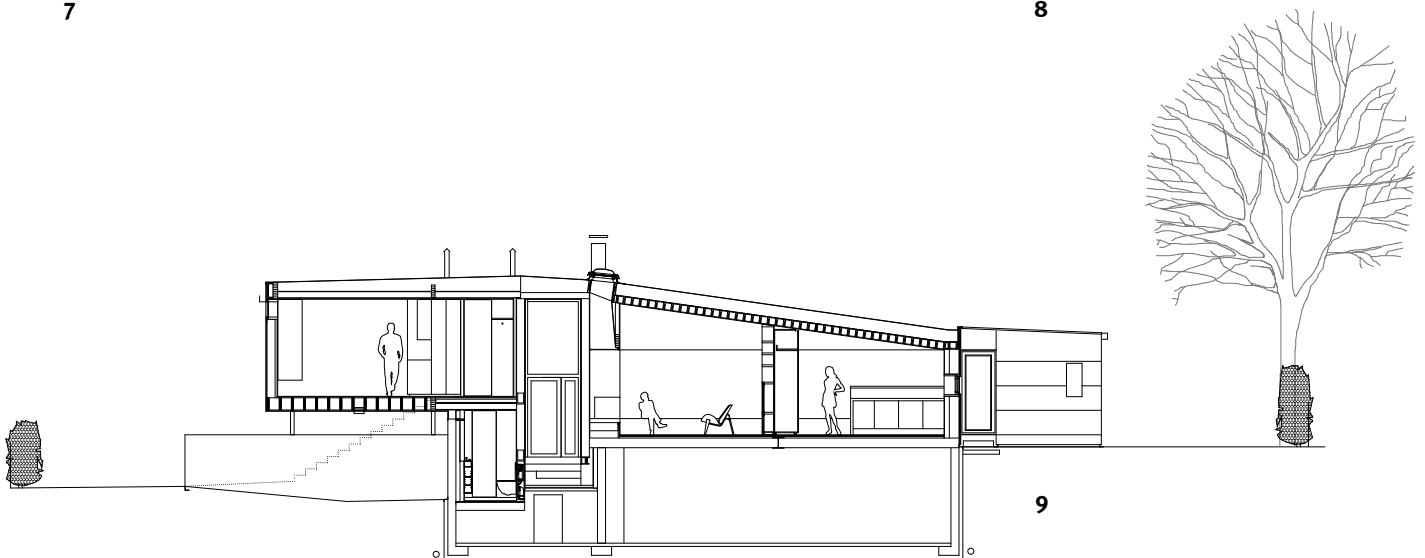
6



7



8



9



Ullevål tårn Nedre Ullevål 5, Ullevål i Oslo

Ullevål tårn

Bomiljø inspirert av trær

Ferdigstilt: 2015

Arkitekt: Code Arkitektur

Landskapsarkitekt: Dronninga Landskap

Boligblokken på åtte etasjer, med til sammen 32 leiligheter, ligger på en høyde rett vest for Ullevål sykehus. I landskapsplanen er det lagt stor vekt på å bevare og forsterke byområdets blågrønne struktur. Leilighetene har gode dagslysforhold.



1. Byggverket har en tilbaketrukket plassering blant gamle løvtrær. Private hager på bakkeplan markerer en grønn ramme. Adkomst og felles utearealer omkring bygget har tilgjengelighetsstandard.
Foto: Camilla Jensen

2. Fordrøyningsbassenget har en utforming som gir god utomhuskvalitet.
Foto: Camilla Jensen

3. Det er blant annet plantet liljer og iris omkring fordrøyningsbassenget – et plantevalg som bidrar til å rense vannet for nitrogen og fosfater.
Foto: Ranveig Hågg Berg



2



3

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Ullevål tårn ligger i et grøntdrag på en høyde vest for Ullevål sykehus. Fortettingen ble planlagt med tanke på å videreutvikle det bevarte grøntdraget. De store asketrærne som er karakteristiske for høyden, har vært brukt som et utgangspunkt for utformingen av bygget.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Tre av blokkene på høyden var opprinnelig bygget som deltagerlandsby til vinter-OL i 1952. Forøvrig er blokkene i området bygget som tjenesteboliger for blant annet studenter og sykehusansatte. Vegetasjonen og terrenget er sammen med den åpne bebyggelsen fra 1950-, 60- og 70-tallet, karakterskapende elementer. Mens vaktmesterboligen på tomten ble revet, er en gammel trafostasjon blitt stående og gir fysisk og historisk målestokk til uterommet.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Ved å bygge kompakt har prosjektet gitt mange boliger samtidig som grøntdraget er ivarettatt.

Gate- og byromsstruktur: Byområdet prosjektet ligger i er tilbaketrukket fra gate- og byromsstrukturen. Innimellom boligbebyggelsen er det et nett av smale adkomstveier med gateparkering.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Det nye boligårnet fører seg inn i en rekke av kubiske og stjerneformede punkthus. Høyhusområdet ligger over sykehusområdets funksjonsdelte bebyggelsesstruktur. På nabotomten mot vest, Nedre Ullevål, ligger både fire etasjers lamellblokker med saltak og rekkehusbebyggelsen Akersborg terrasse.

Sosial bærekraft: Alle leilighetene, utearealene og adkomsten til bygget oppfyller tilgjengelighetsstandard og universell utforming.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Blokken er plassert lengst nord på tomten og kompletterer den eksisterende blokkbebyggelsen i høyde og omfang. Tomten er hevet med støttemurer mot vest. På den måten danner eiendommen en base for bygningen, samtidig som den også bidrar til at nedkjøringen til den underjordiske parkeringskjelleren blir mindre fremtredende.

Uteareal og fellesrom: Områdets blokkbebyggelse og Ullevål tårn har blitt knyttet sammen gjennom den grønne hagen som fremstår som et integrert uterom mellom husene i området. I spissen av tomten avspeiler en trekantet dam eiendommens form mot sør. Gamle, store løvtrær er bevart, og det er blant annet plantet ut trollhassel som også blomstrer vinterstid.

Boligtypologi: 32 leiligheter er fordelt på åtte etasjer, med gjentakende løsning og plassering i hver etasje. Leilighetsstørrelsene er fordelt slik at det er en på 65, en på 110 og to leiligheter på 80 kvadratmeter på hvert plan. Ullevål tårn følger bebyggelsesstrukturen og typologien i byområdet, men har et visuelt variert og moderne uttrykk med assosiasjoner til et tre.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Trapp og heis utgjør byggets kjerne. Herfra fordeler leilighetene seg i alle retninger. Boligblokken er trekledt og har horisontale vindusbånd og utkragede balkonger. Vinduene og balkongene understreker hjørnene og er forskjøvet i ulike retninger slik at de danner en asymmetrisk rytme og struktur. Vinduene gir boligene mye dagslys og god utsikt og kontakt med et omkringliggende byrom, fra hagen tett innpå bygget til det grønne nærområdet og bylandskapet. Leilighetene i første etasje har takhøyde på 2,7 meter og egen hage. Leilighetene fra andre til syvende etasje har takhøyde på 2,5 meter og store, private balkonger. De fire toppleilighetene har interne trapper fra stue til egen takterrasse.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Landskapsplanen har lagt vekt på lokal overvannshåndtering. Overvann fordrøyes med pukk i undergrunnen og føres til et åpent fordrøyningsbasseng og et undergrunnsbasseng som samler tak- og overflatevann. Fordrøyningsbassenget bidrar også til opplevelser og biologisk artsrikdom i området. Tårnbygget er et arealeffektivt, kompakt bygg som varmes opp med bergvarme.

Beboere: De store selveierleilighetene kompletterer områdets sammensatte boligstørrelser.

4. Tårnet i tre er beiset og har en varm fargetone som samspiller med vegetasjonen. Trafostasjonen danner en vegg for en felles uteplass beskyttet av store løvtrær.
Foto: Eva Bozena Wencka

5. De fire leilighetene i øverste etasje har ikke balkong. En intern trapp leder opp til en privat takterrasse.
Foto: OhShots

6. Variert vegetasjon omkranser bygget på alle sider, deriblant flere høye asketrær som er fredet. En arborist var tilknyttet prosjektet for å sørge for at trærne ble bevart.
Foto: Camilla Jensen

7.–8. Hageplan og prinsipp for overvannshåndtering: Dronninga Landskap

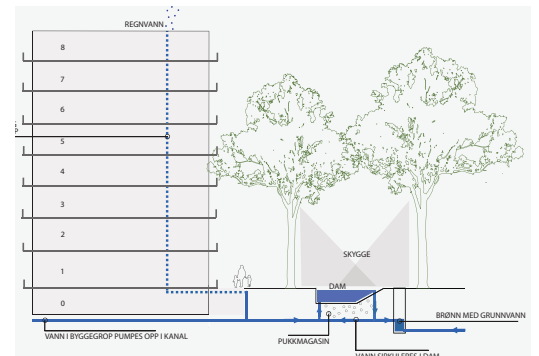
9. Typisk plan: Code Arkitektur



6



7



8



9



Bottière-Chênaie ecoquartier i Nantes

Bottière Chênaie ecoquartier

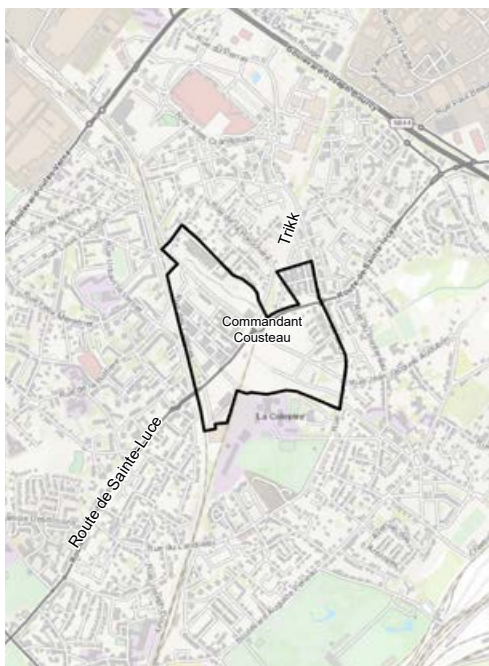
Byutvikling med forankring i stedets historie

Ferdigstilt: 2005–2018

Arkitekt for området: Jean-Pierre Pranas-Descours. **Landskapsarkitekt:** Atelier des paysages Bruel-Delmar

Arkitekt la Bôte Noir: Claas architectes **Arkitekt les villatrium de Nouveau Monde:** Colomer & Dumont

Bottière Chênaie ecoquartier er et byutviklingsområde opparbeidet i et tidligere landbruksområde rett utenfor byen Nantes. Området består av 2400 boenheter i ulike størrelser. Områdets bygg og byrom er utformet slik at det tilpasser seg områdets blågrønne struktur. Tyve prosent av boligene er forbeholdt sosial boligbygging.



1. Boliger Les Villatrium du Nouveau Monde og hageparseller ned mot den gjenåpnede elven Gohard.
Foto: Nautilus

2.–3. Les Villatrium du Nouveau Monde har et enhetlig uttrykk med lyse fasader i pusset mur og farge-nyanser.
Foto: Pierre-Yves Brunaud



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Nord-øst for sentrum av byen Nantes, i et tidligere landbruksområde, ligger den nye bydelen Bottière Chênaie ecoquartier. Den 300 000 kvadratmeter store tomten kjennetegnes av et nettverk av bygde kanaler som har gitt vann til et lappeteppes av tidligere hageparseller. Parc de Bottière Chênaie er en rekonstruert blågrønn struktur som bidrar til å binde sammen ulike områder i den nye bydelen. Elven Gohard er blitt gjenåpnet og er utnyttet som et estetisk element i parken og som en økologisk nabolagsressurs.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Ideen med Bottière Chênaie ecoquartier har vært å ta vare på, og fremheve, så mye som mulig av kulturlandskapet og de naturlige landskapsformene i utviklingen av den nye bydelen. Gamle stier, steinmurer, vanntanker og trær er eksempler på historiske elementer som har vært premissgivende i utformingen av nye offentlige byrom, gater og veier.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Området er utviklet med tanke på at beboerne skal ha kort vei til viktige funksjoner og kollektivtransport. Det

historiske kanalsystemet som karakteriserer området, er videreutviklet som blågrønn struktur for å samle og fordrye regnvann. Vindenergi brukes for å sette i gang pumpesystemene som tilhører kanalene.

Gate- og byromsstruktur: En nord-sørgående trikkelinje ble anlagt i en innledende fase for å binde sammen det nye grønne økonabolaget med eksisterende omkringliggende bebyggelse. Allégaten Sainte-Luce, som først og fremst er for offentlig transport, ble også bygget tidlig i prosessen. Plassen Commandant Cousteau er bydelens kollektivknutepunkt og urbane møtested. Før boligene kom opp, ble det bygget en skole ved denne plassen.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Bottière Chênaie ecoquartier har en bebyggelsesstruktur som grovt kan inndeles i tre hovedgrupper: Mot nord knytter en tett og lav bebyggelsesstruktur seg til eksisterende omkringliggende småhusområder. Mot øst og sørover er tettheten mindre ved at bebyggelsen er utformet som rekketun med store grønne områder rundt. I sentrum og i sørvest av området oppnås en tett bystruktur med tett og

lav boligbebyggelse kombinert med høyere lamellbebyggelse. Spesielt omkring de offentlige byrommene og langs Sainte-Luce er det tilrettelagt for næringsvirksomhet på gateplanet.

Sosial bærekraft: Området består av 2400 boenheter som varierer i størrelser og typologier. Lokale krefter og utviklere har vært aktivt involvert i designprosessen. 20 prosent av området er forbeholdt sosial boligbygging. I helhetsplanen for området har det vært fokus på sosiale møteplasser og den første bygningen som kom opp var mediateket ved plassen Commandant Cousteau.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Bokollektivet La Bête Noire og atriumhusene Les Villatrium du Nouveau Monde er eksempler på to naboprojekter som begge ligger ved det nordøstre hjørnet av Parc de Bottière Chêne. Her skråner terrenget ned mot elven Gohard. La Bête Noire utgjør ett samlet boligvolum på den ytterste hjørnetomten, og har inngangspartier mot en gate i øst. Les Villatrium du Nouveau Monde har en tett struktur med interne gangstier som leder til hageparseller i tilknytning til elveområdet.

Uteareal og fellesrom: Parc de Bottière Chêne med elven Gohard, småbekker, kanaler, vannspeil, gangstier, og møteplasser har en rekreativ verdi for hele området og spesielt for de boligprosjektene som ligger langs den. Hageparseller ligger ned mot det blågrønne draget.

Boligtypologi: La Bête Noire er et flerfamiliehus med fellesløsninger. Bygningens volum er formet i en vinkel i to til tre etasjer. Les Villatrium du Nouveau Monde er en gruppe atriumhus som er sammensatt av duplekser i ulik størrelse og med en variasjon på en til tre etasjer.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: La Bête Noires to hovedvolum bindes sammen av en foajé. Bygningen har et helhetlig uttrykk med nøktern detaljering og er oppført i en blanding av massivtre og betong. Boligen er planlagt av seks familier som har gått sammen om å kjøpe en tomt. I planleggingsfasen har familiene blitt enige om å dele vaskerom, sykkelparkering, hagebod og depotrom. Beboerne deler et rom for fellesmåltider som også kan fungere som leilighet for besøkende. Hver boenhet er designet med utgangspunkt i den enkelte families økonomi og ønsker.

Les Villatrium du Nouveau Monde har et enhetlig uttrykk med lyse fasader i pusset mur og fargenyanser som markerer inngangspartiene til hvert atriumshus. Hver boenhet har privat uterom eller terrasse, og tilgang til et privat tilleggsrom som ligger separat fra boenheten. På grunnplanet i hvert atriumshus er det fellesinngang til boligen og til boligens tilleggsrom. Tilleggsrommene kan brukes som et ekstra soverom, kontor, gjesterom eller oppholdsrom.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Bolig gatene har grøfter for regnvann. Arealene inntil husveggene har vegetasjon for å hindre overoppheting av fasader og gategrunn.

Beboere: Økonabolaget er et urbant område med høy tetthet og varierte boligtyper beregnet ulike behov.

4.–5. Les Villatrium du Nouveau Monde. Foto: Pierre-Yves Brunaud

6. La Bête Noire er et flerfamiliehus med fellesløsninger. Boligene har både private og felles uterom. Foto: Claas architectes

7. La Bête Noire består av to hovedvolum som bindes sammen av en foajé. Foto: Claas architectes

8. Landskapsplan: Atelier des paysages Bruel-Delmar



La Bête Noire

Les Villatrium du Nouveau Monde

8





9



12





13

9. Rehabiliterert kanal ved Parc Est.
Foto: Nautilus

10. Gangstier i Parc de Bottière
Chênaie. Vindmøller er utplassert for
å skape vannsirkulasjon i det flate
landskapet.
Foto: Nautilus

11. Områdets blågrønne struktur gir
varierte uteområder med biologisk
mangfold. Kanal ved det urbane
møtetstedet Commandant Cousteau
Foto: Nautilus

12. Den blå strukturen gir vakre og
varierte byrom.
Foto: Nautilus

13. Områdets blåstruktur: Atelier
des paysages Bruel-Delmar



Lange Eng i Albertslund

Lange Eng

Boligkvarter med en indre grønn oase og en offentlig gangsti gjennom

Ferdigstilt: 2009

Arkitekt: Dorte Mandrup Arkitekter

Landskapsarkitekt: Marianne Levinsen Landskab

Boligprosjektet med 54 boenheter ligger i Albertslund, vest for København. Leilighetene er fleksibelt utformet med god innvendig takhøyde. Byggene er anlagt rundt et større felles grøntområde. Prosjektet inkluderer også et felleshus som beboerne kan bruke til ulike aktiviteter.



1. Alle boligene i prosjektet har direkte adgang til en felles hage. En offentlig gangsti følger en slyngende kurvatur gjennom anlegget.
Foto: Stammers kontor

2. Utvendig er kvartalet et lukket volum understreket av sort treverk. Glassdører gir åpenhet mot forhagene og lar noe av boligenes liv flyte ut i det offentlige rommet.
Foto: Stammers kontor

3. Prosjektet har utad en lukket og asymmetriske fasade.
Foto: Stammers kontor

4. Den store hagen har mange lekeplasser.
Foto: Stammers kontor



BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Prosjektet Lange Eng ligger i Albertslund vest for København. Skog og åpent kulturlandskap omkranser forstaden. Området er preget av istiden som gir fuktige grunnforhold med innsjøer og vannkanaler innimellom bolig- og industribebyggelsen. Boligprosjektet kobler seg til områdets blågrønne struktur blant annet med en offentlig gangsti som passerer gjennom et grønt indre fellesareal.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Albertslund er en av satellittbyene som inngikk i den første regionplanen for hovedstadsområdet, den såkalte Fingerplanen fra 1947. Denne planen ga struktur til kollektivtransport, boliger og blågrønne rekreasjonsområder. Historien til Lange Eng startet med at noen beboere inngikk et samarbeid basert på medbestemmelse og fellesløsninger som verdigrunnlag. Prosessen frem til ferdigstilt boligkvarter knyttet beboerne sammen.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Byområdet har et segregert trafikksystem slik at syklistene og gående ikke kommer i konflikt med biltrafikk.

Gangveiene leder til S-stasjon, bydels-senteret og friområder. LED-belysning er brukt i en stor del av byområdets utendørs belysning. Regnvann utnyttes og ledes til små innsjøer og kanaler som også gir tilleggskvaliteter til boligområdene.

Gate- og byromsstruktur: Langs Roskildevei mellom København og Roskilde ligger industriotter i soner med egne tilkjørselsveier. Lange Eng grenser til et av nærings- og industriområdene og ligger ved en samlevei.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Boligprosjektet har en lukket form som skiller seg fra byområdets rådende struktur med nærings- og industriotter og boligbebyggelse med rekkehus og atriumhus. Prosjektet er utformet som et boligkvarter i to til tre etasjer som omslutter en indre hage med rektangulær form. Omkring boligkvarteret på utsiden er det forhager og innganger som skaper aktivitet langs fasaden. To store portaler i hver ende åpner kvarteret for allmenheten og gir en forbindelse mellom områdets samlevei i sør og en blågrønn korridor i nord.

Sosial bærekraft: Boligene i Lange Eng er selveierboliger, organisert som borettslag, hvor også førstegangskjøpere har mulighet for å kjøpe en bolig. Leilighetssalget foregår uten megler, til en fast kvadratmeterpris. Mindre leiligheter har fastpris. Fordeling av fellesutgifter beregnes ut fra kvadratmeter og etter hvor mange som bor i leiligheten. Et fellehus på to etasjer ligger i byggets sør-vestre hjørne. Spisesalen har plass til 100 personer og den har også en lekekrok. I andre etasje har bofellesskapet en hjemmekino, hobbyrom, verksteder og andre sosiale rom. Arbeidsoppgavene fordeles i selvorganiserte driftsgrupper med ansvar for matlaging, trening, arrangementer, vedlikehold, rengjøring av felleshuset og så videre. Inntekter fra Lange Engs bytte- og gjenbrukssentral doneres til Masagna sykehuset i Sierra Leone.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Tomten er flat og uten markante fysiske holdepunkter. I grøntdraget mot øst er det anlagt parkeringsplass for beboerne. Høyden på kvartalet veksler fra to etasjer på vestveggen til tre på østveggen, noe som fører til at takløsningen blir asymmetrisk og formen dynamisk, tilpasset de lokale lysforholdene.

Uteareal og fellesrom: Et stort, felles uterom er prioritert i prosjektet. Fra hver bolig er det tilgang til hagen. Terrasser langs fasaden bringer liv fra boligen over i fellesrommet. Der det er to boligheter i høyden, er det private takterrasser i tillegg. Hagen er et møte-sted for dyrking og fellesaktiviteter. Trapper er utformet som iøynefallende broer enten ut til hagen eller til terrenget på utsiden av kvartalet.

Boligtypologi: Bygningen har 54 selveierboliger som er en blanding av to etasjes byboliger og leiligheter. Boligenes størrelse spenner fra 71 til 128 kvadratmeter. Boligene danner et sluttet kvartal omkring det store grønne uterommet som understreker bofellesskapet.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Bygningens fasader mot grøntdraget og den tilliggende gatestrukturen er lukket og privat. Vegger og tak er kledd med samme sorte tremateriale. Fasadene mot den indre hagen har som motsetning en lys platekledning med delvis transparent overflate. Alle byboligene er i to etasjer med åpen planløsning og dobbel romhøyde med kjøkken, spiserom og oppholdssone mot det grønne fellesrommet. I ett av hjørnene ligger et felleshus med spisesal, kafe og rom for og fritidsaktiviteter. Beboerne har selv påvirket konseptet som arkitekten har videreutviklet.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Prosjektet har benyttet plater i et vedlikeholdsfritt plastmateriale på fasadene mot fellesrommet. Byøkologiske fellesløsninger som hage, verksteder og gjenbrukssentral reduserer forbruket. Noen av familiene er medlemmer hos Albertslund Delebiler som har fast plass for tre til fire biler i Lange Eng.

Beboere: Det bor omkring 100 voksne og 100 barn i kvartalet. Beboerne får tilhørighet til bomiljøet ved å benytte fellesløsninger. Bofellesskapet er homogent sammensatt.

5. Felleshuset ligger i et av kvartalets hjørner. Mye av fellesskapet er sentrert rundt fellesmiddagene som foregår seks dager i uken. Det er et individuelt valg hvor ofte man deltar. Det er også mulig å velge take-away eller ikke ta del i det hele tatt.

Foto: Stammers kontor

6. Fasadene inn mot atriet har et lett transparent uttrykk. Hagen har mange romsoner mellom og under trær.

Foto: Stammers kontor

7. Interiør fra en bybolig med dobbelthøyt oppholdsrom ut mot hagen.

Foto: Stammers kontor

8. Dagligdags situasjon fra matsalen.

Foto: Stammers kontor

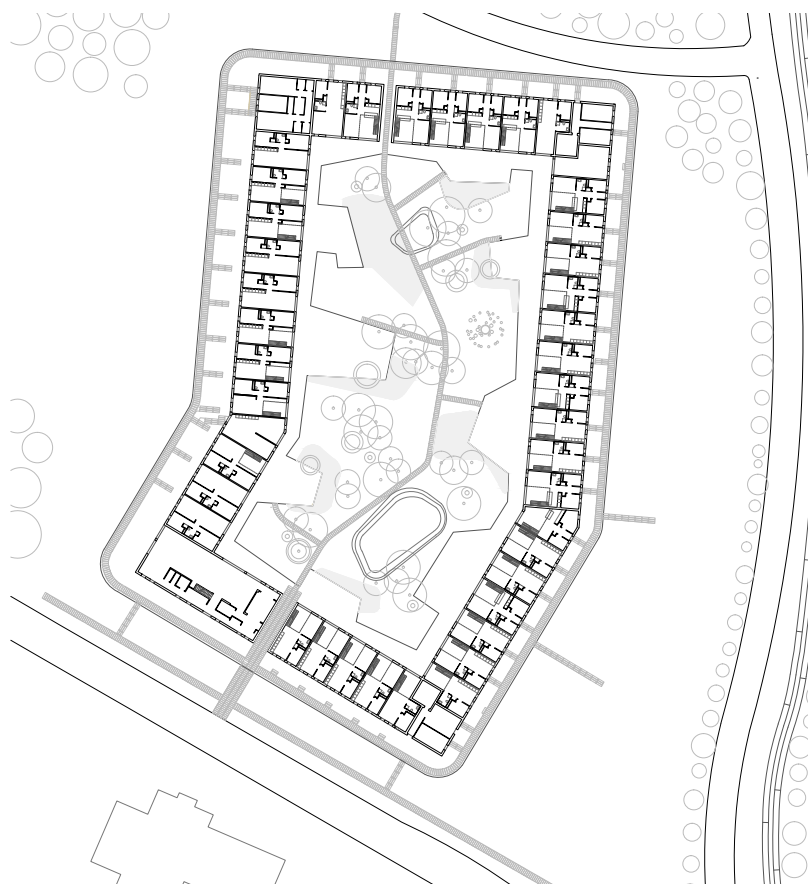
9.–11. Situasjonsplan, typisk plan og snitt: Dorte Mandrup Arkitekter



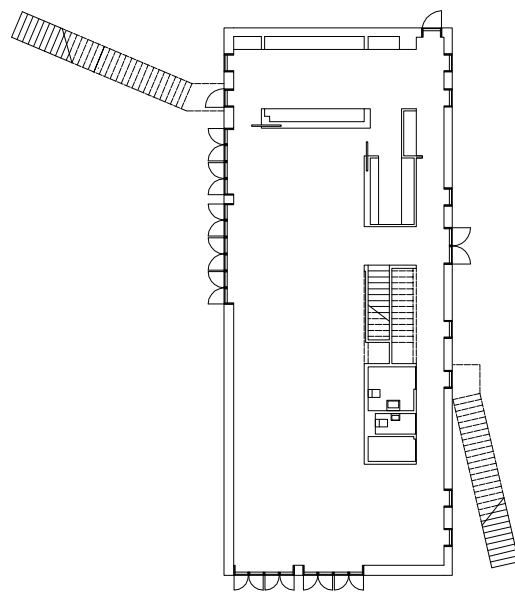
7



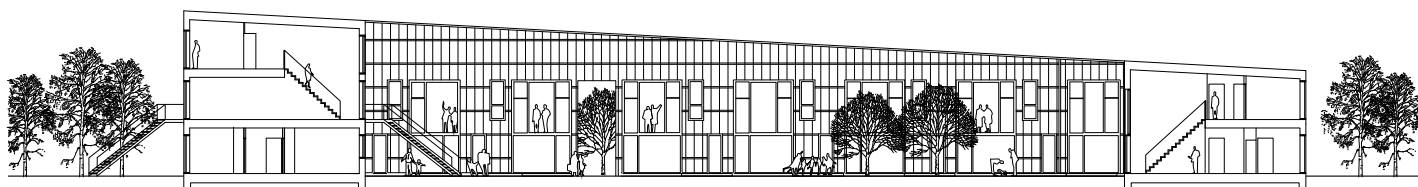
8



9



10



11



Jacobsens Hus, Ny Carlsberg Vej 142-150, Carlsberg Byen

Jacobsens Hus

Ny boligarkitektur med raffinert gjenbruk av gammel teglstein

Ferdigstilt: 2018

Arkitekt: Henning Larsen Architects

Landskapsarkitekt Bag Elefanterne: Opland landskapsarkitekter

I Carlsberg Byen er kulturhistorien levende ved at fredede og bevaringsverdige bygg blir omformet og materialer gjenbrukt. I Jacobsens Hus gir bruk av gammel teglstein både patina og tidsdybde, samtidig som det er lønnsomt og miljøvennlig.



1. Gjenbruk av gammel teglstein i fasadene bidrar til at Jacobsens Hus føyer seg naturlig inn i det historiske miljøet. Samtidig har hjørnebygget en tydelig moderne utforming.
Foto: Laura Stamer

2. Prosjektet ligger rett ved den kjente Elefantporten. I horisonten ses tårnet til Carlsberg hovedkontor.
Foto: Laura Stamer

3. Jacobsens Hus er trukket tilbake fra gaten slik at det dannes et lite, innbydende byrom med trær og benker.
Foto: Laura Stamer

4. Leilighetene har franske balkonger, balkonger eller svalganger som bidrar til kontakt mot byrommet.
Foto: Laura Stamer



3



4

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: To høyder markerer seg i denne delen av København - Valby bakke og Frederiks Bakke. Høydene er delt av den gamle landeveien til Roskilde. Carlsberg Byen utgjør et stort område mellom Vesterbro, Valby og Frederiksberg. Rett vest for Carlsberg Byen ligger folkeparken Søndermarken som med skog, bakkelandskap og kulturhistorie gir rom for både natur- og kunstopplevelser. I nord knytter folkeparken seg sammen med Frederiksberg park. Gjennom Carlsberg Byen går den fredete Ny Carlsberg Vej som stiger opp mot Søndermarken og Valby Langgade.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Området har industriarkitektur fra forskjellige perioder, og er særlig dominert av eldre bygninger fra 1800-tallet og tidlig 1900-tallet. Mange bygninger knytter seg til ølproduksjon, men det er også andre funksjoner som fyrhus, staller, villaer og et museum. Etter 160 år på stedet er bryggeriet flyttet, og området skal utvikles til en bydel med en blanding av ny og eksisterende historisk bebyggelse. Prosjektnavnet «Jacobsens Hus» viser til bryggeren J. C. Jacobsen som var grunnlegger av ølvirksomheten.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: For boligene i bydelen varierer avstanden til S-toget og den nye Carlsberg Station mellom 100 og 400 meter. Sykkel- og gangveier forbinder området internt og utad. Langs jernbanen planlegges sykkelstien Carlsberggruten mellom Valby og Vesterbro. Omkring området og i Ny Carlsberg Vej går bussruter og det er metro fra Enghave Plads og Frederiksberg Allé. En slik tilrettelegging gjør Carlsberg Byen til et godt og egnet sted for å bo, arbeide, studere, leke, drive idrett og gjøre innkjøp. Området er omfattet av «skybrudsplanen for Vesterbro/ Ladegårds Å». Planen har fastlagt et sammenhengende nett som skal lede regnvann bort slik at det ikke gjør skade. Parkering er i hovedsak underjordisk, og det er bare tillatt med kortidsparkering i gatene. Når det er ferdig, vil byområdet ha over 3000 boliger. Institusjoner, butikker, spisesteder, forretningsvirksomhet og kulturnæringer vil i tillegg gi et høyt antall arbeidsplasser. Et eksempel er Carlsberg Campus med profesjonshøyskolen UCC som har 10 000 studenter. Carlsberg Byen viser brygger Jacobsens interesse for hagekunst, som for eksempel J. C. Jacobsens Have og Carl Jacobsens Have ved Carls Villa.

Kammas Have og andre nye grønne byrom vil bli ferdig i løpet av kommende år. Minst 25 mindre plasser kommer til å bli anlagt i Carlsberg Byen hvor gående og syklende er prioritert.

Gate- og byromsstruktur: Den planlagte byromsstrukturen vil få et nettverk av forskjellige plasser, nye gaterom, hager og offentlige passasjer. To øst-vestgående og en nord-sydgående gate utgjør hovedgatestrukturen i området.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Bydelen som har vært preget av industrivirksomhet, skal suppleres med nye kvartaler og tårn. Høye, spredte boligårn skal gjøre Carlsberg Byen til en synlig del av Københavns horisont. Det legges opp til detaljforretninger med et direkte forhold til gatene. Oppholdsplasser og hageanlegg utfomes som lokale, rekreative arealer for det enkelte kvartal eller som offentlige byrom.

Sosial bærekraft: Bydelen gjennomgår en utvikling hvor man ønsker å fremheve historie, flerfunksjonalitet, kulturliv med et stort antall boliger og mange offentlige og tilgjengelige byrom.



5



6



7

BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: Jacobsens Hus er plassert nordvest i Carlsberg Byen på toppen av Ny Carlsberg Vej, utformet som et hjørnebygg der Valby Langgade og Rahlbeks Allé møtes. Mot bakgaten Kammas vej, Pile Allé og langs nabo-bygget Det Grå Hus har første etasje en dempet fasade. Bygget åpner seg i andre etasje ut mot Ny Carlsberg Vej med et sørvendt, halvprivat gårdsrom. En penthouseleilighet på toppen av bygget er et eget volum som fremhever hjørnesituasjonen.

Uteareal og fellesrom: Bygget er noe tilbaketrukket fra gaten slik at det dannes en forplass mot fortauet. En trapp leder opp til et hesteskoformet, felles gårdsrom. Omkring gårdsrommet er leilighetene knyttet sammen av sval-ganger. Inngangen fra både en forplass og et gårdsrom forsterker adkomsten og forbindelsen mellom bolig, uterom og gaterom. Leilighetene har også enten en balkong eller fransk balkong. Penthouseleiligheten har en tilhørende terrasse som gir utsikt over byen. Langs østsiden av Jacobsens Hus ligger den lokale plassen Bag Elefanterne med leke- og uteoppholdsarealer som brer seg nordover langs et slyngende gate-forløp. Beplantningen her skal bidra til

å sikre et godt mikroklima på plassen og understreker samtidig en inndeling mellom øst og vest. Både butikker og boliger vender ut mot plassen.

Boligtypologi: Jacobsen Hus har et arkitektonisk uttrykk, som forener form-språket fra en klassisk villa med en moderne, stedstilpasset karré. Bygget inneholder 13 boliger som spenner mellom to til fire roms leiligheter på 119 til 153 kvadratmeter på ett plan.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Jacobsens Hus er tilpasset de bevaringsverdige bygningene som ligger nær ved som det første Glyptoteket, Carl Jacobsens Villa og Portvagt-tårnet, alle tegnet av arkitekt Hack Kampmann. Fasadene er oppført med gjenbrukt teglstein fra Søndermarks-huset fra 1878 som først sto på tomten. Slik speiler den nye bygningen både historien og omgivelsene. Teglsteinen har fått en patinering med kalkvann og sort pigmentfarge i to nyanser. Den mørke teglsteinen ligger som et bånd omkring bygningens nederste del som blant annet rommer lokaler for nærings-virksomhet. Den mørke tonen demper virkningen av mye glass. Gårdsrom-met har stående trekledning som gir

uterommet varme. Penthouseleiligheten på toppen av bygget er kledd med zinkplater.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Prosjektet som benytter resirkulert teglstein viser at man kan gjøre om bygg-avfall til nye byggematerialer som kan omsettes på markedet. Prosessen med å bruke gamle teglstein omfatter blant annet nedtaking fra den opprinnelige bygningen, transport til rengjøringsfabrikk, skyllingsprosess og avhending av avfallet. Den totale summen av CO2 som slippes ut i disse prosessene er 2,7 kg for ett tonn teglstein sammenlignet med 258 kg CO2-utslipp for ett tonn ny teglstein. Nye teglstein avgir 95 ganger mer CO2 i produksjonsfasen sammenlignet med resirkulert tegl og forbruker 13 ganger så mye energi.

Beboere: Ut fra egne ønsker har eierne mulighet til å påvirke og prege sin egen bolig.

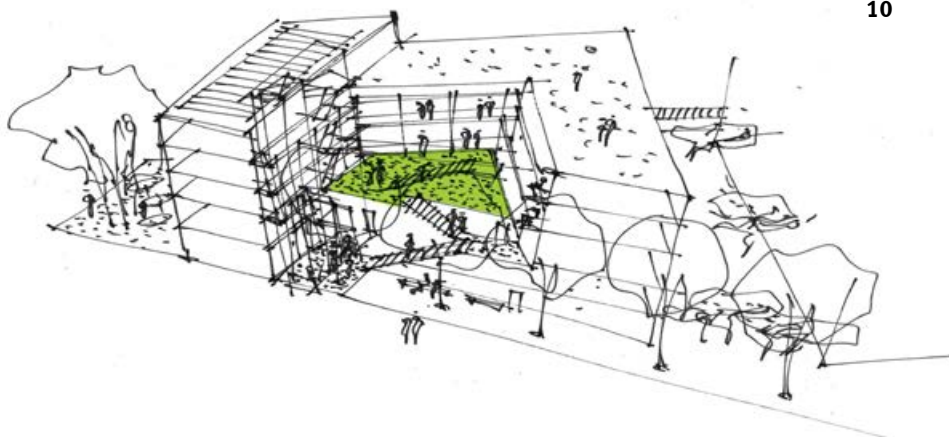


8



9

10



11



5. Mot forplassen har byggets base en lukket utforming slik at den oppleves som et offentlig areal. Hevet over gatenivået ligger boligens halvprivate gårdsrom orientert mot sør.

Foto: Halfdan Trolle

6. Gårdsrommet gir beboerne beskyttelse og privathet samtidig som det åpner opp mot de historiske omgivelsene.

Foto: Laura Stamer

7. Treverk inn mot gårdsrommet skaper en lun og nær atmosfære.

Foto: Laura Stamer

8. Fasaden med resirkulert teglstein har et raffinert uttrykk.

Foto: Halfdan Trolle

9. Ny og eldre fasade i samspill.

Foto: Halfdan Trolle

10.–11. Prosjektskisser: Henning Larsen Architects

12. Carlsberg Byen ferdig utviklet

Illustrasjon: Carlsberg Byen P/S



12



Studentboliger, Olav M. Troviks vei 6, 8 og 10, Kringsjå studentby



Kringsjå studentboliger

Sosial studentby med friluftstilbud

Ferdigstilt: 2018. Hele området forventes ferdigstilt i 2020

Arkitekt: LMR arkitektur as

Kringsjå studentby rehabiliteres og fortettes. Gjenbruk av eldre bebyggelse gir en mer energibesparende bygningsmasse med oppdaterte bokvaliteter. Ny bebyggelse som er med i FutureBuilt - programmet for klimavennlig byggeri har passivhusstandard. Utearealene legger vekt på sosiale og sportslige aktiviteter.



1. Ferdig rehabilitert fremstår lamellblokkene med ny trekledning, større vinduer, balkonger og tilpasset øvrig bebyggelse.

Foto: LMR arkitektur

2. Inngangssonene er universelt utfomet. Sokkeletasjen skiller seg ut i materialbruken og fremhever kantsonen mot bakkeplanet.

Foto: LMR arkitektur

3. Foran inngangssonen danner overdekket sykkeparkerings et uformelt møtested.

Foto: LMR arkitektur

4. Lamellblokk før omforming. Området forventes ferdigstilt i 2020.

Foto: LMR arkitektur



3



4

BY OG BYOMRÅDE

Topografi og landskapsformer: Kringsjå studentby ligger i et av de sentrale landskapsdragene i Oslos blågrønne struktur som knytter seg til Sognsvann og Nordmarka. Studenbyen med lamellblokker har utsikt mot byen. Blokkbebyggelsen følger landskapets hellende terreng. Turveier og sykkelveier skaper forbindelser på tvers i det skrånende området, ned til Ullevål og inn til marka.

Historie, enkeltelementer og bebyggelse: Studentbyen på Kringsjå ligger i bydel Nordre Aker. Den ble først bygget ut i 1967–1970, og hadde da 1673 hybler og 245 leiligheter. I 1991 ble studentbyen utvidet, med et område kalt Fjellbirkeland. Pr. 2019 har studentbyen vokst til over 2500 boenheter og skal fortettes videre mot 2020 til over 4000 boliger. Studentbyen ligger ved Kringsjå stasjon på Sognsvannsbanen, vel tre kilometer unna universitetsområdet på Blindern og like ved Norges idrettshøgskole. Kringsjå er studentbyen med høyest andel utenlandsstudenter i Oslo, og hadde i 2007 en andel internasjonale studenter på 58,5 prosent. Studentbyen eies av Studentsamskipnaden i Oslo.

Miljø- og klimavennlig byutvikling: Studentbyen skal fortettes, og eksisterende bebyggelse skal rehabiliteres med gjenbruk av bygningenes konstruksjoner og gavlvegger i teglstein. De rehabiliterte, nye fasadene har mer energibesparende løsninger. Beliggenheten i gangavstand til buss og T-bane gir tilgang til alle deler av byen. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, serveringssted, Sognsvann og Nordmarka. Utvidede gang- og sykkelforbindelser knytter ny og eksisterende bebyggelse bedre sammen. Overdekt sykkelparkering og sykkelverksteder med vaske- og spylemulighet bidrar til å fremme sykling som transportform.

Gate- og byromsstruktur: Området er oppført med en bystruktur av lamellblokker, punkthus, grøntarealer og plassrom. Studentbyen avgrenses av Sognsveien i øst og grøntarealer mot byen i vest. Studentbyen har ingen gjennomkjøring for biler, men lokale adkomst- og forsyningsgater og interne gang- og sykkelveier for myke trafikanter. Åpne halvoffentlige uteoppholdsarealer glir over i hverandre og er en del av bebyggelsesstrukturen.

Bebyggelsesstruktur og bebyggelsens kantsoner: Kringsjå studentby består av lamellblokker og punktblokker. Veien inn mot inngangspartier og trapperom er gitt et offentlig preg. Sykkelparkering på to sider gir også en akse mot inngangene.

Sosial bærekraft: Uteområdene er tilrettelagt for et ungdommelig nabolag med tilgjengelige møte- og aktivitetssoner. Mye av livet i studentbyen er flyttet utendørs, og gjør det lettere å bli kjent med naboene. Det er etablert flere områder med muligheter for å sitte sammen og grille, og en utendørs treningspark som er åpen for alle.



BYGGVERK OG BOLIG

Plassering på stedet: De nybygde punktblokkene i massivtre danner en randsone øverst mot Sognsveien og har utsikt over byen og marka. De oppgraderte lamellblokkene ligger nedenfor og følger terrenget langs kotene. Mindre blokker ligger på tvers av høydeforskjellene og danner åpne uteplasser mellom bygningene.

Uteareal og fellesrom: Kringsjå Torg ligger midt i studentbyen og er et nytt sosialt samlingssted med sitteplasser, «petanqueanlegg», bordtennis og et vannspeil som kan brukes som skøytebane om vinteren. Torget er også arena for flere av arrangementene som holdes i studentbyen. En frukthage er et grønt område for ro og rekreasjon med frukttrær og plantekasser. Det vil etter hvert også komme en hinderløype, sandvolleyballbane, ballbinge og løpesti. Studentene har tilgang til lesesaler, vaskeri og treningssenter.

Boligtypologi: Studentbyen har over 2500 boliger i alle prisklasser med 119 enkeltleiligheter, 213 familieleiligheter, 234 parleiligheter og 2021 hybler. Studentboligene er fordelt i to nye punktblokker øverst på høydedraget mot Sognsveien. Foreløpig er to av

lamellblokkene ferdig rehabilitert.

Arkitektonisk utforming og visuell kvalitet: Fasadeendringen til de to rehabiliterte lamellblokkene er utformet for å gi lys og luft til kompakte leiligheter, for å tilfredsstille dagens energikrav og for å gi et lettere og mykere arkitektonisk uttrykk i nærmiljøet på Kringsjå. Blokkene har fått et enhetlig uttrykk som knyttes mot både den nye og den opprinnelige bebyggelsen i studentbyen. De tidstypiske horisontale betongbrystningene i de opprinnelige blokkene er dempet, men er markert med bånd av stående spilepanel i varmebehandlet furu. Vekslede panelbredder og -formater skaper varierte fasader. Nye balkonger ved siden av og åpne glassfelt foran trapperommene i fasadene markerer inngangene og gir fasadene nye vertikale elementer. Ombyggingen har gitt større vindusflater og økt naturlig lysinnslipp. Flere leiligheter har fått balkonger eller franske vinduer.

Klimasmarte og blågrønne tiltak: Solpaneler på byggets takflater bidrar til å begrense strømforbruket. Det er benyttet naturlig ventilasjon. For å ta høyde for økt nedbør og ekstremvær er

det lagt vekt på overvannshåndtering og robuste bygningsmaterialer. Overvann fra tomten og omkringliggende områder håndteres lokalt. Vannet ledes til grøntdrag med kanaler, med regnbed og fordrøyningsbasseng. Eksisterende trær er beholdt i størst mulig grad, og utearealene er utviklet med nye bed, trær og nyttevekster. Prosjektet er knyttet opp til byens blågrønne struktur og områder.

Beboere: Studentbyen har stor variasjon av enkelthybler, parleiligheter og familieleiligheter og er tilrettelagt for studenter i ulike livsfaser. Uterom er tilrettelagt for et aktivt studentliv.

5. Tre er et fornybart materiale og enkelt å vedlikeholde. Trapperom med mye glass gir lys og vertikalitet. Foto: LMR arkitektur

6. Uterommene varierer mellom smale passasjer og åpne torg. Foto: LMR arkitektur

7. Typisk leilighet før innflytting. Vinduene er blitt større og leilighetene lysere. Studentbyen ligger naturnært og gir gode muligheter til å dyrke friluftsliv. Foto: LMR arkitektur



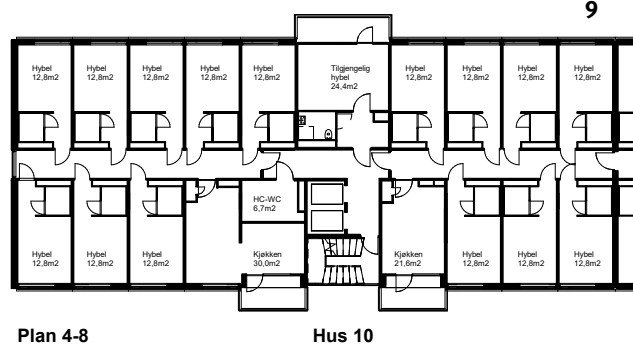
7



8

8. Gjennom området med punktblokker og lamellbebyggelse strekker det seg et bredt grøntdrag i retning nord-sør. Det sentralt plasserte Kringsjø torg har god sammenheng med en diagonal gate gjennom området. Det er to barnehager og en butikk i nabolaget. De blå byggene er nye i henhold til ny regulering. De grå byggene er eksisterende blokker som oppgraderes over tid, tilsvarende som Olav M. Troviks vei 6–8 –10.
Illustrasjon: LMR arkitektur

9. Typisk plan av korridor-organ. Én leilighet pr. korridor er universelt utformet.
Plan: LMR arkitektur



9

Kilder

Aktuelle føringer og veiledere – alfabetisk

Arkitekturpolitikk for Oslo. Oslo kommune. (Vedtatt 26.02.2020)

Avfallsstrategi for Oslo mot 2025. Bli med rundt. Renovasjonsetaten (høringsutkast 2016)

Balkongveileder. Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren (2015)

Barnetråkk. Registrering av barn og unges arealbruk. Veileder. Norsk Form (2010)

Barn og unge i plan og byggesak. Veileder. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2020)

Belysningsplan for Oslo sentrum. Plan- og bygningsetaten (2009)

Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm. Plan- og bygningsetaten (2019)

Blågrønn faktor for boliger i Oslo – brukerveiledning for norm. Oslo kommune (2020)

Blågrønne overvannsløsninger. Regnbed for lokal flomdemping. Oslo kommune (2016)

Byens trær. Plan- og bygningsetaten (2016)

Byøkologisk program 2011–2026. Oslo kommune (Vedtatt 23. mars 2011)

DiBKs veileder for kjøp og salg av ombruksmaterialer

Estetisk plan 2005. Designhåndbok Oslo Sentrum. Oslo kommune (Vedtatt 22.04.2009)

Felles prinsipper for universell utforming i Oslo kommune. (Vedtatt 18.06.2014)

50 verktøy for bedre sykkelbyer. FutureBuilt (2015)

FNs bærekraftsmål (FN 2015)

Folketråkk-veilederen. En nasjonal digital medvirkningsplattform. DOGA

Framtidens forbruk – strategi for bærekraftig og redusert forbruk 2019–2030. Oslo kommune (2019)

Gatenormal for Oslo. Bymiljøetaten (2020)

God boligfortetting i Oslo. Eksempelsamling. Plan- og bygningsetaten (rev. 2013)

Grønn materialguide. Grønn byggallianse (Versjon 3.1, 2021)

Gul liste. Kulturminnesøk. Temakart. Byantikvaren i Oslo

Gul liste. Byantikvarens informasjonsark. Byantikvaren i Oslo (2020)

Handlingsplan for overvannshåndtering i Oslo kommune. Oslo kommune (2019)

Klima- og energistrategi for Oslo. Oslo kommune (2016)

Klimastrategi for Oslo mot 2030. Oslo kommune (2020)

Kommunedelplan for torg og møteplasser. Plan- og bygningsetaten (Vedtatt 22.04.2009)

Kommunedelplan for torg og møteplasser. Verktøykasse. Plan- og bygningsetaten (2009)

Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030. Juridisk arealdel. Oslo kommune (Vedtatt 23.09.2015)

Kommuneplan for Oslo 2018. Vår by, vår framtid. Samfunnsdel med byutviklingsstrategi. Oslo kommune (Vedtatt 30.01.19)

Kompaktboliger. Policy for kvalitet i små boliger. Plan- og bygningsetaten (2015)

Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft. NIBR-rapport 2014:12

Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen. Plan- og bygningsetaten (2020)

Kriterier for vurdering av klimakonsekvenser i planprosessen. Vedlegg til veileder

Loftsveileder. Plan- og bygningsetaten, Byantikvaren (2015)

Medvirkning i innsendte reguleringsplaner. En veileder for forslagsstillere og fagkyndige. Plan- og bygningsetaten (2019)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) Klima- og miljødepartementet

Retningslinjer for boligbrakker. En veileder for dere som skal søke om oppføring av boligbrakker i Oslo. Plan- og bygningsetaten (2014)

Riksantikvarens klimastrategi for kulturmiljøforvaltning (2021–2030)

Riksantikvarens strategi og faglige anbefalinger for by- og stedsutvikling (2021)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (rettet 2019)

Planstrategi for Oslo kommune 2020-2023. Oslo kommune (Vedtatt 18. november 2020).

Sagene kulturmiljø – kulturminnegrunnlaget. Byantikvaren i Oslo (2020)

Småhusområder i Oslo. Gode eksempler (Plan- og bygningsetaten 2014)

Sosiale boformer – boliger med deling og nabofelleskap. Temahefte for prosjekt Nye boligkvaliteter. Plan- og bygningsetaten (2021)

Sosikulturelle stedsanalyser. Veileder. Akershus fylkeskommune (2007)

Stedsanalyser. Veileder for plan- og byggesaker. Plan- og bygningsetaten (2015)

Strategi for bytrær. Bymiljøetaten (2014)

Strategi for overvannshåndtering i Oslo 2013–2030. Oslo kommune (2013)

Sykkelvenlige bygg – en veileder. FutureBuilt

Universell utforming og tilgjengelighet – veileder med eksempelsamling. Plan- og bygningsetaten (2018)

Utearealnormer. Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i Oslo. Plan- og bygningsetaten (2018)

Veileder for grønn mobilitet i byområder. FutureBuilt/Framtidens bygg (2014)

Veileder for kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Planlegging etter plan- og bygningsloven. Riksantikvaren (2020)

Veileder til småhusplanen S-4220. Plan- og bygningsetaten (2019)

Veileder for bymessig utforming. Plan- og bygningsetaten (2019)

Veileder for tilgjengelighet til verneverdig bebyggelse i Oslo (Byantikvaren 2011)

Veileder om behandling av støy i arealplanlegging (M-2061) Miljødirektoratet

Plan- og bygningsetaten

Besøksadresse: Vahls gate 1, Oslo

Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Telefon: 21 80 21 80

Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

