

MOT EN TREDJE BOLIGSEKTOR

OSLO ALLMENN BOLIGLAB

Marius Hauland Næss og Sigurd Strøm Nørsterud

Overordnede målsetninger:

HVORFOR GJØR VI DETTE?

- Boligmarkedet i Oslo tilfredstiller ikke alles behov:
 - ekskluderer mange grupper
 - nye boliger tilfredstiller ikke gode nok bokvaliteter
- Belyse at det finnes alternativer til dagens system:
 - både historiske og nåværende eksempler
 - tro på at det finnes et mer sosialt og bærekraftig boligsystem
 - minske økende forskjeller i samfunnet og i Oslo som by
- Å skape skape diskusjon om bokvalitet:
 - vil gi positiv effekt på byutvikling
- Forstå hvorfor det ikke tegnes bedre boliger.

HVA GJØR VI?

- Belyse hvordan boligmarkedet fungerer i dag. Forstå historien for å diskutere fremtiden.
- Kartlegge og diskutere allmenngyldige bokvaliteter.
- Forstå hva som utgjør boligens økonomiske verdi i dagens boligmarked.
- Se på boligen på tre nivåer: makro/meso/mikro, politisk/urbant/personlig, byen/bydelen/boligen.
- Tegne en god bolig med utgangspunkt i allmenngyldige bokvaliteter.

FOR HVEM GJØR VI DETTE?

- For Oslo Kommune som har vist vilje til å se på nye alternativer og løsninger.
- For de som ikke har mulighet til å komme seg inn på eiemarkedet:
 - Unge uten økonomisk sikkerhet.
 - Nye grupper av mennesker som skal integreres i Oslo.
 - For behovsprøvde og vanskeligstilte i boligmarkedet.
 - ... for de som faller mellom to stoler.
- For arkitektutdanningen, at vi tør å ta i reelle problemstillinger.
- For involverte aktører i boligpolitikken: NAL, Leieboerforeningen, Husbanken, Statsbygg, div. politiske partier

HVOR GJØR VI DETTE?

- I Oslo, fordi byen har en særegen boligsituasjon i Norge.
- På vestkanten, for å utjevne sosiale forskjeller i Oslo.
 - I et allerede etablert og attraktivt boligområde
 - I en bymessig situasjon med stor grad av eksisterende bygningsmasse
 - I et transformasjonsområde som definert av kommuneplanen
 - På "offentlig" tomt der kvalitet kan gi føringer
- På Veterinærhøgskolen

HVORDAN GJØR VI DET?

Del 1: Modell for en tredje boligsektor i Oslo

Skala: Makro



Byen



Referanse: Oslo Kommune

Befolkning



Vår rolle: Strateg

Mål: Forslag til en ny tredje boligsektor i Oslo

Del 2: Transformasjon av Veterinærhøgskolen

Skala: Meso



Nærområdet



Referanse: Statsbygg (tomteeier)

Utvikler



Vår rolle: Bevaringsutvikler

Mål: Forslag til ny områdestrategi og masterplan for Veterinærhøgskolen

Del 3: Studier av boligen og bokvalitet

Skala: Mikro

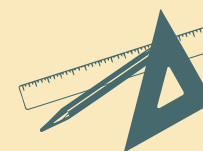


Boligen



Referanse: Allmennbolig

Brukeren



Vår rolle: Arkitekt

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

DEL 1:

Hvordan kan Oslo kommune ta initiativ i boligbyggingen?

Skala: Makro



Byen



Referanse: Oslo Kommune

Befolkning



Vår rolle: Strateg

Mål: Forslag til en ny tredje
boligsektor i Oslo



Innholdsfortegnelse

Overordnede målsetninger	3
Norsk og internasjonal boligbygging	9
Boligpolitikken i Norge	10
Kommunal boligbyggingstradisjon i Oslo	12
Dagens boligsosiale virkemidler	14
Befolkningsvekst og boligbehov i Oslo	16
Oslo Kommunes handlingsplan for økt boligbygging	20
Boligsosiale strategier	24
Kommunale boligbyggingsmodeller i Norge	26
Allmenntytten i Sverige	28
Allmennbolig i Nederland	30
Case studie: Vallastaden i Linköping, Sverige	32
Case studie: Hunziker Areal i Zurich, Sveits	34
Case studie: Svartlamon i Trondheim, Norge	36
Bokvalitet og boformer	39
Bo- og boligkvalitet	40
Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo	42
Beboersammensetning	44
Boligtyper og boformer	46
Anbefalinger og krav i en tredje boligsektor	49
Kommunalt tomte- og boligbyggingsforetak	50
Integrering av boligsosiale formål	52
Ikke-kommersiell utleiemodell	54
Økonomisk langsiktighet	56
Matrise over allmenngyldige bokvaliteter	58
Krav til allmennboligen	62
Vedlegg: Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo	65

Norsk og internasjonal boligbygging



Boligpolitikken i Norge

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

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



Den høye selveierandelen skiller Norge fra våre naboland og andre europeiske land, der en større andel av befolkningen har bolig som del av utleiemarkedet. I disse landene spiller det offentlige, på statlig eller kommunalt nivå, en større rolle i boligbyggingen. På tross av et sosialdemokratisk samfunn er boligpolitikken i Norge idag i særlig grad liberalistisk og markedsstyrt. Boligpolitikken i Norge har faktisk flere likheter med USA og England enn våre naboland Danmark og Sverige.



Illustrasjoner:

1. 1.mai-parole, oslobilder.no
2. Visningsskilt, Newswire
3. Gerhardsens borettslagsleilighet, NTB scanpix
4. Gerhardsens 1.mai-tale på Youngstorvet, NTB scanpix
5. Våland i Stavanger, Rogalands avis



Staten

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

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



Kommunen

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

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



Husbanken

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

Virkemidler: bostøtte, startlån, tilskudd.



Boligbyggelag

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

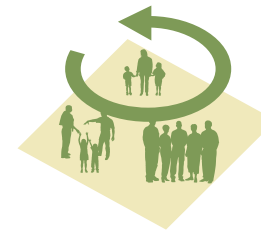
Virkemidler: spareavtaler for boligsparing, stor medlemsmasse, like vilkår som private.



Private utbyggere

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

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



Ideelle stiftelser og studentsamskipnader

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

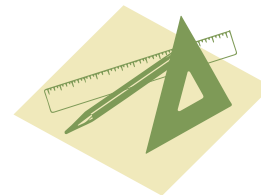
Virkemidler: eget formål, ikke-kommersielt samarbeid med kommunale og statlige etater.



Riks- og byantikvar

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

Virkemidler: fredning, bevaringsprogram, miljøovervåking og veiledning.



Arkitekter og planleggere

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

Virkemidler: Kompetanse, samarbeid med andre aktører, brukermedvirkning.

Kommunal boligbyggingstradisjon i Oslo

I løpet av 1900-tallet har Oslo kommune spilt en vesentlig rolle i utformingen av boliger til byens innbyggere.

Gjennom hele 1800-tallets store utbygging i Oslo hadde private utbyggere tjent godt på å bygge utleieboliger for byens mange nye fabrikkarbeidere. Dette hadde ført til arbeiderstrøk med mengder av småleiligheter innenfor mørke og trange bakgårder, og byens dårligste oppvekstvilkår i slumstrøk som var blitt til under en bortimot fraværende kommunal styring [1].

I 1899 forvandlet et stort boligkrakk den viltvoksende hovedstaden til en depresjonsby der all nybygging stoppet opp, og 10 prosent av byens befolkning måtte flytte. Denne utviklingen skremte de private boligbyggerne, så da boligbehovet vendte tilbake måtte fellesskapet trå til som utbygger.

Allerede i 1902 fikk Kristiania kommune bygget to store utleie-kompleks øst i byen. Dessuten hadde nye idealer om å bygge med «lys og luft» endelig nådd Kristiania, og en kommunal leiekontrakt ble tegn på hederlighet; både vandel, renslighet, giftermål og fast inntekt måtte være på plass dersom man skulle få komme i betraktning.

I april 1914 ble det så opprettet et kommunalt boligkontor som skulle sørge for boliger til «smaakaarsfolk og de mindre bemidlede» øst i byen. Kristiania bystyre kjøpte blant annet storparten av de flate Torshovjordene ved datidens bygrense, og det kommunale boligkontoret sørget for bygging av det som skulle bli kommunens skryteprosjekt med bakgårder som parker og bolighøyder på sjelden mer enn tre etasjer [2].

Mellomkrigstiden ble tiden for en stolt kommunal boligbygging som kommunen selv oppsummerte slik: «I nittiårenes kaserner kunde folk få husrum, i den moderne leiegård er det mulig å skape et hjem!».

På 1930-tallet, kom de konservative tilbake til makten etter å ha vunnet kommunevalget. Kommunal boligbygging ble lagt på is, Det stolte og prangende llakomplekset ved Alexander Kiellands plass, fra 1930, ble det siste kommunebygde prosjektet. For ettertiden ble det erstattet med det nystiftede OBOS, som overtok som kommunens byggende organ.



Illustrasjoner:

1. Slumstrøk fra København, arbeideren.dk
2. Torshovbyen, Nasjonalbiblioteket
3. Kommunalboliger fra Iladalen, oslobilder.no
4. Parole fra 1.mai, oslobilder.no
5. Fra boligbyggingen på Lambertseter, Dagsavisen

Man kan ikke snakke om boligbyggerlag i Oslo uten å snakke om OBOS. Oslo og omegn Bolig- og Sparelag ble stiftet i 1929, og endret navn til Oslo Bolig – og Sparelag (OBOS) i 1935. Organisasjonsmodellen var inspirert av den svenske modellen for kooperativ boligbygging: Et andelslag bygger rimelige boliger for sine hussøkende medlemmer [4].

Det første borettslaget ble ferdig i 1931 på Etterstad. I 1935 år inngikk boligbyggerlaget en avtale med Oslo Kommune og ble det offisielle boligbyggerorganet i byen. Opprettelsen av Husbanken i 1946 gjorde at en effektiv modell for boligbygging tok form: Kommunen stilte med tomter, Husbanken stilte med lån og OBOS bygde. Utover i 1960- og 1970-årene ble OBOS-navnet særlig knyttet til den store utbyggingen av Oslos drabantbyer som Manglerud, Oppsal, Tveita, Ammerud, Romsås og Holmlia. Fra starten i 1929 og fram til i dag har OBOS bygget over 100 000 boliger [5].

For å kunne tilby rimelige boliger, stilte kommunen med festetomter, Husbanken stilte med subsidierte lån og tilskudd og OBOS og det øvrige boligsamvirket solgte boligene til selvkost uten noen form for fortjeneste eller risikopåslag.

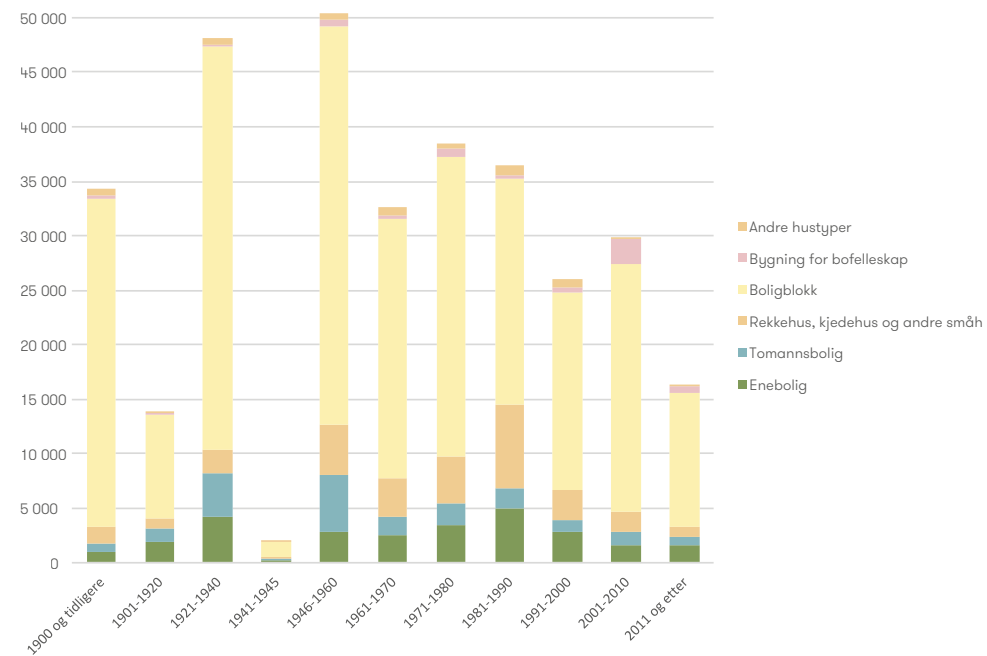
For å hindre spekulasjon på boliger som var blitt bygget ved hjelp av store subsidier, ble det innført prisregulering av brukte borettslagsleiligheter. Det skulle ikke være mulig å videregjøre en borettslagsleilighet med særlig stor fortjeneste. Når en borettslagsleilighet skulle videregjøres fastsatte staten høyeste lovlig pris som leiligheten kunne videregjøres til. Denne prisen tok utgangspunkt i det det hadde kostet å bygge boligen, og så økte man prisen tilsvarende den vanlige prisstigningen i samfunnet.

Men den gang som nå, steg byggekostnadene vesentlig mer enn den generelle prisstigningen i samfunnet. Dermed ble prisen på brukte borettslagsleiligheter hengende vesentlig etter hva det kostet å bygge tilsvarende nye boliger, og prisreguleringen kom i miskreditt i store deler av befolkningen.

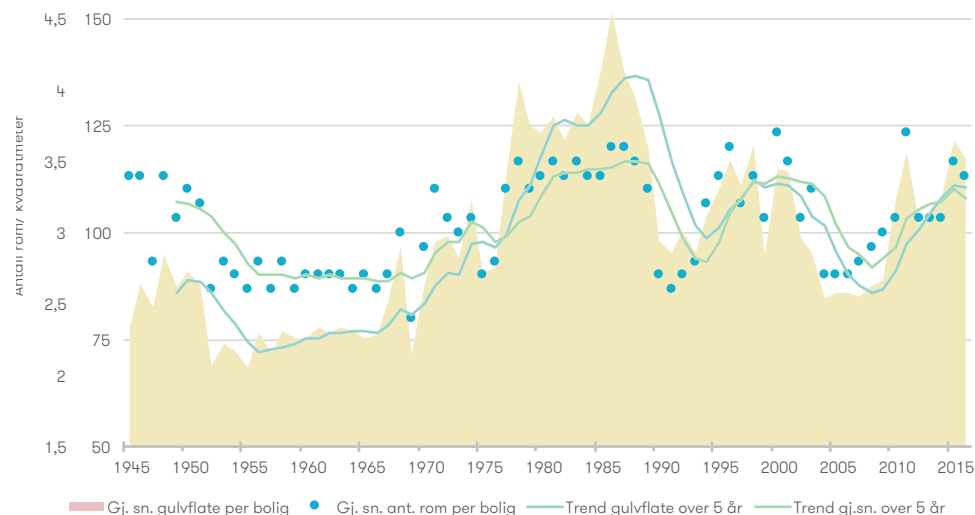
Fra 1977 begynte Oslo kommune å selge tomter til markedspris, og fra 1982 ble prisreguleringen på borettslagsboliger delvis opphevet. Fra å være et boligbyggelag i et prisregulert marked, er OBOS i dag en boligbygger som konkurrerer på samme vilkår som andre [6].

I dag er boligbyggingen dermed utelukkende styrt av markedet.

Kilde: Norsk bolig- og byplanlegging i et hundreårsperspektiv, Plan 4-5/2013.



Dagens boligmasse i Oslo etter hustype og byggeår.
– Statistikkbanken, Oslo Kommune.



Ferdigstilte boliger med sammenligning av snitt antall rom og snitt areal pr. bolig.
– Statistikkbanken, Oslo Kommune.

Dagens boligsosiale virkemidler

Husbankens rolle som en statlig bank med formål å subsidiere boligbygging til folk flest er i dag historie. Tanken var at det offentlige bidrar til boligmarkedet med å tilføre flere og rimligere boliger. De siste to tiår har det vært en boligpolitisk tendens i retning av å subsidiere beboeren istedenfor boligbyggingen.

Støtte gis i dag direkte til vanskeligstilte grupper gjennom ulike behovsprøvkriterier. Husbankens virkemidler er først og fremst bostøtte, startlån og etableringstilskudd.

Kommunale boliger er i dag sterkt behovsprøvde og det er kun marginale grupper som ville hatt problemer med å sikre gode boforhold på egenhånd som får støtte til bolig. Siden 2014 har også unge førstegangskjøpere vært ekskludert fra startlansordningen, noe som videre har rettet virkemidlene mot husstander med langvarige utfordringer i boligmarkedet.

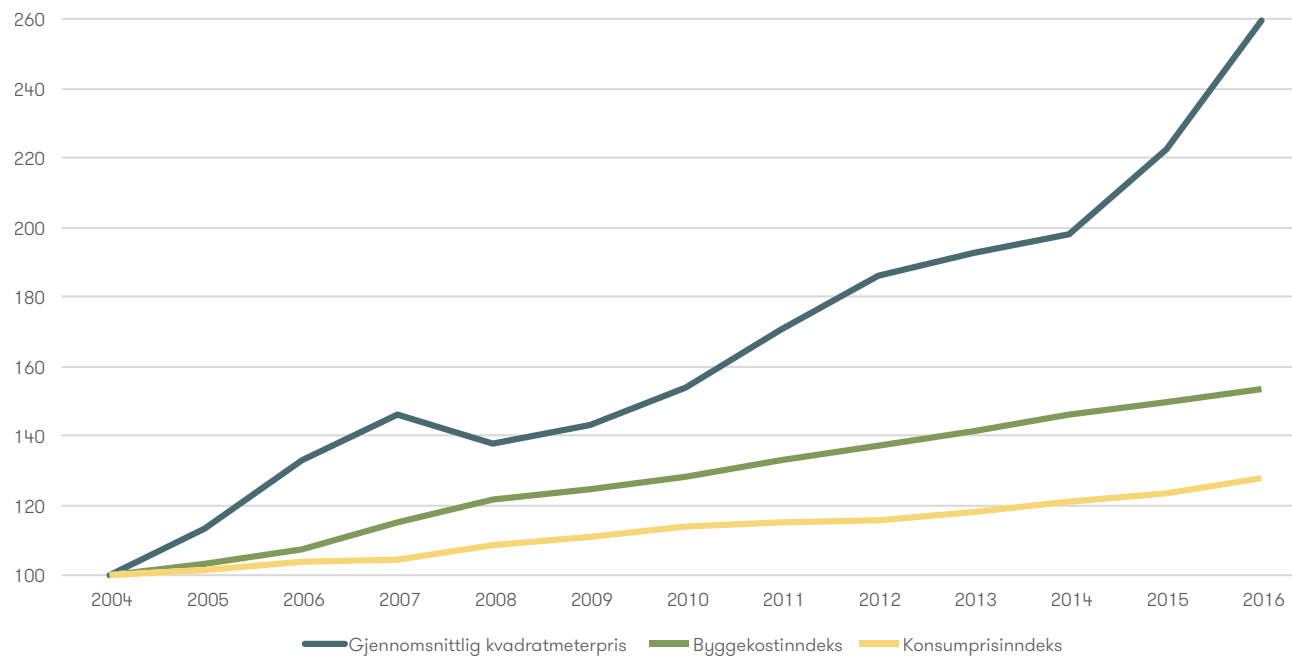
Samtidig er boligmarkedet stadig mer i ubalanse:

- De senere årene er det blitt stadig vanskeligere å komme seg inn i boligmarkedet på grunn av høye boligpriser og egenkapitalkrav ved boliglån.
- Boligbyggingen har i det siste ikke holdt tritt med befolkningsveksten eller de endrede livssituasjonene og familiesammensetningene i samfunnet.
- Det private utleiemarkedet er uoversiktlig og under stadig høyere prispress, der flere befolkningsgrupper konkurrerer om de samme boligene.
- Arbeidsløse, innvandrere og flyktninger utgjør en økende andel av befolkningen, som ikke nødvendigvis faller inn under de mest vanskeligstilte som får offentlig støtte.
- Kommunale boliger har i lang tid blitt bygget i mindre attraktive områder og skaper enklaver av beboere med sosiale problemer.

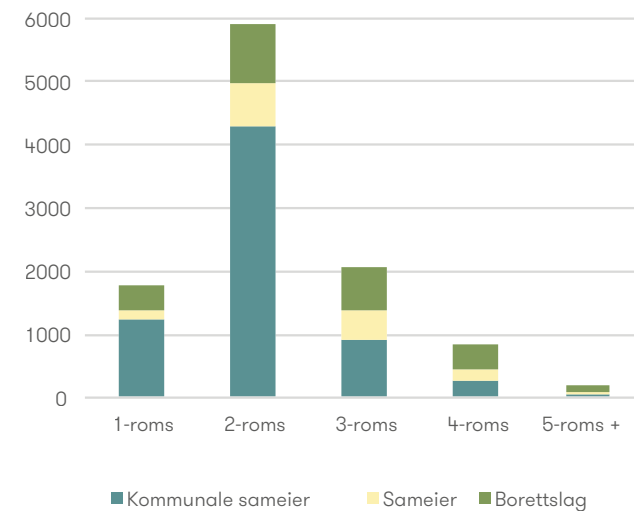


Illustrasjoner:

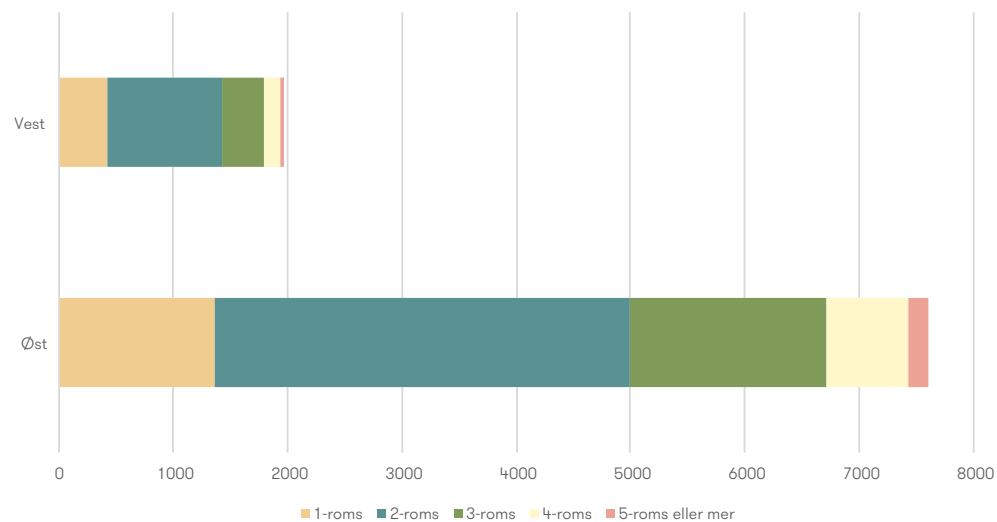
1. Fra visning, Aktiv Eiendomsmegling
2. Trang bakgård, Hegnar Online
3. Moderniserings- og kommunalminister Jan Tore Sanner og direktør i OBOS, Daniel Siraj, Dagsavisen



Prosentvis økning av indekser med innvirkning på prisvekst i boligmarkedet.
 – Statistikkbanken Oslo Kommune.



Kommunale boliger fordelt på eierform og antall rom.
 – Statistikkbanken Oslo Kommune.



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

Befolkningsvekst og boligbehov i Oslo

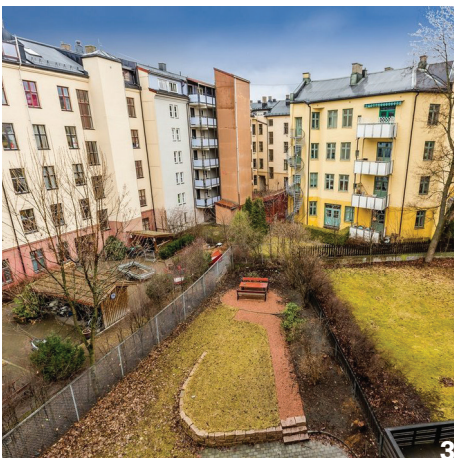
Oslo vokser fort. Oslo har passert 650 000 innbyggere og befolkningsfremskrivningene tyder på at Oslo i 2030 kan telle om lag 800 000 mennesker. Veksten medfører behov for utbygging av barnehager, skoler, bibliotek, kulturbygg, idrettsanlegg, gravplasser og boliger til ulike befolkningsgrupper, deriblant botilbud til eldre.

Fremskrivingene sier videre at mye tyder på at veksten frem mot 2030 i stor grad vil komme som følge av innvandring fra andre land, og at befolkningen derfor vil bli stadig mer flerkulturell og etnisk sammensatt. Det er i dag store sosiale forskjeller på tvers av byen, noe som også gjenspeiles i befolkningens sammensetning og boligpriser i ulike bydeler.

Boligmarkedet er under press og takten på boligbyggingen må økes for å holde tritt med befolkningsutviklingen. Kommunen har en viktig tilretteleggingsrolle gjennom overordnet planlegging som skaper forutsigbarhet, ved å regulere områder til boligbygging og godkjenne byggeprosjektene som fremmes av grunneiere og deres samarbeidspartnere.

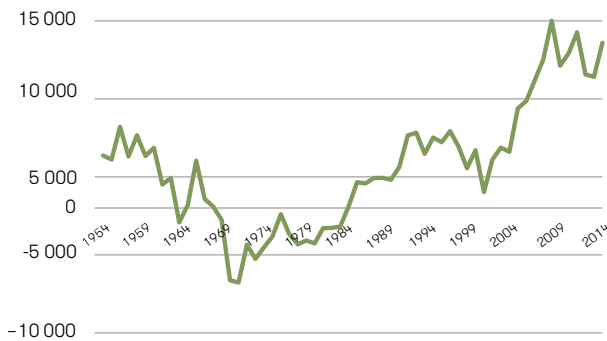
De siste 10 årene har 57 prosent av boligbyggingen skjedd i indre by, 21 prosent i ytre vest og henholdsvis 8 og 14 prosent i Groruddalen og Oslo syd. I perioden 2003–2012 ble det regulert i snitt 7,6 boliger per 1000 innbyggere per år, mens tallet for fullførte boliger i samme periode var 5,3. Oslo har nå en reserve på omlag 20 000 ferdig regulerte, men ikke igangsatte boliger.

I planstrategien ble boligbehovet 2011–2030 anslått til opp mot 100 000, basert på en registrert boligfrekvens på 1,94 personer per bolig. Denne enorme veksten utfordrer infrastrukturen og vil stille store krav til utbygging av kollektivtrafikk og godt tilrettelagte transportsystemer. Dette er sentralt for å sikre at byen kan nå sine ambisiøse målsettinger om godt bymiljø og reduksjon i klimagassutslipp tross forventet befolkningsvekst. I en slik kontekst er det nødvendig å ikke bare tenke Oslo sentrum, men hele regionen. Befolkningsveksten kommer ikke bare i Oslo by.

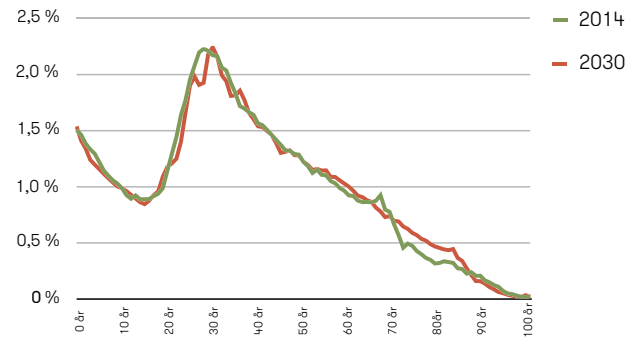


Illustrasjoner:

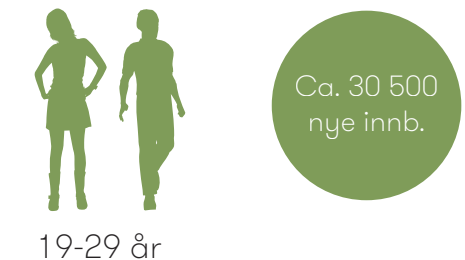
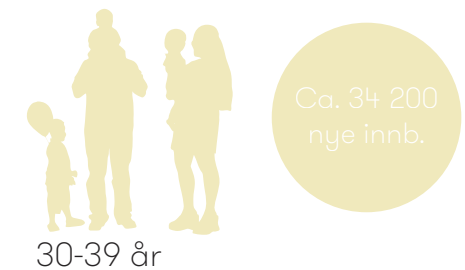
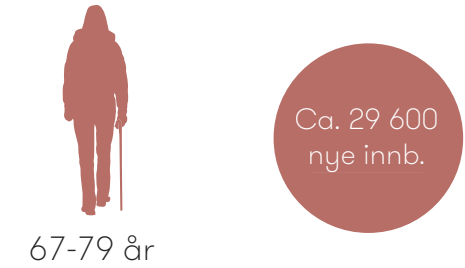
1. Folkemengde, Aftenposten
2. Barn på 17.mai, ndla.no
3. Klassisk bakgård, Krogsveen Eiendomsmegling



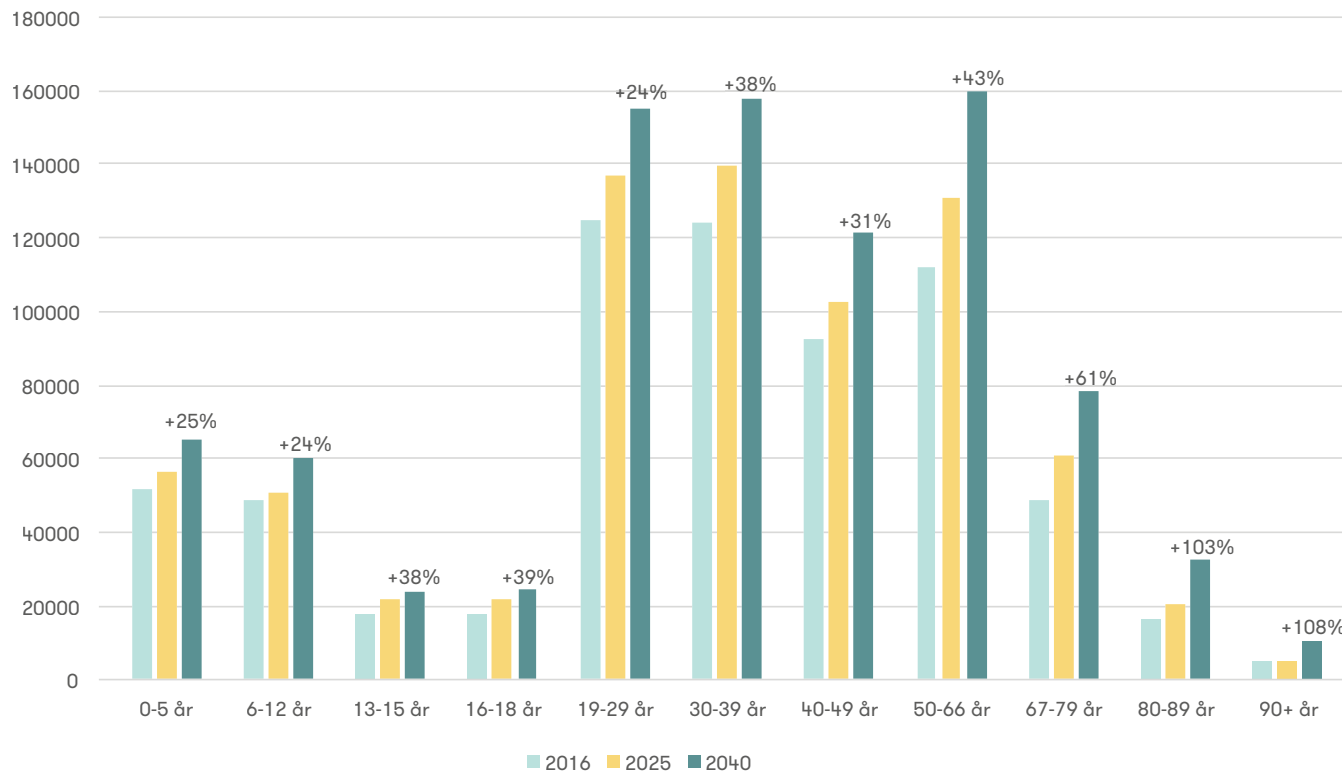
Årlig endring i befolkningsmengde i 1954 - 2014.
- Statistikkbanken Oslo Kommune.



Oslos befolkning prosentvis fordelt etter alder.
- Statistikkbanken Oslo Kommune.



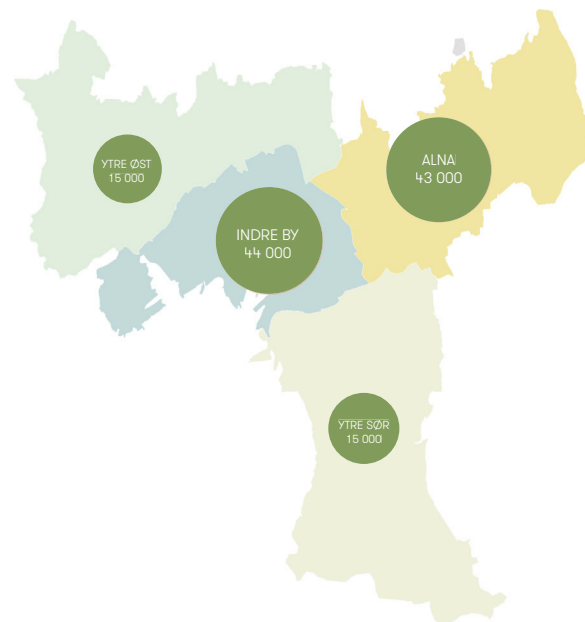
Antatt befolkningsvekst fordelt på aldersgrupper i følge framskrivinger mot 2030.
- Kommuneplan "Oslo mot 2030".



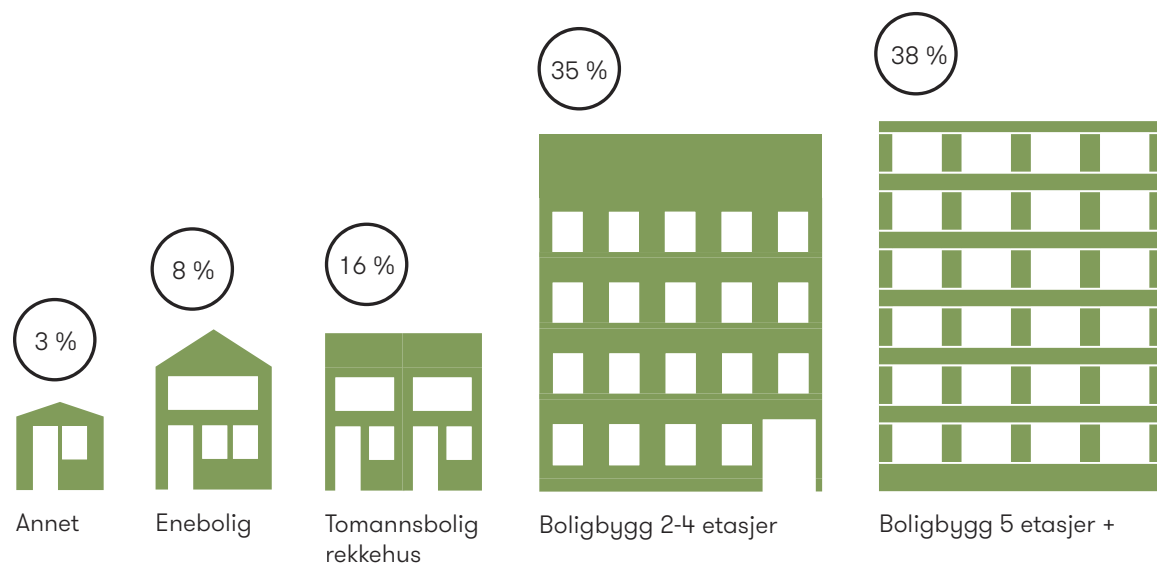
Befolkningsframskriving i Oslo fordelt på aldersgrupper; mellomalternativet for 2025 og 2050.
- Statistikkbanken Oslo Kommune.



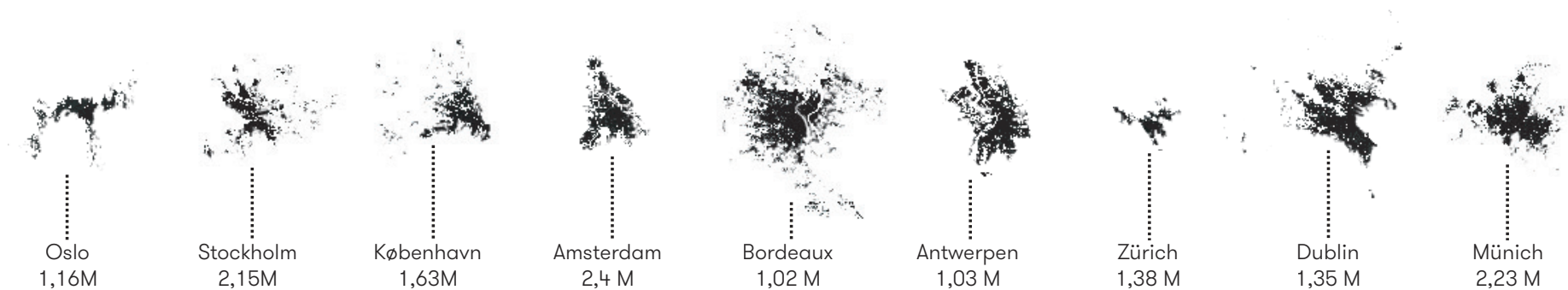
1. Andel innbyggere i hver bydel pr. 2015.



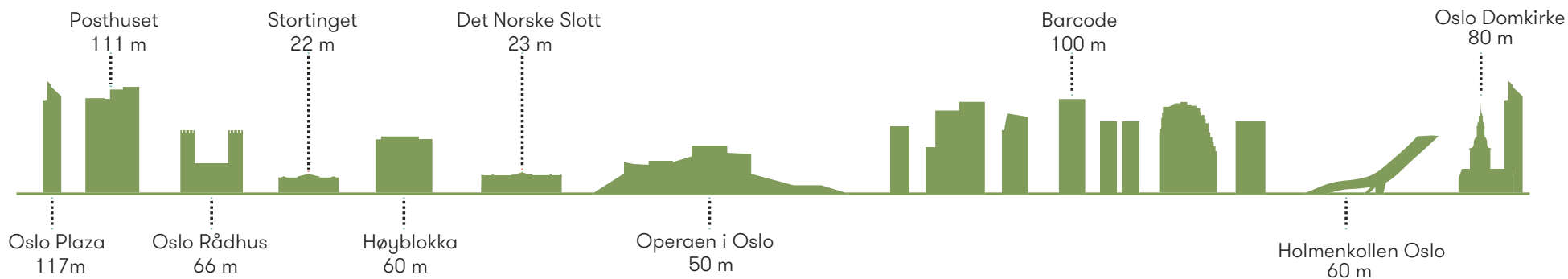
2. Potensial for antall nye boliger ifl. kommuneplan.



3. Andel boliger etter hustype i Oslo pr. 2015. Med "Annet" inkluderes studentboliger, omsorgsboliger etc.



“Så stor / tett er Oslo”: grafisk sammenligning av Stor-Oslo-regionen med andre europeiske metropoliser.



“Så høy er Oslo”: grafisk sammenligning av høyde på Oslos landemerker.

Oslo Kommunes handlingsplan for økt boligbygging

Bystyret behandlet en handlingsplan for økt boligbygging 11.05.2016 og vedtok planen 15.10.2016. Handlingsplanen kommer som følge av et enormt press på boligmarkedet i hovedstaden og for lite tilbud for å mette etterspørselen. Etter at byrådet i 2015 gikk til valg på å gjøre noe med det usunne boligmarkedet kommer handlingsplanen som et ledd i det som kan bli en ny kurs for boligpolitikken i hovedstaden.

Handlingsplanen er oppsummert i punkter. Hele handlingsplanen kan leses i sin helhet på Oslo Kommunes hjemmesider. Her har vi valgt å ta ut de viktigste punktene som er relevante for vår allmennboligpilot.

Byrådet i Oslo starter opp en utredning for en ny kommunal boligutvikling for personer med vanlig inntekt. For å beholde et mangfold i byen trengs “en tredje sektor, mellom sosial boligbygging og markedet,” uttaler byråd for byutvikling, Hanne E. Marcussen.

Dette pilotprosjektet kommer som en oppfølging av ”Handlingsplan for økt boligbygging”, vedtatt av bystyret våren 2016. Piloten etterstreber å teste ut ulike former for kommunal boligbygging. De skal utforske modeller for å utvikle en såkalt ”tredje sektor” hvor målgruppen er folk med vanlig inntekt og som ikke har sjans til å komme seg inn på boligmarkedet i hovedstaden.

Denne formen for sektor er på ingen måte ny. Snarere er Norge et av få land som ikke har et slikt alternativ til det ordinære markedet. I Danmark heter ordningen Almenbolig Pluss, der kommunen inngår avtaler med private utbyggere som leier ut boliger av en viss størrelse, til familier som ellers ikke ville hatt råd til å komme seg inn på boligmarkedet.

Det understrekes dog at denne modellen ikke nødvendigvis er den riktige, men et av mange eksempler som piloten vil se på. Københavns mange ikke-kommersielle boligstiftelser er også blant forbildene.



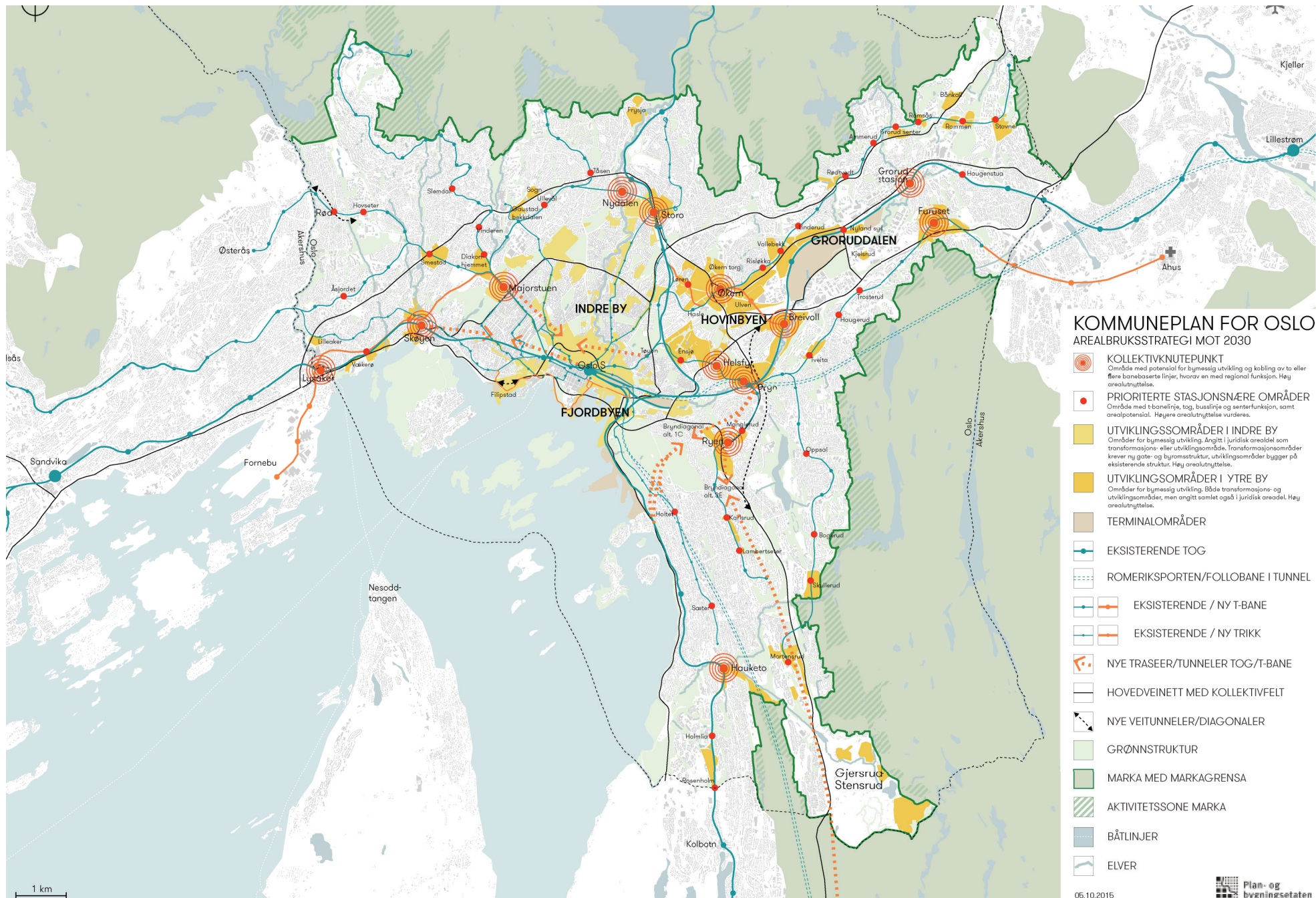
Illustrasjoner:

1. Byggeplass, E24.no
2. Byworkshop med barn, Nasjonalmuseet
3. Lan Marie Nguyen Berg og Hanna Marcussen fra innsettelsen av byrådet, Oslo MDG

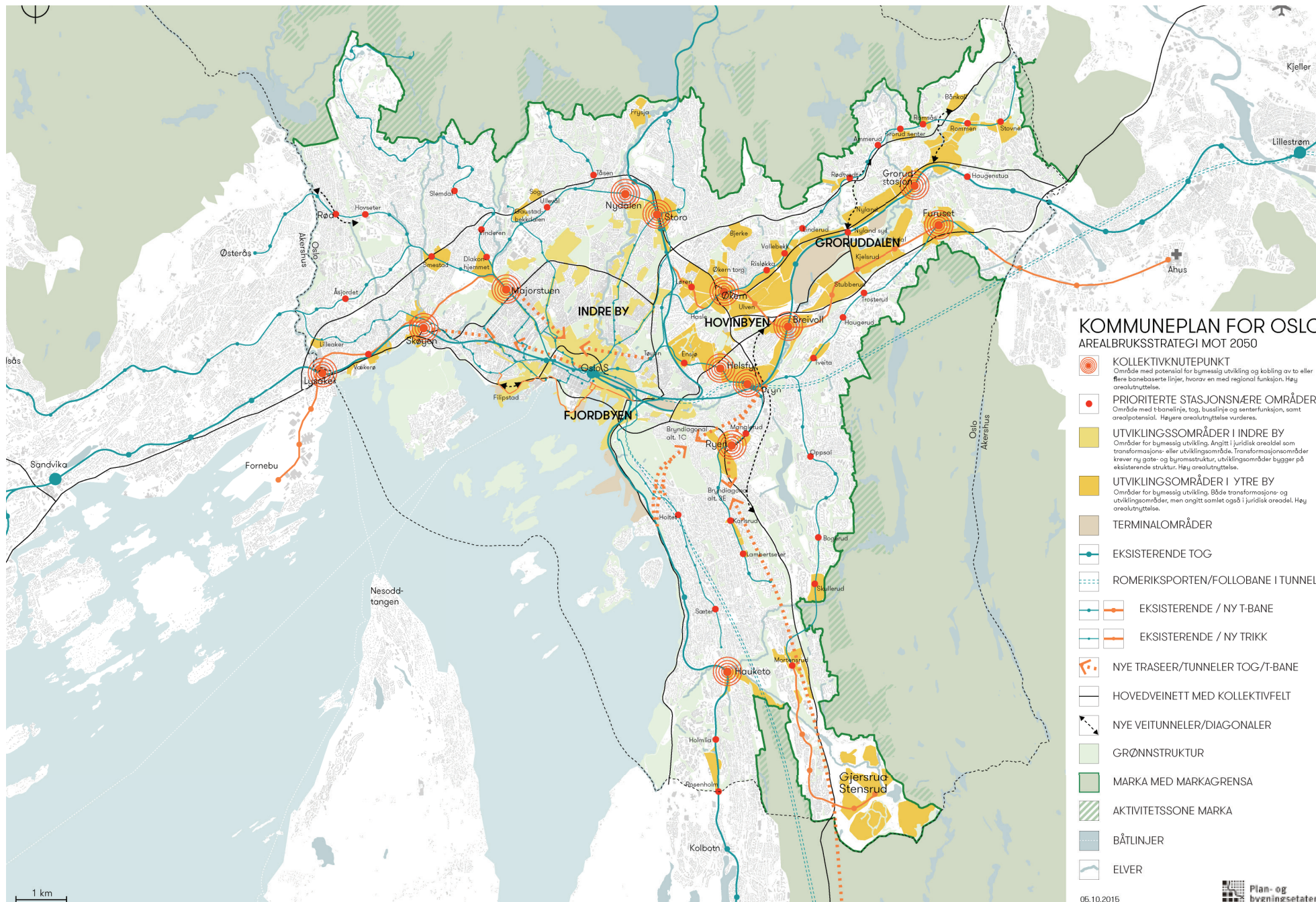


Relevante punkter hentet fra "Handlingsplan for økt boligbygging":

- 1, Byrådet bes vurdere opprettelsen av et kommunalt boligbyggingsforetak basert på erfaringer fra blant annet Sandnes Kommune. Byrådets vurdering skal fremlegges for bystyret gjennom en sak innen utgangen av 2017.
- 2, Byrådet bes vurdere et forsøksprosjekt med utgangspunkt i AlmenBolig+. Vurderingen skal inngå i en sak om sosial boligbygging som legges frem for bystyret i 2017.
- 4, Byrådet ber Boligvekstutvalget evaluere leilighetsnormen, og om den fungerer etter hensikten.
- 5, Byrådet bes vurdere eksisterende praksis for medvirkning og hvordan informasjonsflyten og medvirkningen kan bli bedre. Byrådets vurdering fremlegges for bystyret som notat.
- 7, Bystyret ber byrådet vurdere hvordan det kan legges til rette for flere utleieprosjekter blant annet gjennom samarbeid med Husbanken. Vurderingen skal inngå i en sak om sosial boligbygging som legges frem for bystyret i 2017.
- 10, Byrådet bes legge frem konkrete planer for hvordan de sentrumsnære områdene vest i byen kan omdannes til tett bymessig bebyggelse.
- 11, Byrådet bes i større grad benytte forkjøpsretten til boliger i nye utbyggingsområder for å øke antallet kommunale boliger og sikre at disse er godt spredt i hele byen.
- 15, Byrådet bes prioritere prosjekter som har en byøkologisk profil eller som inkluderer medvirkning og alternative boformer.



Kommuneplan 2015: Strategikart mot 2030, Oslo Kommune.



Kommuneplan 2015: Strategikart mot 2050, Oslo Kommune.

Boligsosiale strategier

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

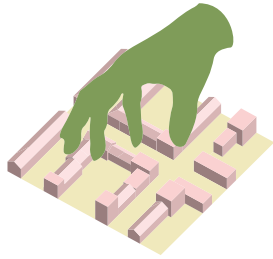
Samtidig er det som regel en større andel av ikke-kommersielle eller ideelle stiftelser av ulike format som eier, bygger eller drifter boliger med sosialt formål.



Illustrasjoner:

1. Stijp-S i Eindhoven
2. Planbude, Tyskland
3. Almenbolig +, Danmark
4. CodHa, Sveits
5. Spreefeld Genossenschaft, Tyskland

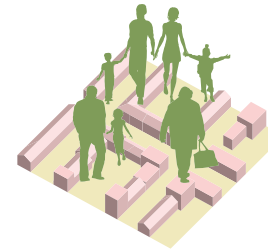
Kilde: "Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger – internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo" (2017).



Områdeutvikling

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

Eksempel: Strijp-S i Eindhoven, Nederland.



Nabolagsutvikling

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

Eksempel: Planbude i Hamburg, Tyskland (2).



Ikke-kommersiell utleie

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

Eksempel: AlmenBolig+ og Skæve boliger i Danmark.



Leie til eie

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

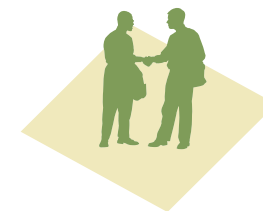
Eksempel: Randaberg-modellen.



Samvirke og felleseie

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

Eksempel: CodHa i Geneve, Sveits.



Husvoktere

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

Eksempel: Wächterhäus i Leipzig, Tyskland.



Byggfelleskap, selvbygging og egeninnsats

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

Eksempel: Spreefeld Genossenschaft i Berlin, Tyskland.



Arbeidstrening

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

Eksempel: Boendebyggarna i Vivala, Sverige.

Kommunale boligbyggingsmodeller i Norge

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

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

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

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

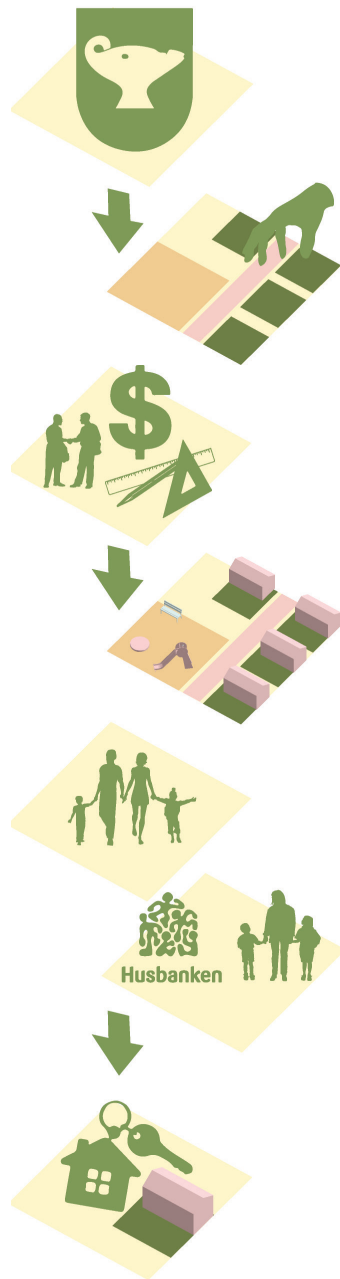


Illustrasjoner:

1. Rekkehusområde i Sandnes, Sandnes Tomteselskap
2. Stanley Wirak, ordfører i Sandnes, Sosialdemokraten.no
3. Bybanen i Bergen, Imbo.vgc.no

Kilde boligbyggingsmodeller: masteroppgave ved NMBU av Erlend Hanssen Sjøvik, gjengitt i artikkelen "Behov for en bredere boligpolitikk" i Plan 6/2015.

Sandnesmodellen



Kommunalt tomteselskap erverver tomtegrunn, opparbeider intern og ekstern infrastrukturog arrangerer prosjektkonkurranser.

Kommunen tar dermed en aktiv rolle som tomteaktør med langsiktige investeringer over tid.

Utbyggere inviteres til å ferdistille tomter og konkurrerer om prosjektet med best bolig til best pris.

Resultatet er boliger som selges til avtalt pris, 15 til 20 prosent lavere pris enn ellers i samme område.

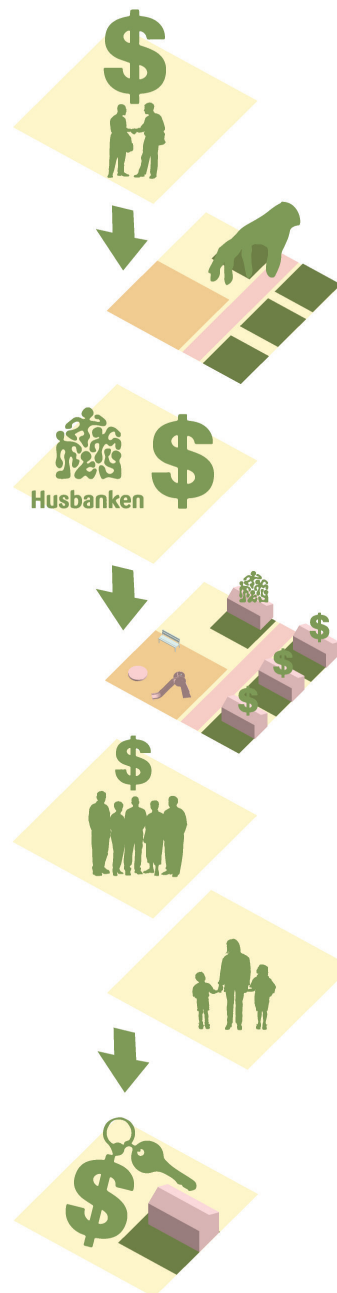
Gjennom fastsatte kriterier får unge nyetablere søke om å kjøpe boligen. Dersom flere oppfyller kriteriene, blir kjøper valgt gjennom loddtrekning.

En andel av boligene kan være øremerket for vanskeligstilte, som da kan motta bostøtte fra Husbanken.

Boligene er klausulert med 3 års boplikt før videresalg eller utleie. Foruten bostøtte til vanskeligstilte er modellen fullstendig selvfinansiert.

Sandnesmodellen er velutprøvd for å gi flere muligheten til å eie sin egen bolig.

Bergens- og Hamarøymodellen



Kommunen utlyser et behov for sosialboliger gjennom DOFFIN, med krav om drift og utleie av det som bygges.

Utbyggere som innfrir kravene erverver egen tomt til formålet.

De får benytte seg av Husbankens grunnlån og boligtilskudd til byggingen av sosialboligene på egen tomt.

Utbyggeren er avhengig av at prosjektet som helhet tjener penger, gjennom utleie eller salg i markedet.

Kommunen har tildelingsrett i opptil 20 år for vanskeligstilte til sosialboligene, mens leieforholdet opprettes direkte med utbygger.

Resterende leiligheter blir utleid eller solgt til markedspris.

Etter endt avtale (10-20 år) overtas boenhetene av utbygger, og kan dermed selges eller leies ut på det åpne markedet.

Bergensmodellen åpner for at kommunen bruker sine økonomiske midler på andre oppgaver, men likevel etterkommer boligbehov.

Allmennyttan i Sverige

Allmennyttan i Sverige ble etablert som kommunale boligselskaper på 1940- og 1950-tallet. De er organisert som aksjeselskaper eid av kommunene. I Sverige er allmennyttan i prinsippet åpen for alle. Det stilles to krav til beboerne. De skal ikke ha noen betalingsanmerkninger og de skal ha en inntekt (som inntekt regnes også trygder og studielån/stipend).

De fleste av selskapene benytter det tradisjonelle køsystemet, der køtiden avgjør om du får en bolig eller ikke. Noen bruker imidlertid interessebanker der søkerne angir hvilke preferanser de har. For vanskeligstilte som ikke klarer seg på egen hånd leier kommunen av selskapet på såkalte sosialkontrakter.

De kommunale boligselskapene skiller seg fra private boligselskaper ved at det finnes politisk oppnevnte styrerepresentanter. De skiller seg også ut ved at de taler om avkastning på bokført verdi, ikke egenkapital. Mange selskaper har eierdirektiv som krever en viss avkastning, men som regel deles det ikke ut utbytte til eierne. Ofte kreves det i disse direktivene en viss soliditet, for eksempel 20 prosent. Eierdirektivene er ofte fylt av motsigelser. Disse krever ofte en "langsiktig selvkostleie" og dermed relativt lave husleier, samtidig som nyproduksjonen skal fremmes.

Selskapene er kommunalt eide og dermed omfattet av både loven om offentlige anskaffelser og offentlighetsloven i motsetning til private utleiere. I Sverige kunne ikke private utleiere sette en husleie som er vesentlig høyere enn i en sammenlignbar bolig eid av et kommunalt allmennyttig boligselskap. I praksis ble dette gjennomført ved at private selskaper kan ta inntil 5 prosent høyere leier.

I allmennyttan settes leiene etter et såkalt bruksverdi prinsipp, bortsett fra i nybygde boliger hvor leiefastsettelsen er fri. Problemet med dette systemet er at de som bor sentralt i eldre bebyggelse har lavere leier enn de som bor i nyere boliger i ytre by. Men; dette er ikke noe systemet krever. Leiefastsettelsen etter bruksverdi prinsippet fører videre sannsynligvis til høyere husleier i distriktene enn et mer uregulert marked ville ha gjort, noe som gjør at det blir mulig å opprettholde privat utleie der med lønnsomhet, men det er også mye riving og stor grad av vakanser.



Illustrasjoner:

1. Foto fra Stockholm, Mitti.se
2. Parole for hyresrätten, Dagens nyheter
3. Leilighetsbygg fra Folkhem, Folkhem.no



I storbyregionene er det stort sett ingen ledige boliger og leienivået i indre bydeler ligger sannsynligvis betydelig under det som ville ha vært nivået i et mer uregulert marked.

Forutsetningene for driften ble endret på 1990-tallet, da det ikke lenger ble gitt direkte statsstøtte. Mange selskaper fikk da økonomiske problemer grunnet dårlig kapitalisering. Datterselskaper som håndterte maling, bygging, vedlikehold og forvaltning ble da solgt. I de seinere årene har det blitt stilt spørsmålsteget ved om det er nødvendig å ha kommunale allmenntilgjengelige boligselskaper. I noen få kommuner er hele boligmassen solgt ut. I andre kommuner har en betydelig andel av boligene blitt konvertert til borettslag av leietakerne.

Det har blitt reist kritikk mot de allmenntilgjengelige boligselskapene både fra leietakernes- og utleierens organisasjoner. Hyresgästarnas Riksforbund har kritisert at selskapene kan danne konserner med overføringer mellom foretakene, dette kan medføre at husleier blir brukt til å finansiere annen kommunal virksomhet. Fastighetsägarna har på den annen side kritisert allmenntilgjengelighetsens omfang og deres husleienormerende rolle.



Alle kan i prinsippet søke bolig

2 krav

To krav:
1. Ingen betalingsanmerkninger
2. Krav om inntekt

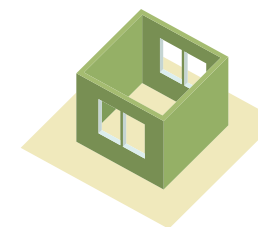
Venteliste

Venteliste

Kommune



Boliger eid av kommunale eiendomsselskap - aksjeselskap



Utleieboliger med regulerte husleiepriser

Allmennbolig i Nederland

I motsetning til i Sverige drives de allmenntilgjengelege boligene i Nederland ikke av kommunale aksjeselskaper, men private nonprofit stiftelser eller kooperasjoner (Wocos). Stiftelsenes andel av leiesektoren er 77 prosent og 98 prosent av leieboligene stiftelsene disponerer er prisregulert.

Wocos driver en omfattende virksomhet og eier og leier ut bygninger som kulturhus, helsesenter, bydelshus, ungdomshus, idrettsanlegg etc. Nå har Wocos i økende grad også begynt å bygge eierboliger og markedstilpassede utleieboliger. Det har vært statlige garantier for lån og subsidierte lån og støtte fra et såkalt Boligfond, både prosjektstøtte og tilskudd. Stiftelsene har også kunnet kjøpe subsidierte offentlige tomter.

European Property Federation (EPF) klaget den nederlandske boligmodellen inn for EU-kommisjonen. EPF hevdet at den nederlandske boligmodellen brøt med EUs konkurranseregler gjennom ulovlige offentlige subsidier til Wocos og at Wocos går utover sin kjernevirksomhet.

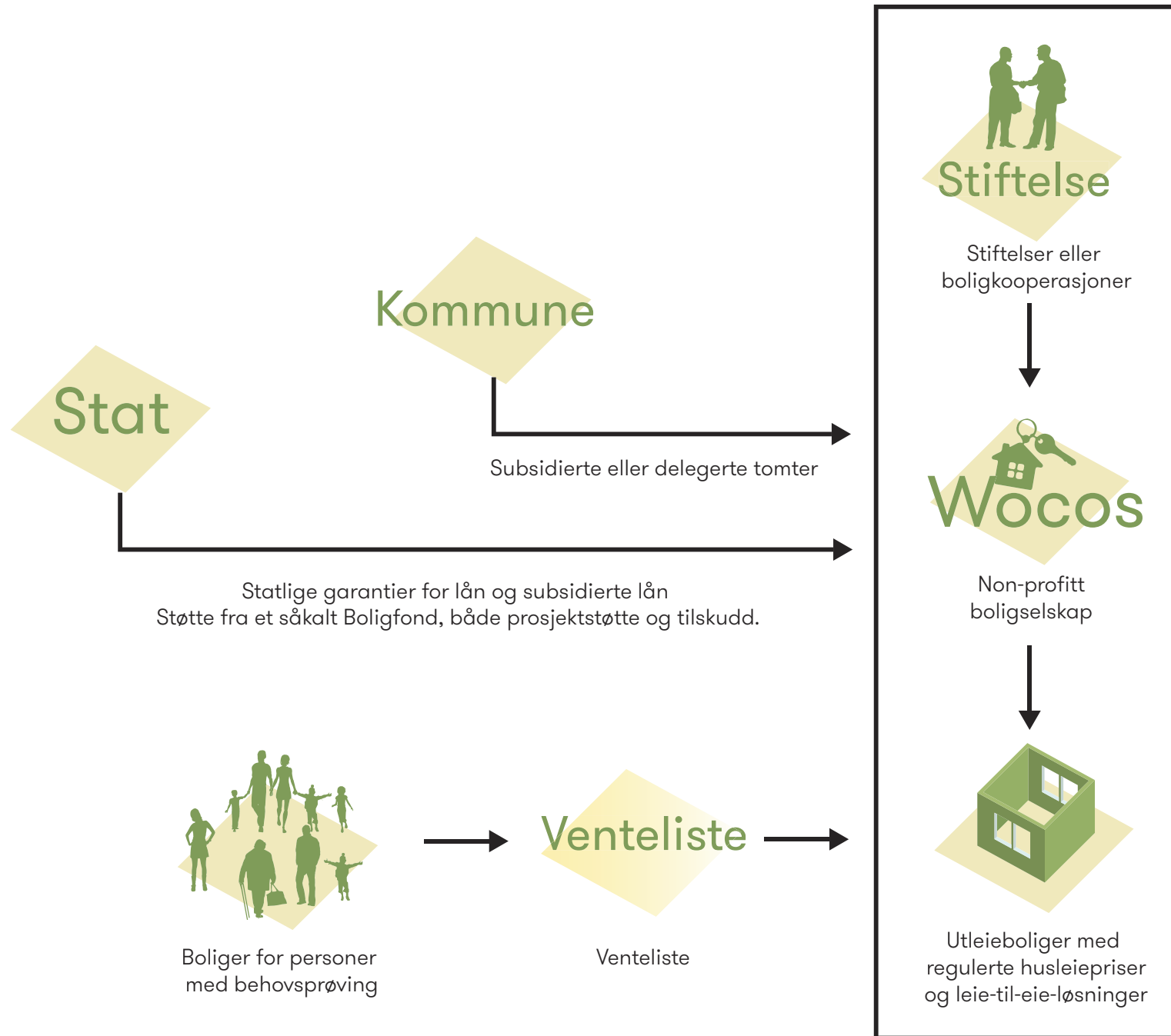
Når det gjelder utleie av boliger til sosialt vanskeligstilte grupper bestemte EU-kommisjonen mot slutten av 2009, etter mye fram og tilbake, at den nederlandske boligsosiale "wocos" måtte innføre:

- Inntektstak for de som ønsker å få tilgang til boligene.
- Boligselskapene må konsentrere innsatsen ved å tilby boliger til de mest vanskeligstilte.
- Boligselskapene må tilpasse omfanget av boligsosiale boliger til omfanget på målgruppen (altså å redusere antall boliger).
- Boligselskapene må begrense virksomheten til boligsosiale oppgaver.
- Innføre maksimumsleie i boligene.



Illustrasjoner:

1. Nederlandsk boligprosjekt, Piniimg.com
2. Boligprosjekt fra Rotterdam, MVRDV
3. Klassiske fasader fra Amsterdam, Expatica



Case studie: Vallastaden i Linköping, Sverige

Vallastaden er et byutviklingsprosjekt iverksatt av Linköping kommune i Sverige. Prosjektet knytter seg til fire viktige bidragsyttere; kommunen, universitetet, det lokale næringslivet og beboerne. En arkitektkonkurranse med vekt på områdestrategi ble avholdt og vinneren, OkiDoki Arkitekter, vant med forslaget "Tegar".

Vallastaden har en rekke boligsosiale løsninger som hittil er ukjente i Norge. Linköping kommune har lagt vekt på kvalitet fremfor pris når de har solgt sine tomteparseller. Dette har bidratt til en rekke kvaliteter i boligbyggingen innen materialbruk, takhøyder, boligtypologier og eiestrukturer. Vallastadsmodellen kan i korthet oppsummeres i noen punkter:

- Detaljregulering før tomt salg blir gjennomført.
- Fleksibel detaljplan med strukturerende rammer.
- Anvisning av tomter til mindre utbyggere muliggjør flere typer av aktører og skaper mangfold.
- Kvalitet og ikke pris ligger til grunn for tomtsalget.
- Styling mot variasjon av eiestrukturer, organisasjonsformer og bostedstyper ved tomtsalget.
- Fokus på sosial holdbarhet og møteplasser.
- Planlegging som utgår fra gang, sykkel- og kollektivtransport.

I Sverige har de lange tradisjoner for offentlig medvirkning i byutvikling- og boligutvikling og Vallastaden 2017 går inn i rekken av tidligere expo-prosjekter som BO01 i Malmø og Ørestad92. 40 ulike arkitekter har bidratt til byggingen og utviklerne av tomtenes spenner fra store entreprenørfirmaer til spesialiserte bedrifter. Resultatet er en mylder av ulike fasader og uttrykk, der boligene varierer fra små studenthybler til store eneboliger.

En viktig del av expo-utstillingen Vallastaden 2017 var de tekniske og bærekraftige løsningene. Hele bydelen er bygd opp med fellesløsninger for infrastruktur som kutter kostnader per byggård og bolig. Under bydelen er det bygget en tunnel med fjernvarmesystem i tillegg til søppelhåndtering.



Illustrasjoner:

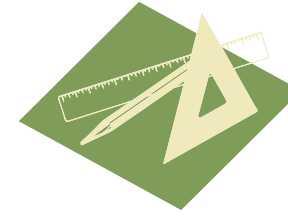
1. Fasade, Expo Vallastaden 2017
2. Gatestruktur, Expo Vallastaden 2017
3. Felleshus og boligbebyggelse, Expo Vallastaden 2017
4. Masterplan, Expo Vallastaden 2017
5. Byvilla, Expo Vallastaden 2017



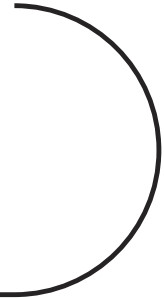
Linköping kommun



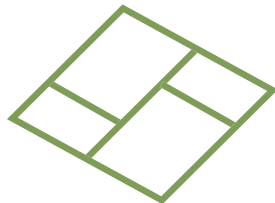
Kommunalt utviklingsområde



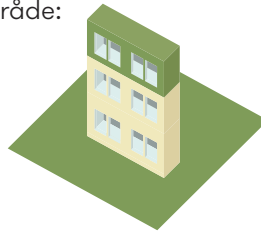
Arkitektkonkurranse for utviklingsstrategi



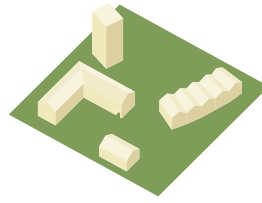
Prinsipper for utviklingsområde:



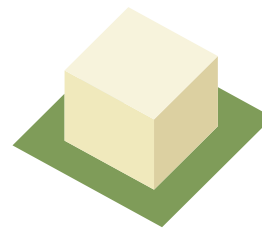
1. Små teiger (parseller)



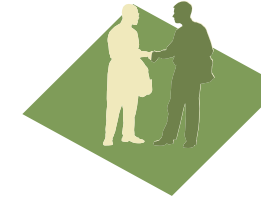
2. Ingen makshøyde



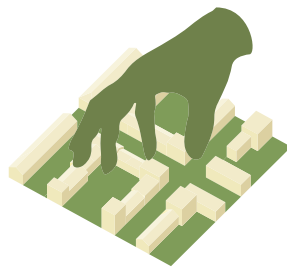
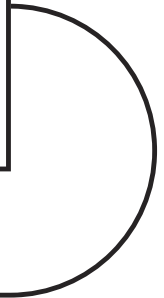
3. Variasjonskrav



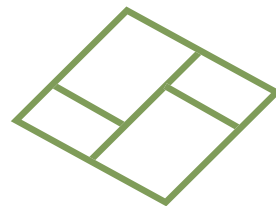
4. Ingen estetisk veileder



5. Kvalitetskrav for tomtesalg



Detaljplanlegge tomten



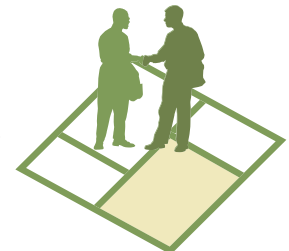
Dele tomten opp i mindre eiendommer



Vurdere alle interessenter og kjøpere



Vurdere ut fra 19 kvalitetskriterier. Pris er ikke et av dem.



Tomtesalg

Case studie: Hunziker Areal i Zurich, Sveits

Zurich har en lang historie med et mangfold av ikke-kommersielle boligsamvirker og en dominerende utleiesektor der kun 9% eier egen bolig. I 2007 gikk rundt femti boligsamvirker sammen om å etablere Mehr als Wohnen, eller "Mer enn å bo".

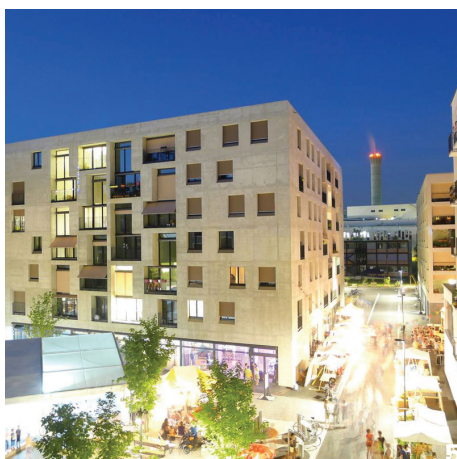
Sammen utviklet de området Hunziker Areal som består av 13 bygg med 400 boliger og 1200 beboere. Stor variasjon i boligstørrelse, grad av fellesskap og boformer gir en blanding av beboere som inkluderer nylig bosatte flyktninger, personer med lav inntekt og tradisjonell middelklasse.

Utviklingen er finansiert av boligsamvirkene, lån fra byen, nasjonale fond for boligsamvirker og ordinære banklån. Lånene tilbakebetales gjennom husleien som ligger på mellom 70 og 80 prosent av gjengs leie.

Prosjektet har hatt som mål å gjøre byutvikling med innovative løsninger for sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft. Her inngår også arkitektonisk kvalitet som et viktig virkemiddel for å møte målsetningene, og medvirkning står sentralt i utviklingen.

Ved å ha en differensiert målgruppe (familier, single, par og større husholdninger i ulike konstellasjoner: studenter, eldre, delte leiligheter og leieboere) sikrer prosjektet en god byutvikling for det nye kvartalet.

Prosjektet forpliktet seg også til byens "2000 watt-samfunnet", som er det globale gjennomsnittet for strømforbruk og en tredjedel av forbruket i Sveits.



Illustrasjoner:

1. Fasade, Hunziker Areal
2. Gårdsrom, Hunziker Areal
3. Sosiale trapperom, Hunziker Areal
4. Fra fellesrom, Hunziker Areal
5. Kveldsliv, Hunziker Areal



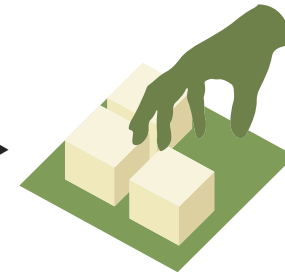
Sammenslutning av 50+ boligsamvirker



Internasjonal idékonkurranse "How will we live tomorrow?"



Kommunalt tildelt tomt



Arkitektkonkurranse for urban masterplan og byggkonsept

Prinsipper for utviklingsområde:

2000W

1. 2000-watt samfunn



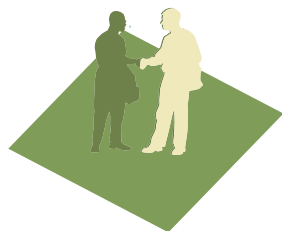
2. Nye boformer



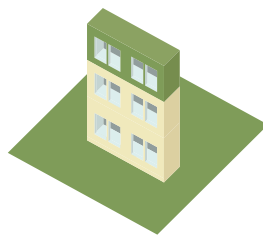
3. Variert beboermix



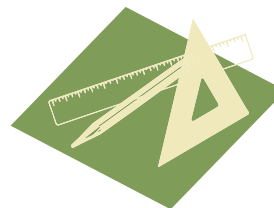
4. Rimelige leiekostnader



Dialog-fase mellom valgte arkitekter og boligsamvirket



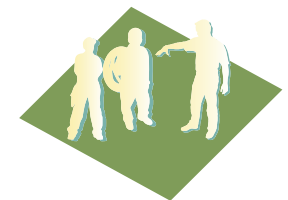
Seks veiledende formingsprinsipper



Prosjektører og bygge med totalentreprise



Vurdere alle søkere til utleieboliger



Medvirking og egeninnsats

Case studie: Svartlamon i Trondheim, Norge

Området Svartlamon i Trondheim er Norges første byøkologiske forsøksområde. Området er organisert og drives etter prinsipper om bærekraftige miljøløsninger, flat struktur, gjennomiktig økonomi, lav standard, rimelig utleie. Svartlamon boligstiftelse har det formelle ansvaret for å forvalte og vedlikeholde utleieboliger på Svartlamon.

Utleieboligene som er tegnet av kontoret Brendeland og Kristoffersen Arkitekter er et vellykket eksempel på boliger med høy kvalitet, men lav pris i flere ledd. Boligene er tilpasset brukerne og er den dag i dag et forbilledlig eksempel på bruk av tre i by og bygg. Etter realisering av deres første prosjekt, Svartlamoen-boligene 2005, har Brendeland & Kristoffersen tegnet to andre bygninger i området; Svartlamoen barnehage og Svartlamoen kulturelle sentrum. Prosjektet er relevant både av hensyn til tetthet og materialitet.



Illustrasjoner:

1. Fassade fra boligbygg av Brendeland og Kristoffersen, Adresseavisen
2. Boligbygg av Brendeland og Kristoffersen, Agderposten
3. Svartlamoen i Fugleperspektiv, Trondheim 2030
4. Selvbyggerhus fra Nøysom Arkitekter, Adresseavisen

Bokvalitet og boformer



Bo- og boligkvalitet

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

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

Rapporten inkluderer sammenligning av byggeforskriftene til de nordiske landene, en spørreundersøkelse om prioritering av bokvaliteter, samt bygger videre på forskning fra Norsk Institutt for By- og Regionsforskning (NIBR) og SINTEF Byggforsk.

BO- OG BOLIGKVALITET

En rapport fra Norske arkitekters landsforbund og Arkitektbedriftene i Norge
Oslo, 5. april 2017

Boligområder bør:

... være trafikksikre og tilrettelagt for barns oppvekst og rekreasjon

... ha god kollektivdekning og være tilrettelagt for syklende og gående, og være tilknyttet gater og veier som gir enkel adkomst kollektivtransport

... bestå av bebyggelse, gater og uterom som har en variert utforming med klare og gjenkjennelige knutepunkter.

... ha nærhet til grønne områder, offentlige og kommersielle tilbud og sosial infrastruktur

... ha en størrelse og utforming som sikrer variert vegetasjon, lokal overvannshåndtering, tilstrekkelig sol mot boliger, uteoppholdsareal og grønne lunger.

... ha trygge og lune uteområder som er skjermet mot støy, og med god tilkomst fra boligene.

... bygges på en måte som sikrer trygghet, trivsel og deltakelse.

... ha en sammensetning som gir en variasjon av beboere som skaper mest mulig kontinuerlig tilstedeværelse og aktivitet.

Boligen bør:

... ha gode og funksjonelle planløsninger med rom som er lette å møblere.

... legge til rette for at barn kan trives, leke og vokse opp, for sosiale aktiviteter og sammenkomster.

... tilrettelegge for at beboerne kan utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre.

... ha gode dagslysforhold, aller helst gjennomlysning, utsyn, skjerming mot innsyn, tilgang til skjermet uteplass.

... ha god lydisolasjon.

... ha tilstrekkelig lagringsplass inne i selve boligen (i tillegg til sportsbod).

... være fleksibel nok til å tilpasse seg ulike behov, funksjonsevne og livsfaser.

Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo

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

For å få en oversikt over hvilke kriterier som er betydningsfulle for bo- og boligkvalitet, har vi i et eget sammendrag kategorisert og visualisert typer og kvaliteter på ulike skalaer.

Det er også gjengitt noen kvantitative resultater fra forskning som viser signifikante virkninger på kvadratmeterprisen av solgte leiligheter i Oslo, gitt i prosent endring for en isolert “kvalitet” eller mangel på sådan.

Det er her skilt mellom leiligheter i indre by og ytre by, som kan få ulik effekt av gitte egenskaper eller være signifikant for den ene men ikke den andre.

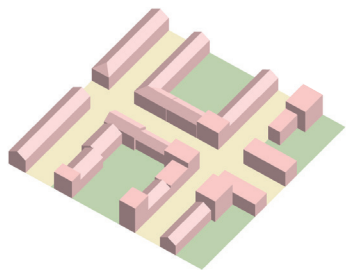
Kilde: forskningsrapporten “Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo” av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2007.

Se detaljert sammendrag i vedlegget i slutten av rapporten.



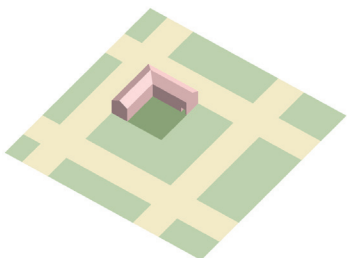
Illustrasjoner:

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



Bymessige by- og områdetyper

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



Bymessige bygningstyper

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



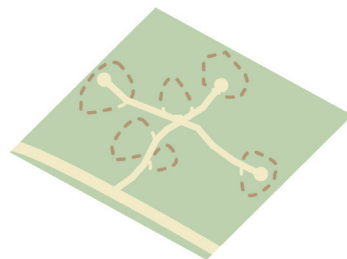
Parker og grøntområder

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



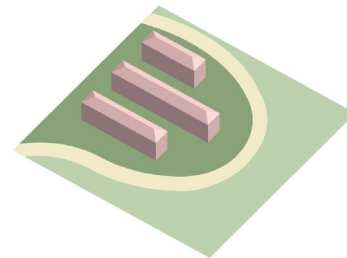
Bygningens beliggenhet og nærhet

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



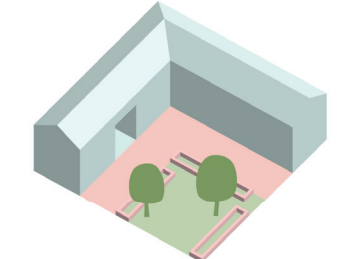
Ikke-bymessig feltutbygging

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



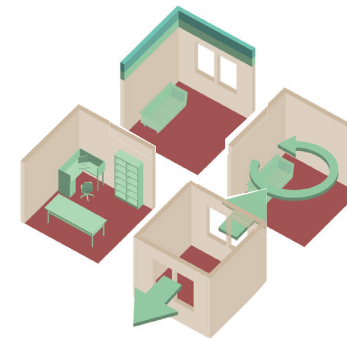
Bygningstyper i feltutbygginger

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



Offentlige omgivelser og uteområder

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



Boligens standard og særlige trekk

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

Beboersammensetning

Boligområder bør streve for å ha en sammensetning som gir variasjon av beboere, og dermed mest mulig kontinuerlig tilstedeværelse og aktivitet. Dette prinsippet skaper sosial bærekraft i nabolag ved at beboerne er en blanding av familier, par og single, unge og gamle, og beboere med varierende inntekt, bakgrunn og daglige rutiner.

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

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

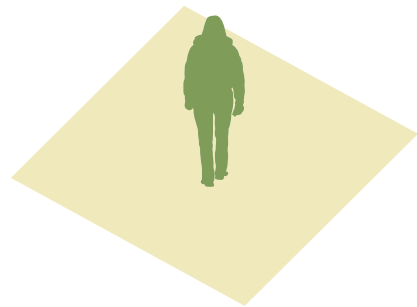


Illustrasjoner:

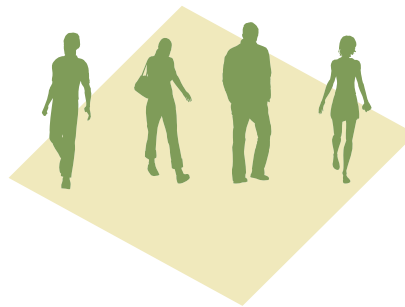
1. Ung aleneboer, Dagsavisen
2. Eldre og unge, Aftenposten
3. Eldre aleneboer, Aftenposten
4. Familie på fire, SNL
5. Familie på tre, ndla.no



Små familier



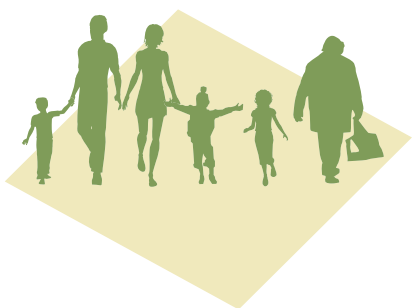
Aleneboere



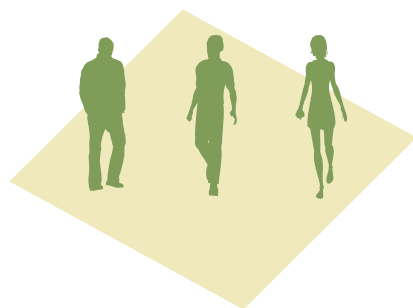
Grupper av mennesker



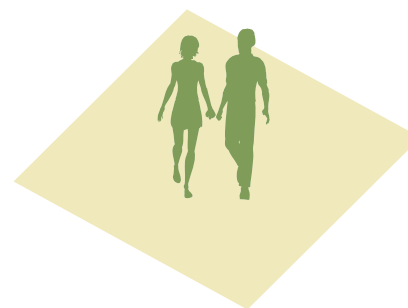
Behovsprøvde



Utvidede familier



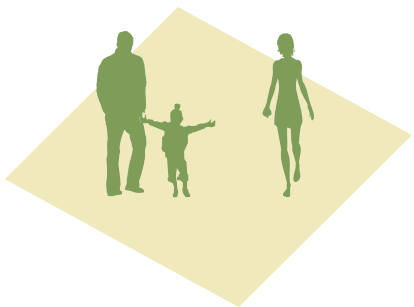
Studenter



Unge par



Flere generasjoner



Single / skilte foreldre



Eldre aleneboere



Eldre par



Pendlere

Boligtyper og boformer

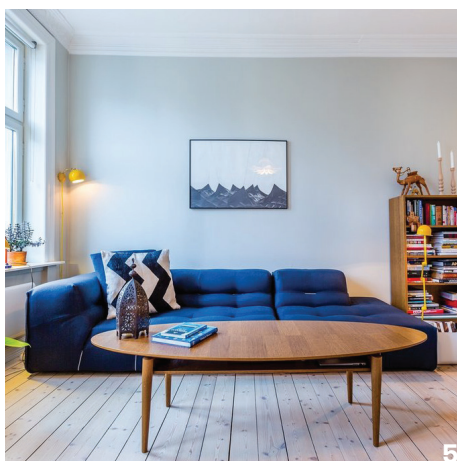
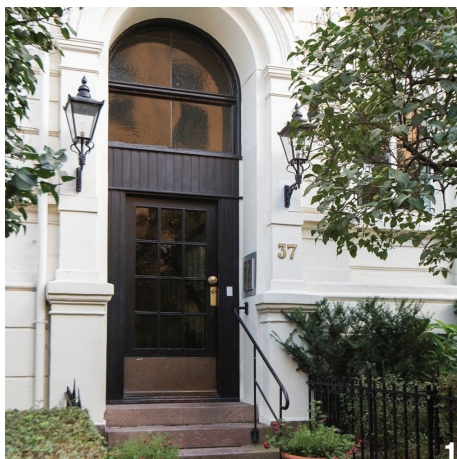
I ulike livssituasjoner har man behov for ulike typer bolig, enten det går på størrelsen i kvadratmeter og antall rom – eller måten å eie eller dele viktige funksjoner på. I Norge og Oslo er en det vanligste å bo i en fullverdig bolig med alle funksjoner, uansett om man er alene, i par eller kjernefamilie.

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

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

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

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



Illustrasjoner:

1. Inngangsparti, Aktiv Eiendomsmegling
2. Klassisk bolig fra 50-tallet, DNB
3. Grønn bakgård, DNB
4. Boligbygg fra 50-tallet, Krogsveen
5. Møblert stue, Aktiv Eiendomsmegling



1-roms-leilighet



2-roms-leilighet



3-roms-leilighet



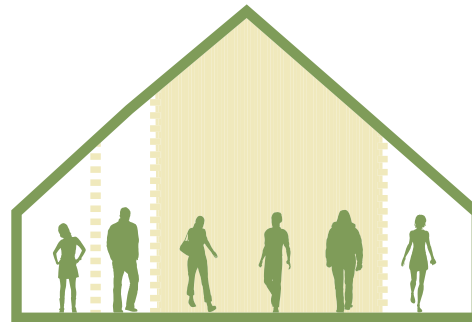
4 til 5-roms-leilighet



Bolig med utleiedel



Kollektiv



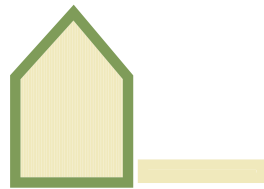
Kollektiv med fellesareal



Boliger med delte rom



Bolig med delt areal i området



Bolig med næring i første etasje



Bolig med atelier/verksted/kontor

Anbefalinger og krav til en tredje boligsektor i Oslo

Kommunalt tomte- og boligbyggingsforetak

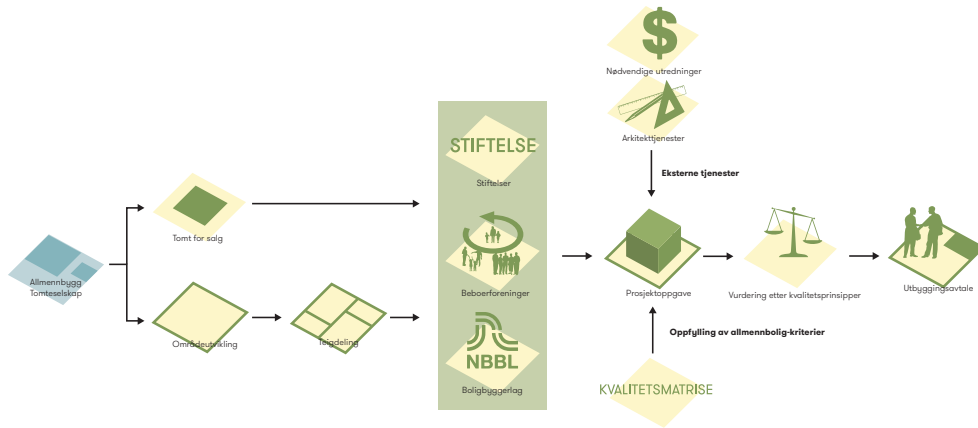
Basert på erfaringer fra de andre nordiske landene og foregangsbyer i Europa, bør Oslo kommune vedta en boligsosial strategi for å svare til nåtidens utfordringer.

“Oslo-modellen” er et kommunalt initiativ for å skape en tredje boligsektor med rimelige og gode boliger til folk flest. En integrert modell supplerer ikke-kommersielle utleieboliger med det eksisterende eiemarkedet og behovsprøvde leiemarkedet.

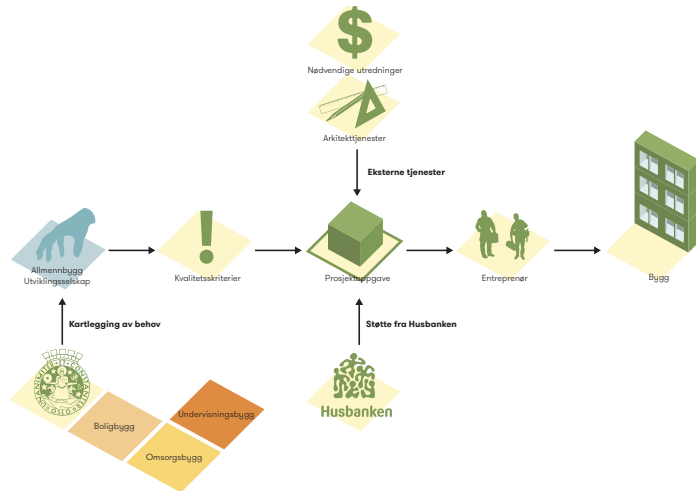
Kommunen tar en aktiv rolle i boligbyggingen gjennom å opprette et kommunalt tomte- og boligbyggingsforetak – Allmennbygg – med formål:

- å forvalte kommunale tomter til transformasjon og byutvikling.
- å kjøpe strategiske tomter, for eksempel i statlig eie.
- å sikre innovasjon og kvalitet i boligbyggingen.
- å utvikle en allmennyttig / ikke-kommersiell utleiesektor i boligmarkedet.
- å sørge for helhetlig byutvikling med sosial og miljømessig bærekraft.
- å integrere kommunale boliger og -funksjoner i den øvrige boligmassen.
- å tilrettelegge for ikke-kommersiell boligbygging og alternative boformer.

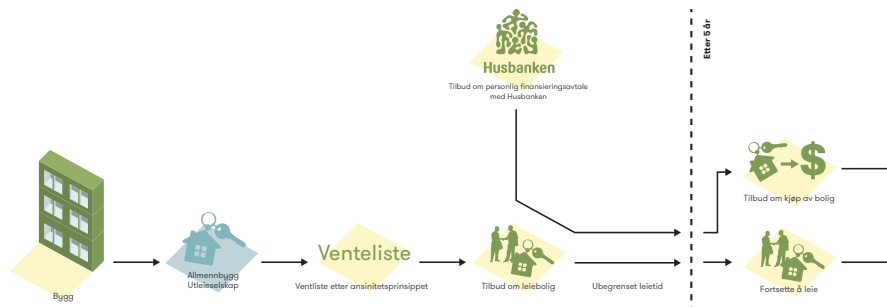
1 Tomteselskap



2 Utvikling med kommunal involvering (Development with municipal involvement)



3 Utleieselskap (Leasing company)

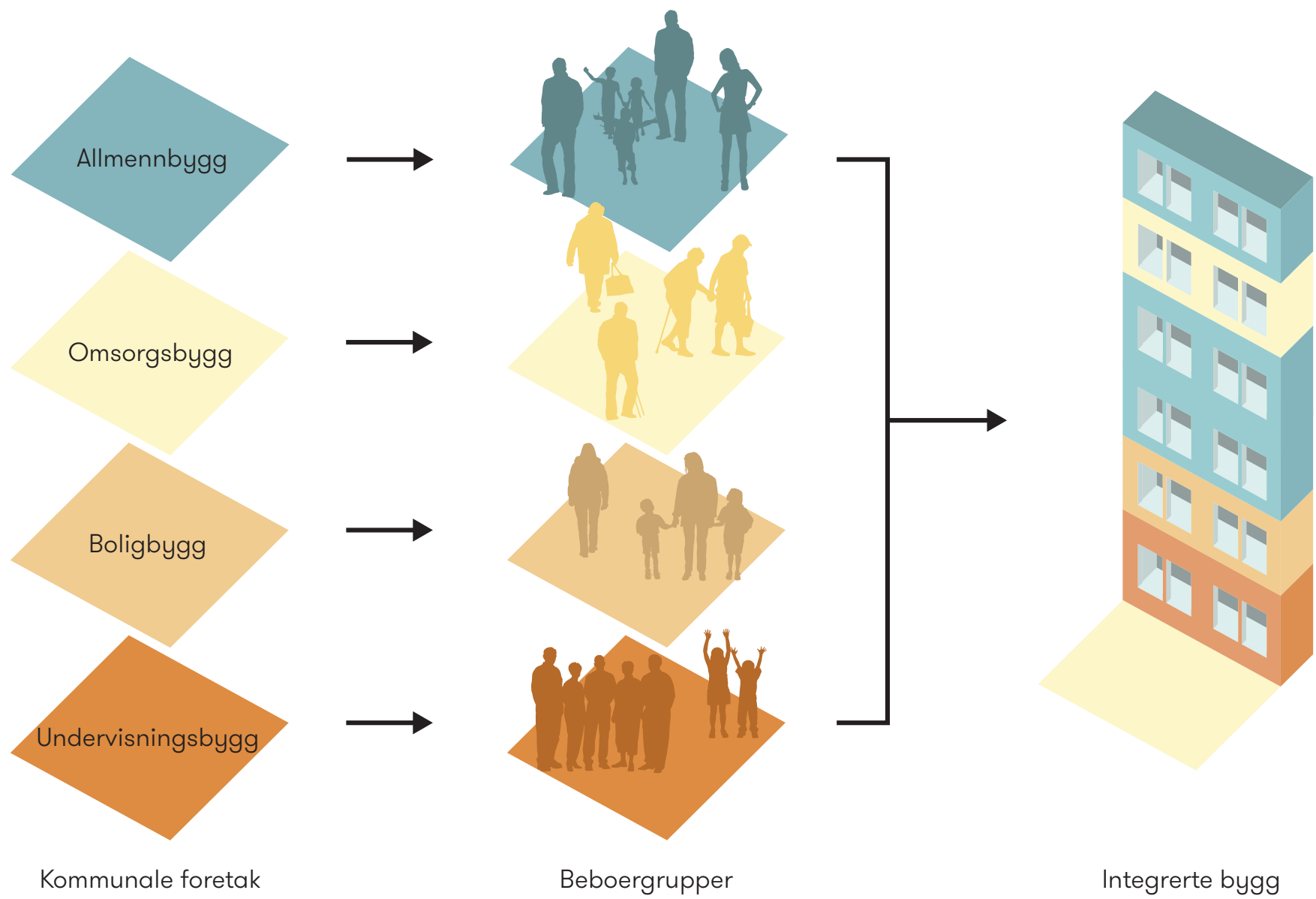


Integrering av boligsosiale formål

Oslo Kommune har allerede i dag en rekke foretak som eier, drifter og utvikler kommunale bygg som sosialboliger, skoler og andre formålsbygg – Disse driftes som forvaltnings- og utviklingsselskaper for kommunen. Boligbygg, Undervisningsbygg og Omsorgsbygg er eksempler på dette. Som et nytt kommunalt foretak, etter lignende bedriftsmodell, vil Allmennbygg først og fremst være en utvikler og forvalter av utleieboliger for ikke-behovsprøvde brukere. I tillegg vil selskapet ha som oppgave å integrere behov fra andre kommunale formål i en helhetlig prosjektutvikling. Med integrerte bygninger bestående av boliger for ulike livssituasjoner, økonomiske forutsetninger og sosiale behov, vil dette på sikt påvirke byen i en riktig retning.

I praksis vil alle de kommunale foretakene fortsette å operere slik de gjør i dag, men med Allmennbygg vil kommunen ha en utvikler-aktør som kan skape integrert bygningsmasse på tvers av foretakenes ansvarsområder. Dette bør foregå ved at de ulike foretakene; eksempelvis Boligbygg, Undervisningsbygg og Omsorgsbygg, retter sitt ønskede behov for boliger og andre formål til Allmennbygg. Allmennbygg har som jobb å inkorpore dette i sine byggeplaner. Man vil altså kunne programmere behovsprøvde boliger, eldreboliger, barnehagetilbud og andre program i en og samme oppgang som ordinære salgseiligheter er.

På lang sikt vil dette være en rimeligere måte og integrere behovsprøvde boliger i byen fremfor å kjøpe opp enkeltleiligheter i det åpne markedet, slik det gjøres i dag. Med en spredd bygningsmasse vil også etterslepet på store bygg og byområder reduseres kraftig og det vil bli et mer attraktivt tilbud for brukerne av kommunale boliger - da man unngår oppsamling av sosiale problemer. For den store debatten om den delte byen, vil også Allmennbygg kunne være et viktig redskap for utjevne forskjellene mellom øst og vest.



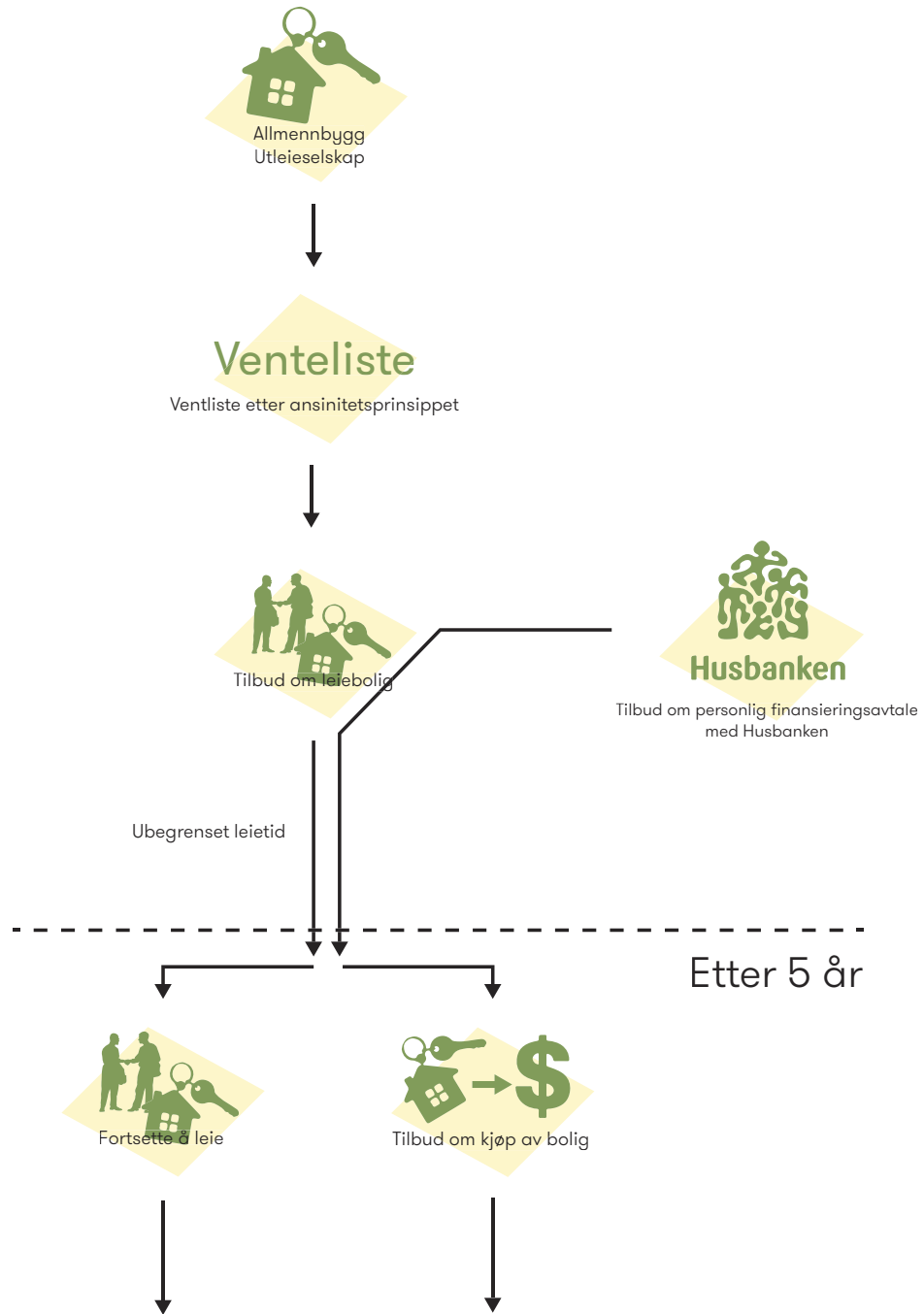
Ikke-kommersiell utleiemodell

For å ivareta allmennboligene foreslår vi et ordinært utleieselskap som disponerer, fordeler og kontraktfester boliger til leietagere. Vi foreslår å opprette en venteliste-løsning der alle som ønsker kan melde seg opp og deretter styres etter ansinitetsprinsippet. I likhet med søkesystemer for studentboliger, parsellhager og andre listeordninger, kan dette gjøres ved hjelp av gode digitale plattformer der søkere også kan søke spesifikke boliger i eiendomsporteføljen.

Etter at søker har meldt seg på venteliste vil man på et tidspunkt få tilbud om en leiebolig. Ved kontraktsinngåelse vil alle leietagere kunne opparbeide en avtale med Husbanken der man kan inngå en individsbasert spareavtale som sikrer dem en mulighet til en gang å kunne kjøpe sin egen bolig. Husbanken har ikke i dag et reellt tilbud til personer som ikke er behovsprøvde, men dette forventer vi kommer til å endre seg. Dermed kan den allerede individsbaserte oppfølgingen som Husbanken er tuftet på, ytterligere styrkes gjennom vår modell.

I de fleste tilfeller antar vi at brukerne av det ikke-kommersielle utleiemarkedet som tilbys av Allmennbygg vil bestå av personer som ønsker et utleiealternativ for en kortere periode. Dette kan være i spesielle tidsperioder av livet. Under studier, i prosjektbasert arbeidsperiode etc. Dette innebærer at mange aller helst vil ønske en stabil leiesituasjon for en tidsbestemt periode.

Andre brukere av kommunens utleieboliger vil kanskje ha som mål å kunne kjøpe sin egen leilighet på lengre sikt. I disse tilfellene vil leie-til-eie-modellen være til stor hjelp for mange som i dag aldri vil klare å komme seg inn på eiemarkedet uten hjelp hjemmefra. Etter 10 år foreslår vi derfor at brukerne av Allmennbygg-tilbudet, forutsatt at de har oppfylt spareavtalen i regi av Husbanken ved kontraktsinngåelse, kan få mulighet til å kjøpe boligen de har bebodd. I de tilfeller der dette ikke er ønskelig, vil likevel spareavtalen være til stor hjelp for å kjøpe seg en ny bolig i det øvrige markedet. Med denne leie-til-eie-modellen tror vi at forskjellene mellom unge som har tilgang på økonomisk hjelp hjemmefra, og de som ikke har det, vil minske drastisk - og gi begge grupper en mulighet til å bli eiere av egen bolig.

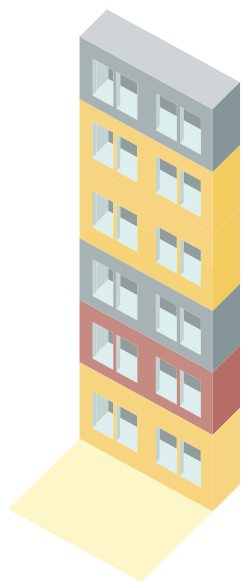


Økonomisk langsiktighet

Kostnadene ved at Oslo Kommune går inn som boligbygger vil bli debattert og diskutert. Vi er likevel overbevist om at det på lang sikt vil bli en økonomisk inntekt i vår modell. Ved at Allmennbygg går inn som en profesjonell boligutvikler, men med mål om å øke bokvalitet og fremme innovasjon og kvaliteter i boliger, tror vi også at de langsiktige effektene i byutviklingen vil bli markante.

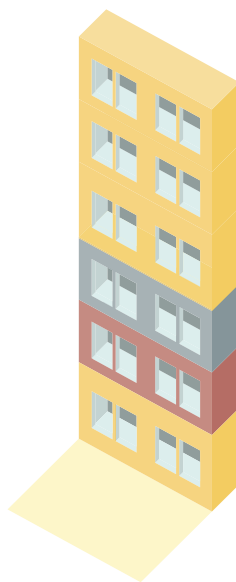
Vår forenklede økonomiske langsiktighetsmodell viser at ved å dele opp eierstrukturen i boligbyggene som bygges i regi av Allmennbygg vil man over en periode på flere tiår se en bevegelse og endring eierinteressene.

- **Ved år 0**, altså ved ferdigstilling av et bygg vil eierstrukturen fordeles etter “60/30/10”-prinsippet. Inntektene fra de 30 % solgte leilighetene vil straks gi en gevinst fra start. Deretter vil leietakerne av de 60 % utleiebolig (allmennboliger) dekke kostnadene og byggekost innbakt i sin husleie. Kostnadene knyttet til de behovsprøvde leieboligene, også kalt kommunalboligene, har vi valgt å sette som en ikke-inntektsbringende post, snarere en utgift. Likevel vet vi at Boligbygg, som ivaretar disse boligene, tar ut store summer i overskudd.
- **Ved år 10** kan situasjonen i bygget være endret. Vi foreslår nemlig en leie-til-eie-modell innbakt i den kommunale utleieboligen slik at man som leietaker, etter lengre tid i systemet, skal ha muligheten til å kjøpe sin egen leiebolig. Dette vil gi økonomisk inntekt etterhvert som eierstrukturen blir mer og mer privat. Målet i den norske boligmodellen er at flest mulig skal få eie sin egen bolig, og nettopp derfor tror vi dette bør være et insentiv, også i det kommunale utleiesystemet. Vi ser altså at etter ti år vil det fortsatt kunne være inntekt for kommunen.
- **Ved år 30** ser vi et scenario der 80 % av boligene i bygget er gått over i privat eie. Prosentandelen ordinære utleieboliger er nå kun 10 %. I praksis betyr dette at kommunen har gått fra å være majorititseier i bygget til kun å eie en mindre andel. Dermed kan vi påstå at Oslo kommunes mål om å fordele sine eiendommer over hele byen ivaretas. Allmennbygg vil dermed bli en dynamisk aktør som hele tiden er i bevegelse. Diskusjoner om vedlikeholdsetterslep og gettofisering vil også unngås ved å tenke dynamikk i eierstruktur i et langtidsperspektiv. Gevinsten vil også komme innbyggere i Oslo tilgode da byens boligkvalitet vil bedres kraftig og kommersielle interesser må følge etter.



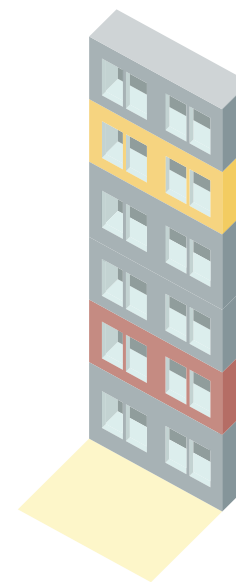
År 0

+	30 % åpent eiemarked
0	60 % utleiebolig
÷	10 % behovsprøvd leiebolig



År 10

0	50 % åpent eiemarked
+	40 % utleiebolig
÷	10 % behovsprøvd leiebolig



År 30

0	80% åpent eiemarked
+	10 % utleiebolig
÷	10 % behovsprøvd leiebolig

Matrise over allmenngyldige bokkvaliteter

Vi har identifisert åtte kvalitetskategorier som vi anser som allmenngyldige for å utvikle gode boliger. Hver av de er gyldige i alle skalaer relevante for bokkvalitet: nærområdet, bygget og boligen. Ved utvikling av allmennboligen og annen boligmasse på kommunal tomt, forventer vi at prosjektene må oppfylle eller argumentere for kvalitetene som tilbys – og at dette vektles på lik linje med tekniske krav i anbudet.

Matrisen gir en oversikt over ikke-tekniske egenskaper som fremmer kvalitet i boliger. Den er ikke fullstendig, men skal ses på som et veiledende verktøy for å utvikle og bedømme boligsosiale prosjekter i Oslo-modellen. Alle prosjekter må vise til strategier for de åtte kategoriene, men kan godt fokusere særlig på et spesifikt aspekt.

De ulike egenskapene på bokkvaliteter er destillert fra refererte forskningsprosjekter, rapporter fra faginstitusjoner, boligsosiale strategier i utlandet og utvalgte case studier.

Romlighet

Variasjon

Miljø og helse

Livsløp / levekår

“Allmenngyldige
bokkvaliteter”

Felleskap

Materialitet

Sol og dagslys

Akustikk

	Nærområdet	Bygg og eiendom	Boligen
Miljø og helse	<input type="checkbox"/> Uteområder der gode miljø- og overvannsløsninger synliggjøres og gir et lokalt gode <input type="checkbox"/> Bilfritt område med felles parkering eller bildelingsprinsipper	<input type="checkbox"/> Høyt ambisjonsnivå for bærekraftighet <input type="checkbox"/> Gjenbruk av eksisterende bygningsmasse <input type="checkbox"/> Uteområdet beplantes, fortrinnsvis med planter med spisbare bær eller frukter	<input type="checkbox"/> Godt inneklima med passive løsninger <input type="checkbox"/> Reparasjon og vedlikehold fremfor utskiftning <input type="checkbox"/> Mulig å åpne et vindu i alle oppholdsrom
Fellesskap	<input type="checkbox"/> Tilrettelegge for aktiviteter med "felleshus" for nødvendig og frivillig bruk <input type="checkbox"/> Tydelige tyngdepunkt / samlingssteder	<input type="checkbox"/> Tilgang til fellesarealer og -funksjoner som tilbyr beboerne et sted å være sammen <input type="checkbox"/> Sikre trygghet og trivsel gjennom deltakelse	<input type="checkbox"/> Kapasitet for selskapelighet i boligen <input type="checkbox"/> Mulighet til ulike aktiviteter samtidig
Romlighet	<input type="checkbox"/> Bebyggelse som forholder seg til gateliv <input type="checkbox"/> Tetthet og skala for behagelig klima <input type="checkbox"/> Tydelig struktur med relativt høy utnyttelse	<input type="checkbox"/> "Representative" kommunikasjonsarealer <input type="checkbox"/> Enkel orientering og adkomst fra gate	<input type="checkbox"/> God takhøyde over standard <input type="checkbox"/> Mulighet til privatliv innad i boligen <input type="checkbox"/> Lange siktlinjer og enkel orientering
Sol og dagslys	<input type="checkbox"/> Tilgang til solrike uteområder, gater og plasser <input type="checkbox"/> Helhetlig lysmiljø for trivsel og atmosfære	<input type="checkbox"/> Rimelig avstand til annen bebyggelse <input type="checkbox"/> Gjennomtenkt orientering for sol og utsikt	<input type="checkbox"/> Et sted å sitte i sola på gode dager <input type="checkbox"/> Gode dagslysforhold fra to eller flere himmelretninger <input type="checkbox"/> Utsyn og dagslys i alle oppholdsrom
Akustikk	<input type="checkbox"/> Skjernet fra trafikkert hovedveinnett	<input type="checkbox"/> Enkel tilkomst til lune uteområder skjernet for støy <input type="checkbox"/> Fellesarealer med akustikk tilpasset bruk	<input type="checkbox"/> Adskilte soner for lek og arbeid <input type="checkbox"/> Godt lydisolert mot naboer og byliv <input type="checkbox"/> Tilgang til skjernet uteareal
Materialitet	<input type="checkbox"/> Robust og human materialbruk <input type="checkbox"/> Gjenkjennelig og særegen utforming	<input type="checkbox"/> Fasadematerialer som tåler å eldes <input type="checkbox"/> Potensiale for vedlikehold av beboerne	<input type="checkbox"/> "Ekte" og holdbare materialer med god håndverksmessig standard
Livsløp/levekår	<input type="checkbox"/> Utvidet forretningstilbud og serveringsteder <input type="checkbox"/> Basert på gang-, sykkel- og kollektivtrafikk	<input type="checkbox"/> Både heis og en god trapp å gå i <input type="checkbox"/> Sikkert sted å parkere sykkel og barnevogn <input type="checkbox"/> Skjernet mot innsyn fra gjenboere	<input type="checkbox"/> Flexibilitet til å bo i ulike livsfaser <input type="checkbox"/> Rikelig oppbevaringsplass <input type="checkbox"/> Soverom med plass til barneseng eller arbeidsbord
Variasjon	<input type="checkbox"/> Blandet bebyggelse med variert uttrykk og funksjonalitet <input type="checkbox"/> Hierarki i uterom og grad av offentlighet	<input type="checkbox"/> Variasjon i beboersammensetning <input type="checkbox"/> Variasjon i leilighetstyper og boformer <input type="checkbox"/> Variasjon i disponeringsform	<input type="checkbox"/> Alternativ møblering i ulike livssituasjoner <input type="checkbox"/> Flexibilitet til å endre planløsning

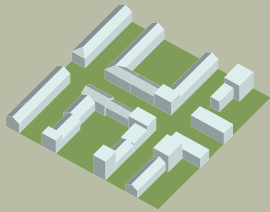
Krav til allmennboligen

Ved utvikling av allmennboligen, i regi av det nye kommunale foretaket Allmennbygg, skal et antall absolutte prosjekt- og kvalitetskrav opprettsholdes.

Allmennboliger skal bygges som del av et nærområdet med bymessig bebyggelse, for å sørge for tett og urban utvikling som forhindrer bypredning. Områdene knyttes nært opp til kollektivtransport og utvikles på miljøvennlige premisser – ikke privatbilismens. Det tas utgangspunkt i utviklingsområder identifisert i kommuneplanen for Oslo med arealbruksstrategi mot 2030 og -50.

Prosjekter som utvikles skal være forbildeprosjekt med hensyn til miljømessig og sosial bærekraft. Boligbyggene skal oppfordre til integrering og mangfold gjennom ulike leilighetstyper, boformer og disponeringsformer. En stor andel boliger skal være utleieboliger med ikke-kommersielle formål. Prosjekter skal underbygge stedsspesifikk identitet gjennom transformasjon eller gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

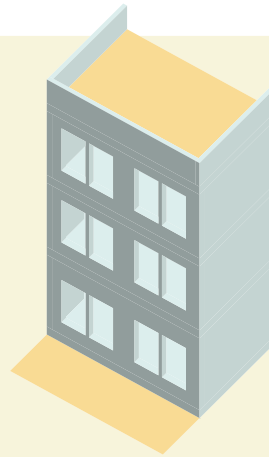
Selve boligen skal ha en hensiktsmessig størrelse med oppholdsrom som kan møbleres til behov og rikelig oppbevaringsplass. Fellesfunksjoner vil utgjøre en andel av boligens areal for å oppfordre til innovasjon og boligsosial utvikling. Ekstra takhøyde som kvalitet som vil bidra til generalitet og fleksibilitet i bygningsmassen på lang sikt.



Nærområdet

Allmennboligens nærområde skal:

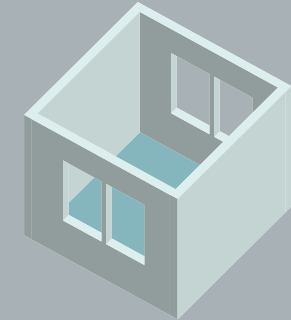
- 1 Ligge i bymessig bebyggelse
- 2 Ligge i nær tilknytning til kollektiv- og miljøvennlig infrastruktur
- 3 Være i eller i tilknytning til utviklingsområder anvist i "Kommuneplan for Oslo - Arealbruksstrategi mot 2030 og 2050"



Bygget

Allmennboligens bygg skal:

- 1 Vise til ambisiøse bærekraftsmål
- 2 Inneholde minst tre ulike leilighetstyper dertil mulighet for miks av beboere
- 3 Bygges med utgangspunkt i eksisterende bygningsmasse og/eller med ambisiøse gjenbruksmål for materialbruk.



Boligen

Allmennboligen skal:

- 1 Inneha gode løsninger innvendig bod- og oppbevaringsløsninger.
- 2 Ha tilgang til innendørs fellesareal i bygget. Korridorer er ikke medregnet.
- 3 Tak høyde skal være minimum 2,7 m.

Vedlegg

Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo

Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.

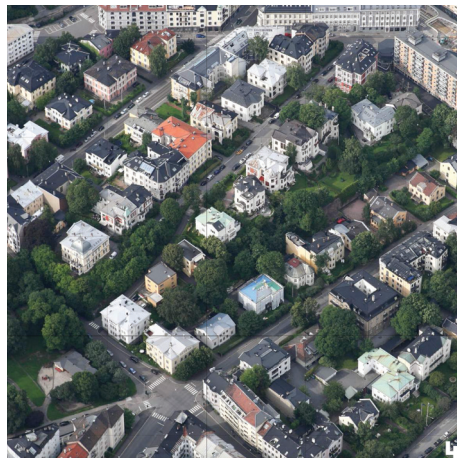
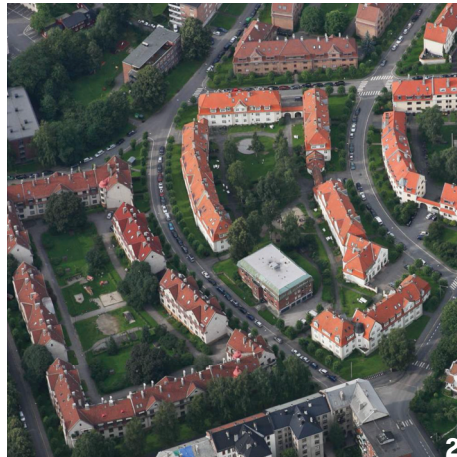
Bymessige by- og områdetyper (indre by)

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

Blant de nødvendige forutsetningene for bymessighet er realisert og potensielt samvær og samnærvær i det offentlige by- og gaterommet, så vel som møtet mellom bebyggelsen og det offentlige rommet. Dette samspillet utspiller seg sterkest i gatefasaden og forutsetter at den ligger mer eller mindre i den formelle grensen mellom privat bruksrett og felles.

Poenget med den bymessige byen er at den uttrykker livet som finner sted der — ikke kun i form av utført aktivitet, men gjennom et potensiale for aktivitet og nærvær formidlet i fasaden.

Den bymessige byen består av gater og bebyggelse til gate. Slik bebyggelse dominerer i indre by, med flere undervarianter. Den er sjelden gjennomført homogen, og selv i relativt konsistente områder er det innslag av andre bytyper og fremmedartede bygningstyper.



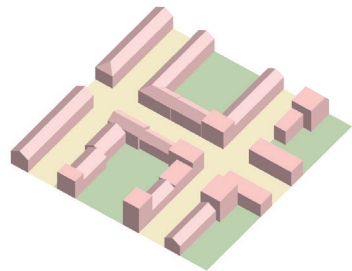
Illustrasjoner:

1. Grünerløkka, 1881 Kart
2. Lindern, 1881 Kart
3. Rodeløkka, 1881 Kart
4. Homansbyen, 1881 Kart
5. Arendalsgata, 1881 Kart

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris (samlet):

Tradisjonelt bymessige kvartaler i området	+10,41 %
Postmoderne kvartaler i området	+7,04 %
Reformkvartaler i området	-5,54 %

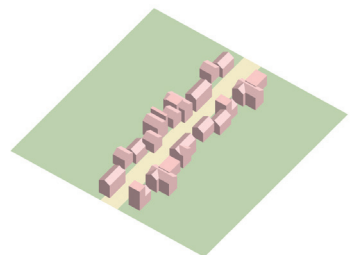
Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.



Den klassiske murgården

Utbredt i sentrum og de fleste sentrumsnære boligområder. Bygget for alle klasser, men med utpregede forskjeller mellom vest og øst.

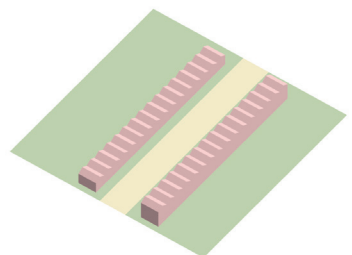
Eks: Frogner, Majorstuen, Adamstuen-Bislett, St. Hanshaugen, Grünerløkka (1), Grønland, Tøyen, Gamle Oslo.



Det løst bymessige forstedet

Bebyggelse organisert til gater i forventning av byutvidelser mot bygrensen. Smale gater og karrig bebyggelse med et pittoresk preg.

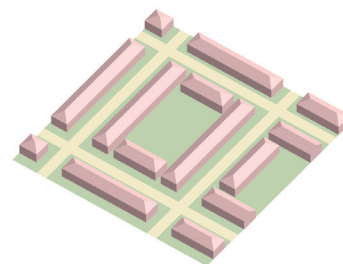
Eks: Kuba, Rodeløkka (3), Kampen.



Byforstedet

Karakteristisk bygningstype er rekkehus med inngang mot gata, som beriker gata med flere inngangsdører og tomter. Boligprivat hage på baksiden. Uten utstrakt innslag i Oslo, derimot i Trondheim, København og London.

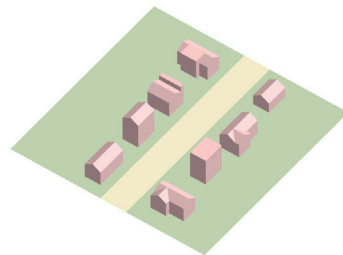
Eks: Arendalsgata 4-45 på Sagene (5)



Den reformerte murbyen

Utvidet gatebredden og som regel lavere bebyggelse. Dempet kontakt med gata pga plan foran byggene og inngandør fra bakgården. Ofte realisert som sosial boligbygging.

Eks: Lindern (2), Bjølsen, Torshov, Dælenenga, Bislett.



Det bymessige villaområdet

Store byvillaer med hage som representativt element mot gata, eller vanlige enfamilievillaer med tomter til gateløp. Ofte sentralt og med lav tetthet, potensielt fredet.

Eks: Homansbyen (4), Frogner, Lyder Sagens gate.

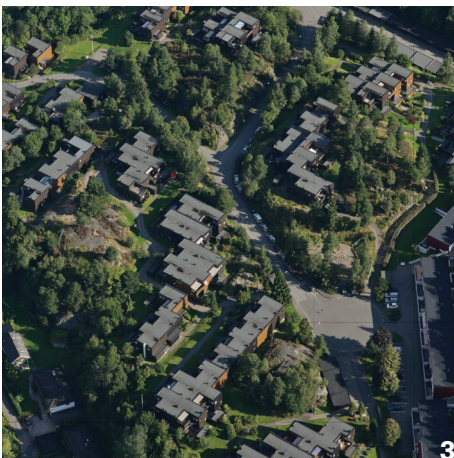
Ikke-bymessig feltutbygging (ytre by)

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

Drabantbyene var i utgangspunktet et anti-urbant tiltak med oversiktlig trafikkmønster og nærhet til natur eller annen grøntstruktur. Nabolaget eller grønda fikk et fysisk uttrykk, og bebyggelsen ble forsynt med tre viktige elementer: institusjoner (skole, kirke, idrettsanlegg), stasjonen og senteret.

I feltutbygginger er den funksjonelle kompleksiteten med vilje redusert og fører til et smalere utvalg av mulige og realiserte aktiviteter enn i den bymessige byen. Mangelen på klare grenser mellom privat og offentlig, preger medborgerens adferd og opplevelse av området som enklaver.

Variasjonene i sirkulasjonssystem er utslagsgivende for feltutbyggingstypene, der man står nærmest fritt i valg av bygningstype til en bestemt type felt. Dermed er det i prinsippet større åpenhet mellom bytype og bygningstype, og i handlingsrommet for byforming.



Illustrasjoner:

1. Kaldbakken, 1881 Kart
2. Lambertseter, 1881 Kart
3. Haugerud, 1881 Kart
4. Trosterud, 1881 Kart
5. Grefsen, 1881 Kart

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris — samlet:

Småhusfelt i området +3,77 %

Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.



Blokkbebyggelse i veinett

Ligner et gatenett, men uten samme tydelige offentlighet. Liten grad av trafikkseparasjon, men ofte myntet på biler mer enn på gående.

Eks: Nordtvedt, Kaldbakken [1].



Blokkbebyggelse i sløyfer

Forbundet med øvrige veinett i ett eller flere punkter. Kjøreveiene er som regel de viktigste gangårene. Suppleres med blindveier.

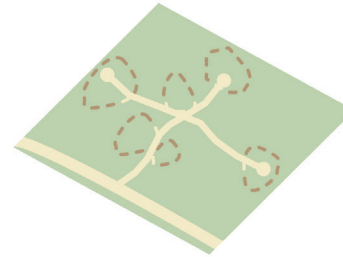
Eks: Tveita, Lambertseter [2], Tonsenhagen, Ammerud.



Blokkbebyggelse i blindveisystem

Forgreinede blindveier med grunnlag i terrengtilpasning eller byformingsideologi. Produserer grupper eller rekker av bebyggelse. Konsekvent trafikkseparasjon.

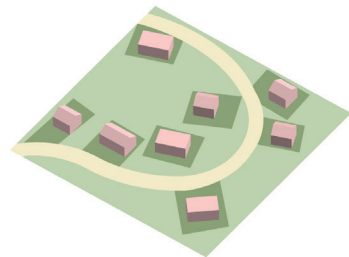
Eks: Rødtvedt, Linderud, Haugerud [3], Stovner.



Blokkbebyggelse avsondret fra vei

Ønsket om trafikkseparasjon fører til total avsondring fra veien med separat gangveinett. Bebyggelse enkeltvis, i klynger eller tun.

Eks: Trosterud [4], Furuset, Romsås.



Småhusfelt

Definert ut fra den karakteristiske bygningstypen, heller en sirkulasjonssystemet. Egner seg til å organiseres fra villaveier.

Eks: Grefsen [5], Tåsen, Sogn.

Bymessige bygningstyper

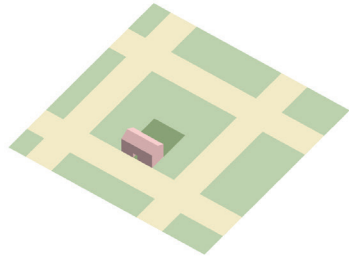
Bygningstypene som preger den bymessige byen forutsetter beliggenhet til gate. De forutsetter med andre ord bestemte løsninger i omgivelsene ellers, utover løsningen på egn tomt, dessute at de selv står til omgivelsene på en bestemt måte. Bygningstypene er dermed i seg selv bymessige.

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris — samlet:

Urban villa- / frittstående leiegård	+1,92 %
Leiligheten ligger i åpent storkvartal*	-4,78 %
Leiligheten ligger i storkvartal*	-4,88 %

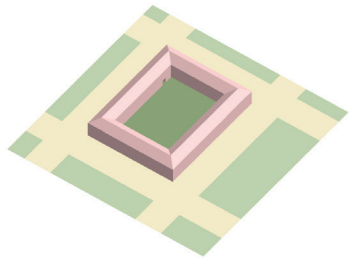
*referansekategori er byggård

Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.



Bygården

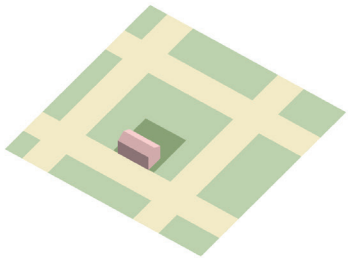
Vanligste bymessige bygningstypen, dominerer i den klassiske murbyen. Brukt i ny byutvikling fra 1850- til 1920-tallet, og som fortetting på mindre tomter fram til i dag.



Storkvartalet

Uttrykket kvartalet som et objekt og omkranser et stort felles gårdsrom. Oppganger som regel fra bakgården, ofte med forhager mot gata. Bygget i mellomkrigstiden.

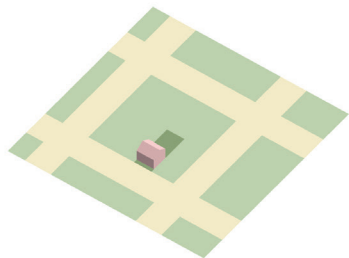
Eks: Torshov.



Frittstående leiegård

Portrommet erstattet med innkjøring på én eller begge sider, fra overgangen fra 19. til 20. århundre.

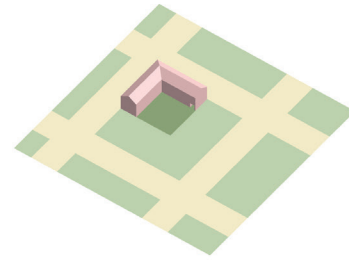
Eks: Rosenborggata 10-14.



Urban villa

Forholder seg til privat hage. Skiller seg fra alminnelig villa med et tydelig forhold til gata og bestående av flere leiligheter. Vanligst andre halvdel av 19. århundre, sporadisk til i dag.

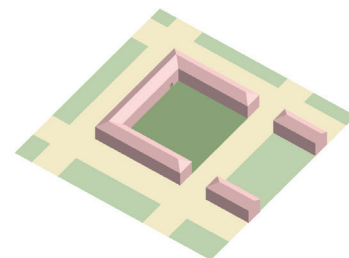
Eks: Eilert Sundts gate.



Storgården / kjedet byggård

Monumentaliserer byggårdens rolle på større tomter i byen. Storgård med to eller flere innganger, og kjedede byggårder med et enhetlig arkitektonisk uttrykk. Flest eksempler fra ca 1890 til og med 1930-tallet.

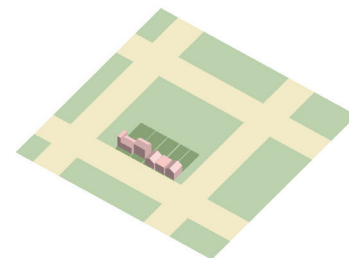
Eks: Åsaveien 1, Geitymyrsveien 1-7.



Åpent storkvartal

Et storkvartal med bebyggelse rundt store felles gårdsrom, uten at de forholder seg konsekvent til gatene rundt. Kompromiss mellom storkvartal og lamellbebyggelse, hovedsakelig fra 30-tallet.

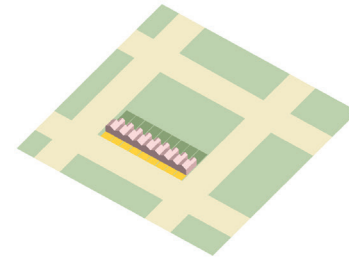
Eks: Kongsvingergata/Mogata på Sagene.



Gaterettede småhus

Karakteristiske for deler av de løst bymessige forstedene, særlig fra første halvdel 19. århundre.

Eks: Rodeløkka og Telthusbakken.



Bymessige rekkehus

Rekkehus etter engelsk mønster med inngang fra gate og privat hage på baksiden. Sjelden type i Oslo.

Eks: Arendalsgata 4-45 på Sagene.

Bygningstyper i feltutbygginger

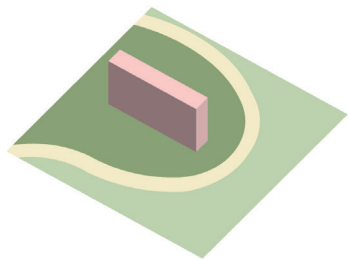
Det er karakteristisk for bygningstypene i drabantbyene at de utviser en form for romlig nøytralitet, uten tydelig forside eller bakside. To sider av et bygg kan likevel være forskjellige, f.eks. med balkonger kun på den ene siden.

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris — samlet, indre by og ytre by:

Leiligheten ligger i skivehus*	+17,70 %		
Fire- eller tomannsbolig i nærheten	+7,04 %		
Småblokk i umiddelbar nærhet	-4,02 %		-4,20 %
Skivehus i umiddelbar nærhet	-8,42 %		
Lamellblokk i umiddelbar nærhet			-5,62 %
Terrasseblokk i umiddelbar nærhet			-6,10 %

*referansekategori er bygård

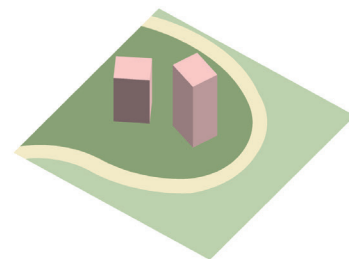
Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.



Skivehuset

Lange høyblokker, ofte med med sentral inngang og korridorer fra heiskolonne. Som regel lagt parallelt eller på linje i felt, i grupper på tre-fire.

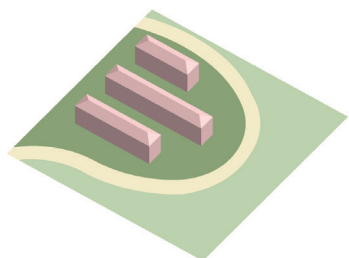
Eks: Linderud, Rødvedt, Tveita, Ammerud, Enerhaugen, Sandaker.



Høy punktblokk

Høyblokk med én sentral inngang, heis- og trappesjakt. Forekommer fra 50-tallet, vanlig utbyggingsform i ytre by på 60- og 70-tallet.

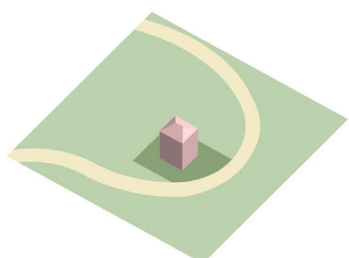
Eks: Tonsenhagen, Haugerud.



Lamellblokk / langblokk

Langstrakte blokker med flere oppganger og/eller svalgang, som regel parallelt eller ortogonalt i felt. Lang blindside uten innganger. Tidligste eksempler er fra 20-tallet, vanligere fra 50-tallet.

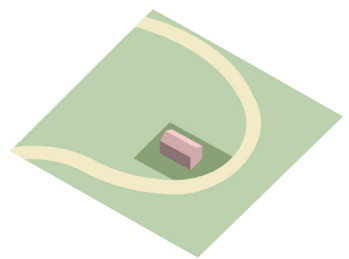
Eks: Rivertzkvartalene, Tonsenhagen, Vinderen, Haugerud, Lambertseter.



Lav punktblokk

Blokk organisert rundt sentral oppgang, i høyde under krav til heis. Benyttet på 50- og 60-tallet.

Eks: Haugenstua, Trosterud, Manglerud.



Småblokk

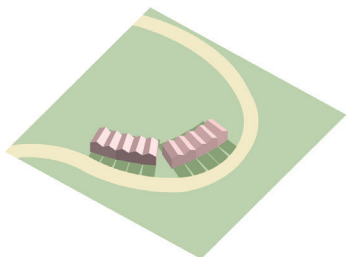
Små blokker med litt ulik integrasjon, ofte med flere innganger.

Eks: Kaldbakken, Nordtvedt.



Flermannsbolig

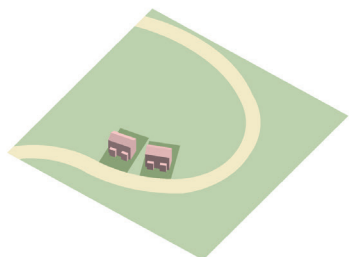
Bolighus med tre eller flere selvstendige familieeiligheter. Eventuell utleiehybel er alltid skattbar.



Rekkehus i felt

Rekkehus etter "skandinavisk" mønster, med inngang fra nedprioritert side – ofte med gangvei. Hage på prioritert side er fellesprivat for rekken.

Eks: Industrigata 15, Lille Langerud.



Tomannsbolig og enebolig

Bolighus med én eller to separate familieeiligheter. Eventuell utleiehybel er skattefri når minst halvparten av boligen er til egen bruk.

Parker og grøntområder

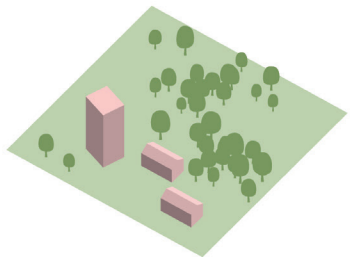
I indre by har grøntområdene for det meste karakter av park, men med store forskjeller i kvalitet og opparbeidelse. I ytre by er de fleste grøntområdene restlandskaper, det vil si landskapsfragmenter som ligger igjen etter at drabantbyene omformet gårdsbruk og skog.

De typologiske grunntypene registrerer grøntområdets type på grunnlag av opprinnelse, opparbeidelse og offentlighet.

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris — samlet, indre by og ytre by:

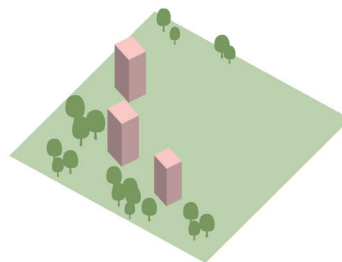
Modifisert restlandskap		+4,50 %	-4,14 %
Naturpreget restlandskap	-1,78 %		-5,58 %
Viltpreget restlandskap			-7,54 %
Plass		+4,08 %	

Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.



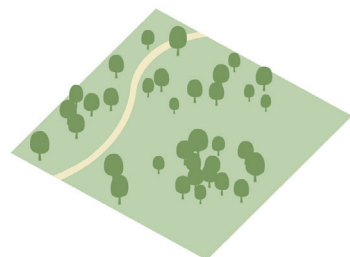
Naturpreget restlandskap

Hovedsakelig skog som har fått stå. Kan gi et overbevisende inntrykk av natur i kontinuitet med bebyggelsen.



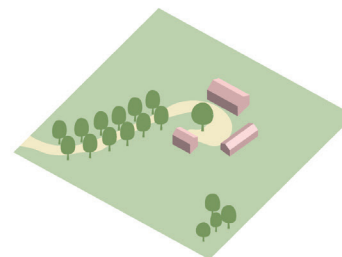
Modifisert restlandskap

Innmark gjort om til plen, med varierende grad av beplantning og annen bearbeidelse.



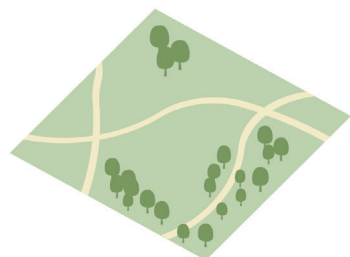
Viltvoksende restlandskap

Friarealer uten pleie overhodet, ofte i forbindelse med gang- og sykkelvei med/uten belysning. Gir særlig inntrykk av å være restareal.



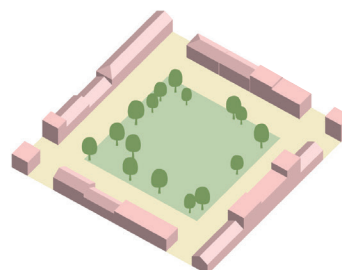
Gårdsbruk

Bruk med dyrkede eller udyrkede jorder, kun indirekte til gode for omkringliggende boliger.



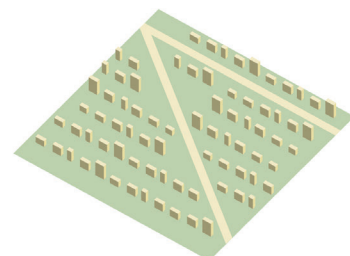
Park / parklandskap

Grøntareale i den bymessige byen. Som regel avgrenset av offentlige gater, ikke bebyggelse, vei eller bane.



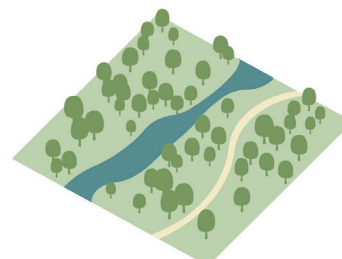
Plass

Viktig rolle som offentlig møteplass og grøntstruktur i indre by. Ulike typer opparbeidelse til ulike funksjoner i byen.



Gravlund

Høy standard på opparbeidelse, men avgrenset fra byen rundt og restriktiv bruk til aktiviteter.



Elve- og bekkeløp

Tilgjengelighet til vann i forbindelse med grøntrområdet. Ulik grad av tilgjengelighet.

Offentlige omgivelser og uteområder

Bygningens forhold til gate eller vei registrerer for den bymessige byen grader av synkende offentlighet (hovedgate, sidegate, bakgate), mens for feltutbyggingene en grad av økende fysisk segregasjon (veinett, sløyfer, blindvei, avsondret).

I tillegg har beplantning rundt bygningen og hvor sterkt veien eller gata er preget av biltrafikk en betydning for bokvaliteten.

For en rekke bygningstyper er det interessant å vurdere inngangsforholdene, som hvilken retning oppgangen vender, standarden på inngangspartiet og om det er en åpen eller lukket trappeoppgang.

Gårdsrommene i bymessig bebyggelse og gårds plassene i feltutbygginger har også en rekke kvaliteter og egenskaper som angår funksjonalitet og opplevd sikkerhet.

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris — samlet, indre by og ytre by: *

Gate langs en park eller plass	+8,33 %		
Samlevei			+8,81 %
Vei langs lukket sløye / Blindvei	+5,87 %		+4,16 %
Avsondret	+5,55 %		
Hovedgate	-6,48 %	-7,32 %	
Inngangsdør til gårdsrom / forside		-2,76 %	
Inngang fra portrom	-3,54 %	-5,16 %	
Gården er inngjernet og kan lukkes	+4,39 %	+3,98 %	+19,83 %
Avlåsbar gård			+12,51 %
Betydelig beplantning i gården	+1,71 %		+3,57 %

*referansekategorier er lokalisering til sidegate, ingen beplantning og inngang både foran og bak.

Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.



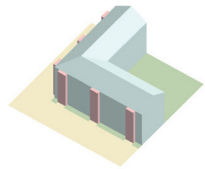
Grad av offentlighet i indre by / fysisk segregasjon i ytre by



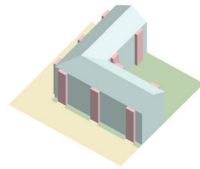
Beplantning mot gate/vei



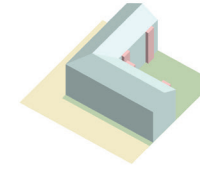
Opplevelse av biltrafikk



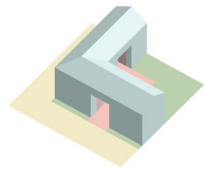
Inngangsdør til gate/forside



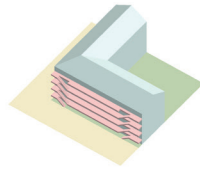
Inngangdør til både forside og bakside



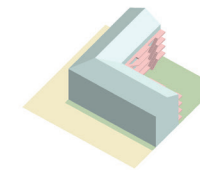
Inngangsdør til gårdsrom/ bakside



Portrom



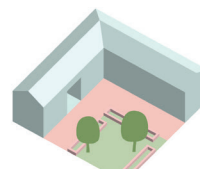
Åpen oppgang fra gate/ forside



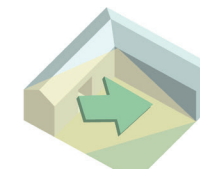
Åpen oppgang fra gårdsrom/ bakside



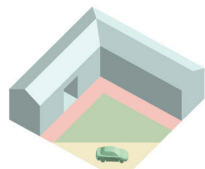
Tilfredstiller EBYs funksjonskrav (opphold, sitteplass, leking)



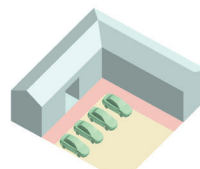
Beplantning og vedlikehold



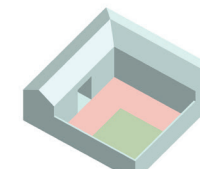
Solforhold



Innsyn fra gate / vei



Omfattende bruk som parkering



Inngjerding eller avlåsbarhet

Bygningens beliggenhet og nærhet

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

Det skiller mellom arealbruk i umiddelbar nærhet av bygningen (som er spesifikke for boligen), og generelt innenfor et bestemt område (som bydelen). Noen funksjoner vil man gjerne ha i området, men ikke direkte over gata, eller omvendt.



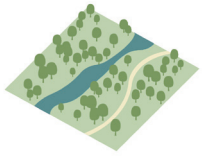
Illustrasjoner:

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

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris — samlet, indre by og ytre by:

Godt kollektivtilbud	+6,18 %		
Barnehage i umiddelbar nærhet		+5,55 %	-2,69 %
Strøkgate med bredt tilbud		+4,19 %	
Svømmehall / offentlig bad i området			+3,72 %
Innadvendt institusjon i nærheten		+3,56 %	
Retrettsted i nærheten	+3,98 %		
Industri, parkering etc i nærheten	-1,78 %		-2,79 %
Strøkgate med smalt tilbud	-4,97 %		

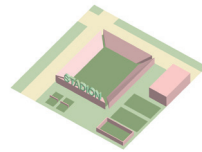
Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.



Marka



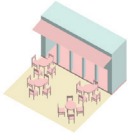
Park(er)



Idrettsanlegg



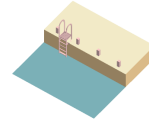
Treningsstudio



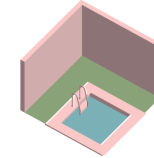
Serveringssteder



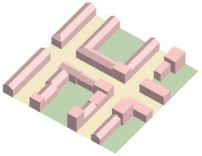
Kulturtilbud (kino, teater)



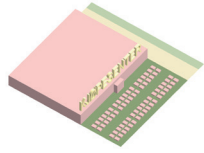
Utebading



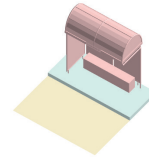
Helårsbad



Sentrumsfunksjoner



Kjøpesenter



Offentlig transport



Skole



Barnehage



Retrettsted



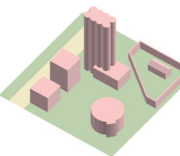
Innadvendt instutisjon



Publikumsrettet instutisjon



Kontorer



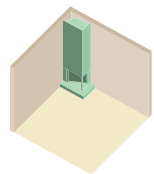
Industri



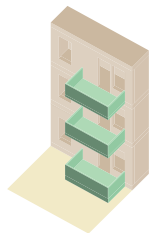
Bensinstasjon



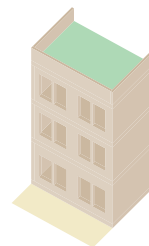
Næringsbygg



Peis / vedfyrt ovn



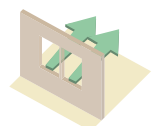
Balkong eller veranda



Opparbeidet felles takterrasse



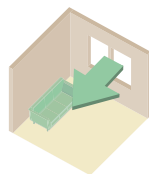
Etasjenivå på leiligheten



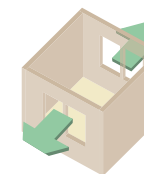
Utsikt



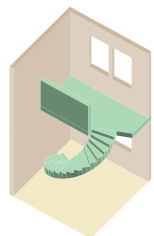
Dagligrom med utsyn til grønt



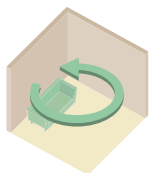
Solforhold



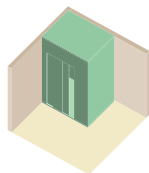
Gjennomgående eller lys fra minst to sider



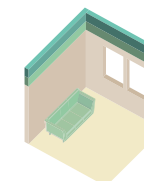
Leilighet over flere plan



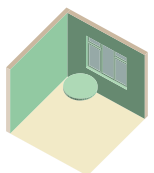
Livsløpsstandard



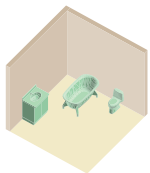
Heis



Takhøyde



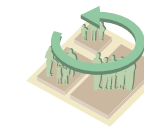
Material- og håndverkstandard



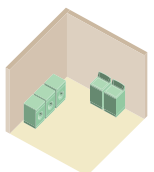
Sanitærstandard



Byggeår



Disposisjonsform



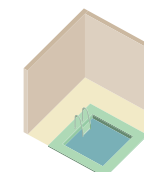
Felle vaskekjeller



Felles hobbyrom



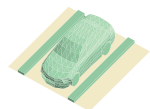
Felles trimrom



Felles svømmebasseng



Gårdens standard og nylige oppussinger

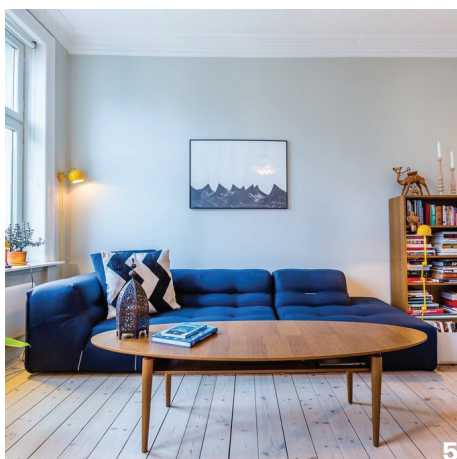
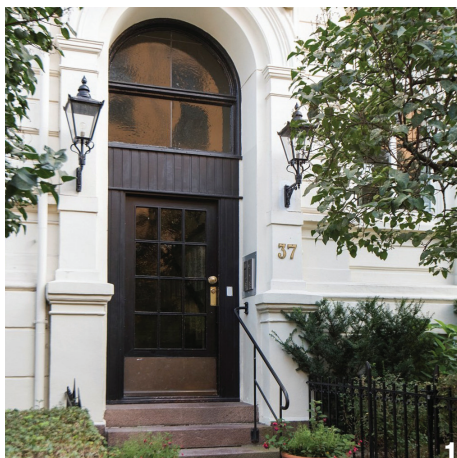


Parkering

Kildebruk

Del 1, “Hvordan kan Oslo kommune ta initiativ i boligbyggingen?” er utarbeidet med utgangspunkt i en rekke kilder. Disse er presisert i underkant av alle kapitler og deltemaer.

Illustrasjoner og diagrammer er utelukkende egenproduserte. Foto er enkelt kildehenvist til i bildebeskrivelsene.



Illustrasjoner:

1. Inngangsparti, Aktiv Eiendomsmegling
2. Klassisk bolig fra 50-tallet, DNB
3. Grønn bakgård, DNB
4. Boligbygg fra 50-tallet, Krogsveen
5. Møblert stue, Aktiv Eiendomsmegling

Boligens standard og særlige trekk

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

I tillegg til det man kan forvente som standard i en bolig og som ofte er nedfelt i tekniske forskrifter, er det aktuelt å vurdere tilgang til andre arealer, funksjonalitet og egenskaper over standard – samt rettigheter og plikter som eier.

Signifikante virkninger på kvadratmeterpris — samlet, indre by og ytre by:

Selveie*	+3,87 %	+2,84 %	
Gjennomgående lys	+3,15 %	+2,84 %	
Nyoppusset gård			+3,09 %
Heis	+2,84 %		
Fellesvaskeri		-2,76 %	
Leiligheten ligger i første etasje		-3,44 %	
Leiligheten ligger i høy etasje			-4,60 %
Dårlig sanitærstandard	-5,16 %	-6,48 %	-3,09 %
Dårlig materialstandard	-5,54 %	-5,26 %	-5,48 %
Mangler balkong	-6,11 %	-6,01 %	-5,40 %

*referansekategori er borettslag tilknyttet boligbyggerlag.

Kilde: forskningsrapporten "Bokvalitet og bebyggelsestyper i Oslo" av Morten Sjaastad m.fl. og publisert av SINTEF Byggforsk i 2005.

Kildebruk

Del 1, “Hvordan kan Oslo kommune ta initiativ i boligbyggingen?” er utarbeidet med utgangspunkt i en rekke kilder. Disse er presisert i underkant av alle kapitler og deltemaer.

Illustrasjoner og diagrammer er utelukkende egenproduserte. Foto er enkelt kildehenvist til i bildebeskrivelsene.

En stor takk til:

Kerstin Höger (Professor, NTNU)

Geir Brendeland (Professor, NTNU)

Eli Synnevåg (Arkitekt, Snøhetta)

Reiulf Ramstad (Arkitekt, RRA)

Camilla Moneta (Fagsjef i NAL)

Stein Düring (Arkitektenes hus)

Pernille Mofjell (NALs bibliotek)

Jorleif Jørgenvåg (Prosjektleder Adamstuen, Statsbygg)

Jon Guttu (Tidligere forsker, NIBR)

Lars Aasen (Leder, Leierboerforeningen)

Marie Loe Halvorsen (Byrådsekretær for byutvikling, Oslo)

Eli Støa (Professor, NTNU)

Carsten Løddesøl (Verkstedsfører, Snøhetta)

Hans Martin Halleraker (Arkitekt, Snøhetta)

Enya Aspen (Arkitekt, Lund Hagem Arkitekter)

Morten Næss (Produktdesigner)

Link Arkitektur (Stedsanalyse, Adamstuen)

