

BYBOLIGER FOR ALLE en boligsosial pilot

Et utviklingsprosjekt i samarbeid mellom
Hille Melbye arkitekter, Pådriv v/ SoCentral og
JM Norge, støttet av Husbanken



© Hille Melbye arkitekter AS

Først utgitt: Norge, 2021

Utgiver: Hille Melbye arkitekter AS
Hausmanns gate 16
N 0182 Oslo

Tekst og innhold: Kaja Melbye
Ingrid Sletten
Karin Lindgård
Cathrine Skar

Illustrasjoner forsiden: Rasmus Plenge Gjerløw

Illustrasjoner baksiden: Rasmus Plenge Gjerløw

ISBN 978-82-690875-2-9 E-bok (PDF)

INNHALDSFORTEGNELSE

1.0	Om prosjektet	8
1.1	Hva fokuserer vi på og hvorfor?	8
1.2	Rapportens innhold	8
2.0	Prosess og aktører	14
2.1	De involverte	14
2.2	Verksteder	14
2.3	Arena for boligmangfold	15
2.4	Formidling av prosjekt	15
3.0	Kartlegging av sted og overordnede rammer	16
3.1	Bryn - et nytt nabolag i utvikling	16
3.2	Prosjektområdet	20
3.3	Vår utpekte boligkarré	22
3.4	Problemstilling	23
4.0	Tre verktøy - generelle betraktninger og anvendelse	26
4.1	Tre verktøy - generelle betraktninger	26
4.1.0	Komplekse svar på komplekse utfordringer	26
4.1.1	Fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer	26
4.1.2	Fleksibilitet rundt tilretteleggelse av uteoppholdsareal	27
4.1.3	Alternative modeller for eierskap og finansiering	27
4.2	De tre verktøyene anvendt inn i vår pilot	30
4.2.1	Uteareal som boligsosialt verktøy	30
4.2.2	Å bo i første etasje	36
4.2.3	Bolig og arbeid	38
4.2.4	Endring over tid - nabolagsaktiviteter og næring	42
4.2.5	Betraktninger rundt reguleringsmessige og tekniske forhold	64
4.2.6	Eierformer og finansiering	66
4.2.7	Kultur	68
5.0	Oppsummering og veien videre	70
5.1	Oppsummering	70
5.2	Utkast til neste fase	70

TAKK

Vi ønsker å rette en stor takk til våre samarbeidspartnere i prosjektet.

En særlig takk går til Husbanken for deres positive engasjement og for å ha gitt oss muligheten til å jobbe med dette spennende prosjektet gjennom deres tilsagn om prosjektstøttemidler.

Takk til vår samarbeidspartner JM Norge for deres verdifulle bidrag til prosjektutforming og i diskusjoner generelt, samt for å la oss få bruke deres prosjektområde som utgangspunkt for vår pilot.

Takk også til Pådriv og alle partnere og andre som har vært delaktige i verksteder og den første samlingen på Arena for boligmangfold. Vi har fått svært mange verdifulle innspill.

En særlig takk til Rodeo som har delt skisser og tanker fra pågående reguleringsprosess for prosjektområdet med oss underveis.

Fra SoCentral og Hille Melbye arkitekter har flere ansatte deltatt i diskusjoner gjennom prosjektets utvikling. Karin Lindgård og Cathrine (SoCentral) har hatt ansvar for finansiering- og eiermodeller, samt arrangering av verksteder.

Hille Melbye ved Kaja Melbye og Ingrid Sletten, Bjarni Arnasson, Camille Tan, Robin Rakke, Maude Bilodeau D 'astous og Rasmus Gjerløv har stått for det øvrige innholdet i rapporten.

Oslo 12.02.2021

Kaja Melbye, Ingrid Sletten, Karin Lindgård, Cathrine Skar,

1.0 OM PROSJEKTET

*“I Oslo skal vi ha levende nabolag der alle har et trygt sted å bo, med aktiviteter og opplevelser for alle, rikere naturmangfold og kort vei til flotte friluftsopplevelser.”*¹

1.1 Hva fokuserer vi på og hvorfor?

*“I Oslo skal vi ha levende nabolag der alle har et trygt sted å bo, med aktiviteter og opplevelser for alle, rikere naturmangfold og kort vei til flotte friluftsopplevelser.”*¹

Sitatet er Byrådets Osloløfte nr. 7 i Plattform for byrådssamarbeid i Oslo 2019-2023, som ble godkjent høsten 2019. I plattformen løftes de store utfordringene Oslo har på grunn av svært høye boligpriser fram. Det finnes mange arbeidstakere i Oslo som har for lav inntekt til å kunne bo godt og sentralt i byen, til tross for at jobben de utfører er essensiell for at byen skal fungere. Det å ha en fast bolig er viktig i arbeidet mot utenforskap - for å sikre at mennesker ikke faller utenfor samfunnet må både arbeids- og boligsituasjon være stabil. Men bare i 2020 steg boligprisene i Oslo med 12% og Eiendom Norges “sykepleierindeks” viser nå at en single sykepleier kun har råd til 2,5% av boligene i Oslo.²

I Byrådets plattform presenteres flere mål som skal bidra til å redusere forskjeller, sikre mangfold og skape gode nabolag. Ett av disse er tilrettelegging for utviklingen av en tredje boligsektor som skal sikre et tilbud av rimelige eie- eller leieboliger. Byrådets mål er at det innen utgangen av 2023 skal være tilrettelagt for minst 1000 nye boliger innenfor tredje boligsektor, og at minst 20% av boligene i Oslo skal være rimelige på sikt.³

I diskusjonene rundt en tredje boligsektor vises det ofte til inspirerende eksempler fra andre land i Europa som presenterer løsninger for hvordan dette kan oppnås. Det er imidlertid utfordrende å overføre disse modellene til Norge fordi de som regel realiseres av ikke-kommersielle boligselskaper som mottar offentlig støtte og som har begrenset rett til profitt. Med andre ord utvikles de innenfor rammer som er svært annerledes enn det markedsstyrte systemet vi har for boligproduksjon i Norge i dag.

Det er derfor få gjennomførte prosjekter i Oslo og Norge

hvor disse ideene og tankene er testet i praksis, og det er svært prisverdig at man i Oslo nå jobber aktivt for å tilrettelegge for pilotering og eksperimentering slik at vi finner frem til løsninger som kan fungere også her. I Oslo kommunes “Kunnskapsgrunnlag for en kommunal boligpolitikk” løftes det frem 14 mulige piloter i kommunal regi, i tillegg til flere andre initiativ igangsatt av andre aktører. Dette prosjektet er ytterligere ett privat initiert initiativ, som har som mål å bidra til konkrete innspill i arbeidet med å tilrettelegge for en mer variert og mangfoldig boligsektor og et levende byliv hvor alle føler tilhørighet.

Vårt prosjektet har hatt som mål å utvikle en modell der nye og rimeligere bokonsepter kan realiseres innenfor det markedsbasert systemet vi har i Norge i dag, og ikke basere seg på behov for lovendringer eller omfattende subsidier. En nøkkel her er finansiering: en modell som legger til grunn at alle involverte parter ser bærekraftige modeller, også økonomisk, vil kunne skyte fart i faktisk gjennomføring. Målet må være at dette skal kunne skje parallelt med utredninger rundt mer langsiktige løsninger som involverer større, systemiske endringer. Konseptet vi foreslår tar utgangspunkt i et spesifikt sted i Oslo, men målet har vært at arbeidet skal løfte frem temaer og forslag til løsninger som kan innarbeides også i andre prosjekter i Oslo, og andre steder i landet.

1.2 Rapportens innhold

Et tilbakevendende tema i dagens byutvikling i Oslo er kommunens krav om utadrettede funksjoner i førsteetasjer mot sentrale gater og strøk, spesielt i kollektivknutepunkter og stasjonsnære områder. Muligheten til å kunne benytte seg av et lokalt næringstilbud uten bruk av bil kan både øke attraktiviteten i området, spare miljøet og bidra til et godt bymiljø. Men ved utvikling av nye boligfelt kan det

ta lang tid før det er markedsgrunnlag for den grad av utadrettede funksjoner kommunen ønsker. Det er ikke uvanlig at disse arealene blir stående tomme i lang tid, eller at næringsvirksomhet raskt går konkurs, fordi det ikke er nok etterspørsel i området. Dette medfører at kostnader knyttet til tomgangsleie av areal skyves over på boligene som skal selges i prosjektet. Tomme eller ubenyttede lokaler bidrar ikke til en positiv nabolagsutvikling med trygge og gode bo- og nærmiljøer.

I de første årene mens et område utvikles er det særlig viktig med aktive førsteetasjer for å gjøre området attraktivt, trygt og hyggelig, både for potensielle boligkjøpere og besøkende. Vi tror at en større fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer vil kunne bidra til å løse denne utfordringen, og samtidig til å finne løsninger på noen av dagens utfordringer i boligsektoren. Eiendomsutviklere vil da få mulighet til å optimalisere utnyttelsen av arealer som det kan være en utfordring å få god omsetning på, og slik gis insentiv til å redusere kostnader for kjøper/ leietaker. Ved å tilrettelegge for alternative byboliger i førsteetasjer med fellesarealer som kan brukes og eksponeres mot omgivelsene på ulike måter, kan det utløses et potensial man ikke benytter seg av i dag i utviklingsområder.

Prosjektarbeidet omhandler derfor spesielt fleksibilitet i førsteetasjer og hvordan dette vil kunne bidra til etablering av nye og rimeligere boliger. Muligheter for sambruk av arealer/ fellesskapsløsninger og treffpunkter mellom arbeidslivet og de som bor i området har stått sentralt i arbeidet. Vi har undersøkt hvordan miksen mellom bolig og arbeid kan være en inngang til å tenke boligutvikling i sammenheng med næringsutvikling, og hvordan denne typen programmering kan bidra til et aktivt byliv. Prosjektet inneholder boliger for grupper som har vanskeligheter med å komme inn på det ordinære boligmarkedet, inkludert vanskeligstilte. I forbindelse med tilrettelegging

av boliger for vanskeligstilte, diskuteres kobling mellom privat og offentlig finansiering.

Prosjektet bygger videre på tidligere arbeider støttet av Husbanken:

- «Beta: By Hovinbyen», utført av Pådriv i 2018
- «Arealeffektive boliger med god boligkvalitet», utført av Hille Melbye Arkitekter 2017

Hovedmålet har vært å utarbeide et nytt boligsosialt konsept for mulig utvikling av et felt innenfor JMs eiendommer på Bryn, men med overføringsverdi så det kan anvendes som en modell og eksempel for utvikling av nye boligkonsepter andre steder i Oslo og Norge.

Delmål har vært:

- 1) Å gi JM Norge et beslutningsgrunnlag for en evt. realisering av et boligsosialt konsept på Bryn eller i andre deler av Oslo.
- 2) Å gi samfunnet en modell og et konkret eksempel på utvikling av nye boligkonsepter, som et ledd i Oslo kommunes arbeid med den tredje boligsektor.
- 3) Å gi eiendomsutviklere, bydeler, arkitekter og andre interessenter økt kunnskap om nye boligkonsepter gjennom involvering i en konkret case.

Sentrale spørsmål i arbeidet har inkludert:

- Kan en større fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer bidra til å fremme utviklingen av gode nabolag?
- Kan en utvidet forståelse av og tilrettelegging for felles uteoppholdsareal bidra til økt byliv og bedre boliger i utviklingsområder?
- Kan miksen mellom bolig og arbeid være en inngang til å tenke boligutvikling i sammenheng med næringsutvikling?
- Og hvordan kan denne typen programmering bidra til en mer sosialt bærekraftig utvikling?

1. Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023, s. 4
2. <https://eiendommnorge.no/aktuelt/blogg/sykepleierindeksen-er-norske-boligpriser-problematisk-hoye>
3. Plattform for byrådssamarbeid mellom Arbeiderpartiet, Miljøpartiet De Grønne og Sosialistisk Venstreparti i Oslo 2019-2023, s.37

“Prosjektarbeidet omhandler derfor spesielt fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer og hvordan dette vil kunne bidra til etablering av nye og rimeligere boliger.”

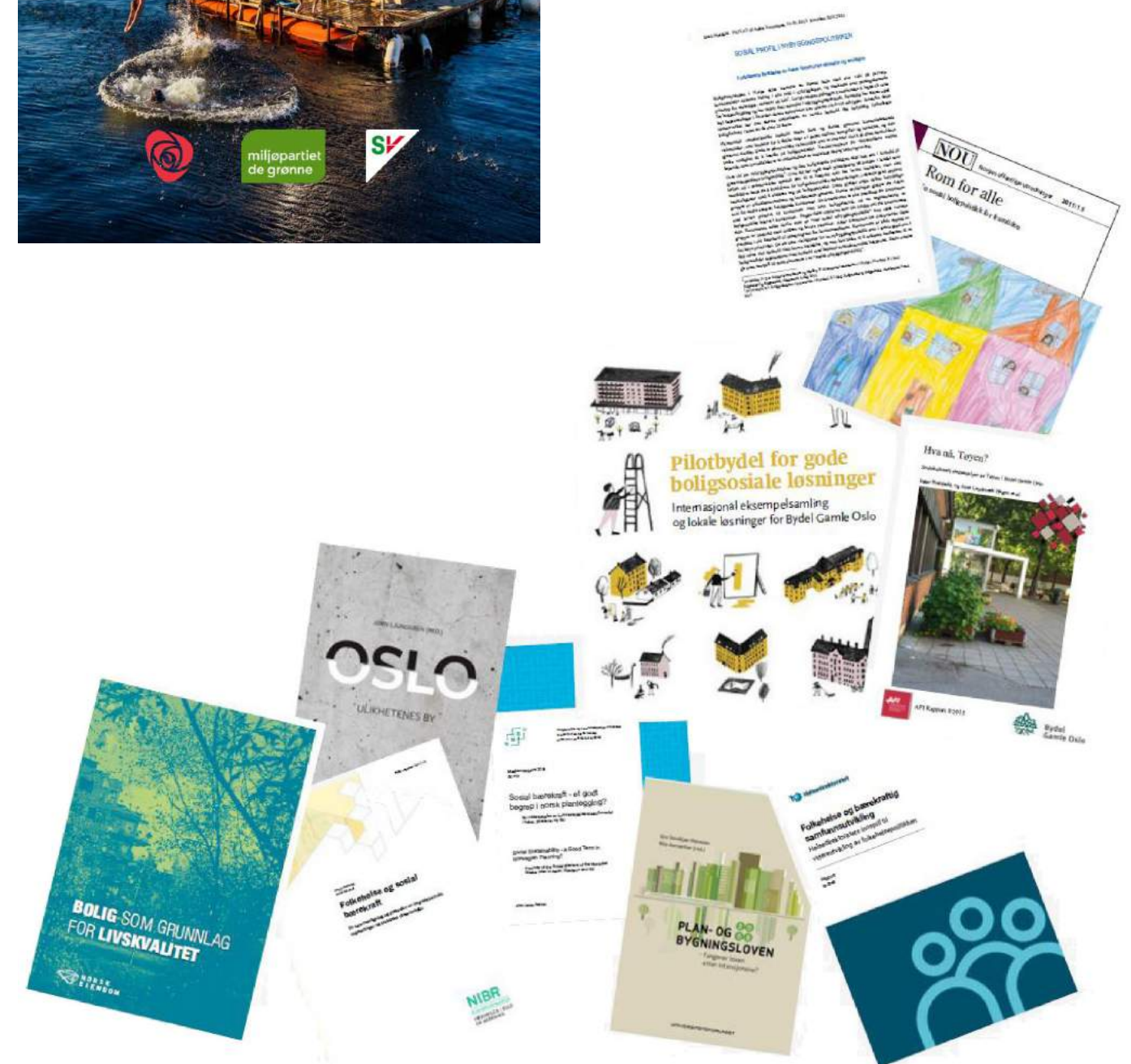
Første fase av prosjektet har bestått av å kartlegge prosjektområdet og overordnede planer, samt å spisse problemstilling og identifisere og gå i dialog med relevante aktører. I løpet av denne fasen har vi vært i kontakt med flere aktører bransjen for å oppnå gjensidig kunnskapsutveksling og diskusjon. Vi har samarbeidet tett med JM Norge under hele forløpet og de har vært sentrale i å forme vår tilnærming til prosjektet.

Kapittel 2.0 er en kort oppsummering av denne fasen, samt en oversikt over verksteder og de ulike aktørene som har bidratt, samt prosess og formidling.

I Kapittel 3.0 redegjør vi for stedet hvor vår pilot har sitt utgangspunkt og ulike føringer og problemstillinger knyttet til dette.

Hovedfasen av prosjektet har gått med til å teste og utrede nærmere våre hypoteser og overordnede innfallsvinkel. Kapittel 4.0 er en sammenfatning av dette arbeidet. Her presenterer vi tre nøkkelementer som vi mener kan brukes som verktøy for å skape rimeligere boliger, større variasjon i boligstrukturen og god nabolagsutvikling. Vi redegjør i tillegg for en rekke tilhørende tema som det vil være relevant å utforske nærmere.

I kapittel 5.0 foretar vi en evaluering og oppsummering av arbeidet og kommer med forslag til hvordan prosjektet kan tas videre i en neste fase.



“Men ved utvikling av nye boligfelt kan det ta lang tid før det er markedsgrunnlag for den grad av utadrettede funksjoner kommunen ønsker. Det er ikke uvanlig at disse arealene blir stående tomme i lang tid, eller at næringsvirksomhet raskt går konkurs, fordi det ikke er nok etterspørsel i området. I disse årene er det særlig viktig med aktive førsteetasjer for å gjøre området attraktivt og hyggelig, både for potensielle boligkjøpere og besøkende.”

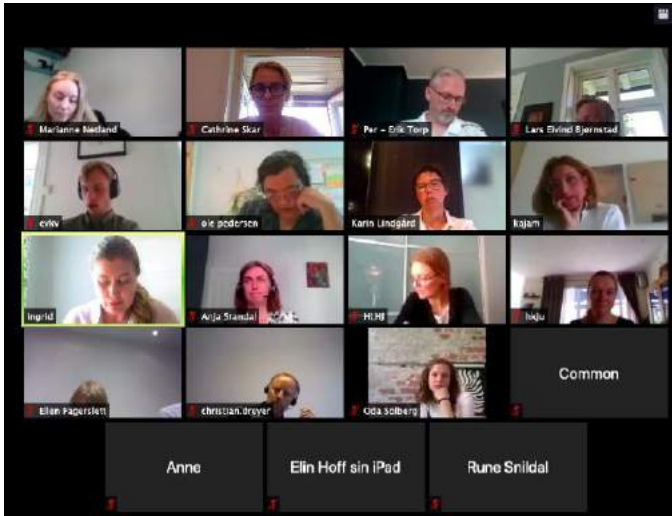


Til venstre
Bilde fra Lørenveien i Oslo

Til høyre
Illustrasjon fra Wohnsiedlung Hardau
av Fisher Architekten.



2.0 PROSESS OG AKTØRER



2.1 De involverte

Byboliger for alle er et samarbeidsprosjekt mellom Hille Melbye Arkitekter, Pådriv v/ Socentral og JM Norge, med Hille Melbye Arkitekter som prosjekteier.

Hille Melbye Arkitekter er opptatt av å skape arkitektur i spennet mellom tradisjon og nytenkning. Vi hjelper kundene våre med å finne varige og robuste løsninger for morgendagens bruk. Om det er overordnet byplanlegging eller enkeltstående bygg som er oppgaven, er Hille Melbye Arkitekters ambisjon å skape levende rom og opplevelser som folk blir glad i. Alternative boformer og byutvikling på beboeres premisser har vært et satsningsområde for Hille Melbye Arkitekter de siste 5 årene. Vi jobber aktivt for å skape byer med plass til alle og er opptatt av at alle byens innbyggere skal ha tilgang til en god bolig.

Pådriv er et nettverk – en samfunnsdugnad – som jobber for bærekraftig utvikling i Hovinbyen. Med bærekraftig mener vi en byutvikling som er inkluderende, grønn og lønnsom. Pådriv ønsker å bidra til et samfunn hvor det er plass til alle, og hvor det er godt å leve og virke. Pådriv er åpent for personer og virksomheter fra alle sektorer og bransjer.

SoCentral ble stiftet i 2012 for å bidra til en mer bærekraftig omstilling av samfunnet. SoCentral er organisert som et ideelt aksjeselskap, som innebærer at selskapet ikke kan ta ut utbytte. SoCentral er til for bydeler, frivillige organisasjoner, kommuner, statlige aktører, sosiale entreprenører og private virksomheter som vil utvikle nye og bærekraftige løsninger på komplekse samfunnsutfordringer. Vi ønsker å bidra til et mer bærekraftig samfunn for alle.

SoCentral tar initiativ til og driver frem samarbeid som utvikler nye og konkrete løsninger og modeller, med ambisjon og håp om at disse kan kopieres av andre. Det

betyr at kunnskap og modeller vi er med å utvikle gjøres fritt tilgjengelig for alle.

JM Norge er en av Nordens ledende prosjektutviklere av boliger og boligområder og leverer mellom 3000-4000 nye boliger i året i Sverige, Norge og Finland. JM har arbeidet med bærekraft i mange år, Svanemerker alle sine nye bygg og levere boliger med lavt energiforbruk. Noe som gir miljøriktig boliger ved bruk av materialer som inneholder lite kjemiske stoffer som er skadelig for mennesker og naturen. For tiden arbeider vi aktivt for minimere CO2 utslipp og avfallsmengden fra våre byggeplasser.

JM's visjon er å "bygge fundamentet for et bedre liv" og mener det er viktig å bidra til et trygt og inkluderende samfunn. Dette handler om å bygge gode nabolag hvor det legges til rette for de uformelle møtene, skape frodige grøntarealer hvor det trygt å vokse opp. I tillegg er det viktig at nye beboere får dekt sitt daglige behov i nærmiljøet slik at transportbehovet og miljøavtrykket reduseres.

Gjennom partnerskapet i Pådriv har JM knyttet kontakt med Hille Melbye og Socentral og bidratt aktivt i utformingen av problemstillingene i rapporten. JM og Entra har inngått samarbeid om å transformere og utvikle en ny bydel ved Brynseng T- banestasjon. Dette området er benyttet som case for studien. Ønsket om aktive første etasjer og levende byrom er relevante problemstillinger i arbeidet

2.2 Verksteder

I arbeidet med Byboliger for alle er det blitt gjennomført 2 idéverksteder. 25 utvalgte personer ble invitert til første idéverksted (digitalt) 2. juni. Idéverksted nr to var inkludert i Pådriv sin første arenasamling for bolig mangfold 22.



Forrige side
Bilde fra digitalt ideverksted 1, 2 juni 2020.

Denne siden
Bilde fra digitalt gruppearbeid i ideverksted 2, der "Byboliger for Alle" var case i Pådrivs første arenasamling for bolig mangfold, 22 nov. 2020

november.

Deltakere på første ideverksted representerte bransjen ved utviklere/utbyggere, Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten, bydeler deltok, Husbanken, fagmiljø, som byutviklere, arkitekter mv deltok og leieboerforeningen. Idéverkstedet fokuserte gjennom to arbeidsøkter på:

- Hvordan kan nye boligkonsepter bidra til å skape et mer aktivt byliv og hvilke type beboere ser vi for oss kan benytte førsteetasjer, hvordan vil de bruke boligen/ andre fellesfunksjoner/ den omkringliggende byen?
- Hvilke eksisterende aktiviteter i et nærområdet kan knyttes inn i denne typen prosjekter for å bidra til økt byliv / godt naboskap?
- Juridiske rammevilkår, nasjonalt og lokalt (føringer/ retningslinjer fra Oslo kommune)
- Økonomiske rammevilkår og finansieringsmodeller
- Beboere, Boligstruktur, Kultur

Idéverkstedet ga verdifulle bidrag inn i arbeidet med prosjektet videre. Oppsummering av verkstedene er tilgjengelig og kan oversendes hvis ønskelig.

Idéverksted 2 (digitale) var en del av Pådriv sin første samling på Arena for bolig mangfold. Nærmere 70 personer deltok på arenasamlingen, deltakere fra stat, kommune/bydel, bransje, næringsliv for øvrig, interesseorganisasjoner, forsknings- og utdanningsinstitusjoner og individuelle pådrivere. Prosjektet ble presentert i plenum og i tillegg ble idéverksted 2 gjennomført som en av to gruppearbeidssesjoner på samlingen.

2.3 Arena for bolig mangfold

Arena for bolig mangfold samler en rekke aktører for å sammen utvikle, pilotere og eksperimentere med

løsninger som kan gi alle et trygt, sosialt og klimavennlig sted å bo. I 2020 og 2021 skal det gjennomføres en serie av samlinger og det skal utvikles konkrete idéer til pilotprosjekter og eksperimenter som utfordrer boligstrukturer, hva og hvordan vi bygger i dag, og hvordan vi skaper gode bomiljø.

Hovinbyen, Norges største byutviklingsområde, vil danne utgangspunkt for pilotene og eksperimentene, men løsningene som utvikles skal være like relevant i andre byer og byområder. Foreningen Pådriv leder arenaen, som er en del av forskningsprosjektet Strategic Housing – the Social Sustainable City, et samarbeidsprosjekt mellom NIBR/OsloMet, NMBU, UiT, svenske KTH, Asplan Viak, SoCentral, Oslo kommune, Bergen kommune og Lørenskog kommune, finansiert av Norges Forskningsråd. Arenasamlingene er åpne for alle og innledninger, prosjekter o.l. som blir delt på arenaen er åpent tilgjengelig for alle.

Byboliger for alle er den første og en av 2-3 piloter som vil være tilknyttet arenaen. Arenaens styringsgruppe med deltakere fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten, Boligbygg KF og Eiendoms og byfornyelsesetaten, OBOS, JM, Leieboerforeningen, Husbanken, OsloMet/NIBR, SoCentral, Sarah Prosser (pådriver) og nettverksledelsen Pådriv godkjente piloten i styringsgruppemøte 2. februar.

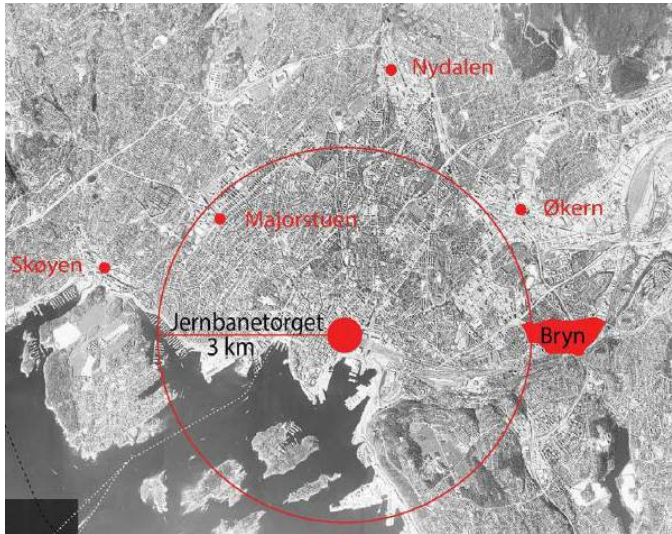
2.4 Formidling av prosjekt

Prosjektet kan fritt kommuniseres av samarbeidspartnerne til eksterne. Hille Melbye og SoCentral er enige om å koordinere all eksternt kommunikasjon av prosjektet. Som en del av Pådriv har prosjektet både ansvar for og rett til spredning av læring og resultater fra prosjektet.

Vi har også fått tilbakemeldinger fra flere utviklere som vi har presentert prosjektet for, bl.a Mustad, Ferd, Møller, og StorOslo Eiendom.

3.0 KARTLEGGING AV STED OG OVERORDNEDE RAMMER

“Bryn ligger innenfor det området som er definert som Hovinbyen. Dette store området i Oslo er Norges største byutviklingsprosjekt de neste 30 årene. Hovinbyen har kvaliteter og utfordringer som gjør området til en spennende plattform for innovasjon - løsningene som utvikles her kan være relevante for byer verden over.”



3.1 Bryn - et nytt nabolag under utvikling

Prosjektet tar utgangspunkt i eiendommer som JM Norge AS og Entra utvikler sammen på Bryn. Bryn har et stort potensial til å bli et svært attraktivt nabolag, med kort avstand til Oslo sentrum, en av de beste kollektivdekningene i byen og direkte forbindelse til det flotte turdraget nedover langs Svartdalen mot Oslo sentrum.

Bryn er et av de mest sentrumsnære utviklingsområdene i Oslo i dag og er definert som Utviklingsområde ytre by i Kommuneplanen. Det skal forsterkes som et viktig regionalt kollektivknutepunkt med tilgang til både jernbane og T-bane. Området er definert som Knutepunkt i KVVU Oslo-området, vist som “Byport Øst” i Veiledende plan for offentlige rom (VPOR) Bryn og tiltenkt en rolle som Lysaker i vest, med ny stasjon for regiontog, bussterminal og nye trikkelinjer.

Bryn ligger også innenfor det området som er definert som Hovinbyen. Dette store området i Oslo er Norges største byutviklingsprosjekt de neste 30 årene. I juni 2018 ble Strategisk plan for Hovinbyen vedtatt av Oslo kommune. Her trekkes det frem at Hovinbyen har kvaliteter og utfordringer som gjør området til en spennende plattform for innovasjon, og at løsningene som utvikles her kan

være relevante for byer verden over. I februar 2019 ble i tillegg “Campus Oslo - Strategi for utvikling av kunnskapshovedstaden”, hvor Hovinbyen er utpekt som ett av tre innovasjonsdistrikter, vedtatt i Oslo kommune. Hovinbyen skal bli et attraktivt sted å bo, arbeide og oppholde seg i, og vise vei innen klimavennlig og sosialt bærekraftig byutvikling.

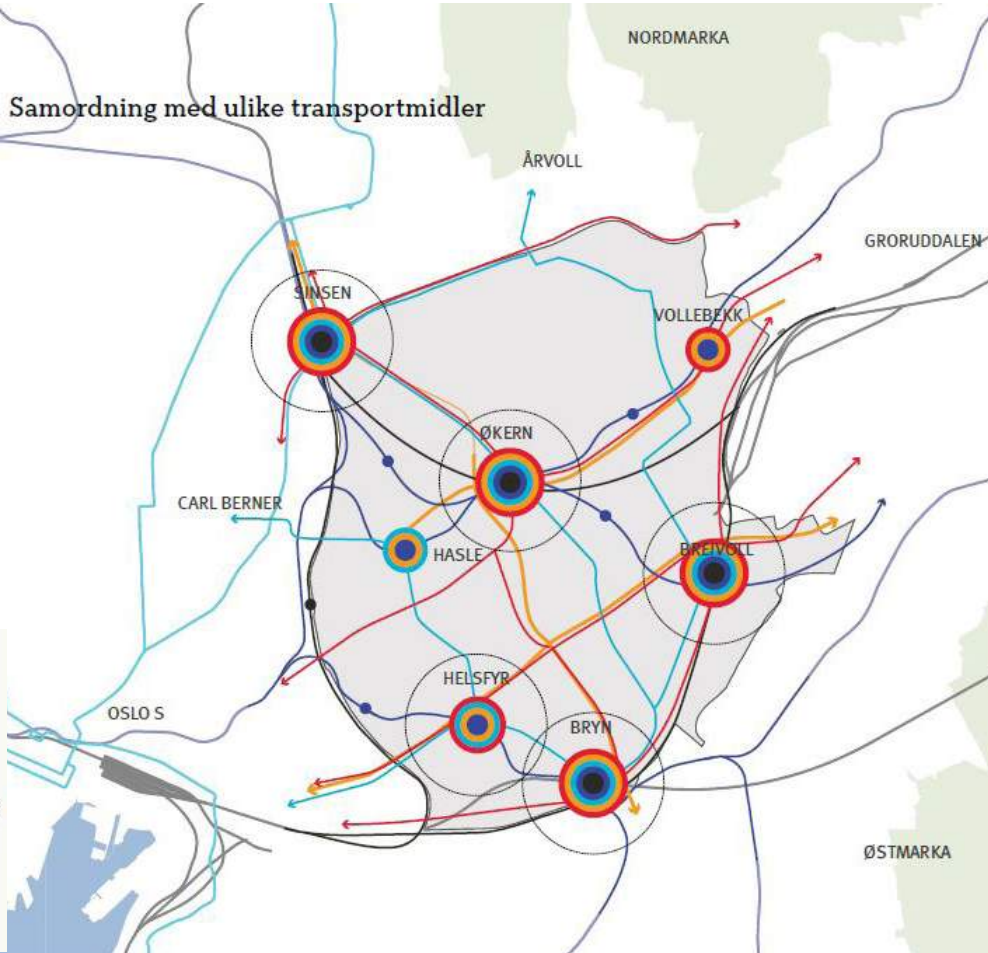
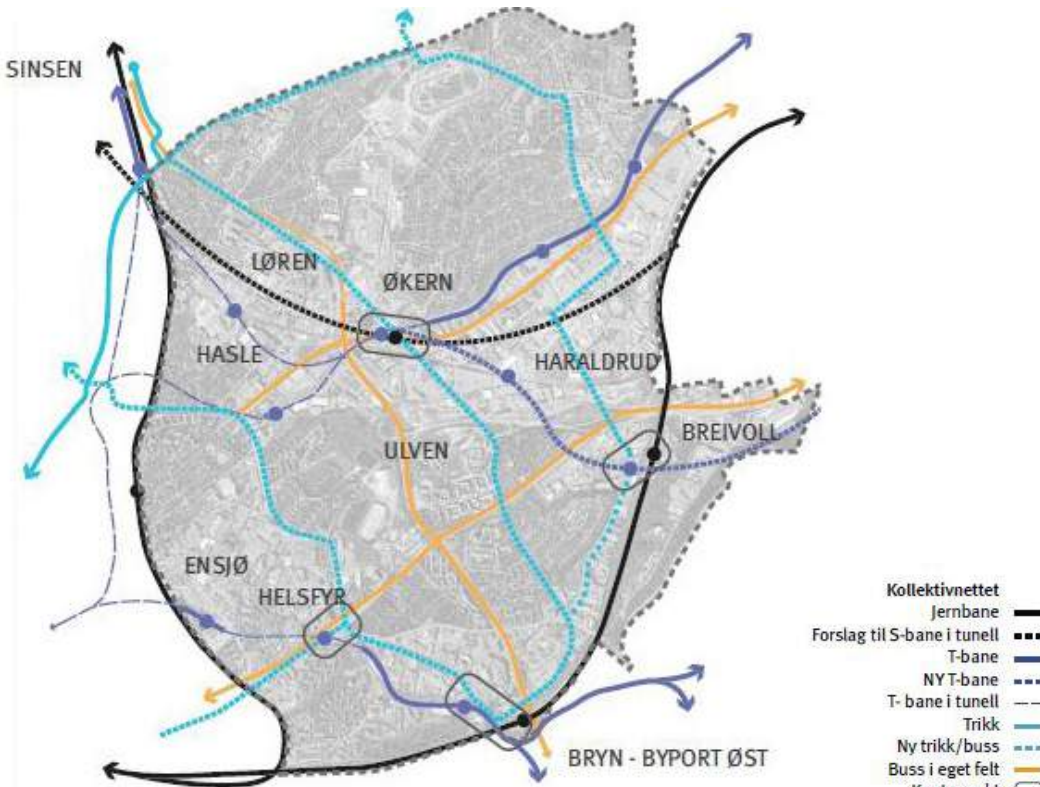
Fra 1950 og fremover har området gradvis gått fra å ha en bred funksjonsdeling mellom grøntområder, boliger, kontor, utvalg og industri til å bli et rent kontor- og småindustristrøk. Spesielt etter 1980 har mye av den eldste bebyggelsen i området blitt revet til fordel for store kontorkomplekser. I dag er Bryn-området preget av kraftige infrastrukturbarrierer, asfalterte flater med mye parkering på terreng, lager-, logistikk- og industrivirksomhet, kontorer og plasskrevende handel. Det fremstår som fragmentert og usammenhengende, med dårlige forbindelser mot resten av byen på tross av områdets sentrale beliggenhet.

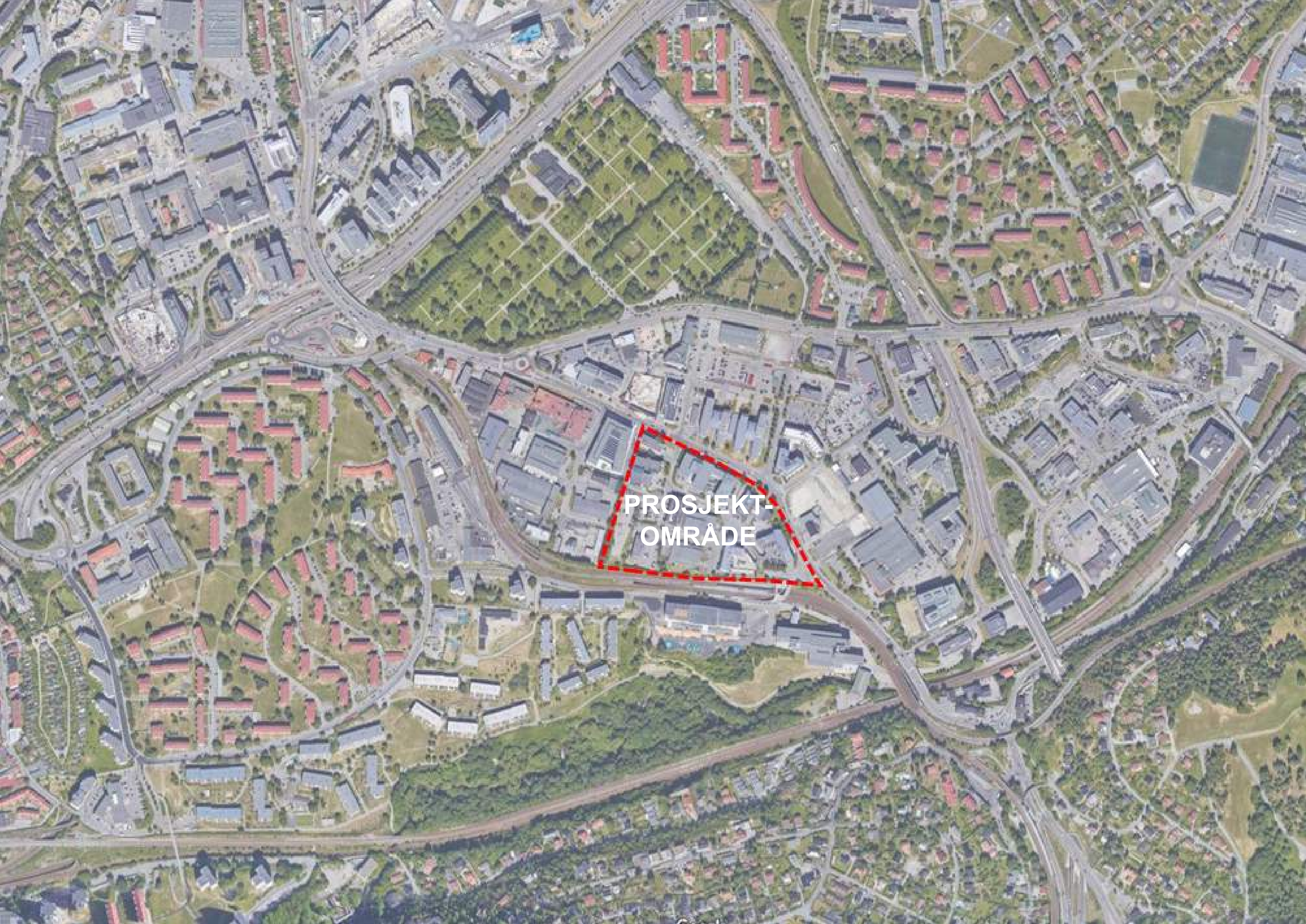
Området skal gjennom en stor transformasjon de neste årene. Valgene vi tar fra og med i dag vil påvirke om vi lykkes med å skape et byområde som rommer mangfoldet av mennesker, aktiviteter og næringer, og ivaretar klima og miljø som vi ønsker oss.



Forrige side øverst:
Kart fra VPOR -Bryn, Oslo Kommune

Under
Bilder fra Strategisk plan for Hovinbyen, Oslo Kommune





PROSJEKT-
OMRÅDE

“På grunn av planområdets sentrale beliggenhet er dette nettopp et sted hvor det er forventninger om tilretteleggelse for aktive fasader i førstetasjer, med en blanding av bolig- og næringsformål.”

3.2 Prosjektområdet

I 2018 inngikk JM og Entra samarbeid om felles utvikling av området nord for Brynseng t-banestasjon. Entra har fokus på å utvikle nærings- og kontorlokalene og JM boligene i prosjektet. Byboliger for alle tar utgangspunkt i eiendommer som JM skal overta på området. Det dreier seg om eiendommene Brynsveien 1, 2-4, 3, 6-8 og 12:



III. Rodeo Arkitekter

JM Norge og Entra har startet opp arbeidet med en reguleringsplan her, med Rodeo arkitekter som plankonsulent. Planområdet ligger svært sentralt plassert i bydelen Bryn, i umiddelbar nærhet til Brynseng T-banestasjon og nær Bryn stasjon, og vil bli Bryns nye sentrum.

Byboliger for alle er utarbeidet uavhengig av arbeidet med denne reguleringsplanen. Problemstillingene og løsningene som løftes frem er av prinsipiell art og vil kunne være relevante også i andre, lignende utviklingsområder.

Det er imidlertid nyttig å ta utgangspunkt i konkrete

føringer for utvikling av et område for å få spisset utfordringer og mulige løsninger best mulig. En viktig føring for utviklingen på Bryn er den veiledende plan for offentlige rom, VPOR Bryn, som ble vedtatt i 2018. Denne skal legge til rette for en helhetlig utbygging av offentlige rom og infrastrukturtiltak, slik at bo- og bykvaliteter sikres. VPOR viser tiltak som er nødvendige for at området skal bli et helhetlig og inkluderende byområde, i tråd med ønsket bolig- og næringsutvikling. Den inneholder dermed en rekke føringer for tilrettelegging av, og kvalitet på, bebyggelse og offentlige rom. Blant annet angir den hvor det vil kreves utadrettede / aktive fasader, og gir føringer for høyder, tetthet og formål (i dette tilfellet basert på Rammeplan for Bryn).

På grunn av planområdets sentrale beliggenhet er dette nettopp et sted hvor det er forventninger om tilretteleggelse for aktive fasader i førsteetasjer, med en blanding av bolig- og næringsformål. Det åpnes for relativt høy og tett bebyggelse.

Et svært sentralt grep i VPOR Bryn er Brynsallmenningen. Allmenningen er det viktigste strukturerende elementet i det nye Bryn, og realiseringen av denne er en forutsetning for å få bygge boliger her. Allmenningen skal bli et 8000m2 langsgående parkdrag som skal strekke seg fra stasjonsområdet i sør til Tvetenveien i Nord. Den vil fungere som det ordnende bymessige plangrepet i området og forbinde Etterstad med Teisen og Valle Hovin, via Østre Gravlund. Allmenningen vil kunne fungere som både parkdrag, møteplasser, og som hovedtilførselsvei for myke trafikanter til/ fra T-banen.

I tillegg inneholder VPOR føringer for Nytorget - et sentralt offentlig rom vis-a-vis t-banen stasjonen, som vil være sentrum for kommersiell aktivitet på Bryn. Nytorget er tiltenkt en funksjon som Bryns urbane tyngdepunkt og skal bli et attraktivt oppholdsrom og en møteplass for hele Bryn.

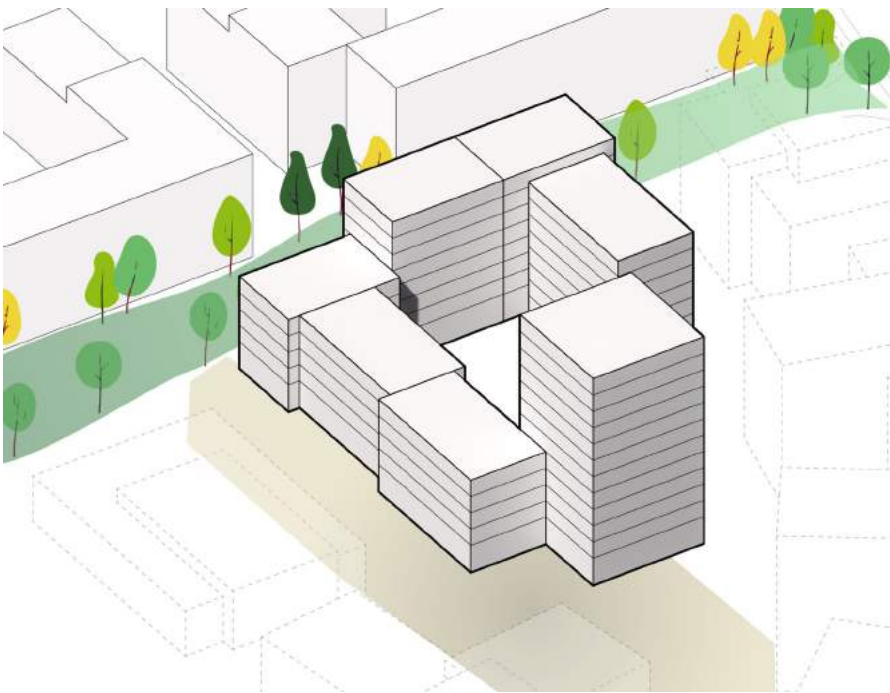
Illustrasjoner under
Temakart hentet fra VPOR Bryn



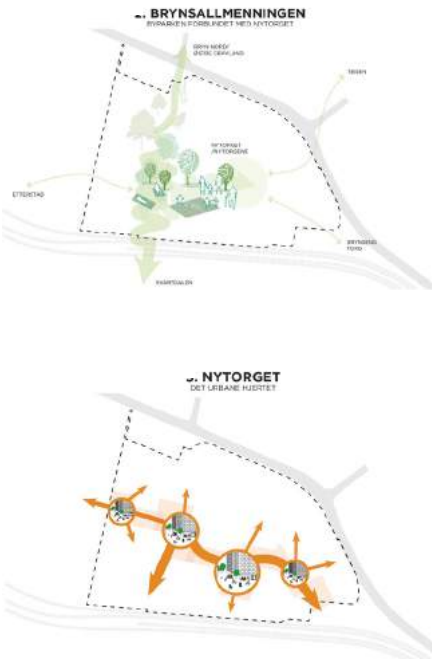
3.3 Vår utpekte boligkarré

Innenfor prosjektområdet vil deler av eksisterende bebyggelse rives og erstattes av blant annet nye boligkarreer, for å oppnå større funksjonsblanding og en mer definert og urban bystruktur med gode gater og plassrom. I dette prosjektet legges kun hypotetiske skisser for en mulig utvikling til grunn.

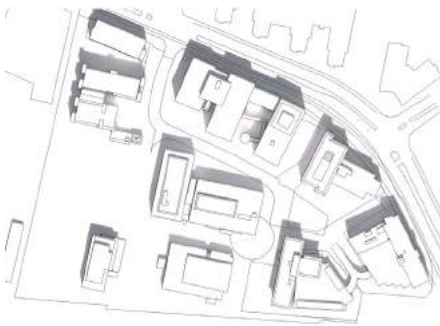
Vi tar utgangspunkt i det som vil kunne bli den mest sentrale kareen i det nye området. Mot sør ligger det nye, offentlige rommet Nytorget, som møter den nord-sør gående Brynsallmenningen i vest. Som nevnt vil karreens sentrale beliggenhet medføre at kommunen her vil sette krav om en viss grad av utadrettet virksomhet i førsteetasje.



Valgt kvartal for pilot



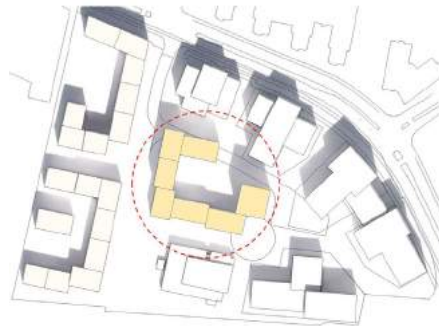
Illustrasjoner av Rodeo Arkitekter



Dagens bebyggelse



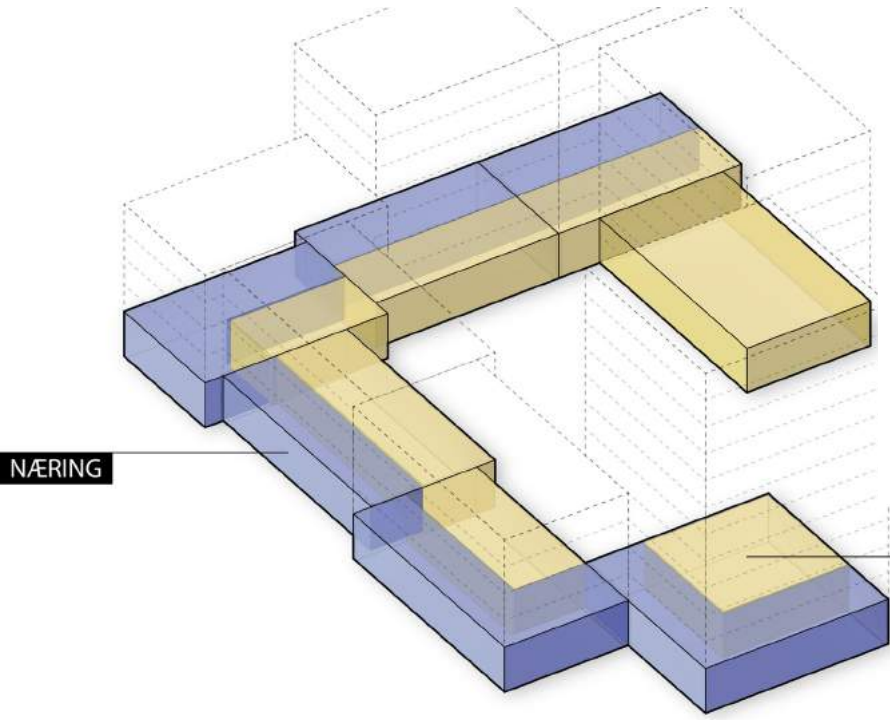
Mulig ny karréstruktur



Valgt kvartal for uttesting av pilot

3.4 Problemstilling

En typisk regulering ville tilrettelagt for boligformål mot bakgård og næring mot offentlige rom. Dette vil tilfredsstille krav om blandede formål og aktive fasader. Men det er altså ingen garanti for at byrommene faktisk blir aktivisert. Til og med i tett befolkede områder i Oslo ser vi at lokaler i førsteetasjer blir stående tomme fordi det ikke er nok mennesker i området til å sikre en sunn drift. Pågående pandemi har gjort denne problemstillingen enda mer prekær. Å regulere på denne måten kan medføre at vi går glipp av mange muligheter til å tenke kreativt og bærekraftig. Ved å tenke annerledes rundt utviklingen av slike førsteetasje kan det oppstå nye, mer bærekraftige løsninger, både med tanke på bolig og byliv.

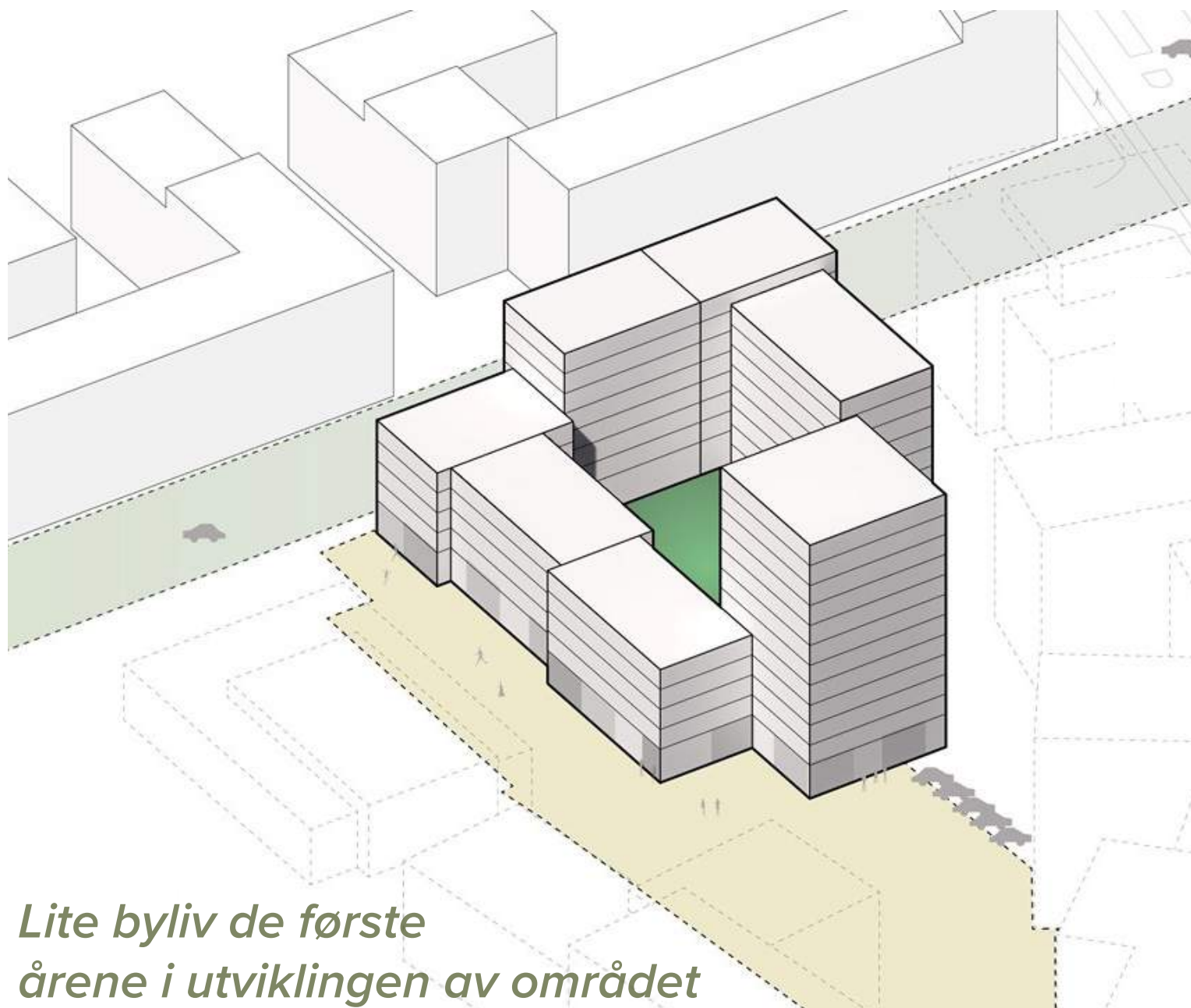


Typisk formålsfordeling på første etasje

Boliger inn mot gårdsrom

Næring ut mot gate/torg/park

BOLIG NÆRING



*Lite byliv de første
årene i utviklingen av området*



*Kan vi tenke annerledes for å sikre
et rikt byliv og et godt nabolag mens
transformasjonen av Bryn pågår?*



*Kan aktivitet og liv på gateplan finne
sted på beboeres premisser fremfor å
være avhengig av kommersielle
krefter?*



Eksempler på førsteetasjer i Oslo som blir stående tomme.

*Er dette en innfallsvinkel som kan bidra
til en bredere boligmix, nye måter å bo
på, til en pris som inkluderer de som
faller utenfor boligmarkedet i dag?*

4.0 TRE VERKTØY - GENERELLE BETRAKTNINGER OG ANVENDELSE

“Disse verktøyene kan undersøkes og benyttes hver for seg, men det er særlig i kombinasjon vi tror de kan ha en effekt.”

“Å skape en robust reguleringsplan, som kan ta høyde for endrede behov over tid, er også viktig. Som planlegger og arkitekt forsøker man alltid å forutse hva som kommer til å skje i tiden fremover. Det er derimot sjelden man regulerer med utgangspunkt i at et bygg skal endre seg.”

4.1 Tre verktøy- generelle betraktninger

4.1.0 Komplekse svar på komplekse utfordringer
I dette prosjektet diskuterer vi tre elementer som kan fungere som verktøy for å oppnå flere rimeligere boliger, større variasjon i boligsammensetningen og positiv nabolagsutvikling i utviklingsområder:

1. fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer

2. fleksibilitet rundt tilretteleggelse av uteoppholdsareal

3. alternative modeller for eierskap og finansiering.

Disse verktøyene kan undersøkes og benyttes hver for seg, men det er særlig i kombinasjon vi tror de kan ha effekt. De er identifisert med tanke på å kunne initiere en endring innenfor eksisterende lovverk og innenfor det markedsbaserte systemet vi har for boligproduksjon i dag. I forbindelse med tilrettelegging av boliger for vanskeligstilte, ser vi imidlertid privat finansiering i sammenheng med offentlige stønadsmuligheter.

4.1.1 Fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer

En reguleringsplan fastsetter hvordan et område kan brukes og hva som kan bygges der. Reguleringsbestemmelsene gir konkrete føringer for hva som kan gjøres på en eiendom, for eksempel type formål, høyder og areal. I sentrale byområder bør de fleste bygninger kunne huse flere funksjoner samtidig. På denne måten kan vi få god tilgjengelighet til alle funksjoner vi trenger i hverdagen og legge til rette for at folk bruker gatene og byrommene hele døgnet. Å skape en robust reguleringsplan, som kan

ta høyde for endrede behov over tid, er også viktig. Som planlegger og arkitekt forsøker man alltid å forutse hva som kommer til å skje i tiden fremover. Det er derimot sjelden man regulerer med utgangspunkt i at et bygg skal endre seg.

I vår pilot foreslår vi nettopp å tenke på deler av bygningsmassen som dynamisk, som i likhet med byen selv kan endres for å svare best mulig på stedets forutsetninger etter hvert som nabolaget utvikler seg. Målet er at en slik tilnærming skal bidra til å skape aktivitet og nabolagsfølelse helt fra oppstarten av et områdes utvikling, og motvirke at tomme eller ubenyttede lokaler får prege bybildet.

Vårt premiss er at det ikke nødvendigvis må være markedskrefter som skaper den ønskede aktiviteten i bybildet. Vi ser på boligen, og menneskene som bor i boligene, som en ressurs, som bidrar til det gode bylivet. Istedenfor å tenke på boligen som noe introvert og privat, så tenker vi på boligen som noe som kan bidra til fellesskap, aktivitet, naboskap, trygghet og følelsen av tilhørighet i bydelen, og til sosiale møteplasser.

Vi foreslår derfor å undersøke mulighetene for å kunne etablere boliger i førsteetasjer også mot sentrale gater og strøk i en begrenset periode, som over tid kan endres til andre typer formål og bruk. Etablering av midlertidige utleieboliger i første etasjer over en lengre tidsperiode (15-20 år), hvor deler av arealet gradvis utvikles med etablering av nabolagsaktiviteter og næring etter hvert som markedsgrunnlaget tilsier det, kan gjøre prosjektet mer økonomisk bærekraftig fra start og bidra til økt bolig mangfold og bedre byliv. Noe som igjen vil kunne bidra til en positiv nabolagsutvikling med trygge og gode bo- og nærmiljøer.

På denne måten vil eiendomsutviklere kunne få mulighet

til å optimalisere utnyttelsen av arealer som det kan være en utfordring å få god omsetning på, og slik gis insentiv til å redusere kostnader for boligkjøper/ leietaker.

Det er viktig å understreke at det skal være en forskjell på boligområder og sentrale byområder. Det prosjektet søker er å bidra til positiv nabolagsutvikling med flere rimeligere boliger i en periode med lavt eller fraværende markedsgrunnlag for et bredt nærings- og nabolagstilbud.

4.1.2 Fleksibilitet rundt tilretteleggelse av uteoppholdsareal

Krav til uteareal skal sikre gode uteoppholdsarealer i nye boligprosjekter, for beboere i alle aldre. Kvaliteten i boligfortetting er avhengig av at uteromskvaliteter etableres samtidig med byggene, og at premisser for kvaliteter i uteareal legges tidlig i planleggingen. Hvis man ikke oppnår gode utearealer kan man risikere at mange, og kanskje især barnefamilier, vil flytte ut av byen. Felles uteareal er viktige møteplasser som skaper godt bomiljø, tilhørighet og sosial kontakt. Det er også viktig med tanke på trygghet - de er enkle å nå og føles tryggere enn offentlige areal.

Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om de normene som legges til grunn ved vurdering av kvaliteten i uterommene i noen tilfeller kan virke begrensende, og bidra til at man oppnår mindre grad av intimitet, variasjon og bymessighet enn det man kunne ønske. Dette har vært gjenstand for diskusjon de senere årene og er bl.a. problematisert av Elise Rustad Fossnes og Pernille Steen Fjeldhus i deres masteroppgave fra NMBU.⁴ Her peker de på at krav (2016) til privat uteoppholdsareal kan bidra til å skape hull i bystrukturen og medføre mindre helhetlige og sammensatte områder, med større avstander og byspredning.⁵

Som arkitekter opplever vi også at det kan være et misforhold mellom utbyggers krav til økonomisk lønnsomhet og kommunens krav til uteareal.

Vi foreslår at man i svært urbane situasjoner, som for eksempel knutepunkt i utviklingsområder, bør kunne vurdere alternative tilnærminger til beregning og tilrettelegging av uteareal, for eksempel ved å legge deler av utearealet inn i bebyggelsens førsteetasjer. Dette vil kunne berike boligprosjekter ved å forlenge utesesongen, skape flere attraktive møteplasser for beboere og bidra til mer aktivitet på gateplan. Det vil også kunne bidra til å skape nye boligtypologier med fellesarealer som er tilpasset en større del av befolkningen, ikke minst de deler av befolkningen som ikke er aktive brukere av utendørs oppholdsareal i vinterhalvåret. En eventuell økonomisk gevinst for utbygger vil kunne kanaliseres inn i prosjektet som et direkte bidrag til etablering av rimeligere boliger.

Prosjektet foreslår ikke å se bort fra restriksjoner på byggehøyder og avstandskrav. Intensjonen er å se på muligheter for å tilrettelegge for en mer nyansert tilgang til denne tematikken, og en mer helhetlig vurdering av krav sett i forhold til kontekst og ønsket utvikling.

4.1.3 Alternative modeller for eierskap og finansiering

Det er vanskelig å finansiere utleieboliger i det ordinære kredittmarkedet, og incitamentstrukturen for å utvikle mer bærekraftige boliger og bo- og nærmiljø er i all hovedsak profitt驱动et. I Byboliger for alle ser vi derfor nærmere på hvordan eksisterende økonomiske virkemidler kan videreutvikles, og om det kan utvikles nye finansielle instrumenter og incitamenter for å løse utfordringene med homogene by- og boligområder. Nye finansieringsmodeller må ivareta både samfunnet, beboere og utviklere/utbyggere av boliger og boområder,

4. Steen Fjeldhus, P. og Rustad Fossnes, E. "Bystrukturelle forhold som genererer byliv. En metodisk tilnærming - prosjektområde Skøyen". NMBU, Institutt for landskapsplanlegging, 2016
5. <https://www.aftenposten.no/oslo/i/12rvy/landskapsarkitekter-om-utviklingen-i-oslo-utearealene-blir-gjemt-ba>

slik at alle parter ser økonomisk bærekraftige modeller.

For å ivareta hensynene til et bredt spekter av beboere, inkludert vanskeligstilte, er det viktig at boligsosiale hensyn i plan inkluderes i utvikling av området og at ansvarlige i arbeidet med å bosette vanskeligstilte på boligmarkedet involveres i prosjektet. Det er også viktig å etablere et samarbeid mellom utviklere/ grunneiere, Oslo kommune, private banker og Husbanken.

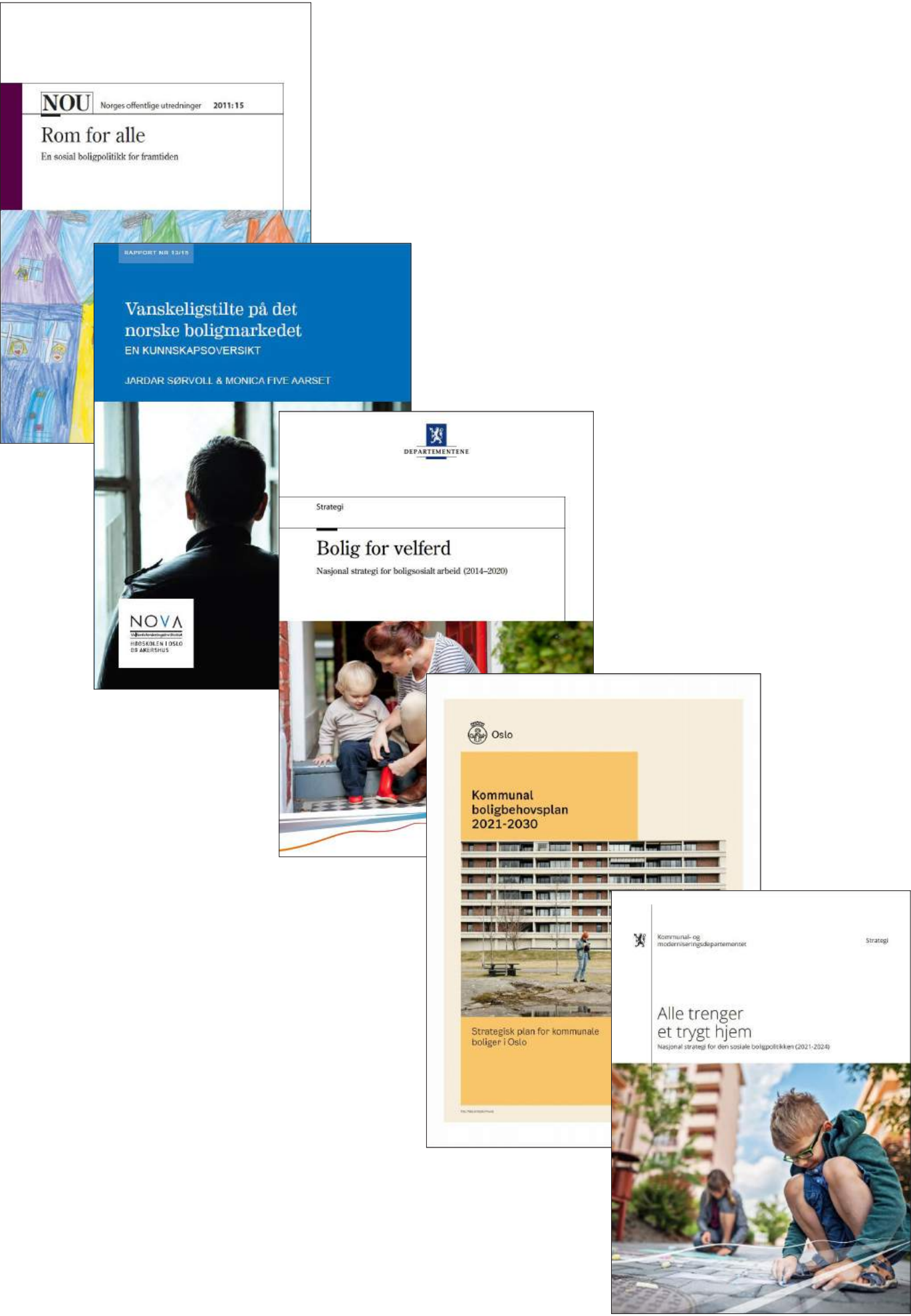
Prosjektet har fokus på alle grupper som sliter med å komme inn på det ordinære boligmarkedet, inkludert vanskeligstilte.⁶ Vanskeligstilte på boligmarkedet er en sammensatt gruppe. Dette prosjektet søker å legge til rette for en utvikling hvor boliger for denne gruppen og andre er integrert i et felles bomiljø, for å motvirke segregering og marginalisering, og for å danne grunnlag for en byutvikling med plass til alle.

Prosjektet vil altså søke å utvikle en finansieringsmodell som kan gi rimeligere utleieboliger for lavinntektsgrupper/ nøkkelpersonell, samtidig som boliger til vanskeligstilte på boligmarkedet kan integreres i hele boligkomplekset, med utgangspunkt i kommunens behov for boliger til målgruppen. Dette sees i sammenheng med eksisterende økonomiske boligvirkemidler (Husbanken, Oslo kommune) og Oslo kommunes boligbehovsplan. Et viktige moment er kontinuitet i beboermassen, og at man sikrer inngangsbillett samtidig som man sikrer langsiktighet.

Ikke alle vanskeligstilte på boligmarkedet oppfyller vilkårene for å få tildelt en kommunalt disponert utleiebolig. I noen tilfeller vil heller ikke vanskeligstilte husstander som oppfyller vilkårene kunne få bolig på grunn av prioriteringer som følge av knapphet på kommunale boliger, eller andre omstendigheter. I Byboliger for alle ønsker vi også å ha fokus på denne gruppen og på de

som har vært vanskeligstilte, men kommet i en situasjon hvor de tjener for mye til å kunne få bostøtte. Disse havner ofte i en sårbar situasjon fordi de ikke finner en rimelig nok bolig i nærområdet og derfor ofte må flytte ut av nabolaget sitt. Å ha et fokus på slike sårbare overganger er viktig for å motvirke at mennesker returnerer til et liv på stønad. Bostabilitet for barn og unge er særlig viktige i dette henseende.

6. Med vanskeligstilte på boligmarkedet menes personer som trenger hjelp til å skaffe seg bolig på grunn av dårlig økonomi, nedsatt funksjonsevne, helsemessige- eller sosiale problemer, dårlige kunnskaper om det norske boligmarkedet eller liknende forhold. Kilde: <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/Ordlister#V>





4.2 De tre verktøyene anvendt inn i vår pilot

4.2.1 Uteareal som boligsosialt verktøy

Det knytter seg en rekke spørsmål, utfordringer og muligheter knyttet til hvert av de tre verktøyene vi opererer med i dette prosjektet.

Tilrettelegging av gode uteoppholdsareal er et sentralt tema i ethvert prosjekt der det skal utvikles boliger, og er avgjørende for å sikre et godt botilbud for et bredt lag av befolkningen. Vi diskuterer derfor problemstillinger knyttet til dette verktøyet først.

Oslo kommune opererer med 4 områdetyper som har ulike areal- og romlighetskrav til utearealene, hvorav kategori 1 (tett by) har lavest krav og kategori 4 (mindre tett by) høyest krav.⁷ Formålet med å ha ulike områdetyper er å legge til rette for gode utearealer i alle byens områder, selv om områdene har ulike bebyggelsesstrukturer og ulike føringer for utnyttelsesgrad. I områdetype 1 er det ingen krav til uteareal på terreng for boligbebyggelse. Områdetype 2 er beregnet for områder med større boligutbyggingspotensial i kombinasjon med eksisterende bygninger og gatestruktur.

Dersom man legger områdetype 2 til grunn i vår utvalgte karre på Bryn, vil utbyggers foreslåtte struktur medføre et krav til uteareal på terreng som er ca 410m² større enn det det vil være plass til. Det er diskusjoner rundt hvordan man kan tilrettelegge for en mellomvariant av områdetype 1 og 2, for å imøtekomme krav og ønsker fra både utbygger og kommune.

En konsekvens av områdetype 1 er at utearealer blir plassert på bebyggelsens tak, avsondret fra byen og aktivitet på bygulvet. Vårt forslag er å gi utbygger en mulighet til å tilrettelegge for områdetype 2 under forutsetning av at noe av utearealet kan bli innendørs fellesareal. Slik vil dette arealet komme i kontakt med

byen og bidra til aktivitet på bygulvet. Grønne, innvendige lunger kan brukes og eksponeres mot omgivelsene på ulike måter i bebyggelsens første leveår, og kan bli en katalysator for økt byliv.

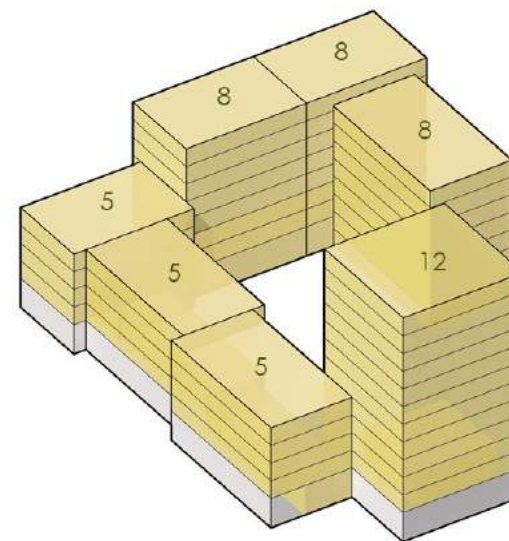
Denne type innendørs fellesareal kan også ha en stor positiv effekt med tanke på det sosiale livet i bebyggelsen og bli et naturlig sted å møtes for beboerne. Arealene vil kunne bli viktige sosiale rom som fremmer samvær mellom ulike typer beboere og skaper et godt naboskap. En grønn, levende og lett tilgjengelig møteplass kan forebygge ensomhet og bidra til å senke terskelen for å komme i kontakt med andre.

Ved å plassere arealene i direkte tilknytning til utearealer bidrar de også til å forlenge utesesongene, og gi en mer fleksibel og økt bruk av utearealet. På en felles hagefest vil man feks kunne trekke bord og stoler inn under tak hvis det begynner å regne.

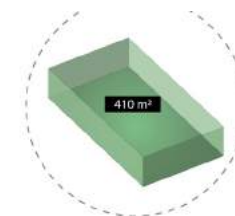
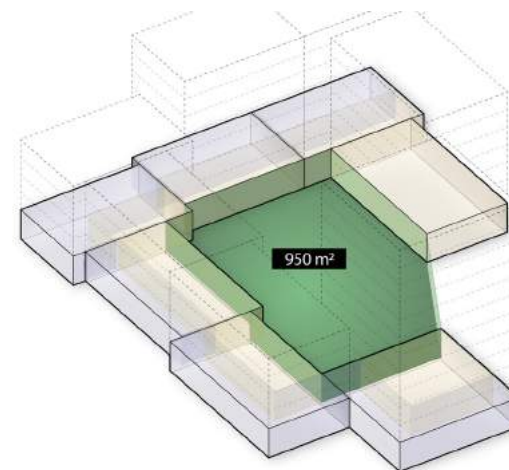
Tilgang til grønne, levende og varme rom også om vinteren, vil særlig kunne være viktig for deler av befolkningen som oppholder seg lite ute og slik bidra til bedre integrering og sosial bærekraft.

Med gjennomtenkt plassering, eksponering og forbindelse mot omkringliggende, offentlige rom og mot private utearealer, vil slike fellesareal kunne bidra til å skape aktivitet i byrommet. Slik tror vi at kan man komme litt nærmere et svar på spørsmålet om i hvilken grad tett byutvikling kan bidra til god bokvalitet.

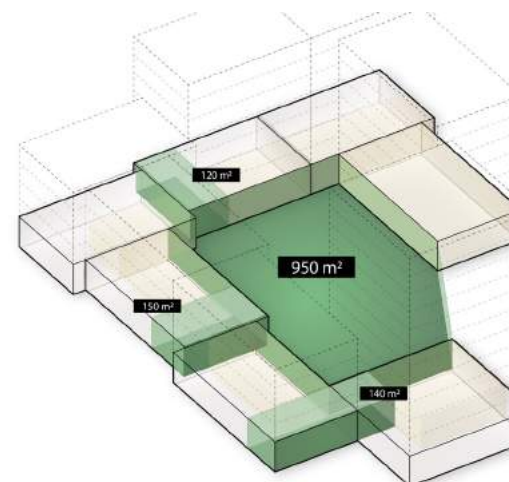
Spesielt for prosjektområdet på Bryn, som ligger så tett på Brynsallmenningen, er det naturlig å se behov for MUA på bakken i sammenheng med tilgang til andre rekreasjonsområder.



Med typisk ønskelig utnyttelse av kvartalet (økonomisk bærekraftig) ender vi opp med en samlet BRA bolig på rundt 14.200 m²



Med utgangspunkt i utearealn timerens områdekategori 2 medfører dette et krav til uteoppholdsareal på terreng på 1.360m² - 410m² mer enn det man klarer.



Vi foreslår at deler av utearealet kan flyttes inn.
-grønne og sosiale møteplasser
-forlenger utendørs sesongen
-katalysator for økt byliv.

7. Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Avdeling for områdeutvikling, "Utearealn timer. Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbebyggelse i Oslo", 2018, s. 6

Bilde til venstre
2B1 House 2B1 , Arkitekt: Amila De Mel

Bilde til høyre
Illustrasjon fra prosjektet "Urban Village" av EFFEKT ARCHITECTS



Felles, grønt innendørs areal med rom for ulike aktiviteter hele året kan fremme tilhørighet og godt naboskap



“Vårt premiss er at det ikke nødvendigvis må være markeds-krefter som skaper den ønskede aktiviteten i bybildet. I vårt prosjekt ser vi på boligen, og menneskene som bor i boligene, som en ressurs, som bidrar til det gode bylivet”

4.2.2 Å bo i første etasje

Oslo kommunes Veileder for Bymessig utforming inneholder mange gode retningslinjer for utvikling av tett by. Her fremheves blant annet viktigheten av at man sikrer blandet bruk i sentrale gateløp, både innen enkeltbygninger og mellom bygninger, samt behovet for flerfunksjonalitet i utviklingsområder:

“En funksjonsblanding med flere enn to formål per bygning i de mest sentrale delene av utviklingsområdene vil bidra til å skape dynamikk hele døgnet og være en måte å beholde eksisterende næring på, kombinert med ny bruk, som bolig eller kontor.”⁸

Veilederen lister blant annet opp “detaljhandel, servering, åpne resepsjoner, idrettshall, treningssenter, sykkelverksteder, kantiner og andre servicetilbud” som eksempler på publikumsrettede funksjoner som ønskes ut mot offentlige rom i sentrale gater og strøk.

Vårt premiss er at også boliger og beboere kan bidra til positiv aktivitet på bygulvet, mens et nytt område er i utvikling. Ved å tilrettelegge for alternative byboliger i førsteetasjer, i kombinasjon med grønne, innvendige fellesarealer som kan eksponeres mot omgivelsene på ulike måter i bebyggelsens første leveår- også der man i utgangspunktet ønsker aktive fasader- kan man oppnå en positiv nabolagsutvikling som gir området identitet.

Det knytter seg imidlertid utfordringer til boliger i førsteetasjer, som berører “kantsonen”; overgangen mellom det private og det offentlige. I Oslo kommunes Veileder for Bymessig utforming står det blant annet:

“Boliger i første etasjer bør ha stor takhøyde og direkte utgang til gate og gårdsrom, men gulvnivået bør være hevet en meter over bakken for å unngå innsyn. Dette er kvaliteter som tilfører en variasjon i typen boliger, og

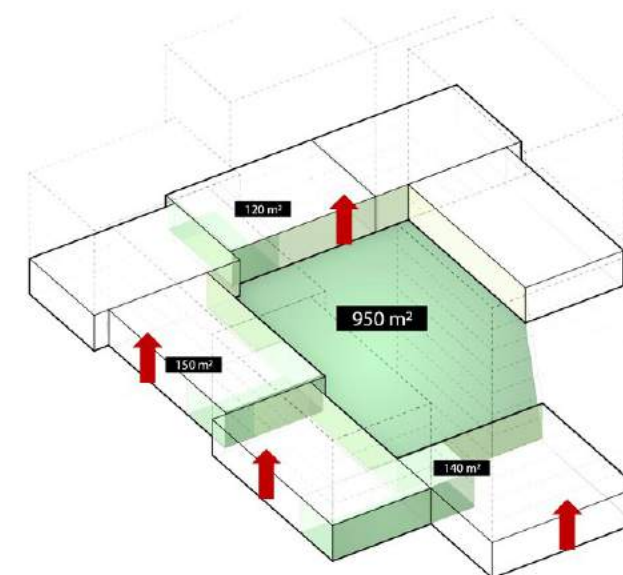
som på sikt kan være et fleksibelt areal for andre formål og funksjoner.”⁹

Å heve gulvnivået en meter over bakken gjør det imidlertid utfordrende å få til en reell fleksibilitet med tanke på konvertering mellom ulike typer bruk over tid. Vi foreslår derfor å se på andre løsninger for å håndtere denne problemstillingen.

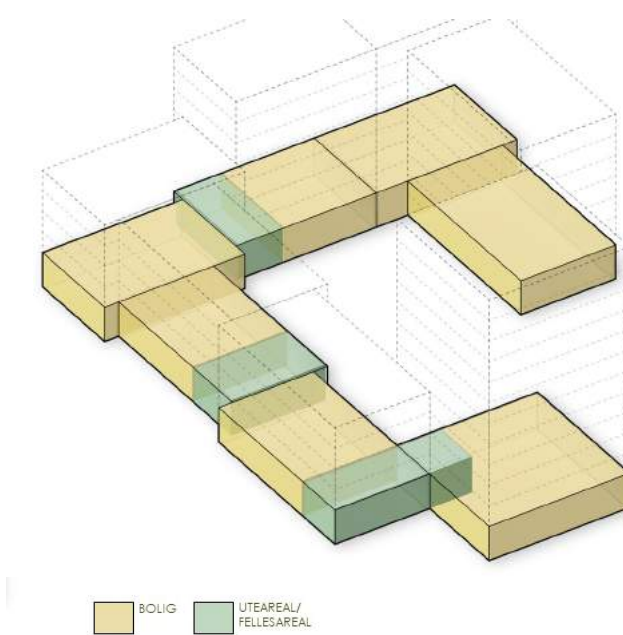
Ved å sikre en innvendig himlingshøyde på 5,2 meter i førsteetasjer legger man til rette for en type bebyggelse som er egnet for flere typer formål, og som kan konverteres til næring og andre publikumsrettede funksjoner på sikt. Med denne takhøyden får boligene mulighet for mezzanin/ hems. Det vil være naturlig å plassere de mest private funksjonene, som soverom, her.

Videre bør det legges til rette for en variasjon av boligtypologier som imøtekommer et bredere segment av befolkningen enn det den typiske boligproduksjonen gir oss i dag. Det er i utgangspunktet attraktivt for barnefamilier å bo i førsteetasjer, fordi man her har direkte tilgang på, og utsyn mot, utearealer. I en så sentrumsnær bebyggelse som dette prosjektet tar utgangspunkt i, kan det imidlertid være naturlig å legge til rette for beboere som i større grad er aktive brukere av offentlige flater og tilbud.

Dette kan typisk være studenter, single i alle aldre, eller eldre par. Det er sannsynlig at for deler av disse gruppene vil det være attraktivt å være en del av et bofellesskap. De siste årene har det vært et økt fokus på denne boformen også i Norge, og flere utviklere merker en stor etterspørsel etter dette både fra studenter og seniorer. Deler av bofellesskapets fellesoner vil være mindre utsatt med tanke på innsyn, avhengig av hvordan det utformes og kobles på andre funksjoner i boligen.



For å sikre fleksibilitet slik at bygningsmassen skal kunne fungere for ulike typer utadrettede virksomheter, næring og bolig, økes innvendig himlingshøyde til 5,2 m.



Boliger i varierte størrelser kan plasseres i første etasje i kombinasjon med felles innendørs- og utendørs grøntarealer. Boligene organiseres og plassering med tanke på fremtidige endringer for formål og bruk.

8. Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, “Veileder for bymessig utforming”, 2019, s. 34
9. ibid., s. 26



4.2.3 Bolig og arbeid

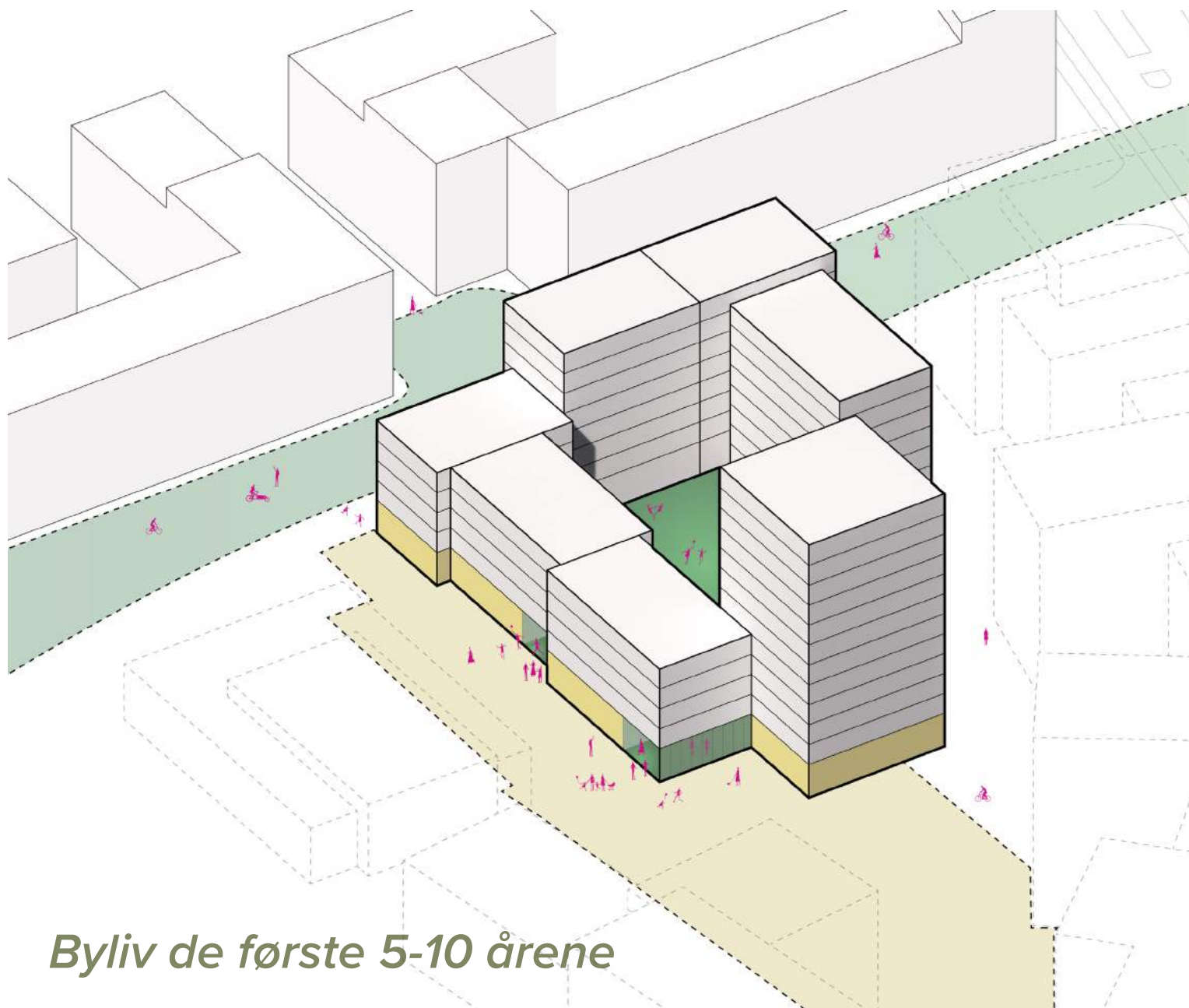
Et viktig aspekt ved ideen om å legge til rette for boliger i første etasje er muligheten for å kombinere boligfunksjonen med arbeid. Både med tanke på pågående pandemi, men også med bakgrunn i et økende antall studier som peker på negative aspekter ved åpne kontorlandskap samt vidtfavnende teknologiske muligheter, blir det i økende grad relevant å legge til rette for en mer fleksibel arbeidshverdag som kombinerer hjemmekontor og arbeidsplass. Dette vil også bidra til mindre behov for reising og press på trafikkbelastningen i rushtiden. Et arbeidsareal tilknyttet boligen vil naturlig kunne plasseres mer eksponert mot offentlige rom og fungere som en overgangssone mellom det offentlige rom og det private.

Bolig i kombinasjon med arbeid er ikke en ny tanke - ser man til flere land i Europa finner en mange eksempler på at bolig og en families virksomhet er koblet sammen, et konsept som virkelig bidrar til å skape et nabolag med folk som har sterk tilhørighet og engasjement. Boliger med gode muligheter for å kunne jobbe og eksponere seg mot gatelivet vil kunne gi muligheter for de som ikke har råd til både bolig og leie av lokaler til arbeid i flere kreative yrker; start ups, kunstnere, musikere, skribenter, terapeuter etc. Ved å ha et arbeidsrom eksponert mot fasade vil de få muligheten til å å lage et utstillingsvindu for seg selv og kanskje til og med invitere folk inn på besøk.

Det er også tenkelig at en bolig som gir gode muligheter for arbeid kan være egnet for deler av befolkningen som faller under kategorien "vanskeligstilte". Et eksponert arbeidsrom kan virke motiverende og ha potensial til å bli et sosialt møtested.

Ved å tenke nøye gjennom variasjonen i boligtypologier og plasseringen og utforming av disse i kombinasjon med grønne, åpne fellesarealer, vil også en boligfasade kunne gi noe tilbake til byen, samtidig som viktige bo- og boligkvaliteter blir ivarettatt.





Fastmonterte plantekasser med tilpasset inngangsparti skjerner boligene, og bidrar til å skape et levende, hyggelig og trygt gateløp.



Boliger i 1 etasje trukket inn i nisjer gir en økt grad av privat/skjermet karakter foran boligen



Løse møbler og planter foran boligen kan skape en kantsone som skiller det det private fra det offentlige, samtidig som fasadelivet oppleves åpent og bebodd.



*Nabolaget utvikler seg
Det blir rom for flere typer aktiviteter
som kan bidra til byliv
Lokalmiljøet trekkes inn
Det oppstår nabolagsfunksjoner*

4.2.4 Endring over tid - nabolagsaktiviteter og næring

“Trivselen i et nabolag er en termostat som måler den sosiale bærekraften i et område.”¹⁰

Offentlig tilgjengelige arealer hvor mennesker føler seg velkommen og som støtter opp under varierte behov, både på tvers av generasjoner og kulturer, er avgjørende for utviklingen av levende og inkluderende nabolag. Samvirket Spreefeld Genossenshaft, i Berlin, er spesielt inspirerende i denne sammenheng. Her er bygningenes førsteetasjer i bruk som verksteder eller fellesrom tilgjengelige for både beboere, nabolaget og byen for øvrig. Her finnes også “mulighetsrom” (“optionsraum”), som er enkelt innredet rømløker tilgjengelige for ulike typer nabolagsaktiviteter

Vollebeek fabrikk er også et interessant eksempel i denne sammenheng. Her har rimelig tilgang på produksjonslokaler og kontorer muliggjort kunnskapsdeling og samhandling mellom beboere, virksomheter og entreprenører som f.eks. Mora di, ByBi og Gruen.

Flere av bydelene i Oslo arbeider også aktivt for å bedre bo- og nærmiljø. Bydel Sagene har for eksempel jobbet aktivt med samvirkemodellen de senere årene, for å involvere beboere i forbedring av bomiljøet og bygge sosiale nettverk.¹¹

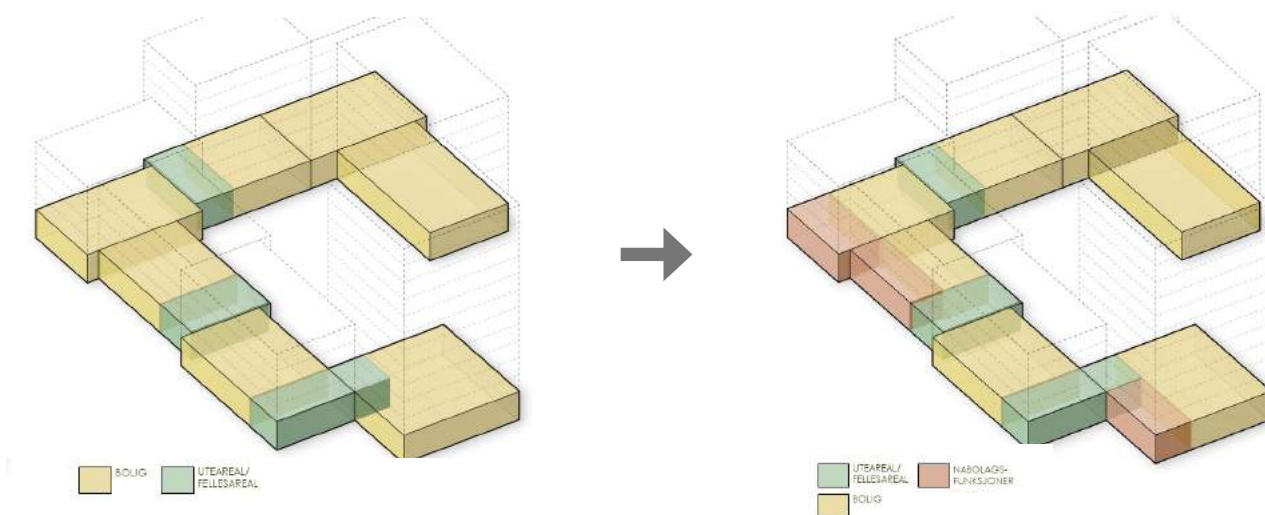
Bydel Grünerløkka har også flere eksempler på tilbud til lokalbefolkningen som for eksempel Løkka +, en helsefremmende møteplass for bydelens innbyggere, og BUA Grünerløkka, hvor man kan låne utstyr til tur og lek helt gratis.

Dette er viktige tiltak i arbeidet mot utenforskap og integrering av denne typen funksjoner i bebyggelsen vil kunne bidra til relasjonsbygging og mer inkluderende nabolag.

I vår pilot tar vi utgangspunkt i at arealer for ulike typer nabolagsaktiviteter blir viktige brikker i den gradvise utviklingen av bebyggelsen. Etter hvert som flere mennesker bosetter seg i området vil noen av de temporære boligene kunne erstattes av denne typen formål. Enten ved at hele boenheter erstattes, eller at deler av boligen, for eksempel arbeidslokaler anlagt mot offentlige rom, skilles ut.

Etter hvert som nabolaget utvikles vil det også i økende grad bli etterspørsel etter ulike typer næringstilbud. På samme måte kan deler av bebyggelsen endres/ tilpasses for å gjøre plass til en større formålsblanding, og over tid økende grad av utadrettet virksomhet.

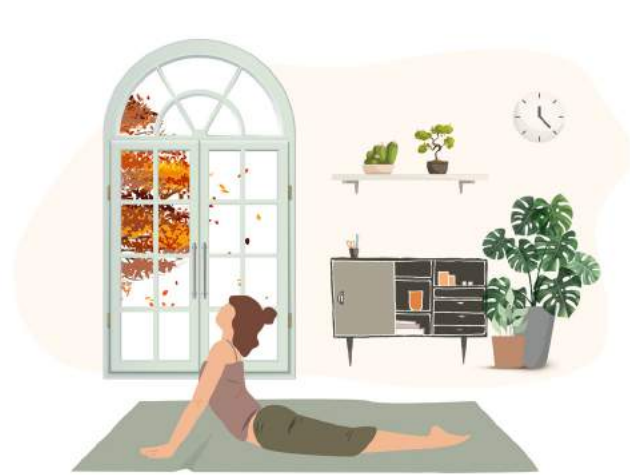
Målet er at etter en utvikling over kanskje 20 år vil bebyggelsen ha en funksjons- og boligsammensetning som bygger opp under en sammensatt gruppe beboere og et variert nabolagstilbud som kan bidra til trygghet og følelsen av tilhørighet.



10. Programkontoret for områdeløftene på Tøyen og Grønland, “Pilotbydel for gode boligsosiale løsninger. Internasjonal eksempelsamling og lokale løsninger for Bydel Gamle Oslo”, 2017, s. 62

11. <https://www.veiviseren.no/forstaa-helheten/eksempler-og-erfaringer/virke-sammen-bomiljosuksess-gjennom-samvirkemodell>

Noen av boligene tilrettelegges med mulighet for arbeid. Arealene kan gradvis konverteres til nabolagsrettede funksjoner som inviterer øvrige beboere i området inn i bebyggelsens førsteetasjer.





Miljøperspektiv fra Nytorget mot Brynsallmenningen

3 scenarier for utvikling
av boliger på 1 etasje

Scenario 1 - Ensidige studioleiligheter i ulike størrelse mot gårdsrom og torg/park

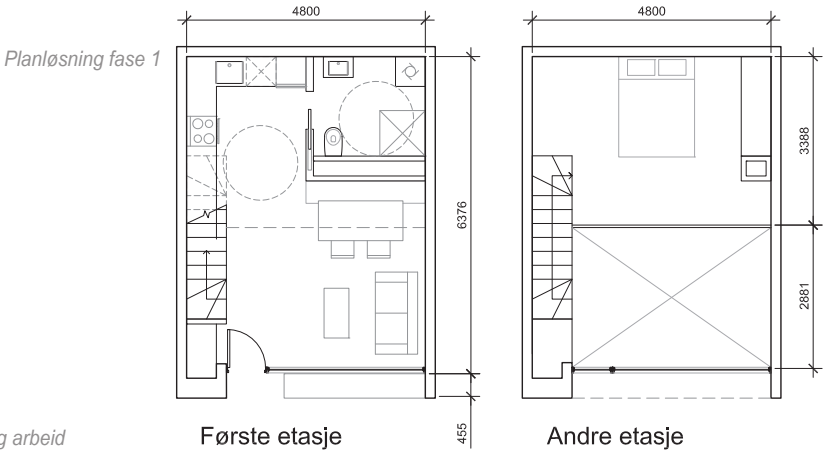


Scenario 1 - fase 1

Ensidige studioleiligheter over to plan i ulik størrelse etableres mot gårdsrom og torg/park i de første årene av utviklingen. Sammen med de grønne fellesarealene vil løsningen bidra til å skape et trygt og levende nabolag mens resten av utviklingen i området tar form. Boligene kan bestå av 1-3 ulike typer som er modulbaserte og som kan flyttes etter behov.

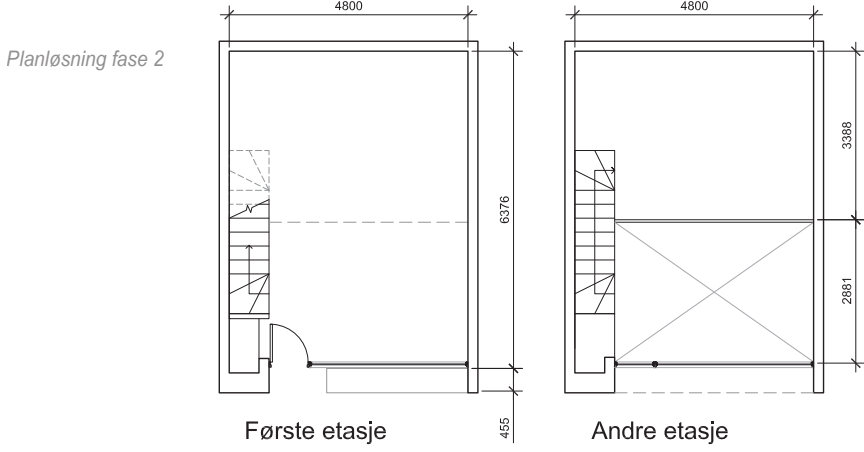


Eksempel på bolig med mezzanin som kombinerer bolig og arbeid

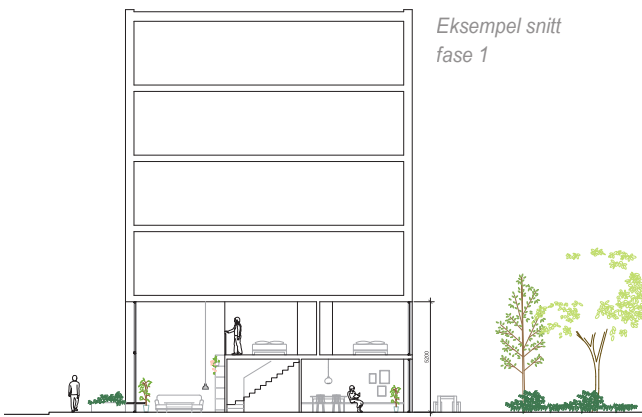


Scenario 1 - fase 2

Enkelte av de ensidige studioleilighetene som vender ut mot torg/gate /park kan fjernes eller flyttes til andre steder etterhvert som det blir behov eller grunnlag for nabolagsaktiviteter/næring langs gateløpet.



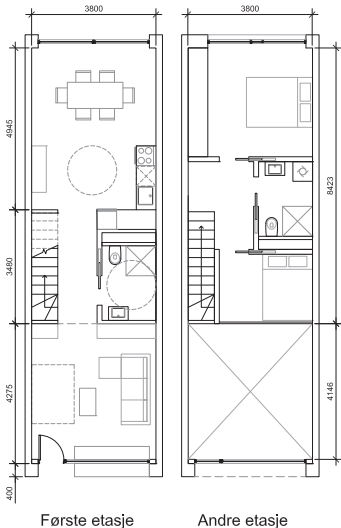
Scenario 2 - Gjennomgående studioleiligheter med fleksisbelt areal ut mot gate/torg/ park



Scenario 2 - fase 1

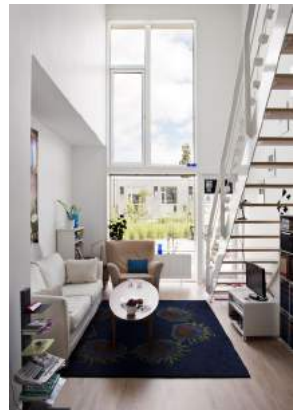
Gjennomgående boliger over to plan fyller første etasje de første årene av utviklingen. Sammen med de grønne fellesarealene vil løsningen bidra til å skape et trygt og levende nabolag mens resten av utviklingen i området tar form. Boligene har et fleksisbelt areal i front som kan stenges av fra resten av boligen og brukes til arbeid. Boligtypen kan være modul-basert og flyttes etter behov.

Planløsning fase 1

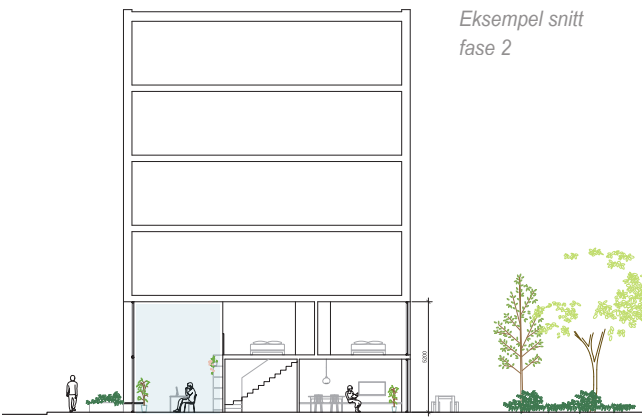


Første etasje

Andre etasje



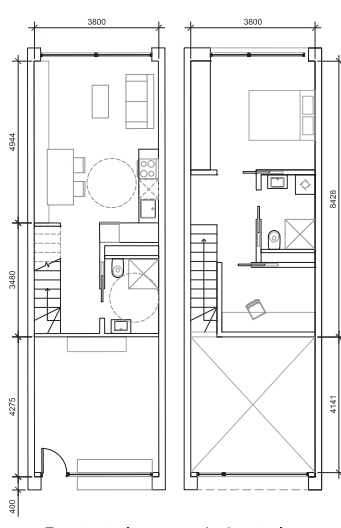
Eksempel på boligløsninger med god takhøyde fra Lange Eng, Dorte Mandrup Danmark



Scenario 2 - fase 2

Over tid kan de fleksible rommene som vender ut mot gate/torg frigjøres fra boligen og anvendes til nabolags-aktiviteter/næring. Denne løsningen vil sikre aktivitet langs første etasje fra dag en.

Planløsning fase 2



Første etasje

Andre etasje



Scenario 3 - frittstående boliger/kjerner former en liten “byplan” der innvendige gater og romdannelser blir fellesarealer



Scenario 3- fase 1

Konseptet utforsker en eksperimentell tilnærming til utviklingen av første etasje der planen får utvikle seg nokså fritt og organisk. Små boliger/kjerner plasseres ledig rundt på 1 etasjen/ bygulvet og former en liten “byplan” der innvendige gater og romdannelser blir fellesarealer med tilbud som supplerer boligen. Her kan man velge om man vil trekke seg til bake i sin private enhet eller ta del i et felleskap. Sammen med de grønne fellesarealene vi løsningen skape en sammensatt og variert plan på innsiden og ut mot det offentlige rom.

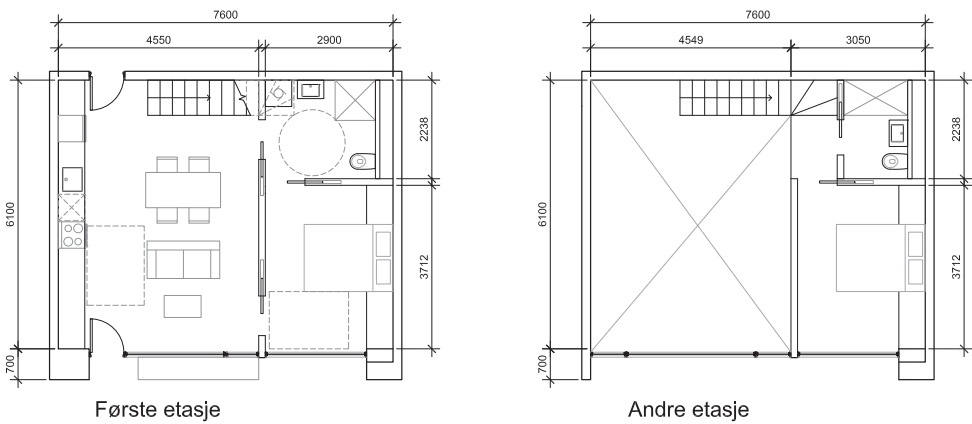


Scenario 3- fase 2

Deler av den lille “byplanens” fellesarealer frigjøres til nabolagsaktiviteter eller næring etterhvert som området får flere beboere. Noen fellesarealer vi være forbeholdt beboerne, mens andre frigjøres for et bredere publikum. På sikt er det tenkelig at denne type organisering av funksjoner i 1 etasje kan bli et av byens mest originale og attraktive hotell/”bed and breakfast” tilbud, med steder for å kunne arbeide, grønne arealer, fellesstuer og diverse næringstilbud.



Eksempler på hyggelige fellesarealer, fra venstre: Vindmøllebakken Av Helen og Hard, på bolig med mezzanin som kombinerer bolig og arbeid



Planløsning for en typisk boligkjerne



Boliger, fellesarealer og næringstilbud, side om side.



Eksempel på en grønn portal sett fra Nytorget



-fra plassen på Nytorget, sett mot Brynsallmeningen



Fasade sett fra Nytorget



Møblering av kantsone som oppleves inviterende, enkel og skjermet på samme tid



Et levende gate og byliv vokser frem.



Næringslokale og boliger ligger side om side langs gaten.

Etterhvert som det kommer til fler boliger og arbeidsplasser i området, blir det gradvis grunnlag for næringsvirksomhet på bakkeplan

Gradvis utvikling av næringsarealer.

 UTEAREAL/ FELLESAREAL	 NABOLAGS- FUNKSJONER
 BOLIG	 NÆRING

..økende grunnlag for næringsvirksomhet.

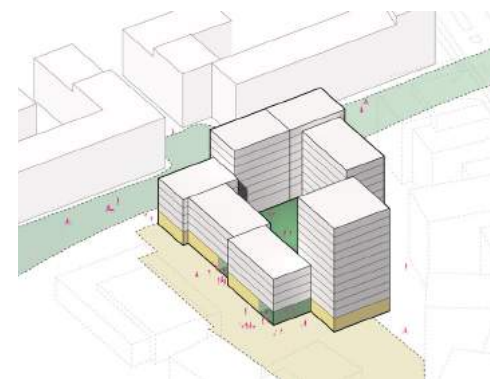
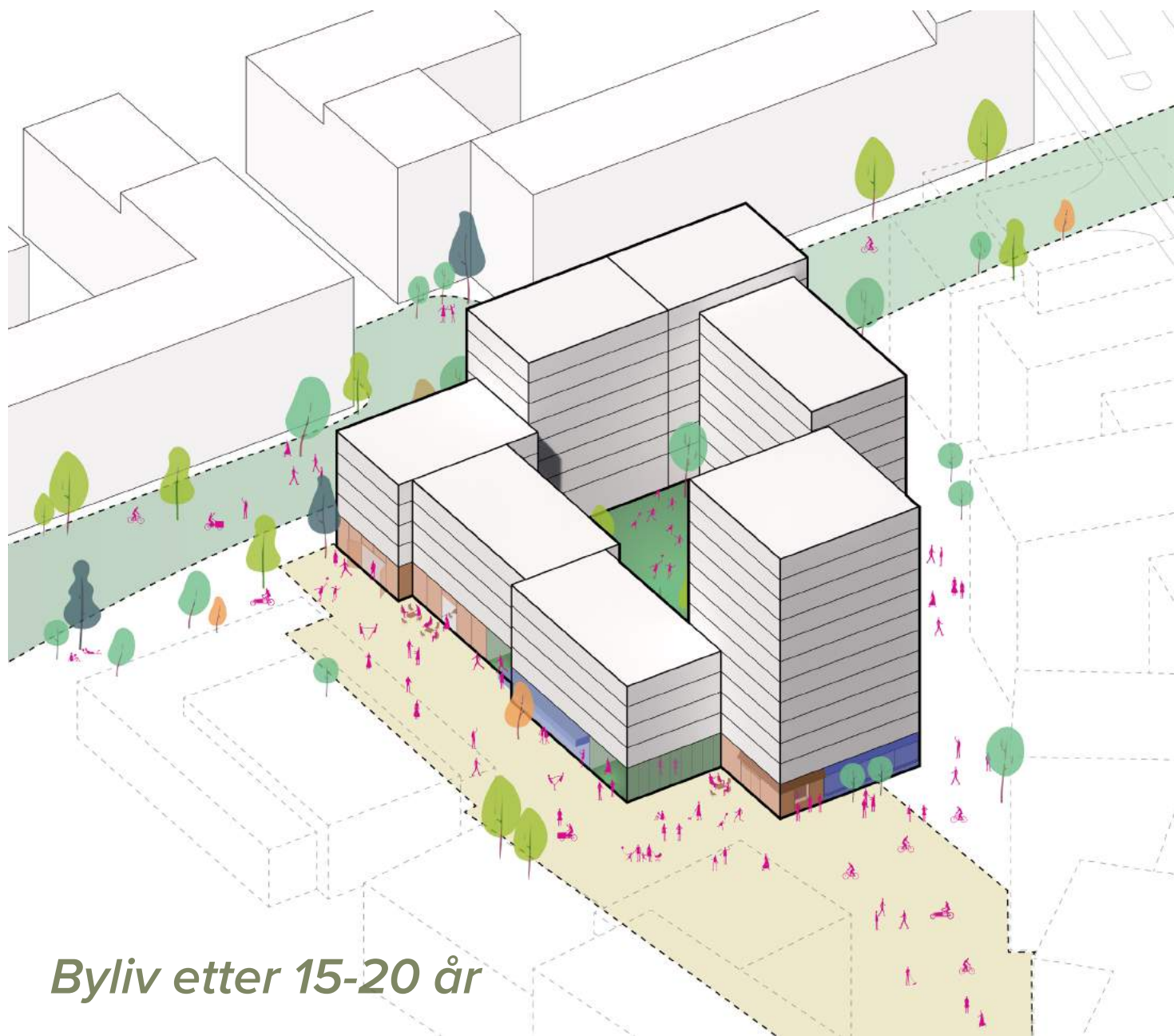
 UTEAREAL/ FELLESAREAL	 NABOLAGS- FUNKSJONER
 BOLIG	 NÆRING

..tilstrekkelig grunnlag for næring i alle lokaler ut mot byrom.

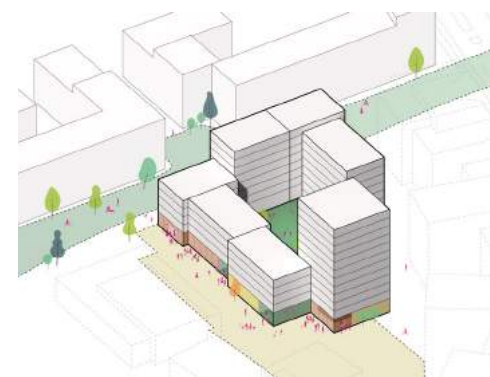
 UTEAREAL/ FELLESAREAL	 NABOLAGS- FUNKSJONER
 BOLIG	 NÆRING



Illustrasjoner fra pilotprosjektet



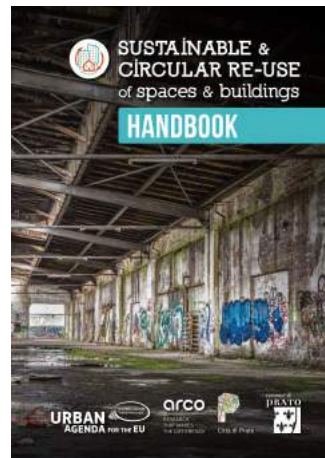
Byliv etter 5-10 år



Byliv etter 5-15 år



Byliv etter 15-20 år



4.2.5 Betraktninger rundt reguleringsmessige og tekniske forhold

Strategisk bruk av temporær urbanisme er ikke nytt. Det har i flere år vært fremhevet hvordan midlertidige tiltak og “pop-ups” kan ha en viktig, positiv virkning i utviklingen av nye områder, som brobyggere mellom det gamle og det som skal komme. Som regel er temporære tiltak knyttet til byrom og offentlige tilholdssteder. I vårt prosjekt ser vi på en utvidet bruk av begrepet midlertidighet.

Dette utfordrer tankegangen rundt den måten vi bygger våre omgivelser på i dag, hvor man ved slutføring av en byggeprosess søker ferdigattest og produserer “as built” tegninger. Hvordan kan man tilrettelegge for denne typen endring over tid?

I Byboliger for alle fremmer vi en hypotese om at en eiendom hvor førsteetasje er regulert til næring og annen utadrettet virksomhet, men kan benyttes til bolig i en nærmere bestemt periode, kan gjøre det attraktivt for utbygger å tilrettelegge for rimeligere boliger. I et slikt scenario kan man se for seg at det kan søkes dispensasjon fra formål i en begrenset periode, og at det åpnes for ulike typer midlertidige bruk som også inkluderer publikumsrettede aktiviteter, i denne perioden.

Alternativt kan hele førsteetasje reguleres som sentrumsformål, som kan inneholde både boligbebyggelse, tjenesteyting, kontor og forretning m.m. Da vil man få en stor fleksibilitet som tar høyde for endringskapasitet. Det må så legges til grunn at bruk kan variere over tid og avdekkes hvordan dette kan løses mest mulig hensiktsmessig. Hvordan ulike krav i teknisk forskrift og plan- og bygningsloven kan ivaretas i disse scenarioene vil være viktig å undersøke videre.

Dersom det viser seg at boligene fungerer bra som generatorer for byliv og god nabolagsutvikling, er det ikke

et mål i seg selv at de skal fjernes. Tanken er at den bruken som det er mest etterspørsel etter, og som samtidig sikrer et mest mulig variert og inkluderende nabolag, skal få fortrinnsrett. Hvordan dette skal reguleres må sees i sammenheng med eierformer og finansiering.

Denne tankegang bygger også opp under visjonene om en sirkulær økonomi og endringsdyktige bygninger. Å legge en erkennelse av byers kontinuerlige endring til grunn ved utvikling av nye prosjekter, og fra start av ta høyde for både markedsendringer og endrede sosiale forhold, vil kunne bidra til økt sirkularitet. Ulik bruk av arealer på dag- og kveldstid er også relevant i denne sammenheng. Ihht. Deloitte anses potensialet for økt sirkularitet i byggenæringen å være høyt, særlig med tanke på bedre arealutnyttelse, og også tilknyttet potensial til å utvikle nye typer forretningsmodeller.¹²

Mye av arbeidet med sirkularitet setter søkelyset på teknisk fleksibilitet og gjenbruk av materialer og bygningskomponenter. I Byboliger for alle foreslår vi å benytte prefabrikkerte våtromskjerner som utformes og plasseres slik at de kan anvendes både til bolig- og næringsformål. Løsninger for klimaskallet må sees i sammenheng med utarbeidelse av alternative planløsninger. Det kan også være mulig å tenke prefabrikkerte bolig- og næringsmoduler som kan løftes inn og ut av førsteetasjen etter behov.



Eksempler på modulbygging

Venstre side øverst: Carmel Place, nArchitects, New York
Venstre side neders: Modulære enheter fra Camp Supply International (CSI)

Under: Sundholm Syd, AI Arkitekter & Ingeniører
Fotograf: Torben Åndahl



12. Deloitte, “Kunnskapsgrunnlag for nasjonal strategi for sirkulær økonomi. Oppsummerende rapport”, 2020

“Slik kan fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer i kombinasjon med alternative tilnærminger til utearealnormen bli et verktøy til å skape rimeligere boliger.”

4.2.6 Eierformer og finansiering

En hypotese i dette prosjektet er at dersom eiendomsutviklere får mulighet til å optimalisere utnyttelsen av arealer som det kan være en utfordring å få god omsetning på, vil dette gi insentiv til å redusere kostnader for boligkjøpere og leietakere.

Videre foreslås det en mulighet for å gi utbygger anledning til å bygge boliger der det i utgangspunktet er regulert til næring. Pris på næringseiendom er langt lavere enn pris på areal regulert til boligbebyggelse. Ved en dispensasjon fra næringsformål i en nærmere bestemt periode, vil utbygger som kjøper tomten kunne kanalisere prisforskjellen direkte inn i utviklingen av rimeligere boliger.

Det foreslås også å gi insentiv med utgangspunkt i fleksibilitet i uteareal, hvor man ikke nødvendigvis må redusere bygningsmasse for å imøtekomme krav i norm.

Slik kan fleksibilitet rundt regulering og bruk av førsteetasjer i kombinasjon med alternative tilnærminger til utearealnormen bli et verktøy til å skape rimeligere boliger. I hvor stor grad dette vil gjøre seg gjeldende, og hvordan det kan best kan sikres i prosjektet, må utredes videre i samarbeid med utbygger.

Ulike finansieringsmodeller er relevant å se i sammenheng med ulike eiermodeller. I “Byboliger for alle” ser vi på en kombinasjon av eie- og utleieboliger. Ettersom boligene i første etasje foreslås å være midlertidige (15-20 år) er det mest aktuelt å legge til rette for utleieboliger i disse arealene. Utleieboligene er ment å være et tilbud til sjiktet mellom kommunalt disponerte utleieboliger og selveiermarkedet. Dette sjiktet dekkes i dag hovedsakelig av det private leiemarkedet, preget av lav bostabilitet, korte kontrakter, høye husleier og liten deltakelse og innflytelse på eget bomiljø.

De senere årene har det vært et økende fokus på hvordan både det private leiemarkedet og den

kommunale utleiesektoren kan bli bedre tilpasset beboeres behov. I KMDs nye nasjonale strategi for den sosiale boligpolitikken, er trygghet i leiesituasjonen ett av fire mål.¹³ Det foreslås også å styrke bostøtten og å stimulere til flere utleieboliger for barnefamilier gjennom tilskudd fra Husbanken. Bosikkerheten, altså stabilitet i boligsituasjonen, bør være størst mulig, ikke minst for barn og unge er dette viktig.

I Byboliger for alle er det i utgangspunktet snakk om leiekontrakter på opp til rundt 20 år i bebyggelsens førsteetasjer, men det kan også være interessant å se nærmere på mulighetene fortidsubestemte kontrakter andre steder i bebyggelsen.

«Integrering» av leieboliger i et utviklingsområde hvor det etableres eierboliger krever at det finnes løsninger på hvordan leieboligene skal forvaltes/driftes. Det bør sees nærmere på hvordan det kan videreutvikles / utvikles nye modeller hvor leieboligene eies/forvaltes/driftes av:

- Sameie/borettslag (se på modeller i Norden, Tyskland, Østerrike, Sveits m.fl.).
- Stiftelse/annen non-profit organisasjon.
- Utbygger/ selskap kjøper og driver utleieboliger forretningsmessig hvor mulige fordeler ved å teste ut areal i første etasjer midlertidig til leieboliger kan gi leiepriser under markedspris.
- Ekstern aktør leier ut ved å etablere modulboliger som kan flyttes (gjenbruk, fleksibilitet).
- Videreutvikling av tilvisningsavtaler, et samarbeid kommune, privat aktør og Husbanken.

Boliger for vanskeligstilte er inkludert i alle alternativene, ved bruk av eksisterende virkemidler.

I forbindelse med videre utvikling av prosjektet kan det

være relevant å undersøke muligheten for å ta i bruk forsøkshjemmelen i forskrift om lån fra Husbanken, som trådte i kraft 1. januar 2020. Her åpnes det for å kunne fravike enkelte krav til blant annet boliger for å få testet ut nye modeller og konsepter som kan bidra til bedre og mer bærekraftige løsninger.¹⁴ Det vil også kunne være relevant å undersøke muligheter for grunnlån.

Selv om de er utviklet innenfor andre rammer og regelverk enn det vi har i Norge, kan det være interessant å se nærmere på eksempler i andre land.

For eksempel har Zurich 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”. Her er det stor variasjon i boligstørrelse, grad av fellesskap og boformer som gir en blanding av beboere med både nylig bosatte flyktninger, personer med lav inntekt og tradisjonell middelklasse.

Prosjektet 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. Det har hatt som mål å bidra til en 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) bidrar prosjektet til en byutvikling som inkluderer et bredt lag av befolkningen. Prosjektet forpliktet seg også til byens “2000 watt-samfunnet”, som er det globale gjennomsnittet for strømforbruk og en tredjedel av forbruket i Sveits.

Et annet interessant prosjekt er Kalkbreite Koopertiv, også i Zürich. Dette er et borettslag med 97 boliger, kino, restaurant og startups, og er et bærekraftig og innovativt boligprosjekt med hensyn til stedets utfordringer (trafikk og støy) sosiale løsninger og energiforbruk. Prosjektet har anlagt flotte fellesarealer og et mangfold av ulike leilighetstyper, inkludert gjesterom/hotellrom.

Her er det ikke lov å disponere mer en 35 m2 pr person. Alle boligene er til utleie under markedspris, hvorav noen er subsidiert. Delte løsninger har medført et redusert energi forbruk, på rundt 2000 watt pr år pr person, mot et normalforbruk på rundt 5000 watt.

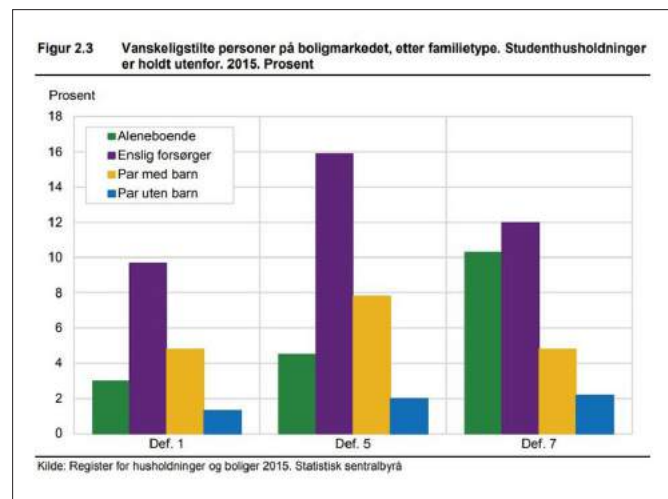
Også i Norge har vi modeller som kan utvikles videre og benyttes inn i det videre arbeidet med Byboliger for alle. Samvirkemodellen har tidligere vært en viktig drivkraft for sosial boligpolitikk også her, og vi har eksempler på stiftelser som Thorn Dønhaugs stiftelse, som har tilbudt rimelige utleieboliger for unge i Oslo i nesten 30 år. Steinar Moe Eiendom sitt prosjekt Tømmerkaia i Skien er et eksempel på at en utbygger, i samarbeid med en kommune og Husbanken gjennom tilvisningsavtaler kan etablere gode og rimeligere leieboliger i en hel bydel.

Det er med andre ord en rekke muligheter som kan og bør undersøkes nærmere for å få etablert bærekraftige eierformer og finansieringsmodeller. Dette prosjektet peker spesielt på følgende momenter som vi ønsker å utrede videre:

- Nye insentiv til å redusere kostnader for boligkjøpere og leietakere ved at utviklere får mulighet til å optimalisere utnyttelsen arealer som det kan være en utfordring å få god omsetning av.
- Nye løsninger på hvordan finansiere leieboliger i det ordinære kredittmarkedet.
- Nye løsninger på hvordan det ordinære kredittmarkedet

13. Kommunal- og moderniseringsdepartementet “Alle trenger et trygt hjem. Nasjonal strategi for den sosiale boligpolitikken (2021-2024)”, 2020

14. Kommunal- og moderniseringsdepartementet, Prop. 1 S (2020-2021), s. 215



Bilder under fra Kalkbreite Koopertiv; Zürich, av Müller Sigrist Architekten

i samspill med Husbanken kan finansiere rimeligere boliger, leie, eie: Kan man i et samarbeid se på hvordan løse overgangen fra der hvor det ordinære kredittmarkedet «slipper» og det er nødvendig med et supplement fra f.eks Husbanken for å nå mål om flere boliger som gir tilgang til de som faller utenfor det ordinære boligmarkedet?

- Insitamentstrukturen for å utvikle mer bærekraftige boliger og bolig- og nærmiljøer.

- Hvordan kan leieboliger til vanskeligstilte på boligmarkedet som faller innenfor offentlige økonomiske virkemidler, inkluderes i boligarealet og ses i sammenheng med behov for tilgang til flere rimelige leieboliger til lavinntekstgrupper i samme areal og/eller utviklingsområde?

- Hvordan kan første etasjer (hele/deler av arealet fra start?) disponeres til leieboliger ved å benytte areal regulert til utadrettet virksomhet i en midlertidig periode på 15-20 år?

- Hvordan kan disse leieboligene på best mulig måte svare ut behovene for grupper som har vanskeligheter med å komme inn på det ordinære boligmarkedet og vanskeligstilte på boligmarkedet?

- Hvordan skal midlertidig disponering av første etasjer til utleieboliger forvaltes og finansieres?

- Hvordan skal midlertidig disponering av første etasjer til areal for nabolag aktiviteter, forvaltes og finansieres?

- Hvordan kan areal (deler/hele?) i første etasjer gradvis tilbakestilles fra leieboliger til areal for utadrettet virksomhet?

4.2.7 Kultur

Utforskning av nye bolig-konsepter, fellesskapsløsninger og aktiviteter som også kan skape et aktivt byliv utfordrer flere sider av vår «bo-kultur». Vi har en sterk eie-kultur i Norge, 77 prosent av husholdningen eier boligen de bor i, samtidig er det prisforskjeller på boliger der prisen øker oppover i etasjene. Bruk av fellesskapsløsninger i

bomiljøer har fått økt interesse. Utprøving av nye bolig-konsepter utfordrer både kultur for eie versus leie og hvilke funksjoner fellesskapsløsninger bør oppfylle for å skape aktivitet og gode bomiljø.

Ofte starter prosjekter med et innovativt fokus på kultur, bomiljø og beboersammensetning men dette nedtones gjerne etterhvert i prosessen. Et tett samarbeid med kommune og bydel, identifisering av finansieringsløsninger, regelverk og regulering er sentralt tidlig i prosessen for å realisere gode intensjoner.

Etablerte «sannheter» om at nordmenn ikke er urbane og at boliger i første etasjer ikke er en del av vår «bo kultur» preger også byutviklingsprosjekter, og kan være medvirkende årsak til at man ikke har testet ut ulike løsninger.

Det er flere elementer som bør undersøkes videre i form av et eksperiment, og det er kommet mange viktige innspill fra ideverkstedene på hva som skal til for at boliger i førsteetasjer og nabolagsaktivitet kan bidra til bærekraftige byområder.

I tillegg til at vi har en høy grad av eie -kultur i Norge så har vi hatt en høy grad av sysselsetting. Situasjonen som er oppstått som følge av Koronaen har eskalert utfordringer knyttet til å opprettholde fortsatt høy grad av sysselsetting. Større arbeidsledighet og større usikkerhet rundt hvilket arbeidsmarked vi har foran oss, vil mest sannsynlig sette større krav til mer mobilitet av «arbeidssstyrken»? Større krav til mobilitet mht arbeid kan vanskelig gjøres hvis boligsituasjonen vanskelig gjør arbeidskraft kan flytte på seg.



5.0 OPPSUMMERING OG VEIEN VIDERE

5.1 Oppsummering

De tre nøkkelementene vi har identifisert i første fase av prosjektet kan på hver sin måte, men særlig i kombinasjon, være verktøy for å oppnå rimeligere og mer varierte boliger.

- Krav til uteareal:

Krav til uteareal skal sikre gode uteoppholdsarealer for nye boligprosjekter, for beboere i alle aldre. Kvaliteten i boligfortetting er avhengig av at uteromskvaliteter etableres samtidig med byggene, og at premisser for kvaliteter i uteareal legges tidlig i planleggingen. Det kan imidlertid stilles spørsmål ved om de normene som legges til grunn ved vurdering av kvaliteten i uterommene i noen tilfeller kan virke begrensende, og bidra til at man oppnår mindre grad av intimitet og variasjon enn det man kanskje ønsker. Vi foreslår at man i svært urbane situasjoner bør kunne vurdere en alternativ tilnærming til beregning av uteareal, for eksempel ved å inkludere deler av innendørs fellesareal i førsteetasjer. Dette vil kunne berike boligprosjekter ved å forlenge utesesongen, skape attraktive møteplasser for beboere og bidra til aktivitet på gateplan. Den økonomiske gevinsten vil utbygger kunne kanalisere inn i prosjektet som et direkte bidrag til etablering av rimeligere boliger.

- Midlertidig regulering:

Det kan være vanskelig å oppnå den grad av utadrettet virksomhet som kommunene ønsker i førsteetasjer i utviklingsområder fra ferdigstillelse av prosjektet, som beskrevet over. Dette medfører at kostnader knyttet til tomgangsleie av areal skyves over på boligene som skal selges i prosjektet. Tomme eller ubenyttede lokaler bidrar ikke til en positiv nabolagsutvikling med trygge og gode bo- og nærmiljøer. Midlertidig testing av å etablere utleieboliger i første etasjer over en lengre tidsperiode (15-20 år) hvor areal gradvis kan utprøves ved å etablere nabolagsaktiviteter og næring, kan gjøre prosjektet mer økonomisk bærekraftig fra start og bidra til økt bolig

mangfold og bedre byliv.

- Eiermodeller og tilgang på finansiering:

Boligmarkedet og boligutbyggingen i Norge har konsekvenser for enkeltindivider sine muligheter for å bo, og for hvor mangfoldige og varierte byområder og nabolag vi får. Hva slags boliger bygger vi, og hvilke modeller bør finnes for eierskap og utleie? Hvordan bygger og tilrettelegger vi for gode nabolag og gode bomiljøer? Det må utvikles finansieringsmodeller som ivaretar samfunn, de som skal bo og utviklere/utbyggere av boliger og boområder. Hvor alle parter også ser økonomisk bærekraftige modeller som kan bidra til å sette fart i gjennomføring av flere nye prosjekter. Det er vanskelig å finansiere utleieboliger i det ordinære kredittmarkedet og incitamentstrukturen for å utvikle mer bærekraftige boliger og bo- og nærmiljø er profitt drevet i all hovedsak.

Verktøyene peker på nye måter å tilnærme seg tilrettelegging av boliger for grupper som har vanskeligheter med å komme inn på det ordinære boligmarkedet, inkludert vanskeligstilte, i utviklingsområder og ansees å kunne ha stor overføringsverdi.

5.2 Forslag til neste fase

I løpet av prosjektperioden er det blitt tydelig at de temaene "Byboliger for alle" løfter frem oppleves som svært interessante og aktuelle for en rekke aktører innen byutvikling, og især boligutviklere. Vi ønsker derfor å videreføre prosjektet og har søkt om finansiering for en fase 2. I denne fasen ønsker vi å konkretisere og optimalisere den foreslåtte modellen slik at denne kan gjennomføres i et, eller flere, eksperimenter.

Vi vil fortsette vårt samarbeid med JM, med utgangspunkt i samme eiendom som i vårt pågående arbeid i prosjektets

første fase. Det er imidlertid uttrykt stor interesse for prosjektet fra bla. annet OBOS, som også vil være med i prosjektgruppe i fase 2. Det er en intensjon at konseptet skal kunne testes på ytterligere en eller flere eiendommer.

Hille Melbye Arkitekter og samarbeidspartner SoCentral i dette prosjektet, er begge partnere i Pådriv og ønsker å gjennomføre prosjektet som et Pådriv-prosjekt. Prosjektets fase 2 er derfor den første piloten i Pådriv sin Arena for bolig mangfold. Arena for bolig mangfold er en del av forskningsprosjektet Strategic Housing – the Social Sustainable City, et samarbeidsprosjekt mellom NIBR/OsloMet, NMBU, UiT, svenske KTH, Asplan Viak, SoCentral, Oslo kommune, Bergen kommune og Lørenskog kommune, finansiert av Norges Forskningsråd. Det er i løpet av prosjektperioden uttrykt stor interesse for prosjektet fra flere sentrale utviklere. Noen av disse, f.eks OBOS, er partnere i Pådriv og deltar i styringsgruppen til Arena for bolig mangfold. Oslo kommune ved fagetater, Boligbygg KF, Leieboerforeningen og Fou-miljøer vil involveres i utviklingsarbeidet. Resultatene av prosjektet gjøres tilgjengelig for alle - dette er en forutsetning for å gjennomføre prosjektet som et Pådriv-prosjekt.

Foreslått aktivitetsplan

Gjennomføring av en pilot vil kunne ta lang tid, opptil flere år. I denne omgang søker vi derfor midler til en fase 2 som skal berede grunnen for gjennomføring av ett eller flere eksperimenter, inkludert identifikasjon av hindringer og mulige løsninger på disse, slik at igangsetting av eksperiment er mulig i løpet av 2022.

"Byboliger for alle - Fase 2" vil inneholde følgende aktiviteter:

1. Gjennomføre undersøkelser/ kartlegging for å identifisere utfordringer/ hindringer:
 - a. Uteareal: Konkretisere mulige løsninger gjennom

undersøkelser og dialog/ møter/ verksteder med relevante aktører, herunder Plan- og bygningssetaten

- b. Bolig/ arbeid- og nabolagsfunksjoner: Konkretisere muligheter for tilrettelegging av nabolagsfunksjoner og typer arbeid som kan knyttes til boligene og som understøtter et større mangfold av beboere og botilbud gjennom undersøkelser og dialog/ møter/ verksteder med relevante aktører, herunder Husbanken og Bydelen.
- c. Eierformer: Konkretisere eierform og finansieringsmodell med fordeler og ulemper gjennom undersøkelser og dialog/ møter/ verksteder med relevante aktører, herunder Husbanken og utviklere.
- d. Midlertidighet: Konkretisere mulige reguleringstekniske løsninger gjennom undersøkelser og dialog/ møter/ verksteder med relevante aktører, herunder Plan- og bygningssetaten.
- e. Vanskeligstilte: Sikre ivaretagelse av denne gruppens behov gjennom Husbankens og Oslo kommune sine økonomiske virkemidler for vanskeligstilte på boligmarkedet
- f. Forankre gjennomføringen av eksperimentet hos relevante aktører og beslutningstakere.

2. Utarbeide forslag til fysiske løsninger:

- a. Skissering av bolig løsninger med planer, illustrasjoner, diagrammer og beskrivelse.
- b. Utredning av byggets fleksibilitet med tanke på midlertidighet og gjennomførbarhet.

3. Formidle og involvere:

- a. Formidling/involveringsplan tilpasset målgruppene for prosjektet slik at resultatene blir tilgjengelig for alle.
- b. Legge til rette for at de involverte selskapene/ organisasjonene enkelt kan videreformidle læring og resultater fra prosjekter i egne kanaler.

4. Forberedelse fase 3 og sammenfatning av fase 2:

- a. Sammenfatte materiale i en rapport med anbefaling og

begrunnelse.

b. Utarbeide forslag til hypoteser som skal legges til grunn for eksperiment 1-3, herunder plan for gjennomføring av eksperimentene.

Prosjektmål

Overordnet mål

Utvikle en modell for boligutvikling som kan bidra til flere rimelige boliger, et større boligmangfold og gode nabolag med plass til alle.

Prosjektmål/delmål

1. Identifisere hindringer for etablering av flere rimelige boliger og en mer variert boligstruktur i nye boområder (tett by) som:
- tilgang på kreditt
- offentlige krav/reguleringsbestemmelser
- mangel på incitamenter utover profitt for private utviklere for å utvikle en mer variert boligstruktur og gode nabolag

2. Rede grunnen for 1- 3 eksperimenter som tester:
- Kan midlertidig bruk av førsteetasjer til boliger, nabolagsfunksjoner og næring bidra til en mer variert boligstruktur, rimeligere boliger integrert i et nytt byområde og øke kvaliteten i nærmiljøet
- Hvordan kan krav til ute- og inneareal ses på som felles “oppholdsareal” og utvikles for å styrke kvaliteten i både boligene og nabolaget
- Hvordan inkludere boligsosiale hensyn i plan i praksis, ved utvikling av nye boliger og boligområder

3. Gi utviklere et beslutningsgrunnlag for en evt. realisering av et boligsosialt eksperiment på Bryn og/eller i andre deler av Oslo.

4. Gi samfunnet en modell og et konkret eksempel på utvikling av nye boformer, som et ledd i Oslo kommunes arbeid med nye boformer.

5. Gi eiendomsutviklere, bydeler, arkitekter og andre interessenter økt kunnskap om nye boformer gjennom involvering i en konkret case

Foreslått prosjektorganisering

Hille-Melbye arkitekter er prosjekteier i fase 2 av prosjektet Byboliger for alle. SoCentral er en samarbeidspartner i prosjektet. Deltakere/styringsgruppe tilknyttet Arena for Boligmangfold vil benyttes som ressurser i prosjektet.

Prosjektansvarlig

Kaja Melbye, Hille Melbye Arkitekter
Prosjektleder
Ingrid Sletten, Hille Melbye arkitekter

Prosjektgruppe

Cathrine Skar, SoCentral
Karin Lindgård, SoCentral
Ellen Kathrine Fagerslett, JM Norge AS
Marthe Sofie Andersen, OBOS

Ressursgruppe

Prosjektet vil benytte styringsgruppen til Arena for boligmangfold som ressursgruppe i denne fasen.

Styringsgruppens deltakere er:

Kristine Glomsaker, OBOS,
Svein Prytz, JM Norge
Lars Aasen, Leieboerforeningen
Sarah Prosesser, beboer og pådriver
Gro Sandkjær Hansen, OsloMet/NIBR (Prosjektleder FOU prosjektet Strategic Housing)
Tone Tellevik Dahl. Norsk Eiendom
Per Erik Torp, Husbanken
Oda Solberg, Plan og bygningssetaten/Oslo kommune
Marit Leganger, Boligbygg KF/Oslo kommune
Eskil Bråten, Etat for eiendom og utbygging/Oslo

kommune

Stina Låstad, Pådriv Hovinbyen

Karin Lindgård, SoCentral (leder av styringsgruppen)

Leveranser

Byboliger for alle - Fase 2 skal resultere i en kortfattet visuell rapport som beskriver det boligsosiale konseptet og hvordan et eksperiment/ pilot skal gjennomføres. Rapporten skal inneholde:

- Oversikt / beskrivelse av eiendommen(e) hvor eksperimentet/ piloten kan finne sted
- Redegjørelse rundt gjennomførbarhet med muligheter og utfordringer
- Visualisering av hvordan dette kan se ut
- Forslag til driftsmodell/ eierform
- Forslag til finansieringsmodell
- Gjennomføringsplan for pilot/ eksperiment i påfølgende fase

Leveransen fra prosjektet vil gjøres åpen tilgjengelig og være til fri bruk av alle.

Formidling

Resultatet fra prosjektet blir åpent tilgjengelig og til fri bruk av alle. Resultatet fra prosjektet vil blant annet deles på Pådriv sin hjemmeside og i Arena for boligmangfold. Hille Melbye og øvrige partnere i Pådriv, vil gjennom sitt kommunikasjonsarbeid aktivt spre kunnskap og erfaring fra prosjektet.

Sentrale målgrupper for formidlingsarbeidet er:

- Kompetansemiljøer knyttet til byutvikling
- Aktuelle etater/avdelinger i Oslo kommune
- Eiendomsutviklere
- Kommuner og nasjonale aktører

Aktuelle virkemidler i formidlingsarbeidet er:

- Spredning av resultater, case og eksempler gjennom

SoMe (inkl YouTube)

- Frokostseminarer i egen regi og samlinger i Pådriv-arena for boligmangfold
- Bidrag til frokostseminarer i regi av andre (Husbanken, Grønn Byggallianse, Oslo kommune. osv)
- Artikler til media, dagspresse/fagpresse
- Innspill til oppslag i TV/radio
- Bruk av nettsider hos de involverte aktører

Resultatene fra prosjektet vil kunne være relevant for andre byer og tettsteder i deres boligsosiale arbeid, både som inspirasjonskilde og kunnskapsgrunnlag. Overføringsverdien anses å være størst for de større byene i Norge.



ISBN 978-82-690875-2-9 E-bok (PDF)