

Husbanken

FELLESSKAP I NABOLAG

fysiske tiltak for å skape velfungerende fellesskapsarenaer i nabolag

Dato: 15.11.2023



Innhold

1	INNLEDNING	2
2	PROSJEKTETS MÅL	2
3	BESKRIVELSE AV AKTIVITETER OG FUNN.....	3
	3.1. Litteratursøk	3
	3.2. Møter og workshop	7
	3.3. Analyse av eksisterende prosjekter	8
	3.4. Intervjuer med beboere	25
	3.5. Evaluering av relasjonen mellom privat - felles og ute – inne.....	28
4	VERKTØYKASSE	34

1 INNLEDNING

De siste årene med pandemi har gjort det mer aktuelt å tilrettelegge for bedre bokvalitet i nærmiljøet, spesielt med tanke på sosiale møteplasser. Det er allerede gjort mye forskning og pilotprosjekter innenfor tematikken. Vi håper at vårt prosjekt kan være et supplement ved å gi mer konkretisering av hvilke verktøy arkitekten har til rådighet for å skape de fysiske rammene til gode møteplasser i nabolag, spesielt i Bergen og omegn med sine klimatiske og terrengmessige forhold.

Prosjektet har kartlagt eksisterende litteratur og analysert utvalgte boligområder der de fysiske rammene tilsynelatende er til stede for å skape velfungerende nabolag. Det er likevel mange faktorer som spiller inn for at det skal fungerer over tid, noe eksisterende litteratur har allerede undersøkt.

Velfungerende felleskapsarena i nabolag svarer på flere utfordringer. Møteplasser der det er lavt terskel for å møte naboer og delta i sosiale aktiviteter kan motvirke ensomhet, noe som er et stort folkehelseproblem. Et bedre naboskap gir sterkere tilhørighet til bostedet og sikrer kontinuitet i beboermassen. Dette igjen bidrar til et større eierskap over fellesarealer der beboere i større grad bidrar til vedlikehold og gir stabile kvaliteter til bomiljøet.

2 PROSJEKTETS MÅL

Prosjektet har utforsket hva som skal til av fysiske tiltak for å skape velfungerende felleskapsarena i nabolag. Hovedmålet er finne fram til fellesnevnerne for arkitektoniske tiltak og virkemidler som tilrettelegger for gode bomiljø.

Delmålene er:

- Å gi konkrete eksempler der tiltak for gode bomiljø har fungert og gitt ønskede resultater.
- Å heve kunnskapsnivået om arkitektfagets rolle for å sikre tiltak for gode bomiljø.
- Å finne fram til fellesnevnerne for gode bomiljø som ikke er stedsavhengige, og som kan overføres til både nybygg og rehabiliteringsprosjekter

Måloppnåelse

Vi vurderer måloppnåelsen i prosjektet til å være god. Å analysere eksisterende boligprosjekter der det både har gitt gode møteplasser, og ikke fullt så gode etter prosjektets kriterier, gir et sammenligningsgrunnlag som tilsier at det er andre forhold som av og til spiller sterkere inn. Arkitektfaget har en stor rolle i å skape rom for sosial samhandling blant naboer, noe som må bli sterkere prioritert i dagens praksis.

Å legge til rette for et godt nabolag består av flere faktorer enn kun de fysiske rammene, som er avhengig av prosjektets plassering ift. byens tjenester og funksjoner, eksponering for klima og trafikk, og beboernes egeninnsats. Et forsøk på å finne generelle dimensjoner basert på menneskets interaksjon med omgivelsene og hverandre er likevel et godt utgangspunkt for å skape et godt nabolag.

3 BESKRIVELSE AV AKTIVITETER OG FUNN

3.1. Litteratursøk

Prosjektet fikk tildelt tilskudd til kompetanseutvikling i februar 2022. I perioden fram til november 2023 har nabolag vært et tema for bl.a. Oslo Arkitekturtriennale, Arkitekturdagen, Byutviklingskonferanse og Bopilotkonferanse i Bergen.

Det er allerede gjort omfattende forskning og pilotprosjektering på temaet, det finnes flere veiledere både nasjonalt og internasjonalt. Det som var interessant å hente ut i dette prosjektet var å finne hvilke retningslinjer som finnes for overgangen fra bygninger til utearealer, og om det finnes konkrete dimensjoneringskrav for å skape de gode møteplassene i et nabolag.

Selve litteratursøket bunnet ut i en sammenfatning av egne utvalgte kriterier for fysiske rammer for møteplasser i nabolag i boligstrøk. Disse er sortert i 4 tema, noen kriterier omhandler både bygninger og uterom, og relasjonen seg imellom.

	BYGNINGER	UTEROM/GATER	FUNKSJONER	LEVETID
BYER FOR MENNESKER Jan Gehl, 2010 12 kvalitetskriterier for fotgjengerlandskapet	10. Skala: Dimensjonering av bygninger og rom i en menneskelig skala relatert til sanser, bevegelsesmuligheter og adferd. 7.-8. Interessante fasader som inviterer til opphold. 12. Estetiske kvaliteter og positive sanseinntrykk.	1.-3.Beskyttelse mot: • trafikk og ulykker • kriminalitet og vold • ubehagelige stimuli (klima, støy osv.) 4.-9.Mulighet for å gå, stå/opphold, sitte, se, tale/høre, utfoldelse og aktiviteter.	2. Funksjoner som overlapper dag/natt. 9. Invitasjon til fysisk aktivitet, mosjon, lek og kreativ utfoldelse. 11. Muligheter for å nyte positive aspekter ved klimaet.	
BLØT BY David Sim, 2019 9 kvalitetskriterier for tett bymiljø hvor det er godt å bo	1. Varierte bygningstyper (funksjon, eiendom, visuelt) 4. En menneskelig skala (Mindre rom, størrelser) 5. Gangvennlighet (Legg å gå inn, opp i alle etasjer, direkte gjennom fra gate- til gårdsside)	2. Varierte uterom (møte bred vifte av behov) 6. En følelse av kontroll og identitet (skille offentlig vs. privat, orientering, invitasjon) 7. Behagelig mikroklima (beskyttelse, nyttige åpninger)	3. Fleksibilitet (multifunksjonalitet, ulike adkomst, sekundære rom, kantsoner) 9, Større biodiversitet (Mindre skala for grønne innslag og vannhåndtering)	8. Mindre klimaavtrykk (ressursbruk, ventilasjon, dagslys, sammenbygd)
VEILEDER FOR BYMESSIG UTFORMING PBE Oslo, 2020 Retningslinjer for ønsket byliv Delområde: Byrom og kantsoner	• Bebyggelsesstruktur velges fra byområdets og stedets egenart. • Dimensjonering av gate-tverrsnitt for å unngå utflytende byområde. • Arealutnyttelse og byggehøyder for å gi optimale lys- og solforhold på bygulvet.	• Naturlige overganger og visuelt tydelige skiller må etableres mellom offentlige, halvoffentlige og private funksjoner, byrom og utearealer. • Plassering, utforming og dimensjonering av byrom for skjerming av vind og forurensning.	• Attraktive destinasjoner: Byrom bør kobles til anlegg for f.eks. kultur, sport og rekreasjon.	

HÅNDBOK FOR BÆREKRAFTIG STEDUTVIKLING Bygg21 m.fl. 2018 10 kvalitetsprinsipper for bærekraftige bygg og områder	2. Sikre dagslys og utsyn i bygninger.	2. Gir gode lysforhold på uteoppholdsarealer. 3. Gir god luftkvalitet og lav støybelastning. 4. ivaretar sikkerhet: brann, tyveri, skadeverk, trafikk. 5. Ivaretar god tilgjengelighet til og på stedet.	1. Stimulere til kontakt, aktivitet og opplevelser. 7. Gir smart utnyttelse av arealene : sambruk og arealeffektivitet.	6. Har lang levetid (tilpasset behovs- endringer, tåle bruk og klima uten å miste estetikk/funksjon 8. Utnytter energien godt. 9. God ressursutnyttelse og lavt klimagassutslipp. 10. Gir lave drifts- og vedlikeholdskostnader.
FUTUREBUILT'S KRITERIER FOR SOSIAL BÆREKRAFT Byantropologene, 2021	• Mangfold i områder, bygg og boliger: 10- minutters-byen, ulike livsfaser, eierform og størrelser.		• Stedstilørighet og tjenestetilbud: integrerer og utvikle positive identitets- markører.	• Deling, fellesfunksjoner og møteplasser: Helårsperspektiv, rom for videreutvikling, driftsplan.
GATEHJØRNESAMFUNNET Sweco, Aspelin Ramm, 2021 7 ingredienser for at få folk til "å henge på hjørnet"	5. Rekkehusblokka: egne innganger, buffersone, føle deg velkommen.	3. Utelek for barn og voksne, multibruk, hverdagsbruk. 4. Naturbant: natur er positivt for fysisk og mental helse. 7. Forstue: uformell utvidelse av en etablert aktivitet, et sted alle må somle seg gjennom.	1. Tidsdybde: formidle lokalhistorie i bygg og sted 6. Klynger: folk tiltrekker folk, samle ulike aktiviteter for å spille hverandre gode.	2. Lokalt engasjement: gi mulighet til å innrede nabolaget, ta eierskap
SOSIALE BOFORMER - deling og nabo felleskap PBE Oslo, 2021 7 tips for boliger med en sosial boform	5. Størrelse og leilighetsammen- setning: mulig å flytte til annen boenhet i samme fellesskap ved endret livssituasjon	6. Plassering av uterom: hoveddel innendørs ved der mange går i det daglige, samle hovedfunksjoner.	7. Utforming og bruk av fellesarealene: tilpasse til antall brukere, samråd med beboere, fleksibel for endrede interesser.	
TORG OG MØTEPLASSER - verktpøkkasse Oslo kommune del av KDP Torg og møteplasser 2009	• Bygningsmiljø/ omgivelser (spesielle opplevelser og trivsel)	• Form, materialer og møblering (estetiske faktorer som bidrar til opplevelser og trivsel) • Tilgjengelig for alle • Vegetasjonsbruk /vann som bidrar til trivsel og forsterker opplevelse av plassen)	• Funksjons- og aktivitetsblanding (Mangfold gjør plassen attraktiv å møtes eller ferdes)	

BYROM - EN IDÉHÅNDBOK planavd. KMD, 2016 5 kriterier som er viktige å ta hensyn til		2. Nærhet: avstander til byrom, og tilgang til forskjellige typer byrom i nettverket. 4. Kvalitet: stedskvaliteter, utforming av omgivelser og fysisk kvalitet i byrom. 5. Bynatur: blågrønne kvaliteter, urbant friluftsliv og klimatilpasning	1. Brukbarhet: hvilke funksjoner byrom og forbindelser må ivareta for at byromsnettverket skal bli attraktivt å bruke. 3. Sammenkobling: forbindelsene i byromsnettverk og byrom for mobilitet.	
ARKITEKTUR + Byarkitekturen i Bergen, 2018	• Lag gode gatesnitt: menneskelig skala og god kontakt mellom bygg og utearealer. • Prioriter variasjon og kvalitet i fasaden. • Vis omsorg for utforming av byggets første etasje - Legg innganger og tilkomst mot gaten. • Lag fleksible boliger til ulike livssituasjoner	• Ha fokus på kantsoner. (Tilrettelegg for kontakt mellom folk, samtidig som det utformes gode overganger mellom de offentlige, halvprivate og private soner. • Skap tett kontakt mellom bygg og grønne byrom. • Utform gater og byrom med særpreg, gi en unik og gjenkjennelig karakter.	• Tilrettelegg for temporære byrom og midlertidige aktiviteter. • Støtt opp om sambruk og optimalisering av arealbruk • Tilpass prosjektet til et klima i endring gjennom styrking av blågrønne løsninger.	• Utnytt det bergenske klimaet - velg materialer og detaljløsninger som tåler vestlandsklimaet og tidens tann.
BREEAM COMMUNITIES	• SE 14 – Local vernacular: ensure that the development relates to the local character whilst reinforcing its own identity.	• SE 07 – Public realm: encourage social interaction by creating comfortable and vibrant spaces in the public realm. • SE 08 – Microclimate: provide a comfortable outdoor environment. • SE 11 – Green infrastructure: access to high quality space in the natural environment or urban green infrastructure for all.	• SE 06 – Delivery of services, facilities and amenities: essential facilities are provided and that they are located within a reasonable and safe walking distance. • TM 02 – Safe and appealing streets: encourage human interaction and a positive sense of place • SE 15 – Inclusive design: enhancing accessibility.	

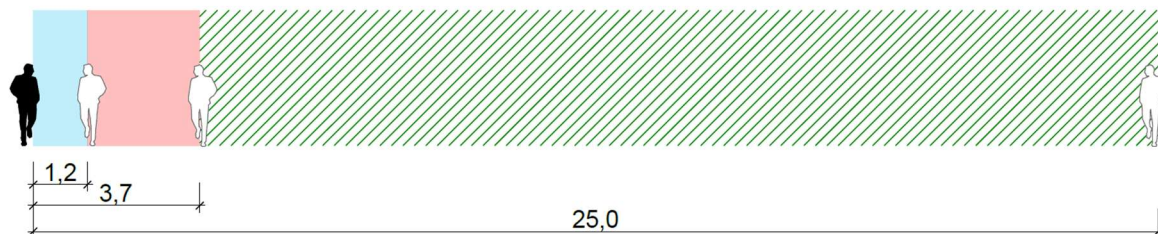
Det er mange kriterier som handler om skjerming ubehagelige påvirkninger fra trafikk og klima, og om en ønsket bruk av bygninger og uterom. Det er særlig interessant å se på den del av litteraturen som setter krav til dimensjoner eller konkret utforming i overgangen fra bygninger til uterom, særlig disse har gitt føringer for detaljert analyse av våre 2 utvalgte prosjekter:

- «Byer for mennesker», bok av Jan Gehl
- «Bløt by», bok av David Sims
- «Fasadeterskelen», ph.d.-avhandling og artikkel av Anja Standal

Byer for mennesker, Jan Gehl

Horisontale avstandsgrenser for interaksjon:

25 meter	Grensen for å lese følelser og ansiktsuttrykk. Det er mulig å utveksle korte samtaler, det sosiale synsfelt.
7 meter	Gjennomføre nyanserte samtaler
> 3,7 meter	Offentlige avstand Grensen for mer intense og emosjonelt vesentlige sanseinntrykk. Samtale med formelle kontakter. Se og høre en begivenhet, og samtidig markere at man ikke ønsker å delta.
1,2 – 3,7 m	Sosial avstand Samtaler der alminnelig informasjon utveksles. En får nok manøvreringsareal til holde seg på «arms avstand», flytte seg etter komfortabel distanse.
45cm – 1,2m	Personlig avstand Kontaktavstanden mellom nære venner og familiemedlemmer. Samtalene foregår om vesentlige emner. Fysisk kan den personlige avstand illustreres ved familien forsamlet omkring spisebordet.



Vertikale avstandsgrenser for interaksjon:

13,5 m 5 etasjer	Kontakt mellom bygning og gate. Man kan se og følge med i byens liv, en tar del i byens liv. Tale, rop og armbevegelser kan oppfattes.
6,5 m 2 etasjer	Viktig grense. Utmerket kommunikasjon mellom hus og omgivelser.
0 - 30 cm 2 trappetrinn	Ubekvem høydeforskjell. Trapperom gir ikke gode muligheter for samtaler, den ene må ofte stå på 2 trinn over eller under den andre for å komme på passende avstand. Samtaler på like fot, og med manøvreringsplass er alltid mer behagelige.

Bløt by, Davis Sims

Dimensjoner for den private sfære – rommet like utenfor:

150 – 180 cm	Man kan ha et bord som man kan sitte rundt om, eller en makelig liggestol. Jo flere behagelige ting man kan få plassert inn, desto mer sannsynlig er det at man oppholder seg utenfor og pleier omgang med dine naboer.
90 – 150 cm	Man kan ha et sted med planter, et lite bord og et par stoler. Og det er plass til å parkere en barnevogn eller klappvogn på tvers eller et par sykler.
50 – 90 cm	Det er kanskje plass til en liten markise eller et overheng. Det beskytter mot vær og vind og er en buffersone, når man kommer og går. Denne kantsonen er stor nok til at man kan la døren stå på gløtt, og kanskje man har en liten stol stående utenfor.

Fasadeterskelen, Anja Standal

Fra artikkelen «Fasadeterskelen» publisert i Plan 1. 2021:

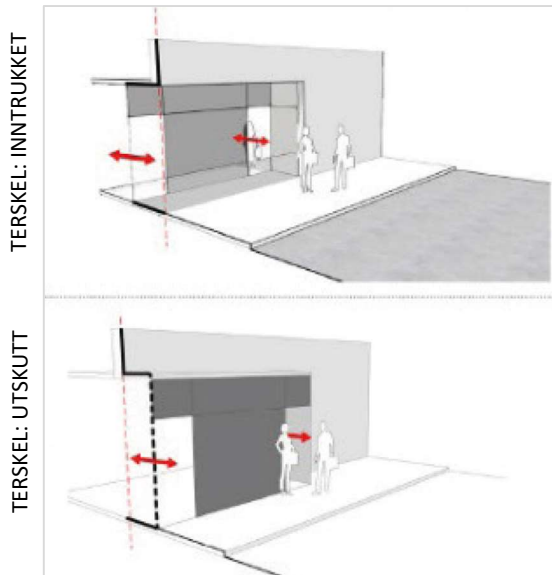
Uttrykket «aktiv fasade» er ikke en presis beskrivelse av et arkitektonisk element, eller er særlig egnet til å håndtere de juridiske eller økonomiske problemstillingene som ligger i relasjonen bygning – gate, og at det er i grensen mellom det offentlige og private.

... Vi har utledet «fasadeterskel som et faglig og mer presist og operativt begrep. Vår påstand er at dersom byggeprosjekter tillegges en forventning om byliv, er det utforming av fasadeterskelen som gir forutsetninger for, og avgjør, hvor aktiv fasaden blir og hvilken aktivitet som kan forventes på gateplan.

Ph.d.-avhandlingen etablerer en matrise av 4 typer av fasadens dybdekonfigurasjon og fasadens permeabilitet. Av typene dybdekonfigurasjon for er det *den gjennomtrengelige fasadetyper som skaper størst interaksjon og størst potensielt byliv. Denne typen inkluderer fysiske åpninger i fasaden som felles porter eller individuelle innganger og døråpninger. Dette gir muligheter for sosio-romlige møter mellom det som skjer på innsiden av fasaden og det som skjer på utsiden.*

For dette prosjektet er det to typer av fasadens permeabilitet som er særlig relevant:

FASADE: GJENNOMTRENGELIG



Figur Anja Standal

Terskeltypen Inntrukket defineres når et overbygg område som er fysisk forbundet med det offentlige rommet og noen ganger med spesifikk materialitet for tak, vegger og gulv. Den presenterer en visuell utvidelse av den offentlige gaten og inn til det private rom. Offentlige og private områder deler territoriet og har derfor en større kompleksitet enn den direkte terskeltypen.

Terskeltypen Utskutt defineres når bygningen møter det offentlige rommet med en overlappsonen utenfor bygningslinjen. Bygningsselement, både permanente og temporære, legger seg utenfor bygningslivet og noen ganger fysisk ut i fortauet/gaten. Noen ganger griper elementer fra bygningen ut i fortauet, andre ganger brukes elementer for å skape en distanse mellom privat bygning og offentlig rom. Terskeltypen omfatter hele spekteret fra spontan tilegnelse til etablering av faste strukturer, for eksempel trinn ut i fortauet.

3.2. Møter med fagpersoner

Innledningsvis i prosjekt ble det avholdt uformelle møter med fagkolleger for ulike synspunkt på hvordan en kan studere og strukturere de gode møteplassene i et nabolag. Vi har også hatt dialog med Gro Sandkjær Hansen, forsker ved NIBR, OsloMet, tidlig i prosjektet for å konkretisere innfallsvinkelen i prosjektet, og et møte etter overordnet analyse av eksisterende prosjekter ble utført, og utvalget av case studies var gjort. Det var særlig relevant med hennes erfaring og praksis med pågående forskning om nabolagsutvikling. Et viktig tema er hvordan naboskapet (bygården eller bolig-gaten) kan veves ut til omkringliggende nabolag, hver «landsby» er ikke seg selv nok. Etter hvert som barn blir større trenger de flere og større arena, og for mange voksne gjelder det samme. Sambruk av fasiliteter på tvers av naboskap gir et tettere byvev, og danner grobunn for sterkere fellesskap i nabolagene.

3.3. Analyse av eksisterende prosjekter

Innledningsvis søkte vi etter prosjekter med lukkede bebyggelsesstruktur med relativt høy fortetting, siden det er denne typen prosjekter som ofte får kritikk med å gi lite igjen til omkringliggende nabolag og bydel. Det var ønsket at disse prosjektene skulle være noen år gamle for å kunne vurdere hvordan prosjekter ble faktisk brukt av beboerne. I tillegg har vi gått gjennom prosjekter registrert av kommunen som sosial boligbygging, prosjekter som er referert i litteratursøk, samt observasjoner av beboernes bruk og organisering av felles arealer i ulike boligområder for å velge ut prosjekter.

Registrering av prosjektene har vært gjennom fotografering, kartskisser og prinsippsnitt av gaterom og andre utendørs felles områder. Særlig var vi nysgjerrig på kravet for Byfortettingssone, som de aller fleste analyserte prosjektene er lokalisert i, fra gjeldende kommuneplan for Bergen:

For søknader om tiltak som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer, og ikke høyere enn 15 meter ...

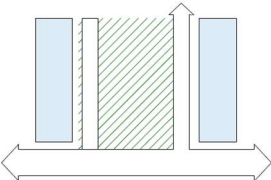
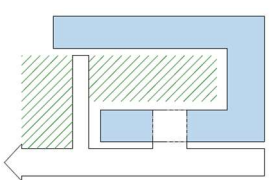
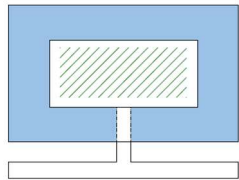
Retningslinje til bestemmelsen:

Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke bør overstige 90% av byromsbredden...

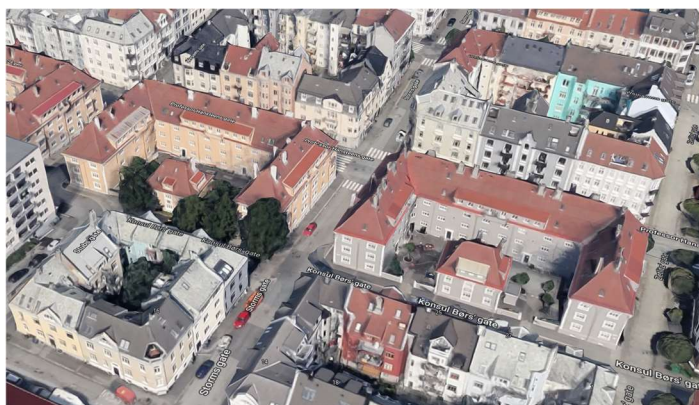
Det har vært også viktig å undersøke de prosjektene som kanskje ikke har så velfungerende felles arealer etter vår overordnede vurdering. Undersøkelse av kart og ortofoto alene for å se hvordan bebyggelsesstrukturen åpner seg mot resten av bydelen er ikke nok til en endelig vurdering. I realiteten kan nabolaget framstå som mindre åpen av mange faktorer; slik som lukkede fasader eller manglende opplevelse av inkludering og trivelighet i felles uterom. Mange nye boligprosjekter har felles fasiliteter til kun sine egne beboere, som besøkende oppleves det som en overskrider en privat grense. Tilgangen til ulike boligtyper i eget naboskap er et kriterium for stabile bomiljø, i tillegg til felles arealer både innendørs og utendørs som er i synlig bruk av beboerne og organiseres eller driftes av beboerne selv. Etter vår definisjon oppfyller velfungerende prosjekt disse 3 kriteriene:

- Åpen bebyggelsesstruktur mot andre nabolag/bydel
- Miks av boligtyper
- Høy grad av deling av felles arealer

Struktur	Boligtyper	Grad av deling av arealer	
åpen	miks	veldig høy	Felles organisering av naboskapsfunksjoner, egen drift av beboere
delvis åpen	rekkehus	høy	Felles uteareal og felles innendørs oppholdsareal, f. eks grendehus
lukket	leilighet	medium	Felles uteareal og felles innendørs arealer; kommunikasjon, boder
		lav	Felles uteoppholdsareal
		veldig lav	Felles infrastruktur; veg, parkering, renovasjon osv.

 Åpen bebyggelsesstruktur deler på fasilitetene til nabolag/bydel, og oppleves som inkluderende for besøk.	 Delvis åpen har en klar struktur som skjermer felles areal for blokka/naboskapet, men er likevel åpen mot offentlig gaterom	 Lukket struktur har en tydelig avgrensning og har ofte i tillegg skilting og inngjerding.
--	--	--

Konsul Børs gate 20 - 26	
Byggeår	1910
Tomteareal m ²	3650
% BRA	264 %
Antall bygg	4
Antall etasjer	3 - 4
Antall boliger	89
Felles uteareal	1050
Felles uteareal per bolig	12 m ²
Eieform	Utleie



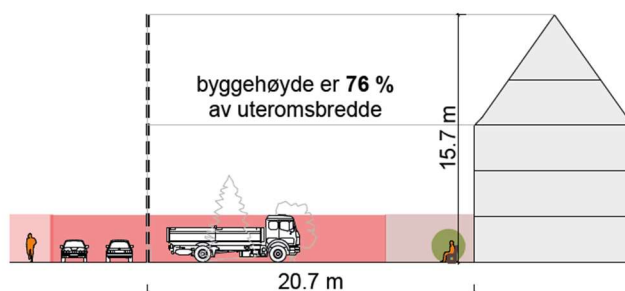
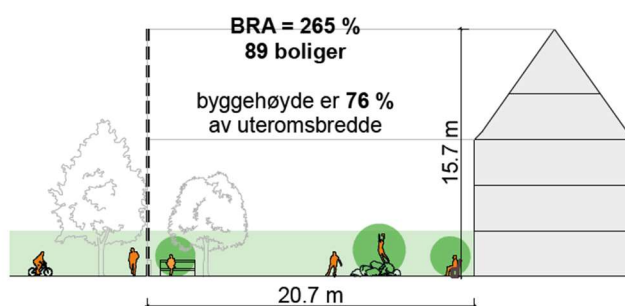
delvis	leilighet	medium
--------	-----------	--------



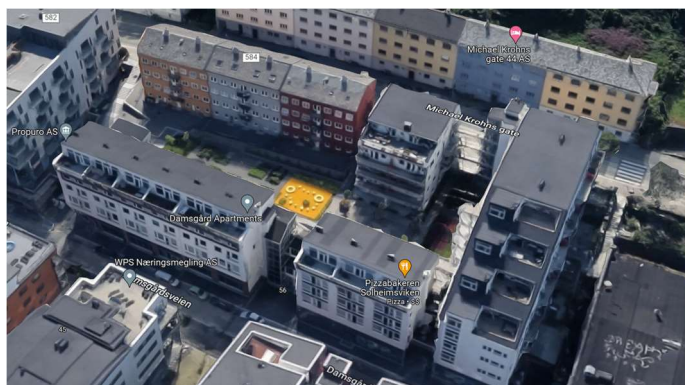
Bruk av tilgrensende endrer bruk av indre gårdsrom, samtidig som det er ulike beboergrupper.



U-formen inviterer bevegelse inn i gårdsrommet, i det ene er det barnas lek, i det andre er det bossbilen.



Måken sameie	
Byggeår	2013
Tomteareal m ²	2958
% BRA	179 %
Antall bygg	4
Antall etasjer	3 - 6
Antall boliger	71
Felles uteareal	605
Felles uteareal per bolig	9 m ²
Eieform	Sameie



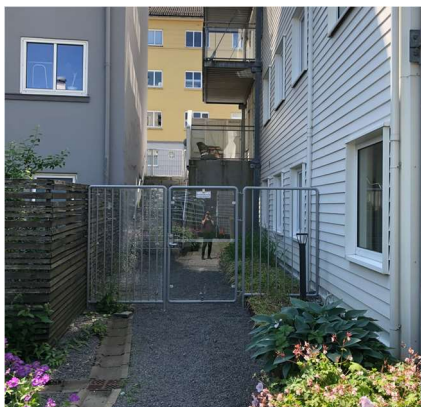
lukket	leilighet	medium
--------	-----------	--------



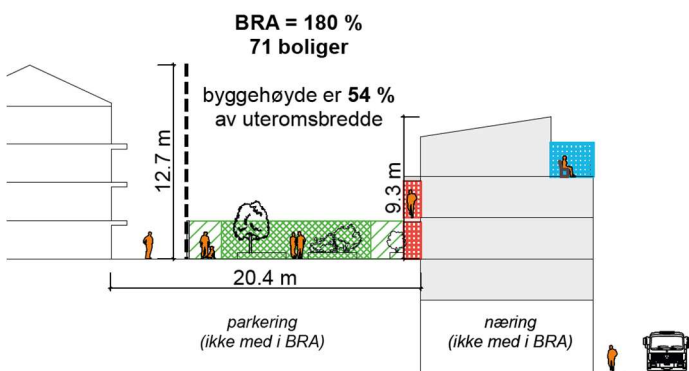
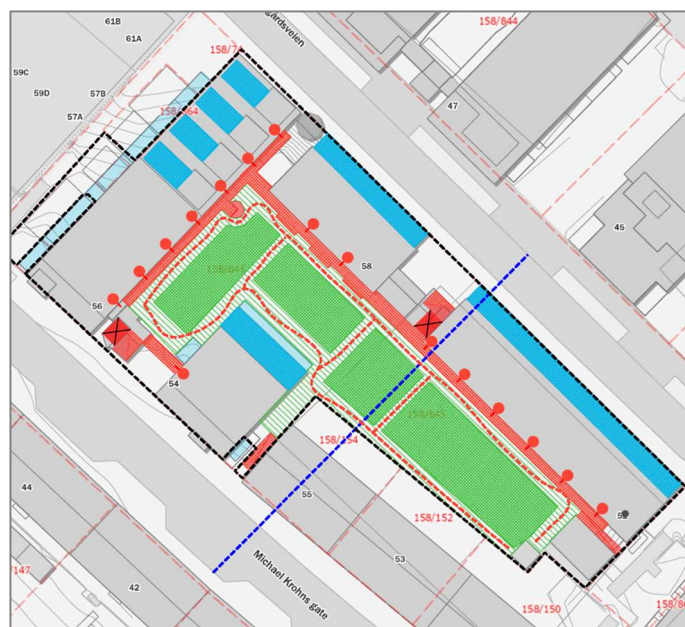
Takhagen har klar avdelt gangsone og møbleringssone



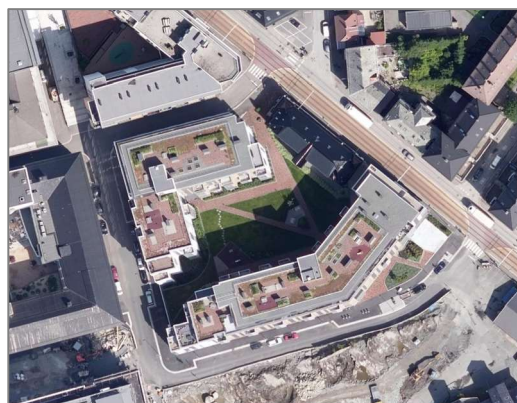
Det er høy synlighet fra vinduer og svalgang, vegetasjon gir noe skjerming.



Eksisterende boliger på oversiden (sørøst) er avstengt fra takhagen.



Kronstadparken	
Byggeår	2017
Tomteareal m ²	5181
% BRA	314 %
Antall bygg	2
Antall etasjer	4 - 7
Antall boliger	217
Felles uteareal	1300
Felles uteareal per bolig	6 m ²
Eieform	Sameie



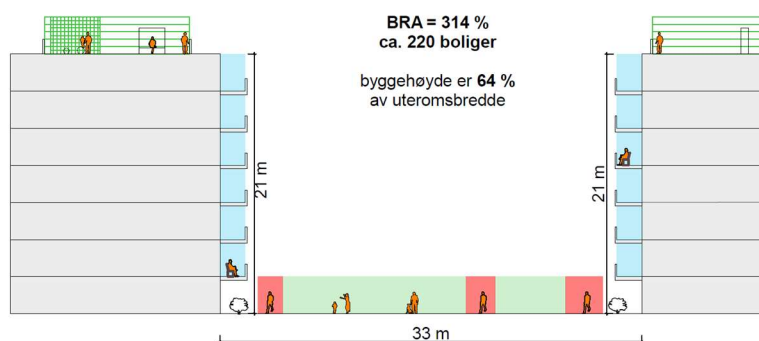
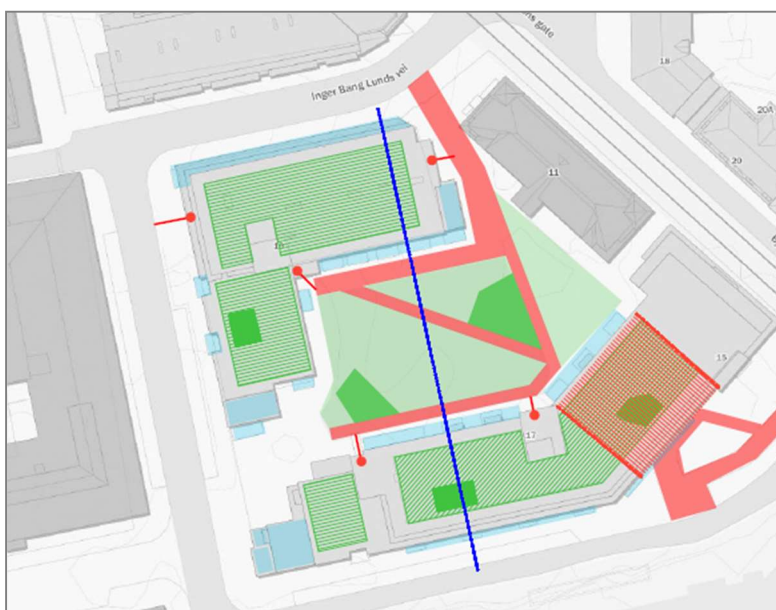
delvis	leilighet	høy
--------	-----------	-----



Felles uteareal på bakken er skyggebelagt og brukes som en gjennomgangssone for brukere av butikken nord for tomte.



Takhager ser ikke ut til å være i aktiv bruk pga. lite vedlikehold av planter. Lekeapparater på tak er eksponert for vær og vind.



«Dikterkvartalet» Sivles gate	
Byggeår	1931
Tomteareal m ²	5495
% BRA	73 %
Antall bygg	1
Antall etasjer	4 - 5
Antall boliger	80
Felles uteareal	1465
Felles uteareal per bolig	18 m ²
Eieform	Kommunal



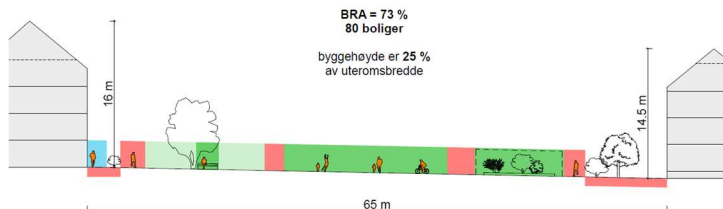
lukket	leilighet	medium
--------	-----------	--------



Det er etablert bydelshus og felles kjøkkenhage, begge er svært forfallent.



Både private og felles utearealer ser ut til å være lite brukt. Indre gårdsrom er lite synlig fra offentlig veg.



Svaneviksveien	
Byggeår	1922
Tomteareal m ²	5660
% BRA	81 %
Antall bygg	2
Antall etasjer	2 - 3
Antall boliger	34
Felles uteareal	650
Felles uteareal per bolig	19 m ²
Eieform	Borettslag



lukket	leilighet	medium
--------	-----------	--------



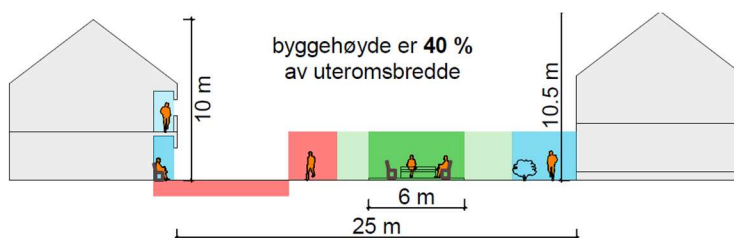
Et tydelig avgrenset gårdsrom, men felles uteareal er lite tilrettelagt for opphold. Vegen deler gårdsrommet nesten i midten, med tom gressplen på begge sider.



Med lite varierte fasader uten overganger fra privat til felles, blir byggene en mur der en kan oppleve å bli overvåket.



Det er flere adkomst til gårdsrom fra offentlig veg, alle gir innsyn direkte til vegareal og ikke til grøntområdene.



Gjøas vei	
Byggeår	1948
Tomteareal m ²	5096
% BRA	160 %
Antall bygg	3
Antall etasjer	4 - 6
Antall boliger	89
Felles uteareal	570
Felles uteareal per bolig	6 m ²
Eieform	Borettslag



lukket	leilighet	medium
--------	-----------	--------



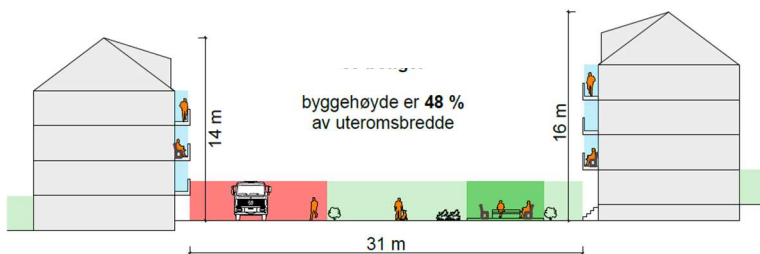
Det er bare halve gårdsrommet som er etablert som oppholdssone med beplantning, benker og drivhus



Resten av gårdsrommet brukes til «økonomisone» med avfallslagring og tilkomst for renovasjonsbil.



Borettslaget omfatter flere bygninger som ikke bruker bosshuset her, det er mindre naturlig for de å bruke gårdsrommet, den framstår som lukket fra offentlig veg.



Studentbyen Nattland	
Byggeår	1970
Tomteareal m ²	3440
% BRA	30 %
Antall bygg	20
Antall etasjer	2
Antall boliger	147
Felles uteareal	7160
Felles uteareal per bolig	49 m ²
Eieform	Sammen/SIB

åpen	rekkehus	høy
------	----------	-----



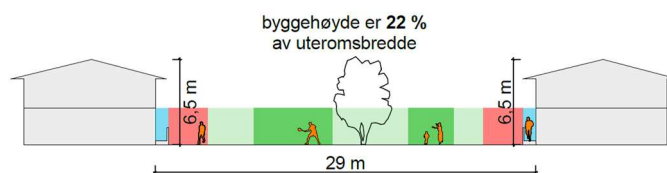
Fellesrommene er like i størrelse og lik innramming av arkitekturen, men oppleves som egne steder med ulike landskapselementer og møblering.



Bruk av små vinduer og mye vegetasjon gir mindre følelse av overvåkning.



Hver inngangsdør er takoverdekket og har en egen trapp som skaper en liten privat oppholdssone.



Gerhard Grans vei	
Byggeår	2007
Tomteareal m ²	6910
% BRA	44 %
Antall bygg	5
Antall etasjer	2 -3
Antall boliger	38
Felles uteareal	440
Felles uteareal per bolig	12 m ²
Eieform	Sameie



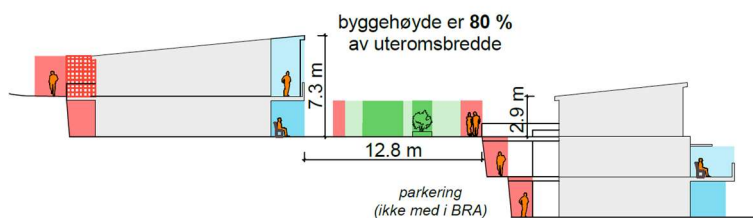
lukket	leilighet	lav
--------	-----------	-----



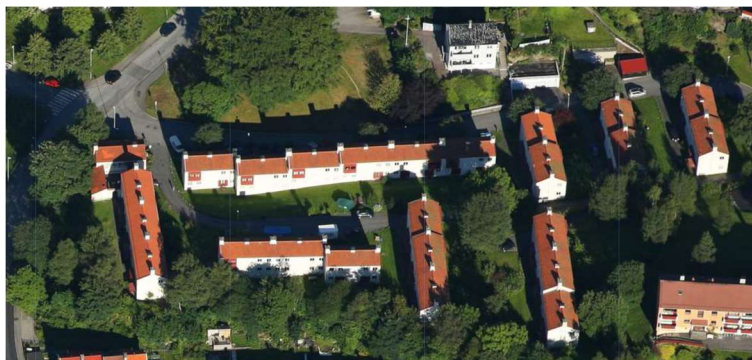
Svalgangene fungerer ikke som felles uteareal, men som små utvidelser av privat areal i blindvegene, eller som supplement der de private utearealene er mot nord/skyggebelagt.



Svalgangen fungerer delvis som tak, men det er lite spor av aktiv bruk av det overdekkede utearealet.



Kristofer Janssons vei 55-71	
Byggeår	1954
Tomteareal m ²	10752
% BRA	42 %
Antall bygg	9
Antall etasjer	2 -3
Antall boliger	98
Felles uteareal	2485
Felles uteareal per bolig	25 m ²
Eieform	Borettslag



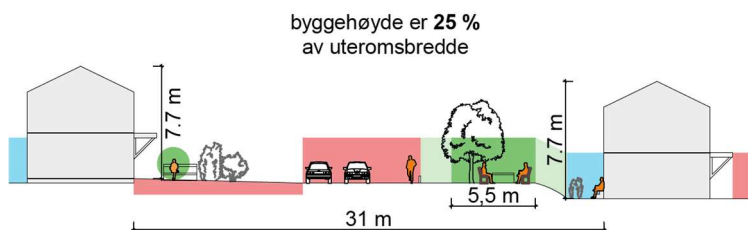
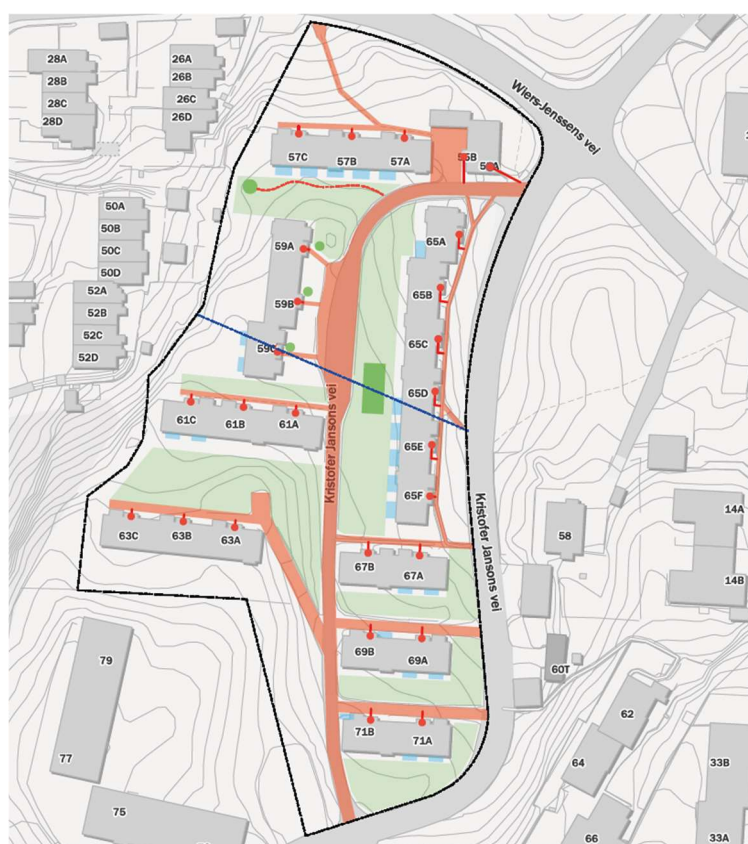
åpen	leilighet	medium
------	-----------	--------



Ingen tydelige markeringer av grenser mellom private utearealer kan tyde på et godt naboskap.



Inngangssone spiller på lag med terreng og landskapselementer for å lage buffersoner.



Nordås Selegrend BRL	
Byggeår	1979
Tomteareal m ²	28217
% BRA	32 %
Antall bygg	12
Antall etasjer	2 -3
Antall boliger	74
Felles uteareal	4775/6675
Felles uteareal per bolig	31/90 m ²
Eieform	Borettslag



åpen	miks	veldig høy
------	------	------------



En demokratisk arkitektur, stedet og mellomrommene kommer mer fram



- Alle har tilgang til privat areal på bakkeplan og utsikt og sol



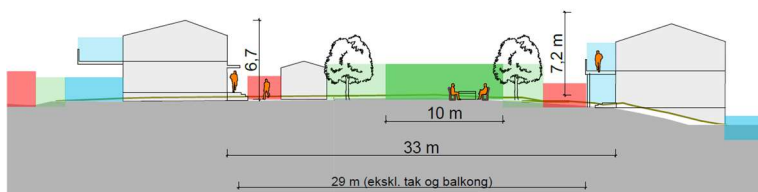
Parsellhagen er et viktig møteplass, større del er udyrket og inviterer til lek, ingen inngjerding.



Akebakken har også blitt brukt til amfi for utekonsert.



byggehøyde er 21 %
av uteromsbredde
(24% ekskl. tak o.l.)



Solheim BRL	
Byggeår	1981
Tomteareal m ²	20586
% BRA	138 %
Antall bygg	6
Antall etasjer	4 -5
Antall boliger	245
Felles uteareal	1615/7505
Felles uteareal per bolig	7/31 m ²
Eieform	Borettslag

åpen	miks	veldig høy
------	------	------------



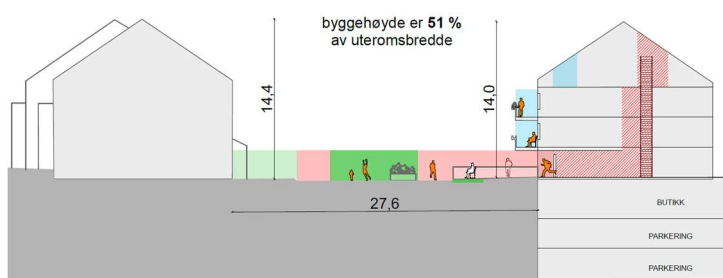
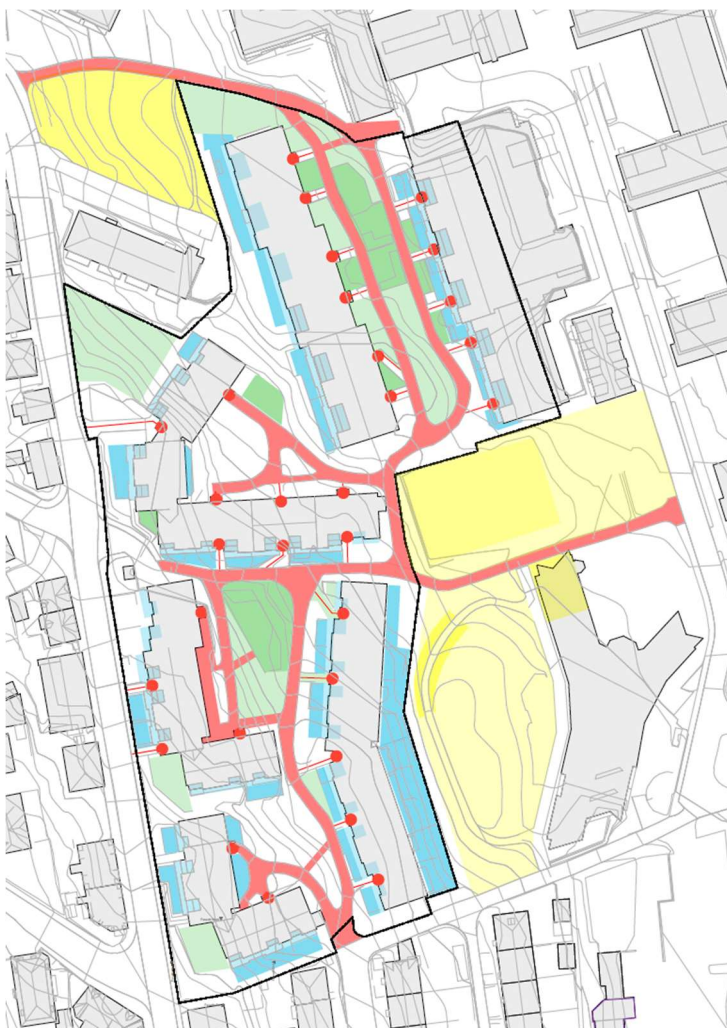
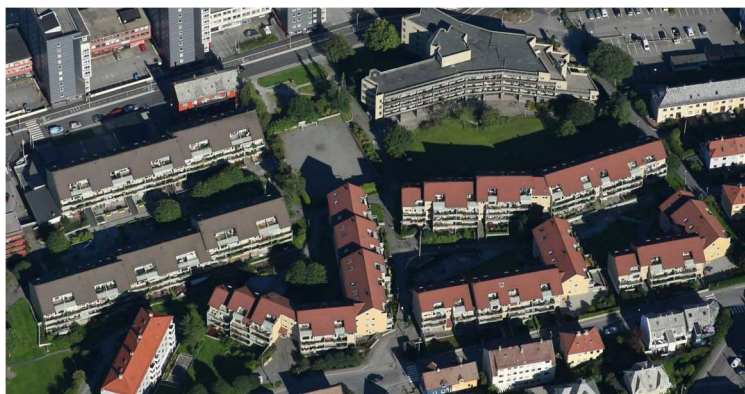
Romslige grønne lommer som er gjennomført av offentlige gangveger gjør at den åpner seg mot resten av bydelen.



Et stort spenn i størrelser og innhold av uterom gjør at mange kan finne seg en plass å oppholde seg, både beboerne og besøkende.



Selve gaterommene blir en uteoppholdssone med variert topografi, vegetasjon og romslige avgrensninger inntil bygningene.



I gjeldende kommuneplan for Bergen, står det bl.a. om byggehøyde: *Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke overstige 90% av byromsbredden.* For de velfungerende prosjektene ligger prosentandel på 20-50% av byromshøyden, men noen av de mindre velfungerende prosjektene har også dette forholdstallet.



To utvalgte boligprosjekter

Etter overordnet analyse i løpet av sommeren 2022 var det særlig 2 prosjekter som stod tydelig ut som gode eksempler på velfungerende fellesskap i nabolag. Nordås Selegrend borettslag og Solheim borettslag har varierte boligstørrelser, høy grad av deling av fellesarealer og har strukturert bebyggelse og uterom/gater slik at den er åpen mot omkringliggende nabolag og resten av bydelen.

Mens studiet pågikk ble både Nordåsgrenda og Solheim nominert til Bergens beste nabolag i 2023, en kåring av Bergens Tidende. Forrige gang under en lignende kåring av Bonansa i 2015 hadde Nordåsgrenda allerede vunnet 1.plass som Bergens beste nabolag. Fra lesernes begrunnelse for nominasjon av Bergens beste nabolag:

Nordås Selegrend Borettslag: *Her er fellesarrangement året rundt, beboere i alle aldre og livssituasjoner, store grøntområder – og høy dugnadsånd. Det er eget grendehus som er barnehage i ukedagene, og sosialt samlingssted i helger og på kveldstid. Det sies at «it takes a village to raise a child», og det er akkurat sånn det føles å bo i Grenda, barna er inn og ut av alle hus, og plutselig har man fem ekstra rundt middagsbordet.*

Solheim Borettslag: *En plass med mange mennesker, og varierte grupper med mennesker med ulike bakgrunn. Det er mange som gjør sitt for å skape engasjement i området, noe som gjør at her er nabolagspub, strikkeklubb, verksted, planting og mer. Til høsten er det planlagt ulike aktiviteter rundt matlaging. Det skrytes av en stor og ny lekeplass som blir veldig mye brukt, og forteller at det stadig etableres nye møteplasser. – Det skaper tilhørighet når man samles om aktiviteter, enten det er planteprosjekt, redesign, å fikse ting eller å lage mat sammen. Når folk kommer sammen, blir de kjent med hverandre.*

Arkitektenes prinsipper for de utvalgte prosjektene

Valgte prosjekter ble planlagt på 1970-tallet, en periode der idealet var mer menneskeligvennlig arkitektur gjennom tett-lav bebyggelse. Fellesskap, fellesrom og andre boligformer ble tillagt større vekt i boligplanlegging. Det var økende engasjement og forskning om oppvekstmiljø i boligområder, det ble innført krav om et visst antall lekeplasser etter antall boliger i prosjektet, og arealer for fotgjengere ble skjermet for biltrafikk.

I prosjektperioden er det ikke funnet dokumentasjon på designprinsipper for Solheim Borettslag annet en byggesaksdokumenter. Arkitektkontoret Aall og Løkeland eksisterer ikke lenger. I boka «Byplanen – En historie om utviklingen av Bergen by» av Hans-Jacob Roald er det gitt en kort beskrivelse av arkitektens vektlegging av samspill mellom bygg og terreng:

Det viktigste var, ifølge Løkeland, forholdet mellom bebyggelse og landskap: Du kan lage verdens nydeligste hus, men en uheldig plassering i terrenget kan gjøre det guffent. Omvendt kan den gode plassering bidra til å heve et hus som der i og for seg ikke er så mye ved.

...I småhusene dyrker de det intime og det trivelige, og de legger stor vekt på modellere bygningskroppene etter terrengets skriftende krav. Det er en oppgave som krever mer enn dyktighet, det krever kunstnersinn.

I byggesaksdokumentene kan en følge prosessen der arkitekten har lagt inn en stor innsats i å videreutvikle bebyggelsesplanen slik at vegføringer og bygningshøyder er tilpasset terreng, og bearbeidet utomhusanlegg med hensyn til blokkatkomster og arrondering av lekeplassarealer.

For Nordås Selegrend Borettslag finnes det omfattende diskusjon, og Arkitektgruppen Cubus eksisterer ennå i dag. Under Bopilot-konferansen i Bergen sommeren 2022 ble det holdt presentasjon av en arkitektene bak prosjektet.

De viktigste prinsippene for utformingen av Nordås Selegrend var:

- Grendahuset er som et hjerte sentralt i feltet
- Rekkene åpner seg mot felles tun. Hvert tun hadde ulik funksjon, hvert felt hadde tilhørighet til hvert sitt enkelt tun.
- Alle boliger har utsikt mot både innvendige tun/nærmiljøet og det store landskapsrommet
- Ved å sette bilen fra seg utenfor og beboerne må gå inn området, så markeres det at området er på de gående/barnas premisser.
- Gatene er både privat og offentlig, saksing av boliger er viktig for overgangssoner privat/offentlig.
- Gulvnivå i bolig er ca. 50 cm høyere enn gaten - viktig at beboer får oversikt over gaten.
- Da veien går helt inn til husene var det viktig at med varierte uterom:
 - 12 m² privat balkong mot syd/vest (med ettermiddagssol)
 - 20-30 m² hage på bakkeplan på andre siden, her kan det også være privat inngang til kjeller/hybel
 - 50 m² hver i parsellhagen
- Trapp og våtrom inntil skillevegg gir fleksibilitet i planløsning og gjennomlyste boliger
- Veldig fleksibel løsning der beboerne kunne velge hvor de ville ha stue og kjøkken i forhold til den situasjonen huset lå.

Forhold mellom planlagt bruk i prosjektering og dagens bruk

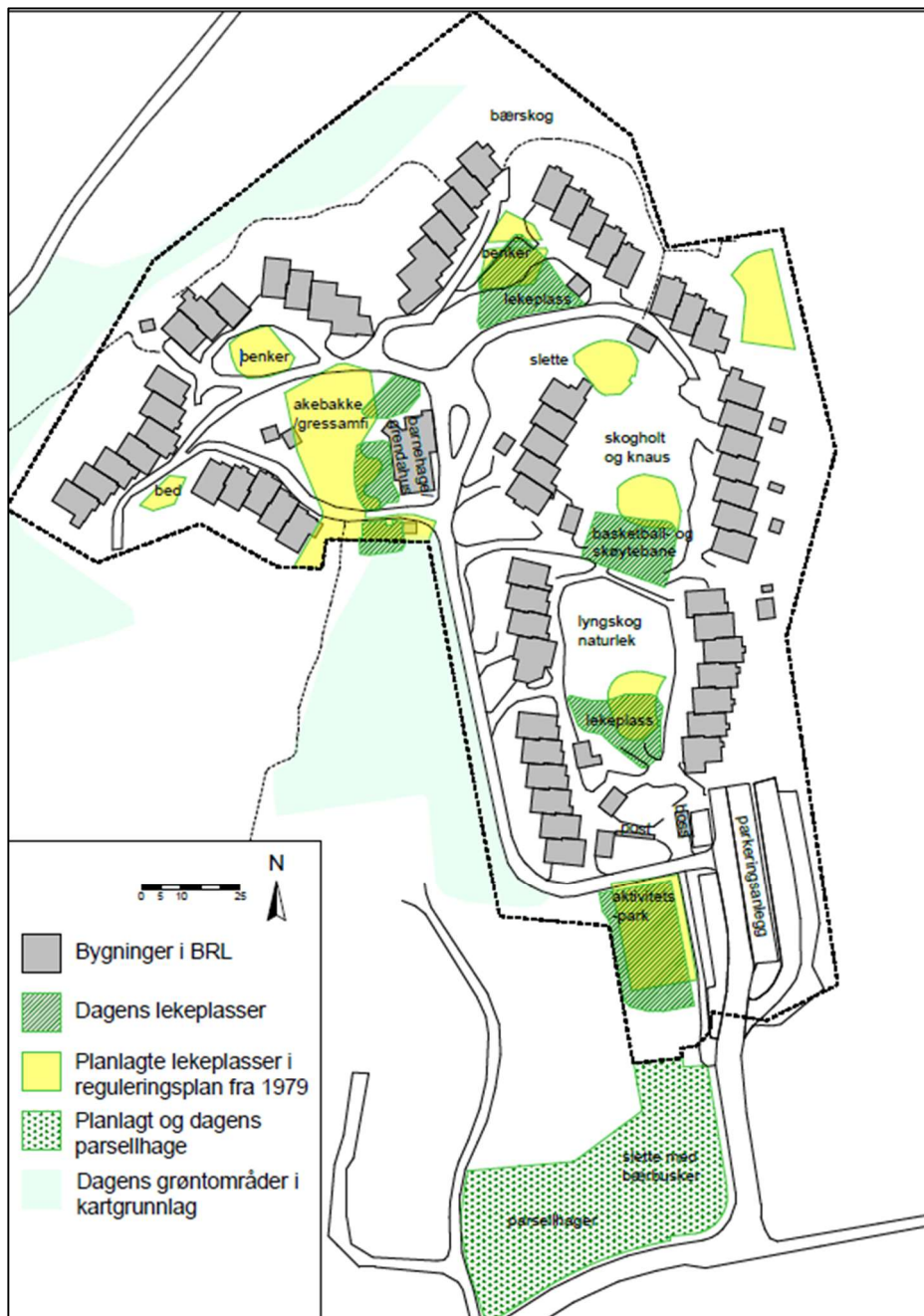


Solheim borettslag, bebyggelsesplan 1979



Nordås Selegrend, reguleringsplan 1979

Nordås Selegrend Borettslag



- Det er færre lekeplasser som er i bruk ift. det som er prosjektert/planlagt. Det har sammenheng med for bratt terreng i ytterkanten av tomten. På den andre siden er det flere skogsområder som benyttes til lek og rekreasjon.
- Det er også flere av de planlagte lekeplassene, særlig de med mindre areal, som mest brukes til benkeområder med bålpanne. Det har oppstått flere av disse mindre treffpunktene tett inntil husrekkene.
- Husrekkene som ligger lengst vekk fra felles tun/parselhage (opptil 300m), har mer privatisert hageareal på bakkeplan. Her er det også mer tilgjengelig tomteareal mot sørvest som ikke er avsatt til annen bruk.

3.4. Intervjuer med beboere

Det ble gjennomført intervjuer med et fåtall beboere fra hvert utvalgt prosjekt. Hovedintensjonen var å avdekke om felles arealer, både innendørs og utendørs, blir faktisk brukt slik det ble planlagt. Samtidig kom det også andre tema som beboerne mente var viktige for velfungerende møteplasser i nabolaget. Innspill oppsummert i hovedpunkter som vi vurderer til å ha overføringsverdi til andre boligprosjekter, og er sortert etter tema for dette prosjektet.

Solheim borettslag

BYGNINGER

- Deres bolig er veldig lite plaget av innsyn, det er god avstand mellom bygningene og de er i tillegg skråstilt slik at man ikke ser rett inn til hverandre.
- En annen sin bolig har privat veranda som vender direkte ut mot felles uteområde. Men opplever likevel ikke at noen kan se rett inn.
- Grendahuset har blitt benyttet til større anledninger, som f.eks. bursdagsfester, da gjerne kombinert med aktiviteter på den offentlige aktivitetsparken.
- Det er registrert at det er mer rotering av leiligheten på bakkeplan i hjørnet mot offentlig gangveg og innkjørsel til parkeringskjeller.

UTEROM OG GATER

- Det er en del gjennomfartsårer via borettslaget, mange lenger oppe i Solheimsviken bruker lekeplassene her som destinasjon hvis de har barn. Noen kommer hjem fra byen med handlenettet og stopper innom her.
- Den offentlige gangvegen oppleves som en berikelse, bare kjekt å titte ut til liv og røre fra balkongen. Det hører til når man har lyst til å bo sentralt, med kort vei til bybane og butikker at man bor tett på folk og kan se at noen pusler med sitt i hager og balkonger.
- Bendiksens plass (offentlig aktivitetspark sentralt i boligfeltet) brukes av Frisklivssentralen til utetrening et par ganger i uka. Parken brukes også av beboerne i boligfeltet til utendørs bursdagsfest o.l. Registrerer at en del studenter fra Yrkesskolen tar med lunsjen og setter seg på benkene mellom B5 og B6, eller på den store lekeplassen.
- Det er ingen gjennomgangstrafikk av biler, så det er trygt å slippe barna ut, og bare stå på verandaen og rope når middagen er klar. Å ha fasilitetene rett utenfor har gjort at vi har sluppet ungene ut alene her siden de var 3-4 år.
- Det er nok for de mindre barna i borettslagets uteområder med liten bakke å sykle i eller tre å klatre i. Trærne føles som har en naturlig plassering og er ikke gjennomplanlagt, det er ulike planter, ulik topografi.
- Selv med plassering av borettslaget i nærheten av Danmarks plass med høy trafikk kan vi bare høre et sus. Her i grøntområdene hører vi først og fremst fuglene som kvitrer.

FUNKSJONER

- En ting er å ha møteplasser umiddelbart i nærheten, men for oss har det vært viktig å ha støttefunksjonene innen idrett og kultur i samme bydel, særlig viktig når en har større barn.
- Vårt nabolag er ikke bare borettslaget, vi har lyst til å skape ting som er åpen for andre – som f.eks. byhagen i det kommunale grøntområdet ved seniorsenteret.

LEVETID – drift og vedlikehold

- Vedlikehold av felles bygningsdeler må ikke undervurderes. Det gjør noe med stolthet/tilhørighet av sitt bosted.

- Ser sjelden at benkene i felles arealer blir brukt. Mange av de er nesten råtne og det frister ikke å sitte på dem.
- Det er flere som har ytret behov for sikker sykkelparkering under tak, men det har hittil vært utfordrende å få gjennom hos styret.

Nordås Selegrend borettslag

BYGNINGER

- Det er genialt med grenda at bygningene skaper en beskyttende mur rundt fellesarealer, har vært trygt å slippe ungene ut og leke alene siden de var små, ned til 2-årsalderen.
- Alle bor i nesten like hus, sett utenfra. Selv med ulike boligtyper og størrelser ser alle ut som rekkehus. Det er ingen hus som er «konge på haugen». Det er en måte å lære barna at alle har like stor rett til felles fasiliteter, f.eks. akebakken.
- Det har vært en fin rotering i mange år at de som bor i mindre bolig flytter til større bolig internt i grenda, men det har vært mer tøft de siste årene at boligene har blitt så dyre etter at nabolaget har blitt så populært.
- Det var nok en bedre miks av beboere i starten: de hadde studentkvote og et bestemt antall for HC-leiligheter som faktisk ble brukt av de som trengte det. I dag blir det i realiteten ikke bebodd av folk som faktisk trenger HC-leilighet.
- Første generasjon av beboere nærmer seg 80 år, ikke alle er boliger tilrettelagt for universell utforming, noe som kan være utfordrende.
- Det var ikke et problem med innsyn, vi synes det er kjekt å kunne se ut (kjøkken i 1.etasje på inngangssiden)
- Noen av husrekke har en nesten sammenhengende rekke med dype balkonger som krager ut over felles gangveg. Det var f.eks. en av naboene som ville skynde seg hjem fra fest sent på kvelden uten å bli oppdaget, da kunne en gå under balkongene.
- Grendahuset er ofte brukt til både felles arrangement og private initiativ.

UTEROM OG GATER

- En del av målet til prosjektet, alt skulle deles. De som ønskes stor privat inngjerdet hage kunne heller bo et annet sted. Det fine med Nordåsgrenda er at ingenting av utearealer skal oppleves som eksklusivt.
- Det var ikke et mål i prosjektet at området skulle være åpent for andre enn beboerne, men det er bare fint at det har blitt sånn. Føles ikke som en plage at barn bruker grenda som en skoleveg til Skjold skole, noen som har vært på tur ved Nordåsvannet kan finne på å gå gjennom her.
- Barnehagebarn fortsetter å leke på barnehagens lekeplass selv om de har blitt hentet, for de er jo på en måte allerede «hjemme».
- Ved postkassestativet og bossrommet er der de formelle møtene skjer, og det er fint at det er ulike ruter man kan ta, at en kan ta en annen vei til postkassen enn tilbake, så man får tatt en runde.

FUNKSJONER

- Det er inndeling av 6 tun, men noen steder går grensen for tilhørighet for tun midt i en husrekke, det deles etter nærhet og hvilket hus bruker mest naturlig hvilket tun. Det er fri bruk av tunene likevel, det er fullt mulig for et hus å bruke et tun på andre enden av borettslaget.

- Parsellhagen forbeholdt borettslagets beboere er et populært møtested for mange, det er mange typer lekeplass, både skogsareal, akebakke som kan bli et amfi for utekonsert, ballbane som blir skøytebane om vinteren.
- Der det er benker sitter voksne ute og har et måltid sammen hvis det er fint vær og varmt nok, flere steder er det skaffet bålpanne.
- Det å plante til felles områder eller drive med lett vedlikehold sees på som et felles sosialt prosjekt, og gjør det lett å komme i snakk med naboer.

LEVETID – drift og vedlikehold

- Når det har oppstått negative ting i nærmiljøet så blir det satt i gang tiltak og fikset på, så det er ikke egentlig negativt lenger. Som basketballbanen som skapte mye støy når det var før kun asfaltert, det var faktisk årsaken til at en av de nærmeste naboer til banen flyttet. Så ble det lagt på gummiplater, og nå er det rustet opp ballbanen (like ved parkeringsplass) som før kun var grusbane har fått basketball, bordtennis og diverse, opprusting skjedde for ca. 2 år siden.
- Når det ble for høy fart på bilene som skulle til barnehagen ble det satt på fartshumper.
- I medvirkningsprosessen var det planlagt en felles stue med felles avisabonnement og boksamling, men det har blitt kontor til barnehagen og borettslaget.
- Det ble satt i gang tiltak for å holde igjen de større barna lengst mulig i nærområdet, (bl.a. derfor Juniorklubben ble startet, den har ukentlig samling enten ute eller inne i borettslaget) Men det er naturlig at de søker seg utenfor etter hvert som de blir større.
- Det har hele tiden vært en kultur for å ha felles festligheter for hele nabolaget. For hver husrekke ble det avholdt en innflyttingsfest.
- De som flyttet inn her var interessert i «Selegrend» som boform, liker å ha liv rundt i nabolaget og dele ting. Ikke glad i enebolig med egen hage.
- Det har ikke føltes som det har vært behov for å sette i gang noen aktiviteter på egenhånd siden det er allerede mye som skjer. Men det oppleves at det er lett å sette i gang egne initiativ som er felles for grenda, det er f.eks. satt opp visekveld og filmkveld for voksne.
- Nabokonflikter er er allestedsnærværende i et nabolag, det gir god grunn til å snakke sammen. F.eks. var fargesetting av fasader noe mange engasjerte seg i og ville diskutere.
- Borettslag er en ideell eieform for et godt nabolag, alle eier hele boligfeltet. Dette borettslaget gir dessuten beboerne plikter til å arrangere sosiale arrangement gjennom året som går på rullering.
- Grendahuset ble i forrige generasjon brukt som øvingslokale for ungdommer. Det er ikke i like stor grad brukt som ungdomsklubb i dag, ungdom i dag må læres opp til å ta egne initiativ. For mange barn og unge er nok sosiale medier en mer viktig møteplass.

3.5. Evaluering av relasjonen mellom privat - felles og ute - inne

Kantsonene rundt inngangspartier har et stort potensial for uformelle møter mellom naboer.

Overgangen fra privat til felles vurderes etter grad av samlokalisering av felles funksjoner videre ut fra inngangsparti, desto flere typer aktiviteter det tilrettelegges for, vil det også gi flere beboere større grunn til å oppholde seg der og skape større sannsynlighet for at det vil kunne være sosiale treffpunkt. Hvilken himmelretning fasaden vender mot har stor betydning for hvor attraktivt det er å oppholde seg langs fasaden, både for felles og private utearealer.

Et utgangspunkt for å evaluere overgangen mellom bygg og gate i de to utvalgte prosjektene er å ta i bruk fasadeterskel-kategoriene fra ph.d.-avhandlingen/artikkelen «Fasadeterskelen», selv om denne var nok tiltenkt tett bebyggelse i bystrøk. Dette er et forsøk på å vie like stor oppmerksomhet til den gode relasjonen mellom bygning og gate også i drabantbyen.

Prosjektet har funnet en sammenheng mellom de typiske inngangspartiene for Nordås Selegrend borettslag og Solheim borettslag:

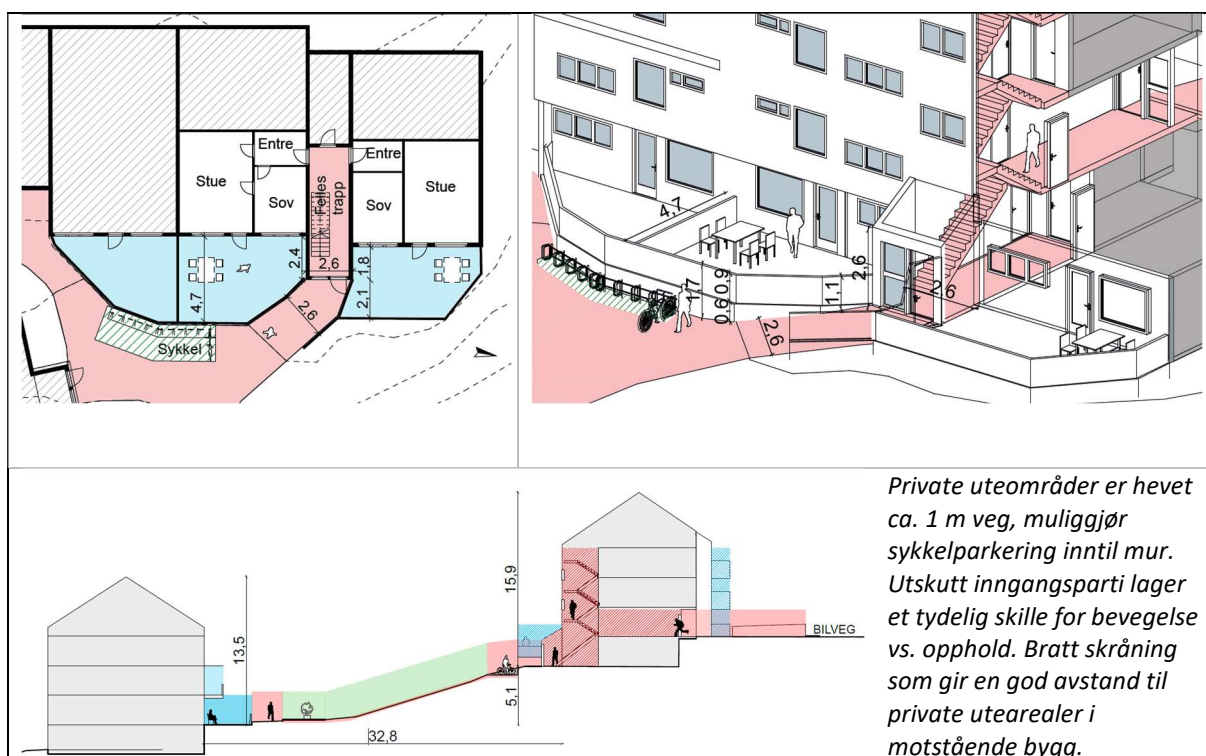
UTSKUTT TERSKELTYPE

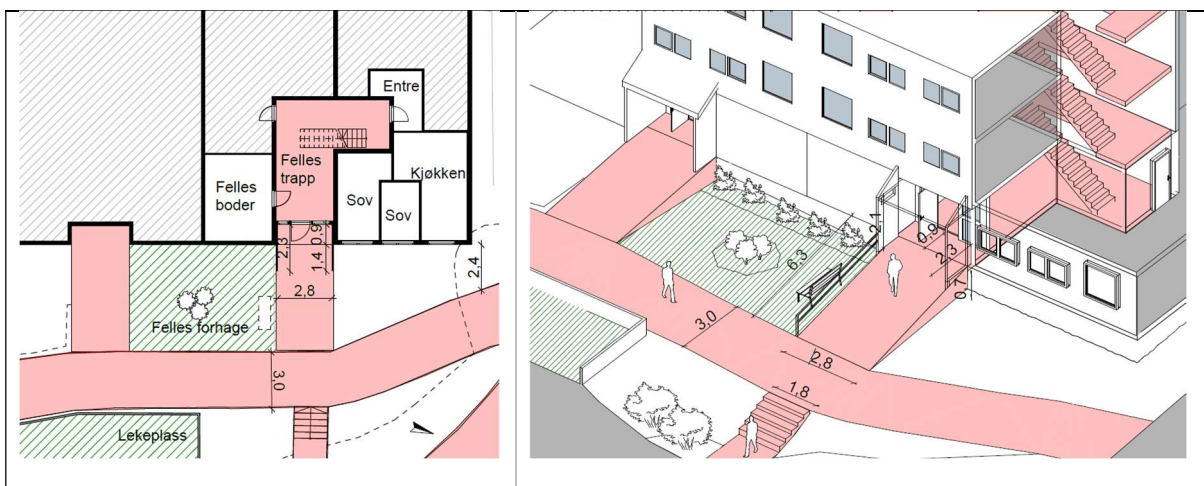
- Fasader er vendt mot nord eller øst
- Det er ikke plassert private uterom ved siden av inngangsparti, med enkelte unntak
- Innendørs funksjoner: vindfang, bod, kjøkken og soverom

INNTRUKKET TERSKELTYPE

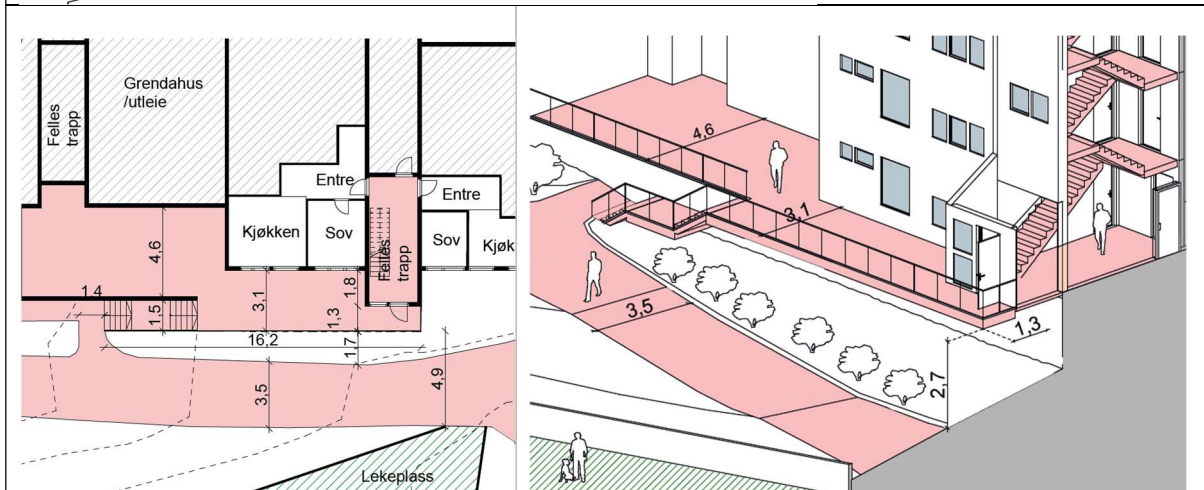
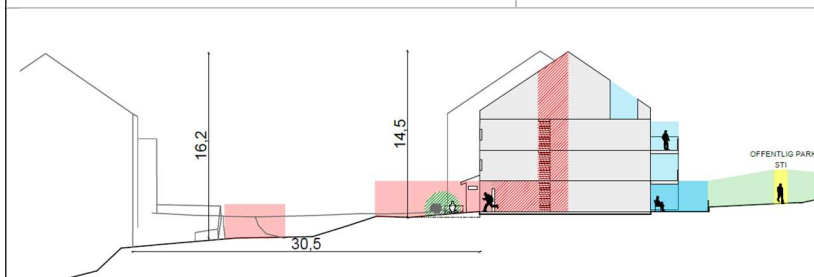
- Fasader er vendt mot sør eller vest
- Inngangsparti er plassert ved siden av, eller under private uterom
- Innendørs funksjoner: stue og soverom

Solheim Borettslag – utskutte terskeltyper

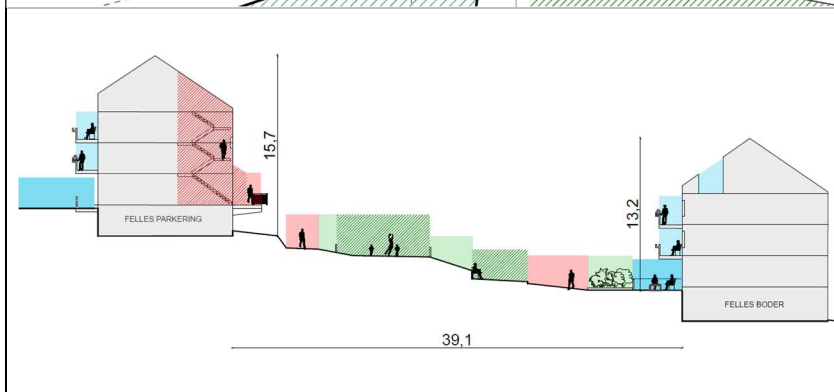




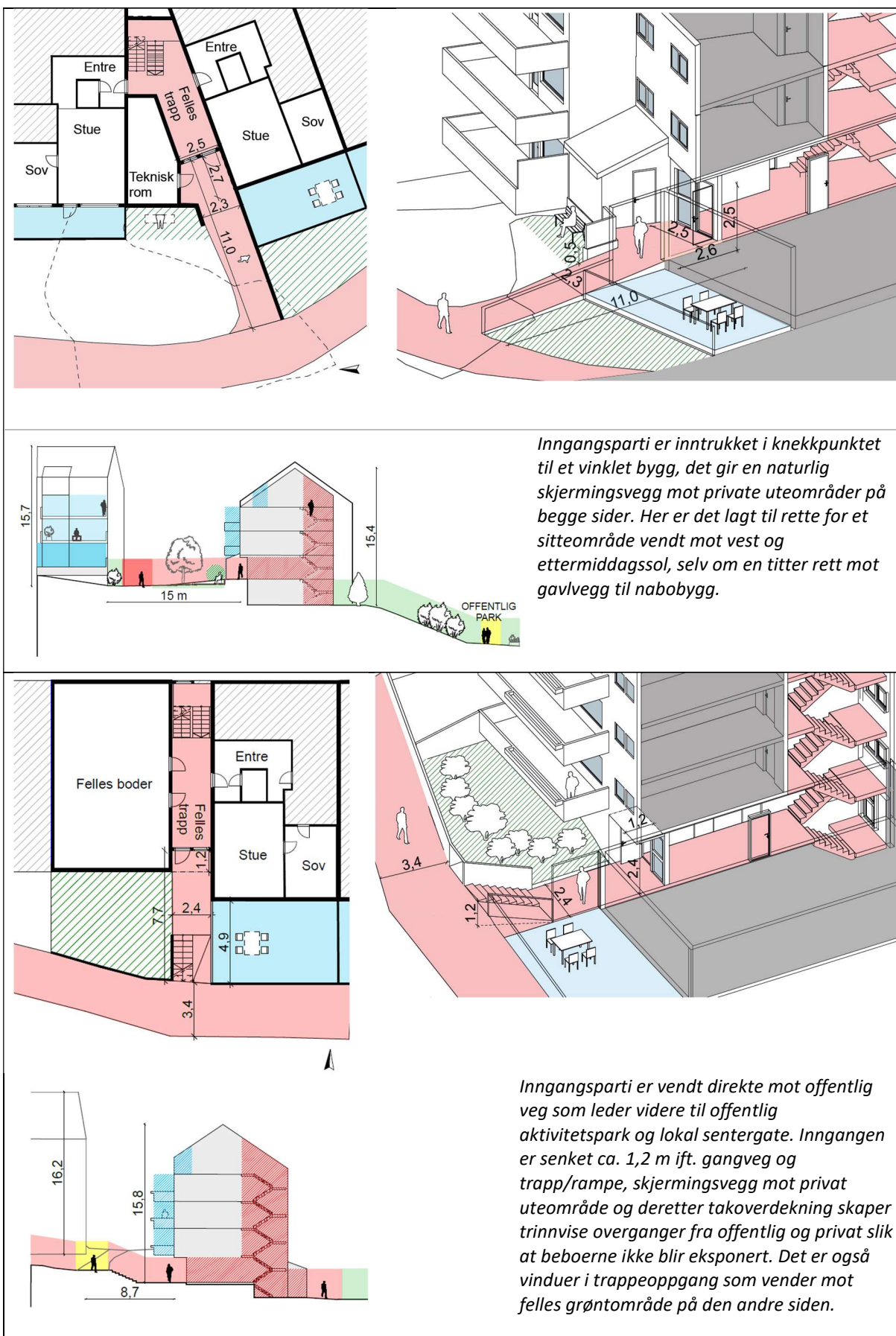
Slak og bred rampe til inngang som en inviterende utvidelse fra veg. Boder ved inngang legger til rette for felles uteareal tett inntil fasaden. Her er felles forhage med utsyn til lekeplass og lokal sentergate.

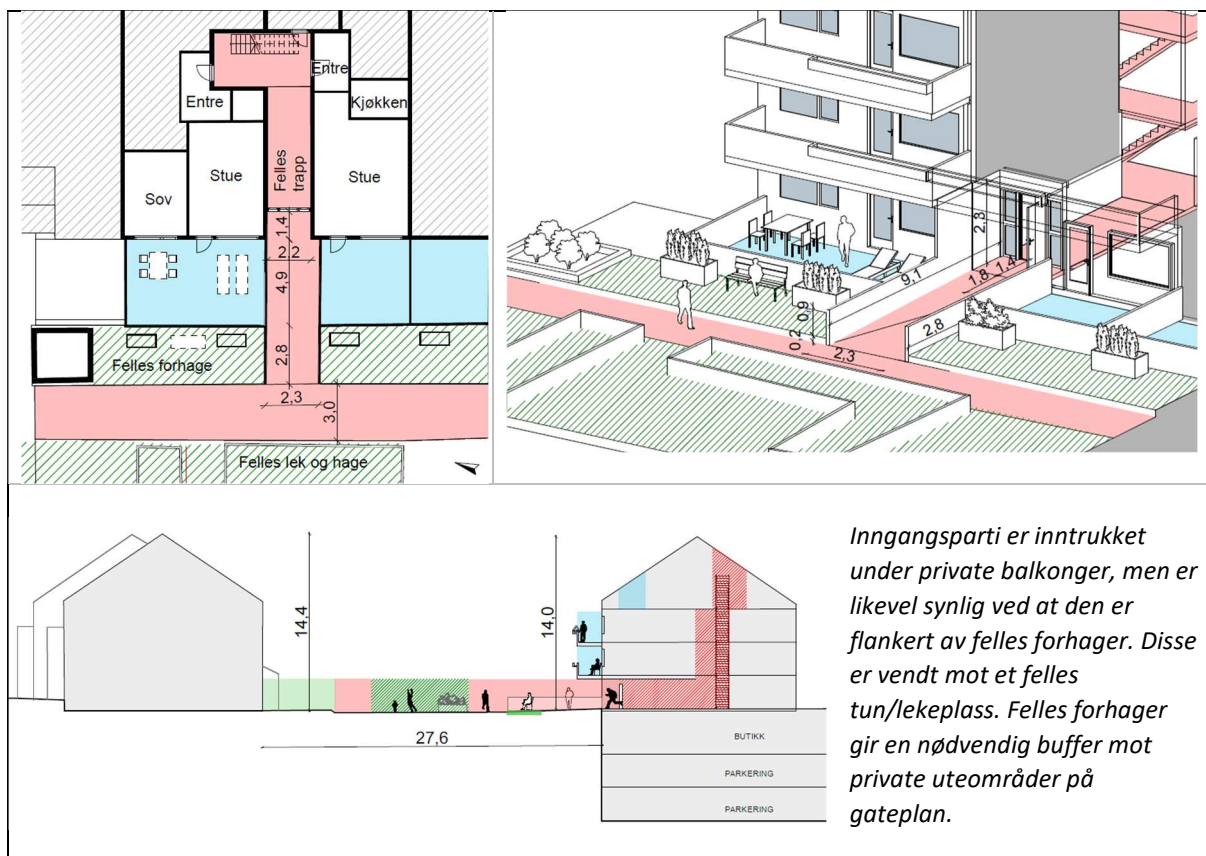


Inngang er hevet nesten en etasjehøyde over veg pga. parkeringskjeller. Gir ingen god kontakt med felles utearealer selv om disse er plassert tett inntil. Samtidig gjør det lettere å ha høy aktivitet på lekeplass rett utenfor uten innsyn/støy.

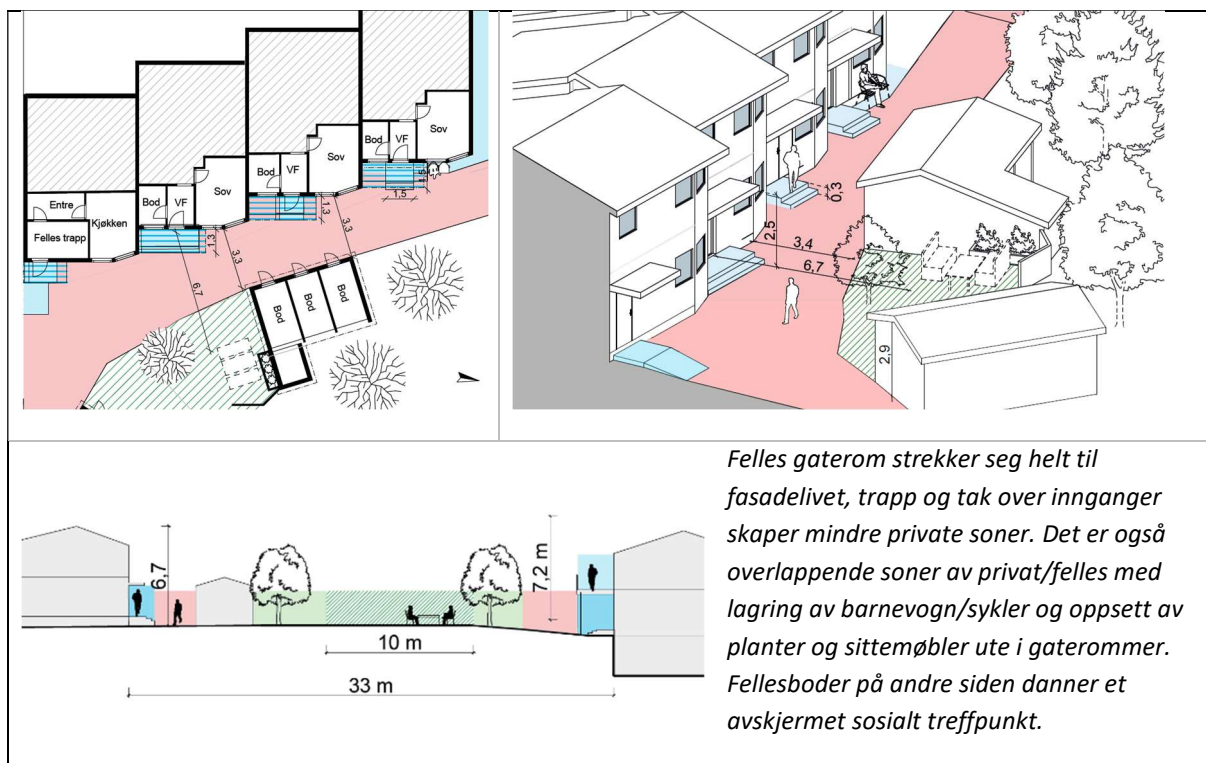


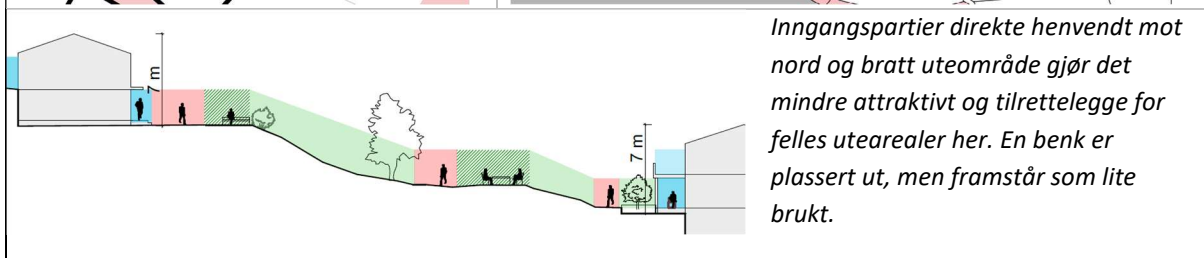
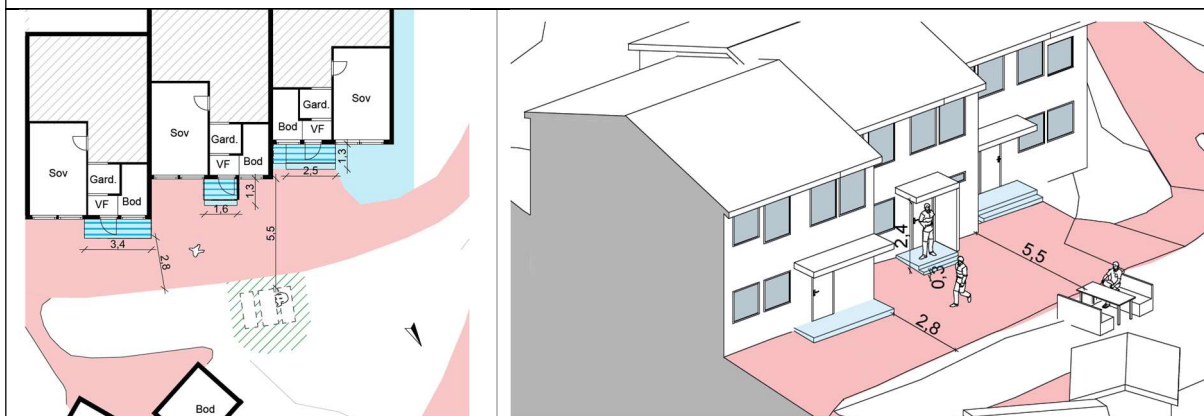
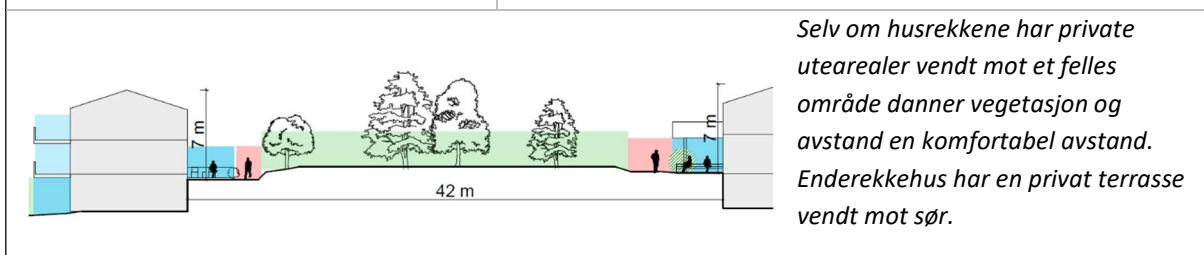
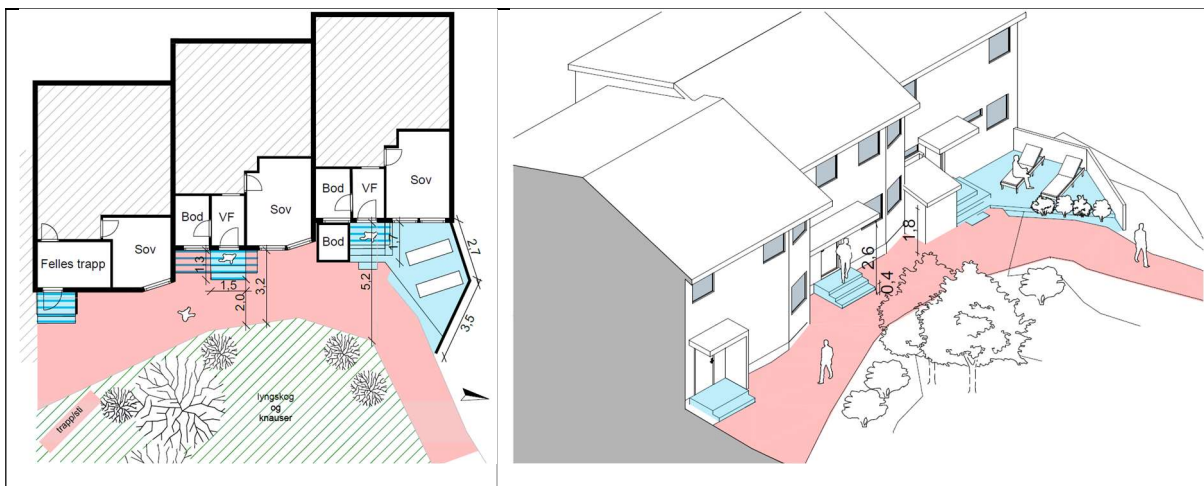
Solheim Borettslag – inntrukket terskeltyper



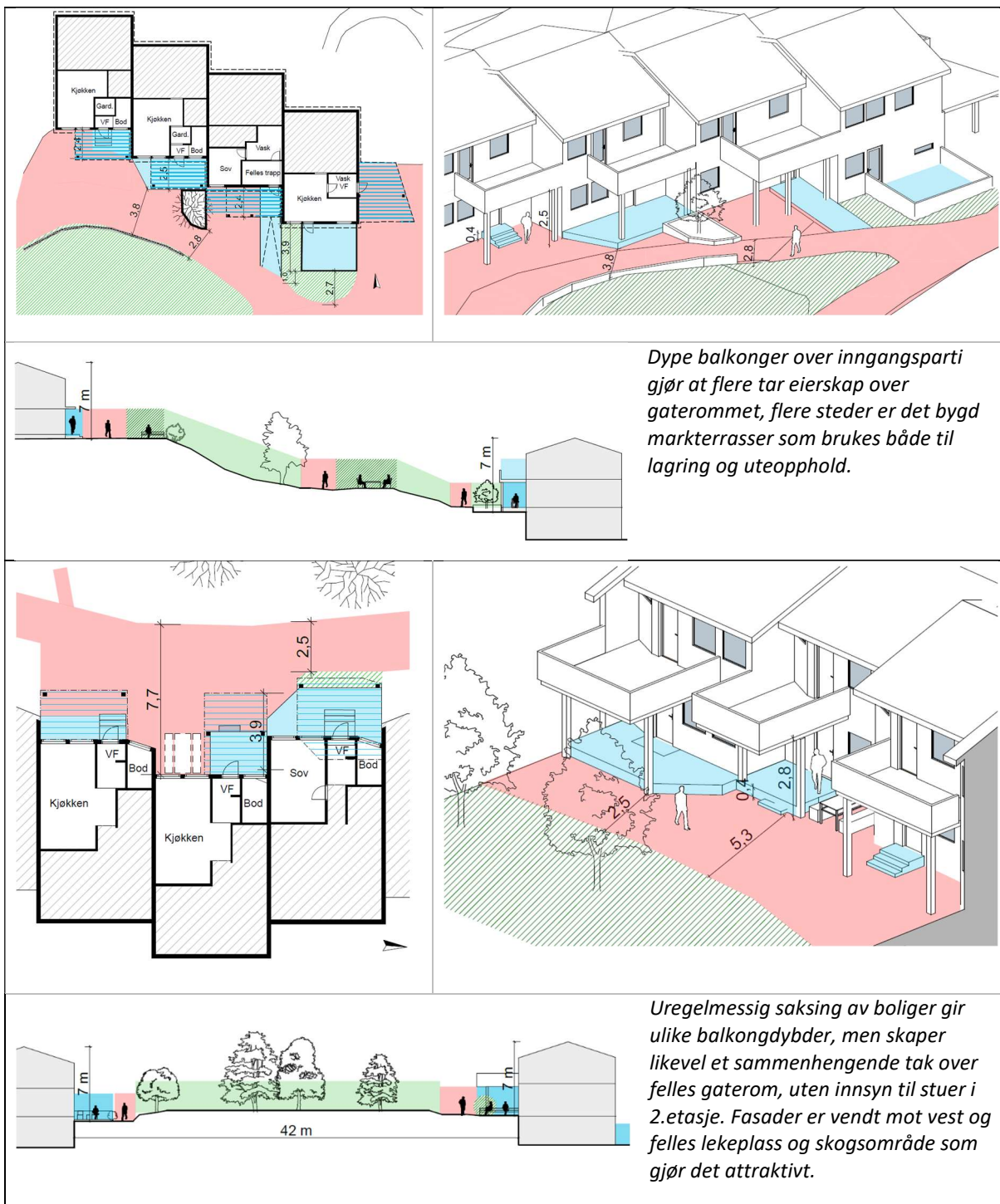


Nordås Selegrend Borettslag – utskutte terskeltyper





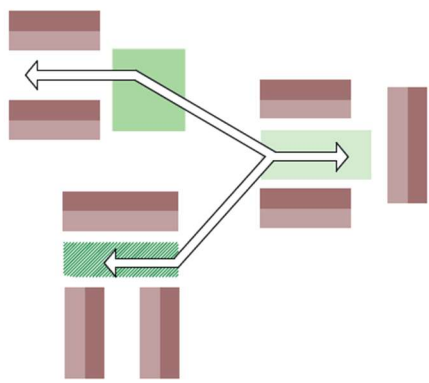
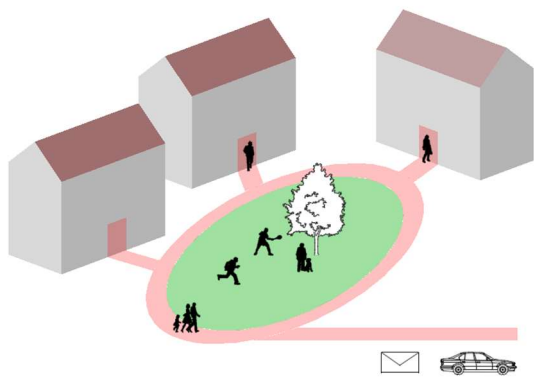
Nordås Selegrend Borettslag – inntrukket terskeltyper

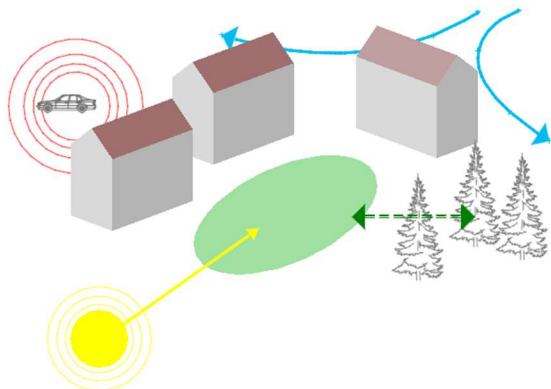
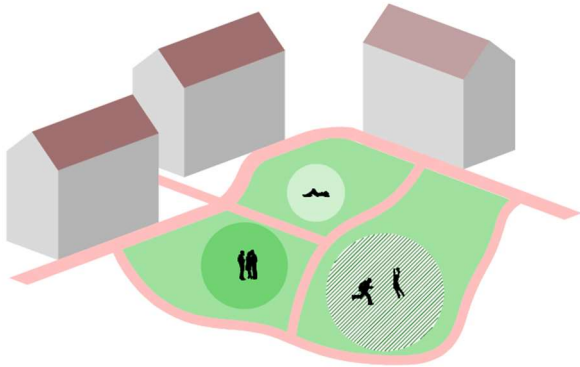
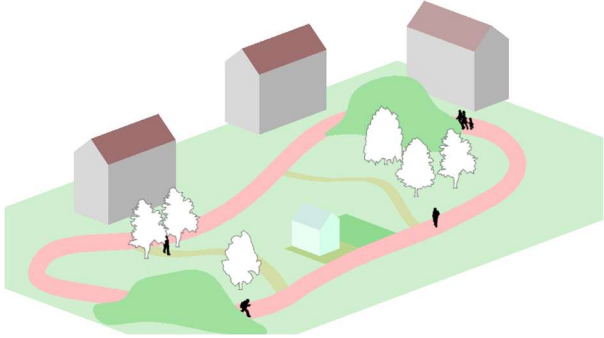
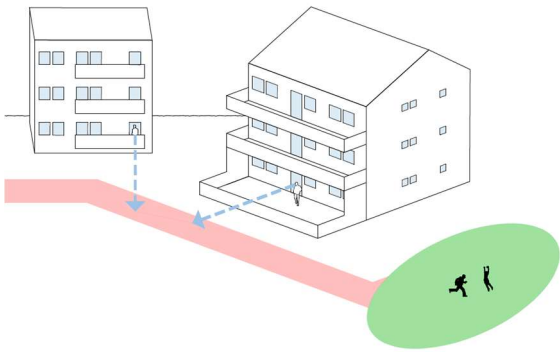


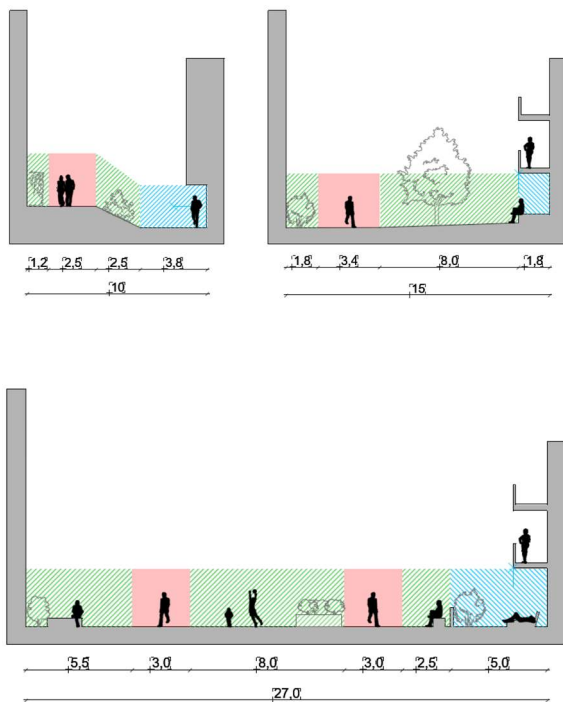
4 VERKTØYKASSE

Prosjektet har forsøkt å gå konkretisere fellesnevnerne for fysiske tiltak for å tilrettelegge for gode bomiljø. Selv om de to utvalgte prosjektene ble planlagt på slutten av 1970-tallet, er det fortsatt populære boligprosjekter i dag nesten 50 år etter de ble bygd der beboerne er med å bygge opp det sosiale fellesskapet i nabolaget. Vi mener at det er et resultat av at gode fysiske rammer for bomiljøet som har lang levetid, og som har tålt flere generasjoner av ulike beboere. Prosjektene kunne ikke bli bygget på samme måte i dag med dagens krav til bl.a. universell utforming, dagslysforhold, tilkomstarealer for utryknings- og renovasjonskjøretøy eller tilpasning til klimaendringer. Flere kvaliteter som ble vektlagt i boligplanlegging på 1970-tallet er likevel fortsatt viktige i dag: gangvennlighet, menneskelig skala på bebyggelse og fokus på fellesskap.

Det er en rekke virkemidler arkitekten eller planleggeren har for å legge de fysiske rammene for fellesskap i nabolaget:

	SAMMENKOBLING MED ANDRE NABOLAG Hvert nabolag trenger å veves ut til omkringliggende nabolag i bydelen. Å gi noe igjen til omgivelsene er ofte et krav i plan – og byggesak, men nabolaget får også mye igjen for det. Eldre barn og ungdommer har større aksjonsradius og kan få en større arena å utforske. Å veve ut naboskap til resten av nabolaget/bydelen bør gjøres med omhu; gangveger og mindre gangveger sentralt gjennom feltet er akseptabelt, men ikke felles utearealer med høy aktivitet.
	INNGANGER MOT FELLES GANGVEGER Mange innganger på bakkeplan ser ut til å være et viktig felles trekk som gir god sosial kontroll. Samtidig skapes de grå sonene mellom de private sonene og felles arealene, der terskelen senkes til å ta kontakt og slå av en prat. Felles uteoppholdsrom og felles funksjoner må henge sammen med felles gangveger. En del av den daglige ruten til post, buss og parkering skaper økt frekvens av aktivitet og gir muligheten for uformelle møter.

	STRATEGISK PLASSERING AV BYGG OG UTEROM Felles uteoppholdsrom må være skjermet internt i boligfeltet og beskyttet mot kjøretrafikk, støy og vind. Orientering i forhold til himmelretning og terreng, i tillegg til hvilke felles fasiliteter som ligger i umiddelbar nærhet, har stor påvirkning for hvor attraktivt det er å oppholde seg i felles utearealer. Det er mer attraktivt med uterom med gode sol- og utsynsforhold som er plassert slik at de ikke vender direkte til private uterom. Generelt bør uteromsbredden være 25-35 meter.
	VALGMULIGHETER Ha nok valgmuligheter for deltagelse i et felles uteareal, legg til rette for et mangfold av aktiviteter. Uterom må ha fleksibilitet for skiftende aktiviteter etter døgnet og årstidenes variasjoner. Fleksibiliteten i uterom må anerkjenne at man kan velge å være alene, eller å velge å være med andre. Det kan også gjøres med et gangvegsystem der det er flere ruter å velge mellom.
	GATER SOM INVITERER TIL LEK OG OPPHOLD Boliggaten er variert. Gaten i seg selv blir et oppholds- eller aktivitetsområde med variasjon i topografi, overflater og vegetasjon Kupert terreng og vegetasjon lager små vegger og buffersoner som innbyr beboere til å ta mer eierskap over utearealene
	BEVISST ORIENTERING AV BYGG Bygningene bør legges slik at gavlvegger er mot felles utearealer med høy aktivitet, og dempe spenning mellom private og felles uterom. Det har stor betydning hvordan boligene er henvendt innbyrdes i et boligområde, et vindu til en bolig bør ikke se rett inn til en nabo.

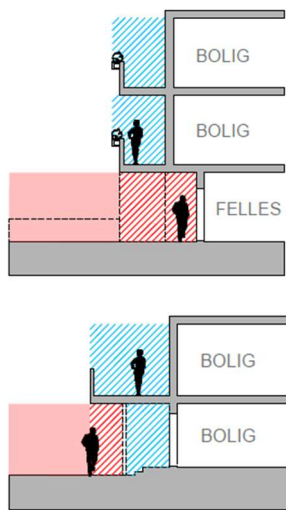


VARIASJON I GATEBREDDER

Det må sette nok areal i bevegelsessoner slik at det ikke skapes unødig friksjon ved felles innganger og svalganger, og at det er mulig å bruke også som oppholdssone. Mindre nivåforskjeller har mye å si i et tettbebygd boligstrøk, en differanse i nabolagsgulvet kan bidra til klare grenser på privat og felles og tydeliggjøre forventninger og dermed dempe konflikt.

Romslige felles forhager, eller brede gaterom som gir fleksibilitet til de ulike beboers behov for privat bruk og mulighet for å utforme overganger selv. Det gir også fleksibilitet til supplering av felles fasiliteter, utvikling av sykkeltransport gir økt behov for sikker sykkelparkering som kan med fordel legges i gaterommene ved innganger.

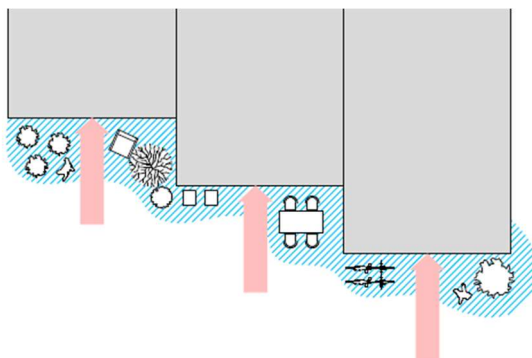
Generelt bør gangvegbredden være 2,5 -5 meter.



FLERE LAG AV FASADEN

Det må sees på en lagstruktur også i fasaden, det kan skapes buffer også over gateplan, særlig hvis private oppholdssoner er på samme fasade som inngang. Det skapes en mer inviterende boligfasade når det er overlapp av private og felles funksjoner på ulike nivåer.

Tak, balkonger, søyler og trapp er med på å definere ulike grenser. Utkragede bygningselementer gir rom for overlapping. Delt sone av privat og felles er med på å regulere ulike grader av naboskap etter døgnet og årstidens variasjoner.



SKAPE ROM FOR OVERGANGER

Saksing av boliger skaper mindre rom, som skjermer privat bruk hvis det er korte avstander, eller ingen buffer mot felles arealer.

Det kan av og til oppstå konflikt med boligens indre funksjoner dersom det f.eks. er plassert soverom på inngangssiden, skjerming kan skapes ved å skape tilstrekkelig horisontal avstand mellom fasade og felles uteoppholdsareal, eller ved mindre høydeforskjeller.