




Bokvalitet under press

«Bransjedagen» | Senter for Eiendomsutvikling | 2.november 2023

Eli Støa | Fakultet for arkitektur og design NTNU

- 
- Bokvalitet og boligomgivelser som virkemiddel for å nå samfunns mål
 - *Hva er problemet?*
 - *Hva kan gjøres?*



HVA KAN BOLIGOMGIVELSENE GJØRE? (og hvorfor er bokvalitet viktig?)

.. for samfunnet generelt

- Stedsutvikling – samspill med omgivelsene
- Nærmiljøkvaliteter – Levende, varierte og stabile bomiljø
- Sosialt inkluderende
- Tilgjengelighet
- Endringsdyktighet
- Ressursbruk og miljøadferd
- Folkehelse – fellesskap og fysisk aktivitet

.. for enkeltmennesker

- **Praktisk:** Påvirke beboernes hverdagsliv
- **Psykologisk:** Påvirke beboernes livskvalitet og mentale og fysiske helse
- **Symbolisk:** Påvirke selvbilde og andres oppfatninger
- **Sosialt:** Påvirke mulighetene for å være alene og for å ha kontakt med andre innenfor og utenfor hjemmet

[Støa et al 2006; Grønseth et al 2016]



HVA KAN BOLIGOMGIVELSENE GJØRE? (og hvorfor er bokvalitet viktig?)

.. for samfunnet generelt

- Stedsutvikling – samspill med omgivelsene
- Nærmiljøkvaliteter – Levende, varierte og stabile bomiljø
- **Sosialt inkluderende**
- Tilgjengelighet
- **Endringsdyktighet**
- Ressursbruk og miljøadferd
- Folkehelse – fellesskap og fysisk aktivitet

.. for enkeltmennesker

- **Praktisk:** Påvirke beboernes hverdagsliv
- **Psykologisk:** Påvirke beboernes livskvalitet og mentale og fysiske helse
- **Symbolisk:** Påvirke selvbilde og andres oppfatninger
- **Sosialt:** Påvirke mulighetene for å være alene og for å ha kontakt med andre innenfor og utenfor hjemmet

[Støa et al 2006; Grønseth et al 2016]



INKLUDERENDE NABOLAG

ENDRINGSDYKTIGHET

SANSELIGHET



INKLUDERENDE NABOLAG

- Har variasjon i boligtyper, størrelser og utforming
- Er utformet med tanke på ulike beboere
- Bidrar til å bygge ned forskjeller
- Stimulerer til sosiale møter
- Rommer funksjonelt mangfold



Innredning av loft, Lakkegata 71D. Foto: Eli Støa

ENDRINGSDYKTIGHET

Boligen..

- er tilrettelagt for fysiske endringer (fleksibilitet og elastisitet)
- er utformet på en måte som åpner for ulike bruk (generalitet)

Nabolaget..

- har variert leilighets sammensetning
- har tilgjengelige 'buffer'-arealer



SANSELIGHET

Boligen og nabolaget stimulerer sanseapparatet gjennom..

- farger
- lys og sol
- utsikt
- åpenhet
- materialitet
- lukt og lyd og luft
- vegetasjon og natur
- temperaturskiftninger



HVA ER PROBLEMET?

Utilfredsstillende kvalitet på nye boliger

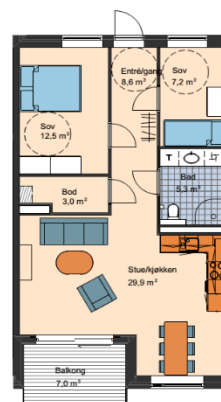
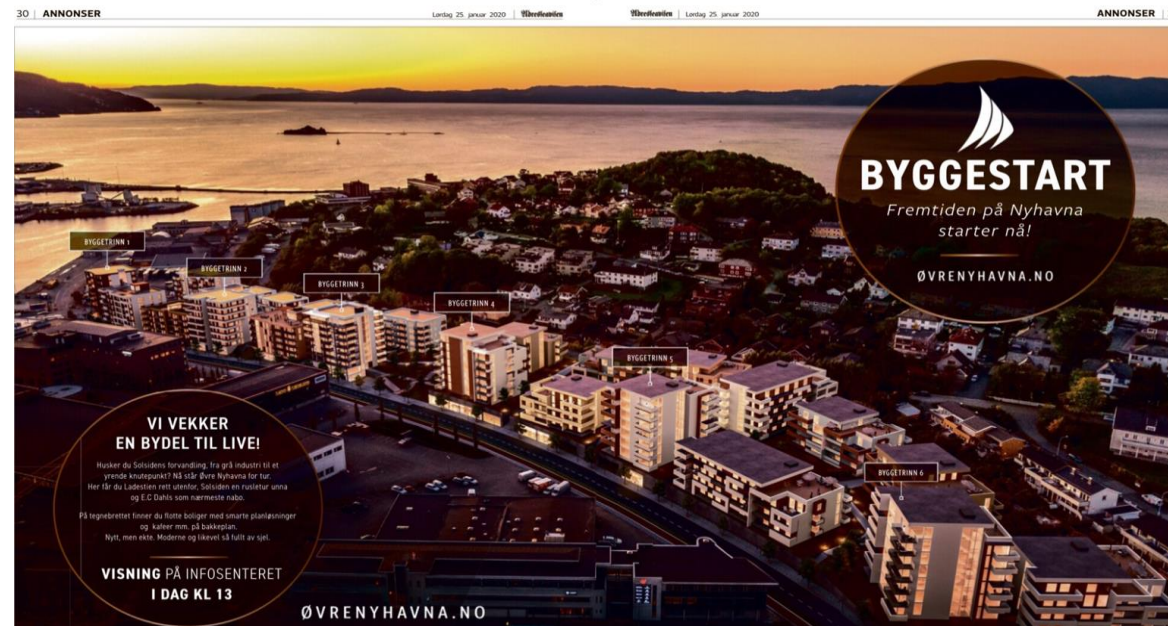
Lite nytenkning

Forsterket sosial ulikhet

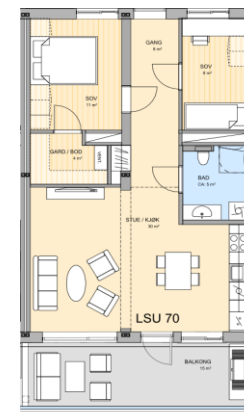
Manglende (offentlige) virkemidler

Utilfredsstillende kvalitet på nye boliger

- Manglende variasjon og bredde i boligtilbudet (planløsninger, boform og estetisk uttrykk)
- Manglende stedstilpasning
- Manglende fokus på langsiktighet / endringsdyktighet
- For høy tetthet på bekostning av bokvaliteter (dagslys, sol, rekreasjon, utsyn, vegetasjon)
- For lite fokus på sosiale møteplasser og fellesskap (folkehelseperspektiv)
- Få tilbud til mennesker som ønsker å leve annerledes, med mer deling, lavere forbruk, større sosial involvering



3-roms (70 m²)
Ladebyhagen



3-roms (71 m²)
Miljøbyen
Granås



3-roms (60 m²)
Lillebyleiligheten

Debatt | Hjem

Har pandemien lært oss noe om hva som er et godt hjem?



Camilla Moneta

Arkitekt MNAL og fagsjef, Norske arkitekters landsforbund

6. sep. 2020 22:00 | Sist oppdatert 6. september 2020

” Årlig bygges det mer enn 15.000 blokkleiligheter, men det er ingen som har ansvar for å vurdere om disse boligene kan tilpasse seg nye tider. Et nytt barn, en skilsmisse, inntektstap, sykdom, pandemi eller annet som livet kan påføre oss, betyr at behovene endres.

Koronakrisen er et eksempel på en brå endring, en som i våres opphevet det fysiske skillet mellom skole, arbeid og hjem.

Hjemmekontor er for mange kommet for å bli, i lang tid fremover. Familier påføres stress og redusert livskvalitet som følge av dårlig planløsning.

Tilpasningsevne

Alt var ikke bedre før, men mange av de 100 år gamle boligene har vist seg bemerkelsesverdig robuste fordi planløsningene enkelt kunne tilpasses nye situasjoner.

Tilpasningsevne er et kvalitetsstempel på et godt hjem.

Mitt råd til boligkjøpere er å vurdere om boligen vil kunne fungere over tid og om den egner seg for livets endringer. **A**



1923, 52 m2. Fleksibel, gode proporsjoner, dagslys og møbleringsvariasjoner. I tillegg lagringsplass kjeller/loft. Denne er tilpasningsdyktig



2020, 52 m2. Låste løsninger, minimumsversjoner på soverom, stuekjøkkenet er gjennomgangsrom, dagslys fra en side, minimal lagringsplass, lite tilpasningsdyktig

Kultur



Klare for sin voksendebut

Poptvillingene Marcus og Martinus Gunnarsen er blitt 18 år og slipper nå løs det de kaller for sin voksendebut. Singelen «Love You Less» kommer ifølge VG over ett år etter sist ny musikk var å høre fra de poppyndlingene



Raja med ny millionstøtte til scener og museer

Regjeringen vil gi 200 millioner kroner i krisestøtte til scener og museer for å holde hjulene i gang til våren, og Ole Bullmuseet får penger til å starte akutt vedlikehold. Kulturminister Abid Raja (V) besøkte lørdag Bergen for å gi noen gode nyheter til store kulturinstitusjoner rundt om i landet som er rammet av koronakrisen. (NTB)



Dagens sitat
Edgar Laurence Doctorow,
amerikansk forfatter.

Å skrive er å utforske. Du starter på null og lærer etter hvert.

– Hvorfor må all ny arkitektur se lik ut?

Christian Sørgjerd og Signe Dons (foto)

Det spør Stefan Heggelund. – Bygninger, byutvikling, torg og møteplasser er et demokratisk spørsmål. Det angår oss alle, vi kan ikke velge å ikke forholde oss til det, sier stortingsrepresentanten.

Flate tak. Fasader i gråtoner, uten utsmykking. Rette vinkler. Vinduer uten innramming og sprosser. Fravær av tradisjonell symmetri. Massive monofunksjonelle bygninger uten aktivitet i første etasje. Store, påhengte balkonger.

Det er lett å tegne et karikert bilde. Men det er noe sant i det også. Det er slik mange nye boligblokker faktisk ser ut både i Oslo og i Ålesund, på Kolbotn og på Jessheim.

Stortingsrepresentant Stefan Heggelund mener vi må prate mer både om dem og hvordan de ser ut, og om moderne arkitektur generelt.

– Dette har jeg gruet meg til, og det kan du sitere meg på. Jeg stikker hånden ned i et skap, sier Heggelund.

PROFIL

Stefan Heggelund



mellom hva som ofte bygges og hva mange foretrekker. Han trekker frem den ferske undersøkelsen ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, hvor forskere rett og slett sammenlignet åtte ulike gater og byrom i Oslo – fire tradisjonelle, fire moderne – og målte hva folk likte best. Den tradisjonelle arkitekturen kom best ut.

– Vi ser at veldig mange når de bygger seg egne hus, velger en nytradisjonell stil. Men det ser man ikke i nye utbyggingsprosjekter. Alle leilighetsbygninger ser nesten helt identiske ut. Slik er det også med mange nye kontorbygninger, sier han.

Han trekker frem det prisvinnende prosjektet på Nygaardsplassen i Fredrikstad som et eksempel på det motsatte. De private aktørene MAD arkitekter og AF Gruppen er bane. De laget tre nye tradisjonelle



Lite nytenkning

- Usikkerhet om etterspørsel / marked
- Høye kostnader / stor risiko
- Kjente løsninger selger
- Få forbilder
- En bransje som mangler visjoner?



Vindmøllebakken (2019) | Stavanger | Helen & Hard Arkitekter | Indigo Invest | Kruse Smith / Solon Eiendom | **Vinner av Statens pris for byggkvalitet 2020**

Forsterket sosial ulikhet

- Flere faller utenfor boligmarkedet, blir tvunget til å leie i et (ofte overpriset) privat marked
- Byen blir mer homogen i sentrale, attraktive områder (gentrifisering)
- Skattesystemet favoriserer eiere og diskriminerer leietakere. Som leietaker blir man sårbar og vil tape penger

Privat

Alle boliger har adgang til felles ude og inde arealer, hvor fællesskab og demokratisk dannelse kan blomstre. Alle boliger har dog også mere private arealer som altaner, terrasser og fælles leverum og værelser.

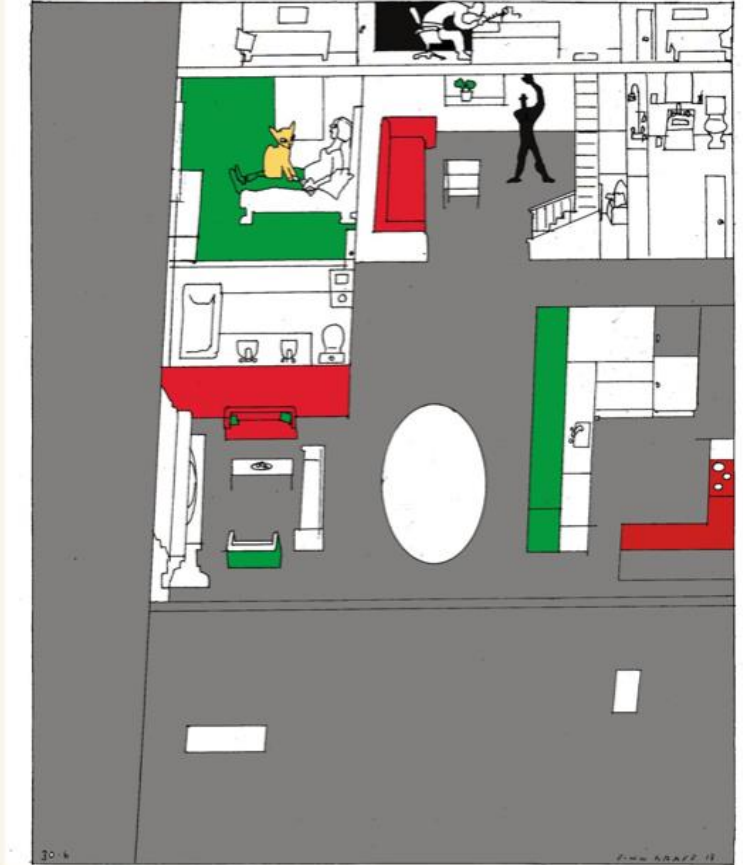


VENLIGBOLIG PLUS (2019) | Frederiksberg | ONV Arkitekter | We Do Democracy | Boliger for studenter og flyktninger

<https://www.kab-bolig.dk/om-kab/by-og-boligudvikling/venligbolig-plus> <https://onv.dk/projekt/venligbolig-plus/>

Manglende (offentlige) virkemidler

- TEK blir stadig mer diffus på ikke-målbare kvaliteter
- PBL gir få muligheter for å gi føringer for sosialt mangfold og kvaliteter utover TEK
- Husbanken har ikke lenger støtteordninger til forbildeprosjekter
- Kommunens passive rolle
 - for å sikre kvaliteter utover det 'ordinære'
 - for å sikre sosialt mangfold
 - for å bidra til flere attraktive og rimelige leieboliger med langsiktige leiekontrakter
- Motstridende mål internt i kommunene?



Regjeringen gir oss dårligere boliger
Kvantitet, ikke kvalitet.
Martine Aurdal
Dagbladet.no

Etter at byggeforskriften TEK17 blir innført i morgen, vil nye boliger bli bygget med dårligere kvalitet enn i dag. En standard

Dagbladet 30.06.2017

<https://www.dagbladet.no/kultur/regjeringen-gir-oss-darligere-boliger/68408504>



«Alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved vår- og høstjevndøgn» (Veiledning til §8-10, TEK17)

Hva kan gjøres..

for å øke kvaliteten på nye boliger?

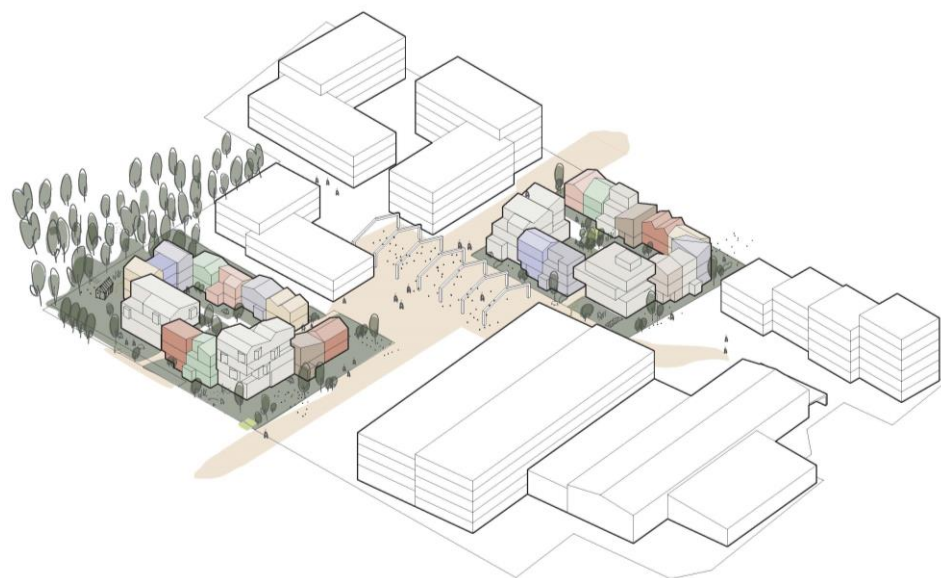
- Bygge og framheve forbildeprosjekter
- Prosjekter som har de beste forutsetninger for å bli gode bør hjelpes aktivt fram
- Dyktige arkitekter på byplan og byggesakskontor
- Kjøpere av kommunale tomter må konkurrere på kvalitet - ikke bare på pris (miljø, bokvalitet, grad av innovasjon, sosial profil).
- Bedre rammebetingelser for seriøse private utleiere – vektlegging av langsiktige kvaliteter
- Mer offentlig debatt om kvalitet på nye boligprosjekter
- Mer kritiske boligkjøpere?



Hva kan gøres..

for å stimulere til nytenkning?

- Aktiv dialog / påvirkning av markedet
- Tilskuddsordninger for innovative prosjekter
- Andre gulrøtter i form av 'fast track', rådgivning, økonomiske incentivordninger (offentlig lånegarantier?) mm



Prosjekt 3: Urban selvbygging på
Musicon – Roskilde
Initiativtaker: Roskilde kommune
Arkitekt: Tegnestuen Vandkunsten

Syv boligeksperimenter skal skabe nybrud i dansk boligbyggeri

Pressemeddelelse

27. august 2020

← Kopier link



Syv boligeksperimenter skal skabe nybrud i dansk boligbyggeri
Kreditering: Claus Ejern Larsen

Se billede

Statens Kunstfonds og Realdanias Boliglaboratorium har nu udvalgt de syv projekter, der bliver til konkrete boliger og bud på, hvordan vi skal bygge og bo i fremtidens Danmark. Projekterne er mangfoldige og byder på alt fra tagboliger på erhvervsbygninger til gårdkollektiver. Fælles for dem er et fokus på bæredygtighed og fællesskab.

<https://realdania.dk/projekter/boliglaboratorium>

Nyt boliglaboratorium skal genstarte dansk boligbyggeri

Boliglaboratorium

Introduktion Projekt fakta Nyheder Relaterede projekter

Klimaudfordringer, ressourceknaphed, nye familiemønstre og ensomhed – det danske boligbyggeri har brug for nye bud på den gode boligbebyggelse. Et nyt Boliglaboratorium skaber rum for boligeksperimenter og en nytænkning af dansk boligarkitektur.



Nye boligformer

Måden, vi lever på, har ændret sig meget de seneste år. Der er kommet flere familieformer og mange forskellige livssituationer. Sammen med byggebranchen vil Boliglaboratorium udforske nye boligformer – fra generationsboliger og naboskabsboliger til midlertidige livsfaseboliger, boliger til enlige, børnefamilier og nye kollektivformer.

Hva kan gjøres..

for å skape sosialt inkluderende og mangfoldige bolig- og byområder?

- Mer offentlig engasjement (bruke eierrådighet)
- Incentivordninger for ikke-kommersielle aktører
- Etablere og styrke en tredje boligsektor
- Endret lovverk?



Flerpartiet i bystyret vedtok torsdag at Trondheim skal legge til rette for rimelige utleieboliger. Foto: CHRISTINE SCHEFTE

- Bolig skal være til å bo i, ikke å spekulere i

- Det skremmer meg at mange har vanskelig for å komme inn på boligmarkedet, sa Gjermund Gorset (Ap) i bystyret. Nå skal kommunen legge til rette for rimelige utleieboliger.



- Arbeidet med den boligpolitiske plan har vært veldig viktig for oss i SV, sa varaordfører Mona Berger i bystyret.

»Trondheim Boligmarkedet

Trondheim skal få en ny boligpolitikk, sa flere av representantene fra partiene på venstresida. Kommunen skal legge til rette for rimelige utleieboliger for folk som ikke har rett på kommunal bolig i dag. Det vedtok bystyret under behandlingen av boligpolitisk plan 2020.

- Arbeidet med den boligpolitiske plan har vært veldig viktig for oss i SV. Bolig skal være å bo i, ikke å spekulere i, sa varaordfører Mona Berger (SV) i bystyret.

Målet for partiet har vært å få til stabile boformer for folk som ikke har råd eller er villig til å ta opp så store lån som kreves for å kjøpe bolig på det åpne markedet. Flertallet i bystyret mente det er for dyrt å leie privat og ikke minst kjøpe egen bolig. De var særlig opptatt av at barnefamilier må sikre rimelige og stabile boliger.

Svartramoen er ett eksempel på alternative boligprosjekt det politiske flertallet ser for seg at kommunen skal være drivkraft for å få til.

- I samme leilighet

- Mye har endret seg de siste

årene. Vi må erkjenne at Trondheim kommune ikke har strukket seg langt nok for innbyggere som har hatt behov for kommunal bolig, sa Arbeiderpartiets Sara Shafiqi. Hun valgte å være personlig og fortelle om egen bakgrunn fra talerstolen i bystyret.

- Vi fikk en fireroms leilighet på Kolstad og fikk bo der i hele min oppvekst. Deretter fikk mora mi startlån for å kjøpe egen leilighet. Det er en gladsak, men etterpå har mye gått galt, sa hun. Shafiqi mente leilighetene har vært for små og leiekontraktene for korte.

- Boligmarkedet er vanskelig for oss unge, folk med lav inntekt og usikker jobb, sa Alida Domaas (SV). Derfor ville hun ha bystyret med på å vedta den tredje boligsektor.

Uenige i tredje boligsektor

Elin Marie Andreassen (FrP) er motstander av å bruke kommunale penger til å lage rimelige boliger for flere. Hun mener det kan ramme dem som trenger kommunal hjelp mest.

- Jeg er enig med dem som sier at dette betyr et skifte i kommunal boligpolitikk, sier Høyres Christianne Bauck-Larssen. For

henne er ikke det positivt. - Det er bekymringsfullt dersom vi tror alt blir så mye bedre med kommunalt eierskap. Jeg er bekymret dersom det er slik at kommunale boliger skal være tilgjengelig for alle som ønsker det, sa hun videre. Kjetil Utne fra samme parti sa det slik:

- Høyre sier nei til at kommunen skal bli en eiendomsutvikler, eller boligspesulant som mange på venstresiden kaller det. I utgangspunktet har vi et velfungerende boligmarked i Trondheim, sa Utne.

- Adresseavisen siterer Utne på at Høyre er mot en tredje boligsektor. Det er ikke riktig.

- Vi er ikke mot en tredje boligsektor. Vi foreslo faktisk å bruke de mange boligstiftelsene

i denne rollen, påpeker Kjetil Utne.

- Jeg er helt enig i at vi har et velfungerende boligmarked. Vi har en galopperende prisutvikling i Trondheim, sa Roald Arentz fra Rødt. Han sa i bystyret at det har vært en stor prisvekst for å leie kommunale boliger.

- Vi vil gjøre det mulig å bo i rimelige kommunale leiligheter dersom en ikke ønsker et liv med store boliglån, la han til.

I vedtaket heter det blant annet:

• Trondheim kommune skal samarbeide med ideelle aktører for å utvikle en tredje boligsektor og legge til rette for

alternative boformer.

• Den tredje boligsektor skal være et reelt alternativ til å eie eller leie bolig i det private marked, samt gjøre det mulig for flere å komme inn på eiemarkedet.

• Trondheim kommune skal ha en plan for strategisk oppkjøp av tomter som reguleres for alternative boformer, småhus, selvbyggetleiligheter og lignende formål som bidrar til en tredje boligsektor, slik at kommunen kan tilby festavtaler til boligstiftelser eller andre ideelle aktører.

• Trondheim kommune skal selv være en aktør i tredje boligsektor der kommunen allerede eier større områder. Det skal gjøres forsøk på å etablere rimelige utleieboliger.

• Bystyret vil at det blir vurdert om deler av kommunens boligmasse bør organiseres i et eget kommunalt foretak for å skape et tilbud med rimelige kommunale utleieboliger i tredje sektor.

• Målguppen for tilbudet skal være mennesker som ikke ønsker å leie i det private markedet eller ikke har egenkapital til å kjøpe egen bolig.

AAOCT OPHEIM 095 42 014
aagot.opheim@adresseavisen.no

Bolig

- Bruke det kommunale eierskapet aktivt for å sikre beboermangfold i bydelene, spesielt aktuelt på Møllenberg. For eksempel ved å prioritere barnefamilier ved tildeling av kommunal bolig.
- Videreføre det byøkologiske prosjektet på Svartlamon.
- Legge til rette for å prøve alternative boformer i Trondheim, gjerne i forskningssamarbeid med NTNU og SINTEF.
- Innføre ulike tiltak for å få flere inn på boligmarkedet, blant annet stille krav om at en andel boliger som selges som leie-til-eie ved utbygging av egnede nye større boligprosjekter og virkemidler via Husbanken.
- For å bidra til å løse utfordringene i det private boligmarkedet, ønsker vi å bruke erfaringene fra blant annet Bopilot, Svartlamon og boligstiftelsens prosjekter på Mellamon og Yrkesskolevegen for å etablere en tredje boligsektor. Sektoren vil befinne seg i skjæringspunktet mellom kommunale boliger og det kommersielle leiemarkedet. Målet med tredje sektor er å sikre gode, trygge allmennboliger med langsiktige kontrakter.



13

<https://www.venstre.no/assets/Samarbeidsplattform-sentrum-Hoyre-2023-2027-digital-versjon.pdf>

Fra Samarbeidsplattform for sentrum-Høyre 2023-27, datert 28.09.23

- Legge til rette for å prøve alternative boformer i Trondheim
- For å bidra til å løse utfordringene i det private boligmarkedet, ønsker vi å bruke erfaringene fra blant annet Bopilot, Svartlamon og boligstiftelsens prosjekter på Mellamon og Yrkesskoleveien for å etablere en tredje boligsektor

Takk for oppmerksomheten!
eli.stoa@ntnu.no