



Jon Christophersen og
Robert Lorange

Nye boliger i byen

28 boligprosjekter i indre Oslo

Prosjektrapport 1992

BYGGFORSK

Norges byggforskningsinstitutt

Jon Christophersen og Robert Lorange

Nye boliger i byen

28 boligprosjekter i indre Oslo

Prosjektrapport 100 – 1992

Prosjektrapport 100
Jon Christophersen og Robert Lorange
Nye boliger i byen
En undersøkelse av 28 boligprosjekter i indre Oslo

ISBN 83-536-0385-1
100 eks. trykt av Nordberg Aksidenstrykkeri A/S
© Norges byggforskningsinstitutt 1992
Adr.: Forskningsveien 3B
Postboks 123 Blindern, 0314 OSLO
Tlf.: (02) 96 55 00
Fax (02) 69 94 38 og (02) 96 55 42

FORORD



Gatehjørne på Kampen; Niitedalsgata.

Mange nye boligbygg har skutt opp i Oslo siden midten av 1980-årene. De skiller seg fra 60- og 70-tallets boligblokker. Storstilt utbygging av drabantbyer er slutt. I stedet erstatter store, nye hus gamle bygårder i etablerte områder; sentrum og indre by fortettes. Men ikke bare formen, også innholdet blir forandret. Målsettingen om at enhver husstand skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø gjelder fortsatt. Før betød det at boligen hadde tre soverom med til sammen fem sengeplasser. Midt på åtti-tallet ble det avdekket store behov for mindre, og rimeligere boligtyper og småleiligheter kom i skuddet, bl a gjennom prioriteringer i Husbanken. Dette er første gang et større antall boligprosjekter med mindre boligtyper har blitt undersøkt. Denne undersøkelsen gir således de første samlede resultatene av satsingen på småboliger.

Undersøkelsen omfatter 28 boligprosjekter med 2444 boliger til sammen. Med ett unntak er prosjektene oppført etter 1985, og de fleste etter 1987. Et team på seks arkitekter, ledet av Byggforsk og Enerhaugen arkitektkontor a/s, har studert prosjektene og vurdert resultatene ut fra forskjellige kvalitetskriterier. Rapporten beskriver prosjektene og gjør rede for generelle trekk og tendenser. Kvaliteten på bebyggelsen, på boliger og utearealer har stått i fokus.

Undersøkelsen er finansiert av Husbanken, med en tilleggsbevilgning til registrerings- og rapporteringsarbeid fra Miljøverndepartementet. Jon Christophersen, Byggforsk og Robert Lorange, Enerhaugen Arkitektkontor a/s, har hatt prosjektledelsen. Medarbeidere har vært sivilarkitektene Marianne Borge og Yngvar Julin, Felleskontoret, og sivilarkitektene Kariuki Mukuria og Liv Kristine Rud. Sosiolog Dagfinn Ås, Byggforsk, har bistått med hjelp til statistikkbehandling. Arkitektene Jens Bjørneboe og Jon Guttu, Byggforsk medvirket i de innledende fasene, med utvalg og metodeutvikling. Vi takker arkitekt Sven Sandberg, Oslo bygningskontroll for bistand ved valg og utvalg av prosjektene.

Februar 1992

Jon Christophersen
Byggforsk

Robert Lorange
Enerhaugen arkitektkontor a/s

INNHOOLD

0. **Sammendrag**
1. **Tett og smått - hovedkonklusjoner**
2. **Intensjoner, krav og resultater:**
 - 2.1 - Forholdet til kommunalt og statlig regelverk
 - 2.2 - Faktiske forhold: data for 23 prosjekter
3. **Bakgrunn, utvalg og metode**
4. **Behov for videreføring**
5. **Prosjektkatalog - en presentasjon av prosjektene**
6. **Bygget i byen - tegningsvurderinger og befaringer av 26 boligprosjekter**
 - 6.1 - Område 1; Kampen - Jordal
 - 6.2 - Område 2; Tøyen - Gamlebyen
 - 6.3 - Område 3; Grünerløkka
 - 6.4 - Område 4; Bislett - Bogstadveien
 - 6.5 - Område 5; Frogner - Skillebekk
7. **Vedlegg**

Resultater: Hovedpunkter

Undersøkelsen omfatter 26 prosjekter med til sammen ca 1800 boliger. Alle unntatt ett er oppført siden 1985. Nær halvparten av leilighetene er to-roms, og mer en en tredel har tre rom. I tillegg kommer det største prosjektet, Grønlands torg, med 600 boliger (hvorav 400 er toroms).

Offentlig uteareal, parker og idrettsanlegg, finnes innen femhundre meter fra de fleste prosjektene. Men prosjektene ligger **trafikkutsatt** til. De fleste har en fasade mot en trafikkert gjennomfartsåre.

Parkering er ordnet i garasjekjellere.

Terrenget er med få unntak tilnærmet flatt, og orienteringsmulighetene stort sett gode.

Tettheten er høy:

- Bygningene dekker omtrent halvparten av tomtene (BYA= ca 50%).
- Vanlige høyder er seks eller flere etasjer, pluss innredet loft
- Utnyttelsesgraden er mellom 2,0 og 3,0 (tomteutnyttelse over 250%)
- Felles utearealer er knappe, betydelig mindre enn 25 m² pr boligenhet (men sjelden under 1000 m² totalt).

Felles utearealer er ofte dårlig opparbeidet: Halvparten av prosjektene har mindre enn 100 m² til sammen for lek og opphold. Harde flater dominerer i halvparten av prosjektene. I de øvrige er mer enn halvparten av arealet beplantet. Med ett unntak har alle prosjektene private uteplasser på terrasse eller balkong.

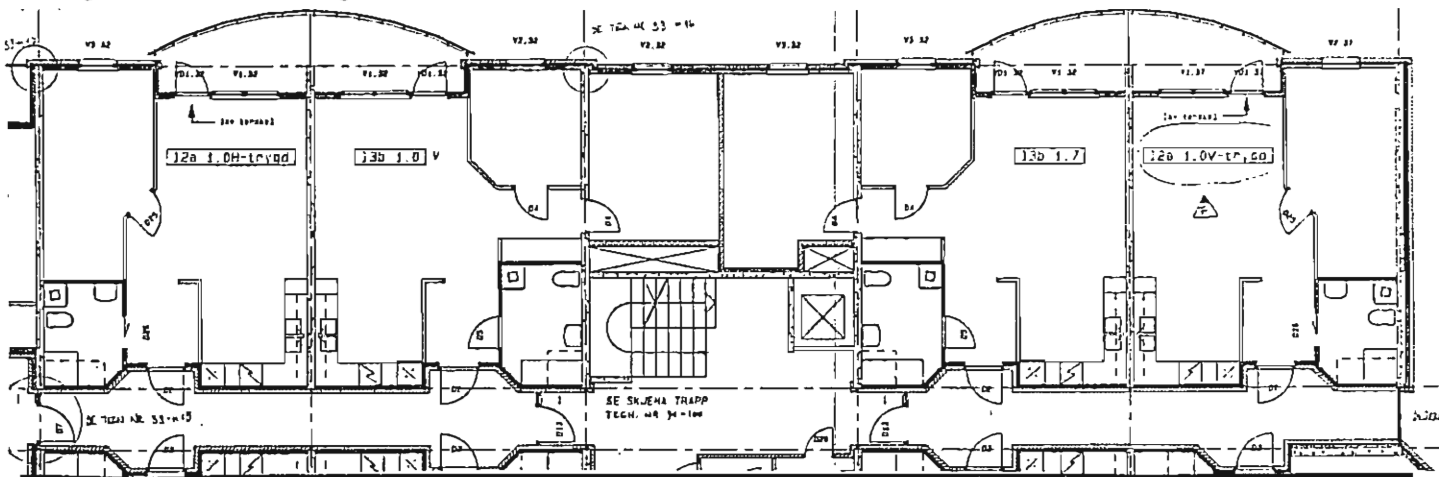
Boligene nås fra felles trapperom med heis; de fleste bygningene har fire eller flere boliger pr trapperom i hver etasje. Konsekvensen er at nesten halvparten av boligene blir ensidig orientert. Akseavstand på 6,3 -7,5 m dominerer.

Stuer, entreer og soverom har som oftest tilstrekkelig lysflate og plass til nødvendig møblering.

Bad med livsløp standard er vanlig.

Bodplass i leilighetene er det dårlig med.

Kjøkken ligger mørkt og har for liten plass til innredning; spisekjøkken er på vei ut. Åpent arbeidskjøkken plassert bakerst i stua kommer i stedet.



Bakgrunn og metode

(Kapittel 2)

Byggforsk og Enerhaugen arkitektkontor hadde hver for seg utformet nesten likelydende prosjektforslag om byboliger; et fellesprosjekt var naturlig.

Innledningsfasen besto av et introduksjonsmøte med representanter for ulike offentlige

etater, boligkooperasjonen osv. Møtet tok opp aktuelle temaer og problemstillinger som undersøkelsen kunne belyse.

Utvalgsfasen ble delt i to. Først et forberedende møte med Oslo bygningskontroll for å utarbeide en liste over aktuelle prosjekter. Deretter befaringer

til samtlige anlegg. Utvalgsriteriene var:

- nybygg; ingen utbedringer
- bygg ferdigstilt etter 1985
- minst 30 boliger i prosjektet
- bredt utvalg av bygningstyper
- interessante løsninger
- sentrumsnære strøk; øst og vest.

Metoden ble utviklet gjennom detaljert vurdering og analyse av et par prosjekter. Den bygger på tegningsvurdering og -måling, supplert med nedtegninger på stedet.

Undersøkelsen er gjennomført av tre team med to arkitekter i hvert. Teamene har arbeidet etter like retningslinjer. Prosjektledelsen utgjorde det ene teamet, de to andre er finansiert med en egen bevilgning.

Undersøkelsen - tegningsvurdering og befaringer (kapittel 6)

Undersøkelsen gjelder bare fysiske forhold. Den er utført av arkitekter, og preges derfor av at det er planleggeres øyne som har registrert og vurdert resultatene. Hovedspørsmål er de fysiske forholdene, dvs hva som er oppnådd gjennom planlegging og utforming. Spørsmål om organisering, eieformer, kostnader, beboersammensetning osv ligger utenfor rammene av undersøkelsen.

Arbeidet er gjort dels ut fra tegningsmaterialet, dels som feltundersøkelse. Tegningene - planer, snitt, fasader og situasjonskart - er gjennomgått, målt og vurdert, og samtlige anlegg besøkt. Utearealene, bebyggelsen og to typiske boliger er studert på stedet.

Rapporten beskriver hvert enkelt av de 28 anleggene og gjengir plantegninger av boligene, situasjonskart og fotografier av utearealene og bebyggelsen. For hvert anlegg er de viktigste resultatene beskrevet i en kort sammenfatning.

Kommentarene i sammenfatningene er kritiske og problematiserende. Felles trekk er at trafikkforholdene virker belastende. Mange steder er det likevel muligheter for gode bolig- og utearealkvaliteter, men utbyggingen har ofte ikke klart å utnytte dem. Årsakene varierer. I en del tilfeller er det nærliggende å kritisere planleggingen. I andre har forutsetningene for planleggingen

vært ødeleggende; byggeprosjektene har vært for store for tomta de skal ligge på. Ofte har også forutsetninger blitt endret underveis. Typiske eksempler er at forutsatt gårdsromssammenslåing har bortfalt, riving av gårdsromsbebyggelse har ikke blitt utført, og at leilighetssammensetningen i prosjektet er forlangt endret på et seint tidspunkt i prosjekteringen. I flere prosjekter har helt spesielle forhold hatt negativ innvirkning på sluttresultatet.

De to mest påfallende og gjennomgående trekkene er stor trafikk rundt nybyggene og høy tetthet i området, samt at nybyggene øker tettheten.

Data, resultater og konklusjoner

(kapittel 1 og 2)

Hovedtallene, 28 prosjekter med til sammen ca 2440 boliger, fordeler seg slik:

- ca 1300 toromsboliger, hvorav
- ca 1050 er ensidig orientert
- ca 830 treromsboliger, med
- ca 100 ensidig orientert
- 13 prosjekter har gesimshøyder på 15 meter eller mer.

Sammensetningen av boligtyper viser en påfallende mangel på variasjon; det synes som

om resultatet av den overordnede satsingen på mindre boligtyper (f eks i Husbankens låneprofil og prioritering av lånekøen) har ført til ensidighet og muligens overproduksjon av boliger som er uegnet for annet enn enslige og par uten barn.

Sammensetningen ellers er variert. Det finnes borettslag i OBOS- og USBL-regi, selv-

eier- og sameie-prosjekter, frittstående borettslag og rene utleieboliger. Eieformene er ikke gjennomgått systematisk, men borettslag er antagelig vanligst. Prosjektene er både husbank- og privatfinansierte (mest Husbank)

Nære offentlige utearealer finnes, men de kan sjelden nås uten kryssing av trafikerte gater.

Felles uteareal er i gjennomsnitt ca 16,0 m² pr boligenhet, dvs vesentlig mindre enn kravet på 25m² i Husbankens regler, og også under kravene i kommunedelplanen for indre Oslo. Arealenes brukbarhet er dessuten minimal, for opparbeidelsen svikter: lite er lagt til rette for lek og opphold:

Fem av prosjektene mangler areal til lek, fire har ikke definerte oppholdsplasser. Der utstyr finnes, er det begrenset til en sandkasse, huske og et par benker. Et par store blokkprosjekter som Grønlands torg og Jordal terrasse er unntak, med høy opparbeidelsesstandard.

Bygningstypene er overveiende infill, men andre former finnes. Samtlige bygningstyper representerer fortetting. Både byggehøyder og dybden på bebyggelsen er større enn i de gamle bygårdene. Tospennere er på vei ut. Korridorløsninger, firespenner og kombinasjoner med svalgangsattkomst kommer i stedet.

Boligløsningene holder seg til eller litt over Husbankens normer, men boliger på mindre areal finnes (ca 90 toroms boliger og et ti-talls trerommere). Det mest betenkelige ved planløsningene er mangel på bodplass og trange, ofte mørke kjøkken. Av 46 undersøkte planer mangler bod i 24 og ytterligere 10 har mindre enn 3 m² bod i leiligheten. Halvparten av planene har mørke kjøkken, og 17 planer har ikke nok innredning. Posi-

tivt er mange gode bad og private uteplasser til nesten samtlige boliger. Av de 46 plantypene som er vurdert, har 19 bad med livsløp standard. Uteplasser på terrasse eller balkong er 6 m² eller mer i 22 av de 23 prosjektene.

Generelt kan det synes som om Husbankens kriterier sikrer en jevn og bra boligstandard. Sub-standard løsninger, f eks på minimalt areal og soverom uten vindu mot det fri, finnes bare i de privatfinansierte anleggene. De romslige, livsløp standard baderommene er et ekstra kvalitetsstempel og er typisk for Husbankfinansierte prosjekter.

Planleggingskrav - etter Husbanken og fra kommunedelplanen for Oslo - er sjelden fullt ut tilfredsstilt. Typiske problemer er:

- for lite felles uteareal etter normen på 25 m² pr bolig
- bebyggelsens høyde og tetthet ofte større enn kommunedelplanen forutsetter
- lite trafiksikkerhet, trafikerte gater må krysses
- støyhensyn/demping sjelden
- lite variert leilighetssammensetning; mest toroms boliger, nesten ingen familieboliger
- mange ensidig orienterte boliger, også nordvendte
- minstestandardens krav til kjøkken og bod ofte ikke tilfredsstilt

Husbankens kriterier for god planlegging (unntatt livsløp og minstestandarden) trenger spesifikasjoner som kan gjøre dem operative i by-situasjoner.

Nåværende formuleringer er tydelig utviklet på grunnlag av erfaringer fra småhusområder og blir til dels meningsløse i tette bystrøk (se punkt 2.1)

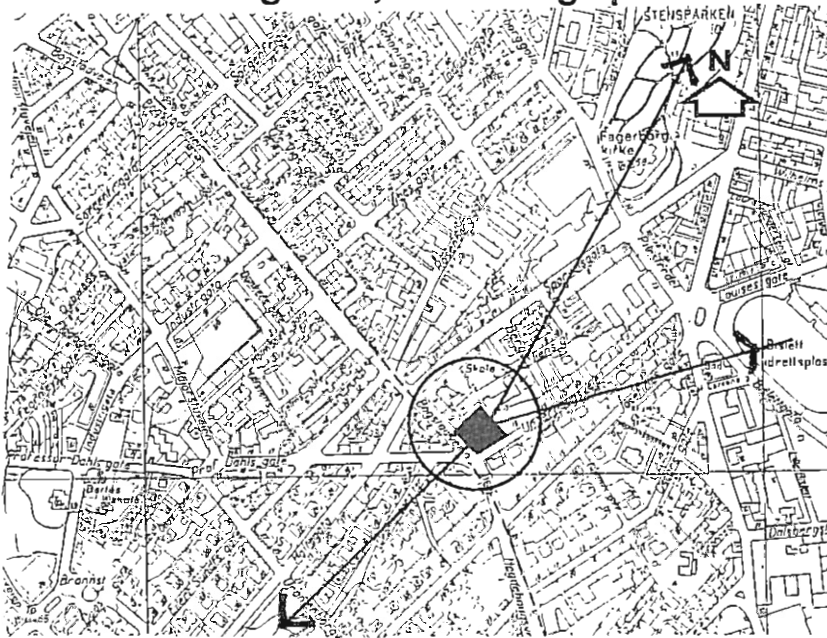
Byplanmessige konsekvenser av nybyggingen viser seg på flere nivåer: Mange småboliger gir ensidig beboersammensetning. Mange ensidig orienterte boliger medfører en del nord- eller østvendte boliger, og boliger med alle vinduene mot støy- og eksosfylte gater eller trange gårdsrom.

For felles utearealer betyr den økte tettheten både dårligere plass og mindre sol og lys. Samtidig øker antallet beboere som skal bruke arealene.

Gatemiljøet blir forringet når høyden på husene øker, og garasjeringen - kjellergarasjer - vil ikke minske trafikkproblemer.

Tilgjengeligheten til offentlige utearealer hindres av stor trafikk. Sikre akomster trengs, og tilbudet bør økes; parkene våre er sjelden brukbare for mange formål. Eksempelvis mangler bystrøkene arealer for uformelt ballspill og sportsaktiviteter. Nybyggingen vil øke vil øke presset på arealene, for de fører flere beboere inn i senrum, mens fellesarealene gårdsrommene minker.

1.1 Gode muligheter, men mange problemer - situasjonene



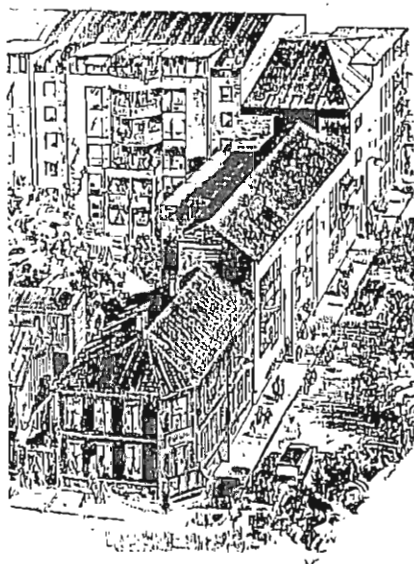
Gode parker finnes nær de fleste prosjektene; avstanden til et større, offentlig grøntareal er sjelden over 500 m, uten betydelig stigning. Likevel er det sjelden lett å nå parkene. Trafikken hindrer. Tungt trafikkerte

gater må krysses. Gode, trinnvise overganger mellom offentlig park og felles uteareal kan være et aktuelt område for Husbankens låntillegg. Arbeid med kunnskapsutvikling og planleggingsredskaper bør

prioriteres.

Tomteforholdene er overraskende gode. Bratt terreng hører til sjeldenhetene, og orienteringsmulighetene er stort sett gunstige. Forventninger om at de dårligste tomtene i nordvendte, bratte skråninger blir utnyttet til den nye småboligbebyggelsen er sålede gjort grundig til skamme. Men trafikkbelastningene er alvorlige. Svært mange prosjekter har en fasade mot en gate som fører gjennomgangstrafikk. I tillegg fant vi flere steder helt spesielle problemer som kunne ha nesten katastrofale følger for kvaliteten på boliger eller på felles utearealer.

1.2 Bebyggelsen - beriker den miljøet i byen?



Den dominerende bebyggelsesformen er innfill prosjekter i kvarterer med murkarreer. Nybyggene ligger i flukt med den etablerte fasadelinjen, men er høyere og dype enn de gamle gårdene; større byggehøyder og økt tetthet er et entydig, felles trekk. Dette gjelder også prosjekter som ikke er innfylling, f. eks. nybygg i gamle villahager på vestkanten. I langt de fleste prosjektene er dessuten loftsetasjene utnyttet til egne boenheter. Byggemåten har åpenbare konsekvenser:

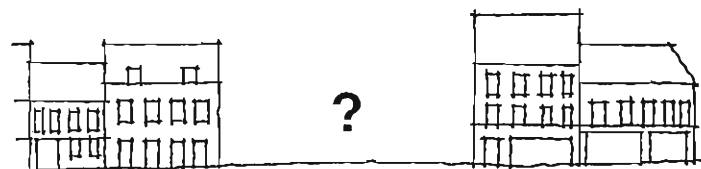
- mer av grunnen opptas av bygninger; mindre plass til

uteopphold

- høyere bygninger kaster mer skygge, og reduserer sol- og lysinnfall både på gatesiden og i gårdsrommene

- høyere tetthet gir flere folk, og øker trafikkbelastninger, støy og forurensning.

1.3 Arkitektoniske utfordringer



Fem sett arkitektoniske utfordringer gjør seg gjeldende: fasadeuttrykk, høyde, dybde og sokkel. **Fasadeuttrykket** er den mest opplagte - nybyggene må passe i fasader fra slutten av forrige århundre. Stort sett er de bra løst, uten stereotyper eller fantasiløs stilkopiering.

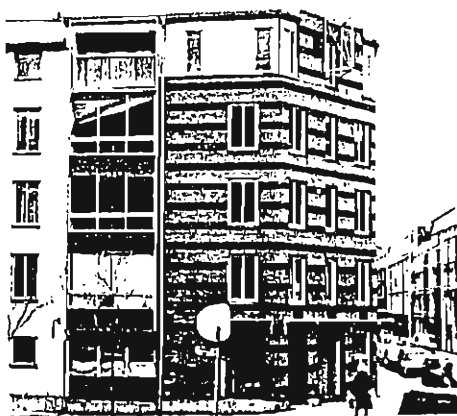
Problemet med større **dybde**, som kommer til uttrykk på gårdsromssiden, blir ofte vellykket behandlet, men

ikke alltid.

Høydeproblemene er sjeldnere tatt på alvor. Oppstikkende, blinde gavler er resultatet mange steder. Samtidig får en del nybygg en målestokk som er fremmed i strøket - de reiser seg bratte som fuglefjell. Vi har også flere eksempler på tette og triste sokler, hvor tekniske problemer har forhindret tilstrekkelig dyp utgraving for underjordske garasjeanlegg.

Dette er spesifikke problemer som Husbankens miljøtillegg kan ta opp.

Bygningsteknisk og planløsningsmessig burde **støyproblemene** være en utfordring. Men de har byutviklerne tatt lett på. Soning av boliger ut fra støyhensyn er sjelden. Spesielle støydempende materialer og konstruksjoner blir lite brukt (av annet enn brann- og utformingshensyn).



Bygningstypene er varierende, fra småhus på Kampen til byvilla på Frogner og tunge boligblokker på Jordal. Bortsett fra småhusene er flertallet av byggene planlagt rundt felles trapperom med heis. Svalgangsankomst er heller sjelden, men forekommer i kombinasjon med eller som forlengelse av en midtkorridor. Den tradisjonelle to-

spenneren er nesten forsvunnet. Trespennerer er heller ikke særlig vanlig. I stedet ser normen ut til å bli fire, fem og flere boliger pr trapperom i hver etasje. Konsekvensen er selvfølgelig: mange ensidig orienterte boliger. Til forskjell fra tidligere finner vi til og med en del ensidige treroms boliger.

1.4 Arealene mellom husene

Byens utearealer har forenklet tre nivåer:

- offentlig uteareal, turveier/ turdrag, parker, idrettsanlegg, plasser og gater.

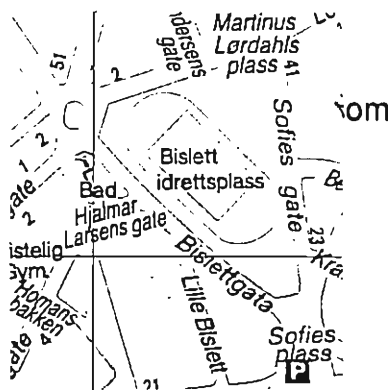
- halvoffentlig areal: felles uteoppholdsplasser for beboerne i ett kvartal eller en gård.

- privat areal: på balkonger eller terrasser på bakkenivå. Takterrasser fungerer noen steder som et halvoffentlig supplement.

Offentlige arealer

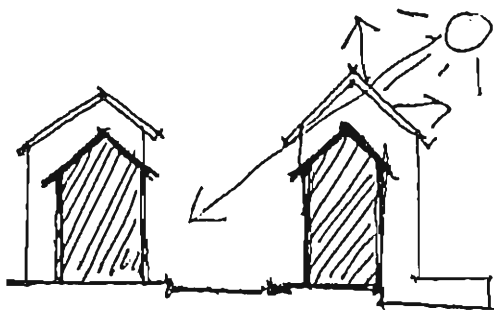
Turveier og plasser finner vi minst av. I vår sammenheng

går eneste turdrag langs Akerselva, langs Frognerbekken og Frognerkilen. Som ute-areal er disse bare aktuelle for tre- fire prosjekter (henholdsvis Herslebs gate, Stolmakergata, Kristinelundveien og Olav Kyrres gate).



Parker og idrettsanlegg utmerker seg ved dårlig tilgjengelighet. Idrettsplassene er

Gata er også et offentlig uteareal - og byutviklingen gjør det stadig dårligere som oppholdsareal: De nye huserne er større og høyere enn de gamle, og tettheten øker.



Halvoffentlige uteopp- holds plasser

Regelen i prosjektene er at gårdsrommene opparbeides til felles uteopphold - som halvoffentlige eller halvprivate arealer. Det er ikke uproblematisk og svært sjelden særlig vellykket. Prosjektene illustrerer problemene godt:

- Sammenslåtte gårdsrom - til fellesareal for flere gårder i samme kvartal - synes å fungere best. I flere prosjekter har sammenslåing vært forutsatt, men er bare blitt delvis utført.
- Fellesarealer skal dekke mange formål, men blir ofte

store, tunge anlegg for organisert virksomhet (Jordal, Bislett, Frogner stadion). Uformelt ballspill er henvist til parkene, hvor det må konkurrere om plassen med soling og annen rekreasjon; byparker er i liten grad planlagt for mange funksjoner, og de fleste har måttet avgi areal til mer eller mindre tilfeldig plasserte barnehager. Værre enda er at svært mange parker og idrettsanlegg ligger som trafikkøyer,

Gaterommene får høyere vegger, blir mørkere, og med økt tetthet følger mer trafikk, mer gateparkering (lovlig eller ikke) og mer støv og eksos. Det kan synes som om gata er det utearealet som får størst skader av byfortettingen. Men dramatisk er forandringen ikke. Den skjer over tid, etter hvert som infillprosjektene erstatter den gamle bebyggelsen. Bedre gatemiljø kan være et aktuelt tillegg.

mangelfullt opparbeidet. Dette betyr ikke at opparbeidelsen er gjennomgående dårlig; *standard* varierer fra høy, parkmessig utførelse til nær ingenting. Men funksjonsdekningen er stort sett dårlig. Tross plassmangel - få anlegg tilfredsstillende kravet om 25 m² fellesareal pr boenhet - finner vi lite areal som kan brukes. Et par benker, en sandkasse og en huske er omtrent det gjennomsnittlige utstyret. Der gårdsrommet har muligheter for planting, blir mye areal fylt med busker, mens garasjelokkene, som det er man-

omgitt av tungt trafikkerte gjennomfartsårer. Bislett er det mest slående eksemplet. Trafiksikker atkomst kan være aktuelt som grunnlag for låntillegg, og særlig planmessige grep som kan forbinde offentlig uteareal med halvoffentlig/ halvprivat felles oppholdsareal. (Forholdet mellom byboligprosjektene og offentlig utereal går fram av kartet før kapittel 5.)

Undersøkelsen har ikke tatt opp gatetun til vurdering. Nær de undersøkte anleggene har vi bare registrert ett (Rathkes plass). Det fungerer neppe; det ligger øde, forlatt og temmelig forsøpelt. Gatetun kan ha noen av de samme svakhetene som felesarealene i gårdsrommene (neste avsnitt) - men forsterket, for gatetun ligger på offentlig areal, ikke på halvoffentlig eller halvprivat område.

ge av, får store, udifferensierte, harde flater av asfalt eller betongstein. God og funksjonell opparbeiding kan være et område for tillegg.

Private uteplasser

Mange anlegg har privat uteareal på terrasse eller balkong. Størrelsen på balkongene ligger rundt 6 m². Men skjerming mot gatestøy er sjelden, selv der balkongene vender direkte mot en trafikkert gate. Innglassing er rene unntak. Private uteplasser for leilighetene i første etasje blir ofte løst som terrasser på nivå med felles-

arealet i gårdsrommet, men blir sjelden godt avgrenset og skjermet mot det. En årsak kan være at skjerming krever plass, og mange gårdsrom er smale.

Ikke alle prosjektene har

gårdsrom. Gjertrudgard, med to felles utearealer mellom nybygget og eksisterende nabogårder, er et eksempel på en annen form. Den synes å fungere. Tomme randsoner, slik vi finner rundt "Stadtvillaene" på Frogner

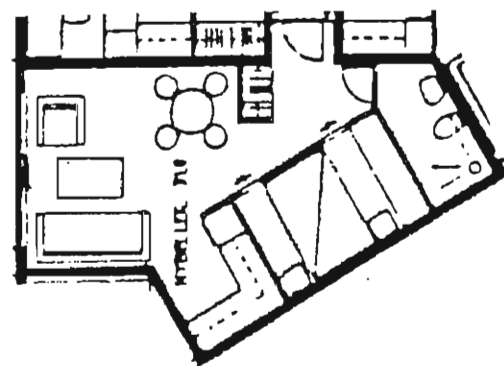
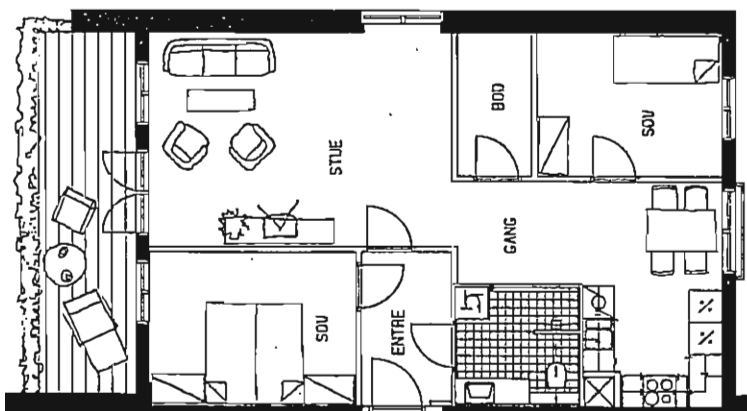
og Skillebekk, fungerer dårligere: Lite er til overs til uteopphold. Vi finner dem opparbeidet til prydhage (Kirkeveien), og, dårligere, beplantet med gress og busker.

1.5 Normløshet gir kvalitetsforringelse; krav trengs - Om boligløsningene

Prosjektene gir ingen holdpunkter for at markedet regulerer kvaliteten på boligløsningene. Hus med dårlige leiligheter kan være fullt innflyttet, mens gode leiligheter står tomme. Det kan se ut som om høyere standard på finish, f.eks. flislagte bad, blir lagt inn som salgsargument.

Det samme gjelder høy opparbeidelsesstandard på utearealer (Jordal). Beliggenheten i byen - distrikt, ikke tomteforhold - kan være det som har mest å si for salgbarheten. Men ett er klart: Husbankfinansierte prosjekter har en jevnere og bedre planløsningsmessig stan-

dard enn privatfinansierte. (Ikke bare fordi mange Husbankfinansierte boliger har med livsløp standard.) Et hovedpoeng er at Husbankens kvalitetskontroll og veiledningsvirksomhet åpenbart forhindrer understandard på boligløsningene.



Boligtyper og størrelser

To- og treroms boliger dominerer. Tidligere Husbankstandard, tre soverom og fem sengeplasser er tydelig på vei ut. Det betenkelige ved denne utviklingen er det store antallet ensidig orienterte boliger: nesten samtlige toromsboliger og omtrent 10% av tre-romsboligene.

Arealdisponeringen kan også ha uheldige trekk: Stuene holder på å bli gjennomgangsrom. Da hjelper det lite om arealet er teoretisk tilstrekkelig og dagslyset godt; stuene rommer de nødven-

dige møbelgruppene, og lysflaten er ofte langt over 10% av nettoarealet. Men i virkeligheten er mange stuer ødelagt av sirkulasjon. Forsøk på å minimalisere gangareal går ut over plass til møblering, for eneste atkomst til to soverom og kjøkken går gjennom stua.

Nøytral atkomst til bad forsøkes løst. I treromsboliger ser vi begynnelser til en ny plantype, hvor soverom og bad nås fra en intern, mørk gang. Og gangen nås fra stua, ikke fra entreen.

Mørkt kjøkken er valgt i nesten halvparten av de undersøkte planløsningene. Særlig betenkelig er det at også mange treromsboliger har mørke kjøkken. I tillegg har omtrent en tredel av kjøkkenene ikke plass til Husbankens minstestandard krav på 4,0 lm innredning. Men det er ingen sammenheng mellom mørke kjøkken og dårlig plass til innredning.

Bad, bod og entre blir oppsummert i annen del av neste kapittel; badene og entreene er gode; boder er mangelvare.

2.1 Forholdet til kommunalt og statlig regelverk

2.1.1

Undersøkelsen har sett på utearealer, byformingskrav og boligplaner ut fra flere forhold. Delvis har vi benyttet vurderings-systemet slik det er

gjengitt i Husbankens (HB) kvartalsskrift nr.3, des 1991. Videre har vi sett på retningslinjene i byformingsguiden i Kommunedelplanen for

Indre Oslo 1991 (KDP), samt synspunkter nedfelt i uttalelser og saksdokumenter fra bydel Gamle Oslo vedrørende planlagte nybygg i bydelen.

BYBOLIGER



Å bo sentralt i en by som f.eks. Oslo, innebærer at man bor tett og i "bymessige" omgivelser. Dette aksepteres fordi man i sentrale bydeler tradisjonelt har stor fordel av kort vei til arbeid og rikelig med nærliggende service utenom boligen; variert tilbud av nærbutikker, skoler, kultur, ol.

Men situasjonen er ofte ikke lenger slik. Barnehage-tilbudet er dårlig, skoler legges ned, forretninger forsvinner pga bydelsentra med store butikkjeder, ol. Videre er bykjærnen utsatt for mer og mer plagsom biltrafikk, økende forurensninger, forfall, få brukbare utearealer for opphold, ol. Disse forhold har ført med seg at mange, særlig barnefamilier, flytter bort fra indre bystrøk.

Slike belastninger er avgjørende for om folk skal betrakte det å bo i indre by som en korttidsløsning, eller som en varig boligsituasjon.

Byboliger burde vært egnet for nytenking.

Å bo i byen med tungt trafikkerte gater rundt boligen, bakgårder med begrensede arealer, høy tetthet, blanding av bolig og næring, problemer med tilgang på lys og frisk luft, ol, representerer helt andre rammer for boligene enn de man har i de tradisjonelle boligstrøkene i utkanten av byen.

Det er helt klart at byboligene må underlegges spesifiserte kvalitetskrav dersom de skal bli gode by-boliger. I det regelverk og de normer for

slike boliger som vi forholder oss til i denne undersøkelsen, finner vi;

- krav om sol inn i leilighetene og på utearealene.

- krav om trafiksikkerhet og støyskjerming av fasadene.
- minimumskrav til størrelsen på utearealene pr. boligenhet, og kvalitet på opparbeidelsen.
- normer for etasjehøyder, byggedybder og tetthet.

- krav om leilighetssammen-setning i hvert nytt boligområde. Krav om lokaler til felles aktiviteter finnes ikke, noe det burde ha vært. Som kjent har Husbanken nokså spesifiserte krav til selve boligens utforming. Dette siste er et område Husbanken hele tiden har omhandlet i sitt regelverk. Krav knyttet til byforming er langt mindre utviklet og av mer ny dato.

Sol og lys

I kommunedelplanen for Indre Oslo (KDP) stilles det krav om at boligens oppholdsrom skal ha tilfredstillende lysforhold. det anbefales daglig solinnfall på balkong eller i leilighet i sommerhalvåret. Husbanken (HB) har forslag i sine nye retningslinjer om at det skal være sol ved jevndøgn kl. 15.00 på minst 25% av fellesarealet. Dagslys og sol er grunnleggende behov som planen må sikre blir ivarett. Mangel på sollys utendørs og i leilighetene vil gi depresjoner og vantrivsel. Vårt syn er at kravene til sol må etterkommes i alle nye leiligheter.

I byformingsguiden i KDP foreslås at leiligheter orientert mot nord eller nordøst bør få særlige store lysåpninger. Vårt syn er at dette bør unngås. Det beste er om små leiligheter vendes mot syd eller vest, men primært bør alle leiligheter være gjennomgående.

Utearealer

Trafikksikkert uteareal bør i hht KDP utgjøre minimum 25% av boligens samlede bruksareal. Som uteareal regnes fellesareal og private utearealer (balkong, forhager, terrasser, ol) Minimumskravet kan (fortsatt i hht KDP) reduseres ned mot 15-20% når prosjektet inneholder mer enn 100 boliger, eller dersom boligen har særlig god atkomst til nærliggende friområde. Felles takterrasser kan kompensere noe for manglende utearealer på terreng. Atkomsten til felles

uteareal må være trafikksikker. I HB's forslag til lånegrunnlag for felles utearealer forutsettes minst 25m² felles uteareal i tett blokkbebyggelse i byoppråder.

I bydel 06 har helse- og sosialstyret vedtatt at det i nybyggingsområder i bydelen må sikres minst 24m² felles uteareal pr. bolig.

Vår undersøkelse viser at mange nye boligområder på langt nær tilfredsstillende disse kravene. Felles utearealer er begrenset til gårdsrom som rett og slett ikke er store nok. Når Oslo kommunes politikk de senere årene har vært å ikke stimulere til sammenslåing av gårdsrom er dette svært uheldig.

Det tradisjonelle kravet om ballplass blir nesten absurd. Bykjærnen har få åpne løkker eller plasser som egener seg for uformelle sportsaktiviteter.

Det moderate kravet om 50m² sandlekeplass for hver 25. bolig er sjelden oppfylt, selv om gårdsrommene ofte har noe plass for de minste barna.

Når det gjelder opparbeidelse av utearealene, har HB flere gode intensjoner. Punktet om bevaring av eksisterende vegetasjon har begrenset aktualitet - men uinteressant er det ikke. Mange eldre gårdsrom som har stått med dårlig tilsyn i mange år har store og fine trær. Deler av gårdsrommene blir raserte, dels ved rivinger og under byggeprosessen, dels pga underjordiske

garasjeanlegg. Vi har registrert at harde flater belagt med asfalt eller betongheller dominerer mange gårdsrom etter nybygging i kvartalet. En tilleggsobservasjon er at der fellesarealet ligger tilrette for gress og busker, synes det som om planting går på bekostning av brukbarheten. Man har laget beplantningsarealer primært til å se på, ikke til bruk for de som bor der. Igjen trengs andre kriterier for byboliger enn for småhusområder. Kravet om 6m² planting pr. bolig i tette strøk synes lite hensiktsmessig fordi det neppe sikrer god og funksjonell opparbeidelse.

Trafikksikkerhet

Slike kvalitetstillegget i HB's regler er spesifisert, kan det vanskelig brukes i bysituasjoner; det er utformet for vanlige småhusområder; tretti boliger tilsvarer en vanlig bygård - ti slike kan ligge langs et 300m langt gateløp, og det ville være meningsløst å lage bygater 3 m brede. Konklusjonen må bli at egne spesifikasjoner og dimensjoner må utarbeides for bysituasjoner.

Et vesentlig poeng må være å sikre gatemiljøet, særlig med lys/sol, men også med innslag av vegetasjon. I de fleste områdene vi har undersøkt viser det seg at gata pga nybyggingen er blitt forringet. Høy tetthet, garasjeinnkjøringer, avvisende sokkeler, ol bidrar i slik retning.

I KDP er trafikkproblematikken viktig. Indre by Oslo har mange gater i og rundt boligområder som er hardt trafikkbelastet. Veiene representerer problemer både støymessig, som forurensningskilde og som fysisk fare. Det hjelper ikke med kort vei til parken dersom barna må krysse trafikkfarlige veier. I KDP stilles det krav om at utearealer ikke skal ha støynivå over 55dB(A) på noen del av området. Støyutsatte fasader foreslås oppført som støyresistente. Likeledes foreslås at leiligheter med støy utenfor fasaden på mer enn 55dB(A) skal være gjennomgående. Vi mener også at det må stilles krav om fartsdemping på lokalveier rundt boliger i indre by. Parkeringssituasjonen er vanskelig i indre by. Ofte er gatene fulle av parkerte biler. Garasjer under nybygg blir mer og mer vanlig. I prosjektene vi har undersøkt gir det seg utslag i underjordiske anlegg med golde betongdekker, eller sokkeletasjer i bakgård som stikker utenfor vegglivet, ol. Det finnes kommunale parkeringsnormer, men ikke noen virkemidler f.eks. i HB's låneordninger.

Tetthet

I KDP opereres det i byformingsguiden med hovedregel max. 5 etg og en TU= 150%. Men dersom utbygger kan vise et godt prosjekt tillates 7 etg. og TU=250%. Vår erfaring er at TU bør ligge mellom 100%

og 150%. Byggehøyden bør ikke overskride 5 etg., særlig i forhold til barn og kontakten mellom leiligheten og utearealene.

Blir byggehøyden høyere enn 4-5 etasjer, blir byggene ofte høyere enn eksisterende bebyggelse, man får økede slagskygger og naboene påføres mye ubehag. Dette har vi sett i mange av de prosjektene vi har undersøkt. Til tetthet hører også vurderinger av byggedybder, i KDP godtatt opp til max. 14m. Dette er ofte for mye, særlig i innfill prosjekter inntil eksisterende bebyggelse med dybder ca. 10m. I noen prosjekter er forøvrig byggedybden større enn 14m, særlig der det er midtkorridorbebyggelse med ensidige leiligheter. Øket byggedybde tar også for seg av de knappe utearealene i kvartalene.

Videre stiller KDP krav om åpne og tilgjengelige sokkeletasjer. Dette er det også flere som forsømmer seg mot.

Boligtyper

Vår erfaring og mening er at det bør tilstrebes allsidig sammensetning av leiligheter i de fleste nye boligområdene.

I KDP settes en øvre grense for nye boligområder på 10.000m² før det stilles krav om varierte leiligheter. Vår undersøkelse viser at mange prosjekter er mindre enn dette, og at det er bygget altfor mange små leiligheter. Vi tror det er viktig for bomiljøene med blanding av familieleiligheter

og småleiligheter. Dette vil kunne gi grunnlag for best mulige boligområder.

Utforming, mm.

I KDP er man opptatt av byforming og tilpasning til eksisterende strøks karakter. For å ivareta dette bør det ikommunene etableres egne fagråd som bør få som oppgave å vurdere fysisk utforming.

Form, farge og materialbruk er stort sett godt valgt i prosjektene vi har undersøkt. Men det betyr ikke at byggene nødvendigvis "bidrar til et spennende og harmonisk bomiljø." Problemet med stor høyde og fremmed målestokk er ofte ikke ivare tatt. Skal Husbanken gi kvalitetstillegg for god utforming til boliger i indre by må slike krav utvikles.

Fellesløsninger sies det lite om i KDP, selv om dette tradisjonelt har vært viktig i store boligkomplekser. Vi synes dette er nokså forsømt, og mener fellesrom er viktig i byboliger. Dels som kompensasjon for høy utnyttelse, dels som viktig tilskudd til ofte alfor små leiligheter.

I KDP er målsettingen i indre Oslo en barnehagedekning på 75%. Dette har gitt seg utslag om at det skal holdes av 1 barnehageplass pr. 5 bolig i større prosjekter. Hvorledes dette skal håndteres sies det ikke noe om. I vår undersøkelse finner vi ikke at slike krav har blitt tatt hensyn til.

Livsløp

i de HB finansierte prosjektene er livsløp-standard populært; de fleste av dem har livsløpsboliger. I de privatfinansierte finnes knapt boliger med livsløpstandard.

Lånetillegget er med andre ord tydelig årsaken til at livsløpsboliger blir planlagt. Ellers ligger systematisk etterprøving av livsløpkriteriene utenfor denne undersøkelsen. Vårt inntrykk er at detaljer ikke er korrekt utført, og mindre planmessige glipp, f.eks. sideplass ved dører, forekommer.

Minstestandarden

Privatfinansierte prosjekter med sub-standard boligløsninger finnes; Husbanken har en ganske god og jevn standard. Men det viser seg at bestemte deler av minstestandarden sjelden blir oppfylt;

Entreen er gjennomgående store nok, og har muligheter for møblering/innredning etter minstestandarden. Bare unntaksvis fant vi boliger uten entre.

Bad/vaskerom er ofte løst på minimumsareal; i livsløpsboligene har badene det utstyret de skal, i øvrige boliger kan konflikt mellom badekar og vaskemaskin påvises. Plassen for vaskemaskin forsvinner hvis badekaret blir montert.

Kjøkkenene. Omtrent to tredjedeler av de studerte planløsningene kan såvidt romme 4,0m benke-

innredning.

Den resterende tredjedelen har kjøkken som ligger litt under i standard.

Mulighetene for å dele av kjøkkenet som eget rom med vindu er sjelden i to-roms boligene, og heller ikke påfallende i tre roms boligene. Mørke kjøkken i åpen forbindelse med stua ser ut til å være blitt norm, og mange løsninger har kjøkkenløsning i en huk bak soverommet.

Stuene må oftest ses i sammenheng med løsningen av kjøkkenet, for svært mange boliger har åpne kjøkken. Sittegruppe med vinkelsofa kan som oftest få plass, spisebord for fire personer likeså. Vinkelgruppe og spiseplass for 6-8 personer vil ofte by på problemer.

Soverommene er de som best tilfredsstillende minstestandarden; få har ikke plass til seng og skap. Unntakene er enkelte ensengs rom som til og med ligger under byggeforskriftenes minimum angjeldene areal og vindu.

Bod etter minstestandarden er en sjelden luksus. Flertallet av planløsningene mangler innvendig bod, og av de blant de som har det synes ca. 2m² å være et maksimum.

Vi synes det er interessant å se hvorledes HB's regelverk har bidratt til å sikre gjennomgående bedre boligløsninger enn vi finner i de privatfinansierte.

Anbefaliger - sammendrag

Noen hovedpunkter for tilpasning av kvalitetskravene til Husbanken til bysituasjoner kan være;

- Det må stilles krav til sol på fasadene og utearealene.
- Utearealene må sikres en viss minimumsstørrelse pr. bolig, og en minimumsstandard når det gjelder opparbeidelsen. Likeledes krav om trinnvis overgang fra privat til offentlig grøntareal.
- Det må stilles krav om trafiksikkerhet, støydemping av fasader, soning av rom.
- Det må stilles krav vedrørende tetthet og utforming. Tilpasning til nabobebyggelse når det gjelder høyde og dybde, gavloppstikk og sokkelutforming.
- Minstestandarden til leilighetsløsningene må opprettholdes.
- Det bør gis tillegg for gode fellesrom etter spesifiserte krav.

2.2 TALLENE BEKREFTER INNTRYKKENE; DATA FOR 23 PROSJEKTER

2. 2.1

Undersøkelsen omfatter data for 23 prosjekter med til sammen nesten 1700 boliger. Fire anlegg er utelatt, fordi løsningene er utypiske (f eks Lilleparken), eller fordi størrelsen på dem ville gi uforholds-

messig store utslag (Grønlands torg). Omtrent halvparten av utvalget er toroms leiligheter, og ca en tredel har tre rom. Ettroms og fireroms boliger utgjør bare henholdsvis 24 og 145 enheter. Bare åtte en-

heter har mer enn fire rom; den overordnede målsettingen om flere mindre boliger har gitt resultater. En egen delrapport gjengir mer fullstendige data (vedlegg 8.7, nr 10).

2.21 Overordnet struktur: Forhold til offentlig uteareal, trafikk og tetthet

Offentlig uteareal og trafikk. De fleste anleggene ligger 500 m eller mindre fra en park/lekeplass, og litt lenger unna, men likevel nær en idrettsplass. Men dette må sees i sammenheng med registreringene av trafikkforholdene: Tre firede-ler av prosjektene grenser mot sterkt trafikkerte gater, og trafikkikker atkomst til de offentlige utearealene er umulig fra de fleste prosjektene.

Tetthet. Utnyttelsesgrad (etter gammel definisjon) og prosent bebygd areal er registrert, etasjetall, gesims- og mønehøyder likeså.

Gesimshøydene er fra 15 til



19 meter i 15 av de 23 prosjektene. Den nye bebyggelsen er med andre ord mer enn seks etasjer høy. I tillegg er de fleste loftene utnyttet til boligformål. De eldre bygårdene, som nybyg- gene erstatter, er fra tre til fem etasjer, og har sjelden

utnyttede loft; høyden på boligbebyggelsen i indre Oslo øker.

Bebygd areal er 40% av netto tomteareal eller mer i 20 prosjekter. Høyeste registrerte er 75% , laveste 23%. Tyngden, 15 prosjekter, dekker mellom 40 og 50% av grunnen.

Utnyttelsesgraden varierer fra 1,1 til 3,4. Ingen av prosjektene har lavere U-grad enn 1,0. Hele 13 prosjekter har U-grad på 2,0 eller mer. Sett i sammenheng forteller dataene for høyde, bebygd areal og U-grad at tettheten er svært høy, antagelig noe høyere enn ventet.

2.22 Felles utearealer

Registreringene omfatter kvadratmeter uterareal totalt, uteareal til lek, til opphold og beplantet areal. Kvadratmeter uteareal pr bolig er beregnet.

Uteareal totalt kan se ut til å ha brukbar størrelse: Nær eller over 1000 m² i hele 13 prosjekter. Men, med 25 m² uteareal pr bolig, er 1000 m² bare tilstrekkelig for 40 boliger. Færre enn fem prosjek-

ter er så små. Gjennomsnittet ligger på 75 boligenheter i hvert prosjekt, men gjennomsnittlig totalt uteareal er under 1500 m². Plass til 25 m² uteareal pr enhet kan således få prosjekter romme på egen tomt. Beregningen av uteareal pr bolig i de enkelte prosjektene bekrefter dette. Bare fem prosjekter har mer enn 25 m² uteareal pr bolig, og i hele 11 prosjekter er utearealet mindre enn

15 m² pr bolig.

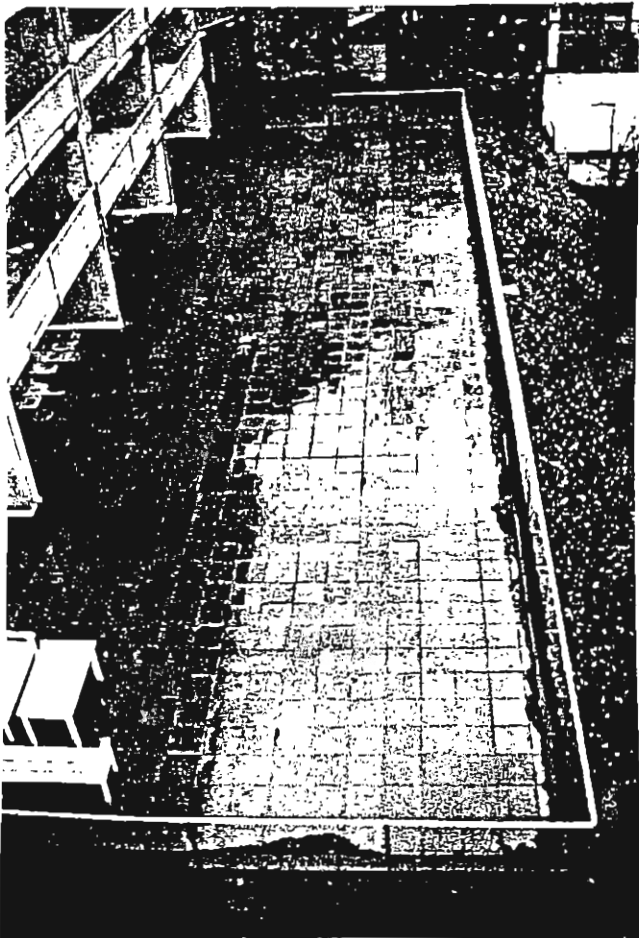
Opparbeidelsen av utearealene overrasker med hensyn til arealdsposisjonen: Til tross for arealknapphet, er de lite funksjonelle: 18 prosjekter har mindre enn 100 m² opparbeidet til lekeareal. Av disse har 16 prosjekter 50 m² eller mindre til lek. Hele fem prosjekter mangler opparbeidet lekeareal. Til sitteplasser er opparbeidet

mindre enn 50 m² i 13 prosjekter, og fire prosjekter har ingen sitteplasser eller annet definert oppholdsareal. Gress og planter mangler totalt i fire prosjekter, og 13 av prosjektene har mindre enn 50 m² grøntareal. Men fem av prosjektene har beplantning på 400 m² eller mer. Til sammen forteller dette at

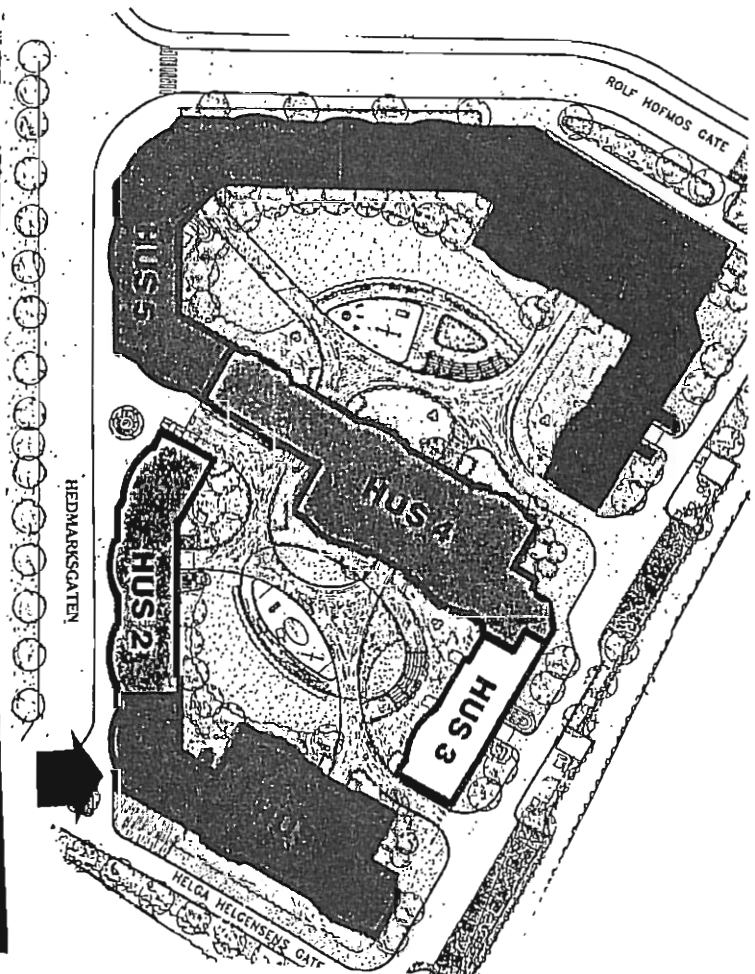
- mange fellesarealer har en uddifferensiert behandling.
- store, harde flater er typisk for omtrent en tredel av prosjektene, mens
- litt under en tredel har plantet ned en uforholdsmessig stor del av arealet
- funksjonell opparbeidelse til varierte formål er mangelvare.

Privat uteareal er et positivt trekk ved prosjektene: Bare ett mangler private plasser på terrasse eller balkong. Seks kvadratmeter balkong er vanlig, nesten en norm - åtte prosjekter har det. Resten har større private oppholdsplasser. (Men i flere prosjekter finnes boliger som ikke har privat uteplass.)

	m ² UTE/BOL			
	<10	10-15	15-24	>25
ANT. PROSJ	3	7	8	5
ANT. BOL	147	706	433	395



Store, harde flater på garasjelokk



Mest mulig plantet ned, lite til lek og opphold (Jordal)

2.23 Bebyggelsen

Registreringene omfatter etasjetall, utnyttet/ikke utnyttet loft, garasjering og atkomstsystem.

Garasjekjellere finnes i samtlige prosjekter.

Etasjetallet bekrefter det gesimshøyden indikerer: fem og seks etasjes bebyggelse dominerer (i 16 av de 23 prosjektene). Utnyttet loft,

i 19 av prosjektene kommer i tillegg. Antallet *boligetasjer* ligger således fra seks til åtte (flere prosjekter har to utnyttede loftsetasjer).

Atkomstsystemet er registrert som tre-, fire- og fem- eller flerspennere, svalgangsatkomst, korridor og kombinasjoner av flere typer. Bare fire prosjekter er trespenner, og fire er fire-

spennere. En av bygårdene er en tospenner. Resten har mer enn fem boliger pr trappe-rom i hver etasje; det er tydelig at boligutviklerne sparer på vertikalsirkulasjonen. Konsekvensen er alvorlig, for disse atkomstsystemene resulterer i mange ensidig orienterte boliger.

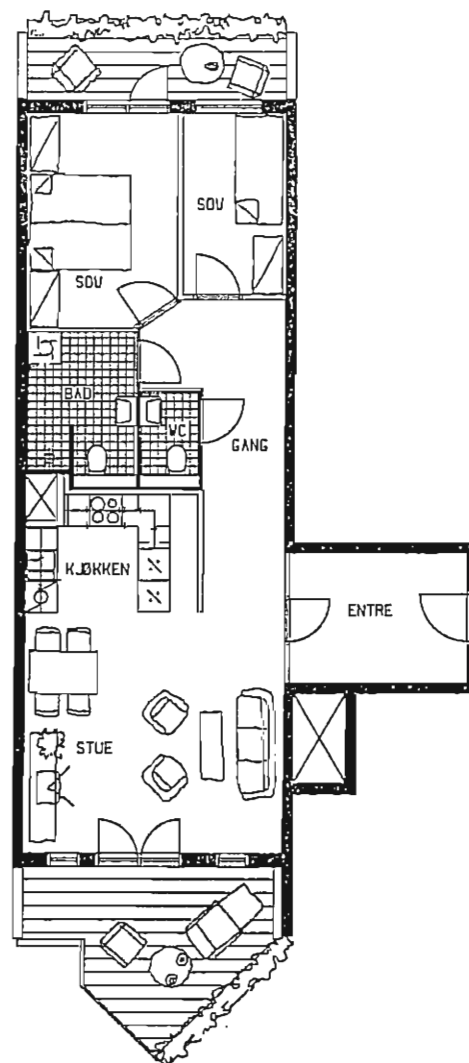
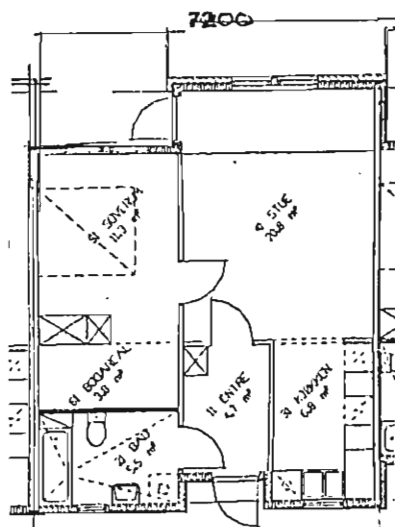
2.24 Boligene

Som nevnt, er det mest to- og treroms boliger. Data angir areal, akseavstand (avstanden mellom vertikale leilighesskiller) og orientering; ensidig eller tosidig.

Toroms boligene er overveiende ensidig orientert (19 av 23 prosjekter), og alle de største prosjektene har mest ensidig orienterte løsninger. Arealet av torommerne ligger mellom 50 og 70 m². Bare tre prosjekter, med til sammen ca 100 boliger, har løsninger på mindre enn 50 m² (og disse er desidert substandard). Bredden på boligene, akseavstanden, ligger stort sett i området 6,2-7,5m (358 boliger alle mellom 50 og 60m²). Det er gledelig at også brede løsninger forekommer. I fire prosjekter, med i alt nesten 100 boliger, er bredden 8 m eller mer.

Treroms boligene er stort sett tosidig orientert. Men ensdige løsninger finnes, i 44 boliger fordelt på tre prosjek-

ter (7% av i alt 636 boliger). Arealet av trerommerne ligger stort sett mellom 70 og 85 m². Bare to prosjekter har treromsboliger under 70 m², og fire prosjekter har trerommere på 90 m² eller mer. Men forholdet mellom areal og aksebredde viser at mange løsninger må være trange. Seks prosjekter (177 boliger) har treromsboliger som er smalere enn seks meter. I bare 9 prosjekter, med 15 boliger, er aksebredden 7,2 m eller mer.



2.25 Rommene

For hvert prosjekt er to typiske planløsninger gjennomgått - oftest en torms og en treroms bolig. Vi har således data for i alt 46 ulike løsninger. Registreringene omfatter nettoareal, lysflate i oppholdsrom og mulighet for innredning og møblering etter minststandarden og "God bolig".

Stuene er etter dataene stort sett bra. De har lysflater på godt over 10% av nettoarealene, og 30 av de 46 planene rommer møblering med spiseplass og sittegruppe med vinkelsofa. (Men dataene må sees i sammenheng med trafikkforholdene i rommene; som nevnt i kapittel 1 og 6 belaster trafikklinjer møbleringsmulighetene i mange stuer.)

Kjøkkenen er dårligere rom

enn stuene. I 12 planer, mer enn fjerdeparten, ligger kjøkkenet mørkt. Spisekjøkkenet er på vei ut; halvparten av planene har mindre enn 10 m² kjøkken. Det knappe arealet viser seg også på innredningene. Mer enn en tredel har ikke plass til 4,0 lm benkeinnredning. Men det er ingen sammenheng mellom mørke kjøkken og mangel på innredning.

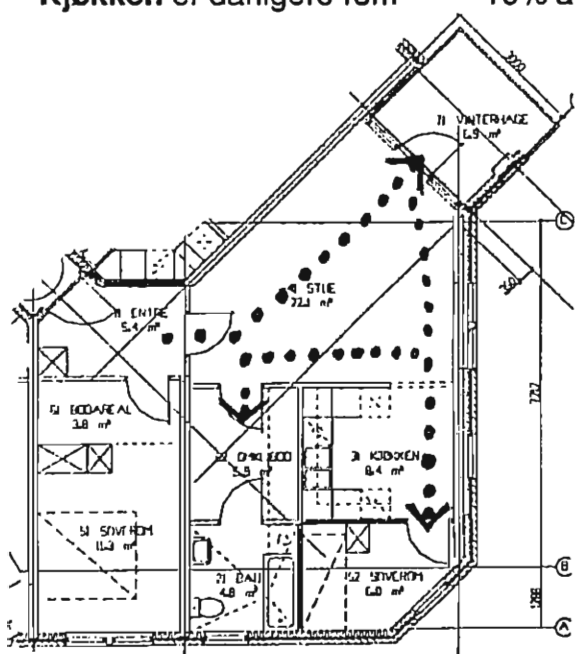
Soverommene peker seg ut som de mest tilfredsstillende rommene. Med unntak for tre løsninger (treromsboliger hvor soverom nr to er mindre enn 6,5 m²), har over halvparten av løsningene soverom på 10 m² eller mer. De tilfredsstillers minsestandarden/God bolig, og bare noen få soverom er mørke eller har mindre lysflate enn 10% av nettoarealet. Men vi

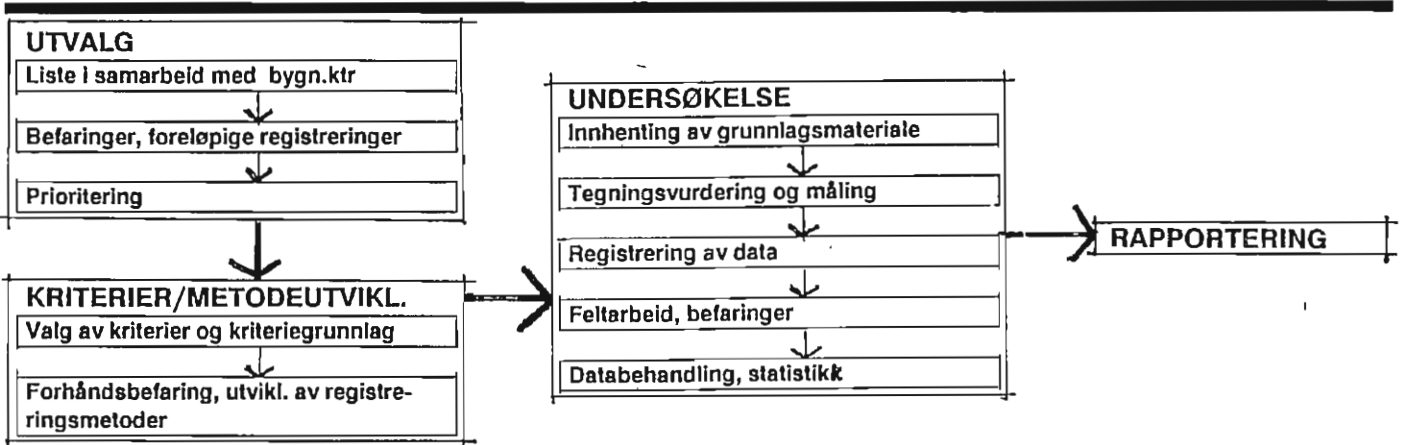
vet fra befaringene at noen uheldige romformer er på vei inn se kapittel 3).

Entreene har sjelden vindu mot det fri, og bare en løsning mangler entre. I de andre er entreene 4 m² eller mer, og de kan romme nødvendig møblering.

Badene er også ofte gode. Nær halvparten tilfredsstillers livsløp standardens plass- og utstyrskrav, og bare seks av planene har for små bad sammenlignet med minsestandarden.

Bod finnes ikke i hele 24 planer, og i ytterligere 10 planer er boden mindre enn 3 m². Boliger uten bod eller med utilstrekkelig oppbevaringsplass er således nærmest en norm.





3.1 Bakgrunn

Byggforsks arbeid med utearealer i boligområder har pågått i en årrekke, men har hovedsaklig tatt for seg småhusområder, særlig i rekkehus- og tett eneboligbyggelse. Utearealer i bystrøk har vært lite påaktet. Utnytting av sentrumsnære tomter til boligformål har derimot blitt stadig mer aktuelt; boliger nær bykjernen er salgbare, økt kontorisering av etablerte boligområder er uønsket, og på åttitallet satte den tunge byfornyelsen fart i byggingen på sentrumstomter. Samtidig skjedde en endring av boligtypene. Siden krigen hadde boligbyggingen vært konsentert om familieboliger med areal opp mot Husbankens arealgrenser. I den eldre boligmassen hadde sammen slåing og riving ført til avgang

på mindre boligtyper; de var ferd med å bli en mangelvare, og oppnådde den forholdsvis beste prisen på markedet. Bygging av nye småboliger ble dermed aktuelt. For å gjøre dem rimelige, skulle arealet være så lite som mulig.

Gode boliger på minimalt areal er vanskelige å planlegge. Det krever detaljert kunnskap om bruksfunksjoner. Etter førti år med romslige familieboliger, var kompetansen svak. Men i Husbanken er minstekrav til boligens planløsning tradisjon, og bruksfunksjonsstudier og -analyser er et gammelt kjerneområde for boligforskningsavdelingen på Byggforsk. Husbanken og Byggforsk har i siste halvdel av åtti-åra gitt ut en rekke hefter og informa-

sjonsblad om småboliger.

Enerhaugen Arkitektkontor har hatt mange prosjekter med boliger på sentrale tomter i Oslo. Kontoret har også vært aktivt som pådriver for bevaring og opprusting av kvaliteter i boligområder nær og i bykjerne.

Den felles interessen var bakgrunnen for at Enerhaugen arkitektkontor og Byggforsk sendte nesten likelydende forslag om forsknings- og utredningsprosjekt til Husbanken. Det var naturlig å slå dem sammen, og gjøre byboligundersøkelsen som et fellesprosjekt, hvor forskningssida og arkitektsida kunne få gjensidig nytte av hverandre.

3.2 Utvalg og begrensninger

Undersøkelsen er begrenset til fysiske forhold. Spørsmål om hvem som bor i boligene - husstandsstørrelse, beboersammensetning osv - og hvordan de bruker boligene og utearealene måtte holdes utenfor i denne omgangen. Dette er således hverken en boforholdsundersøkelse eller et studium av bovaner, men temaene er

interessante emner for videre arbeid.

Undersøkelsen var i utgangspunktet definert til å gjelde nye bygg (ikke utbedringer) i strøk nær eller i sentrum av Oslo. For å se om den gamle motsetningen mellom øst og vest i Oslo finnes ved nybygging, mente vi at det var riktig å un-

dersøke prosjekter i bydeler på vestkanten og østkanten.

Valget av prosjekter bygger i liten grad på kriterier for representativitet. Aktualitet var mer interessant, for boligbygging i større omfang på tomter i eller nær sentrum er et temmelig nytt fenomen.

Vi la opp til at utvalget skulle ha stor bredde, for indre by har et mangfold av utbyggingsformer og tomtesituasjoner. Det virket naturlig at utvalget skulle reflektere variasjonene.

Utvelgelsen er gjort i samar-

beid med bygningskontrollen i Oslo; de ser tegninger til alt som bygges nytt i byen, og har følgelig den best oppdaterte kunnskapen. Kriterier for utvalg:
- nye bygninger, ferdigstilt siden ca 1985 og seinere;

ingen utbedringer
- bredt utvalg av bygningstyper
- interessante løsninger
- minst 30 boliger i hvert prosjekt
- sentrumsnære strøk; bydel 06 og bydel 02/03

3.3 Kvalitet og vurdering

Byboliger kommer i mange former. De kan være småhus, terrassehus og bygårder. De kan danne nye kvartaler, være nye felt med boligblokker, eller innfill prosjekter i karreer fra attennittiårene. Mangfoldet vanskeliggjør analyser av kvalitet og funksjon etter ens kriterier; de ulike formene byr på ulike muligheter og utfordringer. Men boliger bør ha visse kvaliteter, uansett utbyggingsform. Derfor valgte vi å la undersøkelsen illustrere mangfoldet i stedet for å begrense den til en bebyggelsesform.

Som et utgangspunkt og innledning trengtes en oversikt over problemområdene ved

boligbygging i tette bystrøk. Derfor arrangerte vi et innledningsseminar/diskusjon med representanter for bl a Oslo bygningskontroll, byplankontoret i Oslo, OBOS, USBL og etat for eiendom og utbygging, i tillegg til Enerhaugen Arkitektkontor, Byggforsk og Husbanken. Hovedspørsmålene var hva som styrer kvaliteten på nye boligprosjekter, og hvilke kvaliteter det ville være interessant å få undersøkt.

Kvalitetsvurdering byr på problemer; vurdering forutsetter et vurderingsgrunnlag, dvs et sett krav eller spesifikasjoner. Slikt finnes knapt når det gjelder felles uteareal i byer; planleg-

gingsteori og kvalitetskrav er utviklet på grunnlag av og tilpasset andre situasjoner, først og fremst småhusområder. Denne undersøkelsen blir derfor mer et grunnlag for kunnskapsutvikling på området enn en ren kvalitetsvurdering. For kvalitet på boligens planløsning er situasjonen den motsatte: Mange sett med retningslinjer finnes: Husbankens "gamle" funksjonskrav, Husbankens "God bolig", Husbankens "minstestandard", anbefalingene i NBIs planløsningsblad, byformingsguiden i Kommunedelplanen for Oslo indre by, osv.

3.4 Prosjektorganisering

Undersøkelse av fysiske forhold forutsetter feltarbeid. I dette tilfellet befaringer. Men feltarbeid med befaringer er arbeidskrevende. Innenfor prosjektets opprinnelige rammer ville det vært vanskelig å få undersøkt mer enn et fåtall prosjekter, særlig fordi deler av denne undersøkelsen forutsatte utvikling av metoderedskaper til analyse av felles utearealer.

En tilleggsbevilgning fra Miljøverndepartementet ga muligheter til å øke omfanget av

undersøkelsen betydelig. Gjennom arkitekthøgskolen i Oslo kontaktet vi fire nyutdannede arkitekter og hadde dermed et team, hvor Enerhaugen Arkitektkontor og NBI sto for organisasjon, metodeutvikling og framdrift, og de fire nyutdannede arkitektene innhentet tegningsmateriale, gjorde forhåndsvurderinger, feltarbeid og rapporterte om det. Konkret delte vi arbeidet med tegninger og befaringer i tre: Enerhaugen Arkitektkontor og NBI gjennomgikk seks av prosjektene. De resterende tjue

prosjektene delte vi likt mellom to team, med to arkitekter i hvert. Ved slutten av befaringssfasen samlet vi teamet til oppsummeringsmøter og drøftet erfaringer, generelle trekk og tendenser. Sammendrag og hovedkonklusjoner er således trukket opp av hele prosjektgruppa. Til databehandling av tallmaterialet har vi hatt støtte av Dagfinn Ås, NBI.

3.5 Datainnsamling

Undersøkelsen bygger på registreringer i felten og på tegninger.

Først ble en foreløpig liste over mulige prosjekter gjennomgått etter befaringer og foreløpige registreringer. Dette hadde karakter av en "silerunde" - hensikten var å få oversikt over de ulike utbyggingformene, hva slags

utearealer og utearealstandarder som er oppnådd, og hvilke prosjekter som kunne egne seg for mer detaljerte studier.

Registreringsarbeidet ble delt i to faser: Først en forhåndsgjennomgang med måling og vurdering av tegninger og deretter befaringer på anleggene. Befaringene omfattet registrering av materialer,

overflater og utstyr i felles utearealer og gjennomgang av typiske leilighetsløsninger - Der det var mulig av innflyttede boliger, slik at møblering kunne tegnes inn på planene. Data fra registreringer gjort på tegninger er samlet på to standardiserte skjemaer, ett for utearealer, ett for boligløsningene.

3.6 Gjennomgåelse av data; kvalitetsvurdering

Erfaringer fra befaringene er samlet som beskrivelser av de enkelte anleggene, kapittel 3. Sammendragene fra hvert av dem er lagt til grunn for kapittel 5, hovedkonklusjoner, hvor inntrykkene fra befaringene også er sammenholdt med den statistiske behandlingen av talldata (kapittel 4).

Kvalitet på utearealer var, som nevnt, vanskelig å vurdere. Data omfatter avstand til offentlige utearealer - i praksis større og mindre parker - og størrelsen på felles uteareal, både totalt og for ulike formål som planting, opphold-/sitteplass, lekeapparater/-utsyr osv. Men vi savner klare normer som registreringene kan holdes opp mot. En dypere funksjonsanalyse gir ikke prosjektet rom for. Vi anser bruks- og funksjonsstudier av felles utearealer som et inte-

ressant emne for videreføring. Her har vi prøvd å vurdere arealenes egnethet ut fra referanser i kommunedelplanen for indre Oslo. Vedlegg 2 gjengir et notat med vurderingsgrunnlag.

Tilpassing til eksisterende bebyggelse er vesentelig mer problematisk å vurdere kvalitetsmessig enn utearealene; konkrete holdepunkter finnes knapt. Vurderingene må dessuten tilpasses de stedlige forholdene. Vi har forsøkt med et par sett enkle forutsetninger:

- bebyggelsesform som tilsvare eksisterende bebyggelse i strøket
- plassering på tomt som tilsvare eksisterende bebyggelse
- gesims- og mønehøyder som tilsvare eksisterende bebyggelse i strøket.

For infill prosjekter har vi dessuten sett på:

- nybyggets dybde og overgang mot nabohus
- behandlingen av sokkel

Planløsningsmessige kvaliteter har vi vurdert ut fra Husbank-krav. I hovedsak har vi lagt minstestandarden til grunn, men gjort visse tillemperinger for at vurderingene skulle bli mest mulig ensartede: Ut fra møleringsmålene i "God bolig" satte vi opp møbleringssjablonger for spiseplass, sittegruppe (vinkel) og soveromsinnredning. Forholdet til kravene er beskrevet i kapittel 3.

Materialet i undersøkelsen beskriver resultatene av en omlegging av boligpolitikken; satsingen på mindre boligtyper. For første gang er et stort antall prosjekter med mindre boliger gjennomgått systematisk. Boliger, bygninger og felles utearealer er undersøkt og vurdert. Materialet har blitt omfattende. Det bør utnyttes videre og suppleres:

- Dataene for utearealer og boligplaner er bearbeidet videre i en egen delrapport.

- Bruksmessige forhold er ikke undersøkt; utvalget bør studeres på nytt, i felten, med hensyn på hvordan beboerne bruker boliger og utearealer, og hvilke ønsker og mål de har.

- Kunnskap om boliger og bomiljøer har begrenset

interesse uten kjennskap til beboerne; husstandsstørrelser, alderssammensetning, inntektsforhold osv

- Kostnader bør bli studert, for de ulike prosjektene, for ulike finansieringsmodeller, forholdet mellom boutgifter og anleggskostnader osv.

4.1 Fysiske forhold

Undersøkelsen dreier seg bare om fysiske forhold - men helt uttømmende har den ikke blitt. Rammene tillot bare registrering, beskrivelse og kvalitetsvurdering av planleggingsmessige forhold.

Datamaterialet omfatter de fleste fysiske forhold som kan beskrives med tall. Men det meste foreligger som "rådata". Bare grunnlagsarbeidet - datainnsamling, koding og noen enklere kjøringer - er gjort.

Bruken av utearealene lå utenfor rammen av undersøkelsen (for vi må vite hvordan arealene er før vi kan undersøke bruken av dem). For småhusområder er mye

arbeid gjort og nedfelt som planleggingsgrunnlag. For tette bystrøk, hvor arealene er knappere, og tomtekostnadene høyere enn i småhusområder, vet vi lite. Undersøkelsen bekrefter det; mange felles utearealer synes å være dårlig planlagt. Kunnskapsgrunnlaget kan utvikles og videreføres i regelverk og planleggingsteori. Til det trengs undersøkelser som viser hvordan arealene blir brukt, hvordan de ønskes brukt og hvilke muligheter de fysiske rammene kan by på.

Bovaner ble sist undersøkt i typiske drabantbyleiligheter (vedlegg 6 pkt 1). I vårt utvalg representerer de fysiske løsningene andre målsettin-

ger enn de som lå til grunn da drabantbyleilighetene ble planlagt. Vi vet lite om hvordan moderne småleiligheter blir brukt, og lite om hvordan de tilfredsstillt beboernes ønsker. Skal vi lage gode boliger (og oppfylle den overordnede politiske målsettingen om "gode boliger i et godt bomiljø"), trengs denne kunnskapen. Igjen gir undersøkelsen et grunnlag som det vil være naturlig å bygge videre på - vi har et utvalg av boligtyper, og vi har beskrivelser og vurderinger av utformingen.

4.2 Forhold som styrer planleggingen

Offentlige regler og krav har direkte innflytelse på det som bygges. Men under arbeidet med undersøkelsen fant vi at andre forhold ofte har vel så stor betydning for resultatet. Bedre oversikt og kunnskap om slike forhold vil være nyttig, både for planleggere og

for de som forvalter styringsmekanismene. Dette utgjør et eget felt for videreføring. Det kan studeres ved å gjennomgå prosjektenes utvikling før de ble ferdig bygget, og supplere dette med opplysninger om planleggingsgrunnlag og -utforming av pro-

sjekter som er på planleggingsstadiet nå. (Et utvalg slike prosjekter ble satt opp i begynnelsen av undersøkelsen.) Det ville også være interessant å finne ut hvordan vurderinger av boligmarkedet virker inn på programmeringen.

4.2 Beboerne

Om en bolig fungerer, avhenger av hvem som bor i den. Planleggingsgrunnlaget for boliger i indre by bygger på hypoteser om beboerne; f.eks. blir det antatt at barnefamilier ikke vil bo nær sentrum. Men vi har lite kunnskap om hvem som bor i de nye boligene i indre by. Mye

tyder på at boligprosjekter langt fra alltid blir bebodd av de typene husstander prosjektene var beregnet for (se f.eks. vedlegg 6 pkt 3). Derfor ønsker vi å gjøre en beboerundersøkelse. En sideeffekt av beboerundersøkelsen kan være å få enkelte svar på hvorfor noen av prosjektene

står tomme, mens andre blir solgt raskt. Vi ønsker å kartlegge husstandsstørrelser, husstandenes alderssammensetning, inntektsforhold, eie-/leieforhold, og håper å kunne gå noe inn på boligpreferanser, boligforventninger, husstandenes boligkarriere osv.

4.3 Kostnader

Kostnadsanalyser av byboligprosjektene kan rette seg mot ulike finansieringsmodeller og mot forholdet mellom kostnader og kvaliteten på de fysiske løsningene. En undersøkelse av kvaliteten på materialer og finish i boligene i forhold til kostnader kan høre med til dette (f.eks. har vi sett at materialer og finish ser ut til å bedres; høyere materialstandard virker som et salgsargument). Det

vil også være interessant å sammenligne kostnader, bygge- og boligkvaliteter for prosjekter som er privatfinansiert og prosjekter som er finansiert i Husbanken. Videre kan det være aktuelt å se på forholdet mellom bygge- og anleggskostnader og på hva opparbeidelse av utearealer har å si for økonomien i prosjektene; undersøkelsen omfatter prosjekter hvor den tekniske kvaliteten på oppar-

beidelsen varierer sterkt.

Problemet med de tomme boligene bør også kunne komme inn i denne sammenhengen. En kostnadsanalyse av prosjektene bør også kunne se på sammenhengen mellom kostnader og eieforhold og tomme/fullt innflyttede boliger.

4.4 Kommunal planlegging

Det synes opplagt at "dispensasjonsplanlegging" og "forhandlingsplanlegging" må ta skylden for at mange byboliger har lavere kvalitet enn de burde ha. Vi ser også at undersøkelsen avdekker klare tendenser; mindre boliger, større tetthet, knappere plass til felles utearealer og mer trafikk. Alt dette er forhold som hører inn under det

kommunale planleggingsapparatet.

En opplagt videreføring vil være å sette i gang tilsvarende prosjekter i andre byer - både storbyer og mellomstore. Dette kan gjennomføres enklere enn denne undersøkelsen, for samme metode kan brukes på nytt.

Videre prosjektarbeid etter samme rammer kan utvikles og vinkles spesielt mot aktuelle temaer i kommunene. Stikkord kan være fortetting av sentrumsområder, grunnlag for boligprogramer og kommunedelplaner, innspill til regelverksutvikling og til budsjettarbeid.

OMRÅDE 1. KAMPEN - JORDAL

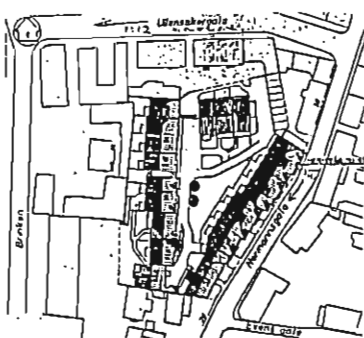
Kampen byr på spesielle utfordringer. Den er en klart avgrenset bydel, preget av eldre trehusbebyggelse og noen mindre murgårder. De fleste tomte- ne er trange, tettheten høy, og terrenget mange steder bratt. Men Kampen ligger noenlunde skjermet fra gjennomgangstrafikk og støy, den har et bydels-

hus med nærkafe og en godt fungerende bydelspark.

Jordal, lenger sør, har kvartalsbebyggelse, men er mindre enhetlig. Det er utearealer ved Jordal idrettsanlegg, og omtrent lik avstand til parken på Kampen og parken ved Vålerenga kirke.

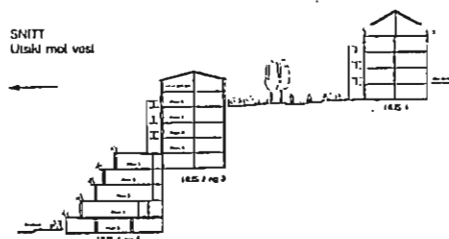


1.1 NORMANNSGATE



Normannsgate er en ny klynge med trehus som opptar omtrent et halvt kvartal, tilsammen 41 leiligheter. Husgruppen har en fasade mot gata og omkranser et felles uteareal som nås gjennom et portrom. 1/4 av utearealet er på et lokk over garasjekjelleren, resten på terreng. Utearealene er opparbeidet med høy standard. Bebyggelsen er 2 1/2 etasjes trehus, delt horisontalt og vertikalt. Over halvparten av leilighetene er fire roms, resten to- og tre roms.

1.2 NORDERHOVSGATE



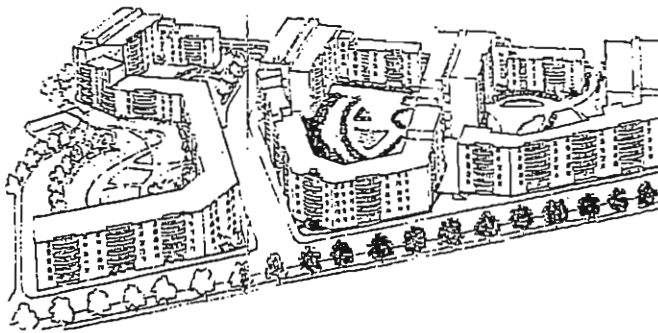
Et flatt platå på toppen av et stup: Brattere tomt finnes neppe i Oslo. Bebyggelsen ligger i tre rekker parallelt med kotene. Mellom de to øverste rekkene dannes et felles uterom, med flatt terreng, praktfull utsikt, men minimalt opparbeidet. Atkomst til de to nederste rekkene går gjennom utearealet. Omtrent to tredeler av boligene er på fire rom, resten to- og tre roms. Preget er småhus/terrassehus på utsiktssiden, blokk mot gata. Anlegget har garasjekjellere som nås fra to sider.

1.3 NITTEDALSGATA



En trang tomt, forholdsvis bratt terreng, stigende mot bydelsparken. Utnyttelsen er hard, og leilighetsstørrelsene og plantepene så varierte som vel mulig. Atkomsten går dels fra trappe-rom, dels fra åpne atkomstbal- konger. Felles uteareal i kvartalet er trangt (sammenslåing var ikke mulig): En tarm ved langfasaden, skilt fra naboene med et høyt gjerde, ender i en lomme med en liten oppholdsplass. Til gjengjeld har huset takterrasse med panoramautsikt og et tilliggende fellesrom. Garasjer- ing er ordnet i kjelleren.

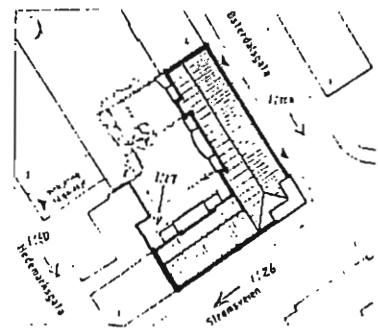
1.4 JORDAL TERRASSE



Tomta besto dels av en gammel trikkehall, dels et "brakkareal" mellom Kampen og Vålerenga. Idrettsanlegget på Jordal ligger ved sydgrensa og Kampen park mindre enn en kilometer mot nord-vest. Anlegget omfatter ca 400 boliger. Løsningene er standardiserte og repeterte, mest to- og treroms ensdig orienterte boliger. De nås dels fra åpne atkomstbalkonger, dels fra midtkorridor med trapperom og

heis. Bygningene danner en S-form av 4-7 etasjes blokker som omkranser og skjerner to felles uterom. Uterommene er opparbeidet til høy, parkmessig standard. Parkering er ordnet i garasjekjeller.

1.5 SÆTREHJØRNET



Området hører historisk til Vålerenga. I dag isolerer tungtrafikken i Strømsveien det, og knytter det til Jordal/Kampen. Idrett sanlegget på Jordal, parken ved Vålerenga kirke (nå trafiksikkert via fotgjenger bru over Strømsveien) og Kampen bydelspark er nærmeste offentlige utearealer. Gårdsrommet er delvis slått sammen; grenselinjer er fortsatt markert. Prosjektet er en innfylt hjørnegård på fem etasjer. Leilighetene er på to-, tre- og firerom - flest fireroms. Det er garasje- og bodkjeller under huset.

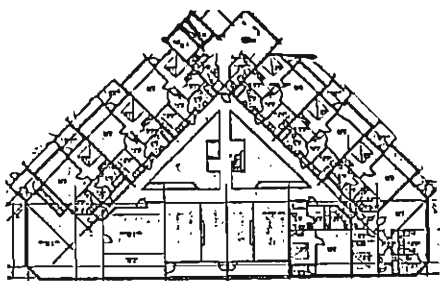
OMRÅDE 2. TØYEN - GAMLEBYEN

Bydelen har blandet bebyggelse; karrer fra 1890-årene preger det meste av den, men småindustri og lommer med bolighus av nyere dato finnes også: gårder fra 20- og 30-tallet, høye punkthus på Enerhaugen og "geitoster" fra midten del av 1970-tallet i Tøyen-senteret. Under byfornyelsen er

mange eldre gårder erstattet av nye - til dels er hele kvartaler revet. Mot bydelsgrensene er det et rikt uvalg av offentlige utearealer - parken langs Akerselva, Tøyen botaniske hage og Ola Narr. Inne i området ligger Klosterenga ved Bøtsfengselet og noen mindre parker og plasser.

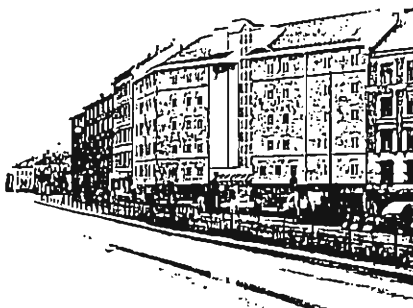


2.1 GJERTRUDGARD



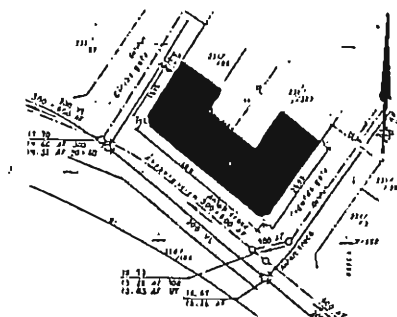
Trafikkstøy fra hovedbanespor og Schweigaardsgate har preget området. Offentlig uteareal, Klosterenga, ligger nær, gata er nylig trafikksanert og den er rik på arkitektoniske kvaliteter: enhetlig 1880-90-talls karrebebyggelse i et langt, rett gateløp med en liten, symmetrisk plassdannelse. Gjertrudgard erstatter en revet karrè. Gatelinjen og høyden følger nabogårdene. For-men avviker. Det er felles uterom mellom Gjertrudgard og nabogårdene/jernbanesporene. I stedet for gårdsrom fører et glassoverdekket fellesrom med trapp og heis via åpne atkomstgallerier fram til boligene (mest toroms - treroms i hjørnene). Alle har innglassede balkonger, i første etasjeogså privat uteplass på bakken. Kjelleren har garasjer og boder.

2.2 HAGEGATA 41

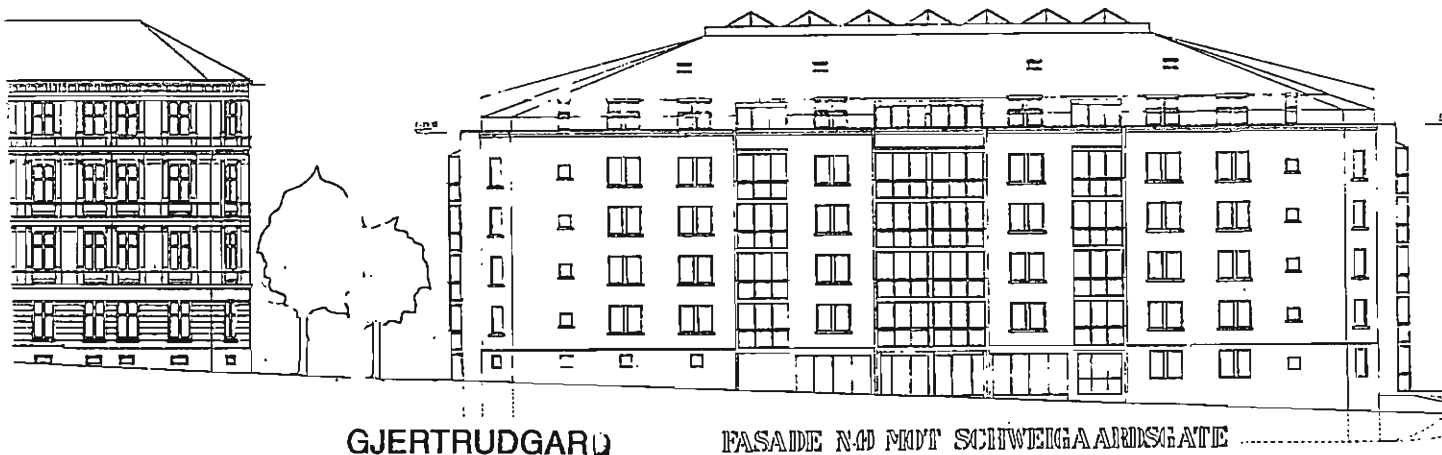


Dette infill prosjektet i en karrè nær Tøyen senteret er betydelig tyngre enn husene omkring; på den skrånende tomta blir sju etasjer på gatesida mer enn åtte etasjer mot gårdsrommet. Felles uteareal for gården ligger på lokket over garasjekjelleren, på det meste 1 1/2 etasjehøyde over fellesarealene ellers i gårdsrommet. Arealet er ganske enkelt et betongdekke; overganger mot nabogårdene og nabogårdenes gårds plasser er neglisjert. Boligene er mest treroms og har balkong mot gårdsrommet. Nærmeste offentlige uteareal er Ola Narr. Trafiksikker atkomst dit er umulig.

2.3 EIRIKSGT/ÅKEBERGVEIEN



Åkebergveiens fasade har fått flere store, nye tenner. Dette prosjektet erstatter to gårder, hele fasaden mellom Eiriksgate og Sigurds gate. Parken ved Botsfengselet ligger tvers over gata, men den er sterkt trafikkert. Gården følger den gamle gatelinja, og høyden er omtrent som på nabogårdene. Men gårdsrommet ligger svært mørkt, og sammenslåing har det ikke vært i dette kvartalet. Av de 42 boligene i gården er omtrent halvparten treroms, resten har fire rom. Bare hjørneleilighetene har balkonger. Det er garasjekjeller under gården.



GJERTRUDGARD

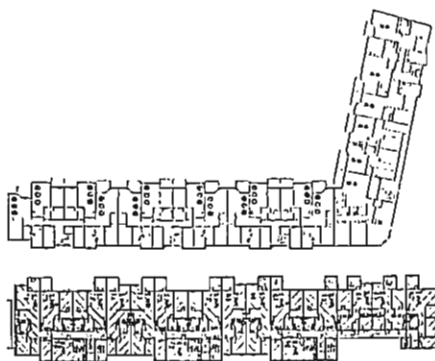
FASADE NØ MOT SCHWEIGAARDSGATE

2.4 MAGNUS KVARTALET (KONGSTUN)



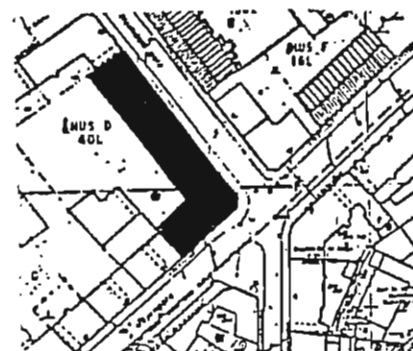
Kongstun borettslag er en kjede av blokker på fem til sju fulle etasjer med innredet loft. Den strekker seg fra Jens Bjelkes gate til Åkebergveien og har fasade mot begge. Tvers over den trafikkbelastede Åkebergveien ligger nærmeste offentlige uteareal, parken ved Botsfengselet. Prosjektet bygger igjen en del av den gamle Magnus gate; nordligste del av gateløpet er blitt et parkmessig felles uteareal for beboerne. Utearealene ellers er trange, særlig for et borettslag med 245 leiligheter. Prosjektet byr på ulike boligtyper, fra toroms til fireroms enheter. Garasjer fyller det meste av kjelleren.

2.5 BORGGT I og II



To naboprojekter: det ene er en høy stabel med ca 150 to- og treroms boliger og bare en smal tarm til felles uteopphold. Det andre er lavere, har ca 100 boliger, overveiende toroms, men vesentlig mer plass til uteopphold, bl a en velbrukt, om enn noe nedslitt lekeplass. Det er stor kontrast mellom prosjektene. Parken ved Botsfengselet er nærmeste offentlige uteareal, og i likhet med de foregående to prosjektene går eneste atkomst over den trafkkerte Åkebergveien. Begge prosjektene har garasjekjeller.

2.5 HEIMDALSGATA/URTEGATA



Tomta ligger i et tett, ghetto-preget, trafikksanert byfornyelsesområde (men gateparkering dominerer) som har ulike offentlige utearealer: Grøntdraget langs Akerselva, Tøyen Botanisk hage, trær og gress på Rudolf Nilsens plass og Urtehagen. Kvartalsrommet har to bevarte bakgårder. Gårdsrommet er slått sammen til fellesareal for hele kvartalet, men oppdelt i soner - og åpent for gjennomgangstrafikk av lokalkjente fotgjengere. To nybygg erstatter eldre gårder i karreen. Leilighets sammensetningen er variert, med mange leilighetstyper - flest to- og treroms boliger. Kjellerene i nybyggene tjener som garasjer.

2.7-8 GRØNLANDS TORG DEL 1-2



Det største prosjektet i undersøkelsen, og med 600 boliger et av de større i Oslo de siste årene. Det bygger igjen plassen som "alltid" har ligget åpen mellom sporområdet til sentralbanestasjonen og Grønlandsleiret, og etablerer et nytt gateløp diagonalt gjennom området. Situasjonen er utsatt; tomtegrenser mot Oslos største "tra-

fikkmaskin", og det er tett med biler også i de andre gatene omkring. I tillegg er tettheten høy - miljøbelastningene, knappe felles utearealer i gårdsrom og mange smale, trange boligløsninger har gjort dette til et sterkt kritisert prosjekt. Vår gjennomgåelse avslører flere nyanser.

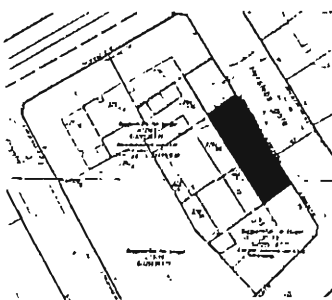
OMRÅDE 3. GRÜNERLØKKA

Grünerløkka er trafksanert i forbindelse med en mangeårig byfornelsesprosess. Gateparkering dominerer. Noen gater har tett gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er 1880-90-talls karreer, hvor nybyggingen har måttet tilpasse seg strukturen; prosjektene er innfiling. Bydelen har en større bydelspark og

flere grøntarealer/parker på størrelse med et vanlig kvartal. Parkbeltet langs Akerselva begrenser bydelen mot vest, og på østsida ligger Tøyen Botaniske Hage.

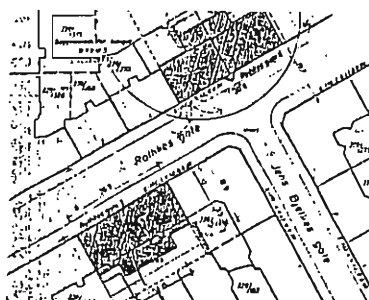


3.1 HERSLEBS GATE



Trafikken går tett i og omkring Herslebs gate. Parkbeltet ved Akerselva kan nås ved å krysse Heimdalsgata, men også den har en del trafikk. Nybygget følger det gamle fasadelivet og har omtrent samme høyde som nabohusene. Det inneholder 64 småleiligheter, de fleste ensidig orientert - halvparten nordvendt, mot den støyende gatesida, den andre halvparten mot sydfasaden og gårdsrommet. Leilighetene mot gårdsrommet har balkonger; de i første etasje har private terrasser. Gårdsrommet er opparbeidet til felles uteopphold. Bygningen har garasjekjeller.

3.2 RATHKES GATE



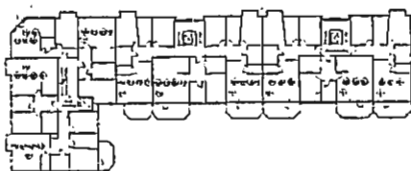
Rathkes gate ender i Sofienbergparken. I gateløpet er en plassdannelse (Rathkes plass), som er opparbeidet til gate-tun. To nye infillprosjekter ligger nedenfor plassen, på hver sin side av gata. De er nesten typehus, med like fasader, identiske etasjeplaner og boligløsninger. Felles uteoppholdsareal, gårdsrommene, er like lite opparbeidet i begge, men orientering og lysforhold er forskjellige; det best orienterte (på sydsiden av gata) har størst areal, etter delvis sammenslåing. Boligene er to- og noen treroms leiligheter, både ensidig belyst og gjennomgående. Ikke alle har private balkonger. Det er garasjekjeller i begge gårdene.

3.3 TOFTES GATE



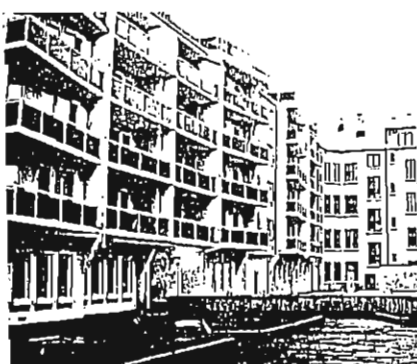
Tomta ligger rett over for Sofienbergparken - men gjennomgangsåren Toftes gate må krysses for å nå den. Prosjektet er innfiling, og større enn de fleste; det begynner i Toftes gate, går rundt hjørnet og opptar nesten hele lengden av kvartalet langs Sofienberggata. Nybyggets gårdsrom er opparbeidet til felles uteopphold. Kvartalsrommet er oppdelt, for de enkelte gårdene, men det er en passasje mellom dem. De nye boligene er på to, tre og fire rom. På gatehjørnet ligger en del spesialleiligheter for funksjonshemmede. Gården har garasjekjeller.

3.4 JENS BJELKES GATE



Sofienbergparken og Tøyen botaniske hage ligger nær. Men bare parken kan nå noenlunde trafiksikkert. Nybygget erstatter to gamle gårder i en karre fra attenitti-årene. I gårdsrommet er en barnehage trengt inn mellom gårdsromsbebyggelse som var forutsatt revet. Gårdsromsbebyggelsen belaster utearealet, barnehagen og reduserer brukbarheten av de private plassene på balkonger i nybygget. Leilighetene nås fra trapperom med heis; tre boliger pr trapperom i hver etasje; to tosidig orienterte toroms boliger og en ensdig orientert toroms. Gården har garasjekjeller

3.5 HELGESENS GATE



Sofienbergparken er nærmeste offentlige uteareal, men atkomsten går over den sterkt trafikkbelastede Toftes gate. Mindre parker, Birkelunden og Olaf Ryes plass, nås lettere. Nybygget er et innfyllingsprosjekt etter en revet bygård fra attenittitallet. Gårdsrommet fungerer som felles uteareal, nybyggets del hellelagt på lokk over garasjekjelleren og omrent en halv etasje høyere enn utearealet ellers i kvartalet. Gården er en firespenn med to- og treroms boliger. Toroms boligene er ensidig orientert, treroms boligene har tosidig orientering.

3.6 STOLMAKERGATA



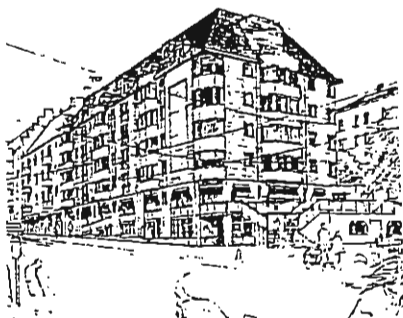
Stolmakergata er et fornyet kvartal - tidligere to kvartaler - syd-vest på Grünerløkka. Det er det eldste prosjektet i undersøkelsen (bygget før 1985). Turveien langs Akerselva er nærmeste, og godt tilgjengelige offentlige uteareal. Felles uteareal, i gårdsrommet, er opparbeidet med hellelagte gangstier og beplantning med busker. Gårdene har fellesvaskeri, et fellesrom og et styrerom. Boligene nås dels fra trapperom, dels fra atkomstbalkonger. Leilighetssammensetningen er variert, med to-, tre- og fireroms boliger samt to kollektiver.

OMRÅDE 4. BISLETT - BOGSTADVEIEN

Nærheten til sentrum - sterkt trafikkerte gater - preger området. Men noen lunger finnes; Stensparken og Slotts-parken, og innen gangavstand, St.Hans Haugen og Frognerparken. Atkomst til samtlige kryser sterkt trafikkerte gater. Bislett idretts-

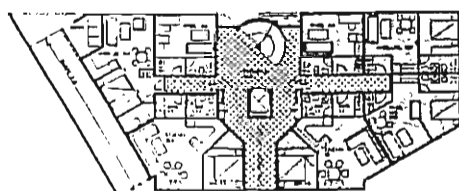
plass ligger som en trafikkø. Nybyggene er infill-prosjekter i gatefasader med murgårder fra 1890-tallet.

4.1 BOGSTADVEIEN 1



Bogstadveien er en travel, trafikkbelastet handlegate. På tomten lå tidligere et hotell, trukket tilbake fra gata. Nybygget følger gatelinjen, med to butikketasjer mot gata, og over dem boliger i fire fulle etasjer og to loftsetasjer. Atkomst til boligene går fra ett trapperom med heis til en midtkorridor; de fleste boligene er ensidig orienterte, toroms enheter på minimalt areal. Planløsningene er standardiserte og repeterte. Garasjer opptar bakre del av nederste plan. Bygningen skjermes et felles uteareal fra gata.

4.4 SPORVEISGATA



4.2 LILLEPARKEN

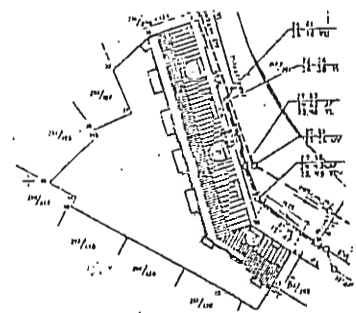


Før lå Lilleparken nærmest brakk. Nå kompletteres et nybygg i to fløyer gatelinjene langs Parkveien og Pilestredet. Herfra er det kort vei til Slotts-parken, Bislett og Stensparken. Bygningens utforming er særpreget, men et positivt tilskudd i strøket. Mot gårdsrommet ligger et lite, rikt detaljert felles uterom som leder over mot gårdsrommene til nitti-talls bebyggelsen ellers i kvartalet. Leilighetene er varierte, ensidig og tosidig orientert, med to, tre og fire rom, og private uteplasser på balkonger. (Noen er glasset inn, de i første etasje har terrasser på bakken).

Stensparken ligger tvers over gata. Men Sporveisgata er sterkt trafikkert og i parken stiger terrenget bratt. Trafikksikker atkomst til Bislett idretts-plass, også i umiddelbar nærhet, er heller ikke mulig. Gatesiden av tomten er svært mørk. Bygningen henvender seg mot gårdsrommet. Men både tomten



4.3 PILESTREDET



Bygningen er tegnet av samme arkitekt, i samme stil og med samme forhold til offentlige utearealer som Lilleparken (mindre enn 150 m unna). Men dette er et tyngre bygg. Det følger gatas gamle fasadelinje, med betydelig større høyde enn de gamle murgårdene omkring. Gårdsrommet er slått sammen for hele kvartalet; en barnepark opptar mesteparten. En smal, lite brukbar stripe står igjen. Takterrasse kompenserer. Boligene er på to, tre og fire rom. Ensidige toroms og gjennomlystetroms boliger dominerer. Anlegget har garasjekjeller med noen boder.

og kvartalet er trange, gårdsrommet oppdelt av murer, tette gjerder og bygninger. Lite blir igjen til uteopphold. I tillegg er boligene svært små, og mange har dårlige lysforhold i rommene. Gården har garasjekjeller.

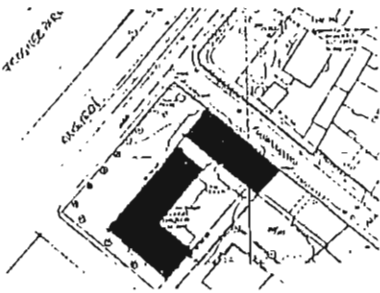
OMRÅDE 5. FROGNER SKILLEBEKK

Parker og friarealer grenser mot bydelen: Frognerparken, Bygdøy og friarealene langs Bestum- og Frognerkilen. Trafikksikker atkomst til de fleste er umulig eller kronglete. Rundt de finere bygårdene midt i bydelen ligger flere om-

råder med store, eldre villaer i private hager. (Mange er overtatt til ambassader og kontorer.) De tre nybyggene er plassert blant denne gamle høystatus bebyggelsen.



5.1 FUGLEHAUGGT/MUNTHES GT



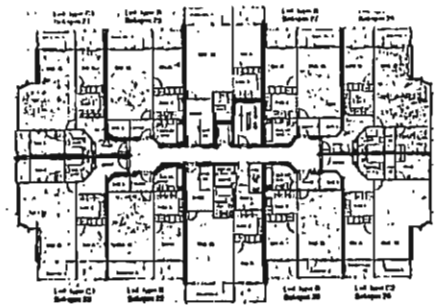
Overfor hovedporten til Frognerparken vender to nye bygninger glassfasader mot Kirkeveien. Målestokken er som villæene ellers, plasseringen likeså: bak en vel opparbeidet og vedlikeholdt forhage. Uttrykk: moderne, dyrt. Forhagene er prydhager; felles uteoppholdsplass finnes ikke. Offentlige utearealer, Frognerparken og Vestkanttorget, kan ikke nås trafikksikkert. Prosjektets 39 to, tre og fire roms boliger har innglassede balkonger og nås fra felles foajeer bak hver sin glassfasade. Mot Fuglehauggata står glassveggen i gatelivet, den andre vender mot en gårds plass. Begge hus har garasjekjeller.

5.2 KRISTINELUNDVEIEN



Kristinelundveien er en stille, fasjonabel gate. Nybygget er i prinsippet en liten boliglokk på fire etasjer og utnyttet loft, med gatefasaden kamfulert som "Stadtvilla". Trafikksikker atkomst til grøntarealer rundt Vigelandsmuseet og langs Frognerbekken til Frognerparken er mulig. Fra gata nås hovedinngangen gjennom en grunn forhage. På baksiden ligger en liten sitteplass i et grøntbelte. Leilighetene har forskjellig utforming og størrelser: fire toroms, fire fireroms og fire større enheter. Det er parkeringsplass i garasjekjeller.

5.3 OLAV KYRRES GATE



En praktfull situasjon, mot Frognerkilen og Bygdøy, men bare til å se på. Den er støyuttatt, ikke bare fra den tilgrensende Sjølystveien, for også flystøy gjør seg gjeldende. I tillegg er motorveien en barriere som hindrer atkomst til friarealene. Fellesareal til uteopphold finnes ikke, bare en forhage og et smalt belte med plen rundt huset. Huset er en kompakt bygning på fem etasjer med i alt 47 to- og tre roms boliger. (Flest toroms). Boligene har balkonger som er glasset inn med enkelt glass. Parkering er ordnet dels i garasjekjeller, dels i carporter med tilknyttede boder.

5.4 KIRKEVEIEN 29

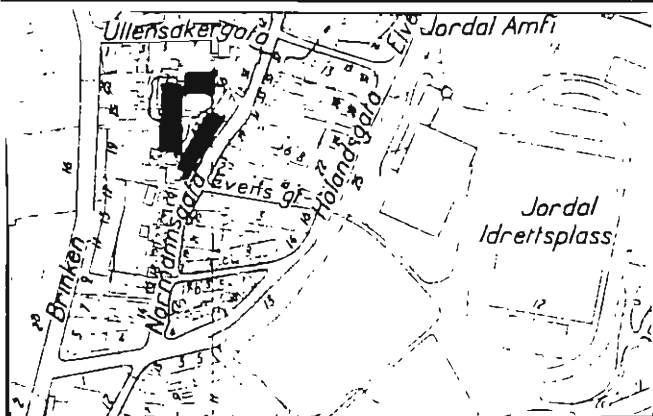


I nabolaget til prosjektet i Fuglehauggata, også med fasade bak en godt opparbeidet forhage mot Kirkeveien. Fasadelinjen mot gata er som ellers langs Kirkeveien, men bygget er i tegl, og har et mindre iøynefallende eksteriør enn prosjektet i Fuglehauggata Også her

mangler plass til felles opphold ute. Gården er en trespenner, med omtrent lik fordeling av to- og tre roms boliger.

6.BEFARINGER 6.11 Normannsgate 32-36

TEKNISKE DATA

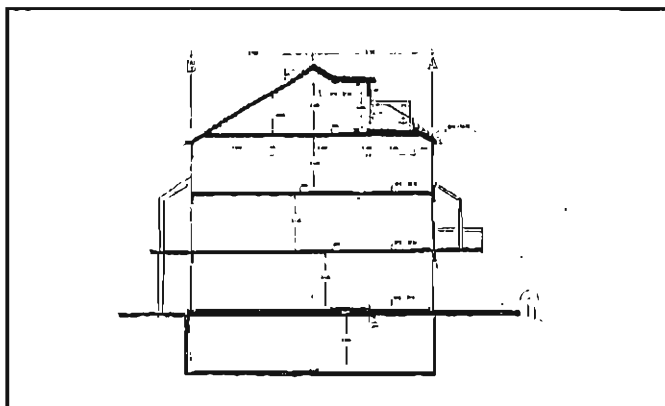


Situasjonskart

Arkitekt Enerhaugen Arkitektkontor A/S
Byggherre OBOS
Byggeår 1989/90
Finansiering Husbank

bol.type	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	41		11	6	23	0

Bebyggelsesform småhus
M2 bruksareal bolig 3469
Antall etasjer 2-3+loft
Parkering.antall/type Garasjekieller, 27 pl



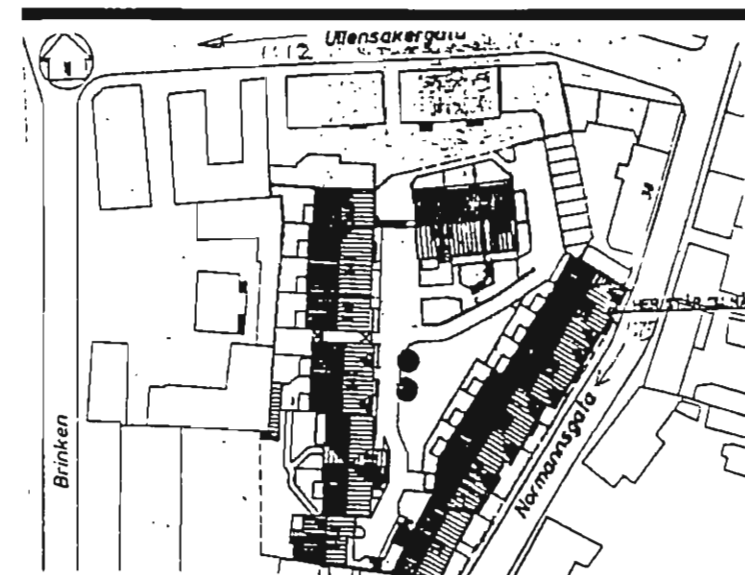
Snitt

Tomteareal 3500 m2
Tot. uteareal 1400 m2
Uteareal pr. bolig 34m2
% bebygget areal 50%
U-grad 1.06
TU 157%

OMRADET

Offentlige utearealer: park 500m Idrett 200 m
Strøk: Bolig,
Bebyggelse:trehus
Trafikkforhold:Lett





Fysisk organisering

Anlegget består av to husrekker som danner en V med spissen mot syd, og et lite hus lengst nord, mellom beina på V-formen. Prinsippet er rekkehus. Mellom husene dannes et tun som den ene husrekka skjerner fra gata. Tunet er felles uteareal for beboerne og gir atkomst til boligene inne i kvartalet; langs Normannsgate nås boligene fra gata. Samtlige boliger har gunstig orienterte private uteplasser.

Utearealer

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Tunet mellom husene fungerer både som atkomst- og oppholdsareal. Det kan være konflikt mellom funksjonene, slik at rommet blir mer atkomst/gjennomgangssone enn et område for felles uteopphold. Men arealet er lett tilgjengelig fra boligene, og det er godt orientert og vel opparbeidet. Av lekeutstyr finnes to sandkasser, et kratre-/hus stativ, sklie, huske og gyng. Av utemøbler finnes tre benker og et bord

Sammendrag

Normannsgate er rikt på kvaliteter. De to til tre etasjes husene er vel tilpasset den småby-lignende strukturen på Kampen, leilighets-sammensetningen er variert, boligene er orientert tosidig og utnytter mulighetene for sol og utsikt. Fellesarealet på tunet mellom husene er godt orientert, ligger skjermet fra gata og er opparbeidet for varierte formål.

Situasjon

Normannsgate borettslag ligger på Kampen, med utsikt i alle retninger. Bebyggelsen i strøket er dels fra før byutvidelsen i 1878, dels 1880-talls murgårder i to til tre etasjer. Offentlige utearealer ligger 150-500m unna; Kampen park, Ola Narr og Jordal. Anlegget består av to moderniserte hus fra 1876 og fem nye bygninger. Tomtegrensa mot nord-øst følger Normannsgate som fører lett lokaltrafikk. Det er 27 parkeringsplasser i kjellergarasje.

nær den ene sandkassa.

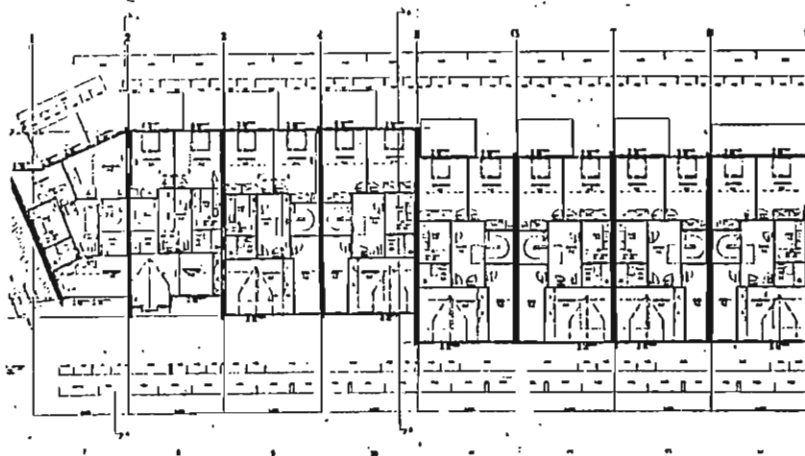
Gangstier er asfaltert og sitteplassen hellelagt. Resterende areal er beplantet med trær, busker og gress. Et portrom gir atkomst fra gata.

Private uteplasser nås direkte fra stua; boligene i første etasje har terrasse på tereng. Boligene mot gata har uteplasser som vender mot tunet, de andre har innganger mot tunet og uteplasser motsatt vei.

Fellesareal inne

Det var opprinnelig prosjektert fellesrom inne, men det bortfalt. Et lager for vaktmesteren og sirkulasjonsarealene, felles oppgang for to og to boliger i hver etasje eneste, er nå eneste fellesrom. Alle leilighetene har bodplass enten i leiligheten eller i kjelleren.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Prosjektet utnytter situasjonen godt; i såvidt høy tettet som her, utnytter tosidig orienterte løsninger de gode lys- og utsiktsforholdene maksimalt. Husrekka lengst

vest har utsikt over hele Oslo-gryta. Boligløsningene er standardiserte og repeterte, men sammensetningen av boligtyper er variert, fra to- til fireroms boliger.

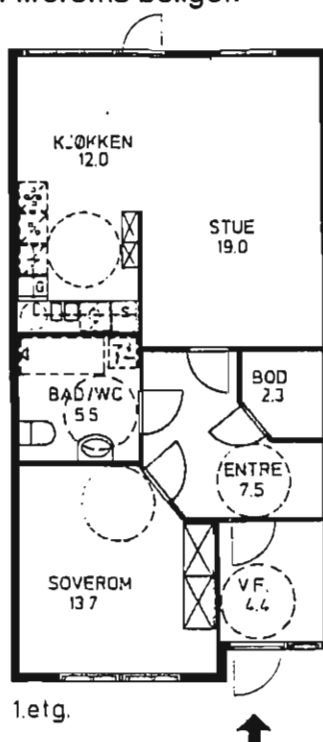
Typiske planer

Toroms bolig i første etasje

Det kombinerte **stue-** og **kjøkken**arealet tilfredsstillende minstestandardens møblerings- og plasskrav. Det samme gjelder **soverommet**.

I **entreen** belaster fem døråpninger veggplassen, men garderobenissen tilfredsstillende mistestandarden.

Badet tilfredsstillende kriteriene for livsløp standard Som helhet fungerer planen godt. Den er dessuten blant de få som har innvendig **bod**.



Fire roms leilighet.

Kjøkkenet er stort nok til å romme både innredning etter minstestandarden, og en spiseplass for 8-10 personer mot vinduet.

Stua kan gi plass for to sittegrupper - en på hver side av balkongdøra.

Boligen har **toalett** på samme plan som stua og separat **bad** og **toalett** på plan med soverommene. Våtromsstandarden er høy, og rommeligheten bedre enn minsestandarden forutsetter: Badet har plass til badekar og en dusj, toalettet på samme plan har dusj i tillegg til klosettskålen og servant.

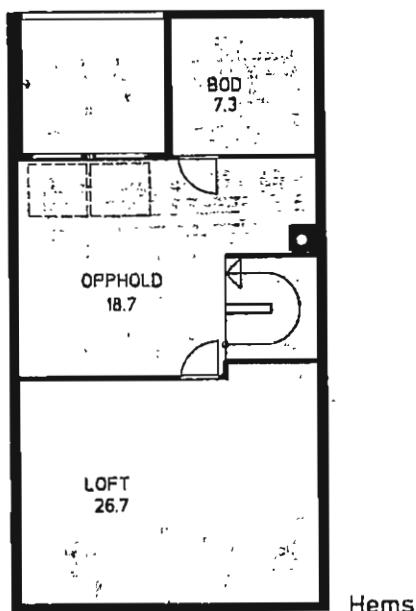
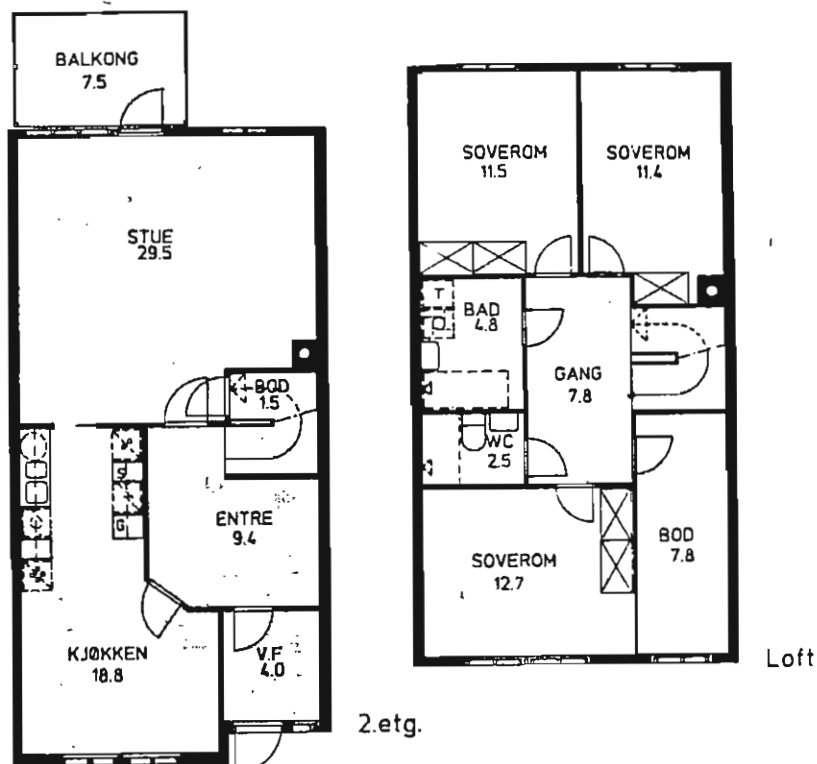
Boden kan innredes som et arbeidsrom.

Oppholdsrom på loftet er stort nok til å brukes som gjesterom.

Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter HBs forutsetninger er oppfylt. Det kan nås trafikkikkert, og det virker godt planlagt. Plass til lek er tilstrekkelig, og er bra utstyrt med lekeapparater og utemøbler. Privat uteareal på bakken for leilighetene i første etasje oppfyller HBs forutsetninger for tillegg, men, terrengfall kan by på tilgjengelighetsproblemer for boligene mot Normannsgate.

Bebyggelsesformen - to etasjes tettstilte, sammenbygde småhus - og materialbruken - trekledninger harmo-



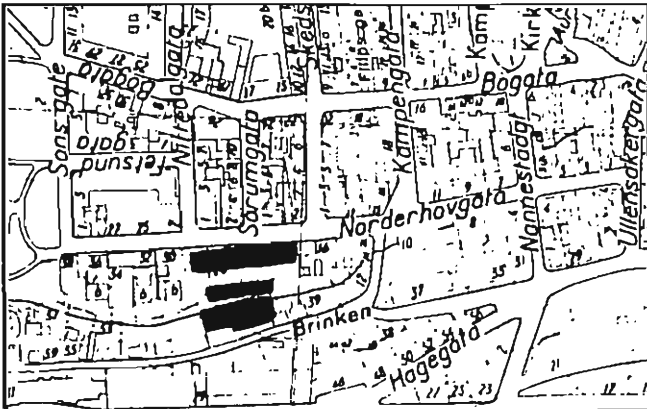
nerer med øvrig bebyggelse i strøket.

ene med atkomst fra terreng har livsløp standard.

Minstestandarden er oppfylt i alle plantypene, og bolig-

6.BEFARINGER 6.12 Norderhovsgate 22-26

TEKNISKE DATA

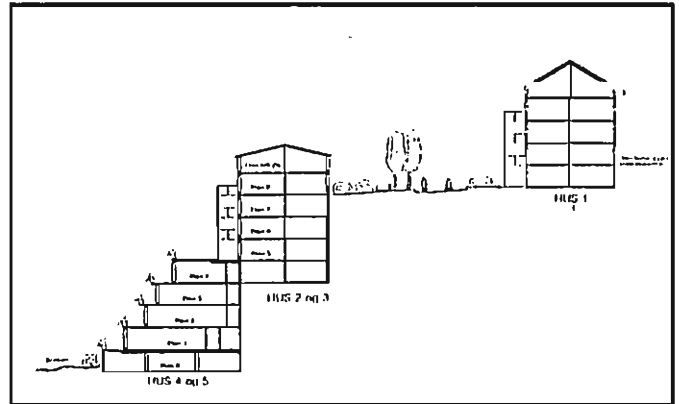


Situasjonskart

Arkitekt Arch.Uno
Byggherre Planbygg A/S for KSBrinkenbygg
Byggeår 1989
Finansiering Privat

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	48		41	7		

Bebyggelsesform Småhus/terrassehus
M2 bruksareal bolig ca 2 5000
Antall etasjer 4
Parkering.antall/type Garasjekjeller, 46 pl

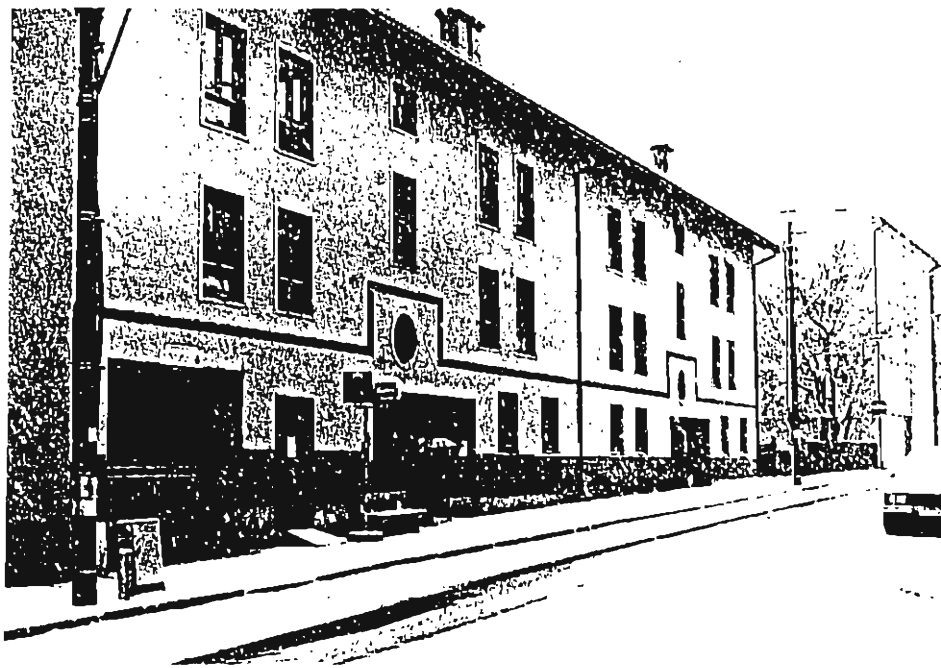


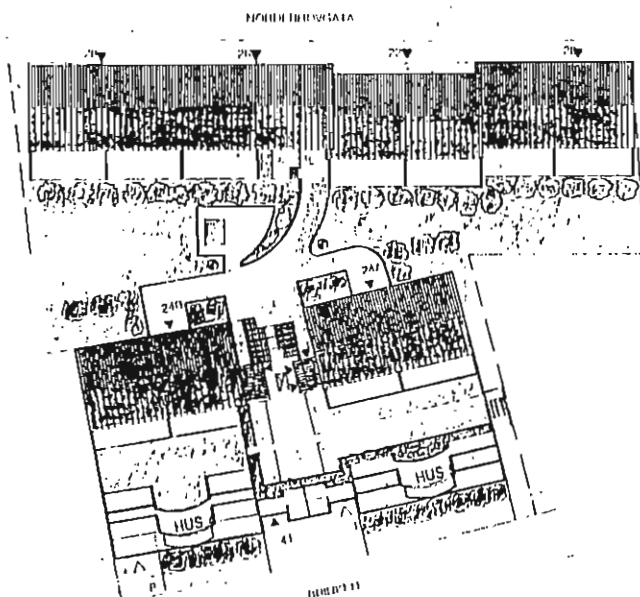
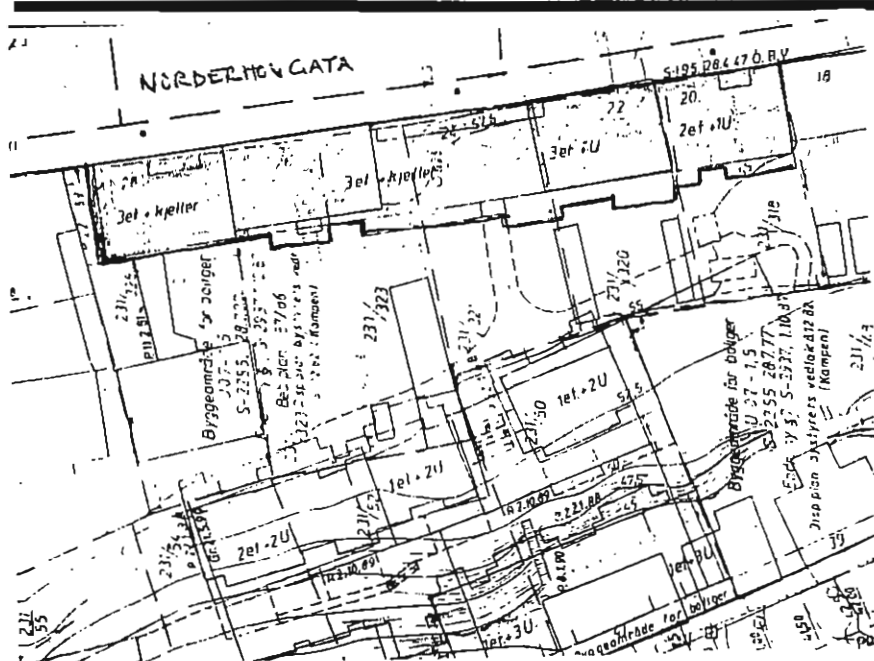
Snitt

Tomteareal 2 200 m2
Tot. uteareal 1120 m2
Uteareal pr. bolig 23.3 m2
% bebygget areal 33%
U-grad 1.2
TU 140%

OMRÅDET

Offentlige utearealer: park ca 300m
Strøk: Bolig
Bebyggelse: mur/treby
Trafikkforhold: Lett





Situasjonskart

Fysisk organisering

Prosjektet er delt i tre, hver del i hvert sitt plan, etter det sterkt skrånende terrenget (Se snitt). Vi har sett på prosjektets øvre del, som følger Norderhovsgates fasadelinje (mot øst). På vestsiden av bygget dannes et gårdsrom, avgrenset av prosjektets indre del og Galleri Kampen.

Utearealer

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Gårdsrommet er felles uteareal for beboerne. Private uteplasser, terrasser i første etasje, balkonger lenger opp, vender mot gårdsrommet. Bygningen er dels en trespennner, dels en tospennner og har fire oppganger. Felles uteareal i gårdsrommet er skjermet mot støy og ganske solrikt. Men opparbeidelsen er minimal: plen, enkelte busker, en sandkas-

Sammendrag

En spennende tomt: sterkt fallende terrenget og fantastisk utsikt mot vest. Plasseringen i terrenget og gode, vestvendte balkonger ivaretar kvalitetene. Materialvalg og utforming - terrassert og i beskjeden målestokk - er også vellykket. Leilighetsløsningene er vesentlig mindre heldige.

Situasjon

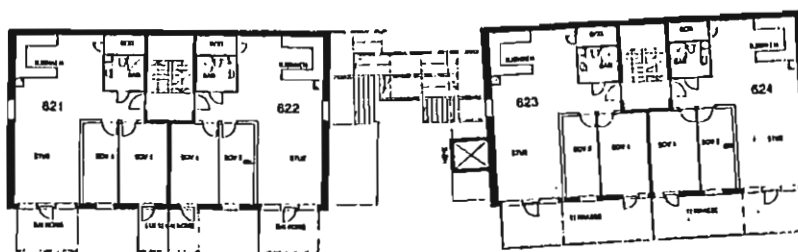
Beliggenheten, Brinken på Kampen er relativt fredelig. Men terrenget er bratt, nesten et stup. Tomta opptar en terrengforskjell på 25-30 meter, skrånende fra Kampen til Lodalen. Bebyggelsen i strøket varierer mellom eldre tre- og murhus, sveitervillaer i ha-ger og nyere, store boligkomplekser. Offentlig uteareal ligger mindre enn 500 meter unna (Kampen park). Tøyenparken og Botanisk hage er i nærheten, men trafikkert gate må krysses.

se, en asfaltert plass og gangsti til husrekkene lenger ned. Det ser ut til at arealet blir lite brukt. Atkomsten kan være en årsak: Bare beboerne i første etasje har direkte atkomst (fra sine private terrasser. De andre må ut på gata og gjennom portrommet.

Fellesareal inne

Søppelrommet i første etasje mot Norderhovsgate er eneste fellesareal. Portrommet som forbinder gårdsrommet med gata og er atkomst til de nedre husrekkene og, som nevnt atkomst for fellesarealet bebørne over første etasje, er ment som felles sports-. Den er i realiteten en korridor og kan ikke fungere som bod. Trapperommene er eneste øvrige fellesrom.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Bygget er i fem etasjer inkludert loft. Samtlige leiligheter i underetasjen (tre-roms) er ensidig orientert. Resten er dels ensidig, dels tosidig orienterte løsninger.

Livsløp standard er indikert på tegningene med stiplede snusirkler, men løsningene er ikke tilfredsstillende, hverken som livsløpsboliger eller etter minstestandar-

den. To-roms leiligheter dominerer.

Typiske planer.

Tosidig orientert toroms bolig

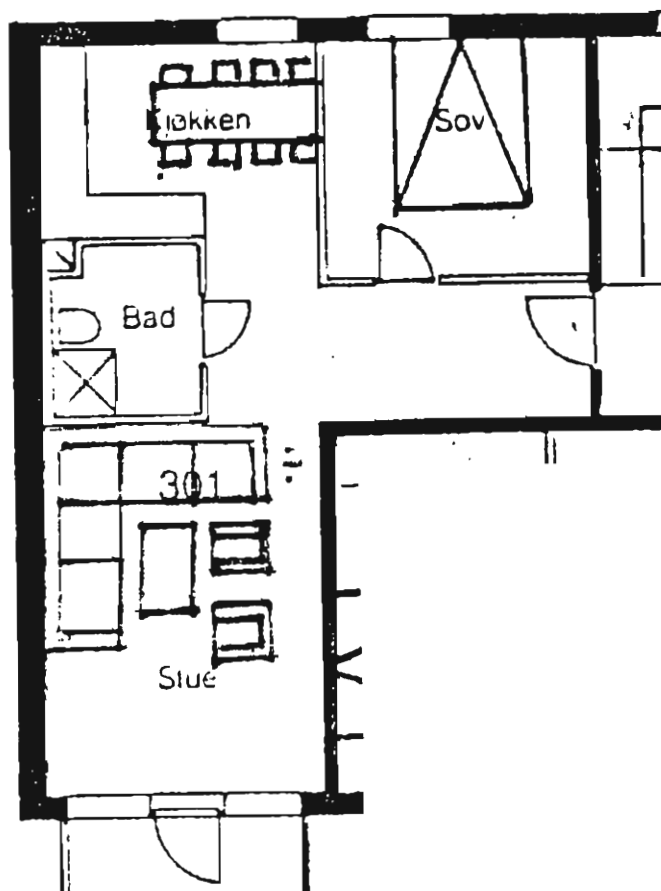
Entreen er lang og mørk, men bredden på den gir plass til garderobeinnredning.

Badet er lite, men rommer såvidt nødvendig utstyr. Det lille **kjøkkenet** har ikke nok innredning og stort spisebord får ikke plass, hverken på kjøkkenet eller i stua.

Soverommet har ikke plass til garderobeskap og par-seng.

Stuen er smal, har balkong-døra midt på vindusveggen og er derfor vanskelig å møblere.

Bodplass mangler.



Ensidig orientert toroms bolig

Entrèen fungerer dårlig; den er åpen mot stuen - gardero-beskap er eneste av-deling.

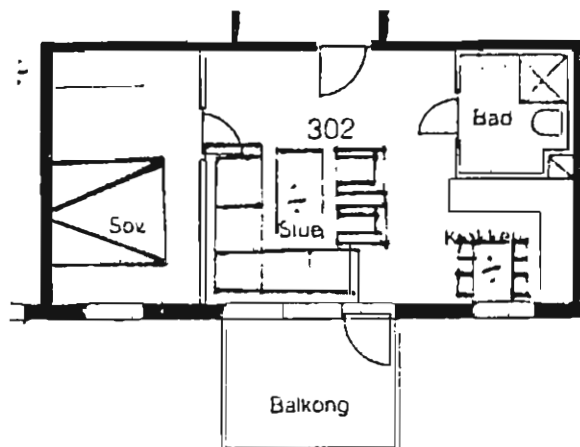
Soverommet har tilstrekkelig areal og innredningsmuligheter .

Kjøkkenet er plassert åpent, i en krok av stua. Det ligger mot fasaden, har dagslys, men utilstrekkelig areal for innredning (og spise plass) etter minstestandarden.

Trafikkareal gjør at **stua** bare såvidt rommer vinkelsofa.

Bodplass magnler.

Leilighetene tilfredstiller ikke HB's minstekrav til kvalitet.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter HBs forutsetninger for tillegg er tildels oppfylt, men tilgjengeligheten er ikke god for flertallet av boligene i gården; man må ut på gaten, gå langs den, så gjennom portrommet før man når utearealet. I tillegg er opparbeidelsen lite tilfredsstillende. Arealmessig er normen nesten tilfredsstillt - 23,3m² pr boligenhet Det er plass til sandlek, og arealet ligger godt skjermet. Men det nakne, flate rommet appellerer tydeligvis hverken til barn eller voksne, for her er få tegn på bruk.

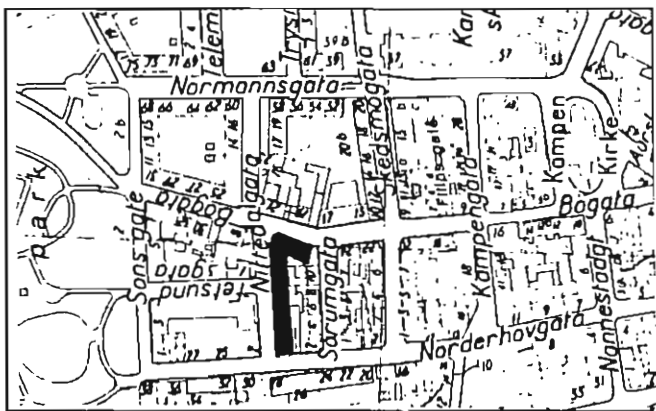
Det er ikke fellesrom inne.

Privat uteareal oppfylder HB's forutsetninger for tillegg.

Dersom man anser det som en kvalitet at et nytt prosjekt ikke umiddelbart skiller seg fra sine eldre naboer, har prosjektet den kvaliteten (utformingen av fasaden mot Norderhovsgate), men leilighetene har planløsningsmessig svært lav standard og oppfylder ikke HB's krav til minstestandard.

6.BEFARINGER 6.13 Nittedalsgata 1-9

TEKNISKE DATA



Situasjonskart

Arkitekt Terjesen, Kjellstad, Horn

Byggherre OBOS

Byggeår 1989-91

Finansiering Husbank

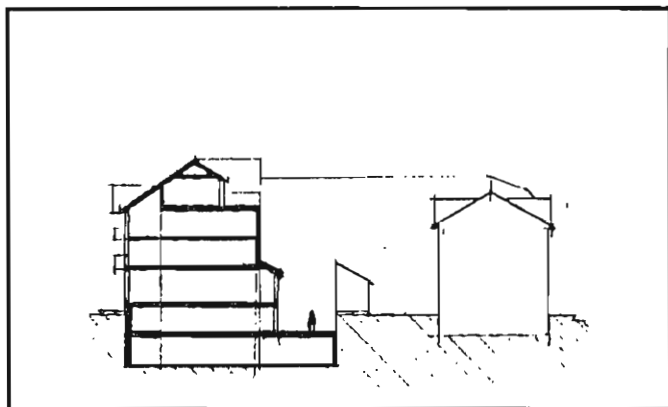
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	43		24	9	9	1

Bebyggelsesform Bygård/blokk

M2 bruksareal bolig 2840

Antall etasjer 3-4+U

Parkering.antall/type Garasjekjeller, 39 pl



Snitt

Tomteareal 1550 m²

Tot. uteareal 450 m²

Uteareal pr. bolig 10.5 m²

% bebygget areal 60%

U-grad 1.3

TU 180%

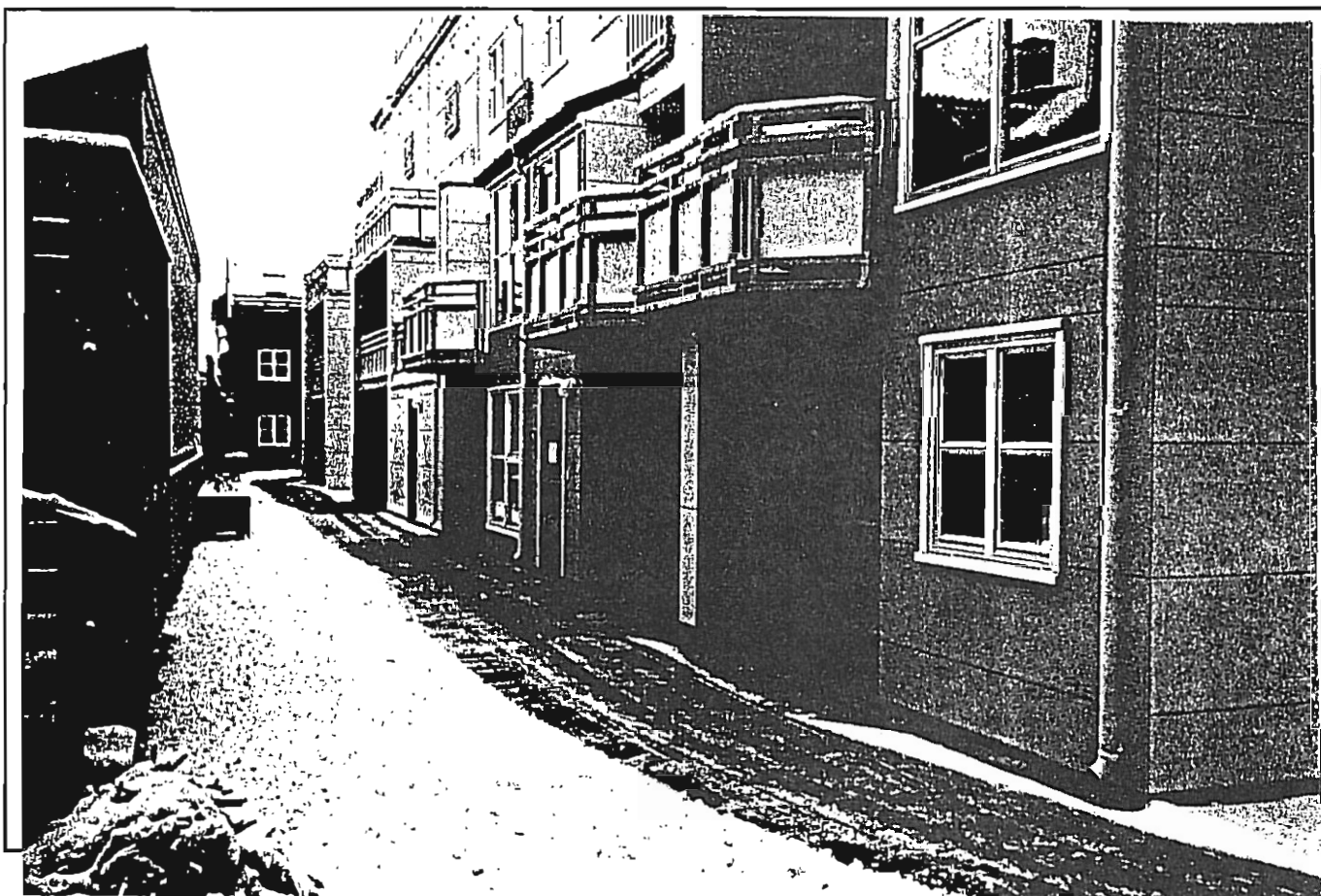
OMRÅDET

Offentlige utearealer park ca 150 m

Strøk:Bolig

Bebyggelse:mur/treby

Trafikkforhold:Forholdsvis lett

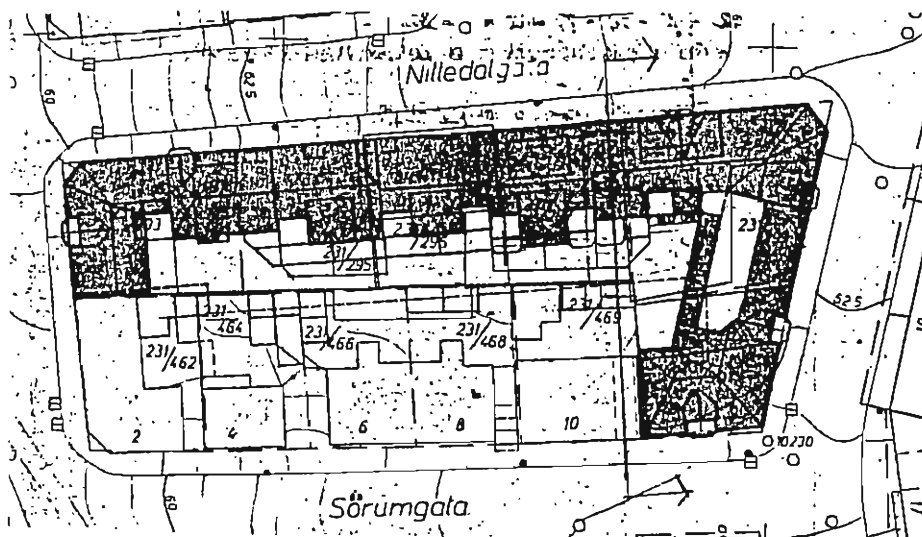


Sammendrag

Tomta er trang, og utearealene i gårdsrommet er mørke og dårlig utrustet. Fellesrom på loft med tilliggende takterrasse kompensere noe. Mot gata er nybygget

delvis tilpasset bebyggelsen i strøket, men mot gårdsrommet og husene mot syd i samme kvartal er det ute av målestokk. Plantypene varierer sterkt. De fleste funge-

rer, men flere har svakheter m h t intern kommunikasjon. Anlegget burde hatt lavere tetthet. Forbedringer av utearealet og enkelte planløsninger er ønskelig.



Situasjon

Det er ca. 100m til Kampen park. Kampen Bydelshus ligger tvers over gaten. Bebyggelsen varierer, fra 2 etasjes gamle trehus til moderne teglblokker i 4 - 5 etasjer. Tomta har fall på 5-6 m fra høyeste til laveste punkt og er trang for et så stort prosjekt; en gård på 3 - 5 etasjer. Den følger kvartalets form utvendig. Utearealene er langstrakte og ligger syd for nybygget, inneklemt mot forstøtningsmur og naboenes uthus. Bygget har kjellergarasje med 39 plasser.

Fysisk organisering

Fasadene følger fortauskantene til gatene rundt. Bygningen er delt i seksjoner med forskjellig overflatebehandling, fargebruk, o.l. for lignende tradisjonell eiendomsoppdeling; den er i hovedsak tilpasset, men ruver i strøket. Mot det langsmale gårdsrommet er dimensjonene mindre heldige. Gårdsrommet er langt, smalt og sparsomt utrustet. Atkomst til leilighetene går fra trappe-rom, heis, altgang eller fra bakken. 26 boliger har livsløp standard.

Utearealer.

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

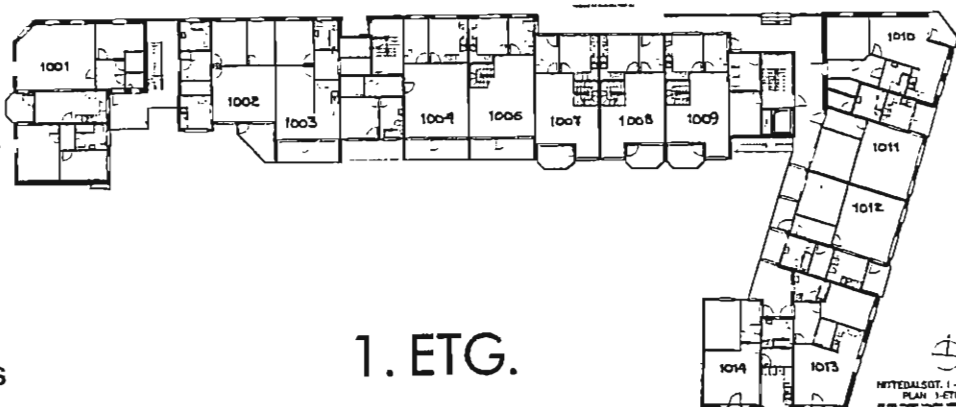
Utearealet i gårdsrommet er langstrakt fra vest til øst og belagt med betongheller. Et lite parti bak huskroppen mot Sørums gata er gruset og utstyrt med en liten sandkasse. Øvrig møblering er 6 romslige blomsterkasser. Bunnen av arealet ligger 1,5 - 2 m lavere enn uteplassene til naboene på sydsiden. Deres boder og høye gjerder markerer grenselinjen, og svært lite sollys slipper ned i gårdsrommet; på det smaleste er det bare ca 4m, og dessuten opptatt til 1,5 - 2 m dype forhager for leiligheter som vender mot det. På

bakken er det følgelig trangt. Om arealet vil fungere til lek og opphold gjenstår å se, for anlegget er helt nytt, og mange leiligheter er ikke solgte; overbevisende virker arealet ikke.

Som supplement har anlegget en romslig takterrasse. Den ligger høyere enn hustakene i Bøgata, nås lett fra de fleste leilighetene, er solrik og har en fabelaktig utsikt. En annen positiv faktor ved takterrassen er at den ligger inntil et godt fellesrom. Bege er tilgjengelige med rullestol.

Fellesareal inne

Det finnes som nevnt et godt fellesrom tilliggende felles takterrasse. Rommet har god tilgjengelighet, kan nås med rullestol og er innredet med kjøkken, peis og HC-toalett. Rommet er et positivt tilskudd i anlegget. I underetasjen er det en egen bodkjeller med boder til hver leilighet. De kan nås fra Nittedalsgata, trappa og bakgården.

Etasjeplan

1. ETG.

Boliger og boligløsninger

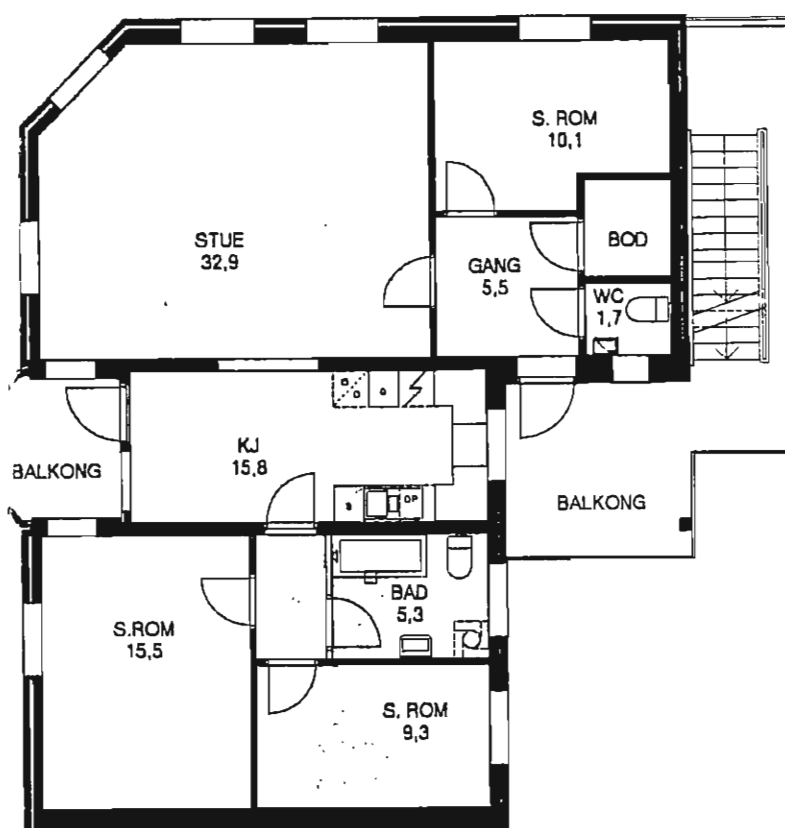
Gårdens 43 leiligheter er 24 toroms, 9 treroms, 9 fireroms og 1 femroms. De fleste har vindu mot to fasader, også de fleste torommerne (noen bare med trådglassvindu mot altangangene). 26 leiligheter med livsløp stan-

dard nås fra terreng eller fra heis og/eller altangang. Det er bod i samtlige boliger, og mange har balkong eller forhager. Romdimensjonene er stort sett gode, men noen små soverom øverst i bygget har skråtak som kan hin-

dre alternative møbleringer. En del av de større leilighetene har uheldige atkomster via stue og kjøkken til et fordelingsrom til soverom og bad. Noen leiligheter i underetasjene ligger delvis under gategrunn.

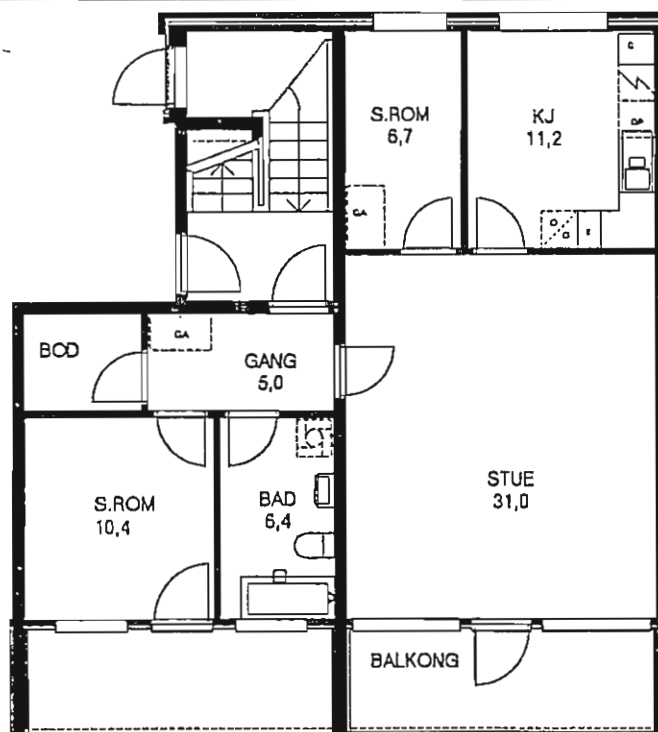
Typiske planer.**Fire roms leilighet.**

Det er mange forskjellige planløsninger i anlegget. Flere bærer preg av spesialtilpasning til den trange tomta, og til ulike orienteringer. Typiske løsninger er vanskelige å finne. TYPE 4R har gode romdimensjoner, men uheldig intern kommunikasjon, både gjennom **stue** og **kjøkken**. I tillegg til de to øvrige gangsonene gir dette dårlig planøkonomi, men rommene kan ta imot nødvendig møblering. **Soverommet** er tilfredsstillende. Leiligheten har atkomstbalkong og kjøkkenbalkong og innvendig **bod**



Treroms og toroms leiligheter

Av tre roms leilighetene er det også flere typer. TYPE3R(1004,2004) er kanskje en av de beste. Svakheter er de små **soverommene**. Både **barnerommet** og **foreldresoverommet** er i minste laget for alternative møbleringer. **Kjøkkenet** ligger litt langt unna gangen, men rommer innredningene, og **stuas** bakre del blir for mye kommunikasjonsareal.

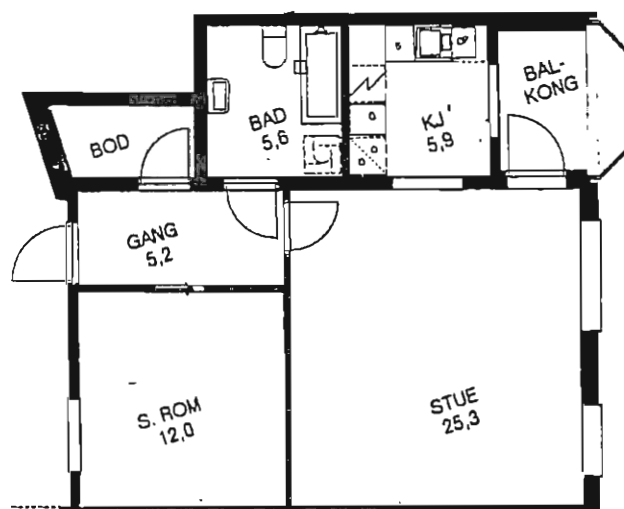


To roms leilighetene finnes i mange varianter. TYPE 2RH(1011,2011) har **soverommet** mot altangang. Vinduet er i trådglass, og synes noe knapt. Møbleringsmulighetene er bra.

Stua har gode dimensjoner og gode lysflater.

Kjøkkenet er i minste laget for å gi en rimelig god spiseplass for daglige måltider for 2 - 3 personer.

Badet tilfredsstillende kravene til livsløp standard, og boligen har innvendig **bod**



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter HB's forutsetninger er ikke oppfylt. Nittedalsgata har lite utearealer på terreng, men har heldigvis en god takterrasse som kompensasjon. Private utearealer for noen av leilighetene i underetasjen oppfyller HB's forutsetninger for tillegg, men de er mørke og triste.

En del leiligheter har balkonger.

Indre gårdsrom er trafikksikkert.

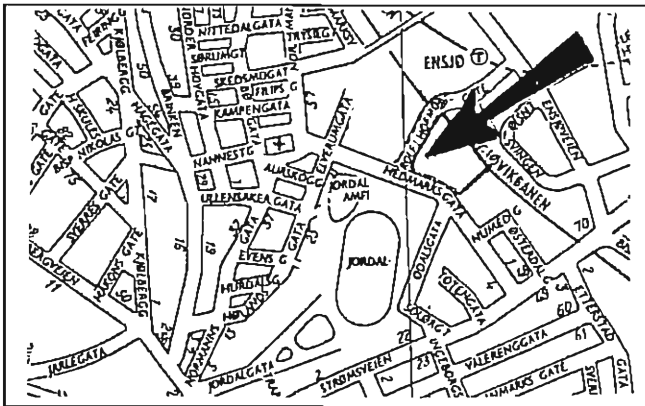
Prosjektets utforming er fra utsiden sett tilpasset, men mot gårdsrommet er det for stort og sprenger skalaen i området.

Minstestandarden er oppfylt

i alle leilighetene. 26 av leilighetene har livsløpstandard.

6.BEFARINGER 6.14 Jordal terrasse

TEKNISKE DATA



Situasjonskart

Arkitekt Alf Bastiansen a/s

Byggherre Eiendomssanering prosjekt a/s

Byggeår 1991

Finansiering Husbank

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	247	2	128	106	11	

Bebyggelsesform Blokk

M2 bruksareal bolig ca 17 500

Antall etasjer 6*

Parkering,antall/type Garasjekjeller 147 pl

Snitt

Tomteareal 13 000 m²

Tot. uteareal 7770

Uteareal pr. bolig 31,5

% bebygget areal 40 %

U-grad 1,87

TU 208%

OMRADET

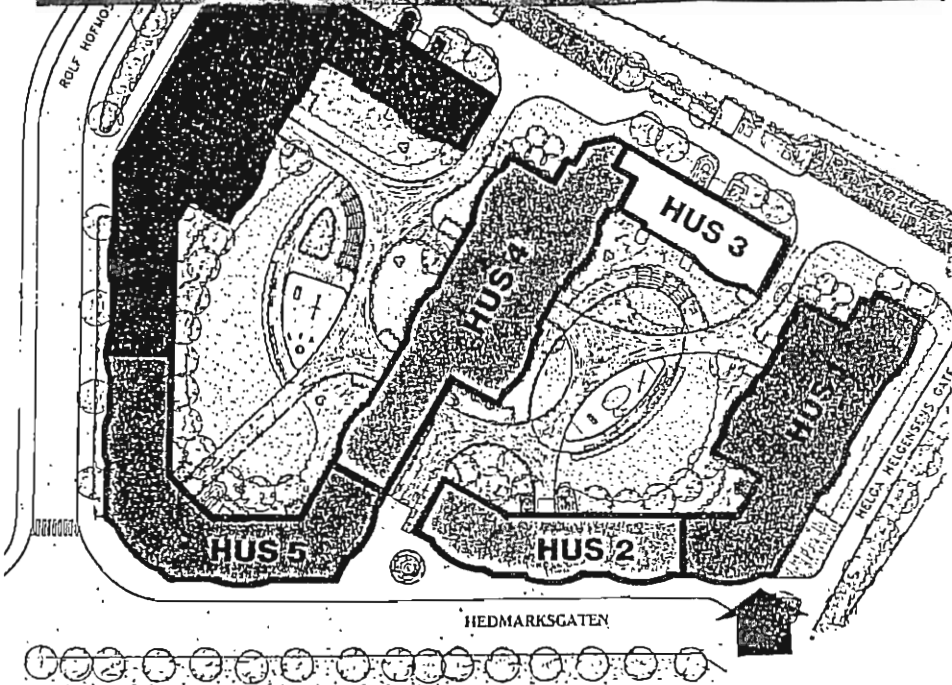
Offentlige utearealer: park/idr 20m

Strøk:Blandet

Bebyggelse:Blandet

Trafikkforhold:Jernbane Lett biltrafikk





Sammendrag

Standarden på felles uteareal er prosjektets beste side. Areal er stort, det ser flott ut, og uterommene er gode rom. Men en analyse av brukbarheten svekker det gode inntrykket. Bygningstypen, dvs sirkulasjonssystemet, gir ikke de beste boliger, for kombinasjonen av korridor og svalgang gir mange ensidig orienterte boliger (også treroms). Og løsningene er repeterte og masseproduserte. Men livsløp standard er gjennomført, selv om nøytral atkomst til badet sjelden er oppnådd.

Situasjon

Anlegget ligger på "trikkehalltomta" ved Ensjø, mellom Oslos gamle trehusområder - Kampen og Vålerenga. Det knytter seg ikke direkte til noen av bydelene, og tomte har ligget "brakk" siden Sporveien la ned trikkehallene. Hovedbanesporet for Gjøvikbanen følger den nord-vestre tomtegrensa. Offentlige utearealer er idrettsanlegget Jordal rett i syd og Kampen park mindre enn 1 km mot nordvest. Anlegget har garasjekjeller med 180 plasser.

Fysisk organisering

Anlegget består av to slynger med sammenkjedede blokker. De danner sammenhengende, nye fasader mot gatene omkring og definerer anlegget tydelig som et nytt boligområde. Den sydlige randen av kjelleren ligger over terreng og har butikk/ kontorer og Ungbohybler.

Utearealer.

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Radene av blokker omhyller to felles uterom; prinsipielt "gårdsrom". De har samme karakter, men er ikke identiske. Til og med veggene rundt dem er forskjellige, og forskjellene har betydning for romdannelsen. Det vestlige gårdsrommet framstår som lukket og noe mindre vellykket enn det andre, hvor slisser mellom blokkene slipper sol og lys inn.

Opparbeidelsen er lekker.

Begge rommene har standard som eksklusive, private parker, med gjennomarbeidet utforming og høy kvalitet både på materialene og detaljene. Likevel er det usikkert om rommene vil fungere godt til uteopphold. Sitteplasser, benker, bord og stoler er det lite av; apparater og utstyr står sentralt i rommene, men på minimalt areal. Rene prydførmål ser ut til å ha fått overtaket.

Fellesarealer, boliger og -løsninger Etasjeplan

Fotgjengeratkomst til boligene går fra gårdsrommene. På inngangsplanet ligger romslige lobbyer. Fra dem nås heis og trapp. Blokktypen er en hybrid hvor korridoratkomst (fra felles trapperom med heis) og svalgangsatkomst er blandet: Vertikalsirkulasjonen ligger omtrent midt på korridoren, og i endene av den fortsetter åpne atkomstbalkonger. Løsningen gir mange ensidig orienterte boliger. Mange av atkomstbalkongene ligger mot gårdsrommet, og vinduene mot dem er små for å unngå innkikk. Dermed virker det som om boligene vender ryggen til utearealene.

Planløsningene er repeterte og standardiserte. Det er forholdsvis få typer for et så stort anlegg. Løsningene har livsløp standard som utgangspunkt.

typiske planer: toroms bolig

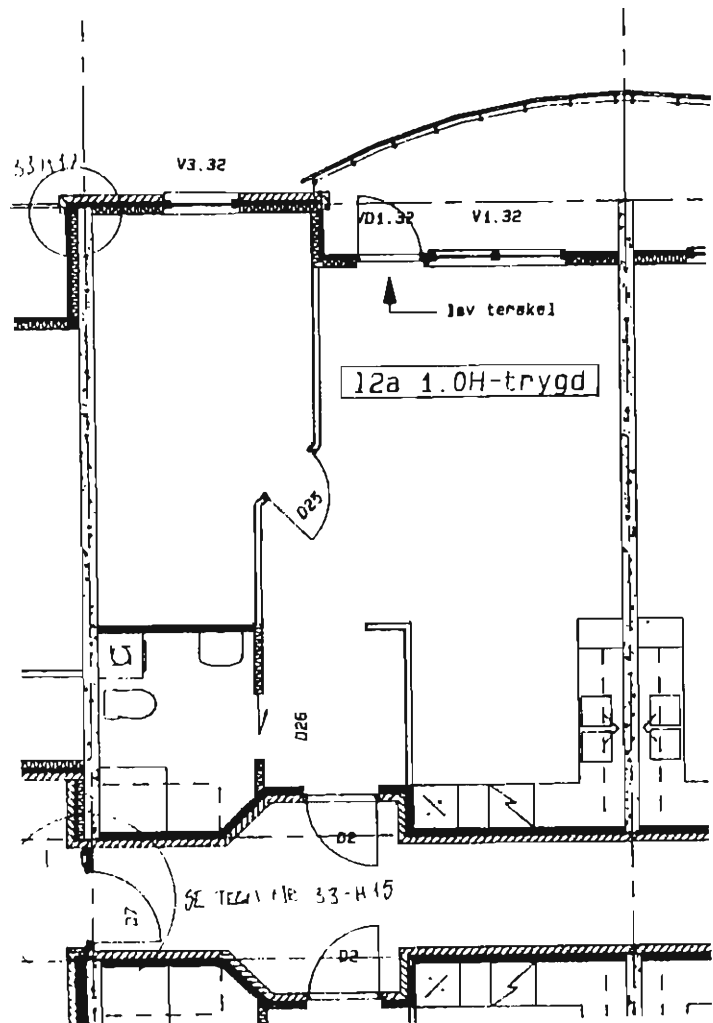
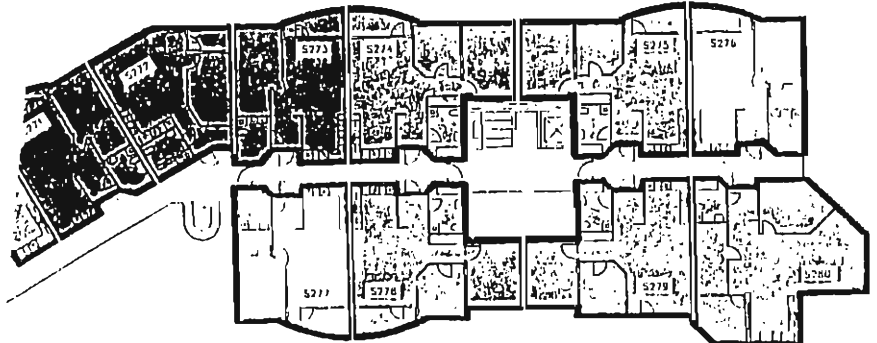
Løsningen er ensidig orientert. Den er brukt både med korridoratkomst og svalgangsatkomst. Når den ligger mot en svalgang, har kjøkkenet et lite vindu.

Entreen er romslig, **badet** likeså. Plass- og utstyskravene for livsløp standard er tilfredsstillt. Men entreen er åpen mot stua. Usjenert atkomst til badet er dermed ikke oppnådd.

Kjøkkenet rommer nødvendig innredning. Men det ligger mørkt, og kan vanskelig ta imot en spise plass.

Stua rommer nødvendig møblering (men blir trang hvis både sittegruppe og spise plass skal inpasses). Ute plass og soverom nås fra stua.

Soverommet tilfredsstillende møblingskravene, men muligheten for direkte atkomst til badet er ikke utnyttet.



Treroms bolig

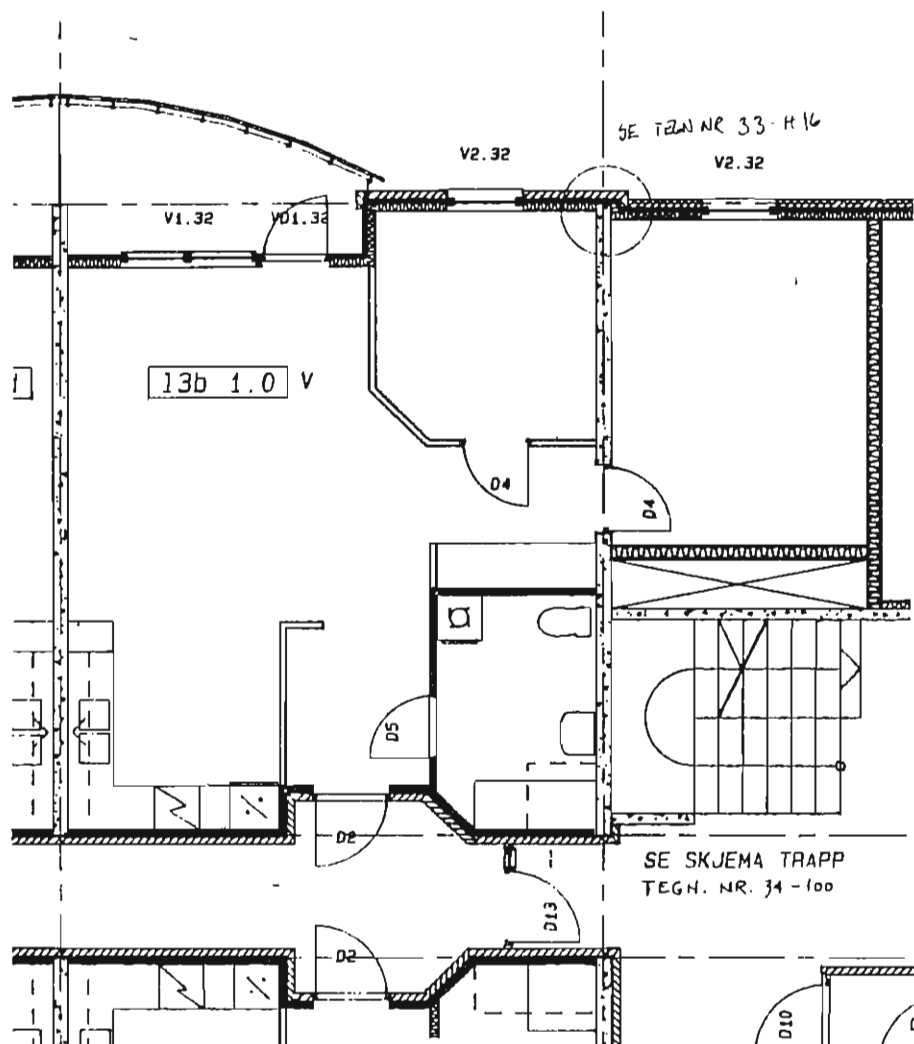
Planen er bygget over samme lest som toroms boligen: Par sengs rommet i torommeren er kuttet av i dybden for å gi plass til en gang med skap, og bredden på planen er økt tilsvarende bredden på et par sengs rom. Skapgangen gir en viss kompensasjon for manglende innvendig bod. Men boligen har fått to sirkulasjonsarealer, entreen og gangen. Begge er åpne mot stua, og for å nå fra det ene til det andre, må man sirkulere gjennom den bakre delen av stua. Gangen er en ren soveromsgang; nøytral atkomst til badet er ikke oppnådd.

Men boligen har livsløp standard, og såvel badet som entreen er romsligere enn livsløpskravene strengt tatt forlanger.

Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold er størrelsesmessig til stede i rikt monn; uteareal pr bolig er over 30 m² i dette prosjektet. Men en analyse viser ikke at opparbeidelsen er bruksmessig vellykket (enda standarden er svært høy). Det meste er plantet ned, lite er utstyrt for lek og opphold (360 m² av i alt 7770 m² fellesareal). Fellesarealene ligger i gårdsrommene, skjermet mot trafikk og støy

Privat uteareal er gunstig orientert - på ca 8m² store balkonger, og det er balkong til alle boligene.



Utforming - spennende bomiljø - er vanskelig å vurdere her. Blokkene er temmelig ordinære, de ødelegger ikke gatemiljøet og har enkelte kvaliteter - f eks gir buede balkonger en viss spenning i fasaden. Høyden på blokkene er større enn ellers i omrødet, men tomta tåler det, for den er stor nok og har åpne arealer mot syd og nord.

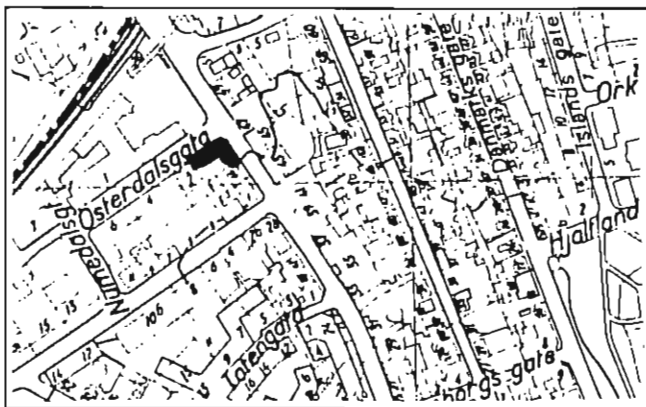
Minstestandarden er delvis oppfylt. Utgangspunktet har vært høyere; livsløp. Men løsningene illustrerer et fortolkningsproblem: nøytral atkomst til bad/toalett. På planen av toromsboligene synes

atkomsten i orden. I virkeligheten er det innsyn fra stua til baderomsdøra. I treromsboligene må gang og entre forbindes med en vegg som skiller dem fra stua, dersom nøytral atkomst skal oppnås.

Innvendig bod mangler i begge løsninger; skapgangen i treroms boligen er neppe en fullgod kompensasjon, men den bakre delen av soverommet i toroms boligen kan gi et nesten tilstrekkelig bodareal.

6.BEFARINGER 6.15 Sætrehjørnet

TEKNISKE DATA



Situasjonskart

Arkitekt CASA arkitektkontor

Byggherre OBOS

Byggeår 1989/90

Finansiering Husbank

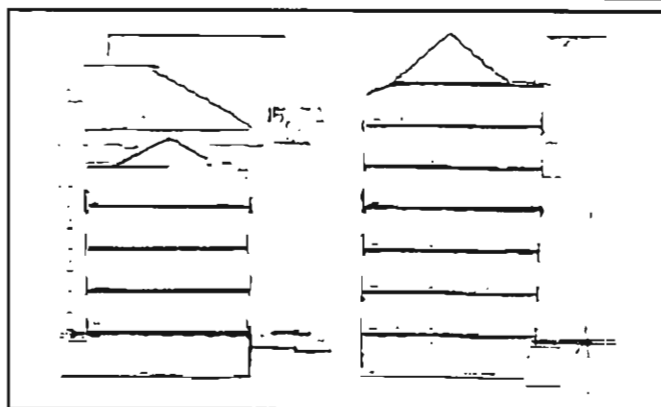
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	30		4	17	9	

Bebyggelsesform Bygård

M2 bruksareal bolig 2580

Antall etasjer 3-5+loft

Parkering.antall/type Garasjekjeller 26 pl



Snitt

Tomteareal 1040 m2

Tot. uteareal 410 m2

Uteareal pr. bolig 13.7 m2

% bebygget areal 40%

U-grad 2.9

TU 360%

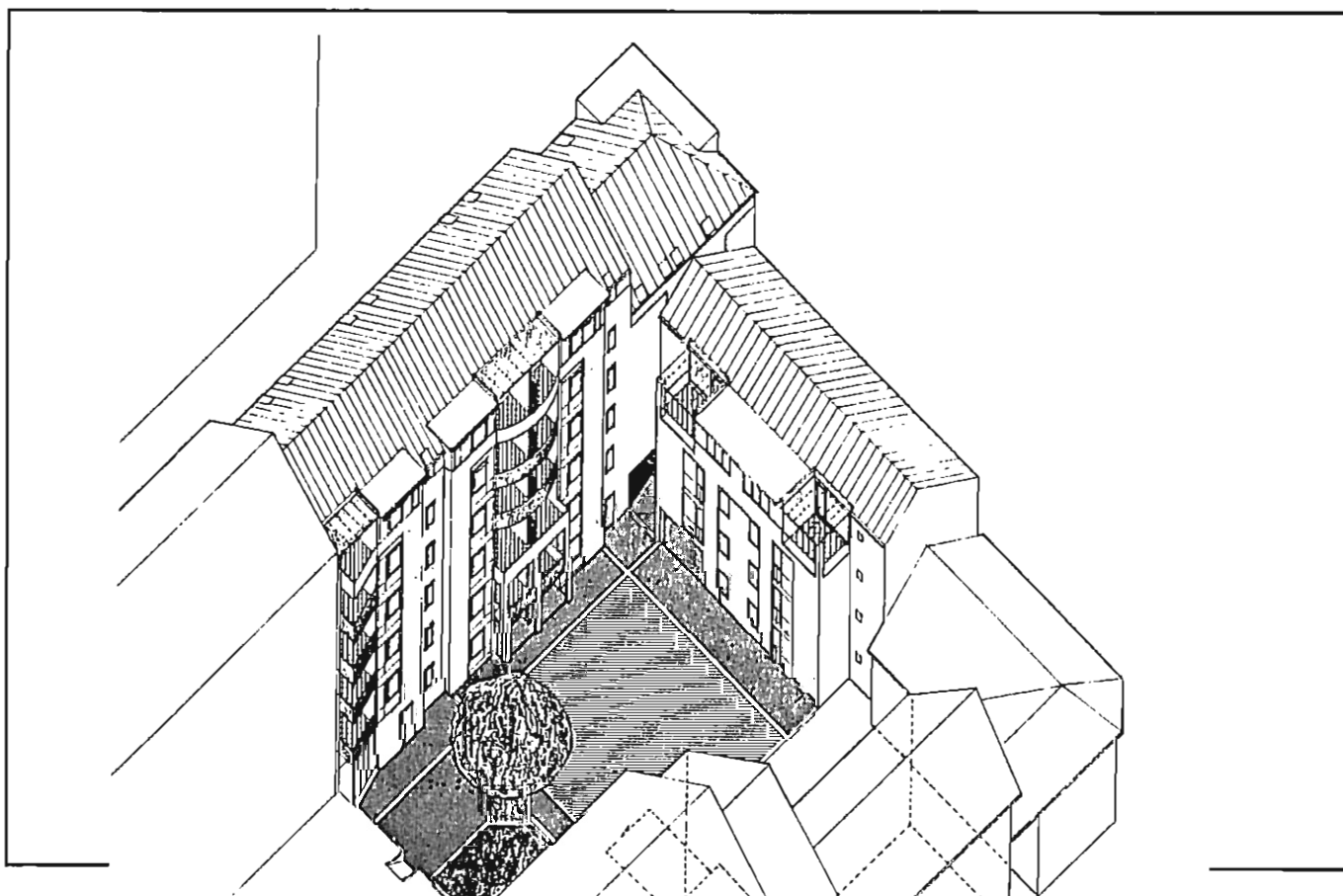
OMRADET

Offentlige utearealer: park 200m/ldr 100m

Strøk: Bladet bolig/småindustri

Bebyggelse: Blandet murby

Trafikkforhold: T/ungt

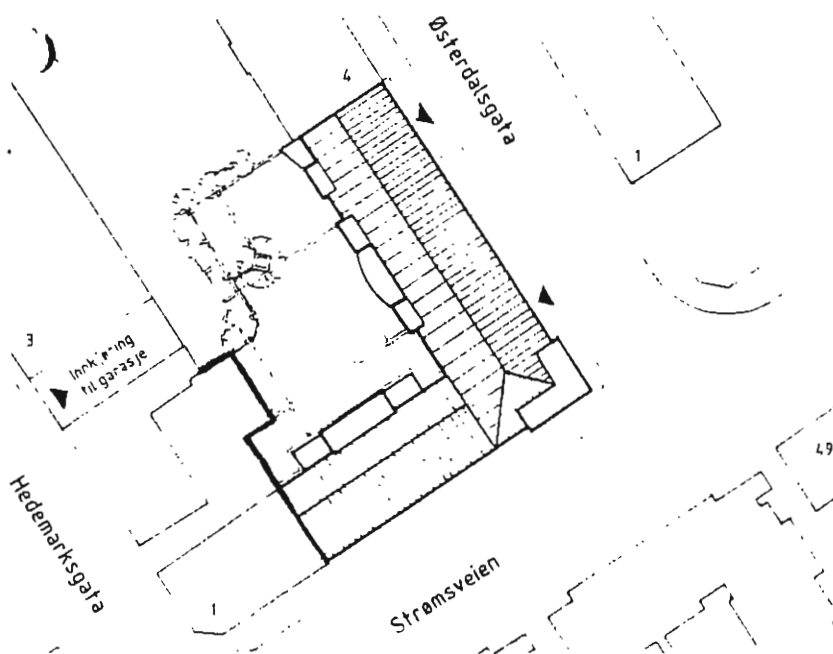


Sammendrag

Bygården på hjørnet av Strømsveien og Østerdalsgata er tilpasset situasjonen, med et hjørnemotiv i fasaden og avtrapping i høyden. Fellesarealet i gårdsrommet er delvis slått sammen; lave

murer markerer grenselinjene. Men lite beplantning og en høy mur mot naboen på hjørnet av Hedemarksgata reduserer kvaliteten. Balkongene mot Strømsveien er ubrukelige i dagens trafikksitu-

asjon. Gården er en tospenner (sjeldent i utvalget), med tosidig orienterte boliger, mange med livsløp standard.



Situasjon

Mot nord-øst følger tomtegrensa den tungt trafikkerte Strømsveien. Mot nord-vest går Østerdalsgata som leder trafikken mot Kampen. Det er offentlige utearealer innen 2-300 m; Kampenparken, Jordal (100m) og Vålerenga-parken (200m). Alle nås noenlunde trafikksikkert. Bebyggelsen i strøket er småhus i tre, enkelte murgårder og småindustri. Sætrehjørnets 30 nye boliger er de første av 550 som er planlagt langs Strømsveien. Parkering er ordnet i garasjekjeller.

Situasjonsplan

Fysisk organisering

Anlegget består av to gårder på hjørnet Strømsveien/Østerdalsgata. Hjørnegårdenes gårdsrom er slått sammen med naboenes, til et langstrakt, felles uteareal for hele kvartalet. Utearealet nås fra gata gjennom et portrom, og atkomsten er trinnfri fra boligene. Gården er en tospenner. Orienteringen er gunstig for gårdsrommet og fasaden mot Strømsveien.

Utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

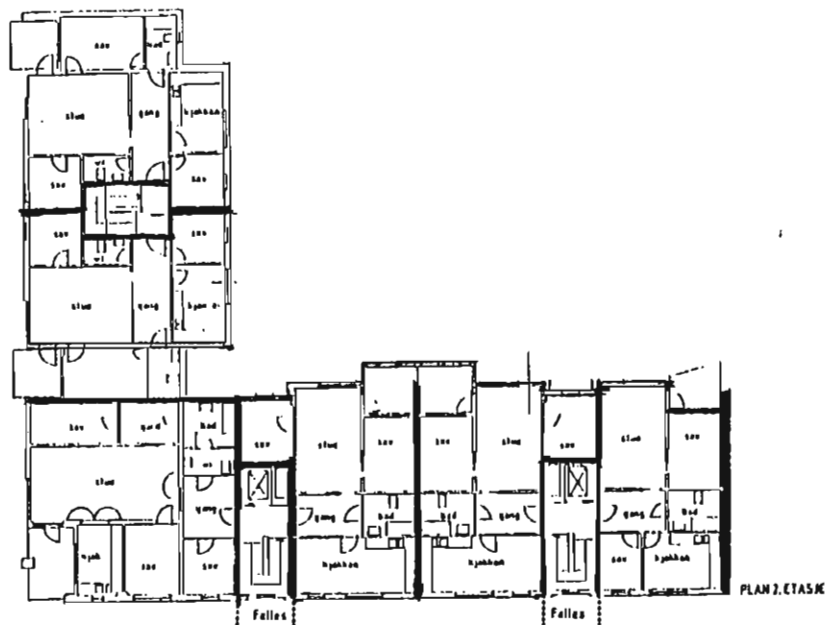
Utearealet i gårdsrommet er belagt med betongheller. Noen plenflekker finnes, men beplantningen er sparsom. Virkningen av sammenslått gårdsrom er blitt noe redusert av en høy brannmur mot en av naboenes. Av lekeutstyr for barn finnes sandkasse, pyramideskive og to gynger, plassert samlet. Private terrasser for boligene i første etasje har

fått en viss skjerming av smale rader med busker. Blokken langs Østerdalsgata har balkonger mot gårdsrommet, mens leilighetene mot Strømsveien har balkonger mot Strømsveien.

Fellesareal inne

Gårdene har tre felles trapperom, to av dem med heis. Begge heisene ligger i gården mot Østerdalsgata. Foruten fellesgarasje, inneholder kjelleren også boder for leilighetene.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Tosidig orienterte treroms boliger dominerer prosjektet. Boligene er tosidig orientert, og planlagt som livsløpsboliger. Gården mot Østerdalsgata er vendt nord-øst og rommene ligger ugunstig

i forhold til solorientering. De høye gårdene i Hedmarks-gata blokkerer solinnfall på gårdsrommet og første etasje av gårdsromsfasaden. Gården mot Strømsveien illustrerer et typisk bybolig-

dilemma: fasaden er gunstig orientert - og logisk nok ligger stuene denne veien. Men Strømsveien fører tungtrafikk, og stuene blir støyt-satt.

Typiske planer

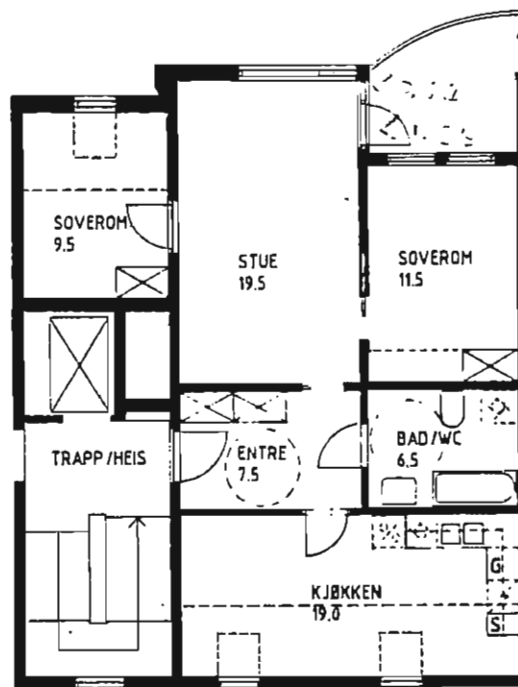
Treroms leilighet.

Kjøkkenet rommer nødvendig innredning, og har plass til et spisebord for åtte personer mot vinduet.

Stua nås direkte fra entreen, og har tilstrekkelig areal, men gjennomgangstrafikk til to soverom og balkongen elaster plassen og reduserer møbleringsmulighetene. Badet er romslig og tilfredsstillende livsløp standardens plasskrav.

Bod innenfor inngangsdøra mangler.

Leiligheten har ikke **bod** inne.



Fireroms leilighet

Kjøkkenet har plass til nødvendig utstyr, og til spise-plass for fire personer mot vinduet.

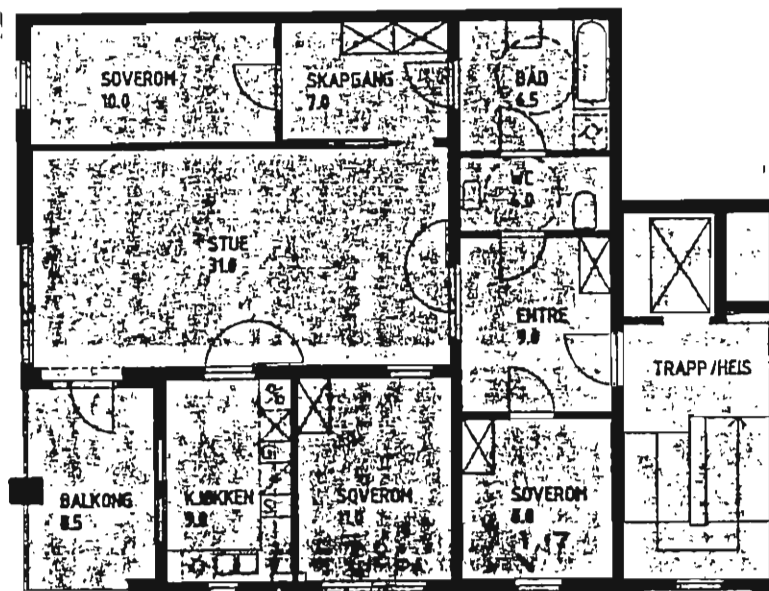
Stua rommer nødvendig møblering.

Badet og wc er atskilt, rommene er tilfredsstillende, også for plass- og utstyrs-kravene i livsløp standarden.

Hovedsoverommet er lite for en livsløpsbolig, men tilfredsstillende minstestandarden.

Entreen er romslig og har plass til nødvendig innredning.

Bod mangler, men skapgangen mellom soverommet og badet kompenserer.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold, 13,7 m² pr boligeenhet, er langt under HBs forutsetningene i kommunedelplanen for indre Oslo og Husbankens nye lånesystem. Dete gjelder den delen av gårdsrommet som tilhører prosjektet. Plass pr boligenhet for hele kvartalet (etter sammenslåing) er ikke beregnet; det er uklart hvilken beregningsmåte som skal legges til grunn. Privat uteareal på bakken for de to leilighetene i første etasje oppfyller HBs forutsetninger for tillegg. Trafikksikker atkomst til fellesarealet er oppfylt; uteoppholdsplassen ligger

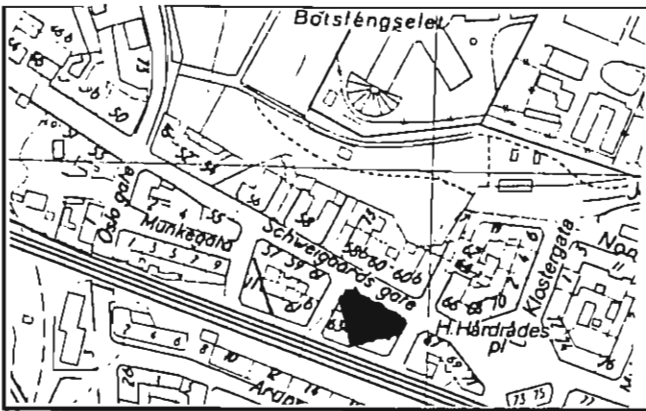
trafikksikkert i gårdsrommet.

Utformingen tar hensyn til situasjonen; målestokken er forsøkt tilpasset ved avtrapping mot den lave nabogården i Strømsveien, og gatehjørnet har fått en særegen arkitektonisk behandling.

Planløsningene tilfredsstillende minstestandarden og kravene til livsløpsboliger. En viss fleksibilitet er mulig, i det stua kan utvides på bekostning av ett soverom.

6.BEFARINGER 6.21 Gjertrudgard

TEKNISKE DATA



Situasjonskart

Arkitekt Arkitektskap A/A

Byggherre USBL

Byggeår 1988

Finansiering Husbank

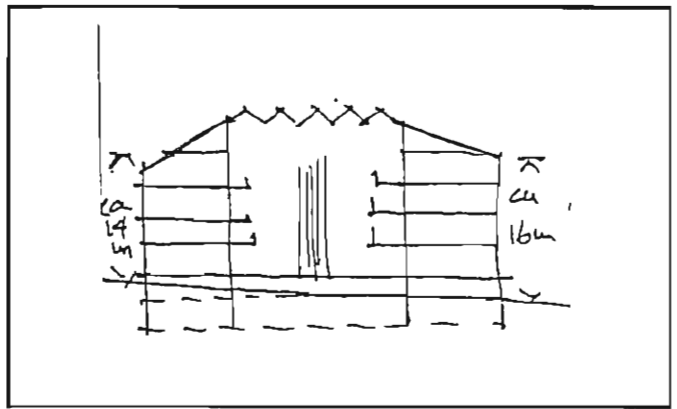
bol.type	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	74	60	14			

Bebyggelsesform Bygård

M2 bruksareal bolig 5400

Antall etasjer 5+2 loft

Parkering.antall/type Garasjekjeller 32 pl



Snitt

Tomteareal 2000 m²

Tot. uteareal 1044 m²

Uteareal pr. bolig 14,1 m²

% bebygget areal 50%

U-grad 2,9

TU 315%

OMRADET

Offentlige utearealer: park ca 200m

Strøk: Bolig

Bebyggelse: 1890-talls, mur

Trafikkforhold: Jernbane/Trafikksanert gate



Sammendrag

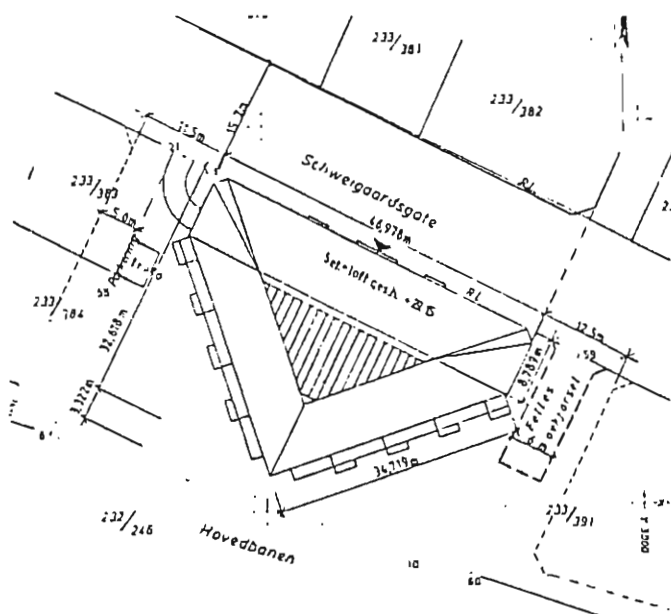
Gjertrudgard er en spennende bygning med bra, om noe små felles utearealer. Boligplanene er av variabel kvalitet; positivt er at den mest repeterte planen har færrest svakheter. Generelt har

planleggerne gjort vellykkede forsøk på å kompensere kvalitetsmangler:

- lite felles uteoppholdsareal med fellesareal inne
- noe miljøbelastet uteareal med innglassede private bal-

konger

- ensidig belyste leiligheter med glass mot felles innrom



Situasjon

Området har rykte for sterk trafikkbelastning. Tomtegrensa på nordsiden går langs Schweigaardsgate, som inntil nylig førte gjennomgangstrafikk og mye tungtransport. Nå er gata trafikksanert, og gjennomgangstrafikken ledet bort. På motsatt side, langs sydgrensa, går et hovedjernbanespor. Bebyggelsen i strøket er 1890-talls karreer i tre til fem etasjer pluss loft. Gjertrudgard erstatter en eldre karre. Offentlige utearealer finnes mindre enn 500 m unna: Klosterenga, parken ved botsfengselet og grøntarealene langs fengselsmurene. Men Schweigaardsgate må krysses.

Situasjonskart

Fysisk organisering

Gjertrudgard mangler et egentlig gårdsrom. I stedet har planleggerne laget et glassoverdekket areal inne i kvartalet og uterom mellom Gjertrudgard og nabogårdene. Den trekantede bygningen gjør løsningen naturlig:

- Bevart fasadelinje mot gata
- Godt orienterte uteplasser, skjermet mot gata
- Gunstig orientering for to tredeler av fasaden
- Felles oppholdsareal inne; det er for lite som gårdsrom, men fungerer som et trappe/felles oppholdsrom.

Utearealer.

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Begge utearealene er planlagt på samme måte: En stripe langs fasaden er satt av til privat uteplass for boligene i første etasje. Resten er opparbeidet til felles uteareal. Selv om bygningen er ny, og flere leiligheter står tomme, viser utemøbler på de private plassene at de blir brukt. Plassene nås fra innglassede vinterhager. De har belegg av betongstein, og beplantning skjermer dem fra fellesarealet.

Atkomst til felles utearealer

er trinnfri fra boligene, men noe kronglet: Den går fra det felles oppholdsarealet i midten av bygningen gjennom en felles bod i bygningens nordlige hjørne.

Fellesarealer inne

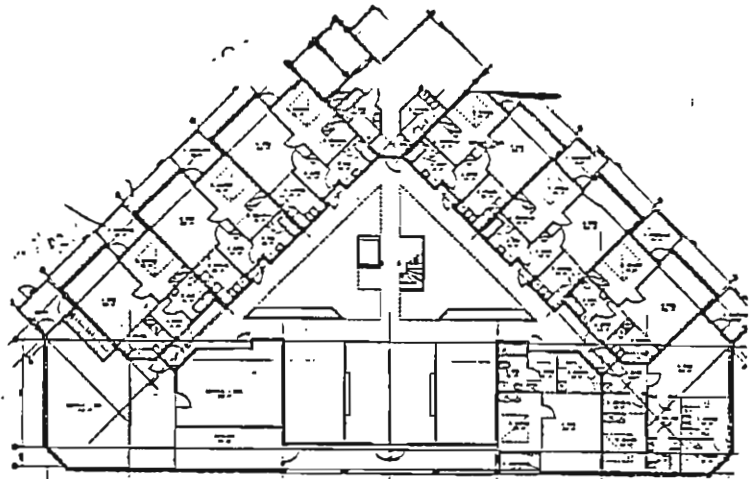
Glassoverdekt areal virker trangt; noe overmøblert av heis, trapp og to store betongskiver som skiller gangareal/foaje fra oppholdsdelene.

Møbleringen er ett rundt bord med parasoll og stoler, og blomsterkasser inntil betongskivene. Likevel er rommet en ressurs: Det blir brukt til felles opphold. Felles boder ligger i første etasje og nås fra fellesarealet. Arealdisposisjonen forundrer: 150 m² felles bodareal, men bare ca 72 m² til felles opphold (delt i to åpne boder (ca 50 m²) og to avdelt (ca 100 m²), alle med atkomst fra fellesarealet.

Boliger og boligløsninger

Ensidig orienterte toroms boliger dominerer. Bare i hjørnene finnes treroms leiligheter, orientert tosidig, 90 grader. Boligene nås fra ett felles trapperom med heis. Atkomstbalkonger, åpne mot det glassoverdekte fellesare-

Etasjeplan



arealet forbinder leilighetene med trappa og heisen. Boligene i øverste etasje har til dels avvikende planløsninger. Et av prosjektets særtrekk er de innglassede balkongene, uten tvil et betydelig tilskudd til boligkvaliteten. Livsløp

standard, med romslige soverom, bad og entréer er også positivt. Om boligløsningene ellers viser de mest repeterte typene - ensidig orienterte toroms boliger - de beste løsningene; treroms boligene har flere svakheter.

Typiske planer.

Toroms bolig

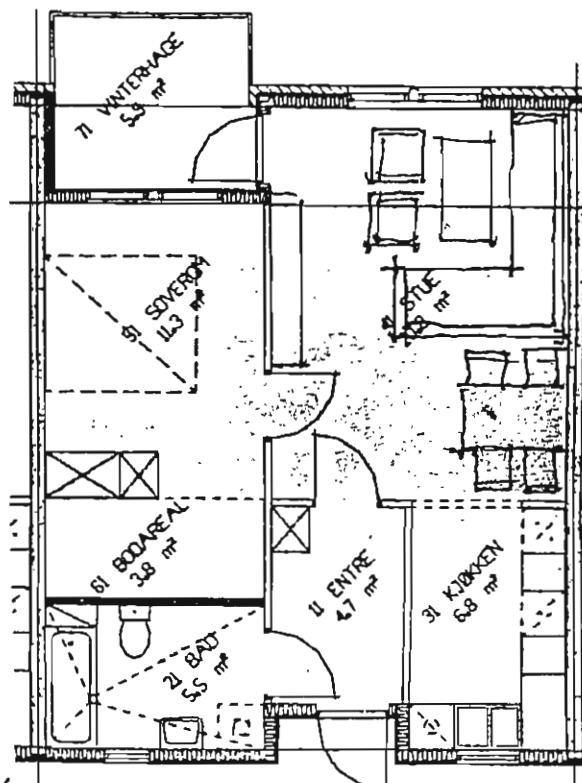
Løsningen følger et vanlig mønster som fungerer godt.

Stue- og kjøkkenarealet gir rom for nødvendig møblering. Direkte atkomst fra soverom til bad er mulig (utført i noen boliger. En 5 m² mindre variant av planen mangler både denne muligheten og **boden** bak soverommet).

Bad og soverom

tilfredsstillende kravene til livsløp standard.

Vinduer i kjøkken (trådglass) mot atkomstbalkonger for å kompensere ensidig orientering



Treroms bolig

Begge tre roms typene er bra orientert, med stua mot den minst trafikkbelastede fasaden. Men de har mangler:

Stua er vanskelig å møblere, og den er belastet av trafikklinjer

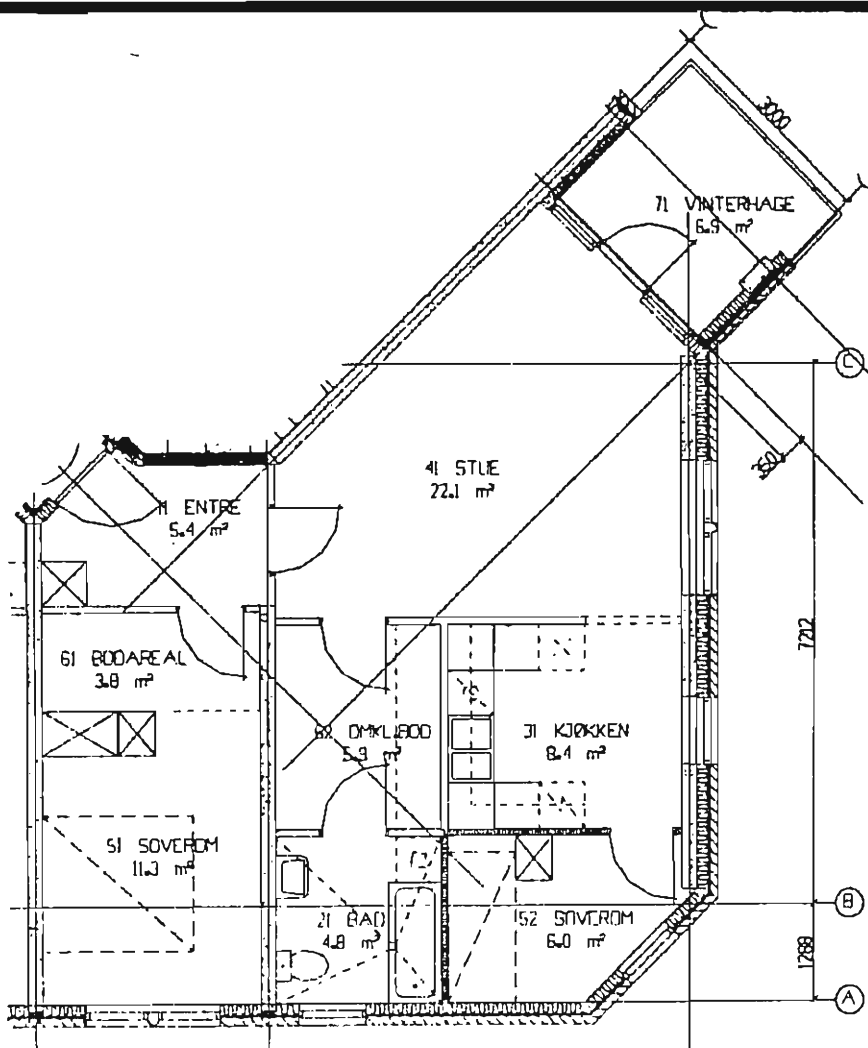
Bad med livsløp standard, men ikke nøytral atkomst.

Ensengs rom trangt og neppe lovlig (6 m²)

Arbeidskjøkken plassert mørkt, men med nok plass til innredninger

Boder som gjennomgangsrom på a vanskelige, dype romsoner.

Stort trafikkareal



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold; etter HBs forutsetninger for tillegg er til dels oppfylt:

- det er uklart om fellesarealet inne, et "halvklimatisert rom" kan medtas.

- Plass til sandlek er utilfredsstillende

- Privat uteareal på bakken - for leilighetene i første etasje oppfyller HBs forutsetninger for tillegg. Vinterhagene eller i bygget oppfyller HBs

forutsetninger hvis de vurderes som balkonger.

Trafikksikkerhet er i orden; uteoppholdsplassene kan nås uten at gater må krysses.

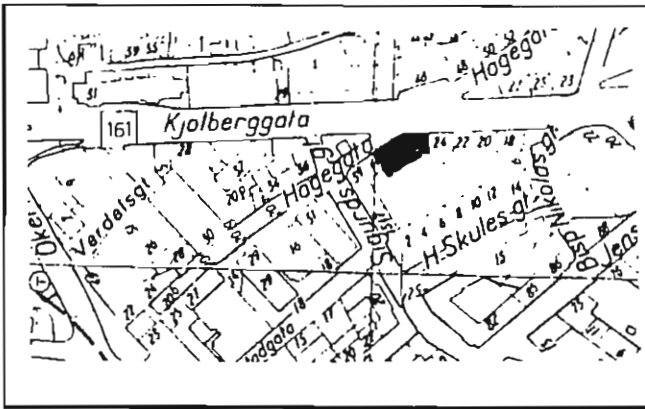
Utforming må sies å bidra til et "spennende bomiljø", men den trekantede formen i et strøk med rektangulære

er ikke spesielt hensynsfull. (Dette illustrerer problemet med å formulere krav).

Minstestandarden er ikke oppfylt i alle plantypene, men tillegg for livsløp standard skal være gitt.

6.BEFARINGER 6.22 Hagegt 41

TEKNISKE DATA



Situasjonskart

Arkitekt Terjesen, Kjellstad Horn

Byggherre

Byggeår 1989

Finansiering Husbank

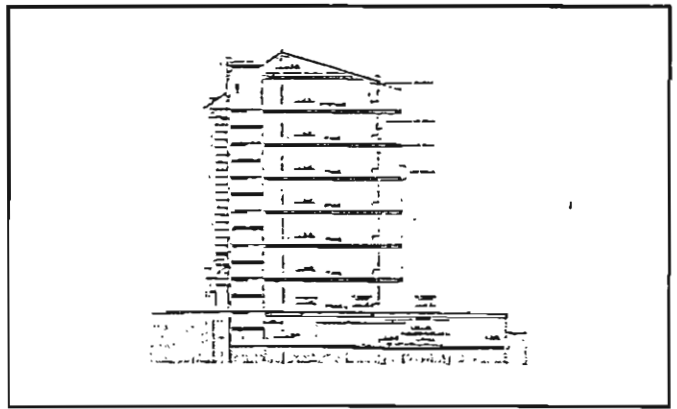
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	35		24	6	5	

Bebyggelsesform Bygård

M2 bruksareal bolig ca 2400

Antall etasjer 6+loft

Parkering,antall/type Garasekjeller 21 pl



Snitt

Tomteareal 1355 m2

Tot. uteareal 570 m2

Uteareal pr. bolig 16.3 m2

% bebygget areal ca 50 %

U-grad 2.0

TU ca 215%

OMRADET

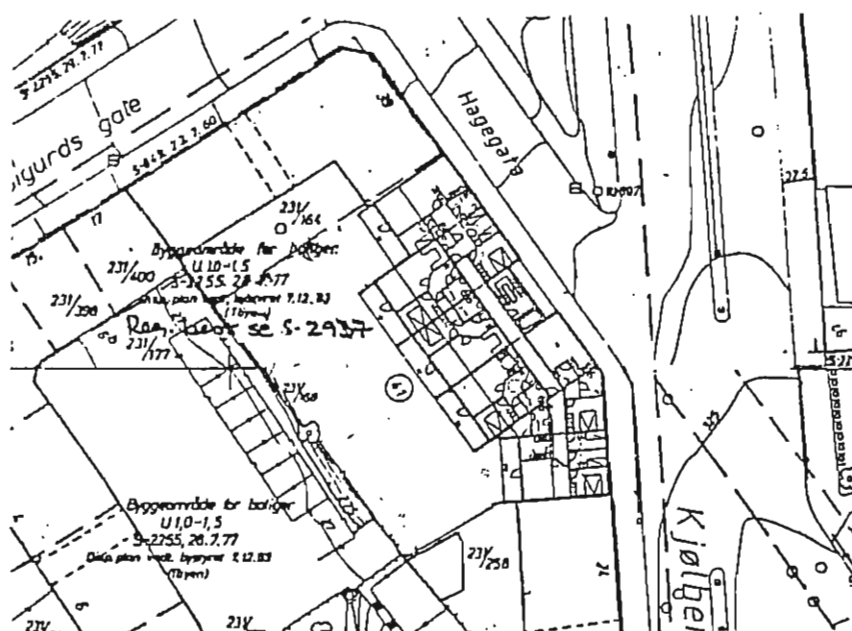
Offentlige utearealer:park/idr 550 m

Strøk: blandet, bolig, industri, forretning

Bebyggelse:eldre bygårder/småindustri

Trafikkforhold:tung





Situasjonskart

Fysisk organisering

Gården har 5 fulle etasjer og loft innredet til boliger. Den følger gateløpet og reetablerer det lukkede kvartal. Et portrom fører inn til bygnings gårdsrom, med felles uteareal, henvendt mot sydvest, på garasjelokket. Gårdsrommet er ikke slått sammen. Inngangen til gården vender mot gata. Derfra leder ett trapperom med heis til en midtkorridor som igjen gir atkomst til de enkelte boligene. Løsningen gir mange ensidig orienterte boliger.

Utearealer.

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Utearealet ligger over parkeringskjeller, og, siden gårdsrommet har fall mot syd, kommer lokket mer enn en etasjehøyde over tiliggende fellesareal. Atkomsten skjer fra korridor i første etasje. Lysforholdene er gode, og orienteringen nesten ideell, med god avstand til motstående gårder. Men arealet er lite, 16,3 m² pr boligenhet, og opparbeidelsen utnytter ikke situasjonen, hverken som oppholdsplass eller som lekeareal for barn. Det

Sammendrag

Hagegata 41 er en svært eksponert situasjon mot den trafikkerte Kjøllberggata. I en slik situasjon burde ytterveggen kunne fungere som et sjikt overgangssone mellom sjenerende trafikkstøy og boligene. Ensidig orienterte leiligheter og soverom mot trafikkbelastet gate, som i dette prosjektet, er neppe forsvarlig. Felles uteareal - skjermet, på gårdsroms-siden - er lokket over garasjekjelleren. Det ligger vesentlig høyere enn gårdsrommet ellers, og det er uopparbeidet.

Situasjon

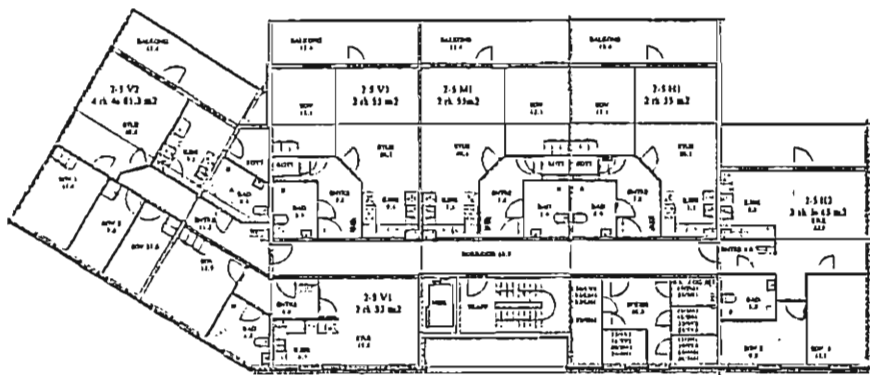
Hagegata 41 vender gatefasaden mot nord-øst: krysset Hagegata/Kjøllberggata - begge sterkt trafikkerte gater. Gården er et infillprosjekt mellom to gamle gårder i et boligkvartal. Nærmeste offentlige park er Tøyenparken, ca. 500 m unna. For å nå dit må Kjøllberggata krysse. Bygningen har garasjekjeller med 21 plasser.

har hardt dekke av betongheller og ellers minimalt med utstyr. Et lite hjørne har gress og en liten sandkasse.

Fellesareal inne

Bygningens inngangsparti virker noe trangt, med en trapp klemt mot yttervegg. Trapp og heis fører til korridorer i alle etasjer. Herfra nås leilighetene. Oppholdsareal tilknyttet korridorene finnes ikke. Leilighetene har boder på loft og i kjeller. Det er også enkelte boder i korridorene for leiligheter som ikke har bod innenfor inngangsdøra.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Det er flest toroms leiligheter i prosjektet. De er ensidig orientert, de fleste sydvendt, men også en del nordvendte, mot den trafikkerte Kjølberggata. Der bygningen

brekker mot Kjølberggata ligger anleggets dårligste leiligheter: En ensidig nordvendt type mot gata og en fireroms gjennomgående type. Den siste har en kron-

glete gang med kryssende trafikk og minimalt kjøkken. Denne leiligheten har dessuten alle soverommene mot den trafikkerte gata.

Typiske planer.

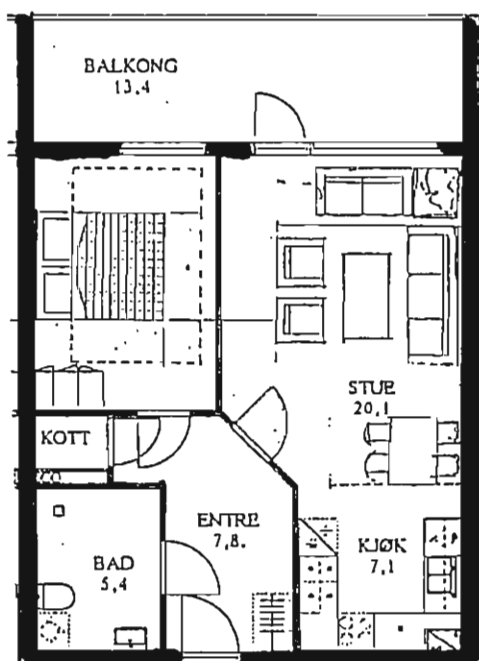
Toroms leilighet.

Entreen er forholdsvis romslig, herfra er det dør til alle rom - stue med åpen kjøkkenløsning, bad og soverom. Muligheten for direkte atkomst fra soverom til bad er ikke utnyttet.

Kjøkkenet ligger mørkt, bak i planen og mangler høyt matskap.

Stua har plass til nødvendig møblering og dør direkte til stor, vestvendt balkong, hvor utsikten, spesielt i de øverste etasjene, er praktfull.

Badet rommer nødvendig utstyr og boligen har en liten, innvendig **bod**.



Toroms, ensidig nordvendt

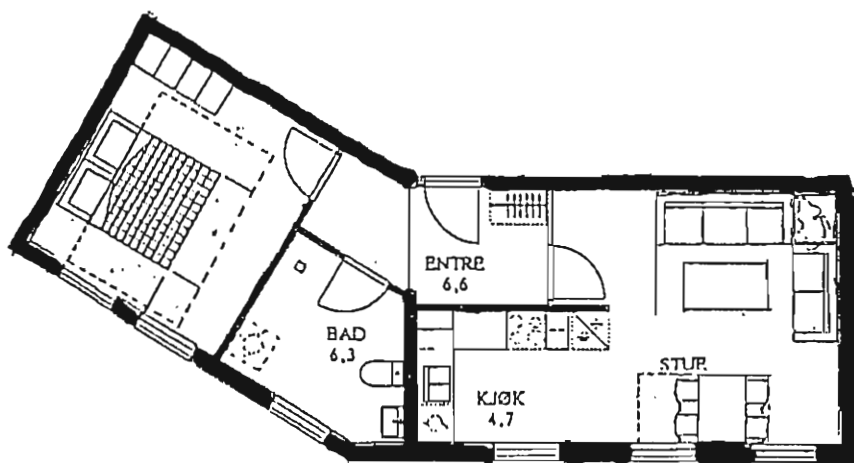
Disse leilighetene har lite sol, mangler balkong og har hele fasaden ut mot den trafikkerte Kjølberggata.

Kjøkkenløsningen har ikke nok skap og ikke plass til spisebord.

Stua er liten og har ikke plass til både sofagruppe og spiseplass.

Soverom, bad og entre har tilfredsstillende areal og innredningsmuligheter.

Bod mangler.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Balkongene er store, gårdsrommet har gode solforhold og nås trafiksikkert fra boligene. Den kunne vært beplantet og slått sammen med øvrige gårdsrom. Det harde betongdekket og den ørlille sandkassen fungerer dårlig som lekeplass for barn.

Privat uteareal på bakken for fire leiligheter oppfyller HBs forutsetninger for tillegg,

men skjerming mangler og plassene er utsatt for sjenerende innsyn fra fellesarealet.

Utførmingsmessig er byggehøydene til tiliggende bygårder beholdt. Men bygningen har fått et noe voldsomt og tungt blokk-preg. Fasaden mot gårdsrommet ligger i liv med de tilstøtende gårder, med en midtre utsky-

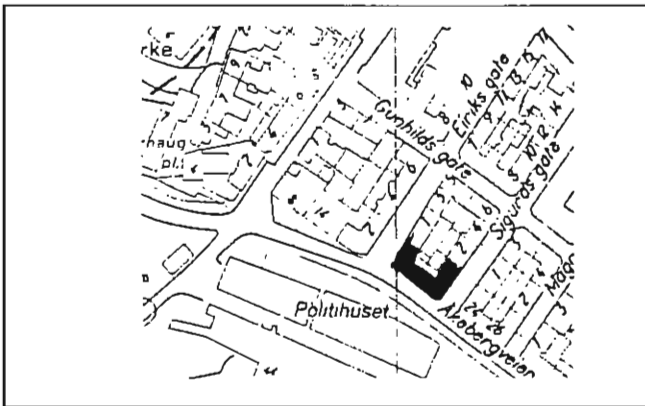
tende del. Uttrykket er nøkternt.

Minstestandarden er ikke oppfylt i alle plantypene. Stue og kjøkken i de minste leilighetene oppfyller ikke krav til møblering.

Mange av leilighetene har livsløpsstandard.

6.BEFARINGER 6.23 Åkebergveien 18

TEKNISKE DATA

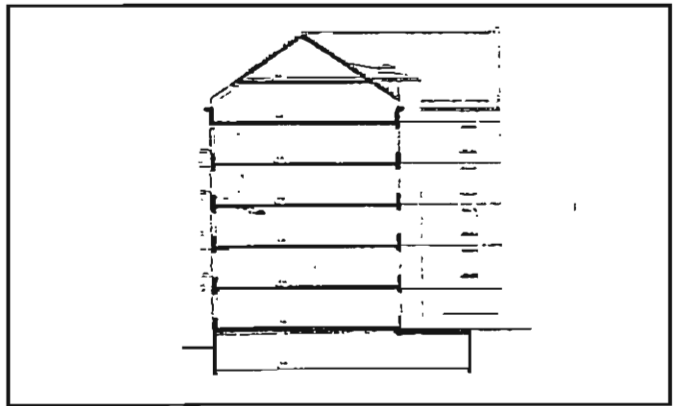


Situasjonskart

Arkitekt Arkitektkontoret 4B
Byggherre Oslo byfornyelse A/S, OBOS
Byggeår 1989
Finansiering Husbank

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler

Bebyggelsesform Bygård
M2 bruksareal bolig 3357
Antall etasjer 5+loft
Parkering.antall/type Garasjekjeller 22 pl



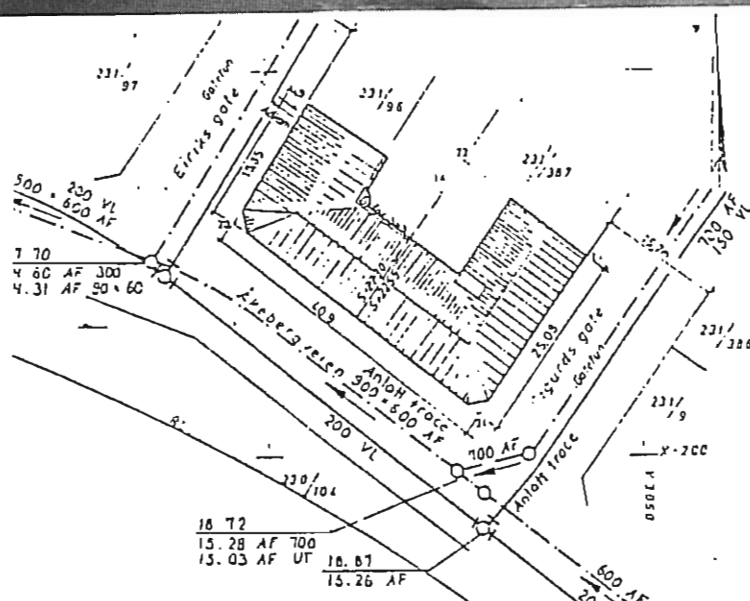
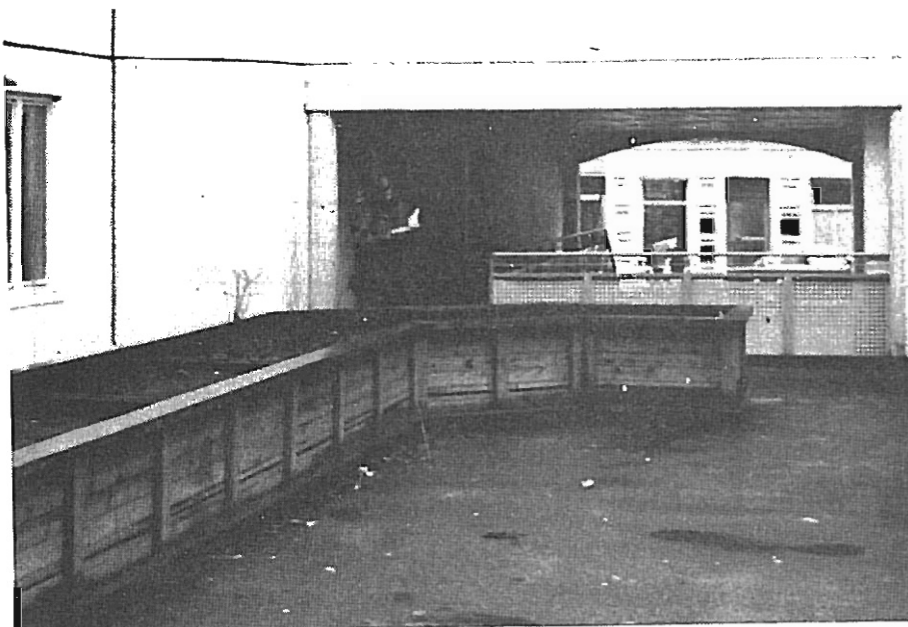
Snitt

Tomteareal 1650 m²
Tot. uteareal 170 m²
Uteareal pr. bolig 3.9 m²
% bebygget areal 43%
U-grad 1.8
TU 327%

OMRADET

Offentlige utearealer: Park 50 m Strøk:
Strøk: Bolig/småindustri
Bebyggelse: 1890-talls murkarreer
Trafikkforhold: tungt





Situasjonskart

Fysisk organisering

Gården har fem fulle etasjer, innredet loft og høy garasjekjeller. Tre leiligheter nås direkte fra gårds- og portrom og resten fra to trapperom i de innvendige hjørnene av den U-formede gården. Inngang til trapperommene går fra to portrom som ligger til henholdsvis Sigurds gate og Eirik's gate. Gården er en form for trespenner. Den har to-, tre og fireroms boligeneheter.

Utearealer -

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Utearealet er på ca. 170 m². Det utgjør mindre enn 4 m² pr. boenhet. Gårdsrommet nås fra portrommene. Det er asfaltert, har en midtstilt og oppbygd trekasse fylt med jord - trolig tenkt som blomsterkasse. I et hjørne mellom to tilstøtende gavler står en liten sandkasse rett på asfalten. Alt ligger mørkt og skyggefullt, mot gårdens nordfasade. Opparbeidelsen er slett, og arealet og trangt.

Sammendrag

Til tross for svakhetene som ligger i planløsningene, kunne prosjektet fungert i en annen situasjon; her er trafikkbelastningene fra gata og det mørke, ikke sammenslåtte gårdsrommet alvorlige svakheter. Leilighetssammensetningen i gården er variert, med småleiligheter og familieboliger. Men uteaktiviteter har fått dårlige forhold, såvel på gårdens egen grunn, som i form av gårdsromsammenslåing eller ved akseptabel tilgjengelighet til offentlige utearealer.

Situasjon

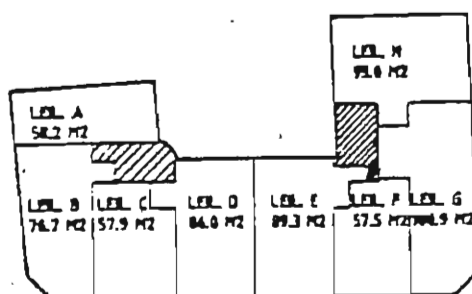
Bygningen ligger med hovedfasaden til Åkebergveien, en hovedtrafikkåre mellom Strømsveien og sentrum. Den skiller boligstrøket Tøyen fra fengselsområdet, Politihuset og den tiliggende parken. Parken ligger i umiddelbar nærhet, men trafikken danner en barriere. Prosjektet danner sør-enden av en karree som ellers består av 1890-tallsgårder på 4 etg. og loft.

Det egner seg hverken for lek eller opphold, men fungerer kun som inngangssone til boligene som har direkte atkomst fra den. P.g.a. den høye garasjekjelleren ligger plassen ca. 1/2 m over bakken ellers inne i kvartalet. Det er ingen forbindelse til tilstøtende gårdsrom.

Fellesareal inne

To sportsboder ligger med atkomst fra det ene portrommet, en bod på 40 m² og en på 11 m². Den ene inngangshallen er romslig, den andre noe trang. Trapperommene er ellers eneste fellesareal. Det er lite lysinnfall fra trapperom til inngangshall.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Gården har 44 leiligheter fordelt på 7 hovedtyper med fra to til fire rom. De fleste har livsløpsstandard og godt dimensjonerte rom. I den sydvendte beliggenheten får de fleste boligene akseptable lysforhold. De fleste treroms og en av toroms løsningene er orientert tosidig. Men de

største, fireroms løsningene ligger langs østfasaden og har tosidig lysinnfall bare i stua (90 grader).

Typiske planer

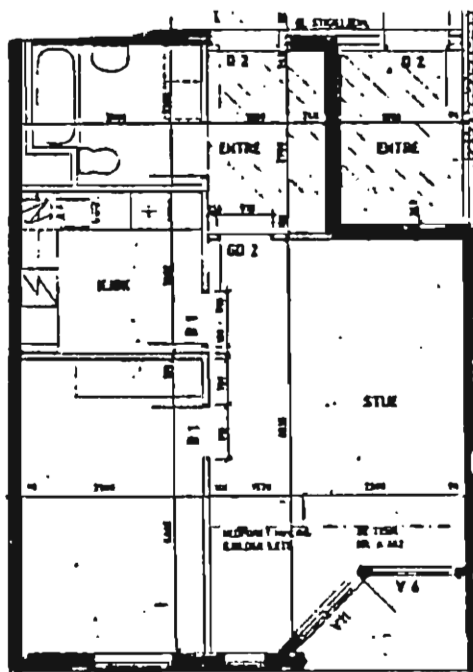
Toroms leilighet

En romslig toroms løsning på 58 m², med livsløpsstandard:

Entre, bad og soverom har gode dimensjoner og innredningsmuligheter.

Også **stuen** rommer det nødvendige, men den inntrukne balkongen kompliserer møblering.

Kjøkken er adskilt fra stuen med dør - men mangler lys. Det har for lite overskap og mangler også kosteskap. Innvendig **bod** finnes ikke.



Treroms leilighet

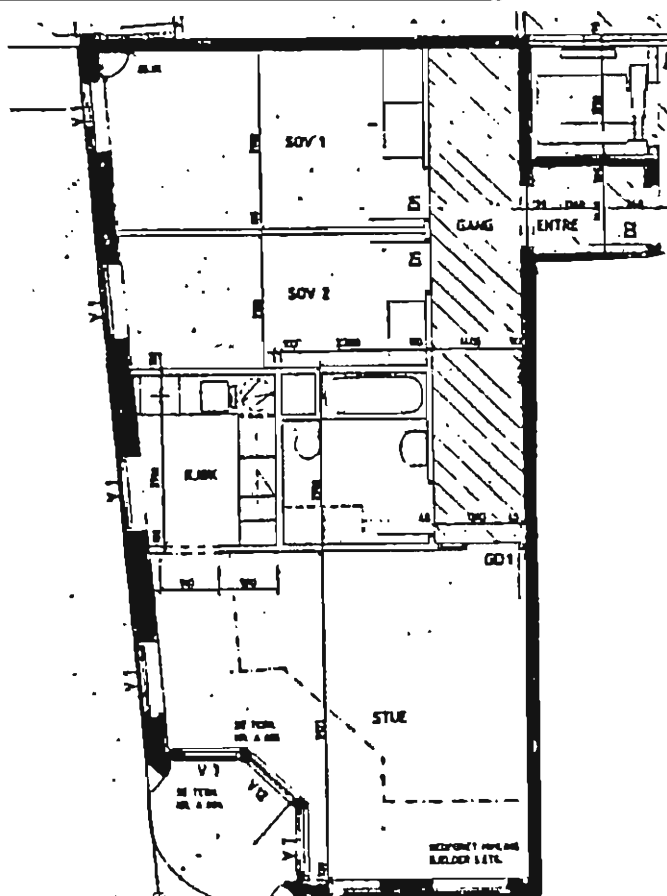
Boligen er på 77 m² og har livsløpsstandard.

Entreen, på 2,4 m², fungerer kun som passasje til en lang gang som har plass til skap/garderobeinnredning i den ene enden.

Bad/wc er ikke adskilt - men romslig -og har nøytral atkomst.

Hovedsoverommet har plass for seng, men bare 1,8 m skap. Nøytral adgang bad.

Stue; den inntrukne balkongløsningen etablerer to møbleringssoner i stua, men spiseplassen er vel trang.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold er faktisk ikke brukbart i dette anlegget. Trafikkbarriere-ne som skal forseres for å komme til nærmeste offentlige uteareal forverrer forholdene ytterligere. Det er ikke trafiksikkert for barn å ferdes i området: Barn kan ikke bevege seg mellom bolig og lekeareal uten å krysse trafikkert gate.

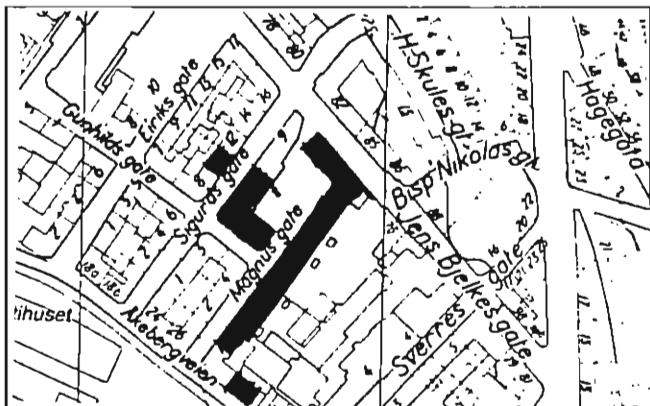
Samtlige leiligheter har balkong på ca 6 m². De fleste er sydvendte. Til tross for skjerming ved delvis inntrekning i vegglivet er det betydelige støypoblemer fra trafikken.

Utforming:

Bygningen går over to gamle gårdstomter. Den har en utforming og dimensjonering som fungerer bra i området.

6.BEFARINGER 6.24 Magnuskvartalene (Kongstun)

TEKNISKE DATA



Situasjonskart

Arkitekt A/S Selvaagbyg

Byggherre OVBOS

Byggeår 1989-90

Finansiering Husbank

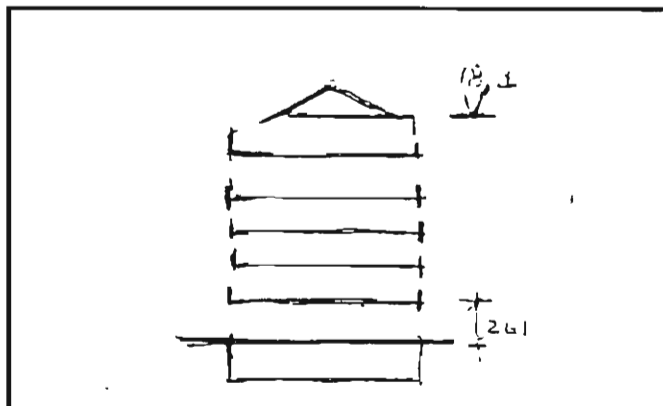
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	261	2	148	80	29	2

Bebyggelsesform Blokk

M2 bruksareal bolig 17 487

Antall etasjer 6-7+loft

Parkering.antall/type Garasjekjeller 107 pl



Snitt

Tomteareal 7400 m2

Tot. uteareal 3000 m2

Uteareal pr. bolig 11.5

% bebygget areal 42%

U-grad 2.4

TU 325%

OMRÅDET

Offentlige utearealer: Park 50-100m

Strøk: Blandet; bolig

Bebyggelse: murkarreer

Trafikkforhold: Tung



Sammendrag

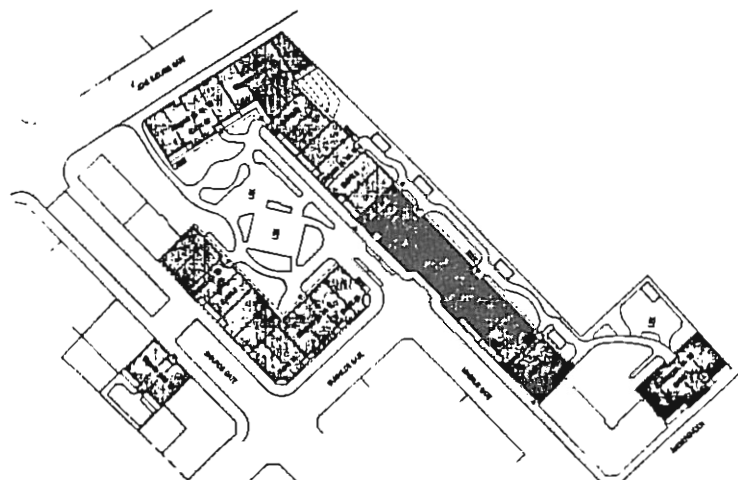
Anlegget er av de største i undersøkelsen. Det erstatter

flere eldre gårder, endrer tidligere gateløp, og har stor

målestokk. Partier i stor høyde forsterker tyngden. Felles utearealer har variabel kvalitet; ett parkmessig behandlet uterom (lengst nord i anlegget) ligger solrikt og har gode dimensjoner. Et annet er langsmalt, uegnet til uteopphold, og et tredje ligger bak høye fasader hvor sola ikke slipper til. Leilighets-sammensetningen er variert, og livsløp standard er gjennomført.

Situasjon

Prosjektet vender kortsidene mot trafikkerte gater, Jens Bjelkes gate og Åkebergveien. Mellom dem går mindre belastede gater - to er gjennomgående, en ender blindt i gårdsrommet. Offentlige utearealer er Klosterenga (tvers over Åkebergveien) og grøntarealet og idrettsplassen på Jordal. Begge ligger nærmere enn 500 m, men ingen av dem nås trafiksikkert. Bebyggelsen i strøket er blandet: karreer fra slutten av forrige århundre, lommer med nyere bebyggelse og småindustri. Anlegget har garasjekjeller med 107 plasser



Situasjonskart

Fysisk organisering

Magnus kvartalene består av to innfylte gårder og to L-formede rekker med nye boligblokker. Som vist på situasjonsplanen dannes et uterom mellom de to L-ene. Beinet på den ene strekker seg videre og går sammen med bevart bebyggelse til enda et gårdsrom. Anleggets tredje uterom følger beinet på den lengste L-formen. Blokkene er fire-spennere.

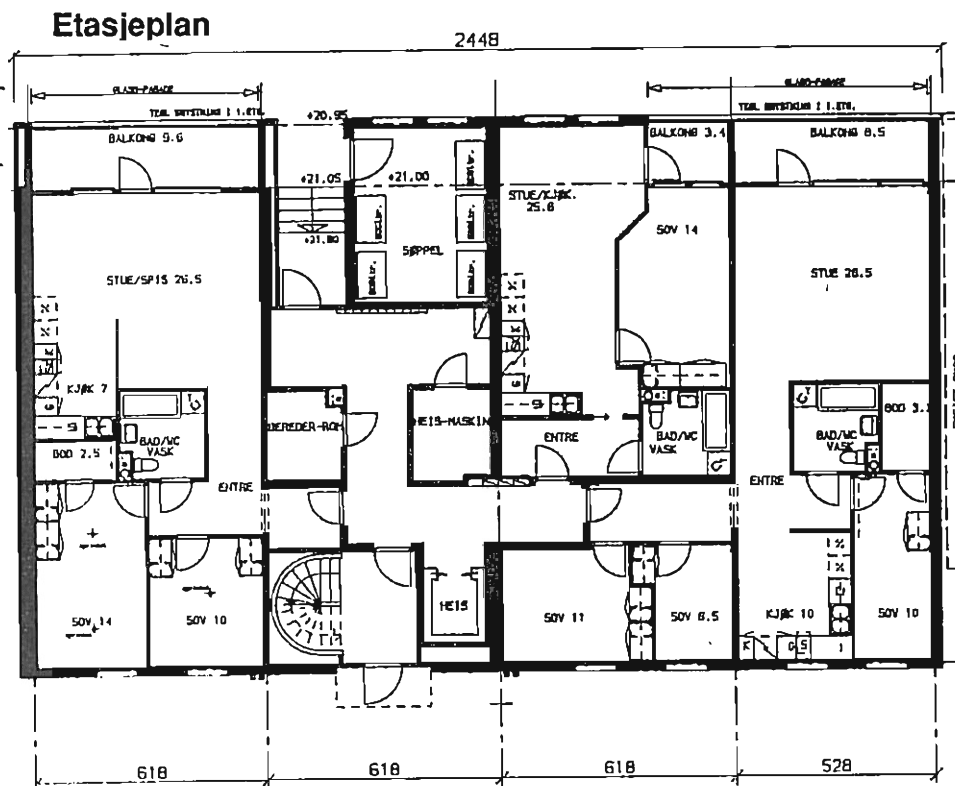
Utearealer.Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Orienteringen og dimensjonene i uterommet lengst nord gir de beste betingelser - og mulighetene er fulgt opp med landskapsbehandling, lekeutstyr og møblering for uteopphold: brusteinsbelagte gangstier, grus/subbus på lekeareal, en oppfylt haug som fokus i rommet og beplantning med blomster og trær. Det andre rommet, bak blokken som strekker

seg fra Jens Bjelkes gate til Åkebergveien, er nærmest et gangareal til oppgangene. Orienteringen er god, men arealet er for smalt til å fungere til uteopphold. Det tredje rommet ligger innestengt, bak de høye gårdene mot Åkebergveien. Dimensjonene er knappe, beliggenheten mørk, og lekeapparatene der står tilsynelatende ubrukte.

Fellesareal inne

Boligene nås fra felles trappe-rom med heis og korte korridorer i hver etasje. Øvrig fellesareal er garasje-kjelleren. Fra kjelleren nås også boligenes boder.



Boliger og boligløsninger

Prosjektet består av fire-spennere, med to ensidig orienterte toroms boliger flankert av tosidig orienterte tre- og fireroms boliger i hver

etasje. Løsningene er standardiserte og repeterte, samtlige planlagt for livsløp standard. Beskrivelsene nedenfor gjennomgår tre- og

fireroms boligene, Toroms boligene er beskrevet i NBI prosjektrapport nr 70, "Livsløpsboliger - fungerer eller feiler".

Typiske planer

Toroms leilighet

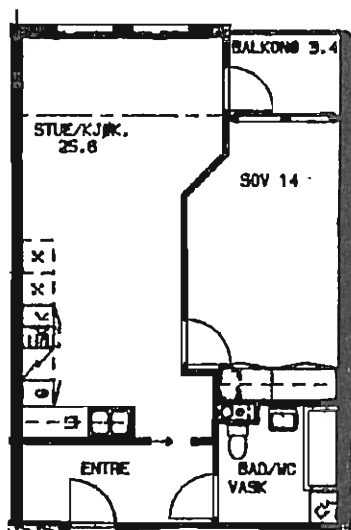
Det kombinerte **stue-** og **kjøkken-**arealet rommer nødvendige innredninger og møbelgrupper, men kjøkkenavdelingen har ikke de beste dimensjoner; den er smal og innredningene er trengt sammen i den mørke delen av planen. Utilstrekkelig bredde preger også stua, slik at vanlige møbelgrupper kommer i konflikt med døra til balkongen.

Soverom tilfredsstillende møbleringskravene.

Badet tilfredsstillende kravene til livsløpsboliger på minnalt areal.

Entreene har såvidt tilstrekkelig areal og dimensjoner.

Bodplass finnes, men boden er liten



Fireroms leilighet.

Fireroms løsningen er anleggets beste plantype.

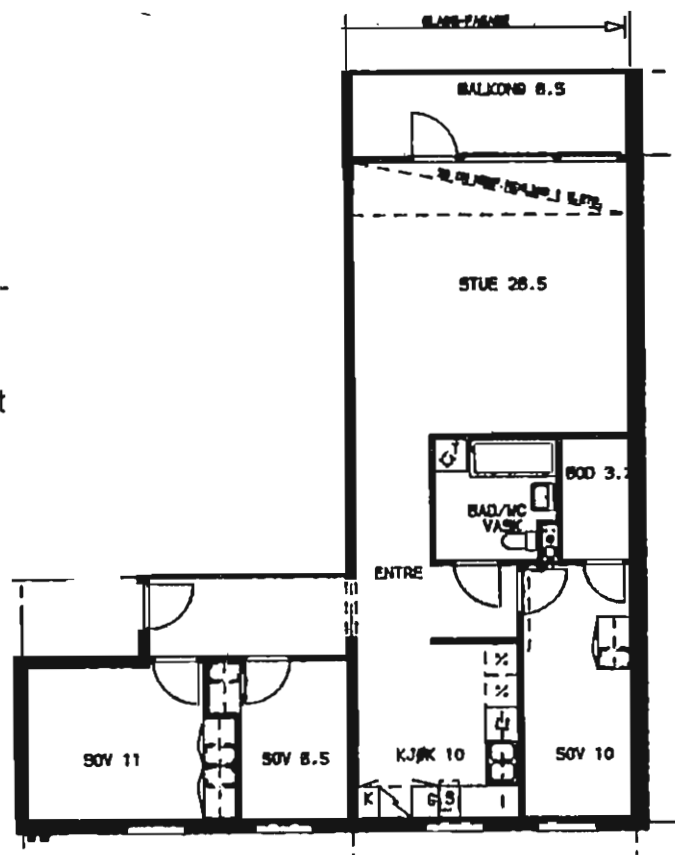
Stua er romslig, og kan møbleres uten alvorlige konflikter med trafikklinjener.

Kjøkkenet rommer spise-plass og nødvendige innredninger.

Badet tilfredsstillende kravene til livsløpsboliger på minnalt areal.

Soverommene er tilfredsstillende.

Løsningen har innvendig bod.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Areal til uteopphold, 11,5 m² pr boligenhet er mindre enn normen (25 m²), og bare det ene uterommet er brukbart for uteopphold. Arealene nås trafikksikkert.

Utformingen er forsøkt tilpasset strøket, både med hensyn til fasadeuttrykk og materialvalg, men anleggets målestokk er neppe velvalgt.

Privat uteareal på bakken for leilighetene i første etasje mangler. Balkongene til to-roms boligene er for små - bare 3,4 m².

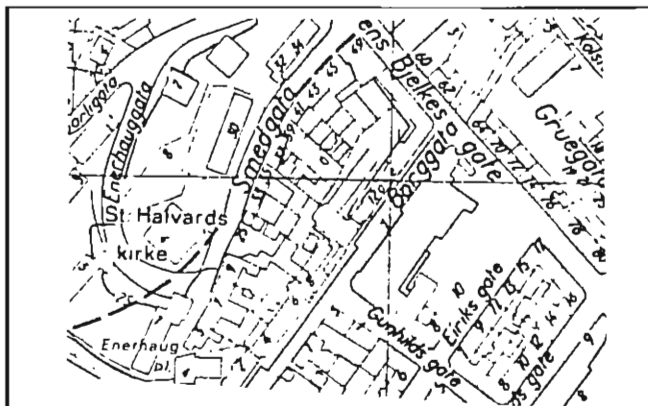
Lysforholdene i de nederste

etasjene mot Sigurds, Gunnhilds og Mangnus gate er neppe tilstrekkelige, og leilighetene i første etasje er belastet med innkikk.

Boligløsningene er vurdert som livsløpsboliger, de tilfredsstillende minstestandarden - med unntak for bodplass i to og treromsboligene. Men en svakhet ved standarden blir illustrert: Treroms løsningene har nok areal i stue og kjøkken, men trafikklinjene gjør at intensjonene i standarden, møblerbarhet, ikke blir oppfylt.

6.BEFARINGER 6.25 Borggt del 1

TEKNISKE DATA



Situasjonskart

Arkitekt Ark. Anker og Hølaas

Byggherre Oslo byfornyelse A/S

Byggeår 1988

Finansiering Husbank

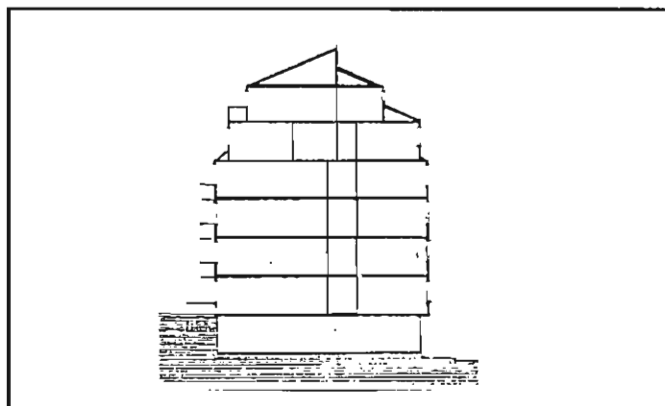
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	89		23	54	7	5

Bebyggelsesform Bygård

M2 bruksareal bolig 7286

Antall etasjer 5+loft

Parkering,antall/type Garasjekjeller 45 pl



Snitt

Tomteareal 5200 m²

Tot. uteareal 2100 m²

Uteareal pr. bolig 23,6 m²

% bebygget areal 45%

U-grad 2,8

TU ca 200%

OMRÅDET

Offentlige utearealer: Park 300 m

Strøk: Blandet bolig/småindstri

Bebyggelse: 1890-talls murkarreer/industribyg

Trafikkforhold: lokal, lett



Sammendrag

Prosjektets beste side er ivaretagelsen av sol og lys, med oppholdsrom og private uteplasser orientert i mot tsyd/vest. Positivt er også størrelsen og opparbeidelsesgraden av det felles utearealet. Et tilliggende friareal styrker det og gir mulighet til

lek for barn på ulike alderstrinn innenfor nærområdet. Standarden på leilighetene har varierer, men de fleste tilfredsstillende de viktigste kvalitetskravene.

Anleggets svakhet er forholdet til omkringliggende strøk

som helhet. Det snur "ryggen" mot gata og har en tett sokkel som går opp i full etasjehøyde pga. terrengfallet. Begge deler bidrar til en lukket og lite innbydende gatefasade; gatens funksjon reduseres til parkering.



Situasjonskart

Fysisk organisering

Anlegget omfatter sju tidligere eiendommer og i alt ti gårder. Bygget går i vinkel langs opprinnelig gateløp og byggelinje langs Jens Bjelkes gate og Borggata. Bak det, skjermet fra gata, dannes et felles, vestvendt uterom med gode lys- og orienteringsforhold. Samtlige fem innganger ligger til dette rommet, som nås fra et portrom mot Jens Bjelkes gate eller over friarealet mellom Borggt/Smedgt. Boligene har private uteplasser mot utearealet. Men rommet mellom nybygget og bakgårder/skur virker et noe uavklart og rotete

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Mellom inngangene er arealet langs gårdsfasaden benyttet til romslige terrasser for leilighetene i 1. etg. Terrassene er skjermet med tre-gjerder og beplantning. Resten av gårdsrommet er opparbeidet med plener, busker og trær, sandkasse og asfalterte gangstier.

Det tilliggende offentlige fri-/lekearealet glir over i gårdens fellesareal uten klar avgrensning. Mot øvrige nabo-eiendommer er plassen avgrenset av murer, gjerder og gamle uthusvegger.

Situasjon

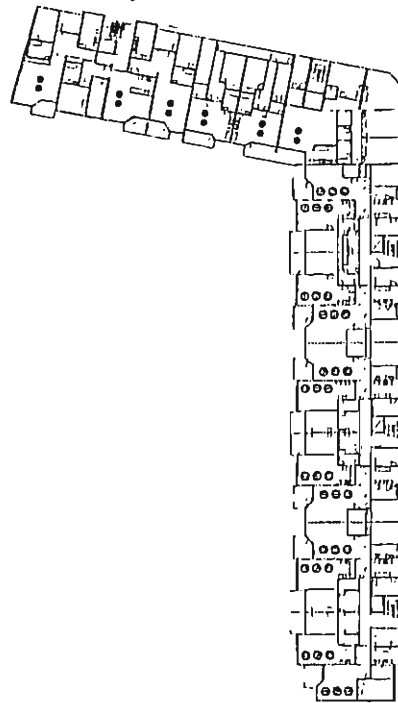
Komplekset grenser mot nord og øst til Jens Bjelkesgate og Borggata. Gatene fører lokaltrafikk. Nærområdet er et boligstrøk med noen verksteder, småindustri, institusjoner og småbutikker. Bygningsmassen preges av 1880-90 tallsgårder i 3 - 5 etasjer og loft, men rommer også mellom- og etterkrigsbebyggelse i varierende høyder. Flere offentlige parker nås innenfor en radius av 3-400 m, men forutsetter kryssing av svært trafikkerte gater.

Siden gårdsrommet både er ute-/lekeareale og atkomst-sone til leilighetene, fungerer det som en naturlig møteplass for alle beboerne. Slik blir gårdsfasaden byggets egentlige hovedfasade. Men med unntak av to mindre butikklokaler og et portrom mangler henvendelse mot gaten, strøkets felles uterom.

Fellesareal inne

Felles sportsbod er plassert i direkte tilknytning til alle innganger. Det er et felles oppholds/aktivitetsrom i underetasjen. Trapperom har dagslys og vindu mot gaten. Leilighetene nås fra trapperom, korridor eller balkong.

Etasjeplan



Boliger og løsninger

Bygget inneholder 23 leilighetstyper med tilsammen 98 leiligheter fra to til fem rom. Flere leiligheter har livsløpstandard. De fleste er ensidig orienterte toroms og tosidig orienterte treroms

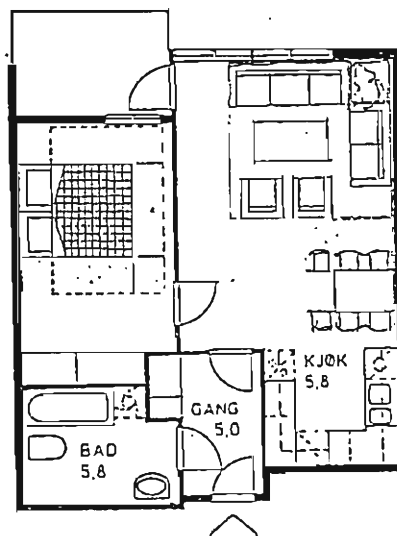
boliger. I byggets hjørnedel ligger treroms leiligheter med svalgangsatkomst og femroms leiligheter med trange kjøkken som bare er delvis atskilt fra stua.

Typiske planer Toroms leilighet

Leiligheten er på 53 m² - 2 m² under HBs minst-standard. Men den er planlagt som livsløpsbolig.

Stue, kjøkken, soverom, bad og entre har tilstrekkelig størrelse og tilfredstillende innrednings- og møbleringsmuligheter.

Innvendig **bod** mangler; eneste oppbevaringsplass er en kjellebrod



Treromsleilighet

Leiligheten har livsløp standard.

Entreen har tilstrekkelig plass for nødvendig innredning, men er ikke levert med nok garderobeskap.

Kjøkken har nok innredning. Det er plass for spisebord, men ikke som hovedspiseplass. Løsningen, med passasje mellom arbeidsbenkene som eneste atkomst til spiseplass og (barne)soverom ligner en klassisk sikkerhetsrisiko.

Hovedsoverom har god plass til parseng, men har ikke nok skaplass (160 cm). Ikke nøytral atkomst bad.

Badet er romslig og har dagslys, men atkomsten mot stua (ikke nøytral atkomst).

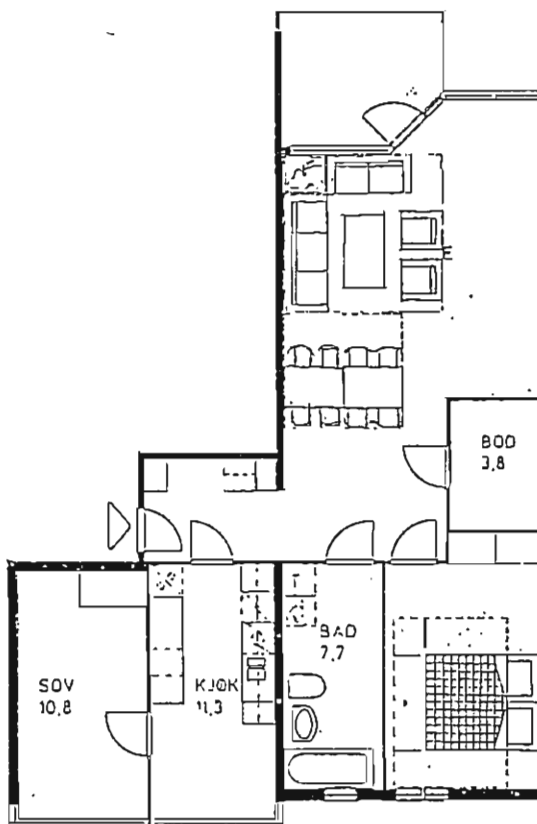
Stue rommer nødvendig møblering. Men balkongdøren og bodens plassering gir

Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold er tilfredsstillende, både m.h.t. størrelse og utforming og det har en naturlig utvidelse i en ballplass på tilliggende friområde.

Utearealet nås trafiksikkert, skjønt små barn må ha tilsyn ute da utearealet ikke er inngjerdet eller tydelig avgrenset.

Privat uteareal er balkonger på 6 til 7,5 m² eller ca. 9m² uteplasser på bakken. De har gode lysforhold og god orientering mot sydrvest eller nord/vest.



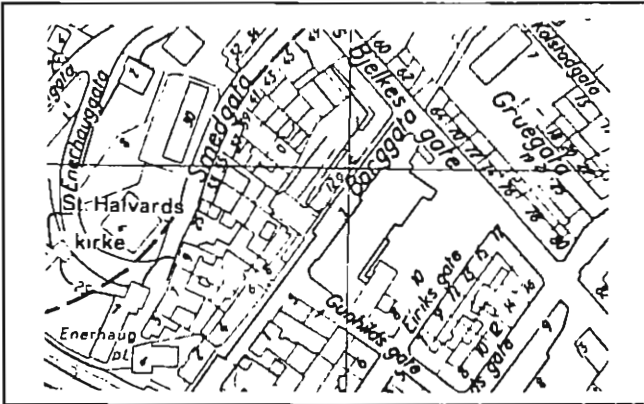
få variasjonsmuligheter. Boligen har innvendig bod, som noe originalt nås fra stua.

Prosjektets dimensjoner overgår den opprinnelige skalaen i området; volumet knytter seg til blokkbebyggelsen fra 60- og 70-tallet i nærheten. Men i organisering tar den opp 1890-tallsbyens kvartals-struktur. I høyden er skalaproblemet løst gjennom ved tilbaketreking og en horisontal utforming av femte etasje, mens de fire nederste etasjene artikuleres gjennom vertikale utspring. Hjørnet Borggt/Jens Bjelkesgt. har fått egen utforming og fasaden mot Jens Bjelkesgt. en viss variasjon med butikklokaler

på gateplan. Langs Borggt.-byggets lengste fasade - repeteres samme motiv i hele strekket uten åpninger eller henvendelse mot gata. Skjønt anlegget er løst tilfredsstillende for egne beboere, er uttrykket mot gata lukket og bidrar neppe til et spennende og harmonisk bomiljø for strøkets øvrige beboere.

6.BEFARINGER 6.26 Borggt del 2

TEKNISKE DATA

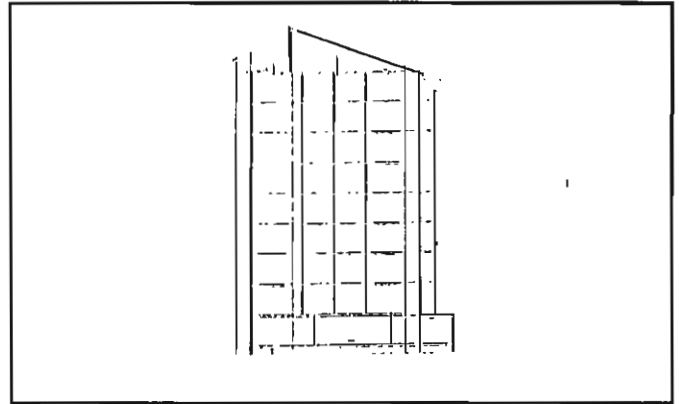


Situasjonskart

Arkitekt Ark. Anker og Hølaas
Byggherre Oslo byfornyelse A/S
Byggeår 1990
Finansiering Husbank

bol.type	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	127		66	55	6	

Bebyggelsesform bygård
M2 bruksareal bolig ca 7450 m²
Antall etasjer 8+loft
Parkering.antall/type Garasjekjeller 64 pl



Snitt

Tomteareal 3275 m²
Tot. uteareal 1320 m²
Uteareal pr. bolig 10,4 m²
% bebygget areal 55,7%
U-grad 2,7
TU ca 300 %

OMRADET

Offentlige utearealer:400 m til park
Strøk:Blandet bolig/småindstri
Bebyggelse: 1890-talls murkarreer/industribyg
Trafikkforhold:lokal, lett



Sammendrag

Anlegget er et eksempel på en maksimalt arealmessig utnyttet situasjon. Bygget har blitt for høyt og har for mange små leiligheter med kvalitetsmangler. Livsløpsstandard kompenseres ikke for øvrige bomiljøkrav, ei heller for utilstrekkelig bod-areal. Prosjektet var tenkt som en videreføring/forlengelse av prosjektet i Borggata del 1, men større byggehøyde, tettere gårdsromssituasjon mindre variert leilighetssammensetning og en generelt mer presset situasjon har gitt et resultat med færre kvaliteter. Det virker også noe forunderlig at inngangen til gården er fra baksiden. Bi-utgangene mot Borggata er komponert som inngangsmotiver og signaliserer hovedinnganger i fasaden.

Utearealer.Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Utearealet er minimalt (10,4 m² pr boligenhet);gårdsrommet er trangt og mørkt fordi nabogårdene midt imot ligger flere meter høyere enn inngangsnivået til gården. Skråning opp mot motstående bygg er beplantet med busker. I et planert felt står en sandkasse. Mulighet for lekopp hold er forøvrig henviset til opparbeidet friområde midt i kvartalet. Bygningen har felles takterrasse, men den er bare tilgjengelig fra oppgang C og er for liten for samtlige husstander



Situasjon

Fysisk organisering

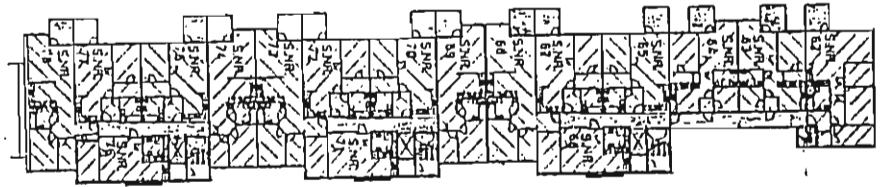
Borggata del 2 ligger i et område mellom en tettere kvartalstruktur og en åpnere situasjon ned mot Åkebergveien og Politihuset. Prosjektet er nærmeste nabo til foregående anlegg. Nærområdet er hovedsakelig boligstrøkr med noen verksteder og småindustri. Gatene fører lokaltrafikk til nærliggende boliger og virksomheter.

Anlegget ligger orientert med gatefasade mot sydøst og gårdsfasade mot nord-vest. Den ligger som en fondbygning for Gunhildsgate og erstatter tidligere småindustri. Inngangen går fra byggets bakside/gårdsrom som i Borggata del 1. Men her er gårdsrommet redusert til en trang sjakt, og de tre inngangspartiene ligger gjemt. Tre bi-utganger mot gata har tydelige inngangsmotiv som virker forvirrende. Gården er prinsipielt en fem-spenner.

Fellesareal inne

Atkomst til bygningen skjer via tre innganger på baksiden av huset. De fører inn i en noe trang gang før man når trapp og heis. Det er inngang til fem leiligheter på hvert plan, bortsett fra i oppgang A, der en dør fører videre til en utvendig altangang med inngang til tre nye leiligheter. Gangarealet er maksimalt utnyttet og mulige oppholds-soner har blitt bodareal.

Etasjeplan



Boliger og løsninger

Prosjektet har flest to- og treroms- leiligheter, med to-roms helt ned til 41 m². To-roms leilighetene er ensidig orientert, mot nordvest eller sydpøst. Fem spennersystemet gir tre ensidig orienterte

boliger i hver etasje. I byggets nordligste del ligger tre og fireroms leiligheter med inngang fra en åpen altangang og planløsninger med flere svakheter (bl a dårlig entre og kjøkken uten nok

plass til innredning og uten spise plass).

Typiske planer

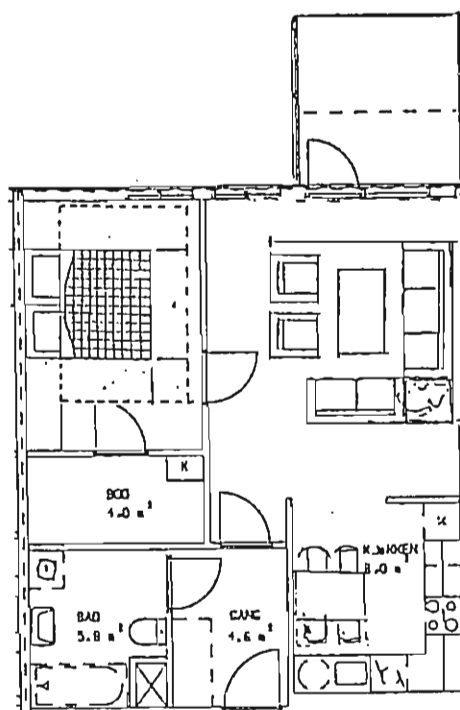
Toroms leilighet, ensidig mot nordvest.

Stue og kjøkken gir ikke rom for nødvendig møblering. Kjøkkendelen er mørk og mangler plass til høyt matskap og bøtteskap.

Soverommet har tilfredsstillende areal, men ikke helt tilfredsstillende innredningsmuligheter pga dørpasseringen.

Selv om leilighetene er nordvest orientert er de svært mørke pga. det trange gårdsrommet. Bare de øverste leilighetene i bygningen får tilstrekkelig dagslys.

Bod mangler.



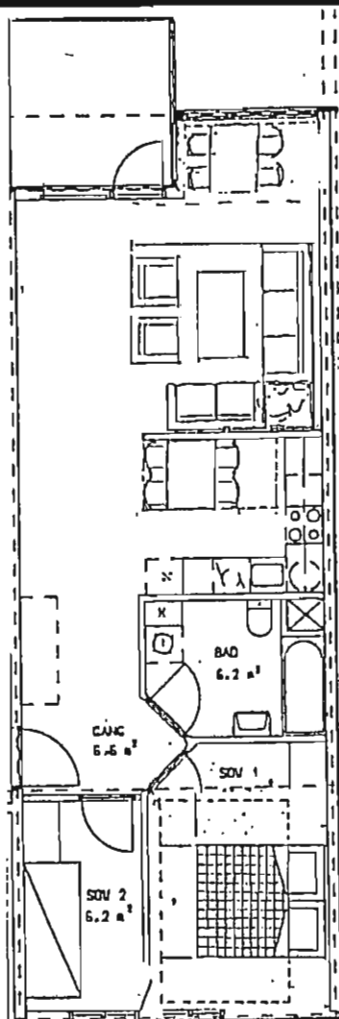
Treroms leilighet

En lang, åpen entre uten dør går fra inngangsdøra og inn stua.

Kjøkkenet ligger i en mørk nisje uten vindu. Det har for lite overskap og mangler bøtteskap. Det er ikke plass til spisebord på kjøkken, og det er for liten plass til både spise- og stue-møblement i stua.

Det største **soverommet** fungerer, men det minste er under 6,5 m². Bad og toalett er ikke adskilt.

Leiligheten har ikke innvendig bod, og det er dårlige lysforhold i de nederste etasjene.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter HB's forutsetninger er ikke oppfylt. Borggata har praktisk talt ikke felles uteareal, men har mulighet for å benytte det opparbeidete friarealet innenfor kvartalet. Privat uteareal på bakken for seks livsløpsboliger i første etasje oppfyller til dels HB's forutsetninger for tillegg, men dette er mørke og triste uteplasser.

Punktet om trafikksikkerhet er ivaretatt ved et friområde innenfor kvartalet.

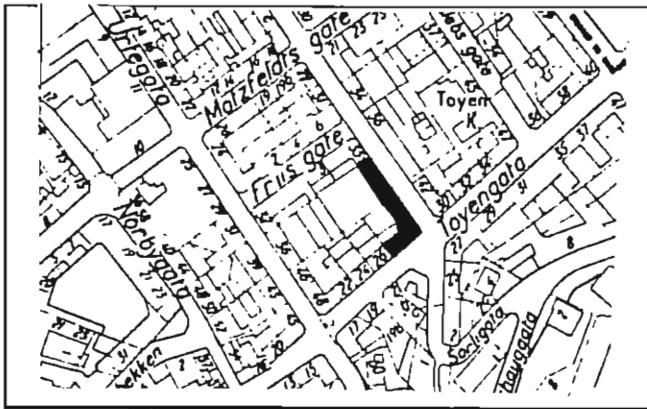
Utformingen kan ikke sies å være vellykket; prosjektet er for stort, det sprenger skalaen i området og er for monu-

mentalt og blokk-aktig.

Minstestandarden er ikke oppfylt i alle plantypene. 90 leiligheter har livsløp standard.

6.BEFARINGER 6.26 Heimdalsgt 35-37

TEKNISKE DATA

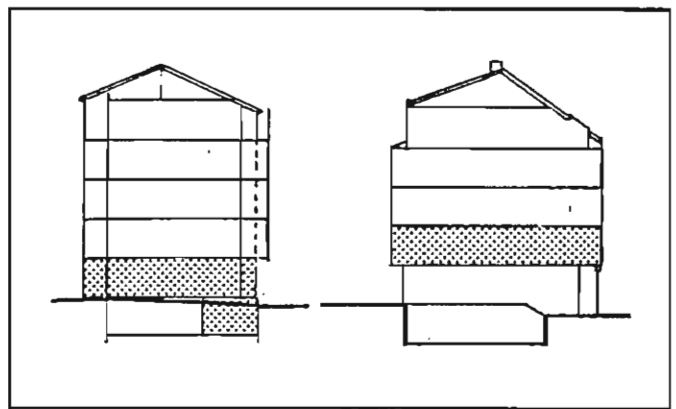


Situasjonskart

Arkitekt Asplan prosjekt A/S
Byggherre Oslo byfornyelse/USBL
Byggeår 1988
Finansiering Husbank

bol.type	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	51	4	17	21	9	

Bebyggelsesform Bygård
M2 bruksareal bolig 3582
Antall etasjer 5+loft
Parkering.antall/type Garasjekjeller 29 pl



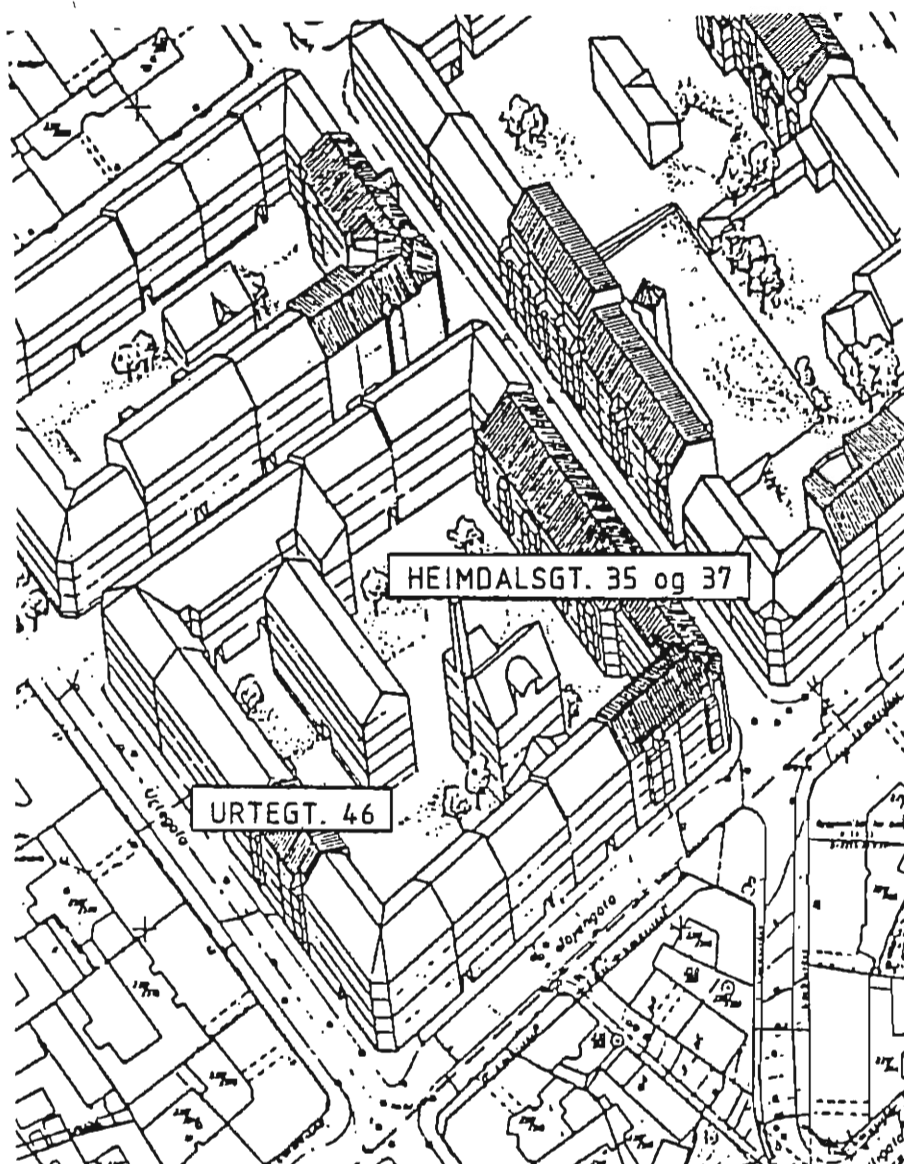
Snitt

Tomteareal 2100 m2
Tot. uteareal 1200 m2
Uteareal pr. bolig 23 m2
% bebygget areal 45%
U-grad -
TU 193%

OMRADET

Offentlige utearealer: Park/idr 200 m
Strøk: Bolig
Bebyggelse: Murkareer
Trafikkforhold: Lokal lett





Sammendrag

Situasjonen er en hjørnetomt, i krysset Heimdalsgata/Tøyengata. Gårdsrommet er slått sammen til felles uteareal for hele kvartalet, og arealet er tilstrekkelig stort, har variert utforming og ligger solrikt. Bygningen passer godt inn i omgivelsene. Leilighetene er varierte og stort sett gode, halvparten har livsløp standard. Gården er organisert som et borettslag sammen med 17 boliger i Urtegata 46.

Situasjon

Heimdalsgata 35-37 ligger med fasadene mot Heimdalsgt. og Tøyengt. Begge har lite trafikk. Gatefasadene vender nordøst, innfylt mellom to gamle gårder. Nærmeste offentlige park er Rudolf Niensens plass ca. 200 m unna langs Heimdalsgata. det er også andre offentlige utearealer i nærheten.

Situasjonsplan

Fysisk organisering

Gården har dels 4 etasjer og utnyttet loft, dels 5 etasjer med krypeloft over. Bygningen følger gateløpet og slutter et lukket kvartal. Et portrom fører til bygningens gårdsrom, henvendt mot sydvest. Portrommet gir atkomst til et trapperom. Bygningen har dessuten et inngangsparti med atkomst til to trapper.

Utearealer.

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

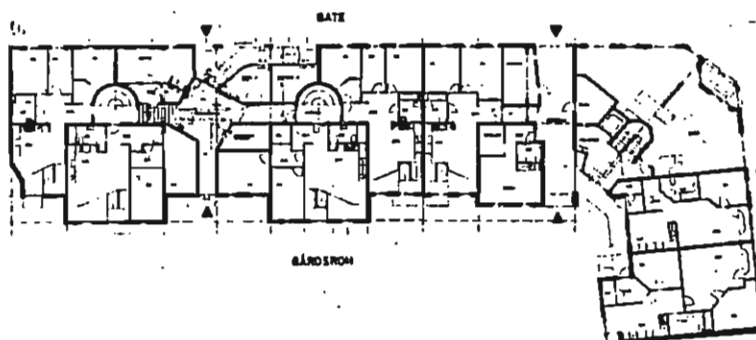
Utearealet ligger på terreng. Det er noen steder hevet inn mot bygningen, men mot naboeiene er det stort sett på samme nivå. Atkomsten skjer fra lukket trapperom, eller fra portrom. Til hvert trapperom finnes en takterrasse. Gårdsrommet er lyst og har god avstand til motstående gårder, bortsett fra hjørnet mot Tøyengata.

Arealet er ganske stort, og det er åpnet og delvis slått sammen med nabogårdene. Det har varierte overflater med mest asfalt, men også gress, sandkasser med lekeutstyr, heller og busker. Dette gir variasjoner og gjør arealene velegnet til lek og opphold.

Fellesareal inne

Inngangspartiene er romslige og trappene gode. Hjørneatkomsten fra portrommet har også heis. Trapp og heis fører til korridorer eller altanganger i alle etasjer. Herfra nås leilighetene. Det er felles sportsboder, søppelrom, vognrom. I kjelleren er det aktivitetsrom, garderobe, dusj, badstu og fellesvaskeri. Leilighetene har boder i kjelleren, og det er bod i de fleste leilighetene.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Leilighetene varierer i størrelse og form. Det er flest 2 og 3 roms leiligheter, men også flere 4 roms leiligheter. Det er dessuten 4 hybler ment som avlastning for leilighetene og et bokollektiv i gården. De fleste av de stør-

re leilighetene er gjennomlyst, de mindre er mest ensidig orientert, de fleste sydvendt. Leilighetene langs Tøyengata har dårligst dagslys. 30 leiligheter har innebygde glassverandaer, noen har åpen balkong. Andre, på

terreng, har forhager. Leilighetene i Heimdalsgata 37 har livsløp standard. Løsningene er stort sett gode.

Typiske planer.

Toroms leilighet

Leiligheten har livsløp standard.

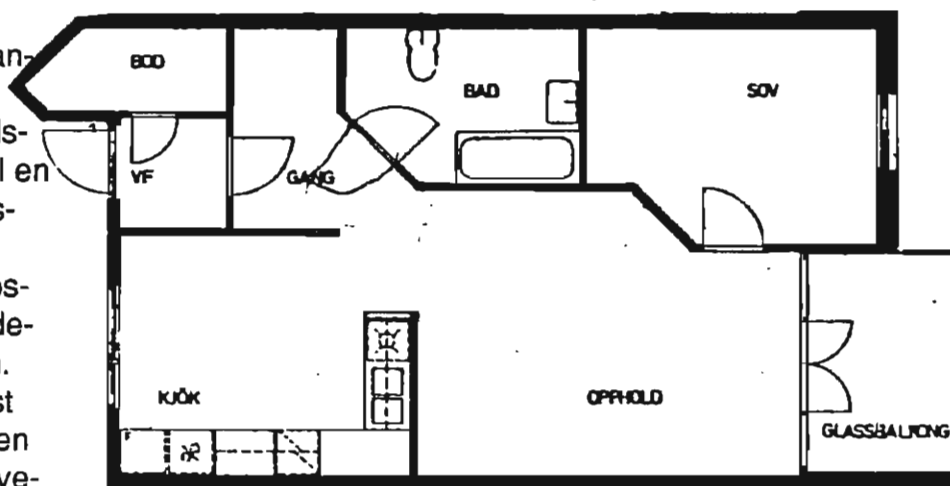
Gang og entre er forholdsvis romslige, men leder til en dårlig definert overgangssone til kjøkken og stue.

Badet er løst etter livsløpskravene, men døra "kolliderer" med trafiken i gangen.

Soverommet har atkomst direkte fra stua; muligheten for direkte atkomst fra soverom til bad er ikke utnyttet.

Kjøkkenet er bra.

Stua har plass til nødvendig møblering og har utgang til en romslig østvendt, inn-glasset balkong.



Tre roms leilighet

Leiligheten er gjennomlyst, stue og balkong syd-vest vendt.

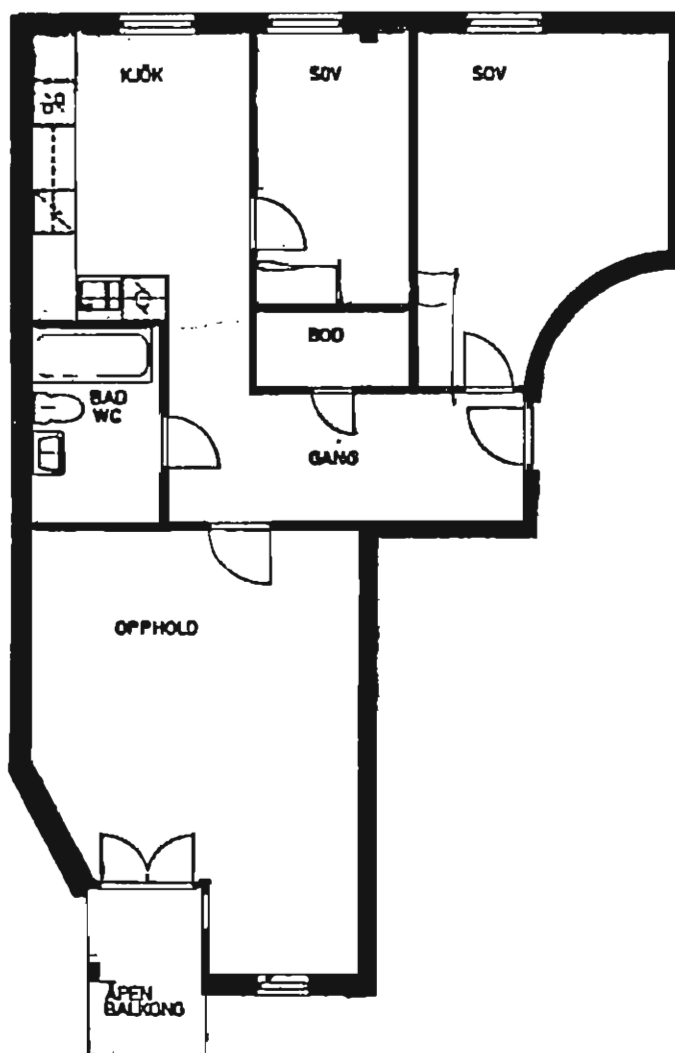
Stua er god å møblere, men har kanskje litt lite vindusåpninger.

Kjøkkenløsningene er ok, og rommet har plass til spisebord.

Gangen burde vært redusert, og åpningen til kjøkkenet er lite vellykket.

Barnesoverrommet er smalt, lite, og har atkomst fra kjøkkenet. Ved å snu noe på boden hadde det vært mulig å komme inn direkte fra gangen.

Parsensrommet tilfredsstiller kravene til møblering. Som helhet er løsningen bra, til tross enkelte svakheter.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter Husbankens forutsetninger er oppfylt. Balkongene er store, gårdsrommet har gode solforhold og er slått sammen med øvrige gårdsrom. Forhagene til leilighetene på terreng er gode.

Utearealet nås trafiksikkert, uten å krysse gater.

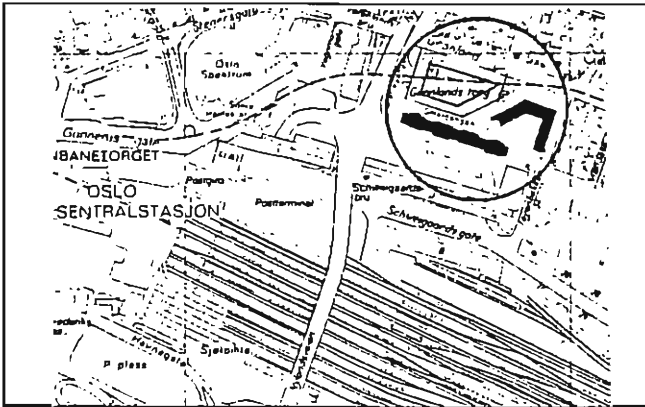
Utformingsmessig holder

bygningen samme høyde som tilliggende bygårder. Den har et variert formspråk, forblendet tegl og noe bruk av cemwoodplater. Bygningskroppen er tykkere enn gårdene ellers, slik at den stikker lenger inn i gårdsrommet. Men fasadene er varierte, godt utformet og stort sett godt tilpasset. Minstestandarden er oppfylt

i alle plantypene. De små hyblene er ment som suppleringsrom til de store leilighetene. Hadde de ikke vært det, er de å oppfatte som noe små. De fleste boligene oppfyller møbleringskravene. Omtrent halvparten av leilighetene har livsløpsstandard.

6.BEFARINGER 6.27 Grønlands torg del 1

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Anker og Hølaas A/S

Byggherre Selmer Oslo A/S

Byggeår 1991

Finansiering Husbank

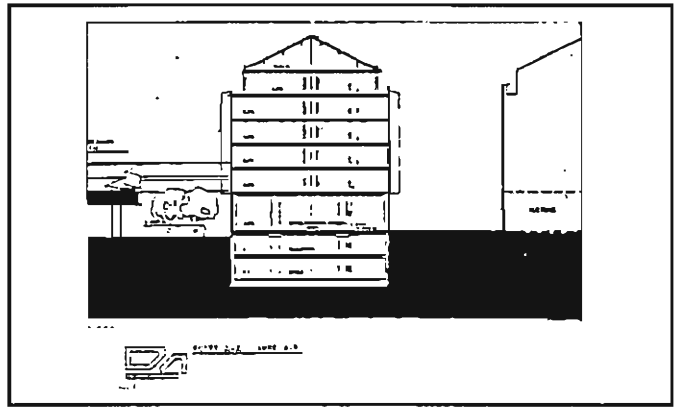
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	298	1	145	151	1	

Bebyggelsesform blokk

M2 bruksareal bolig 19.515

Antall etasjer 6 m/loft

Parkering.antall/type garasjekjeller i 3 etasjer



Snitt

Tomteareal 8 mål

Tot. uteareal 2.368 m2

Uteareal pr. bolig 7.9 m2

% bebygget areal 58 %

U-grad 2.5

TU 194 %

OMRADET

Offentlige utearealer:5/600 m til park

Strøk :randsone sentrum

Bebyggelse:blandet sentrumsbebyggelse

Trafikkforhold:sterkt trafikkert



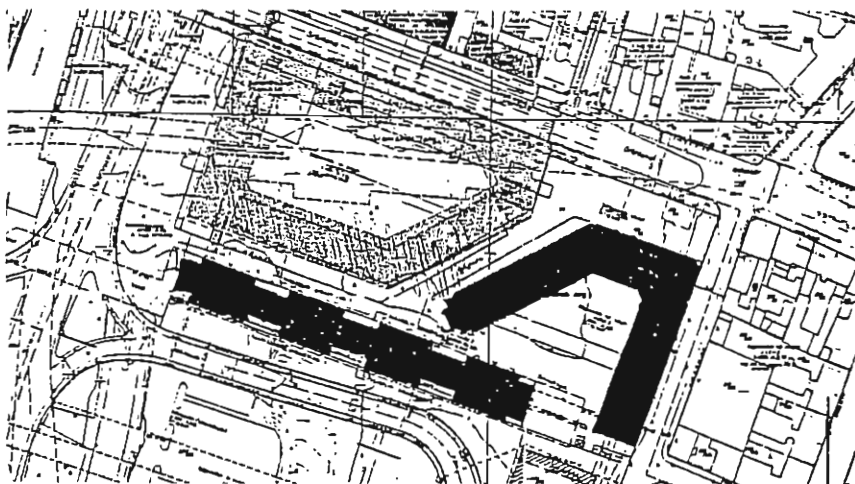
Bildet viser:Fasade mot Smalgangene gågate

Sammendrag

Anlegget har en beliggenhet som i utgangspunktet synes lite egnet for boligområde med nærliggende bymotorvei og trafikkerte Grønland. Likevel er det oppført et boligkompleks med 640 leiligheter her. Stor avstand til parker og grøntanlegg med forsering av sterkt trafikkerte gater er kompensert for ved etablering av

privat, opparbeidete gårdsrom og trafiksikker handlegate innenfor prosjektet. Gårdsrom til 1. byggetrinn har fått en vellykket utforming og orientering, men er lite i forhold til antall leiligheter. De 298 leilighetene består av to- og tre roms leiligheter, de fleste ensidig orientert, nesten halvparten mot nord. Blokken

som ligger parallelt med Oslo Galleri har halvparten av boligene henvendt mot mellomliggende påkjøringsrampe til Nylandsveien. Innglassing av balkonger er et forsøk på å skjerme mot støy og forurensing, men leilighetene har likevel lite attraktive forhold med trailere og bymotorveitrafikk forbi soverom- og stuevindu.



Situasjonskart

Fysisk organisering

1. byggetrinn består av to 6-etasjes boligkomplekser: Bygg 1 med adresse Smalgangen og bygg 2 i vinkel mot Smalgangen, Grønland og Tøyenbekken. Bygg 1 har tre innganger fra Smalgangen og en fra hevet, felles gårdsrom. Bygg 2 har alle seks innganger fra gårdsrom. Disse ti inngangene betjener tilsammen 298 leiligheter. En barnehage ligger i bygg 1, med direkte utgang til egen del av gårdsrom. I bygningenes første etasje ligger butikker og restaurant/kafe med henvendelse til Smalgangen gågate.

utearealer løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Gårdsrommet ligger hevet over garasjekjeller og dannes i møte mellom de to boligkomplekser. Med åpning mot syd og åpent mellomrom ved trapp/heisforbindelse til gågate mot vest får uteareale tilstrekkelige gode lys og solforhold. Ved at gårdsrommet ligger opp en etasje har det god skjerming fra offentlig byrom. Gårdsrommet er opparbeidet av landskapsarkitekt og har høy standard med formet, gressdekket oppholdsareal, treplanting og hellelagte gangsoner. Lysthus og benker i tre møblerer ute-

rommet.

Med et areale på 2368 m² utgjør dette 7,9 m² pr. bolig. Barnehagen disponerer imidlertid ca. 500 m² av arealet på dagtid.

Øvrige opparbeidete uterom i prosjektet som Smalgangen gågate og beplantning mot påkjøringsrampen mot syd tilhører det generelle byrom.

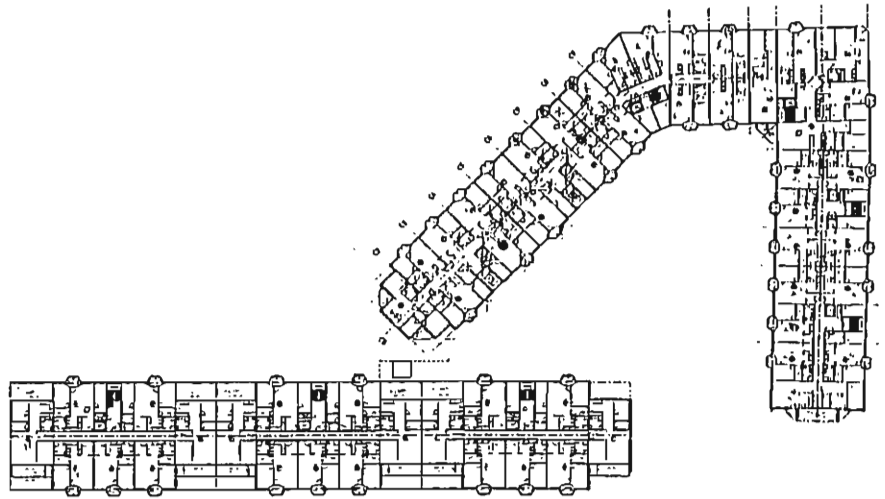
Situasjon

Grønlands torg ligger i sentrums randsone - del 1 ligger syd for kompleksets offentlige byrom, Smalgangen gågate. Mot nord grenser prosjektet mot handlegaten og trafikåren Grønland, mot vest Tøyenbekken og Stiklestadområdet, mot syd Galleri Oslo og påkjøringsrampe til motorvei og mot vest Nylandsveien og Akerselva.

Fellesareal inne

Boligkomplekset har noe knappe inngangspartier i forhold til det antall leiligheter de betjener, ca. 25-35 pr. oppgang. Det er ikke tilstrekkelig plass for oppbevaring av barnevogn/sykler. Alle etasjer nås via trapperom/korridor. I bygg 1 er det inngang til 7 leiligheter pr. etasje, i bygg 2 til 5-6 leiligheter pr. etasje. Begge har loft med bodareal. Anleggetsservice-sentral har tilbud om utleie av et større selskapslokale.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Bygningene inneholder til sammen 298 leiligheter: en ett-roms på 58 m², 145 to roms på 51-77 m², 151 tre roms og en fire roms på 63-103 m². De mest typiske

leilighetene er ensidig belyste to og tre roms og gjennomgående tre roms. Nesten alle leiligheter har balkong, de ensidig orienterte en inntrukket variant, en stor del innglasset for å skjerme mot trafikk/støy. De

gjennomgående leilighetene har større terrasser, hvor de mest støyutsatte er innglasset. Felles for samtlige leiligheter er åpen kjøkkensløsning og liten stue. Boligkomplekset har til sammen 65 nordvendte leiligheter.

typiske planer

Entre: Tilstrekkelig plass.

Kjøkken: For lite innredning - mangler både høyt mat- og bøtteskap.

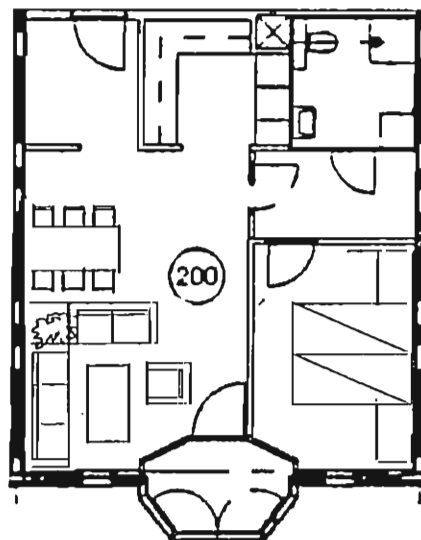
Bad: Tilfredstillende plass - også for badekar. Men terskelen er 5 cm høy.

Soverom: Tilfredstiller minstekravet.

Stue: Arealet ligger i nedre grense for kvalitetskravene. Det er vanskelig å finne rom for både spiseplass og sofagruppe. Leiligheten er sydvendt, mot motorvei.

Bod: Leiligheten disponerer bod på loftet. Innvendig bod mangler. Plass for ekstra skap i gang til bad/soverom.

Plan av to roms leilighet 50 m² - ensidig, sydvendt.



Typiske planer

Entre: 4,8 m². Plass til garderobeskap.

Kjøkken - en bred gang fra stue fører til åpen kjøkkenløsning. Selve kjøkkenareale utgjør 4,7 m², den brede gangen er å betrakte som gangsoner med inngang til bod og soverom. Ikke plass til spisebord.

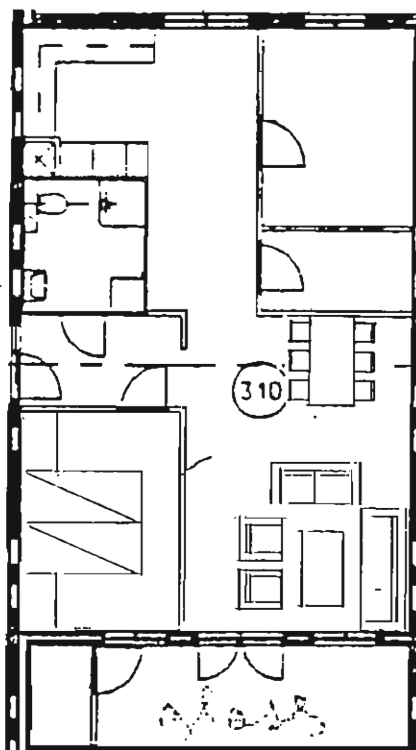
Stue : 21,8 m², liten for en treromsbolig. Vanskelig å finne rom for både spise- og stuemøblement.

Soverom: Det største er på 10,7 m² og har plass til både parseng og 2 m skap. Det minste på 8,7 m² ligger godt over minstekravet.

Bad: - 5 m². Ikke atskilt bad/wc.

Bod: Leiligheten har innvendig bod på 3,6 m², samt en mindre bod på 1,9 m² på balkong.

Plan av tre roms leilighet 74 m² - gjennomgående



Balkong : Leiligheten har nærgående rampe til stor balkong mot syd, men motorvei. denne er innglasset pga støy og forurensing fra

Typiske planer

Entre: 4 m². På grunn av dør til bod er det vanskelig å plassere skap.

Stue: samme størrelse som i to roms varianten - 21,7 m² - for liten for en tre romsbolig. Har ikke plass til nødvendig stue- eller spise-møblement.

Kjøkken: samme løsning som i to roms bolig. Mangler spiseplass.

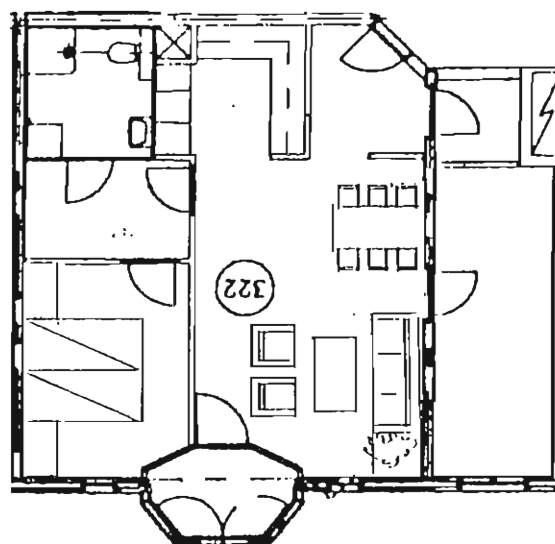
Soverom: 10,5 m², plass til parseng og 2 m skap.

Soverom - 10,3 m². Har tilstrekkelig størrelse, men en noe lang og smal form.

Bod: leiligheten har en liten bod på 1,9 m².

Balkong: 3,2 m² - samme balkongløsning som øvrige

Plan av tre roms leilighet 57 m² - ensidig sø-ventd.



ensidig orienterte to og sørøst og felles gårdsrom treroms leiligheter. Denne og er ikke innglasset. leiligheten vender mot

Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareale til uteopphold:

Gårdsrommet har fått en vellykket utforming og orientering. Det skal dekke utearealbehovet for 298 leiligheter - 7,9 m² pr. leilighet. Dette er for lite i forhold til arealkravet fra Husbanken. I tillegg disponerer en barnehage 500 m² av dette areale på dagtid. Tilgjengeligheten for beboere med adresse Smalgangen er noe svekket da de først må ut i offentlig byrom/gågate før de når felles uteareal.

Private utearealer: Nesten samtlige boliger har balkong. En stor del av disse er innglasset for å skjerme mot støy og forurensning. Dette gjør at mange av balkongene ikke lenger fungerer som uteareal.

Trafikksikkerhet: Sikkerheten innad i anlegget er ivaretatt med gågate til flere butikker og t-bane. Tilgjengeligheten til offentlige parker og idrettsanlegg forutsetter imidlertid forsering av tungt trafikkerte gater.

Utforming: Med en beliggenhet mellom de gamle kvartaler på Grønland og de nye mega-strukturer i østre sentrum er det vanskelig å sette normer for strøktilpasning. Det er imidlertid en krevende oppgave å anlegge et nytt boligkvarter i et område med nærliggende motorvei og trafikkert gjennomfartsåre. Ved valg av et klassisk bygårdsutseende er det gjort et visuelt forsøk på å humanisere miljøet. Trappetårnsmotiv og klassisk

vindusoppdeling repeteres i hele fasaden. Fargene er holdt i rosa pastell, fasaden er ytterlige artikulert med utstikkende balkongløsninger.

Imidlertid har anlegget fått en utforming som gir for mange leiligheter med for dårlig skjerming mot tilgrensende motorvei. De innglassete balkongløsninger har en viss effekt, men fungerer ikke som tilstrekkelig beskyttelse mot den støy og forurensning en bymotorvei forårsaker.

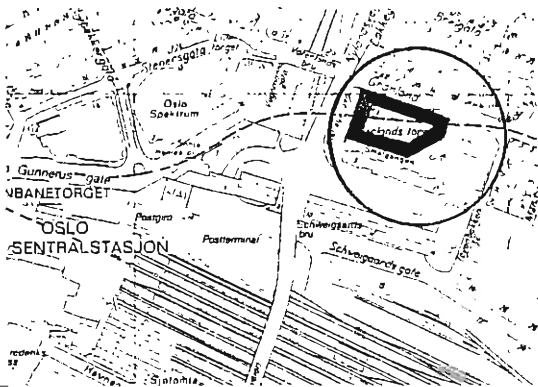
Minstestandarden. Den er ikke oppfylt i alle plantypene. Kjøkkenet er generelt for lite, stuene er for små og mange leiligheter mangler bod. Mange av leilighetene har livsløpsstandard, men terskel til bad er på 4-5 cm.



Bildet viser: Gårdsrom mot sydvest

6.BEFARINGER 6.28 Grønlands torg del 2

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Anker og Hølaas A/S

Byggherre Selmer Oslo A/S

Byggeår 1992/93

Finansiering Husbank

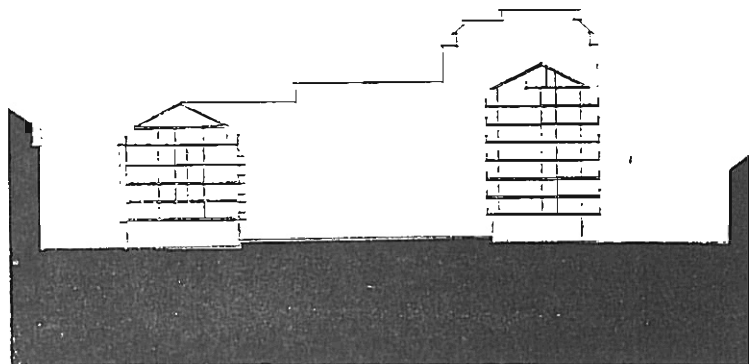
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	344		279	55	10	

Bebyggelsesform blokk

M2 bruksareal bolig 21.485 m2

Antall etasjer 5-11 + loft/takterrasse

Parkering,antall/type garasjekjeller i 3 etasjer



Snitt

Tomteareal 20 mål

Tot. uteareal 2.850 m2

Uteareal pr. bolig 8,3 m2

% bebygget areal 24 %

U-grad 1,3

TU 218 %

OMRÅDET

Offentlige utearealer: 5/600 m til park

Strøk: randzone sentrum

Bebyggelse: blandet sentrumsbebyggelse

Trafikkforhold: sterkt trafikkert



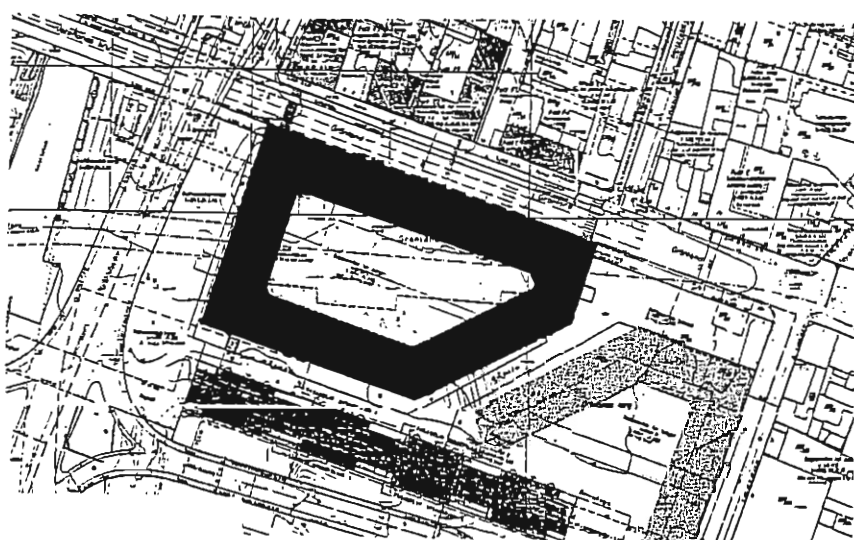
Bildet viser:Fasade mot Grønland

Sammendrag

Området mangler i utgangspunktet de fleste kvaliteter som tradisjonelt stilles til boligområder - f eks tilgjengelighet til parker/natur, lekeplass, idrettsanlegg osv. Men anlegget ligger nær forretninger, kulturtilbud, hele byens kollektivnett m.m. Ferdig utbygd vil hele del 1 og 2 huse 1.500 mennesker (7,5 % av bydelens innbyg-

gertall i dag). Ett slikt utgangspunkt krever nye løsninger. Det er i noen grad gjennomført : De mest støyutsatte delene av bygningene er disponert til andre formål. En trafiksikker og vel opparbeidet handlegate/byrom og en service-sentral med et bredt spekter av tilbud er etablert innenfor anlegget. Anleggets svakheter

er: Lite sol og utilstrekkelig plass på felles uteareal. Mange boliger er direkte utsatt for trafikkstøy og forurensning eller er ensidig orientert mot nord. Gjennomgående leiligheter har dårlig romdisposisjon, liten fasadebredde og trange oppholdsrom.



Situasjon

Grønlands torg ligger i sentrums randsone - del 2 avgrenses i nord av handlegata/trafikkåren Grønland, med bakenforliggende boligområder i 2-4 etg, i vest av bymotorveien Nylandsveien og Akerselva, i sør og øst av Smalgangen gågate og nye Grønland torg, en del av det samlede bygningskompleks med trafikkregulert og opparbeidet handlegate.

Situasjonskart

Fysisk organisering

Komplekset er organisert som karre'. Alle karreéns ytre fasader ligger direkte mot offentlige gater/torg. Hele 1. etg. og deler av 2. etg. er disponert til forretninger og kontorer, samt en barnehage. 1. etg. rommer også to T-bane-nedganger. Boligene nås fra et lukket indre gårdsrom via to portrom fra henholdsvis sør og vest. Inngangene på nordsiden har i tillegg atkomst fra Grønland. Tilsammen syv innganger betjener de 344 boligene. Byggets høyde trappes opp fra 5 etg. i øst til 11 etg. i nord/vestre del.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

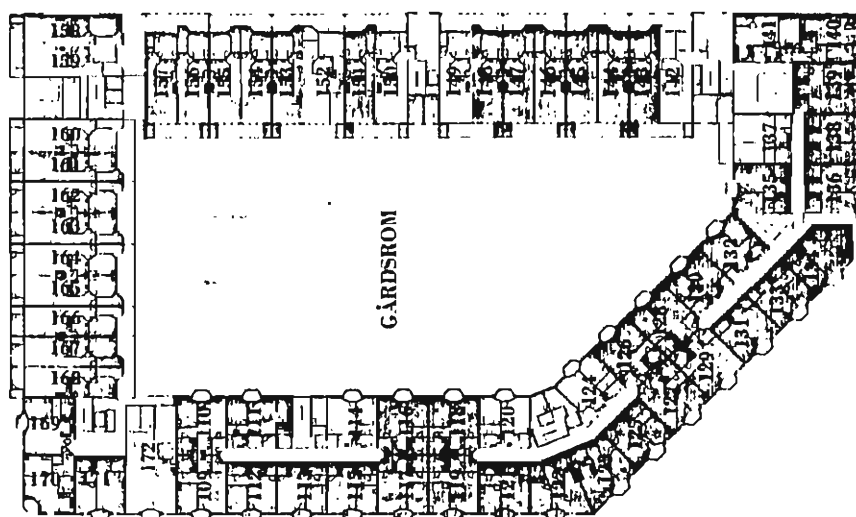
Anleggets tomteareal er hele 20 mål med en U-grad på bare 1,3. Men bare det indre gårdsrommet har karakter av felles uteareal for beboerne (i tillegg disponerer en oppgang takterrasse). Øvrig areal tilhører det generelle byrom. Med et gårdsrom på 2.850 m² utgjør dette 8,3 m² pr. bolig. Gårdsrommet skal i tillegg gi plass til utelek for barnehagen. Uterommet er under opparbeidelse. Bakkeplanet får en differensiert og påkostet utførelse. Gangsoner belegges med tegl og natursten. Flere paviljonger for opphold og

lek settes opp. Store arealer beplantes med plener og busker/trær. Terrenget er hevet 1/2 - 1 m og delvis kupert. Gårdsrommet er helt avskjermet fra byen rundt og gir trygge lekeforhold for små barn og er skjermet mot støy utenfra. Imidlertid skjermer bygningen også for solinnfall - vinterstid når ikke solen ned, selv ikke midt på dagen. Uterommet har også akustiske forhold som forsterker støy fra balkonger, åpne vinduer og lek i gården.

Fellesareal inne

Med syv innganger til boligkomplekset betjener hver oppgang ca. 50 boenheter. 40 % av leilighetene har svalgangsatkomst, de øvrige nås via korridorer med opptil 12 boliger pr. etg. Det er satt av plass for barnevogner/sykler i tilknytning til hver inngang, men arealet står ikke i forhold til antall leiligheter. I tilknytning til kompleksets servicesentral finnes et større selskapslokale for utleie.

Etasjeplan



Boliger og løsninger

Boligkomplekset består av 344 leiligheter: 279 to romspå 51-94 m², 55 tre romspå 61-91 m² og 10 fire roms leiligheter på 861-19 m². 19 leilighetsløsninger er varianter av to hovedtyper; ensidig orientert med åpen kjøkken-typiske planer

løsning - eller gjennomgående leiligheter med akseavstand på 4,5 m. Størrelse og løsning på stue, kjøkken og bad/vaskerom er identiske for boliger med to, tre og fire rom. 60% av boligene har tillegg for livsløpsstandard,

men terskel til bad er 4-5 cm. Alle leiligheter har balkong. 30% med innglassing mot støy. Nesten 20% av boligene er ensidig nordvendte.

Plan av to roms leilighet 57 m² - ensidig, nordvendt.

Entre: Tilstrekkelig plass.

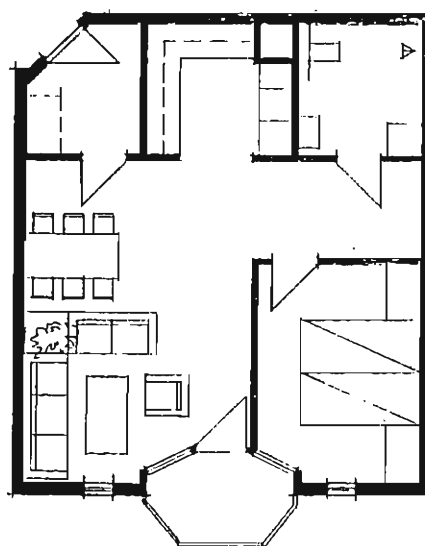
Kjøkken: For lite innredning - mangler både høyt mat- og bøtteskap.

Bad: Tilfredstillende plass - også for badekar.

Soverom: Tilfredstiller minstekravet.

Stue: Arealet ligger i nedre grense for kvalitetskravene. Det er vanskelig å finne rom for både spiseplass og sofa-gruppe. Lysflatene er store, men orienteringen er nordvendt.

Bod: Leiligheten disponerer bod på loftet. Innvendig bod mangler. Plass for ekstra skap i gang til bad/soverom.



Typiske planer

Arealet er 2 m² under minstestandard for tre roms boliger. Den er ett av flere eksempler på to roms løsninger som er utvidet med flere rom uten hensyn til kvalitetskrav til større boliger.

Entre: Mangler dør til stue, enda den ligger inntil heis og felles atkomst for 9 andre leiligheter, og har ekstra behov for lydsluse.

Kjøkken: For lite innredning. Mangler høyt mat- og bønneskap. Kan ikke atskilles fra stue som eget rom m/vindu.

Bad: Ikke atskilt bad/wc.

Soverom: Barneværelset og hovedsoverommet har nok areal og skaplass - men passasje mellom seng og vindusvegg er bare 0,60 m. Vinduet vender mot svalgangen og blir dermed eksponert mot naboer/innkikk/støy.

Stua gir enten plass for sit-

Typiske planer

Denne leilighetsplanen utgjør 43 % av boligene. 23 % av arealet er disponert til entre/gangareal. Aksebredden er 4,5 m.

Entre: Arealet er stort nok, men standard garderobeskapsløsninger får ikke plass.

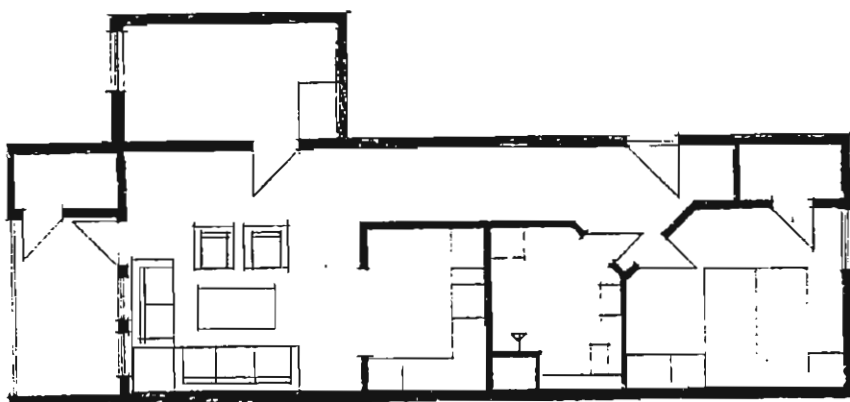
Kjøkken: Utilstrekkelig innredning. Mangler høyt mat- og bønneskap.

Bad: Romslig bad med plass for badekar.

Soverom: Areal og skaplass tilfredstiller minstekrav. Passasje mellom seng/vindusvegg for smal. Vindu mot svalgang og inngangsdør.

Stue: Arealet er for knapt, også for en to roms bolig.

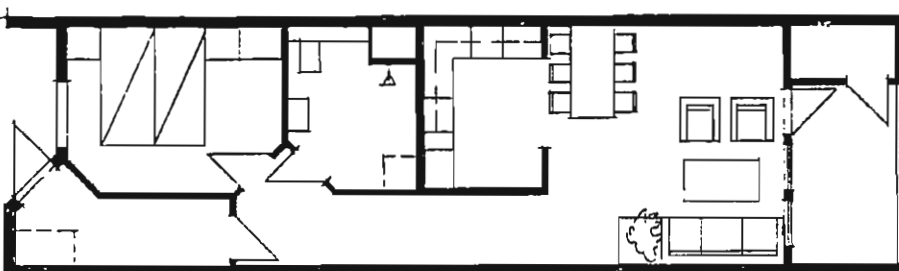
Plan av tre roms leilighet 63 m² - gjennomgående



tegruppe eller hovedspise- plass; 18,8 m² i en familie- bolig uten spise- plass på kjøkken er langt fra tilstrekkelig.

Bod: En bod på veranda og en bod i tilknytning til sove- rom - samlet areale 3,5 m² tilfredstiller neppe minste- standarden.

Plan av to roms leilighet 56 m² - gjennomgående



Selv med reduserte krav til møblerings blir trafikkforholdene vanskelige, med trange atkomster til kjøkken og balkong.

Bod: Bodene er for liten og plasseringen uheldig. Den

reduserer en allerede smal sørfasade til 3,1 m. Som utebod har den primært bruksverdi som sportsbod og betjenes naturligst fra inngangssiden.

Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold:

Til tross for de anstrengelser som blir gjort ved opparbeidelse av Grønland torg blir ikke kravet til fellesareal for uteopphold oppfylt. Om fellesarealet defineres som areale med eksklusiv bruksrett for beboerne, har hver leilighet 8,3 m² til disposisjon. (+ felles takterrasse for noen leiligheter), dvs bare en tredel av Husbankens norm. Dette inkluderer atkomstsoner til oppgangene og lekeareal for barnehagen. Fasadehøyden begrenser solinnfallet på utearealet og reduserer kvaliteten ytterligere.

Private utearealer: Samtlige boliger har balkong. Men nesten 20% er orientert i

mot nord. Ytterligere 20% er henvendt mot bymotorveien, Nylandsveien. Innglassing skjermer for støy.

Trafikksikkerhet: Sikkerheten innad i anlegget er ivare tatt. Alle boliger har direkte atkomst til gårdsrom/lekeareal. Det er også trafikk-sikker atkomst til flere butikker og T-bane stasjon. Tilgjengeligheten til offentlige parker og idrettsanlegg forutsetter forsering av tungt trafikkerte gater.

Utforming: Beliggenheten, mellom gamle kvartaler på Grønland og nye megastrukturer i østre sentrum er det vanskelig å sette normer for strøkstilpasning. Den delen av anlegget som ligger mot 1. byggetrinn gjentar tilsva-

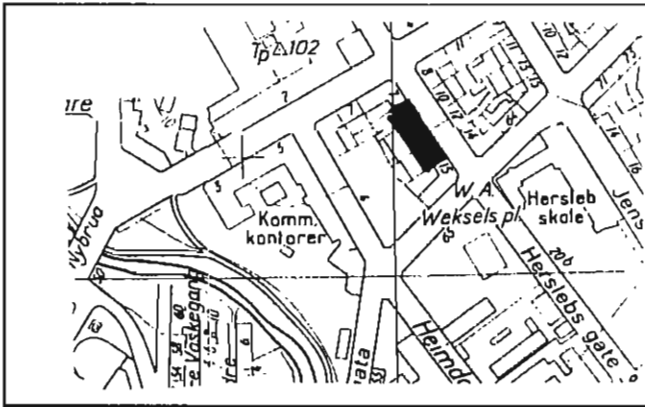
ende fasadeløsning og volumoppbygning. Men mot nord og vest endres skala og uttrykk. Fra 5 etg. i østre del trappes bygget opp til 11 etg. i vest. Dette kan sees som et svar på tårnmotivet i den motstående funkisgård, men denne volumoppbyggingen får et kraftig uttrykk. Helhetsinntrykket er en sterk kontrast til motstående gatefasade. Anlegget legger både gata og gårdene bak i skyggen.



Bildet viser: Gårdsrom mot vest

6.BEFARINGER 6.31 HERSLEBSGATE 9-13

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt : Lerche Haraldstad Bakkemoen AS

Byggherre:Fagbygg AS

Byggeår :1989/90

Finansiering:Husbanken

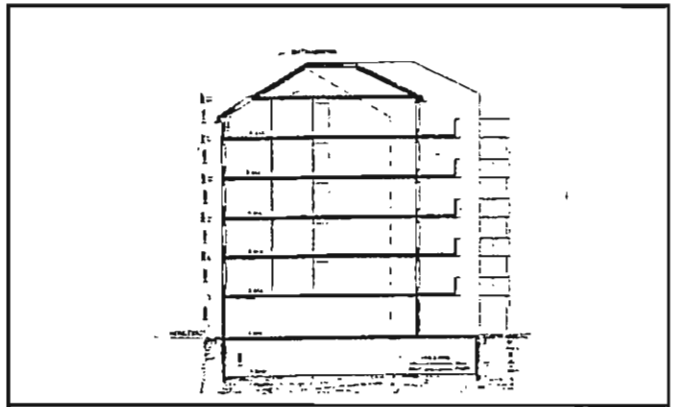
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	56		45	9	2	

Bebyggelsesform :Blokk

M2 bruksareal bolig :3920.0m²

Antall etasjer :6

Parkering.antall/type:21 plasser i kjeller



Snitt

Tomteareal 1.520m²

Tot. uteareal 880m²

Uteareal pr. bolig 15.7m²

% bebygget areal:38.8%

U-grad :2.8

TU :294%

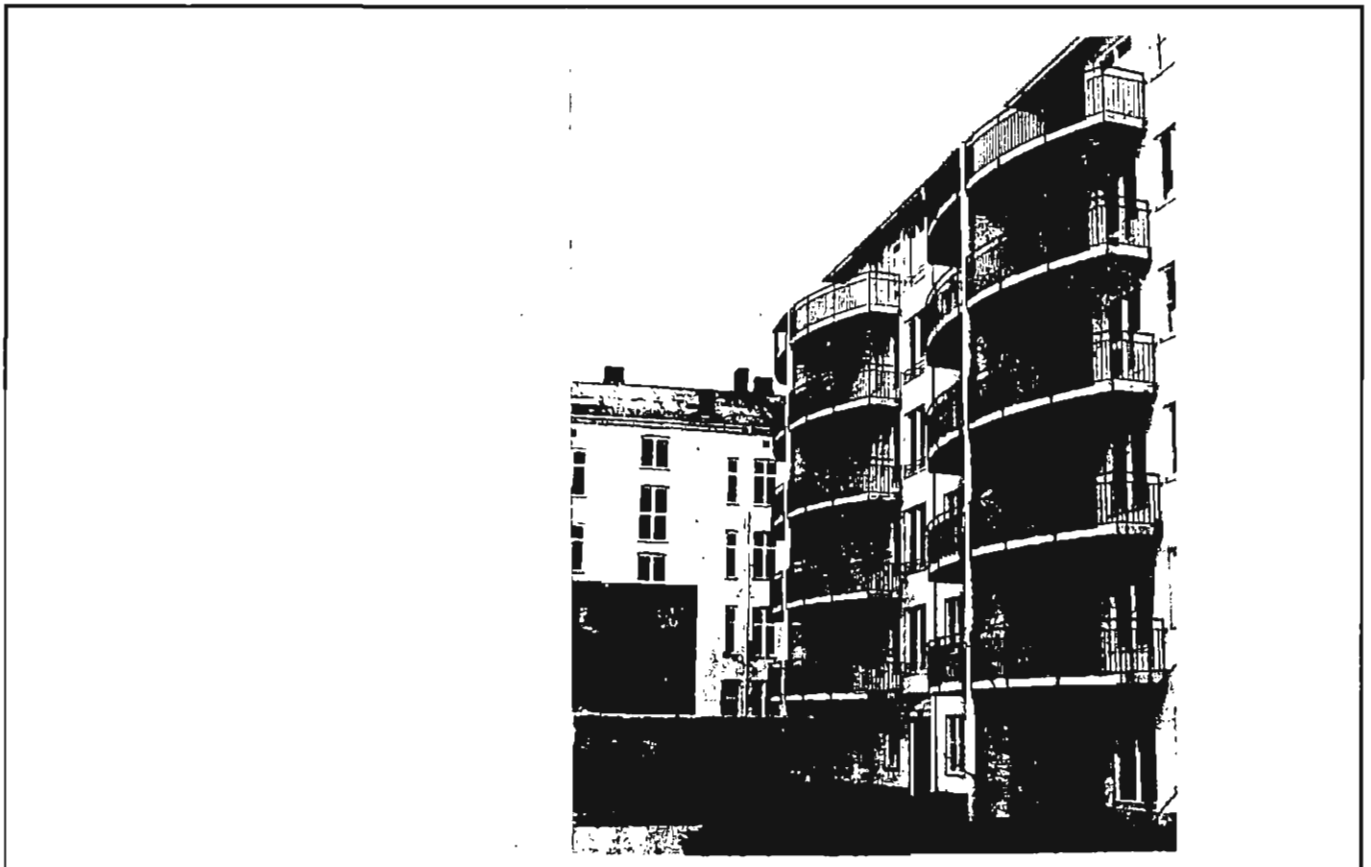
OMRADET

Offentlige utearealer:800m park/1000m idrett

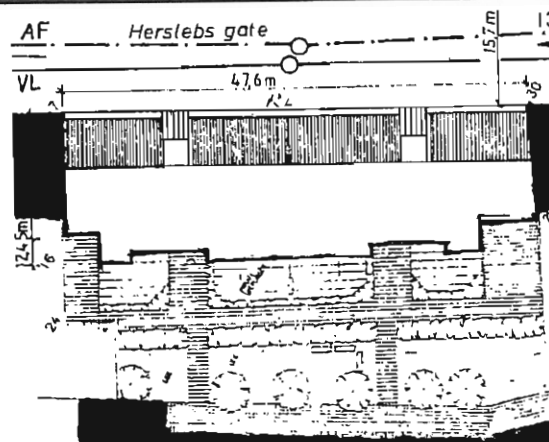
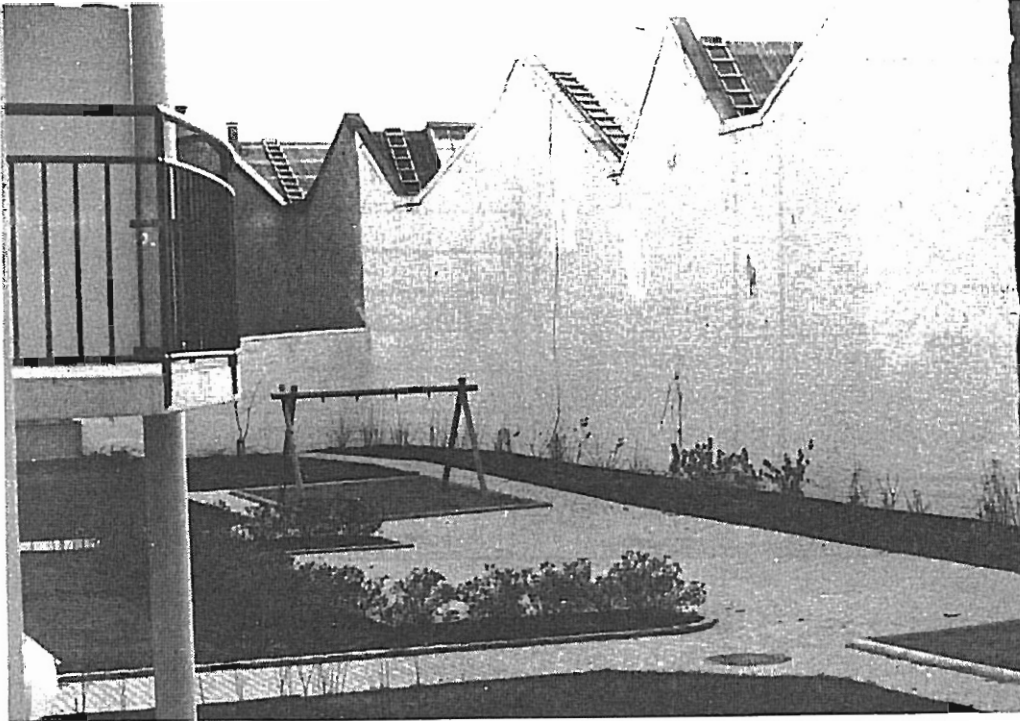
Strøk: Byområde boliger/butikker

Bebyggelse: Mur kareer 1880 - 90

Trafikkforhold: Trafikkbelastet



Bildet viser:Del av fasade gårdsrom



Situasjonskart

Fysisk organisering

Prosjektet omfatter en blokk på 6 etasjer. Hovedfasaden til bygningen grenser mot Herslebs gate i nord-vest. Prosjektet har et stort, fint gårdsrom syd-vest for bygningen, skjermet fra trafikk og støy. Dette felles oppholds arealet har en god orientering.

Fasaden mot gårdsrommet har god solorientering. Parkering er ordnet i felles garasje under huset med 21 plasser. Innkjøring skjer fra Herslebs gata.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Utearealet er felles for beboerne. Det er solfylt og er fint dimensjonert. Det er satt av areal til privat uteplass på bakken for boligene i første etasje. Resten av boligene har balkonger mot gårdsrommet. Private uteplasser nås direkte fra stua. De private plassene på terreng er hellelagte, og beplantede med busker mot fellesarealet. Det er ingen markering som skiller hver private uteplass fra naboens. Gangstier er hellelagt.

Sammendrag

Atkomstene til bygget fra gata er god, og utformingen er tilpasset strøkets karakter. Mange av leilighetene er ikke gjennomlyst, og endog nord-øst vendt mot en sterkt trafikkert gate.

I dette prosjektet burde det ha vært stilt krav om at alle leilighetene skulle ha vært gjennomlyst.

Situasjon

Området er trafikkbeltet. Tomtegrensa på nord-øst siden følger Herslebs gate. Den binder Toftes gate og Trondheimsveien til Lakkegata, og fører gjennomgangstrafikk til E-18 og E-6, ut av byen. Sofienbergparken og Schous plass ligger mindre enn 500 m unna. De nås ved å gå langs/krysse trafikkkerte gater som; Toftesgata, Trondheimsveien og Herslebs gate. Bebyggelsen i strøket er karreer fra 1880 åra i fire til fem etasjer pluss loft.

Resterende areal er tilsådd med gress og beplantede med busker.

På deler av lekearealene er det gress. Av lekeutstyr for barn finnes to sandkasser og en dobbel huske.

Atkomst til felles utearealer er trinnfri fra boligene på 1. etasjes plan. For de øvrige leilighetene kommer man fra trappene ned til vestibyle mot gata. Derfra kommer man videre via to korridorer til gårdsrommet.

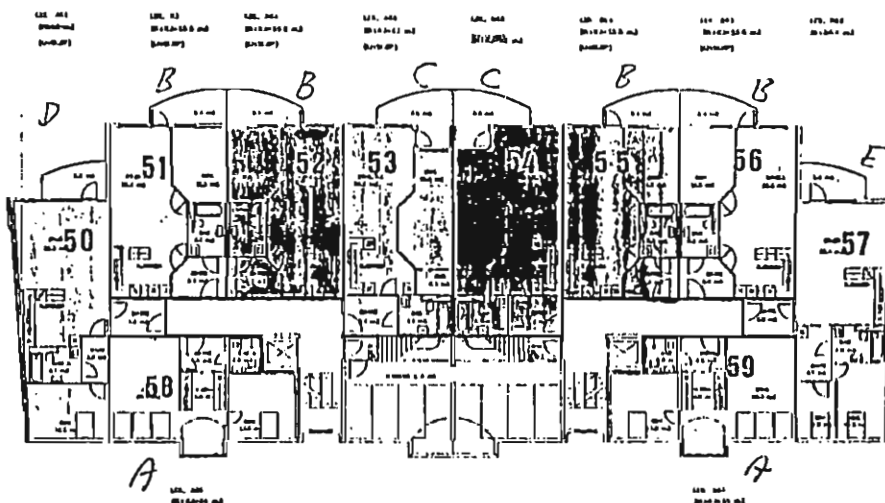
Ingen av leilighetene er bebodd

Fellesareal inne

Vestibyle, trapperom og gangene er felles. Det finnes felles boder på første etasje plan mot Herslebsgata med adkomst fra vestibylen. Felles lokaler for opphold mangler. Noe bodarealer i første etasje kunne ha vært disponert på en annen måte for eventuelt å ha laget et fellesrom.

12 Individuelle boder ligger i 1. etasje, mens øvrige leiligheter har bod på loft. Sjøppelbod ligger mot gata, og må betjenes derfra.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Ensidig orienterte toroms boliger dominerer prosjektet. Bare gavle-leilighetene er tosidig orientert.

Det er to trapperom med heis i blokka. Til hvert trapperom hører det en midt-

Typiske planer. Ensidig orientert to-roms leilighet.

Entreen holder livsløpstandard. Her er plass til garderobe langs en vegg. Fra entreen kommer man direkte til **badet** som har livsløpstandard. Herfra kommer man også til **Stue og kjøkkenområdet**. Disse er utformet som et dypt sonedelt areal med mørk spise plass og kjøkken innerst, langt fra dagslys. Disse rommene har plass til nødvendig møblering. Foran stua er en romslig balkong.

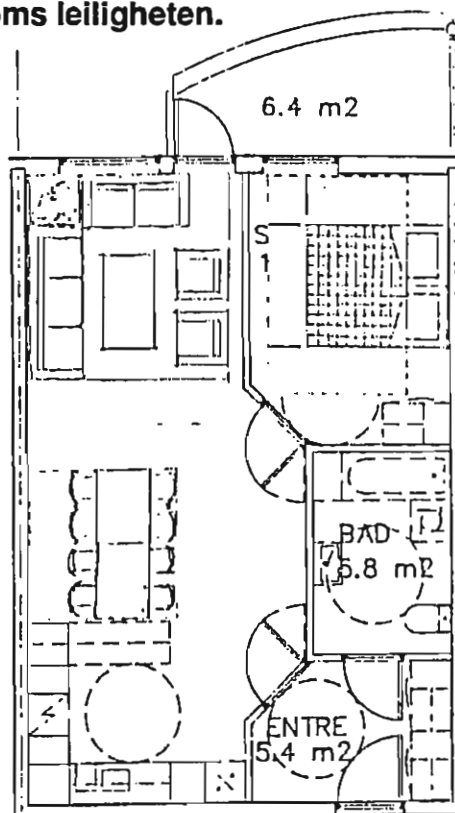
Soverommet mangler noe skap plass, men er ellers ok. Man må gå via stua for å nå soverom. Direkte atkomst soverom-bad er ikke mulig. Innvendig **bod** mangler.

korridor. Boligene nås fra disse trapperommene, For hvert trapperom og etasje er det seks leiligheter.

Planløsningene er løst med livsløpstandard. De fleste leilighetene har tradisjonelle

planløsninger, mange med mørke kjøkken. Leilighetene mot gata er nord/østvendte, og er uten balkonger. Mot gårdsrom har leilighetene balkonger.

Plan av to-roms leiligheten.



Typisk plan med tre-rom.**Plan av tre roms leilighet mot Herslebs gate.**

Entreen er trang. Den fører direkte inn i stua. **Stua** er liten og vanskelig å møblere. Den fungerer også som gjennomgangsrom. Orienteringen gjør stua nokså mørk, og i femte etasje er det kun overlys i stue.

Kjøkken ligger med innredningen mot innervegg uten dagslys. Spiseplassen ligger delvis ute i et karnapp med god visuell kontakt mot gata.

Man kommer til bad og til soverommet via en ekstra fordelingsgang med atkomst fra spiseplass på kjøkken.

Badet viser livsløpsirkelen på tegningen, men i virkeligheten er det trangt.

Sove-rommene har plass til nødvendig møblering, men er trange.

Lufting av leiligheten er vanskelig fordi vinduene vender seg mot den tungt trafikkerte gata. Innenfor det største soverommet ligger en romslig **bod**.

Kvaliteter og kvalitetskrav

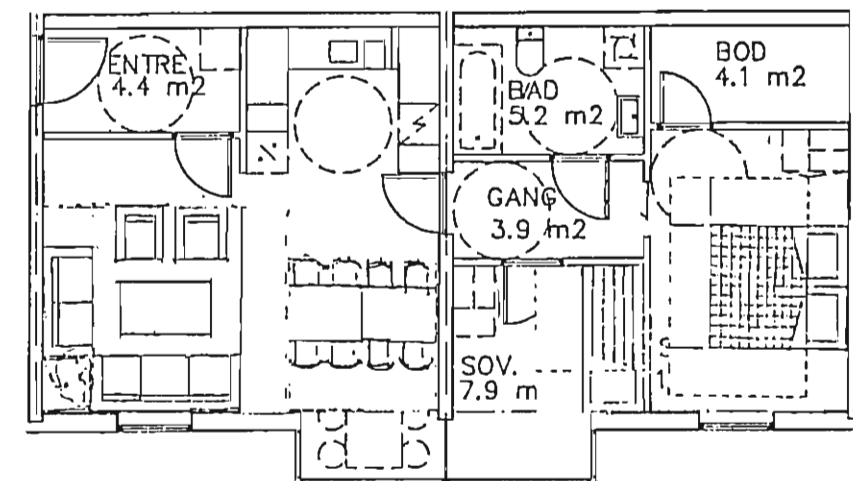
Fellesareal til uteopphold etter HBs forutsetninger er oppfylt.

Plass til lek er tilstrekkelig, men lite utstyrt med apparater.

Det finnes to sandkasser og en dobbel huske.

Privat uteareal på bakken for leilighetene i første etasje oppfylder HBs forutsetninger for tillegg.

Trafikksikkerhet er i orden; uteoppholdsplass er lagt i gårdsrommet bort fra trafikk og støy.



Utforming av prosjektet er forsøkt passet inn i miljøet i kvartalet. Fasaden følger gateløpet. Nabo-bygningene har butikker i første etasje mot gate, noe som med hell kunne vært innpasset i dette påprosjektet. Fasaden kunne har vært mer åpen da.

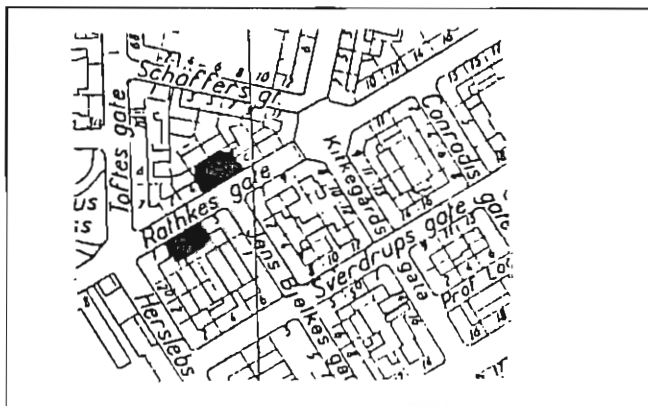
Høyden på blokka følger nesten de omkringliggende bygningene. Gatefasaden er oppdelt ved bruken av utstikkende spiseplass eller soverom. De passer fint i i strøket, likeså fasadens

pussete mur med gul farge. Prosjektet er fremhevet på gatesiden ved en buet vestibyle i 1. etasje bygget av glass byggestein.

Gårdsromsiden med sine balkonger fungerer i miljøet. Bygningen er mye dypere enn naboene. Dette er forsøkt løst med avtrappede tilpasninger.

Minstestandarden er oppfylt i alle plantypene med tillegg for livsløp standard. Dette gjelder dog såvidt i endel av soverommene.

TEKNISKE DATA

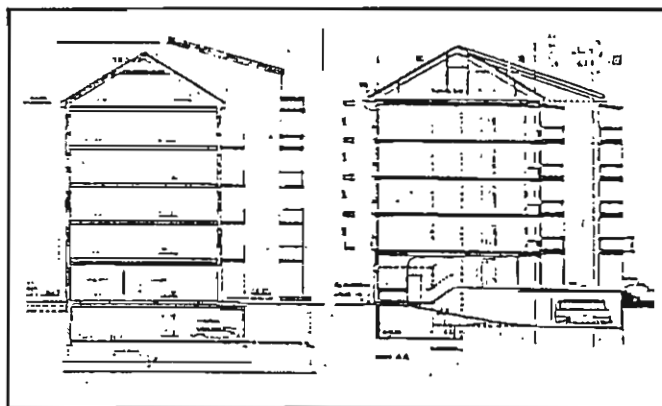


Kartutsnitt

Arkitekt :Byggholt
 Byggherre :Byggholt
 Byggeår 1990
 Finansiering :Husbanken

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	61		44	17		

Bebyggelsesform Blokk
 M2 bruksareal bolig: 4783m²
 Antall etasjer 5 + bolig på loft
 Parkering,antall/type:30 plasser i kjeller



Snitt

Tomteareal 1711m²
 Tot. uteareal 955m²
 Uteareal pr. bolig 13.9m²
 % bebygget areal:ca.44%
 U-grad :snitt 2.4
 TU :snitt 280%

OMRÅDET

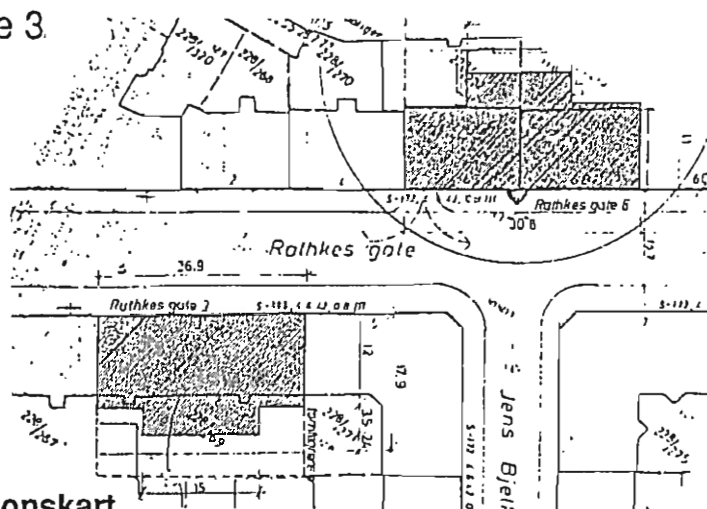
Offentlige utearealer:200m park/650m idrett
 Strøk: Byboliger
 Bebyggelse:Mur kareer fra ca. 1880 -90
 Trafikkforhold: Trafikksanert/ lokaltrafikk



Bildet viser: Fasade Rathkesgate 6



Rathkesgate 3



Situasjonskart

Fysisk organisering

Sameiet består av to atskilte bygg, lokalisert på henholdsvis sør og nord-siden av gaten. Begge gårdene er på 5 etg. - nr.6 har i tillegg oppbygd lofts-etasje mot gårdsrom. Begge gårdene er in-fill løsninger. Bygningene har inngang rett fra gaten, med ett trapperom i hvert bygg.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Det er for begge gårdene planlagt gårdsroms-sammenslåing. I nr. 6 er sammenslåingen stoppet av sameiet. Her eier sameiet hovedparten av gårdsrommet og vil gjerde det inn og opparbeide det med plener og beplantning for eksklusiv bruk. For beboerne i nr 6 er ankomsten via trapperom, korridor og portrom.

Denne plassen er også uteplass for beboerne i

Sammendrag

Mange forutsetninger har vært til stede for å kunne etablere vellykkede by-boliger i Rathkes gate. Men det synes kunstig å organisere et sameie på tvers av byens struktur. Her forspilles muligheten for å skape gode og trygge samværs- og lekemuligheter innenfor karreen.

Boligenhetene er for små, tildels dårlig løst og mange med lite dagslys /uteplass.

Situasjon

Boligsameiet ligger mot Rathkesgate, innenfor et trafikkregulert triangel avgrenset av Trondheimsveien, Helgesensgate og Toftesgate. Gatene er delvis opparbeidet som gatetun, delvis blindgater eller enveiskjørt. Det er ikke gjennomgangstrafikk i området. Området består av små karreer, tett utbygd med hovedsakelig 1890-talls gårder på 4 etg.+loft. Innenfor det trafikkregulerte området ligger også Sofienbergparken med lekeplass og store gressletter for rekreasjon. Avstanden til parken er ca. 200 m. 50 m mot sørvest løper den sterkt trafikkerte Toftes gate.

nr. 3. Disse kommer fram ved å krysse gaten for deretter å låse seg gjennom to gitterporter. I nr. 3 er det høy garasjekjeller i nesten hele tomtens utstrekning. Garasjetaket disponeres i hovedsak som privat uteplass for leiligheter i 1. etg. En mindre betongplattning er felles-areale. De tilstøtende gårdsrom i kvartalet er sammenslått og opparbeidet og gir fine utsikts- og lysforhold i denne retning.

Fellesareal inne

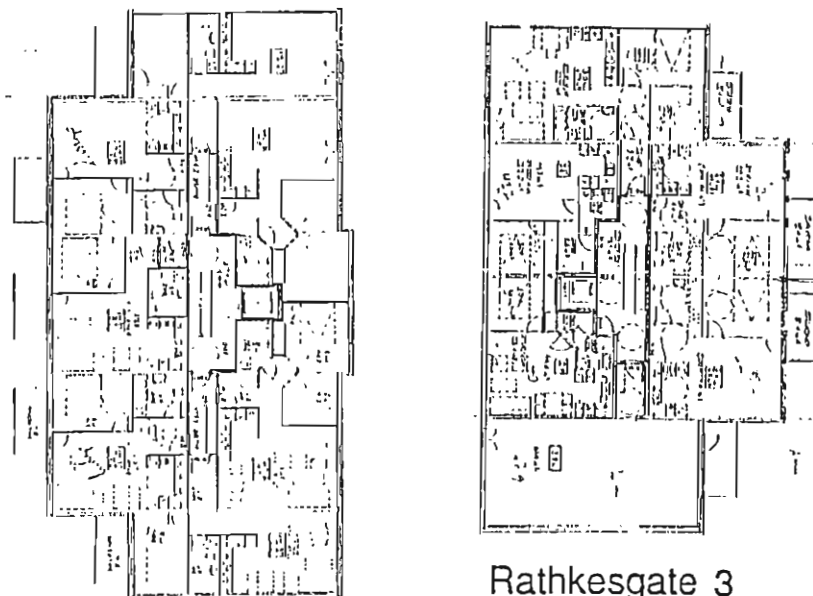
Begge gårdene har atskilt sportsbod og rom for barnevogner.

Nr. 6: Barnevognrom på 12,5 m² og fellesbod på 14,5 m². Boden har atkomst både fra garasje nedkjørsel og trapperom. Dette er litt kronglete løst med trapp til nedkjørsel eller gjennom trang korridor til trapperom. Portrommet er avlåst og beregnet til supplerende bod.

Nr.3: Her er sportsboden på hele 43 m², men trapp må forseres mellom bod og utgangshall. Barnevogn-rommet på 15 m², har atkomst innenfra gjennom trapperom og utenfra gjennom portrom.

Inngangsforholdene er ellers greie og leilighetene nås fra trapperom og tilstøtende korridorer.

Etasjeplan



Rathkesgate 3

Boliger og boligløsninger

Sameiet består av 61 leiligheter. 17 tre-roms og 44 to-roms - varierende fra 40 m² til 68 m². Det er 8 leilighetsvarianter, hvorav tre har

typiske planer

1/3 av boligene har denne løsningen. Den er på 49 m², med livsløpsstandard, men under HBs minsteareale.

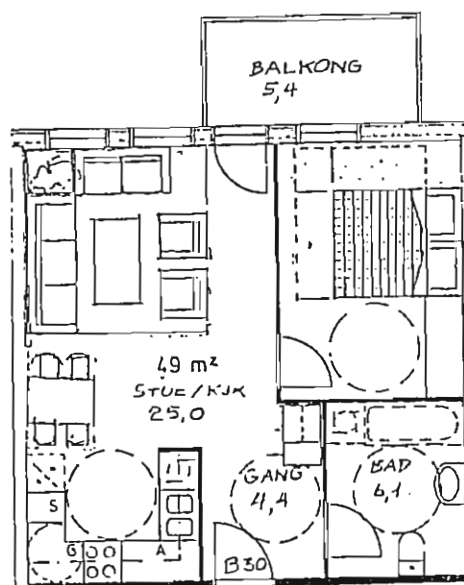
Entre - har tilstrekkelig størrelse om rullestolbrukere renonserer på kravet til 1 m garderobeskap. **Kjøkken** - Fyller krav til arb.-benk/overskap men mangler kost- og matskap. **Stue** - Trangt for både salong og spiseplass. **Soverom** - Nok plass - mangler 40 cm. skap. **Balkong** - Grei, men for 50% av disse leilighetene vender den mot n/nø og har lite sol.

Boligen har lite skapplass og mangler også innvendig bod. En loftsbod disponeres.

livsløpsstandard. Hovedsakelig har boligene fasade kun mot en side, - henholdsvis mot nord/nordvestv eller sør/sørøst.

1/3 av boligene har ikke balkong. Bygget er opprinnelig planlagt med større boenheter.

Plan av toromsleilighet



Typiske planer

Boligen er orientert mot en fasade, men vender mot s/sø og har stor fasadelengde. Den er på 61 m² og under minstestørrelse. Den har ikke livsløpsstandard.

Entre - 3,5 m², mangler rom for nødvendige funksjoner. Det er ikke to dører mellom oppholdsrom og korridor.

Kjøkken - Har ikke nok innredningslengde (3,6 m) og mangler både kost- og matskap. Det kan ikke atskilles fra stuen som eget rom med vindu.

Stue - Her er plass for møbler.

Badet - Trangt, men rommer såvidt nødvendig utstyr.

Soverommene er små. De har såvidt plass for senger og skap. Innvendig bod mangler.

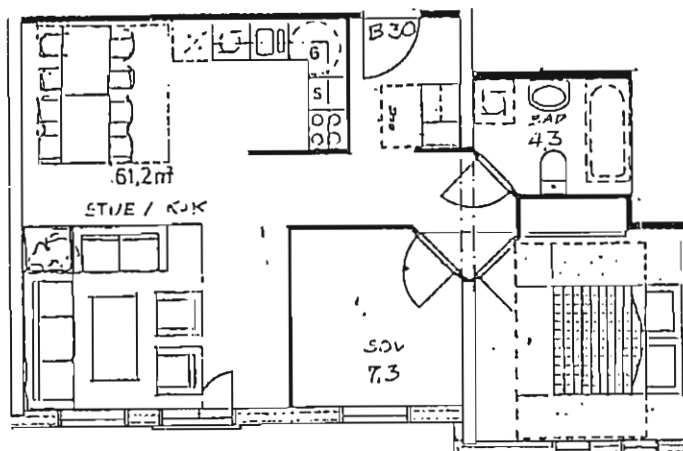
Boligen fungerer trafikalt, men trafikkarealene i stue og kjøkken opptar uforholdsmessig mye plass.

Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold:

Samlet uteareale for Rathkesgate 3/6 utgjør ca 955 m². Dette er knapt (19 m² pr. boligenhet). I all hovedsak befinner denne plassen seg i nr. 6. For nr. 6 fungerer det greit, skjønt atkomsten fra boligene er kronglete. For beboerne i nr. 3 er det helt utilfredstillende. Uterommet i nr. 6 er under opparbeidelse og stor sandkasse er på plass. Rommet som sådan må sies å være bra i en slik bysituasjon. Men samlet sett er

Plan av treromsleilighet



utearealet for dårlig, selv med nærheten til Sofienbergparken.

Private utearealer:

For de 20 sydvendte boligene i nr. 3 er balkong/ute plass ivaretatt. For gårdens 8 nordvendte toroms boliger på 40/43 m² mangler både ute plass og lys.

I nr. 6 har 18 leiligheter n/nv vendt beliggenhet og balkong med sol i 2-3 timer fra kl. 16. 8 boliger har stue mot sør og balkong ved soverommet mot nord. 8

leiligheter har sørvendt orientering og ingen ute plass.

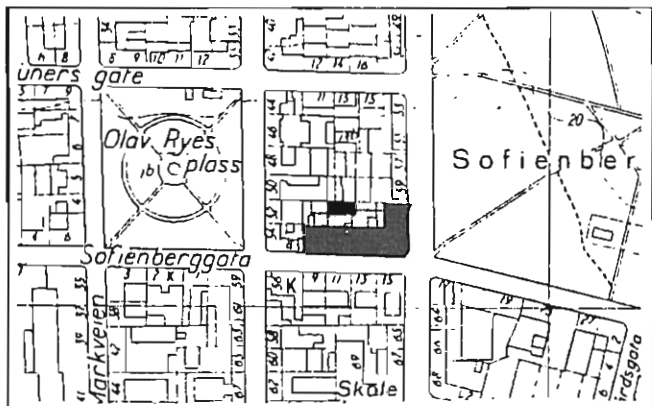
Trafikksikkerhet:

I nr 6 er trafikksikkerheten ivaretatt. Ikke i nr. 3 - jmf. felles uteareale.

Utforming:

Gårdene innordner seg i strøket - volum og høyder er i overensstemmelse med tiliggende bygg. Nr. 6 ligger for enden av Jens Bjelkesgate og er gitt en stor gavl som fondmotiv for denne. Inngangspartiene med rullestolramper virker noe klemte.

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt : Alex Christensen AS

Byggherre : Ragnar Evensen AS

Byggeår 1990

Finansiering : Husbank

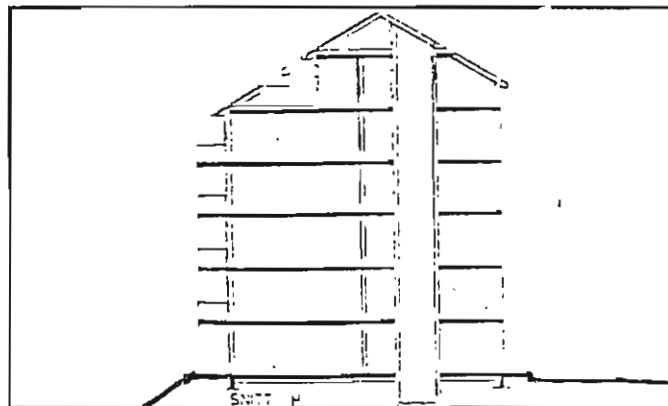
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	86		57	27		2

Bebyggelsesform : Blokk

M2 bruksareal bolig : 5900m²

Antall etasjer 4 -5 + loft

Parkering, antall/type: 49 plasser i kjeller



Snitt

Tomteareal : 2440m²

Tot. uteareal : 1000m²

Uteareal pr. bolig 11,6m²

% bebygget areal

U-grad : 1,8

TU : 270%

OMRÅDET

Offentlige utearealer: 10m til park

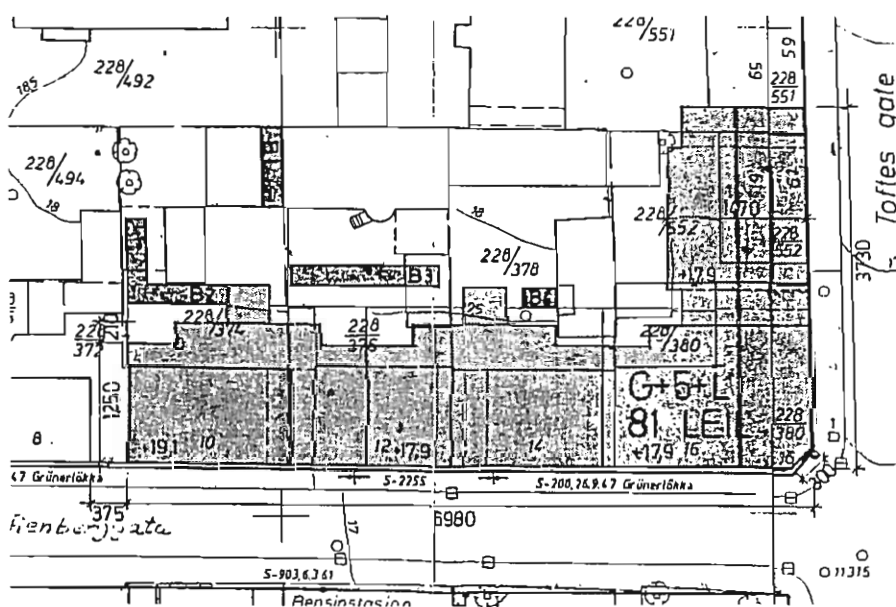
Strøk: Byboliger / butikker

Bebyggelse: bygårder 1880-90

Trafikkforhold: meget trafikkert



Bildet viser: Fasade Sofienberggata



Situasjonskart 1:

Fysisk organisering

Leiegård i seks etasjer. Hjørnetomt med gårdsrom, anløp til sammenslåing. Tilhørende prosjektet er et gammelt, frittstående murhus i gårdsrommet. Fasadene følger fasadeløpet i Sofienberg-/Toftegate. Gårdsrommet er skjermet mot trafikk og støy, og orientert mot nordvest.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Enkelte av leilighetene i første etasje har en flekk uteareal tilhørende leiligheten. Gårdsrommet er opparbeidet med beplantning, asfalt, betongheller, sandkasser, benker og et stykk "kunst". Gårdsrommet nås via en gang satt iforbindelse med trapperom.

Sammendrag

Prosjektet har for høy utnyttelse og er plassert i et sterkt trafikert miljø. Det er tatt lite hensyn til dette når det f.eks gjelder plassering av soverom. Prosjektet har dessuten for små utearealer, og mange leiligheter har en uheldig orientering mot nord-øst.

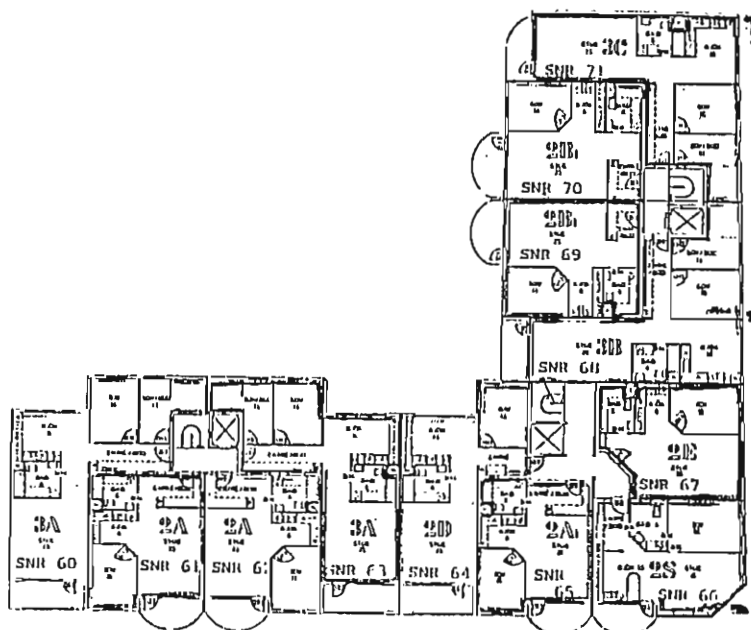
Situasjon

Området er sterkt trafikk-belastet. Tomten ligger på hjørnet av Toftegate og Sofienberg-gaten, begge er meget trafikert. Sofienberg-parken, ligger vis à vis, på den andre siden av gaten. Bebyggelsen i strøket består av leiegårder i 3-5 etg., primært ifra 1890-årene. Prosjektet erstatter leiegårder fra 1890 som ble revet. Parkering er ordnet i fellesgarasje i kjeller. Alle leilighetene har livsløp-standard. Det er avsatt fem leiligheter for rullestolbrukere. Enkelte leiligheter er beregnet for flyktninger og for tidligere psykiatiske pasienter. Pr.des 1991 står alle leilighetene tomme. Oslo byfornyelse skal avvikles. Oslo kommune har overtatt ansvaret.

Fellesareal inne

Gjennomgang/portrom til felles trapperom, boder og gårdsrom. Leilighetene mot Sofienberggaten har oppgang fra gårdsrom. Fellesboder er her lagt i separate skjul ved inngangene. Fellesboder forøvrig er lagt mot Toftes gate. Fellesgarasje i kjeller. 4-6 leiligheter deler trapp- og heiserom. Ellers intet fellesareal inne.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Det er omlag lik fordeling mellom en- og tosidig orienterte leiligheter. Majoriteten av leilighetene er toroms. Boligene nås fra felles trapperom med heis. De fleste leilighetene er

Typiske planer

Entré er mørk, lang og smal. Men her er god garderobeplass.

Kjøkken er stort og med plass til spise-bord. Det har vinduer mot gårdsrom.

(I de ensidig orienterte leilighetene er kjøkkenene små og mørke og i åpen løsning med stuen.)

Soverom holder minstandard hva angår størrelse. Men det ene har fått en spesiell utforming. Leilighetene generelt har ikke **boder**.

Badene er store, men klønete løst med toalettet og ovnen plassert alfor tett ved siden av hverandre.

(har man litt fyldige lår vil disse bli svidd)

utstyrt med balkong.

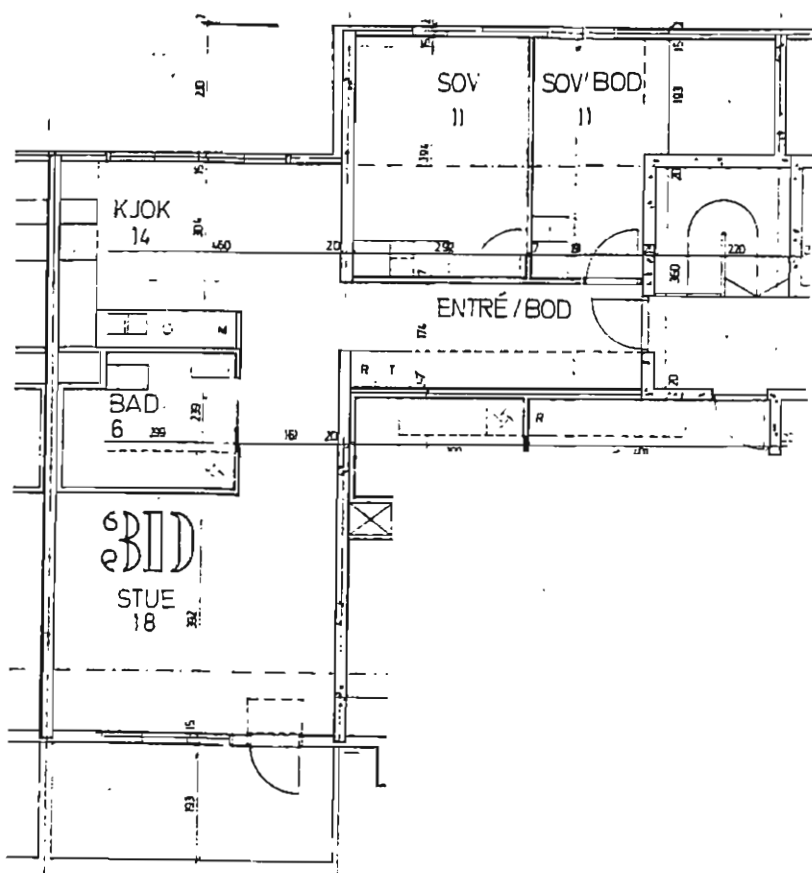
Leilighetene som vender mot gaten er belastet med trafikkstøy og eksos.

Balkonger og værelser i under slike forhold som trenger lufting er relativt

ubrukelige.

Leilighetene har generelt svake løsninger:

Plan av 3 roms leilighet, type 3D



Typiske planer

Plan av 2 roms leilighet, type 2A

Soverommet er stort nok til dobbelt seng og 2m skap.

Det har adkomstifra stuen

Kjøkkenet ligger i en mørk krok bak soverommet.

Ved siden av kjøkken ligger spiseplassen innerst i stua.

Stua er leilighetens hovedrom. Det fungerer som gjennomgangsrom

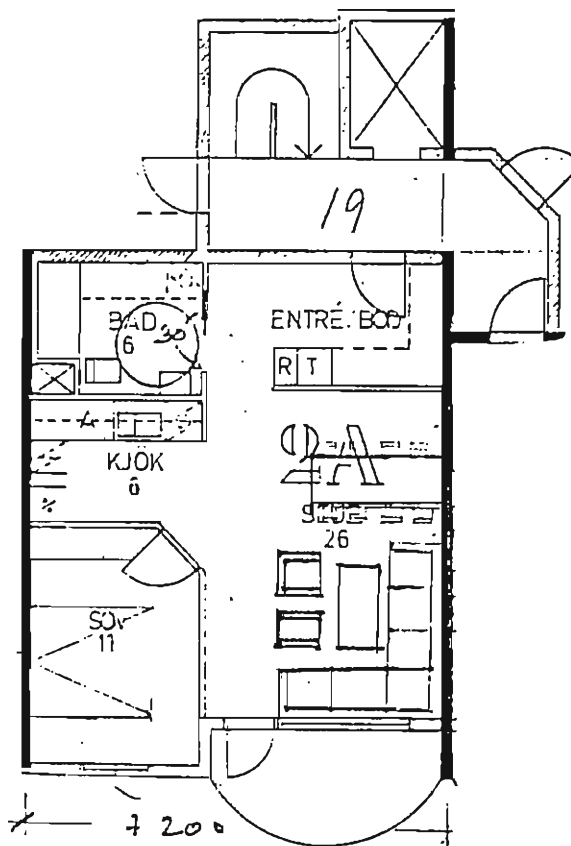
og ivaretar mange funksjoner. Dette gjøre dem vanskelig å

møblere.

Badet er stort og med samme innredning som i 3-roms leilighetene.

Leiligheten har balkong som nås via stuen. **Balokngene**

har buet brystninger, og er relativt skjermede.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter HB's forutsetninger for tillegg er oppfylt:

Utearealets form og størrelse gjør det egnet til opphold og lek for de fleste beboer-grupper. Arealet kan nås uten at gater må krysses.

Privat uteareal på bakken - for leiligheter i første etasje, oppfyller HB's forutsetninger

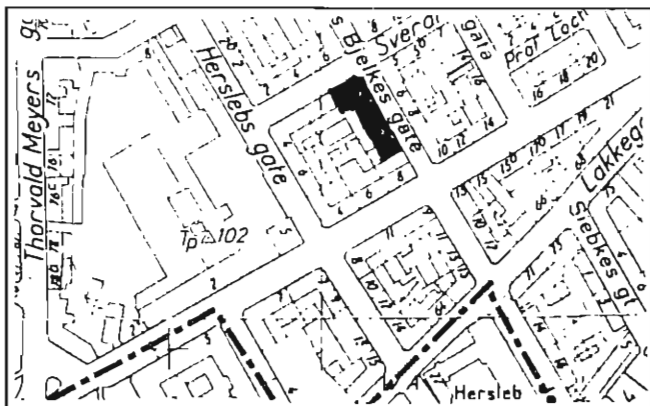
for tillegg.

Utføringen er tilpasset øvrig bebyggelse i høyde, dybde og tildels i fasaden. Fasadene mot gatene har høy sokkel. Det er gjort lite med sokkelen for å berike bomiljøet og gatebildet

Minstestandarden er ikke oppfylt i alle plantypene, men tillegg for

livsløpstandard er gitt.

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Fosse og AAsen AS

Byggherre Fagbygg AS

Byggeår 1989

Finansiering :Husbank

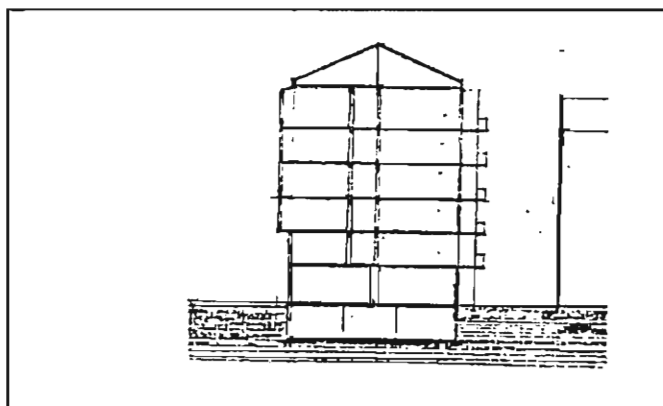
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	62	1	13	48		

Bebyggelsesform :Blokk

M2 bruksareal bolig :4160m²

Antall etasjer :5/6+ loft

Parkering,antall/type:34 plasser i kjeller



Snitt

Tomteareal :1700m²

Tot. uteareal :280m²

Uteareal pr. bolig: 4,5m²

% bebygget areal : 75%

U-grad :2,9

TU :360%

OMRÅDET

Offentlige utearealer:250m park/ 700m idrett

Strøk:byboliger

Bebyggelse:1880-90 talls mur karèer

Trafikkforhold:Trafikkregulert/lokaltrafikk



Bildet viser:Hjørnet Jens Bjelkes gate - Sverdrupsgate.



Sammendrag

Jens Bjelkes gate 5-7 kunne i utgangspunktet blitt en forholdsvis god bygård å bo i, hvis ikke det katastrofale hadde skjedd at gården inne i kvartalet ble stående. Som det er nå, er utnyttelsesgraden for høy og følgelig bomiljøet for mange av leilighetene under enhver kritikk hva det gjelder krav til sol og uteareal.

Situasjon

Jens Bjelkes gate 5-7 ligger i et trafikkregulert område med nærhet til bydelens parker og plasser. Området består av karrebebyggelse med hovedsakelig 1890-tallsgårder på 4 etg. + loft. Gatefasaden ligger nord-østlig orientert med gårdsromsfasade mot sydvest.

Fysisk organisering

Jens Bjelkes gate 5-7 erstatter flere tidligere bygårder og en hjørnegård mot Sverdrupgate. Gården følger gateløp og byggelinje og utgjør en in-fill situasjon. Bygningen har to innganger fra Jens Bjelkes gate og en inngang fra Sverdrups gate. Etasjen på bakkeplan har forretningslokaler, en barnehage og to mindre leiligheter.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Da gården ble bygget, var det forutsatt at en større eldre bygård midt inne i gårdsrommet skulle rives. Dette ble imidlertid ikke gjort og en stor gavlvegg ligger nå midt i mot nybygget med en avstand på bare 7 m. Dette forringer kvaliteten av uterom og utsyn fra leiligheter/balkonger betydelig. Bakgården har blitt en smal, mørk sjakt. Barnehagen i underetasjen disponerer i tillegg arealet fra 8.00 til

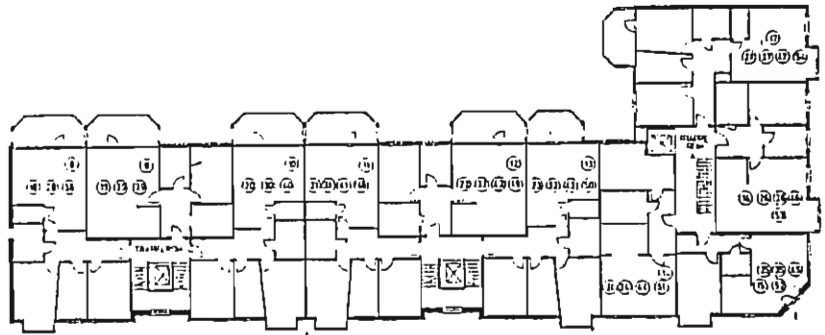
17.00 hver dag, så beboerne i Jens Bjelkes gate 5-7 er praktisk talt uten uteareal på bakkeplan. Lyden fra ungene som leker slås oppover i sjakten, og lydstyrken er målt opp i hele 95 decibel. Barnehagen disponeres av flyktningebarn, og det uteareal de disponerer er altså en høy mørk sjakt. Dette er uverdige forhold for en barnehage som behøver tilgang på lys, luft og større lekeareal.

Fellesareal inne

Ankomst til bygget skjer via tre inngangspartier. Fra oppgang A i Sverdrupsgate er det inngang til to leiligheter på bakkeplan og til fire leiligheter i øvrige etasjer. Fra oppgang B og C i Jens Bjelkes gate er det inngang til tre leiligheter på hvert plan. På loftet ligger det en leilighet til hver oppgang.

Gården har 49 boder på loft, til uteareal på bakkeplan er det en bod for sykler og barnevogn.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Det er flest treromsleiligheter i prosjektet. De største er gjennomgående, mens en mindre variant er ensidig mot gårdsrom. I hjørnedelen

har bygningen to og treroms leiligheter som er noe dårligere henvendt, også uten balkong. Leilighetene på bakkeplan er små og dårlig skjermet for innsyn.

typiske planer

Entre: 10 m² - noe lang, ligger mindt i leiligheten og har dør til alle rom. Garderobeskap får ikke plass før innerst ved stue.

Bad: 5 m² - plass til badekar. Leiligheten har ikke atskilt bad og wc.

Soverom: 11 m² - har plass til parseng og 2 m skap.

Soverom: 8 m² - over minstekravet.

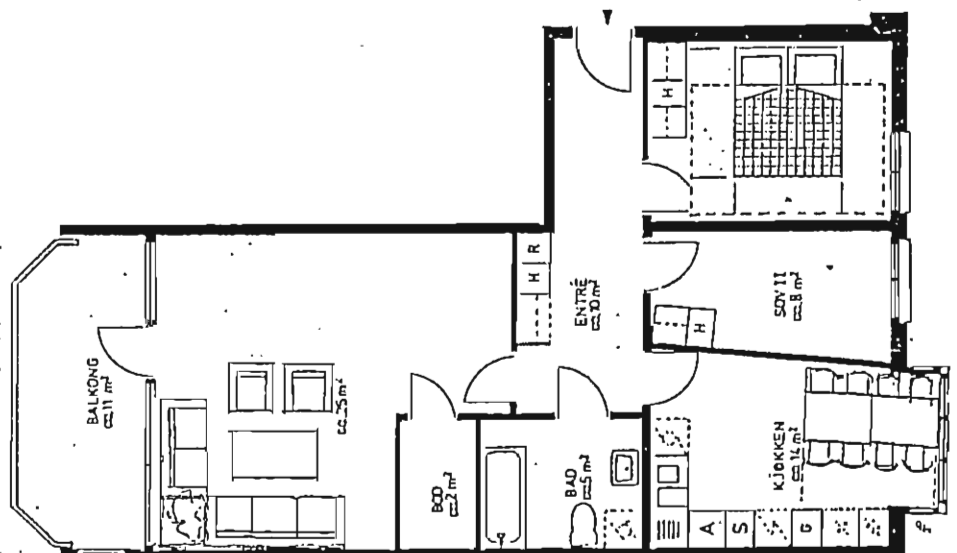
Kjøkken: 14 m² - er atskilt som eget rom med karnapp mot nordøst. Rommer den nødvendige møblering.

Stue: 25 m², plass til nødvendig møblering.

Balkong på 11m² ligger foran stua mot syd-vest.

Bod: 2 m², under kravet.

Plan av treromsleilighet, 71 kvm.



Typiske planer

Entre - 7,5 m² - plass til garderobeskap, har dør til alle rom.

Bad - 6 m² - har plass til nødvendig møblering. Leiligheten mangler atskilt bad og wc.

Soverom - plass til parseng men mangler 0,5 m skap.

Soverom - 6 m² - 0,5 m² under minstekravet.

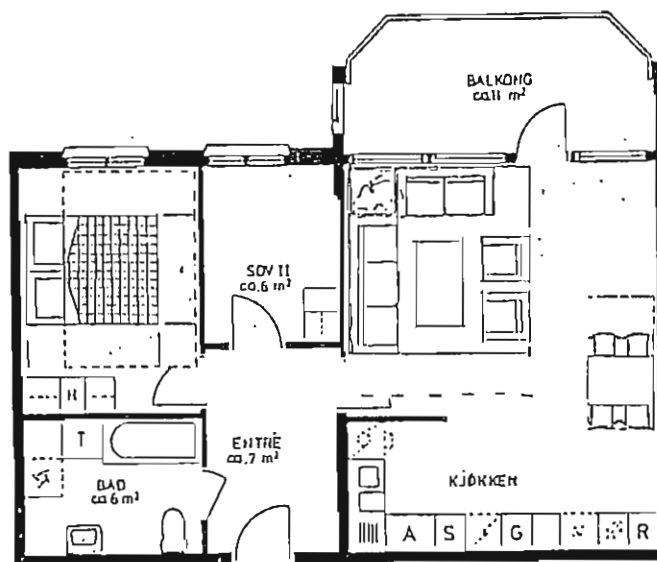
Kjøkken ligger som mørk del av stue.

Stuen er for liten for en tre roms bolig og har ikke plass til nødvendig spise- og stuemøblement.

Leiligheten mangler **bod**.

Balkong :11 m² - henvendt mot sydvest, men på grunn av motstående gavl ligger denne skyggelagt meste- parten av året.

Plan av treromsleilighet, ensidig orientert



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter HB's forutsetninger er ikke oppfylt, - gården har praktisk talt ikke uteareal.

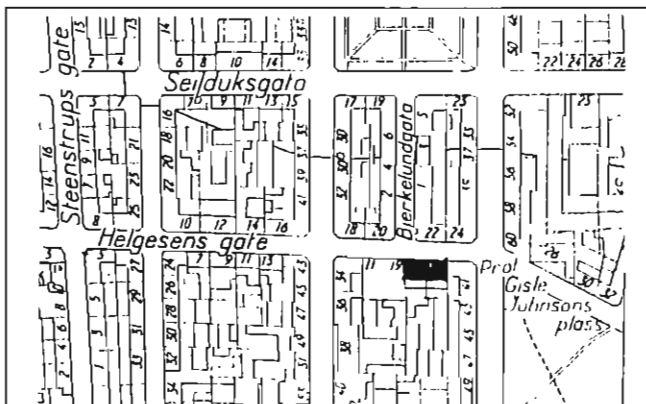
Utformingen av bygget utvendig er forholdsvis vellykket. Gården ligger inn-

passet mellom nabo- gårdene med en ned- trapping i fasaden mot neste gård i Jens Bjelkes gate. Fasaden har fått et spill med karnapper og franske dører og ytterligere artikulering med farge- og materialbruk.

Minstestandarden er ikke oppfylt i alle plantypene, den minste tre roms leiligheten ligger langt under arealkravet..

Flere av leilighetene har livs- løpsstandard.

TEKNISKE DATA

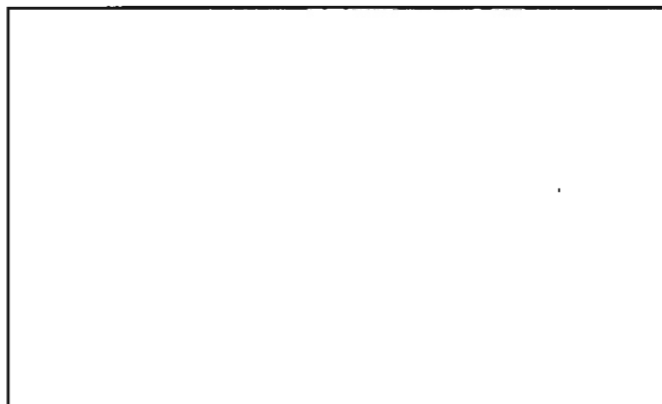


Kartutsnitt

Arkitekt Hans Ch. Høech
 Byggherre AS Norby Eiendom
 Byggeår 1988
 Finansiering :Privat

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	18		8	5	5	

Bebyggelsesform :Blokk
 M2 bruksareal bolig :1393m²
 Antall etasjer :5+bolig på loft
 Parkering,antall/type 16 plasser i kjeller



Snitt

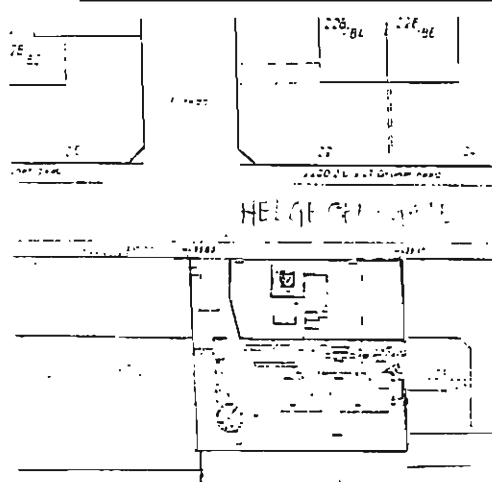
Tomteareal :680m²
 Tot. uteareal :406m²
 Uteareal pr. bolig :22,6m²
 % bebygget areal: 42%
 U-grad :1,9
 TU :205%

OMRÅDET

Offentlige utearealer:50m til park/ 250m idrett
 Strøk:byboliger/forretninger
 Bebyggelse:1890-talls mur karèr
 Trafikkforhold:enveiskjørt, trafikkert



Bildet viser:Fasade fra Bjerkelundgate



Situasjonskart

Sammendrag

Helgesensgate 21 tilpasser seg strøkets høyder, men kan ikke sies å berike kvartalet ytterligere. Det er i beste fall en nøktern in-fill-løsning. Bygget ligger som en fondbygning for Birkelunden, men dette arkitektoniske potensialet er ikke forsøkt utnyttet.

Situasjon

Helgesens gate 21 ligger i et karakteristisk Grunerløkka-kvartal og erstatter to tidligere 1890-talls bygårder. Helgesens gate 17 og 19 er også blitt erstattet av nybygg, tegnet av samme arkitekt. Disse gårdene fremtrer i dag som ett og samme prosjekt.

Byggets gatefasade ligger orientert mot nord med gårdsfasade mot syd.



Fysisk organisering

Helgesensgate 21 har forretningslokaler og tannlegekontor i 1.etasje. Et åpent portrom fører inn til byggets gårdsrom samt nedkjørsel til garasjekjeller. Inngangspartiet ligger ut mot gaten. Fra inngangen kommer man direkte til trapp og heis. Til høyre er det en nisje for postkasser. Gjennom to dører kommer man videre ut til felles gårdsrom.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

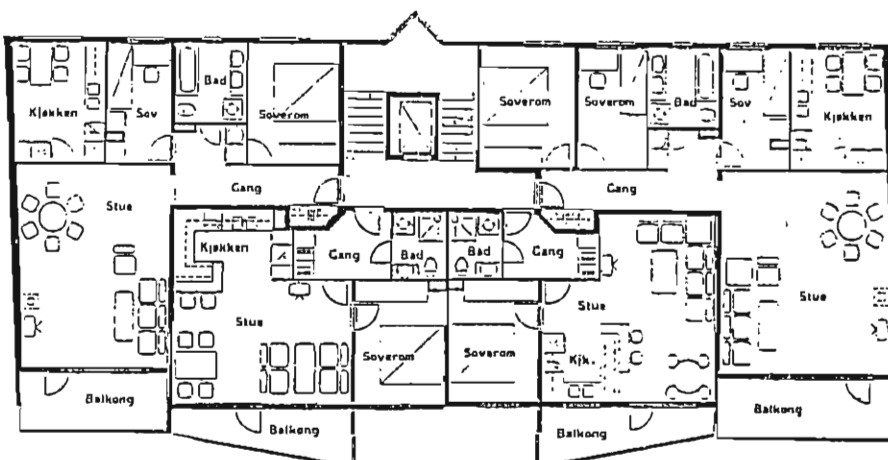
Gårdsrommet har ideell orientering mot syd, og utgangspunktet var riving av gårdsbebyggelse og sammenslåing av flere gårdsrom i kvartalet. Imidlertid har et par av de eldre indre bygårdene blitt stående, og disse forringer lysforhold for både uteareal og flere av leilighetene. Gårdsrommet er hovedsakelig belagt med asfalt, men det er også

etablert et par gressdekkede flater som øyer i asfalt landskapet. Sandkasse og lekeareal mangler. Utearealet ligger med visuell kontakt gjennom portrommet til gate og trafikk, men kvaliteten på de opparbeidete utearealene er nokså beskjeden.

Fellesareal inne

Inngangspartiet med trapp og heis fører til alle etasjer med inngang til to toroms, en treroms og en fireroms leilighet på hvert plan. Det er direkte atkomst til uteareal fra trapperom. Hver leilighet har to boder i kjelleren.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Samtlige leiligheter har balkong mot syd. På grunn av gårdene inne i kvartalet har noen leiligheter mindre sol og utsyn. Det er 8 toroms, 5 treroms og 5

fireroms leiligheter i prosjektet. I øverste etasje ligger det to store leiligheter med hems.

Typiske planer

Leiligheten har romslig gang med god garderobeplass..

Badet har plass til nødvendig utstyr, men ikke plass til badekar.

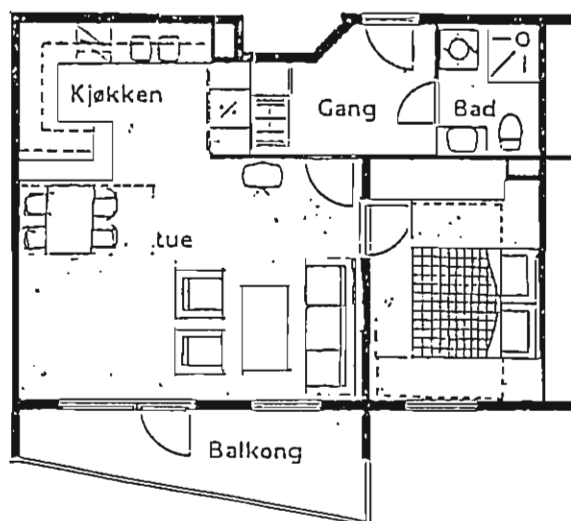
Stuen er noe liten og har ikke plass til hjørnesofa. **Kjøkkenet** ligger åpent til i den mørke delen av stue, spiseplass utgjør endel av stuen. Fra stua kommer man til balkong og soverom.

Soverommet har plass til parseng og nødvendig skap.

Balkongen har tilnærmet trekantform som vanskeliggjør bruk og møblering.

Leiligheten er generelt noe liten, mot minimumsarealet på 55 m².

Plan av toroms leilighet, 52 kvm.



Typiske planer

Leiligheten har lang **gang** med dør inn til tre soverom og bad samt åpning til stue. Nisjen til skap i gangen må ha spesiallaget skap. **Kjøkkenet** ligger som separat rom og har rikelig med skap og benkeplass. **Soverommene** har bra størrelse, men vindu ut mot trafikkert gate og hovedsoverom mot trappeoppgang er uheldig.

Stuen er stor, **balkongen** følger hele stuens bredde og er 1,9 m dyp.

Badet har såvidt plass til nødvendig utstyr.

Leiligheten har ikke separat wc, ei heller vaskerom med skyllekum og arbeidsbenk. Leiligheten har ikke innvendig bod.

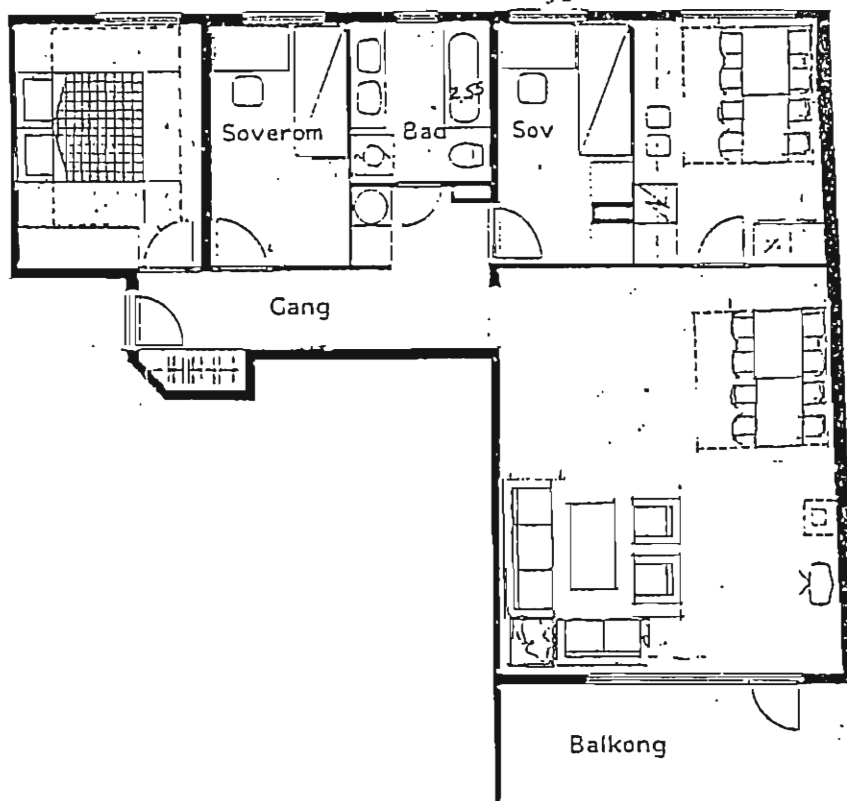
Mulighet for gjennomlys i leiligheten er ikke benyttet.

Kvaliteter og kvalitetskrav

Krav til uteplass er ikke oppfylt. Utearealet har ideell orientering, men gårdene inne ikvartalet kaster skygge over deler av plassen. Gårdsrommet mangler sandkasse og lekeplass.

Utearealet kan nås uten å krysse gate, men nedkjørsel til parkeringskjeller forringer

Plan av fireroms leilighet, 95 m².



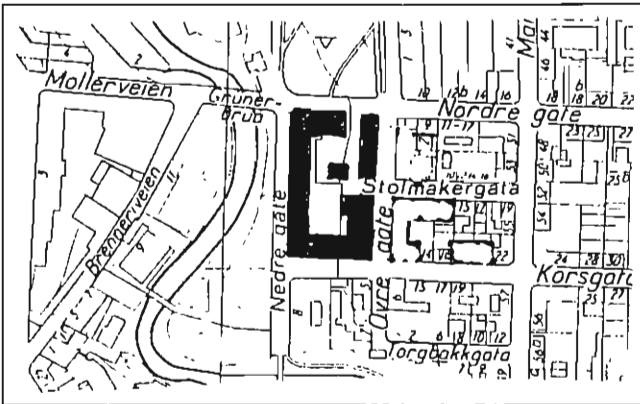
sikkerheten for lekende unger.

Minstestandarden er nesten oppfylt i de største leilighetene, men ligger noe under i toroms leilighetene. Ingen av leilighetene har livsløpsstandard.

Helgesensgt. 21 er utformet med et noe nøkternt og

unyansert uttrykk, og har en kjedelig fasade sammenlignet med de tidligere bygårders linjespill i fasaden. Eneste spill i fasaden er et lite utstikkende trekantet karnapp som tar lys inn til trapperom.

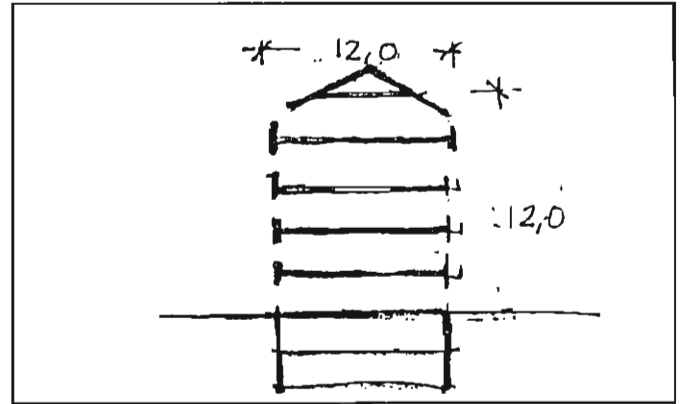
TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Truls Thorenfeldt ASByggherre OBOSByggeår 1983Finansiering Husbanken

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	97		27	57	14	

Bebyggelsesform :blokkM2 bruksareal bolig : 7857m2Antall etasjer :5-6 + boliger på loftParkering,antall/type :103 plasser i kjeller

Snitt

Tomteareal :5100m2Tot. uteareal :2190m2Uteareal pr. bolig : 22,6m2% bebygget areal :65%U-grad :1,4TU :ca.160%

OMRÅDET

Offentlige utearealer:30m park/1000m idrettStrøk:Byboliger / forretningerBebyggelse:Murkareer 1880, eldre trehusTrafikkforhold:Endel trafikkert

Bildet viser: Fasaden langs Nedregate

Sammendrag

Stolmakergata borettslag er et tilfredstillende prosjekt. Utearealene er romslige, men ikke helt velykket utformet som oppholdsplass for barn/voksne. Boligplanene har bra kvaliteter, bl.a. ved sin to-sidighet. Vinduene kunne ha vært større for å slippe inn mer lys. Utformingen av prosjektet er tilpasset strøket, med unntak av den massive blokk-rekken mot Nedregate.

Situasjon

Kvartalet er avgrenset av Nordregate, Nedregate, Korsgata og Øvregate. Området er endel trafikkert. Stolmakergata ender blindt i gårdsplassen inni kvartalet. Nordregata fører mye trafikk. Grünerhagen ligger like nord for området med atkomsten over Nordregate.

Grünerhagen(40m), Birkelunden (300m), Olaf Ryes plass(100)m er parker som ligger i nærheten. Nærmeste idrettsplass Dælenga ligger ca.500m unna.



Fysisk organisering

Bebyggelsen utgjør et helt kvartal av murhus i 3-5 etg. og av to panelte hus i 2 teg.+sokkel. Gårdsplassen er utformet som et sammenhengende beplantet fellesareal. Det er skjermet for trafikk og støy og har en port mot Stolmakergata. Det veksles mellom hellearealer på garasjetaket, og plantearealer på terreng. Gårdsplassen er inngjerdet med port mot Stolmakergata for å skape en trygg oppholds og lekeplass.

Utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Det er sol til klokka ett om ettermiddag om sommeren. Beplantningen er variert og plassert som øyer i landskapet. Mye plass har gått til utformingen av disse. Gårdsplassen blir veldig frodig, men med lite plass avsatt til barn og lek. Av lekeutstyr finnes det en sklie, tre gyngehester og to sandkasser. Disse er plassert ugunstig. Mange roser og andre planter rundt, hindrer tilgjengeligheten. Det kunne ha vært avsatt

mer plass med gress for ballek.

Av ute møblering er det en benk og et bord. Gårdsplassen nås direkte fra boligens første etasje eller oppgangen. Det er 9 trappeopp ganger som henvender seg til gårdsplassen.

Det er ikke avsatt privat uteplass for boligene på 1.etg. plan mot gårdsrom. I stedet har de en bod utenfor sin leilighet. Atkomst til felles utearealer er trinnfri fra boligene.

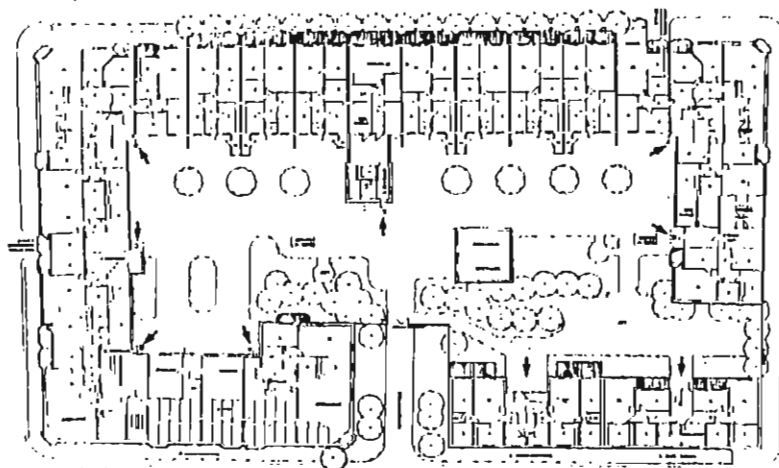
Fellesareal inne

Det er rom til fellesopphold, vaskeri, sportsboder og et styrerom.

Alle leiligheter som ikke har bod i leiligheten, har bod og nedkjølt matbod på loft. Noen leiligheter på 1.etg. plan mot gårdsrom har bod utenfor inngangen.

Atkomst til felles utearealer er trinnfri fra boligene.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Tosidig orienterte treroms boliger dominerer prosjektet. Boligene nås fra felles oppganger med trapp eller heis og svalgang. Alle leilighetene har balkong.

Leilighetene i blokken som er av god standard. ligger mot Nedre gate har balkong og utsikt utover Akerselva.

Det finnes mange leilighetsvarianter, de fleste

typiske planer

Leiligheten har atkomst fra felles oppgang.

Entreén har plass til garderobeskap.

Kjøkkenet har nødvendig innredning og god plass til et spisebord for 4-5 personer mot vinduet.

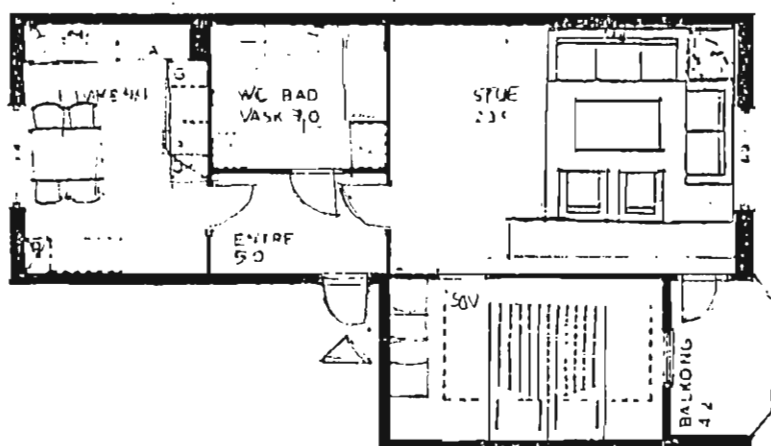
Stuen er grei å møblere, har atkomst til balkong og godt vinduslys.

Badet er romslig og har nødvendig utstyr, også plass til vaskemaskin og tørkeskap.

Soverommet har plass til parseng og 2m skap.

Bod plass inn mangler.

Plan av Toroms leilighet. 2A (7 stk)



Typiske planer

Man kommer direkte fra gårdsrom inn i vindfang og **entréen**. Disse er romslige med god garderobeplass. Fra entré fordeler man seg til kjøkkken, soverom og bad.

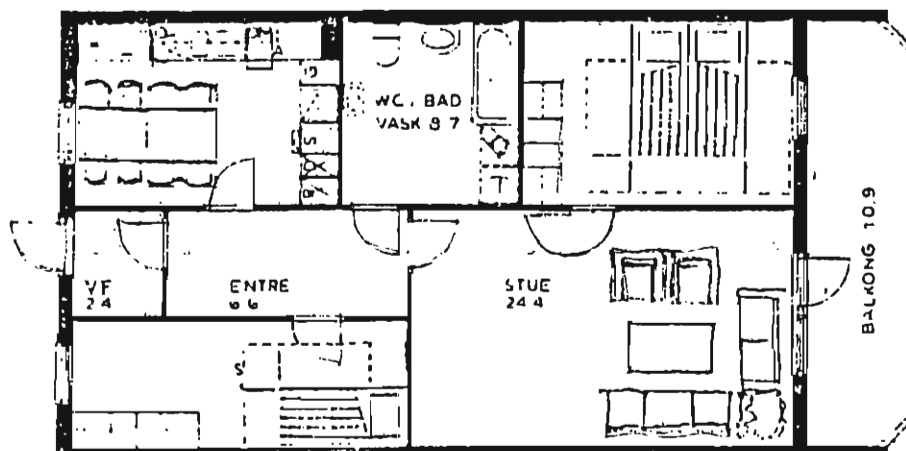
Kjøkkenet har vindu, og er romslig med tilfredstillende utrustning og plass til et spisebord for 6-8 personer.

Stuen har stor foranliggende balkong, og har plass til nødvendig møbler.

Badet er romslig med plass til badekaret, vaskemaskin o.s.v. Det ene **soverommet** er nokså langs-smalt. Med skap plassert ytterst mot vindu, blir rommet nokså mørkt. Det andre **soverommet** har plass til 2m skap og parseng.

Det er ikke **bod** i leiligheten.

Plan av Tre roms leilighet i første etasje.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter HBs forutsetninger er nesten oppfylt.

Plass til lek er noe snau, men det er bra med lekeutstyr.

Balkongene utgjør de privat utearealene for leilighetene, og oppfyller HBs forutsetninger for tillegg.

Gårdsrommet er trafikksikkert og skjermet. Uteoppholds-plassen er inngjerdet med

en port mot gate.

Utforming gir et trivelig inntrykk.

Gårdsrommet mangler noe utstyr til sosialt samvær som kunne ha gitt positive virkninger med henblikk på brukbarheten av utearealene.

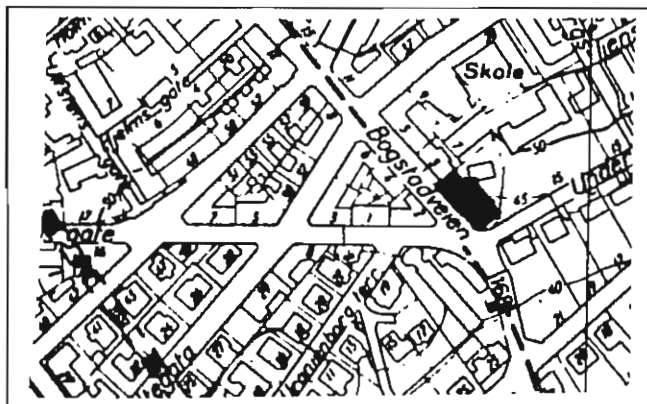
Blokken mot Nedregate som er på 6 etasjer, stenger for solen inne i gårdsrommet om ettermiddagen.

Bruken av brun tegl i

fasadene passer bra i miljøet. Men balkongene langs Nedre gate som har tette brystninger, virker svært bastante og dominerende. Sammen med en høy sokkeletasje med lite åpninger, må denne fasaden betraktes som nokså mislykket.

Minstestandarden er oppfylt i alle plantypene med tillegg for livsløpstandard.

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Selvaagbygg ASByggherre AS SelvaagbyggByggeår 1991Finansiering :Privat

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	58	4	44	9	1	

Bebyggelsesform BlokkM2 bruksareal bolig :5400m2Antall etasjer :5 + 2 boligloft

Parkering,antall/type:ca.60 plasser i kjeller

Snitt

Tomteareal :2800m2Tot. uteareal :2100m2Uteareal pr. bolig :36,2m2% bebygget areal 28%U-grad :1,3

TU _____

OMRÅDET

Offentlige utearealer:ca.500mtil park

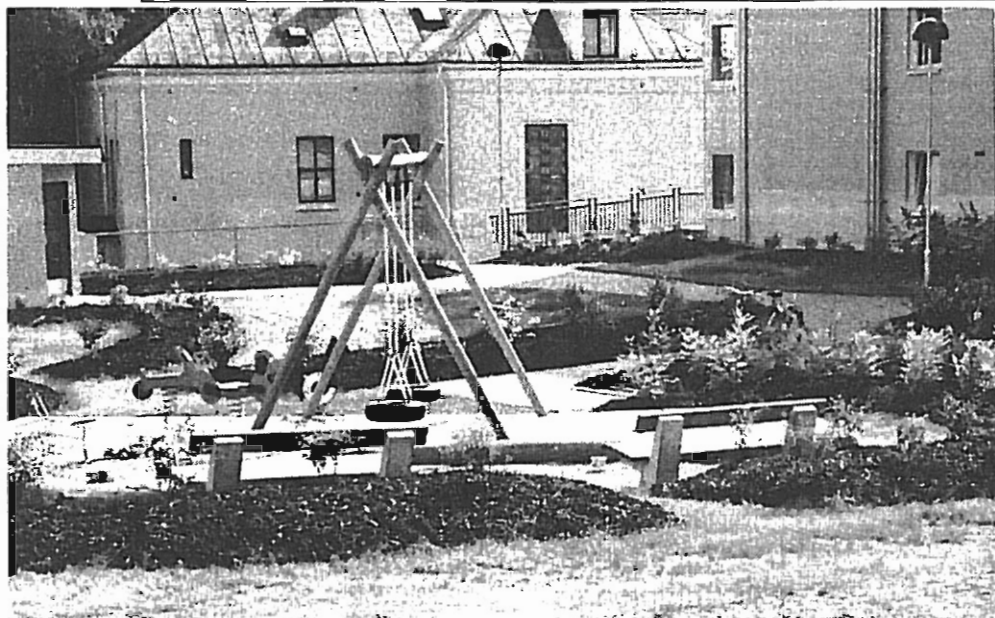
Strøk:byboliger m. mage forretninger

Bebyggelse:Blandet kvartal /karè bebyggelse

Trafikkforhold:sterkt trafikkert



Bildet viser:Fasaden mot Bogstadveien.

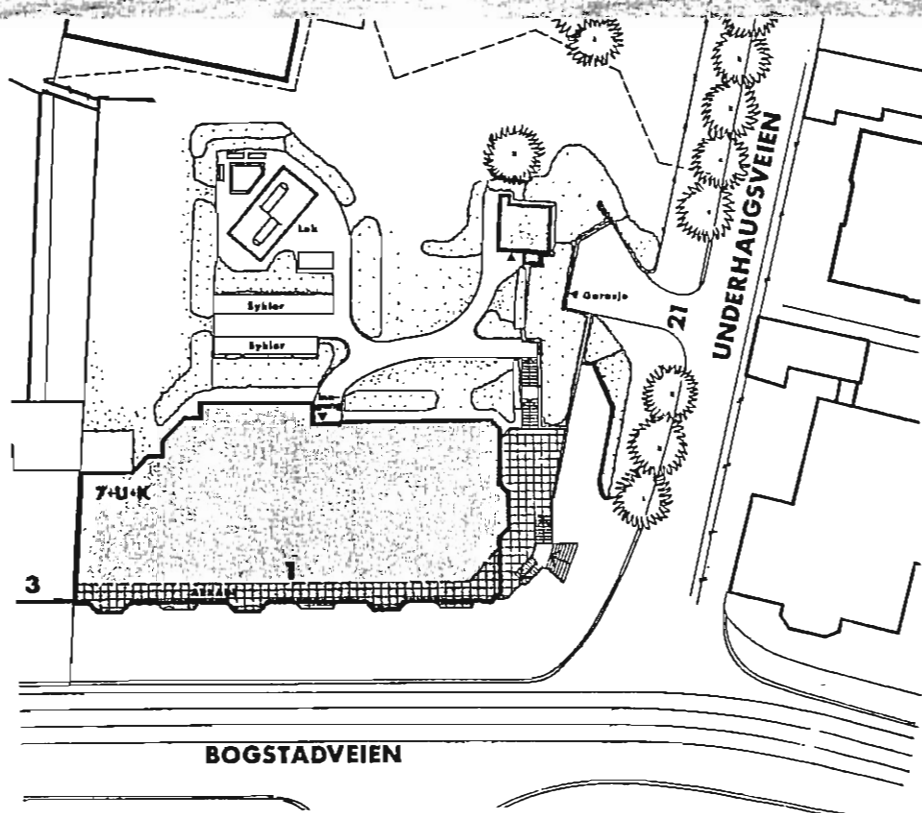


Sammendrag

Utearealet i prosjekte er stort og åpent mot den lite trafikkbelastede Underhaugsveien, og flukter med tilgrensende åpne arealer. Bygningen passer i Bogstadveien, men planløsningene med midtkorridor gir et stort antall ensidig orienterte leiligheter. Disse har flere dårlige sider som plasserer dem under minste-standard. Bruk-bare stuer prioritert foran alle andre rom.

Situasjon

Bogstadveien er den travleste handlegata i Oslo vest. Midtveis mellom Majorstua og sentrum ligger nybygget. Det fortsetter den etablerte gatefasaden og er sammenbygd med huset ovenfor. Prosjektet har 2 etg. med butikker underst, og boliger i 4 etg.+ 2loft over. Bak bygget ligger et romslig felles oppholdsareal. Området er trafikkbelastet. Bare Underhaugsveien i syd har lite trafikk. Offentlige utearealer kan ikke nå trafiksikkert, men to gode parker og et idrettsanlegg ligger bare et par kvartaler unna. Bebyggelsen i strøket er bygårder fra 1890-tallet med endel infill bebyggelse, samt endel finere villaer i syd-øst.



Situasjonskart

Fysisk organisering

Bygningen er en lamellblokk med saltak og to utnyttede loftsetasjer. Bak lamellen, skjermet fra gata, ligger et felles uteareal. Det er åpent mot Underhaugsveien, men ligger ca. en etasje over gatenivå. Nivå-forskjellen har gitt enkel innkjøring til garasjen (160 p) fra Underhaugsveien. Beboerne når garasje og sportsboder fra et frittliggende trappehus i hjørnet av utearealet. Sportsboder er plassert i garasjen.

Uteareal.

Løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Utearealet virker romslig, bl a fordi de nærmeste nabo-tomtene mot Underhaugsveien har dype forhager som forlenger uterommet. Terrenget på utearealet er tilnærmet flatt, bare mot naboen på nordsiden er det en plutselig, bratt skråning - med gress på den første delen, deretter faststøpte kulestein. På toppen av

skråningen er det satt et gjerde. Opparbeidelsen er enkel, men de viktigste funksjonene er dekket: sandkasse, huske, benker, sykkelstativer og gangstier. Alt rammet inn av busker. Det er grus på oppholdsplassen og be-tongstein på gangstiene. Gress dekker resten av utearealet.

Fellesarealer inne

Søplekasser og sportsboder ligger i garasjelegget. Beboerne må gå ut for å nå dem. (Søppelnedkast står på ytterveggen i det frittliggende trappehuset) Allerede kort etter innflytting ble bodene utsatt for innbrudd. Atkomst til samtlige boliger går fra en inngang vendt mot utearealet. Ved inngangspartiet ligger en felles-bod. En inngangslobby på størrelse med en typisk bolig ligger omtrent midt på huset. Derfra går trapp og heis til en midtkorridor langs husets lengdeakse. Størstedelen av boligene blir følgelig ensidig orientert.

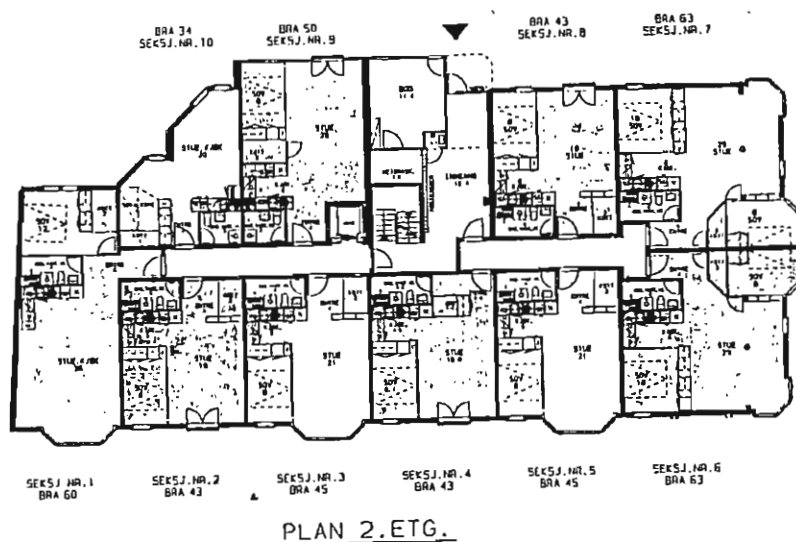
Boliger og boligløsninger

Bogstadveien 1 er et kombinert bolig- og forretningsbygg med tilhørende parkeringsanlegg. Boligdelen omfatter 58 leiligheter. De fleste av disse er to-roms

Typiske planer

Leiligheten har et bruksareal på 45m². **Entreen** på 4m² med 2m² stort **kott** fungerer. **Stua** er på 21 m² og har gode møbleringsmuligheter, men indre del forutsettes benyttet som spise plass. **Badet** er langsmalt og trangt, med døra i enden ev rommet uten plass til badekar. **Kjøkkenet** ligger mørkt i en huk bak soverommet. Parsenga opp tar hele dybden på **soverommet**(8m²), slik at man må krysse denne eller gå gjennom stua for å nå andre siden. Det er 1,8m skap på rommet..Privat balkonger finnes ikke. Ca. halvparten av leilighetene har karnapper.

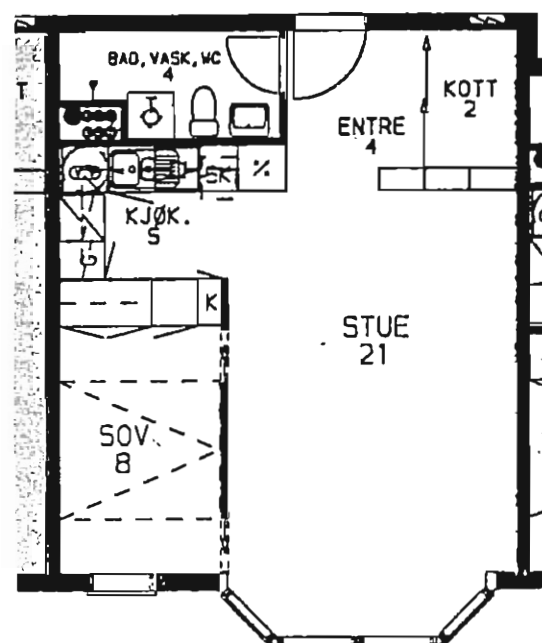
Etasjeplan



enheter på 45 til 50 m². Deler av planene er bra løst, andre trekk er uheldige. Noen av leilighetene har balkong, det er på husets

bakside tilgang på et felles oppholdsareal. Prosjektet eies i sin helhet av A/S Selvaag finans. Samtlige leiligheter er utleieboliger.

Plan av to-roms leilighet, seksjon 13



Typiske planer

Plan av tre roms leilighet

Leiligheten har et bruksareal på 63m².

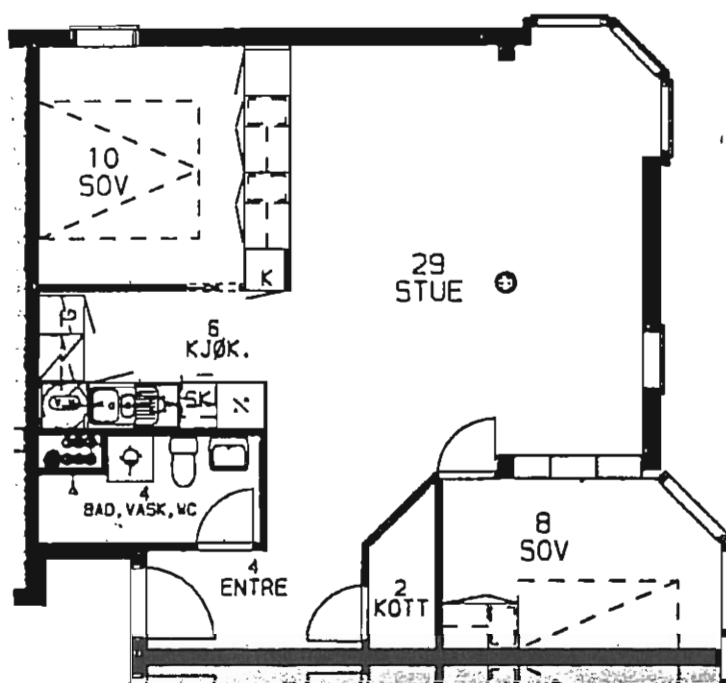
Entréen har ikke plass til garderobe.

Et **kott** på 2m² ligger til entréen, likeså badet.

Badet har ikke plass til badekar. Man er avhengig av vaskemaskin m/tørketrommel i søyle. (Nesten alle bad i huset er like)

Kjøkkenet ligger i en mørk krok med spiseplass tilknyttet dette bakerst i stua. Stua har et karnapp med store vinduer. Her er plass til alminnelig stue-møbler.

Leiligheten har to **soverom** som begge er møblerbare, og har tilstrekkelig med skap-plass.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold er etter HBs forutsetninger for tillegg stort sett oppfylt. Dette er et av de få prosjektene hvor felles uteareal er mer enn 25 m² pr boligenhet. Men en del av arealet er ikke brukbart til noen form for uteopphold; den steinsatte skråningen mot naboeiendommen på nordsiden. Trafikksikkerhet er i orden når det gjelder den

enkelte leilighets atkomst til felles uteareal. Men trafikksikker atkomst til andre utearealer, f eks lekeplassene i Stensparken og Uranienborg-parken er umulig.

Bygningen er tilpasset nabobebyggelsen hav gjelder dimensjon og form.. Et interessant og uvanlig poeng er at nabogårdens nye karnapper har formessig

bidratt til å gi større samhörighet mellom den gamle og den nye bygnin-gen. Husbankens minstestandard er på flere områder ikke oppfylt:

- privat uteareal tilknyttet leilighetene mangler totalt
- innvendig bod er for liten
- kjøkkenet er mørkt og har utilstrekkelig innredning
- soverom i toromsboligene er for små og for smale.

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Arkitektkontoret 4B

Byggherre OBOS

Byggeår 1987-88

Finansiering Husbank

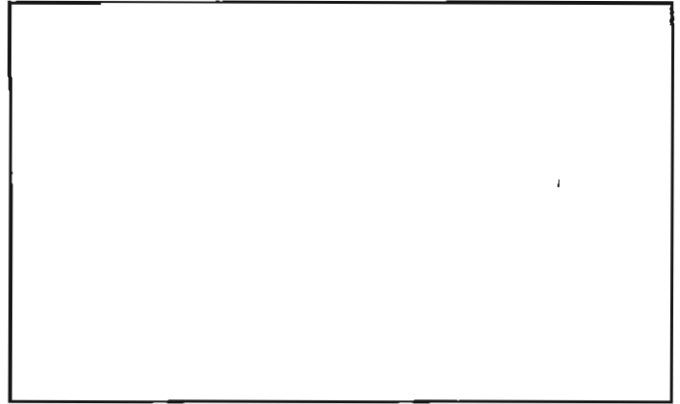
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	43		26	10	7	

Bebyggelsesform :Boligblokk

M2 bruksareal bolig :3170m2

Antall etasjer :5/6 + loft

Parkering.antall/type:23 plasser i kjeller



Snitt

Tomteareal :1910m2

Tot. uteareal :1050m2

Uteareal pr. bolig :24,4m2

% bebygget areal :43%

U-grad :1,71

TU :ca.185%

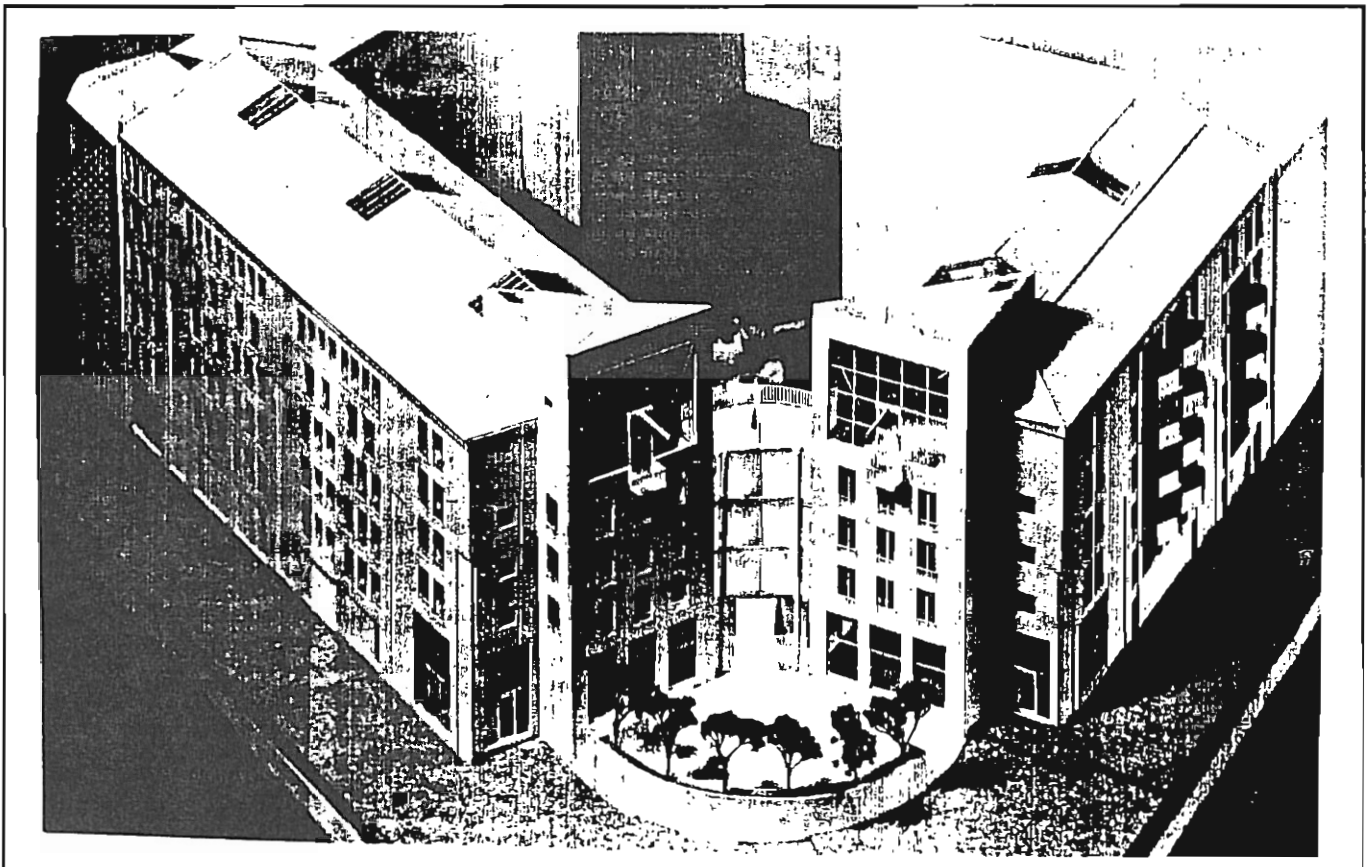
OMRÅDET

Offentlige utearealer:300m park/idrett

Strøk:Bolig/forretn./kontor/industri

Bebyggelse:Bykarèer, industri, kontorbygg

Trafikkforhold:Svært trafikkert



Bildet viser:Modellbilde hjørnet Parkveien/Pilestredet

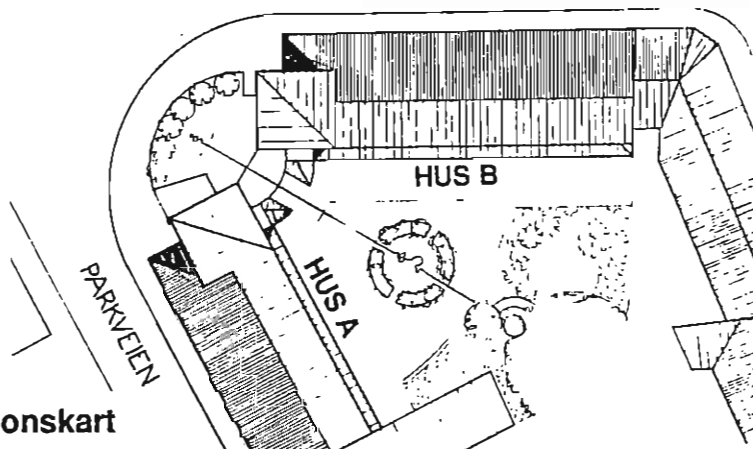


Sammendrag

Prosjektet framstår samlet som godt. Delvis for den omtanke som er gitt den utvendige utførelsen, men også for leilighetenes gode løsninger. Utover det at leilighetene mangler boder planet, har de samlet få svakheter. Utearealene er også i hovedsak gode.

Situasjon

Området grenser til deler av sentrum med mye næringsvirksomhet, derfor er det mye trafikk her. Prosjektet ligger på hjørnet av Pilestredet og Parkveien. Pilestredet fører kollektiv- og privattrafikk. Slottsparken og Lille Bislet er nærmeste park/ idretts-plass, 3-400 m unna, men veien dit er svært trafikk-belastet. Kvartalet består av bygårder på 4 etg. og loft - hovedsakelig boliger og noe forretning/kontor.



Situasjonskart

Fysisk organisering

Før lå Lilleparken nærmest brakk. Nå kompletterer nybygget med sine to fløyer gateløpene og re-etablerer slik det lukkede kvartal. Avslutningen mot hjørnet er løst med en veltilpasset, men i praksis lite brukbar plass i forkant. Gatefasadene er særpregete. Bygget slutter seg godt til områdets karakter. Gårdsfasade og uterom utgjør i form en V, og retter seg mot sørvest. Det er knyttet til øvrige gårdsrom i kvartalet. Høydeforskjellen er løst med terrengtrapp og beplantning.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Gårdsromsammenslåing er påbegynt, men naboenes arealer er ikke opparbeidet. Gårdsrommet er skjermet fra trafikk og støy. Utearealet har i hovedsak harde hellelagte flater og endel beplantning. Det finnes også en liten sandkasse. Inn mot bygningens to fløyer er det forhager til underste leiligheter. Det er satt opp benker og anlagt en liten fontene og sildrebekk. Mot naboeiendommene er det en høydeforskjell på rundt 2,5m. Denne er fanget opp med en beplantet skråning i kombinasjon med

en buet terrengtrapp i granittstein. Arealet er tilrettelagt for sittende opphold, lite for lek. Det er god atkomst til utearealet fra alle oppganger. Oppgangene har inngangsparti med dører og porttelefon mot hjørneplassen og gårdsrommet. Hjørneplassen er beplantet med trær i en bue. Plassen danner hovedatkomsten inn i området, under en portal. De to bygningsfløyene området består av avsluttes mot hjørneplassen med to tårn. Disse har øverst hvert sitt kunstner-atelièr.

Fellesareal inne

Inngangene er lyse og romslige med atkomst fra gårdsrommet. Fra hjørneplassen kommer man via portalen inn i bakgård. Det er et fellesrom i 1.etg. mot bakgården. Alle leilighetene har boder på loft eller kjeller. Det er nedkjølt matbod til alle leilighetene i kjeller. Fra Pilestredet er det atkomst til garasjekjeller med 23 bilplasser.

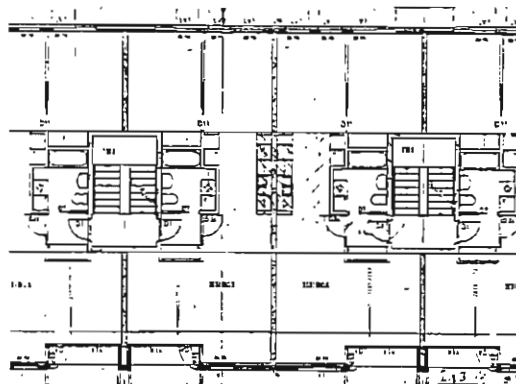
Det er to søppelboder ved atkomsten til borettslaget. Ut mot Pilestredet er det et par næringslokaler.

Boliger og boligløsninger

Borettslaget består av 10 treroms, 26 toroms og 7 fireroms leiligheter, med areale mellom 41 og 107 m². Boligene i 1.etg har livsløps-standard. Alle leilighetene unntatt fire 2 roms er typiske planer

Leiligheten har et bruksareal på 63 m². Den er tosidig orientert. **Entreen** gir plass til garderobeskap, og herfra er det atkomst til et romslig og velutstyrt bad. **Badet** har også plass til vaskemaskin/tørkeskap. Fra entre kommer man inn i en romslig **stue** med gode lysforhold, og plass til alternative møbleringsmuligheter. **Kjøkkenet** ligger mellom stue og spiserom. Samlet lengde på innredningen er ca. 4 m. Spiserom har vinduer mot gata. Fra spiserommet kommer man til et **soverom** med plass til dobbelt seng og tilstrekkelig skap. Innvendig **bod** mangler. Det finnes bod i kjeller eller på loft.

Etasjeplan



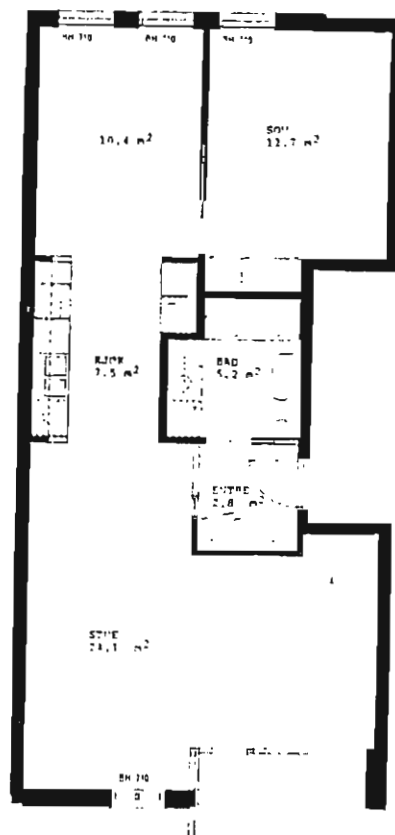
gjennomlyst. Samtlige leiligheter har oppholdsrom og balkonger mot syd eller vest. Boligene nås fra trapperom med tre leiligheter pr. etasje i hver oppgang. Det er 20 ulike planløsninger. Noen

typer går over to plan. De fleste oppholdsrom og soverom er iht minstestandard. Ikke alle kjøkken er like gode. Det er ikke boder i leilighetene. Noen soverom er små.

Plan av toroms leilighet, 2BCS

Type 2BCS

2 rom + kjøk:
2. og 3. etg., 8 stk.
Bruksareal 63,0 m²



Typiske planer

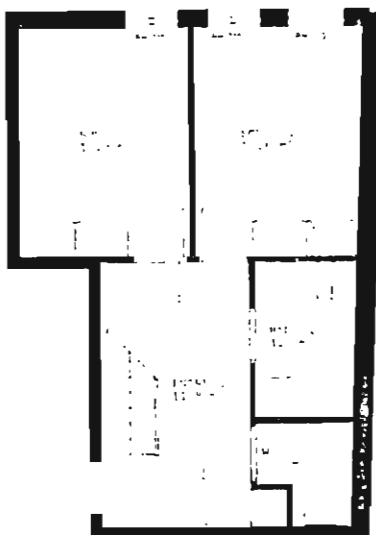
Denne leiligheten går over to plan. Her er en romslig entre, og bad wc er atskilt. Fraværet av innvendig lagringsplass er en av de få kritiske merknader til denne leilighetstypen. Stua er grei å møblere. Løsningen med doble glassdører mellom stue/ kjøkken utnytter gjennom-lyset maksimalt. Fra kjøkken kommer man inn i det minste soverommet som er greit å møblere. Begge soverom på inngangsplanet er romslige med nøytral atkomst bad. Bad og wc/vaskerom med plass til tørkeskap er atskilt. Kunne evt. badet fått større plass i forhold til wc/vask? Kjøkkenet har gode arbeidsforhold og rommer hovedspiseplass.

Plan av fireroms leilighet, 4BB

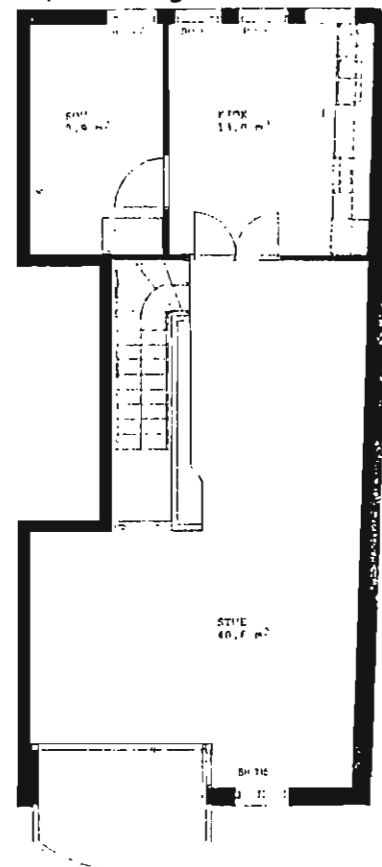
Type 4BB

4 rom + kjøk:
4. og 5. etg., 1 stk.
Bruksareal 104,0 m²

1. plan, 4. etg.



2. plan, 5. etg.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Felles utearealer

Netto uteareale pr. leilighet er ca. 25 m². Dette er etter HB's norm. Men deler av disse arealene utgjør forplassen ut mot Pilestredet og Parkveien, som følgelig ikke er trafikksikker. Særlig denne, men også bakgården er ikke primært egnet for barnelek. Sammenslåingen med tilgrensende gårdsrom gir større areal, flere muligheter, og flere brukere.

Privat uteareal

Boligene på bakkeplan har godt skjermete forhager. Alle leiligheter har tilfredstillende størrelse på balkongene, de fleste har gode lysforhold.

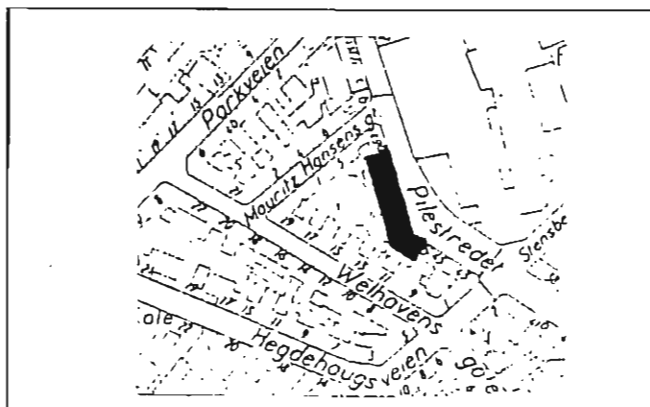
Trafikksikkerhet

Sikkerheten mellom bolig og lekeplass internt i kvartalet er god. Barns ferdsel mot evt. andre mål vil være høyst usikker i alle retninger.

Utforming

Gården er solid utført og har mange bearbejdede og fint utførte detaljer. Utnyttelsen er akseptabel og bygningen passer godt inn i kvartalet. Løsningen med en liten forplass og portal inn til bakgården med de to tilstøtende tårnavslutningene på hver boligblokk er elegant utformet, men lite brukbar som oppholdsareal.

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Arkitektkontoret 4B

Byggherre OBOS

Byggeår 1988

Finansiering Husbank

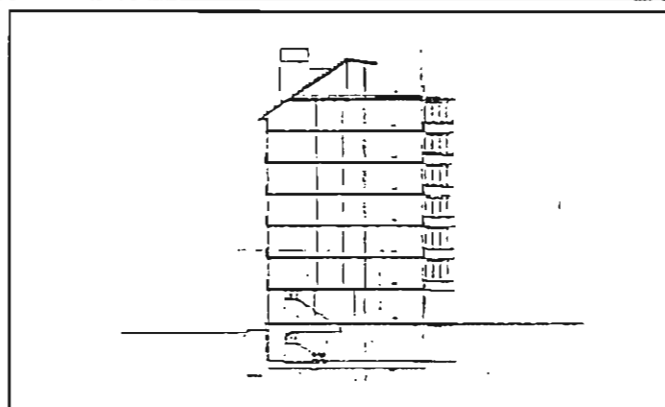
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	54		18	30	6	

Bebyggelsesform Blokk

M2 bruksareal bolig :4652m²

Antall etasjer 7/8 + bolig loft

Parkering,antall/type :36 plasser i kjeller



Snitt

Tomteareal 1730m²Tot. uteareal :600m²Uteareal pr. bolig :11,1m²

% bebygget areal :73%

U-grad :2.7

TU :Ca.300%

OMRADET

Offentlige utearealer:300m til park/idrett

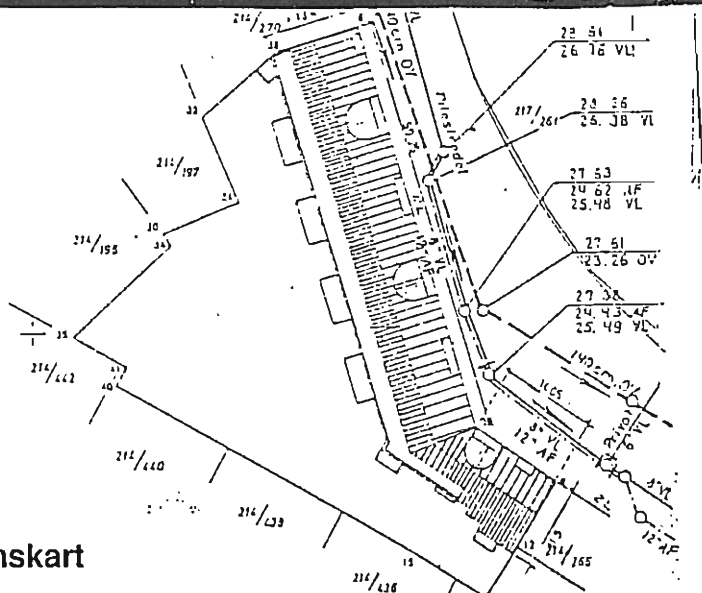
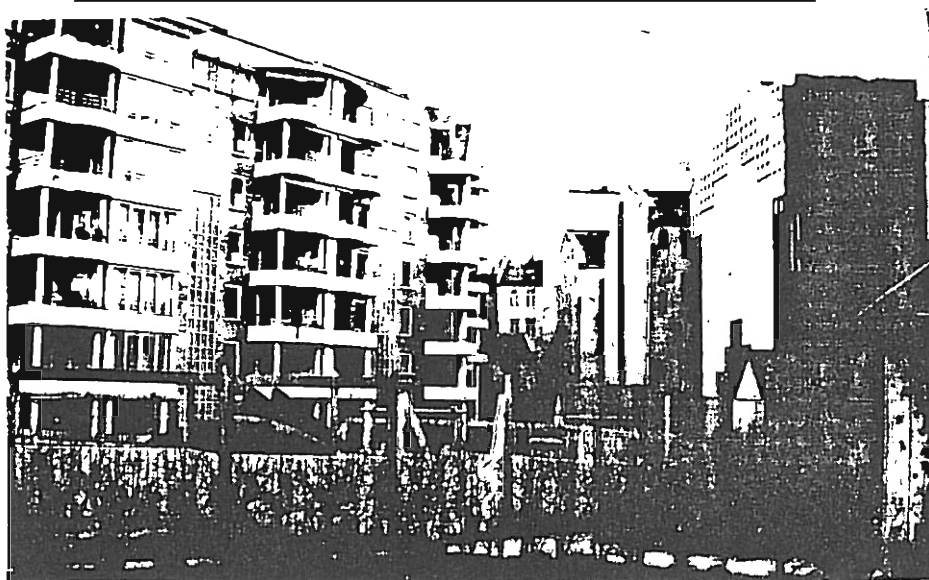
Strøk:Boliger, forretn./kontor/industri

Bebyggelse:Bykarèer/industri/kontorbygg

Trafikkforhold:svært trafikkert



Bildet viser:Fasaden langs Pilestredet



Situasjonskart

Fysisk organisering

Boliganlegget erstatter fire eldre eiendommer i kvartalet og strekker seg nesten fra hjørnegård til hjørnegård. Det følger gateløpet og re-etablerer slik det lukkede kvartal. Gatefasaden har henvendelse mot Pilestredet og øst/nordøst. Gårdsfasaden og uterommet retter seg mot vest/sørvest. Det er anlagt et felles gårdsrom med de øvrige gårdene i kvartalet.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Gjennom gårdsromsammen-slåing er det dannet et felles uterom av en viss størrelse, helt skjermet for trafikk og støy. Bakken er delvis belagt med betongheller og asfalt, delvis beplantet.

I midten er anlagt en stor inngjerdet lekeplass med sandhaug, huske, sklie, benker og le-skur. På dagtid disponeres plassen av en barnehage i nabogården. Plassen rundt lekeområdet er ikke tilrettelagt for opphold, men består av gang-areale eller buskbeplantning. I tilknytning til de

Sammendrag

Til tross for omtalte mangler ved prosjektet, (dårlig bodplass, høy utnyttelse og enkelte boliger med dårlige lysforhold), framstår bygget samlet som et godt prosjekt. Delvis for den omtanke som er gitt den utvendige utførelsen, men først og fremst for leilighetenes gode løsninger

Situasjon

Med sin beliggenhet i nedre del av Pilestredet grenser området til de deler av sentrum som helt er overtatt av næringsvirksomhet. Trafikkbelastningen er preget av dette. Boligprosjektet ligger i kvartalet mellom Welhavensgate, Pilestredet og Maurits Hansens gate, hvor Pilestredet og Welhavens gate fører både kollektiv- og privattrafikk. Slottsparken og Lille Bislet er nærmeste park/ idrettsplass. Avstanden er bare 3-400 m, men veien fram er svært trafikkbelastet. Kvartalet består av bygårder på 4 etg. og loft - hovedsakelig boliger og noe forretning/kontor. Mot nord og vest preges strøket av samme type bebyggelse. I øst ligger Frydenlunds store industrianlegg og sørover Rikshospitalet og kontorkomplekser.

gamle gårdene er det bygget sportsboder/uthus i tre.

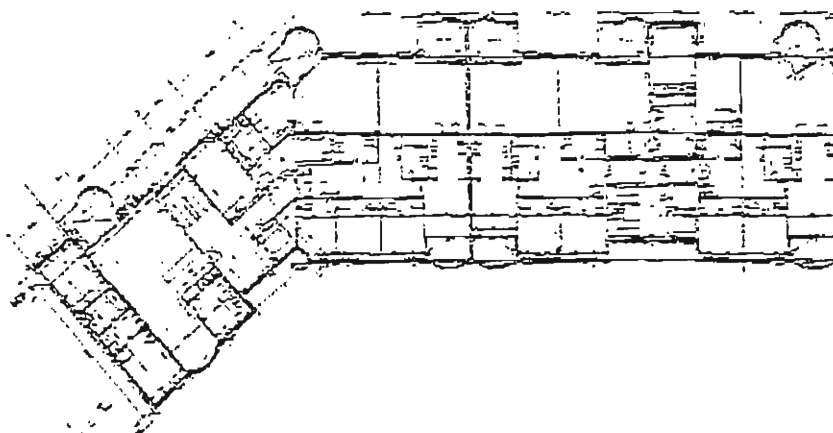
Det er god atkomst til utearealet fra alle tre oppganger. Oppgangene har gjennomgående inngangsparti med dører og porttelefon både mot Pilestredet og gårdsrommet.

I tillegg til gårdsrommet har borettslaget en stor vestvendt takterrasse med atkomst fra alle trapperom. Fra en oppgang nås terrassen med heis (bevegelseshemmede fra andre oppganger når den via garasjekjelleren).

Fellesareal inne

Inngangene har gjennomlys. Delen mot gårdsrommet er lys og romslig. Fra gaten kommer man rett inn til trapp og heis. Arealet mellom trapp/heis og inngangsdør utgjør ca. 3,2 m². Det ligger en fellesbod i tilknytning til hver inngang - med størrelser mellom 13 og 18 m².

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Borettslaget består av 30 tre-roms, 18 to-roms og 6 fire-roms leiligheter, med størrelse fra 68 og 107 m². Boligene har livsløpsstandard. To-roms boligene er ensidig belyst. Øvrige boliger har gjennomlys. Samtlige leiligheter har

typiske planer

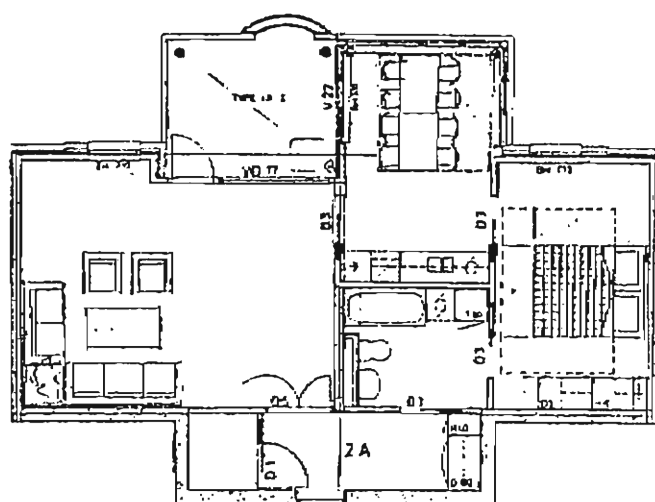
Dette er en stor toroms - 68 m². Den er ensidig orientert, men gitt stor fasadebredde/mulighet for lys. Glassutspringet i kjøkkenet øker denne effekten og gir både sikt mot - og lysinnfall fra tre himmelretninger. Rommenes innbyrdes plassering danner skiller mellom offentlige og private soner i boligen. Alle værelser kan nås fra to rom og gir boligen gode og varierte bruks- og bevegelsesmuligheter. Skyvedører gjør dette mulig uten overforbruk av areale. **Soverom, bad, entre og stue** har bra plass for nødvendig møblering. **Kjøkkenet** har en både flott og romslig spiseplass. Samlet lengde på kjøkkeninnredningen er på 2,8 m. Det gir verken plass for arbeid eller vanlig kjøkkenutstyr.

Innvendig **bod** er kun 1,8 m². I tillegg finnes bod i kjeller eller på loft.

oppholdsrom og balkonger mot syd/syd-vest. Boligene nås fra trapperom - med tre leiligheter pr. etasje i hver oppgang. Det er ingen boliger på bakkeplan (1. og deler av 2. etg. er skilt ut som næringslokaler). De to nordligste oppganger har

Plan av toroms leilighet

tilnærmet identiske planer. I den sørlige oppgang er planløsningen noe ulik. Her ligger endel leiligheter med dårlige lys/utsiktsforhold. Pga. gårdsrommets kileform er avstanden til motstående gavl på 7 - 8 m.



Typiske planer

Dette er hovedtypen av leiligheter. Også fireroms boligene har denne planen, men med tre soverom på rad. Noen av leilighetene har også en mindre innvendig bod. Fraværet av innvendig lagringsplass er en av de få kritiske merknader til denne leilighetstypen som er forbilledlig løst i f.h.t. vurderingskriteriene.

Rikelig plass i **entreen**, men urasjonell plan pga spredd plassering av våtrom.

Begge soverom er romslige med nøytral atkomst bad. Hovedsoverom har 180 cm skap.

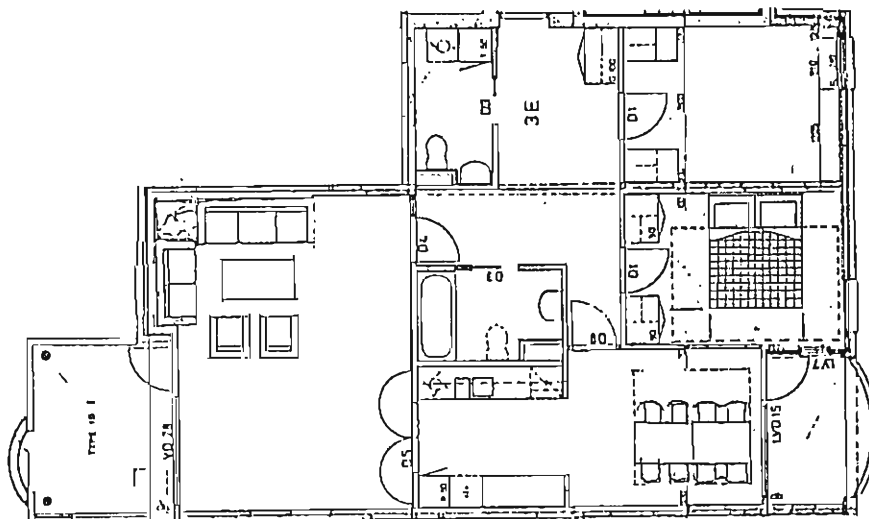
Bad og wc/vaskerom er atskilt med plass til tørkeskap. Kunne evt. badet fått større plass i forhold til wc/vask?

Kjøkkenet har gode arbeidsforhold og rommer hovedspiseplass samt

Kvaliteter og kvalitetskrav

Eiendommens tomteareale er på 1.700 m². Av dette er ca. 1.100 m² bebygd. Netto uteareale pr. leilighet er ca. 11 m², noe som er langt under husbankens standard. I tillegg kommer takterrassen på 2-300 m². Den er ikke egnet for barns lek. Gårdsromsammenslåingen gir totalt sett større arealer, men også flere brukere. Ballekeplass er planlagt på

Plan av treroms leilighet



utenfor liggende morgenbalkong mot øst.

Stuen er grei å møblere. Med atkomst fra både entre og kjøkken gis god kommu-

nikasjon og trafikkløsning. Løsningen med doble glassdører mellom stue/kjøkken utnytter gjennomlyset maksimalt.

tilstøtende tomt.

Det er ingen boliger på bakkeplan. Alle leiligheter har tilfredstillende størrelse på balkongene - men de før omtalte boligene i sørenden har neppe stor glede av disse. Øvrige balkonger har gode lysforhold.

Sikkerheten mellom bolig og lekeplass internt i kvartalet

er tilfredstillende. Barns ferdsel mot evt. andre mål vil være høyst usikker i alle retninger.

Gården er solid utført og har mange bearbejdede og fint utførte detaljer. Utnyttelsen er altfor kraftig og gir seg særlig negative utslag i høye "blinde" gavler mot tilstøtende bygninger.

TEKNISKE DATA

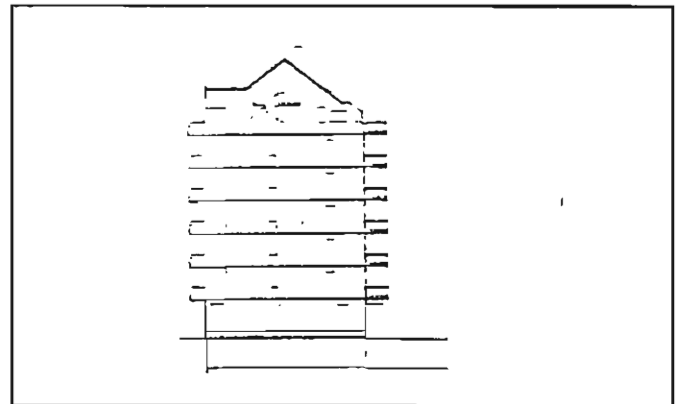


Kartutsnitt

Arkitekt Hans Ch. Høegh
 Byggherre AS Norby Eiendom
 Byggeår 1990
 Finansiering :Privat

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	41	13	21	6	1	

Bebyggelsesform Blokk
 M2 bruksareal bolig 2153m²
 Antall etasjer 6 + loft med bolig
 Parkering, antall/type 21 plasser i kjeller



Snitt

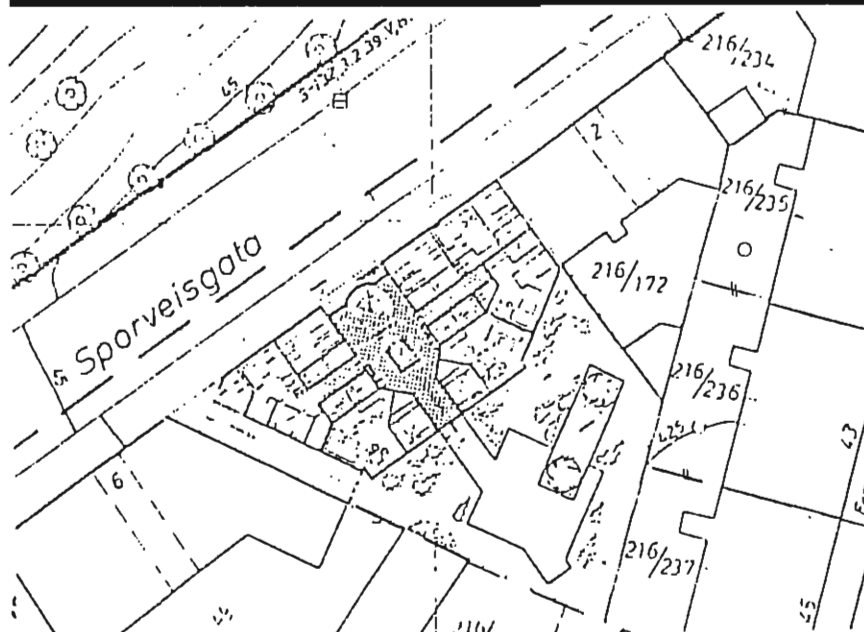
Tomteareal :1215m²
 Tot. uteareal :358m²
 Uteareal pr. bolig :8,7m²
 % bebygget areal :50%
 U-grad :3,0
 TU :ca.310%

OMRÅDET

Offentlige utearealer: 20m park/50m idrett
 Strøk: Byboliger / forretninger
 Bebyggelse: 1890-talls murkarèer
 Trafikkforhold: svært trafikkert



Bildet viser: Fasade mot Sporveisgata



Situasjonskart

Sammendrag

Hvis Sporveisgata 4 hadde blitt bygget som opprinnelig planlagt, hadde gården inneholdt store, romslige leiligheter dog med noen sove-rom ut mot trafikkstøy. Etter oppdelingen har gården fått mange dårlige små leiligheter. Beliggenheten i trivelig strøk og med flott utsikt til Fagerborg kirke, kompenseres ikke for dette.

Situasjon

Sporveisgata er en av de mer trafikkerte gatene i strøket. Gaten grenser mot Fagerborgparken i nord. Bebyggelsen i kvartalet er bygårder fra århundreskiftet, Sporveisgata 4 utgjør en innfall mellom to slike gamle bygårder med 4 -5 etg.+ loft.



Fysisk organisering

Bygården opprettholder gateløp og byggelinje. Det har 5 etg.+loft. Bygget følger gesimshøyde mot Sporveisgt.2, men går høyere mot Sporveisgt.6. Et sentralt plassert trapperomsmotiv i glassbyggestein markerer hovedinngangen.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Utearealet ligger over garasjekjeller og ligger hevet i forhold til de tilliggende gårdsrom i kvartalet. Det er ikke foretatt riving av eldre gårdromsbebyggelse rundt bakgården. Dette gjør at solforholdene på utearealene ikke er

tilfredsstillende.

Det er plantet gress, noen busker og et tre, og lagt heller. Gårdsrommet mangler sandkasse og lekeareal.

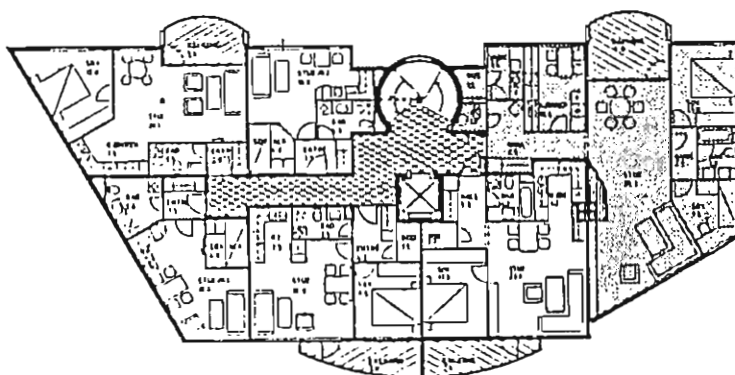
Fellesareal inne

Anleggets inngangsareal er generøst løst med heis og trapp og direkte atkomst til gårdens uteareal. I hver etasje er det inngang til en treromsleilighet, to toroms leiligheter og tre mindre etroms leiligheter.

Sykelbod ligger i forbindelse med garasjenedkjøring.

Ellers er det kjellerboder og enkelte matboder til de minste leilighetene.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Prosjektet var planlagt med en annen arealoppdeling, med store gjennomgående leiligheter i begge ender. På grunn av en konkurs ble de største leilighetene i den ene

delen delt opp i tre enheter. Dette resulterte i mange mindre boenheter, enkelte helt ned i 23 m². Disse er ensidig orientert, enkelte nordvendt og uten balkong.

Gården har hele syv forskjellige varianter av ett- og to-roms leiligheter.

typiske planer

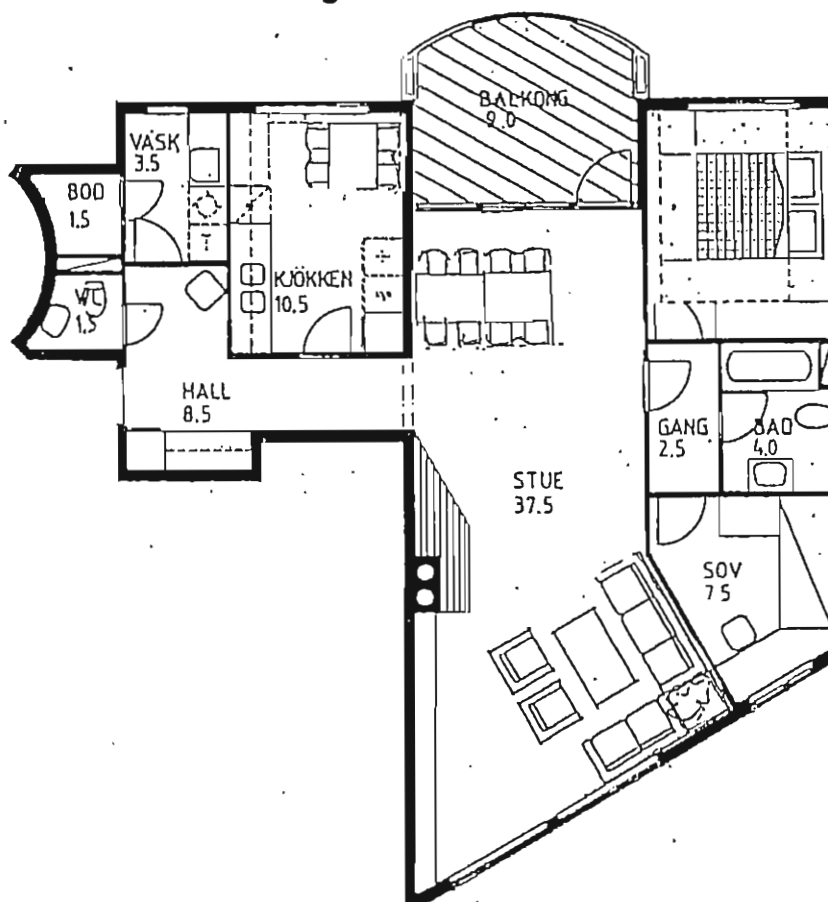
Leiligheten har en romslig entre med god garderobeplass. Til entreen ligger separat **wc og vaskerom**.

Fra vaskerommet kommer man til en liten **bod**.

Det er ikke dør mellom entre og stue. Leiligheten har separat **kjøkken** med tilstrekkelig utrustning og god spiseplass. Leiligheten har stor gjennomlyst **stue** og egen soveavdeling med intern gang til **to soverom** med minstestandard. Det ene soverommet har vindu mot trafikkert gate.

Intern gangen har også inngang til **bad**. Stuen har **balkong** mot nord med utsikt til Fagerborg kirke.

Plan av tre-roms leilighet



Typiske planer

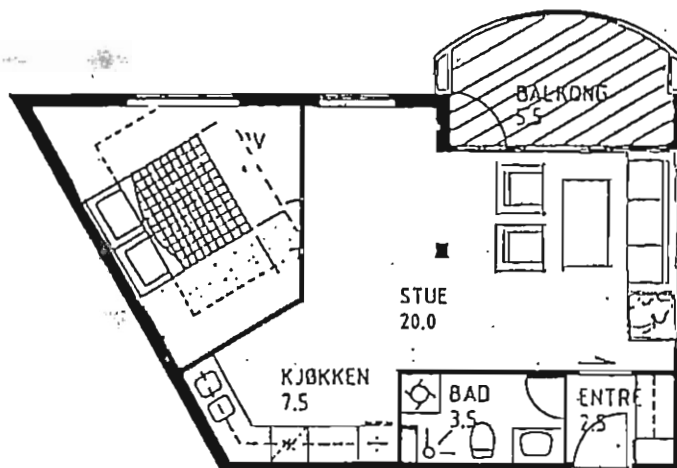
Plan av toroms leilighet.

Entreen er på bare 2,5 m² og gir ikke rom for nødvendig møblering.

Herfra er det inngang til **bad** og skyvedør til stue. Badet er for lite til å romme stor vaskemaskin og mangler tørkemuligheter. Det er høy terskel inn til bad.

Stuen har ikke plass til hjørnesofa, og **kjøkkenet** ligger i en mørk krok og det gir kun plass til et lite spisebord. En søyle står midt i stuen og vanskeliggjør møblering.

Soverommet har en spesiell, uregelmessig form med knapp plass til parseng. Leiligheten har **balkong** som er orientert mot nord og trafikkert gate.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Uteareal på 8,7m² pr. bolig er ikke stort nok ifølge HB's kriterier. I tillegg bevirker eldre gårdsroms-bebyggelse i kvartalet dårlige lysforhold. Gårdsrommet mangler sandkasse og lekeareal. Trafikksikkerhet er i orden med atkomst til utearealet fra trapperommet.

Gården er av slemmet tegl med prefabrikerte, malte

betongbalkonger. Fasaden har et noe kraftig, massivt uttrykk i motsetning til nabogårdenes mer forfinete linjespill i fasaden. Taket har blitt veldig kraftig, - med Fagerborgparken liggende med sin høyde midt imot, er taket en viktig del av fasadeuttrykket.

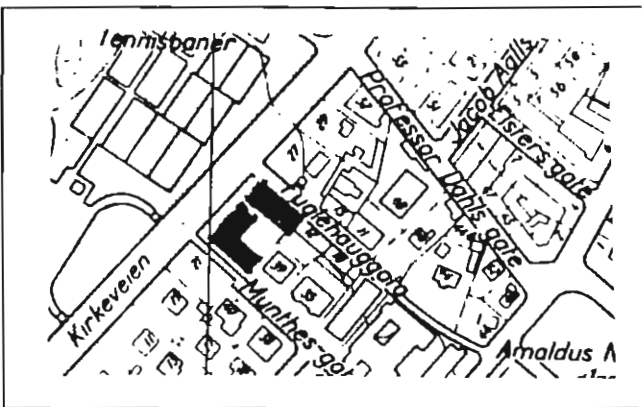
Bygget er for massivt for tomten. Dette vises særlig på gårdsrom-siden hvor

fasaden går for langt ut i rommet.

Prosjektet har ikke vært Husbankfinansiert, og ingen av de minste leilighetene oppfyller kravene til minstestandard. De største leilighetene oppfyller til dels kravene, men ingen har livsløpsstandard.

6.BEFARINGER 6.51 MUNTHESGT.41/FUGLEHAUGSGT.14

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Hille & Mellbye AS

Byggherre :Bauer & Bech

Byggeår 1987

Finansiering :Privat

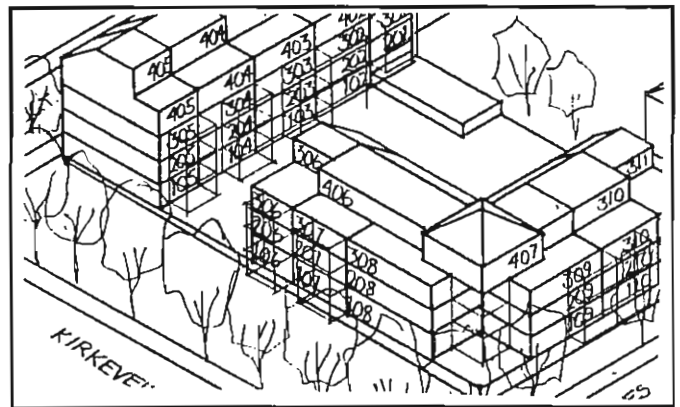
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	39		14	18	7	

Bebyggelsesform Byvilla/blokk

M2 bruksareal bolig :3500m2

Antall etasjer :4-5 og 5-6

Parkering,antall/type49 plasser i kjeller



Snitt

Tomteareal :3600m2

Tot. uteareal :1372m2

Uteareal pr. bolig :35,2m2

% bebygget areal:40%

U-grad :ca. 1,5

TU :ca.185%

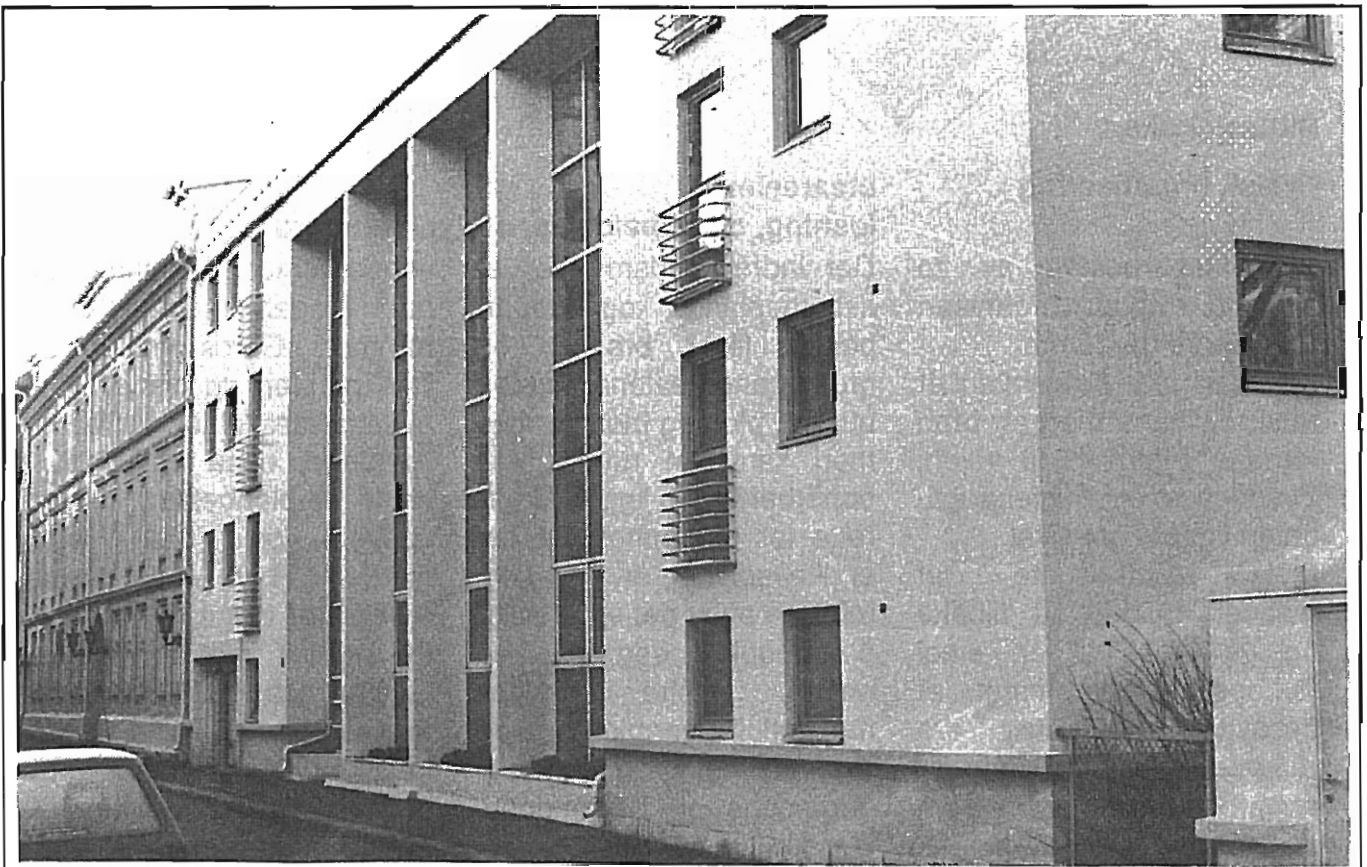
OMRÅDET

Offentlige utearealer:15m til Frognerparken

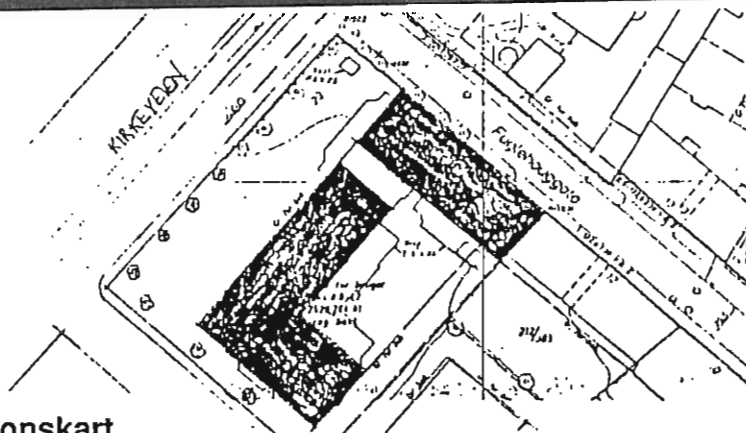
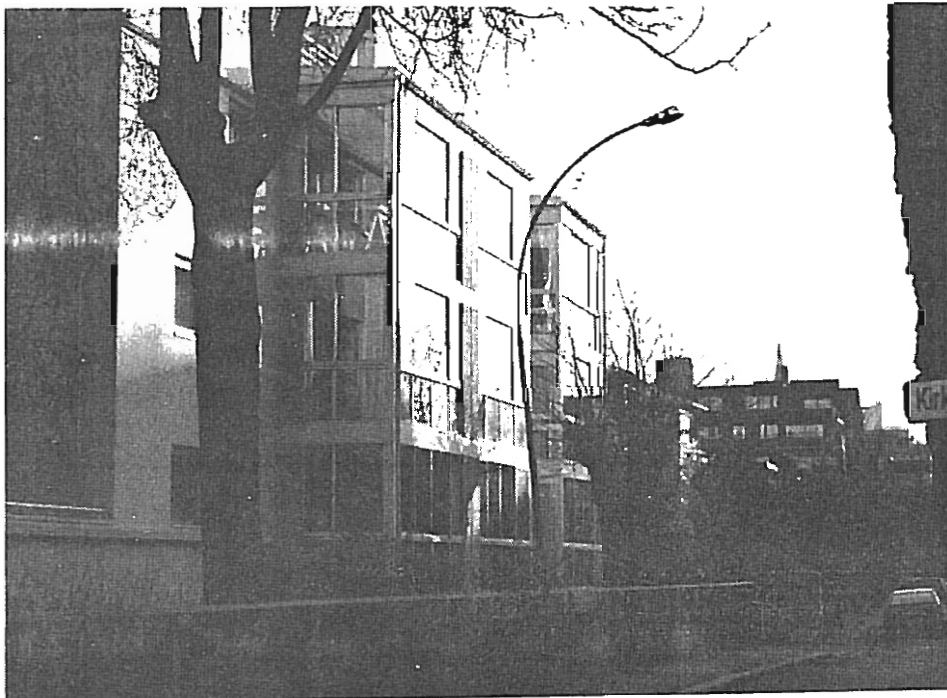
Strøk:Boliger og kontotrer

Bebyggelse:Byvillaer og blokkbebyggelse

Trafikkforhold:Trafikkbelastet



Bildet viser:Fasade mot Fuglehaugsgata.



Situasjonskart

Fysisk organisering

Prosjektet består av to bygningskropper organisert rundt indre gårdsrom.

Fasaden mot Kirkeveien er trukket tilbake med en bred forhage i forhold til veien. Fasaden mot Fuglehaugsgaten ligger i gatelivet.

Mot Munthesgate er fasaden trukket litt tilbake og gir plass til en smal forhage. Gårdsrommet er beskyttet mot støy ifra Kirkeveien, men det er opparbeidet primært som trafikkareal med noe busker rundt.. Det blir ikke benyttet av beboerne til opphold.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Det indre gårdsrommet er rikt beplantet og opparbeidet; fliser, brostein og grus i gangarealene, foruten busker, plen og blomsterbed med kantstein rundt .Men opparbeidelsen ligger ikke til rette for uteopphold At det er lite sol der er en ting, følelsen av at det er "ulovlig" å oppholde seg der en annen. Dette skyldes mangelfull skjerming og kort avstand til de private terrassene og balkongene. Bygget mot Fuglehaugsgaten har vinterhager mot gårdsrommet. Bygget som

Sammen drag

Tomten ligger i overgangs-sonen mellom leilighets-gårder og villaer. Dette preger prosjektet, det har ikke tatt standpunkt til sin egen status. Resultatet er en leilighetsgård som prøver å se ut som en villa .Villa i betydning herskaphus, som tidligere dominerte strøket. Boligplanene er av variabel kvalitet. Fasadene har tidvis god arkitektur med temaer fra funksjonalismen. Det storslagne som preger prosjektet utvendig er forsvunnet i leilighetsløsningene. Gode løsninger i boligene er ofret til fordel for inngangen.

Situasjon

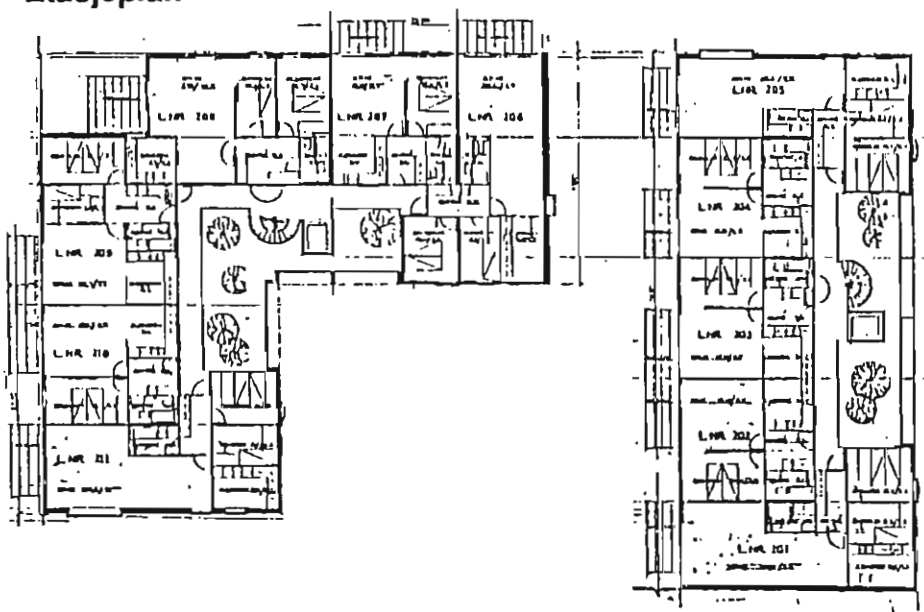
Trass i kringliggende rolige gater blir tomten nære forhold til Kirkeveien et dominerende trekk ved prosjektet. Kirkeveien er sterkt trafikkert og forurenses omgivelsene med støy, eksos og asfaltstøv. Offentlig uteareal, Frogner-parken, er få meter unna men man må krysse Kirkeveien for å komme dit. Prosjektet er lagt i overgangs-sonen mellom leigårder i kvartal-Istruktur mot Majorstuen og frittstående villaer i hage mot Frogner plass. Bebyggelsens alder varierer Parkering er ordnet i fellesgarasje under huset.

vender mot Munthesgate har inngang ifra gårdsrommet. Gårdsrommet er ikke møblert og det er ikke avsatt plass til lek for barn. Arealene, også mot Kirkeveien er plenbelagt. Det er busker og trær mot gjerdene, bl.a. med store, bjørketrær langs Kirkeveien. På arealet mot Kirkeveien får du, trass i beplantningen, følelsen av å sitte i en trafikkø. Det er forståelig at få benytter denne "hagen." Arealet mot Munthesgate er for smalt til å brukes og sjenerende nær gaten.

Fellesareal inne

Begge bygningene har et gigantisk inngangsparti. Bak glass og søyler ligger heisen og rommets dominerende element, vindeltrappen. Alle leilighetene har inngang ifra dette rommet (Svalgang i øvre etg.) Rommet er dekorert med grønne planter og det har benker som ingen sitter på. Inngangsarealet i Munthe-gate er ikke like eksponert som i Fuglehaugsgaten idet det ligger mot gårdsrommet. Arealet blir kun benyttet til gjennomgang. Fellesareal finnes ikke.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Boder er lagt i tilknytning til garasje i kjeller. En fjerdedel av boligene har bod i leiligheten.

Alle leilighetene går for å være tosidig orienterte, men (med unntak av hjørneleilighetene) vender den ene siden ut mot trapperommet. Det vil si at

kjøkken vinduene vender ut mot felles gang- og trapperom!

Det er relativt lik fordeling mellom to- og tre roms- leiligheter i tillegg til enkelte fireroms-leiligheter.

Alle leilighetene har sydvestvendte glass-verandaer / åpne balkonger i tilknytning til stuen.

En av prosjektets hovedintensjoner har vært å skape et eksklusivt anlegg ikraft av sin plassering, i aksen av Monolitten. Boligløsningene innfrir ikke forventningene som beliggenheten og inngangspartiene skaper.

typiske planer

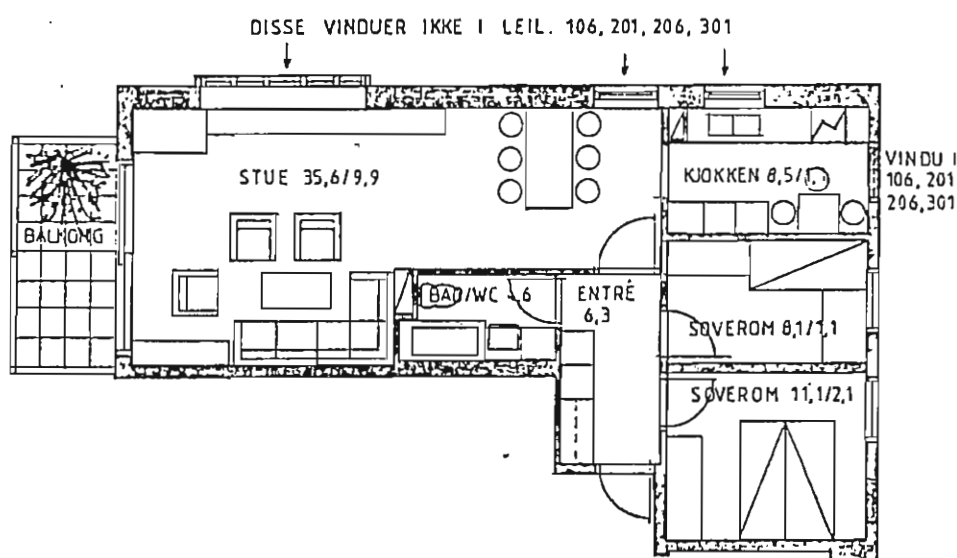
Treroms hjørneleiligheter, to og tresidig orientert. Halvparten har ikke vinduer på langsiden, p.g.a. innkikk til nabo. **Bod** mangler

Stor, mørk **entré** med plass til garderobeskap. Rommet er leilighetens trafikknutepunkt, med fem dører.

Soverommene er akseptable. **Badet** er mørkt og absolutt ikke for stort, tatt i betraktning av at dette er en familieleilighet, og at man skal vaske og tørke klær her. **Kjøkkenet** har vindu og liten arbeidsplass. Det er avsatt plass til et minimalt spisebord.

Stuen er stor og gir plass til nødvendig møblering.

Plan av tre roms leilighet, B.1 (9 stk)



Typiske planer

Det er tvilsomt om leilighetene kan defineres som tosidig orienterte, da den ene siden vender ut mot felles gang- og trapperom. Vinduet i kjøkkenet er mot dette rommet.

Mørk **entré** med plass til garderobeskap.

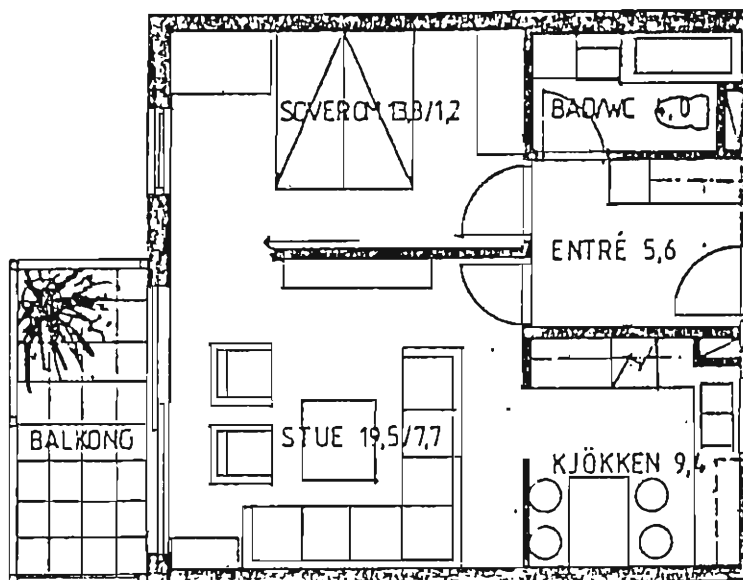
Mørkt **bad** med akseptabel plass. **Bod** mangler.

Stort **soverom** med tilgang til bad gjennom entréen, i tillegg til skyvedør mot stuen.

Kjøkkenet har god innredning og spiseplass. Vinduet fra kjøkkenet ut mot fellesgangen, fungerer dårlig, både i henhold til lufting og utsikt / innkikk.

Stuen gir rom for sofa-gruppe, men er vanskelig å møblere. Store deler går med til trafikkareal.

Plan av to roms leilighet (A.1, 13 stk)



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareal til uteopphold etter Husbankens forutsetninger for tillegg er ikke oppfylt. Trass i stort areal og god opparbeidelse med trær og busk-bepantning, er arealet når det gjelder utforming ikke egnet til opphold og lek for alle

beboergrupper

Det er ikke privat uteareal på bakken for leiligheter i første etasje.

Husbankens kriterier for minstestandar oppfylles ikke i alle plantyper..

Prosjektet er ikke finansiert i Husbanken.

Generell misnøye uttrykt blant beboerne:

- Mangler utearealer.
- Åpen balkong kan ikke erstattes av vinterhage.
- Intet sted å tørke klær.
- Ingen utslagsvask.
- For lite skap og bodplass.

TEKNISKE DATA

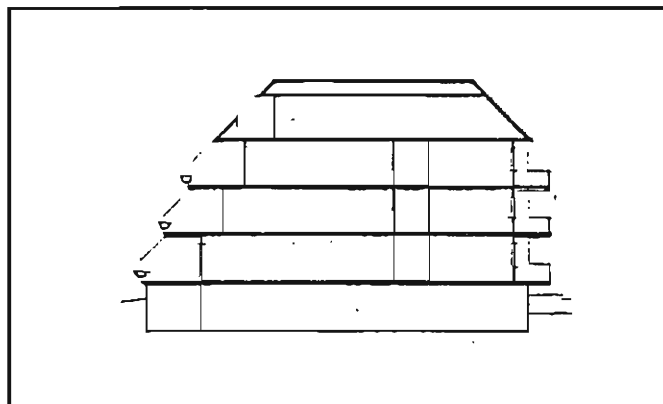


Kartutsnitt

Arkitekt Selvaagbygg AS
 Byggherre AS Srelvaagbygg
 Byggeår 1991
 Finansiering :Privat

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	10		4		4	2

Bebyggelsesform : Blokk-villa
 M2 bruksareal bolig :2560m²
 Antall etasjer :3 + loft
 Parkering.antall/type 20 plasser i kjeller

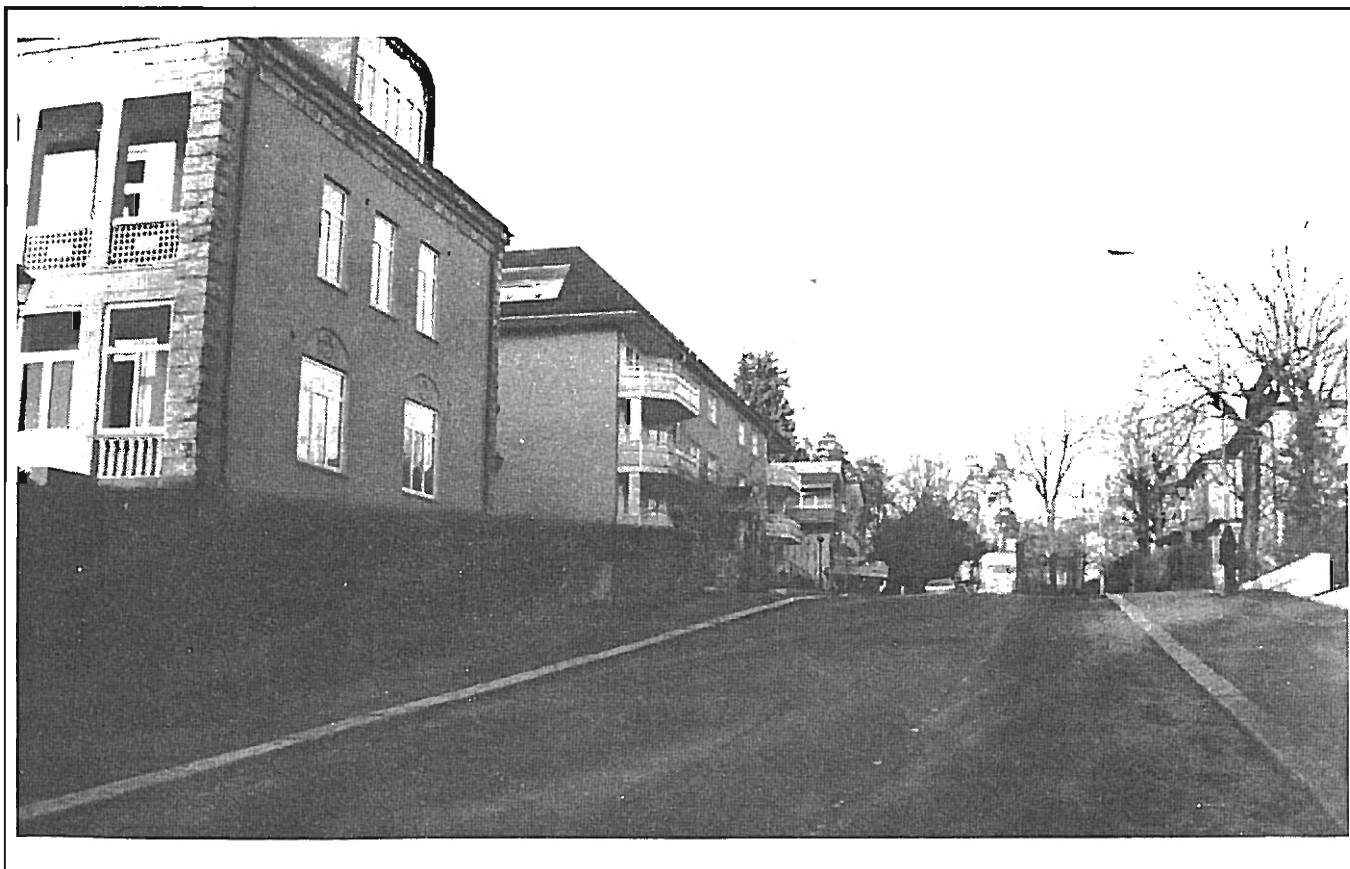


Snitt

Tomteareal :1490m²
 Tot. uteareal :870m²
 Uteareal pr. bolig :87m²
 % bebygget areal :42%
 U-grad :1,65
 TU :180%

OMRÅDET

Offentlige utearealer:100m til park,500 til idrett
 Strøk: Bolig
 Bebyggelse:Eldre store villaer.
 Trafikkforhold:Lokaltrafikk

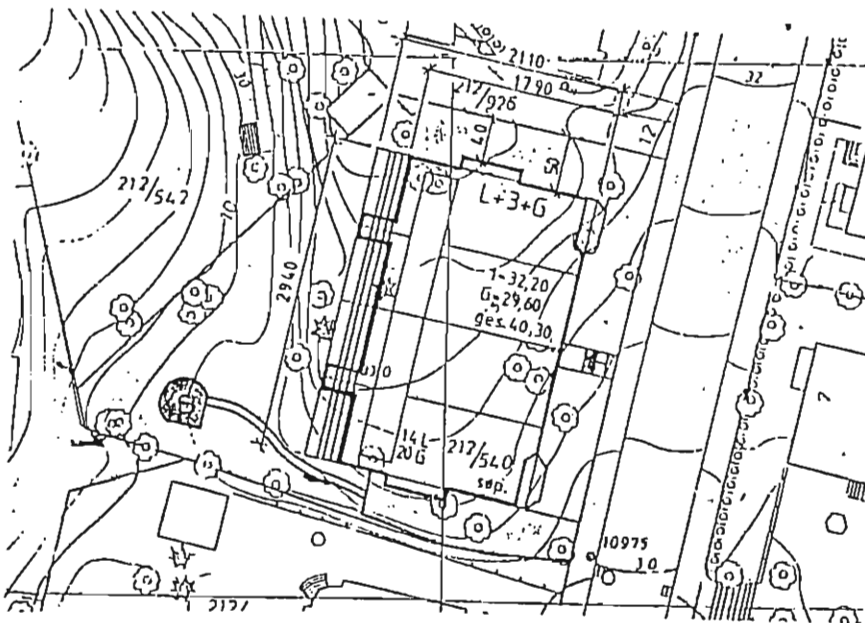


Bildet viser:Fasade mot Kristinelundveien.



Sammendrag

Bygningens beliggenhet i et sentrumsnært villområde uten trafikk og støy, og med utsikt og lys hele dagen gjør dette til et attraktivt prosjekt. Tilgangen på nye boliger på 170 m² er nokså begrenset i Oslo, og prosjektet imøtekommer nok et behov og et marked. To-roms boligens store terrasse har nok også en særlig attraksjon, men planløsningen er middels god.



Situasjonskart

Situasjon

Bygningen ligger i Kristinelundveien, på et høydedrag mellom Bygdøy Alle og Halvdan Svartes gate. Karakteristisk for området er eldre villabebyggelse i hager med rik vegetasjon. Nærmeste park og lekeplass er ved Vigelandsmuseet, for enden av Kristinelundveien. Veien har liten trafikk. Frognerparken nås om man krysser den trafikkerte Halvdan Svartes gate.

Fysisk organisering

Huset er plassert nærmest midt på en tidligere ubebygd tomt. Gatefasaden er trukket 4 m tilbake fra fortauet - tilsvarende de øvrige hus i gata. En felles inngang er plassert midt på gatefasaden og nås med trapp fra fortauet. Trinnfri atkomst skjer via garasjekjelleren.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Tomten er skrånende mot sør og vest, med mye lys og utsikt. Den er delvis opparbeidet/beplantet. En sandkasse og to trebenker er satt opp i sør-vestre hjørne.

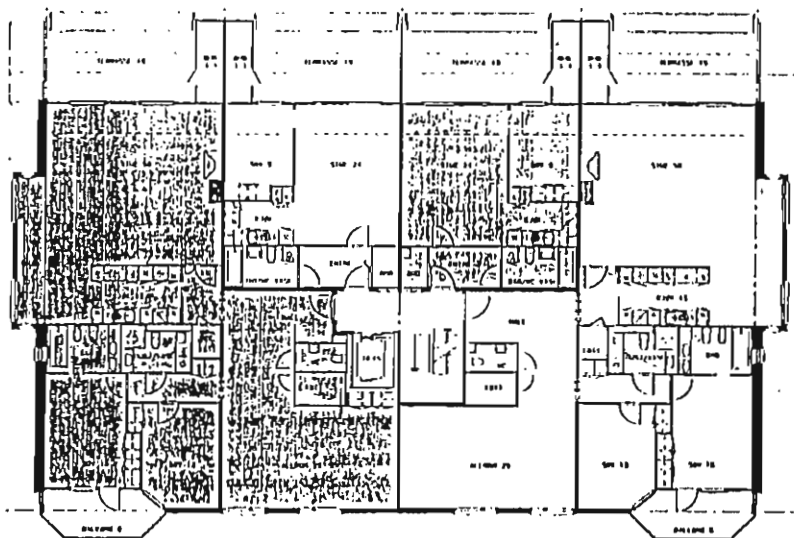
Tomten er maksimalt utbygd og gir utearealer på 4 m bredde på øst og nordsiden. Sørsiden av tomten brukes

til garasjenedkjøring. På vestsiden danner tomten en spiss i fallretningen som er 1:4. Hagen nås fra gatedøren eller kjelleren.

Fellesareal inne

Inngangshallen er gitt en viss størrelse. Ellers ingen fellesarealer.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

De to nederste etasjene inneholder 8 leiligheter. 4 små to-roms og 4 store fire-roms varianter. 3. og 4. etasje (loft) disponeres av utbyggers familie. På grunn av terrasse-løsningene er **typiske planer**

arealet i 2.etasje noe mindre enn i 1. etasje. Dette gir seg utslag i to-romsløsningene som i 1.etasje er på 61 m², men i 2.etasje går under HB's minimumskrav med sine 53 m². De store

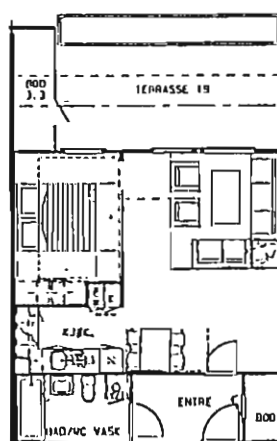
leilighetene beholder sitt areale eller blir større i 2.etasje fordi de her disponerer arealet over inngangspartiet.

Plan av toroms leilighet i 2.etasje.

Entre, bad og kjøkken tilfredsstill alle HB's krav.

Soverommet er oppgitt å være 9 m² - altså under minstekravet, men det tilfredstiller plassbehovet med plass til parseng. Tas garderobeskap (180 cm) med i arealet oppfylles også arealkravet på 10 m².

Stuen har plass for møblering, men dørenes plassering gir litt vanskelige trafikk- og møbleringsmuligheter. Man unngår neppe å komme i konflikt med enten entre-, terrasse-, soveromsdør eller åpning til kjøkken. Foran stua er en romslig vestvendt **terrasse**.



Typiske planer

Plan av 4-roms leiligheter i 2. etasje.

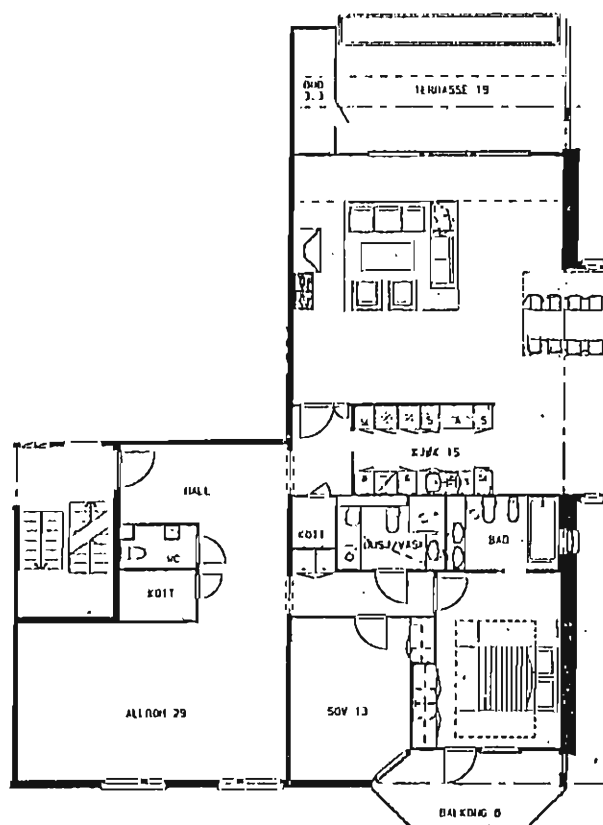
Med sitt store areale på 170 m² fyller boligen alle HB's krav til romstørrelser og møbleringsmuligheter.

Planløsningen har imidlertid utnyttet det store areale på en dårlig og lite effektiv måte. **Kjøkkenet** ligger som et åpent areale i stue uten direkte lys.

To like store **bad** ligger ved siden av hverandre i soveromsavdelingen.

Leilighetens **allrom** ligger med et noe uavklart forhold til inngangshall og boligens øvrige oppholdsareale.

Trafikkarealet mellom inngang, kjøkken og stue er lite generøst løst. **Soverommene** er tilfredsstillende løst. Fra hovedsoverom er det atkomst til separat balkong. Foran stua er det en romslig vestvendt **terrasse**.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Fellesareale til uteopphold tilfredstiller kravet til 25 m² pr. boligenhet. Men til tross for at bygget ligger i en villasituasjon har huset ingen egentlig henvendelse mot hagen. Muligheten for direkte atkomst til hagen fra leilighetene i 1. etasje er ikke benyttet. Med inngangspartiets organisering må man nærmest ut på fortauet for å nå hagen, om man ikke velger veien om garasjen.

Privat uteareale

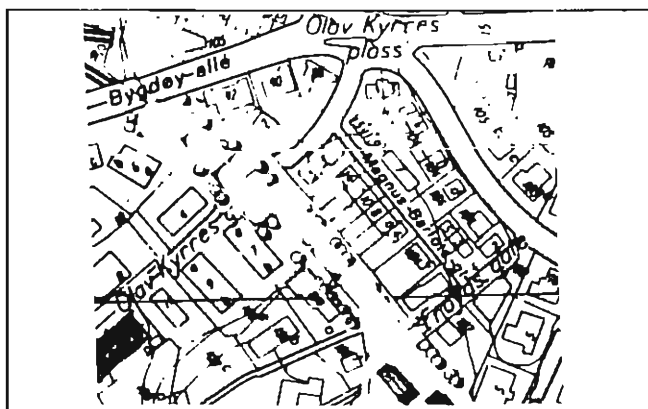
Samtlige leiligheter har store terrasser på 19 m² - alle med strålende utsikt og lysforhold. Trafikksikkerheten er god.

Utforming

Terrasseblokken er en variant av den boligløsning utbygger gjennom mange år har reist over hele Oslo - uavhengig av strøkets eksisterende bygninger og situasjonen for øvrig. Den er her forsøkt tillempet strøkets spesielle karakter og er gitt

fasadetegl, sprøsevinduer og et klassisistisk inngangsmotiv. I 4. etasje er det skapt illusjon av et valmet tak. P.g.a. byggets størrelse/høyderestriksjoner går dette taket over i et flatt tak der tilstrekkelig etasjehøyde er nådd. Mot vest fremstår bygget som en tradisjonell terrasseblokk. Forsøket på å gi 3/4 av fasaden et "klassisk" preg er ikke vellykket - verken i detaljering, dimensjonering eller komposisjon.

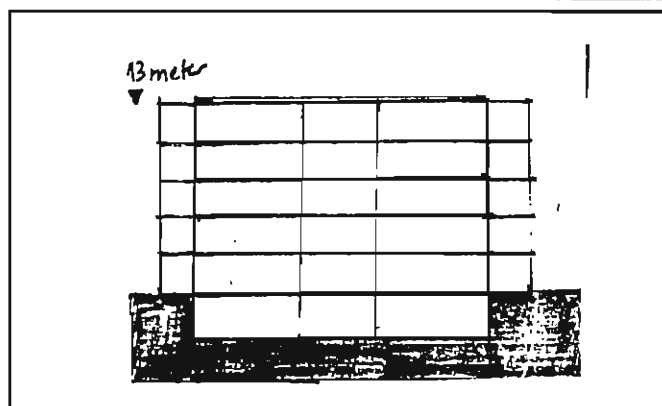
TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt Selvaagbygg ASByggherre AS SelvaagbyggByggeår :1987Finansiering :Privat

bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	47		29	18		

Bebyggelsesform :BlokkM2 bruksareal bolig :3000m²Antall etasjer 5Parkering,antall/type :28 plasser i kjeller

Snitt

Tomteareal :2120m²Tot. uteareal :800m²Uteareal pr. bolig :17m²% bebygget areal :43%U-grad :ca.1,5TU :ca.170%

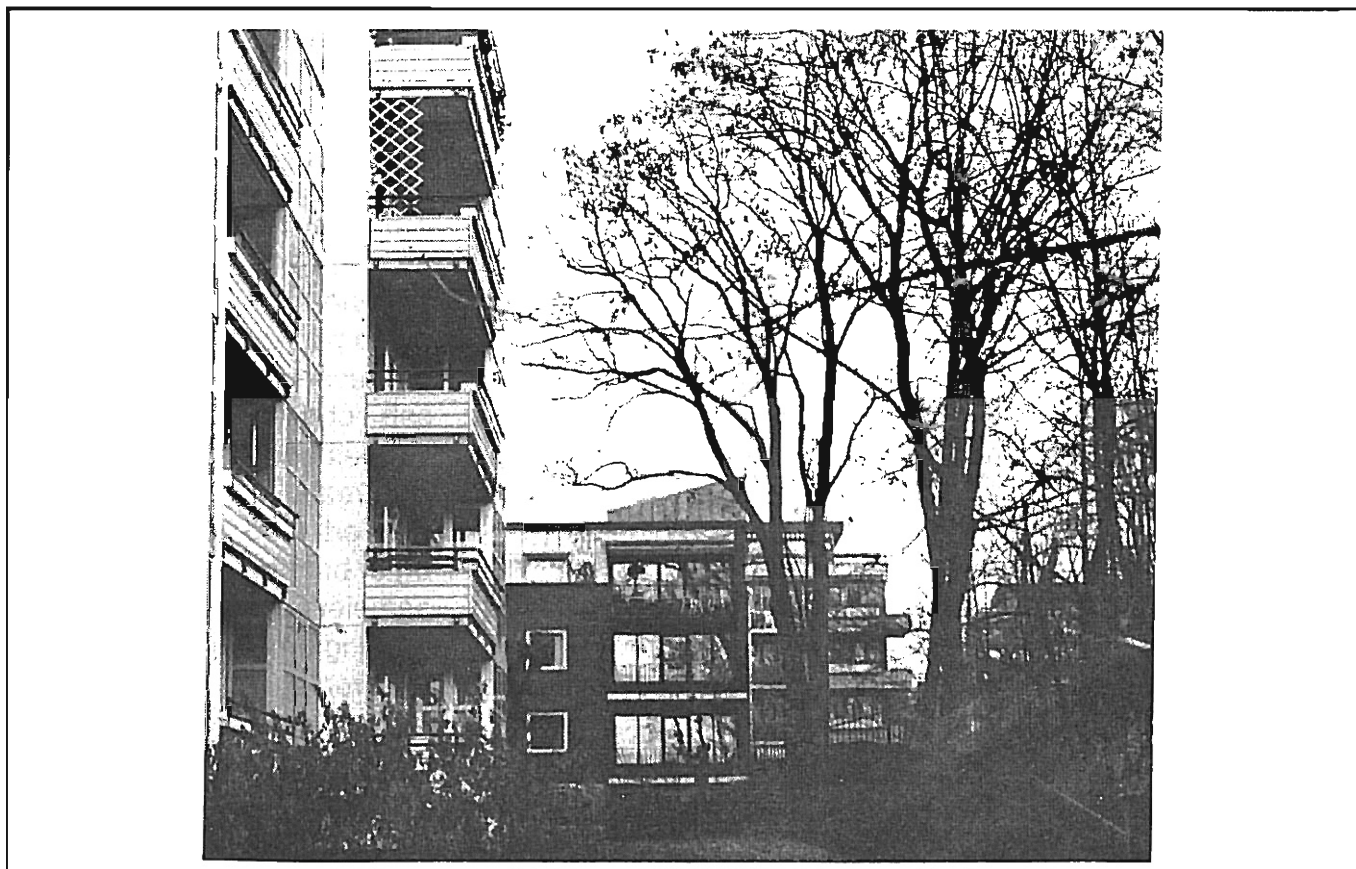
OMRÅDET

Off. utearealer:1 km til park, 500 til Bygdøy.

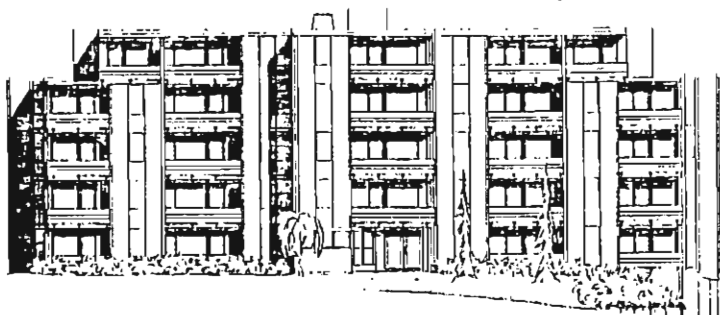
Strøk: Boliger og ambasader

Bebyggelse: Leiegårder, karrèer, villaer

Trafikkforhold: Lokaltrafikk, tungtrafikk nær ved



Bildet viser: Del av fasden nr.13 til venstre.

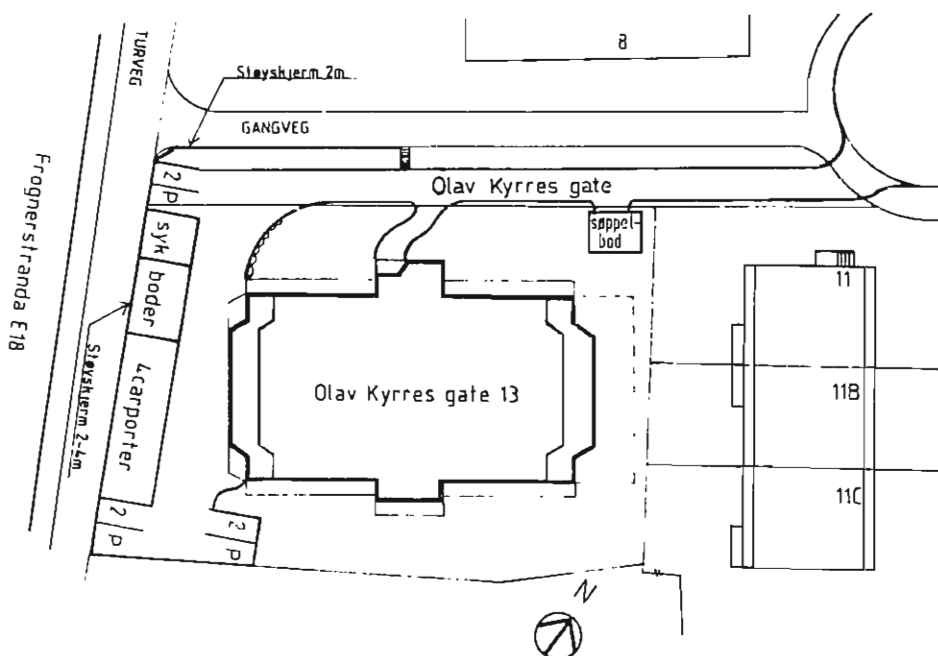


Sammendrag

Bygget er lagt i et tidligere attraktivt strøk. Grunnet byggets vest-kant beliggenhet har det en eksklusiv image. Konkret-isering av denne eksklusiv-iteten mangler. Leilighetene er ensidig belyst og har dårlige plan-løsninger. Opphold ute fungerer ikke pga. støy og dårlig løst ute-areal. Det kan sies til prosjektets forsvar at dets kvalitet hadde økt dersom E18 ble lagt under jorden. Glassverandaene er plassert som støyskjerm mot trafikken. Dette er "bygget med de tusen glassverandaer" - som fungerte.

Situasjon

Tomten er omringet av trafikk-belastede veier. Tett opp til tomtegrensen mot sydvest går E18, riktignok adskilt med støyskjermer av tre, men allikevel dominerende. I nordøst møtes Bygdøy Allè og Drammensveien. Offentlig uteareal ligger ca. 500 m unna, Bygdøy og Frognerkilen, men man må krysse E18 først. Frognerparken kan nås på 15 min., men veien dit er trafikkert. Bebyggelsen i strøket består av mursteinslameller fra 1970-80, og gjenstående herskaps boliger fra ca. 1890 som fortrinnsvis benyttes som ambassader og kontorlokaler. Parkering skjer i fellesgarasje under huset, i tillegg er det noen plasser i en carport.



Situasjonskart

Fysisk organisering

Tomten ligger i enden av en mindre gate som starter i Olav Kyrres plass. Gaten krysser jernbanelinjen før den ender blindt mot E18. En gangsti går fra tomten og langs E18, den benyttes når man går til Bygdøy. Bygningskroppen ligger langs Olav Kyrresgate, plassert relativt midt på tomten. Restarealene rundt huset er felles uteareal. Bygningen har ingen hovedfasade, men inngangen ligger mot Olav Kyrresgate.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Bygningens mest attraktive solside, sydvest, vender mot sterkt trafikkert vei. Fra øst blir solen utestengt av nabotomtens mange store trær.

Grunnet byggets plassering midt på tomten oppstår det et relativt likesidet uteareal.

Utearealet er for smalt og skyggefullt til rik benyttelse. Det er beplantet med gress, busker og trær og det er dekorert med en statue

av en papegøy.

For eventuelle barn er det satt opp en huske foran søppelboden.

Utearealet forøvrig er møblert med et par benker og et bord som benyttes ved sameiets årlige grillfest, engang om sommeren.

Utearealet nås via hovedinngangen, selv i første etasje, der de like etasjene forøvrig har balkong og glassveranda, er det ikke direkte adgang til hagen.

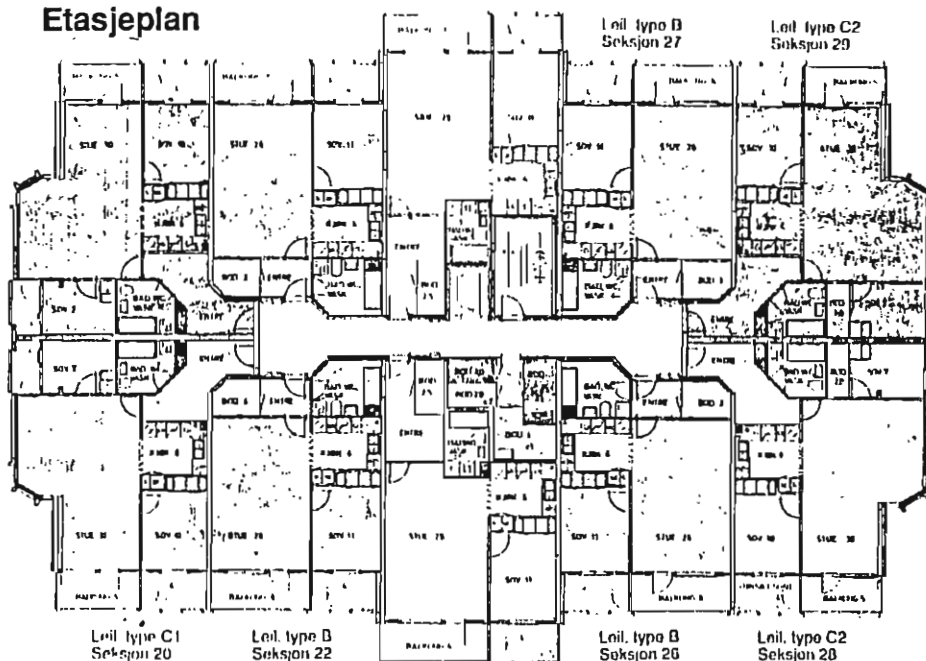
Fellesareal inne

Det er avsatt plass til barnevogner ved inngangen, ca.12m². Rommet er møblert med sofa og bord.

Prosjektet har et felles trapp / heisrom som betjener ti leiligheter i hver etasje. Hver etasje har korridor i midten.

Det er garasje i kjelleren. Ellers intet fellesareal inne.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Ensidig orienterte toroms leiligheter dominerer. Hjørne leilighetene er treroms og tosidig orientert! - unntak i toppetasjen.

Boligene nås fra fellesgang med heis og trapperom. Alle leilighetene har balkonger; åpne og innglassete.

Sistnevnte har adkomst ifra de åpne balkongene og fungerer dårlig. Badene er store og har plass til badekar og vaskemaskin. Stuene er romslige.

Kjøkknene er alltfør små og mørke, kun i hjørneleilighetene i femte etasje er det

vindu på kjøkkenet. Det er ikke spise plass på kjøkken. Soverommene i toroms leilighetene er akseptable, bortsett fra at lufting gjennom vindu går gjennom glass-verandaen. Entréen i toroms leilighetene er små. Det er boder i leilighetene.

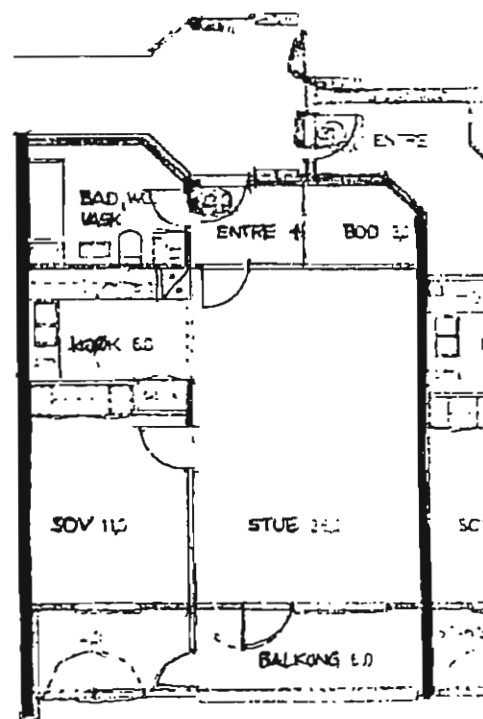
typiske planer

Entréen har plass til liten garderobe. Fra entre kommer man til **bod** (3m²), bad og stue. **Kjøkkenet** ligger i en krok bak soverom. Det er lite og uten spise plass. Leiligheten har et stort **bad**, på størrelse med kjøkkenet. **Stua** er romslig, men den fungerer også som spiseplass. Det er dessuten mye trafikkareal i stua. Man må ut på balkong for å komme inn i glassverandaen.

Glassverandaen kunne vært en ressurs for stuen, men dette er ikke utnyttet.

Soverommets areal er ok, men lufting må skje gjennom glassverandaen pga. støy og eksos fra E18.

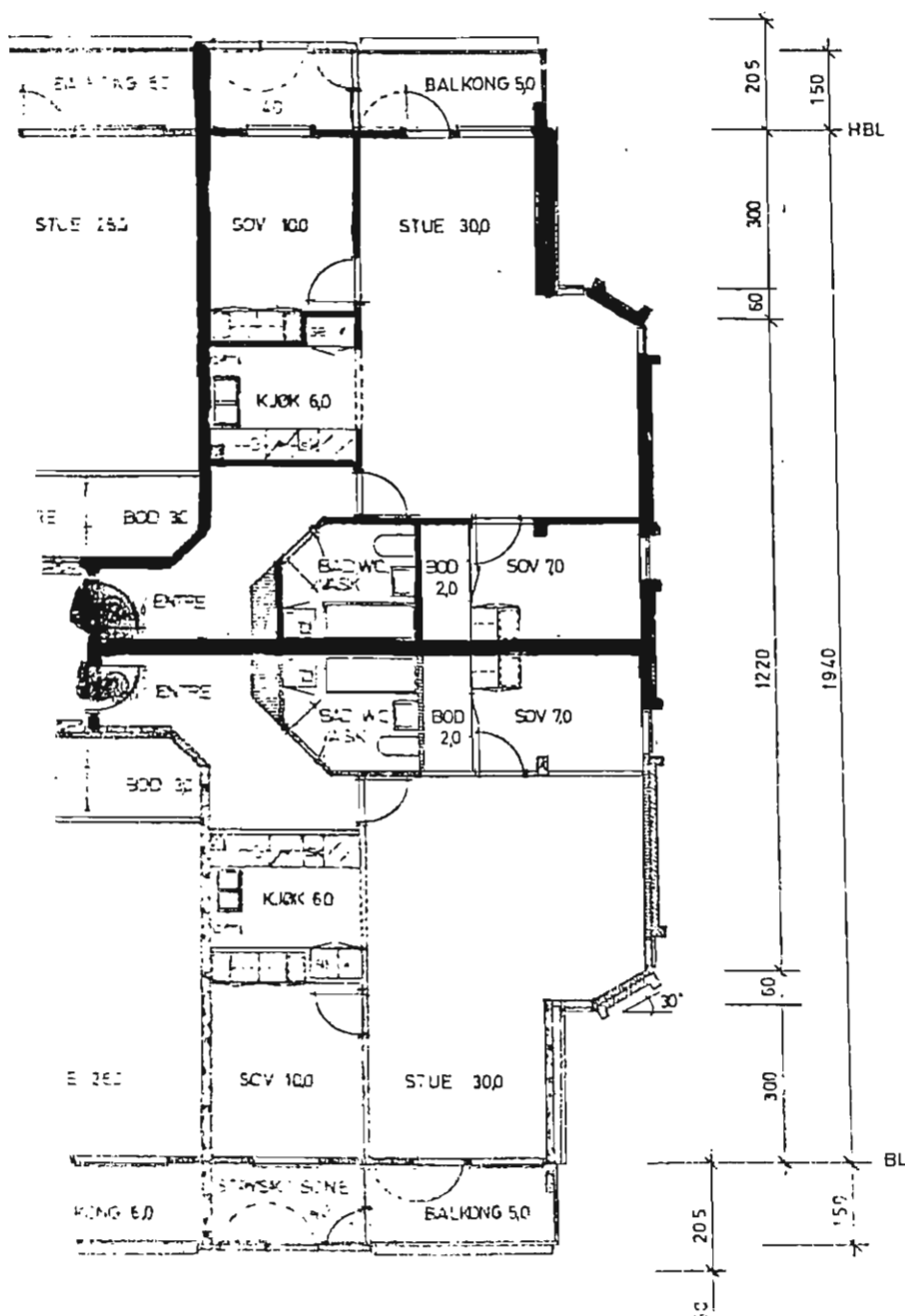
Plan av 2 roms leilighet, type B



Typiske planer

Entréen er romslig med plass til garderobeskap. Herfra kommer man til et **bad** med nødvendig plass og utrustning. Fra entré kommer man også inn i bakerste hjørne av stua. **Stua** er romslig med plass til nødvendige stuemøbler, men store deler av rommet fungerer som trafikkareal til øvrige rom. I tillegg er spiseplassen lagt i stua. I en krok bak soverommet er et lite kjøkken uten spiseplass. Foran stua er det en balkong. **Soverommene** er knappe, men de holder minste-standarden med et skrik. Bak det minste soverommet ligger en liten **bod** på 2m². Lufting fra hovedsoverom må skje gjennom foranliggende glassveranda.

Plan av 3 roms leilighet, type C



Kvaliteter og kvalitetskrav

Byggets plassering på tomta gjør utearealene nokså ubrukelige. Trass i det, så er HB's forutsetninger for tillegg for fellesareal til uteopphold tildels oppfylt.

Plass til lek for barn er det ikke tenkt på. Arealet ved hovedinngangen kan muligens defineres som fellesareal, men det blir ikke

brukt.

Privat uteareal på bakken er det ikke. Beboerne i 1. etasje har identisk balkongløsning med etasjene forøvrig.

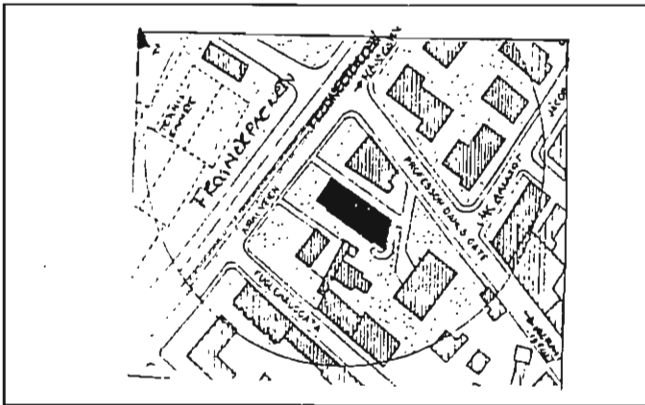
Trafikksikkerheten er i orden. Uteoppholdsplassene kan nås uten at gater må krysses.

Utformingen er nokså uinteressant, og beriker i

liten grad bomiljøet. Det glir inn i et miljø av ordinære leilighets-gårder som har fortrent den gamle villabebyggelsen.

Alle leilighetene har balkong, men ensidig orientering er uheldig. Minstestandarden er såvidt ivarettatt i leilighetene.

TEKNISKE DATA



Kartutsnitt

Arkitekt :Bergersen, Gromholdt & Ottar AS

Byggherre S. R. Sundsten AS

Byggeår 1990

Finansiering :Husbank

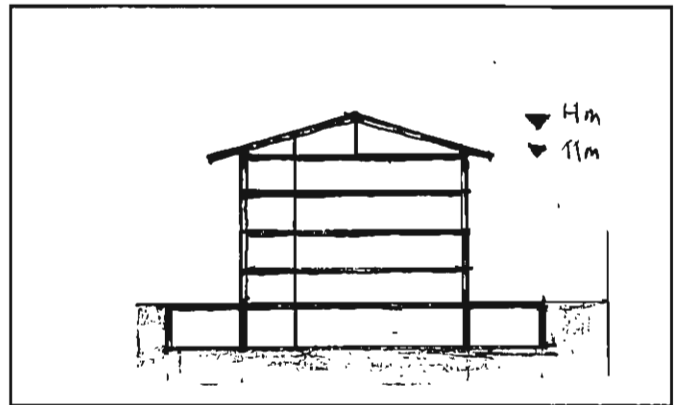
bol.typer	sum	1rom	2rom	3rom	4rom	fler
	24	1	11	12		

Bebyggelsesform Blokk

M2 bruksareal bolig :2440m²

Antall etasjer 4

Parkering,antall/type:30 i kjeller + 2 p-plasser



Snitt

Tomteareal :1475m²

Tot. uteareal :640m²

Uteareal pr. bolig :26.6m²

% bebygget areal:43%

U-grad :ca.1.4

TU :174%

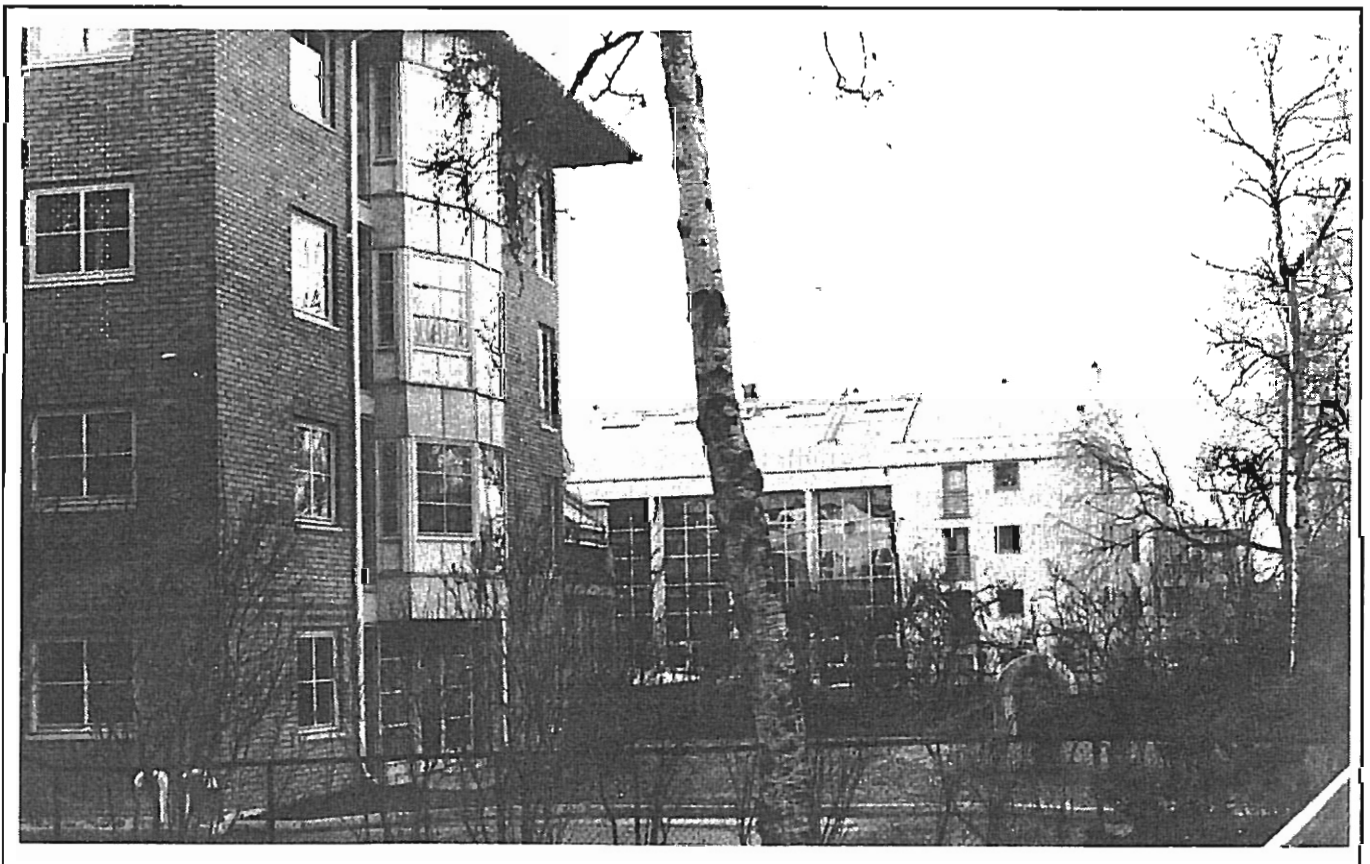
OMRÅDET

Offentlige utearealer:20m til Frognerparken

Strøk:Boliger

Bebyggelse:Bygårder og store villaer.

Trafikkforhold:Trafikkbelastet



Bildet viser:Gavl orientert mot Kirkeveien

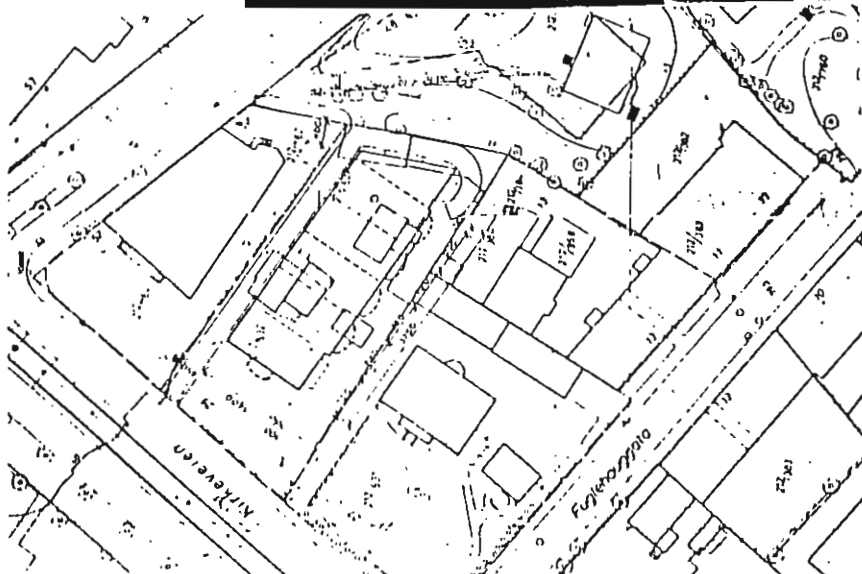


Sammendrag

Bygningen ligger i et relativt fasjonabelt strøk som blir skjemet av stor trafikk. Bygget er fordelaktig tilbaketrukket, men har ikke utnyttet de mulighetene dette gir. Leilighetene har tidstypiske løsninger. Flere lettvinne påfunn dominerer planene. Man sitter igjen med inntrykk av at prosjektet er for lite gjennomtenkt. Felles oppholdsareal mangler inne og i realiteten også ute.

Situasjon

Området er sterkt trafikkbelastet med Kirkeveien mot nordvest, men også med stille boligater rundt. Frogner-parken er få meter unna, men Kirkeveien må krysses før man kommer dit. Bebyggelsen ligger i overgangssonen mellom leiegårder i kvartalstruktur mot Majorstuen og frittstående villaer i hage mot Frogner plass. Bebyggelsens alder varierer. Parkering er ordnet i fellesgarasje under huset.



Situasjonskart

Fysisk organisering

Bygningen er plassert frittstående i hage. Byggets fasade mot Kirkeveien følger fasadelinjen til bebyggelsen forøvrig. Fasadene mot nordøst og sydøst er lagt mot asfaltert innkjørsel og nedkjørsel til garasje. Fasadene mot nordvest og sydvest er lagt mot hage med plen. Bygget er en syntese mellom en lamell, en frittstående villa og en leiegård.

utearealer

løsning, opparbeidelse, utstyr, standard

Felles uteareal blir lite benyttet. Bygget er tilbaketrukket i forhold til Kirkeveien, arealet er plenbelagt og beplantet med fire små busker. Det eksisterer ikke sitteplasser eller lekeplasser. Mot sydvest, husets langside er det hage for beboere i første etasje. Hagene ligger delvis i skyggen pga. nabo

bebyggelse og trær.

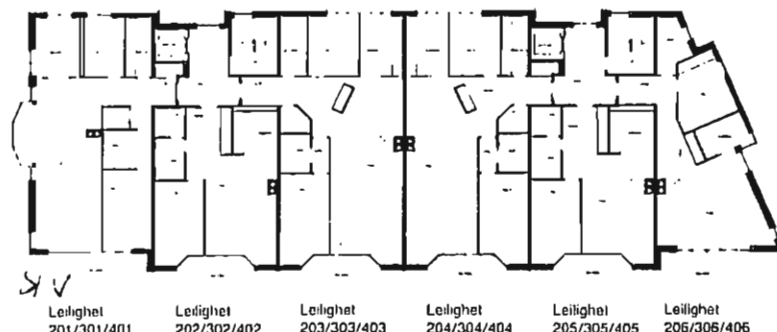
Fellesareal inne

Bygget har to oppganger med felles "hall", heis og trapperom. Dette kan ikke betraktes som felles oppholdsareale.

"Hallen" er kun en oppgang.

Garasje og boder i kjeller, boder på loft, ellers intet fellesareal.

Etasjeplan



Boliger og boligløsninger

Det er relativ lik fordeling mellom to- og tre-roms leiligheter. Det er seks leiligheter i hver etasje, derav 2 ensidig orienterte leiligheter, 3 to-sidig og 1

tresidig orientert tre-roms hjørneleilighet.

Boligene nås fra felles trapperom med heis.

Alle leilighetene har romslige syd-vestvendte

balkonger (hage i første etasje). Alle leilighetene har

peis. To av leilighetene benyttes av rullestolbrukere.

Ingen av beboerne har barn.

typiske planer

Tilhørende hver leilighet er bod på kjeller og loft.

Romslig entre med god garderobeplass. Mørkt

kjøkken dypt inni leiligheten, spiseplass foran ut mot stuas bakre del..

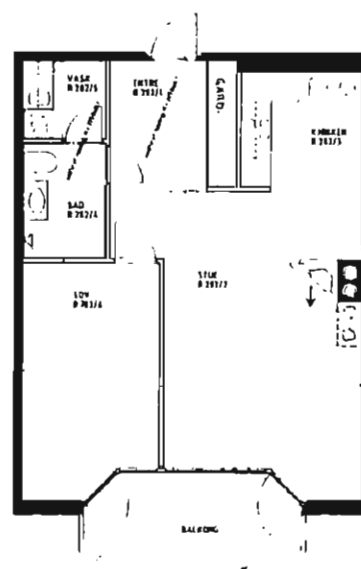
Stua er vanskelig å møblere etter HB standard.

Bad og vaskerom er atskilt. Badet har plass til nødvendig møblering.

Soverommet er stort nok for parseng og 1,8m skap. Foran stue og soverom er det hage (i øvrige etasjer balkong).

Boliger beregnet på velstående barnløse. Store, dype balkonger med mye sol,

Plan av 2 roms leilighet, leil.105



Typiske planer

Plan av tre roms leilighet, leil.103

Stor trompetformet **entrè** med garderobe-skapet som fondmotiv idet du trer inn. Mye ubrukbart areale.

Foreldresoverommet god plass til parseng og 1,8m skap. Fra rommet er det skjermet tilgang til bad, men man må ut i gangen for å gå på do.

Barnesoverommet har atkomst fra gangen. Rommet har god størrelse og form.

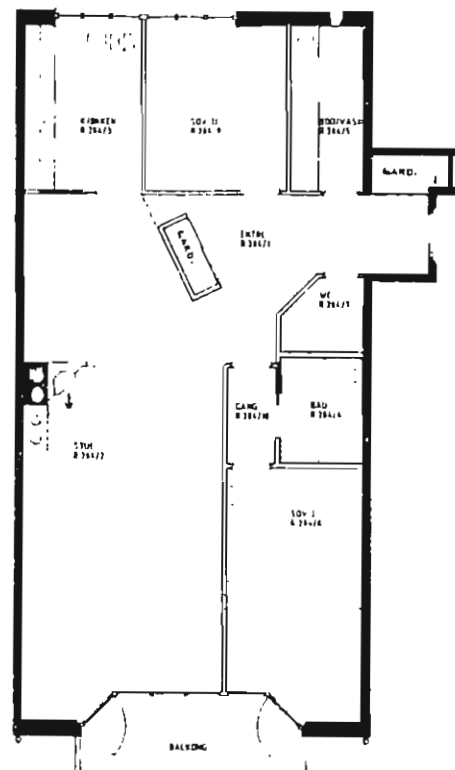
Det er **Bod / vaskerom** i eget rom.

WC er adskilt fra badet.

Kjøkkenet ligger mot vindu.

Det har tilstrekkelig utrustning. Det er mulig å ha et lite spisebord på kjøkken, men ellers forutsettes spise-plassen mellom stue og kjøkken.

Stua er romslig med plass til nødvendig stue-møblemang. Foran stue og hoved-soverom er det dør til hage (balkong i etasjene over). Til leiligheten hører kjeller- og lofts-bod.



Kvaliteter og kvalitetskrav

Utearealet tilfredstiller ikke HB's forutsetninger for tillegg. Arealet er ikke planlagt med tanke på benyttelse til lek og opphold..

Utearealet følger området's tradisjon med forhager, men der de kringliggende, eldre hagene er til pryd, benyttelse

og beskyttelse for beboerne er denne kun en åpen, ørken-aktig gressflate foran dette huset.

Det er ingen benker eller lekeplass.

Byggets fasader, fasadelinje, høyde og bredde er tilpasset øvrig bebyggelse, og er i så

måte relativt vellykket.

De fleste leilighetene opppfyller HB's krav til minstestandard.

De syd-vest vendte balkongene hever leilighetenes kvalitet.

7. VEDLEGG

- 7.1 Vedlegg 1. Vurderingsgrunnlag
- 7.11 Husbankens vurderingssystem for bolig- og miljøkvalitet
- 7.12 Bomiljøkvaliteter i indre Oslo (basert på Kommunendelplanen for indre Oslo)
- 7.13 Notat om bruken av kriteriene og program for introduksjonsmøte

- 7.2 Vedlegg 2. Registreringsskjemaer
- 7.21 Skjema fra "silerunde", utvalgsfasen
- 7.22 Skjema fra undersøkelsesfasen
- 7.23 Eksempler på utfylte skjemaer fra undersøkelsesfasen

- 7.3 Vedlegg 3. Liste. Totalt uteareal pr prosjekt og pr bolig

- 7.4 Vedlegg 4. Litteratur

7.12 Bomiljøkvaliteter i indre Oslo (basert på Kommunedelplanen for indre Oslo)

1.BOLIGTYPER

En **bred blanding av boligtyper** er trolig bra for et områdes status. De deler av Indre by hvor boligfunksjonen dominerer, skal styrkes og utvikles som fullverdige boligområder for barnefamilier. Her bør 3 og 4 roms leiligheter prioriteres. 2- og 3-roms leiligheter av høy kvalitet i store prosjekter. Det må tas hensyn til godt oppvekstmiljø for barn.

2.BOMILJØKVALITETER

Trafikksikkert uteareal bør utgjøre **minimum 25% av bolienes samlede bruksareal**. Som uteareal regnes fellesareal og private utearealer (Balkong, terrasse etc) Minimumskravet kan kanskje reduseres ned mot 15-20% når prosjektet inneholder mer enn 100 boliger eller dersom boligene har særlig god atkomst til nærliggende friområde.

Atkomsten til felles uteareal må være trafikksikker.
Alt.: Felles takterrasse, felles oppholdsarealer innendørs,

Boligens oppholdsrom skal ha tilfredsstillende **lysforhold**.

Avstanden fra leilighetens yttervegg til motstående bygning må være større eller lik høydeforskjellen mellom motstående bygnings gesims og gulvet i den aktuelle leiligheten.

Eks. Murbygning med gesimshøyde 15m kan godtas med avstand til nabobebyggelse =15m

Gjennomgående leiligheter er bra, Nord- og nordøstvendte leiligheter må være gjennomgående.

Støynivået skal ikke overstige **55dB(A)** på noen del av området.

Parkering på **egen grunn** eller i nærliggende parkeringsanlegg. Gateparkering bør søkes redusert.

Målsetting Indre by er **75% barnehagedekning** = arealkonsekvens i alle større prosjekter. 1 barnehageplass pr. 5. bolig.

Boliger med mer enn 30 leiligheter bør disponere et felles innendørs oppholdsareal.

BARN I BYEN

Lek og opphold, skoler og barnehager, trafikkikkerhet, trygghet.

STIKKORD:

Hvilke kvalitetskrav stilles til de fremtidige boligmiljøene i kommunedelplanen ?

TU- i sammensatte områder er som hovedregel max. 5etg., TU=150%, men dersom utbygger kan vise et godt prosjekt tillates 7 etg. og TU opp til 250%, og dersom prosjektet er ekstra godt kan det tillates inntil 9 etg. og en dertil TU = 300%.

Det kan ikke godtas å operere med så løse rammer.

Gode boligområde i Indre Oslo har TU verdier fra ca. 100% til 150%. Boliger høyere enn 5 etasjer er uheldig, særlig i forhold til barn og kontakten med utearealene.

Blir byggehøyden over 5 etasjer, så øker også problemene med slagskygger. Vi kan se dette på siste byggetrinn Grønlands torg, Borggata-komplekset, Magnusgate kvartalene på Tøyen, ol.

Det er få, om noen eksempler på at boligområder opp i 7 etasjer er heldige for bomiljøet, og en TU på over 200% bør ikke aksepteres..

Byggedybde som i ensartete områder settes til max.14m må også gjelde i sammensatte områder. Dette bør man holde hardt på.

Det anbefales under retningslinjene i Kommunedelplanen for boliger at nye prosjekter gis et daglig solinnfall på utearealene i sommerhalvåret, og arealene bør utgjøre min.25% av boligens BRA . Ved blandingsområder eller områder nær friarealer åpnes for reduksjoner ned mot 15%.

Husbanken har forslag til krav i sine nye retningslinjer hvor det heter at i tett blokkbebyggelse skal det være sol ved jevndøgn kl.15.00 på minst 25% av fellesarealet. Dagslys og sol er et grunnleggende menneskelig behov som planen må sikre blir ivaretatt.

Mangel på slikt lys både utendørs og i leilighetene vil gi depresjon og vantrivsel. Kravene i kommunedelplanen når det gjelder sol bør følgelig ikke reduseres under 20%, selv om hver bolig har gode balkonger eller høyverdige utearealer på taket. Slike arealer kan aldri erstatte gode utearealer på terreng.

I Husbankens forslag til lånegrunnlag for felles utearealer forutsettes minst 25m² felles uteareal i tett blokkbebyggelse i byområder. I Bydel 06 har Helse- og sosialstyret vedtatt at det i nybyggingsområder må sikres minst 24m² uteareal pr. bolig.

I Byformingsguiden i kommunedelplanen under kapittelet boliger, åpnes det for å tillate nordvendte leiligheter dersom de planlegges med store, gode lysåpninger.

Nordvendte leiligheter bør ikke tillates, selv med store lysåpninger.

Det bør dessuten stilles krav om at utearealene må opparbeides med trafikk sikker atkomst/beliggenhet, variert terreng, vegetasjon, utrustning, ol. Areal for planting av trær på min. 1/4 av utearealene er f.eks. foreslått i Husbankens kriterier for å få lånetillegg til bymessig bebyggelse.

Avstanden mellom 5 etasjes bebyggelse med høyde ca.15m tillates lagt med 15m avstand. Det tilsvarer en gatebredde eller trange gårdsrom, og er ikke bra. Denne formuleringen i kommunedelplanen må endres.

Det bør generelt søkes å unngå 1 roms leiligheter da det også for enslige er for lav boligsatandard.

Hva med tidligere kommunale vedtekter og krav om kvartalslekeplass, krav om sandkasse, ballfelt mm.

Slike installasjoner må sikres innen trygg gangavstand fra boligen.

Befolkningen må sikres med min 15m² offentlig friareal pr. person.

Barrierer rundt boligen er viktig å forholde seg til i forhold til kontakt med friarealer, forskjellig service,ol. Tungt trafikkerte veier, lange avstander til friarealer (Utover en rimelig avstand på 200m), mye støy, dårlig klima og betydelige forurensninger er vanlige problemer for bosatte i Indre Oslo. Hva med å nedfelle i planen et krav om;

Lokalvei ved boliger i Indre by tillates med max. hastighet 30km i timen.

Lengste avstand mellom parkert bil - bolig = 150m.

7.13 Notat om bruken av kriteriene og program for introduksjonsmøte

1. Husbankens vurderingssystem for bolig- og miljøkvalitet
2. God bolig
3. "Gamle" HB-blad, HB 3208 og HB 3226.

Om 1.

Dette er hovedsettet med vurderingskriterier.

Linjene om minstestandard og livsløp er grunnlag for vurdering av planløsningene. Kvantifiserte krav står i spalten "Anbefalte løsninger". I tillegg brukes sjablonene for møblering; sofagruppe, spiseplass dobbeltseng og skap i soverom som er vist innfelt øverst i høyre hjørne av arket. Uklarheter og tvilstilfeller sjekkes etter God bolig (som minstestandarden bygger på) - og de bør også noteres og tas opp med Robert og meg.

Livsløp standard sjekkes ikke på tegningene, men det noteres om HB har gitt tillegg for livsløp. På stedet sjekkes trinnfrihet; max nivåforskjeller og max terskelhøyde 25 mm (gjelder hovedinngang, dører i kommunikasjonsveier, inngangsdør til boliger, dør til bad, soverom stue kjøkken og privat uteplass.)

Bomiljøkvaliteter sjekkes særlig etter "kriterier for tillegg" i pktene 3 og 4 - unntak er at støynivå vanskelig kan sjekkes og at punktet om atkomstvei er lite relevant i dette bystrøk.

Om 2.

Bruk God bolig som et forklarende vedlegg til minstestandarden.

Om 3.

"Gamle funksjonskrav" var HBs grunnlag for å gi lån; boliger som ikke tilfredsstilte kravene kunne ikke få Husbanklån! I rapporten skal vi ha ett avsnitt pr prosjekt om forholdet til de "gamle" Husbankreglene. For toroms boliger brukes HB 3209. Sjekk da:

- stue; møblering
 - Kjøkken; mat-, rengjørings- og kjøleskap er høye. Bredder 0,4 0,4, 0,6 m våtbenk 1,0m, arb. 0,6m, komfyr 0,6m, gryteskap 0,4m, skuff 0,4m lave innredninger i alt 3,0m
 - Vaskeplass; gulvplass for 0,6m vakemask og 0,6m tørkeskap
 - Bodør innendørs 1,5 +3,5 m²
- for HB 3226 sjekk
- atskilt bad/wc dersom boligen har er enn fire senger
 - nøytral atkomst til bad/WC (s 2)
 - plass til badekar på bad
 - egget vaskerom eller toalettrom i treroms og større boliger (s3)
 - bodarealer (s 3)

Øvrige punkter i HB 3226 ser vi bort fra

1. INTRODUKSJON AV PROSJEKTET

For byggforsk er prosjektet en fortsettelse av arbeid med kvaliteter i småboliger, dvs boligkvaliteter som kan rommes i planløsningen, og et mangeårig arbeid med utearealer i boligområder. Det siste har dreid seg mest om småhusområder. NBIs kriterier for "God boligplanlegging" bygger på NBIs anbefalinger.

Enerhaugen arkitektkontor A/S har lenge vært en pådriver for boligkvaliteter sentralt i Oslo. Historisk har denne kampen røtter tilbake til 60-åras bevaringsinnsats f eks på Rodeløkka.

Selv om tilnærmingen var litt forskjellig skjedde et samenntreff: i fjor høst sendte Enerhaugen og Byggforsk nesten identiske søknader om prosjektmidler på feltet byboligkvaliteter. Dette er dere inne i nå.

Bakgrunnen er den store utviklingen som har foregått i sentrale bystrøk de siste ca ti årene. Mye er bygd. Vi vet lite om reultatene, om kvaliteter og problemer. Prosjektet skal bidra til kunnskapsutvikling.

Hovedspørsmål som prosjektet skal gi svar på, eller i det minste belyse er: hva har vi bygd

- hva styrer kvaliteten på det
- hvilke kriterier/kvaliteter er oppfylt
- hvilke mangler og problemer finnes

2. UNDERSØKELSEN

Metoden er en feltundersøkelse i to bydeler - øst og vest - supplert med noe intervjuing. Undersøkelsen er begrenset til fysiske forhold: bygninger, boligløsninger og utearealer. (Undersøkelse av bruk; hvem bruker, hvordan bruker de osv, er søkt finansiert til neste år.)

Undersøkelsen skal ende med en prosjektrapport til Husbanken, Kommunaldepartementet og Miljøverndepartementet. Rapporten vil gå inn i NBIs prosjektrapport-serie og blir solgt fra NBI, byggtjeneste o a.

Feltundersøkelsen skal:

- 1) registrere fysiske forhold ute og inne
- 2) karakterisere og vurdere de fysiske forholdene

Denne metoden går i fem faser:

- prosjektmaterialet skaffes
- prosjektgjennomgang, tegningsanalyse og vurdering
- registrering på stedet
- kvalitetsvurdering og systematisering av resultatene
- rapportering

Prosjektmaterialiet fremskaffes fra offentlige arkiver eller fra selgers prospekter, evt fra arkitekt eller byggherre. For en del av prosjektene foreligger tegninger fra lånsak til Husbanken.

Prosjektgjennomgangen er et forberedende stadium:

- Arealer, avstander og høyder måles, boligtyper telles, alt noteres
- Kvaliteter og svakheter noteres (for seinere sjekking på stedet)

Vi har utarbeidet skjemaer for dette formålet. Mye her er rutinearbeid, men det forutsetter arkitektkompetanse. Rutinene må følges, for vi må ha objektive data, registrert på samme måte for alle boligprosjektene i undersøkelsen; andre skal kunne gå inn på skjemaene og bruke dem direkte.

Registrering på stedet er det egentlige feltarbeidet. Det dreier seg om å nedtegne alle forhold som har betydning for kvaliteten på utearealer, arkitektur og boligløsninger. Avtaler for å komme inn i leiligheter må gjøres. I hvert prosjekt velges 1-3 typiske leilighetsplaner. Det er en fordel om boligene er innflyttet, men ikke et krav.

Utendørs må beplantninger, ulike overflatebehandlinger, foorskjellig utrustning og utstyr (plassering og type) registreres. Innkjørsler, gangstier, parkeringsløsninger osv må gå fram. Solinnfall og høyder på begrensende vegger anslås. I tillegg må strøkets karakter og arkitekturen beskrives. Mediene er: foto, perspektivskisser, situasjonsplan, snitt

Bygningen(e) klassifiseres etter

- type (bygård, blokk, småhus, stadtvilla)
- atkomstsystem (trapperom, svalgang, heis, ikke heis)
- antall etasjer (m/u loft og/eller kjeller - bruk av kjeller/loft)

Innendørs studeres atkomstsystemene m h p tilgjengelighet, planløsningene gjennomgås, og møblering noteres. Kvaliteter i planløsningen er vesentlige.

Kvalitetsvurdering og systematisering bygger på offentlige krav og anbefalinger. Husbankregler og kriterier står sentralt;

- boligplaner sjekkes mot HB kriterier for minstestandard, livslop og gamle funksjonskrav (HB-blader, God Bolig)
- utearealer og utforming vurderes etter HBs kvalitetstillegg, RPR for barn og unge, byformingsguiden

Rapportering skal gjøres til prosjektledelsen Dette omfatter: rentegning av planer/kart fra befaringene og skriftlig framstilling. Framstillingen skal følge en mål/disposisjon som vil danne grunnlag for den egedelige prosjektrapporten.

Sluttrapport utarbeides i løpet av desember. Enkeltkapitler om boligprosjektene skrives av de som har foretatt registreringsarbeidet.

3. EKSEMPLER PÅ REGISTRERINGSARBEID

RL og JC har gjennomgått seks prosjekter til nå. Vi viser to:

- Gjertrudgard
- Nittedalsgt

Proessen var: 1) tegninger fra HBS arkiv
2) forberedende tegningsgjennomgåelse
3) befaring, notering
4) vurdering, systematisering, begynnende skrivning

4. TIDSPLAN

Planen for jobben gjennomgås.

5. FORDELE PROSJEKTER/BEFARINGER

Vi lager to team - hver på to personer - det gir ti anlegg på hvert team. Befaringene foretas av teamet. På den første av befaringene for hvert team deltar en rep. for prosjektledelsen, og vi forsøker å få med en representant for hovedoppdragsgiveren, Husbanken.

7.2 Vedlegg 2. Eksempler på registrerings skjemaer

KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN

REGISTRERINGSSKJEMA - BOLIG/BEBYGGELSE

Typisk etasjeplan



Bebbyggelsesform

.....

Atk. syst.

.....

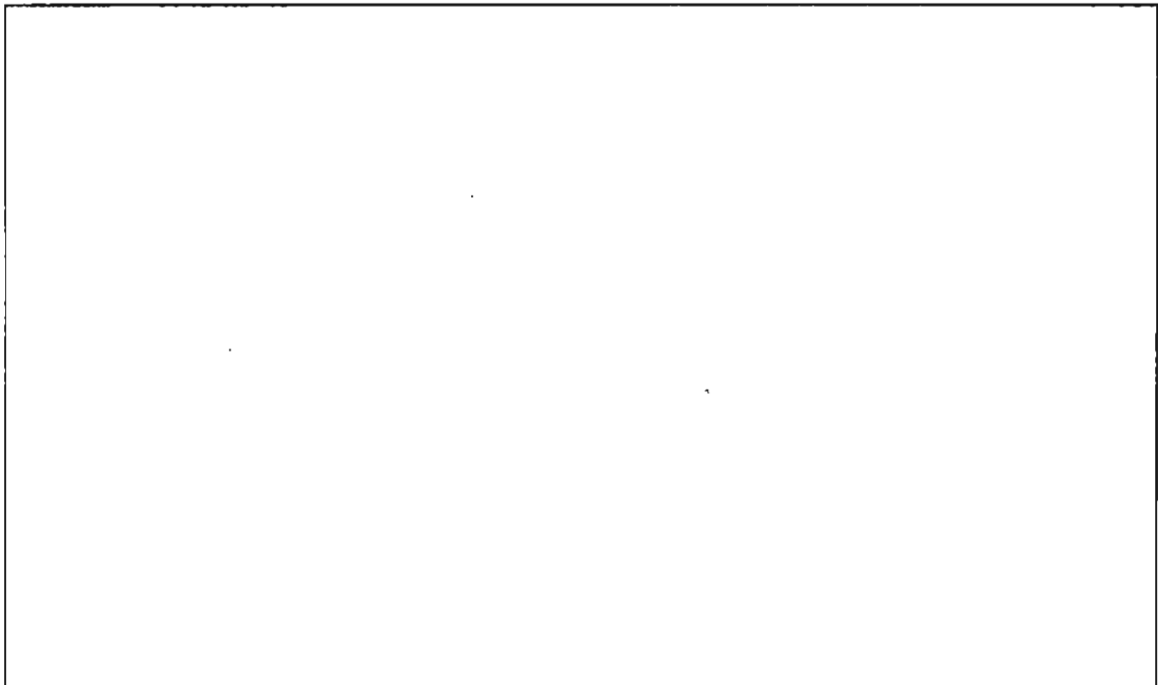
Ant etg m/u loft m/u k/gar

.....

Priv uteplass	orientering	skjerming
balk bxd		
terr bxd		

bol.typer	1rom	2rom	3rom	4rom
ant bol.				
akseavst				
areal				
en/toveis				

Typiske planer



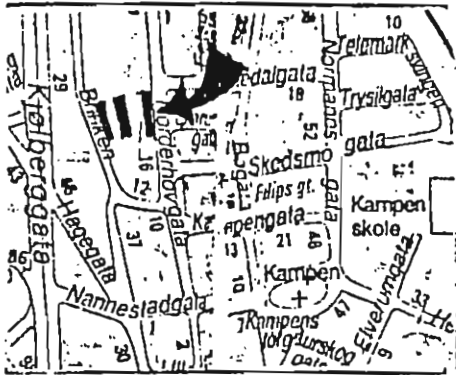
Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr	Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr
stue					stue				
kjok					kjok				
sov					sov				
bad					bad				
bod					bod				
entre					entre				

(innr. noteres på planer. I skjemaet ok el -. Grunnlag: sjabloner fra God bolig)

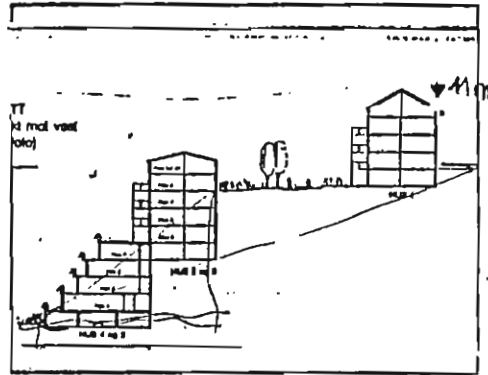
7.23 Eksempler på utfylte skjemaer fra undersøkellesfasen

KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN: REGISTRERINGSKJEMA - UTEAREALER

Anlegg: NORDERHOVGT 22-28



kartutsnitt 1:X000



snitt

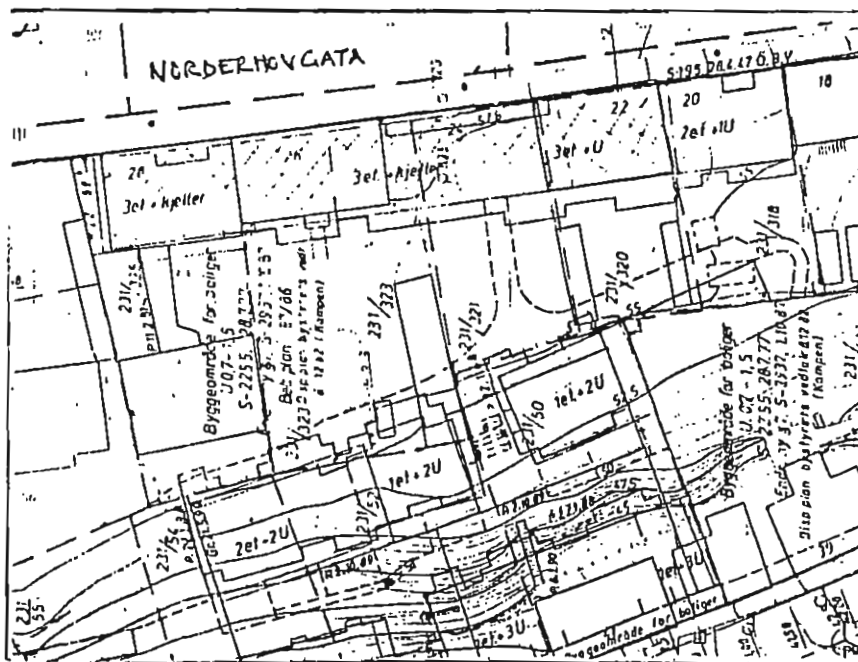
Forhold til offentlig uteareal

park lekeplass idrett annet
 Avst. > 50 m m 500 m m
 Tilgj.
 - trafikk OK U.TDMT / STREKTILFICET I
 - stigning NOE NÆRHETEN
 - andr.hindr

Sol og høyder

10-13
 Byggehøyder Δ 10/48 m
 Sol på fasade J/A
 Sol på uteareal J/A
 Terreng/helling 1:
 Fallretning VEST

KAMPEN
 JORDAL
 TILYEN VÅG
 MUSEET.



Situasjonsplan

Karakteristikk

Strok TREHUSBEBY
 bebygg. REIKE.
 TU ca. 33%
 U-grad 1,22 / 0,8
 BRAbol/uteare 1,5
 Sammenslåing
 / nei
 ANTALL LEL: 45/48
 Parkering
 type UNDERJORDISK
 ant 46

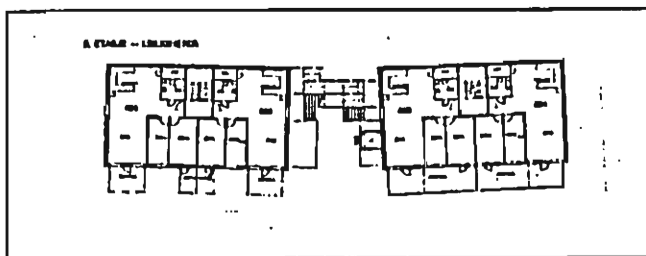
Felles uteareal

	totalt	lek	opph	planting	økonomi	annet
areal	ca 1420 m ²	ca 10 m ²	m ²	500 m ²	m ²	m ²
geometri	13-26 m x 62 m	3x3 m	x m	x m	x m	x m
standard/	..OK	.....	.....	.....	.....	.....
opparb	.....	.....	.....	.....	.....	overfl utstyr

KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN REGISTRERINGSSKJEMA - BOLIG/BEBYGGELSE

Anlegg: NORDERHØVGT 22-28

Typisk etasjeplan



Bebyggelsesform

..HUSKATTE..BYGGER

Atk. syst.

..TRAPP.....

Ant etg m/loft u/k/gar

3-4

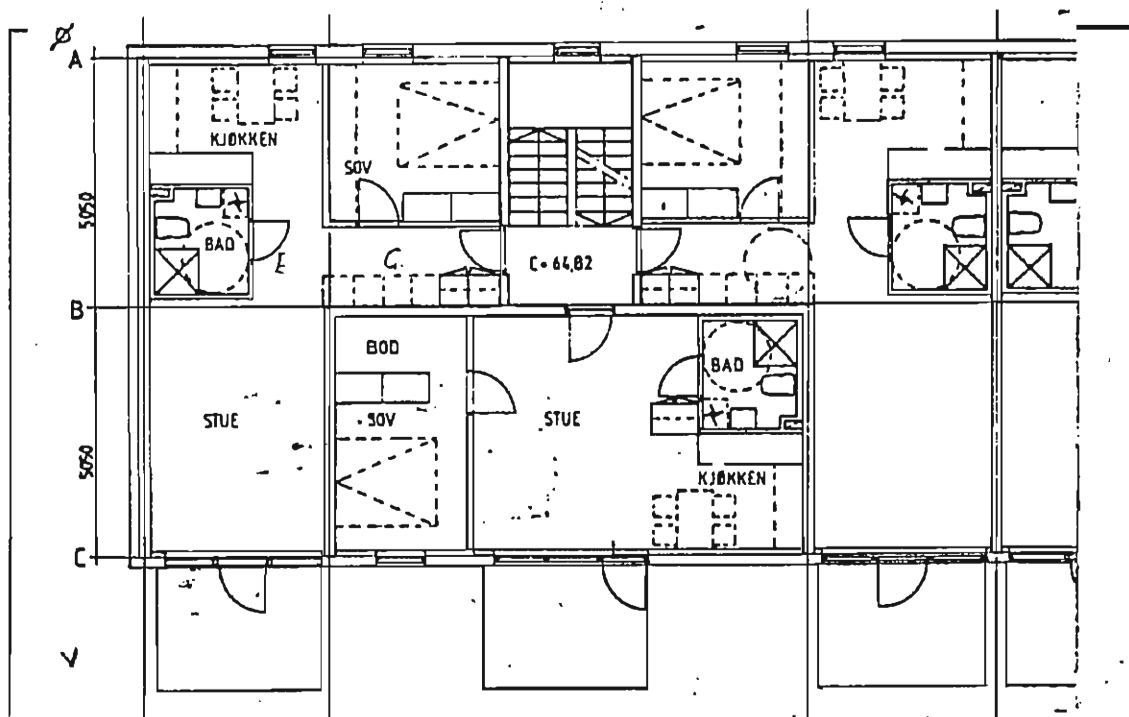
↳ 1 HUS 4045

Priv uteplass	orientering	skierming
balk bxd 2,5x3,5	V	NEI
terr bxd		

bol. typer	1rom	2rom	3rom	4rom
ant bol.		41	7	
akseavst			90,1	
areal		50-77	90,1	
en/toveis		en/to	en	

3960/10060

Typiske planer



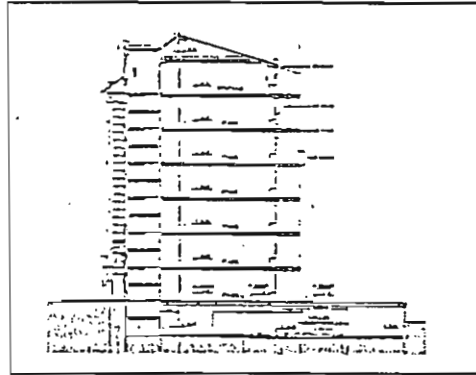
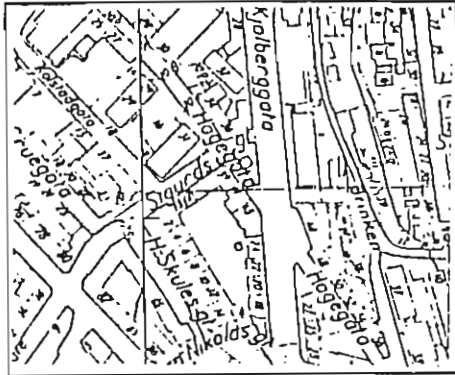
Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr	Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr
stue	18,87	V	ENTRE	NEI	stue	23,04	V	TRAPP ROM	NEI
kiok	5,88	Ø	ENTRE	NEI	kiok	5,06	-	STUE	u
sov	4,16	Ø	GANG	-	sov	8,1	V	STUE	u
bad	4,2	-	ENTRE	-	bad	4,4	-	STUE	u
bod				-	bod	4,59	-	STUE	u
entre	3,15		GANG	-	entre				u

(innr. noteres på planer. I skjemaet ok el -. Grunnlag: sjabloner fra

KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN: REGISTRERINGSKJEMA - UTEAREALER

Anlegg: HANENT. 41

Ant. leiligheter - 35



Kartutsnitt 1: X000

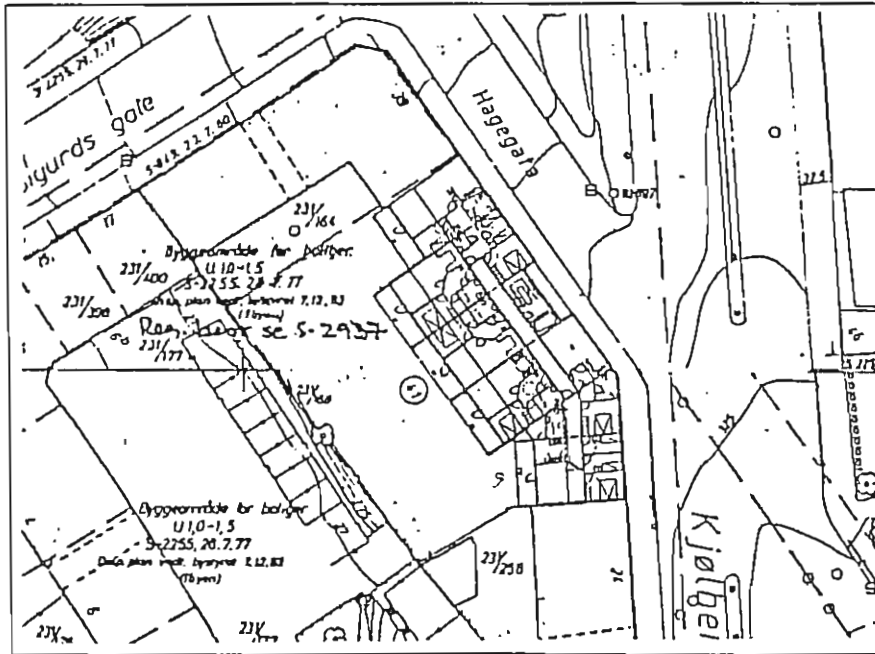
snitt

Førhold til offentlig uteareal

park lekeplass idrett annet
 Avst. 550 m — m 550 m · m
 Tilgj.
 - trafikk *betydelig*
 - stigning *ubetydelig*
 - andr.hindr

Sol og høyder betimr

Byggehøyder ca. 17 m *Møne ca. 21*
 Sol på fasade J/N 2/3
 Sol på uteareal J/N 2/3
 Terreng/helling 1: ca. 30
 Fallretning Nordvest



Karakteristikk
 Strok 90-talls mur-karreeer
 bebygg. bygd
 TØ ca. 50%
 U-grad 2
 BRAbol/uteare 2.356.6/ca. 570
 Sammenslåing ja/nei *nei*
 Parkering type *garasjefjellet*
 ant 21

Situasjonsplan

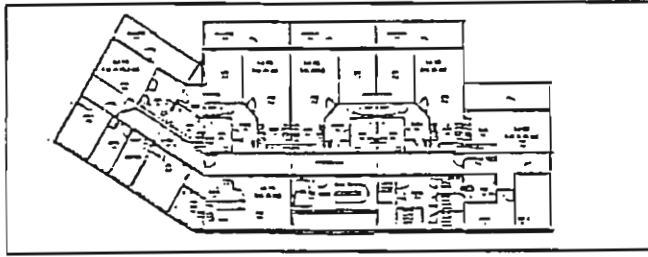
Felles uteareal

	totalt	lek	opph	planting	økonomi	annet
areal	570 m2	25 m2	340 m2	m2	m2	m2
geometri	13,5 x 42m	5 x 5 m	x m	x m	x m	x m
standard/	.....	<i>gress</i>	<i>heller</i>	.....	.....	..... overfl
opparb	.....	<i>sandkasse</i>	.....	.....	.....	..... utstyr

KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN REGISTRERINGSSKJEMA - BOLIG/BEBYGGELSE

Anlegg: HAGEN T. 41

Typisk etasjeplan



Bebyggelsesform

... bygget

Atk. syst.

... korridor

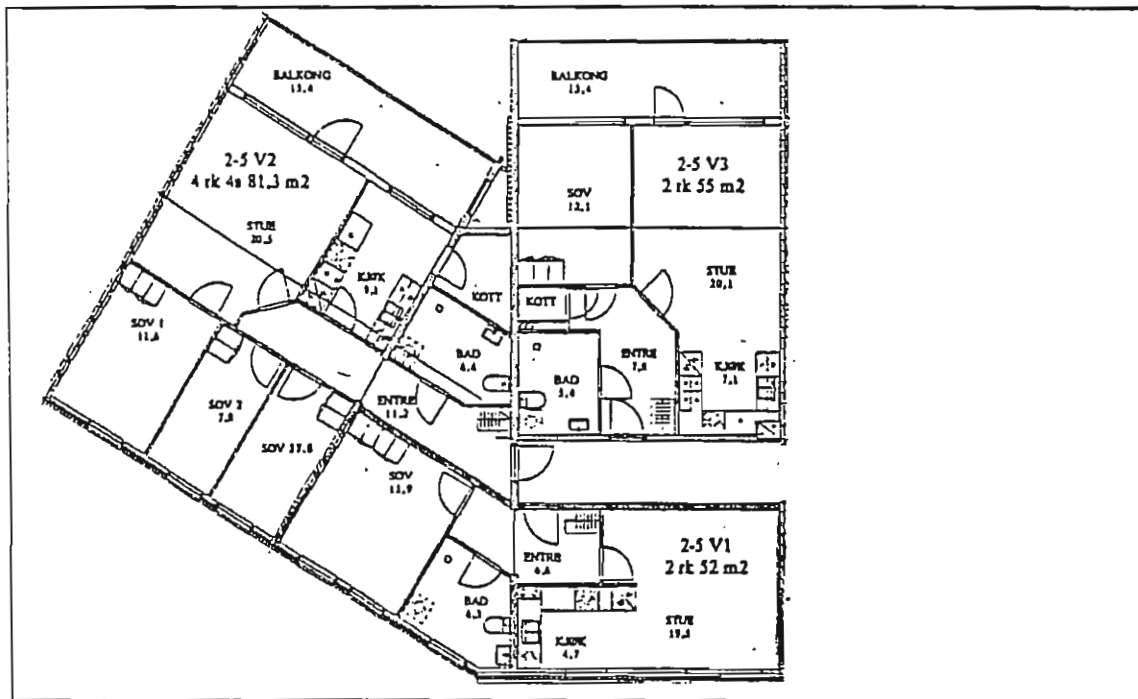
Ant etg m/u loft m/u k/gar

5 m/loft kjeller m/garasje

Priv uteplass	orientering	skjerming
balk bxd 1,9 x 7,0	SV	mellom vegg
terr bxd bredde 7	SV	ikke skjerm

bol. typer	1 rom	2 rom	3 rom	4 rom
ant bol.	-	24	6	5
akseavst	-	7,2	7,2	12,0
areal	-	52,55	65,93	86,3
en/toveis		en	to	to

Typiske planer



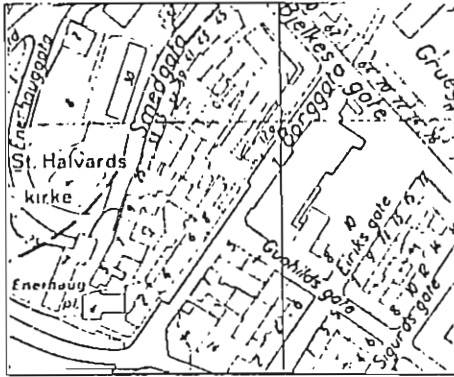
Rom	m2	lysf1/or	atk fra	innr	Rom	m2	lysf1/or	atk fra	innr
stue	19,5	1,08 x 2 NB	entre	-	stue	20,1	3,2 SV	Korridor	OK
kiok	4,7	1,08 NB	stue	-	kiok	7,1	-	stue	-
sov	13,9	1,08 x 2 Ø	entre	OK	sov	12,1	1,08 SV	entre	OK
bad	6,3	1,08 Ø	entre	OK	bad	5,4	-	entre	OK
bod	-	-	-	-	bod	0,96	-	entre	-
entre	6,6	-	Korridor	OK	entre	7,8	-	Korridor	-

(innr. noteres på planer. I skjemaet ok el -. Grunnlag: sjabloner fra

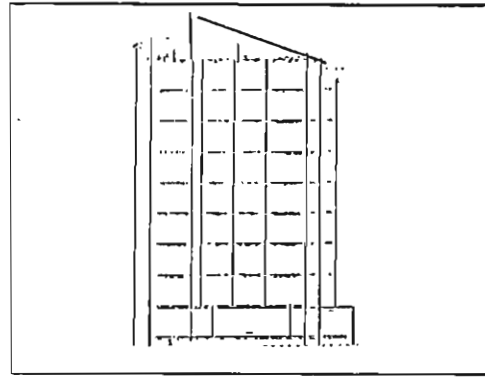
KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN: REGISTRERINGSSKJEMA - UTEAREALER

Anlegg: BORGATA DEL II

Antall boliger: 127



kartutsnitt 1:1000



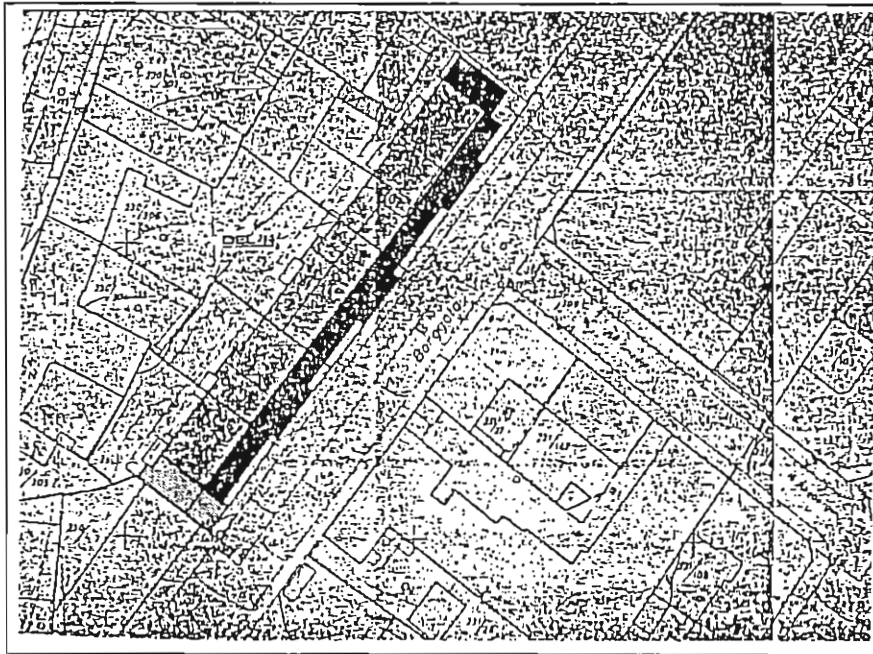
snitt

Forhold til offentlig uteareal

	park	lekeplass	idrett	annet
Avst. 500 m		30 m	30 m	m
Tilgj.	↑			
- trafikk	Kryss Tøyengata			
- stigning	ubetydelig			
- andr.hindr				

Sol og høyder

Byggehøyder	6 etasjer	18,5 m	Måne 26-29,5 m
Sol på fasade	J/N	2/3	ØST
Sol på uteareal	J/N	1/3	÷ VEST
Terrang/helling	1: 7		
Fallretning	mot sydøst		



Situasjonsplan

Karakteristikk

Strok bygårdskvartaler,
industri
bebygg. bygnd

TU 55,7%

U-grad 2,7 rett

BRAbol/uteare
7467 / 1320

Sammenslåing
ja/nei

Parkering
type gjærjeløst
ant 64

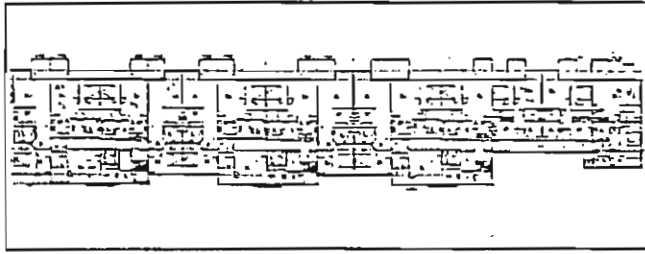
Felles uteareal

	totalt	lek	opph	planting	økonomi	annet
areal	(ca. 1320 m ²)	50 m ²	200 m ²	(ca. 1070 m ²)	m ²	66 m ² talukemane
geometri	x m	x m	x m	x m	x m	x m
standard/	.....	.....	hette	.....	.....	hette overfl
opparb	.....	sand kasse + grer	asfalt	.....	.....	..... utstyr

KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN REGISTRERINGSSKJEMA - BOLIG/BEBYGGELSE

Anlegg: BORGATA DEL II

Typisk etasjeplan



Bebyggelsesform

...blokk.....

Atk. syst.

...trapperom.....

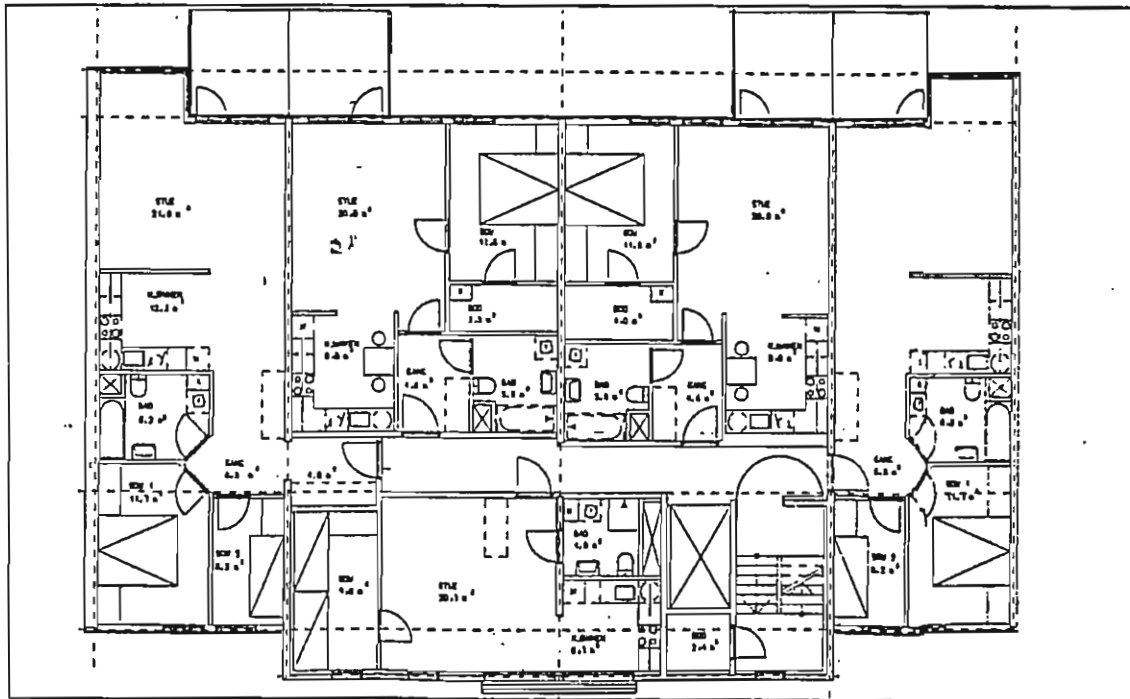
Ant etg m/u loft m/u k/gar

0 1/2 m/loft m/gjavelgjeller

Priv uteplass	orientering	skierming
balk bxd 2.6x2.6	Vert	nei inkludert
terr bxd 2.1x3	Vert	:-

bol. typer	1rom	2rom	3rom	4rom
ant bol.	-	66	55	6
akseavst		7.3/10.1	5.2/7.3	7.3
areal		41-66	64-79	88
en/toveis		en	to	to

Typiske planer



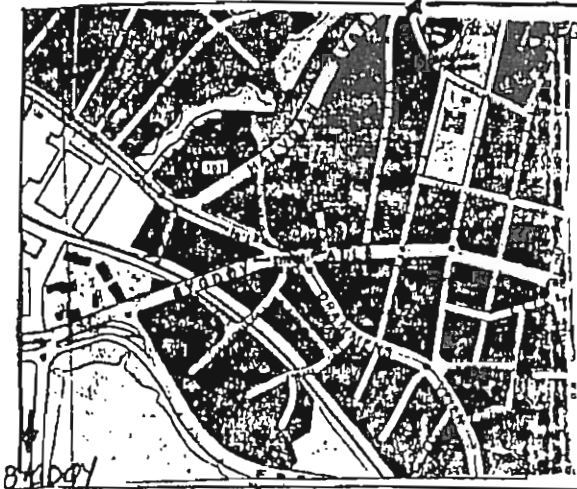
Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr	Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr
stue	20.0	3.6	V	entre	stue	21.0	5.9	V	entre OK
kjok	8.0	-	-	stue	kjok	12.3	-	-	entre/stue
sov	11.6	1.0	V	stue	sov	6.2/11.7	1.0/1.0	8.	entre
bad	5.8	-	-	entre	bad	6.6	-	-	entre
bod	4.0	-	-	soverom	bod		-	-	
entre	4.6	-	-	trapperom	entre	6.6	-	-	trapperom

(innr. noteres på planer. I skjemaet ok el -. Grunnlag: sjabloner fra

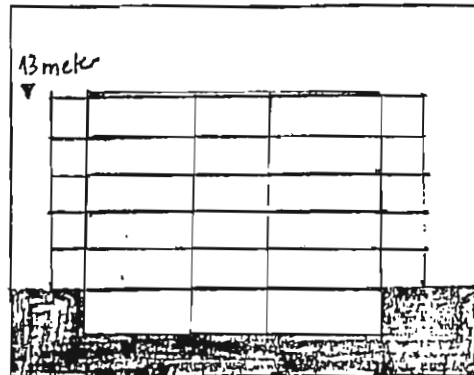
OLAV KYRRESGT. / FROGNERSTRANDA 53 BOLIGSAMLEIE

SELVTAAG, FROGNERMARKEN

REGISTRERINGSSKJEMA - UTEAREALER



kartutsnitt 1:13.000



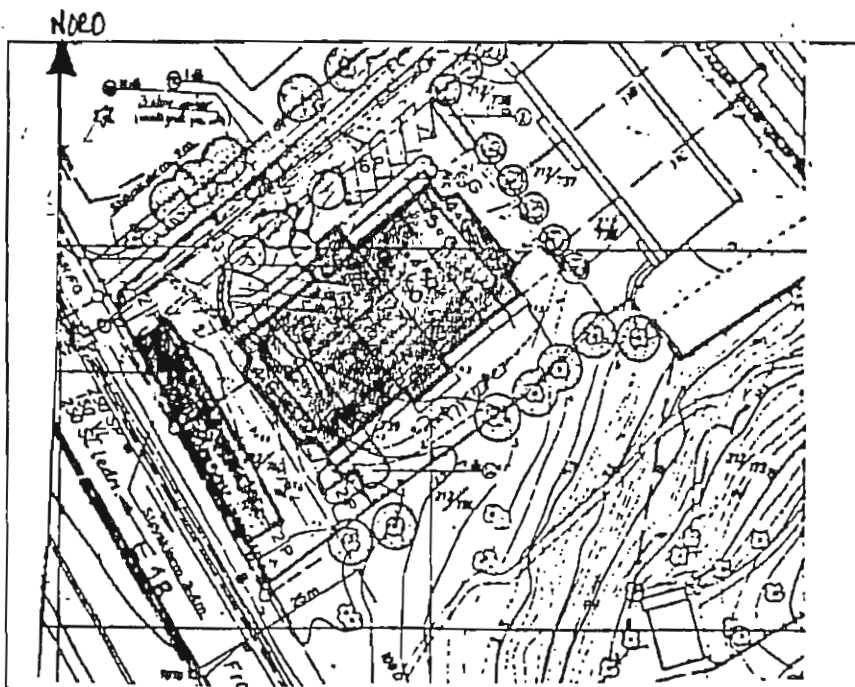
snitt

Forhold til offentlig uteareal

- Avst. ca 1 km
- Tilgj. KYSSEGATE
- trafikkkløkke M.H. TUNGTRAFIKK
- stigning
- andr.hindr

Sol og høyder

- Byggehøyder 13 m
- Sol på fasade J/NE
- Sol på uteareal J/NE
- Terreng/helling 1:
- Fallretning S/V



Situasjonsplan

Karakteristikk

STROK: 90-TALLS HOESTEN
BARBER + FUNKIS-ØRDEK

bebygg.

TU TOHTEVNYTELSE: BØBYGD ACP
TRATE A.

U-grad
ANTALL LEL: 47

BRABOL/UTEARE

Sammenslåing

nei

Parkering
type IKJELLER
ant 28

Felles uteareal

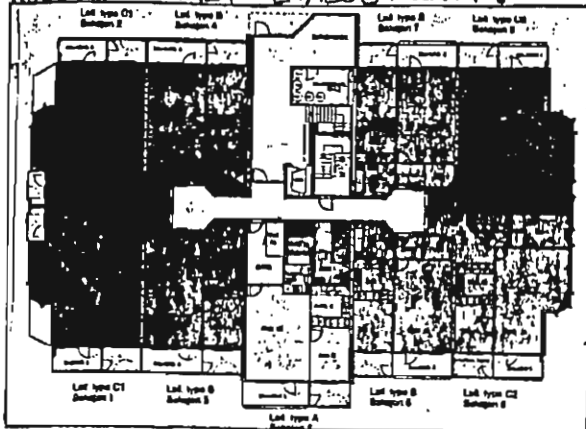
	totalt	lek	opp	planting	økonomi	annet
areal	800 m ²	5 m ²	m ²	530 m ²	m ²	m ²
λ x b geometri	7 x 7 m	x m	x m	7 x 7 m	x m	x m
standard/ opparb	.....	.....	.....	.....	.....	.....
						overfl utstyr

as,ait etc
tyre overflak

OLAV KYRRESET

KVALITETSKRAV TIL BYBOLIGEN REGISTRERINGSKJEMA - BOLIG/BEBYGGELSE

Anlegg: TYPISK ETASJEPLAN:



Bebyggelsesform

FRITTLIGGENDE SOLG.BLOKK

Atk. syst.

TRAPPEKOM + GANG.....

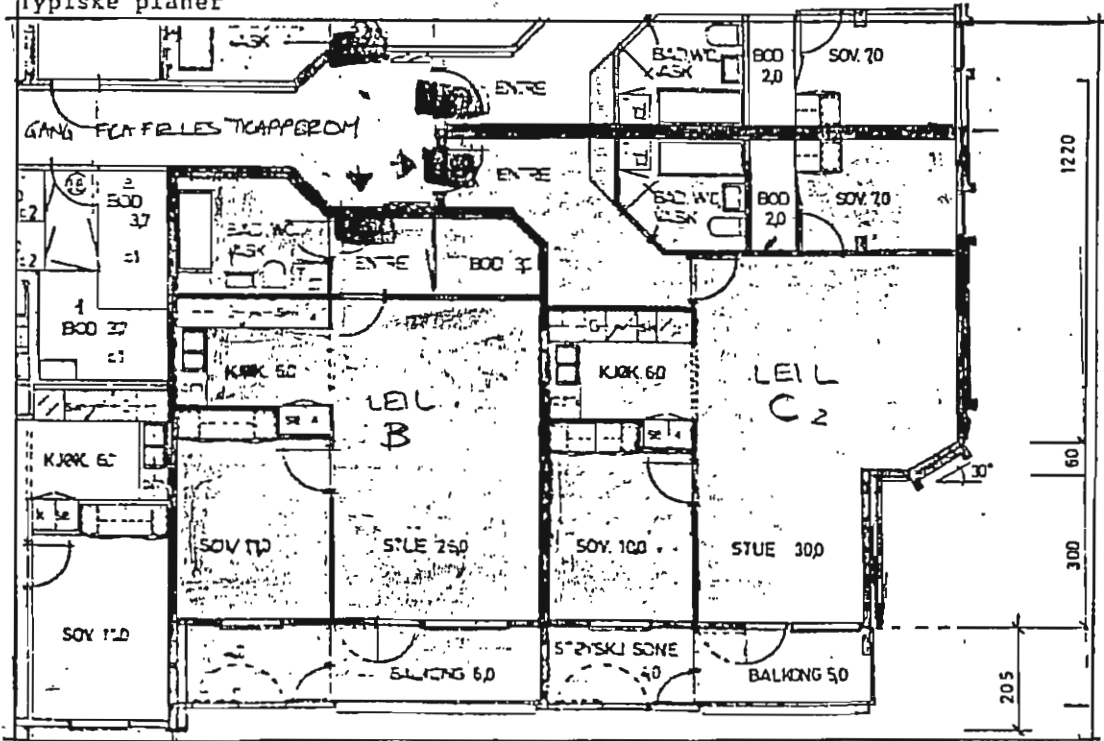
Ant etg m/u loft m/u k/gar

5 +GAR./KJELLER

Priv uteplass	orientering	skierming
balk bxd 9-1500 x 1500	N/V, S/O	
terr bxd		

bol. typer	1rom	2rom	3rom	4rom
ant bol.		29	18	
akseavst		7200	6180	
areal		56-59	70-70	
en/toveis		en	en	

Typiske planer



Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr
stue	26	N/V	ENTRE	
kiok	6	IKKE	STUE	
sov	11	N/V	STUE	
bad	2.5	IKKE	ENTRE	
bod	3	-	ENTRE	
entre	3	-	GANG	

Rom	m2	lysfl/or	atk fra	innr
stue	30	N/V	ENTRE	
kiok	6	IKKE	STUE	
sov	7-10	N/V, S/V	STUE	
bad	5	IKKE	ENTRE	
bod	2	-	SOV	
entre		-	GANG	

(innr. noteres på planer. I skjemaet ok el -. Grunnlag: sjabloner fra 2 ROM + KJØKKEN)

BRUKSAREAL: 58 m²
 BODER UTENOM BRUKSAREAL: 3 m²
 BALKONG & VEIKANDA: 10 m²
 SUM BDLIG FLATE: 71 m²

3 ROM + KJØKKEN
 BRUKSAREAL: 72 m²
 BODER UTENOM BRUKSAREAL: 5 m²
 BALKONG & VEIKANDA: 9 m²
 SUM BDLIG FLATE: 86 m²

7.3 Liste. Uteareal pr prosjekt og pr bolig

I Husbankens forslag til lånegrunnlag for felles utearealer forutsettes minst 25m² felles utearealer i tett blokkbebyggelse i byområder.

I byformingsguiden til "Kommunedelplanen for Indre Oslo 1991" foreslås at trafikksikre utearealer minimum bør utgjøre 25% av boligens samlede bruksareal. Som uteareal regnes både fellesareal og private utearealer. I bydel Gamle Oslo har helse- og sosialstyret vedtatt at nybyggingsområder i bydelen må sikres minst 24m² felles uteareal pr bolig. Hva slags resultater kan vi vise i de boligområdene vi har undersøkt ?

Nr.	områdenavn	byggeår	fellesareal : ant.leil	m ² fellesareal pr. leil.
6.1.1	Normannsgate	1989-90	1400m ² : 41 leil	34,0m ²
6.1.2	Norderhovgt.22-26	1989	1120m ² : 48 leil	23,3m ²
6.1.3	Nittedalsgata 1-9	1989-91	450m ² : 43 leil	10,5m ²
6.1.4	Jordal Terrasse	1989-92	7770m ² : 247leil	31,5m ²
6.1.6	Sætrehjørnet	1989-90	410m ² : 30 leil	13,7m ²
6.2.1	Gjertrudgard	1990(?)	1044m ² : 74 leil	14,1m ²
6.2.2	Hagegata 41	1989	570m ² : 35 leil	16,3m ²
6.2.3	Åkebergveien 18	1989	170m ² : 44 leil	3,9m ²
6.2.4	Magnuskvartalene	1990-91	3000m ² : 261leil	11,5m ²
6.2.5	Borggata del 1	1988-90	2100m ² : 89leil	23,6m ²
6.2.5	Borggata del 2	1990-91	1320m ² : 127leil	10,4m ²
6.2.6	Heimdalsgt/Tøyengt.	1987-88	1200m ² : 54 leil	23,0m ²
6.2.7	Grønland torg, del 1	1990-91	2368m ² : 298 leil	7,9m ²
6.2.8	Grønland torg, del 2	1992-93	2850m ² : 344 leil	8,3m ²
6.3.1	Herslebsgate 11-13	1990-91	880m ² : 56 leil	15,7m ²
6.3.2	Ratkesgate 3/6	1990	850m ² : 61 leil	13,9m ²
6.3.3	Sofienberggt./Toftesgt.	1990	1000m ² : 86 leil	11,6m ²
6.3.4	Jens Bjelkes gt. 5	1989	280m ² : 62 leil	4,5m ²
6.3.5	Helgesensgate 21	1988	406m ² : 18 leil	22,6m ²
6.3.7	Stolmakergt. 103-104	1983	2190m ² : 102 leil	21,5m ²
6.4.1	Bogstadveien 1	1991	2100m ² : 58 leil	36,2m ²
6.4.2	Lilleparken	1988	1050m ² : 43 leil	24,4m ²
6.4.3	Pilestredet	1988	600m ² : 54 leil	11,1m ²
6.4.4	Sporveisgata 4	1990	358m ² : 41 leil	8,7m ²
6.5.1	Muntesgt./Fuglehaug	1987	1372m ² : 39 leil	35,2m ²
6.5.2	Kristinelundveien	1991	870m ² : 10 leil	87,0m ²
6.5.3	Olav Kyrresgate 13	1987	800m ² : 47 leil	17,0m ²
6.5.4	Kirkeveien 29	1990	640m ² : 24 leil	26,6m ²

Tilsammen omfatter denne undersøkelsen 2444 leiligheter bygget i Indre Oslo i hovedsak i perioden 1987 - 1992.

7.4 LITTERATUR

1. Guttu, Jørgensen, Nørve. Bovaner. En undersøkelse av 30 blokkleligheter i Oslo. Prosjektrapport nr 5-85 NBI 1985.
2. Christophersen. Livsløpsboliger - fungerer eller feiler. Prosjektrapport nr 70. NBI 1991
3. Hansen og Christophersen. Utleieboliger. Prosjektrapport nr 53 NBI 1990
4. Husbanken. God bolig Oslo 1985
5. Husbanken. Gode boligområder Oslo 1985
6. Husbanken. Vurderingsgrunnlag for bolig- og miljøkvalitet. Kvartalsskrift nr 3 - desember 1991
7. Miljøverndepartementet. Gode utearealer i tettbygde strøk. Oslo 1991
8. Oslo kommune, Byplankontoret. Kommunedelplan for indre Oslo. 1991
9. Holmgren og Svensson. Byarkitektur i kommunens planlægning. SBI- Byplanlægning 62. Hørshom 1991.