

God plan, god boligkvalitet

Debattmøte om boligkvalitet

Litteraturhuset 02.10.2014

Etatsdirektør Ellen S. de Vibe



Plan- og
bygningsetaten

Viktige demografiske prosesser

- To hoveddrivere for vekst
 - Innenlandsk flytting
 - Innvandring
- 60 prosent som flytter inn til Oslo flytter ut igjen
 - Men de blir lengre i Oslo enn før
 - 40 % flytter bare til Akershus
- Prognosen tilsier en relativ sterk økning i antall barn og antall eldre

Aldersgruppe	Forventet vekst 2013-2030
0-5 år	+ 29 % (+15 000)
6-12 år	+ 36,2 % (+16 000)
13-18 år	+ 33,9 % (+11 000)
19-66 år	+ 31,1% (+133 000)
67-79 år	+ 56 % (+23 000)
80 +	+47% (+8000)

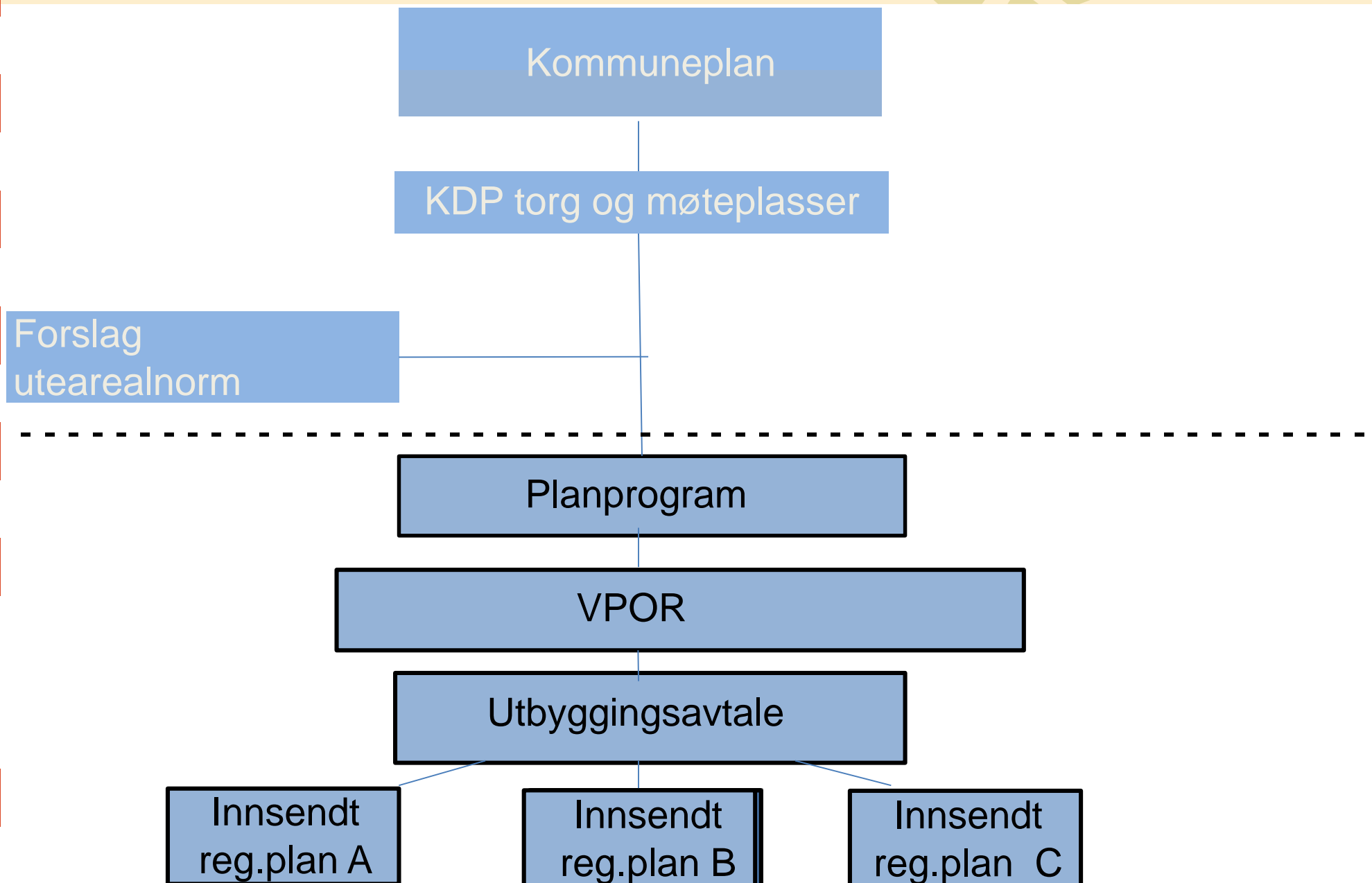
Utfordringer og implikasjoner

- Press på boligmarkedet
 - Behov for omtrent 100 000 nye boliger i Oslo mot 2030
- Press på sosial infrastruktur
 - Behov for skoler, barnehager, omsorgsboliger, sykehjemsplasser
- Press på transport
 - Fare for kork, kø og kaos
- Press på bykvaliteter
 - Ivareta "herlighetsgoder"

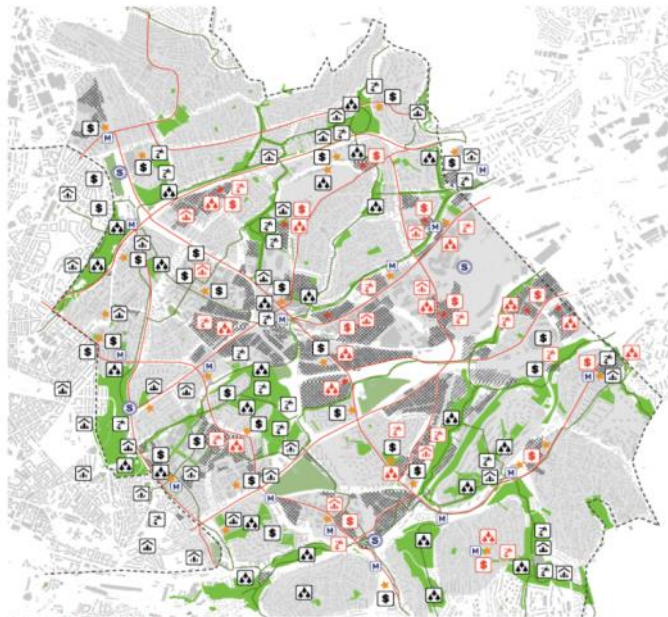
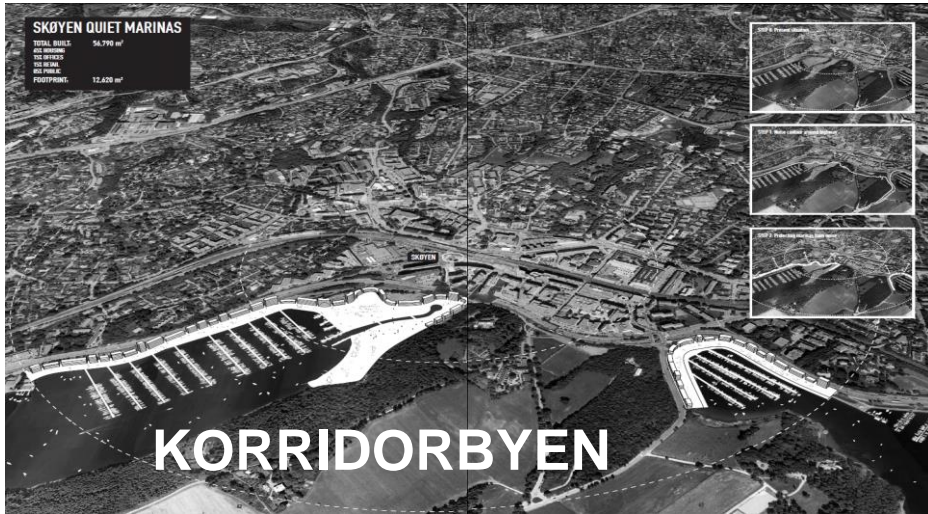
Men veksten gir muligheter!



Oslomodell: Bruk av planverktøy



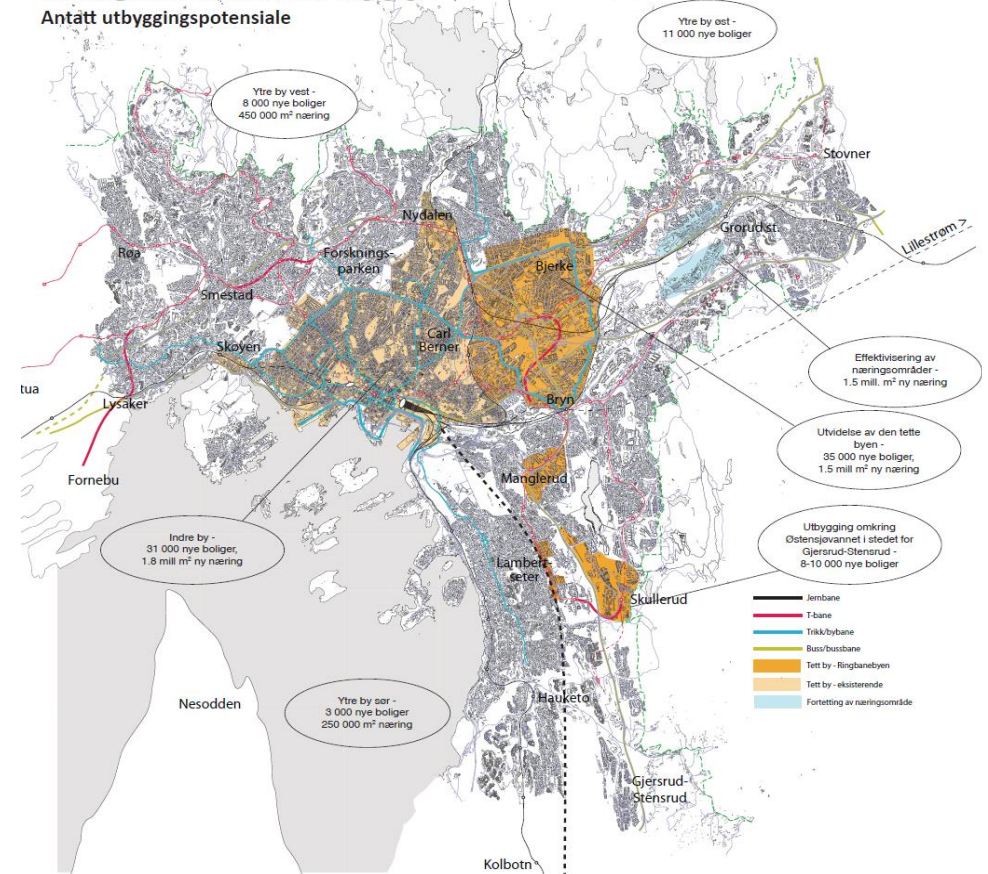
Mulighetsstudier kommuneplan



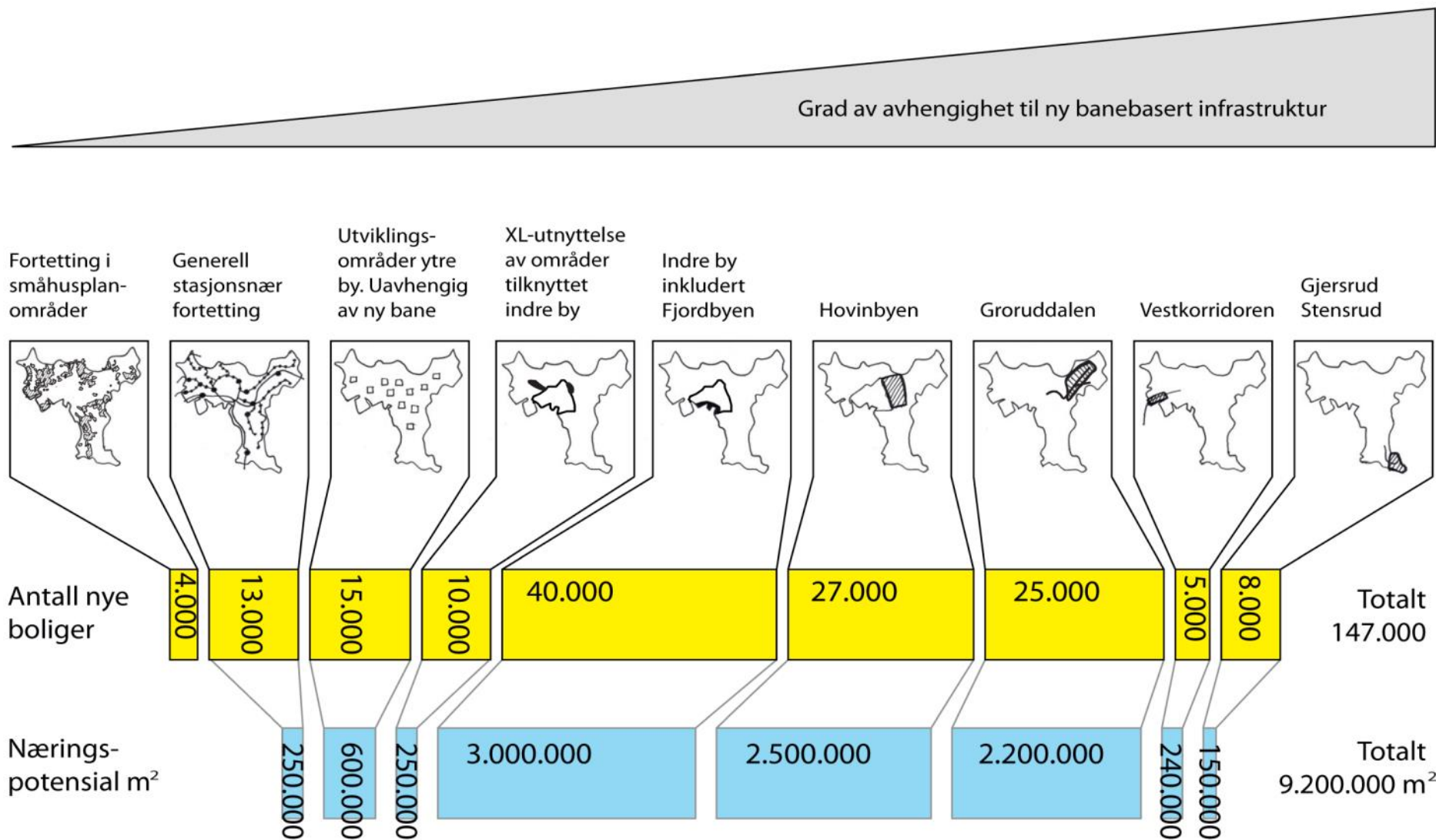
HERLIGHETSBYEN

RINGBANEBYEN 2030

Antatt utbyggingspotensiale



Bolig- og næringsarealpotensial

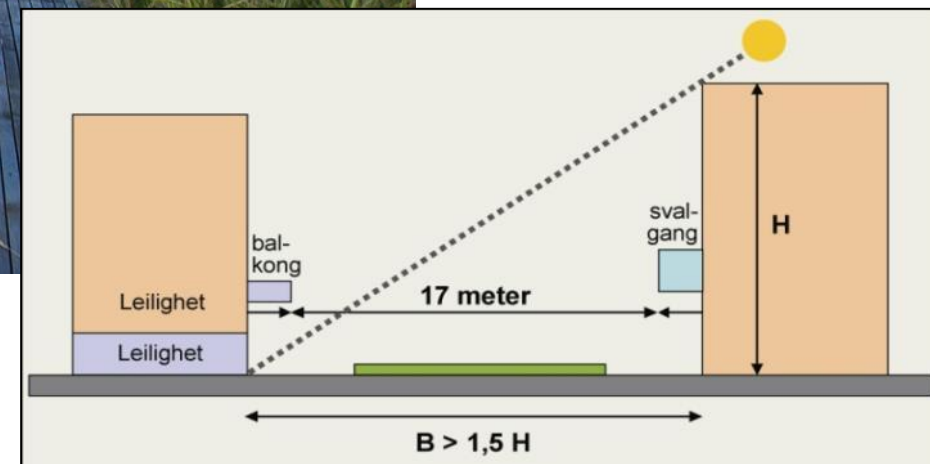
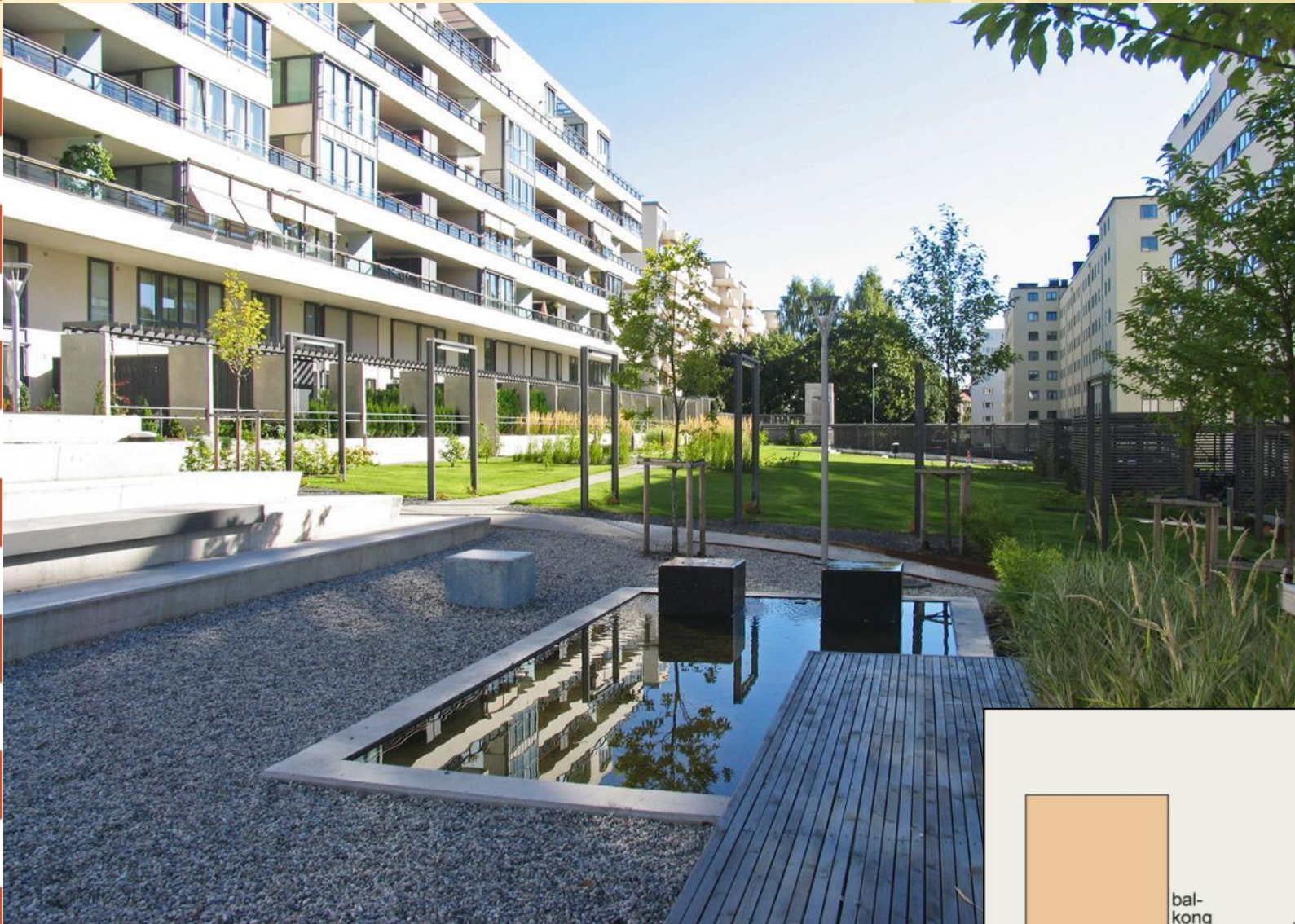


Structure Plan for Squares and Social Meeting Places



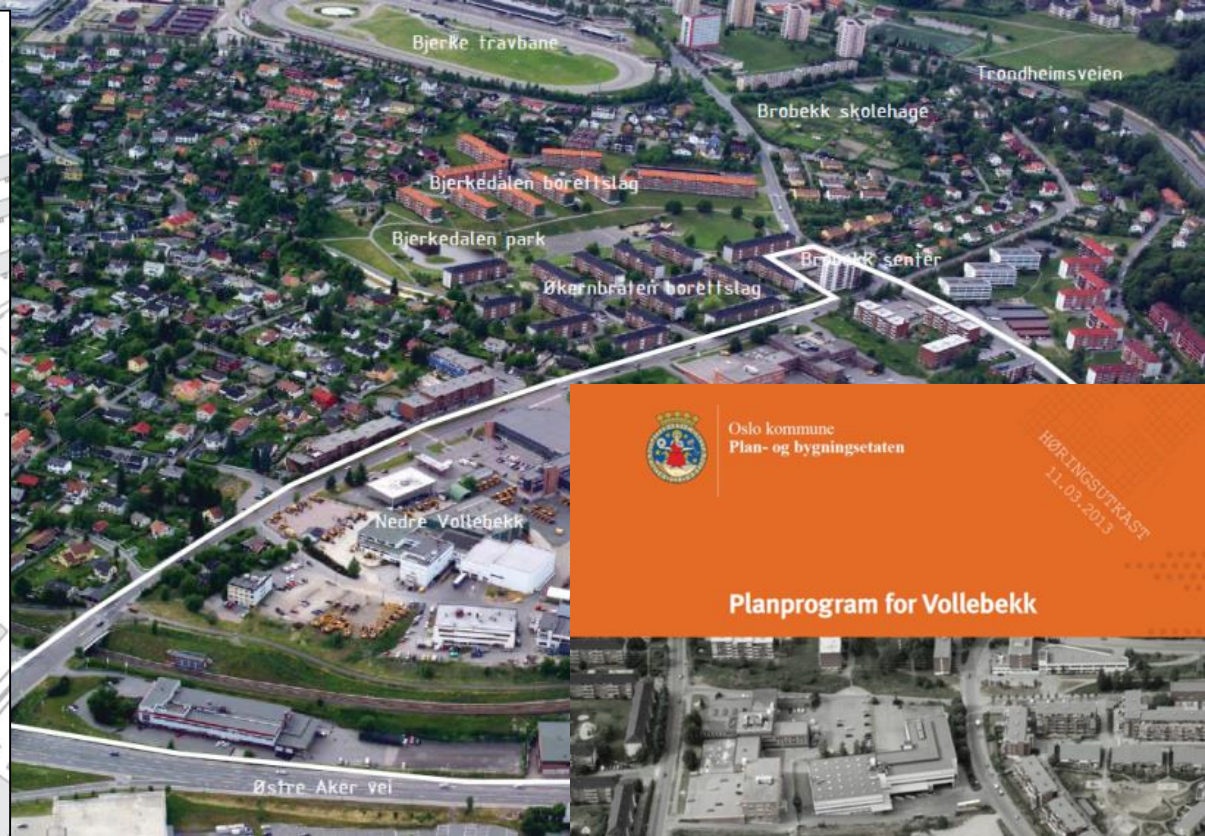
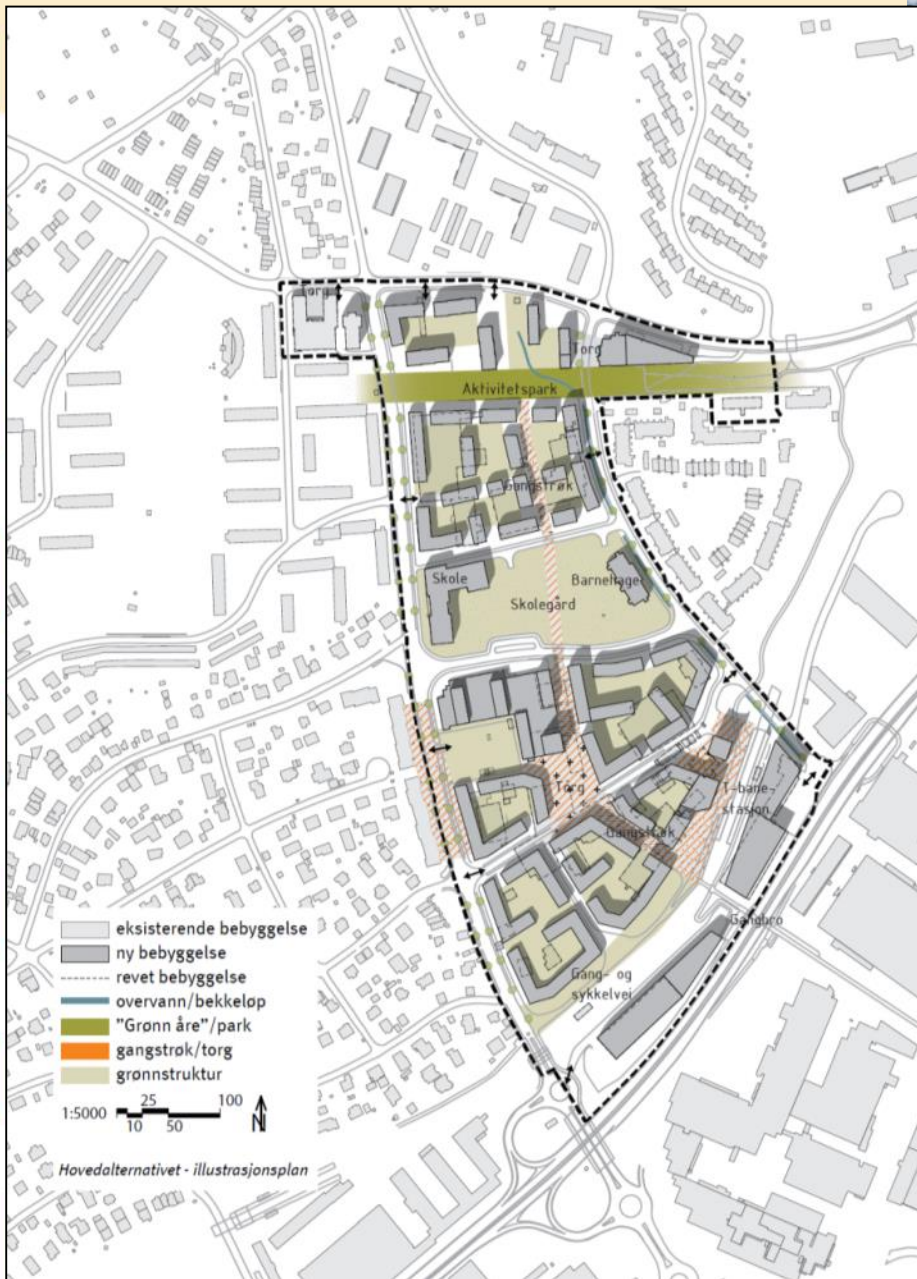
New projects in areas lacking public squares:
1 da publically accessable squares/ 20 000m² floor space

Proposal Communal Space Guide Lines



Planprogram for transformasjonsområder

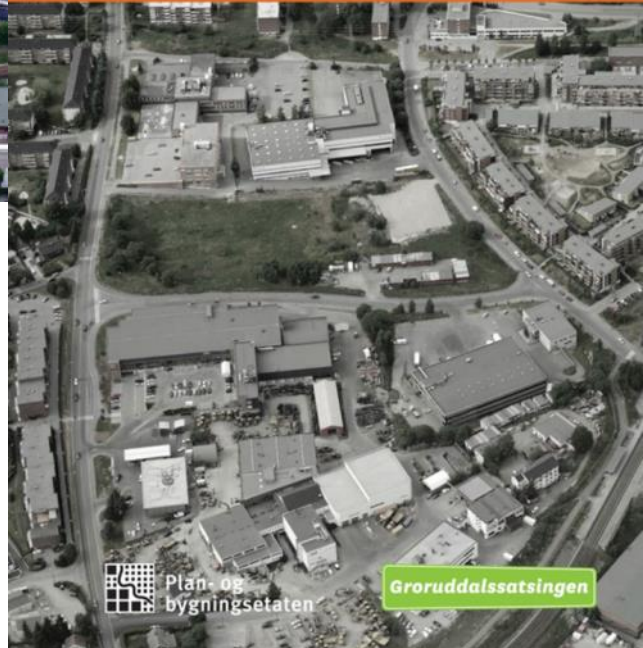
Oslomodellen: Sikre forenklet plangrunnlag for kvalitet i transformasjonsområder



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

HØRINGSUTFRÅST
11.03.2013

Planprogram for Vollebekk



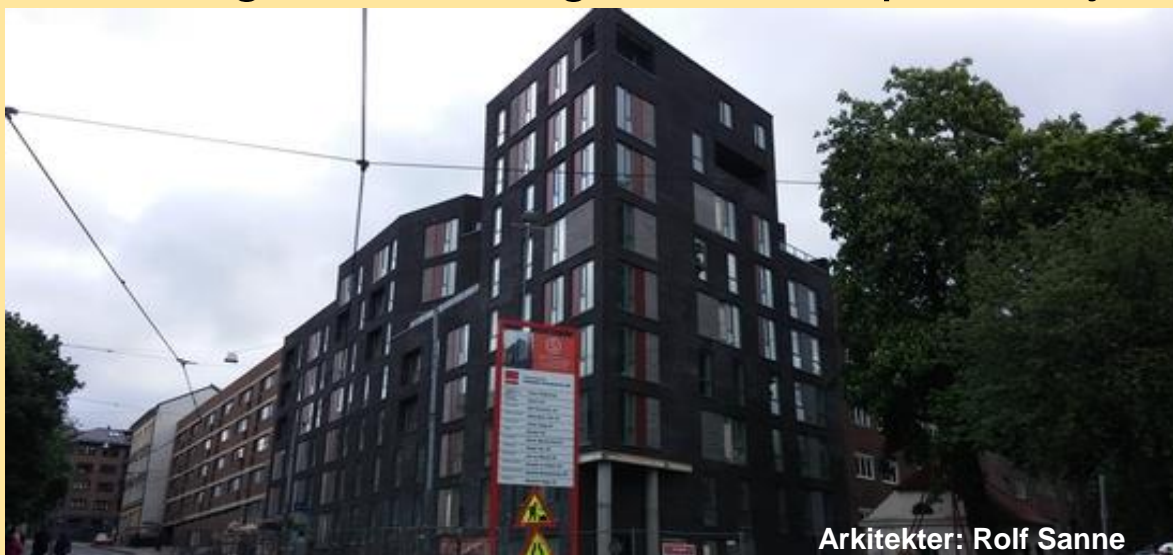
Blågrønn struktur

BLÅGRØNN FAKTOR (BGF) 29.05.2013 Utarbeidet for Bærum og Oslo kommune av Dronninga landskap, COWI og CF Møller					
VERDI	SYMBOL	FAKTOR	BESKRIVELSE	AREAL	BGF
TOMTENS AREAL (Inkludert bebygd areal) Fyll ut tomtens areal i kolonnen til høyre:					0
1. BLÅGRØNNE FLATER					
1		ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomta, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.		0
0,3		DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmert av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.		0
0,2		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som motar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til off. avløpsnett (dvs. at det rommer ca 20-30 l/m² avrenningsareal)		0
0,1		IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT LUKKET OVERVANNSANLEGG	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til lukket anlegg for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til off. avløpsnett (dvs. at det rommer ca 20-30 l/m² avrenningsareal).		0
1		OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN	Vegetasjon som vokser i jord og med kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.		0
0,8		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f. eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.		0
0,6		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.		0
0,4		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm	Som over, men med 20-40 cm jord for at stauder og små busker kan vokse		0
0,2		OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 5-20 cm	Som over, men med 5-20 cm jord, for at for eksempel sedum, gress, og markdekkere kan vokse.		0
2. TILLEGGSKVALITETER = BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER UNDER					
BLÅ TILLEGGSKVALITETER					
0,3		NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL	Vannspeil som er fylt inn over, telles også med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsstrat og kantsone. F. eks. bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.		0
0,3		REGNBED ELLER TILSVARENDE	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorda/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.		0
GRØNNE TILLEGGSKVALITETER, PUNKTENE UNDER (TRÆR) SKAL FYLLES INN SOM STYKK					STK
1		EKSISTERENDE STORE TRÆR, >10 m	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tré.		0
0,8		EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks.; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tré (x 0,8).		0
0,6		EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks.; apal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formlippte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tré (x 0,6).		0
0,7		NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tré (x 0,7).		0
0,5		NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tré (x 0,5).		0
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN SOM M2					Areal m2
0,6		STEDEGEN VEGETASJON	Etablering eller verving av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.		0
0,4		HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMETE TRÆR	Hekker, busker og flerstammete trær med høyde over 3 m. Beregnes for en overflate på maksimalt m²/tré.		0
0,4		GRØNNE VEGGER	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).		0
0,3		STAUDER OG BUNNDEKKERE	Gjelder ikke plen eller sedum		0
0,1		SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m2	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m2, som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.		0
PUNKTENE UNDER SKAL FYLLES INN MED TALLET 0,05					0,05
0,05		KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønne struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenføring av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.		0
TOTAL BLÅGRØNN FAKTOR (BGF)					####



Kompaktboliger-prosjekt

- Plan- og bygningsetaten samarbeider med Aspelin Ramm og Studentsamskipnaden i Oslo (SiO) om å avklare hvordan bokvalitet kan sikres i små boliger (25-45 m² BRA).
- Mål: utarbeide faglig policy - inkl. eksempelsamling av forbildeprosjekter
- Skal bidra til økt kvalitet sammenlignet med dagens normalproduksjon av små boliger.



Plan- og
bygningsetaten

Trondheimsveien 25

Arkitekter: Rolf Sanne

2-roms: God fasadelengde vs leilighetsdybde

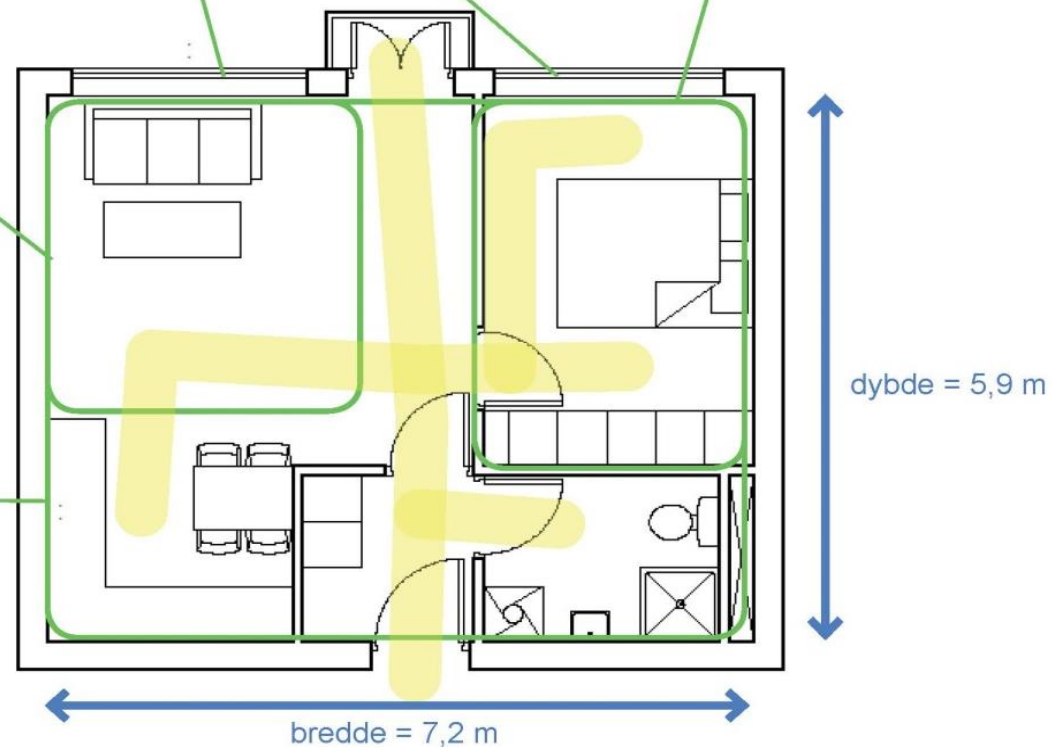
Solsiden, Nydalen
Arkitekt : Kosberg
2-roms, 42 m²
fasadelengde/ dybde = 1,22
(meget bra!)

Møblerbarhet
Flere muligheter for møblering av stua

Leilighetsformat
Formatet gir et brukbart hovedoppholdsrom og et brukbart soverom.
Liten dybde og store vinduer gir gode lysforhold i leiligheten.

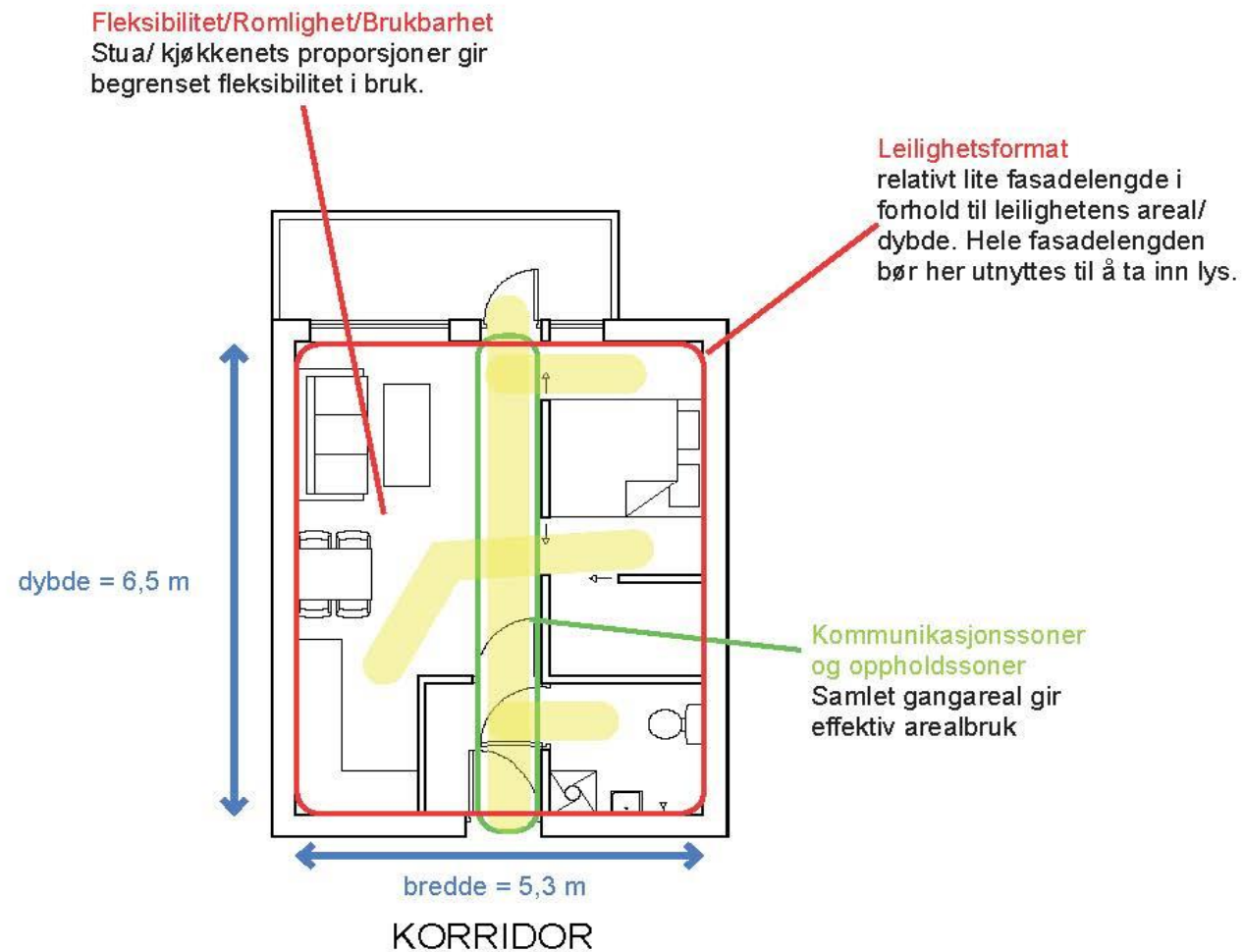
Fasadelengde
Stor fasadelengde gir mulighet for store vinduer

Fleksibilitet/Romlighet/ Brukbarhet
Plass til et større soverom. Leiligheter over 40 m² bør Lailasoverom unngås.



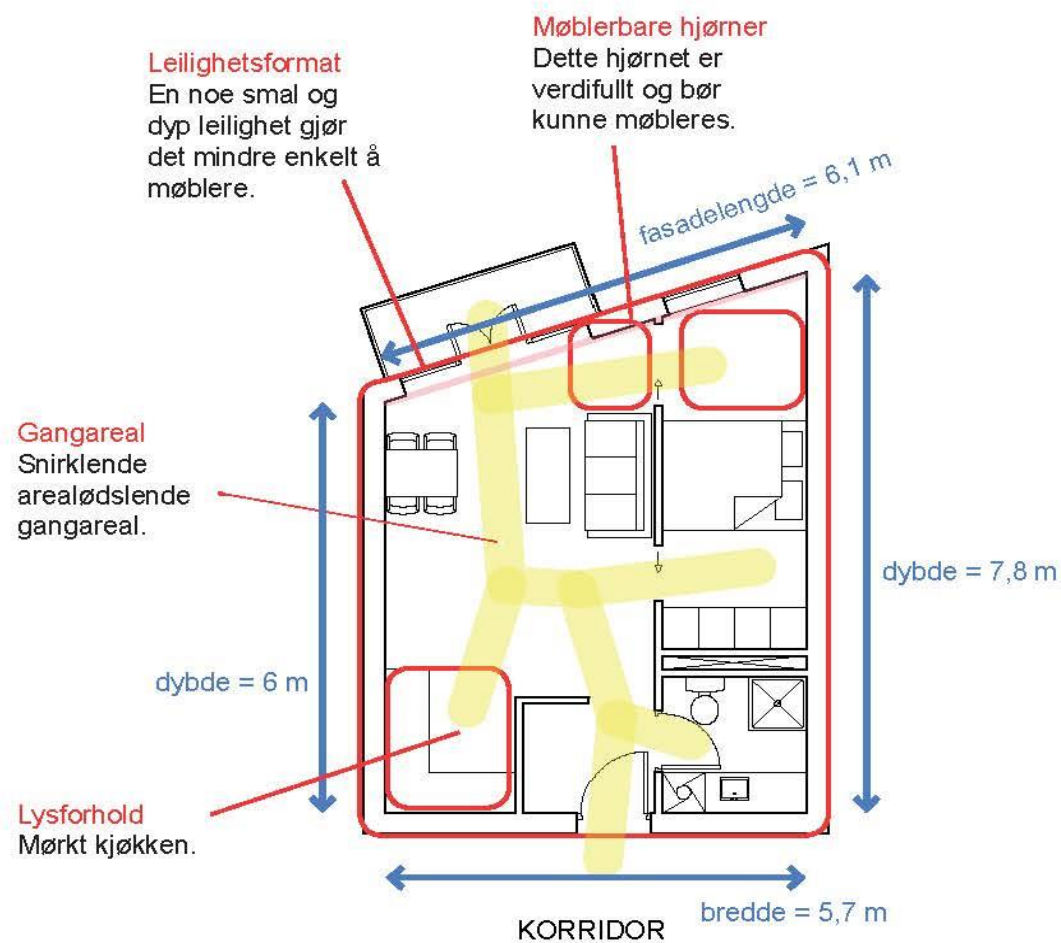
2-roms: Smalere og dypere oppholdsrom

Pilestredet park
Arkitekt: GASA/ Lund & Slaatto
2-roms, 34,5 m²
fasadelengde/ dybde = 0,82



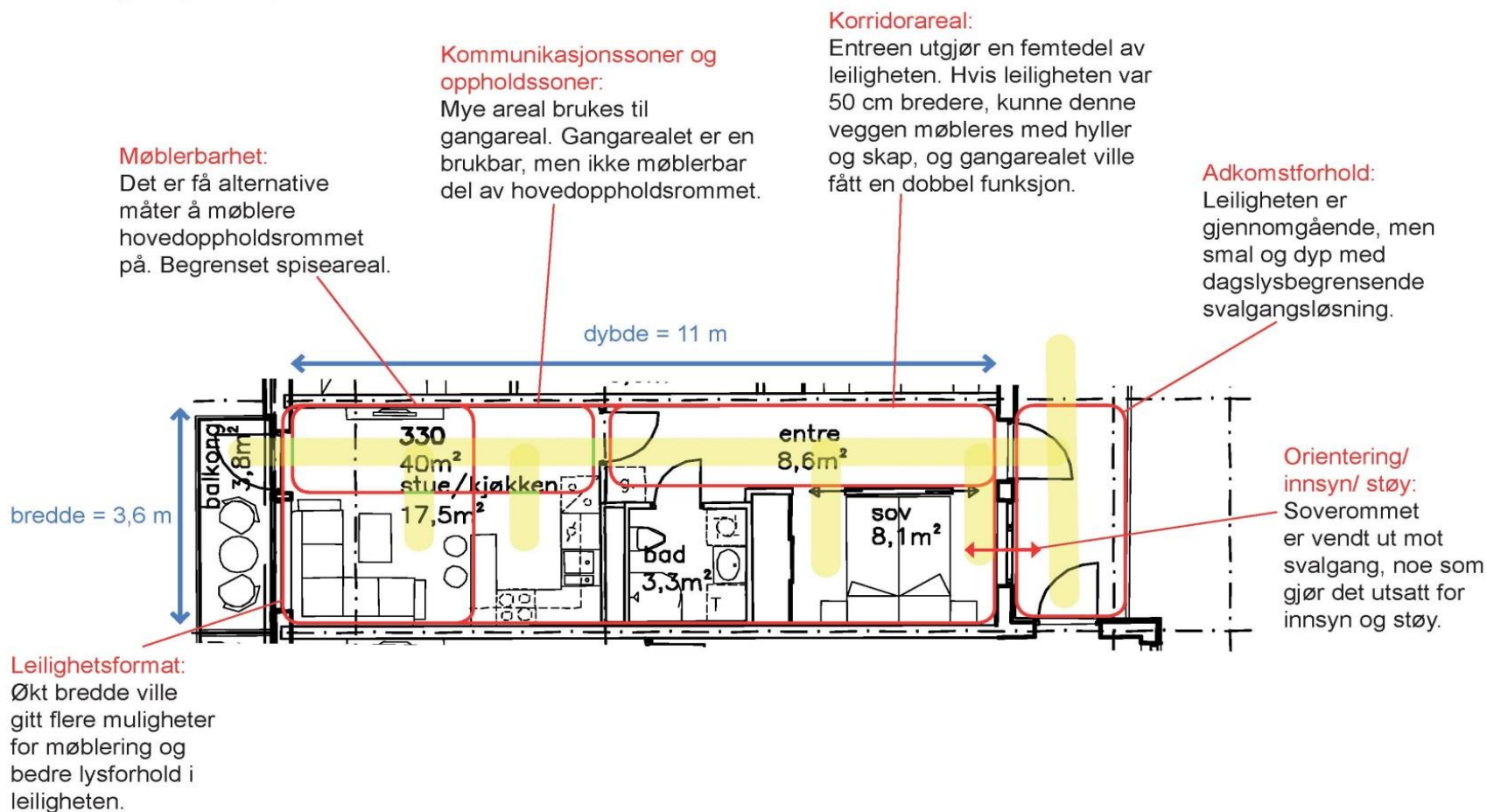
2-roms: Utfordrende å møblere

Wexels plass
Arkitekt : Heggelund & Koxvold
2-roms, 46 m²
fasadelengde/ dybde = 0,83



2-roms: Smal "korridorleilighet" med svalgangsløsning

Konfektfabrikken
Arkitekt: Lillestrøm Arkitektkontor
2-roms, 40 m²
fasadelengde/ dybde = 0,65



2-roms: Svalgangsløsning og «Laila»-soverom Hovedoppholdsrom prioritert, god, helhetlig løsning

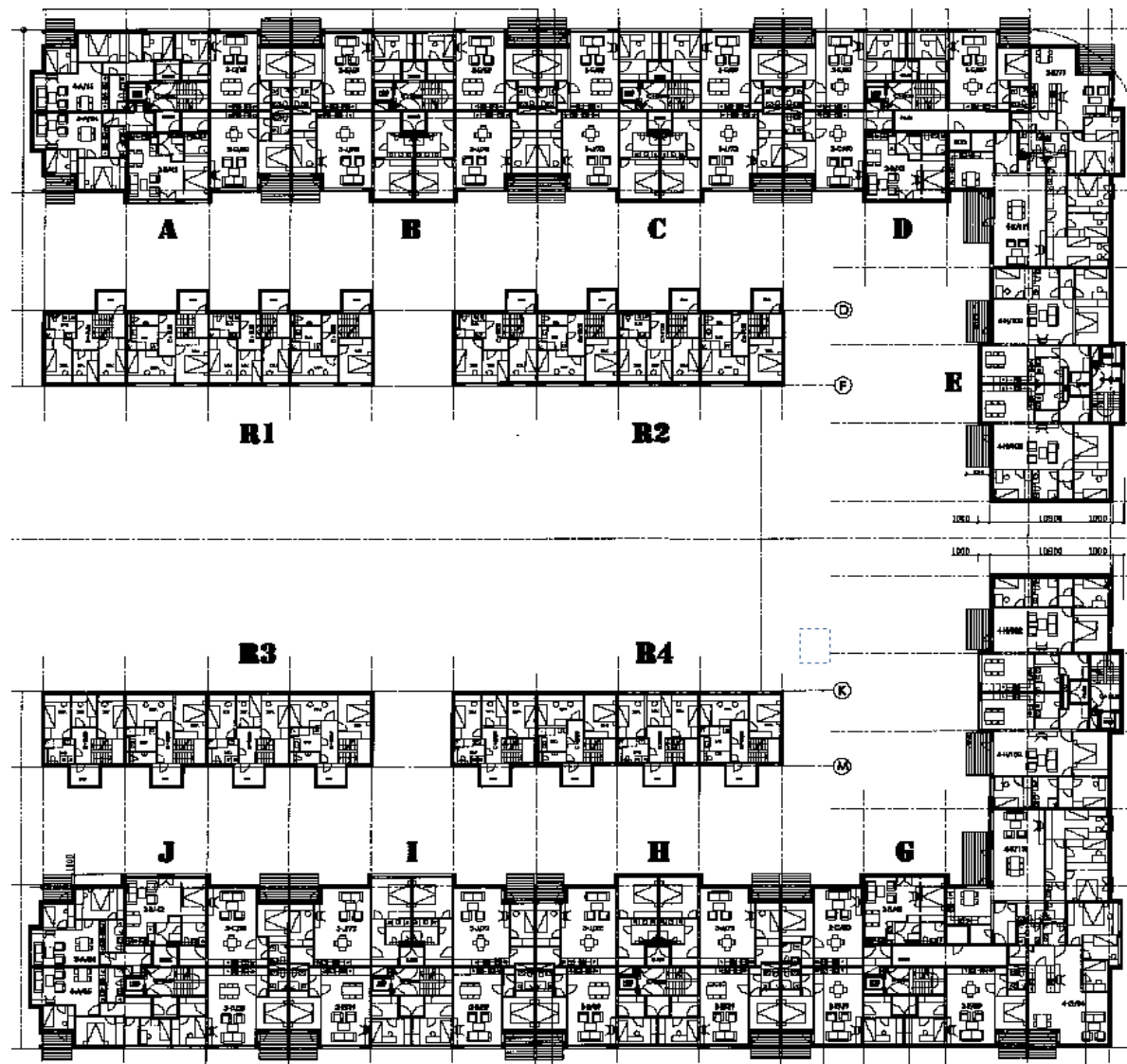
Christian Krohgs gate 39-41
Arkitekt: FuthArk
2-roms, 40 m²
fasadelengde/dybde = 1,83
(meget bra!)

Adkomstforhold/Lys/Utsyn:
Svalgangen er trukket ut fra fasadelivet, og leilighetene har private utearealer. Lyset slippes ned langs fasaden. Avstanden mellom svalgang og vinduer begrenser innsynet noe.



Tiedemannsjordet - førstemann ut på Ensjø!

Storkvartal og byhus med intimt gårdsrom i sydvestvendt «hesteko-form»
Sprang i volum fra området rundt til det indre plassrommet i hesteskoen

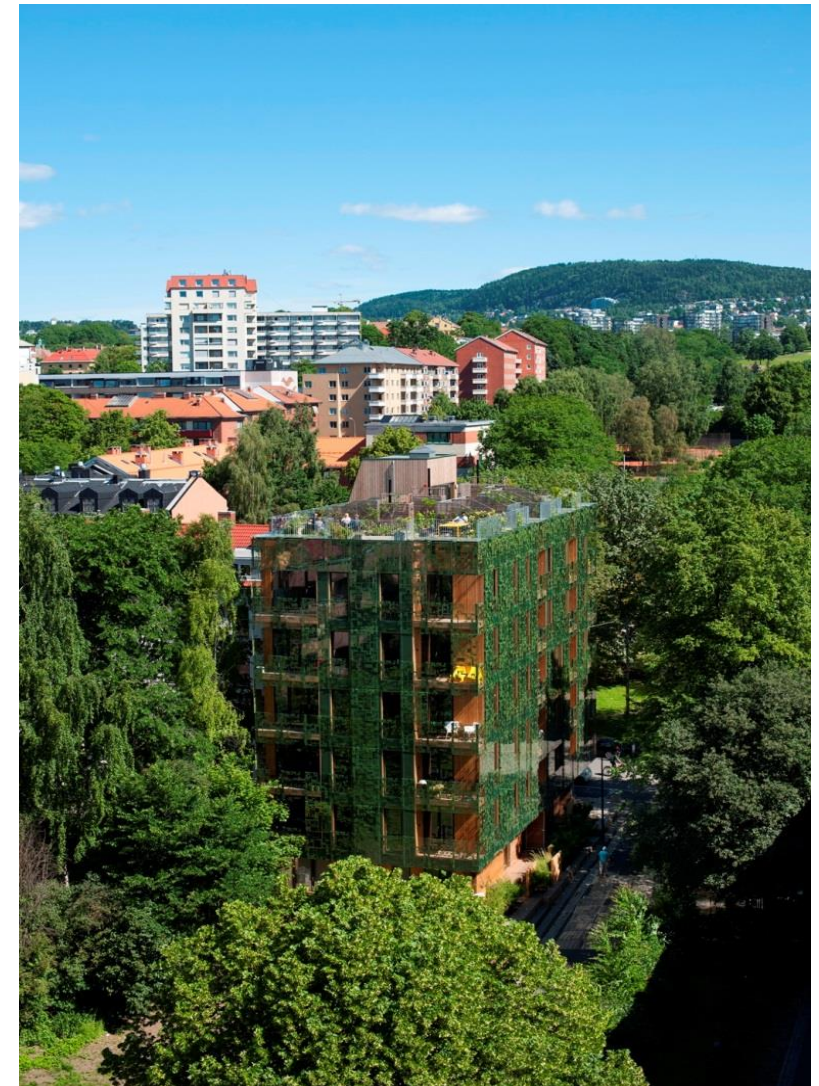
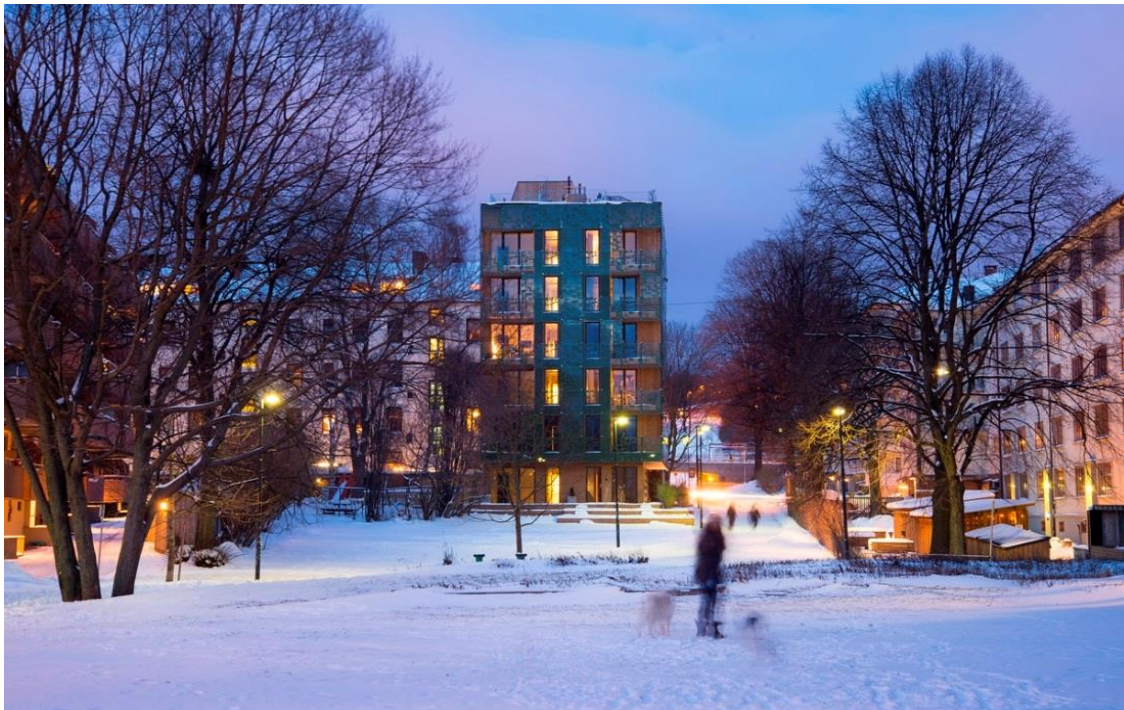


Dælenenggata 36

Urban boligfortetting, liten tomt, hovedvekt på tosidige hjørneleiligheter

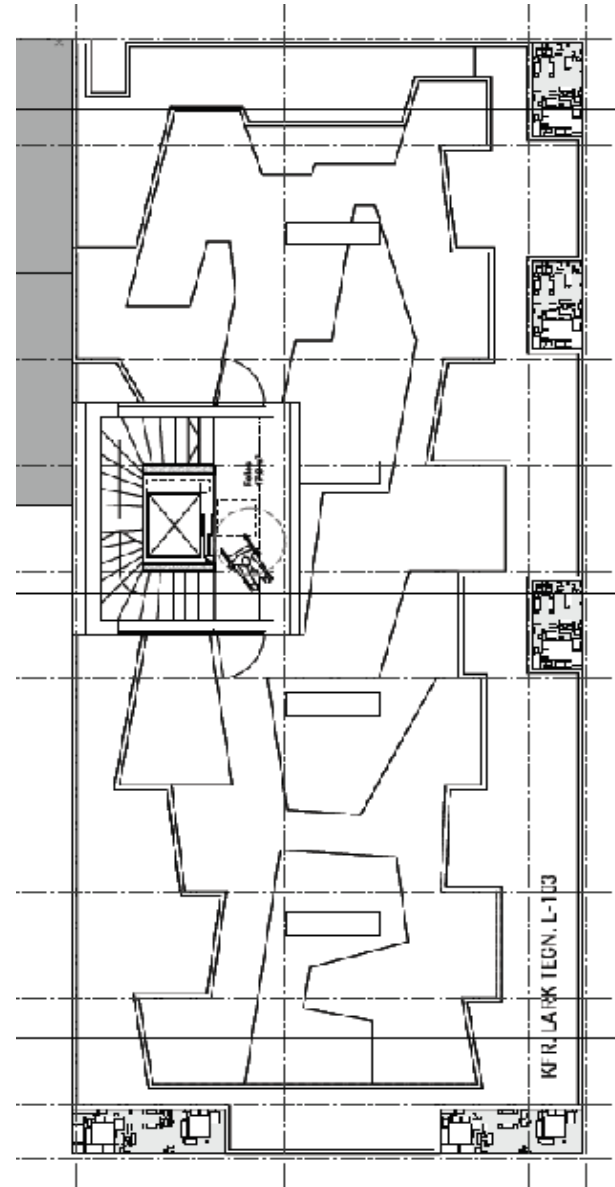
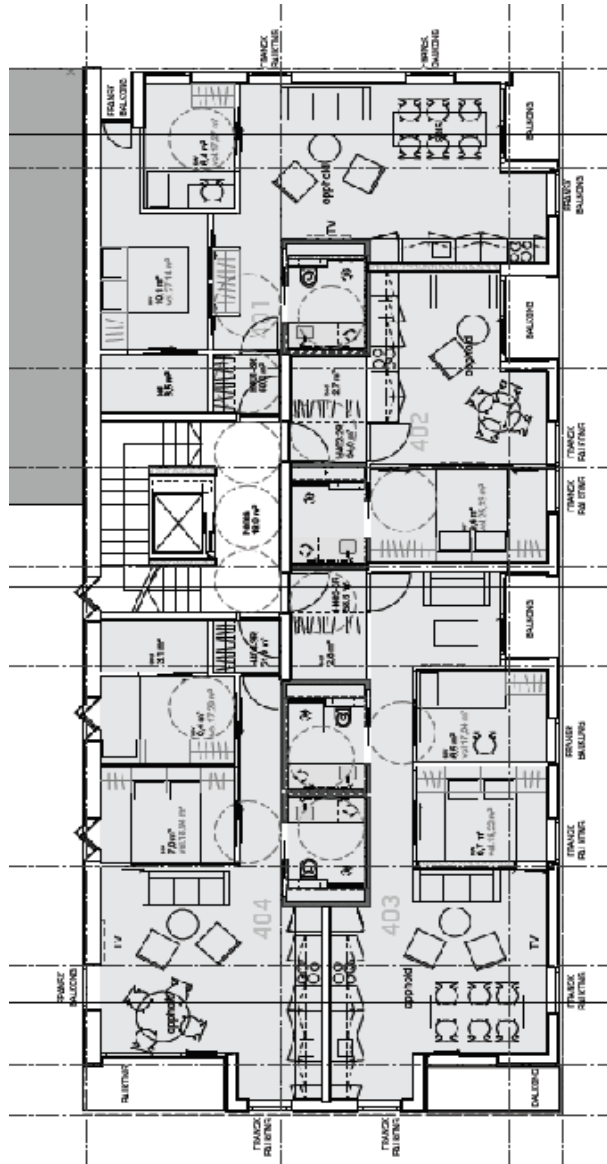
- Bygningen fremstår som eviggrønt tre, der den inntrukne førsteetasjen i treverk symboliserer trestammen og de øvrige etasjene trekronen.

Element arkitekter



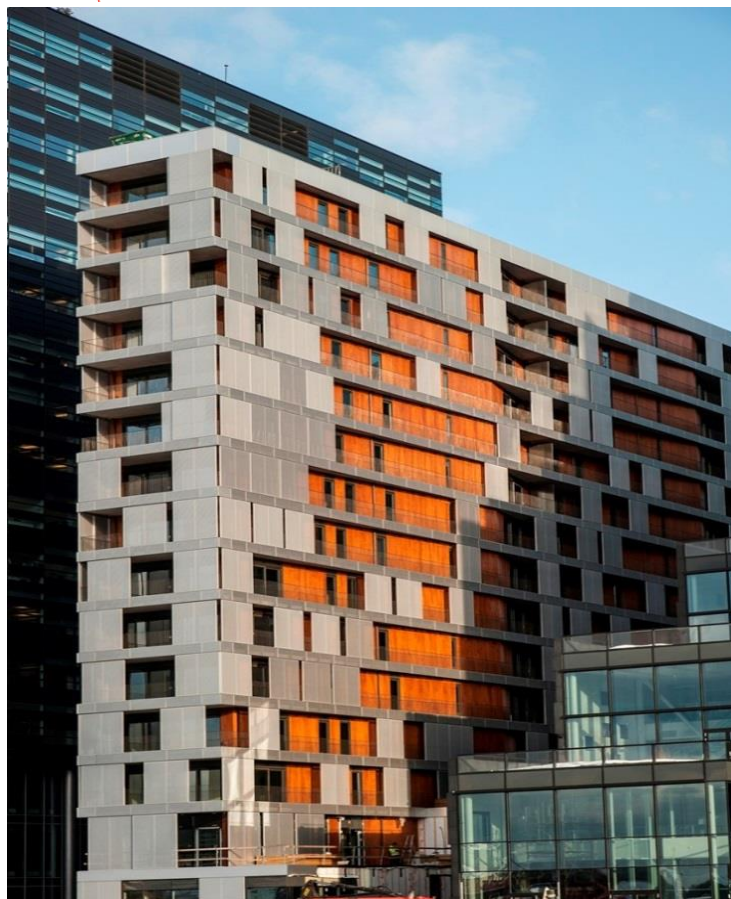
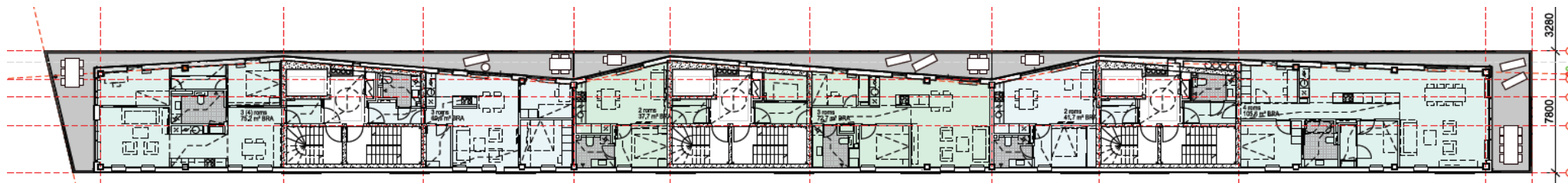
Dælenenggata 36

Urban boligfortetting, liten tomt, hovedvekt på tosidige hjørneleiligheter



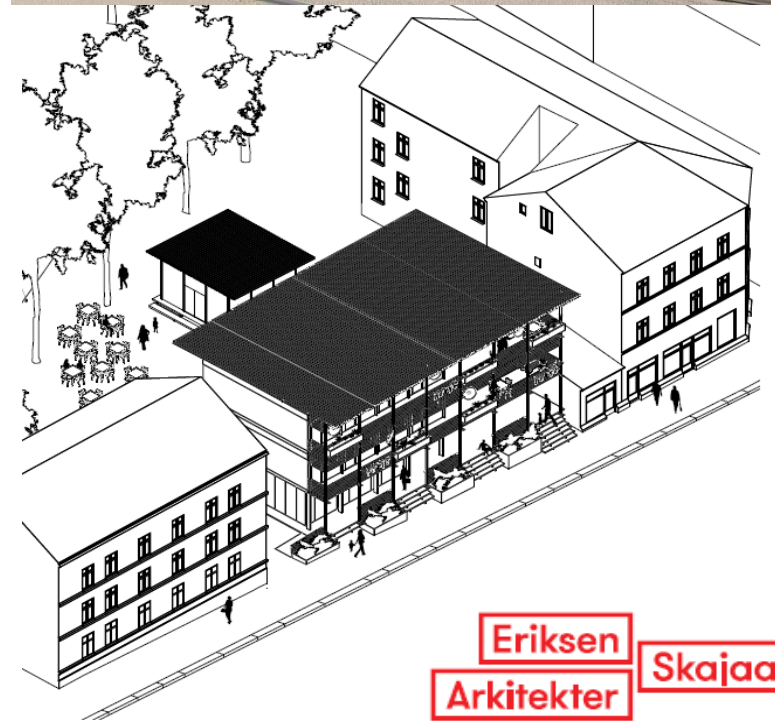
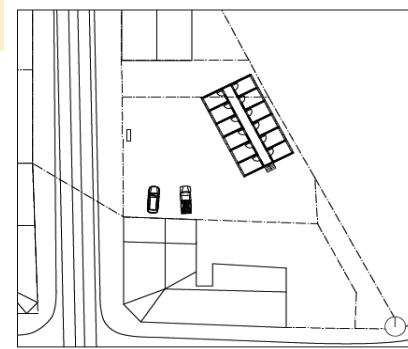
Boliger i «Barcode»

Grunne, langstrakte leiligheter med fleksible skjermelementer og gode dagslysforhold gir eneboligkvaliteter midt i sentrum



Arkitekt: MAD

Boligbrakker - Grünerløkka





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten



Retningslinjer for boligbrakker

En veileder for dere som skal søke om oppføring av boligbrakker i Oslo



Plan- og
bygningsetaten

