

Hvordan bygge tett og lavt?

Harald Martin Gjøvaag, Utviklingssjef
Stavanger, 31. oktober 2019

SELVAAG BOLIG

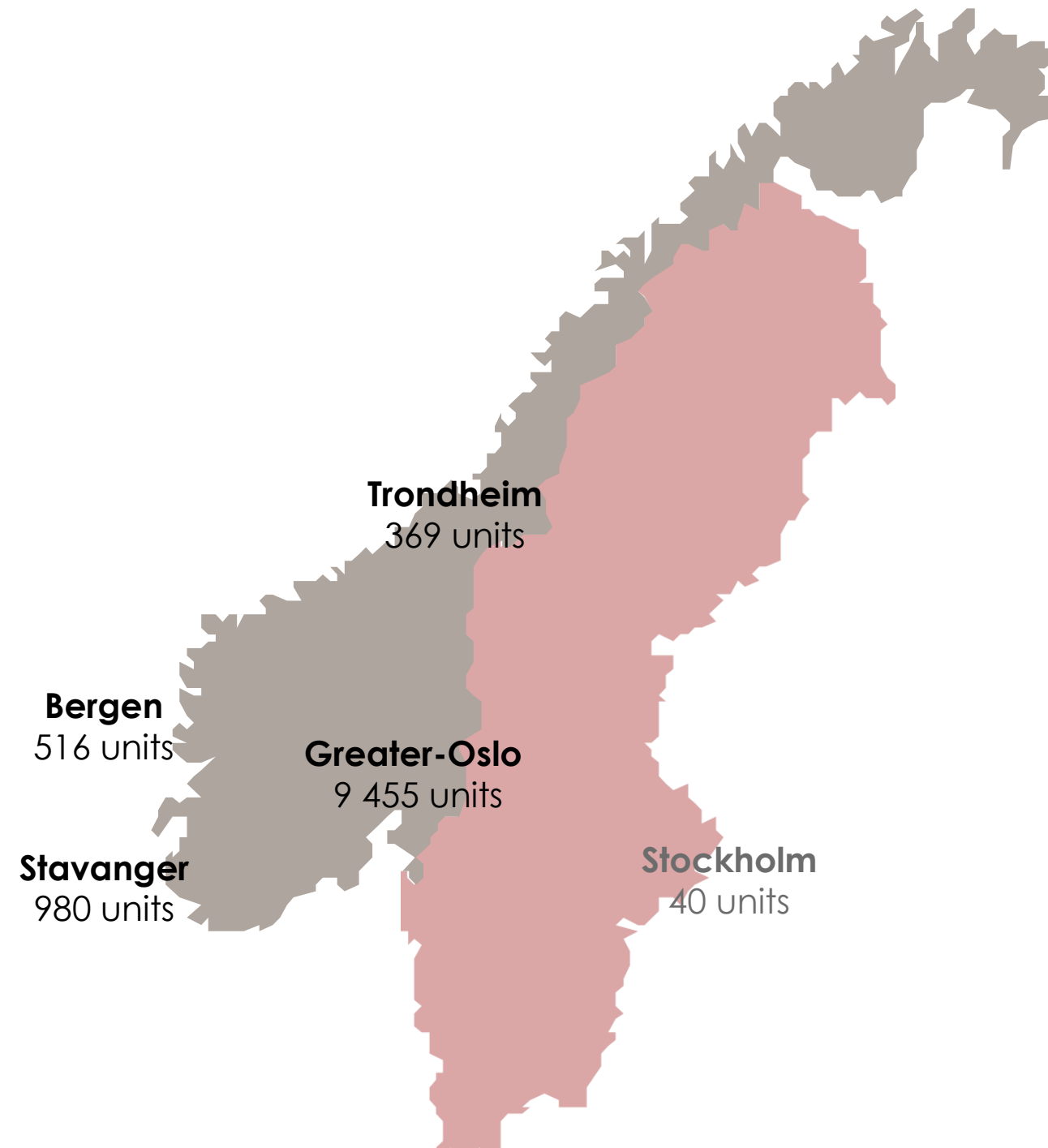
Start

Hjem

Pluss

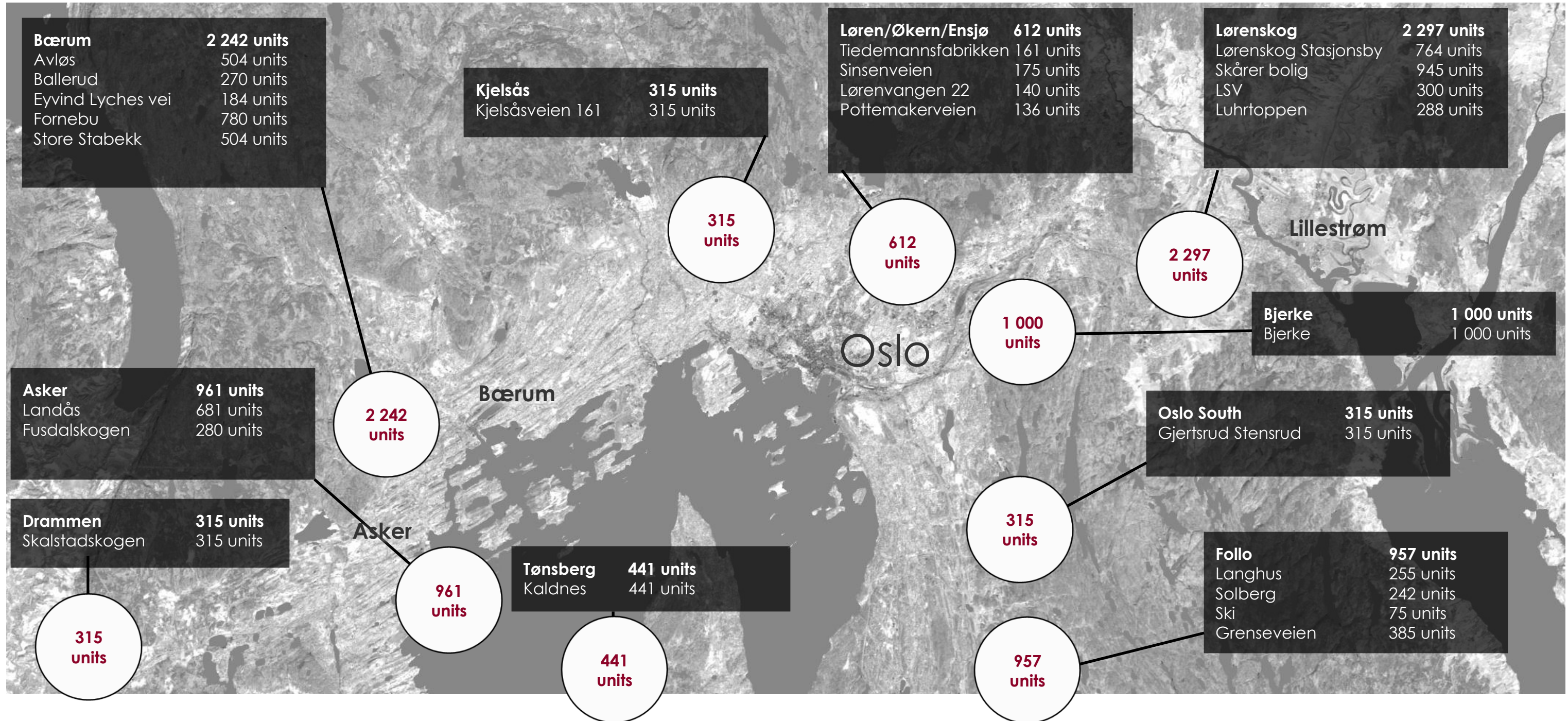
Norway's leading homebuilder

- 1 538 units worth NOK 7 039 million under construction
 - 71 per cent sold by Q2 19
- 210 units sold in Q2 19
- Dividend twice a year
- Q2 19 adjusted IFRS EBITDA margin of 30.5 per cent
- Only projects with more than 150 units
- Focus on fast growing urban regions

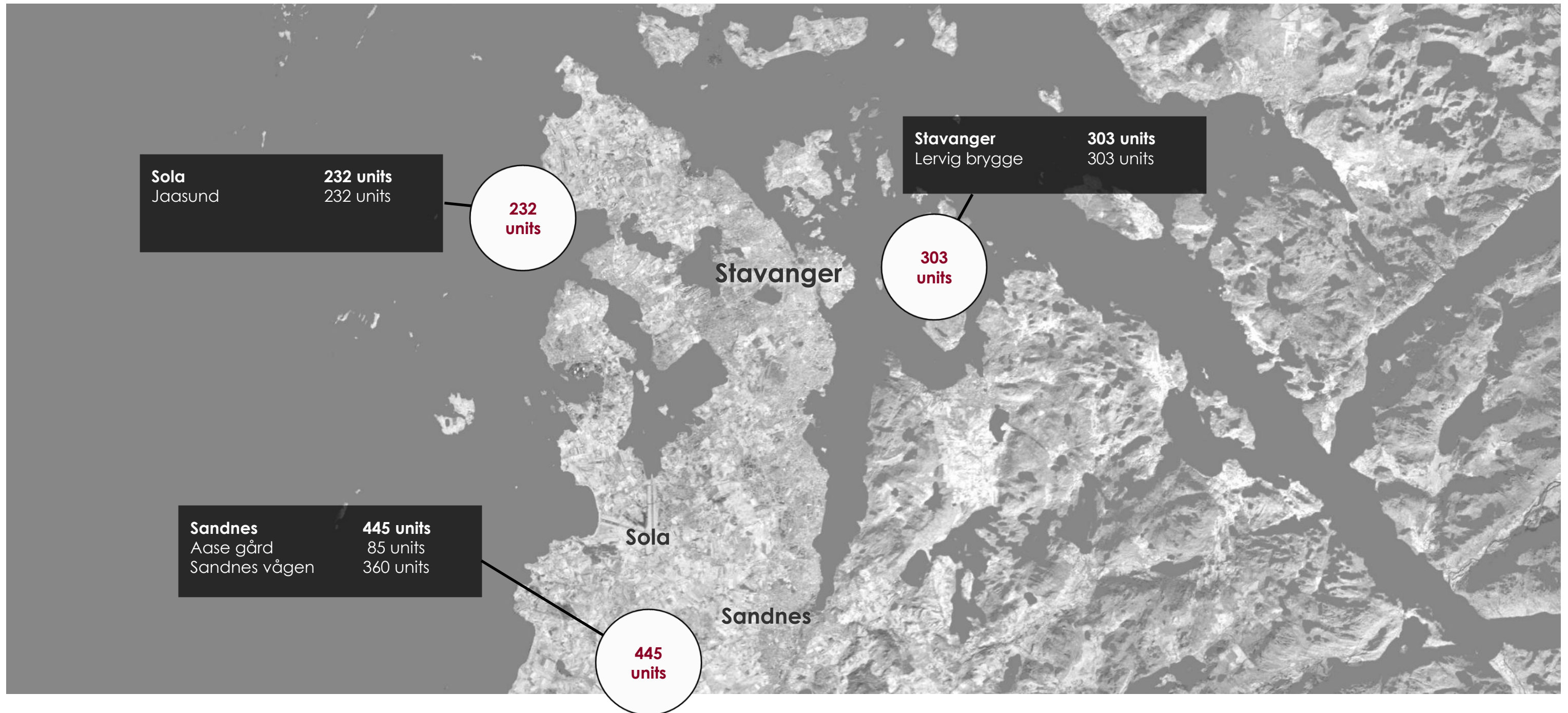


Note: The numbers represent the size of the land portfolio as at 31 March 2019. All numbers are adjusted for Selvaag Bolig's share in joint ventures. 1) Greater Oslo area: Oslo, Akershus, Buskerud, Vestfold and Østfold, 2) The residential property development portfolio consists of land plots that are to be paid for when planning permission is received. The portfolio has a development potential of ~5 400 residential units, whereof the company has purchasing obligations for ~4 900 and purchasing options for ~500 units.

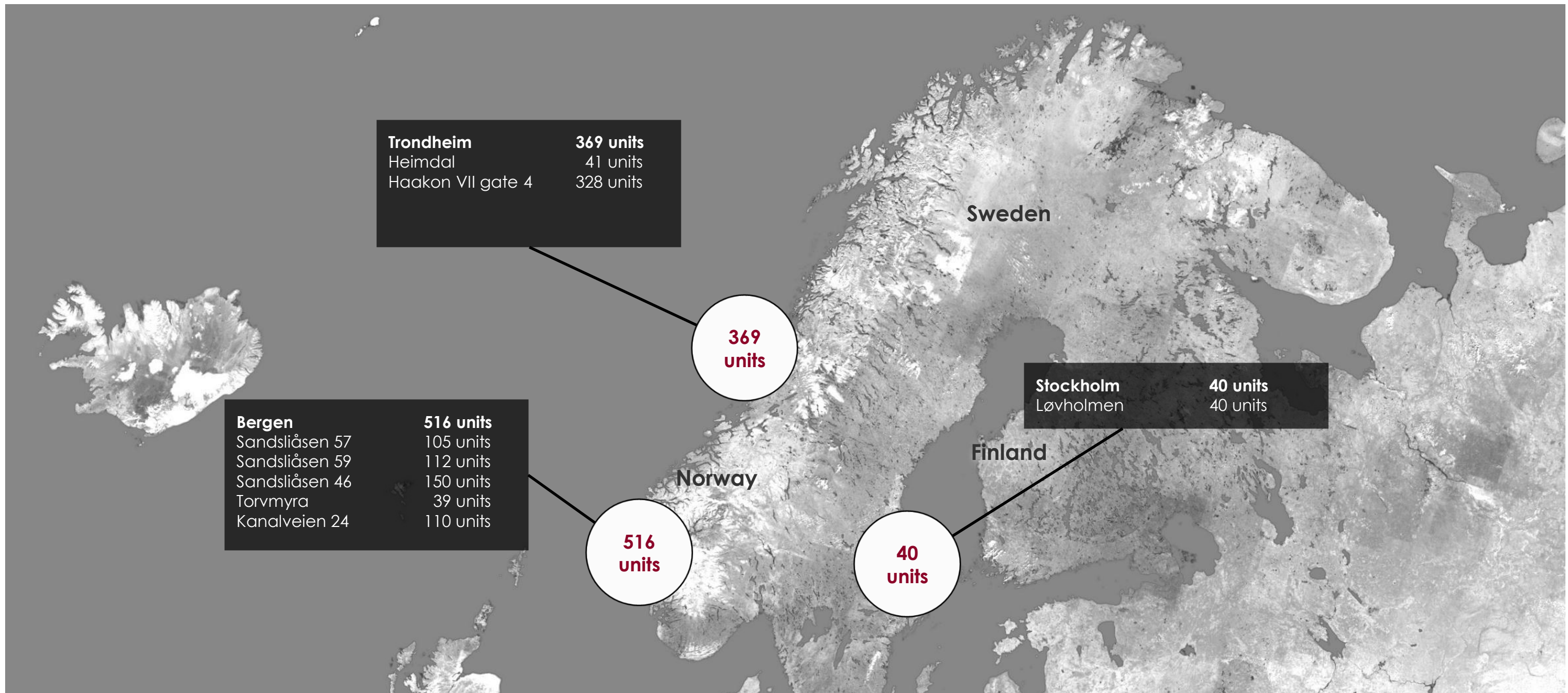
Land bank in Oslo and Greater Oslo



Land bank in Stavanger area



Land bank in Bergen, Trondheim and Stockholm



ARVEN



ARVEN



NTK

HISTORIEN



NYE TIDER



NABOLAG



KONTEKST



BYUTVILING



RAMMEVERKET



RAMMEVERKET



RAMMEVERKET



LOVDATA Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

4/10/2018

- LOV-2008-06-27-71
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- LOV-2017-06-16-63 fra 01.01.2018
- 1.2008 hefte 7
- 01.07.2009, 01.07.2010, 01.01.2013
- LOV-1985-06-14-77
- 27.06.2008 kl. 14.40
- 01.06.2010 (§ 20-3 første ledd)
- Plan- og bygningloven - pdf

REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS

Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune
desember 2015

- 1. Hensikt
- 2. Virkeområde
- 3. Mål
- 4. Retningslinjer for samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen
- 5. Retningslinjer for beslutningsunderlaget
- 6. Retningslinjer for samarbeid og ansvar for gjennomføring
- 7. Ikrafttreden

- IV. Kom.
- Kapitte.
- Kapittel 11.
- Kapittel 12. Re
- Kapittel 13. Midlen.
- V. Konsekvensutredninger fo.
- Kapittel 14. Konsekvensutredninger
- Tredje del. Gjennomføring (§§ 15-1 - 19-4,

<https://lovdata.no/bokument/NLAov2008-06-27-71#>

LOVDATA Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - Lovdata

- FOR-2014-09-26-1222
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet
- 1.2014 hefte 13
- 26.09.2014
- FOR-1993-08-20-817
- Norge
- LOV-2008-06-27-71-§6-2
- 26.09.2014 kl. 15.30
- Retningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging

Kapitelloversikt:

1. Hensikt
2. Virkeområde
3. Mål
4. Retningslinjer for samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen
5. Retningslinjer for beslutningsunderlaget
6. Retningslinjer for samarbeid og ansvar for gjennomføring
7. Ikrafttreden

1. Hensikt

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samarbeid mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

2. Virkeområde

Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold.

Retningslinjene skal legges til grunn ved statlig, regional og kommunal planlegging etter plan- og bygningsloven og ved enkeltvedtak som statlige, regionale og kommunale organer treffer etter plan- og bygningsloven eller annen lovgivning. Statlige organer, fylkeskommuner og kommuner bør bruke retningslinjene som virksomt innenfor de ramene vedkommende sektorlov gir.

RAMMEVERKET



LOVDATA

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

LOV-2008-06-27-71
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
LOV-2017-06-16-63 fra 01.01.2018
1.2008 hefte 7
01.07.2009, 01.07.2010, 01.01.2013
LOV-1985-06-14-77
27.06.2008 kl. 14.40
01.06.2010 (§ 20-3 første ledd)
Plan- og bygningloven - plan

SMART TRYGGT GRØNN



Kommuneplan 2015
Oslo mot 2030

DEL 2. Vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015 (sak 262)

Tredje del
<https://lovdata.no/bokument/NO-2015-06-27-71>

LOVDATA

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - Lovdata

FOR-2014-09-26-1222
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
1.2014 hefte 13
26.09.2014
FOR-1993-08-20-817
Norge
LOV-2008-06-27-71-§6-2
26.09.2014 kl. 15.30

Juridisk arealdel

byggesaksbehandling (plan- og

transportplanleggingen og bidra til
ansvarlig del (§ 20-3 første ledd)
ansvarlig del (§ 20-3 første ledd)
ansvarlig del (§ 20-3 første ledd)

linjene må tilpasses regionale

legging etter plan- og
linjene må tilpasses regionale
legging etter plan- og
linjene må tilpasses regionale

RAMMEVERKET

LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata

Kapittdoversikt:
Hoveddel
Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften (§§ 6 - 8)
Kapittel 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning (§§ 9 - 12)
Kapittel 4. Utarbeidelse og høring av planprogram eller melding med forslag til utredningsprogram samt fastsettelse av plan- eller utredningsprogram (§§ 13 - 16)
Kapittel 5. Innholdet i konsekvensutredningen (§§ 17 - 24)
Kapittel 6. Behandling av konsekvensutredningen (§§ 25 - 30)
Kapittel 7. Særskilte bestemmelser for planer etter plan- og bygningssloven (§§ 31 - 32)
Kapittel 8. Sanksjoner, ikrafttredelse og overgangsbestemmelser (§§ 33 - 35)
Kapittel 9. Planer etter plan- og bygningssloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning (§§ 36 - 39)
VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningssloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning (§§ 36 - 39)
VEDLEGG II. Planer etter plan- og bygningssloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere

§ 1. Formål
Formålet med forskriften er å sikre at hensynet til miljø og sunnhet blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

§ 2. Virkeområde
Hvilke planer og tiltak som omfattes av forskriften, fremgår av § 6, § 7 og § 8.

AKERSHUS fylkeskommune Oslo kommune

4/10/2018

REGIONAL PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT I OSLO OG AKERSHUS

Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune

LOVDATA
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

LOV-2008-06-27-71
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
LOV-2017-06-16-63 fra 01.01.2018
12008 hefte 7
01.07.2009, 01.07.2010, 01.01.2013
LOV-1985-06-14-77
27.06.2008 kl. 14.40
01.06.2010 (§ 20-3 fjerde ledd)
Plan- og bygningsloven - plan

Oslo kommune

SMART TRYGGT GRØNN

Kommuneplan 2015
Oslo mot 2030
DEL 2. Vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015 (sak 262)

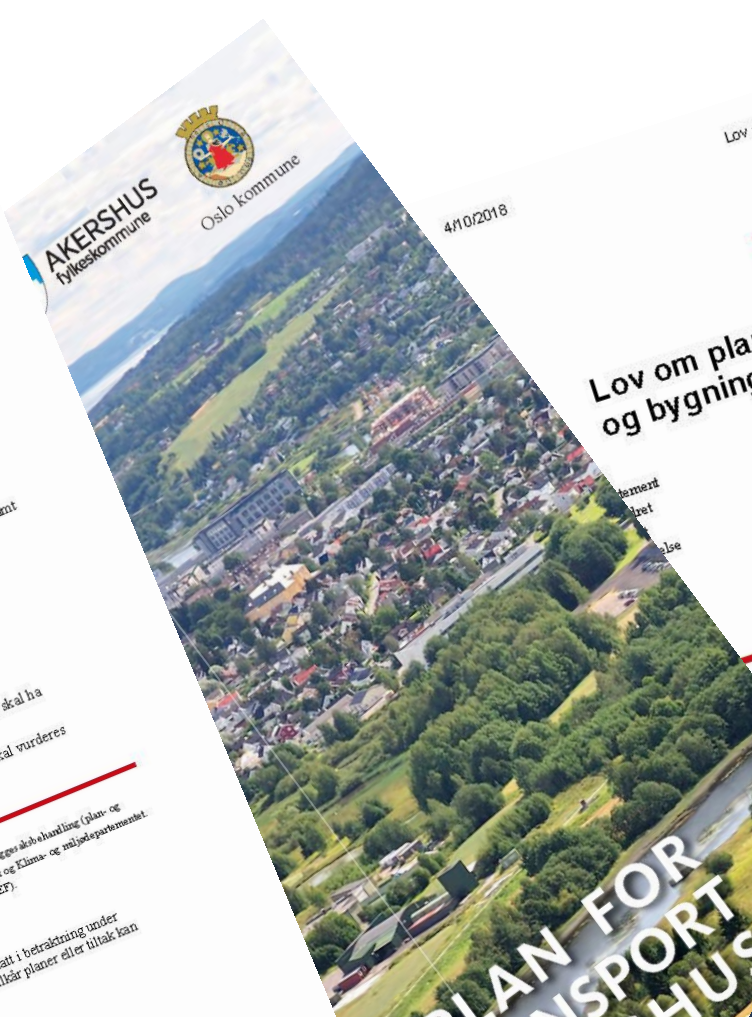
LOVDATA
Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - Lovdata

FOR-2014-09-26-1222
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
12014 hefte 13
26.09.2014
FOR-1993-08-20-817
Norge
LOV-2008-06-27-71-§6-2
26.09.2014 kl. 15.30

RAMMEVERKET

LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata

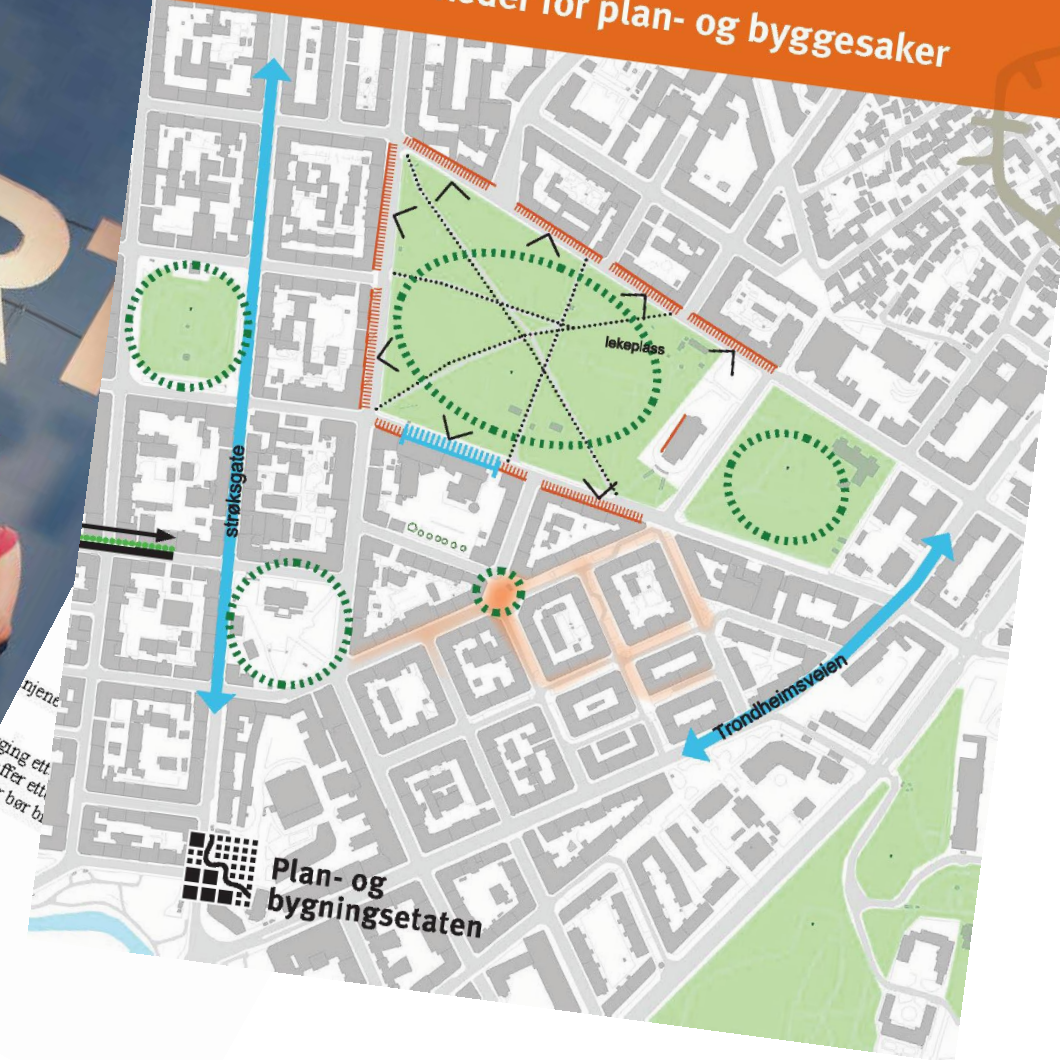
Kapittdoversikt:
Hoveddel
Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften (§§ 6 - 8)
Kapittel 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning (§§ 9 - 12)
Kapittel 4. Utarbeidelse og høring av planprogram eller melding med forslag til utredningsprogram samt fastsettning av plan- eller utredningsprogram (§§ 13 - 16)
Kapittel 5. Innholdet i konsekvensutredningen (§§ 17 - 24)
Kapittel 6. Behandling av konsekvensutredningen (§§ 25 - 30)
Kapittel 7. Særskilte bestemmelser for planer etter plan- og bygningsetaten (§§ 31 - 32)
Kapittel 8. Sanksjoner, ikrafttredelse og overgangsbestemmelser (§§ 33 - 35)
Kapittel 9. Planer etter plan- og bygningsetaten og konsekvensutredning
VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsetaten og konsekvensutredning
VEDLEGG II. Planer etter plan- og bygningsetaten og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere



LOVDATA
Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) - Lovdata

SMART TRYGG GRØNN
Oslo kommune
Kommuneplan 2015
DEL 2. Vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015 (sak 262)

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging



RAMMEVERKET

LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata
Forskrift om konsekvensutredninger

Kapittdoversikt:
Hoveddel
Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften (§§ 6 - 8)
Kapittel 3. Vurdering av om planer eller tiltak etter § 8 krever konsekvensutredning (§§ 9 - 12)
Kapittel 4. Utarbeidelse og høring av planprogram eller melding med forslag til utredningsprogram samt fastsettelse av plan- eller utredningsprogram (§§ 13 - 16)
Kapittel 5. Innholdet i konsekvensutredningen (§§ 17 - 24)
Kapittel 6. Behandling av konsekvensutredningen (§§ 25 - 30)
Kapittel 7. Særskilte bestemmelser for planer etter plan- og bygningsetaten (§§ 31 - 32)
Kapittel 8. Planer, saker, ikrafttredelse og overgangsbestemmelser (§§ 33 - 35)
Kapittel 9. Sanksjoner, ikrafttredelse og overgangsbestemmelser (§§ 36 - 39)
VEDLEGG I. Planer etter plan- og bygningsetaten
VEDLEGG II. Planer etter plan- og bygningsetaten og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere



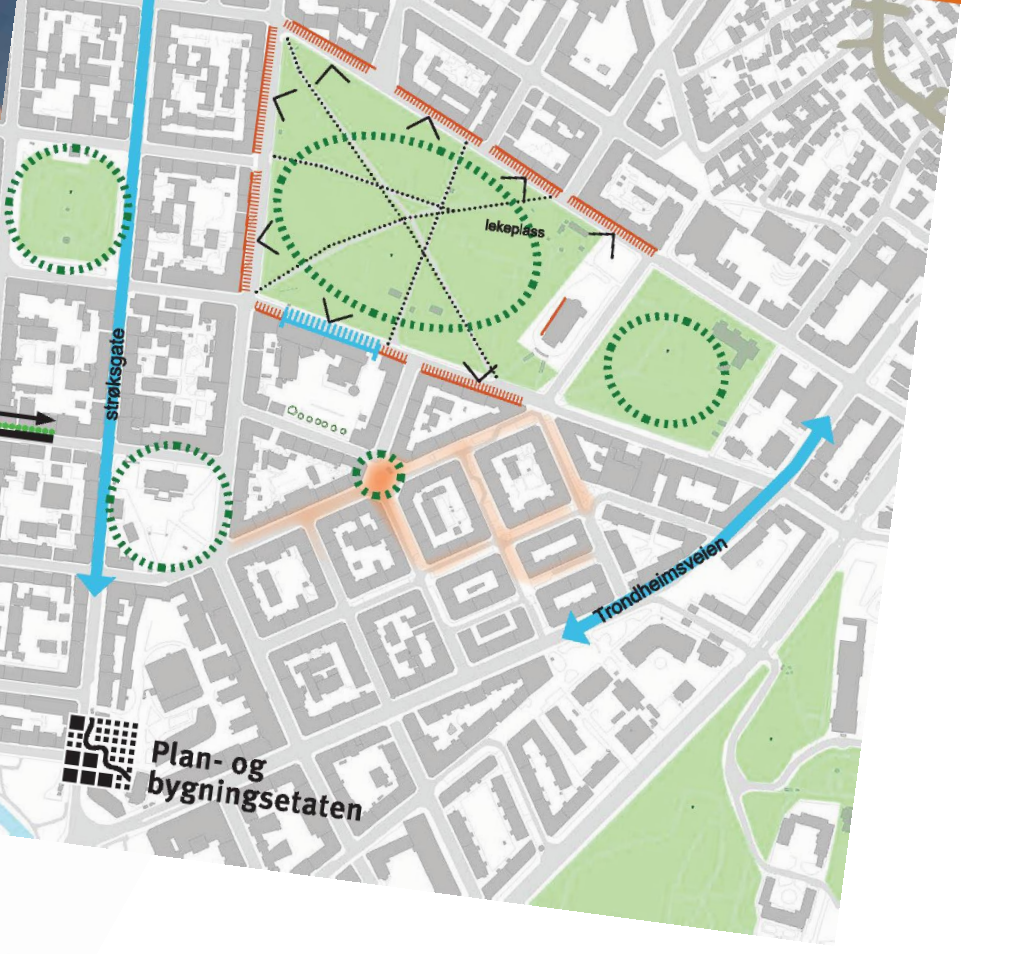
Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Planprogram for Haraldrud



Oslo kommune
**Statlige planretning
areal- og transport**



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
**Stedsanalyser
Veileder for plan- og byggesaker**

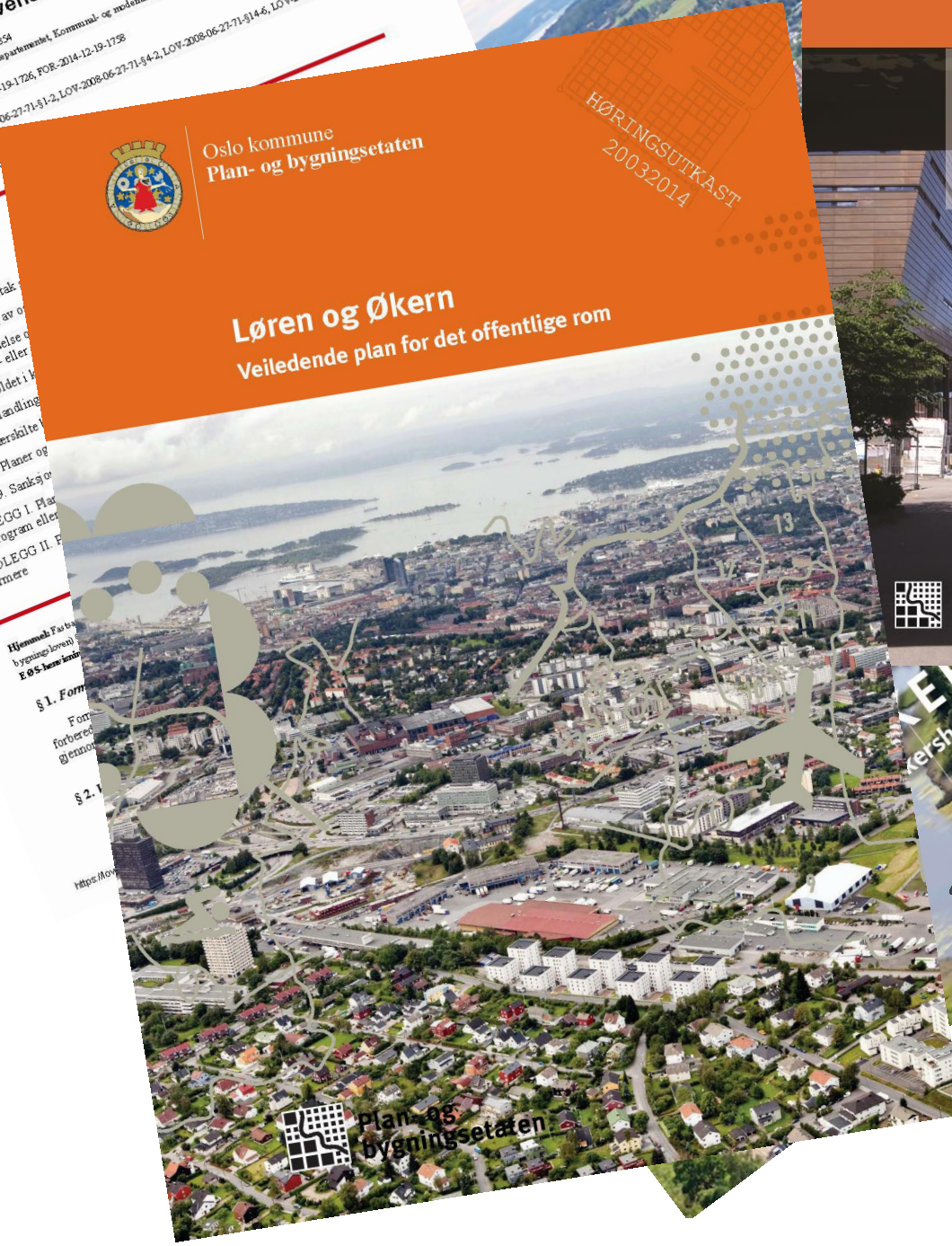


**REGIONAL
AREAL OG TRAFIKK
I OSLO OG AKER
Vedtatt i Oslo kommune og Akershus fylkeskommune**

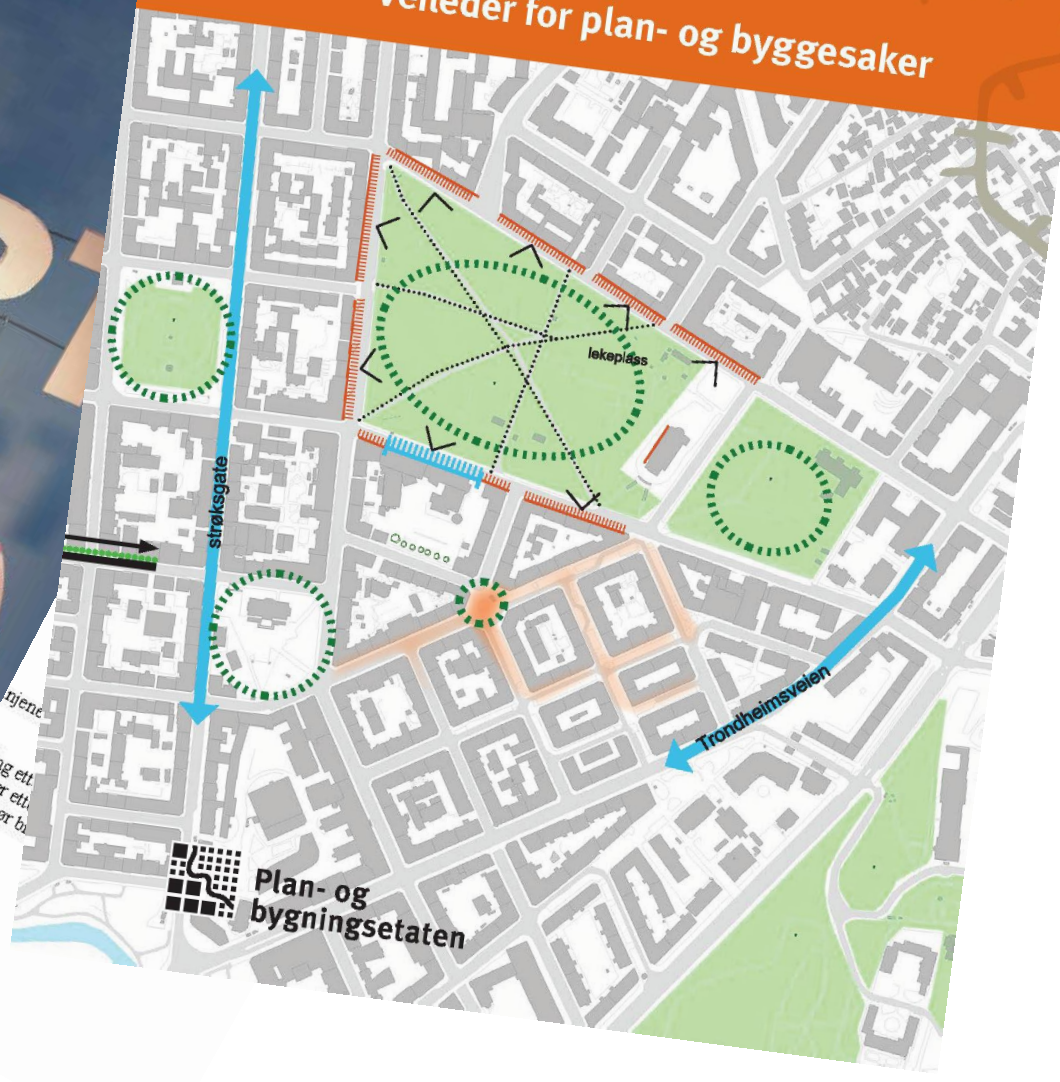
GRØNN
Oslo mot 2030
Kommuneplan 2015
DEL 2. Vedtatt av Oslo bystyre 23.09.2015 (sak 262)

RAMMEVERKET

Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata
LOVDATA
ID



Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging



RAMMEVERKET

LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata
FOR-2017-06-21-854
Klima- og miljødepartementet, Kommunal- og moderniseringsdepartementet
01.07.2017
FOR-2014-12-19-1726, FOR-2014-12-19-1738
Høringsnotat
LOV-2008-06-27-71-§1-2, LOV-2008-06-27-71-§4-2, LOV-2008-06-27-71-§14-6, LOV-2008-06-27-71-§15



Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
4/10/2018
Dato
Departement
Publisert
Ikrafttredelse
Endrer
Gjelder for
Hjemmel
Kategori
Kode
FOR-2014-09-26
Kommunal- og moderniseringsdepartementet
12014 hefte 13
26.09.2014
FOR-1993-08-20-817
Norge
LOV-2008-06-27-71-§6-1
26.09.2014 kl. 15.30



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KDP-15

Saken
gjelder: Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- område og for gode kollektiveløsninger slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet.

Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egenerkjennelse
Lovverk:
Høyde referanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

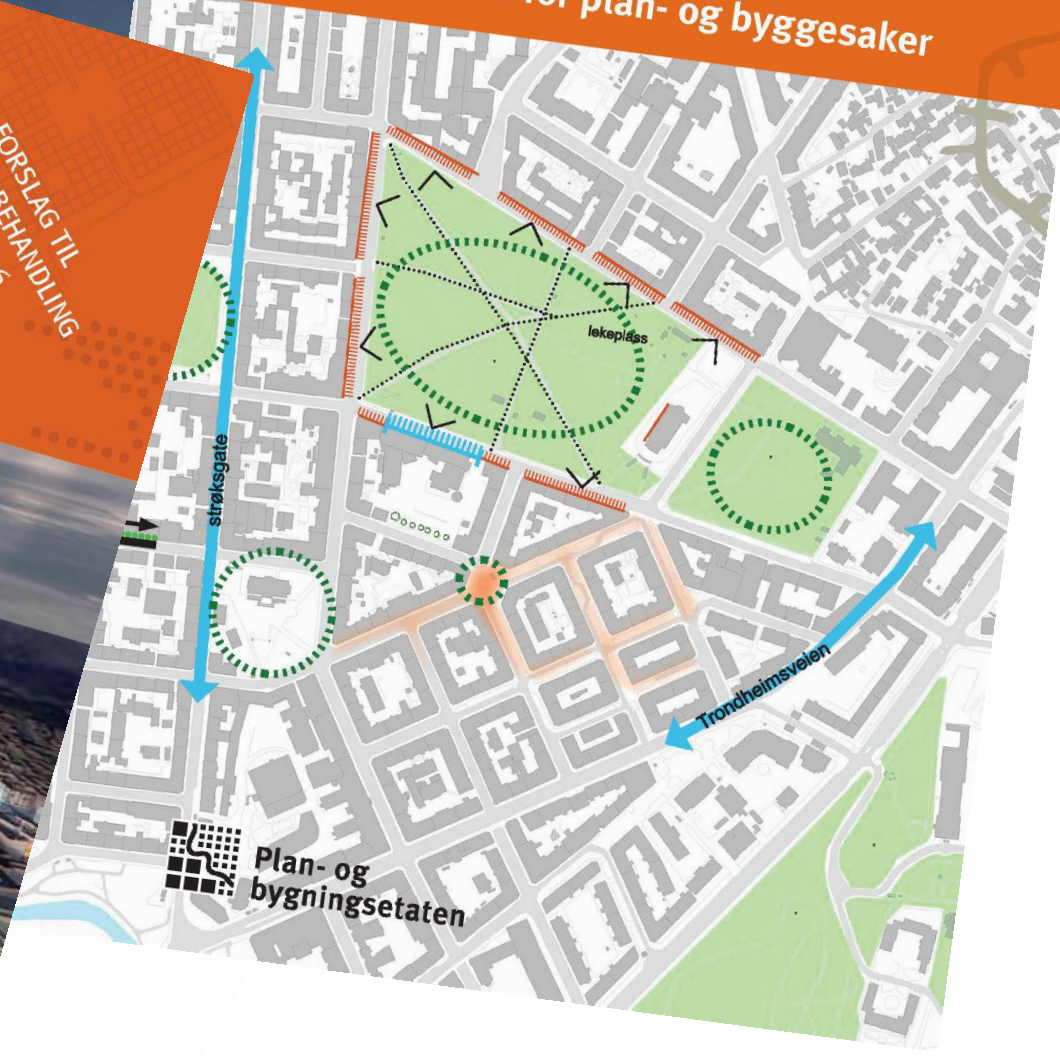
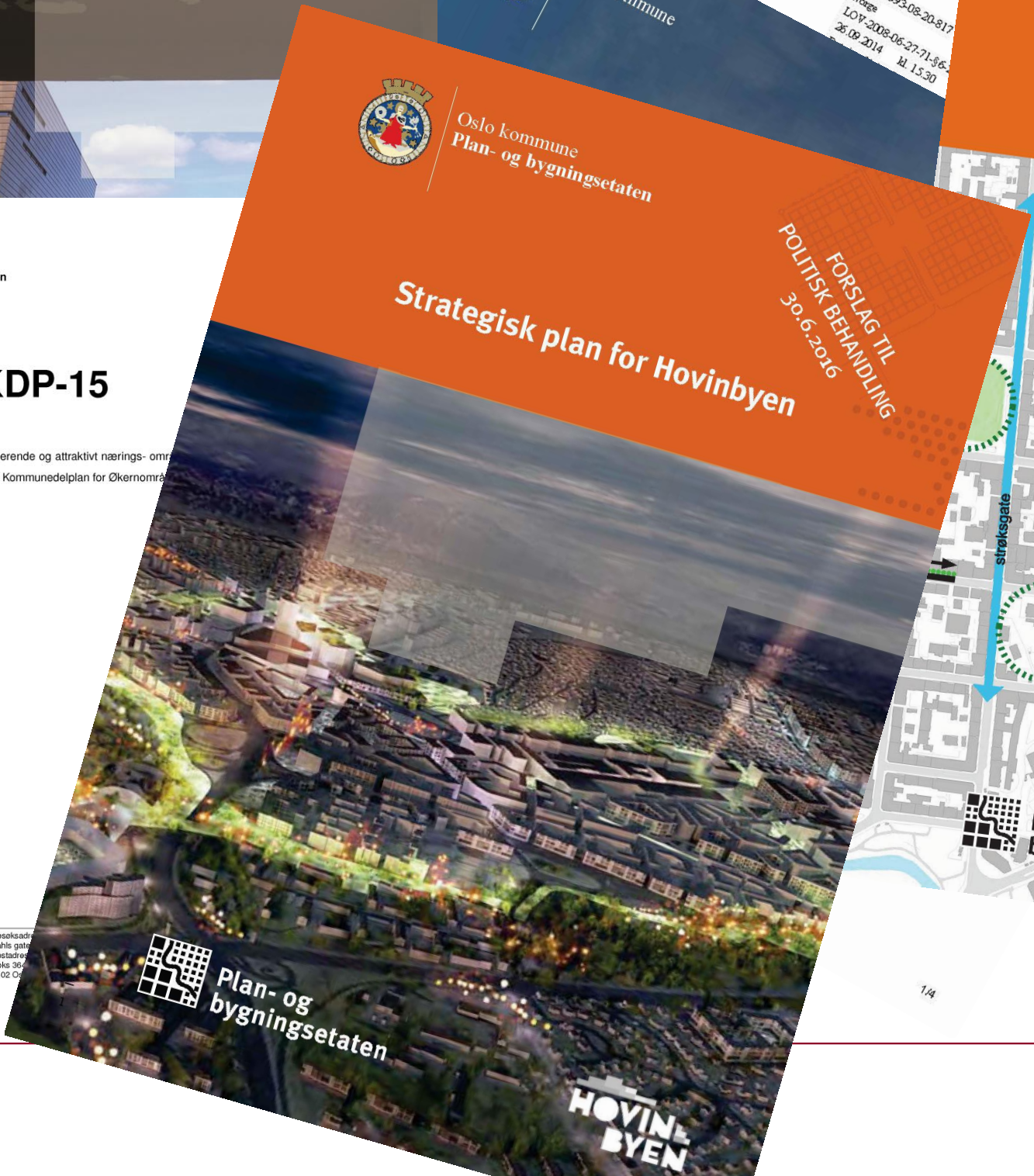
Saken består av 5 inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
Organisasjonsnummer: 971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no



RAMMEVERKET

Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata
LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger



KDP-15

Saken
gjelder: Skal legge tilrette for et velfungerende og attraktivt nærings- og servicetilbud slik at bilbruken reduseres. Kommunedelplan for Økernområdet

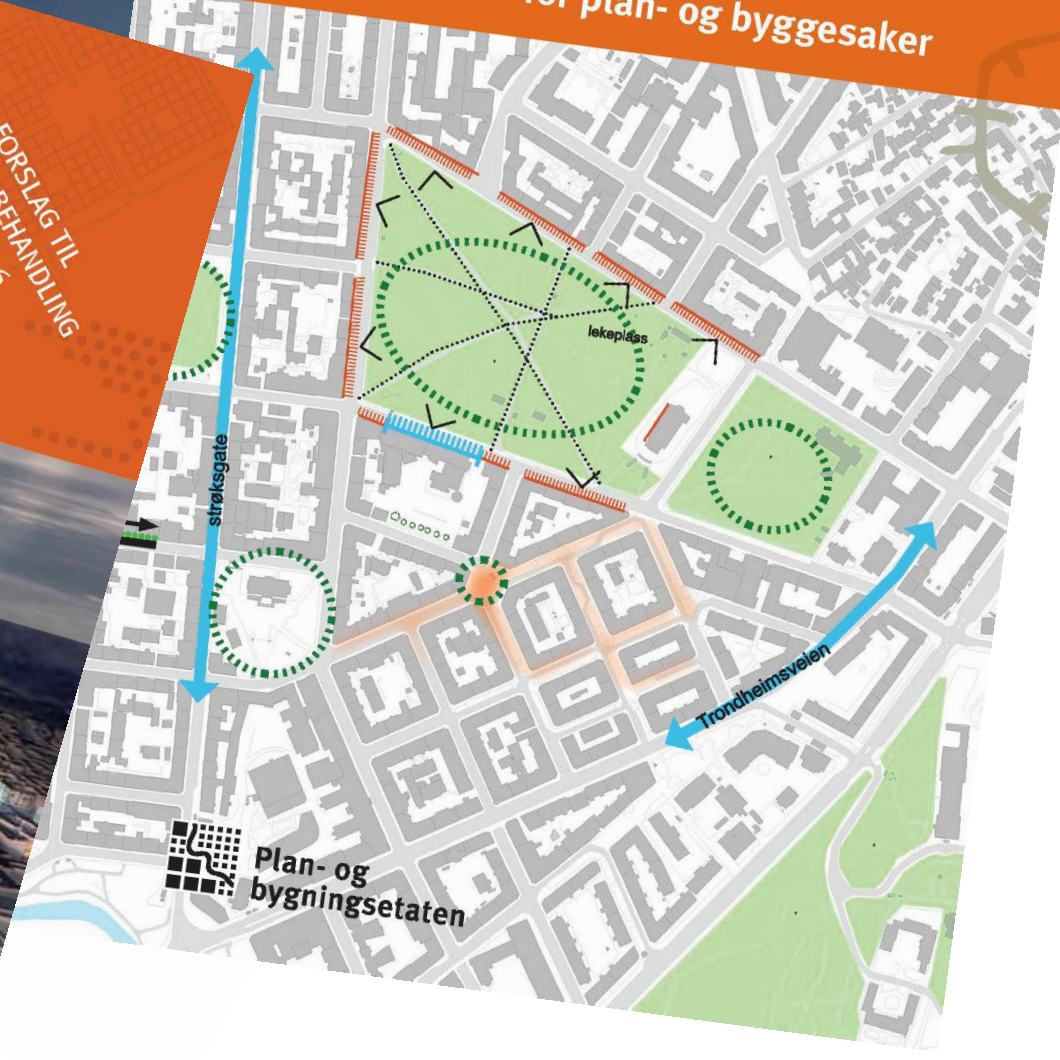
Vedtaksdato: 26.05.2004
Vedtatt av: Bystyret, egenerkjennelse
Lovverk:
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 5 inkludert denne.

Kapiteldoversikt:
Hoveddel
Kapittel 2. Planer og tiltak
Kapittel 3. Vurdering av
Kapittel 4. Utarbeidelse og
fastsettelse av plan- eller
Kapittel 5. Innholdet i
Kapittel 6. Behandling
Kapittel 7. Særskilte
Kapittel 8. Planer og
Kapittel 9. Sanksjoner
VEDLEGG I. Plan-
program eller
VEDLEGG II. F
nærmer

RAMMEVERKET

Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata
LOVDATA
ID
Forskrift om konsekvensutredninger



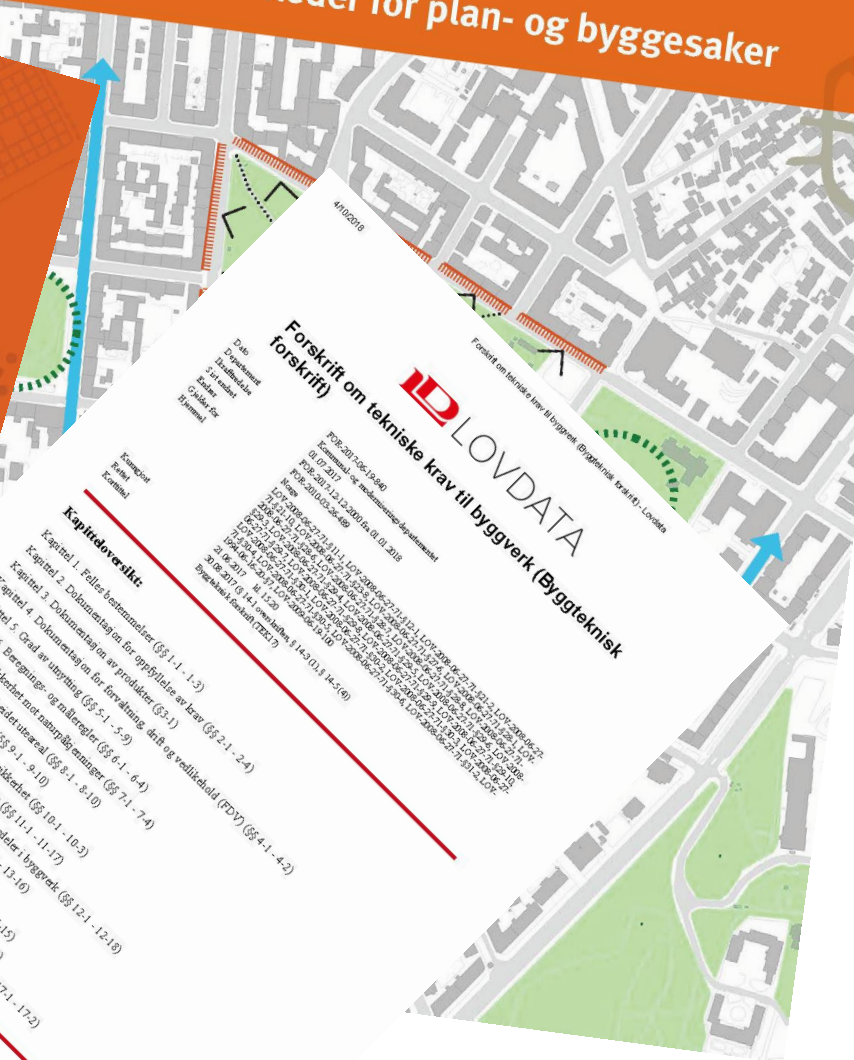
RAMMEVERKET

Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata
LOVDATA
Forskrift om konsekvensutredninger



Dato
Departement
Publisert
Ikrafttredelse
Endrer
Gjelder for
Hjemmel
Kategori

FOR-2014-09-26
Kommunal- og
12014 hefte 13
26.09.2014
FOR-1993-08-20-817
Norge
LOV-2008-06-27-71-§6-
26.09.2014 kl. 15.30



Kapiteldoversikt:
Hoveddel
Kapittel 2. Planer og tiltak
Kapittel 3. Vurdering av
Kapittel 4. Utarbeidelse og
fastsettelse av plan- eller
Kapittel 5. Innholdet i
Kapittel 6. Behandling
Kapittel 7. Særskilte
Kapittel 8. Planer og
Kapittel 9. Sanksjoner
VEDLEGG I. Plan-
program eller
VEDLEGG II. F
nærmere

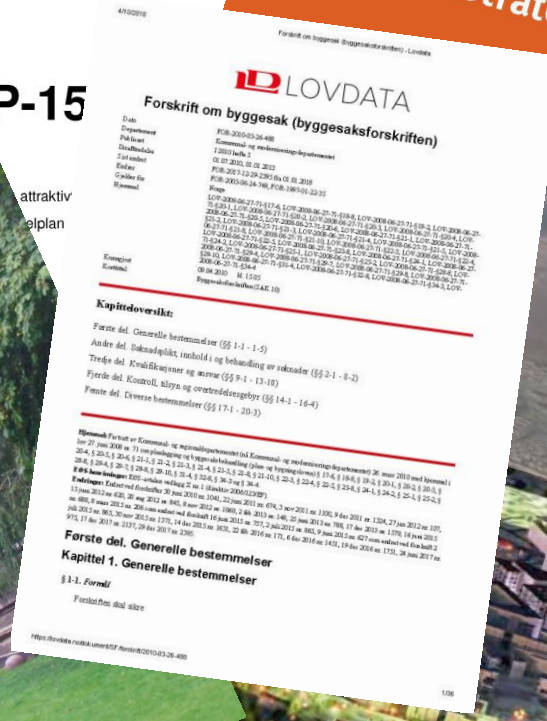
Hjemmeltal for
bygging (loven)
EØS-konformitet

§ 1. Formål
Formål
forberedt
Økonomi

§ 2. Omfang

RAMMEVERKET

Forskrift om konsekvensutredninger - Lovdata
FOR-2017-06-21-854
01.07.2017
FOR-2014-12-19-1726, FOR-2014-12-19-1738
Norge
LOV-2008-06-27-71-§1-2, LOV-2008-06-27-71-§4-2, LOV-2008-06-27-71-§14-6, LOV-2008-06-27-71-§15-1
22.06.2017
Forskrift



Kapittdoversikt:
Hoveddel
Kapittel 2. Planer og tiltak
Kapittel 3. Vurdering av omgivende forhold
Kapittel 4. Utarbeidelse og fastsettelse av plan- eller program
Kapittel 5. Innholdet i plan- eller program
Kapittel 6. Behandling av plan- eller program
Kapittel 7. Særskilte planer og tiltak
Kapittel 8. Planer og tiltak vedlegg I. Planprogram eller vedlegg II. Planprogram

Hjemmeltal for byggesaker (lovnr. 10) E-ØS-kommunikasjon
§ 1. Formål og oppnevning av komiteen
§ 2. Oppgaver og mandat

Utearealnormer
Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo

OP-15

attraktiv uteliv

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

Plan- og bygningsetaten

HOVINBYEN

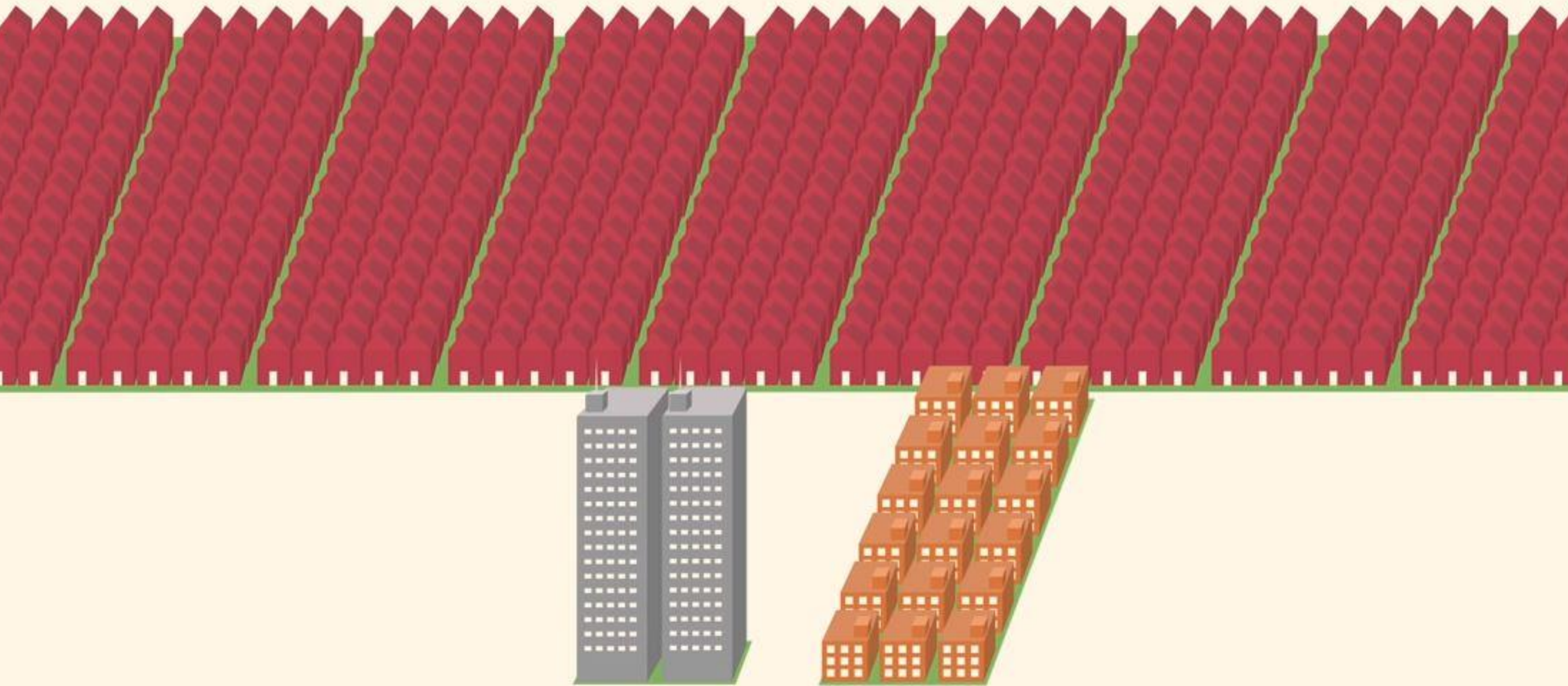
DISRUPTIV INNOVASJON (IRONIVARSEL)

VELFERDSTEKNOLOGI
I BOLIG

Bo lengre i eget hjem med økt sikkerhet og trygghet

KUNNSKAPSOVERFØRING





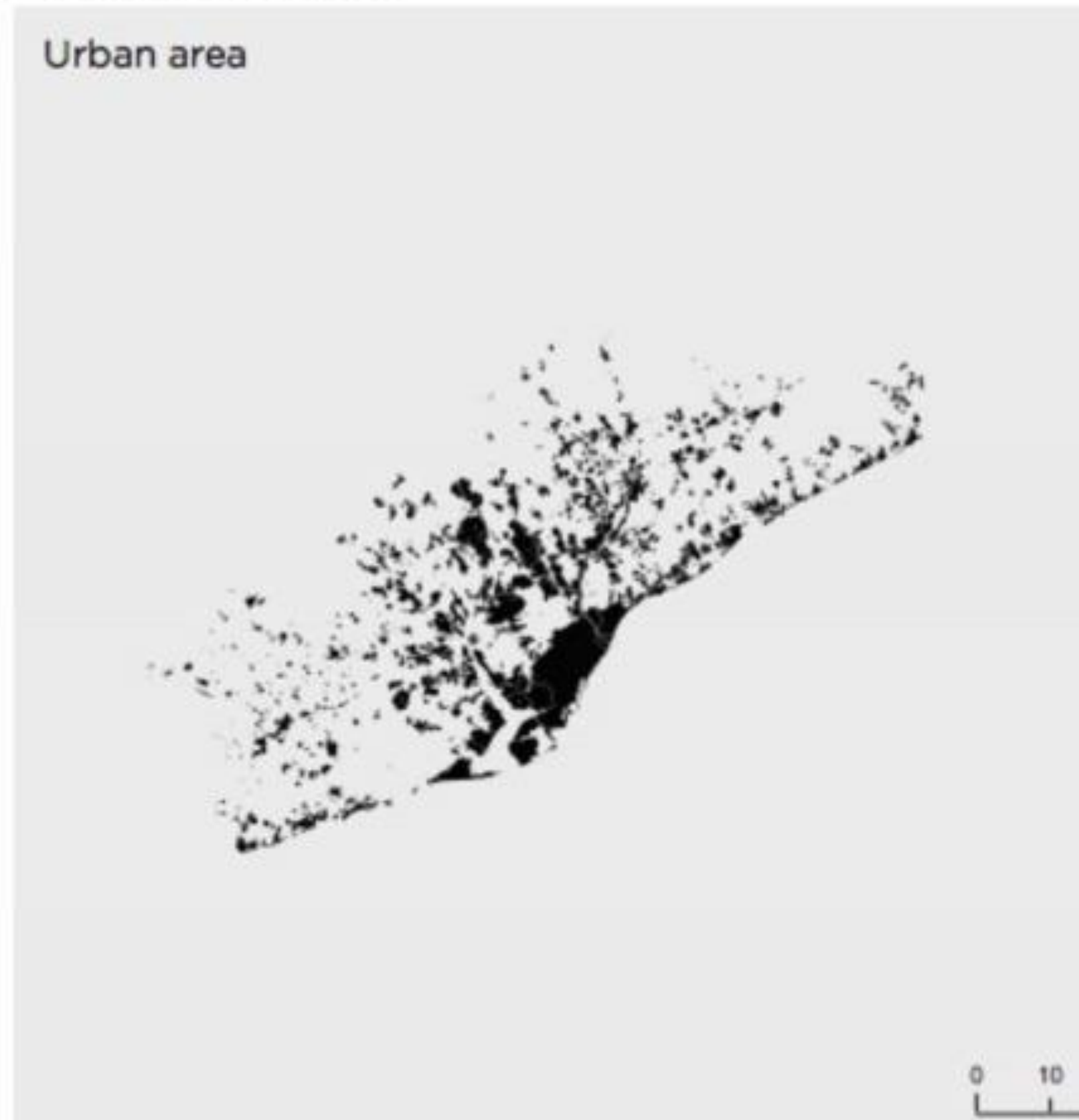
ONE BLOCK OF HIGH DENSITY ACCOMMODATES THE SAME NUMBER OF UNITS AS **35 BLOCKS OF SINGLE FAMILY, DETACHED HOMES**

ATLANTA



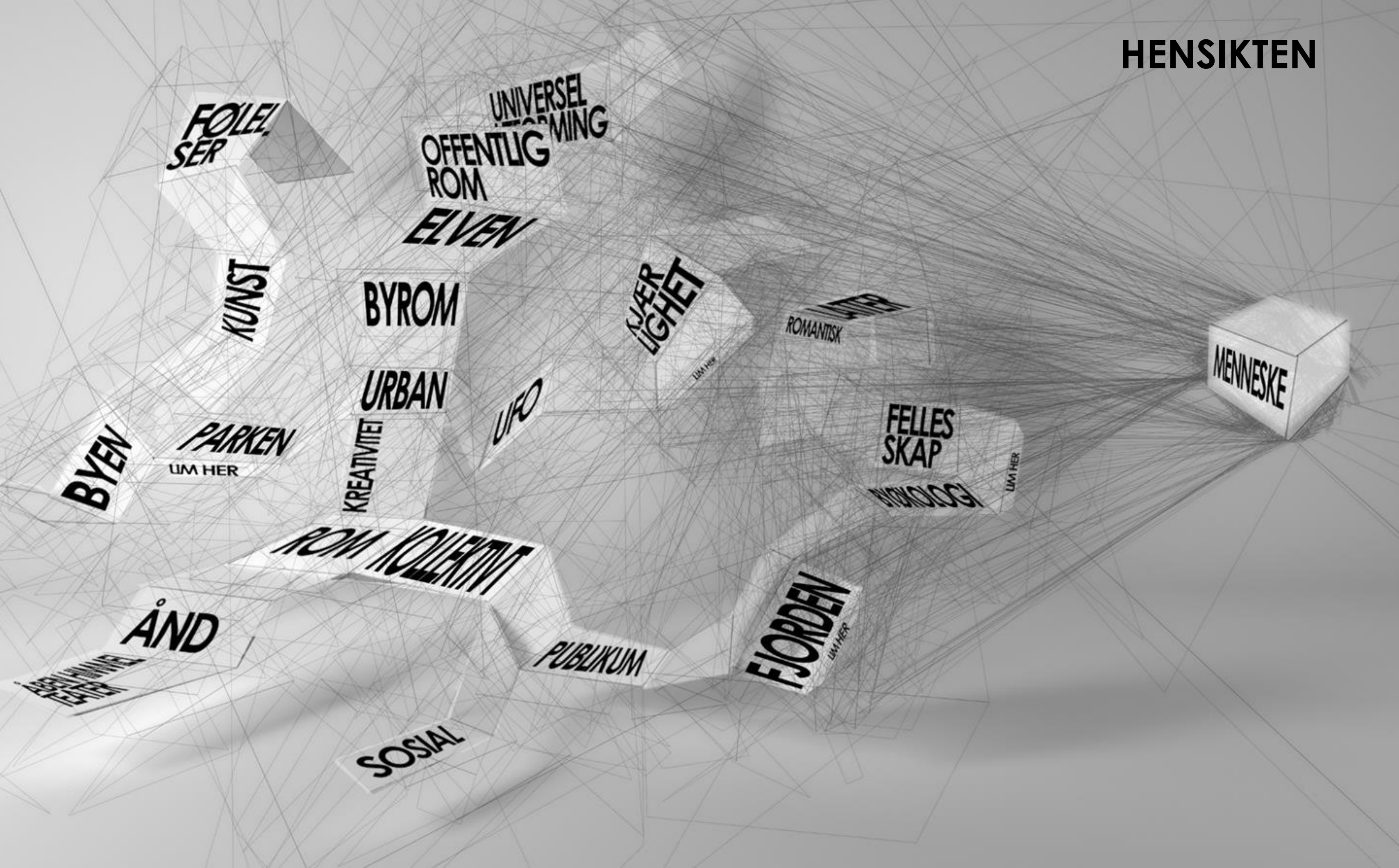
Population	Urban area	Transport carbon emissions p.c
5.3 million	7,692 km ²	6.9 tonnes

BARCELONA



Population	Urban area	Transport carbon emissions
5 million	648 km ²	1.16 tonnes

HENSIKTEN



FØLELSER

UNIVERSEL FORMING
OFFENTLIG ROM

ELVEN

KUNST

BYROM

NÆR LIGHET

ROMANTISK

BYEN

PARKEN
UM HER

URBAN

KREATIVITET

UFO

FELLES SKAP

BYGGMÅT
UM HER

ÅND

ROM KOLEKTIVT

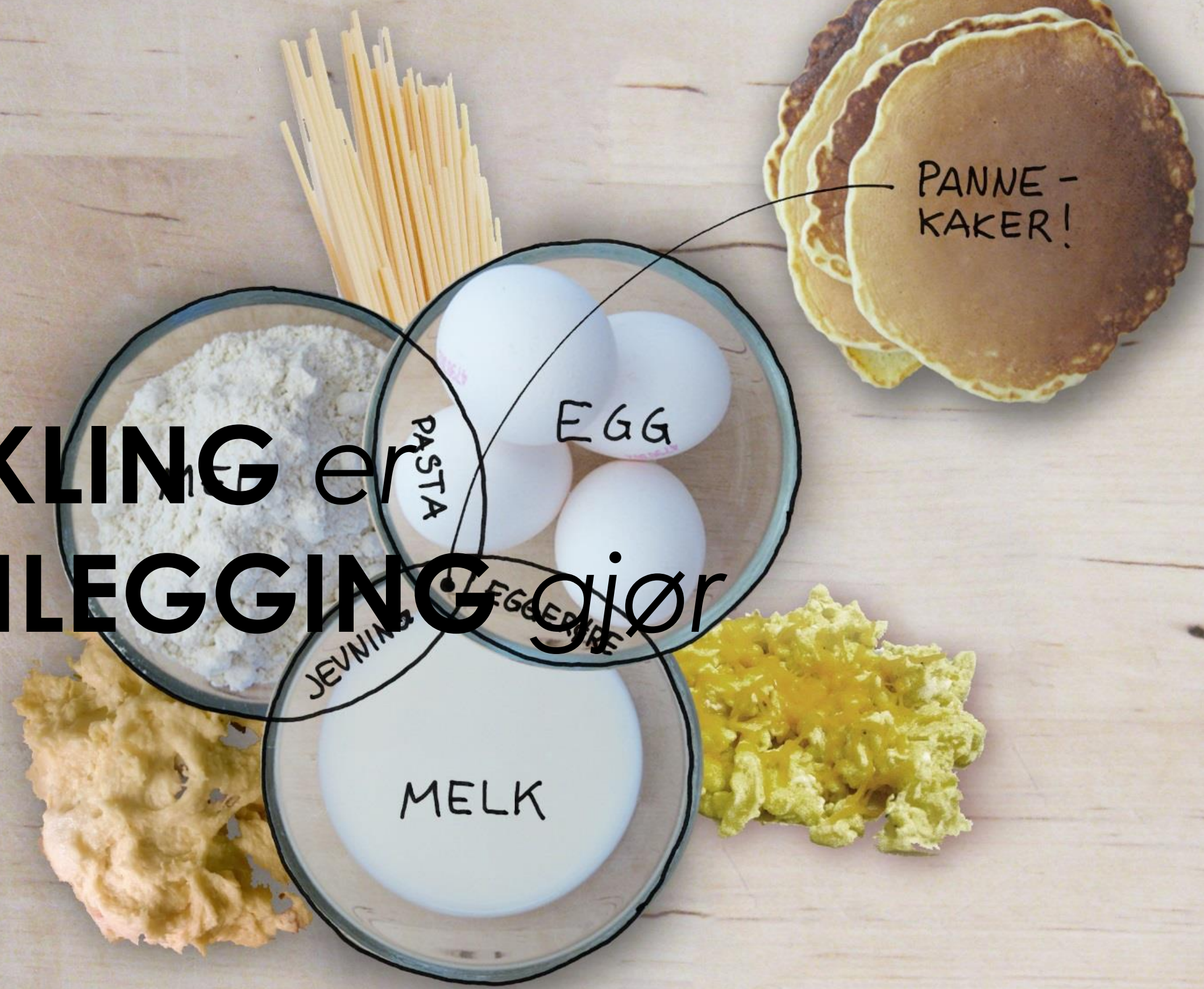
PUBLIKUM

FJORDEN
UM HER

SOSIAL

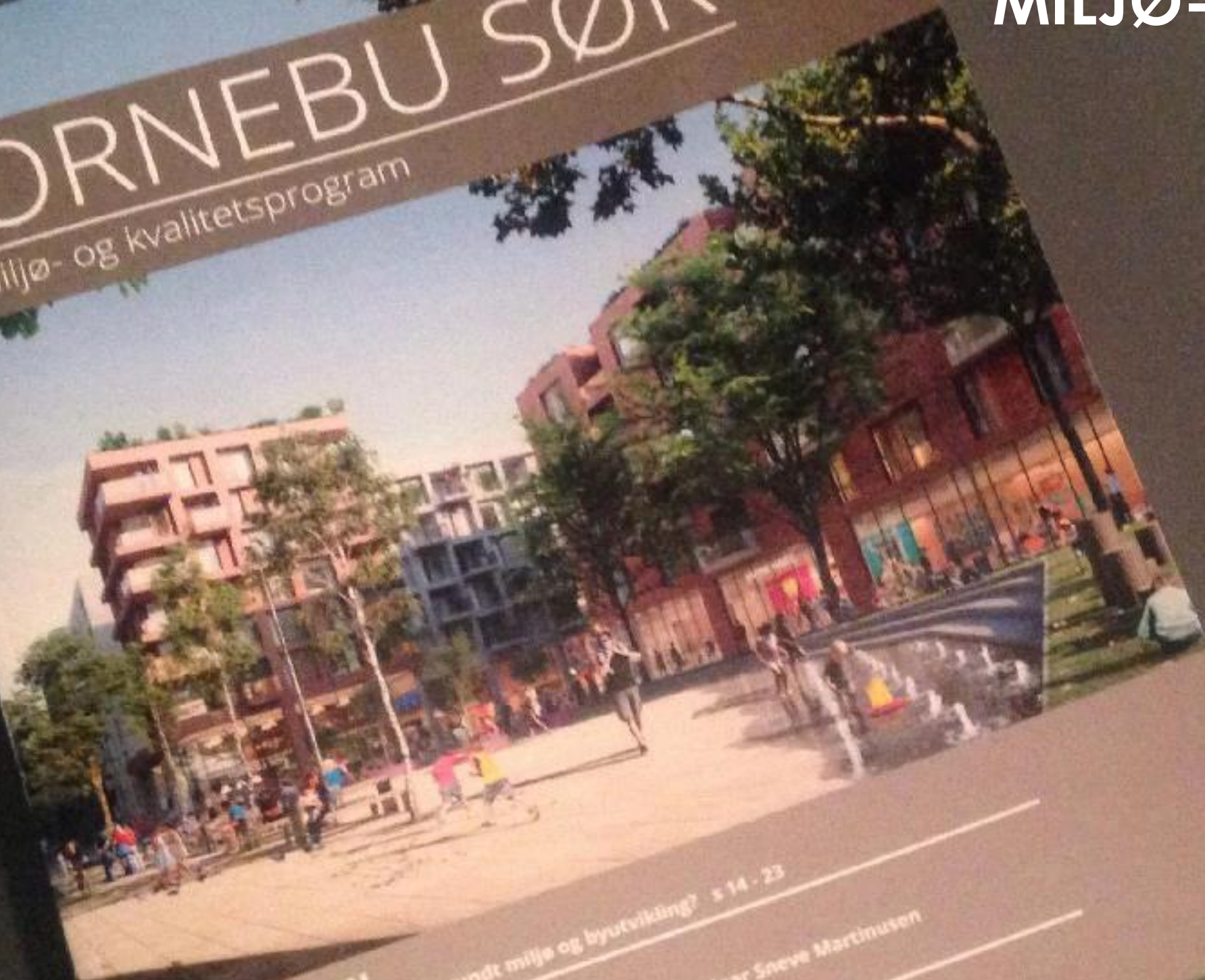
MENNESKE

UTVIKLING er PLANLEGGING gjør



FORNEBU SØR

Et miljø- og kvalitetsprogram



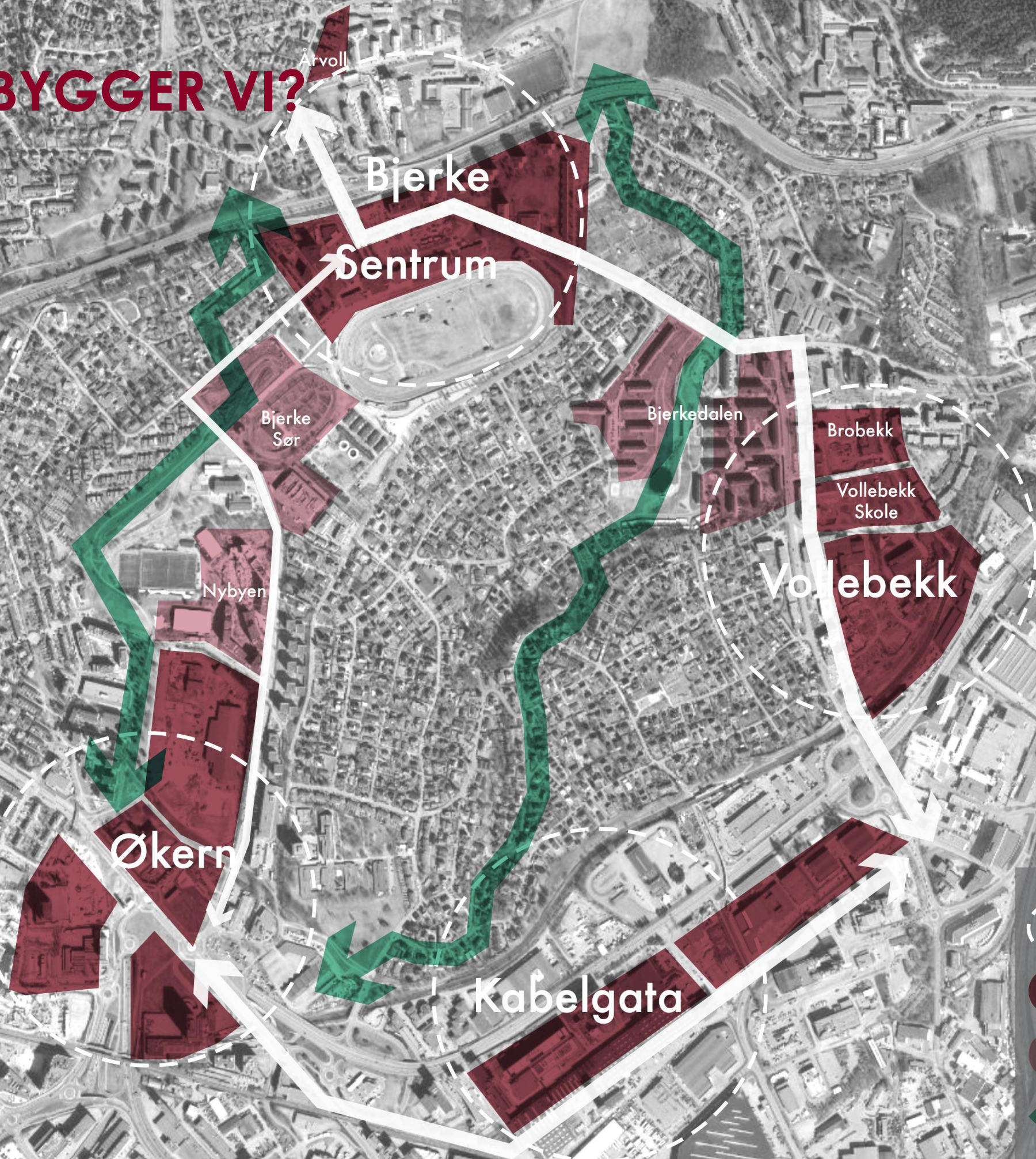
NÆRHETSBYEN
Hvorfor må en tenke helhetlig rundt miljø og byutvikling? s 14 - 23

EKSPERTUTTALELSER
Erling Dokk Holm, Aud Tennøy, Even Smith Wergeland, Einar Sneve Martinussen
og Live Hunskaar forklarer tendenser innen byutvikling

MASTERPLANEN
Hva er de overordnede grepene? s 25 - 27

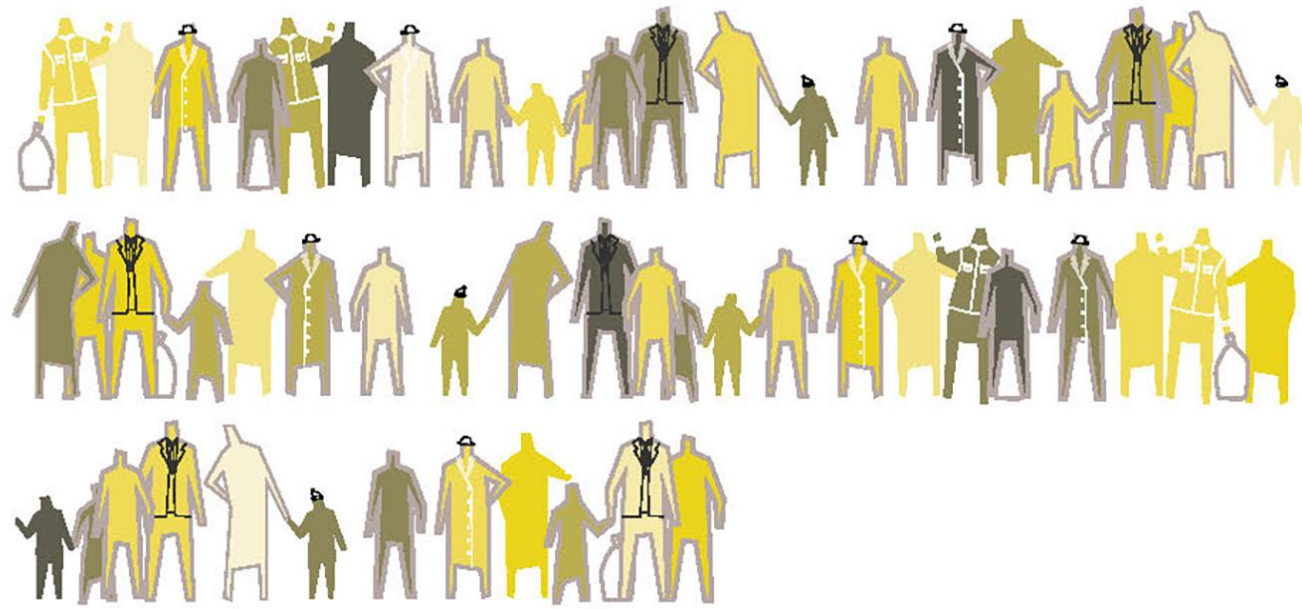
MILJØ- OG KVALITETSPROGRAM

KONTEKST – HVOR BYGGER VI?



-  Områdesentrum
-  Kombinert bebyggelse
-  Boligbebyggelse
-  Turveier
-  Bygater

KONTEKST -HVEM BYGGER VI FOR?



De som skal bo på Bjerke og Refstad i fremtiden



De som bor på Bjerke i dag

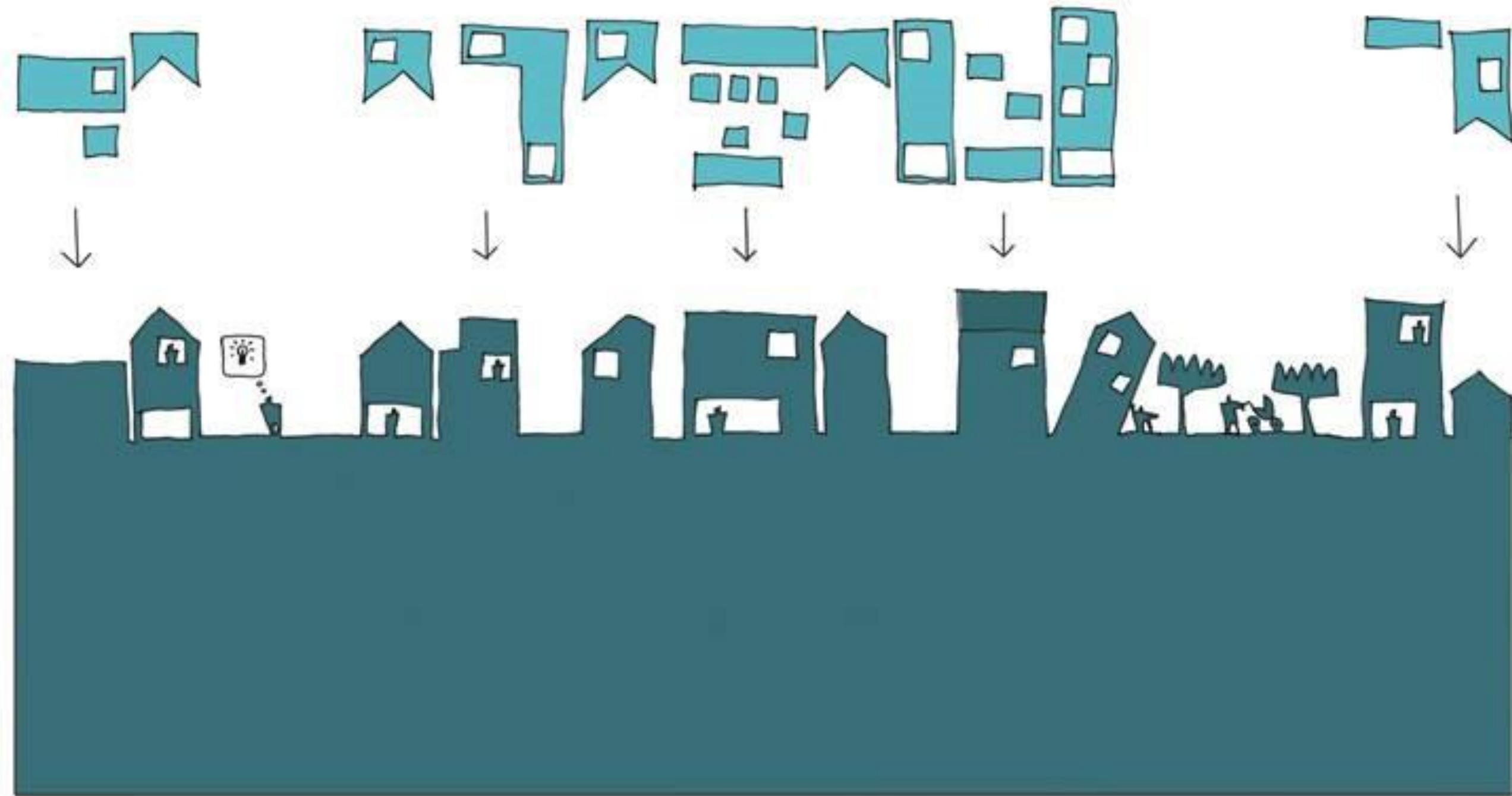


De som bor på Refstad i dag

FORTETTING OG TRANSFORMASJON



FORTETTING OG TRANSFORMASJON



FORTETTING OG TRANSFORMASJON



FORTETTING OG TRANSFORMASJON



TETT-LAV OG FORBILDET?

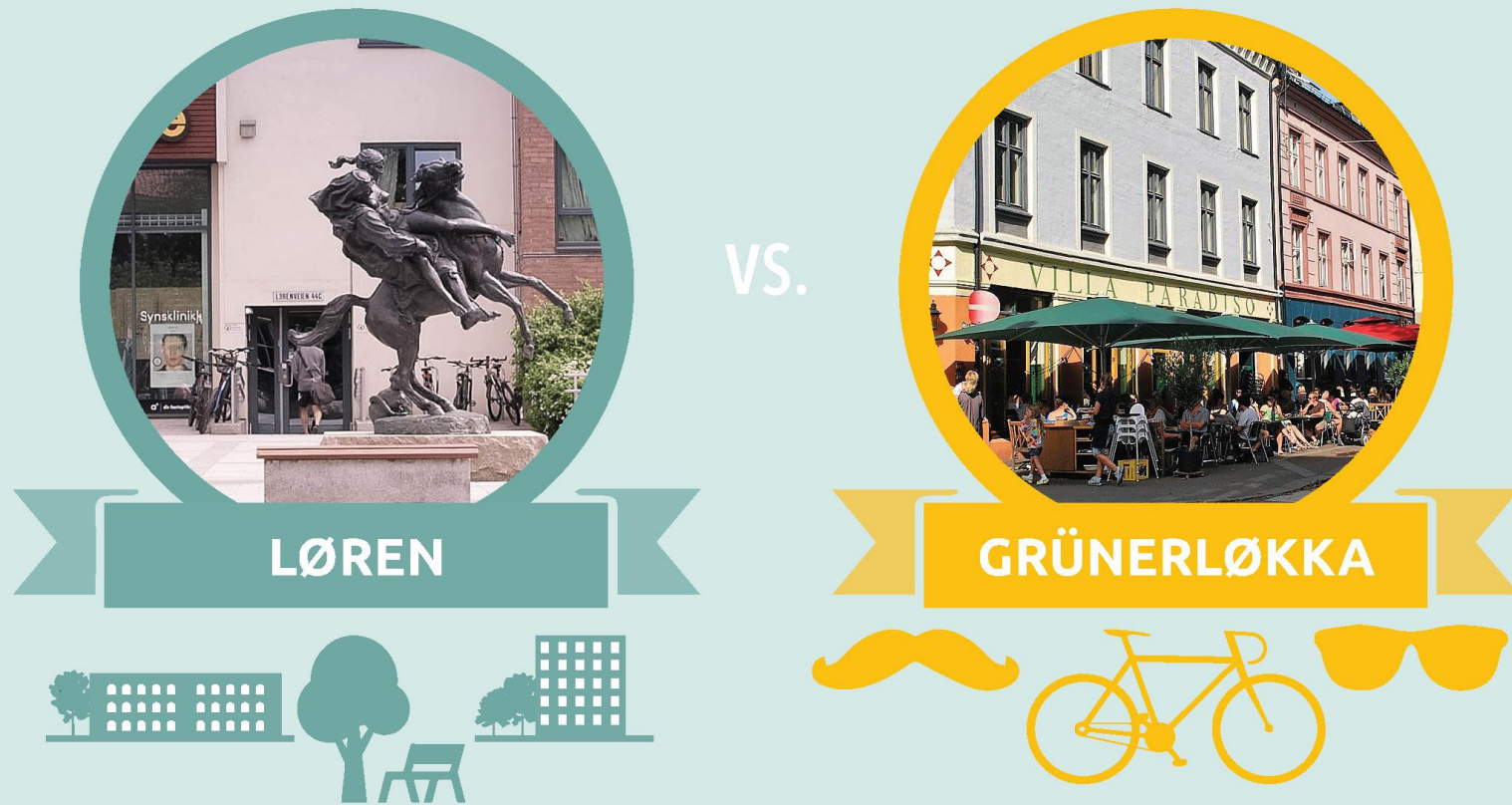


TETT-LAV OG DEN GRUSOMME BYSPREDNINGEN?



KOMPARATIV ANALYSE: NABOLGSSKALA

SAMMENLIGNING AV LØREN OG GRÜNERLØKKA



Hensikten med analysen

Vi har valgt å gjøre en komparativ stedsanalytisk studie av Løren vs. sentrale Grünerløkka, for å sammenligne områdenes arealbruk, uterom, programmering, romlighet og form basert på en kvantitativ metode.

Grunnen til at vi valgte sentrale Grünerløkka er at dette er et område som på en god måte klarer å kombinere et urbant byliv med en stor andel boliger.

Grünerløkka er også et sted som er kjent både som et attraktivt sted å oppholde seg for hele byen, og et attraktivt sted å bo.

Data er hentet fra Nordeca Insight, SSB, Statens kartverk.

Metode

Studien inneholder tre undertemaer:

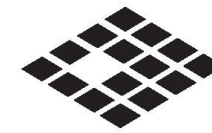


AREALER OG UTEOPPHOLD

Under areal og uteopphold ser vi på verdier av variabler som gir indikasjon på hvilke arealer som finnes i området og hvordan de fordeles.

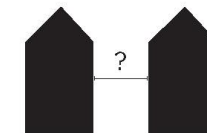
Herunder ser vi på befolkningstetthet, areal avsatt til offentlig park og offentlig torg, samt areal av areal per innbygger.

Vi ser også på arealbruk inkl. bygd og ubebygd areal på bakkeplan, fordeling på det bebygde arealet samt bruksareal (BRA%) og boligareal per innbygger.



PROGRAMMERING OG NÆRING

Videre i våre analyser ser vi på programmering av arealene. Herunder ser vi blant annet på tetthet av boliger og virksomheter samt fordeling av arealene mellom de to.

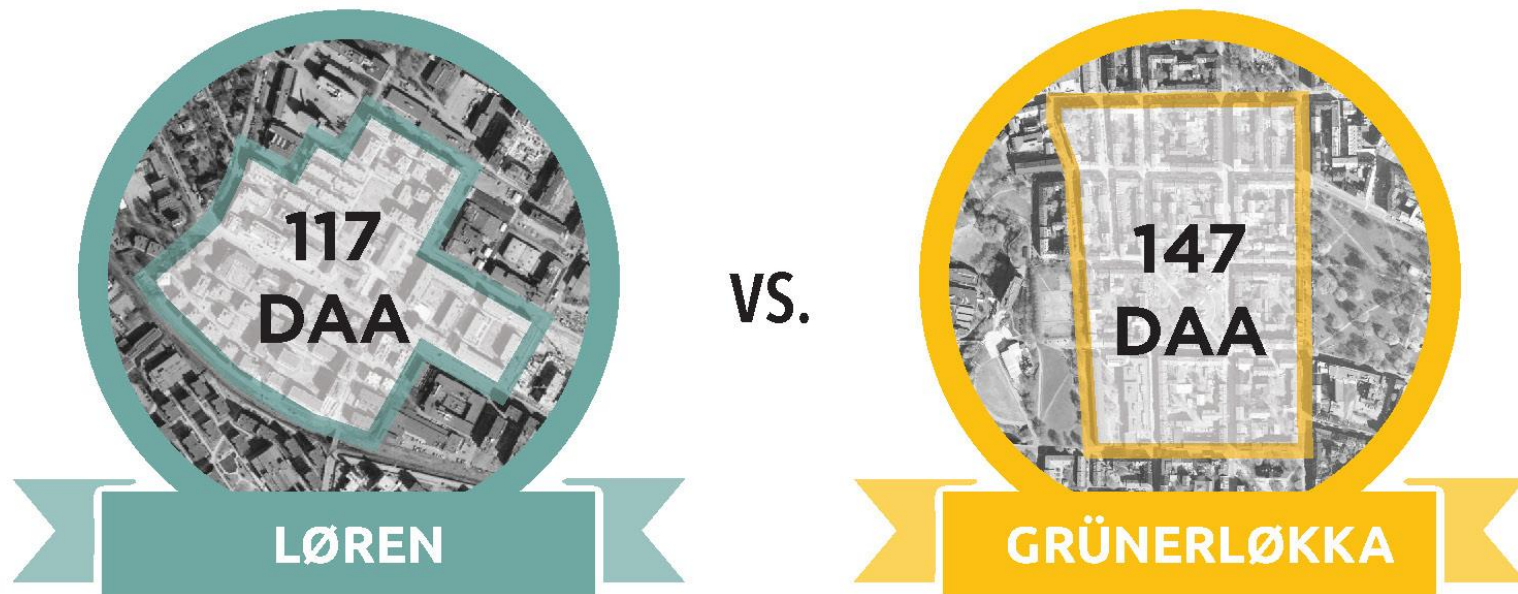


ROMLIGHET OG FORM

For å få en bedre forståelse av form og romlighet i analyseområdene sammenligner vi løpemeter av aktive fasader og snitt av antall etasjer.



Analyseavgrensning



Løren:
Avgrenset av Sinsenveien i vest, Peter Møllers vei og Lørenvangen i øst, Børsteveien og Vekslerveien i nord og Lørenveien og Gildevangen i sør.

Analyseområdet tar for seg de mest sentrale områdene på Løren som er ferdig utbygget. Området består hovedsakelig av boliger og næring.

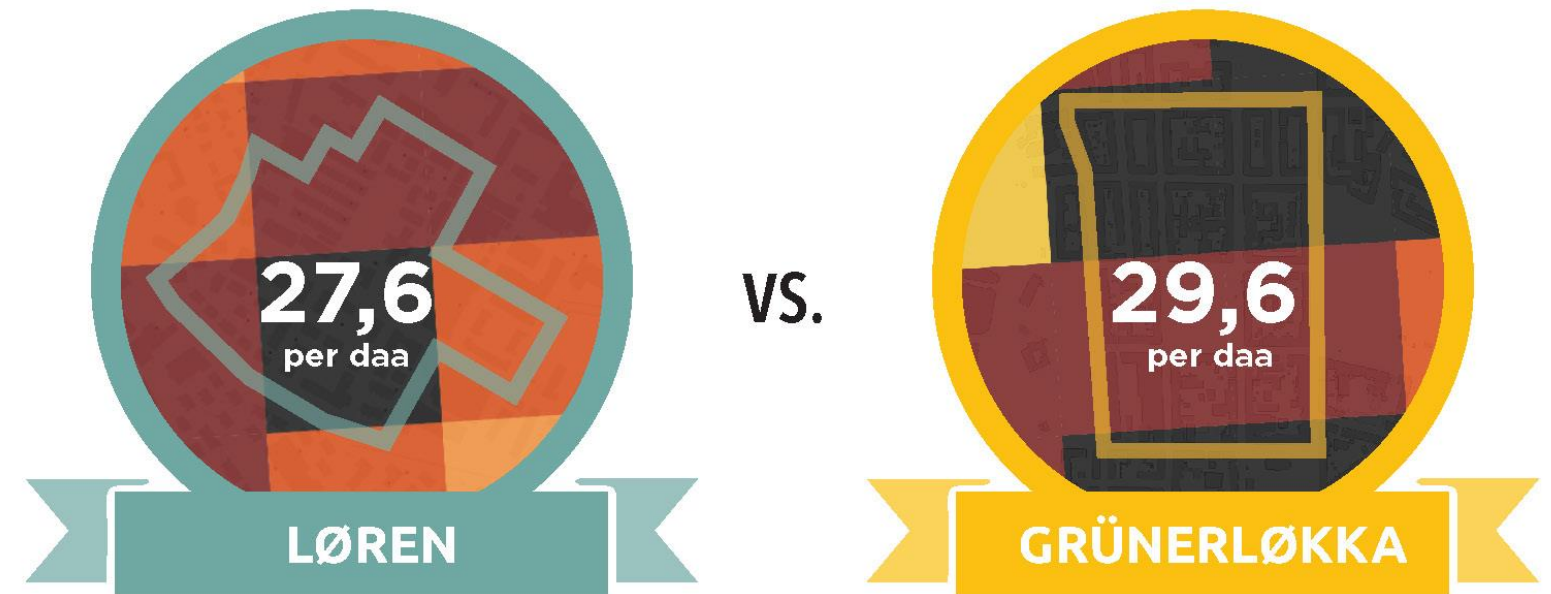
Grünerløkka:
Avgrenset av Fossveien i vest, Toftes gate i øst, Seilduksgata i nord og Nordre gate i sør.

Analyseområdet omfatter det sentrale Grünerløkka. Dette er et område som på en god måte klarer å kombinere et urbant byliv med en stor andel boliger.



Befolkningstetthet

Innbyggere per daa



3 224 innbyggere

Det bor over en tusen færre mennesker på Løren (innen analyse området) men likevel er befolkningstettheten innen området høy (27.600 innbyggere per km² mot 29.700 på Grünerløkka).

Løren ligger i en geografisk kontekst med mye lavere befolkningstetthet, noe som har en stor betydning for kritisk masse.

4 355 innbyggere

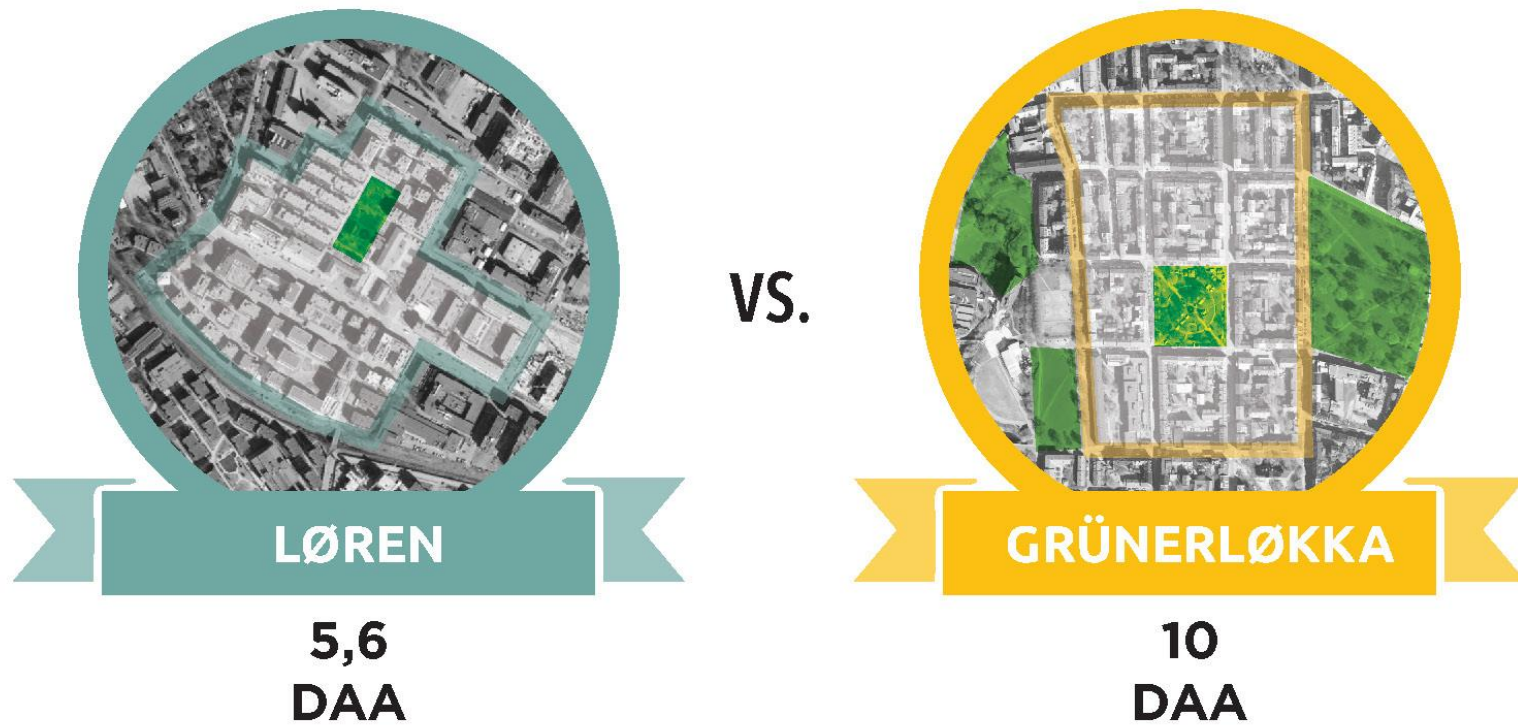
Befolkning per 250m x 250m rute (2018)

- 1 - 6 innbyggere (<100 per km²)
- 7 - 31 innbyggere (100-500 per km²)
- 32 - 124 innbyggere (500-2000 per km²)
- 125 - 312 innbyggere (2.000-5.000 per km²)
- 313 - 624 innbyggere (5.000-10.000 per km²)
- 625 - 1249 innbyggere (10.000-20.000 per km²)
- 1250 eller flere innbyggere (>20.000 per km²)

Kilde: Statistisk sentralbyrå <https://kart.ssb.no>



Innenfor området er det avsatt en offentlig park:



Peer Gynt-parken (2005)

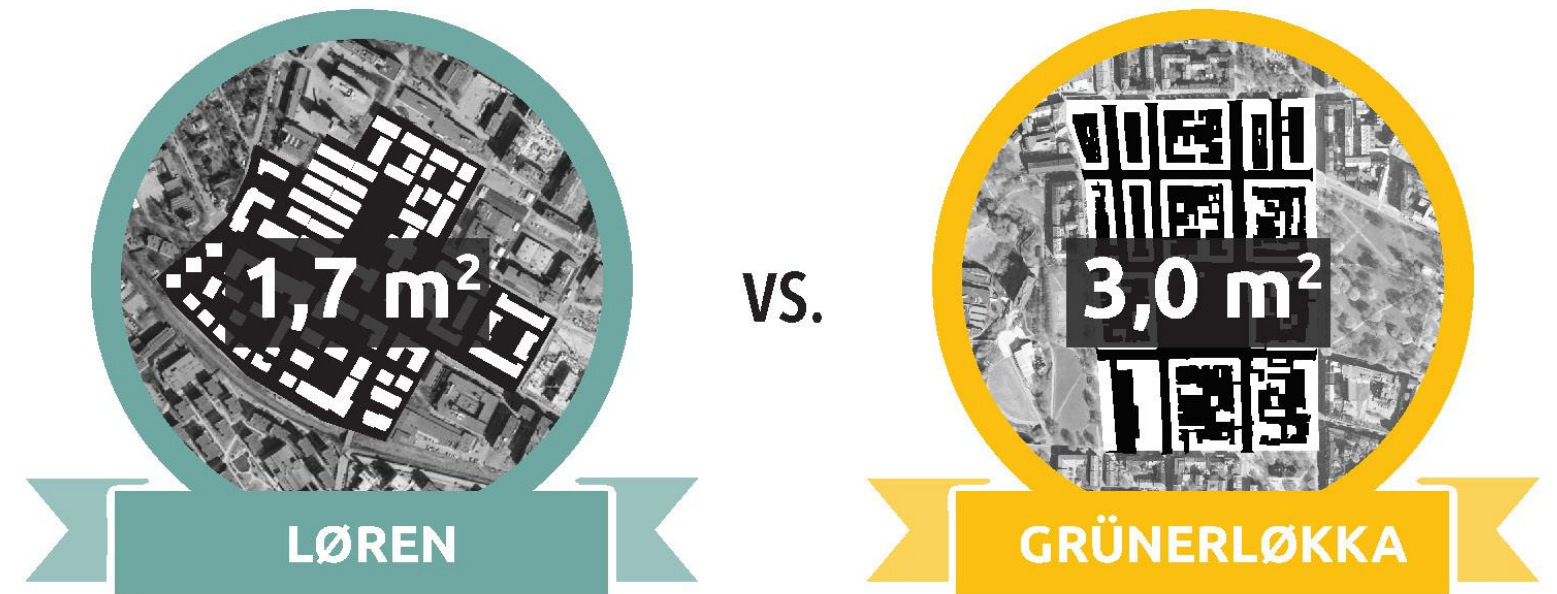
I nærheten av området er Sinsenparken, Torshovdalen og Løren idrettspark.

Olaf Ryes plass (ca. 1890)

Rett utenfor studieområdet på Grünerløkka er det store parker som Sofienbergparken og friarealer langs Akerselva.



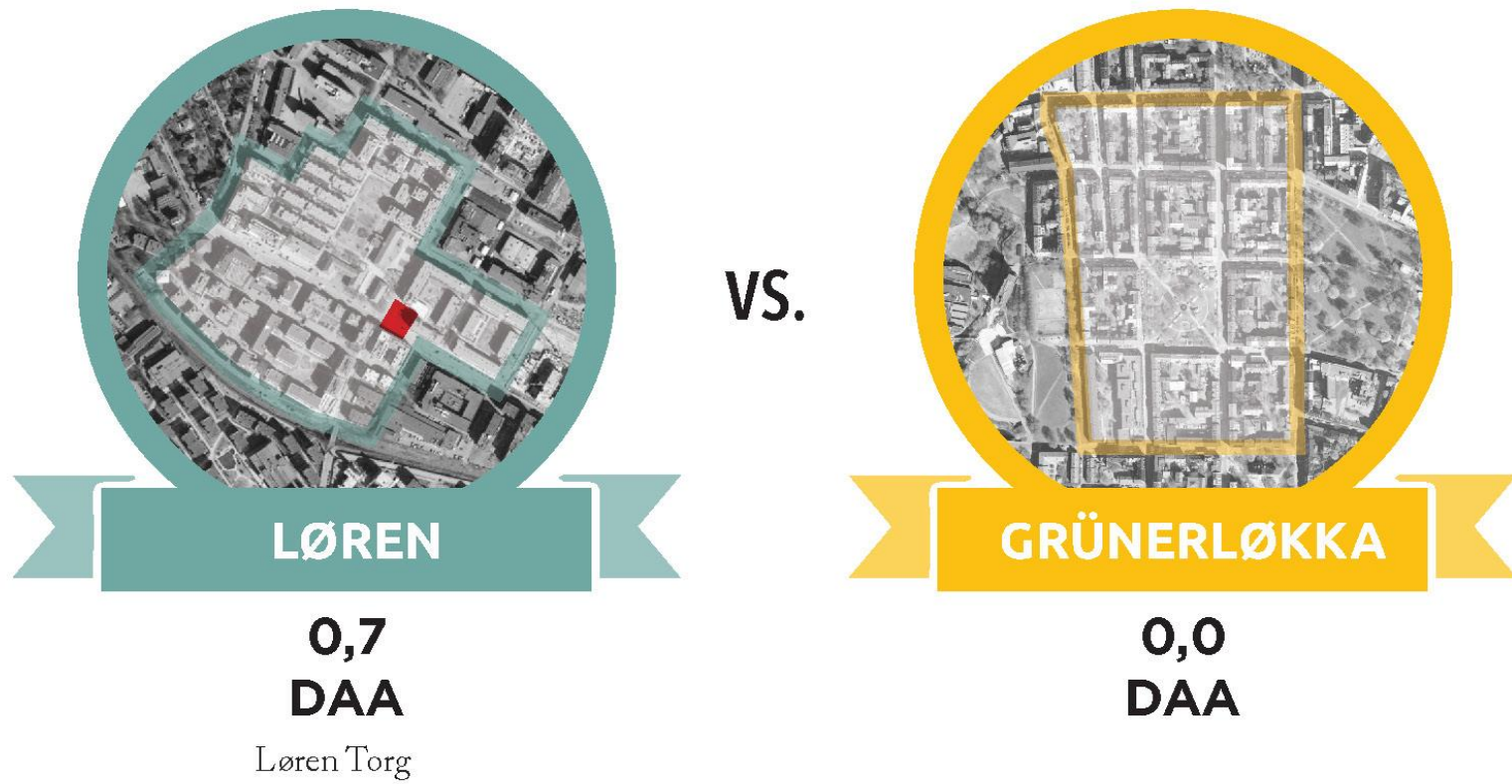
Offentlig park per innbygger (Innenfor analyseområdet)



Innbyggerne på Løren har begrenset areal avsatt til offentlig park sammenlignet med Grünerløkka.



Offentlig torg

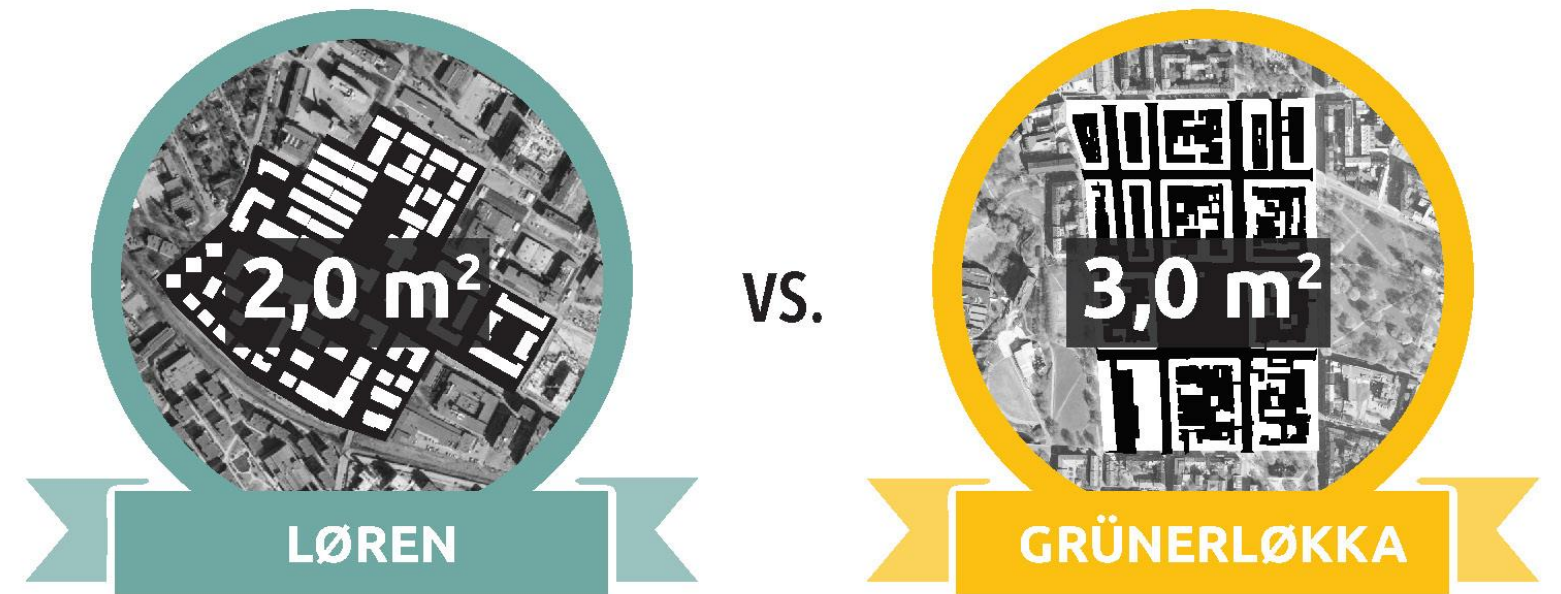


Løren Torg er på ca 700 m². Innenfor analyseområdet på Grünerløkka er det ingen offentlig torg



Offentlig torg og park per innbygger

(Innenfor analyseområdet)

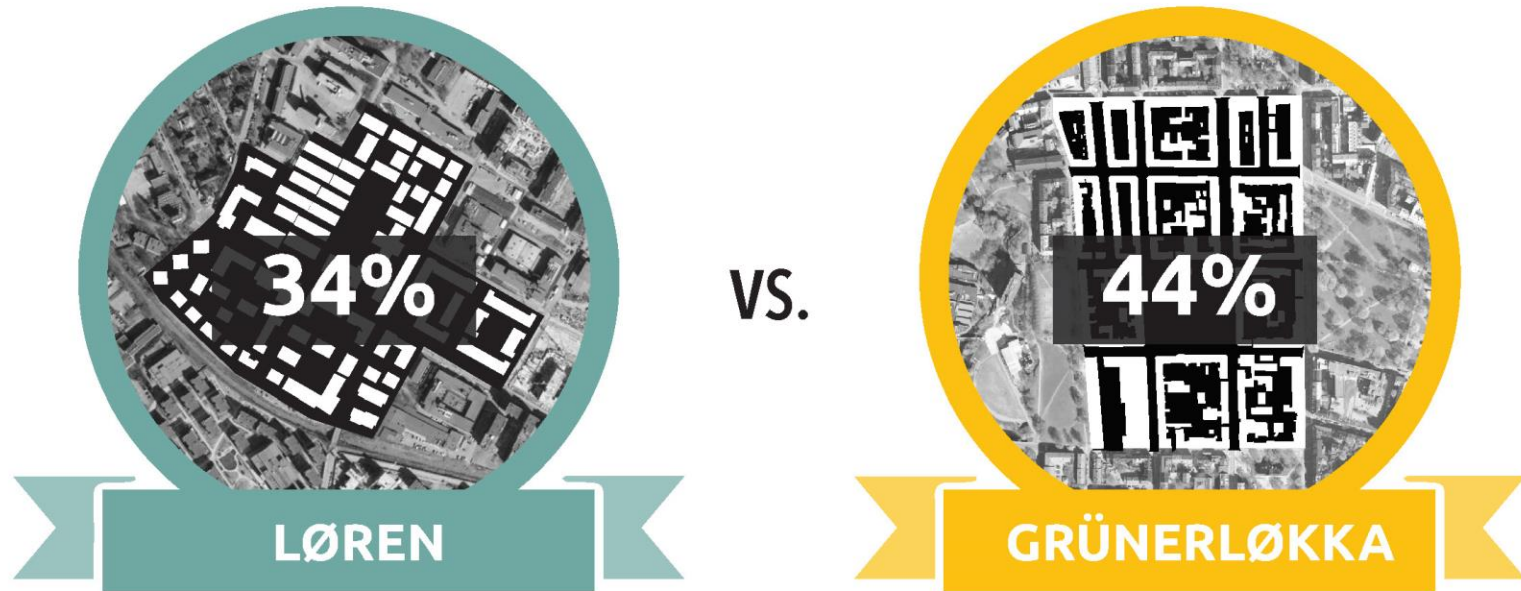


Innbyggerne på Løren har mindre areal avsatt til offentlig torg/møteplasser og park sammenlignet med Grünerløkka.



BYA%

Bebygd areal: Areal på bakkeplan som opptas av bygg



BYA: 40 300 m²

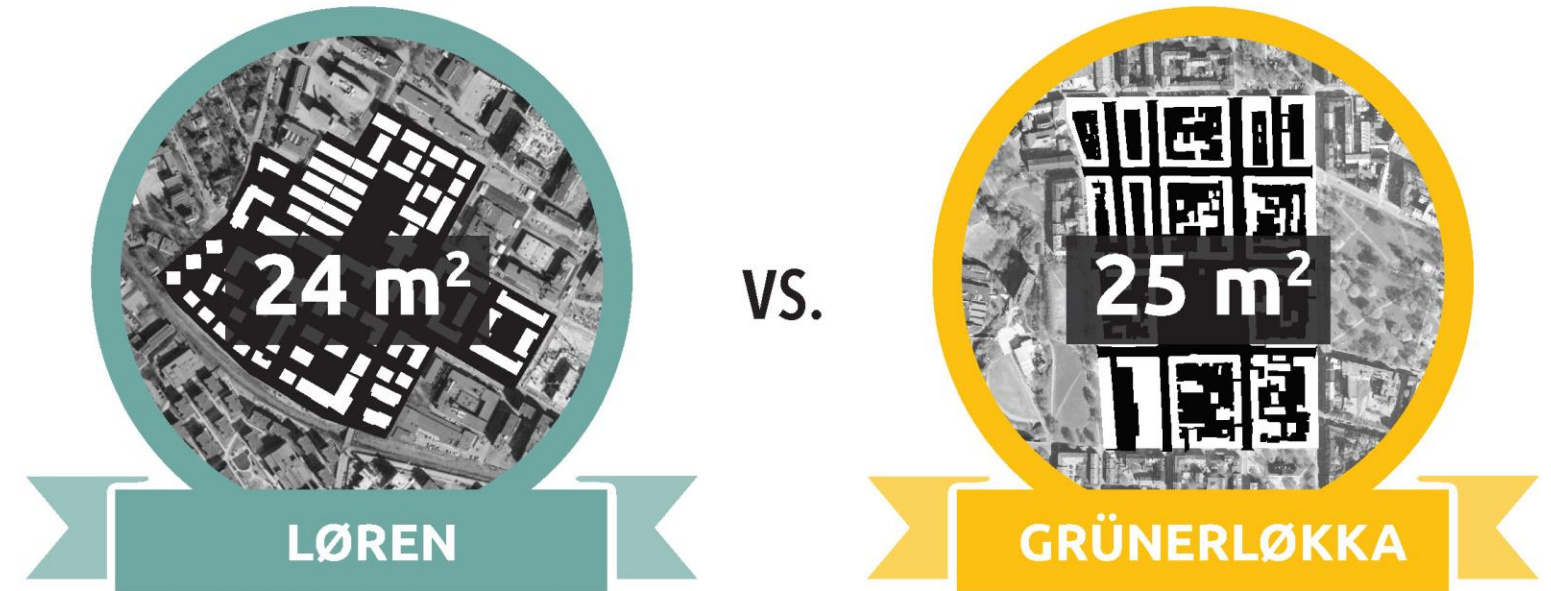
BYA: 65 300 m²

Grünerløkka har høyere prosentandel av bebygd areal enn Løren.



Ubebygd uteareal m²/per person

Både uegnet og egnet uteoppholdsareal - (all areal på bakkeplan som ikke opptas av bygg)



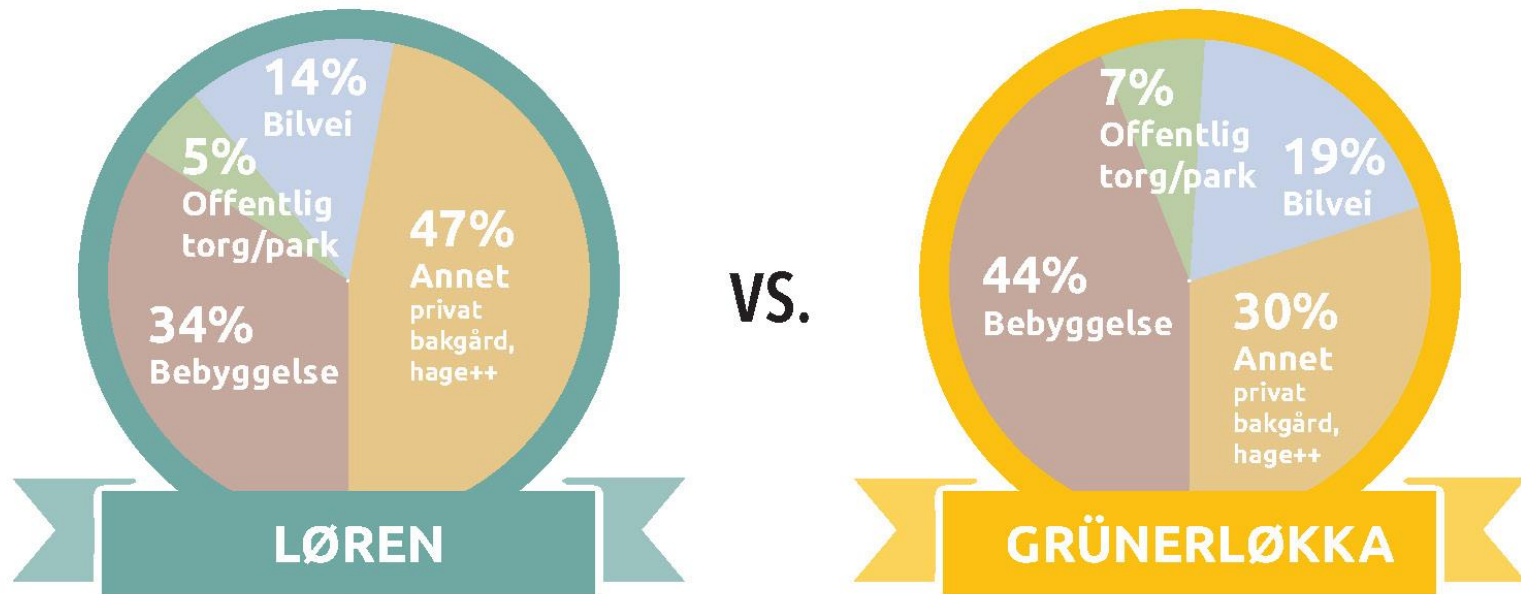
Ubebygd: 76 700 m²

Ubebygd: 81 700 m²

Selv om Grünerløkka har høyere prosentandel av bebygd areal enn Løren, er det omtrent like mye ubebygd uteareal per innbygger innenfor analyseområdet.



Arealbruk



117 DAA

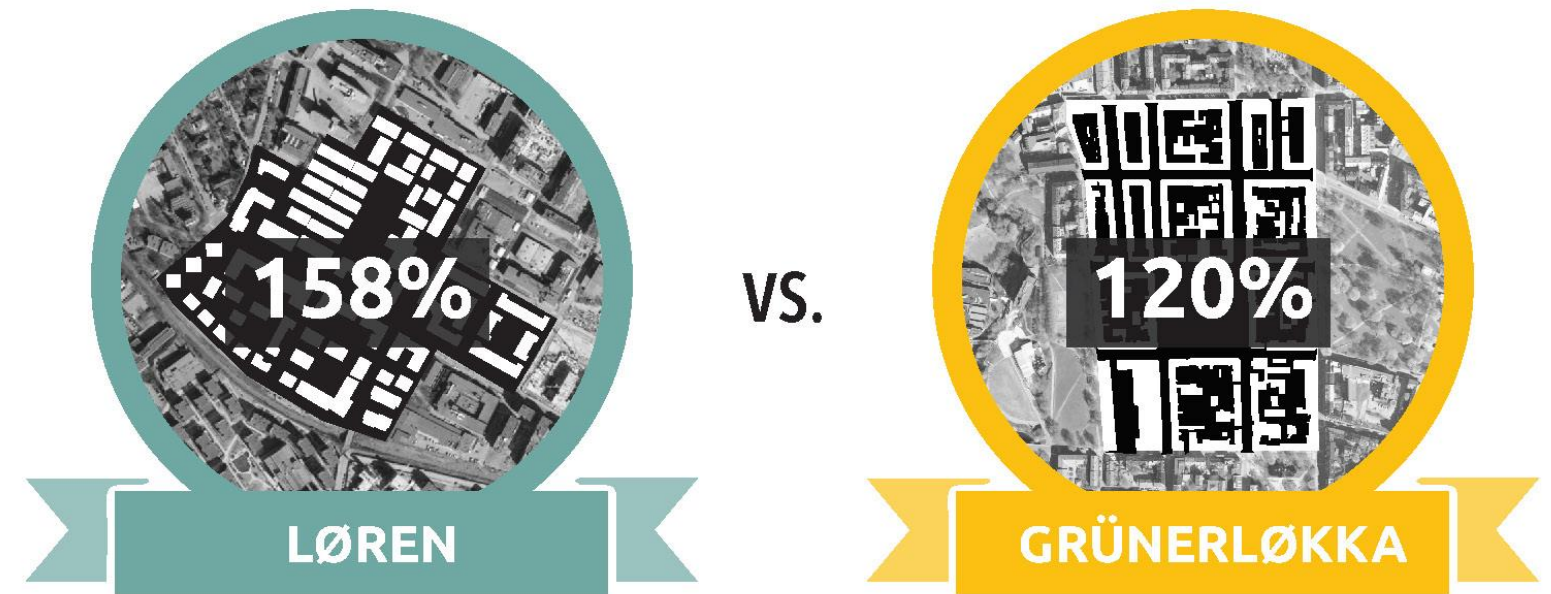
147 DAA

Innenfor analyseområdet på Løren er betydelig mer areal avsatt til annet formål som f.eks privat bakgård eller hage sammenlignet med Grünerløkka, mens det er betydelig mindre areal avsatt til offentlig park/park og vei. En lavere andel bebygd areal gir likevel ikke en høyere andel offentlig tilgjengelig areal.



BRA%

BRA: Bruksareal er alle målbare plan inne i bygg (bolig+næring)



BRA: 184 000 m²

BRA: 177 000 m²

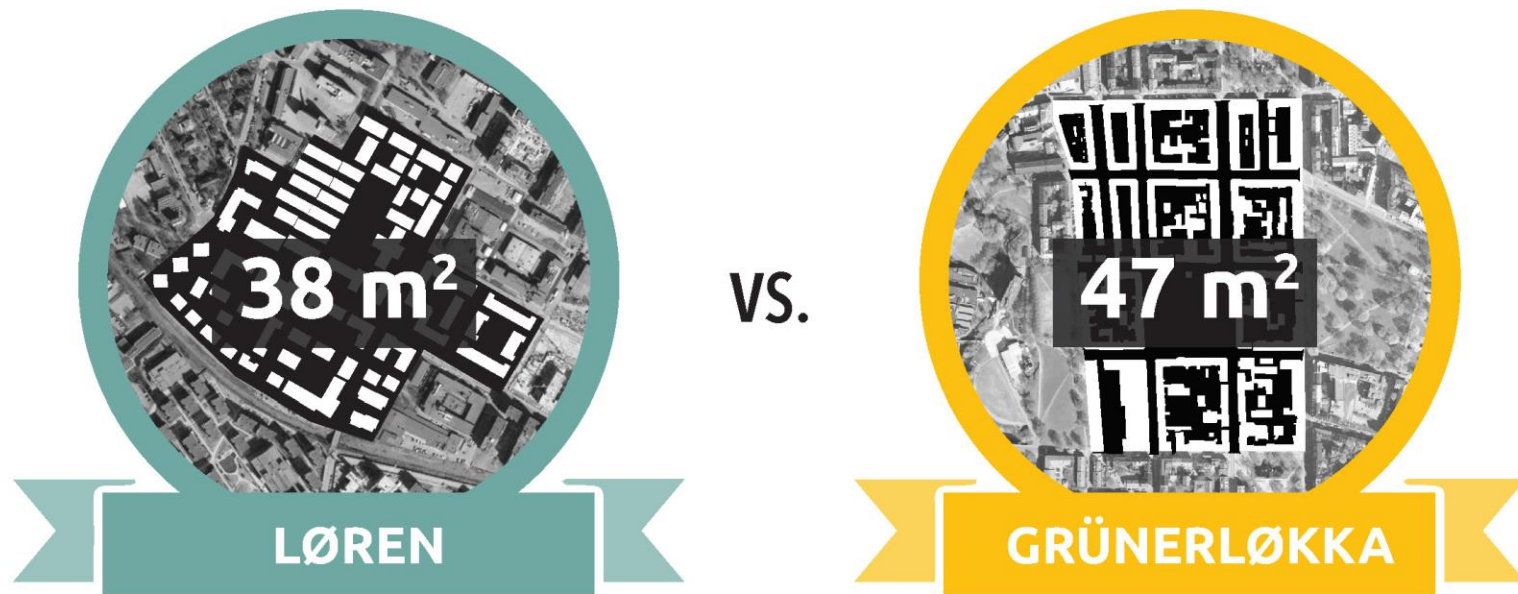
BOLIG: 124 100 m²
NÆRING: 60 200 m²

BOLIG: 156 000 m²
NÆRING: 21 000 m²

Innenfor analyseområdet på Løren er det mer bruksareal inne enn på Grünerløkka. Lavere andel bebyggelse på Løren betyr at areal avsatt til bebyggelse brukes mer effektivt på Løren.



BRA bolig per innbygger



(19 m² næring per innbygger)

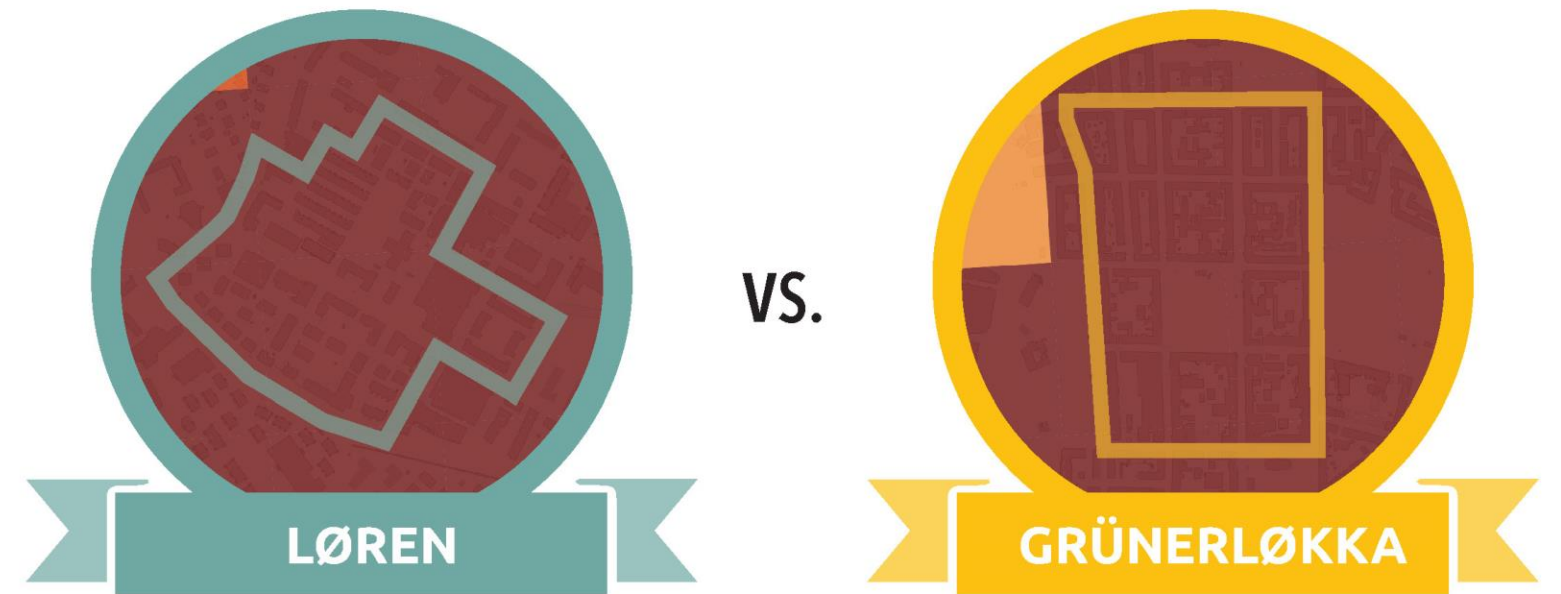
Det er mindre boligareal per person på Løren enn innen analyseområdet på Grünerløkka og samtidig over tre ganger så mye areal avsatt til næring per person.

(6 m² næring per innbygger)

LØREN

GRÜNERLØKKA

Boligtetthet

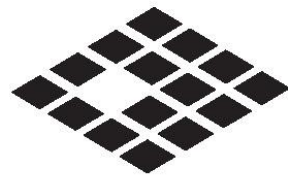


Begge områder faller i høyest kategori av boligtetthet med over 2.000 boliger per kvadrat kilometer.

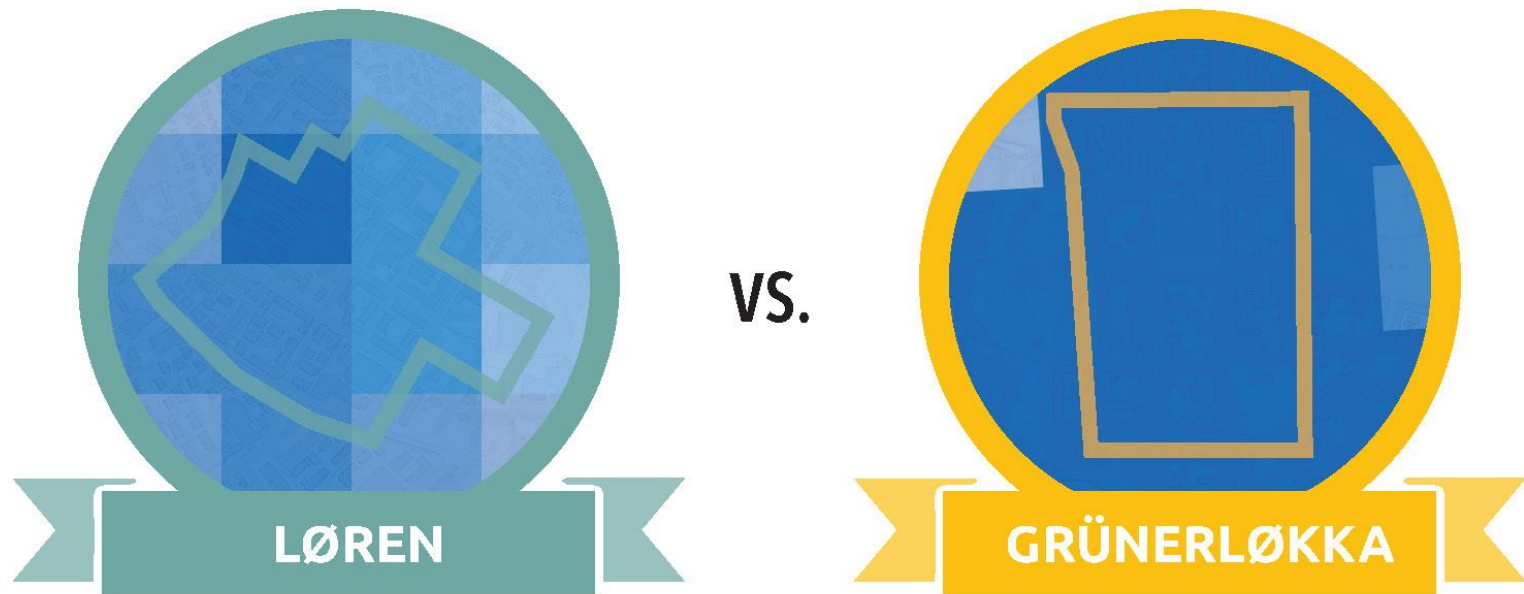
Boliger per 250m x 250m rute (2018)

- 1 bolig (<20 per km²)
- 2 - 6 boliger (20-100 per km²)
- 7 - 31 boliger (100-500 per km²)
- 32 - 124 boliger (500-2.000 per km²)
- 125 eller flere boliger (>2.000 per km²)

Kilde: Statistisk sentralbyrå <https://kart.ssb.no>



Tetthet av virksomheter

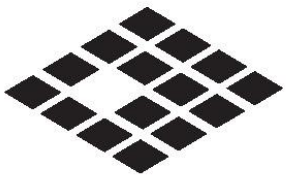


På Løren er det betydelig lavere tetthet av virksomheter enn på Grünerløkka.

Virksomheter per 250m x 250m rute (2017)

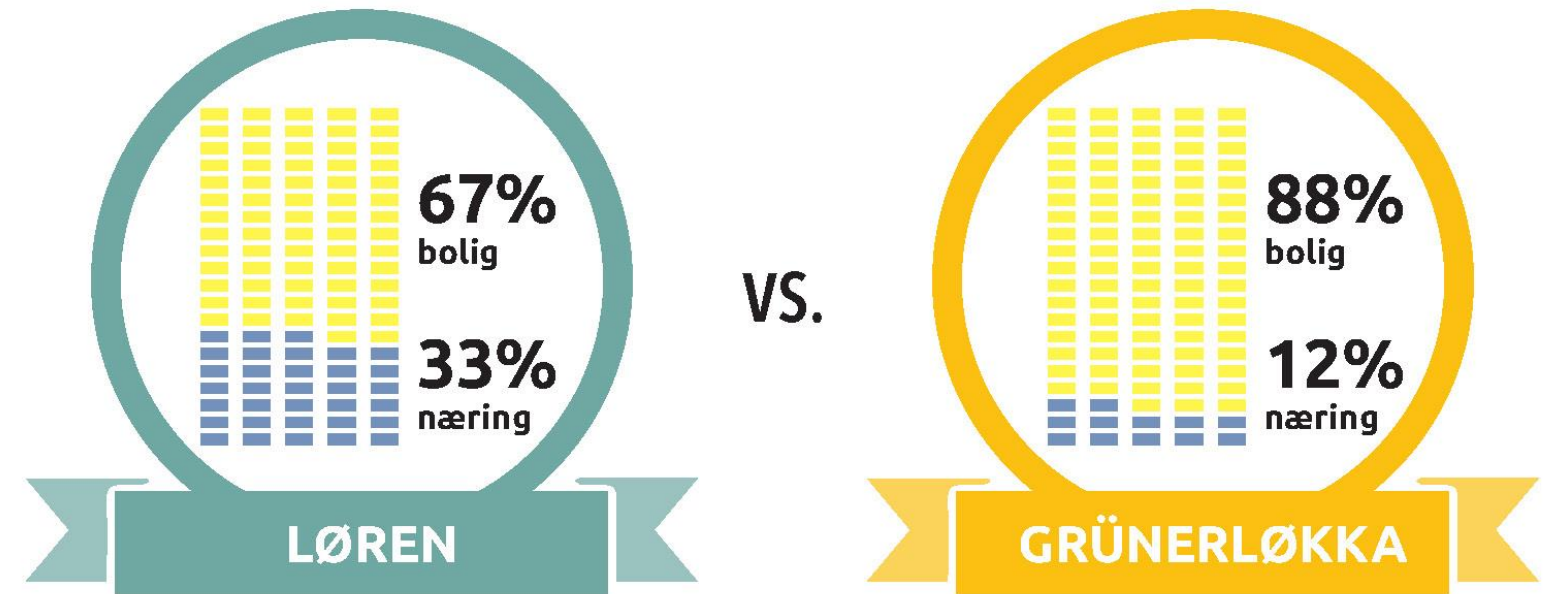
- 1 - 4
- 5 - 19
- 20 - 49
- 50 - 99
- 100 - 499
- 500 eller flere

Kilde: Statistisk sentralbyrå <https://kart.ssb.no>

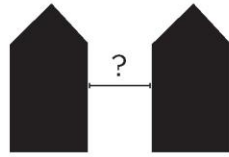


BOLIG/NÆRINGSFORDELING

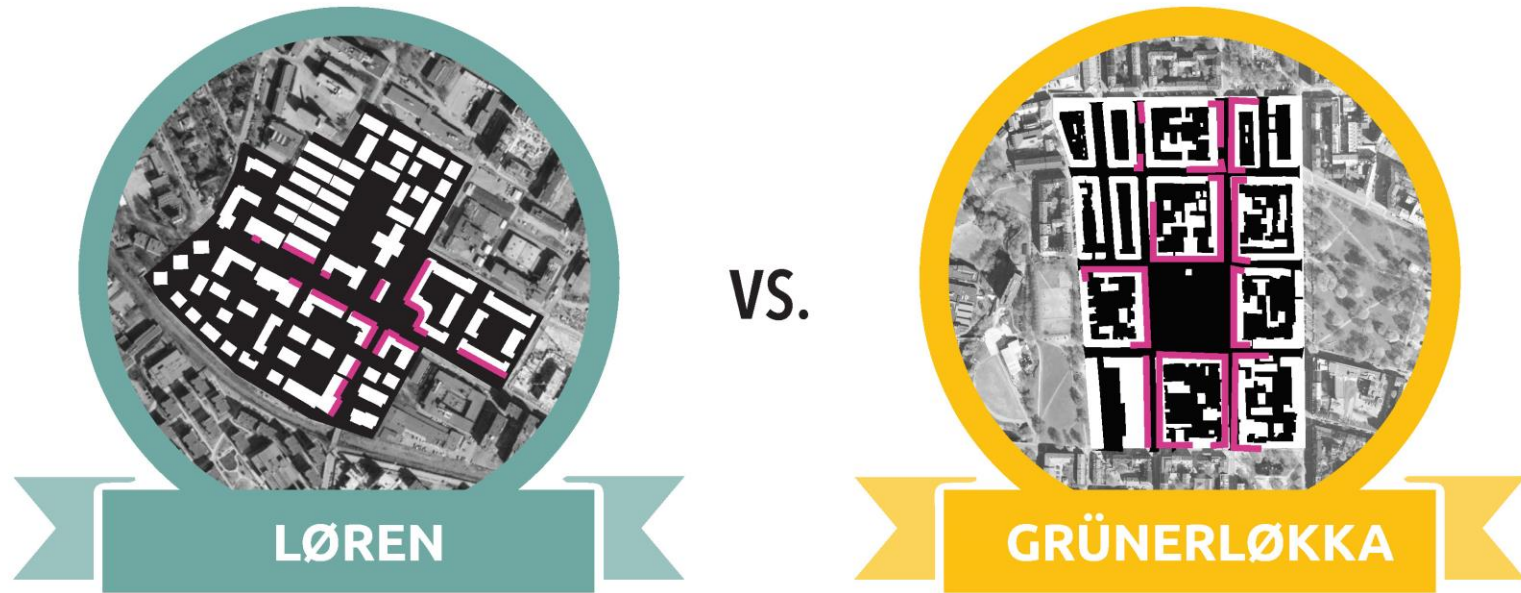
Angir forholdet mellom bruksareal bolig og bruksareal næring.



På Grünerløkka er prosentvis andel bolig høyere enn det som er på Løren.



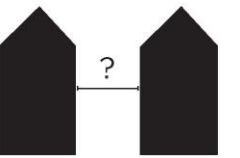
LØPEMETER AKTIV FASADE



610 Im

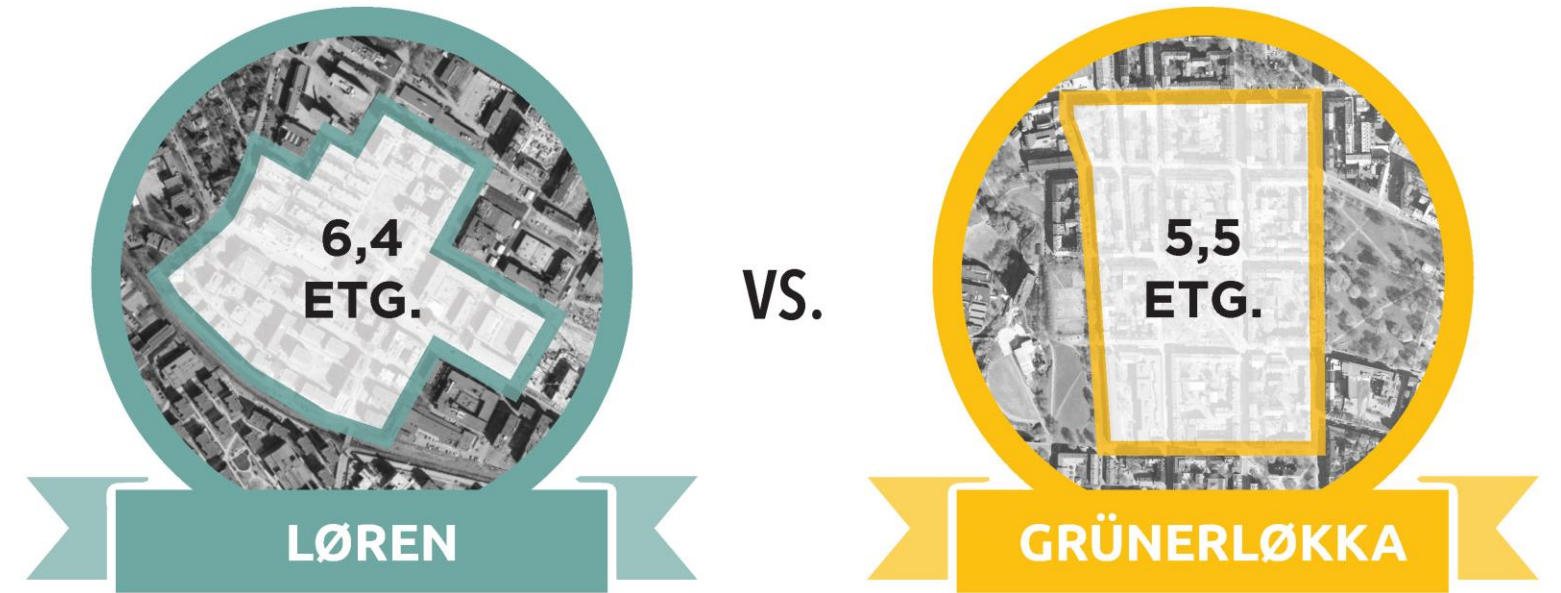
2.200 Im

Løpemetert aktiv fasade på Løren er tre ganger kortere enn på Grünerløkka til tross for at Løren har høyre andel bebyggelse dedikert til næring. Det betyr at næring lokalisert på Løren er mye mer introvert og bidrar i mye mindre grad til å skape byliv enn næring som finnes på Grünerløkka.



SNITT ETASJER, BOLIGER

Angir snitt boligetasjer for analyseområdet



Bebygd areal brukes mer effektivt innen analyseområdet på Løren da snitthøyden av bebyggelse nesten er en etasje høyere enn på Grünerløkka.

KVARTALET

OSLO: EN CASE STUDY ...



Ironsport Store Oslo

Cru Vin & Kjøkken

REMA 1000 Industrigata

Frontline Academy

MENY Bogstadveien

Google

KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV



KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS KRAV



KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS KRAV

-BRYTER MED DAGENS ROMLIGHETSNORM





KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS KRAV

-BRYTER MED DAGENS ROMLIGHETSNORM

-VANSKELIG FORENLIG MED FØRINGER FOR AVFALLSHÅNDTERING



KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS KRAV

-BRYTER MED DAGENS ROMLIGHETSNORM

-VANSKELIG FORENLIG MED FØRINGER FOR AVFALLSHÅNDTERING

-VANSKELIG FORENLIG MED FØRINGER FOR VAREMOTTAK



KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS KRAV

-BRYTER MED DAGENS ROMLIGHETSNORM

-VANSKELIG FORENLIG MED FØRINGER FOR AVFALLSHÅNDTERING

-VANSKELIG FORENLIG MED FØRINGER FOR VAREMOTTAK

-GIR UTFORDRINGER I LEILIGHETSMIKS (LES: OPTIMALISERING)



KVARTALET

-LAVERE MFUA ENN DAGENS KRAV

-FÆRRE SOLTIMER PÅ MFUA ENN DAGENS KRAV

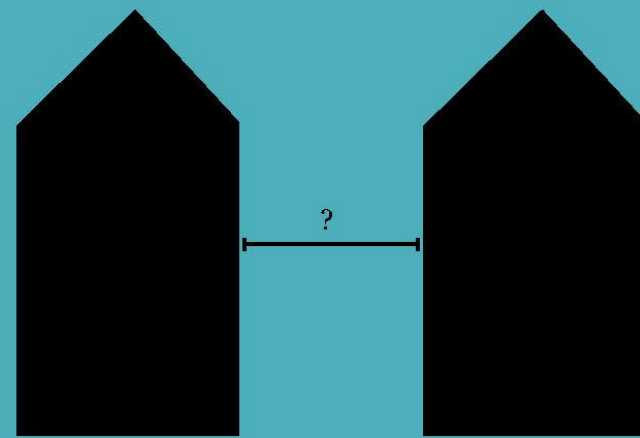
-BRYTER MED DAGENS ROMLIGHETSNORM

-VANSKELIG FORENLIG MED FØRINGER FOR AVFALLSHÅNDTERING

-VANSKELIG FORENLIG MED FØRINGER FOR VAREMOTTAK

-GIR UTFORDRINGER I LEILIGHETSMIKS (LES: OPTIMALISERING)

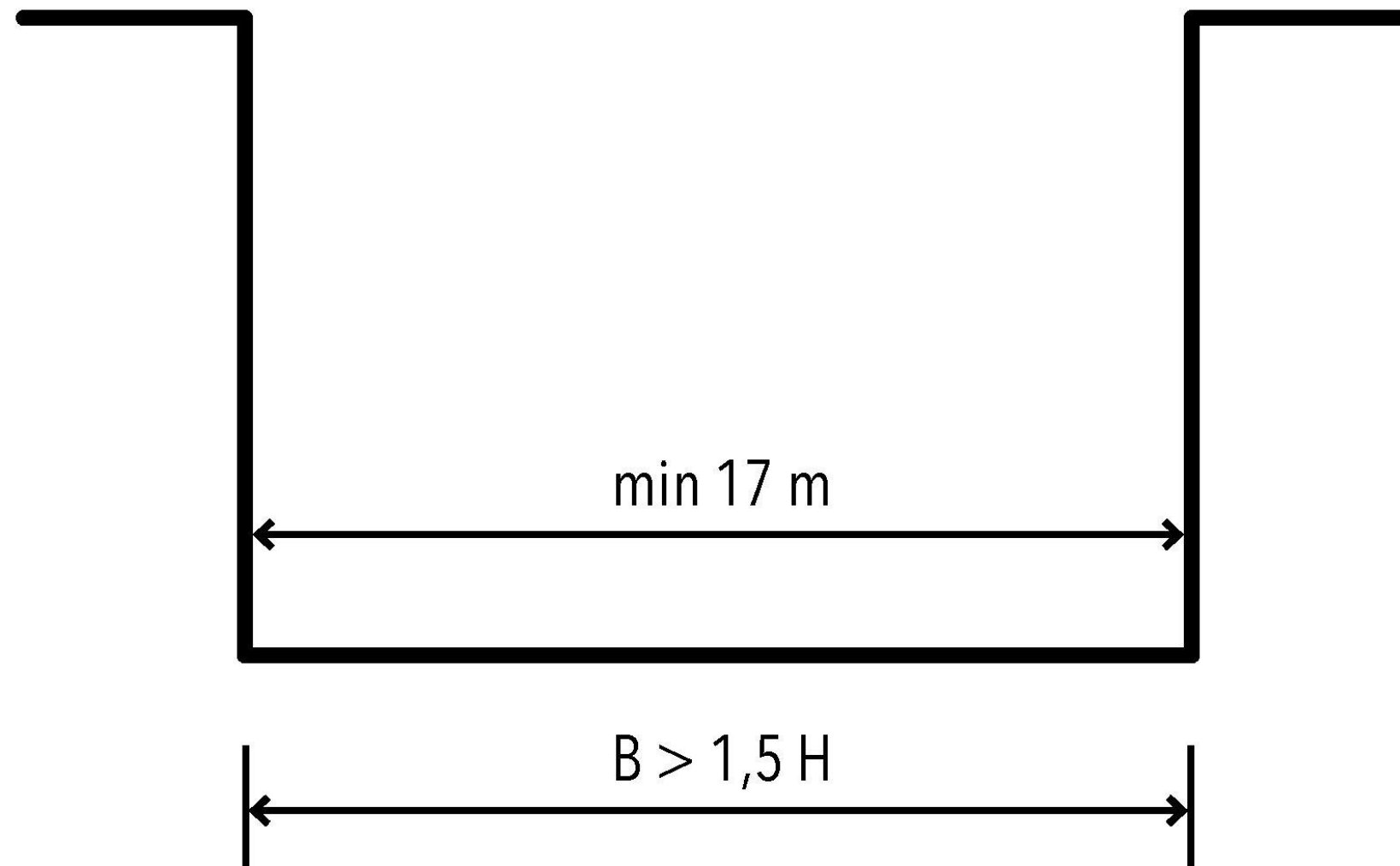
-GIR UTFORDRINGER FOR ETAPPEVIS UTBYGGING



3. Romlighet og form

Romlighetsnormen bestemmer minste avstand mellom fasader på bebyggelsen.


Formålet med romlighetsnormen er å sikre nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, og har derfor betydning både for brukbarheten av utearealene og for bokvaliteten i boligene. Romlighetsnormen er delt i to delementer: avstand mellom bygningsfasader mot boligenes uteareal sett i forhold til bygningens høyde, samt norm for solbelysning. Norm for solbelysning angir hvor stor del av uteoppholdsarealene som skal være solbelyst et visst antall timer i sommerhalvåret



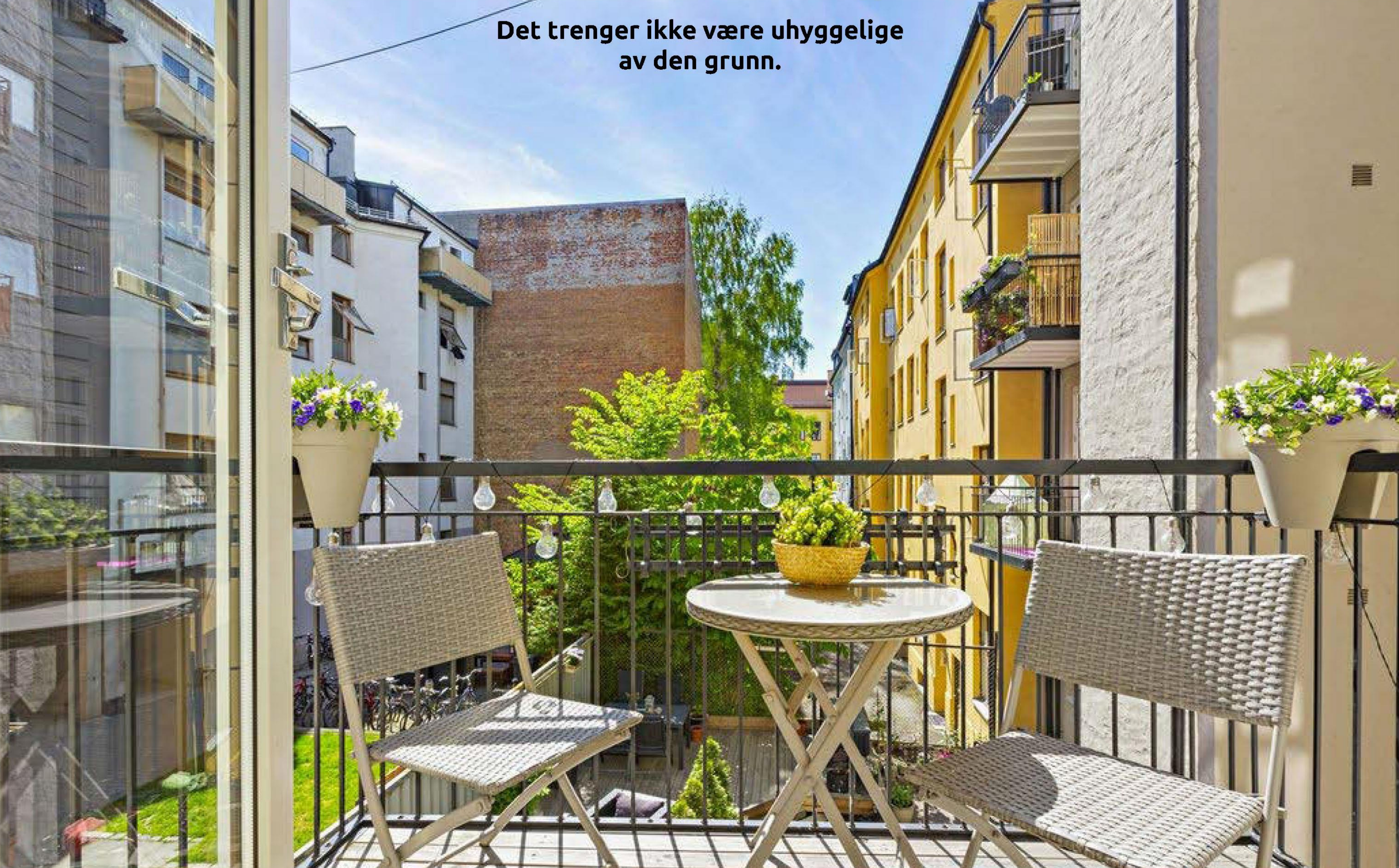
På Grünerløkka ville over halvparten av bebyggelsen ikke vært tillat å bygge dersom man skulle lagt romlighetsnormen til grunn.



GRÜNERLØKKA

 Bygg som ikke oppfyller romlighetsnormen

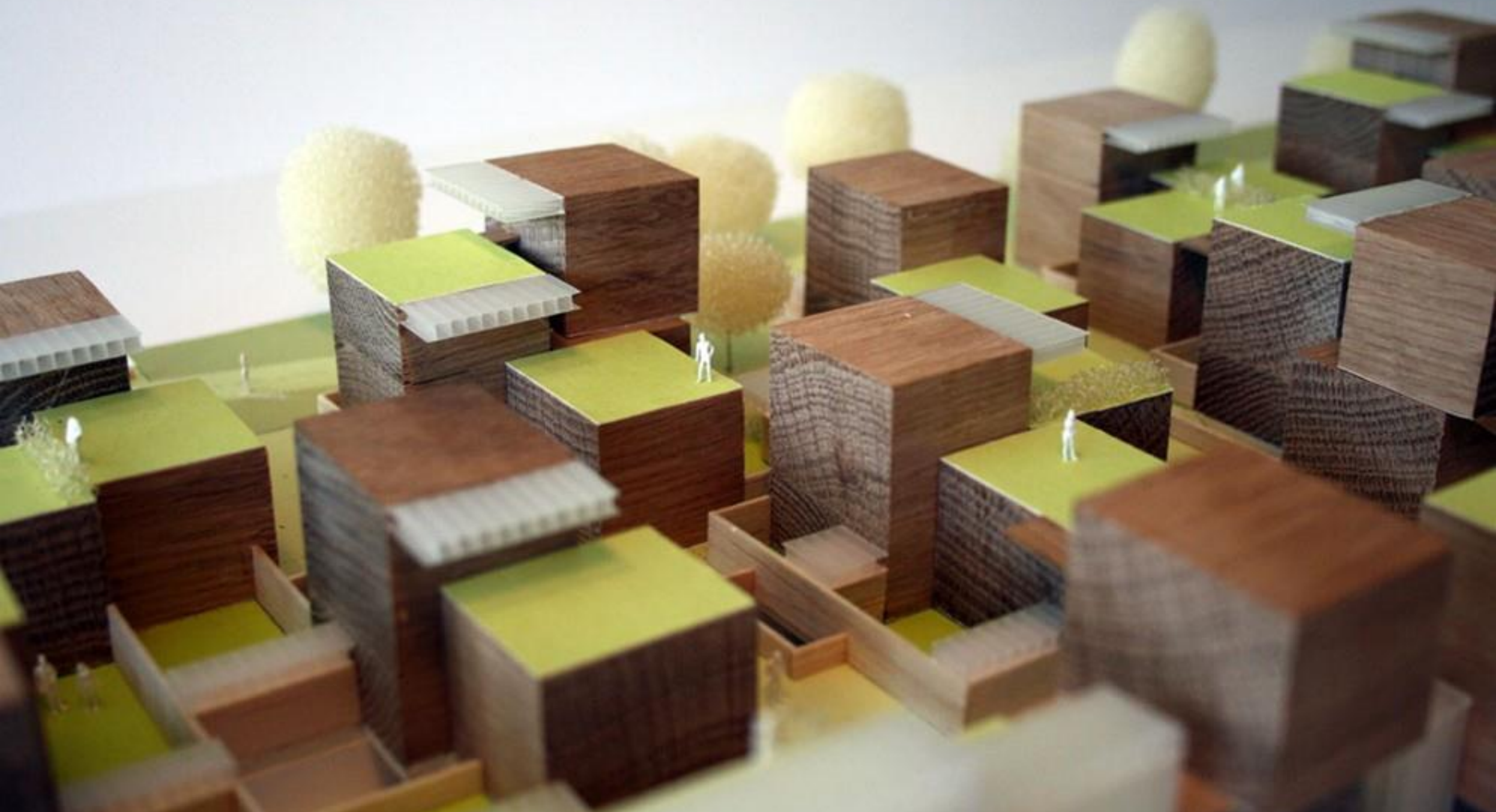
**Det trenger ikke være uhyggelige
av den grunn.**



An aerial photograph of a city, likely Oslo, Norway, showing a dense urban area with a grid-like street pattern. A red outline highlights a specific section of the city, which appears to be a residential or commercial district. The surrounding area includes green spaces, parks, and a body of water on the right side. The text "KONTEKST er KONSEPT gjør" is overlaid on the image in white, bold, sans-serif font.

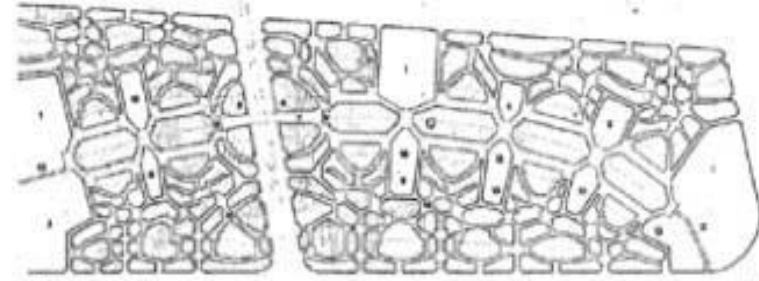
KONTEKST er
KONSEPT gjør

TETT-LAV OG KONSEPTUTVIKLING



Site Plans

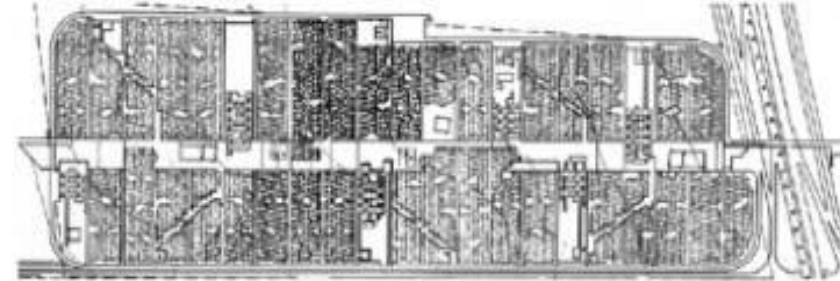
Alexander



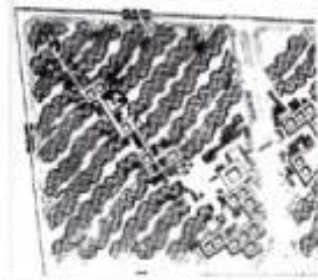
Atelier 5



Candilis, Josic & Woods



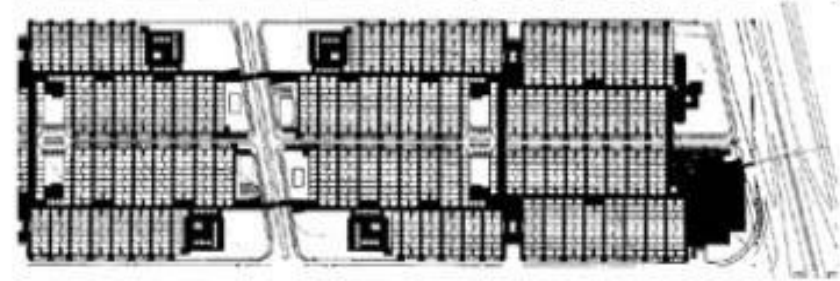
Correa



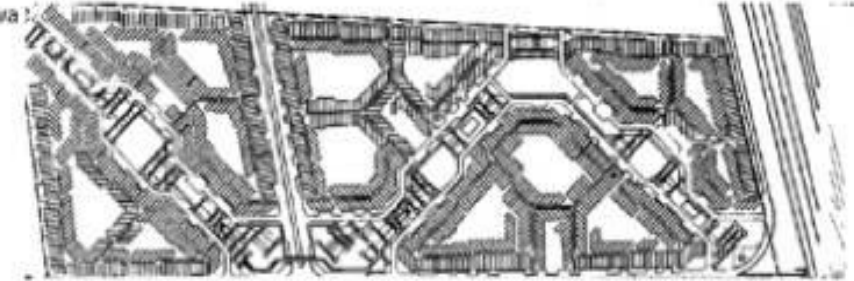
Hansen



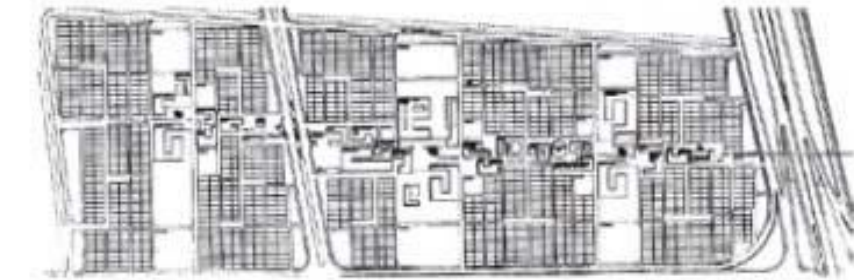
Itziguez de Onzoño



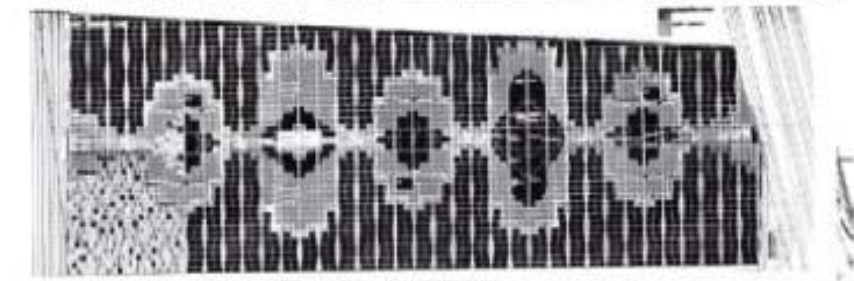
Kikutake, Maki & Kurokawa



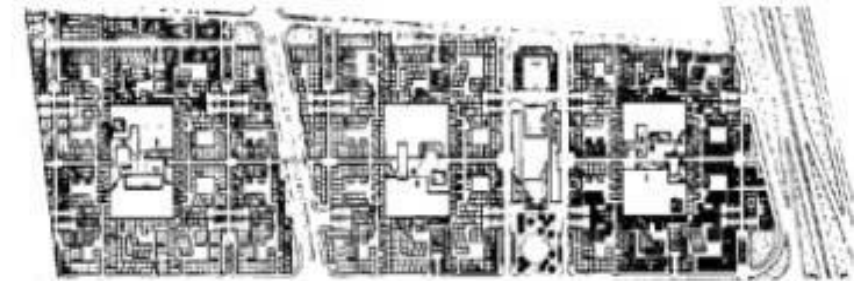
Korhonen



Ohl



Samper



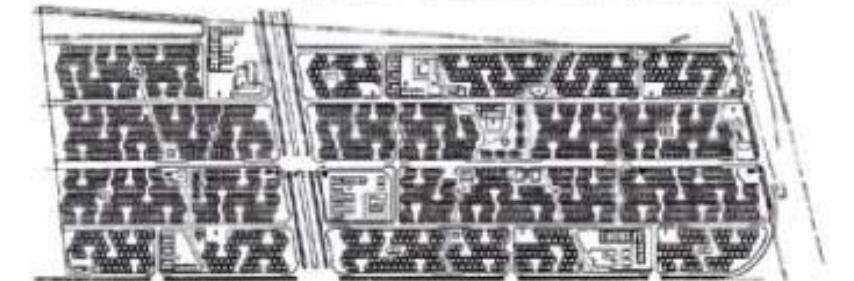
Stirling

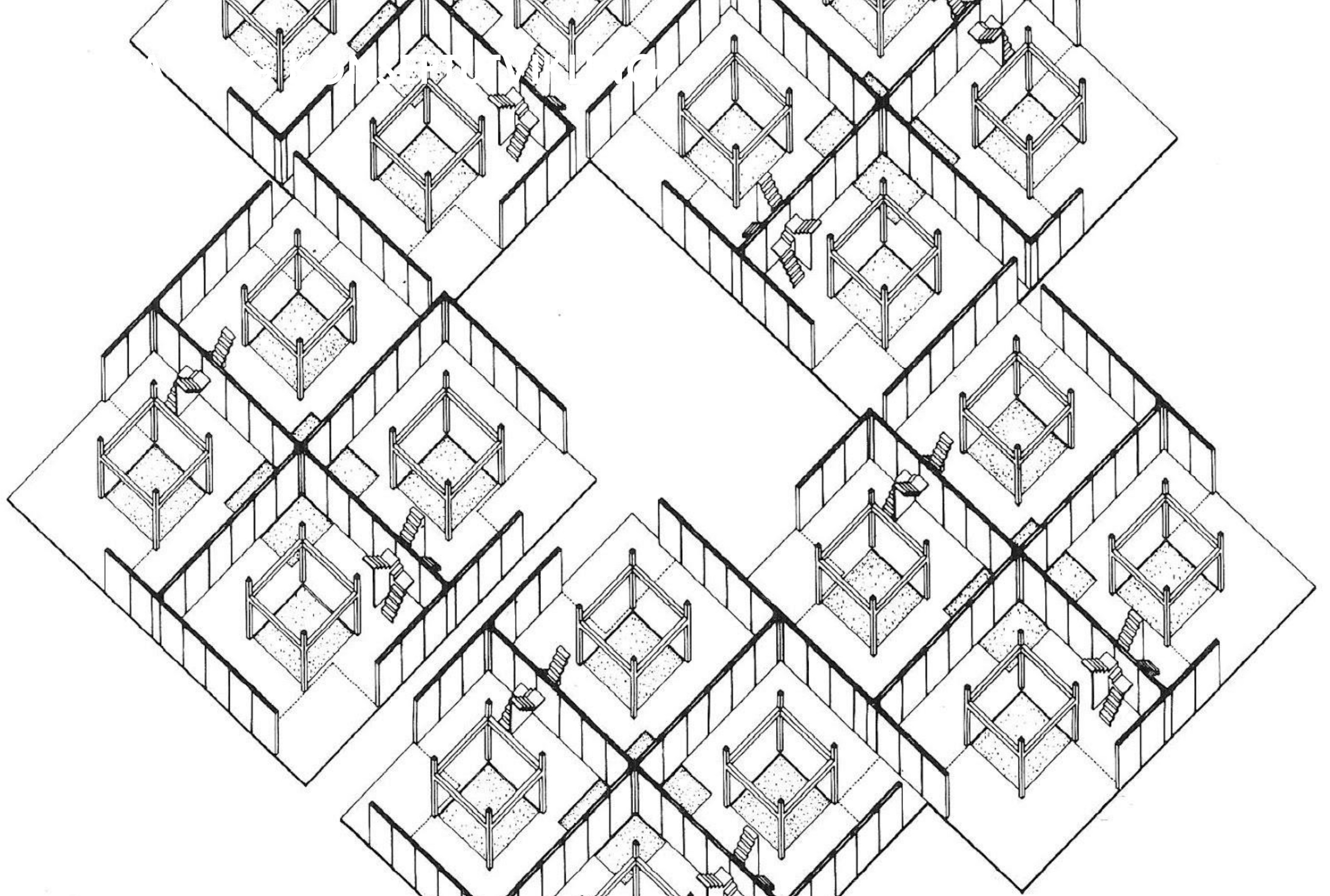


Svenssons



Van Eyck





BOKVALITET



URBAN BOKVALITET



TETT-LAV OG FORTETTING



TETT-LAV OG FORTETTING



TETT-LAV OG TRANSFORMASJON





TETT-LAV OG TRANSFORMASJON

BOLIGEN ER NAVET

