

1.4.2025 - Stortingsseminar

Hvorfor er kvalitet så vanskelig (eller dyrt) å få til?

ASPELIN
RAMM





Hvordan bygge mer, men samtidig med god kvalitet?

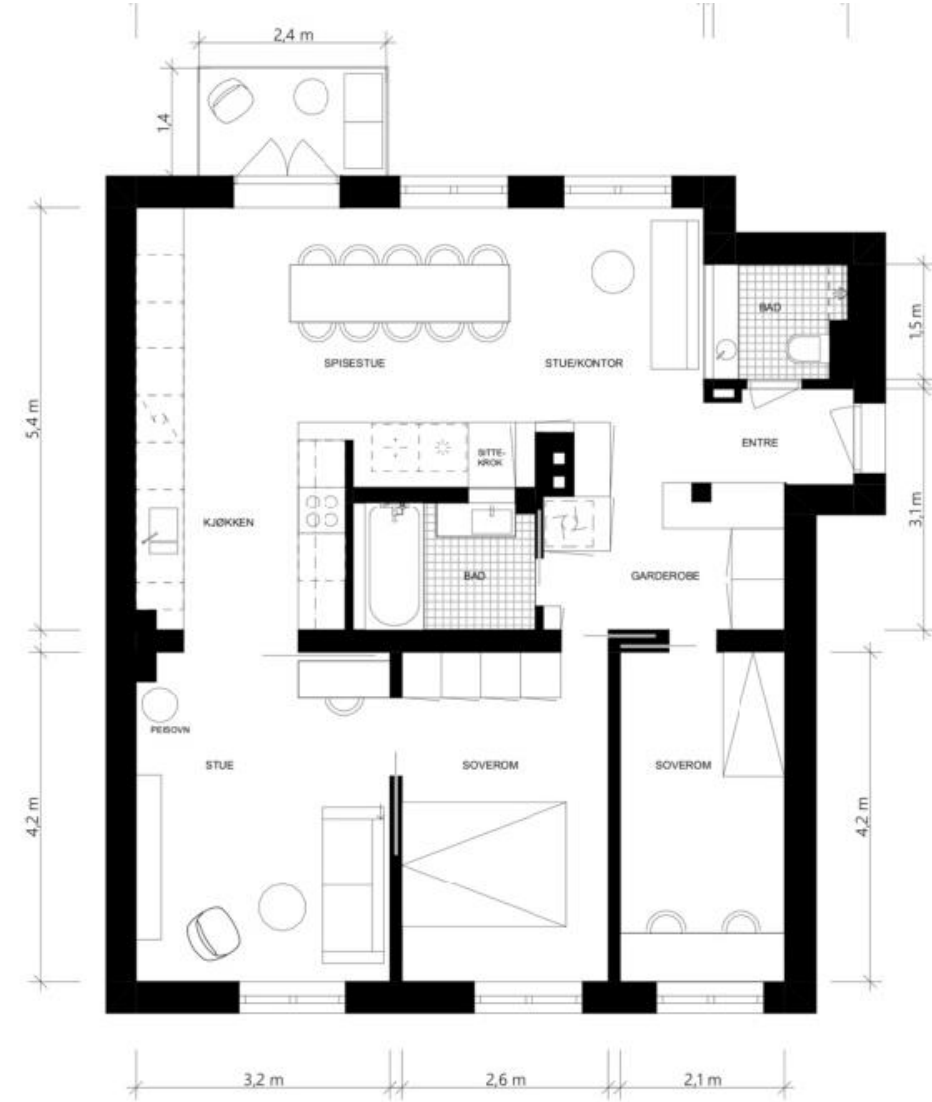
Bygger vi boliger som skal passe for alle, som egentlig ikke passer noen men som koster 11 mill?

- En lakmustest for arkitekter og utviklere burde være om de selv kunne tenke seg å bo i leiligheter de tegner og utvikler. Det er slående at mange arkitekter velger å bo i eldre bygårder med en lavere teknisk standard, men med langt bedre romlige kvaliteter, sier arkitekten.

Caroline Støvring, Aftenposten 2018



Guilty as charged...



Hva skal til for at
kompakt skal
være bra?



A vibrant, sunny day in a modern urban park. In the foreground, a woman in a black and white floral dress lies on her back on the grass, wearing sunglasses and holding a book. To her left, several other people are scattered across the lawn, some sitting and some lying down, enjoying the sun. In the background, a large, modern apartment building with white and yellow facades and balconies stands under a clear blue sky. To the right, a red metal playground structure is visible. A paved path with a decorative stone border runs diagonally across the grass. The overall atmosphere is one of a high-quality, livable neighborhood.

**Hva betyr
nabolaget for
bokvaliteten?**

LIVET INNI HUSENE



– Å bo, eller å ikke bo?

Et studentprosjekt av
Aspelin Ramm og Sweco

FLEKSIBILITET

FYSIOLOGISKE BEHOV

UTADVENT

SELVREALISERING

TRYGGHETSBEHOV

FLYT I
PLANLØSNING

TAKHØYDE

VISUELL
KONTAKT MED
NATUREN

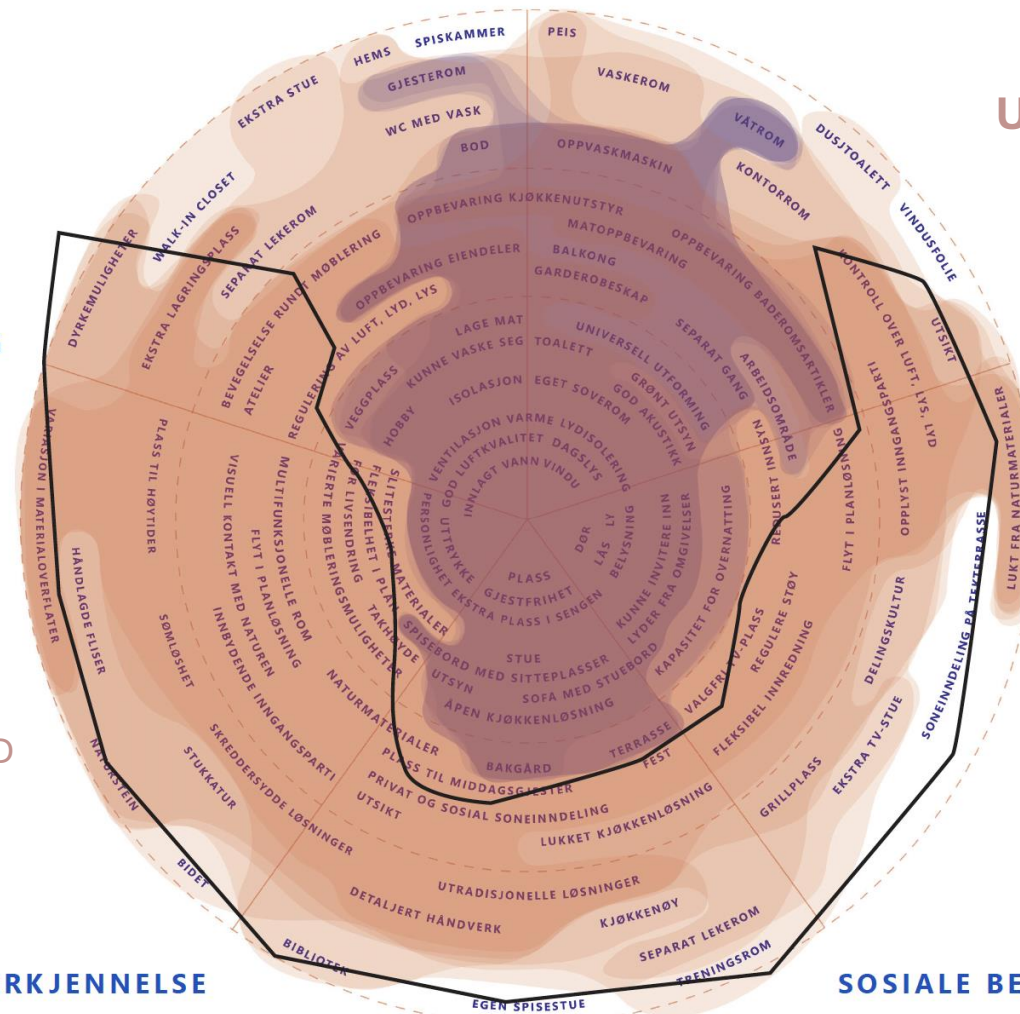
NATURMATERIALER

ANERKJENNELSE

SOSIALE BEHOV

BESTANDIG

DETALJERT
HÅNDVERK



Bokvalitet sikres ikke alene av TEK, men handler også om følgende:

- Gode og gjennomtenkte planløsninger
- Fleksibel bruk over tid til ulik bruk, møblering og livsfaser
- Unngå bærende konstruksjoner i leiligheten
- Mulighet for å sette personlig preg på boligen
- Materialer som står seg over tid
- Utnytte gjennomlys og himlingshøyde
- Stedsidentitet
- Bomiljø og nabolag
- etc



Gjennomførbarhet med ønsket kvalitet?

Dagens økonomiske bilde er krevende:

- Høye tomtepriser
- Høye byggekostnader
- Økt kompleksitet og økte dokumentasjonskrav

Samtidig som vi skal:

- Bygge bedre kvalitet
- Bygge rimeligere
- Bygge maks komfort

Med en rekke føringer:

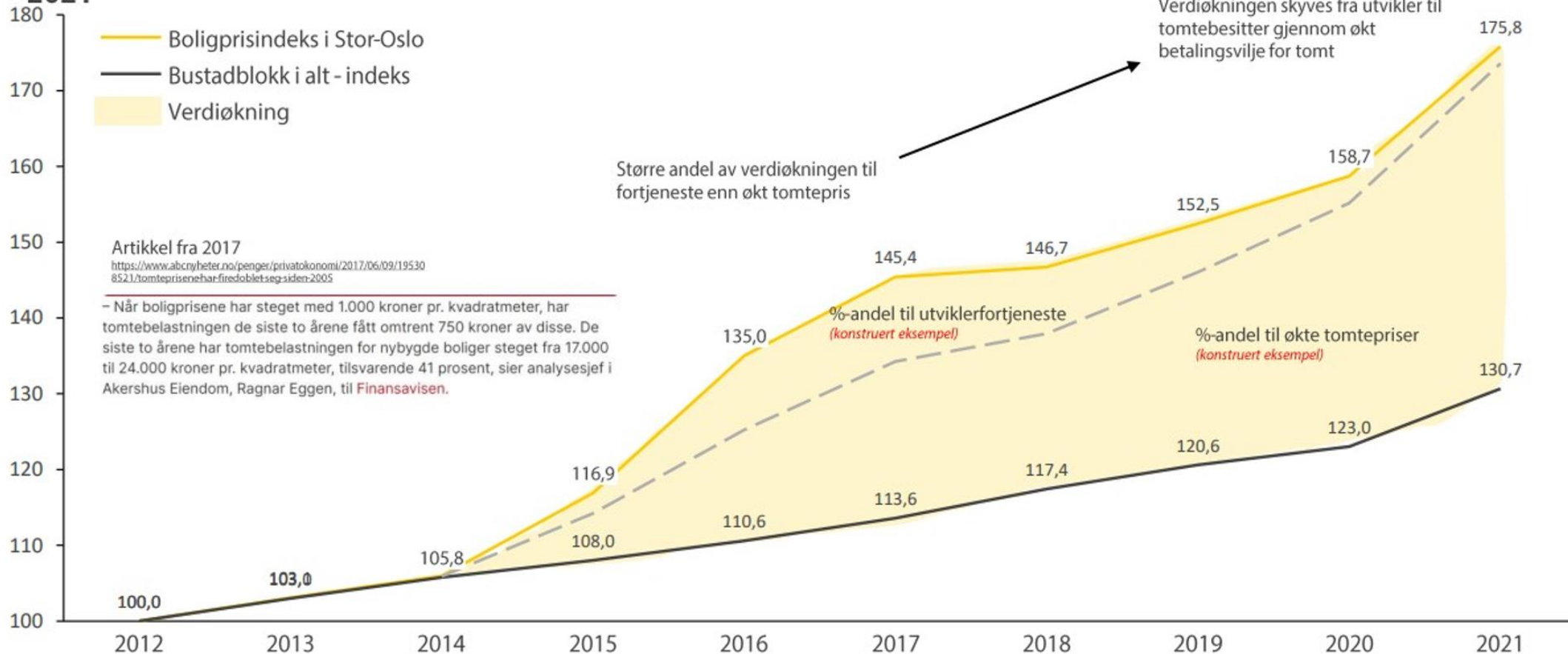
- Følge leilighetsnormen
- Begrense volum
- Hensynta vern og siktlinjer
- Bevare og transformere mer (alt?)



Tomteprisbobla – det er de som selger tomt som sitter igjen med fortjenesten

Boligprisindeks for Stor-Oslo og landsdekkende byggekostnadsindeks 2012

- 2021



Materialer koster – særlig med økte tollsatser og handelskrig

Byggekostnadene har aldri sunket i Norge, og kommer til å stige videre. Tømmerprisene er ekstremt høye.

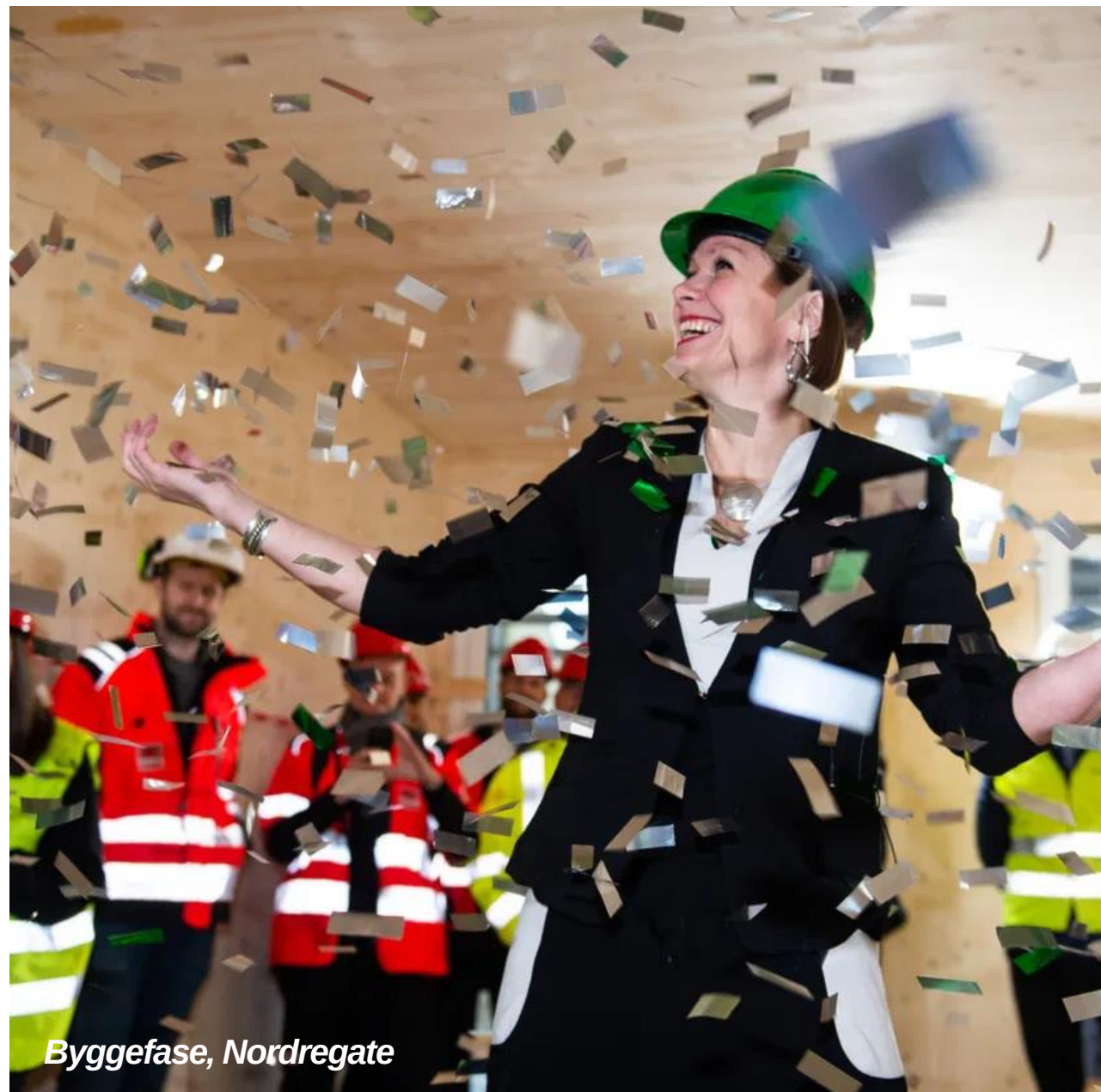
“Det er brutalt”

“En våpenhvile kommer ikke til å løse det svært komplekse kostnadssjokket som har skjedd”

Nejra Macic, i Kantsonen

“Det er en perfekt storm”

Harald Espedal, Kantsonen



Byggefase, Nordregate



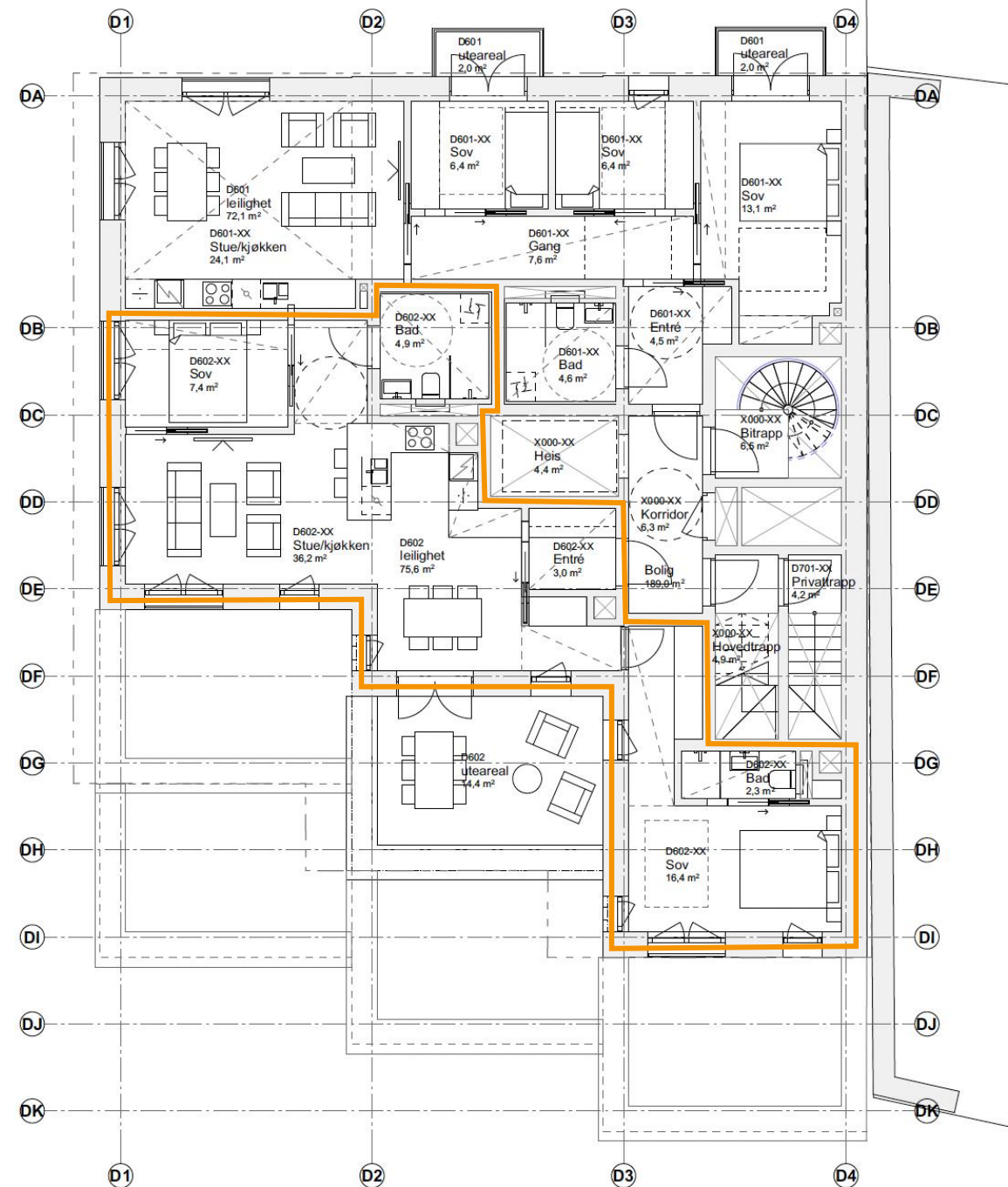
Kvalitet og skreddersøm



Lille Parkveien - Reiulf Ramstad Arkitekter



Lille Parkveien - Reiulf Ramstad Arkitekter





Pilestredet 77-79 - Reiulf Ramstad Arkitekter



Pilestredet 77-79 - Reiulf Ramstad Arkitekter



Nordre gate 22 – Alliance arkitekter



Nrdre gate 22 – Alliance arkitekter



Nrdre gate 22 – Alliance arkitekter



Dælenenggata 36 – Element arkitekter



Dælenenggata 36 – Element arkitekter



Dælenenggata 36 – Element arkitekter

**Vi trenger ikke flere reguleringer eller boligkjøpsmodeller
– men handlingsrom for kreativ oppgaveløsning, bedre
samarbeid mellom arkitekt, utvikler og entreprenør og økt
bevissthet rundt kvalitet**

**NORGES
LOVER**

Detaljeringsrad

FORSLAG

Sikre bedre handlingsrom for å tilføre kvaliteter

- Kvalitetsdiskusjoner bør i stor grad skje i byggesak
- Handlingsrom innenfor “reguleringskonvolutt” for å kunne prosjektere innenfra og ut i byggesak.
- Regulere etasjer og ikke kotehøyder for å kunne oppnå høyere himlingshøyder og fleksibilitet for bruk



Reguleringskonvolutt, Parkveien

Insentiv for effektive og gode planløsninger

FORSLAG:

Mulighet for å redusere leilighetsstørrelser der bokvalitet kan dokumenteres i byggesak:

- Himlingshøyde
- Gjennomlys
- Effektiv plan
- Møbleringsmuligheter
- Fleksibilitet
- etc

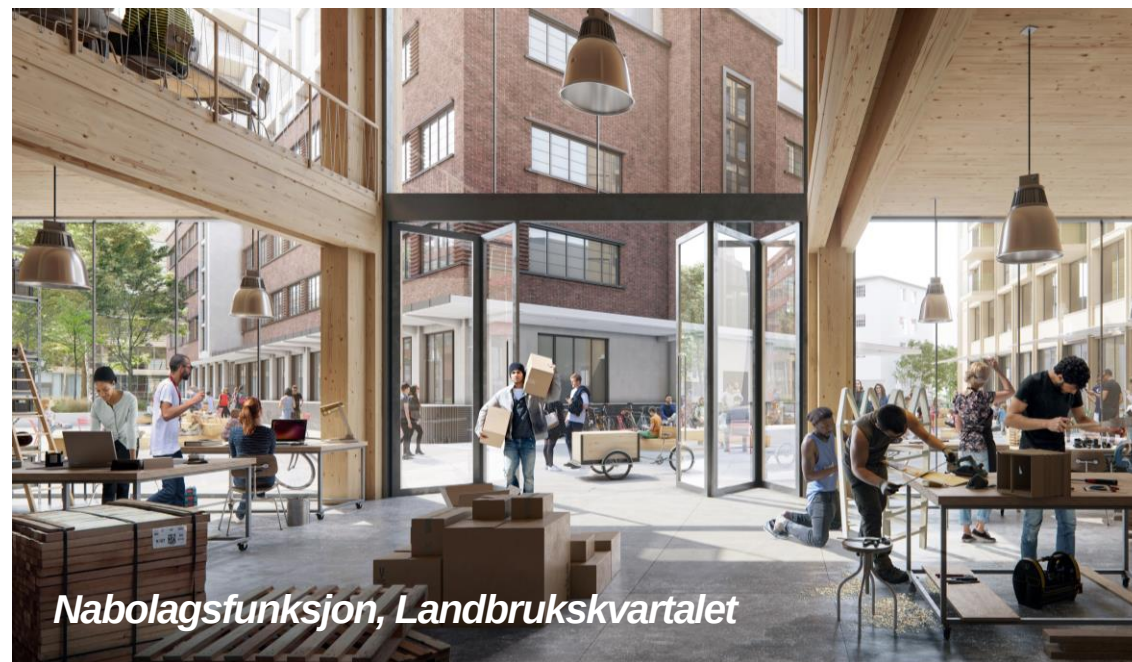
Fra 80 til 75 m²?



Nabolag for godt bomiljø

FORSLAG:

- Samarbeid med kommunen om hvordan man kan tilby rimeligere lokaler i første etasje til ideelle organisasjoner, lokale aktører og for kunst og kultur.
- Mulighet for fradrag i utbyggingsavtale for å sikre nabolagsfunksjoner e.l. tiltak som fremmer sosial bærekraft.



Nabolagsfunksjon, Landbrukskvartalet

A photograph of a lively urban courtyard at dusk. The scene is framed by two-story brick buildings. The building on the left features large, multi-paned windows and the text 'AA 1908' on its upper facade. The building on the right has several windows with colorful, glowing panes (green, yellow, purple) and the text 'DANSENS HUS' on its side. A string of warm white lights hangs across the courtyard. In the foreground, a woman is riding a bicycle. To her left, people are seated at outdoor tables under large white umbrellas. A small sign for 'Dagens Fiske' and 'Fish & Chips' is visible. In the background, a tree and a sign for 'Berit Kjøkken' are visible. The overall atmosphere is warm and communal.

Boligkvalitet + Nabolagskvalitet = Bokvalitet