

Voss herad

Sosiale boformer og boliger i funksjonstømte bygg

Oda Solberg, Natural State

Kort om meg



Oda Solberg

Nye boligmodeller
Arkitekt i Sol-Is arkitekter
Prosjektleder i Natural State

Leder for Oslo arkitektforening
og Foreningen for
byggfellesskap



Research

Prosjekt Nye boligkvaliteter + kartlegging
av kommunens handlingsrom
Plan- og bygningsetaten i Oslo
Oslo Kommune 2018-2021
Ny boligplan



Strategier

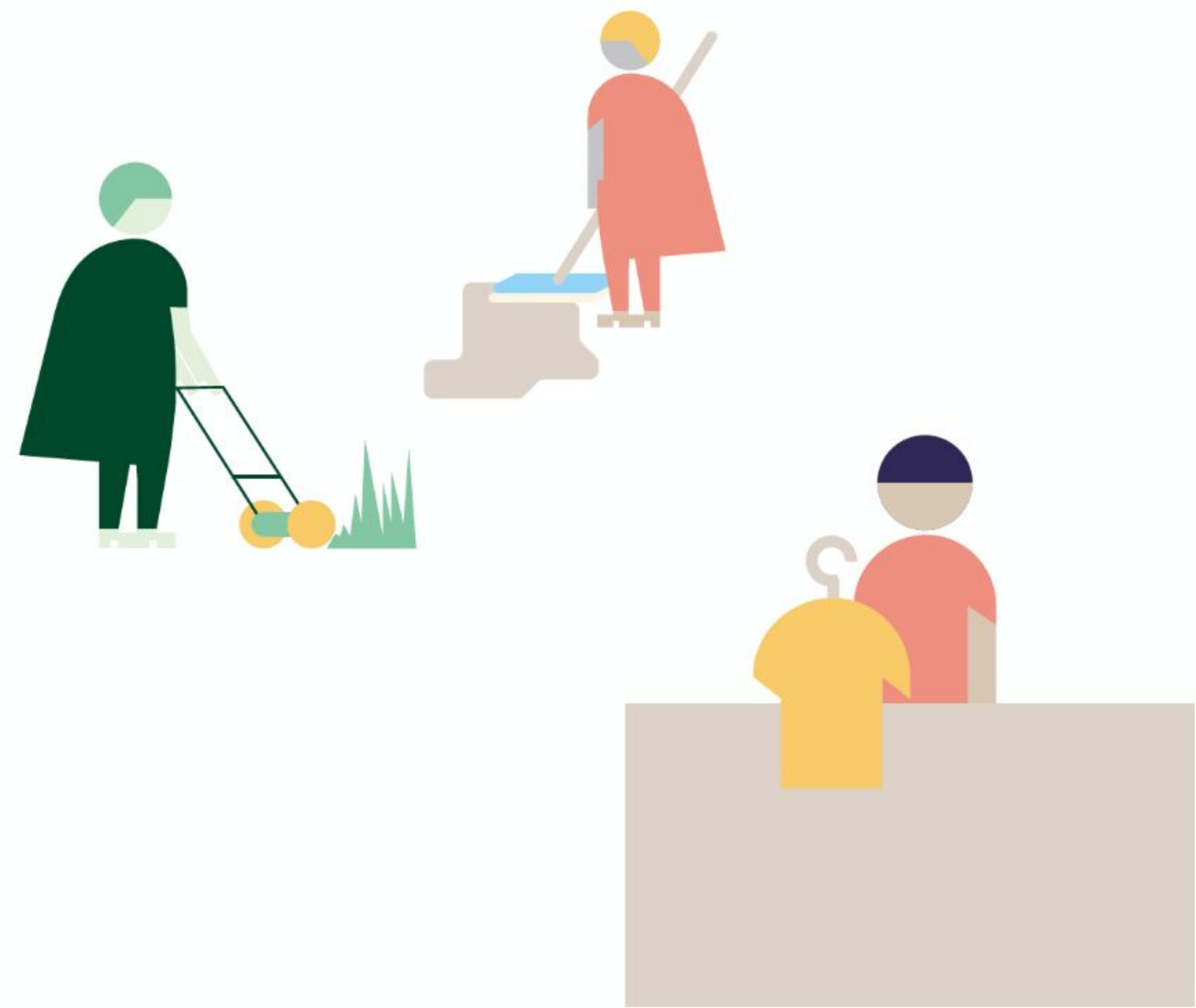
Utviklingsstrategi for Kulihaugen I
Lom kommune
Boliger tilpasset eldre og fremtidens
behov



Arkitektur

Eriksen Skajaa arkitekter (nå
Fragment og Skajaa arkitekter)
Sol-Is arkitekter

Boformer og begreper



Privat og felles

Privat: soverom.
Delt: alle andre hovedfunksjoner i felles boenhet.

Privat: alle hovedfunksjoner
Delt: hovedfunksjoner også i felles boenhet.

Privat: soverom og noen private hovedfunksjoner.
Delt: hovedfunksjoner utenfor boenhet.

Privat: alle hovedfunksjoner.
Delt: hovedfunksjoner og tilleggsarealer utenfor boenhet.

Privat: alle hovedfunksjoner.
Delt: kun tilleggsareal utenfor boenhet.

		Kollektiv	
		Klyngeleilighet	
	Co-living		
Boliger med fellesrom	Serviceboliger		Bofellesskap

Ingen organisert samhandling i dagliglivet.

Aktiviteter og samhandling hovedsaklig arrangert av ansatte servicemedarbeidere.

Frivillig samhandling i dagliglivet i organiserte grupper.

Obligatorisk samhandling i dagliglivet som regelmessige matlagingsvakter på fellesmiddager.

Samhandling og service

Fordeler med sosiale boformer

Redusere ensomhet

Vindmøllebakken av Helen & Hard arkitekter
Foto: © Minna Soujoki



Bo hjemme lenger

New Ground Cohousing av PTE architects
Foto: © Caroline Teo



Delingsøkonomi og bærekraft

Vindmøllebakken av Helen & Hard arkitekter
Foto: © Minna Soujoki



Nabolag og tjenestebytte.

Foto: Tatiana Rodríguez/Unsplash



Trygghet

Mogens Thorsens stiftelse
Foto: Oda Solberg

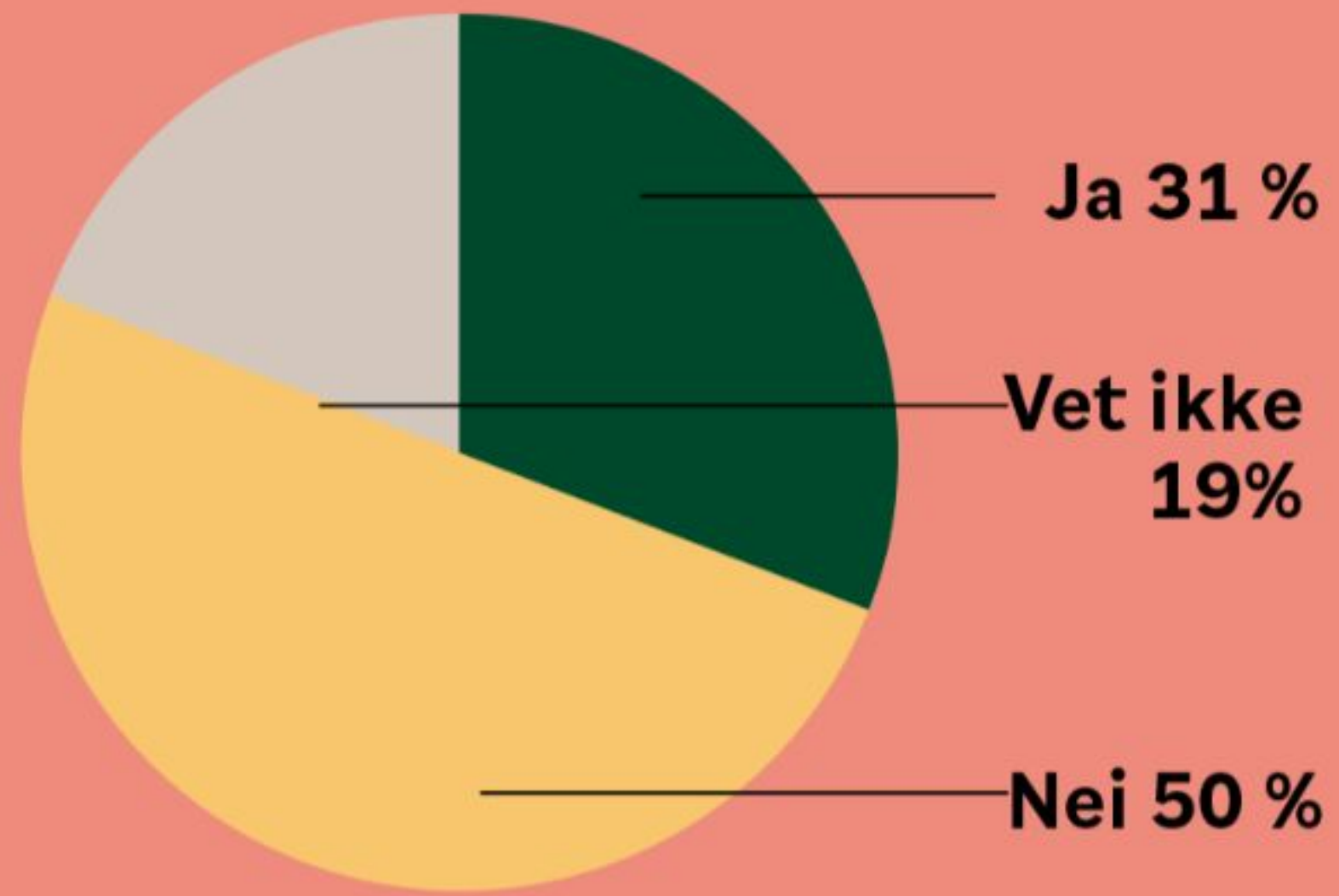


Inkludering

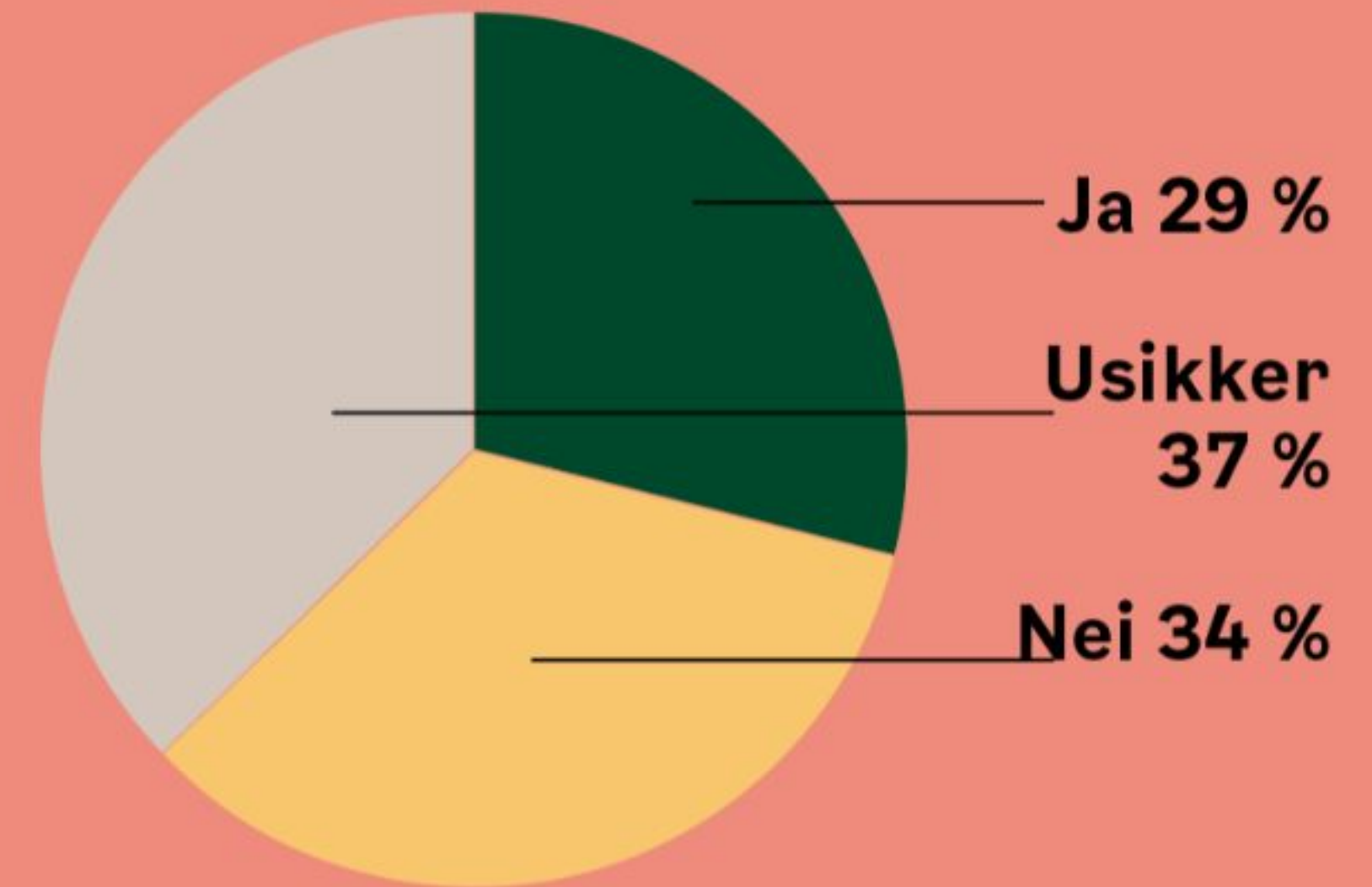
Vidaråsen lansby
Foto: Will Browne.



Interesse for bofellesskap



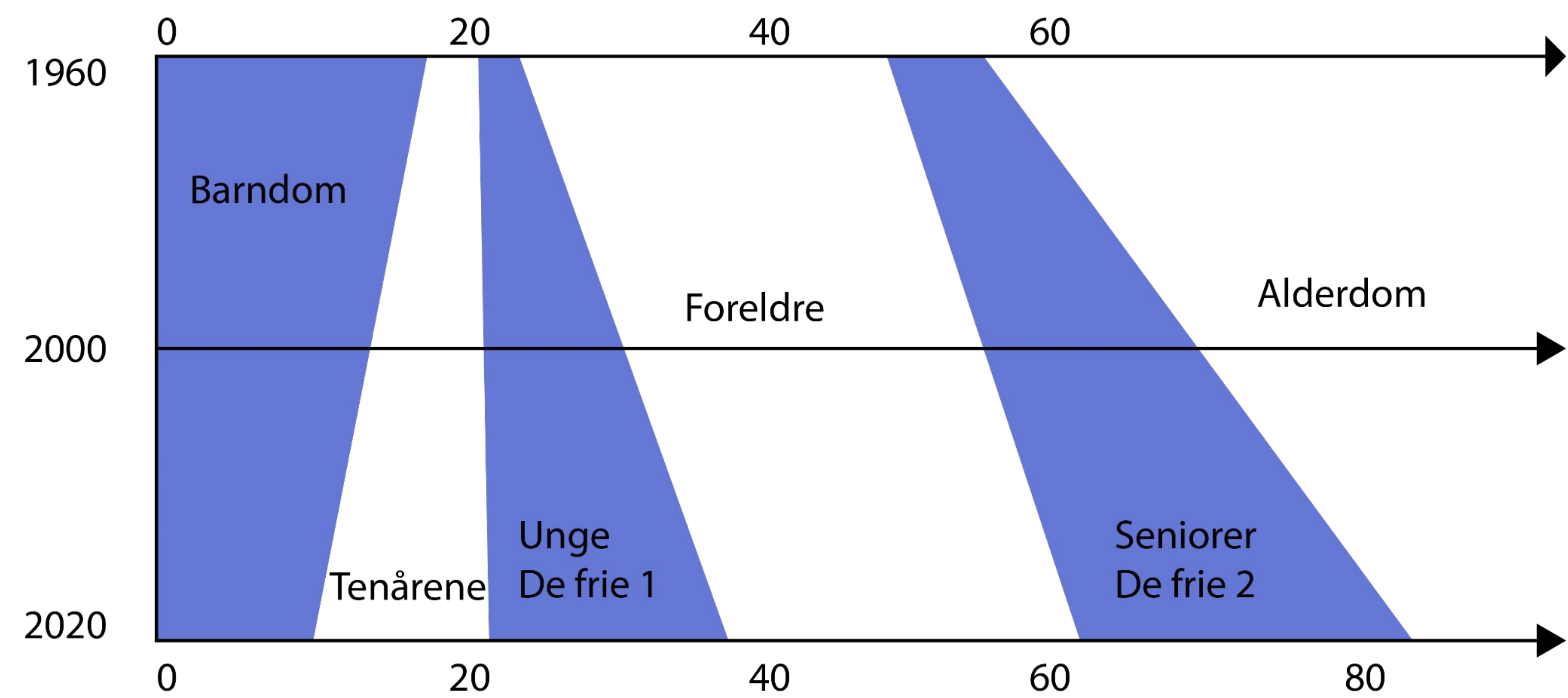
Future Living av Prognosesentret



BOPILOT Bergen

Livets nye faser

De nye frie



Illustrasjon oversatt til norsk fra Realdania

Kollektiv

– en boenhet med delte hovedfunksjoner, som stue, kjøkken og/eller bad.



Oslo

Teknobyen i Trondheim, estudio murado + elvira Foto: beboerutvalget

Serviceboliger

– flere selvstendige boenheter med fellesrom i nær tilknytning og bemannet resepsjon med mulighet for kjøp av tjenester.



Oslo

Foto: Selvaag Bolig/Adam Helbaoui



Bofellesskap

– flere selvstendige, fullverdige boenheter med fellesrom i nær tilknytning. Det er vanlig med noe samhandling mellom beboerne.



Oslo

Kollektivet, Hovseter. Foto: Ellen Stokland



Bofellesskap med omsorg

– flere selvstendige boenheter med fellesrom i nær tilknytning og bemanning som yter omsorgstjenester.





Co-living

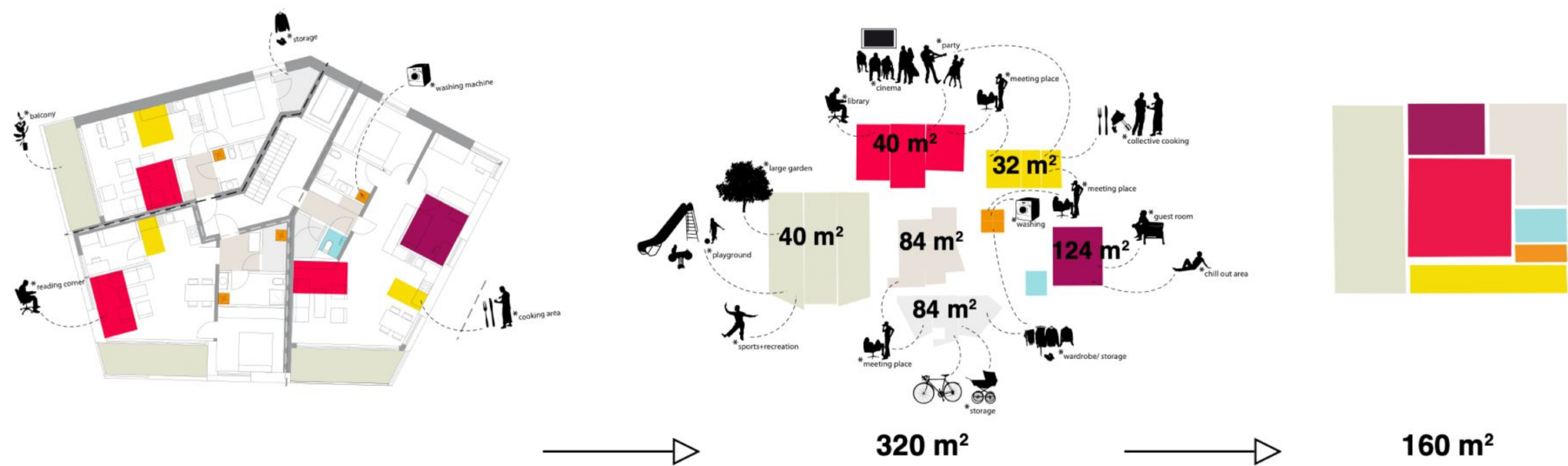
– utleieboliger med store fellesarealer og med knappe privatearealer, som kollektiv eller kompaktbolig. Service er inkludert, og noe tilrettelegging for sosialt miljø.

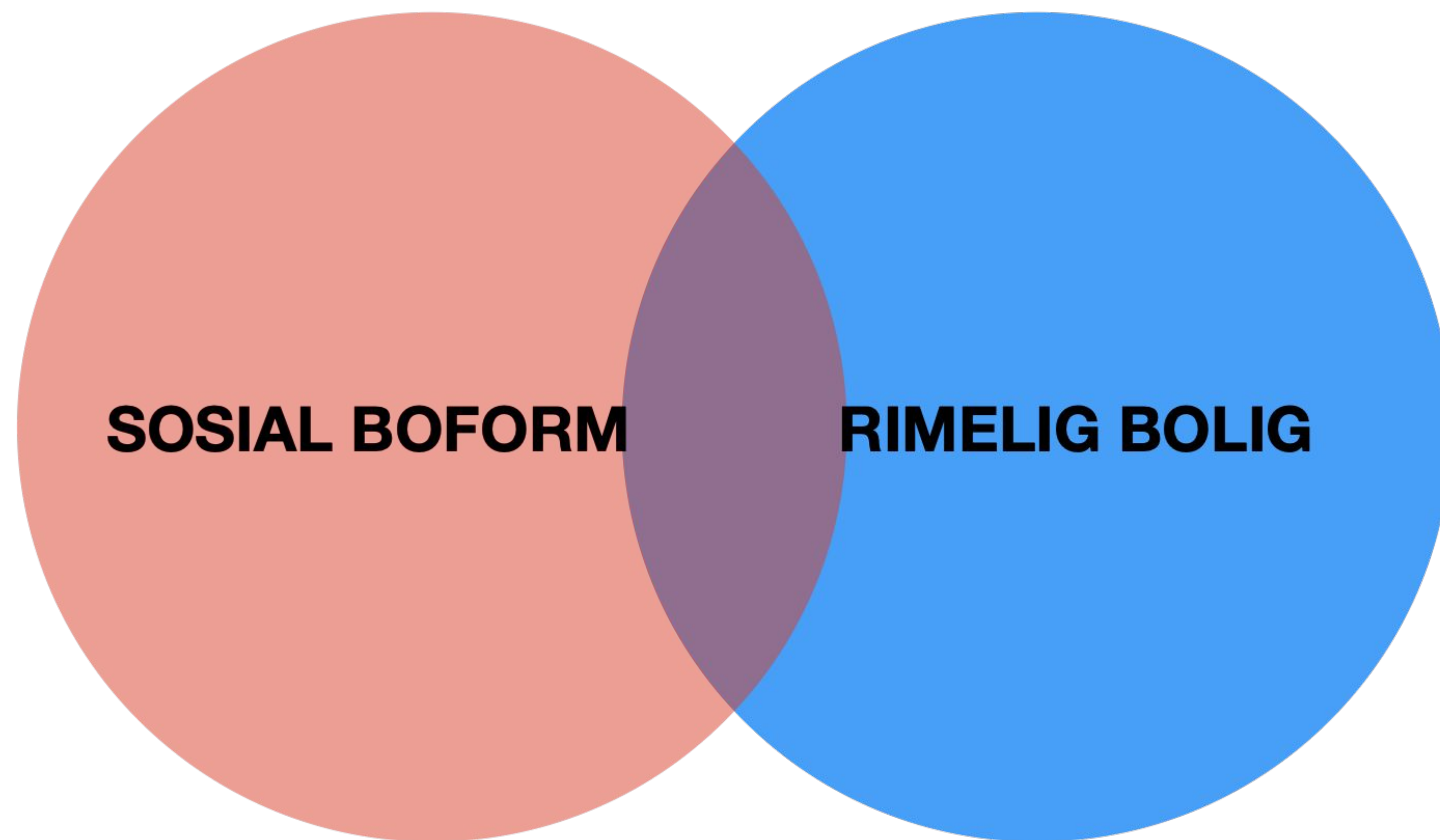


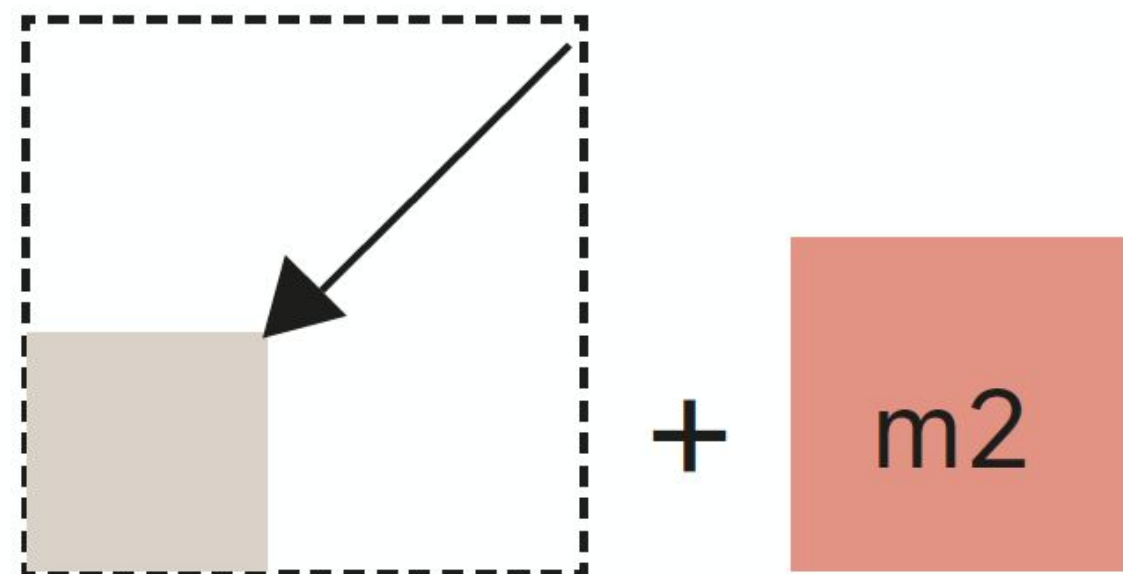
Oslo

Foto: © Zoku Amsterdam

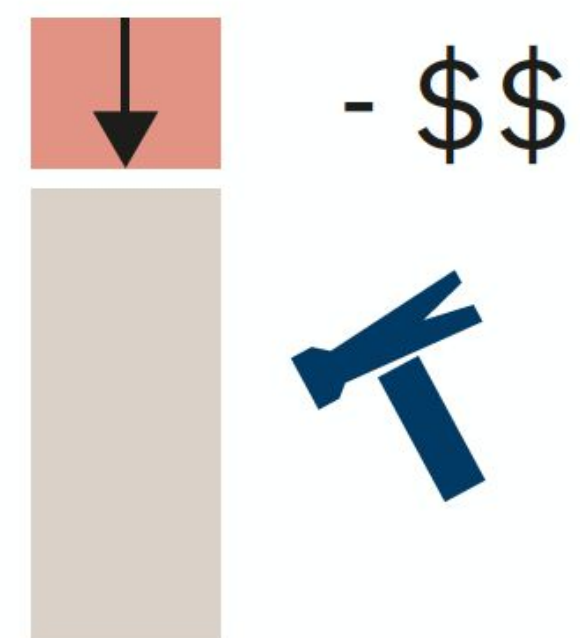
Bofellesskap



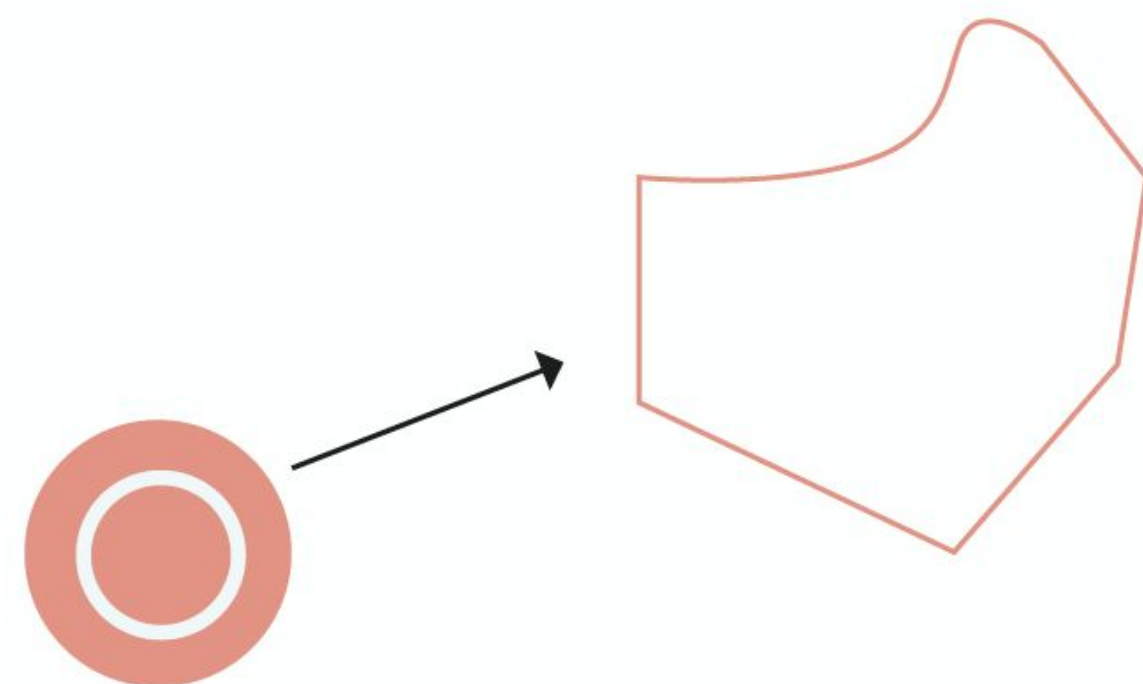




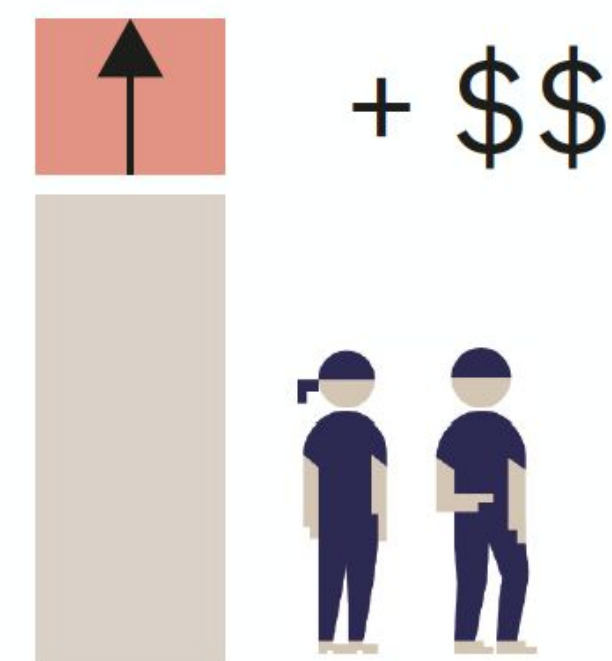
Reduksjon av privat areal



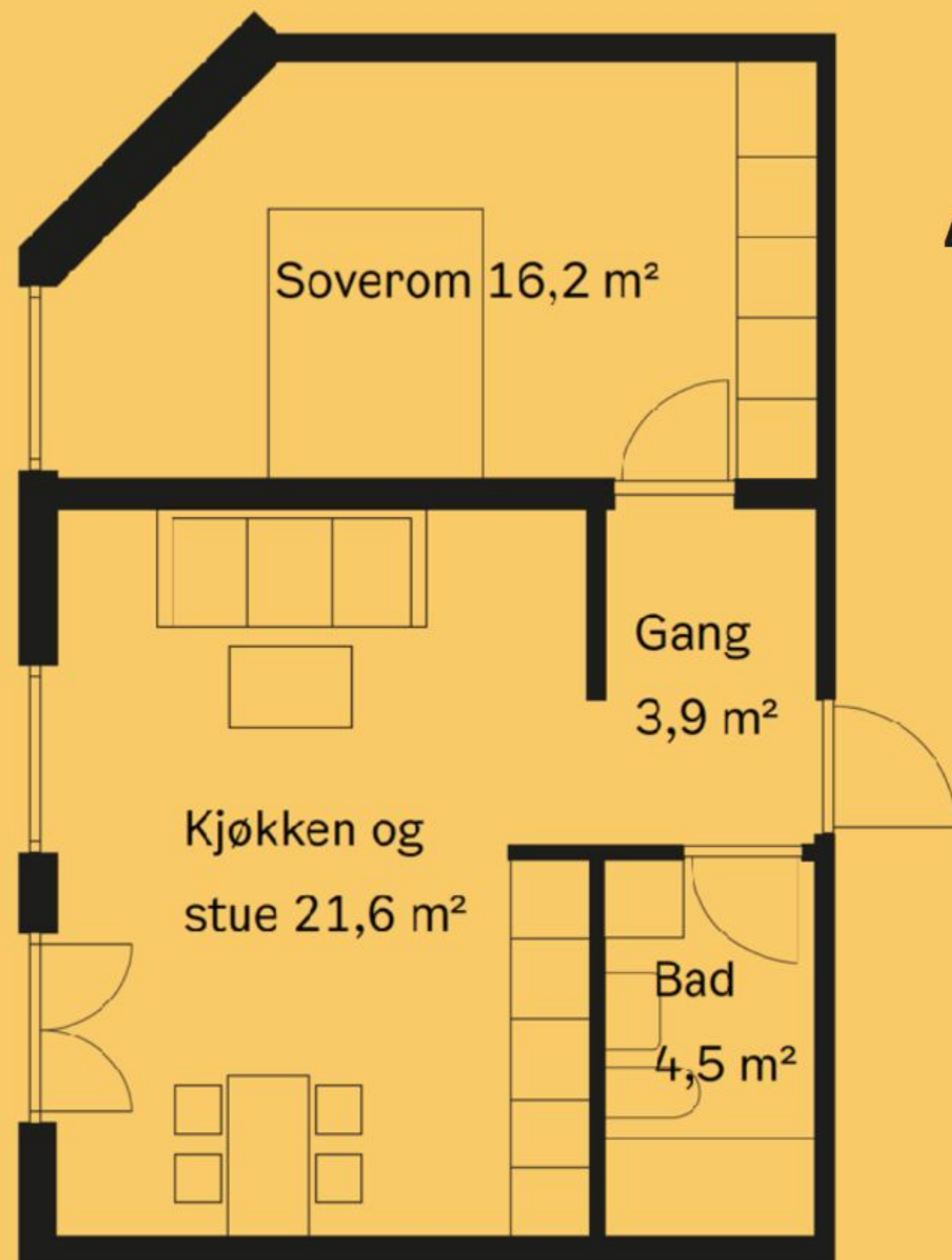
Utbyggerfinansierte fellesarealer



Reduksjon av tomtepris

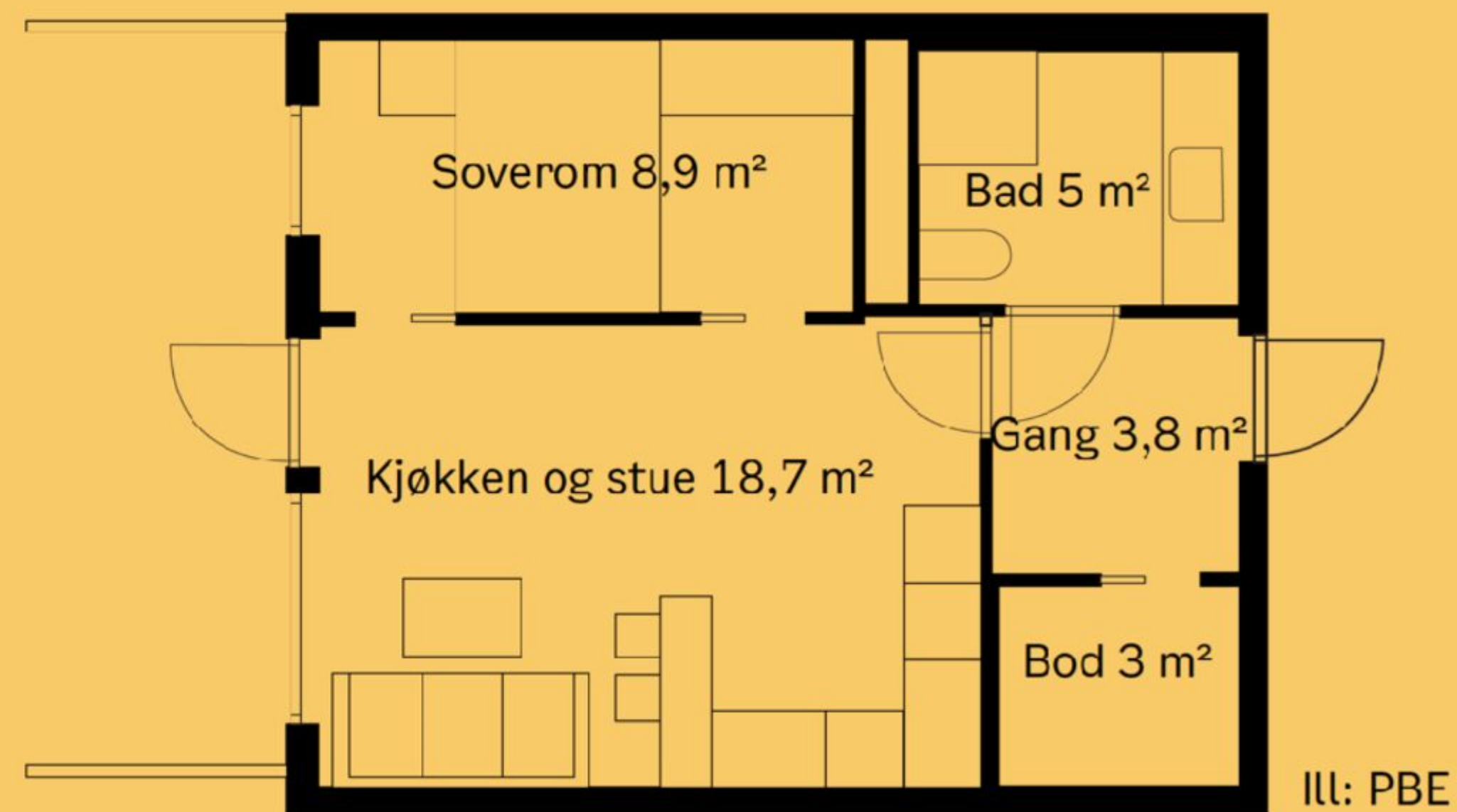


Tilleggskostnad for boligkjøper



46 m²

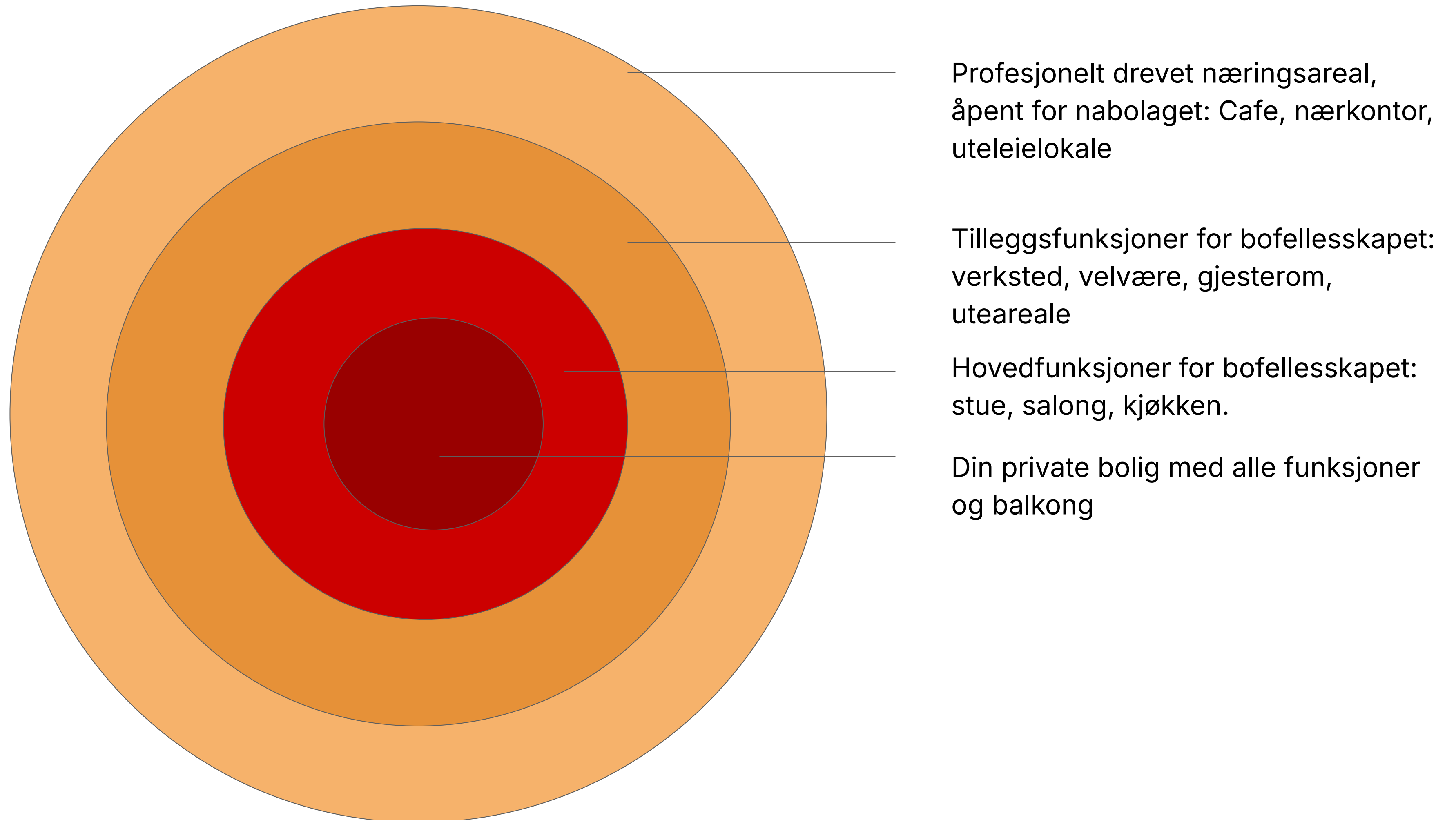
42 m²



Ill: PBE

Grader av delte funksjoner

Fra privat til offentlig



Utforming fellesrom

- › Sosiale og aktive rom bør ha god synlighet og visuell kontakt
- › Det er lurt å samle de fleste fellesrommene, for oversikt og kontroll.



Utforming fellesrom

- › Tilrettelegging for tilfeldige møter
- › Myke overganger mellom privat og felles
- › Fellesrom der mange går forbi i det daglige
- › Tøffelkriteriet!





Plantegning, 2. sal
Plantegning af den brede opgang og altangangen



Fellesrom med hoved- og tilleggsgfunksjoner

- › Fellesrom med hovedfunksjoner: felleskjøkken, fellesstue, allrom, salong og andre oppholdsrom
- › Fellesrom med tilleggsgfunksjoner: smørebod, vaskerom, gjesterom, sykkelstall og andre rom for både langvarig og kortvarig opphold
- › (Fellesareal: trapp, heis, teknisk rom)







Utforming av allrom

Det store fellesrommet

- › Ha plass til alle som skal bruke det samtidig
- › Akustikk må ikke undervurderes
- › Lydisolasjon til boligene ved siden av
- › Visuell kontakt



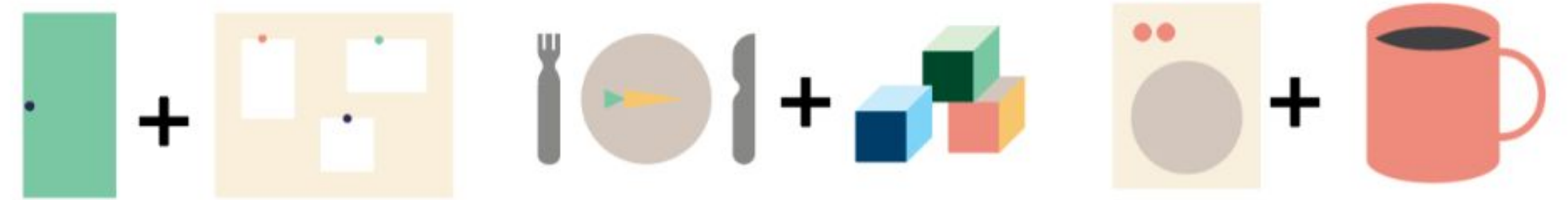


Utforming av tilleggsrom

Tilleggsrom

- › Fleksible og generelle rom for endrede behov over tid
- › Lekerom eller filmrom nær storstue/spisesal
- › Vaskerom kombinert med tekjøkken, aviser eller bibliotek
- › Gjesterom og gjestehybel
- › Mulighetsrom

Tips til sambruk og tilknyttede funksjoner



Medvirkning kickstarter fellesskapet!



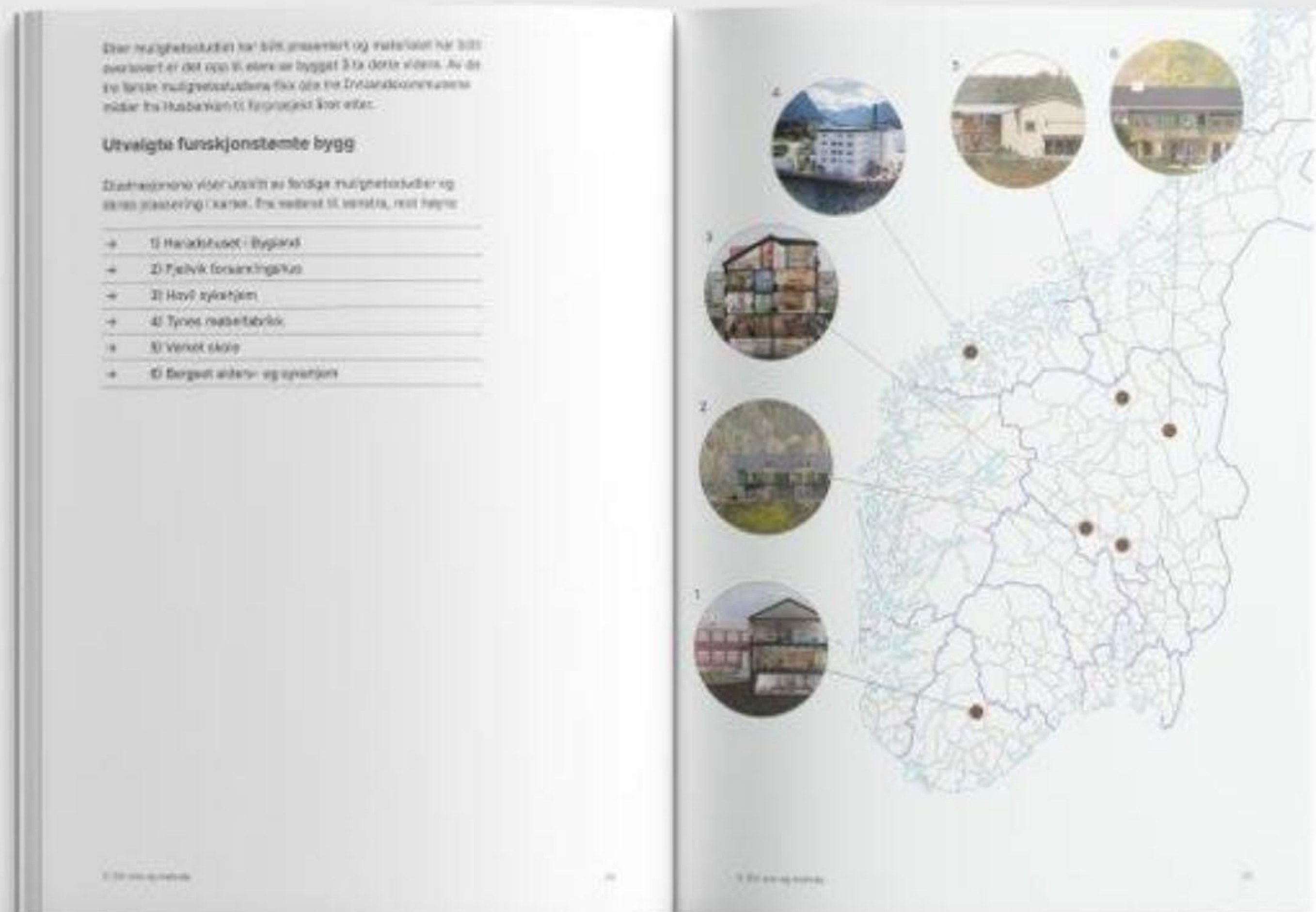
- Organisering og samhandling
- Interiør og innredning
- Noen funksjoner for fellesrom



S O L
– I S
ARKITEKTER

Boliger i funksjonstømte bygninger i distriktene – Prosjekt for Husbanken 2025







For hvert husstørrelse:
Fleksibel type i 500 m², 750 m² og 1000 m².
I tillegg til 1000 m² i 1000 m² og 1500 m².
I tillegg til 1000 m² i 1000 m² og 1500 m².
I tillegg til 1000 m² i 1000 m² og 1500 m².

Utvalg
De tre første bygningene ble valgt fordi vi i starten av prosjektet ble kontaktet av Husbanken. De spurte om et innslagsstadiumprosjekt, et svært stort prosjekt, og la oss på om vi vil stå sammen i denne prosjektet sammen. De tre første bygningene var de tre kommunene i kommunestyret, og de tre kommunene i kommunestyret, og de tre kommunene i kommunestyret.

Vil ikke opplevd oppdrag med mulighetene på et annet nivå, og vi har fått en god rapport. For de siste mulighetene var det derfor viktig å se på andre typologier, størrelse og tidspunkt.

Vil ønske å gjøre eksempler fra to forskjellige typologier som står fremme over hele landet, for mest mulig overføring av erfaring. Valget falt på et gammelt hus i sentrum og en fabrikk i betong langs sjøen. Vi laget en fhalistide, og så tenkte vi med noen kommuner om planene våre var tråd med andres til å se ut i kommunen. Etter innledende dialog om det vi på i kommunen i bygningene og Tyness, i kommunen i bygningene.

Prosess
Vi startet alle prosjektene med befaring, innbudsprosesser og behovsundersøkelser med relevante aktører fra kommunens administrasjon. Som regel har kommunene ansvar for bolig for det på flere sektorer, og kommunen har kun løst på seg av bolig for bolig i vassalagstid. Det generiske boligbehovet er mange steder, og i tillegg av kommunen, men så er det noe som har det i de senere år vært i kommunen på den områdene. Kommunen har tro på at boligprosjektet ikke er nok, men vi også se attraktive boliger for å erstatte flere flere boligprosjektet i distriktene.

Vil ha spurt kommunen om deres boligprosjekt for å se om de har innslag av prosjektene og for senere, gjennomføringsprosjekt og utvikling. Dette utvider mulighetene fra å kun være vassalagstid, men jobber samtidig for Husbankens nåværende om mindre segregering mellom marked og boligprosjektet bygging.

200 000
bygringer: står tomme i Norge¹

Vi krefter
750 000 tonn
materialer per år på grunn av riving¹

Bygg- og anleggssektoren står for
20 %
av avfallsproduksjonen i Norge, og kun 28,8 % blir gjenbrukt.¹
Kravet til EU er 70 %.

Bolig og infrastruktur står for
1/3
av Norges materialforbruk med 64 millioner tonn¹

30–40 %
av alle kommunale byggesaker er på eksisterende byggverk.

4 av 10
byggesaksbehandlere opplever regelverket som vanskelig å håndtere¹

Regjeringen har et mål om
130 000
nye boliger innen 2030

I gjeldende kommunal plan er det avsatt 1169,4 km² til bolig.

91 %
av arealreserven er på natur eller jordbruksareal, kun 6 % er allerede bygd areal.¹

Hvis gjennomsnittlig boligareal per person går fra
62 til 56,3 m²
kan vi teoretisk sett huse alle i den eksisterende boligmassen i 2030.

1. Byggesektoren
2. Byggesektoren
3. Byggesektoren
4. Byggesektoren
5. Byggesektoren
6. Byggesektoren

Hvåke spørsmål bør vi stille?

Bygget skal være, bekvemt og effektivt, og vi vil til å gjøre noe nytt i stedet. Men hvor begynner vi, og er det noe man kan se etter allerede før man begynner en mulighetsstudie? I tillegg ønsker vi at vi skal med i sammenhengende, generelle prosjekter og tips til hvordan vi kan se til å gjøre det til en og bygget passer sammen.

Fleksibilitet, generalitet og elastisitet

Det er viktig å tenke om tre former for tilpassingsdyktighet: Generalitet, fleksibilitet og elastisitet.

Generalitet

Begrepet innebærer at bygningen eller boligområdene er tilpasset på en måte som gjør at de kan brukes på ulike måter, og at forskjellige former, uten at det gjør det bygningens endringer. Underposten er at vi kan se sammen, som for generalitet fordi utgangspunktet med dem er å gjøre bygningen brukbar for alle – som i alle aspekter og funksjoner.

Fleksibilitet

Begrepet fleksible boliger brukes ofte synonymt med tilpassingsdyktighet. Fleksibilitet dekker imidlertid ikke alle former for tilpassing, men kan se seg selv til å bety at bygningen kan tilpasses nye behov og størrelser gjennom fleksible endringer. Gjennom bevisst utforming av bygget kan alle endringer være med minimale investeringer og med minimalt. Dette forutsetter bevisst bruk av passende konstruksjoner i tillegg til planlegging av tekniske installasjoner som.



Bygget er et moderne boligprosjekt som har blitt utviklet med en høy grad av fleksibilitet og elastisitet. Bygget er et moderne boligprosjekt som har blitt utviklet med en høy grad av fleksibilitet og elastisitet. Bygget er et moderne boligprosjekt som har blitt utviklet med en høy grad av fleksibilitet og elastisitet.



Bygget er et moderne boligprosjekt som har blitt utviklet med en høy grad av fleksibilitet og elastisitet. Bygget er et moderne boligprosjekt som har blitt utviklet med en høy grad av fleksibilitet og elastisitet. Bygget er et moderne boligprosjekt som har blitt utviklet med en høy grad av fleksibilitet og elastisitet.

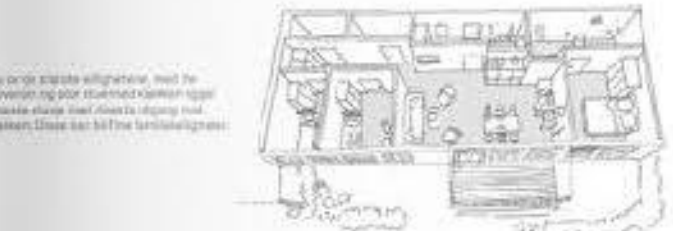


Øvre plan



Nedre plan

Bygget er et	100 m²
Bygget er et	100 m²
Bygget er et	100 m²
Bygget er et	100 m²
Bygget er et	100 m²
Bygget er et	100 m²



«For å unngå nedbygging av natur skal vi framover som hovedprinsipp benytte allerede bebyggt areal og ombruke eksisterende bygninger og anlegg. Byer og tettsteder skal utvikles innenfra gjennom fortetting og transformasjon.»

Rom for kvalitet – Nasjonal arkitekturstrategi

200 000

bygninger står tomme i Norge³

Vi kaster

750 000 tonn

materialer per år på grunn av riving¹

Bygg- og
anleggssektoren
står for

20 %

av avfallsproduksjonen i Norge,
og kun 28,8 % blir gjenvunnet.²
Kravet til EU er 70 %.

Bolig og
infrastruktur
står for

1/3

av Norges
materialfotavtrykk
med 64 millioner tonn⁶

30–40 %

av alle kommunale byggesaker
er på eksisterende byggverk.

4 av 10

byggesaksbehandlere
opplever regelverket som
vanskelig å håndheve⁴

Regjeringen har et mål om

130 000

nye boliger innen 2030

I gjeldende kommuneplaner er det
avsatt 1169,4 km² til bolig.

91 %

av arealreserven er på natur
eller jordbruksareal, kun 6 % er
allerede bebyggt areal.⁵

Hvis gjennomsnittlig
boligareal per person går fra

62 til 56,3 m²

kan vi teoretisk sett huse alle i den
eksisterende boligmassen i 2050.

1. Miljødirektoratet
2. Asplan Viak, 2021
3. Fortidsminneforeningen
4. Prop. 64 L (2020–2021)
5. Bjelland og Almås, 2022
6. Circularity gap report (2025)



Spare natur og matjord



**Bruke eksisterende
infrastruktur**



Miljøvennlig



Kulturminnevern

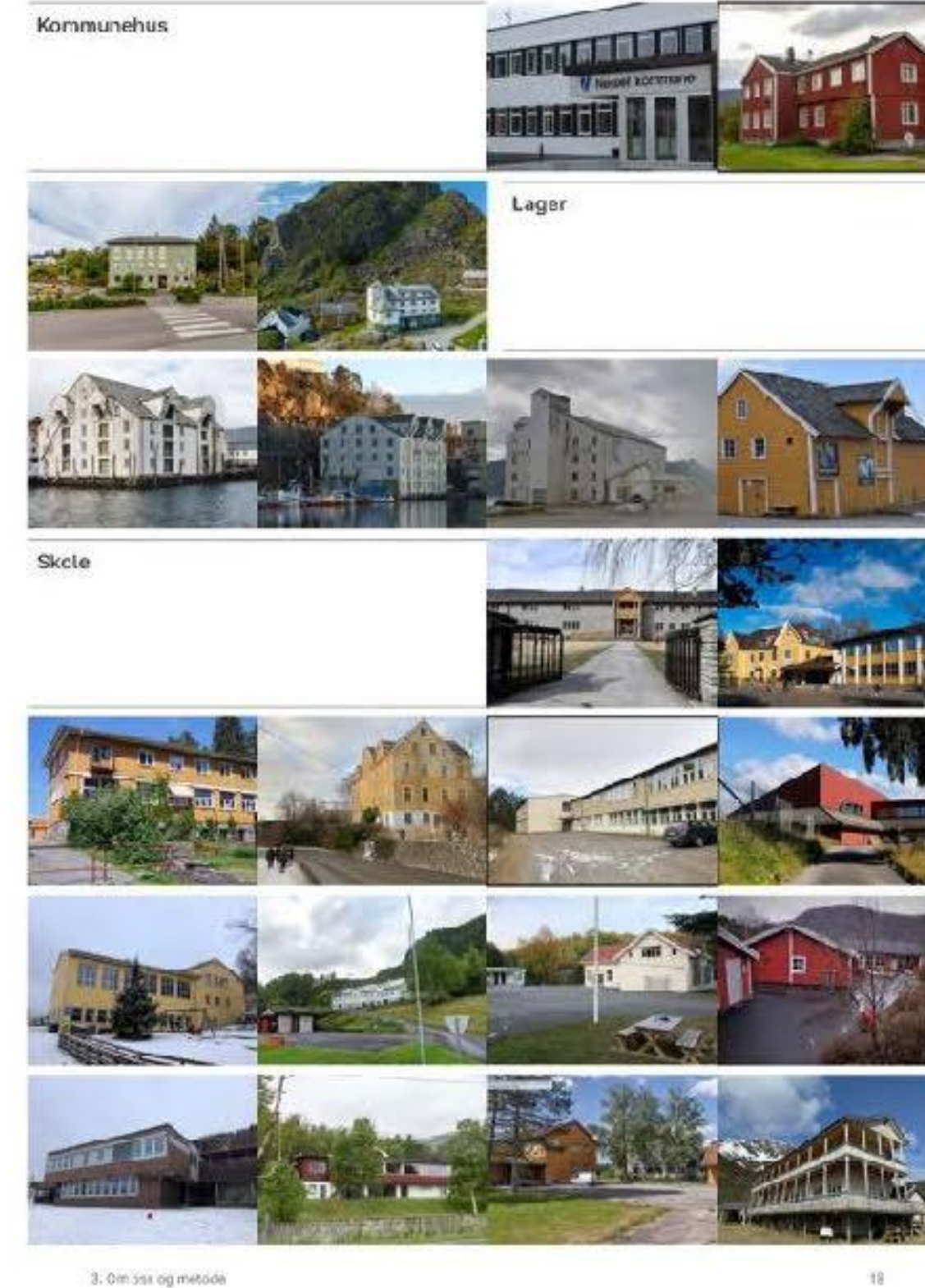
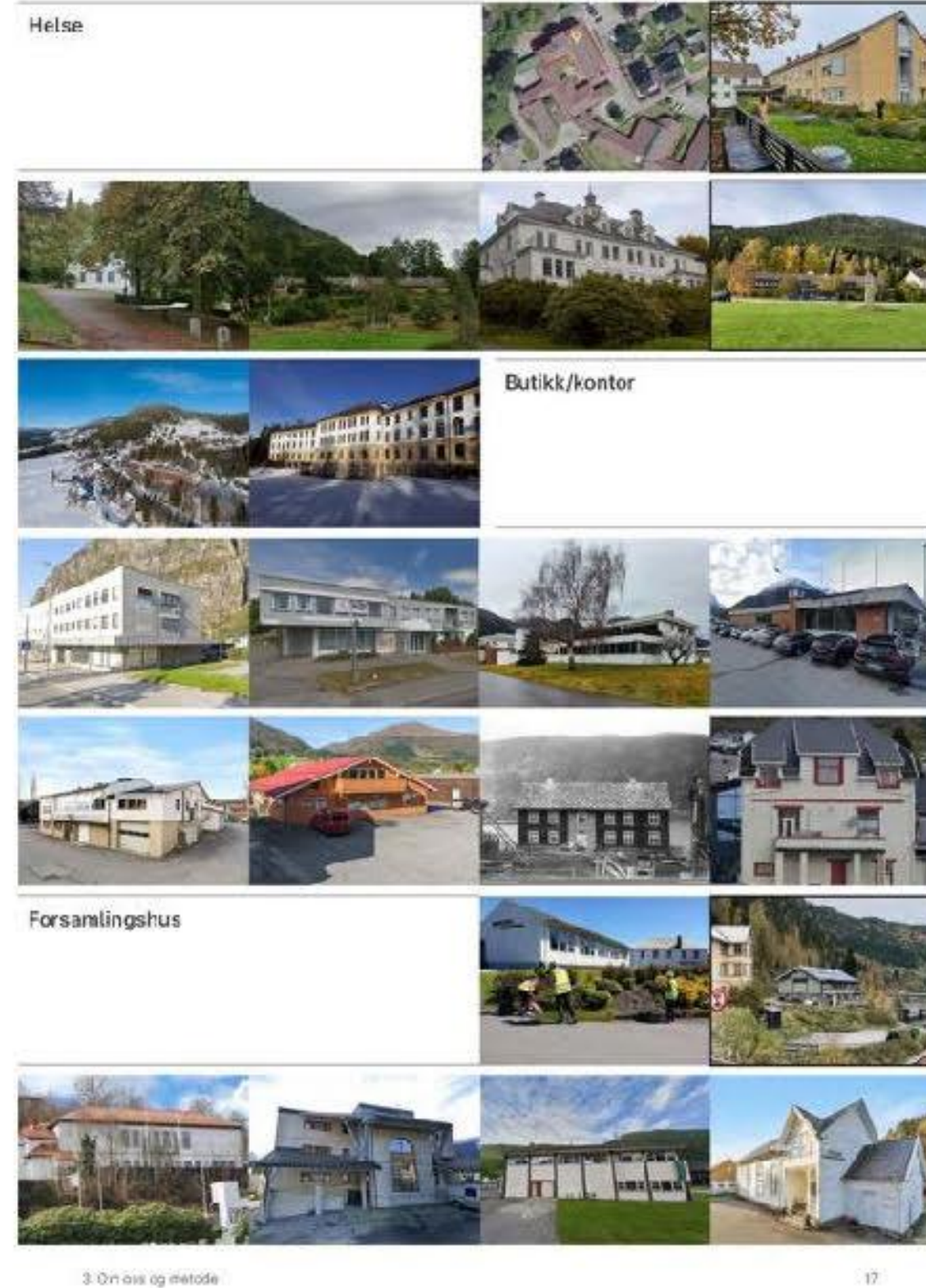


Kvaliteter



Arealer for fellesrom

Kartlegging



Tommebygg.no

Tomme bygg

Om overakten

79 tomme bygg kartlagt totalt

Filter

Lebe



Landeskogen sanatorium

Landeskogvegen 65, 4742 Orndal, Norge

Skole



Dovre skule

Kongsvegen 4, 2652 Dovre, Norge

Butikk/torser



Gamle banken i Lom

Brubakken 6, 2656 Lom, Norge

Lebe



Høllardsholmen

Nedre Hølland 13, 4200 Sauda, Norge

Annet



Sauda kranstasjon

Kyrkjegata 19, 4200 Sauda, Norge

Annet



Jølster hotell

Jølstravegen 39A, 6847 Vassenden, Norge

Annet



Veisten landhotell

Veisten Landhotel, Prestegårdsløkkja, Forset, Norge

Skole



Kirkeby oppvekstsenter

Nordkkgbygs samfunnshus, Nordkkgbygdvegen, 2410 Elverum, Norge

Skole



Husnorskolene i Alstadhaug

Tjøttaveien 13, 8804 Sandnessjøen, Norge

Skole



Kommuneskole

Skole

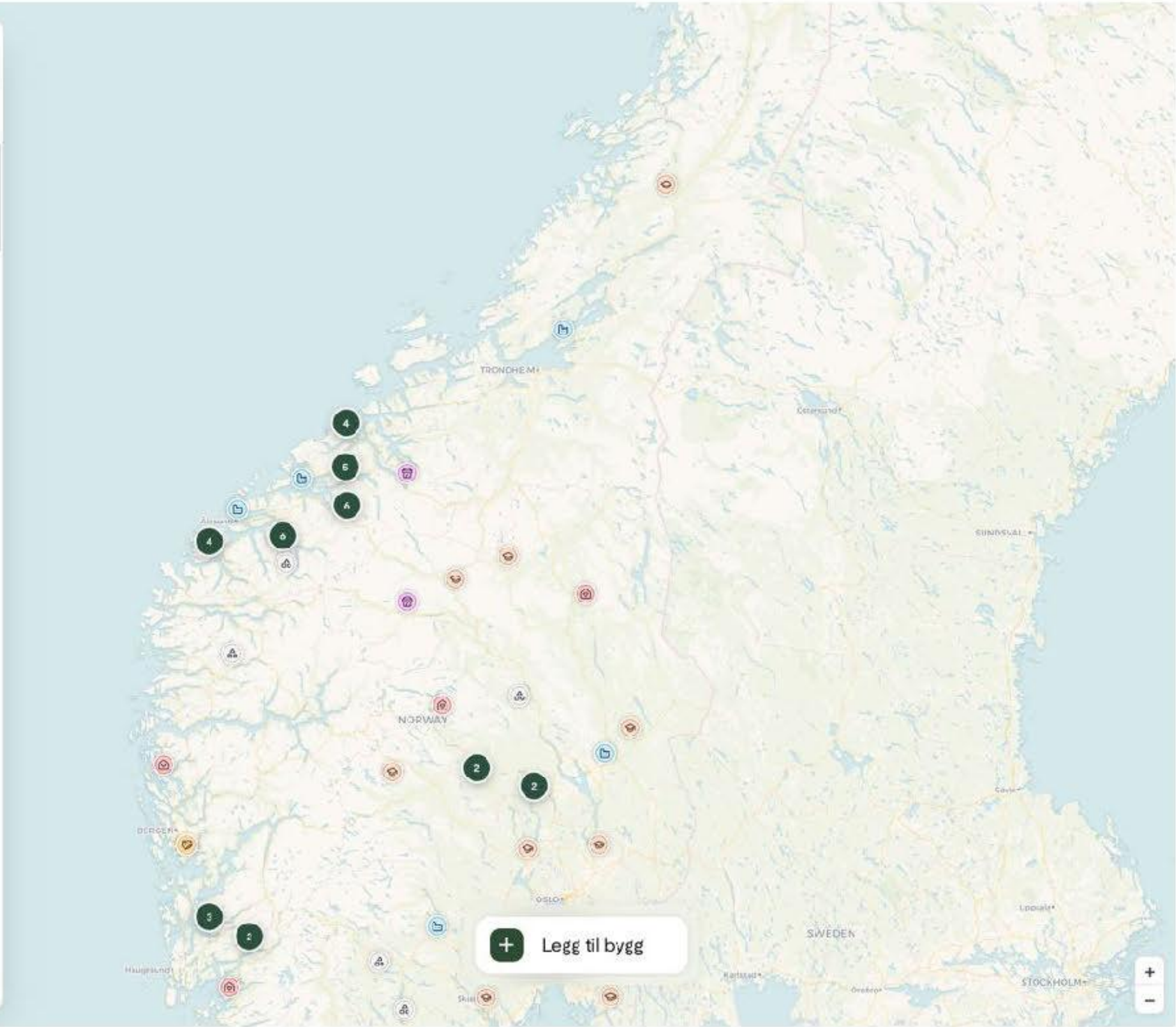


Kommuneskole

Kommuneskole



Kommuneskole



Seminar

Fra idé til realisering av boliger i tomme bygg

naturalstate.no/studionews/spotak-seminar-funksjonstømte-bygg

Erfaringer med mulighetsstudier i funksjonstømte bygg

Oda Solberg og Mari Isdahl, Sol-Is arkitekter



Last ned presentasjonen her

Kommunenes erfaringer og utfordringer.

Tone Gellein fra Søndre Land kommune forteller om Hovibekken, Rune Steen som eier Heranshuset i Rygland forteller om videre prosess. Ellen Klaveness, prosjektleder av RøD for innlandet fylkeskommune forteller om arbeidet i Rindalen, Follal og Sør-Aurdal.

Foredrag:



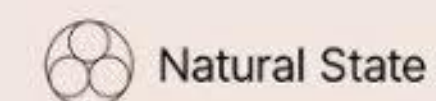
Invitasjon til seminar:

11. november
kl. 08:30 – 17:00

Fra idé til realisering av boliger i tomme bygg

Lofthallen
St. Halvards gate 33, Oslo

S O L
- I S
ARKITEKTER



Mulighetsstudier

- 1) Heradshuset i Bygland
- 2) Fjellvik forsamlingshus, Sør-Aurdal
- 3) Hovli sykehjem, Søndre Land
- 4) Tynes møbelfabrikk, Sykkylven
- 5) Verket skole, Folldal
- 6) Bergset alders- og sykehjem, Rendalen







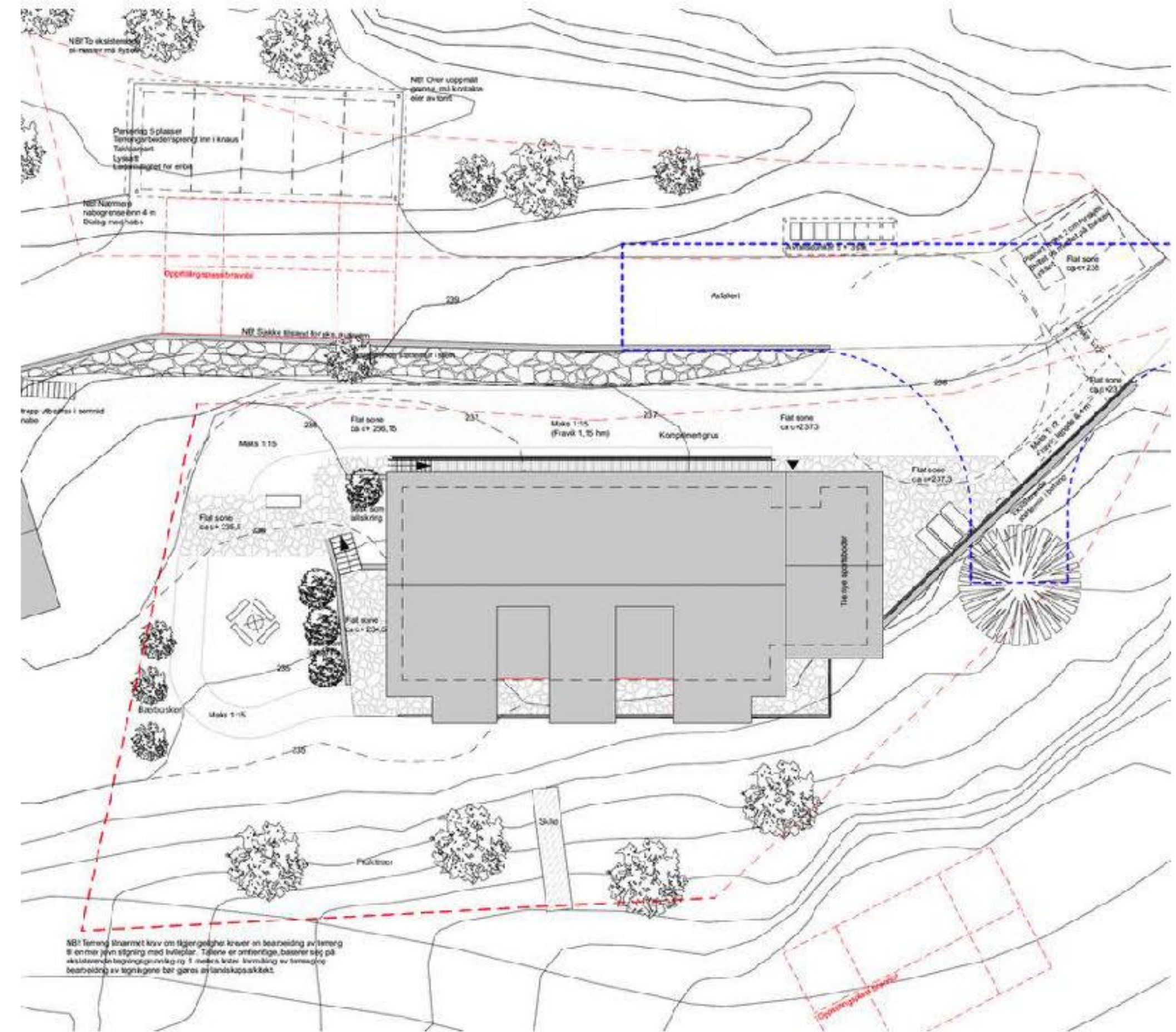




Illustrasjon: Vignæs + Kosberg ++ Arkitekter

Fjellvik

- Ferdig forprosjekt, snart ferdig kalkyle
- Kommunestyret avgjør om man går videre til neste fase









TUNES
MOBELFABRIKK











Er bygget tilpasningsdyktig nok til å ta på seg nye oppgaver?

- Fleksibilitet i bæresystemet
- Høyde mellom dekkene
- Mulighet for hulltaking i dekker
- Sjakter og kommunikasjonsveier
- Lastkapasitet dekker og bæresystem
- Bygningsbredde
- Kompleksitet i by bruk

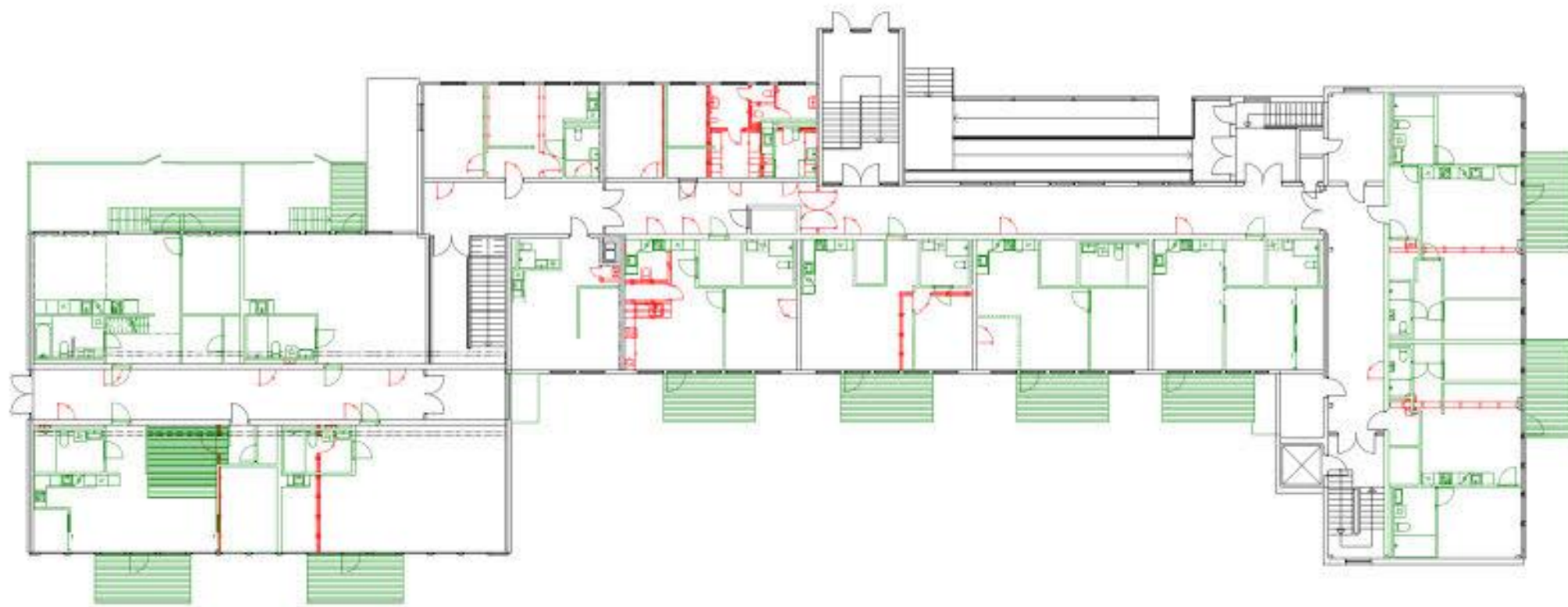
Fordeler ved institusjonsbygg er at de ofte følger noen utformingsprinsipper som går igjen på tvers av byggeår og institusjon.

- Soneinndeling: Privat-halvoffentlig-offentlig
- Symmetriske planer, gjerne organisert rundt en indre hovedkorridor
- Repeterende og rasjonelle moduler: mange like rom i størrelse og plassering
- Adskilte innganger og logistikksoner
- Tilknyttet uteareal eller hage/atrium
- Robust materialbruk og synlig
- Større plass til teknisk infrastruktur enn boliger

Bl.a. Multiconsult 2007



Er bygget tilpasningsdyktig nok til å ta på seg nye oppgaver?



Fleksibelt rom program
God takhøyde
Bærende vegger i korridor



Rigid program rom (HDO-boliger)
Lav takhøyde
Bærende skiver mellom rommene

Boligtyper



Kontorfellesskap og
boligutleie på Bygland
Heradshus



Fjellvik rekrutteringsboliger



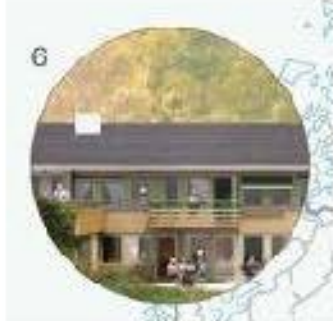
Hovlibakken borettslag og
tjenestetilbud



Tynes møbeldesignsenter,
hotell og sameie



Verket borettslag og
Frivillighetens hus



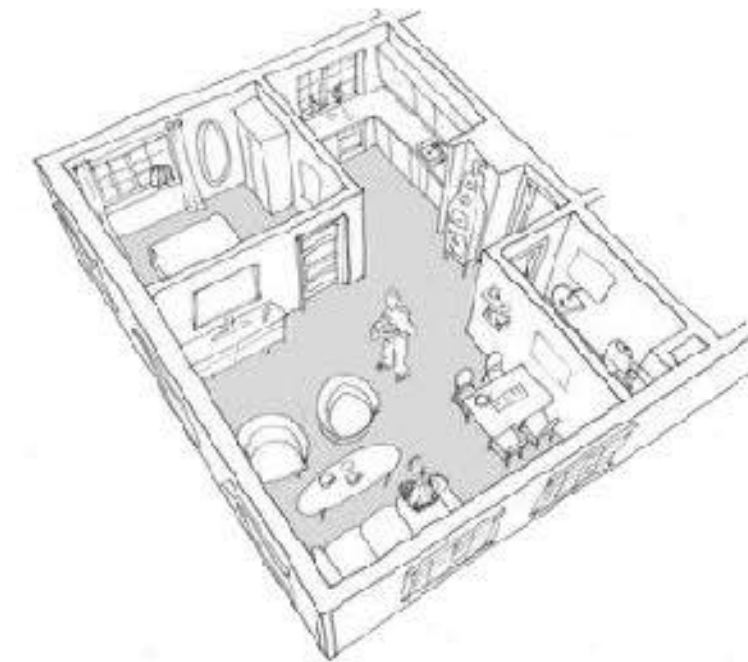
Bergset aktivitetssenter og
seniorfellesskap

Antall

Typer

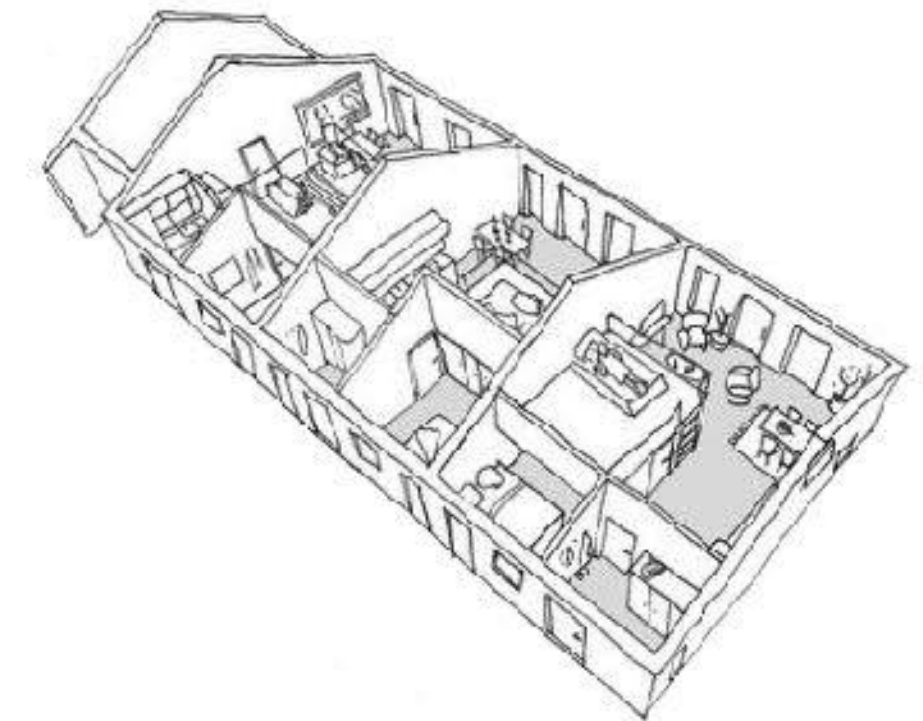
3

To til fire-roms
Utleie



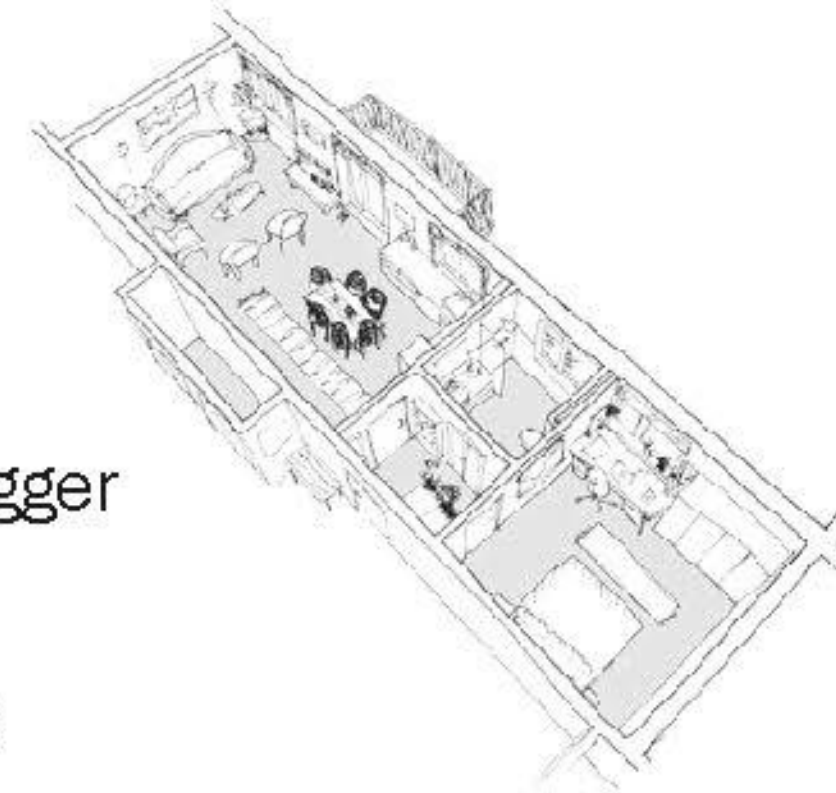
5

To og tre-roms



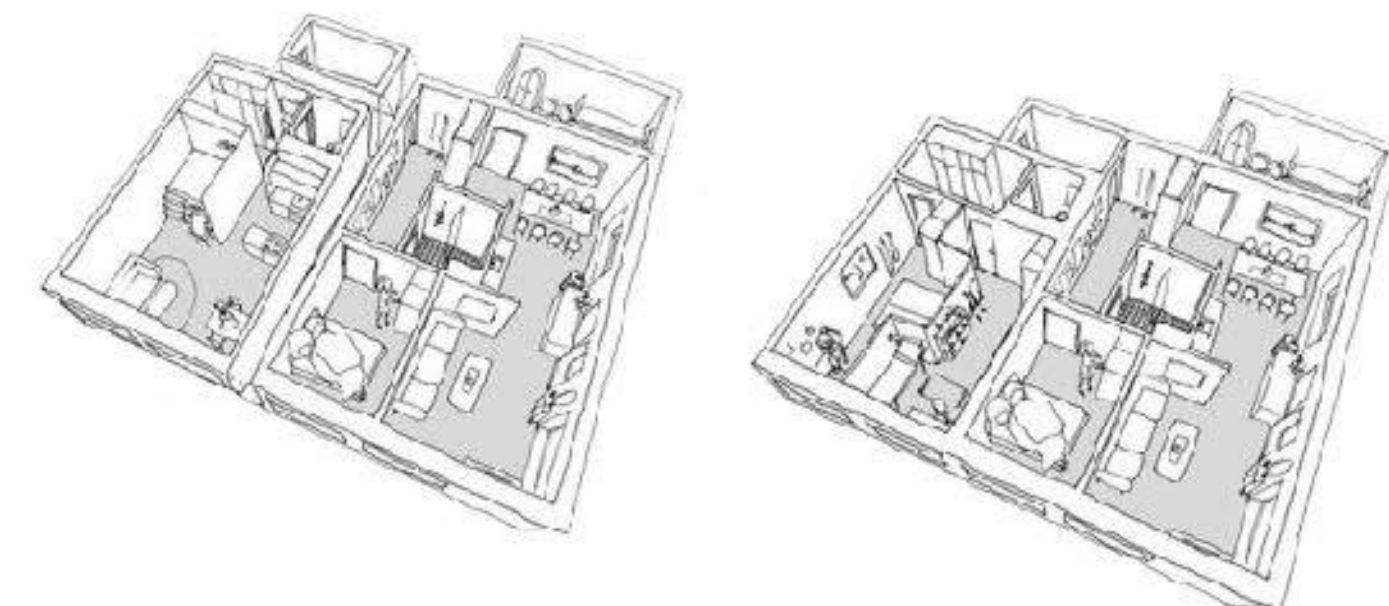
21

Ett til tre-roms
Planvalg med
fleksible lettvegger



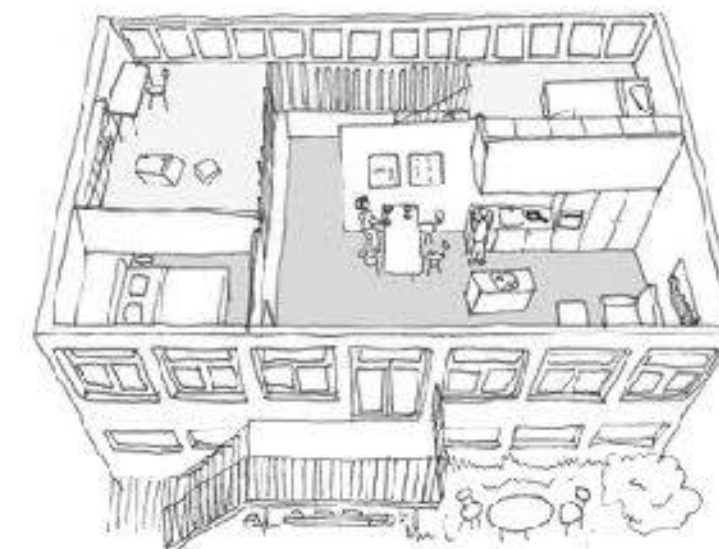
6-21

Ett til fem-roms
Kompaktbolig
Fleksibel delt enhet



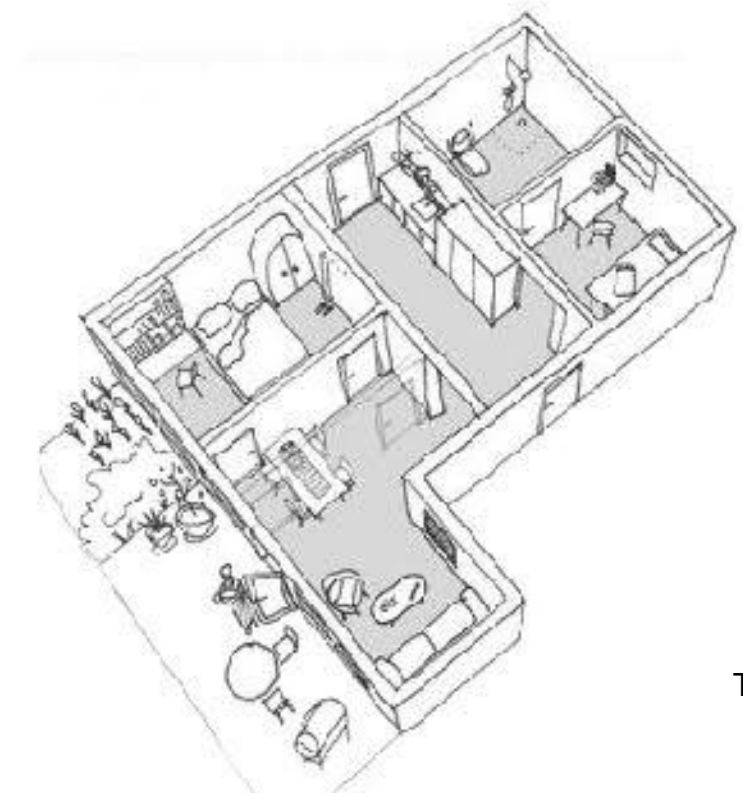
16

Ett til fire-roms
Selvbygger/skall



8

To til tre-roms
HDO boliger
Skyvevegg ved
pleiestilling



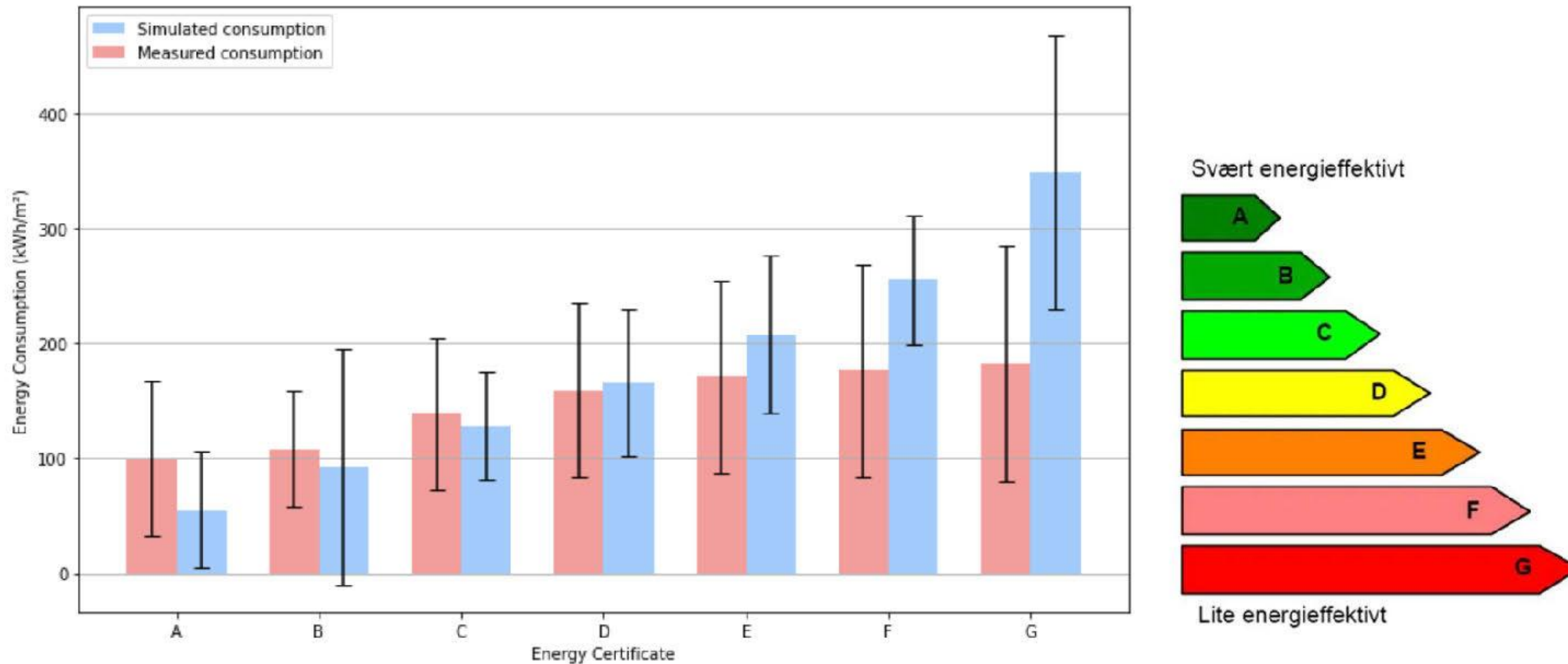
Transformasjon – prosessen og risiko fra planlegging til entrepriser

- Riktig risiko hos riktig aktør, rollefordeling, økonomi og beslutning
- Hvem skal være byggherre?
- Konkurransen om leie eller tilbakekjøp?
- Bruk intern kompetanse der kompetansen finnes for å redusere risiko – kommunen er nærmest løsningen
- Forankring og medvirkning
- Tidlig involvering og åpen kommunikasjon
- Referanseprosjekter for å tydeliggjøre ønsket kvalitet
- Dokumenter læring og bygg intern kunnskapsbase



Transformasjon av Sentrumsgården i Heggedal er tegnet av Vignæs + Kosberg ++ arkitekter. Bygget fra 80-tallet var kontor og næring, og har nå blitt 25 leiligheter. Fasaden har blitt erstattet med større vinduer og trekledning. Foto: Magnus Åmand Lindquist

Er eldre bygg så dårlig som sitt rykte?



(Gjerde, 2024)

Comparison of all scenarios



Beyond the Roadmap - 2025

Les mer

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/nye-boligkvaliteter/>

<https://naturalstate.no/projects/boliger-i-funksjonstomte-bygg>

oda@naturalstate.no