



Bomiljøkvalitet

NOTAT TIL KUNNSKAPSGRUNNLAG FOR BOLIGPOLITISK
KOMMUNEDELPLAN MOSS 2024

Innhold

Sammendrag	3
Innledning	4
Bakgrunn.....	4
Føringer og rammer	4
Viktigheten av å bo bra	4
Behov for å definere «bomiljøkvalitet»	5
Individuelle behov – Hva er viktig for helse og livskvaliteten?.....	5
Grunnleggende behov.....	5
Sol, lys og luft	5
Natur	6
Praktisk hverdag til og fra	6
Trygghet	6
Sosialt liv og tilhørighet, privatliv og integritet	6
Fem hverdagsaktiviteter som gir livskvalitet	6
Ulike behov i ulike faser	7
Nærhet er viktig for de yngste.....	7
Større barn er mer mobile og trenger utfordringer	7
Steder for ungdom og unge voksne	8
Eldrevennlig stedsutvikling – «leve hele livet».....	8
Boligkonsept med felles funksjoner	9
Lokalsamfunnets behov - Hva er viktig for den sosiale bærekraften?	9
Generasjonsmøter og mangfold	9
Nabolagets betydning	10
Geografiske levekårsforskjeller	10
Konsekvenser av trangboddhet og betydning av felles uterom og lokalisering.....	10
Åtte råd fra ti unge som bor i kommunale boliger	10
Behov for stabilitet og kontinuitet	11
Nabolaget som ressurs	11
Fra behov til fysisk tilrettelegging	11
Fem knagger og ti sjekkpunkter til å vurdere kvaliteter som svarer opp behov	11
Praktiske/ funksjonelle egenskaper	11
Sosiale egenskaper	12
Kommunikative egenskaper	13
Relasjonelle egenskaper	13
Sanselige egenskaper	13
«Ti sjekkpunkter for utendørs bokvalitet»	13
Bomiljøkvalitet og tetthet – viktige hensyn	14
Fortetting må gjøres med kvalitet	14
Tetthet gis av utformingen på byrommene.....	14

Byrommene må være noe mer enn restarealene mellom bygningene	15
Karrébebyggelse gir gode byrom og god arealutnyttelse	15
Uterommenes hierarki.....	15
Den menneskelige skalaen	16
Boligtypologier	17
Tilgjengelig strandsone	19
Klimahensyn og bomiljøkvalitet hånd i hånd	19
Virkemidler.....	20
Lover og forskrifter	20
Plan og bygningsloven	20
Teknisk forskrift (Tek 17)	20
Tema i planbestemmelser og noen eksempler	20
Ti råd til stat og kommune om handlingsrom i lovverket	22
Dialog og medvirkning	22
Stedsanalyser	23
Kvalitetsprinsipper, kvalitetsprogram og veiledere	23
Pilotprosjekter.....	23



Sammendrag

Moss kommune skal sørge for effektiv bruk av areal gjennom fortetting for å bidra til miljømessig bærekraft. Boligpolitikken skal også bidra til sosial bærekraft, noe som innebærer gode levekår, god helse og livskvalitet. Bomiljøkvalitet er derfor et viktig tema i boligpolitikken. Regjeringen påpeker at det er vanskelig å forene høy tetthet og bokvalitet, det kreves høy kvalitet i planleggingen utformingen og prosjekteringen. Kommunen har ansvar, virkemidler og handlingsrom, men det er behov for å tydeliggjøre hva kommunen skal legge i begrepet bomiljøkvalitet. Notatet vektlegger brukerperspektiv, hvilke kvaliteter som er viktig for innbyggere på individnivå og lokalsamfunnsnivå.

Det skal bygges mye i Moss og det som bygges skal stå i flere generasjoner, gjennom tider med endringer i befolkningens behov og hverdagsliv. Frem til 2035 og lenger har Moss behov for en boligmasse egnet for en aldrende befolkning og flere aleneboende, samtidig som vi har barnefamilier i bolig-kø og unge i etableringsfasen som vil flytte til Moss.

Behovene er knyttet til helse og livskvalitet i ulike aldersgrupper, livsfaser og -situasjoner og hvordan bygde omgivelser kan støtte disse. Alle trenger sol, lys og god luft, natur, fred og ro, steder å møtes eller trekke seg tilbake. Små barn trenger lek nær boligen. Større barn trenger utfoldelse i nærmiljøet. Ungdom trenger trygge steder å møte jevnaldrende. De eldste trenger tilgjengelige boliger og nærmiljø, aktivitet, sosialt liv og tilgjengelige tjenester.

Fem viktige sider ved livskvalitet handler for det første om å ta inn og oppleve omgivelsene gjennom sansene, som natur, trær, estetiske opplevelser. Omgivelsene bør gi mulighet til å være fysisk aktiv. For det tredje bør omgivelsene støtte og gi rammer for læring, utfoldelse og mestring. For det fjerde er det viktig å møtes, bygge relasjoner, knytte bånd og *høre til* et fellesskap. Til sist bør omgivelsene støtte hver enkeltes behov for å være med og *bidra til* fellesskapet og oppleve å bli verdsatt, noe som igjen er avhengig av å knytte bånd.

Mossesamfunnet har geografiske ulikheter i levekår. Samfunnet trenger bomiljø som ivaretar nabofellesskap og bydelsfellesskap, bedre og likere levekår for et mangfold av innbyggere. Lokalsamfunnet trenger stabile bomiljø, spesielt for barn og ungdom. Boligsammensetningen bør gi mulighet til å bli boende i samme bydel, sted, eller skolekrets, dersom man må bytte bolig. Kommunen har oversikt over bolig- og befolkningsstrukturen i bydelen eller skolekretsen det skal bygges i. Det gir grunnlag til å vurdere hvilke typer boliger som trengs i et utbyggingsområde for å skape god variasjon i boligtyper og -størrelser. Utleieboliger for barnefamilier bør ligge i barnevennlige områder som oppleves som trygge. Variasjon, trygghet og tilhørighet er også viktig for eldre. Flere ønsker fellesskapsløsninger lignende Rygge Seniorbo på Halmstad. Andre ønsker et mangfold av boligområder som gir møter og møteplasser på tvers av livsfaser.

Fortetting må gjøres med kvalitet. God tetthet gir intime byrom med karakter og stedsfølelse, samt beskyttelse mot vær og vind, og små avstander for myke trafikanter, som igjen gir lave hastigheter og mer liv i gatene. Byrommene og uterommene må være mer enn restarealene mellom bygningene, og de må struktureres hierarkisk fra offentlig, halvoffentlig, halvprivat og private rom. Karrébebyggelse kan gi gode byrom og arealutnyttelse. Den menneskelige skalaen er en god målestokk for utforming av bebyggelsen. Boligtypologier som Karré, Lamell og Punkthus har alle sine styrker og svakheter som bør vurderes mot ønsket bomiljøkvalitet og tilpasses topografien. Den menneskelige skalaen er en god målestokk for arkitektonisk utforming av bebyggelsen.

Innledning

Bakgrunn

Boligpolitisk kommunedelplan skal bidra til å nå Moss kommunes mål om klimavennlige, attraktive, inkluderende og trygge bosteder. For å nå klimamål, redusere utslipp og press på natur, skal Moss kommune sørge for effektiv bruk av areal gjennom fortetting og transformasjon i sentrum, i bydelene og ved områdesentrene. Planprogrammet peker på utfordringen med effektiv arealbruk, og samtidig sørge for god bomiljøkvalitet. Det er ambisjon at boligpolitikken skal bidra til sosial bærekraft, noe som innebærer gode levekår og god livskvalitet for alle innbyggere, gjennom hele livsløpet, i *hele* kommunen. Boligområder som utvikles må ha kvaliteter og være så robuste at de vil kunne ivareta behov for flere generasjoner framover.

Føringer og rammer

Nasjonale forventninger 2023 sier dette om å skape gode fysiske rammer for hverdagslivet:

«Kommunene har ansvar for å sikre kvalitet i de bygde omgivelsene i alle arealplaner og byggeprosjekter. Valg som blir gjort her vil blant annet legge grunnlaget for trivsel, klimagassutslipp og energibruk i lang tid framover og påvirker evnen til å håndtere klimaendringer. Større vekt på arkitektonisk kvalitet i utforming av bygg og utearealer kan gi mer funksjonelle løsninger som bidrar til økt bærekraft, verdiskaping og trivsel. I dialogen mellom kommuner og utbyggere er det et viktig tema hvordan arkitekturen kan bidra til gode bomiljøer, folkehelse, og at klima- og miljømålene nås.»¹

Regjeringen fastholder at våre bygde omgivelser skal ha god kvalitet, at arkitekturen skal bidra til attraktive byer og steder og gi samfunnet merverdi. Valg av løsninger for bygninger og uterom påvirker den sosiale bærekraften i lokalsamfunnene. Dette bidrar til livskvalitet, folkehelse, felleskap og gode nabolag.² Arkitektur er altså ett av verktøyene som brukes for å oppnå viktige samfunns mål.

Regjeringen påpeker (2021) at bokvalitet og høy tetthet kan være vanskelig å forene, og hva som vurderes som høy arealutnyttelse er stedsavhengig.³ I følge regjeringen gir lover, regler og nasjonale retningslinjer rammer for arkitekturen, men kommunen har ansvar, virkemidler og handlingsrom til å stille krav til kvalitet i utbyggingsprosjekter. Disse må være lokalt vurdert og forankret, gjennom kommunens overordnede planer og reguleringsplaner.⁴

Viktigheten av å bo bra

Velferden trenger fire velferdspilarer for å stå støtt. At bolig omtales som én av dem, sammen med arbeid, helse og utdanning, understreker viktigheten av å bo bra. Å ha et godt hjem i et godt nærmiljø er viktig for livskvaliteten, for det praktiske hverdagslivet, for helse og det sosiale livet på stedet. Kvaliteter ved bygde omgivelser kan hemme eller fremme trivsel, bruk og aktivitet, privatliv og trygghetsfølelse, mulighet for rekreasjon, bevegelsesfrihet og utfoldelse, sosial deltakelse og tilhørighet.

Det skal bygges mye i Moss i årene som kommer og det som bygges skal stå i flere generasjoner, gjennom tider med endringer i befolkningens behov og hverdagsliv. De neste årene skal boligmassen være egnet for en aldrende befolkning. Det forutsetter praktiske og tilgjengelige boliger og nærmiljø

¹ [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 - regjeringen.no](#) Avsnitt 3.3

² [Arkitektur, byggeskikk og estetikk - regjeringen.no](#)

³ [Bokvalitet og høy tetthet - regjeringen.no](#)

⁴ [Arkitektur, byggeskikk og estetikk - regjeringen.no](#)

for å være økonomisk bærekraftig. Moss får flere aleneboende de neste 10-20 årene, samtidig som vi har barnefamilier i bolig-kø og unge i etableringsfasen som vil flytte til Moss.

Fysiske premisser for bomiljøkvalitet legges i planlegging, utforming og forvaltning av bygde omgivelser.⁵ Kommunen, utbyggerne, boligbyggelag og andre offentlige og private aktører har alle et ansvar for å skape gode betingelser gjennom planlegging, boligbygging, tjenesteutvikling og forvaltning av bo- og nærmiljøene.

Behov for å definere «bomiljøkvalitet»

Begrepene som brukes i lovverket om kvalitet ved bygg og areal kan virke diffuse og utfordrende å konkretisere i planer og byggesaker. Hva som er beboernes og lokalsamfunnets viktigste behov kan være utfordrende å stadfeste. Hva som er god arkitektur er det mange meninger om. Derfor er det behov for å tydeliggjøre Moss kommunes definisjon av og ambisjon for «bomiljøkvalitet».

«Kvalitet» blir ofte ansett som motsetning til økonomiske interesser eller prioriteringer. Tydelige strategier og forventningsavklaringer tidlig i planprosesser vil kunne bidra til effektive prosesser, god kvalitet og attraktivitet, og dermed også økonomisk bærekraftige prosjekter.⁶

Dette notatet utdyper betingelser og ingredienser som bidrar til bomiljøkvalitet og som bør sikres gjennom hele prosessen fra planlegging til gjennomføring. Notatet vektlegger brukerperspektiv, hvilke kvaliteter som er viktig for innbyggere på individnivå og lokalsamfunnsnivå. Det vises til et utvalg av kilder, rapporter og veiledere som er produsert. Notatet anbefaler hva Moss kommune bør legge vekt på for å oppnå «bomiljøkvalitet» og tegner opp virkemidler som kan anvendes.

Individuelle behov – Hva er viktig for helsa og livskvaliteten?

Grunnleggende behov

Sol, lys og luft

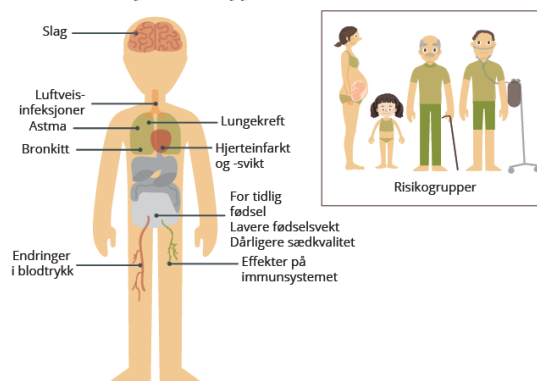
Nok sol og lys er viktig for fysisk og psykisk helse og forskere anbefaler å legge like mye vekt på lys som på søvn, fysisk aktivitet og kosthold. Sol og lys tilfører D-vitamin som virker positivt på humør og produktivitet. Dagslys styrer døgnrytmen som regulerer søvn, trivsel, sinnsstemning og yteevne. Mangel på dagslys kan gi helseutfordringer som depresjon.

God luft har også sammenheng med den fysiske helsa. Forskere har funnet sammenheng mellom luftkvalitet og kognitiv helse og aldring.

Miljødirektoratet og Folkehelse-instituttet har fastsatt kriterier for luftkvalitet som angir nivåer av forurenset luft som er trygge for de aller fleste i befolkningen.⁷

Teknisk forskrift (TEK 17) er et juridisk virkemiddel som skal ivareta dette, ref. virkemidler.

Slik kan svevestøv påvirke kroppen vår



Fotograf: Miljødirektoratet og Folkehelseinstituttet

⁵ Høyland, Denizou, Baer, Evensmo, Feragen (2018) Fra universelt utformede bygg til inkluderende områdeutvikling. SINTEF.

⁶ [*arkitektonisk_kvalitet_plan_byggesak.pdf \(regjeringen.no\)](#) side

⁷ [Helse og luftkvalitet \(miljodirektoratet.no\)](#)

Natur

Naturens betydning for helse er godt dokumentert. Nasjonale og internasjonale studier påviser naturens påvirkning på mange ulike måter. For eksempel viser studier av storbyer i Nederland og Japan at lett tilgang til natur gir bedre helse og lavere dødsrater, for eksempel måles lavere blodtrykk og mindre angst.⁸

Praktisk hverdag til og fra

Å komme seg enkelt til jobb, følge barn til barnehagen, gå eller sykle trygt til skole og fritidsarenaer er viktig i folks hverdag. Nærhet til handel og tjenester gjør hverdagslivet enklere. Kollektivtilbud, knutepunktutvikling, gang- og sykkelveier er et svar på dette.

Trygghet

Trygghet og opplevd trygghet er et grunnleggende behov som er viktig å ivareta i alle faser av livet. Særlig er det viktig for å kunne leve lengst mulig i egen bolig. For barn og ungdom handler trygghet ofte om sosial trygghet og om trygg trafikk.

Sosialt liv og tilhørighet, privatliv og integritet

Tilhørighet og sosialt liv er også et grunnleggende behov, samtidig som vi har behov for å kunne skjerme oss, trekke oss tilbake og opprettholde integritet.

Fem hverdagsaktiviteter som gir livskvalitet

Internasjonal forskning om livskvalitet trekker særlig frem fem aktiviteter i hverdagen som påvirker livskvaliteten positivt.⁹



Å være oppmerksomt tilstede gir positive opplevelser og reduserer stress. Det kan dreie seg om å legge merke til de fysiske omgivelsene, være bevisst på og sette pris på det man sanser og opplever her og nå. For det andre har det å være fysisk aktiv en avgjørende betydning for fysisk og psykisk helse, trivsel og mestring. For det tredje gir det livskvalitet å lære noe nytt, få ny innsikt og mestringsfølelse. Videre er det svært viktig å knytte bånd, ha nære relasjoner til andre, og høre til et fellesskap. Å oppleve at man har en betydning for andre, blir verdsatt gjennom å gi, hjelpe, samarbeide og dele, er også en viktig side ved livskvaliteten. Et spørsmål er hvordan planlegging og utforming av boligområder og nærmiljø kan fremme livskvalitet ved å gi gode rammer for disse fem hverdagsaktivitetene.

⁸ [t-1474.pdf \(regjeringen.no\)](#)

⁹ [Fem grep for økt hverdagsglede | Tidsskrift for Norsk psykologforening \(psykologtidsskriftet.no\)](#)

Ulike behov i ulike faser

Viktige egenskaper ved fysiske omgivelser må ses fra ulike perspektiv. Ulike grupper kan ha ulike behov. Medvirkning og forskning på opplevelser av fysisk miljø gir kunnskap om hva som er viktige ingredienser i et godt bomiljø for ulike beboergrupper. Barn har ulike behov gjennom barndommen og ungdomstiden, ulike livsfaser innebærer ulike interesser. Opplevelser, erfaringer, preferanser og interesser er individuelle. Samtidig vil det være noen kvaliteter som er bra for de aller fleste. Universelt utformede utearealer kan være bra både for eldre, småbarnsfamilier og innbyggere med funksjonsnedsettelse. Å sette seg inn i ulike behov og opplevelser, og studere bruken av omgivelsene, kan bidra til å finne løsninger med høyere kvalitet.¹⁰

Nærhet er viktig for de yngste.

For de yngste (0-6 år), og deres foresatte, bør boligen være praktisk tilrettelagt for barnevogn, soving ute og lagring av leker og utstyr inne og ute. Et stort soverom og/eller soverom i nærheten av foreldrene er en fordel den første tiden. Barnesikring på vinduer er nødvendig.

Uteområdet ved boligen bør ha områder som åpner for å være ute «hjemme» og for å bli kjent med andre. Det er en trygghet i at andre ser. Optimale omgivelser gir mulighet for lek med løse ting som sand, vann, kunne gå, klatre, sitte, plukke, balansere, og etter hvert trille og sykle.

Uteområdet bør være attraktive for foreldre. På bydelsnivå, er turmål og stier viktig i nærområdet og at det er en lekeplass, som samler folk og gjør det mulig å knytte relasjoner, og som også voksne kan like. At det er gangavstand til barnehagen gjør en forskjell.¹¹



Større barn er mer mobile og trenger utfordringer

Familier med større barn får etter hvert behov for flere soverom, og viktig å ha plass til besøk. Leker sykler, hjelmer, sko, vinter- og sommerklær tar plass. Barna beveger seg i større omkrets, liker større utfordringer og å leke med vann, klatre, sitte, sykle, spille ball, lage og samle. Leken er mer organisert, og man søker egne steder å møtes.

¹⁰ Høyland mfl Wågø et al., 2006.

¹¹ Karin Høyland, SINTEF. Foredrag på Arena Moss 4.5. 2023

I 6-12 årsalderen bør omgivelsene støtte frihet til å prøve selv. Nå legges vekt på å komme seg alene til skolen og fritidsaktiviteter, ha turmål, utforske omgivelsene, beherske omgivelsene og finne frem, etter hvert til kino, bibliotek, svømmehall, butikk.

Voksne er tettere på barn i dag enn før. Barneforskere mener at erfaringene som barn kan gjøre på egen hånd blir desto viktigere, som for eksempel det å gå til butikken, besøke noen, finne eget hemmelig sted, få skjenn for å bråke osv.¹²

Et barnevennlig samfunn gir mulighet for lek, aktivitet og opplevelser i alle omgivelser, på vei til og fra trening, skole. De bør være sikre og samtidig spennende nok. Barn foretrekker ofte steder der det er andre mennesker, og hvor det er lagt til rette for ulike aktiviteter.



Steder for ungdom og unge voksne

Utenforskap og ensomhet kan være et resultat dersom man ikke opplever å være en del av det sosiale miljøet. I Moss, og ellers i landet, er forekomsten av ensomhet høy blant ungdom og unge voksne. Å oppleve tilhørighet i nærmiljøet kan bidra til positiv identitetsutvikling, tillit og demokratiforståelse som man kan gå glipp av ved å være utenfor.¹³

Nyere studier om ungdomshelse peker på tre viktige påvirkningsfaktorer i kommunen; trygghet i nærmiljøet, infrastruktur og en positiv ungdomskultur.¹⁴ Steder for ungdom å møtes i nærmiljøet er noe ungdom i Moss har ønsket seg i flere medvirkningsprosesser. Det kan være viktig å kunne ha besøk av venner hjemme, men fellesareal kan kompensere for trange boliger. På «bydelsnivå» er det viktig å komme seg trygt til og fra ved å gå, sykle eller ta buss. Ungdom må ha steder det er lov å være, som lar ungdom være ungdom, steder det ikke koster noe å være, steder der man kan møtes for å «henge», sitte og ligge, se på aktiviteter, steder for basketball, fotball, beach-nett, bading, soling, skating, kino, bibliotek, trening, kafé.

Eldrevennlig stedsutvikling – «leve hele livet»

Flere eldre og flere aleneboende gir behov for flere egnede boliger, teknologiske løsninger, helsefremmende tilbud og tjenester i nærheten. I den eldste aldersgruppa, øker ensomheten når venner og partner faller fra, noe som påvirker helsa sterkt. Behovet for trygghet og sosial støtte blir større. I «Leve hele livet-prosjektet» var det stort engasjement blant innbyggerne som deltok. De var særlig opptatt av tilgjengelighet og universell utforming, estetiske omgivelser, praktisk drift og vedlikehold, (skilting, brøyting, strøing),



Både det å være tilfreds med egne relasjoner og det å bo sammen med andre, kan hjelpe mot kognitiv svekkelse. (Foto: Boonier / Shutterstock / NTB)

Et godt sosialt liv kan styrke hjerner

En internasjonal samlestudie med nesten 40.000 deltagere viser at det er sunt å ha et rikt sosialt liv og å va

Anders Mørn Kaste
JOURNALIST

Lørdag 25. mars 2023 - 04:31

¹² Karin Høyland, Sintef. 2023, Karin Høyland, SINTEF. Foredrag på Arena Moss 4.5. 2023

¹³ Mangfoldige Moss. Slik har vi det i 2023

¹⁴ <https://www.sunnkommuner.no/nyheter/disse-tre-faktorene-pavirker-unges-psykiske-helse>

nærhet til handel og tjenester og sosiale møteplasser i nærmiljøet med aktiviteter. Flere uttrykte ønske om fellesskapsløsninger som ligner Rygge Seniorbo på Halmstad.

Jan Gehl, en dansk arkitekt som har skrevet betydningsfulle bøker som «*Livet mellom husene*» i 1971, og «*Byer for mennesker*» (2010), hevder det er en tendens til at det utvikler seg et marked for større grad av fellesskap i nabolagene. I Danmark hadde for eksempel 70 000 eldre skrevet seg opp på liste for å bo i fellesskap.¹⁵

Boligkonsept med felles funksjoner

Goen 2 og 4, Rygge Seniortun på Halmstad, ble pekt på som et godt sted å bo på grunn av nærhet til nødvendige fasiliteter, verksted og andre felles funksjoner, godt miljø, nabokontakt og det å gi omsorg for hverandre, skape trygghet. Andre som skrev om bostedet sitt nevnte kvaliteter som grønne omgivelser, utsikt til en trekrone, et sted å være i sola, lys og skygge, gode naboer, atmosfære, godt miljø og trygghet, nærhet til nødvendige fasiliteter, sosialt liv og steder med natur.

Alle stedene og egenskapene som ble vektlagt har flere elementer knyttet til de fem aktivitetene for som fremmer livskvalitet.



Kilde: [Rygge Seniortun](#)

Lokalsamfunnets behov - Hva er viktig for den sosiale bærekraften?

Sosial bærekraft handler om samspillet mellom individ og samfunn. Sosial bærekraft knyttes til sosiale prosesser som fører til inkludering, tilgang til og fordeling av ressurser, goder og byrder. Sosial bærekraft handler også om normer, tillit og sosial støtte i lokalsamfunnet («sosial kapital»).

¹⁶ Dersom den sosiale kapitalen består av høy grad av samfunnsdeltakelse, inkluderende nettverk og tillitsbaserte «broer» mellom nettverk, bidrar dette positivt til den sosiale bærekraften, og dermed også den økonomiske bærekraften

Generasjonsmøter og mangfold

Variasjon i boligstørrelser og -typer, fleksible løsninger, flerfunksjonalitet og tilgjengelige møteplasser vil bidra til en mer sosialt bærekraftig nærmiljø. Ikke alle ønsker å bo i alderssegregerte bomiljø eller nærmiljø. Innspillene til prosjektet «*Leve hele livet*» viste at eldre er en sammensatt gruppe og det er en interesse for å blande aldersgrupper i et boligområde. Flere interessenter i medvirkningsprosessen ønsket flergenerasjonsboliger, ulike leilighetsstørrelser, sambruk med flere funksjoner, og flere påpekte at det må bygges for både fattige og rike, et mangfold av boliger og boligstørrelser som gir mulighet for flere generasjoner og variert økonomi.

¹⁵ [Gehl, Jan: Et liv mellom husene - Arkitektur](#)

¹⁶ Hofstad og Bergsli (2017). Folkehelse og sosial bærekraft. NIBR-rapport 2017:15. side 37

Nabolagets betydning

Hvilket nabolag man bor i kan ha betydning for innbyggernes livsmuligheter og opplevelse av tilhørighet og fellesskap gjennom forhold som «*stabilitet, samhörighet, myndiggjøring, trygghet og stolthet*»¹⁷. Flere studier påviser «*nabolageffekter*» på barn og unges sosiale mobilitet i form av utdanning, yrkesposisjon, arbeidstilknytning og inntekt.

Geografiske levekårsforskjeller

Levekårsrapporten fra 2022 avdekker geografiske levekårsforskjeller i Moss. Det er tendens til opphopning av levekårsutfordringer i noen boområder, for eksempel i sentrumsområder og deler av nordre bydel. Levekårsonen Sentrum skiller seg ut med en høy andel ungdomsledighet (7,5 prosent) etterfulgt av Klommestien og Fiske/Værven (fem prosent). Samme mønster gjelder frafall i videregående skole, med Åvangen i tillegg. Åvangen har for øvrig størst antall barnefamilier med lav inntekt, en stor andel innbyggere med innvandrerbakgrunn, samtidig som arbeidsledigheten er lav og de fleste innbyggerne eier boligen de bor i.

Skolekretsene omslutter flere levekårssoner og de fleste skolene i Moss har en blanding av elever i de beste og dårligste levekårssituasjonene. Når nye boligområder utformes er det spesielt viktig å ivareta og styrke bomiljøkvalitetene og gjøre naturkvaliteter, fellesområder og møteplasser tilgjengelige og inkluderende.

Konsekvenser av trangboddhet og betydning av felles uterom og lokalisering

Notatet om befolkning og boligbehov viser at Moss kommune har en del innbyggere som bor trangt etter SSBs definisjon. (1. Antall rom i boligen er mindre enn antall personer eller én person bor på ett rom, og 2. Antall kvadratmeter (p-areal) er under 25 kvm per person). Trangboddhet er ikke nødvendigvis et problem dersom man velger det selv, men for familier med flere barn, og med dårlig råd, kan trangboddhet ha negative konsekvenser for fysisk og psykisk helse og oppvekst, som skoleresultater, inkludering og sosial mobilitet. Nyere forskning i Oslo basert på intervjuer av unge peker på følgende konsekvenser av trangboddhet:¹⁸

- skamfølelse over boligstandarden eller plassen
- sjelden mulighet til å ta med venner hjem
- mangel på ro, hvile og sted å gjøre lekser
- familiestress
- barn og ungdom presses ut i uteområder og må konkurrere med andre utsatte grupper om plassen.

Nok og gode uterom er spesielt viktig for lavinntektsfamilier og utsatte barn. At boligen er i et barnevennlig nabolag, uten for mange naboer som lever ustabilt og med rusproblemer som gjør barna utrygge. Kvaliteten på barnehager, skoler, fellesområder og aktivitetstilbud betyr spesielt mye for oppvekstvilkårene blant barn i lavinntektsfamilier og som bor trangt. Venner og nettverk får man gjennom nærskolene og lokale fritidsarenaer og på lekeplassene.¹⁹

Åtte råd fra ti unge som bor i kommunale boliger

Ti ungdommer i kommunale boliger i tre bydeler i Oslo ble intervjuet om sine erfaringer med å bo i kommunale boliger. Åtte råd ble fremsatt av ungdommene til myndighetene. Disse var: 1. *Store nok leiligheter til barnefamilier*, 2. *Barn må ikke bo samme sted som narkomane*, 3. *Ungdoms-faddere og*

¹⁷ Ibid. Side 39

¹⁸ [Er det skadelig for barn og unge å bo trangt? \(forskning.no\)](https://www.researchgate.net/publication/325972276_Barn_og_unge_pa_Gronland_og_Toyen_Trange_innrom_og_risikable_uterom)

¹⁹ Brattbakk og Andersen 2018, Artikkel i Oslospeilet

https://www.researchgate.net/publication/325972276_Barn_og_unge_pa_Gronland_og_Toyen_Trange_innrom_og_risikable_uterom

noen som passer på, 4. Hjelp til foreldrene våre, 5. Et sted å være, 6. Gratis fritidsaktiviteter, 7. Gratis kollektivtransport ville hjulpet oss mye, 8. Tilbud om turer og ferier.²⁰



Behov for stabilitet og kontinuitet

Ustabil oppvekst og svak tilknytning til venner og nærmiljø kan bli resultatet når familier ofte må flytte. Leietakere flytter oftere enn boligeiere, og mye utleie i et område reduserer stabiliteten i bomiljøene.²¹ I Moss er det høyest andel leide boliger, og størst flytteaktivitet til, fra og i sentrumsområdene. Her er også barneutflyttingen størst.

Boligsammensetningen bør være slik at en har mulighet til å bli boende i samme bydel, sted, eller skolekrets dersom man må bytte bolig. Dersom boligbygget gir fleksibilitet og gjør det mulig å bli boende når det skjer endringer i livet, er det en styrke. Kommunen har oversikt over bolig- og befolkningsstrukturen i bydelen eller skolekretsen det skal bygges i. Det gir grunnlag til å vurdere hvilke typer boliger som trengs i et utbyggingsområde for å skape en god variasjon i boligtyper og -størrelser.

Nabolaget som ressurs

Forskning viser at sosialt fellesskap, tilhørighet og stedstilhørighet har spesielt positiv betydning i områder der mange har levekårsutfordringer. Flere forskere peker på følgende kjennetegn på bærekraftige nabolag; *sosial samhandling/sosiale nettverk i nabolaget, ...formelle og uformelle lokale kollektive institusjoner (utover familier mv.), deltakelse i kollektive grupper eller nettverk i nabolaget, nabolagets stabilitet, stolthet, stedsfølelse, trygghet og sikkerhet.*²²

De store byene i Norge har opparbeidet lang erfaring med områdesatsninger for å motvirke geografiske levekårsforskjeller. Samskaping med innbyggerne blir ofte trukket fram som viktig suksessfaktor. Det gjør også fokuset på beboernes ressurser, nabolagets styrker og hvilke gode krefter som kan utløses dersom de lokale ressursene får slippe til.

Fra behov til fysisk tilrettelegging

Fem knagger og ti sjekkpunkter til å vurdere kvaliteter som svarer opp behov

Karin Høyland fra SINTEF og andre forskere bruker fem kategorier eller egenskapsområder som kan brukes til konkretisere hvordan det fysiske miljøet konkret støtter innbyggerbehov. Disse er praktiske, sosiale, kommunikative, relasjonelle og sanselige.²³

Praktiske/ funksjonelle egenskaper

Praktiske og funksjonelle egenskaper handler om tilgjengelighet og anvendbarhet. Praktiske kvaliteter kan være bodareal, lydtetthet, materialer som tåler hjelpemidler i hjemmet. Det kan være spesifikke installasjoner for lek, opphold, aktivitet. Plass til avfall, snølagring, sykler, barnevogner og gåstoler, er andre viktige praktiske kvaliteter.

Tilgjengelighet og universell utforming

Praktisk tilgjengelighet i boligen og i nabolaget, til hverdagsaktivitet og tjenester i nærmiljøet er viktig i mange livssituasjoner, og spesielt for den voksende gruppa over 80 år, men også barnefamilier og

²⁰ Ingar Brattbakk & Frederick A. Reiersen. BOVEL, Senter for bolig- og velferdsforskning [NOVA Notat 7/19 \(oslomet.no\)](#)

²¹ Andersen, Gerell et al. 2021. I Levekår i byer, NOU 2020:16

²² Ibid side 59, med referanse til Markle (2013)

²³ Karin Høyland, SINTEF. Foredrag på Arena Moss 4.5. 2023,)med referanse til Jan Paulson Inge Mette Kirkeby)

innbyggere med funksjonsnedsettelse. Tilgang til nok praktisk tilgjengelige boliger er avgjørende for å sikre økonomisk bærekraft i kommunen. Tilgjengelighet i bolig skal ivaretas i Teknisk forskrift (TEK 17), men det kan være hensiktsmessig der det er mulig å vurdere enda mer robuste materialer som gjør det enklere å motta tjenester i boligen.

Begrepet «*universell utforming*» brukes utendørs med hensikt på å finne løsninger med høy brukskvalitet, uavhengig av menneskers ulikheter. De vanligste elementene utendørs som bør sjekkes for å sikre universell utforming er vist i tabellen under:²⁴

Bevegelseshemming	Orienteringshemming (syns- og hørselshemming)	Miljøhemning (Astma og allergi)
Overflaten på markdekket Sprang/trinn/trapper Plassforhold Stigninger Parkeringsplasser Annet fast montert utstyr Løst utstyr	Logisk plassering av informasjon Taktile, visuelle markeringer, ledelinjer Forholdet mellom tekst og avstand Tekst i relieff, eller kontrast Belysningskvalitet og -styrke Akustikk Installasjoner/lydkvalitet: Teleslynge	Beplantning Forurensningskilder Luftdrenering/utlufting Lukt Gass/røyk

Sosiale egenskaper

Sosiale egenskaper omhandler hvordan de fysiske rammene gir mulighet til å møte andre mennesker og oppleve tilhørighet. Det handler også om å ivareta behov for privatliv og integritet. Hvor mange som deler samme inngang i en boligblokk, påvirker muligheten til å møte på, kjenne igjen, bli kjent med naboene i blokka. Hyppigheten av møtene bidrar til trygghet, å være på hils, nabofellesskap og inkluderende nærmiljø. Ulike sosiale behov løses i fellesarealer og sosiale soner innendørs og utendørs, som for eksempel verksted, kjøkken, café, sitteplasser, hage, park. Soner som er private, soner for nabolaget, for nærmiljø og lokalsamfunn tilfredsstiller ulike behov. Møblering av uterom, som benkenes plassering i forhold til hverandre, fremmer eller hemmer sosial kontakt.

Norske og internasjonale forskere mener det er mulig å oppnå folkehelse og sosial bærekraft dersom det legges til rette for sosiale fellesskap.

Modellen til høyre viser ulike nivåer av fellesskap. De ulike nivåene av innebærer ulike kvaliteter på fysisk utforming, møblering og programmering av aktiviteter.²⁵

Utformingen av miljøet utendørs kan stimulere til kontakt, aktivitet og opplevelser. I boka «livet mellom husene» fastslår Jan Gehl

«verdien av å oppleve andre, og sørge for aktivitet og mangfold; viktigheten av å samle

i stedet for å spre, integrere i stedet for å segregere, gjøre offentlig tilgjengelig i stedet for å privatisere, invitere i stedet for å avvise, og inspirere i stedet for å passivisere». ²⁶



Ulike rom for fellesskap

²⁴ Guttu, Jon 2008: 10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by. (s3)

²⁵ ODA Open Digital Archive: Fortetting og transformasjon med bykvalitet i bybåndet. Oppfølging av regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (oslomet.no)

²⁶ Gehl, Ingrid og Jan: Den menneskelige dimension - Arkitektur

Gehl viser en rekke eksempler på utforming av fellesrom og offentlige plasser, hva slags utforming som gjør at folk kommer og blir værende.

Kommunikative egenskaper

Det fysiske miljøet informerer oss om bruk, betydning og stemning. Det handler om orienterbarhet, men påvirker også hvordan vi oppfatter omgivelsene i forhold til symbolverdi og hvem sitt "territoria" det er. Kommunikative egenskaper endrer seg gjennom bruk, tid på døgnet osv, uavhengig av intensjon med fysisk utforming, men kan være av betydning for prosjektene som utvikles. En plass kan for eksempel virke privatiserende eller inviterende for andre beboere i området eller bydelen.

Relasjonelle egenskaper

Mennesker etablerer en relasjon eller tilknytning til steder, som regel over tid og gjennom bruk. Det kan være relasjon til ting, boligen, området, landskapet eller nærområdet. Det kan handle om gode og dårlige minner eller assosiasjoner knyttet til et sted.

Kunst, historiske monumenter og kulturminner på et sted kan bidra til å gi beboerne og lokalsamfunnet en tilknytning til stedet.



Kilde: Moss Byleksikon. Fotograf: Jan Kronberg

Sanselige egenskaper

Sanselige egenskaper handler om opplevelser av stemning og atmosfære, hvordan man opplever husene, rommene mellom dem og omgivelsene med ulike sanser som syn og lukt. Betydningen av natur og grønne verdier rundt boligen er noe de aller fleste trekker frem som viktig.

I en workshop om bomiljøkvalitet 4. mai 2023 ba vi deltakerne om å skrive ned et sted de opplevde som et godt sted og hva som gjorde nettopp dette stedet til et godt sted, hvilke kvaliteter de så ved stedet.

De aller fleste stedene som ble valgt var utendørs og omgitt av natur; blomster, trær, skog og annen vegetasjon, sjø og svaberg, fugleliv, topper og knauser med utsikt, kveldssol og lune plasser skjermet for vind, ren luft. Opplevelsene ved stedene som ble verdsatt var «stillhet» og «ro» og «fredfylt».

Andre trakk fram steder som var spesielt tilrettelagt for aktivitet og uformelle sosiale møter, som lekeplassen på Kirketorget i Moss, skateparken i Son, Vepsen, Tronvikstranda, Bryggekannten. Uformelle steder som kafeer, steder for musikk og kultur ble også vektlagt. Flere var opptatt av møteplasser for alle aldre, (småbarn, ungdom, eldre).



«Ti sjekkpunkter for utendørs bokvalitet»

I 2008 utredet Jon Guttu (NIBR), ti sjekkpunkter eller tommelfingerregler for å sikre kvalitet på utendørsarealene i utbyggingsområder.²⁷ Beskrivelsen viser til konkrete mål og eksempler på

²⁷ Jon Guttu (2008) «10 sjekkpunkter for utendørs boligkvalitet i by». NIBR-notat 2008:113. <https://hdl.handle.net/20.500.12199/2410>

kvaliteter som bør innarbeides i en reguleringsplan eller et utbyggingsprosjekt. Sikre og enkle forbindelser mellom bolig og omgivelser gir mulighet til å kunne gå til daglige aktiviteter innen fem-ti minutter uten å måtte krysse sterkt trafikkerte gater, minst mulig stigning (under 8 %), hvileplasser og fast dekke på gangveier. Avstand til bussholdeplass bør helst være maks 300 meter, gang- og sykkelforbindelser til sentrum og til større grønne områder innen 500 meter.

Sammenhenger er viktig og hvert enkelt prosjekt må forholde seg til hverandre og til stedet eller byen. Uteområder bør gi tilskudd til nabolaget i form av spaserveier, lekemuligheter og passasjer for allmennheten til naturområdene. Passasjer gjennom gårdsrom eller private arealer plasseres aktsomt. Ved planlegging av større prosjekter bør funksjoner som trengs i nabolaget legges inn, enten det er leiligheter det er behov for på stedet, former for service som barnehage, trimrom, utleielokaler eller butikk/kiosk.

Eksisterende naturelementer og bygninger bør utnyttes og fremheves som identitetsskapere til prosjektet. En treklynge, en dam, vannkant, bygning, eller en gammel allé kan gi verdier til prosjektet og til felles nytte.

Det bør være effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler for trafiksikkerhet og bevegelsesfrihet. Det er viktig med tilstrekkelig og tilgjengelig uteareal til ulik bruk, for barn i ulike aldersgrupper og voksne, offentlige og private, som er plassert i rolig, lune og solfylte soner og plasser. Håndtering av overvann på positive og estetisk gode måter gir både bokvalitet og miljøvennlighet.

Dette er sjekkpunktene:

1. Er forbindelsene til omgivelsene sikre og enkle?
2. Ytter prosjektet kvaliteter til den omgivende byen?
3. Er eksisterende natur og bygninger utnyttet på en positiv måte?
4. Er det effektive skiller mellom leke- og oppholdsareal og biler?
5. Er utearealene differensierte og området lett å orientere seg i?
6. Er det avsatt tilstrekkelig areal for utendørs lek og opphold?
7. Er det avsatt tilstrekkelig plass for praktiske formål utendørs?
8. Er utearealene solbelyste og lune?
9. Har utearealet robuste materialer, beplantning og utstyr?
10. Er overvannet håndtert lokalt?

Alle disse kvalitetene bør vurderes og tilpasses det enkelte området som utvikles.

Bomiljøkvalitet og tetthet – viktige hensyn

Fortetting må gjøres med kvalitet

Fortetting gir god arealutnyttelse, minsker presset på naturen, og gir kortere reiseveier, men fortetting må ikke gå på bekostning av kvaliteten på bomiljøet. Hvor tett kan man fortette før det blir for tett? Begrepet tetthet kan referere til antall mennesker er f.eks. hvor mange mennesker eller kvadratmeter man har på et gitt område.

Tetthet gis av utformingen på byrommene

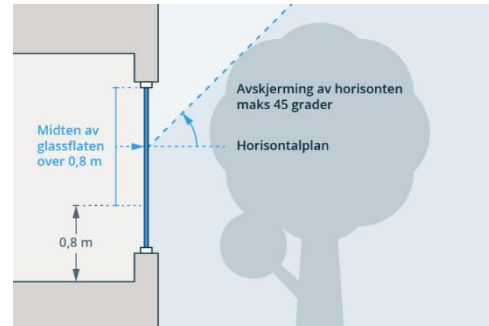
Byplanleggingen bør starte med byrommene. Hvor tett bygningene står er avgjørende for et godt bomiljø, men også for folkelivet i byrommene. Når man tar utgangspunkt i byrommene vil tettheten man da får svare på menneskenes sanser, rekkevidde, hastighet, aktiviteter og behov. God tetthet gir intime byrom med karakter og stedsfølelse, samt beskyttelse mot vær og vind, og små avstander for myke trafikanter, som igjen gir lave hastigheter og mer liv i gatene. For liten tetthet derimot, gir store avstander, færre folk, økt bilbruk, høyere hastigheter. Middelalderbyer og eldre sentrumsbebyggelse

er eksempler på god tetthet med menneskelige dimensjoner på byrom og bygninger. Når tettheten er bestemt, avgjør behovet for dagslys og sol avgjør så hvor høyt det er mulig å bygge.

EN tommelfingerregel er at høyden må tilsvare gatebredden for å slippe til lys. Siden for brede gater gir utrivelige byrom, og sola er lav i Norge, vil dette tilsvare bygg på 2–4 etasjer for vanlige gatebredder.

I TEK17 er det sikret at et vindu skal gi fritt dagslys inn i 45 grader. Det gir krav om avstand mellom bygg 1:1 for høyde og bredde. Mens solforholdene i Moss gir en skygge på 1:1,5 høyde og bredde i snitt i sommerhalvåret.

Sommerhalvåret i Moss:
1 etasje = i snitt 4,5 m med skygge



Tek17 - §13-7 lys

Byrommene må være noe mer enn restarealene mellom bygningene

Byplanleggingen må starte med å utforme byrommene. Byggene blir veggene i byrommet. Vegetasjonen er et annet virkemiddel for å skape romlighet, men har også en egenverdi, samt en positiv påvirkning på innbyggernes velvære. Størrelsen, utformingen og møbleringen av byrommene må ta utgangspunkt i de menneskelige sansene og rekkevidden av disse. Hvis byrommene er attraktive og oppfordrer til opphold og aktivitet, vil flere mennesker bruke mer tid der, som igjen vil føre til at flere mennesker ønsker å oppholde seg der. Slik øker aktiviteten, trivselen og tryggheten, og næringslivet. Aktiviteten i byrommene kan påvirkes gjennom god planlegging og utforming. Hvis byggene og gatene utformes med detaljer og variasjon som tilfredsstiller den menneskelige nysgjerrigheten, så blir det mer å se på. Hvis det er mer å se på, så setter man ned hastigheten, og det blir flere folk, som igjen betyr mer å se på. Den gode spiralen er i gang.

Karrébebyggelse gir gode byrom og god arealutnyttelse

Karrébebyggelse er bygninger som danner et indre lukket gårdsrom. Bygningene følger gatelivet, står vegg i vegg og danner en sluttet form. Karrébebyggelsen gir gode og differensierte byrom, med en offentlig og privat side. Soverommene vender mot en rolig bakgård og stuene støyer mot de allerede støutsatte gatene. Innenfor samme kvartal vil leilighetene få ulik plassering og orientering, som igjen vil gi differensierte boligpriser og en god sosial miks. På Torshov i Oslo finner vi slik bebyggelsesstruktur. Torshov er et sted som ofte trekkes fram som tett og med spesielt god arealutnyttelse, samtidig som kvaliteten på uterommene er høy og mange synes det er trivelig å bo der.

Uterommenes hierarki

Det er viktig med differensierte uterom, med et tydelig hierarki, fra det helt offentlige, til det halvoffentlige, halvprivate og helt private. Hierarkiet sørger for tilhørighet til ulike grader av fellesskap som oppmuntret til å vise omsorg for stedet. De felles, private uterommene må være av en viss størrelse for at de skal bli brukt. Mens plenen mellom lamellblokker ofte er for smal og for offentlig til at den blir brukt, så er gjerne bakgården i karrébebyggelsen stor nok til å bli attraktivt som oppholdssted for beboerne. Varierte uterom gir flere valgmuligheter, og mulighet for sosial interaksjon på flere nivåer. Fra lavterskel-sosialisering som å sitte å se på livet i gata, til muligheten for å hilse, slå av en prat, bli kjent med naboen, få nye bekjente eller en ny venn. Fra trivelige tun og

inngangspartier som gir uformelle møteplasser og nabolagstilhørighet, til det store bytorget som er viktig for bylivet, byfelleskapet og demokratiet.

Offentlig				Privat
<i>Bytorg</i>	<i>Bydelstorg</i>	<i>Nabolagstun</i>	<i>Forhage</i>	<i>Balkong</i>
<i>Bypark</i>	<i>Bydelspark</i>	<i>Nabolagspark</i>	<i>Felles bakgård</i>	<i>Terrasse</i>
	<i>Allmenning</i>	<i>Kvartalslekeplass</i>	<i>Felles takterrasse</i>	<i>Hage</i>
		<i>Fortauskafé</i>		<i>Bakgård</i>

Det er ikke mulig å gi like kvaliteter i hver enkelt bolig eller bygg. Ved fortetting vil ikke alle få utsikt, og gode solforhold på sine private balkonger. Men i uteoppholdsarealene i et boligkvartal er det mulig å sikre ønskede boligmiljøkvaliteter, slik at alle kan bo bra.

Den menneskelige skalaen

Ett perspektiv er å ta utgangspunkt i «den menneskelige målestokken», det vil si hvordan det er å oppleve boligområdet fra bakkeplan. Hvordan oppleves mindre og skjermede plasser i forhold til store åpne plasser? Hvordan oppleves avstander langs en gate med mye eller lite variasjon?²⁸ Fargebruk, former, belysning og beplantning, bidrar til ulike sanselige opplevelser og påvirker trivselen på et sted.

Menneskelig skala og estetisk variasjon skjer fra 0-20 lengdemeter, de meste detaljerte skjer fra 0-7 meter. Fra 5 etasjer stopper kontakten med mennesker og natur på bakkeplan. Når vi går langs en gate, forholder vi oss kun til første etasje (2-5 høydemeter). Under 20 meter er en viktig menneskelig skala fordi det er en avstand som treffer estetisk variasjon, hvor øyet ser detaljer, man har mulighet til samtale og opplevelse av hva som føles trygt, godt og samlende.

En gjentakende variasjon vil oppleves monotont. Vi har flest bygg i Moss bygget uten en variasjon hver tjuende meter, men det fins også flere gode eksempler på 20 meters estetikkvariasjon:

Arbeiderboligene på verket et bygget med variasjon i volum, mens byggene har samme materialer og farger.

Støtvigveien 15 og rekkehusene på Sjøhagen brygge er bygget i samme volum og materialer med forskjellige farger. Begge har vunnet byggeskikkprisen i Moss.



Støtvigveien 15 i Larkollen
byggeskikkprisen i Moss
Arkitektur.no

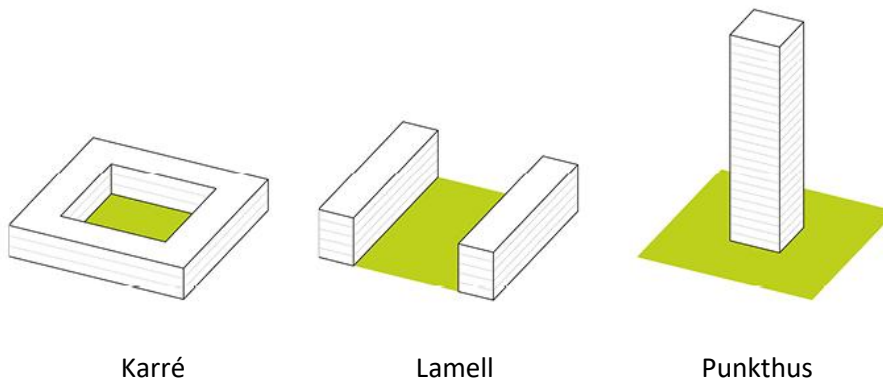
Hvorfor kan det føles tomt i gågata, mens vi skryter av at det er så mange mennesker på lekeplassen på Kirketorget? På en lekeplass oppholder man seg i snitt 30 minutter, mens på en benk sitter man kanskje bare i 5 minutter. For at vi skal oppleve like mange mennesker i gågata som på lekeplassen, så trenger vi seks personer som sitter på en benk i gågata i to minutter mens én person leker på

²⁸ Jan Gehl (2010) Byer for mennesker. Bogværket

lekeplassen i 30 minutter. For at byen vår skal føles folksom, trenger vi lengre oppholdstid på aktivitetene i byrommene.

Boligtypologier

En stor andel av detaljreguleringene som gjøres i Moss kommune i dag er blokkbebyggelse for å fortette. I prinsippet kan både karré, punkthus og lamellbebyggelse gi høy tetthet. Under er det en forklaring på de 3 boligtypologiene med eksempler fra Moss.



Kilde: <https://www.spacescape.se/teori/sa-mater-vi-stad/tillgangsanalyser/>

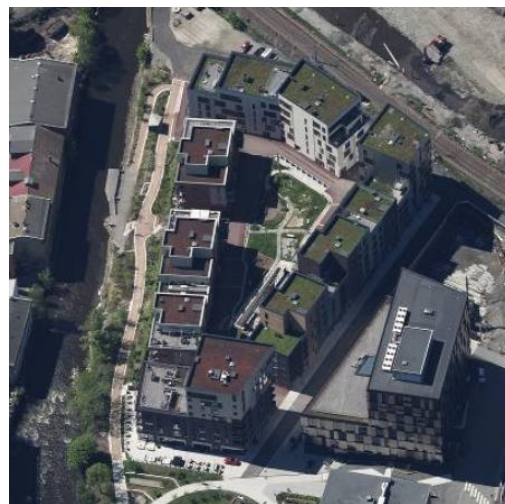
Karré (ofte omtalt som kvartalsstruktur) - Bygningene er bygget i en sluttet form slik at det oppstår en indre gård. Passer godt i sentrum og i knutepunkt. I sentrum må det bygges med lukket karré fordi det føles tryggere for de som bor på bakkeplan, for barn og gir mer eierfølelse for de som deler uteoppholdsarealet. Offentlige arealer må løses utenfor karréen i sentrum fordi det er større gjennomtrekk av mennesker og gir uavklarte uteoppholdsarealer. Åpen karré kan bygges utenfor sentrum i boligområder. Makshøyde vil naturlig begrenses av solforhold.

Positivt

- Solfylte uteoppholdsarealer som er skjermet for støy og vind
- Uteoppholdsarealene føles trygge for de som bor i 1.etasje og barn
- Mulighet for gjennomgående leiligheter med naturlig ventilasjon
- Barnevennlig uavhengig av plassering
- Bygget i menneskelig skala

Negativt

- Ved for mange etasjer skyggelegger man hele uteoppholdsarealet
- Flere etasjer i nord skygger på neste kvartal
- Åpen karré i sentrum føles utrygt og har uavklarte arealer



Skråfoto Mapspace – Støperiet – åpen karré

Lamellbebyggelse - er grupper av frittliggende parallelle ensartede bygninger med enkel, rektangulær form stilt sammen i rekker. Kan plasseres utenfor sentrum eller på tomter som er for trange for karré. Hvis det plasseres i sentrum og i tettbygde strøk vil det være offentlig tilgjengelige uteoppholdsarealer og 1. etasje bør ikke inneholde bolig. Minste kravet i TEK17 er 1:1 forhold på

bredde og høyde som gjør at uteoppholdsarealene er skyggelagt store deler av året. Under avsnittet «Lys og skygge» er det en videre forklaring.

Positivt

- Solfylte balkonger til alle boliger, men med vind
- Gjennomgående leiligheter – naturlig ventilasjon

Negativt

- Høyder – flere etasjer krever lenger avstand mellom byggene for å slippe til dagslys
- Skyggebelagte uteoppholdsarealer gir ubrukelige restarealer
- Orientering – Alle verandaer er orientert etter sol og ser rett inn i baksiden av neste blokk
- Vind - Avstanden mellom blokkene skaper vind i uteoppholdsarealer og private balkonger



Skråfoto Mapspace – Fleicher brygge - Lameller

Punkthus - Er frittliggende hus med stor høyde og liten grunnflate. Kan plasseres på tomter som er for tange til karré. Om det skal plasseres i sentrum og tettbygde strøk bør 1. etasje inneholde noe annet enn bolig. Ved plassering i boligområder utenfor sentrum kan uteoppholdsarealene føles trygge selv om de er offentlig tilgjengelige.

Positivt

- Mer grønt, men med mer skygge
- Utsikt, hvis det ikke bygges for mange punkthus i samme område
- Gode solforhold på halvparten av de private balkongene, men med mer vind

Negativt

- Skygge – grøntområder og boliger skyggelegges og mister effekten av mer grønt
- Hjørneleiligheter – ikke gjennomtrekk, ofte full sol eller bare skygge
- Vind – høye bygninger og mellomrom skaper mer vind i uteoppholdsarealer og på privat balkonger
- Ikke i menneskelig skala
- Uteoppholdsarealene oppfattes som offentlige og ikke bare felles for bygningene
- Nord og østvendte leiligheter
- ¼ del av balkongene er skyggelagt i flere måneder i året



Skråfoto Mapspace – Rosenvingepark - punkthus

Utnyttelse og høyder – sammenlignet boligtypologier med eksempel fra Moss



Tribunen på Høyden – punkthus og lameller
Utnyttelse 160% BRA - 4 og 8 etasjer

Ved karrébebyggelse i 4 etasjer kunne man på Tribunen økt antall boliger med 29% eller bygd med samme utnyttelse og kun hatt 3. etasjer.

På Tribunen gir punkthus og lameller noen leiligheter med utsikt og gode solforhold på privat balkong. Uteoppholdsarealene er skjermet for støy av lamellbebyggelsen, men er delvis skyggelagt at punkthusene. Siden kvartalet ikke er lukket med bebyggelse vil uteoppholdsarealene oppleves som offentlig tilgjengelige. Derfor kan føles trygt å bo i 1. etasje med offentlig innsyn i leilighetene.

Hadde det vært en lukket bakgård kunne barn i

tidligere alder lekt alene uten mulighet til å stikke av ut i trafikkerte veier. Moss har en utfordring til å få nok barnefamilier til å bosette seg. Blokkbebyggelse må også tilpasses barnefamilier.

Tilgjengelig strandsone

Moss har en lang strandsone som er veldig attraktiv for alle innbyggerne våre. Strandsonen er beskyttet med et bygge- og deleforbud. Lovverket skal sikre allmennheten best mulig tilgang langs sjøen. Friluftsløven sikrer ferdselsretten, mens arealbruken styres av plan- og bygningsloven. Staten har en ordning for statlig sikring av friluftsområdet. Gjennom ordningen bidrar staten økonomisk til at kommuner og friluftsråd kan kjøpe friluftslivsområder eller inngå avtaler med grunneiere om bruk av områder til allmennhetens friluftsliv.

Klimahensyn og bomiljøkvalitet hånd i hånd

Høyhusstrategien i Oslo viser til erfaring ved bygging av høyhus at utslipp ved 10-14 etasjer øker på grunn av fundamentering, bæring og avstivning. Grunnforhold er en vesentlig grunn til økning av utslipp. I Moss er det utfordrende grunnforhold.

Å ta i bruk eller opparbeide uterom med blå-grønne kvaliteter skaper gode bomiljø og samtidig tilpasning til endret klima. På den måten er blå-grønne kvaliteter en vinn-vinn faktor i et boligprosjekt. Det fins mange eksempler på overvannshåndtering som samtidig bidrar til gode bomiljøkvaliteter; bevare vegetasjon og trær (som drikker mye vann), lage regnbed, integrere regnvann til lek på lekeplasser, grønne tak, grønne grøfter mellom gater og gangveier.

Gjenbruk av bygg til bolig bidrar til å redusere det økologiske fotavtrykket. Ett eksempel i Moss er den gamle pikeskolen på Skarmyra i Moss som er ombygd til leiligheter.



IKONISK: Den gamle Pikeskolen i Moss rommer i dag ni leiligheter. Bygningen fronter den store boligutbyggingen i Skarmyrkvartalet. Foto: Jon Gran

Virkemidler

Lover og forskrifter

Plan og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er det viktigste juridiske virkemidlet for bolig og bomiljøkvalitet, gjennom kommuneplanens samfunns- og arealdel, kommunedelplaner, områderegulering, og behandling av private detaljreguleringsplaner og byggesaker.

Kommunen er lovpålagt i plan- og bygningsloven §1-1 å sikre tilgjengelig boenhet, universell utforming, barn og unges oppvekstvilkår og estetikk. Innenfor rammen av §1-1 skal planer etter loven følge pbl §3-1. Teknisk forskrift 17 er et minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge. Estetikk er lovpålagt i §29-1 og §29-2 i plan- og bygningsloven

«Skjønnhetsparagrafen» § 29-2 sier følgende om visuelle kvaliteter: "Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering."

§ 29-5. Tekniske krav: "Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det ferdige tiltaket oppfyller krav til sikkerhet, helse, miljø, energi og bærekraftighet, og slik at vern av liv og materielle verdier ivaretas. Bygning med oppholdsrom for mennesker skal prosjekteres og utføres slik at krav til forsvarlig energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring mv., blir oppfylt."

§ 28-7. omhandler kvalitet på utearealene: "Uteareal på tomta skal gjennom størrelse, utforming og beliggenhet mv. sikre forsvarlig oppholdssted i det fri for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon, avkjørsel og parkering av biler, motorsykler, sykler o.l. Opparbeidet uteareal på tomta skal kunne brukes av alle innenfor tillatelsens formål. Kommunen kan godta at fellesareal avsettes for flere eiendommer.»²⁹

Teknisk forskrift (Tek 17)

I veiledningen i TEK 17 er bestemmelsene utdypet med en forklaring til hva arkitektonisk utforming innebærer: "Begrepet arkitektonisk utforming anvendes som et samlebegrep for integrering av visuelle- og funksjonelle kvaliteter, det vil si god brukbarhet, mulighet for utsikt, dagslys med mer i utformingen av det enkelte tiltak og uteareal.

Forskrift om tekniske krav til byggverk trekker opp grensen for det minimum av egenskaper et byggverk må ha for å kunne oppføres lovlig i Norge.³⁰ Formålet er å sikre at byggverk «planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi»

Tema i planbestemmelser og noen eksempler

- Bestemmelser for lekeplasser, uteoppholdsareal, fellesområder
- Bestemmelser for utforming og estetiske krav, for eksempel til inngangsparti, integrerte balkonger, harmonisk materialbruk,
- Krav til vegetasjon
- Krav om utomhusplan for disponering og utforming av byggeområdet

²⁹ Alv Skogstad Aamo, Katja Bratseth, Maiken Riis Eilertsen, Markus Domaas Lindahl og Eli Støa (2021) Bokkvalitet og høy tetthet Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler.

³⁰ [Byggteknisk forskrift \(TEK17\) med veiledning - Direktoratet for byggkvalitet \(dibk.no\)](https://dibk.no/byggteknisk-forskrift-tek17-med-veiledning)

I følge kommunalteknisk Forening har punktene nedenfor avgjørende betydning for bokvalitet, spesielt for leilighetsbygg i en by. Disse bør sikres gjennom kvalitetsbestemmelser³¹

- Boligtetthet
- Klima, solforhold, innsyn
- Trafikksikkerhet og parkering
- Estetikk
- Uteoppholdsarealer og lek
- Trygghet/kriminalitetsforebygging
- Utforming for alle - Universell utforming
- Støy
- Lysforhold
- Adkomst og inngangsparti

Mer konkrete eksempler

Boligtyper og boligstørrelser

a) Det skal være et mangfold av boligtyper og boligstørrelser innenfor planområdet tilpasset ulike brukergrupper. Det skal i detaljreguleringer lages bestemmelser om fordeling av størrelse på boenheter og fordeling av boligtyper.

b) Det tillates ikke boenheter med mindre areal enn 45 m² BRA.

c) Min 60 % av leiligheter på bakkeplan skal etableres som familieleiligheter med minimum 3 soverom, egen inngang og privat uteoppholdsareal på terreng.

d) Leiligheter under 55 m² kan ikke plasseres i 1. etasje.

Boligene skal:

- ha gode og funksjonelle planløsninger med rom som er lette å møblere
- legge til rette for at barn kan trives, leke og vokse opp, for sosiale aktiviteter og sammenkomster
- tilrettelegge for at beboerne kan utføre ulike aktiviteter til samme tid uten å forstyrre hverandre
- ha gode dagslysforhold, aller helst gjennomlysning, utsyn, skjerming mot innsyn
- tilgang til skjermet uteplass
- ha god lydisolasjon internt i boenheten
- ha tilstrekkelig lagringsplass inne i selve boligen (i tillegg til sportsbod)
- være fleksibel nok til å tilpasse seg ulike behov, funksjonsevne og livsfaser
- som et minimum være egnet for to voksne beboere
- ha gode og funksjonelle planløsninger med rom som er lette å møblere
- ha et soverom for par med plass til barneseng og mulighet for en frittstående dobbeltseng man kan gå rundt
- ha plass til barnevogn i entreen.
- ha soverom som er skjermet fra gjennomgang
- ha rom for spiseplass og sofagruppe
- ha tilstrekkelig oppbevaringsplass i selve boenheten (f.eks. bod på 4m², eller tilsvarende volum i skap)
- ha maks dybde på 14 meter.
- være gjennomgående eller ha solinnfall fra to ulike himmelretninger.

Leiligheter som ensidig er orientert mot nord og nordøst skal unngås med mindre det kan dokumenteres kvalitative løsninger som sikrer tilstrekkelig lysforhold i henhold til gjeldende forskrifter.

Økning av vindusareal og romhøyde kan i enkelte tilfeller kompensere for ugunstig orientering og ved vanskelige sol- og lysforhold.

Adkomst og inngangsparti

³¹ [Bestemmelser for å sikre bokvalitet i kommuneplan og reguleringsplaner - Norsk Kommunalteknisk Forening \(kommunalteknikk.no\)](#)

- Boliger i første etasje mot offentlig areal skal enten ha gulv hevet 0,8 meter over terreng eller forhage med minimum dybde på 3 meter.
- Inngangsparti bør plasseres mot gate, med unntak for boliger med forhage. Disse kan ha inngang mot felles uteoppholdsareal/gårdsrom.
- Det tillates ikke svalgangsløsninger til mer enn 3 boliger per etasje, med mindre svalgangen har en bredde som muliggjør møblering.
- I bygg der det velges svalgang, bør oppholdsrom ikke plasseres mot svalgang, og soveromsvindu, baderomsvindu og kjøkkenvindu mot svalgang bør plasseres høyt opp på veggen.
- Minimum 50 % av oppholdsrommene (soverom+stuer), men minst ett soverom legges på stille side ($L_{den} < 55$ dB).
- Privat (inkl felles-privat) uteplass skal ligge på stille side. Hele arealet skal ha sol
- nivå $L_{den} < 55$ dB. Innglasset balkong kan tillates, men den skal kunne åpnes.

Ti råd til stat og kommune om handlingsrom i lovverket

Oslo Economics, Holt & Winge og A-LAB utarbeidet en rapport for Kommunal- og distriktsdepartementet om arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak. Formålet var å utrede hvilket handlingsrom lovverket gir for å sikre arkitektonisk kvalitet og hvilke barrierer og suksesskriterier som kunne sikre arkitektonisk kvalitet i praksis.

Rapporten anbefalte at kommunene å-

- *sørge for forutsigbarhet og tidlig forventningsavklaring i behandling av arkitektur i plan- og byggesaksprosesser*
- *avklare egne ambisjoner for arkitektonisk kvalitet gjennom utarbeidelse av veiledere for arkitektur (eller tilsvarende styringsdokumenter)*
- *sikre at det er tilstrekkelig handlingsrom til å vurdere arkitektonisk kvalitet i byggesak*
- *sørge for tett samarbeid og dialog mellom plan- og byggesak*
- *sørge for at planbeskrivelser formidler hensikten bak kart og bestemmelser i større grad*
- *Arkitektonisk kvalitet i plan- og byggesak*
- *styrke sin arkitektfaglige kompetanse*

Anbefalinger som ble gitt departementet var å

- *rydde i begrepsbruk i regelverket*
- *utarbeide veiledningsmateriell til bruk i kommunene*
- *oppfordre kommuner til å utarbeide arkitektoniske retningslinjer*
- *styrke/tydeliggjøre fylkeskommunens veilederrolle*
- *utvide muligheten til å gå rett fra kommuneplan til byggesak³²*

Dialog og medvirkning

Det finnes en rekke prosessverktøy for dialog med interessenter og aktører i prosjekter sammen med kommunen. Eksempler er stedskompasset (utarbeidet av Sunne kommuner), barnetråkk, eldretråkk, dialogmøter mellom kommuner og utbyggere, boligbyggelag mfl.

På oppdrag fra kommunal- og moderniseringsdepartementet har Gottlieb Paludan Architects sammen med Eli Støa, NTNU og Byantropologene, lagt fram en kvalitativ studie av ni norske eksempler på bokkvalitet med høy utnyttelse.³³ En hensikt med oppdraget er å bidra til god bokkvalitet i fortetningsprosjekter, bedre og mer effektiv planlegging, bedre samarbeid mellom kommuner og utbyggere. De mener det er mulig å oppnå god utforming, med estetiske kvaliteter, trivsel og fellesskapsløsninger, kortreist hverdag og mangfoldig beboergruppe. Suksesskriteriet er at det er godt samspill og enighet om mål mellom utbygger, arkitekt og planmyndighet.³⁴ Løsningene tar

³² [*arkitektonisk kvalitet plan byggesak.pdf \(regjeringen.no\)](#)

³³ Alv Skogstad Aamo, Katja Bratseth, Maiken Riis Eilertsen, Markus Domaas Lindahl og Eli Støa (2021) Bokkvalitet og høy tetthet Hvordan kombinerer vi de to? En kvalitativ studie av ni norske eksempler.

³⁴ Ibid: side 6

utgangspunkt i «lokale forhold, med gode boligløsninger som slutter opp om omgivelsenes karakter»³⁵

Studien taler for å fremme kvaliteter for nabolaget som man ønsker å oppnå som utgangspunkt for en plan, og bruke ressurser på en dialog og evaluering av hvordan utformingen av prosjektet vil bidra til å nå målene.

Stedsanalyser

Stedsanalyser systematisering av kunnskap for å forstå stedets historie, situasjon og framtidsmuligheter. Stedsanalyse er en dokumentert utvelgelse, bearbeiding og presentasjon av steds kunnskap som kan etterprøves og diskuteres. Analysen bygger på kunnskap om stedets historiske utvikling. Hensikten med en stedsanalyse er å peke på hva som kan bedre stedets kvalitet og forhåpentlig forandre stedet.³⁶

Sosiokulturelle stedsanalyser kartlegger og vurderer stedsbruk, stedsbilder og stedsinteresser fra ulike aktørers og interessegruppers ståsted. Sosiokulturelle stedsanalyser gir verdifullt kunnskapsgrunnlag i arbeid med stedsutvikling og større planleggingsarbeid, som for eksempel kommunedelplaner. De kan også brukes som grunnlag for omdømmebygging og strategisk profilering av steder, byer eller regioner.

Mulighetsstudie bringer frem nye ideer og belyser potensiale for en eiendom, et område, et tettsted eller en by. Mulighetsstudiet omtales i mange sammenhenger gjerne også som konseptvalgutredning, utviklingsvurdering og alternativvurdering. I denne fasen kartlegges ulike føringer og man utvikler de første idéskissene for mulige løsninger. Et eksempel kan leses i en analyse, strategi og prinsipper for «verdiskapende fortetting i Grenland.

Kulturhistorisk stedsanalyse er en kulturmiljøanalyse for landskap, byer og steder som legger vekt på en kreativ, kritisk og medvirkningsbasert arbeidsprosess

Områdekartlegging kan være et verktøy tidlig i en reguleringsplanprosess for å få fram og prioritere de viktigste kvalitetene innenfor planområdet og i bydelen rundt som planområdet befinner seg i.

Kvalitetsprinsipper, kvalitetsprogram og veiledere

I regjeringens arkitekturpolitiske dokument, «Arkitektur Nå!» fra 2009, ble kommunene oppfordret til å utarbeide egen arkitekturpolitikk. Oslo og Bergen kommune har utarbeidet kvalitetsprinsipper for bomiljø. Bergen kommune vedtok i arkitektur- og byformingsstrategien «Arkitektur+ for Bergen». Oslo har vedtatt Kvalitetsprogram med eksempelsamling for godt bomiljø i Oslo. Andre kommuner, som for eksempel Ås kommune har et kvalitetsprogram for Ås sentralområde.³⁷ Andre kommuner og fylker har utarbeidet veiledere.³⁸

Pilotprosjekter

Det finnes en rekke pilotprosjekter som har vært gjenstand for følgeforskning og evaluering. Ett eksempel er «Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger «Bopilot». Nye arbeidsformer og samarbeidsmodeller ble testet ut for å finne boligløsninger som ga sosialt inkluderende nabolag og miljøvennlige løsninger i hverdagen. Bopilot Trondheim testet alternative rimelige utleieboliger med selvbygging og gjenbruk. Bergen testet byboliger tilrettelagt for barnefamilier i by, med deling av arealer og funksjoner.³⁹

³⁵ Ibid side 7

³⁶ [Verktøy og ressursmiljøer - regjeringen.no](#)

³⁷ [Vedtatt kvalitetsprogram for Ås sentralområde - ÅS KOMMUNE \(as.kommune.no\)](#)

³⁸ Bomiljø og kvalitet En veileder med gode eksempler fra Nord-Jæren. [bomiljo-og-kvalitet.pdf \(rogfk.no\)](#)

³⁹ [SINTEF Open: Kommunen som pådriver for alternative boligløsninger. Rapport fra forskningsprosjektet Bopilot \(unit.no\)](#)