

Glir inn i omgivelsene. Arkitektene designet et nytt system som en reaksjon på manglende fasaderelieffer i dagens boligarkitektur. Fasaden består av et indre grønt aluminiumslag i kombinasjon med et system av flere lag dekorert glass. Mønsteret kan sees på som en grafisk fortolkning av løvverket som omkranser bygningen. Foto: Finn Ståle Felberg.

MØNSTERBYGNINGEN

Leilighetshuset med den grønnspettede fasaden omtales stadig som et forbilde for hvordan boliger bør bygges. Vi besøkte en av leilighetene og spurte arkitektene bak bygget om hva som egentlig er så forbilledlig.

TEKST: NIKLAS HART STYLING: TONE KROKEN FOTO: ESPEN GRØNLI

DÆLENENGGATA 36 «GREEN HOUSE»

HVA? Leilighetshus med 21 boliger fordelt på seks etasjer. Bygningen dekker hele tomten, og det er etablert grønne fellesområder på taket. Pris 65-70 000 kr pr.kvm. Utbyggers andel av utbyttet var over ti prosent.

HVOR? Dælenenggata 36, Rodeløkka i Oslo.

HVORFOR? Boligblokka med den grønnspekkede fasaden skiller seg ikke bare fra de gamle bygnin-gene. Den skiller seg fra de nye også.

HVEM? Element Arkitekter AS har tegnet bygget på oppdrag av Infill AS, et selskap i Aspelin Ramm Gruppen. På nett: d36.no og infill.no



Sjefarkitekten. Cathrine Vigander er partner og daglig leder i Element Arkitekter.



Bevinget arkitektur. Fasaden i aluminium og glass er designet av Element arkitekter og utviklet i samarbeid med Modum Glassindustri og Uppe. Her og der er det montert fuglekasser der byens småfugler kan ruge i fred. Foto: Finn Ståle Felberg.



NYE BOLIGER:
Får vi den bokkvaliteten
vi fortjener?

Helt i utkanten av hva man på meglerspråket kaller for Grünerløkka, ligger en tomt som ifølge utbygger «ikke fantes». Her, i Dælenenggata 36, står det nå et nytt leilighetshus. Rusler du forbi, får du kanskje lyst til å stoppe litt opp. Fint eller ei, fasaden inviterer til en nærmere titt. Det er noe med det grønne, abstrakte mønsteret. Og den inntrukne førsteetasjen som er kledd med panel.

Du mister neppe pusten, men det er da heller ikke meningen. Dette er en vanlig boligblokk for vanlige folk. Skjønt, helt vanlig er den ikke. Det vesle prosjektet er blitt hedret med gjeve priser og nominasjoner, og har høstet strålende anmeldelser. Alle leilighetene er solgt, og inntjeningen har vært god.

Hva er det som egentlig er så bra med akkurat denne blokken?

Juryer og anmeldere peker på kledningens samspill med sine grønne omgivelser, men begeistringen dreier seg ikke først og fremst om fasade. Listen over observerte kvaliteter i leilighetene er lang. Gjengangere er luftighet, materialitet og plassutnyttelse. Og som arkitektkontoret Element selv skriver i sin skrytebrosjyre: «5 franske balkonger + 2 balkonger + 2,7 m takhøyde = bokkvalitet».

Vi ber om en forklaring på arkitektenes regnestykke.

– Det handler om å skape trivsel og gode opplevelser. Dagslys er det viktigste av alt i en bolig. Dagslys er nummer én! Høye glassdør er slipper inn mer lys enn et vinduer med brystning. Derfor er det ingen vinduer her, bare franske balkonger, sier Cathrine Vigander, daglig leder i Element arkitekter.

– *Hva har takhøyde med bokkvalitet å gjøre?*

– Økt takhøyde gir mer luft, og luftighet gir trivsel. Derfor har vi lagt inn tretti centimeter mer enn det som standarden krever.

Forskjellen er formidabel. Hele Norge er bygget på 2,40, og det er altfor lite i et stort rom.

– *Er minimumskravene til boligbygging i dag for lave?*

– Ja, og ikke bare når det gjelder takhøyde. Også kravet til innvendig bod på 3 kvm bør endres. I praksis er det sjelden man bygger større enn kravet, hvilket fører til at man bruker fire vegger og en dør på et rom som blir rotete og lite funksjonelt. Da er det bedre å stille krav om mye mer skapplass i alle rom. For å unngå løse skap som ikke passer, bør over halvparten av skapene være integrert i boligen.

– *Koster det mer å lage gode boliger enn dårlige?*

– Ikke nødvendigvis. God arkitektur handler blant annet om proporsjoner, effektive planløsninger og rasjonelle konstruksjoner. Ingenting av dette trenger å være dyrt. Dersom alle aktører spiller på lag, arkitekter, ingeniører og de som jobber med energibiten, kan god kvalitet tvert imot være besparende.

– *Hvordan kan god kvalitet bli rimeligere enn dårlig kvalitet?*

– En effektiv planløsning har ingen unødvendige vegger. Ved for eksempel å unngå lange korridorer slipper man tilsvarende lange vegger, og material- og byggekostnadene går ned. Det samme gjelder for konstruksjoner. I dette prosjektet er alle bygningens horisontale og vertikale føringer av rør og ledninger samlet i en teknisk midtsone. Det betyr kortere føringsveier, færre materialer, og lavere kostnader. Slik unngikk vi også å senke himlingen andre steder enn på badene og i entreene.

– *Hva ville du ha tilført dersom dere hadde hatt mer penger?*

– Aller helst hadde jeg ønsket å bygge i massivtre, fremfor gips, stål og betong. Videre ville jeg nok prioritert å bore etter geovarme >



1

1. Leilighetene har store glassflater som trekker omgivelsene inn, i dette tilfellet dreier det seg om store trekroner og nabobygårder. Her er spisestuekroken innredet med stoler fra Vitra, bord fra Knoll, og en pendel fra Muuto.
2. Alle leilighetene har balkong. Skillevegger og rekkverk er i glass, og forhindrer ikke innsyn, men så hindrer det ikke lyset fra å slippe inn heller. Plaststolen er fra Ikea.



Fireroms med noe ekstra. Bygningens 21 boliger spenner fra 28 til 82 kvm. Denne leiligheten er blant de største, og inkluderer også en eventuell utleieseksjon med egen inngang.



2

og tilrettelegge for vannbåren varme. Jeg hadde også håpet å få til en konstruksjon som samsvarte enda bedre med tanken om at bygningen var som et stort tre. De øverste etasjene symboliserer løvverket, mens den nederste, inntrukne er kledd i panel og forestiller stammen. Nå er det to søyler der ikke burde vært noen. Alt dette er et kostnadsspørsmål.

– Tror du folk som går forbi opplever at bygningen symboliserer et tre?

– Nei, men jeg tror de opplever en kvalitet og en vilje til å gi noe tilbake til byen.

– Hvordan vil bygningen se ut om femti år?

– Jeg tror den vil stå seg godt, både på grunn av materialkvaliteten og utførelsen. Kvaliteten på mye av det som bygges i dag er så dårlig at mange av bygningskomponentene må byttes ut etter få år. Dette er både et stort drifts- og vedlikeholdsproblem, et kjempestort miljøproblem, og en belastning for kjøperen. Men underskuddet på boliger i dag fører til at også de dårlige boligene blir solgt.

– Hvor bør den kvalitetsbevisste leilighetskjøperen lete da?

I de gamle bygårdene! Se på takhøyden, fasaden og vinduene. Bare trapperommene er fantastiske. Murbygningene på Grünerløkka og Frogner står jo der i minst hundre år til. Mens knapt ti prosent av det som bygges i dag holder mål.

– Kan det være at du er litt kresen?

– Ja. Men jeg tror også at mange andre er det. Og dersom enda flere får øynene opp for hva som gir bokvalitet, vil det forhåpentligvis kunne føre til at det bygges bedre boliger i fremtiden. >

Lyset først. Også på kjøkkenet går vinduet, eller glassdøren, helt ned til gulvet. Det betyr økt lysinnslipp, men også at rommet blir mer krevende å møblere. Dette er ikke stedet å plassere tunge, massive stoler eller bord. Innredningen er fra HTH, og fremstår på grunn av fargebruken som integrert i kjøkkenet.



**«DAGSLYS ER DET VIKTIGSTE AV ALT
I EN BOLIG. DAGSLYS ER NUMMER ÉN!»**

Cathrine Vigander, daglig leder i Element arkitekter

**«HELE NORGE ER BYGGET PÅ 2,40,
OG DET ER ALTFOR LITE I ET STORT ROM.»**

Cathrine Vigander, daglig leder i Element arkitekter

Klare føringer. De vertikale glassflatene setter rammene for hvordan sofaen skal stå, og hvor lang den kan være. Fotografiet på veggen ved Espen Grønli.





1. Soverommene er utstyrt med overhengende, plassbygd oppbevaring som nærmest går i ett med vegg og himling. Hvor praktisk det er å måtte stå oppi sengen oppi sengen for å få tilgang til innholdet i skapene er et åpent spørsmål. Hvor hensiktsmessig det oppleves å ha en lyspære dinglede over hodeputen, er et annet.
2. Badene og entreene er de eneste rommene der takhøyden er senket fra 2,70 til standardmessige 2,40.



«FORBILLEDIG, FREMRAGENDE, NYSKAPENDE!»

I fagmiljøet beskrives prosjektet som et forbilde for hvordan det bør bygges i by i dag. Prosjektet ble kåret til «Årets Bygg 2013», ble nominert til Statens Byggsikkpris 2014, og var finalist i «Årets Boligprosjekt» 2014 og Oslo Bys Arkitekturpris 2014.

«Et boligprosjekt som inspirerer alle som tenker arealeffektive og gode boliger i byens pulserende gateliv. Fremragende tilpasset begrensede areal gjennom en arkitektur som løfter hele området ... Et resultat av godt samspill i planlegging og gjennomførelse, og viser retning i byutvikling».
 Juryleder Arne Skjelle, Årets Bygg 2013

«Takhagen byr på et grønt, sosialt og solfylt oppholdsareal med svært gode utsiktsforhold. Den har blitt et møtested for mange flere enn bare dem som bor der. Byggets fotavtrykk utgjør hele tomte og inspirerer til et bilfritt liv. Komiteen gir sin anerkjennelse for idé og gjennomføring av fortetting i by».
 Komiteen for premiering av hager, Oslo kommune

«... et hus som bare er halvparten så innovativt som Dæleneggata 36 vil være en dyrebar tilvekst for dagens Oslo.»

Gaute Brochmann i Morgenbladet (11. juli, 2014)

«Det kompakte leilighetsbygget viser på en forbilledlig måte hvordan man kan oppnå god bokvalitet på en liten tomt i indre by. Takterrassen med både felles takhage og parselhager er nyskapende og et spennende innspill til debatten om boligkvalitet og utearealer i bykjernen. Prosjektet preges av høy kvalitet fra overordnet konsept ned til minste detaljnivå.»

Utdrag fra hedrende omtale i forbindelse med Oslo bys arkitekturpris 2014