oma

ARKITEKTONISK IDE

Fra planfase via byggesak til ferdigstilt bygg

Arrangert av OMAs Ekspertgruppe for Arkitektur

oma

VELKOMMEN

Bakgrunn og program

Ved Maren Bjerkeng, Aspelin Reitan Eiendom
Leder for OMAs Ekspertgruppe Arkitektur

oma

PROGRAM

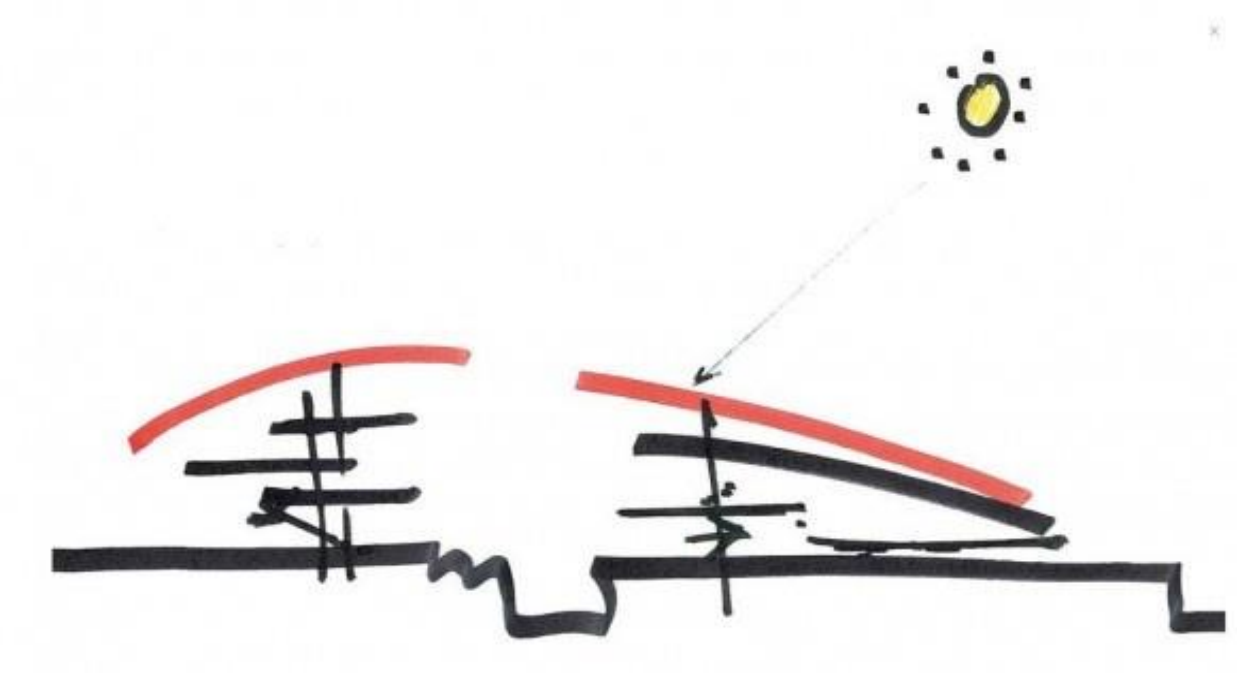
	Velkommen!	v/ Maren Bjerkeng, Aspelin Reitan & leder for arkitekturgruppen
Del 1 (10 min)	**Oslos Arkitekturveileder**	v/ Simon Simonsen, PBE
Del 2 (20 min)	**3 korte innlegg**	
	-Balders gate	v/ Jens Herman Næss, Einar Jarmund & Co
	-Vega Scene	v/ Odd Øverdahl, Asplan Viak
	-Regjeringskvartalet	v/ Gudmund Stokke, Nordic
Del 3 (15 min)	**Exitstrategien**	v/ Aleksander Engvoll, PBE
Del 4 (50 min)	**Diskusjon og innspill**	Breakout sessions
Del 5 (10 min)	**Oppsummering**	v/ Jakob Krubka, Møller Eiendom & Rasmus Reinvang, OMA

Arkitektonisk idé

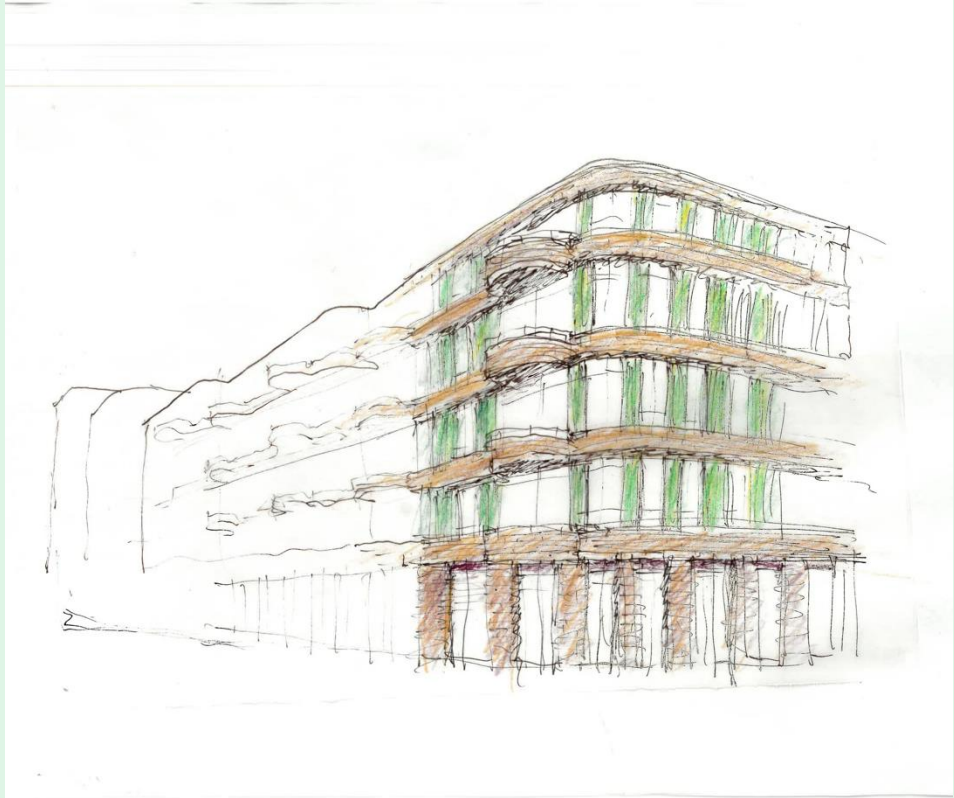
Det bærende konseptet, eller den **romlige tankemodellen**, som gir et prosjekt retning og sammenheng – fra første skisse til ferdig bygg.

En **indre logikk** som styrer valg av form, rom, materialer, detaljering, hvordan bygget møter omgivelsene etc.

Grepet som gir retning for hele utviklingen, og som **bør kunne gjenfinnes fra tidligfase til ferdigstillelse**, selv gjennom nødvendige endringer og tilpasninger.

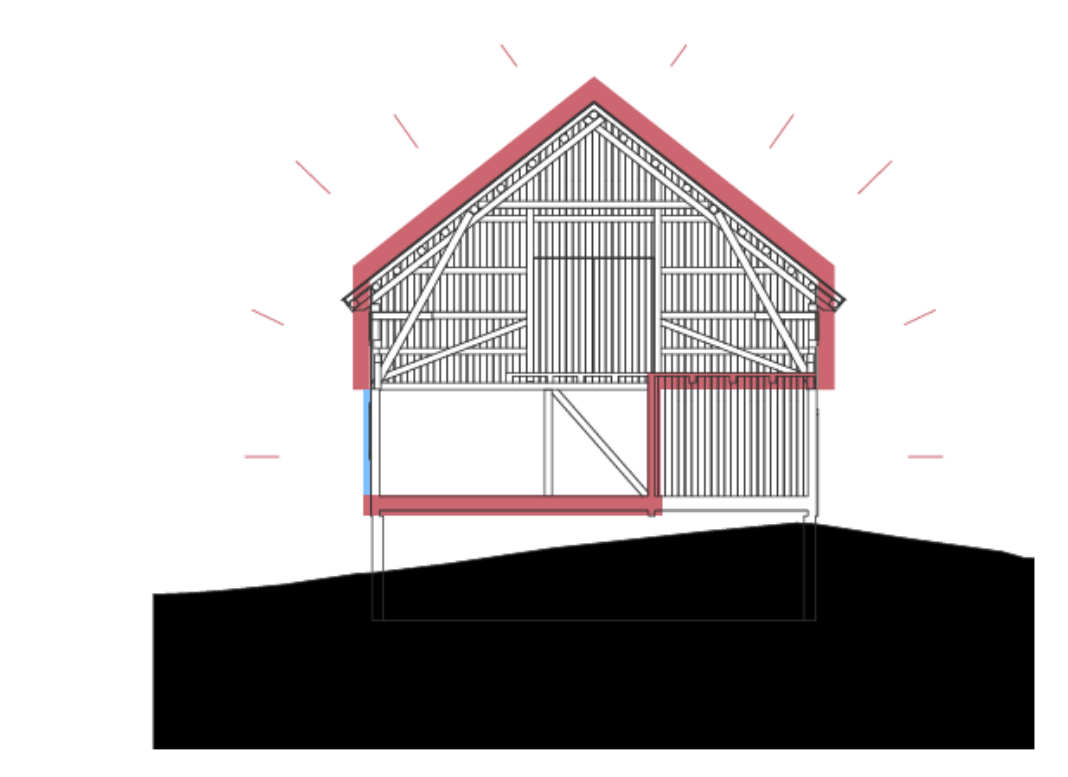


Astrup Fearnley, Renzo Piano



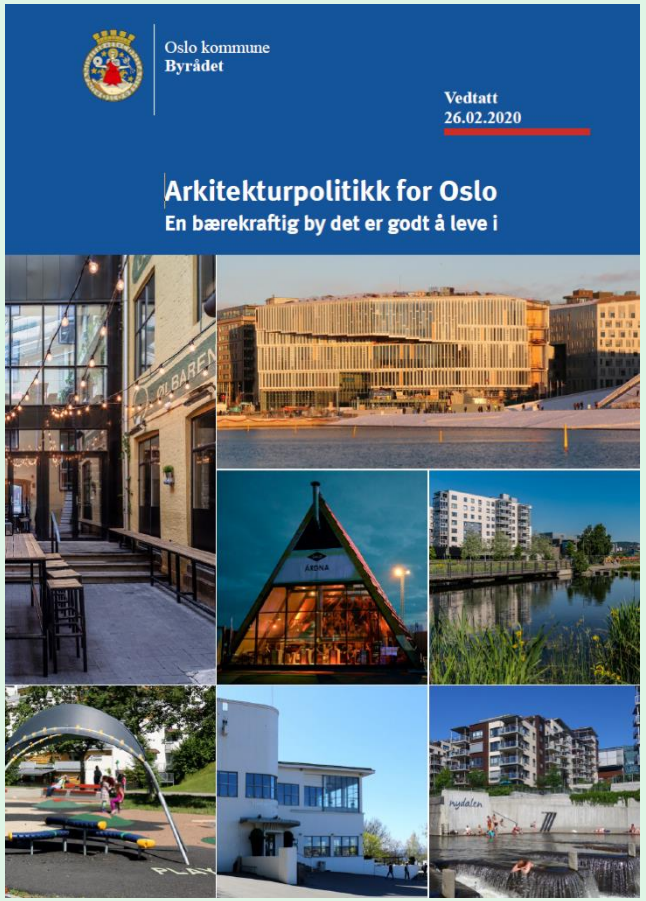
Wesselkvartalet, Vigsnæs + Kosberg ++

oma

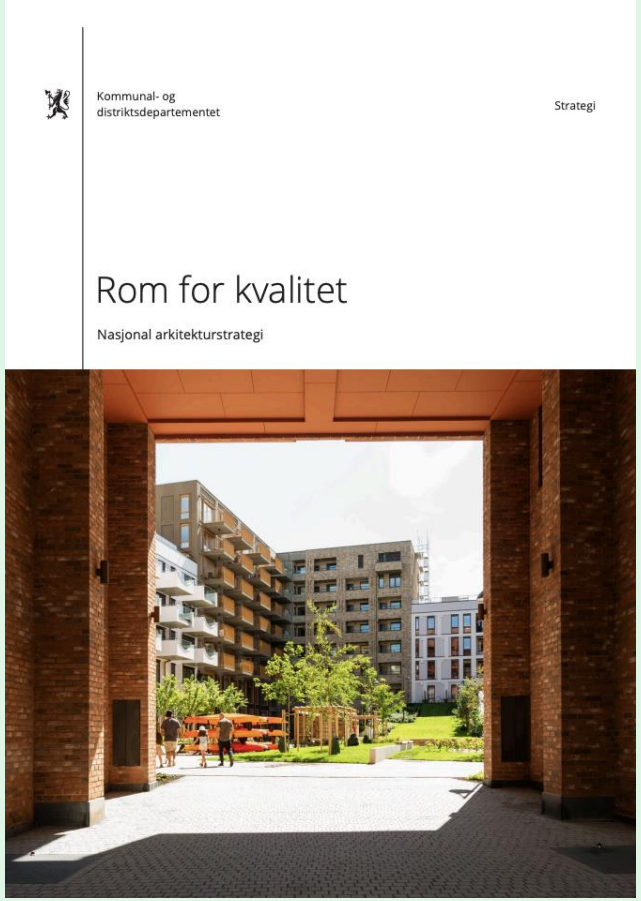


Låvin, Morfeus

Dagens arkitektur-politikk



Oslo skal være en ledende by for nyskapende, mangfoldig og vakker arkitektur.



strategien skal bidra til arkitektur med varierte nabolag, varsom ressursbruk, vakre omgivelser og varige kvaliteter.

oma

Ny KPS

Oslo er nyskapende og attraktiv
Derfor vil Oslo kommune:

Sikre stedstilpasset utvikling med vekt på lokalt særpreg.

...

Heve den estetiske kvaliteten på det som bygges i samarbeid med utbyggere.

oma

Det å forklare en arkitektonisk ide er ikke nødvendigvis noe nytt

Vi redegjør for arkitektur i flere faser:

- På byplannivå
- I stedsanalyser for å vurdere egenskaper og samspill med omgivelsene og videreutviklingsrammer
- Overordnet i planinititativ i form av Idé/konsept som bygger på kontekstksartleggingen
- I dialog med politikere, naboer og myndigheter
- Intensjon og ambisjon i utviklers bestilling til arkitekt
- Mer detaljert estetisk redegjørelse i rammesøknad

Men hvordan kan vi gjøre dette bedre, tydeligere og på riktig detaljeringsnivå?

Hvilke detaljer skal ivaretas når iht PBL?

§ 3-1.*Oppgaver og hensyn i planlegging etter loven*

e.legge til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår i alle deler av landet

§ 29-1.*Utforming av tiltak*
Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon etter reglene gitt i eller i medhold av denne lov.

§ 29-2.*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.

OSLOS ARKITEKTURVEILEDER

Ved Simon Simonsen, prosjektleder for arbeidet med Oslos nye arkitekturveileder, PBE

3 KORTE INNLEGG

3 arkitekter forteller om hva som er den arkitektoniske ideen bak fullførte prosjekter i Oslo:

- Balders gate v/ Jens Herman Næss i Einar Jarmund Arkitekter
- Vega scene v/ Odd Øverdahl i Asplan Viak
- Regjeringskvartalet v/ Gudmund Stokke i Nordic Office of Architecture

BALDERS GATE

V/ Jens Herman Næss i Einar Jarmund & Co

Balders gate 28 - 2018

A-LAB
Jarmund Vigsnæs
Lie Øyen
Powerhouse
Reiulf Ramstad
SJ AART

§ 3.2. Presisering av plankrav (jf. pbl §§ 1110 nr. 1 og § 121)

Generelt:
a. Tiltak skal **opprettholde områdets gate- og byrom-struktur, bebyggelsesstruktur samt dominerende volum og høyder på eksisterende bebyggelse**, dersom annet ikke fremgår av godkjent reguleringsplan. For u-områder i indre by kan det vurderes høyere gesimshøyder i henhold til § 11.1.2

Kommuneplan 2015 Oslo mot 2030 DEL 2.

MANGFOLDET OG BYENES EGENART SKAL BEVARES OG VIDEREFØRES

..

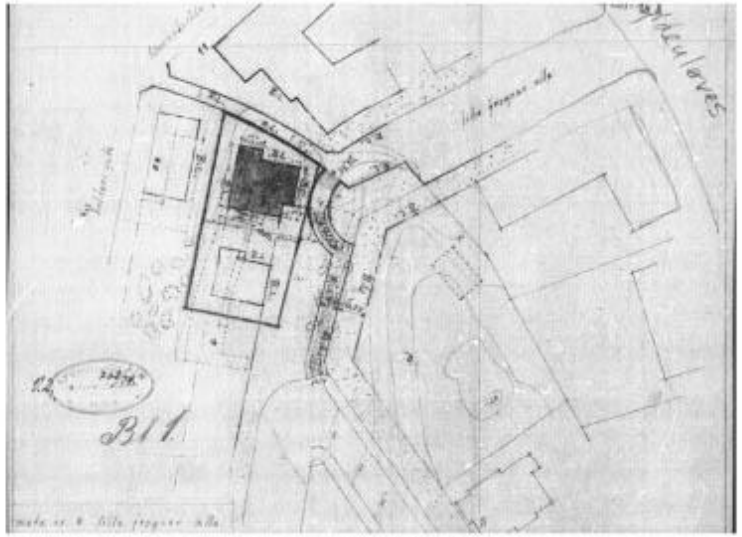
Ivaretakelse av byenes historiske egenart og verdi (integritet) må både baseres på bevaring av eldre bebyggelse og på at man ved nye tiltak (nybygg, påbygg og tilbygg) viderefører de egenskapene og kvalitetene som kjennetegner det historiske bymiljøet. Dette gjelder særlig i de viktigste historiske bymiljøene (NB!-områdene).
I de samme områdene skal lokal byggeskikk og regional egenart tillegges vesentlig betydning. I enhetlige, homogene områder skal kontrasterende uttrykk som ikke viderefører kulturmiljøets kvaliteter, unngås.

..

Riksantikvarens bystrategi 2017 - 2020

Konsept forankret i overordnede planer

Bebyggelsesplan 1939

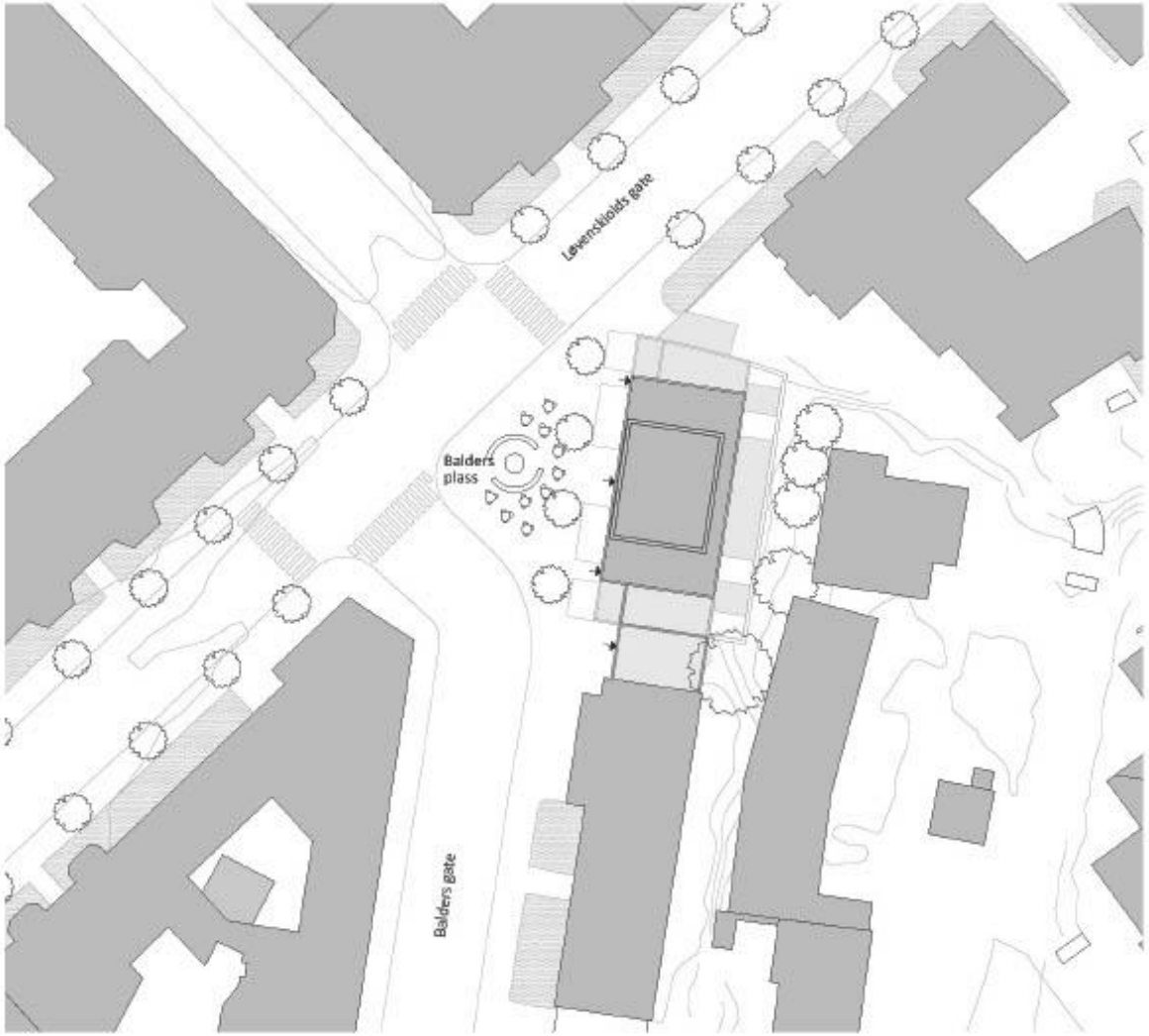


Situasjonsplan nr. 8/10 Lille Frogner Alle april 1939

Bebyggelsesplan 1939 - Utbygging av Lille Frogner allé 10

Konsept forankret i kontekst og historie

Karakter og materialitet - speile kontekst med sterk egenkarakter



Balders plass

Tilleggsverdier - bykomplettering

Balders plass

Tilleggsverdier – bykomplettering

Hundreårsarkitektur
Oppsummert

1. Demokratisering av byutvikling
Vi mener at de beste ideene og løsningene kommer når man arbeider sammen og lytter til brukerne. På denne måten utvikler vi gode verdiforslag.

2. Vår del av samfunnsoppdraget
Vi påtar oss et ansvar når vi bygger by. Vi skal tilrettelegge for gode møteplasser, fasader som forskjønner byen, gater som føles trygge å ferdes i - og innhold som gir steder herlighetsverdier.

3. Inntrykk, uttrykk og omgivelser
Våre prosjekter skal være gjennomtenkte og stedstilpassede. Byggene og rommene mellom dem skal utgjøre verdifulle elementer. Vi ønsker å fremme trygge, sunne og levende omgivelser

4. I balanse med historie og tradisjon
Vi ønsker å bygge fremtidens kulturminner og ikke dagens glansbilder. For å oppnå dette, vil vi søke god dialog med antikvariske myndigheter og kulturminneeksperter som kan vise vei i arbeidet med bevaring, vern og utvikling

5. Arkitektur og fleksible strukturer
Vi mener at det å bygge i solide materialer, og utforme bygg på en såpass robust og fleksibel måte, at de tåler endringer i funksjon over tid, uten enorme ombyggingar eller riving, er bærekraft i praksis

6. Kunnskap og gode materialer
God arkitektur bør være laget av kvalitetsmaterialer. Kvalitetsmaterialer er materialer som tåler nye funksjonskrav og som kan gjenbrukes mange ganger

7. Teknologi
Vi skal være nysgjerrige på eksisterende teknologi og alltid vurdere om den kan effektivisere og optimalisere våre prosjekter, eller gi informasjon om behov og brukeradferd som et ledd i å utvikle bedre eiendommer

8. Kunst, kultur og ornamentikk
Byrommene og byggene vi skaper, og ellers ferdes i, er alle potensielle lerreter for opplevelser. Vårt mål bør alltid være å ikke etterlate oss en fattig arkitektur - vi må skape begeistring og kontinuerlig utfordre etablerte sannheter.

9. Integrering av god mobilitet
Effektiv og god mobilitet er en viktig faktor for trivsel. Det skal være enkelt for mennesker å komme seg til og fra våre prosjekter. Vi skal tilrettelegge for klimavennlige mobilitetsløsninger, og ikke vente på kommunale og statlige prosjekter.

Viljen fra en tiltakshaver – Møller Eiendoms arkitekturvisjon

BundeByggs
BundeByggs
2023-2026

2018

P
2025

P
2018

P
Registrert elektroentreprenør
Tlf: 22 64 15 57
2025

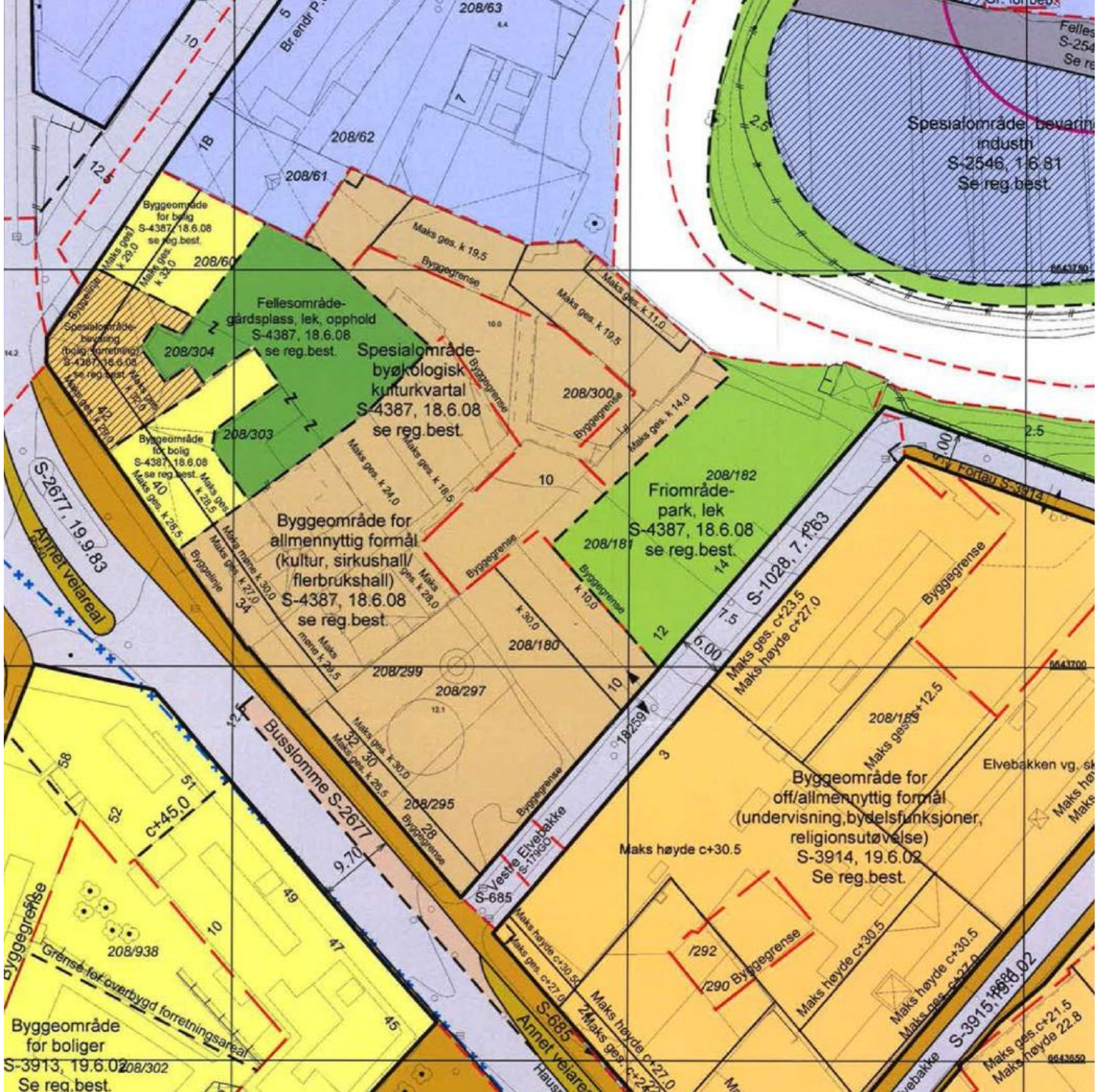
ANLEGGS-
OMRÅDE
BYGGEPLASS
ANLEGGS
OMRÅDE

VEGA SCENE

V/ Odd Øverdahl i Asplan Viak

oma

oma



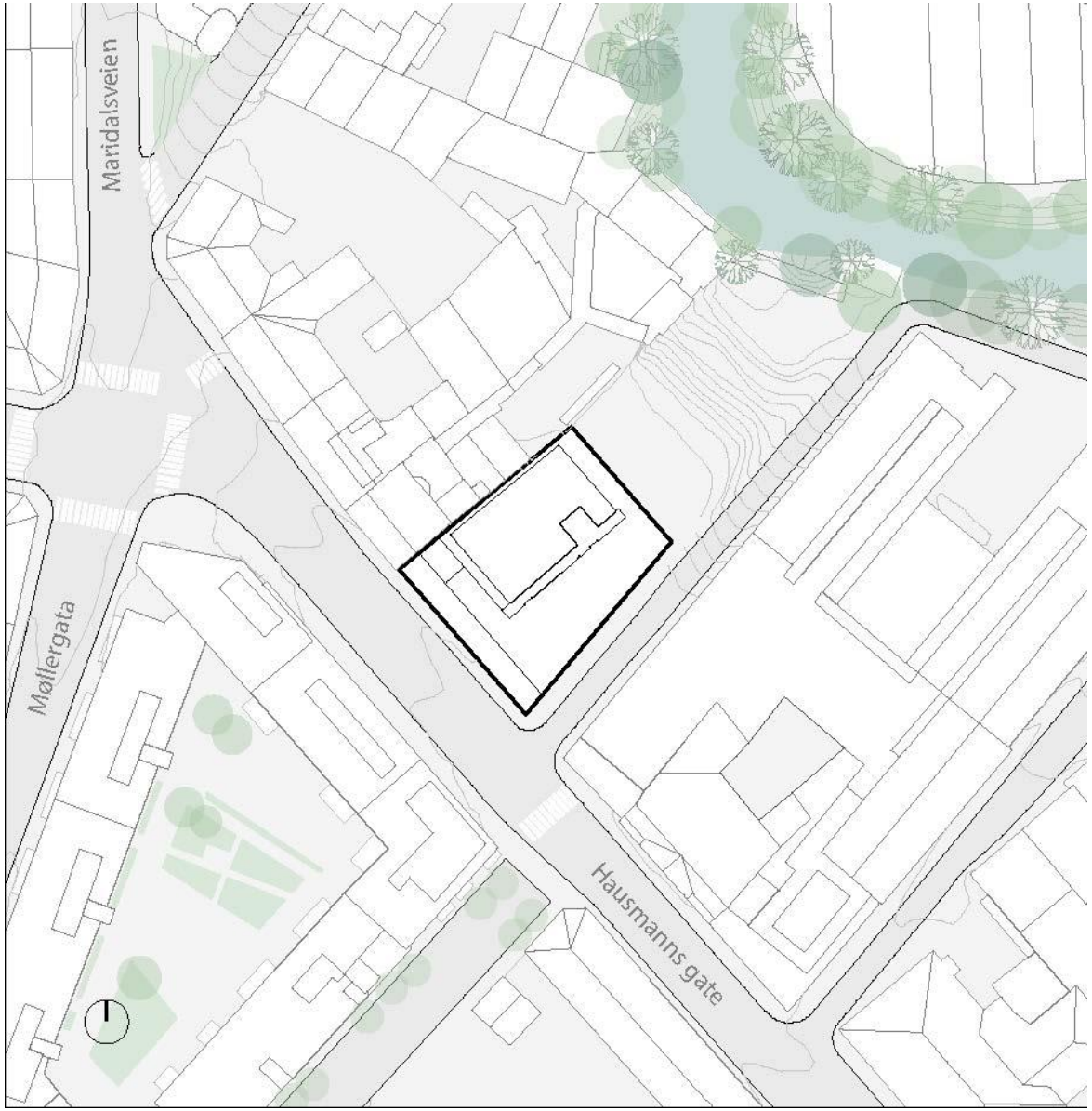
Spesialområde bevaring industri
S-2546, 1.6.81
Se reg.best.
Fellesområde-gårdsplass, lek, opphold
S-4387, 18.6.08
se reg.best.
Spesialområde-byøkologisk kulturkvartal
S-4387, 18.6.08
se reg.best.
Friområde-park, lek
S-4387, 18.6.08
se reg.best.
Byggeområde for allmennyttig formål (kultur, sirkushall/ flerbrukshall)
S-4387, 18.6.08
se reg.best.
Byggeområde for off/allmennyttig formål (undervisning,bydelsfunksjoner, religionsutøvelse)
S-3914, 19.6.02
Se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3913, 19.6.02
Se reg.best.
Byggeområde for bolig
S-4387, 18.6.08
se reg.best.
Busslomme S-2677
S-2677, 19.9.83
Annet veiareal
S-1028, 7.1.63
S-685
Vestre Elvebakke
Elvebakken vg.
Grense for overbygd forretningsareal
Maks høyde c+30.5
Maks ges. c+23.5
Maks høyde c+27.0
Maks ges. c+12.5
Maks ges. c+21.5
Maks høyde 22.8
Fortau S-3914
208/63
208/62
208/61
208/60
208/304
208/303
208/300
208/182
208/181
208/180
208/299
208/297
208/295
208/938
208/302

oma

- Byreparasjon
- En bygning som kommuniserer med omgivelsene
- Et rasjonelt byggeri
- Et sirkulasjonssystem kombinert med sosiale soner
- En ekspressiv ytre form

oma

Byreparasjon



oma

Storm Studios AS
Orlandos pub
Rosted's gate
Happy Ending
Bermuda frisør
Hausmanns gate
Hausmania
Vestre Elvebakke
Vega Scene
Østre Elvebakke
Elvebakken bro
Møllergata
Påfuglen Møllergata 46
YAYA Massasje og Velvære
Hille Melbye arkitekter AS

oma

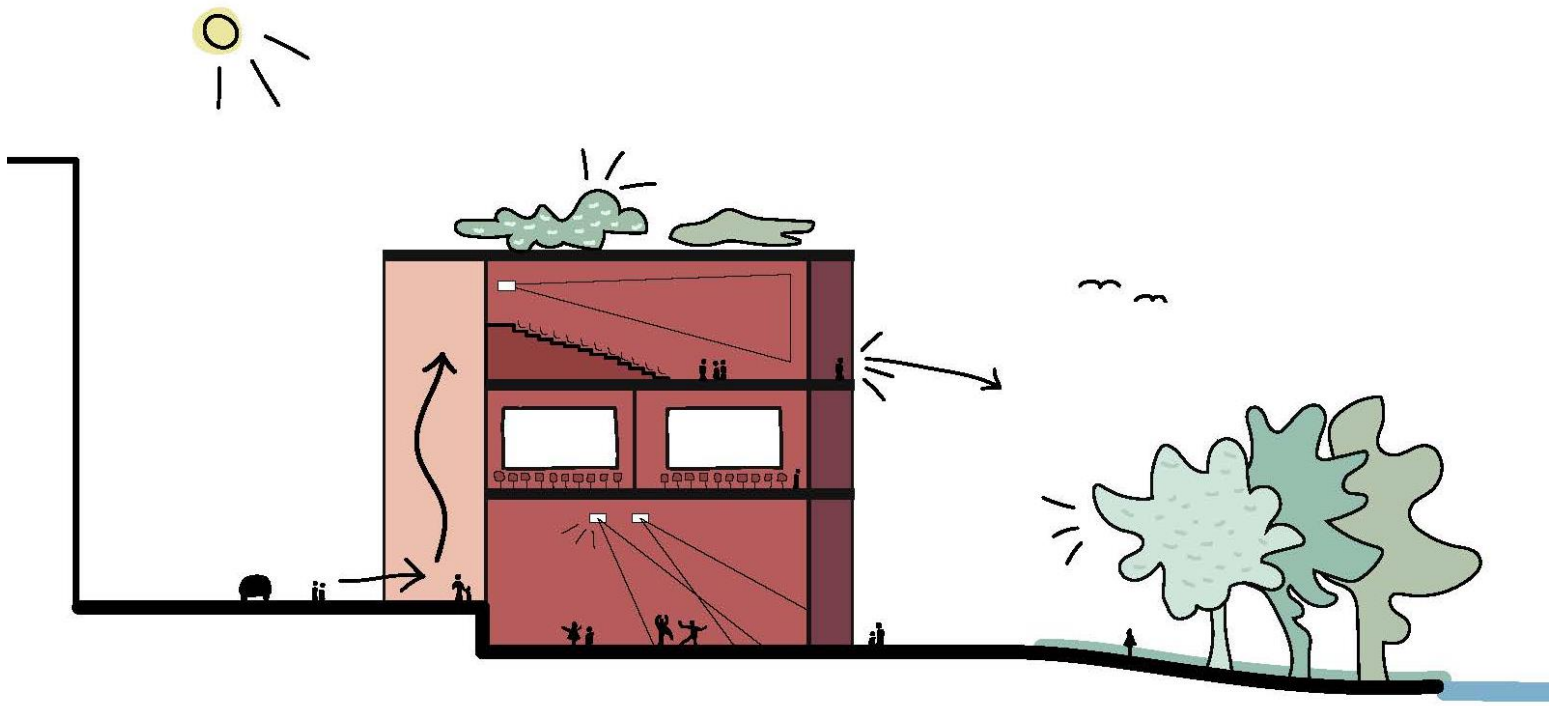
5 Hausmanns gate
Oslo
Google Street View
mai 2014 Se den nyeste datoen
HAUSMANIA
Hausmanns gate

oma

oma

oma

En bygning som kommuniserer med omgivelsene



oma

oma

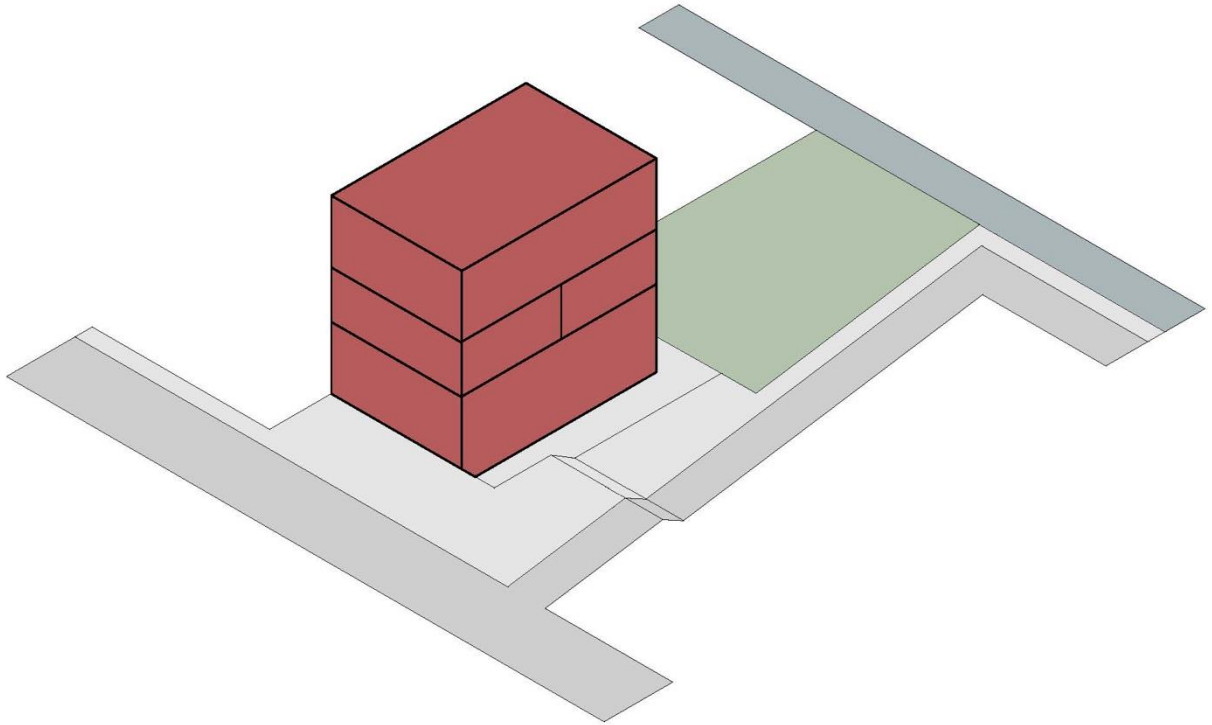
oma

oma

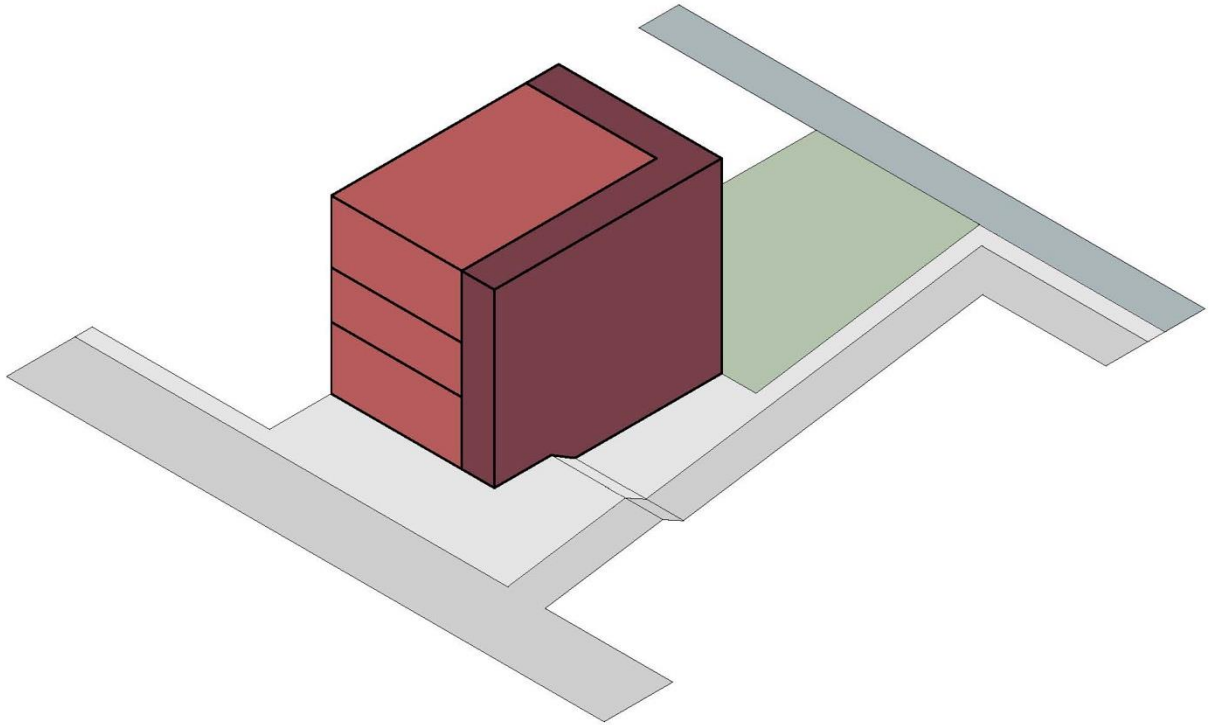
oma

Et rasjonelt byggeri – og billig

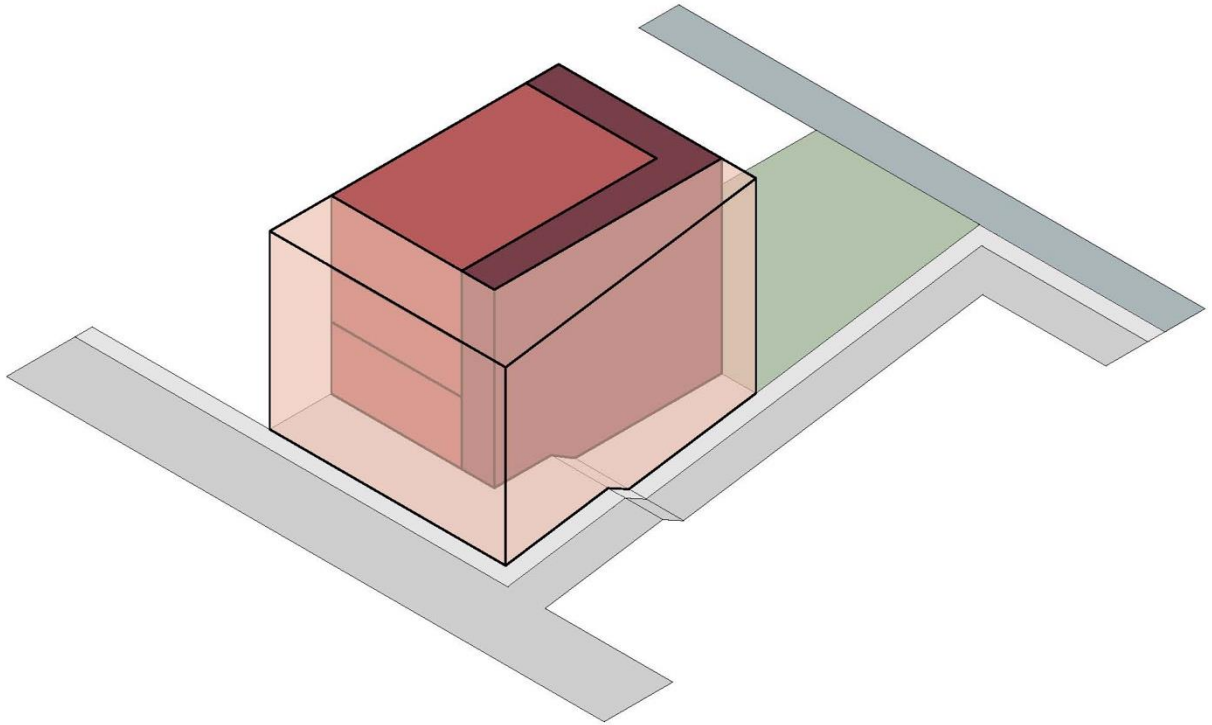
oma



oma

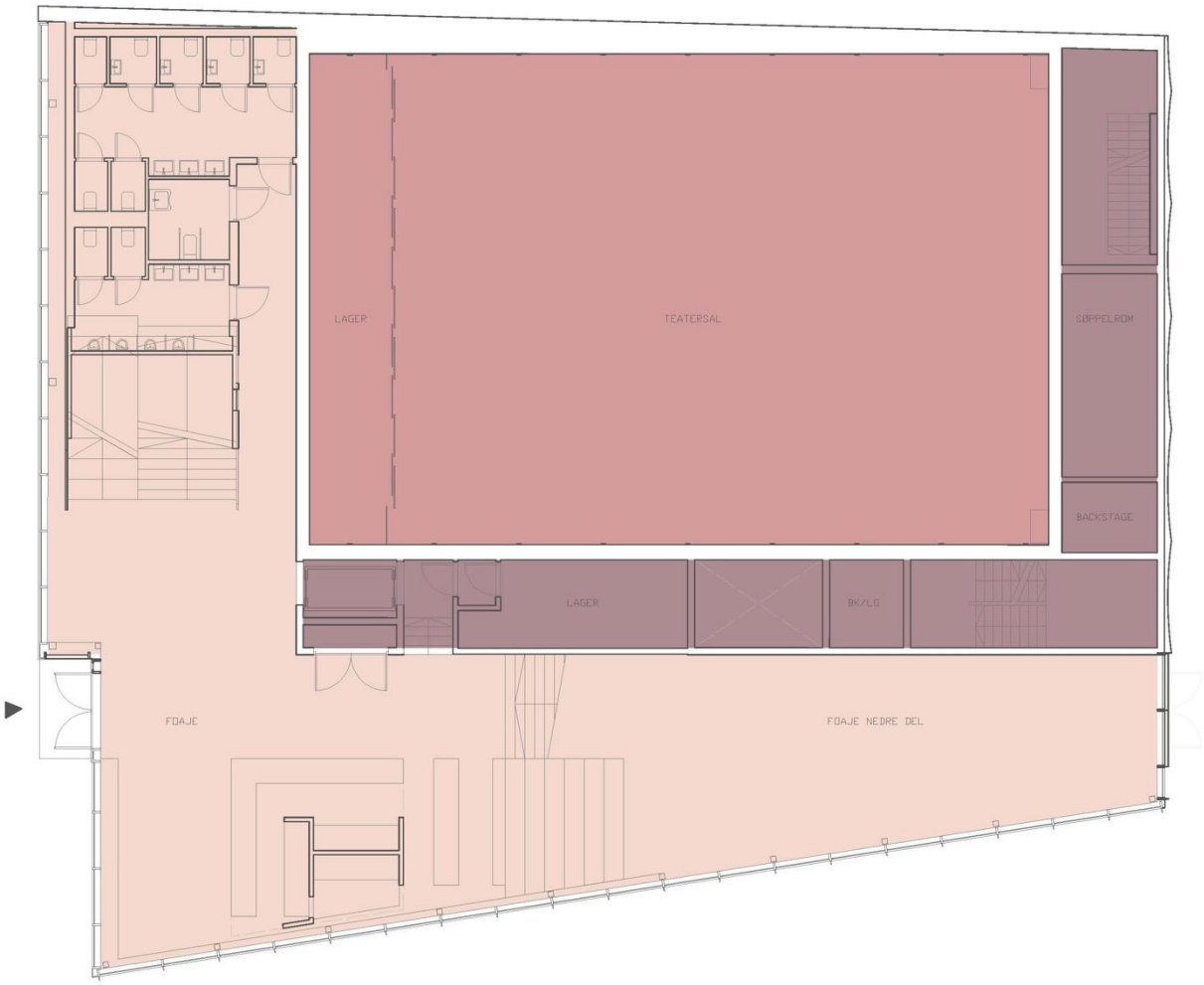


oma



oma

oma

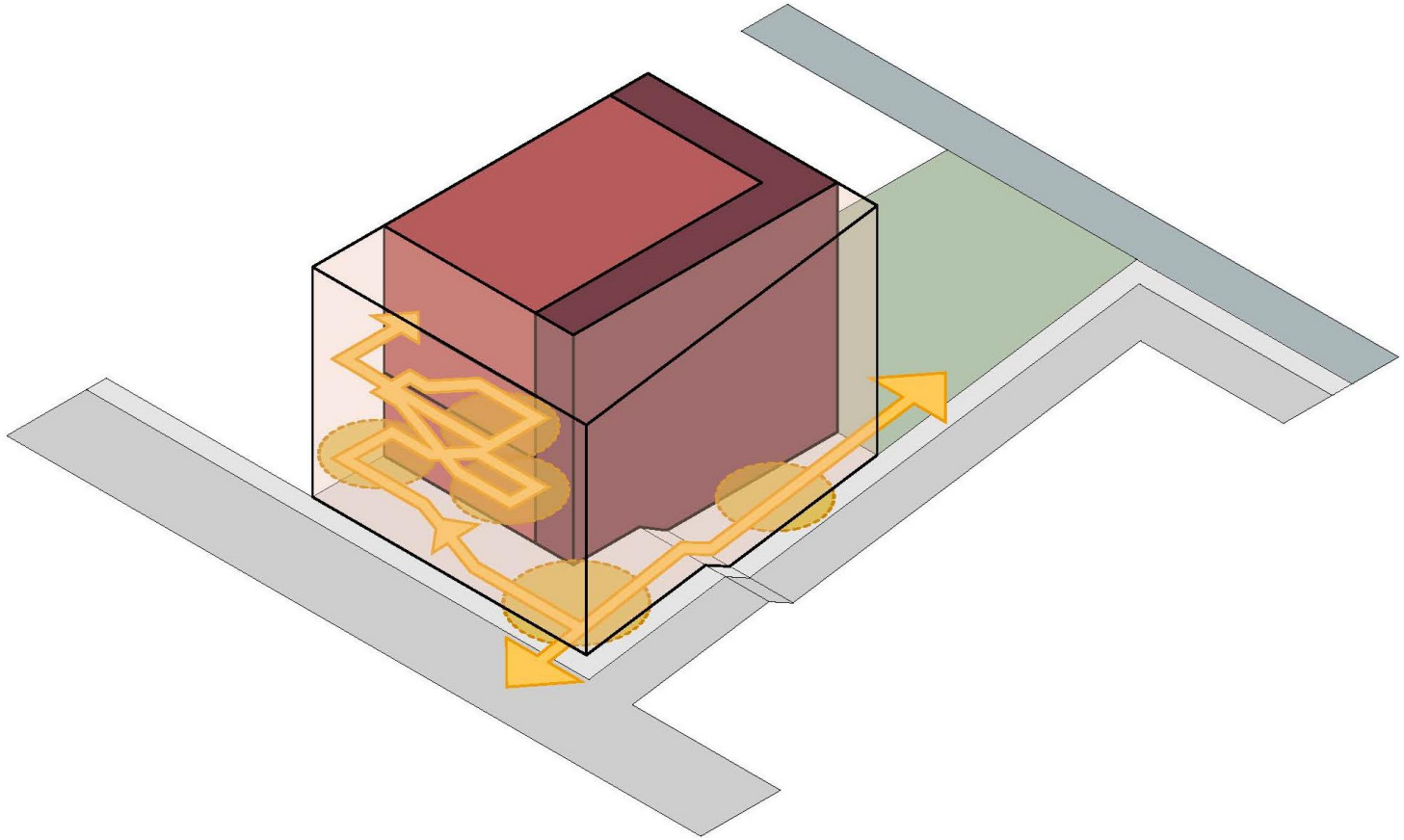

LAGER
TEATERSAL
SØPPELRØM
BACKSTAGE
LAGER
BK/LG
FOAJE
FOAJE NEDRE DEL

oma

Brødr.
NG

KJØRE
Lukk porten når
URBANIUM
PORT
du har passert!

Sirkulasjonssystem kombinert med sosiale soner



oma

oma

oma

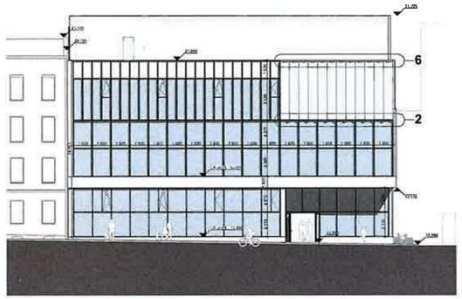
oma

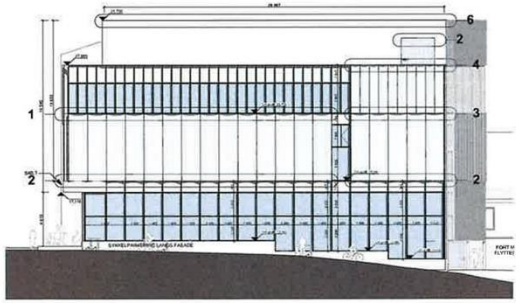
oma

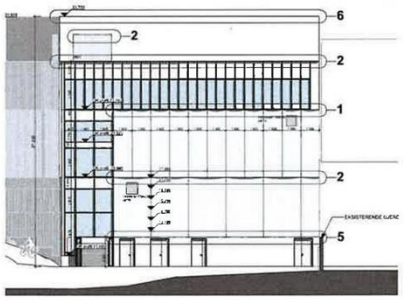
Et ekspressivt ytre

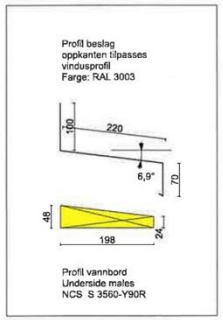
oma

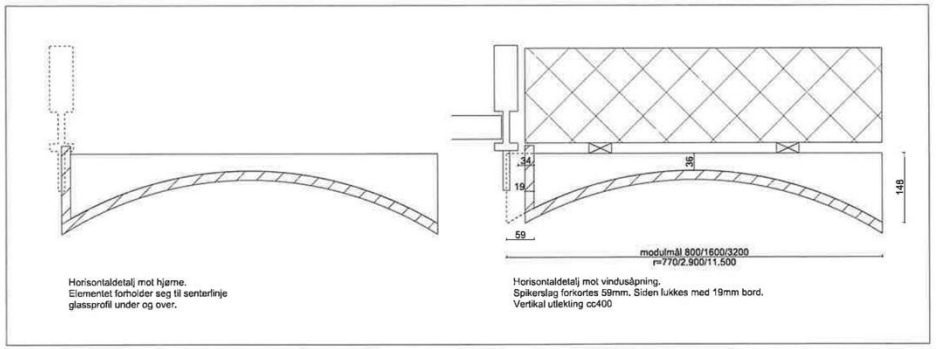
oma





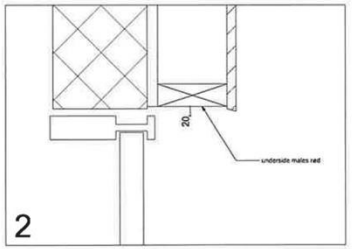


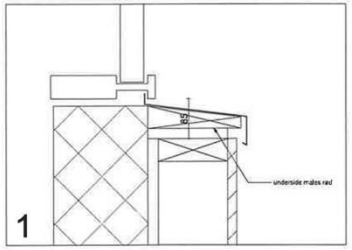


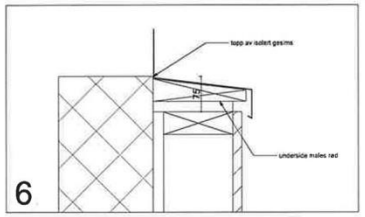


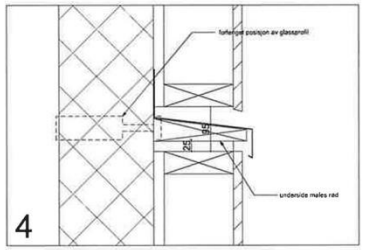
Alt synlig treverk males
NCS 3560-Y90R

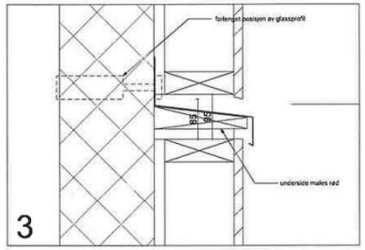
Alle beslag lakkeres
RAL 3003

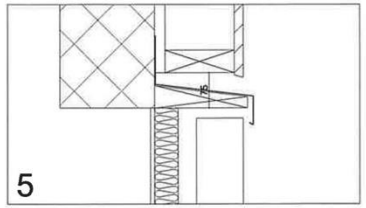












asplan viak

Prosjekt
VEGA SCENE
Oppdragsgiver
Urbanium Eiendom AS

Fasadedetaljer trekledning

Oppdragsleder: Odd Øverdahl	Koordinatsystem: ---	Målestokk: 1:200, 1:5
Oppdragsnr.: 505831-06	Høydedatum: NN2000	Arkformat: A1
Tegn. nr: AF 06		Rev.: B 01

oma

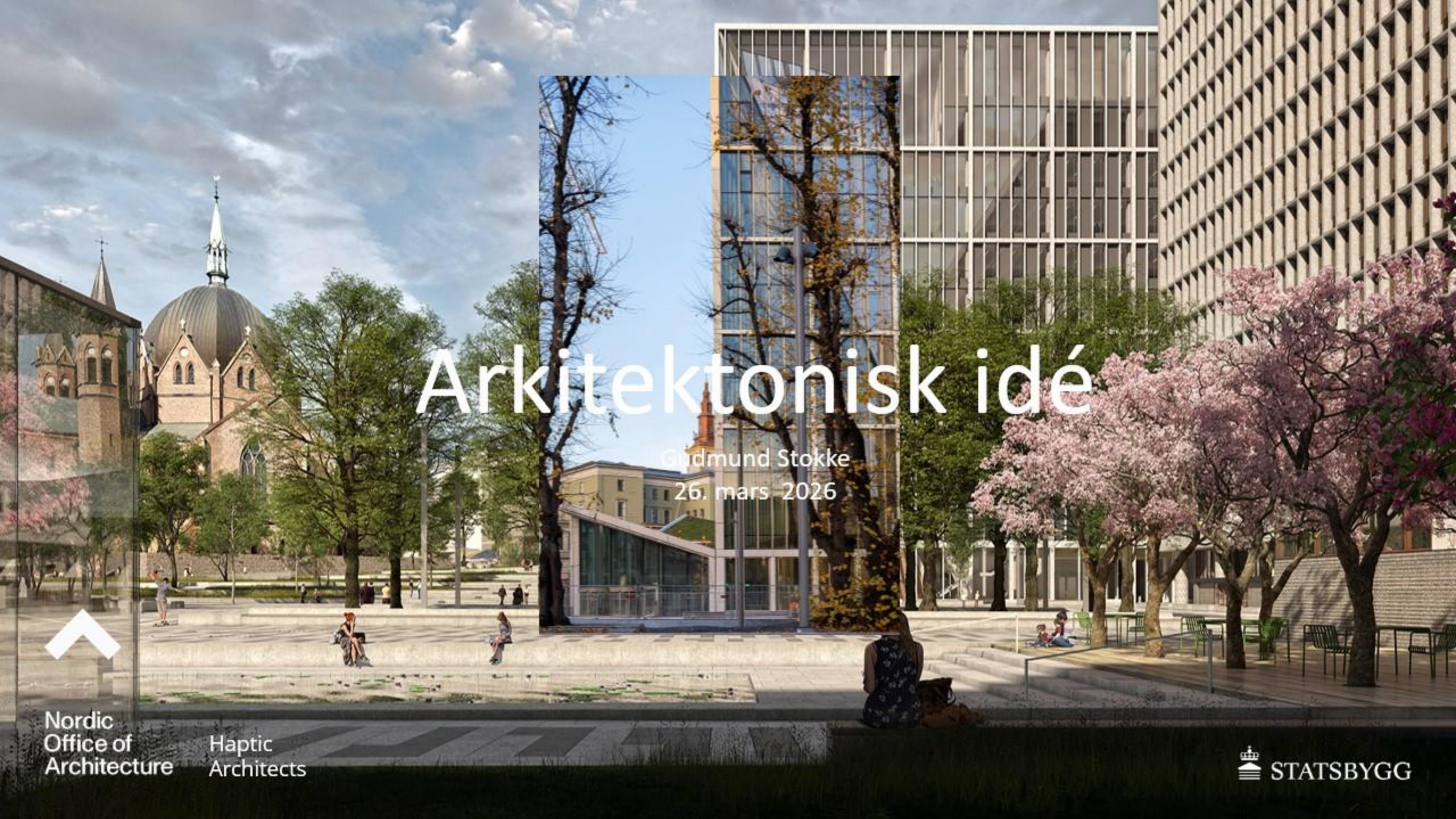
ma

- Forståelige og nyttige grep – lett kommuniserbart
- Enkle og tydelige grep som kunne «overleve» en tøff økonomisk virkelighet
- God dialog med PBE
- God politisk forankring
- Involverte brukere
- Udogmatisk byggherre
- Medvirkning – Hausmania/Elvebakken/naboer

oma

REGJERINGSKVARTALET

V/ Gudmund Stokke i Nordic Office of Architecture



Arkitektonisk idé

Gudmund Stokke

26. mars 2026

Nordic Office of Architecture

Haptic Architects

STATSBYGG

IDEFASE - IKONOGRAFI /SIGNALBYGG

Nordic
Office of
Architecture

PBE – ANBEFALING 8.5.2015

Anbefalingskart: Regjeringskvartalet som hestesko

Kartet nedenfor viser hvilke prinsipper vi mener det er viktig å legge til grunn for videre planarbeid.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN, DEN 8.05.15

Ellen de Vibe
Etatsdirektør

Andreas Vaa Bermann
Avdelingsdirektør

Nordic
Office of
Architecture

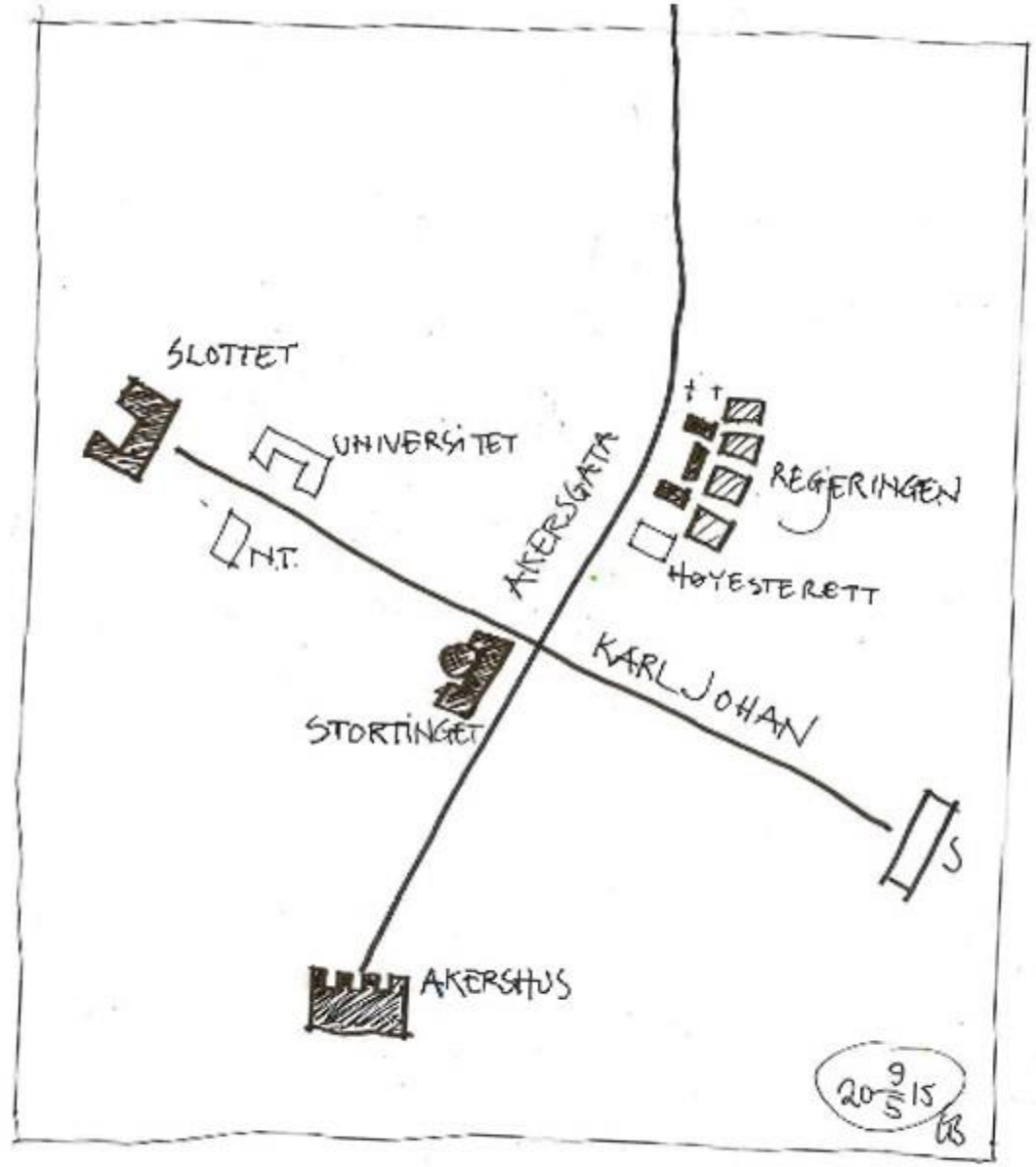
Visjon

En verdig fysisk manifestasjon av det norske demokrati.

Gode og lett tilgjengelige byrom som vil innby til opphold og aktivitet for byens mennesker og departementsfellesskapet.

Det blir gode arbeidsplasser som innbyr til samhandling i departementsfellesskapet.

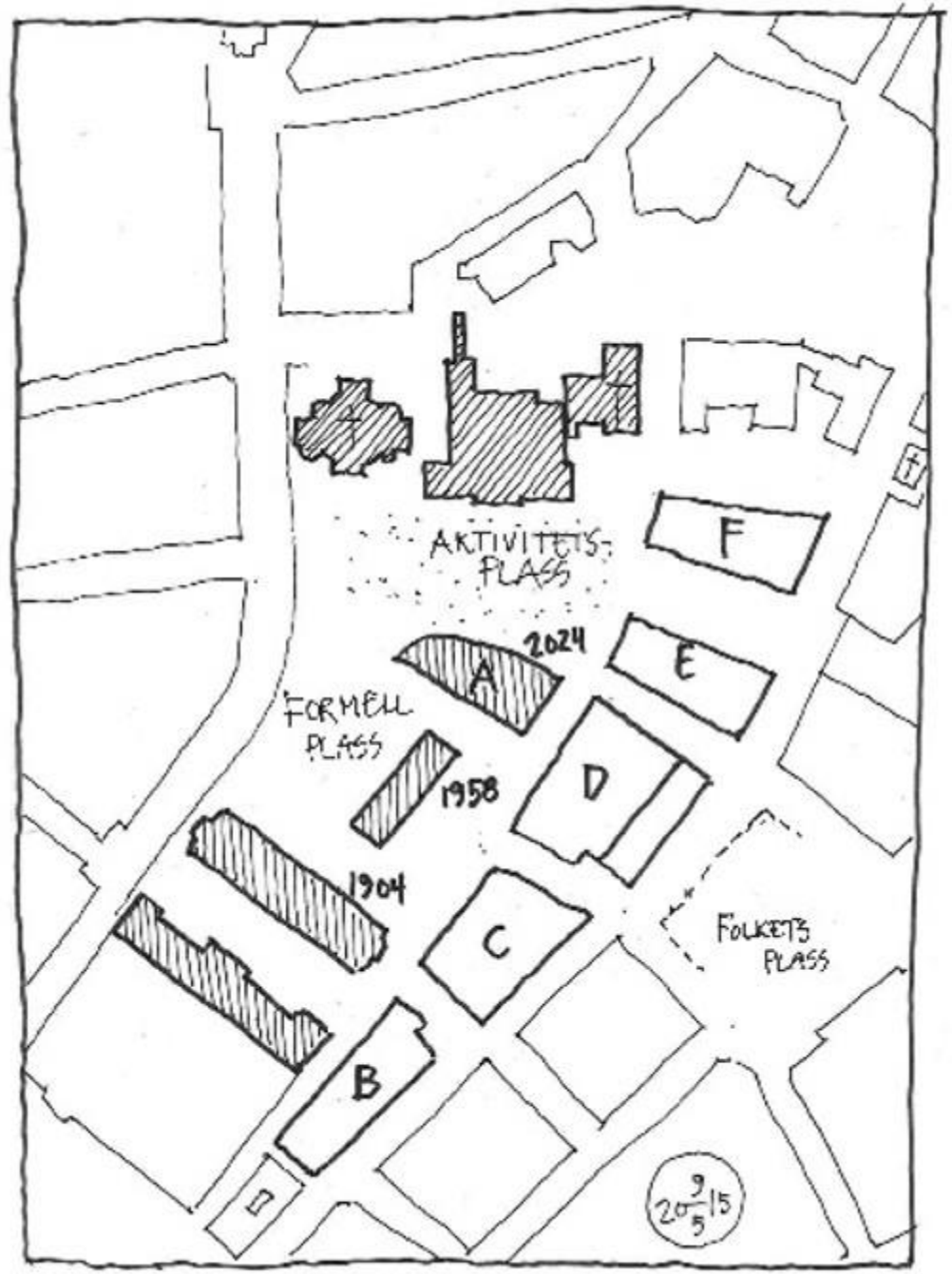
Det skal bli arkitektur som vil stå igjen som noe av det beste fra vår epoke.



Nordic
Office of
Architecture

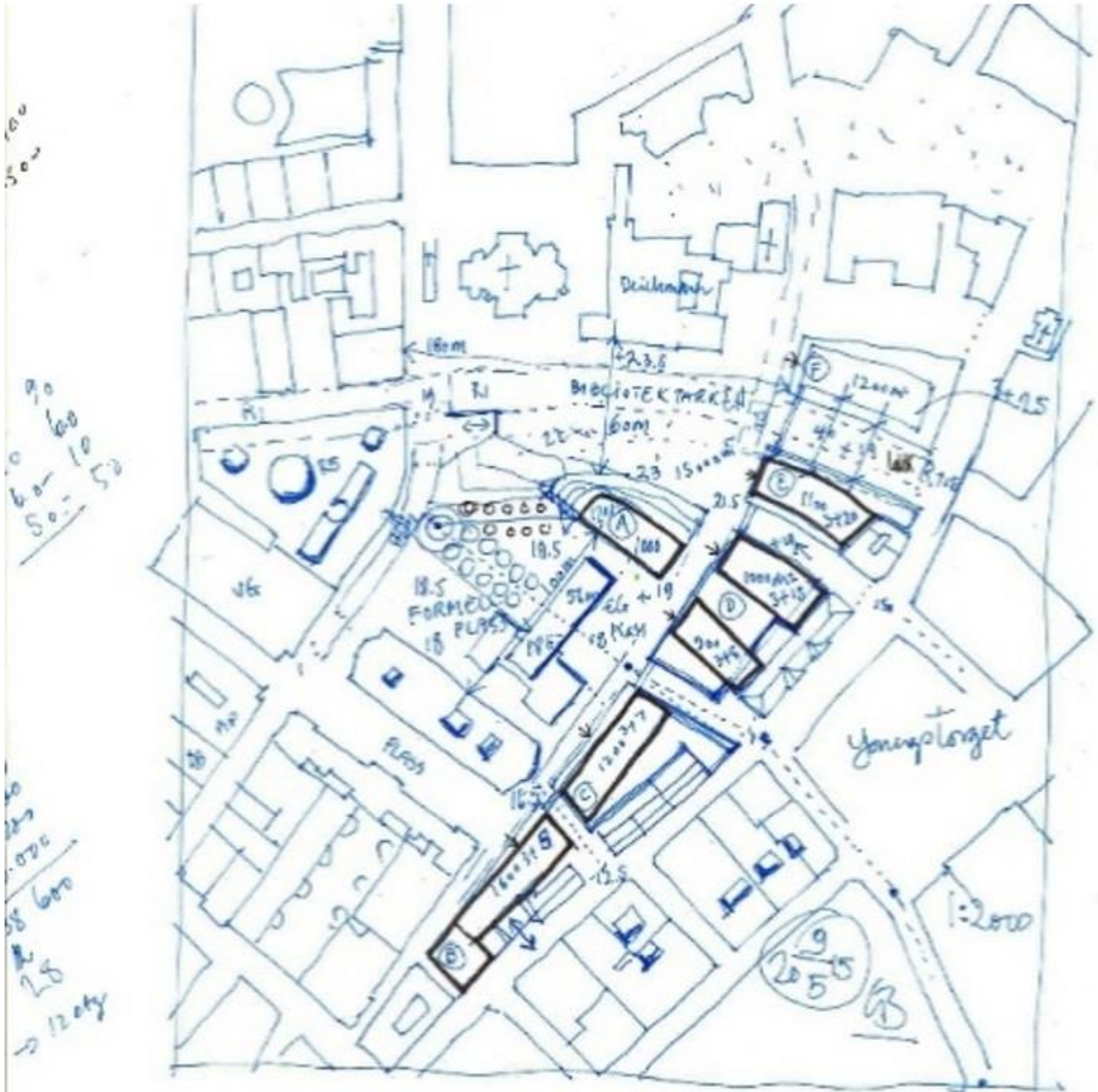
STATSBYGG

Byplangrep



Nordic
Office of
Architecture

STATSBYGG



Nordic
Office of
Architecture

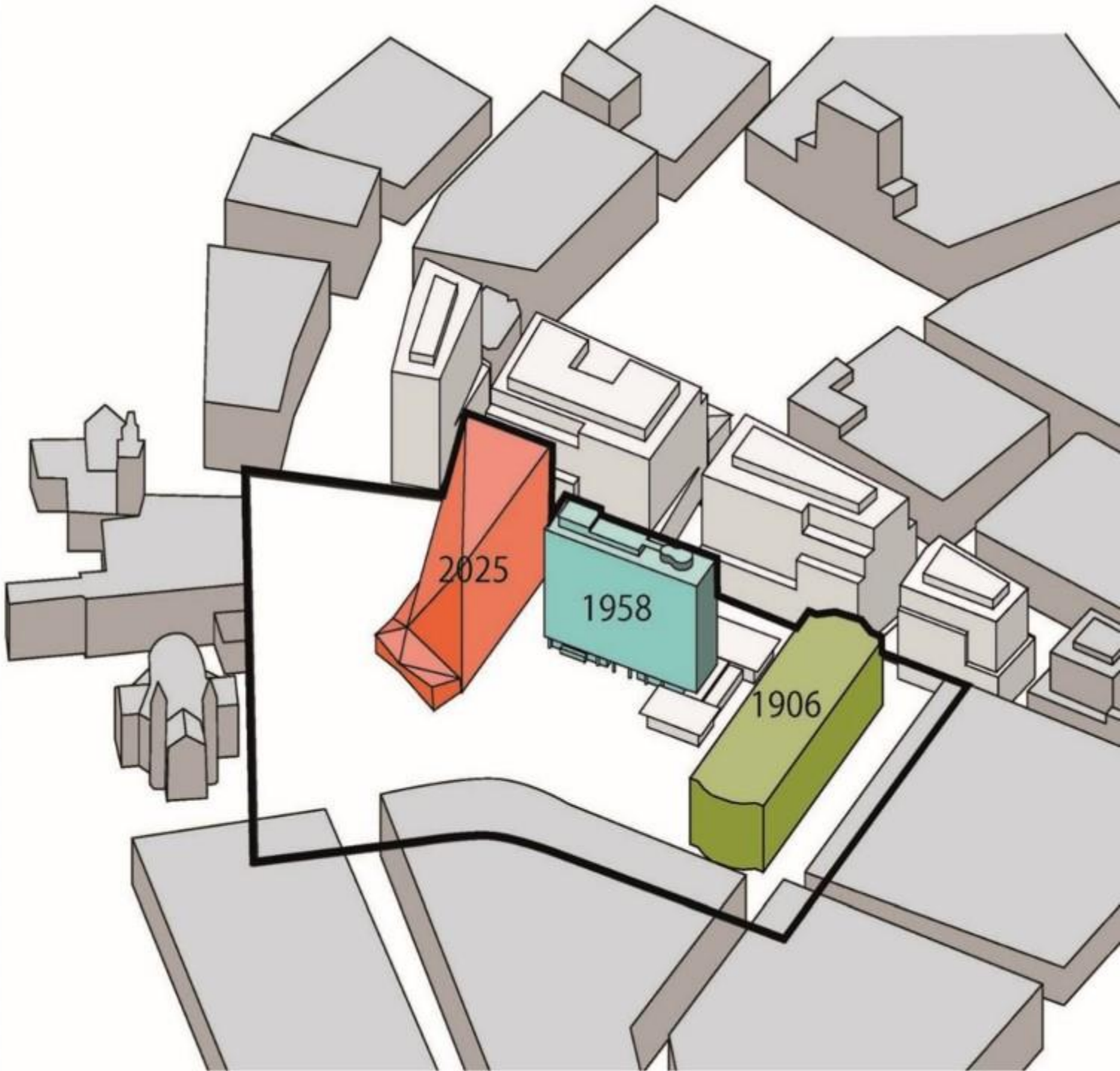
Tre unike frontbygg

A-blokken står som et **av tre unike frontbygg** i regjeringskvartalet:

G-blokken fra 1906
som representerer unionsoppløsningen

Høyblokken fra 1958
som representerer gjenoppbyggingen etter krigen

A-blokken fra 2025
som skal representere det moderne Norge.



Nordic
Office of
Architecture

Nordic
Office of
Architecture

UNNTATT OFFENTLIGHET
Jf. offentlighetsloven
§14 nr 1.5

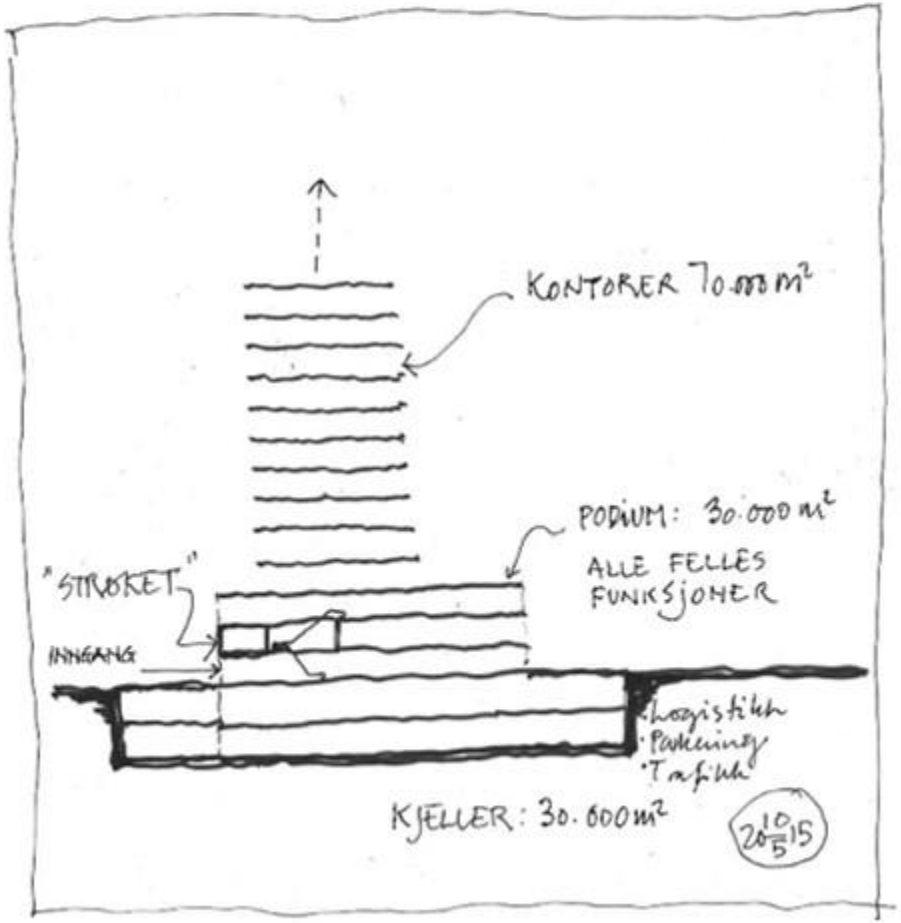
3

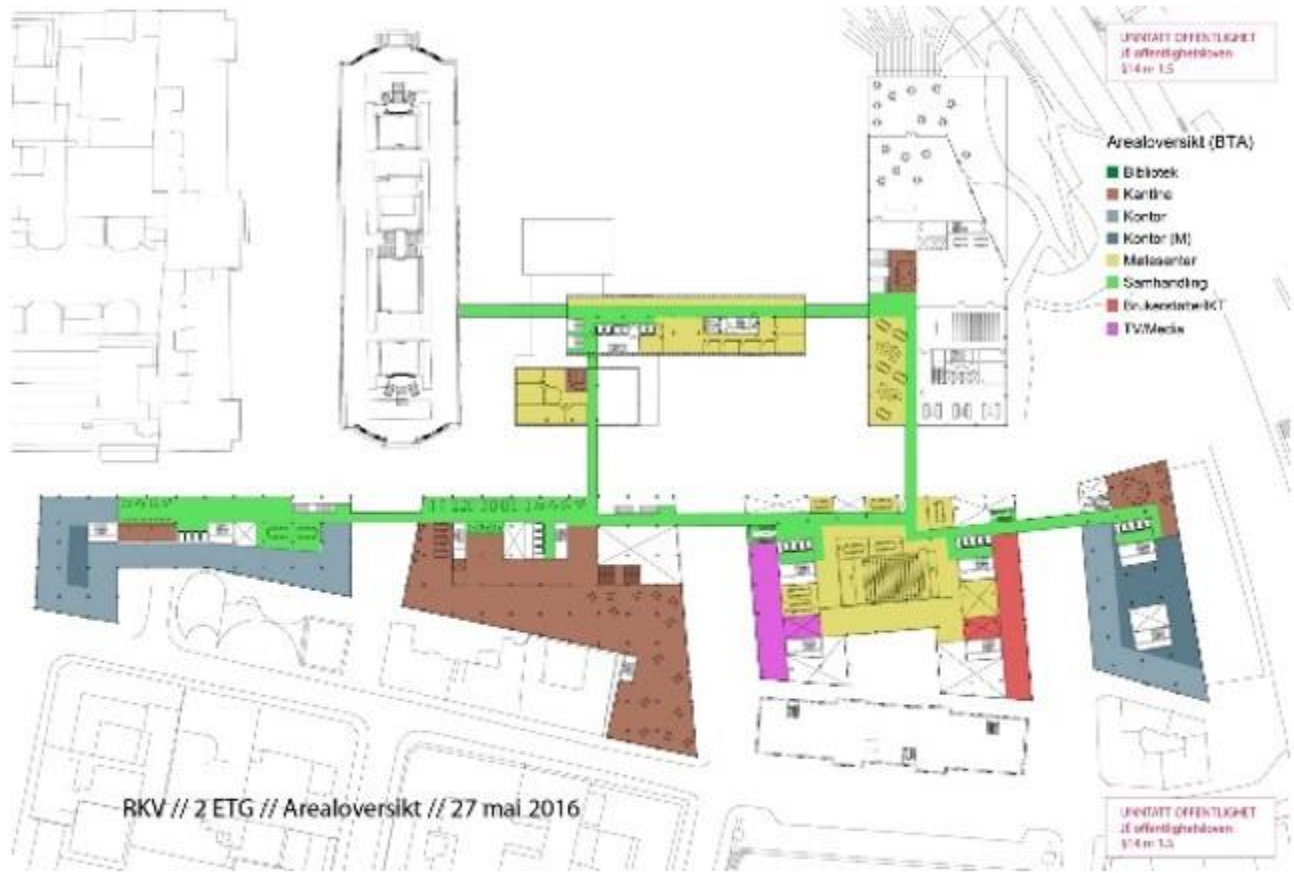
Nordic
Office of
Architecture

Nordic
Office of
Architecture

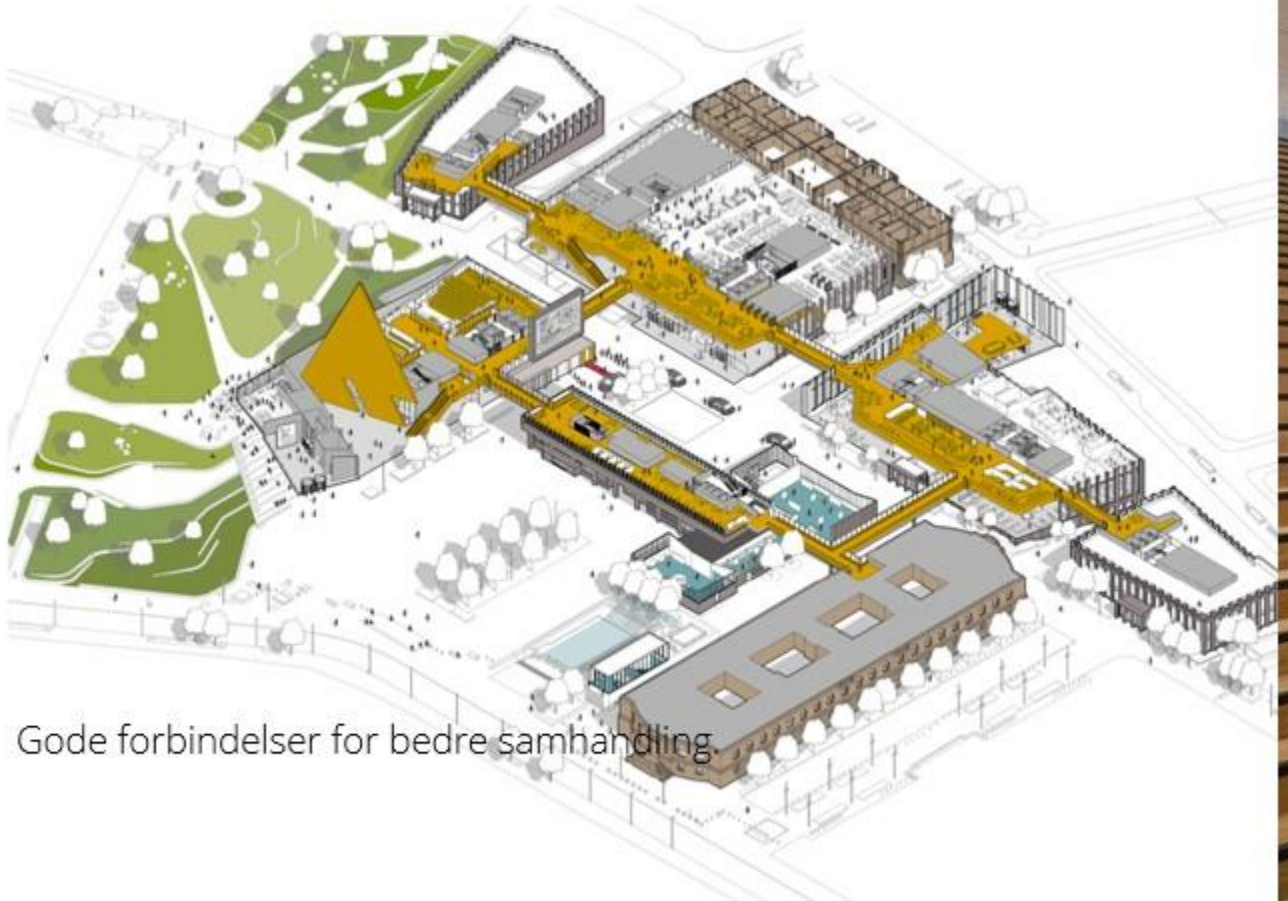
café et thé

Prinsippsnitt for bebyggelsen

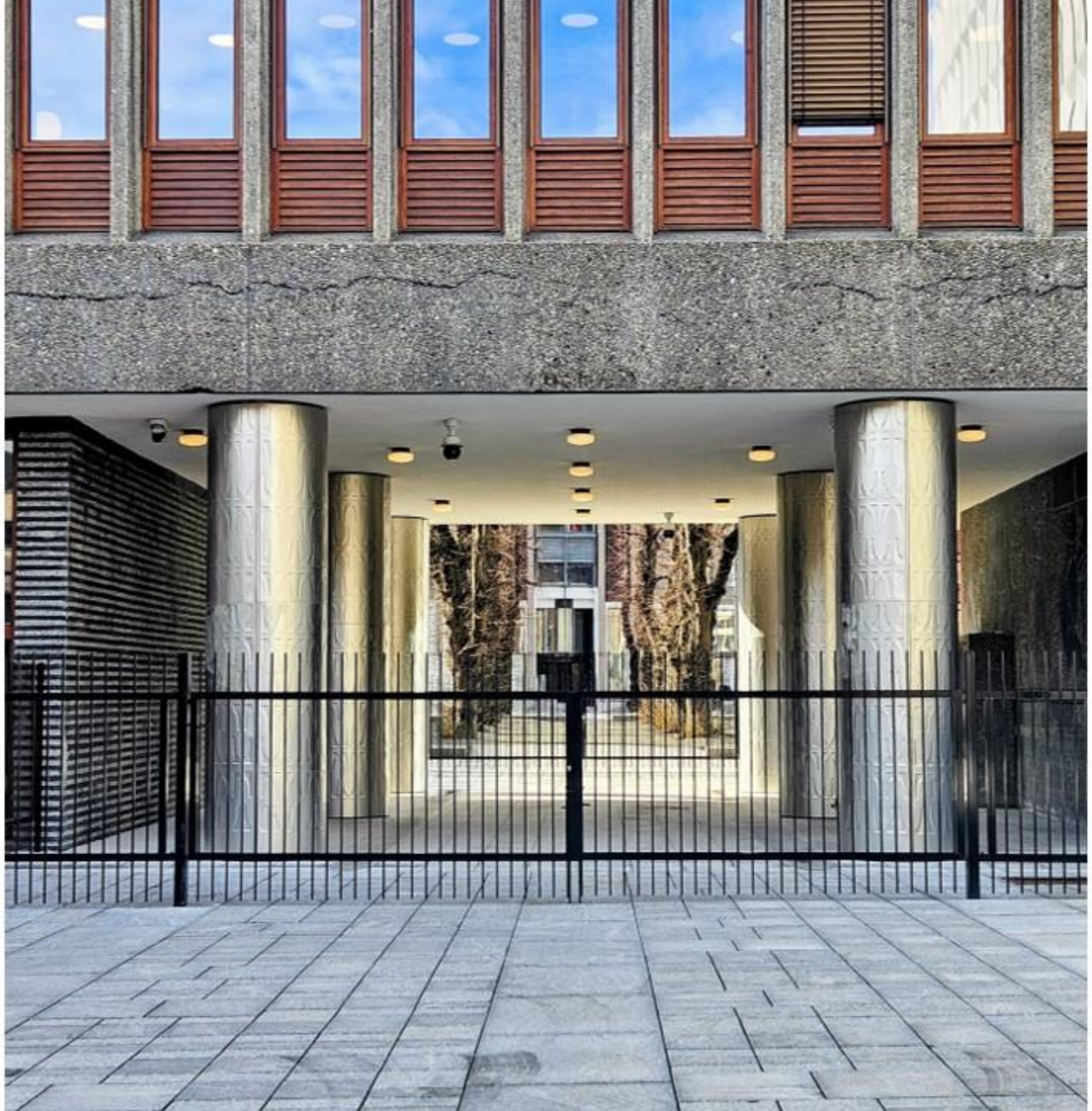




Konsept - Samhandlingsstrøket



Gode forbindelser for bedre samhandling.



Nordic
Office of
Architecture

EXITSTRATEGIEN

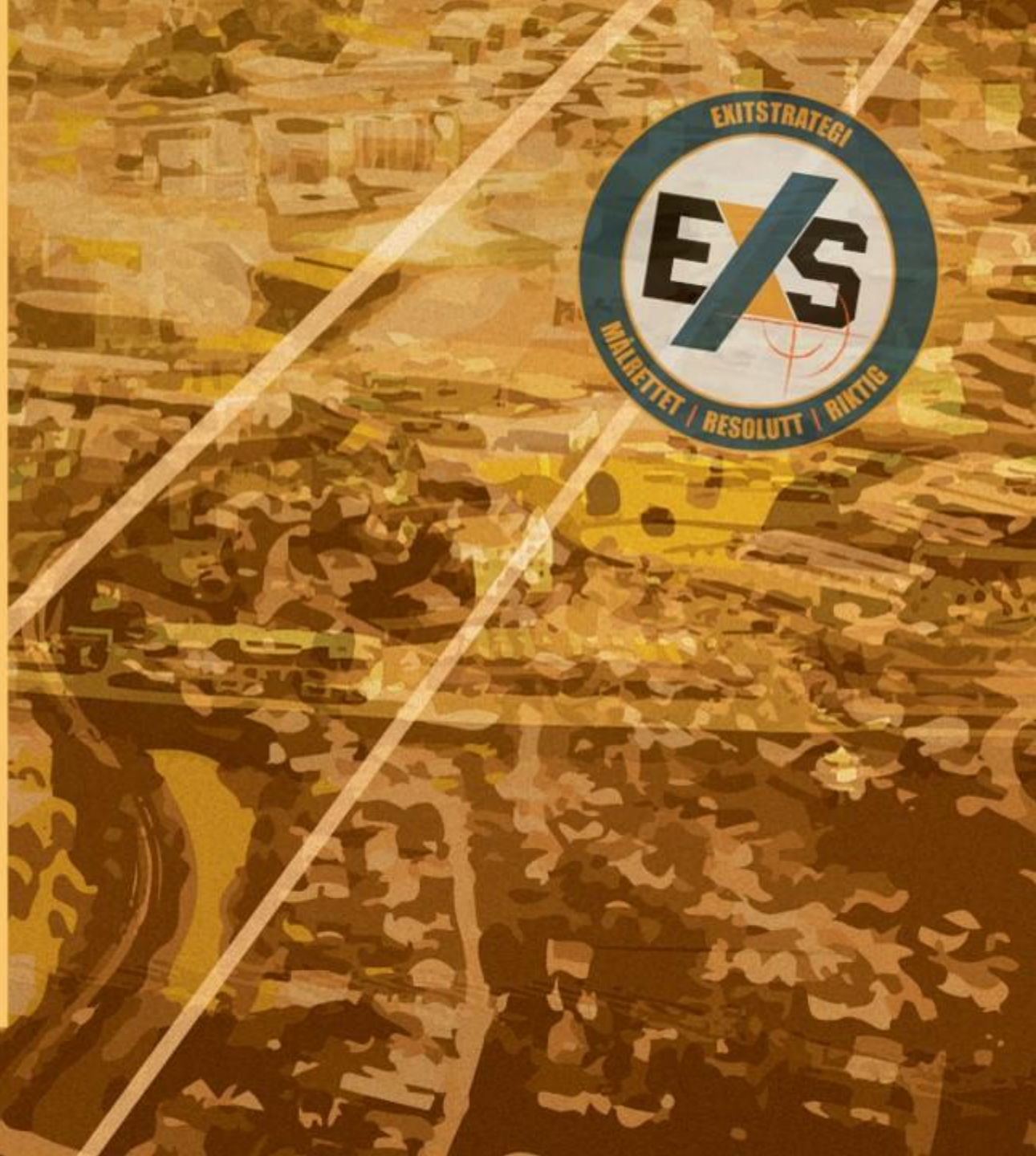
Ved Aleksander Engvoll, enhetsleder, byggesak indre by og øst i PBE

Oslo

Hvordan jobber vi?

Exitstrategi | En metode for å vurdere prosjekters konsept, nøkkelkvaliteter og prioriteringer

Aleksander Stein Engvoll
Enhetsleder, Byggesaker indre by øst
Avdeling bygge- og eiendomssaker



Hvorfor kaller dere metoden for «Exitstrategi»??

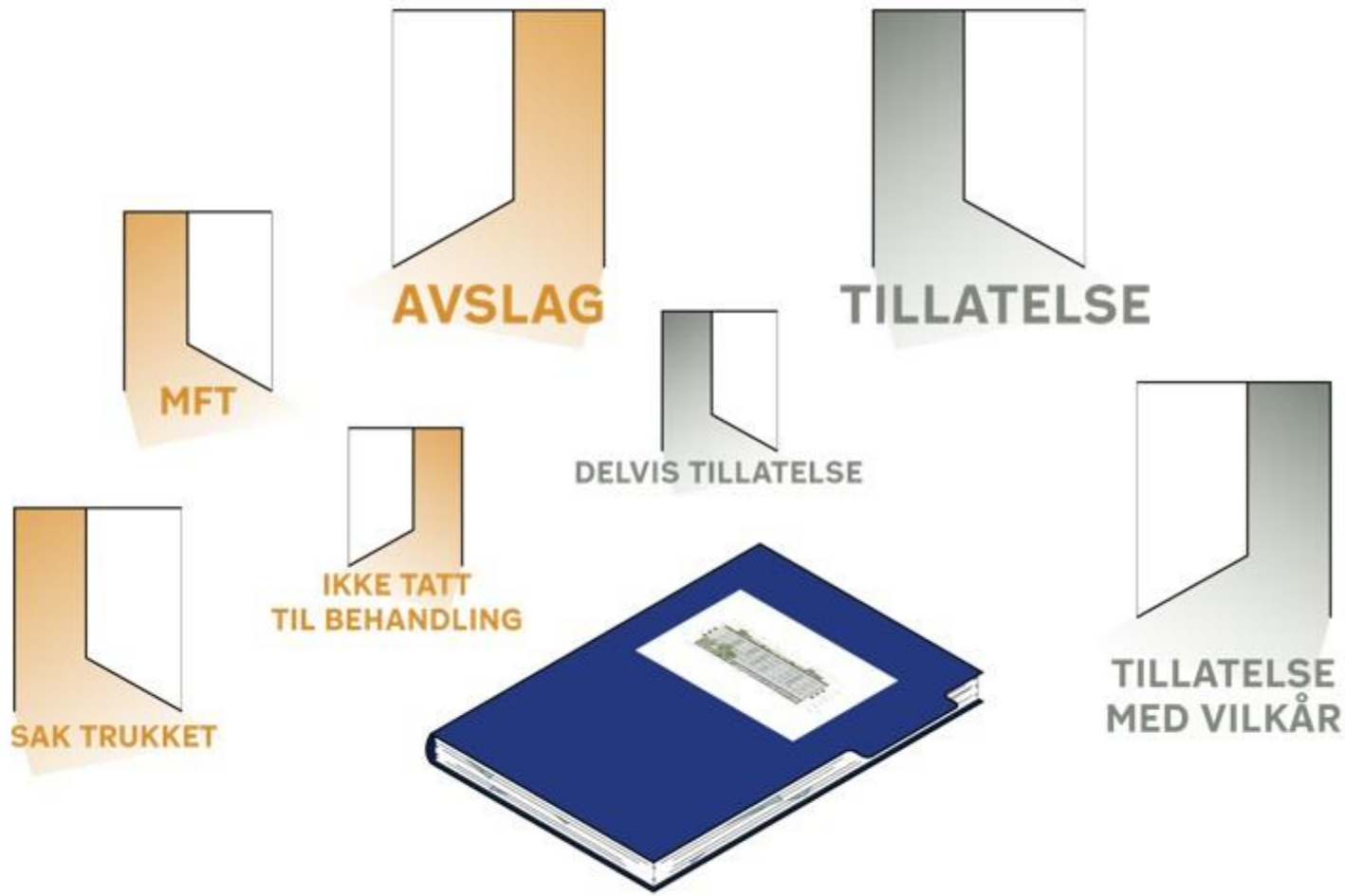
Opphavet til navnet kan spores til militær planlegging:

I militær strategi er exit-punkter kritiske komponenter i oppdragsplanlegging:

- Skal sikre en trygg tilbaketrekning etter å ha fullført oppdraget – før du går inn må du vite når målet er nådd og ha planlagt hvordan du kommer deg ut

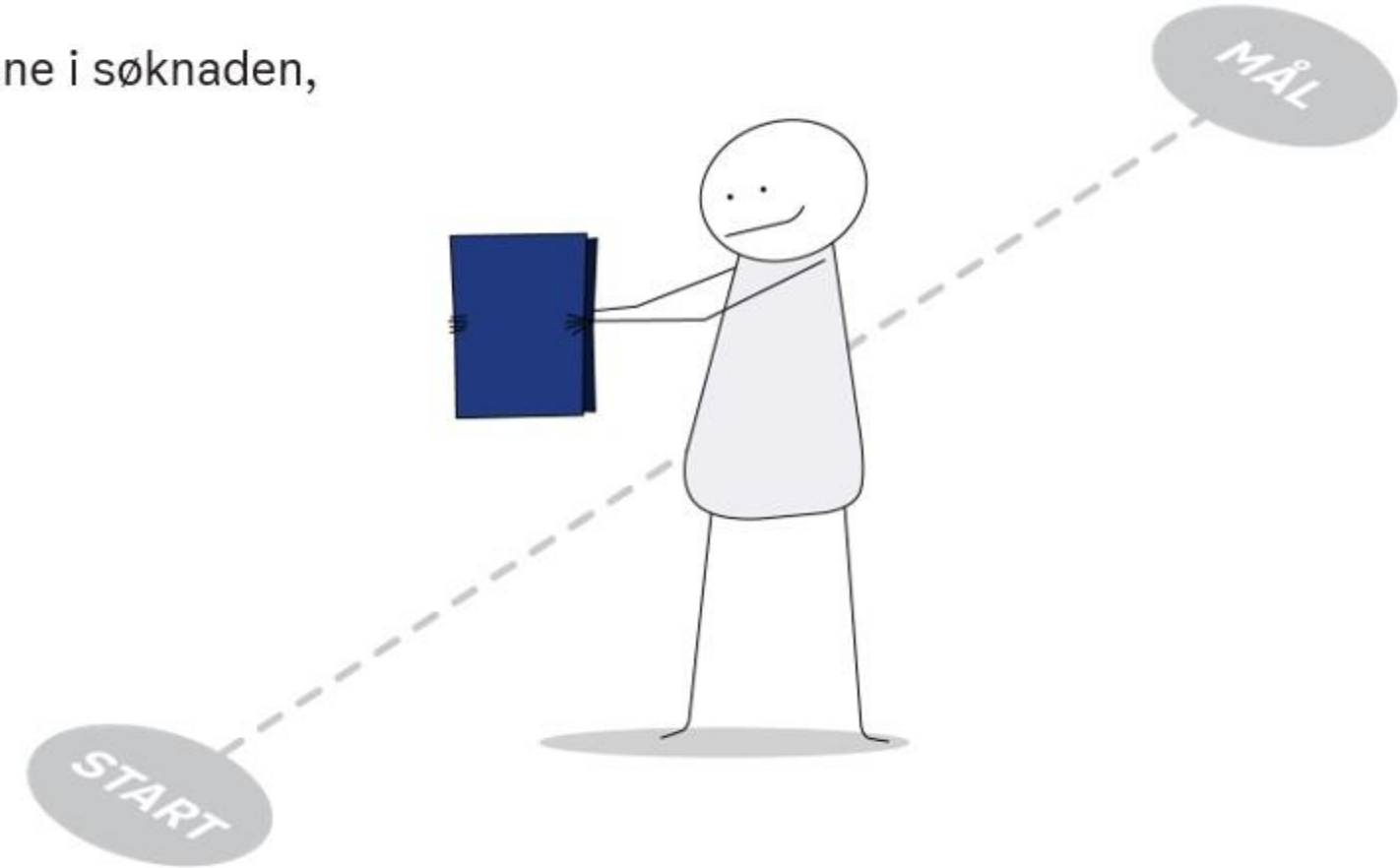
Teit navn? Kanskje. Men du husker det

Et byggeprosjekt | flere mulige utfall



Byggesaksprosessen | Et enkelt oppdrag?

Vi går gjennom saksopplysningene i søknaden,
og fatter vedtak i saken



Byggesaksprosessen | Ikke så enkelt likevel?

Men som regel treffer vi noen fartsdumper på veien…

Usikkerhetsmomenter, distraksjoner og fallgruver gjør prosessen mindre rett frem

- Mangelfulle opplysninger
- Aktivitet i andre saker
- Klager
- Uklare planbestemmelser
- Uklart ambisjonsnivå
- Manglende retning
- Behov for avklaringer
- Sektorinteresser
- Hastebestillinger
- m.m…

MÅL
START

Hvordan beholder vi kontroll og retning, og unngår at vi roter oss bort?

Exitstrategi | Målsetninger

1. Vi skal kunne skille mellom vesentlige og mindre vesentlige saker, og bruke rett tid på rett sak

2. Vi skal være gode til å sette ord på hvordan byggeprosjektene vi behandler påvirker byens karakter og utvikling

3. Vi skal være gode til å avstemme rett kvalitet for det enkelte byggeprosjekt: Hvilken type kvalitet vi skal levere på, hva vi *må* sikre, og hva som er mindre viktig

«Ikke la frykten for å gjøre feil bli større enn lysten til å gjøre noe riktig!»

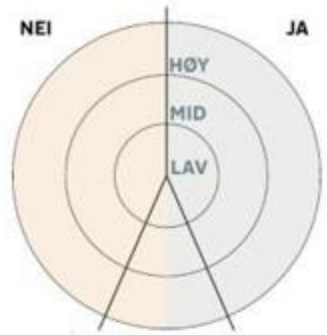
Eksempel | Hausmanns gate 42

Utforming av svalganger og fellesarealer

Dispensasjonssøknader. Nabovarslet. Prosjektets arkitektur bør være dokumentert på et detaljert nivå til rammetillatelsen, da det vil være essensielt for at prosjektet blir vellykket og grunnlaget for dispensasjonen. Svalgangens funksjon utover infrastruktur må dokumenteres. Byantikvarens samtykke til tiltaket. Leilighetsfordeling, og eventuelle mulige endringer på fordelingen som vil søkes om basert på hvem som kommer inn som beboere. Vilkår/dokumentasjon på noe som kvalifiserer boformen? For eksempel medvirkningsreferater eller lignende.

Hvor vesentlig er dette tiltaket?

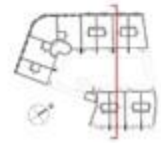
Tiltaket består av en hovedombygging og oppføring av nybygg på en svært omdiskutert og historisk viktig tomt (kulturelt viktig). Krysset ved Hausmanns gate er svært traffikert og brukes av mange hver eneste dag, i tillegg til at området består av mye barer og andre virksomheter folk tar i bruk til alle døgnets tider. Bare basert på dette har tiltaket høy vesentlighet, men ettersom det også prosjekteres som et foregangsprosjekt for alternative boformer ville dette, uavhengig av tomt, gitt høy vesentlighet.

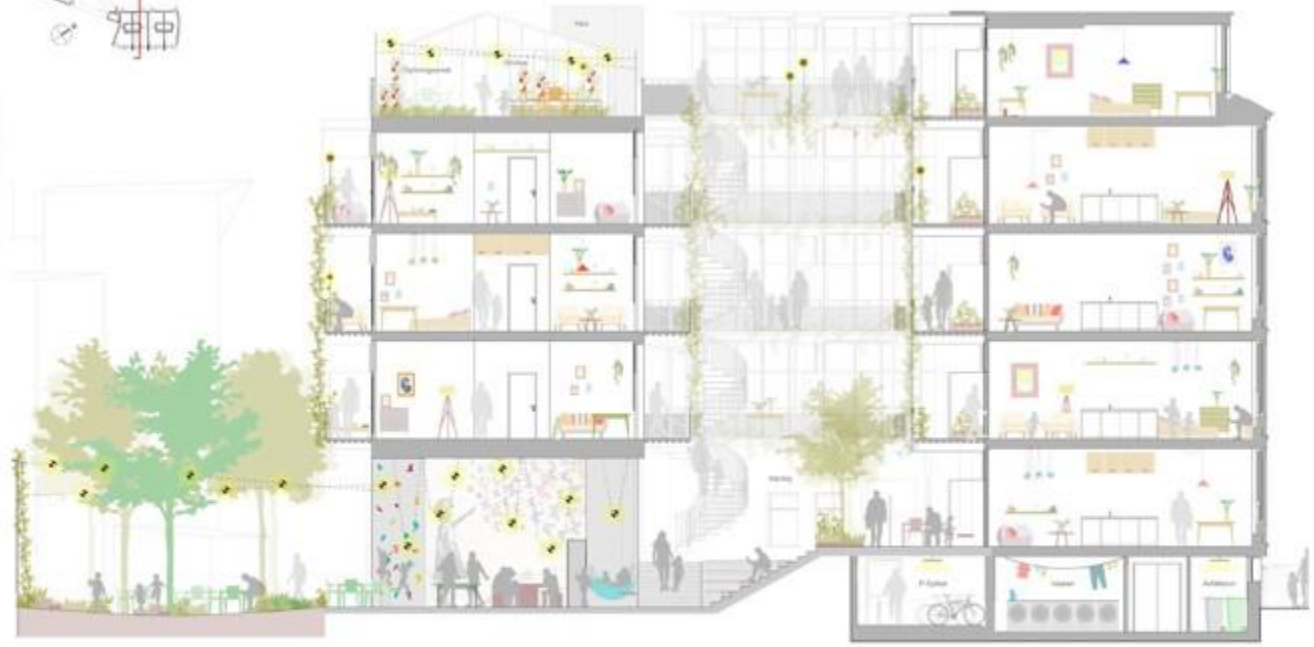


Hva skal til for at dette tiltaket blir vellykket?

- Arkitektonisk ambisjon og avbøtende tiltak. Ettersom det prosjekters med små enheter vil det være essensielt for suksessen til prosjektet at det innehar noen objektive kvaliteter som avbøter for størrelsene. Det samme poenget gjelder mengde og kvalitet på fellesarealene.
- Konseptuell og arkitektonisk utforming av svalgangen.
- Fasade på nybygg mot Brenneriveien
- Overgang mellom bakgårdsarealer og nabo

Vedlegg Q-08





Illustrasjoner: Einar Jarmund Arkitekter

Eksempel | Schweigaards gate 34 C

Klare rammer for arkitektonisk kvalitet

Oppføring av et nytt kontorbygg på 7 etasjer. Prosjektet er det første nybygget i utviklingen av kvartalet.

- Dispensasjonen fra tykkelse på vekstlag på tak kan være mulig å forsvare på grunn av gode og kompenserende tiltak
- Viktig å se prosjektet i sammenheng med utviklingen av kvartalet
- Prosjektet har høye arkitektoniske ambisjoner: hvilke arkitektonisk kvaliteter som ligger til grunn for PBEs vurderinger må komme klart frem av tillatelsen

Illustrasjon: Helen & Hard

Eksempel | Christian Kroghs gate 2

Fasader for påbygg mot Akerselva

Helt i slutten av planprosessen for dette prosjektet ble utformingsbestemmelsen til påbygg på den bevaringsverdige bebyggelsen endret til en mer "konservativ" tilpasningsbestemmelse

- Påbygg mot sørøst var opprinnelig utformet i glass som kontrasterende volum. Ny bestemmelse innebar en ny utforming med pussede fasader
- Vi veiledet om dette, og forsøkte i fellesskap å finne ut hvor bestemmelsen ville ta prosjektet, og eventuelle konsekvenser ved tyngden til påbygg i tråd med bestemmelsene.
- Prosjektet var innom to versjoner etter glassversjonen hvor vi landet på det siste
  - selv om vi mener prosjektet kunne dratt fordeler av å utforme de tre påbyggene med ulike fasader

Illustrasjoner: Haugen / Zohar Arkitekter

Eksempel | Østre Aker vei 90

Utforming som svarer til intensjonene i reguleringsplanen

I planområdet legges det opp til definerte fasadetypologier.

- Det skal være en naturlig variasjon og identitet mellom fasadene mot det offentlige og mot gårdsrommene.
- Fasader mot offentlige rom skal ha bymessig karakter og utformes med bestandige naturmaterialer i harmoniske farger
- Bakgårdsfasadene skal ha en enklere materialbruk der variasjon i balkonger skal være hovedelement i fasadeutformingen

Vår vurdering i forhåndskonferansen var at de offentlige og de private fasadene var for lite differensiert. Prosjektet manglet et tydelig og definert fasadekonsept

Illustrasjon: Coera

Eksempel | Østre Aker vei 90

Utforming som svarer til intensjonene i reguleringsplanen

Materialet vi mottok i rammesøknaden viste en utvikling av prosjektet som hadde flere gode kvaliteter:

- Det er ryddet opp i de vertikale aksene i prosjektet
- Tredelingen bestående av sokkelen, vindusinnramming av de to neste etasjene, etterfulgt av øvrige rene vindusfelt gir fasadene en fin komposisjon
- Balkongene er utformet slik at de er skjermet og er visuelt tilknyttet den bakenforliggende fasaden gjennom materialitet og farge
- Utformingen av B1, bygningen på hjørnet mot torget, har fått en tydelig formgivning og definert fasadekonsept
- Det samme gjelder tårnbygget i nord, med et lesbart og komponert fasadegrid, samt balanse mellom åpne og lukkede felt

Illustrasjoner: Coera

Eksempel | Lørenvangen 25

For mye variasjon

Reguleringsplanen legger opp til at prosjektet skal utføres til å samlet fremstå med et helhetlig arkitektonisk uttrykk

Det er vår vurdering at tiltakets valgte arkitektoniske konsept i for stor grad har vektlagt variasjon, med det resultat at ikke bare bygningene i seg selv fremstår lite helhetlig, men også eiendommen for øvrig

Fasader bør ha et overordnet styrende prinsipp med etablerte horisontale og vertikale akser. Dersom aksene skal brytes skal det gjøres bevisst og med en utforming som understreker det kompositoriske valget

- Slik tiltaket nå er omsøkt fremstår dette ikke å være tilfellet, resulterende i vilkårlige proporsjoner, vindusplasseringer, vindusformat, osv.
- Vi anbefaler å etablere et lesbart fasadehierarki, og eksempelvis ikke velge vindusformat ut ifra minstekrav for dagslys, og heller hva som vil gi mening for fasadekonseptet, og de bakenforliggende rommene

Illustrasjoner: Lillestrøm Arkitekter

Eksempel | Lørenvangen 25

Illustrasjoner: Lillestrøm Arkitekter

Illustrasjoner: Add Arkitekter

Hvordan finner vi ut om prosjektet vi har foran oss er godt eller ikke?

Hvilket utfall skal vi sikte oss inn mot?

Hva trenger vi for å komme i mål?

Hva er kvalitet?

Kvalitet kan generelt sies å være vår evne til å
leve opp til, og levere på en definert forventning

I dag skal vi bry oss mest om disse!

Produktkvalitet
At produktet (her: byggeprosjektet) som er resultatet av prosessen yter slik man har en forventning om

Visuell kvalitet
Hvordan byggverket ser ut, i seg selv og i relasjon til sine omgivelser

Service
Hvordan oppfattes de som gjennomfører prosessen, eller leverer produktet/tjenesten når de gjennomfører?

Etterlevelse
At produktet og prosessen er i samsvar med loven, andre rammebetingelser eller avtaler vi har inngått og forpliktet oss til

Pålitelighet
At mottaker kan stole på at vi leverer det som er lovet

Opplevd kvalitet
Hvordan produktet/tjenesten oppfattes hos de som skal lese, forstå eller bruke det/den

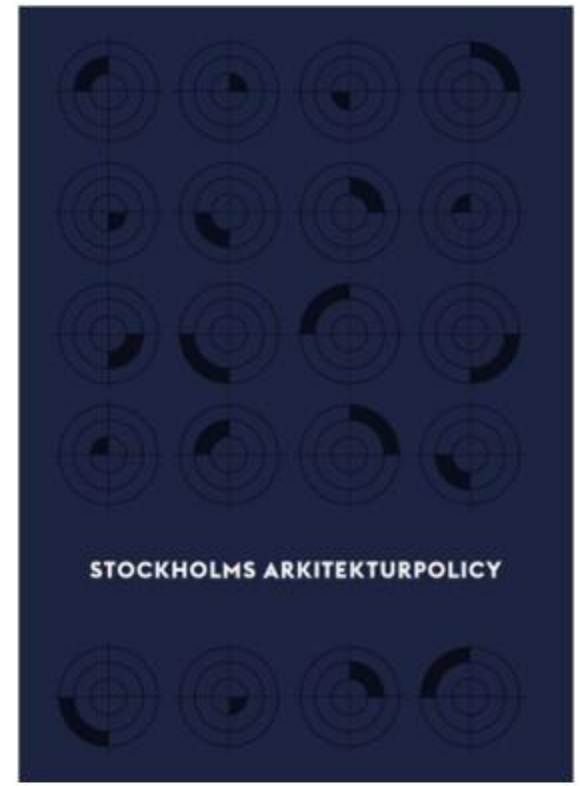
Holdbarhet
Har produktet den holdbarheten man kan forvente. Står vedtaket seg over tid?

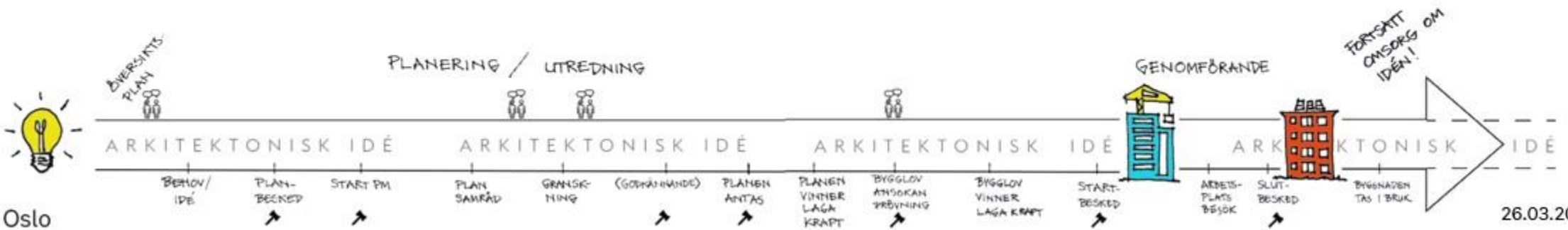
Vi henter litt inspirasjon fra Stockholm

Arkitekturpolicyen til Stockholm er utformet som en kombinasjon av:

- Et kunnskapsgrunnlag for arkitektur og byutvikling
- Et operativt arbeidsverktøy mellom bygningsmyndigheten og private eller offentlige aktører

Oppmerksomhet på hele prosessen, fra arkitektonisk idé, via plan- og gjennomføringsfasen til ferdig bygget resultat og den videre forvaltningen





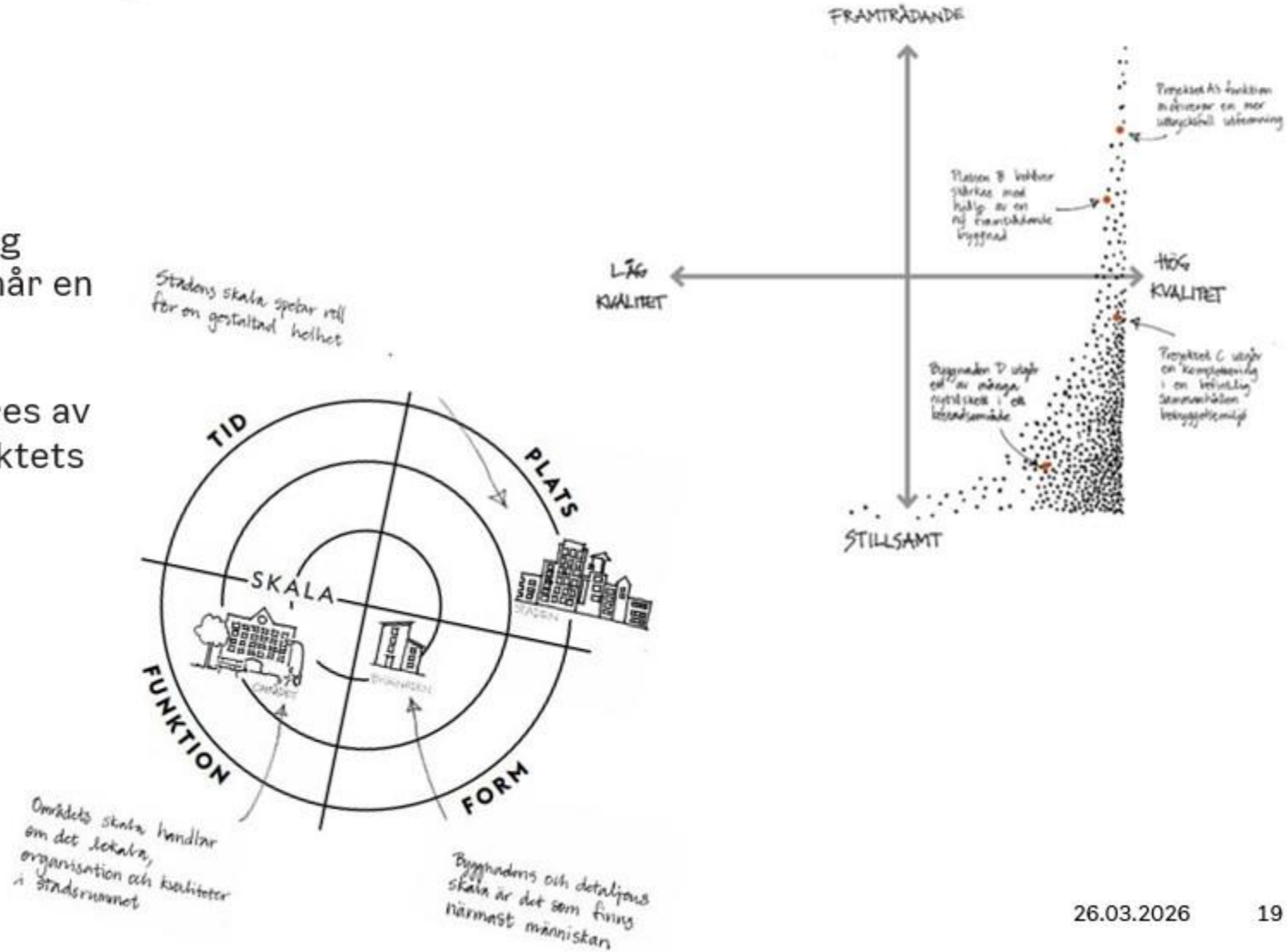
Situasjonsbevissthet og arkitektonisk kvalitet

Vi finner disse to figurene i Stockholms arkitekturpolicy

Verktøyet nede til høyre kan tegnes opp, og benyttes som en slags organisk sjekkliste når en diskuterer et konkret prosjekt

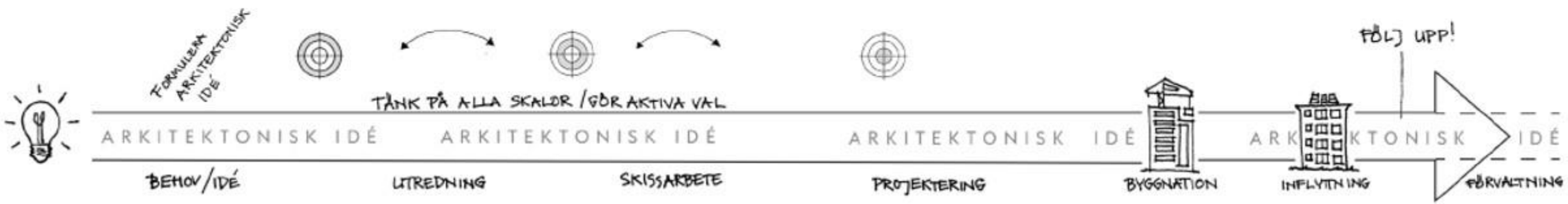
Verktøyet benytter tre skalaer, og suppleres av fire undertemaer for å sette ord på prosjektets relasjon til:

- **Byens historie**
- **Omgivelsene**
- **Funksjon**
- **Egenkvalitet**



MEDSKICK - PROJEKT

- Enas kring projektets **kvalitetsnivå**, vad är möjligt/önskvärt
- Vilken roll har **projektet i kompositionen**?
- Ska projektet **underordna – inordna - överordna**?
- Hur samverkar projektet med **landskapet**?
- Hur samverkar projektet med **omgivande bebyggelse**?
- Hur samverkar projektet i **ton och material**?
- Blir **gaturummet i balans**? Rytm? Volymer?
- **Hur placeras byggnaden** utifrån gatan och naturen?
- Hur formuleras den **arkitektoniska idén**?



METODE

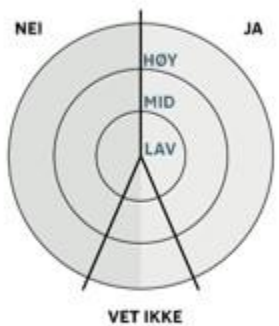
Bruk verktøyet for å definere byggeprosjektets vesentlighet, før du identifiserer hvilke kvaliteter som er viktigst å sikre.

1. **Vesentlighet – definere hvor viktig tiltaket er for byen/byutviklingen**
   A. Lav, middel eller høy vesentlighet
   B. Høy vesentlighet: Stor påvirkning på omgivelsene, viktig å definere suksessfaktorer
   C. Middel vesentlighet: Krever ikke mye forarbeid utover å finne kjernen i saken og sannsynlig utfall
   D. Lav vesentlighet: Viktigere at vi leverer på andre kvaliteter enn produktkvaliteten
   E. Vet ikke: Bruk hjelpespørsmål og/eller spør kolleger (Q&A, saksmøte) for å lande hvor vesentlig prosjektet er

2. **JA/NEI? Hva skal til?**
   A. Er prosjektet godt nok slik det er foreslått i relasjon til hvor vesentlig det er for byen/omgivelsene? Bruk hjelpespørsmål hvis usikker
   B. Må det gjøres konkrete justeringer for at vi skal gå fra NEI til JA? Er prosjektet vesentlig nok til at vi bruker tid på omprosjektering?
   C. NEI - Prosjektet har for lav kvalitet, kan ikke reddes > Avslag og ev. ny søknad

3. **Kvaliteter og prioriteringer**
   A. Hva er det viktigste at vi klarer å sikre i saken? Kan vi bli enige med søker/prosjekterende/tiltakshaver?
   B. Prioriter hvilke sukessfaktorer som er viktige for et vellykket prosjekt. OBS! For mange oppfølgingspunkter sender signaler om manglende prioriteringer
   C. I prosjekter med høy vesentlighet kan vi åpne opp for å fokusere på flere ting, men vi må ha en klar prioritert rekkefølge

4. **Plott en exitstrategi**
   A. Vi har definert vesentlighet og suksessfaktorer for prosjektet > Hvordan kommer vi i mål?
   B. Hva trenger vi for at søknaden er komplett? Huskeregel: det vi ber om skal få oss videre i saken
   C. Hva trenger vi ikke? Hva kan vi droppe, eller sette som vilkår i vedtaket?



VESENTLIGHET
Hvor er vi på skalaen?

JA/NEI? Hva skal til?

-
-
-

HJELPESPØRSMÅL

BYEN/NABOLAG
Prosjektet skal forvaltes i relasjon til bylandskapet, nærliggende bebyggelse og de spesifikke egenskapene i lokalmiljøet. Arkitekturen skal ha en tydelig rolle i den samlede komposisjonen i bylandskapet og i sitt nærområde, uansett om den innordner seg eller kontrasterer.

- Hvilken betydning har byggeprosjektet for byens silhuett?
- Hvordan forholder prosjektet seg til bylandskapet og det karakteristiske for omgivelsene?
- Hvordan forholder prosjektet seg til nærliggende bebyggelse og byrom?

FORM
Byggeprosjektet skal ha en arkitektonisk idé som gir uttrykk for en intensjon om å ta vare på og tilføre nye kvaliteter til et byrom, et landskapsrom, et nabolag eller eksisterende byggverk.

- Hvordan beskrives byggeprosjektets arkitektoniske idé i relasjon til helhetsopplevelsen av Oslo og byens karakter?
- Hvordan beskrives byggeprosjektets arkitektoniske idé i relasjon til bylandskapet og karakteren til tilliggende bygninger?
- Hvordan gjennomføres den arkitektoniske idéen i alle bygningens deler, herav volumoppbygging, konstruksjon, fasadekomposisjon, materialer, farge og detaljer?

FUNKSJON
Rett funksjon på riktig sted kan gi bedre flyt og bevegelsesmønstre samt skape nye miljøer med nye bymessige kvaliteter.

- Hvordan bidrar byggeprosjektet til å øke Oslos bykvaliteter med innbyggerne som utgangspunkt?
- Hvordan bidrar funksjonen til omkringliggende bebyggelse og byrom?
- Hvordan utformes bebyggelsen og byrommene i relasjon til deres funksjoner og innhold?

TID
Prosjektet skal bygge på kunnskap om byggeskikk og byens historie, speile samtiden og planlegges for fremtidens behov.

- Hvordan påvirker byggeprosjektet erkjente verneverdier? (gul liste, formelt vern)
- Hvordan formes prosjektet av samtiden, miljø og arkitektoniske idealer?
- Hvordan vil prosjektet aldres og fungere for fremtidige behov?

Lage en exitstrategi

For prosjekter som vi kommer frem til at har høy vesentlighet, lager vi et notat der vi:

- vurderer byggeprosjektets vesentlighet – hvorfor er vesentligheten høy?
- prioriterer hva som er viktigst å sikre for at prosjektet skal bli vellykket
- formulerer en exitstrategi

Exitstrategien skal gi oss en disposisjon for videre arbeid med prosjektet/saken

Dette inkluderer samarbeid og dialog med andre saksparter

EXITSTRATEGI BYGGESAK

<Tiltakets adresse>

*<Skal fylles ut for alle saker med **middels og høy vesentlighet**. For saker med lav vesentlighet benytter vi bare excel-skjemaet.>*

Kort beskrivelse av tiltakets arkitektoniske idé

<Beskriv kort hva tiltaket omfatter, og hva som er den arkitektoniske idéen bak hvordan det er utformet. Bruk opplysningene i søknaden.>

Exitstrategi for byggesaken

<Fylles ut til slutt? Vi har definert vesentlighet og hvilke kvaliteter som er viktigst at prosjektet oppnår, hvordan kommer vi i mål?

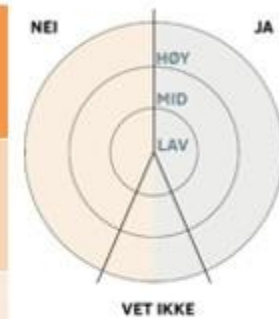
Hva trenger vi for at søknaden er komplett? Huskeregel: det vi ber om skal gjøre at vi kommer videre i saken

Hva trenger vi ikke? Hva kan vi droppe? Hvilket nivå skal prosjektet være på til ramme? Hva kan vi sette som vilkår til senere milepæler i prosessen?>

Hvor vesentlig er dette tiltaket?

<Vurder hvor vesentlig tiltaket er opp mot konsekvensene det har for byen, byutviklingen og nærområdet. Bruk hjelpespørsmålene nedenfor hvis du er usikker.>

Høy vesentlighet	**Stor påvirkning på omgivelsene, viktig å definere suksessfaktorer, kan forsvare lenger tidsbruk**	**Fyll ut mal for Exitstrategi**
Middels vesentlighet	Krever ikke mye forarbeid utover å finne kjernen i saken og sannsynlig utfall	Bruk forenklet Exit-skjema Overlat mye til ansvarlige foretak
Lav vesentlighet	Viktigere at vi leverer på andre kvaliteter enn produktkvaliteten	Bruk ansvarssystemet Få komplettert saken og få den ut raskest mulig
Vet ikke?	Bruk hjelpespørsmål og/eller spør kolleger (Q&A, saksmøte) for å lande hvor vesentlig prosjektet er	



Exitstrategi | Hvordan har det gått så langt?

1. **Vi skal kunne skille mellom vesentlige og mindre vesentlige saker, og bruke rett tid på rett sak**
2. **Vi skal være gode til å sette ord på hvordan byggeprosjektene vi behandler påvirker byens karakter og utvikling**
3. **Vi skal være gode til å avstemme rett kvalitet for det enkelte byggeprosjekt: Hvilken type kvalitet vi skal levere på, hva vi *må* sikre, og hva som er mindre viktig**

- Indre by øst (mitt team) begynte arbeidet med exitstrategi for tre år siden (mars 2023)
- Vi startet med målsetningene (over) og jobbet frem hjelpemidlene som vi har testet ut og tilpasset videre frem til nå
- Filosofien bak metoden er med oss i behandlingen av alle saker
- Erkjennelse av at større prosjekter er langvarige som kan være innom flere personer i løpet av prosessen; hjelpemiddel for å oppsummere kjernen i saken og hva det er viktig at vi følger opp
- Saksbehandlere i PBE kan være sparringspartnere for å ta prosjekter i positiv retning, hvis det er vilje til det og vi involveres på rett tidspunkt.
- Metoden hjelper oss å kommunisere tydeligere

DISKUSJON OG INNSPILL

Breakout-sessions i grupper, - en samtale basert på hvordan man kan jobbe med en arkitektonisk ide best mulig fra A til Å. OMAs ekspertgruppe for arkitektur leder hver sin gruppe og gir en oppsummering til slutt. Ordstyrer: Maren Bjerkeng

Gruppe 1

Arne Myklestad, MAD (gruppeleder)
Aasne Haug, PBE
Olav Deinboll, PBE
Kaia Krüger, Lund Hagem
Grete Løland, Istaden
Jorge Gonzales, Sweco Architects
Gudmund Stokke, Nordic
Lise Ahlmqvist, Ferd
Magnus Rongved, Sporveien
Netten Østberg, Asplan Viak

Gruppe 2

Diana Cruz, SLA (gruppeleder)
Aleksander Engvoll, PBE
Hanna Waaler Koppang, PBE
Maiken, A-lab
Tom Sletner, LPO
Karen Marta Sletvold, ASAS
Håvard Skarstein, Oslo Works
Carl Henrik Graff, Stor Oslo
Vidar Stokkeland, NPRO
Mounia Fadouach, Eidra

Gruppe 3

Jakob Krubka, Møller (gruppeleder)
Helga Feiring, PBE
Priscila Dominguez, PBE
Hauk, Nordic
Karoline Igland, Henning Larsen
Gaute Grønmo, Niels Torp
Marte Danbolt, Oslo Works
Kenneth Dahlgren, Aspelin Reitan
Jorleif Jørgensvåg, Hav Eiendom
Karl John Sørli, OSU

Gruppe 4

Ellen de Vibe, Urban Vibes (gruppeleder)
Simon Simonsen, PBE
Per Arne Horne, DIKB
Trine Leren, Wood
Kaja Mellbye, Hille Mellbye
Cesar Leal, Niels Torp
Pål Bøe, Møller Eiendom
Silje Strøm, FagerStad
Kjetil Krutnes, Hav Eiendom
Solveig Larsen, AART

Gruppe 5

Line Hellum, Nordic (gruppeleder)
Anne Torill Halse, PBE
Vegard Dyrhol Riise, PBE
Johanne Taugbøl, Wood
Herman Hagelsteen, Niels Torp
Jens Herman Næss, Einar Jarmund & Co
Benjamin Barth, Linstow
Tine Aagesen, Solon
Kjell Kvarekvål, JM
Tore Ulvin, Instenti

Gruppe 6

Rasmus Reinvang, OMA (gruppeleder)
Elise Gaare Ytterstad, PBE
Malin Kock Hansen, DOGA
Franziska Meisel, Henning Larsen
Odd Overdahl, Asplan Viak
Magnus Stokke, Haptic
Thomas Holth, Steen & Strøm
Ola Thon, Vedal
Maria Benestad, AART
Ellen Haug, Bane NOR

SPØRSMÅL TIL BREAKOUT SESSIONS

1.

Hva synes dere om begrepet arkitektonisk ide og hvordan kan det evt. brukes godt i praksis?

2.

Hvilke styrker og problemstillinger ser dere ved Exitstrategien, og har dere forslag til forbedringer?

3.

Hvordan ivaretar vi en arkitektonisk ide fra plan til ferdigstilt bygg?

INNSPILL FRA BREAKOUT SESSIONS

1.

Hva synes dere om begrepet arkitektonisk ide og hvordan kan det evt. brukes godt i praksis?

2.

Hvilke styrker og problemstillinger ser dere ved Exitstrategien, og har dere forslag til forbedringer?

3.

Hvordan ivaretar vi en arkitektonisk ide fra plan til ferdigstilt bygg?

OPPSUMMERING

Ved Jakob Krupka, Møller Eiendom og Rasmus Reinvang, OMA

TAKK FOR I DAG!

oma

oma