

DET NORSKE BOLIGMARKEDET, EN SOVJETISK SKOBUTIKK?

LITT FORDOMSFULLE HISTORIER FRA VIRKELIGHETEN

BOBY 28.09.2010

NORSK ARKITEKTUR PUBLISERES
OVER HELE VERDEN I ET OMFANG VI
IKKE TIDLIGERE HAR SETT.

NESTEN INGEN AV DE PUBLISERTE
PROSJEKTENE ER STØRRE
BOLIGPROSJEKTER.

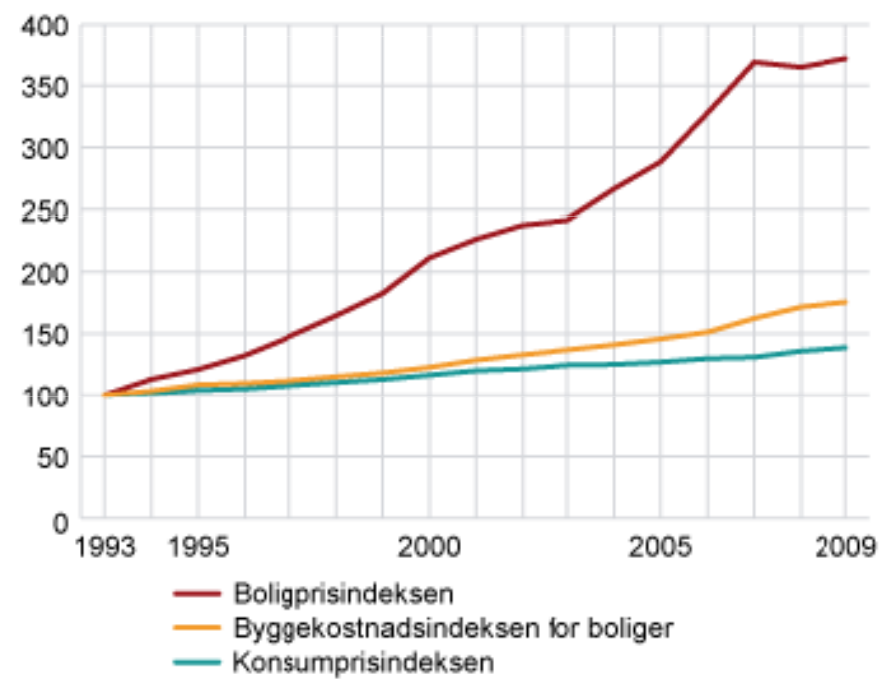
ER DE IKKE BRA NOK?

Boligprisindeks

Igangsatte boliger

Produksjonsindeks

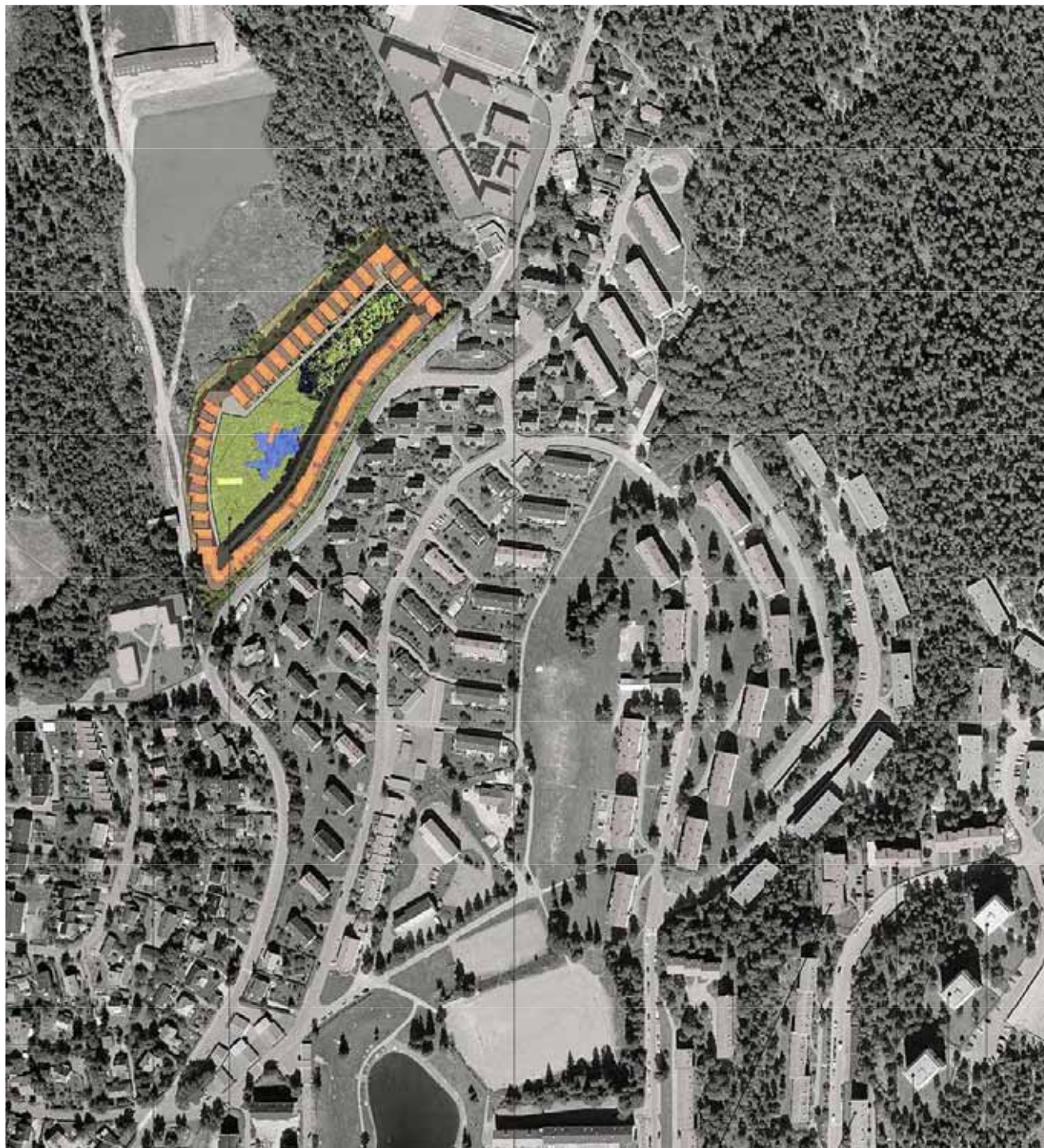
Boligpriser, byggekostnader og konsumpriser. Indekser. 1993=100



Hva er markedet villig til å betale?

Hva koster det å bygge?

Hvordan disponeres differansen,
og hvem disponerer den?



Årvollskogen

300 boliger

Park, barnehage,
omsorgsboliger



- LEKEAREAL, DISPONERES AV BARNEHAGE PÅ DAGTID
- GRESSFLATER
- GANGVEIAREALER, BETONGFLATER
- PRIVATE HAGER PÅ BAKKEPLAN / HEKKER

| | | | |
|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| PROSJEKTLEDER | ÅRVOLLSKOGEN K.S. | UTOMHUSPLAN - SKJEMAER | REPLANTNING AV TREER |
| ARBEIDSGRUPPE | JSA | ÅRVOLLVEIEN 56 | A-X9303 c11 |
| UTOMHUSPLAN - SKJEMAER | REPLANTNING AV TREER | | |

Bebyggelsen er disponert på en måte som åpner for relativt høy utnyttelse. Samtidig sikres gode og rikelige utearealer for alle beboere.



Reguleringen ivaretar enkelte arkitektoniske nøkkelkvaliteter:

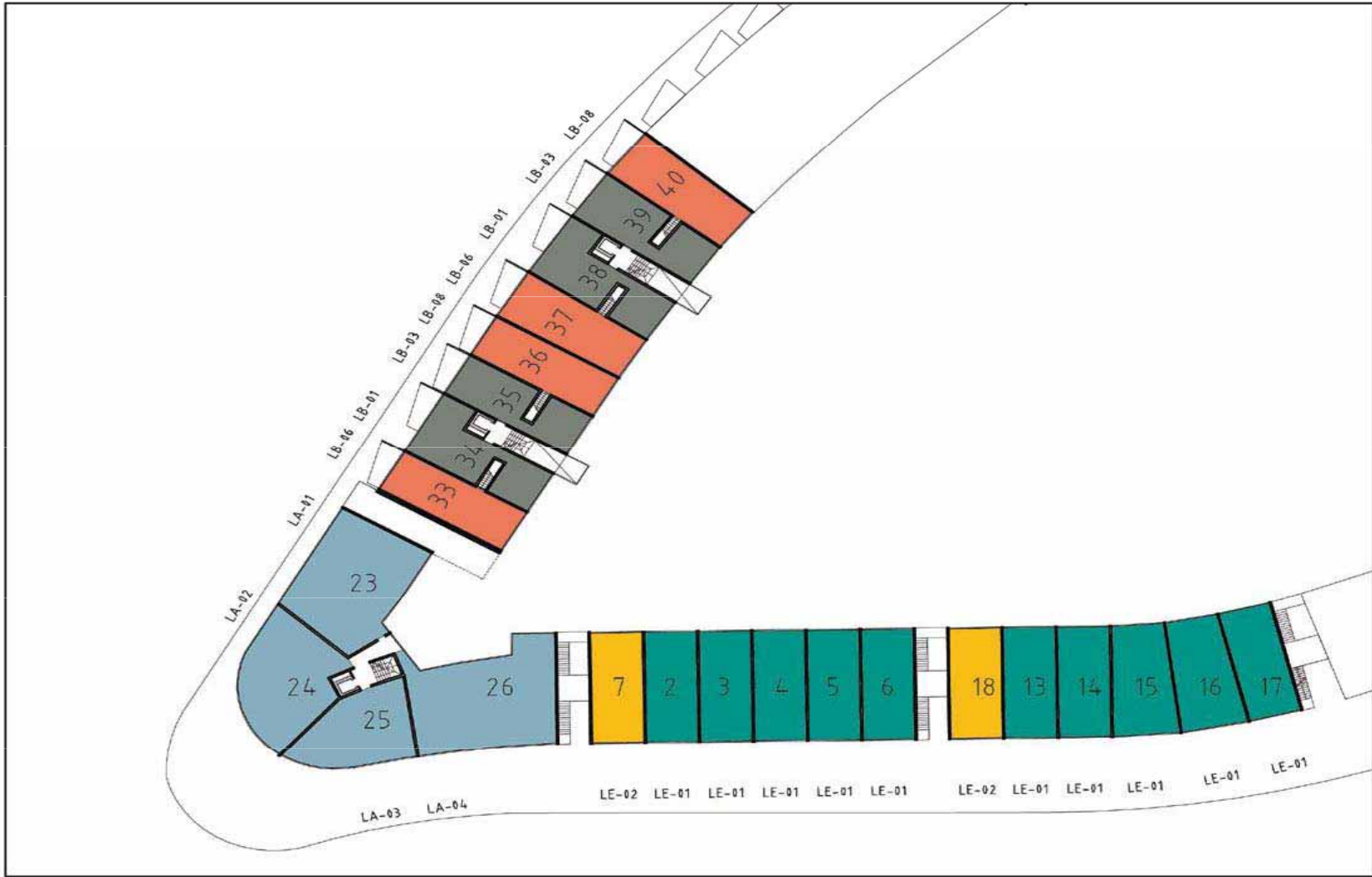
- Gjennomgående leiligheter
- Byggelinje langs Årvollveien
- Variert kontur og byggehøyde
- Opparbeidelse av park

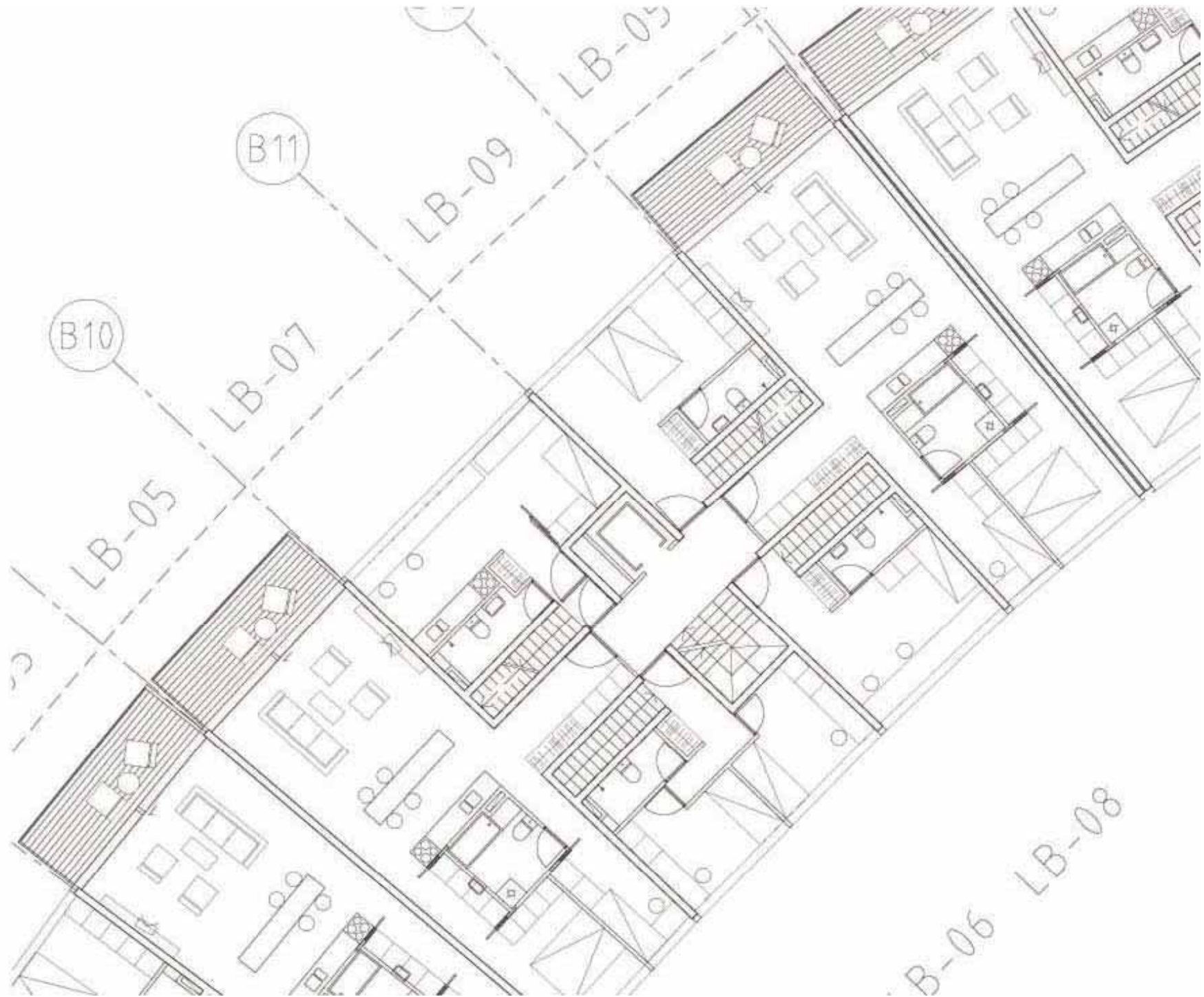






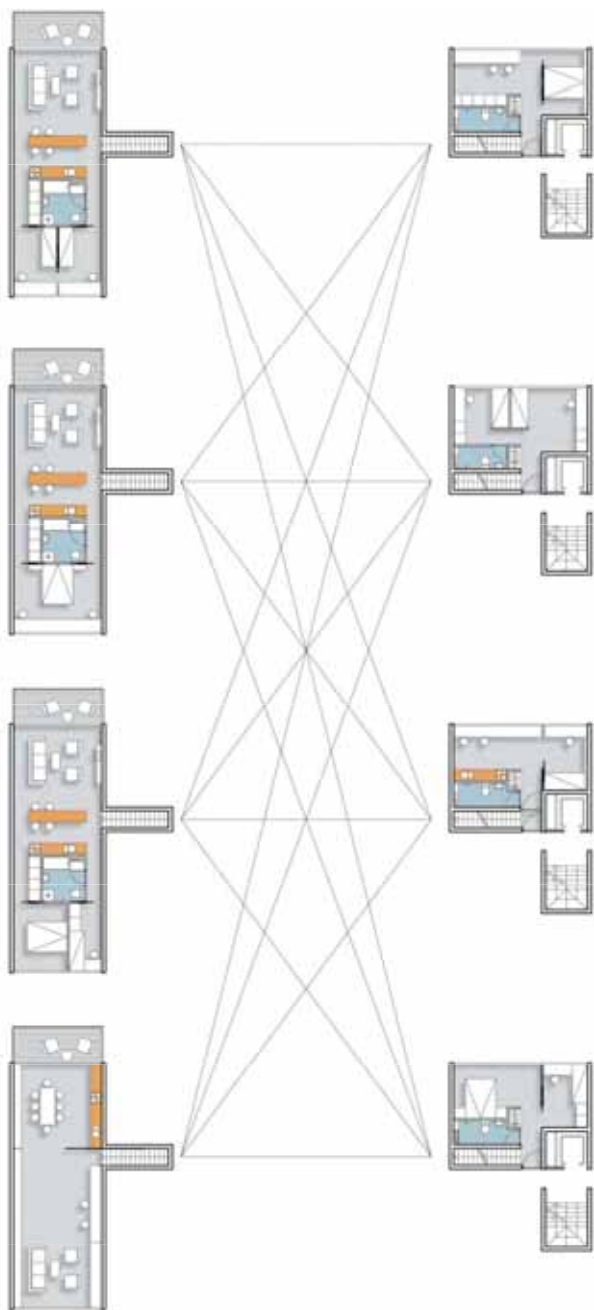




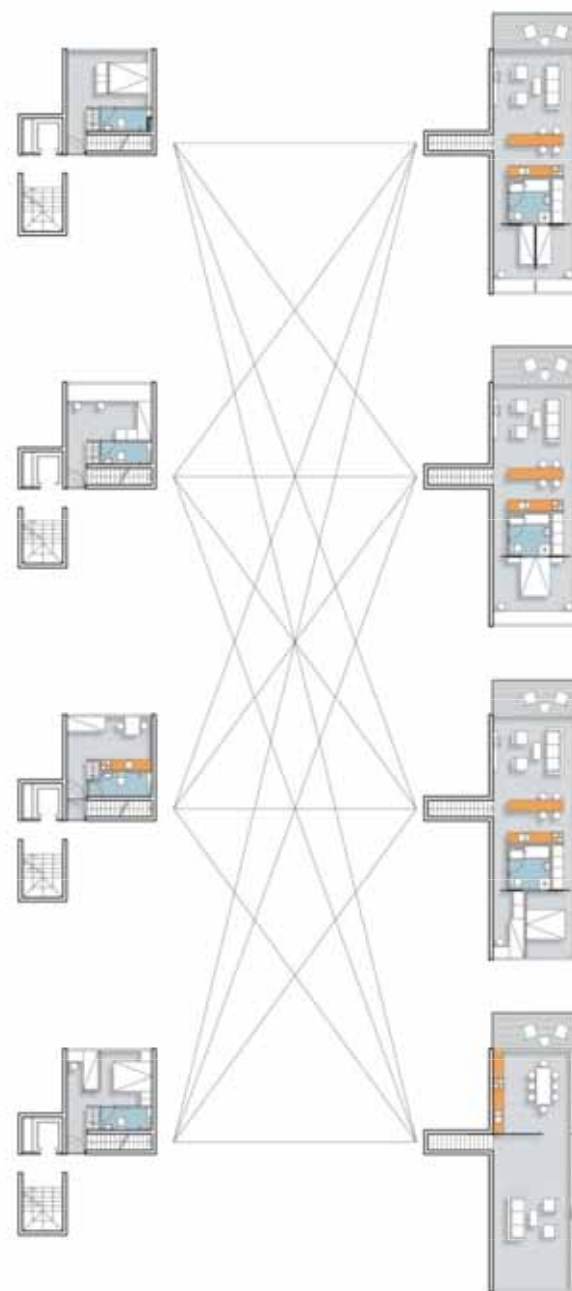


Analyse av firespenner i langblokka

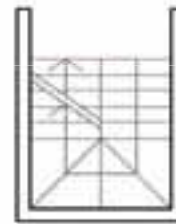
| Fire-spenner cluster | | | | | | |
|---|------------------------|---|------------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | akse 1 | akse 2 | akse 3 | akse 4 | sum cluster | |
| | leilighet ytre venstre | leilighet midt venstre | leilighet midt høyre | leilighet ytre høyre | | |
| Etg: | BRAS | BRAS | BRAS | BRAS | sum BRAS | BTA |
| 6. etg: | | 82,7 m ² | | 82,7 m ² | 165,4 m ² | 195,9 m ² |
| 5. etg: | 67,9 m ² | 68,0 m ² | 70,4 m ² | 67,9 m ² | 274,2 m ² | 315,4 m ² |
| 4. etg: | 69,8 m ² | 38,5 m ² | 36,5 m ² | 69,8 m ² | 273,6 m ² | 315,4 m ² |
| 3. etg: | 67,9 m ² | 68,0 m ² | 70,4 m ² | 67,9 m ² | 274,2 m ² | 315,4 m ² |
| 2. etg: | 65,0 m ² | 65,0 m ² | 73,8 m ² | 65,0 m ² | 268,8 m ² | 315,4 m ² |
| 1. etg: | 65,0 m ² | 65,0 m ² | 73,8 m ² | 65,0 m ² | 268,8 m ² | 315,4 m ² |
| Sum pr akse/cluster: | 335,6 m ² | 415,7 m ² | 355,4 m ² | 418,3 m ² | 1 525,0 m ² | 1 772,9 m ² |
| BRAS | 1 525,0 m ² | | | | | |
| BTA | 1 772,9 m ² | | | | | |
| br/netto (1) | 86,0 % | | | | | |
| br/netto (2) | 116,3 % | | | | | |
| antall leiligheter: | 18 stk | 84,7 m ² (gjennomsnittlig størrelse) | | | | |
| antall leiligheter (ett townhouse gjøres om til 2 stk treroms): | 20 stk | 76,3 m ² (gjennomsnittlig størrelse) | | | | |
| akseavstand 1 cluster: | 21,6 m | | | | | |
| | | antall | areal | | | |
| Takleilighet 1 | 82,7 m ² | 1 stk | 82,7 m ² | | | |
| Takleilighet 2 | 82,7 m ² | 1 stk | 82,7 m ² | | | |
| Topplansleilighet 1 | 106,4 m ² | 2 stk | 212,8 m ² | | | |
| Topplansleilighet 2 | 96,4 m ² | 2 stk | 192,8 m ² | | | |
| Treroms 1 | 69,8 m ² | 2 stk | 139,6 m ² | | | |
| Treroms 2 | 68,0 m ² | 2 stk | 136,0 m ² | | | |
| Treroms 3 | 70,4 m ² | 2 stk | 140,8 m ² | | | |
| Townhouse 1 (topplans leiligh.) | 130,0 m ² | 2 stk | 260,0 m ² | | | |
| Treroms 4 | 65,0 m ² | 2 stk | 130,0 m ² | | | |
| Treroms 5 | 73,8 m ² | 2 stk | 147,6 m ² | | | |
| sum | | 18 stk | 1 525,0 m² | | | |



LB-06/LB-07
TO-PLANS LEILIGHET 91 M2



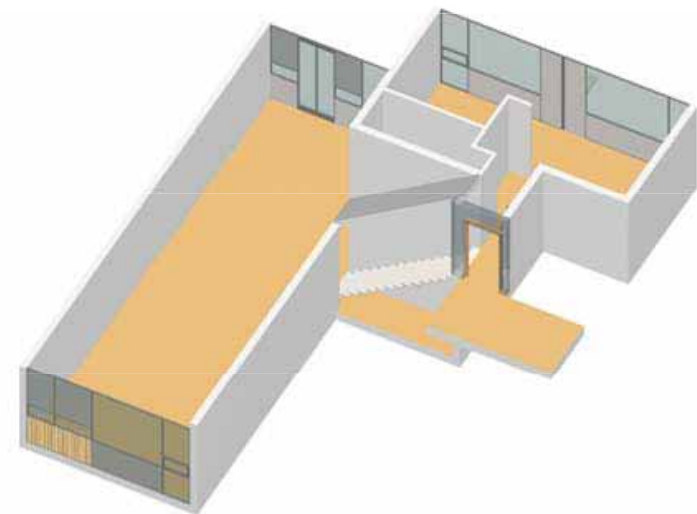
LB-08/LB-09
TO-PLANS LEILIGHET 84 M2



2 plan, 2-5 rom

LB-08/LB-09

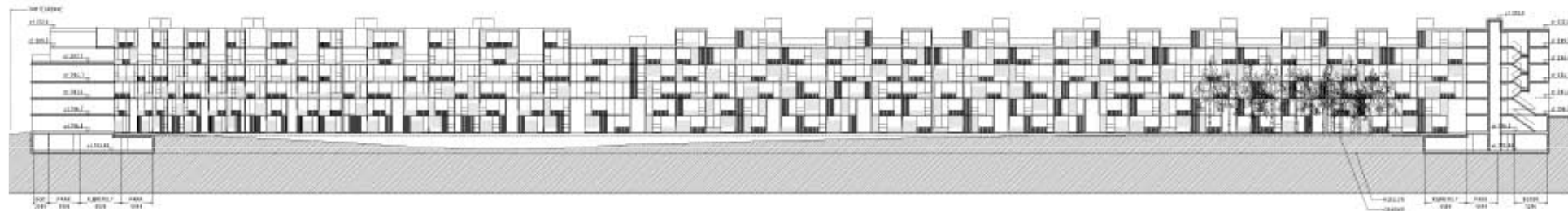
92 m²



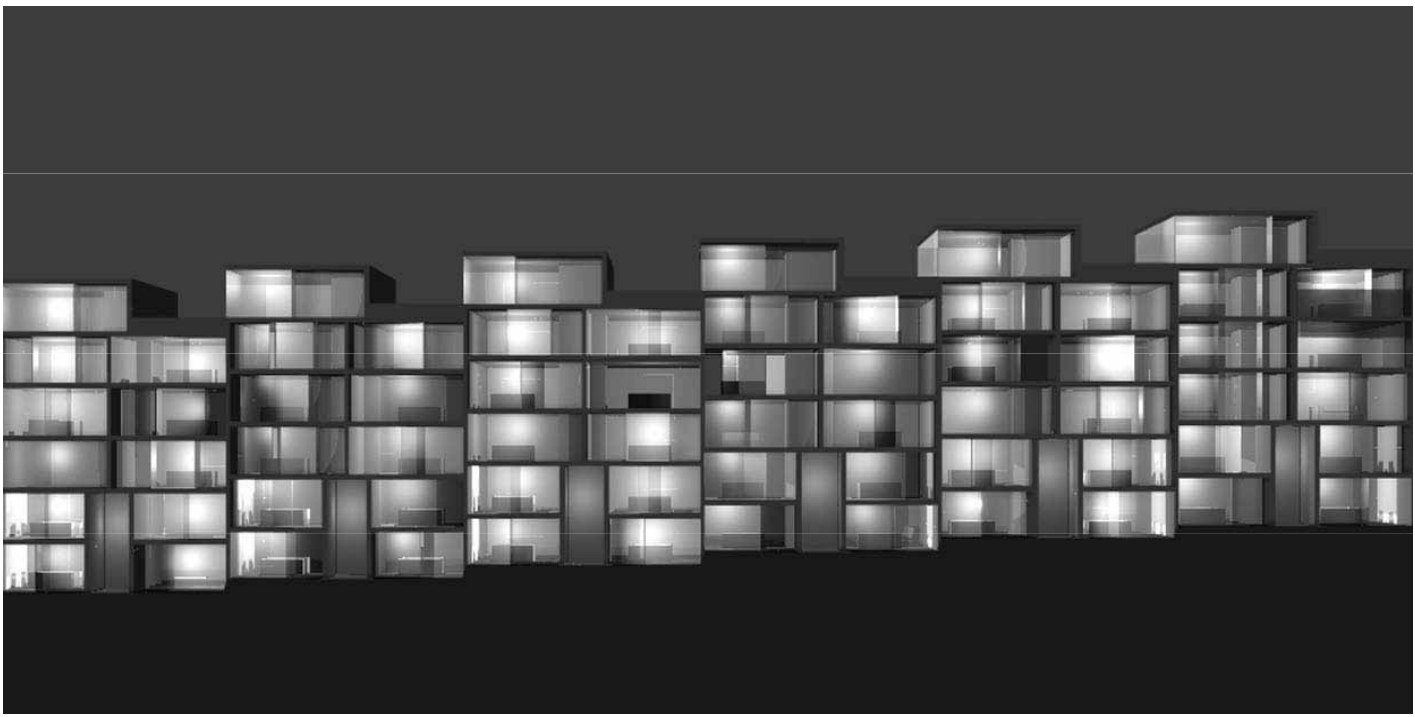
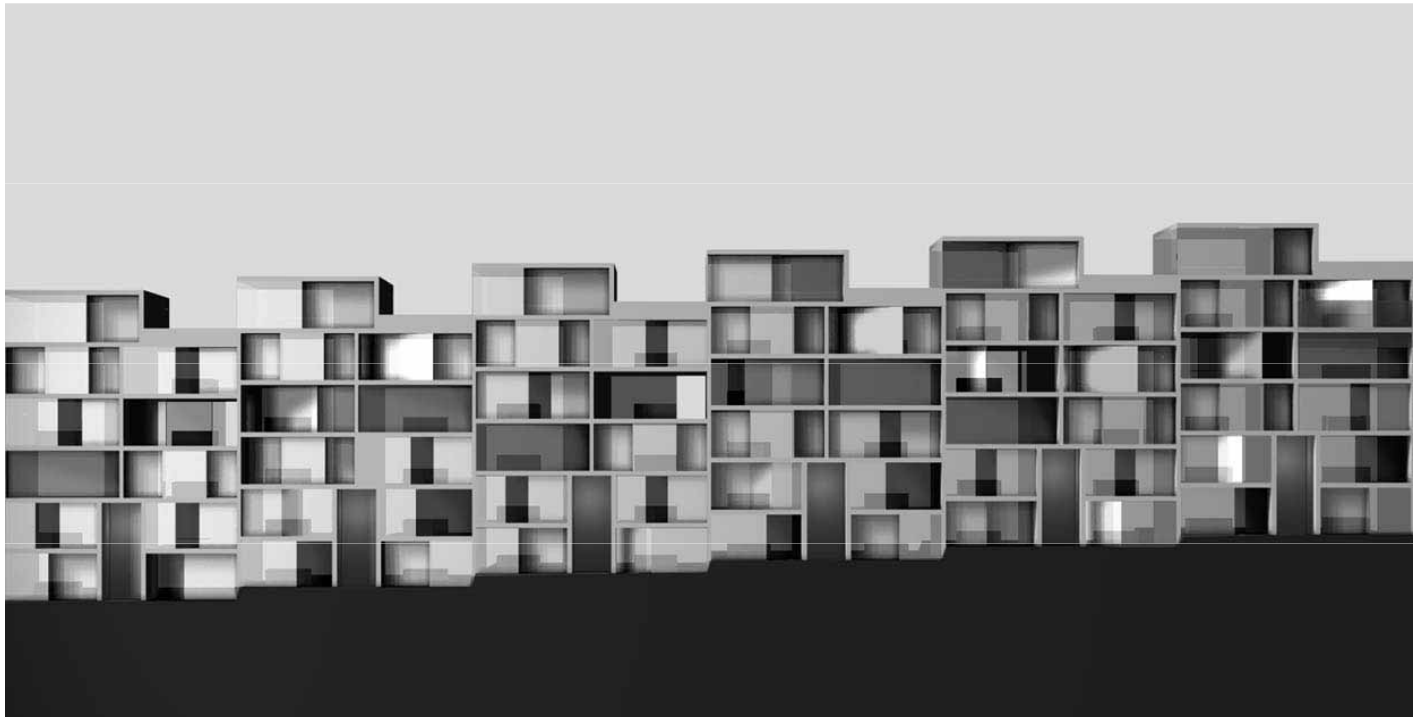


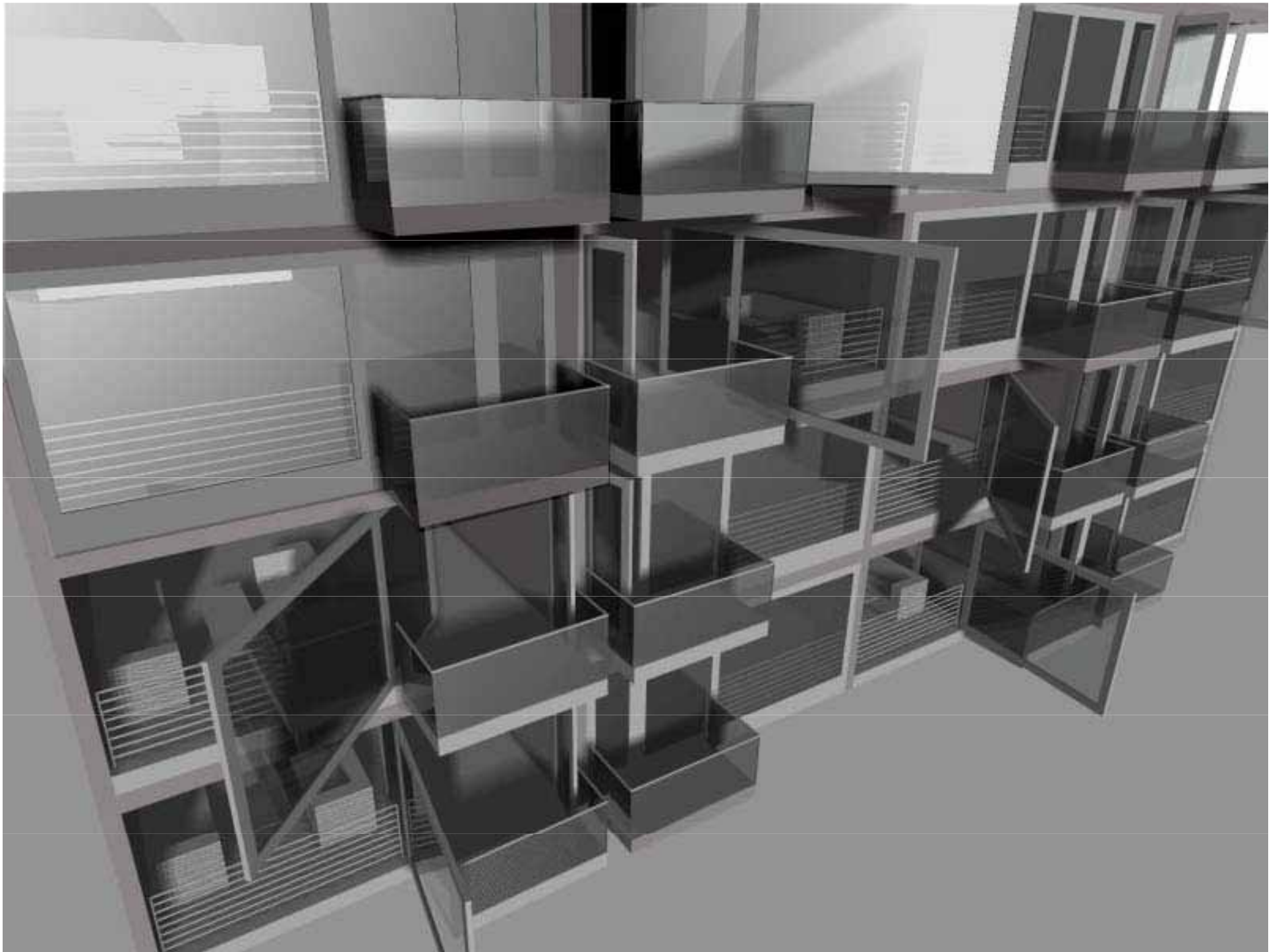


ADE 3-3



ADE 4-4



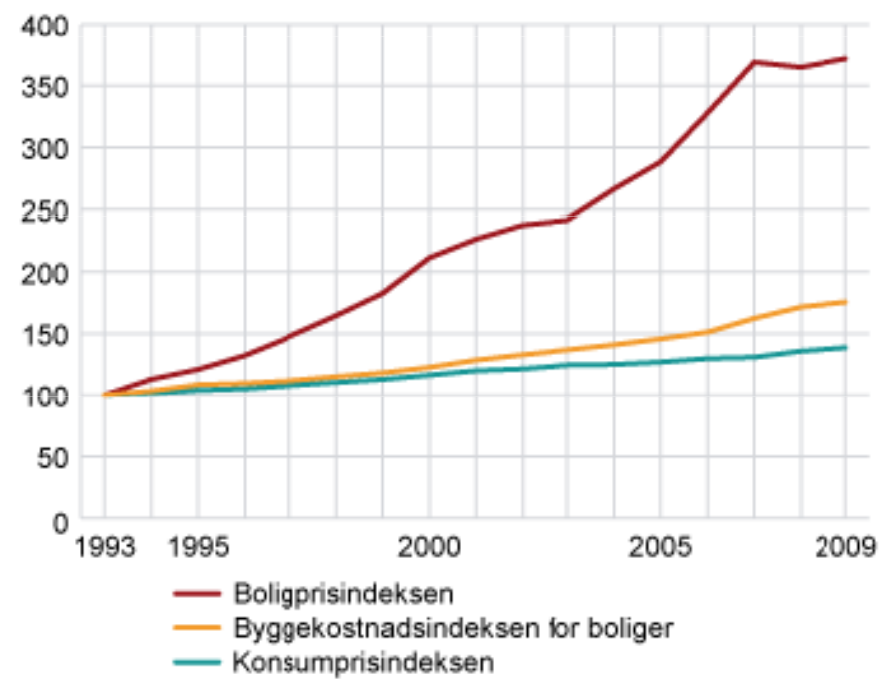


Boligprisindeks

Igangsatte boliger

Produksjonsindeks

Boligpriser, byggekostnader og konsumpriser. Indekser. 1993=100



Forutsetningen for det konvensjonelle er fravær av konflikt



”På det jevne, på det jevne, men aldri opp mot himmel blå.”

(Kringkastingssjef Kaare Fostervolls beskrivelse av NRKs ambisjoner...)