

Boligkonsepter for framtiden

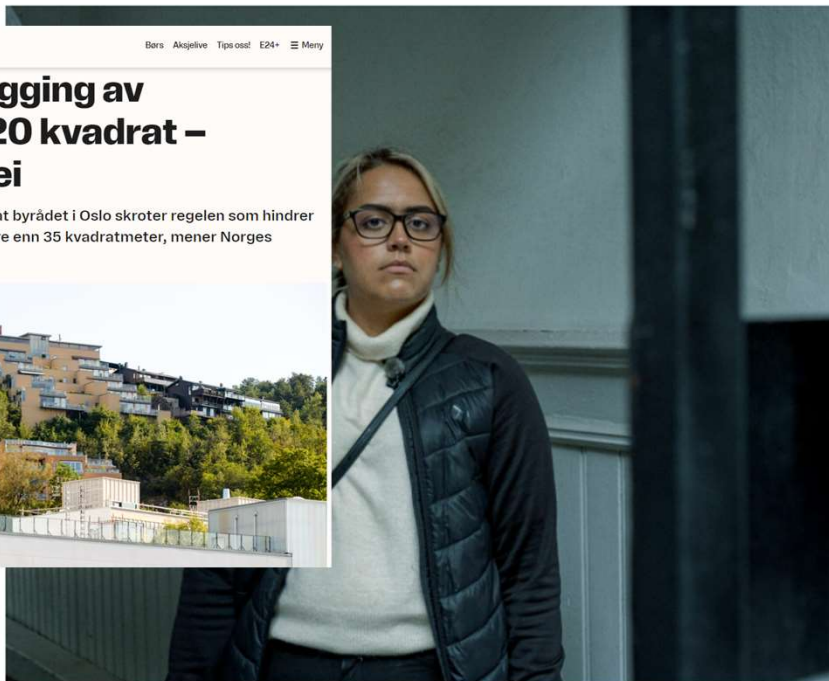
09.11.2023

Daniel Silva, Arkitekt og prosjektleder i OBOS Living Lab



Vil åpne for bygging av leiligheter på 20 kvadrat – byrådet sier nei

De skyhøye leieprisene må føre til at byrådet i Oslo skroter regelen som hindrer bygging av leiligheter som er mindre enn 35 kvadratmeter, mener Norges Eiendomsmeglingsforbund (NEF).



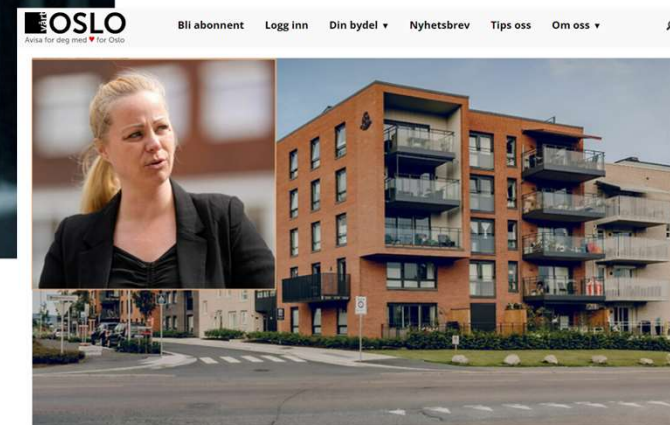
SLÅR SPREKKER: Boligprisveksten slår sprekker i Tanja Sharmas boligdrøm. Foto: Alf Simensen / TV 2

Kraftig boligprisvekst: – Føler meg maktesløs

Boligprisene fortsetter å stige med overraskende 1,2 prosent i mai. Ekspertene spår en enda mørkere fremtid for mange førstegangskjøpere.

Ellevill prisvekst på de minste leilighetene – snittprisen har doblet seg på åtte år

Snittprisen på en Oslo-leilighet som er mindre enn 30 kvadratmeter har steget med to millioner kroner på åtte år, ifølge DNB Eiendom. Tiden er overmoden for å endre leilighetsnormen, mener Oslo Høyre.



— Opphev leilighetsnormen, skriver Rødt Eivor Evernuds på Facebook, som et forslag på å løse mangelen på utleieboliger og høye leiepriser. Foto: Fredrik Hagen / NTB og Iija C. Hendel

Forslag for å løse boligkrisen i Oslo: — Opphev leilighetsnormen og innfør boplikt!

Økt kompleksitet

- Ytterligere detaljering i regelverk, planverk og dokumentasjon (EU-taksonomien, sertifiseringer)
- Økende grad av kolliderende krav mellom klimatilpasning, arkitektur og bokvalitet.
- Økt grad av medvirkning og involvering i prosessene
- Raske endringer i teknologi (KI/maskinlæring, parameterstyrt design, boligteknologi)



**Vi må endre måten vi bygger
boliger på.**

There is
NO Planet B

A hand is holding a rectangular piece of cardboard with the text "There is NO Planet B" written on it. The words "There is" and "Planet B" are in black paint, while "NO" is in red. A thick red horizontal line is drawn under the word "NO". The sign is held up in front of a crowd of people, with a large yellow balloon visible in the background. The scene appears to be a protest or a public demonstration.

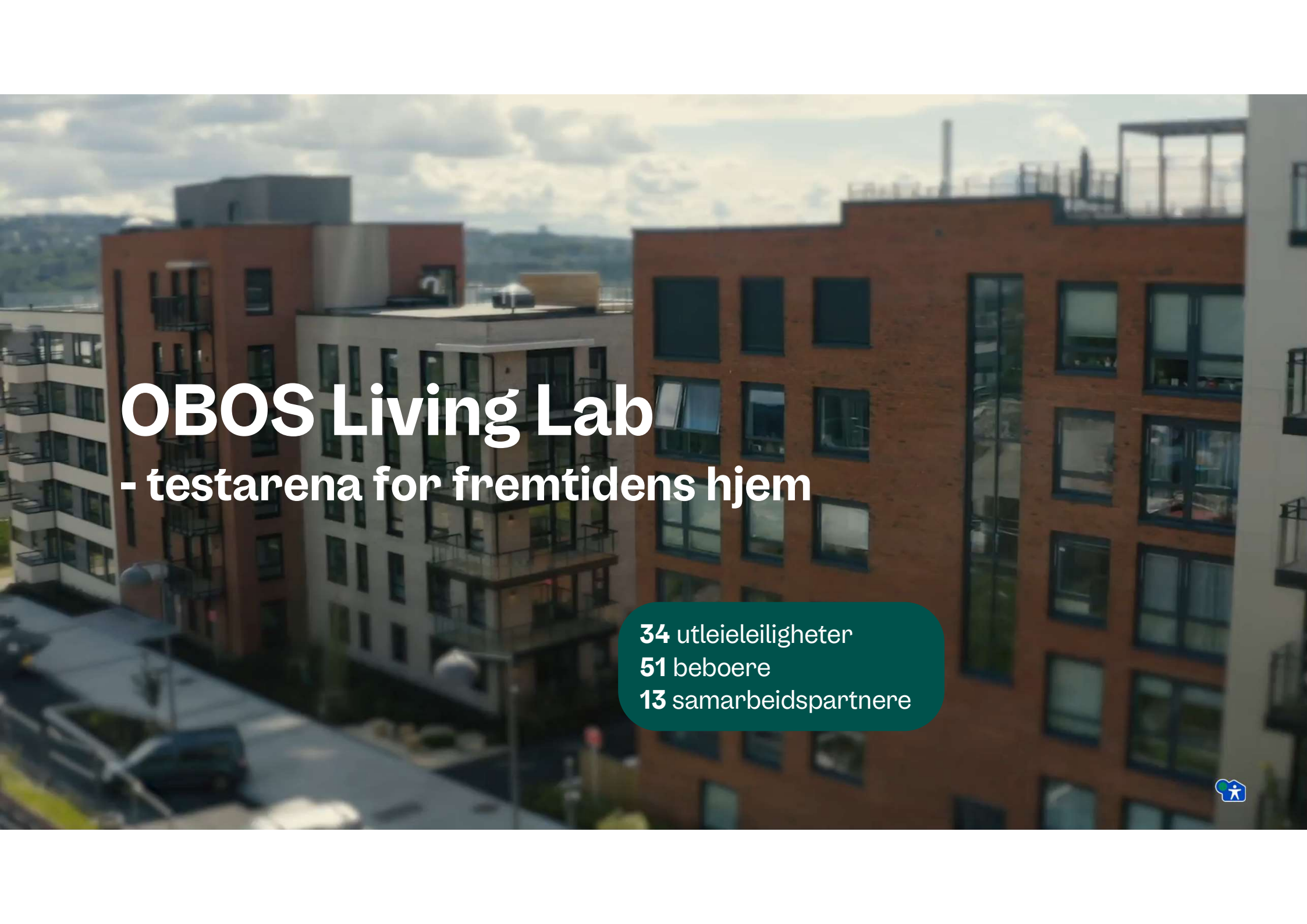
Vår bransje er livredd risiko!

- Store penger i sving
- Lange prosesser og lang tid for læring
- Vi bygger fysiske omgivelser, ikke rene digitale løsninger



**OBOS har noen kjente
boligtypologier vi er eksperter
på!**





OBOS Living Lab

- testarena for fremtidens hjem

34 utleieleiligheter

51 beboere

13 samarbeidspartnere



Plan 1







Plan 2











Plan 3

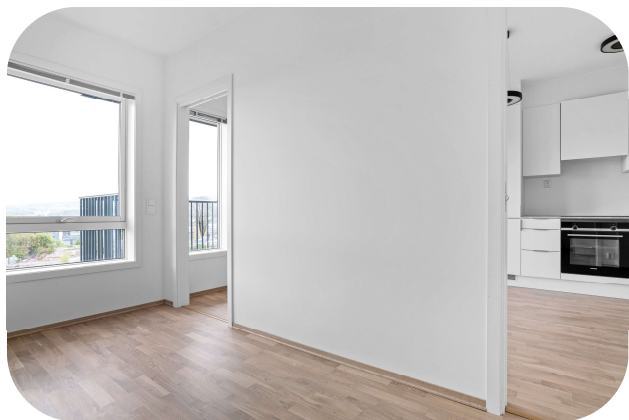








Plan 4, 5 og 6





En kunnskapsbasert tilnærming til boliginnovasjon

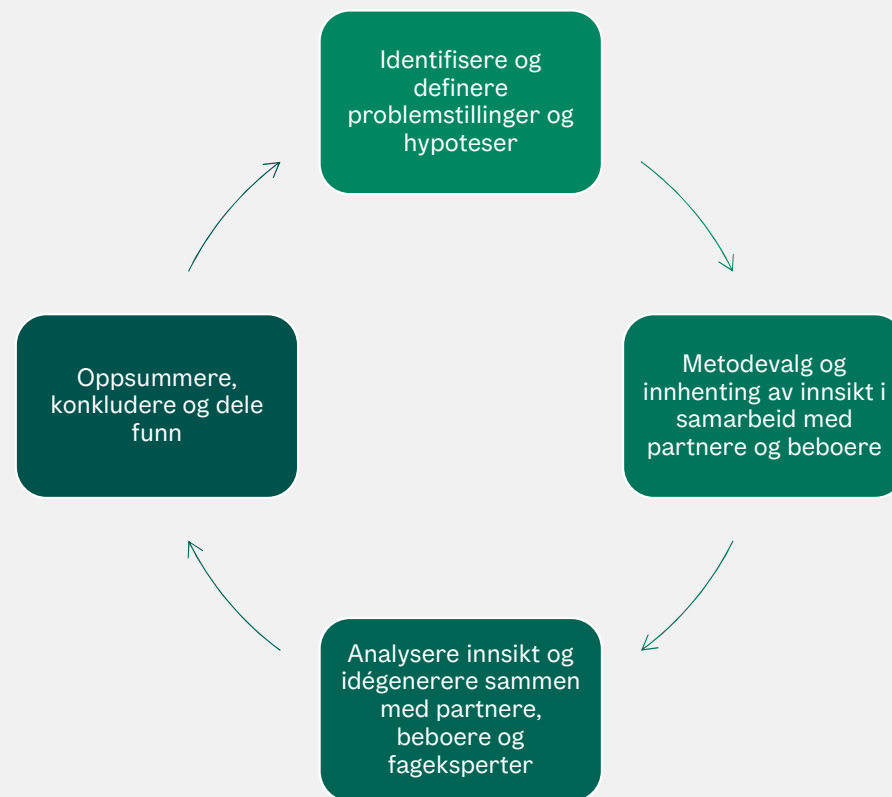
Kvalitativ metode

- Dybdeintervjuer
- Workshoper
- Observasjoner

Kvantitativ metode

- OLL Life Index
- Sensordata
- Heatmapping

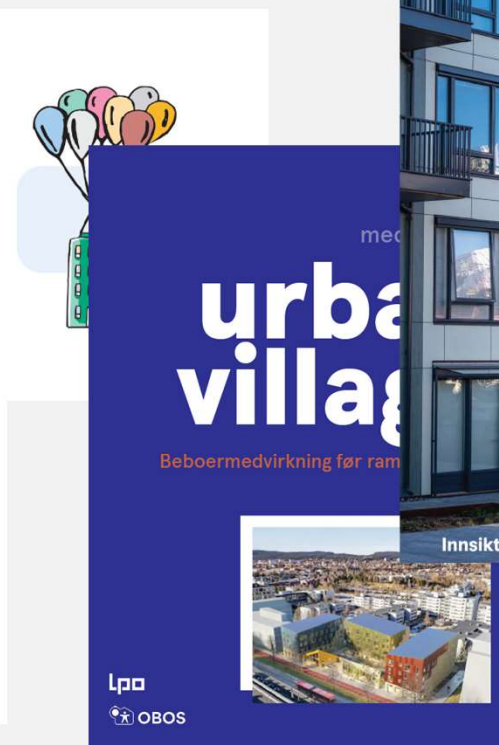
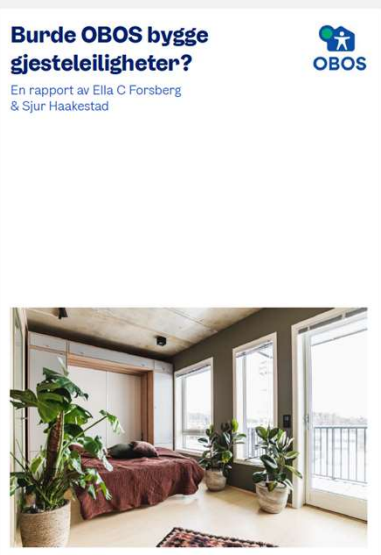
Prosess og metode for Living Lab



Rammeverket for metoden baserer seg på Kolbs læringsteori, Design Thinking og Lean Start up-prinsipper om å lytte, måle/teste og reflektere. Nye hypoteser tas med i neste iterasjon.



Dypdykk i ulike temaer



Utvalg av funn og innsikt om fellesrom og delekonsepter





Fellesvaskeriet er blant rommene som undersøkelser viser at gir mest verdi til beboerne i OBOS Living Lab!

1. Dekke daglige behov

Planlegg først for funksjoner som møter daglige behov; rom som gir beboerne tydelig alibi for å oppholde seg i disse rommene. Når rommet har et tydelig bruksområde er det lettere for at naboene kan møtes uten avtale. Dette kan føre til at man skaper bedre bekjentskap med naboene, som igjen øker tilfredsheten til beboerne.

«For min del handler fellesskapet ikke nødvendigvis om å være sammen om aktiviteter, men å kunne henge rundt uten at det er avtaler».



2. Funksjon fremfor størrelse

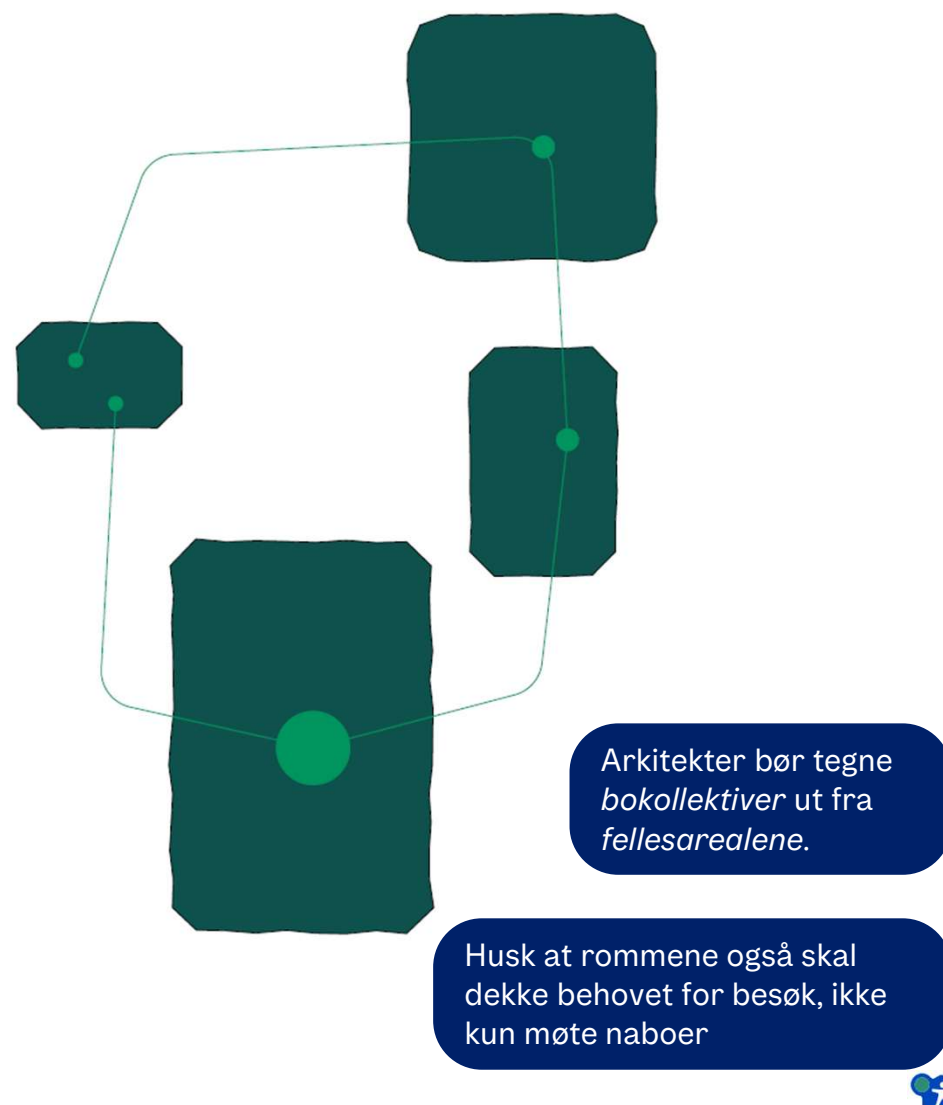
Rom som løser et konkret behov hos beboerne, er viktigere enn størrelsen på rommene. Det å prosjektere for mindre rom med tydelige funksjoner er altså ikke bare mer lønnsomt, men også å foretrekke hos brukeren.

3. Soneinndeling

Åpne planløsninger mellom kjøkken og stue er ofte et symbol på et rikt sosialt liv.

Men vi har lært fra OLL at det er større potensial i å dele opp fellesrom, for å legge til rette for ulike aktiviteter som pågår samtidig. Som å studere i stuen samtidig som noen har invitert venner til middag.

Når vi flytter arealer fra det private til det felles, får beboerne et økt boareal. Det er viktig at disse sonene oppleves som en fortsettelse av boligen.





Akustikkprosjektering kan virke som en selvfølge, men er et område det syndes på. Har stor innvirkning på opplevd kvalitet i rom med mange brukere.

4. Lokasjon, lokasjon, lokasjon

For at fellesrommene skal ha høyere sannsynlighet for at beboerne skal benytte seg av dem, bør man legge rommet til et bevandret sted. Fellesområder bør være lett tilgjengelige, områdene blir mer brukt dersom de ligger nær, eller i samme etasje som, entreen. Det gir også mulighet til å avskjerme resten av bygget mot eksterne besøkende, noe som skaper større trygghet.

5. Tilpass akustikk og støy

Støyavskjerming er viktig, og et viktig element i utformingen av fellesrom. Både i form av akustikkdemping i rommene og lydisolering mellom rommene. Beboere må ikke oppleve at de skaper støy som er til plage for andre, eller at de selv opplever støy fra andre. Akustikk og inneklimateet bør ikke prosjekteres etter ordinær bolig- eller kontorstandard, selv om rommene skulle fungere som forlengelse av boligen.

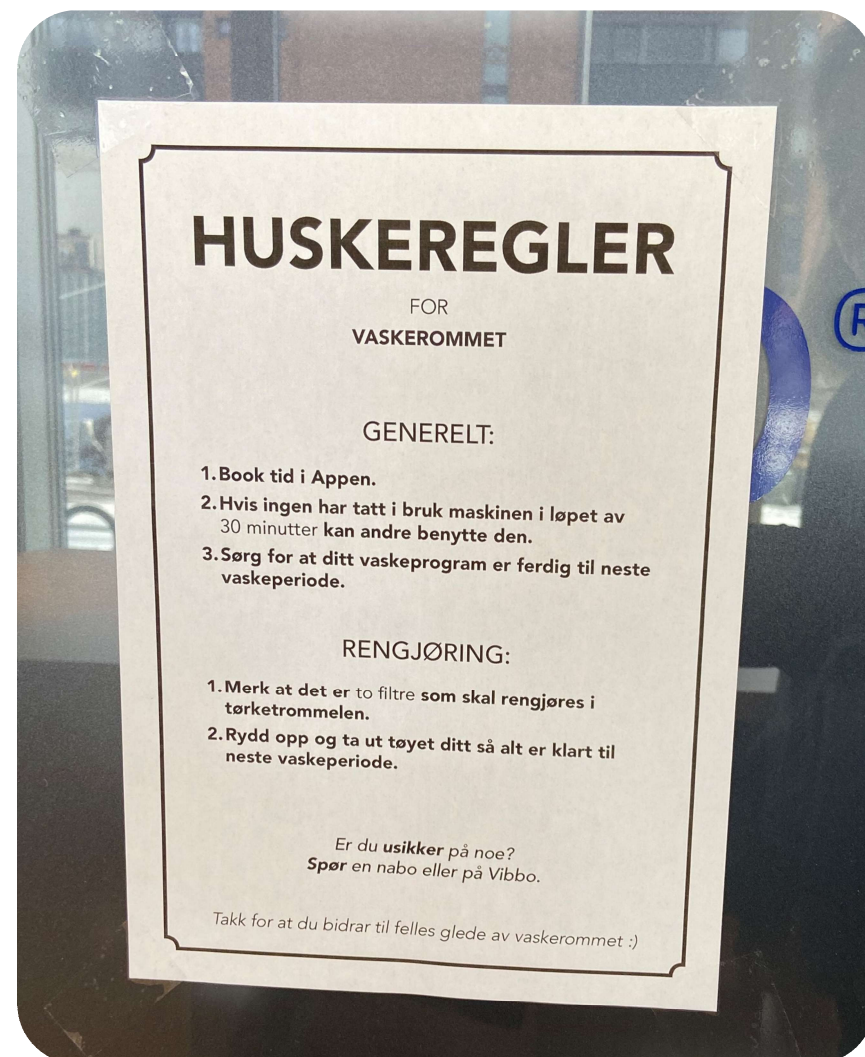


6. Hygiene og organisering

Et toalett som er tilknyttet et fellesareal må være dimensjonert for å bli brukt av mange. Tydelige regler for hvem som kan bruke rommet og til hva, hvor ofte, hva det koster og hva av forpliktelser som kommer med bruk av rommet med tanke på renhold etter at rommet har vært brukt.

7. Enkel booking

Gode bookingløsninger er viktig for å tilrettelegge for god utnyttelse av fellesareal. Å ha mulighet å enkelt kunne booke, avbooke, se hvem som har booket når og om det er åpent eller lukket arrangement er viktig for å gi folk muligheten til å ta det i bruk uten å skape konflikter med naboen. Dersom denne løsningen er digital og kobles sammen med digital låseteknologi vil rommet være enda enklere å bruke for beboerne.



8. Skape bedre trygghet

Låsbare nøkkelsoner med adgangskontroll er viktig. Digital lås så man ikke er avhengig av å måtte huske å låse etter seg eller andre.

9. Design for samtidighet

Mange aktiviteter gjøres samtidig, og ikke nødvendigvis sammen.

Endringer i folks matlagingsvaner gjør at kapasitet på kjøkken kan fordeles ut i tid.



Hvordan skal vi selge boliger med høy grad av deling og fellesskap?



Motivasjon

- Vi finner motivasjon for deleløsninger i alle segmentene (men trendanalyser viser høyere motivasjon blant unge).
- Disse gruppene har derimot ulik motivasjon for å dele (økonomi, fellesskap og en enklere hverdag)
- Det er tendenser til at flere har blitt «overbevist» av denne typen boform, og derfor er mer positive til å skulle kjøpe en slik type bolig.
- Funnene viser at et reelt mangfold av naboer gir stor verdi for beboerne i OBOS Living Lab.

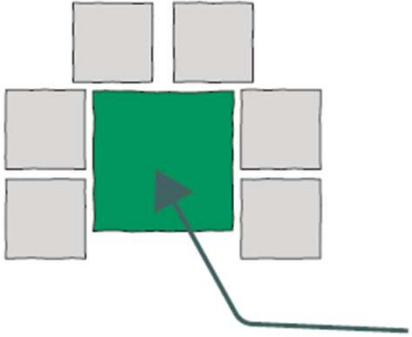
Barrierer

- Største barriere for å kjøpe hjem med stort innslag av fellesløsninger er knyttet til risikoen ved resalg

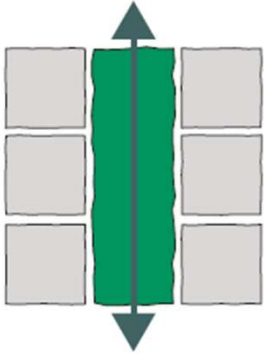
Utfordringer

- Det bør utvikles salgsmodeller som håndterer risiko med både naboforhold og resalg
- Konsept og design som legger opp til reelt mangfold gjennom rom og funksjoner som møter flest mulig beboeres ulike behov.

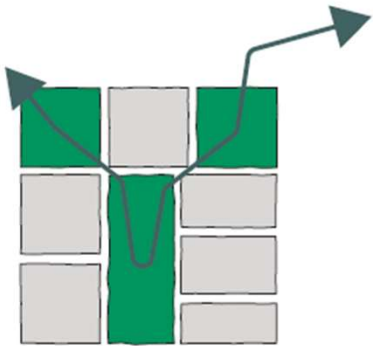




- Det store rommet alle henvender seg mot



- Det gjennomgående rommet, lys fra to sider



- Splitte og kombinere



Utforming av bokollektiv basert på funn fra OBOS Living Lab (A)

Forslag til leilighetsplan i nytt prosjekt

	Totalt	Andel
Privat	74,3	12,4
Felles	92,2	15,3
Totalt	166,5	27,7

**Nye boformer muliggjøres av
både tekniske løsninger og
finansielle modeller**



Boligkjøpsmodeller senker terskelen til å komme inn i boligmarkedet

NRK

Logg på



16:41:13 Oslo og Viken TV Radio Tips 03030

Nye boligløsninger slår an i Oslo: – Det var vanskelig å kjøpe på vanlig måte

Å kjøpe en leilighet i Oslo er en uoppnåelig tanke for mange. Men nye løsninger for boligkjøp gjør at kanskje litt flere kan oppnå drømmen.



Over ett år har gått siden Aleksei Poroshin tok over drømmeleiligheten. Han er spesielt fornøyd med nærheten til naturen.

FOTO: ERLEND DALHAUG DAAE / NRK



Silja Björklund Einarsdóttir
Journalist



Erlend Dalhaug Daae
Fotograf

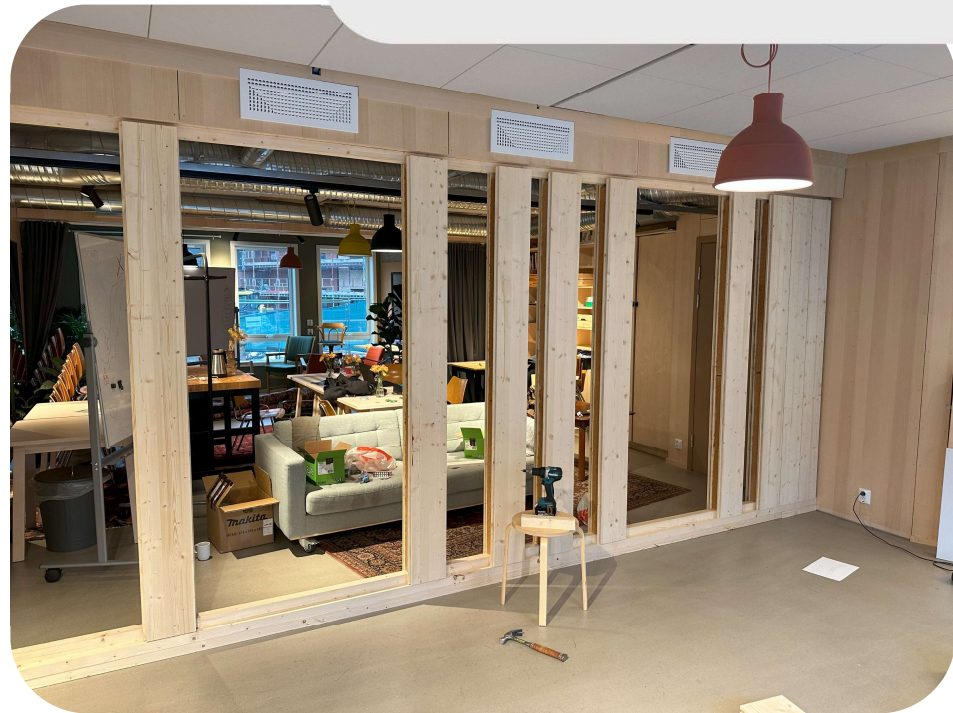
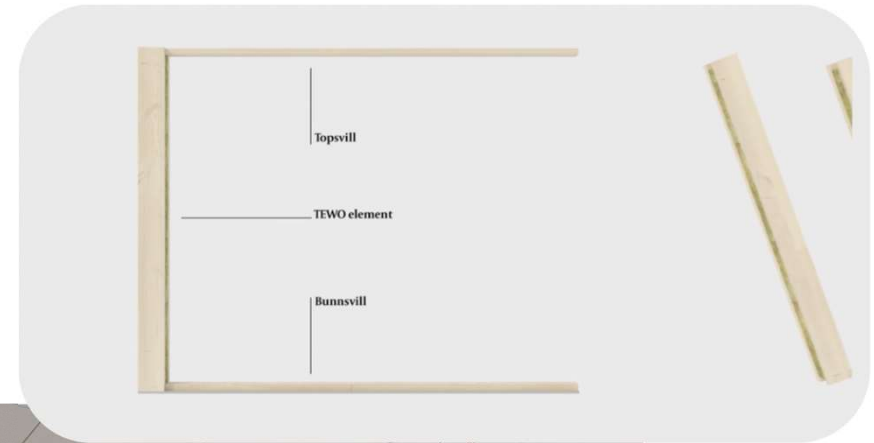
Publisert 24. mai 2022 kl.
06:58
Oppdatert 24. mai 2022 kl.
12:54

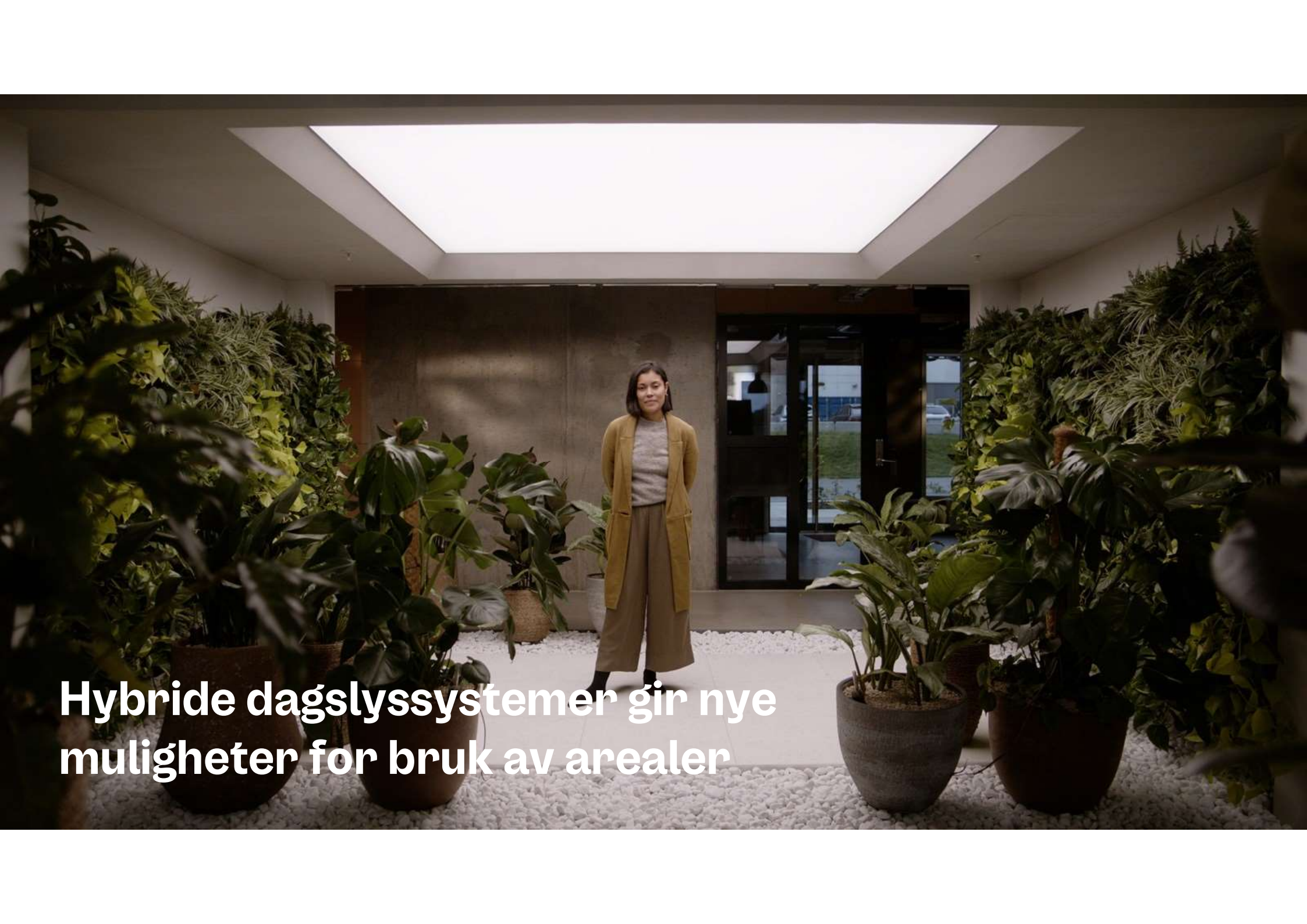


Artikkelen er mer enn ett



Fleksible veggssystemer gir et større mulighetsrom



A woman with dark hair, wearing a mustard-colored cardigan over a grey top and wide-leg trousers, stands in the center of a modern interior space. The room features a large, rectangular skylight in the ceiling that provides natural illumination. The walls are a mix of light-colored concrete and dark wood paneling. In the background, there is a glass door leading outside. The floor is covered with white gravel. On either side of the woman, there are large potted plants, including Monstera and Philodendron, and vertical plant walls that create a lush, green environment.

Hybride dagslyssystemer gir nye muligheter for bruk av arealer

Verdien for oss ligger i å bruke kunnskapen i nye boligprosjekter!



medvirkning

urban village

Beboermedvirkning før rammesøknad
januar til juni 2022



lpo
OBOS



Se hva som testes i labben



Produkter og løsninger

CIOL eksperimenterer med revolusjonerende tremateriale

OBOS og NIBIO tester banebrytende CIOL®-terrassebord impregnert med sitronsyre og sorbitol for miljøvennlig impregnering av treverk.



Produkter og løsninger

Kunstig dagslys kan bety slutten på vinterdepresjon

Det siste året har beboerne i OBOS Living Lab testet ut lyskuben til INCUBE. Basert på tilbakemeldingene kan kunstig dagslys være positivt for vår velvære.



Produkter og løsninger

Beboerne måler eget klimaavtrykk med klimaapp

Siden starten av 2022 har flere testbrukere i Living Lab målt og konkurrert om å ha størst reduksjon i eget karbonavtrykk. Dette får de til med Carbonator.

Alle artikler →

Les mer på obos.no/living-lab