



HVA ER EN GOD BOLIG?

Boligens utvikling i Norge fra 1650 til vår tid



KETIL MOE
JOHAN-DITLEF MARTENS

2. UTGAVE



UNIVERSITETSFORLAGET

HVA ER EN GOD BOLIG?

Boligens utvikling i Norge fra 1650 til vår tid

HVA ER EN GOD BOLIG?

Boligens utvikling i Norge fra 1650 til vår tid

KETIL MOE
JOHAN-DITLEF MARTENS

INNHold

FORORD

7

1

HVA ER EN GOD BOLIG?

9

2

1650–1850

Førindustriell tid.

Fra årestue til to rom
og kjøkken

23

Bondesamfunn, enevelde
og privilegerte
embetsmenn

28

Internasjonale impulser:
Utopiske sosialister løftet
frem boligsaken

31

Norske boligtradisjoner
og gårder på landsbygda

36

Jernverkssamfunnet
Eidsfoss

50

Fremvekst av byer og
borgerskap

57

Kystbyen Grimstad

63

Stiftsbyen Kristiania

68

3

1850–1900

Industrialisering.

Leiegården, den nye
boligformen

77

Det store hamskiftet

82

Internasjonale
impulser: storslagne
filantropiske
prosjekter

85

Fra trange leiegårder
til representative
villaer

91

Filantropiske
prosjekter med
borgerlige idealer

108

Fra drengestue til
storgods på
landsbygda

113

4

1900–1940

Offentlig gjennombrudd.
Kommunene og
industrien bygger
119

Vekst og klassekamp
124

Internasjonale impulser:
nytt, men forankret i
fortiden
128

Kommunene viktigste
aktør i byene
139

Nye boligtyper,
planløsninger og bovaner
171

Industrien bygger
185

Jugendbyen Ålesund
194

Bureising på landsbygda
198

5

1940–1980

Gjenoppbygging.
Sosialdemokratiets
glansdager
203

Forberedelsene under
krigen
208

Gjenreisning, vekst og
velferd
213

Internasjonale impulser:
fra lokalsamfunn til
bofellesskap
217

Boligbyggingen organiseres
230

Drabantbyer for økt
fellesskap
246

Boliger for «folk flest»
258

6

1980–VÅR TID

Fra boligsak til
boligmarked.
Revisjon av etablerte
faglige standarder
299

Offentlig krisehjelp og
retrett
304

Internasjonale impulser:
tilbake til sentrum
308

Fra sosial boligbygging til
fritt marked
319

Kvalitetsutvikling på godt
og vondt
327

Fra drabantbyer til
byboliger
337

7

GOD BOLIG, HVA NÅ?

387

Noen sykliske
utviklingstrekk
391

Noen viktige erfaringer
394

God bolig fra
50 m² til 200 m²
397

Hvor tett og hvor høyt?
399

Boligens pris
bestemmes av
markedet – og har
vi råd?
401

Hva må gjøres?
404

Kvalitet koster, men
hvor mye?
411

VEDLEGG:
Noen nøkkeltall 414

Takk 418

Noter 419

Litteraturliste 426



FORORD

De fleste bor svært godt i Norge, først og fremst fordi vi har så god råd, men også fordi samfunnet har lagt til rette for god boligplanlegging gjennom rause offentlige bidrag, blant annet gjennom Husbanken, og systematiske studier av hvordan en bolig og et bomiljø bør utformes. På 1980-tallet var vi vitne til et paradigmeskifte, fra en periode med gradvis oppbygging av krav til og kunnskap om god boligplanlegging til nedbygging av retningslinjer og reduksjon av etablerte standarder. Fra å ha vært en paradegren for arkitekter og planleggere er boligbyggingen nå styrt av markedskrefter og eiendomsutviklere. Rekordhøye priser, trendy arkitektur og innredning preger ordskiftet. Det er ikke boligen som bruksgjenstand, men som vare, som diskuteres. Med denne boken ønsker vi å bidra til en diskusjon om boligkvalitet og av hva som er en god bolig. Ved å bidra til økt kunnskap om tidligere boligstandarder er håpet å kunne gi et bedre utgangspunkt når dagens boligstandard vurderes – og når premissene for fremtidens boligstandard legges.

Beliggenhet har overtatt som et av de viktigste kvalitetskriteriene. Å bo sentralt og «urbant», nær byens kulturtilbud, kafeer og annen service, fortrenger tradisjonelle krav til areal og gode uterom. Skal barnefamilier også kunne bo sentralt i byen? Miljø- og klimautfordringene stiller nye krav til boligbyggingen med konsentrert utbygging rundt kollektivknutepunktene som faglig rettesnor. Men hvor tett skal vi bygge?

Krav til den gode boligen forandrer seg. Likevel vil vi hevde at det finnes noen universelle kvaliteter knyttet til en god bolig. Behovet for både privatliv og fellesskap er grunnleggende. Ingen kan fornekte gleden av sol både ute og inne i boligen. En rik arkitektur med gode materialer og varierte romopplevelser kan være vanskelig å beskrive, men bør være målet for enhver boligplanlegging.

Denne boken har to hovedmålsettinger:

1. Utvikle en bedre forståelse for hva som former boligkvalitet, og hva som er en god bolig
2. Beskrive og illustrere boligens utvikling i Norge fra 1650 og frem til vår tid.

Punkt to utgjør empirien og bakgrunnen for den mer teoretiske tilnærmingen.

Historien deles inn i kapitler knyttet til den økonomiske og politiske utviklingen, slik disse overordnede premissene formet boligbyggingen:

1650–1850: Førindustriell tid. Fra årestue til to rom og kjøkken.

1850–1900: Industrialisering. Leiegården blir den nye boligformen.

1900–1940: Offentlig gjennombrudd. Kommunene og industrien bygger.

Storelva i Tromsø 2008. Steinsvik
Arkitektkontor AS. Foto: Jiri Havran.

1940–1980: Gjenoppbygging, sosialdemokratiets glansdager og boliger for folk flest.
1980–vår tid: Fra boligsak til boligmarked.

Naturgrunnlag, klima og næringsmuligheter er avgjørende for både bosetting og boligens utforming. Norge er et langstrakt land med et mangfold av utfordringer. Derfor har det også utviklet seg en rekke forskjellige bosettingsmønstre, boligtyper og byggeskikker, fra jærhuset i sør til fiskeværene i nord. Likevel har forskjellene blitt stadig mindre, i tråd med den samfunnsmessige og byggetekniske utviklingen. Det er ikke lenger så stor forskjell mellom en enebolig i Finnmark og Østlandsregionen. Vi har måttet foreta et strengt utvalg, med sikte på å illustrere den historiske utviklingen.

Boligeksemplene i boken illustrerer tidstypiske prosjekter på godt og ondt, og er ikke nødvendigvis forbilledlige. Boligkvalitet kan ikke ses uavhengig av sosiale skiller og klassene i Norge. I et slikt perspektiv forsøker vi å vise boliger både for «fattig og rik». Vi tar ikke med det som samfunnet i dag definerer som spesialboliger for funksjonshemmede, studenter og andre avgrensede brukergrupper. Denne boken går ikke i dybden på hva en god bolig koster. Det studerer vi i vår nye bok *Hva koster en god bolig?* (2021)

Oslo 15. februar 2021

Johan-Ditlef Martens

Ketil Moe

HVA ER EN GOD BOLIG?

1

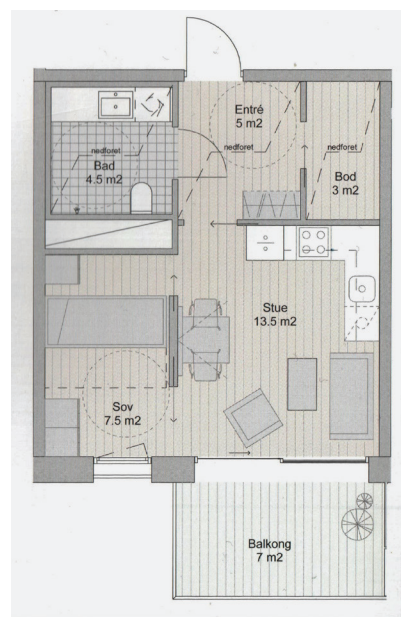
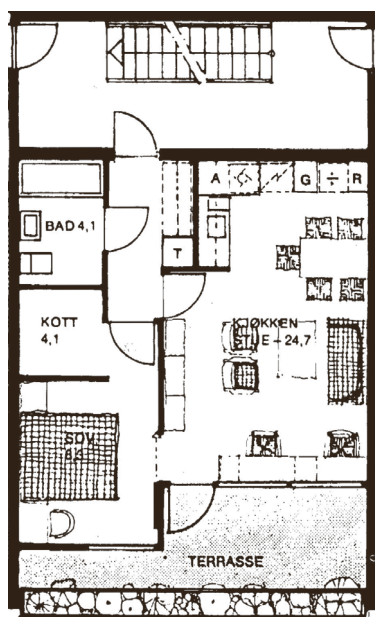
“Etter andre verdenskrig satte staten krav til både
minstestandard og maksimumsstandard på boligbyggingen.



Norge har tilnærmet verdens høyeste boligstandard. Gjennomsnittlig boareal er 64 m² for personer over 16 år. Nærmere åtti prosent av husstandene eier boligen de bor i, og det er en hovedvekt på småhus og eneboliger. En vanlig forestilling er at nordmenn «bor godt». Men gjør alle det? Fortsatt bor mange under det som i dag regnes som minstandard. Ifølge Statistisk sentralbyrå er sju prosent av boligene i Norge trangbodde.¹ En bolig er dessuten mer enn areal og antall rom. Det er bekymringsverdig at mange bor i boliger omgitt av støy, forurensning og trafikkfare. Dessuten er det fare for at det utvikler seg et større klasse-skiller innen boligsektoren: Ungdom som skal etablere seg, er i stigende grad blitt avhengig av foreldrenes økonomiske bidrag. De som ikke har formuende foreldre, faller lett utenfor boligmarkedet. For å redusere «inngangsbilletten» fremsettes i dag ofte forslag om redusert areal og standard på nye boliger, men kanskje er det helt andre tiltak som må til i møte med dagens kostnadsproblemer?

Til venstre: Torommer i Lysejordet borettslag på 48,5 m², 1976.

Til høyre: Torommer på Røakollen slik den lå ute til salgs i 2017. Her er kjøkken og stue ett rom, uten mulighet til å skjerme seg fra matos og oppvask. Leiligheten er på 37,5 m² BRA.



Tendensen mot høyere tomteutnyttelse og flere småleiligheter er problematisk. I trange bykvartaler bygges de største og dyreste leilighetene på toppen med sol og utsikt, noe beboerne i de minste og rimeligste leilighetene nederst kan se langt etter. I byene har klasses skillet ikke bare utviklet seg horisontalt, men også vertikalt.

Offentlige myndigheter ønsker ikke å definere hva som skal være en god bolig eller et godt bomiljø, langt mindre hva som bør være akseptable bokostnader. En slik definisjon kan være vanskelig å komme frem til, men det er likevel verdt å utforske mulighetene. Etter andre verdenskrig og langt inn på 1900-tallet hadde Norge en boligpolitikk som gikk langt i å definere både boligkvalitet og bokostnader. Mest kjent er Husbankens krav til økonomi, størrelse og standard, formulert ved bankens etablering i 1946. Da ble tre rom og kjøkken for en bolig på 75 m² regnet som en god bolig for en familie på fire personer, der far arbeidet, mor var husmor og boutgiftene ikke oversteg tjue prosent av husfars inntekt.

I mellomkrigstiden var parolen «2 værelser straks», og kommunene bygde en rekke mønsterprosjekter, som Torshov og Ullevål hageby i Oslo. Åpne, lyse gårdsrom erstattet mørke, triste bakgårder, men trangboddheten var fortsatt stor.² Hvorfor krevde ikke arbeideren i det minste tre rom og kjøkken? Hvorfor krevde ikke funksjonærene og arbeiderne som flyttet inn på Lambertseter i 1955, fire rom på 90 kvadratmeter? Hadde de ikke bruk for ett soverom til hvert av tenåringsbarna? Var det aldri behov for plass til mer enn fire rundt spisebordet?

For de fleste synes svaret på disse retoriske spørsmålene selvfølgelig: Samfunnet hadde ikke råd til en høyere boligstandard. Den teknologiske utviklingen var ikke kommet langt nok. Lønningene ga ikke rom for en romsligere bolig. Mon det. Mange fra middelklassen flyttet inn i eneboliger



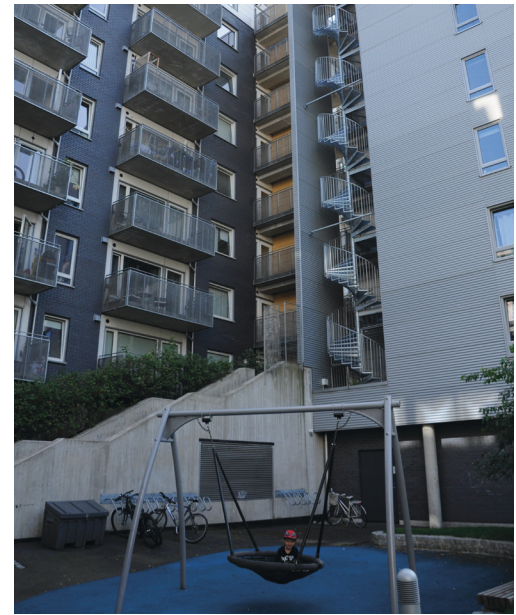
og rekkehus på 150 m², mens mange med lavere inntekter fortsatt bodde mørkt og trangt.

Hvorfor ble den boligstandarden som samfunnet definerte for folk flest, slik den ble? Og kanskje enda viktigere: Hvorfor slår vi oss til ro med den den lave minstestandarden som følges i dag? Kan en bedre forståelse for de premissene som skapte tidligere boligstandarder, bidra til en bedre forståelse av *dagens* boligstandard? Kan det reises fornuftige og rettferdige krav om endringer?

I denne boken illustrerer vi boligforhold i ulike sosiale sjikt gjennom norsk historie. Når vi skriver om førindustriell tid, differensierer vi mellom ulike stender: adel, geistlige og borgere. Klassebegrepet ble først alminnelig terminologi i forbindelse med utviklingen av industrialismen, kapitalismen og utgivelsen av Det kommunistiske manifest i 1848. Da begynte man å kategorisere befolkningen i overklasse, middelklasse og arbeiderklasse. I tråd med utviklingen mot et stadig mer sammensatt og komplekst samfunn ble imidlertid også klassene mer differensiert. Den franske sosiologen Pierre Bourdieu bestemmer den enkeltes klasseposisjon ut fra plassering i «det sosiale rommet» – deres akkumulasjon av økonomisk, kulturell og sosial kapital.³ Vi mener at Bourdieus definisjoner av ulike former for kapital er relevant når man ser på hvem som bor hvor, og hvilken boligstandard den enkelte har.

Boligpolitikken kan neppe løse klassespørsmålet, men den kan bidra til å redusere klasseforskjellene i samfunnet. Det var statens uttalte politikk etter krigen at tiltak innen boligsektoren skulle fungere utjevne.⁴ Det er altså mulig å analysere boligsektoren i et fordelingsperspektiv.

Hva er så en god bolig? Spørsmålet er så sammensatt at mange hevder at det er meningsløst. En god bolig var noe helt annet for overklassen på



Byfornyelsen ga en rekke fine byrom. Her Birkebeinerkvartalet i Bergen bygd i 1988 (til venstre). Etter hvert ble utnyttelsen presset langt høyere, som i Stiklestadkvartalet i Oslo fra 2009 (til høyre).

slutten av 1800-tallet enn for en arbeider etter andre verdenskrig. En god bolig er heller ikke det samme i innlandet som i kyststrøkene eller i Norge som i Italia. Materielle forutsetninger som næringsgrunnlag og klima er med på å bestemme synet på hva som er en god bolig. Det er ikke tilfeldig at vi finner verdens høyeste boligstandard i Norge og på Island, der mesteparten av dagliglivet må skje innendørs store deler av året. Det stilles helt andre krav til en bolig i varme og tørre Syden enn i kalde og regnfulle nord. Vi vil likevel prøve å nærme oss noen svar. Om svarene ikke blir entydige, er det likevel vårt håp at den historiske gjennomgangen vil si noe om hvorfor boligene er blitt slik de er, og at en slik kunnskap kan bidra til en mer meningsfylt diskusjon om bolig- og bokvalitet.

Folks boligstandard er avhengig av samfunnets ressurser, teknologisk nivå og fordeling av ressursene/det politiske landskapet. Innenfor disse rammebetingelsene kan boligen og bomiljøet utformes på en god eller dårlig måte. Dagens fagdebatt dreier seg stort sett om hvordan man best kan tilpasse seg de overordnede rammebetingelsene uten å stille spørsmål ved dem. Vi ønsker å belyse hele spekteret. En god bolig må derfor vurderes ut fra følgende kriterier:

1. *Den historiske, materielle og kulturelle sammenhengen*

Norge har utviklet seg fra jordbrukssamfunn via industrisamfunn og videre mot et tjenestesamfunn. De siste tiårene har oljesektoren vært av helt avgjørende betydning. Disse endringene forsøker vi å fange opp i de kommende historiske kapitlene. Norge er et langstrakt land med store materielle, klimatiske og kulturelle forskjeller. Boligkulturen og byggeskikken avspeiler disse forskjellene.

2. *Politisk styrke*

Politisk makt påvirker boligkvaliteten. Jo større makt, desto bedre boliger. Overklassen har alltid hatt gode boliger, mens arbeiderklassen har måttet kjempe for en brukbar minstandard. Lønnskamp kan påvirke boligstandard, men boligkamp kan også påvirke lønnsnivå.

Som vi skal se, hadde arbeiderklassen stor fremgang på 1920-tallet, både i Norge og i andre land i Europa. Oslo kommune bygget boligområder som Torshov, Lindern og Ullevål hageby. I kapitlet om utbygging av Rjukan og Norsk Hydro skriver vi at behovet for kvalifisert arbeidskraft presset frem det som på den tiden ble regnet som forbilledlige og gode arbeiderboliger. Etter annen verdenskrig sto Arbeiderpartiet sterkt og fremmet krav om tre rom og kjøkken på 75 m² til en bokostnad av 20 % av en industriarbeiderlønn.

I tillegg sto det solide fagfolk som visste å fremme sine synspunkter, som Harald Hals og andre i Oslo. Bolignormen etter krigen var et direkte resultat av Oslo Byes Vels boligundersøkelse i 1942, utarbeidet av arkitekter og andre fagpersoner. Politisk enighet om hva som skulle være en «høvelig bolig», presset frem gunstige finansieringsordninger

Det er en nær sammenheng mellom bolig-politikk og lønnspolitikk. Dyre boliger krever høye lønninger for at folk skal få råd til å bo. Motsatt, vil rimelige boliger dempe presset på lønningene, noe som igjen vil være gunstig for norsk industri og norsk konkurranseevne.

(Husbanken) og påvirket det generelle lønnsnivået. I dag er det en vedtatt «sannhet» at folk må tilpasse boligstandarden sin etter egen lommebok. At minstestandarden i Oslo er redusert fra 50 m² til 35 m² er et uttrykk av styrkeforholdene på boligmarkedet. Kanskje bør vi snu på flisa og kreve gode boliger der finansieringsordninger og lønn tilpasser seg en «høvelig bolig». Til det trengs det både gode faglige begrunnelser og politisk styrke.

3. *Hvem som definerer hva som er en god bolig*

En direktør stiller andre og større krav til en bolig enn en hjelpepleier gjør, ganske enkelt fordi han tjener mye mer. Samfunnet består av både gamle og unge, funksjonsfriske og funksjonshemmede, folk i arbeid som tjener svært godt, og sosialklienter. Boligkvalitet er nært knyttet til den subjektive opplevelsen av å «bo godt», og den subjektive opplevelsen er nært knyttet til den posisjonen man har i samfunnet. Mange har så god råd at boligforbruk kan vurderes opp mot annet forbruk, som reiser til Syden. En god bolig kan ut fra dette defineres som *en bolig som den enkelte beboer synes er god*.

Offentlige myndigheter, politikere, fagfolk og andre meningsberettigede kan ha et annet syn på dette enn den enkelte beboer. Utbyggere, arkitekter, ingeniører, psykologer, økonomer og kunsthistorikere har preferanser ut fra sitt spesielle fagfelt og sin stilling i samfunnet. Arkitekter kan hevde at en bolig ikke er god, selv når både beboer og utbygger mener at den er fullt tilfredsstillende. Hvem er det da som har rett?

Miljøspørsmålet må tas med i vurderingen av hva som er en god bolig. Mange har så høy boligstandard at den utfordrer samfunnets krav til miljø og reduksjon av klimagasser. Litt over halvparten av boligene i Norge er eneboliger.⁵ En perifert beliggende enebolig på 200 m² bruker betydelig mer energi til oppvarming og transport av beboerne enn en sentralt beliggende leilighet på 100 m². En slik enebolig er ikke en god bolig, vurdert i et ressurs- og miljøperspektiv.

Politikerne skal sammenfatte de ulike kriteriene og ofte motstridende synspunktene på hva som er en god bolig, i en helhetlig og konsistent boligpolitikk.

4. *Kvalitet ut fra de gitte forutsetningene*

Innenfor de økonomiske, kulturelle og politiske rammebetingelsene kan boligen planlegges mer eller mindre godt. Det finnes gode og dårlige ingeniører og arkitekter, på samme måte som det finnes gode og dårlige kirurger og snekkere.



I 1950 var det forbud mot bygging av eneboliger i byene, og øvre arealgrense var 100 m². Samtidig var målsettingen tre rom og kjøkken på 75 m² for en arbeiderfamilie. Hverken før eller siden har boligpolitikken på samme måte fremmet en «god bolig», i samsvar med ideene om en rettferdig fordeling av samfunnets ressurser. Bakkehaugen Borettslag på Tåsen i Oslo er et boligprosjekt som både tilfredsstilte samfunnets og beboerens behov på en meget god måte i 1949. Planløsningen er forbilledlig og arkitekturen flott! Se side 262.

Samlet vil vi legge følgende til grunn:

En god bolig defineres ut fra samfunnets krav til en akseptabel minstestandard for alle, innenfor et kostnadsnivå som samfunnet og den enkelte beboer kan make. Målet er en rettferdig fordeling av de ressursene som samfunnet ønsker å bruke på boligsektoren samt en bærekraftig bruk av disse ressursene. En god bolig skal ha funksjonelle, romlige og estetiske kvaliteter.

Akseptabel minstestandard berører alle de forholdene som knytter seg til kvaliteter ved den enkelte boligen og bomiljøet. Tidligere la Husbanken viktige føringer for slike vurderinger. I dag stilles det ikke krav utover byggetekniske forhold, sikkerhet og tilgjengelighet for funksjonshemmede, universell utforming (UU).

Kostnadsnivået er avgjørende for den enkelte og kan ikke ses isolert fra boligstandarden. Ingen skal «bo seg i hjel». Frem til midten av 1970-tallet var det en målsetting at boutgiftene ikke skulle overstige tjue prosent av en industriarbeiderinntekt. For å kunne sette opp en konsistent politikk for boligøkonomi må man først definere en minstestandard. Uten en slik definisjon vil spørsmålet om bokostnader henge i løse luften. I neste omgang må man drøfte hvor mye av inntekten en person med en fast vanlig inntekt innenfor rimelighetens grenser skal betale for en slik boligstandard.

Rettferdig fordeling av ressursene i boligsektoren er viktig. Retorisk kan man hevde at dersom det hadde vært en rettferdig fordeling av den samlede boligmassen vi har i dag, eller for den saks skyld i tidligere tidsepoker, ville det ikke være / ha vært noen bolignød. Historisk statistikk kan være mangelfull for å dokumentere en slik påstand, men konkrete eksempler på de ulike klassenes boligforhold vil kunne underbygge et slikt standpunkt. Dette illustreres i de ulike kapitlene i denne boken.

Bærekraftig bruk knytter seg også til spørsmålet om rettferdig fordeling. Etter andre verdenskrig satte staten krav til både minstestandard og maksimumsstandard på boligbyggingen. Det var krise og materialmangel. Byggeløyveordningen satte en øvre arealgrense på alle nye boliger, også eneboliger, på 100 m².⁶ Så kan man spørre seg om dagens klimautfordringer representerer noen mindre krise enn materialmangelen gjorde. Bør vi igjen stille maksimumsbegrensninger til nye boliger, ikke bare minimumskrav?

UNIVERSELLE KVALITETER?

For å klargjøre tenkningen rundt den gode boligen tror vi at det kan være nyttig å skille mellom *kvalitet* og *standard*, begreper som ofte brukes om hverandre. Kvalitet uttrykker tilfredsstillelse av behov vi gjerne regner som universelle, som å kunne sove i fred og ro og ha glede av sol og dagslys. Standard sier noe om i hvor stor grad man har lyktes med hensyn til å virkeliggjøre disse kvalitetene.

I de fleste samfunn har økt boligareal og differensiering av de ulike funksjonene vært målet, i den grad ressursene har tillatt det. Kravene løses på helt forskjellige måter, men vi vil hevde at det er en ubetinget kvalitet å kunne oppholde seg, hvile, lage mat, sove, elske, vaske seg og gå på do på ulike skjermede steder. Det kan sikkert være hyggelig å stå sammen over matgryta og slå av en prat med andre i stuen, men de fleste vil betakke seg for å få matos i sengen og røyk i stuen. Foreldre vil nok i all hovedsak foretrekke å kunne sove og elske usjenert for barna.

Vi vil trekke frem noen kvaliteter knyttet til boligplanleggingen, som over tid har vist seg å være viktige og bør kunne legges til grunn for en videre drøfting av de historiske boligprosjektene som presenteres:

Omgivelsene og bomiljøet

- Kort vei og lett tilgjengelig adkomst mellom bolig og arbeidsplass, samt privat og offentlig service som nærbutikk, skole og barnehage.
- Kort vei og lett tilgjengelig adkomst mellom bolig og frilufts- og rekreasjonsområder.
- Trafikksikker adkomst til gode leke- og oppholdsarealer ute.
- Leke- og uteoppholdsarealer som legger til rette for sosial kontakt, og som tilfredsstiller krav til aktiviteter for barn i ulik alder.
- Nærmiljø fritt for støy og luftforurensning.

Boligens plassering

- Sol i boligen.
- Sol på private og felles utearealer.
- Bolig og privat uteplass skjermet for innsyn.
- God terrengtilpasning (som tar vare på grønne verdier).

Vi legger til grunn at det er en kvalitet at et boligområde har et variert boligtilbud der det er rom for både enslige, barnefamilier, funksjonsfriske og funksjonshemmede, også i sentrale byområder. Det kan gi et rikt og stabilt sosialt miljø. Sosial trygghet er en viktig bokvalitet.

Aktiviteter i boligen:

- Matlaging, måltider og opphold.
- Søvn og hvile.
- Seksualliv.
- Personlig vask og hygiene.
- Nødvendig praktisk arbeid som blant annet vask og reparasjon av klær.
- Oppbevaring av klær og andre bruksgjenstander.
- Konsentrasjonsarbeid.
- Lek og sosialt samvær.

Disse aktivitetene skal i minst mulig grad forstyrre eller forhindre hverandre.

Utførelse:

- Estetiske kvaliteter.
- Gode materialer og utførelse som gir holdbarhet over tid.
- Mulighet for fleksibel bruk og endringer over tid.
- Miljøvennlighet, med minimale utslipp av klimagasser.
- Enkelt å møblere.
- Funksjonalitet / brukbarhet for funksjonshemmede, universell utforming.

Estetiske kvaliteter innebærer sanseinntrykk som er vanskeligere å definere enn harde fakta som areal og planløsning. God estetisk kvalitet knytter seg til det vi opplever som vakkert og verdifullt og omhandler derfor kvalitative verdier, ikke kvantitative egenskaper i bygg og anlegg. Det omhandler romopplevelse, lys, farger, materialitet, overflater, lukt og lyd. Et byggverk kan være rikt eller fattig på opplevelser. I en bolig vil kvaliteten på de ulike rommene og ikke minst sammenhengen mellom dem være viktig. Ulike planprinsipper gir ulike romopplevelser. I mange av dagens små leiligheter er slike kvaliteter begrensede, mens større boliger ofte åpner for variasjoner i romopplevelse, lysinnfall og kontakt mellom ute og inne.

I boligplanleggingen har man vært opptatt av en fornuftig balanse mellom variasjon og gjentakelse, mellom det kaotiske og det monotone. «Støyende» eneboligområder, med et utall av individuelle løsninger som skriker mot hverandre på den ene siden og de stereotype blokkområdene uten variasjoner som den motsatte ytterlighet. Målet må være et uttrykk som er variert og spennende samtidig som helheten bevares.

Ett svar, både på det funksjonelle og det estetiske, ble i en periode «tett-lav». Man fikk blokkbebyggelsens tetthet og mange av eneboligens kvaliteter, samtidig med en variasjon av uttrykk innenfor en behersket ramme. Skjetten boligområde, omtalt senere, har fått ros for sine muligheter til individuell påvirkning med noen klare spilleregler.

Professor Ola Nylander ved Chalmers tekniske høyskole i Göteborg utga i 1999 boken *Boligen som arkitektur*.⁷ Etter en gjennomgang av en rekke boliger av ulike typer og størrelser fant han hvilke kriterier som kjennetegnet boliger som har blitt høyt verdsatt. Han fant også at det var stor grad av samsvar mellom arkitektenes bevisste arbeid med kvalitetskriterier og hva beboerne fremhevet som positivt ved boligene. Blant kvalitetskriteriene er:

1. Nært samspill mellom ute- og innearealer.
2. Lett orienteringsevne, aksialitet og siktlinjer gjennom boligen.
3. Mulighet til å bevege seg rundt i boligen på mer enn én måte.
4. Dagslys, utsyn og gjennomlysning av boligen.
5. Rom som er lette å møblere, ommøblere og som kan brukes på ulike vis.
6. Gode og varige materialer, håndverksmessig kvalitet i utførelsen og vakker detaljering.