

Lene Schmidt

Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft



NIBR

Norsk institutt for by- og regionforskning

Kompakt by, bokvalitet og sosial bærekraft

Andre publikasjoner fra NIBR:

NIBR rapport 2014:8

**Boligbygging i storbyene –
virkemidler og handlingsrom**

NIBR-rapport 2013:30

**Compact City Policies in England,
Denmark, the Netherlands and
Norway**

Husbanken, NIBR,
Miljøverndepartementet:

**“Fortett med vet. Eksempler fra fire
norske byer”**

NIBR /SINTEF/NOVA rapport 2008

**Markedsbasert utbyggingspolitikk.
Møte mellom kommune og utbygger
i pressområder**

NIBR rapport 2007:12

**For tett? Fortetting, planprosess og
bokkvalitet i nye byboligprosjekter**

Rapportene koster
fra kr 250,- til kr 350,-og kan bestilles
fra NIBR:
Gaustadalléen 21
0349 Oslo
Tlf. 22 95 88 00
Faks 22 60 77 74

E-post til
nibr@nibr.no

Publikasjonene
kan også skrives ut fra
www.nibr.no

Porto kommer i tillegg til de oppgitte
prisene

Lene Schmidt

Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft

NIBR-rapport 2014:12

Tittel: **Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft**

Forfatter: Lene Schmidt

NIBR-rapport: 2014:12

ISSN: 1502-9794
ISBN: 978-82-8309-029-1

Prosjektnummer: 2986

Prosjektnavn: Handling goal conflicts in compact city/centre development: How is sustainable planning managed through new planning tools and practices?

Oppdragsgiver: Norges forskningsråd

Prosjektleder: Gro Sandkjær Hanssen

Referat: Denne delrapporten dreier seg om hvilke bokkvaliteter som er ivaretatt i nye boligprosjekter bygget som fortetting i den kompakte byen og konsekvensene for sosial bærekraft. Prosjektet analyserer resultatene i lys av planer for utbyggingen og hvordan aktørene håndterer målkonflikter i planprosessen.

Sammendrag: Norsk og engelsk

Dato: november 2014

Antall sider: 265

Pris: kr 250,-

Utgiver: Norsk institutt for by- og regionforskning
Gaustadalléen 21,
0349 OSLO
Telefon: (+47) 22 95 88 00
Telefaks: (+47) 22 60 77 74
E-post: nibr@nibr.no

Vår hjemmeside: <http://www.nibr.no>

Trykk: X-ide
Org. nr. NO 970205284 MVA
© NIBR 2014

Forord

Rapporten presenterer en undersøkelse av nye byboligprosjekter bygget i tråd med målene om kompakt byutvikling. Formålet er å studere bokvaliteter og hensyn til sosial bærekraft og hvordan resultatet kan forstås på bakgrunn av planer for utbyggingen og samhandlingen i planprosessen.

Dette prosjektet er del av et prosjekt: ”Handling goal conflicts in compact city/centre development: How is local sustainable planning managed through new planning tools and practices?”, finansiert av Norges Forskningsråd under programmet DEMOSREG.

Målgruppen for rapporten er ansvarlige i offentlig forvaltning lokalt så vel som nasjonalt, utbyggere/eiendomsutviklere, arkitekter og planleggere.

Oslo, november 2014

Trine Myrvold
forskningssjef

Innhold

Forord	1
Tabelloversikt.....	5
Figuroversikt	7
Sammen drag.....	11
Summary	21
1 Innledning, bakgrunn og problemstillinger	31
1.1 Innledning og bakgrunn.....	31
1.2 Hva vet vi om fortetting, bokkvalitet og sosial bærekraft?.....	36
1.3 Problemstillinger	37
2 Analytisk tilnærming og metode.....	40
2.1 Analytisk tilnærming	40
2.2 Casestudier som metode	44
2.3 Valg av case.....	46
2.4 Fremgangsmåte	48
3 Solsiden boligområde, Nydalen i Oslo	51
3.1 Beliggenhet.....	51
3.2 Faktaopplysninger	52
3.3 Utbyggers intensjoner for utviklingen av området og vurderinger av resultatet	53
3.4 De prosjekterendes intensjoner og vurderinger	58
3.5 Beboernes vurderinger av bokkvaliteter	60
3.5.1 Bokkvalitet på områdenivå	60
3.5.2 Bomiljø, bebyggelse og uterom.....	64
3.5.3 Boligen.....	67
3.6 Våre vurderinger	68
3.6.1 Bokkvaliteter på områdenivå.....	68
3.6.2 Bebyggelsen og uterommet	76
3.6.3 Uterommets innredning og møblering	80
3.6.4 Leilighetene	84

3.7	Hvilke bokkvaliteter er ivarettatt?	88
3.8	Planer for området.....	96
3.9	Planprosessen og resultatet.....	97
4	Ski Amfi - boliger i Ski Storsenter.....	108
4.1	Beliggenhet.....	108
4.2	Faktaopplysninger, Ski Storsenter og Ski Amfi	110
4.3	De prosjekterendes intensjoner og vurderinger	110
4.4	Utbyggers intensjoner og vurderinger.....	113
4.5	Beboernes vurderinger av bokkvalitet.....	114
4.5.1	Bokkvalitet på områdenivå	114
4.5.2	Bomiljø, bebyggelse og uterom.....	117
4.5.3	Boligen.....	121
4.5.4	Oppsummering	121
4.6	Våre vurderinger av bokkvalitet.....	122
4.6.1	Bokkvalitet på områdenivå	122
4.6.2	Bebyggelsen og uterommet	128
4.6.3	Uterommets innredning og møblering	128
4.6.4	Leilighetene	128
4.7	Hvilke bokkvaliteter er ivarettatt?	131
4.8	Planer for området.....	133
4.9	Planprosessen og resultatet.....	135
5	Bassengtomba, Nedre Elvehavn i Trondheim.....	150
5.1	Beliggenhet.....	150
5.2	Faktaopplysninger	153
5.3	Utbyggers intensjoner og vurderinger.....	154
5.4	De prosjekterendes intensjoner og vurderinger	156
5.5	Beboernes vurderinger av bokkvalitet.....	157
5.5.1	Bokkvalitet på områdenivå	157
5.5.2	Bomiljø, bebyggelse og uterom.....	159
5.5.3	Boligen.....	162
5.6	V�re vurderinger	162
5.6.1	Bokkvalitet på områdenivå	162
5.6.2	Bebyggelsen og uterommet	166
5.6.3	Uterommets innredning og møblering	167
5.6.4	Leilighetene	175
5.7	Hvilke bokkvaliteter er ivarettatt?	177
5.8	Planer for området.....	180
5.9	Planprosessen og resultatet.....	184
6	Fredtunveien, Sola.....	194
6.1	Beliggenhet.....	194

6.2	Faktaopplysninger.....	195
7	Komparasjon på tvers av case	196
7.1	Hvem bor i de nye byboligene?	197
7.2	Hva synes beboerne om strøket?.....	200
7.3	Hva synes beboerne om boligsameiet?	205
7.4	Hva synes beboerne om de felles utearealene?.....	207
7.5	Bruk av utearealer	209
7.6	Byparker i stedet for utearealer i gården?	210
7.7	Bomiljøet	211
7.8	Hva synes beboerne om leiligheten?	214
7.9	Flytting.....	216
7.10	Synspunkter på kvaliteter i fortettingen.....	217
8	Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer.....	222
8.1	Hvilke bokkvaliteter er ivaretatt?	222
8.1.1	Bokkvaliteter på områdenivå.....	222
8.1.2	Bomiljø og bokkvaliteter i bebyggelse og uterom	224
8.1.3	Bokkvaliteter og sosial bærekraft.....	226
8.2	Planprosess og resultat	229
8.2.1	Mål og visjoner.....	229
8.2.2	Økonomiske virkemidler	230
8.2.3	Bruk av regularistiske virkemidler	231
8.2.4	Samarbeidsrelasjoner	235
8.3	Oppsummering og konklusjon	241
Litteratur	243
Vedlegg 1	Survey til beboere.....	254
Vedlegg 2	Eksempel på intervjuguide.....	261
Vedlegg 3	Sjekkliste ved befaring av uteområder og bokkvalitet på områdenivå.....	262

Tabelloversikt

Tabell 3.1	Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?.....	60
Tabell 3.2	Hvilke ulemper opplever du ved å bo i dette strøket?.....	61
Tabell 3.3	Hvordan vil du beskrive bomiljøet?	65
Tabell 3.4	Hvor godt kjenner du naboene?	66
Tabell 4.1	Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?.....	114
Tabell 4.2	Hvilke ulemper opplever du i dette strøket?	116
Tabell 4.3	Hva synes du om boligsameiet/borettslaget du bor i?.....	117
Tabell 4.4	Hvor godt kjenner du naboene?	120
Tabell 5.1	Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?.....	158
Tabell 5.2	Hvilke ulemper opplever du med å bo i dette strøket?.....	158
Tabell 5.3	Hvor godt kjenner du naboene?	160
Tabell 5.4	Hva synes du om de felles utearealene i boligsameiet?.....	161
Tabell 7.1	Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?.....	200
Tabell 7.2	Hvilke ulemper opplever du med å bo i dette strøket?.....	202
Tabell 7.3	Er du enig eller uenig i følgende utsagn?: ”For meg er nærheten til service og underholdnings-tilbud viktigst, parker og naturområder betyr ikke så mye”	204
Tabell 7.4	Er du enig eller uenig i følgende utsagn: ”Ved planlegging av nye sentrumsnære byboliger må en avfinne seg med at det ikke er plass til barnefamilier” Andel helt/litt uenig. N=228.....	205

Tabell 7.5	Hva synes du om følgende egenskaper ved boligsameiet/borettslaget du bor i?	206
Tabell 7.6	Hva synes du om de felles utearealene i boligsameiet/borettslaget? Andel svært/litt bra. N=225	207
Tabell 7.7	Er du enig eller uenig i følgende utsagn: ”Felles utearealer for beboerne i boligsameiet/borettslaget vårt er strengt tatt ikke nødvendig så lenge det finnes parker og andre friområder i nærheten”. N=245	211
Tabell 7.8	Hvordan vil du beskrive bomiljøet?	212
Tabell 7.9	Hvor godt kjenner du naboene?	213
Tabell 7.10	Hvor mange timer sol har du på din private balkong/terrasse ved vårjevndøgn og hvordan vurderer du solforholdene? N=230.....	215
Tabell 7.11	I hvilken grad er du enig eller uenig i følgende utsagn: ”I en sentrumsnær bybolig må man avfinne seg med at det ikke er så mye sol/lys i leiligheten”. N=238	216

Figuroversikt

Figur 3.1	Beliggenhet i Nydalen. Solsiden mellom Campus BI til høyre og Akerselva til venstre i bildet. Nydalen T-bane markert med T.	51
Figur 3.2	Turveien og badeplass ved Akerselva har gitt byen et nytt friområde. Bebyggelsen sett fra Akerselva.	70
Figur 3.3	Plassen mot Nydalen Allè er sparsomt møblert. Skilt med ”Privat område” markerer et skille mellom den offentlig tilgjengelige plassen og boligområdet.	71
Figur 3.4	Solsiden med kafè mot Nydalen Allè. ligger lavere enn gateplan. Denne delen er beskrevet som en A-fasade hos Holth (2012).	72
Figur 3.5	Illustrasjonsfoto fra Kosberg Arkitektkontor AS. Foto viser fire etasjer og underetasje mot Akerselva.	73
Figur 3.6	Det felles uterommet er orientert mot Akerselva. Ramper for atkomst med rullestol går på tvers av rommet og tar uforholdmessig stor del av arealet.	76
Figur 3.7	Utomhusplan	77
Figur 3.8	Solforhold ved vårjevndøgn kl. 15.00 viser sol på de nederste områdene langs Akerselva.	78
Figur 3.9	Solforholdene i det smale uterommet viser at større områder ligger i skygge, og at mange av leilighetene ligger i skygge.	79
Figur 3.10	De øvre arealene og leiligheter i de nedre etasjene ligger i skygge.	79
Figur 3.11	Barn tar i bruk sandvolleybanen som sandkasse. Det finnes ingen lekeplasser for mindre barn.	82
Figur 3.12	Typisk ettromsleilighet, Solsiden, illustrasjon fra prospekt.	85
Figur 3.13	Toromsleilighet, Solsiden.	86

Figur 3.14	Treromsleilighet, Solsiden.....	87
Figur 3.15	Fireromsleilighet, Solsiden.....	88
Figur 4.1	Bildet viser første etappe av Ski Storsenter nederst til venstre i bildet med gangbro over Jernbaneveien til Ski Amfi og andre etappe av Ski Storsenter øverst midt i bildet.	108
Figur 4.2	Boligene ligger på toppen av Ski Storsenter.....	109
Figur 4.3	Illustrasjon fra prospektet som viser boligene og atriet på toppen av taket på kjøpesenteret.....	112
Figur 4.4	Illustrasjon fra prospektet som viser bebyggelsen. I forgrunnen vises den del av bebyggelsen som er hotell og gangbru over til eksisterende senter.	112
Figur 4.5	Gårdsrommet har blitt opparbeidet med sedum (mose) og noe beplantning som noe pent å se på. Beboerne har ikke lov å gå ut i gårdsrommet. Opprinnelig var det utelukkende belagt med hvit elvestein og lite grønt.....	118
Figur 4.6	Ski Storsenter sett fra Åsenveien med inngang til bibliotek og kino.	124
Figur 4.7	Ski Storsenter sett fra Sentrumsveien med butikkvinduer mot gaten, men med stengte innganger.	124
Figur 4.8	Ski Storsenter sett fra Torgveien med innkjøring for varelevering.....	125
Figur 4.9	Første etappe av storsenteret har få innganger fra gaten, og gaten er dermed lite attraktiv for fotgjengere. Mulige innganger er lukket og butikkvinduer er brukt til reklameformål.	125
Figur 4.10	Det er få mennesker i gågata i Ski sentrum en vanlig formiddag.....	126
Figur 4.11	Fortauskafèen i gågata tiltrekker seg noen besøkende.....	126
Figur 4.12	Plassen foran kommunehuset er opparbeidet med betongheller, beplantning og benker. Men det er få aktivitetstilbud og lite mennesker på en vanlig hverdag.	127
Figur 4.13	Nærmest rådhuset er opparbeidet en plass med plen.....	127
Figur 4.14	Typisk toromsleilighet, Ski Amfi	129
Figur 4.15	Typisk treromsleilighet, Ski Amfi	130
Figur 4.16	Typisk fireromsleilighet, Ski Amfi	131

Figur 5.1	Nedre Elvehavn og Bassengtomba. Beliggenheten i Trondheim og forholdet til Midtbyen.....	151
Figur 5.2	Situasjonsplan som viser Bassengtomba sør for Rosenborgbassenget og med Solsiden kjøpesenter mot sørvest. Dokkparken ses sør for Solsiden kjøpesenter og ligger inntil Dokkparken boligområde mot sørvest. Trekanttombten og det såkalte TMV bygget og TMV kaia/parken ved Rosenborgbassenget mot vest. Strandvegparken lengst mot nordøst. Verftsbrua (gang og sykkelbru) forbinder området med Midtbyen.....	152
Figur 5.3	Bassengtomba sett fra Rosenborgbassenget.	153
Figur 5.4	Uteareal ved barnehagen nord for Rosenborgbassenget.	163
Figur 5.5	Dokkparken med skråstilt plen. Til venstre i bildet Solsiden kjøpesenter med utekafèer.	164
Figur 5.6	Bassengtomba (hvit mur) i 4. - 7. etasje med butikker mot gaten og bilfritt torg.	165
Figur 5.7	Pergolaen viser det som var ment som en snarvei gjennom kvartalet med trapp mot nord og mot sør.....	166
Figur 5.8	Solforhold ved vårjevndøgn kl. 09.00. Illustrasjon: Arkitekten.....	168
Figur 5.9	Solforhold ved vårjevndøgn kl. 12.00. Illustrasjon: Arkitekten.....	168
Figur 5.10	Solforhold ved vårjevndøgn kl. 15.00. Illustrasjon: Arkitekten.....	169
Figur 5.11	Solforhold ved vårjevndøgn kl.16.30. Illustrasjon: Arkitekten.....	169
Figur 5.12	Toromsleilighet, 34 kvm BRA, Bassengtomba.....	176
Figur 5.13	Toromsleilighet, 58 kvm BRA, Bassengtomba.....	176
Figur 5.14	Treromsleilighet, 84 kvm BRA, Bassengtomba.....	177
Figur 5.15	Treromsleilighet, 155kvm BRA, Bassengtomba.....	177
Figur 5.16	Reguleringsplan for Bassengtomba og tilstøtende eiendommer. Bassengtomba, felt A, er regulert for blandet bolig og næringsformål. På de offentlige arealene mellom A1 og B2 og mellom A1 og G3 skal det ifølge reguleringsbestemmelsene etableres attraktive park/lekearealer for området.	183
Figur 5.17	Boligbebyggelse nord for Rosenborgbassenget.....	187

Figur 6.1	Fredtunveien boligområdet, Sola. Blokk F nederst til høyre i bildet.....	194
-----------	---	-----

Sammendrag

Lene Schmidt

Kompakt by, bokkvalitet og sosial bærekraft

NIBR-rapport 2014:12

Innledning og bakgrunn

Denne rapporten er del av et større prosjekt: "Handling goal conflicts in compact city/centre development: How is local sustainable planning managed through new planning tools and practices?". Formålet med det overordnede prosjektet er å studere planprosesser og resultater i form av bygde omgivelser i nye by- og boligområder og konsekvenser for miljøet ("inter-generational justice") og for sosial bærekraft ("intra-generational justice").

Formålet med dette delprosjektet er å studere utvalgte nye boligprosjekter som resultat av fortetting og kompakt byutvikling og analysere resultatene i lys av planer for området og planprosessen. Fokus her er bokkvalitet og konsekvenser for "intra-generational justice" eller sosial bærekraft.

Fortetting og kompakt byutvikling har vært en dominerende strategi for bærekraftig byutvikling i flere tiår både i Norge og internasjonalt. Det finnes også andre strategier for bærekraftig by- og boligutvikling, for eksempel i form av mindre selvforsynende lokalsamfunn, se for eksempel Støa og Narvestad (2000). Temaet for denne rapporten er fortetting og kompakt by.

Med *fortetting* menes all byggevirksomhet innenfor dagens tettsteds grense som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse (St.meld.nr 31, 1992-1993: 71).

I internasjonal sammenheng er det i større grad fokus på *kompakt by*. Kompakt by begrepet rommer flere dimensjoner: High – density, mixed- use og "intensified city" (Burton 2002). Vi vil her

fokusere på høy tetthet, ”mixed-use”, eller funksjonsblanding i sentrale byområder.

Med *bokkvalitet* menes kvaliteter på tre nivå: 1) Områdenivå, 2) bomiljø, bebyggelse og uterom og 3) kvaliteter ved boligens planløsning og funksjonalitet¹. *Sosial bærekraft* dreier seg om bomiljø slik det oppleves av beboerne og slik det kan studeres på bakgrunn av boligmassens sammensetning og flytting. Det dreier seg om ”affordability” og gode boliger for alle typer boligsøkende, også de med begrenset inntekt. Sosial bærekraft dreier seg også om lik tilgang til viktige felles goder som friområder, offentlig transport, skoler og barnehager.

Problemstillinger

De overordnede problemstillingene for dette delprosjektet er:

1. Hvilke hensyn er ivaretatt når det gjelder bokkvalitet og sosial bærekraft i nye boligområder i kompakt bykonseptet?
2. Hvordan og på hvilken måte er hensyn til bokkvalitet og sosial bærekraft ivaretatt i planer for området og i planprosessen?

Vi har ønsket å studere resultatet mht bokkvalitet og sosial bærekraft i lys av planer for utbyggingen og planprosessen. En kan på prinsipielt grunnlag anta at en helhetlig planlegging og en god planprosess vil resultere i god bokkvalitet. En helhetlig planlegging skal blant annet avveie og drøfte ulike hensyn opp mot hverandre. For eksempel behovet for høy tetthet for å sikre grunnlaget for kollektivtransport, butikk- og servicetilbud på den ene siden og behov for uterom, parker og friarealer på den andre siden. Tidligere forskning har for eksempel vist at planprosessen, kunnskapsgrunnlaget og ambisjonsnivået til aktørene kan ha betydning for hvordan en sikrer bokkvaliteten, se for eksempel Thorèn m.fl. (2000). I hvilken grad kan vi finne belegg for en slik hypotese?

Analytisk tilnærming og metode

Det er etter hvert bred enighet om at byutviklingen i norske byer kan karakteriseres som markedsbasert (Hansen og Guttu 2000, Barlindhaug og Nordahl (2005). Det vises blant annet ved at 90

¹ Vi har ikke vurdert byggeteknisk kvalitet.

prosent av alle reguleringsplaner (såkalte detaljreguleringer) fremmes av private utbyggere (Hanssen og Hofstad 2013). Myrvold m.fl. (2002) beskriver norsk boligpolitikk som fragmentert og reaktiv.

Teorier om planprosesser og planleggingens rolle har drøftet dreiningen i senere år fra tradisjonell hierarkisk styrt planprosess til ulike former for "governance". Det kan være "governance" som den minimale stat og gjennomføring av New Public Management eller "governance" som nettverkstyring – gjennom forhandling og utveksling av ressurser (Saglie m.fl.2007).

Vi vil ta utgangspunkt i governance som nettverkstyring eller utveksling av ressurser. Det offentlige er avhengig av private aktører for å realisere boligbygging ettersom kommunene verken har ressurser til boligbygging i egen regi, og ofte heller ikke har tomtereserver for boligbygging. Private aktører er til gjengjeld avhengige av nødvendige tillatelser fra kommunen som ansvarlig myndighet for håndheving av plan- og bygningsloven før utbygging kan iverksettes.

Det finnes flere litteraturbidrag som drøfter den offentlige planleggingens rolle i en markedsbasert utvikling, og hvilke typer kvaliteter markedet vil frembringe (Klostermann 1985, Lind 2002). En kan si at det gjenstår noen kjerneoppgaver som skal være byplanleggingens oppgave i en markedsbasert byutvikling:

- Hindre feilfunksjoner eller negative eksternaliteter
- Sikre felles goder
- Koordinere aktiviteter

Lind (2002) har beskrevet en form for markedsbasert planlegging som han kaller for "New Nordic Type" som er karakterisert ved høy grad av offentlige visjoner, høy grad av regularistiske virkemidler (krav i offentlige planer og bestemmelser), men lav grad av økonomiske virkemidler.

Den gjensidige avhengigheten mellom aktørene tilsier at det kan være behov for økt fokus på planprosessen og samspillet mellom aktørene. Oppgavefordelingen mellom offentlig og private aktører stiller store krav til planer og planprosess og hvordan en håndterer mulige målkonflikter i planleggingen.

Våre analyser av bokkvalitet kan skrives inn i *en planfaglig forsknings-tradisjon*. Forskningen har som mål å gjennomføre funksjons-analyser, for eksempel bovineundersøkelser av boligernes plan-løsning og funksjonalitet eller studier av hvordan barn bruker utearealer for lek. Denne forskning har i sin tur lagt grunnlaget for offentlige krav og anbefalinger, som for eksempel Husbankens krav til boligkvalitet eller Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Casestudier

I det overordnede ”Handling goal conflicts in compact city/centre development” ble det valgt ut fire casekommuner, som kunne belyse hvordan kommunene arbeider med byplanlegging. Kommunene ble valgt for å representere ulike størrelser (to store og to små), ulike deler av landet, og ulik organisering. Vi har valgt to storbyer, Oslo og Trondheim og to mindre kommuner i storbyens periferi: Ski kommune i Akershus og Sola kommune i Rogaland. Oslo har parlamentarisk modell, mens de andre byene har en formannskapsmodell. I tillegg har de to store byene lenge hatt ulik politisk farge på ledelsen. Oslo har vært styrt av borgerlige partier lenge, mens Trondheim lenge har vært styrt av Arbeiderpartiet. Utgangspunktet for å plukke ut kommuner som varierte langs disse variablene var å se om vi fant at de hadde valgt ulike strategier og valg av planinstrumenter i planleggingen.

Casestudier som metode gir anledning til å studere både planprosess og resultat og få frem beboernes og aktuelle aktørers vurderinger av dette. Casestudier gir anledning til å drøfte likheter og forskjeller mellom case. Dersom funn er felles på tvers av case kan funn gi anledning til såkalt analytisk generalisering (Yin 1994). I casestudiene har vi anvendt både kvalitative og kvantitative data.

Vi har valgt ut i alt fire boligprosjekter i de valgte studieområdene: Solsiden i Nydalen i Oslo og Bassengtomba i Nedre Elvehavn i Trondheim, Ski Amfi i Ski kommune og Fredtunveien i Sola².

Solsiden består av i alt 453 boliger, ferdigstilt i 2008, Bassengtomba har 122 boliger ferdigstilt i 2003 og Ski Amfi har 63 boliger, ferdigstilt i 2003.

² Data fra dette prosjektet inngår bare i surveyen. Prosjektet består av i alt 124 boliger fordelt på flere byggetrinn.

Datakilder er:

- Survey til beboerne
- Kvalitative intervju av beboere, utbyggere, de prosjekterende og ansvarlige i offentlig forvaltning
- Dokumentanalyser, befaringer og vurdering ut fra sjekklister

Bokvalitet og sosial bærekraft

Fortetting og kompakt byutvikling har vært en viktig og dominerende strategi for byutvikling i Norge og internasjonalt. Viktige drivkrefter i utviklingen av den kompakte byen er politisk vedtatte mål om bærekraftig byutvikling (reduisert areal- og transportbehov), utbyggenes ønsker om maksimal tomteutnyttelse og endrete preferanser for en urban livsstil blant boligkjøperne og blant planleggere og arkitekter. Sentralt beliggende boliger ses som attraktive. Jo tettere desto mer urbant. Det kan med andre ord se ut som ”alle” har et felles mål om økt fortetting.

Alle prosjektene er i tråd med mål om bærekraftig byutvikling som fortetting og ”mixed-use” city, og har tilført områdene nye boliger som vurderes som attraktive i boligmarkedet i en situasjon med boligmangel. De bokkvaliteter som får høyest score i surveyen er nærhet til butikker og service, nærhet til kollektivtrafikk og trivelige gater og plasser. Dette er typisk urbane kvaliteter både beboere og aktørene i planprosessen ser som viktige bokkvaliteter. Prosjektene har etablert *nye felles goder* i form av tilgang til nye verdifulle friområder langs elvefronten i tidligere industriområder (Oslo og Trondheim), nærhet til kollektivtrafikk (ny T-banestasjon i Oslo) tilrettelegging for gang- og sykkeltrafikk (ny gang- og sykkelbru i Trondheim, sammenhengende turvei langs Akerselva i Oslo).

Den største utfordringen er at hensyn til *bokkvalitet* og *sosial bærekraft* er ivarettatt i varierende grad. Spørsmålet om boligsammensetningen er et viktig styringsredskap for å sikre boligtilbud til ulike kjøpergrupper. I alle tre case ble dette overlatt til utbygger og deres vurderinger av hva markedet etterspør. Den største utfordringen er skjev sammensetning av boligmassen i alle de tre case: For mange små/dårlige boliger i Solsiden med derav følgende ustabil bomiljø og for mange store/dyre boliger i Ski Amfi og Bassengtomba. Solsiden har 61% ett- og toroms boliger, en av tre beboere er leietakere og 25% har en botid på mindre enn

ett år. De som er leietakere og bor i små boliger flytter oftere. Det er også større sjanse for at de som er leietakere bor i små og dårligere boliger (ensidig orienterte med dårligere lys og solforhold). Resultatet er et bomiljø der 71% sier at de kjenner få eller ingen naboer. På den andre siden har Ski Amfi utelukkende store boliger med i alt 95% store boliger (tre roms eller større). Bassengtomba har en noe mer balansert boligsammensetning med 65% store boliger. I disse prosjektene er det langt færre leietakere, hhv. 4% og 14%. Bomiljøet er stabilt. I Ski Amfi har bare 4% har en botid på mindre enn ett år, i Bassengtomba har 10% botid på mindre enn ett år. Om lag to av tre i disse prosjektene har en botid på mer enn seks år i. I Ski Amfi sier 11% at de kjenner få eller ingen naboer, mens 89% sier de kjenner noen eller mange naboer. I Bassengtomba sier 37% at de kjenner få eller ingen, og 63% at de kjenner noen eller mange. På den andre siden kan Ski Amfi og Bassengtomba beskrives som eksempler på en lukket enklave eller "gated community" fordi de ligger på taket av et kjøpesenter og dermed er boligområdet utilgjengelig for allmennheten. I tillegg er mange boligkjøpere ekskludert på grunn av at prosjektene rommer mange relativt store og dyre boliger. Til gjengjeld vurderer beboerne bomiljøet som svært bra og stabilt.

Ingen av prosjektene er godt tilrettelagt for barn og barnefamilier, verken når det gjelder boliger, uterom og tilgang til skoler/ barnehager. Bare 8% av husholdningene i vårt utvalg har hjemmeboende barn under 18 år. Ski Amfi vil for alltid være uegnet for barnefamilier på grunn av manglende uteareal. Spørsmål om "affordability" og boliger for vanskeligstilte har ikke vært noe tema verken i planene for disse boligprosjektene eller i planprosessen.

Boligmassens sammensetning er et viktig styringsverktøy for det offentlige for å sikre bokvalitet og en sosialt bærekraftig bolig- og byutvikling som inkluderer ulike kjøpergrupper. Dette ble overlatt til utbyggerne og boligsammensetningen er skjev, spesielt i Ski Amfi og Solsiden. Dette kan slå uheldig ut over tid siden utbyggere har tendens til å bygge mer av det samme, dvs. store/dyre boliger i attraktive områder der det er mange store/dyre boliger fra før og mange små/dårlige boliger i områder som fra før har mange slike boliger. Det kan bidra til økt segregering, slik påpekt av Barlindhaug m.fl. (2014). Det kan ses som uttrykk for en feilfunksjon i markedet.

Hensyn til maksimal utnyttelse og prosjektøkonomi kan gå på bekostning av viktige felles goder og sosial bærekraft. Det har ført til for mange små boliger og for høy tomteutnyttelse i Solsiden og lite felles uteareal. I Ski Amfi ble det ikke etablert noe felles uteareal fordi utbygger mente det ville bli for dyrt. Dette er i tråd med tidligere studier som har vist økt press på viktige bokkvaliteter som felles uterom og boligenes størrelse og kvalitet. Bassengtomba har også høy tomteutnyttelse, men sammenlagt likevel oppnådd en bedre bokkvalitet sammenlignet med Ski Amfi og Solsiden. Den høye tomteutnyttelsen i Bassengtomba skyldes at en har utnyttet kvartalets indre til næring og parkering.

Studier har vist at i avveiningen mellom de ulike dimensjonene i bærekraftig byutvikling er det ofte de økonomiske dimensjonene som vinner (Hanssen og Hofstad 2013:9). Sager (in prep.) konkluderer med at det nyliberalistiske planregime er av vesentlig ideologisk betydning for utviklingen den kompakte byen i utbyggingen av Nedre Elvehavn, men er ikke hegemonisk siden argumenter knyttet til bærekraft og deltakerdemokrati også får gjennomslag.

Våre case illustrerer at en har oppnådd viktige mål knyttet til kompakt by og bærekraftig byutvikling og oppnådd viktige, typisk urbane, bokkvaliteter. Fortettingen har imidlertid gått på bekostning av sosial bærekraft og felles goder som tilgang felles uteområder og sol/dagslys i boliger og uterom. Dette er viktige bokkvaliteter med betydning for folkehelsen. På 1980-tallet gjennomførte det offentlige en omfattende byfornyelse for å sikre bedre bokkvalitet i boligbebyggelsen fra slutten av 1800-tallet. Ved å rydde gårdsrom og slå sammen små boliger ønsket en å legge til rette for at sentrale byområder også skulle være attraktive for barnefamilier. En kan stille spørsmål ved hvor bærekraftig en kompakt byutvikling er dersom nye boligprosjekter er lite tilrettelagte for barnefamilier.

Planer og planprosess

Lind (2002) drøfter, som nevnt, ulike styringsredskap i "New Nordic Type". *Mål og visjoner* i overordnede kommuneplaner skal være styrende for byutviklingen, men er ofte beskrevet med runde formuleringer som mål om en "attraktiv by" og lignende. Våre case viser at det kan være et gap mellom slike overordnede mål og praksis og hvordan målene tolkes i planprosessen. Heller ikke mer definerte mål i kommuneplanen for Oslo om å supplere området

med boliger området manglet blir nødvendigvis fulgt opp i planer og planprosess. Det er utfordringer knyttet både til hvordan visjoner omsettes til planer og hvordan planer implementeres i praksis, slik også påpekt av Flyvbjerg (1991).

Regularistiske virkemidler har vært brukt i ulik grad og med ulik gjennomslagskraft i våre case. Vi har sett at bruk av regularistiske virkemidler er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for å nå målene. Det er tankevekkende at en ikke nødvendigvis tar i bruk verken egne vedtekter til plan- og bygningsloven eller sentrale bestemmelser i lovverket i den konkrete saksbehandlingen, slik vi har sett i Ski kommune, som mente man ikke hadde hjemmel til å stille krav til uterom. Å hindre feilfunksjoner i markedet og å sikre felles goder er, som nevnt, en viktig kjerneoppgave for det offentlige i en markedsbasert byutvikling. Vi har sett at casekommunene i ettertid har hatt økt fokus på å sikre felles goder som felles uterom og styre boligmassens sammensetning. Planmyndighetene i Oslo har for eksempel fremmet forslag og vedtatt normer for boligsammensetningen i sentrale byområder, mens forslag til uteromsnormer har vært til politisk behandling, men fortsatt ikke er formelt vedtatt. Norske kommuner har, ifølge Nordahl m.fl. (2008), ønsket bedre styring på boligbyggingen. Også internasjonalt har forskere etterlyst ”more regulation” for å sikre bokvaliteten bedre enn det som er mulig å få til gjennom forhandlinger, se Mace m.fl. (2010) og Mace m.fl. (in prep.)

Bruk av *økonomiske virkemidler* fra det offentliges side har vært brukt i alle case, men på ulike måter og med ulikt utfall. Trondheim kommune har brukt sin posisjon som tomteeier til å gå inn som medeier i utbyggingsselskapet, mens en i Ski solgte tomten til utbygger. Offentlige investeringer i T-banen i Oslo har ikke blitt brukt proaktivt til å sikre andre bokvaliteter. T-banen har derimot vært et viktig argument for høyere tomteutnyttelse, noe som kan ses som gunstig for utbygger.

Oppsummering og konklusjon

Vi kan oppsummere med at det offentlige har utfordringer knyttet til å hindre feilfunksjoner i markedet og å sikre hensynet til viktige felles goder som lik tilgang til sosial infrastruktur, felles uterom, sol, lys og utsikt. Funn underbygger tidligere forskning som har vist at slike felles goder kan være under press i den kompakte byen, og er uttrykk for sentrale målkonflikter i bærekraftig byutvikling.

Vi vurderer det likevel slik at Bassengtomba og Nedre Elvehavn sammenlagt har oppnådd bedre bokkvalitet på områdenivå, når det gjelder bomiljø, bebyggelse og uterom og når det gjelder boligens kvalitet og standard sammenlignet med Ski Amfi og Solsiden. Dette samsvarer også stor sett med beboernes vurderinger. For beboerne i Solsiden er bomiljøet med stort gjennomtrekk den største utfordringen, en kritikk vi deler. Det skyldes det store antallet små boliger, der mange er leietakere. Beboerne i Ski Amfi er fornøyde med bolig og bomiljø, men mer kritiske til utviklingen i Ski sentrum, som sliter i konkurransen med kjøpesenteret. Vi er likevel mer kritiske enn beboerne til manglende uterom i Si Amfi fordi det er lite bærekraftig og det er i strid med lovverket. Det er tankevekkende at det er press på utearealene ikke bare i storbyen, men også på mindre steder. Beboerne i Bassengtomba er jevnt godt fornøyd med bolig, bomiljø og bokkvaliteter på områdenivå. Bassengtomba har etter vår vurdering likevel også problematiske sider som en lukket enklave med for store/dyre boliger.

At Nedre Elvehavn og Bassengtomba kan ses som mer vellykket sammenlignet med de andre case henger blant annet sammen med den sentrale beliggenheten i Trondheim. Det skyldes også aktiv bruk av økonomiske og regularistiske virkemidler og en planprosess der Trondheim kommune som medeier i utbyggingselskapet i en tidlig fase inntok en mer proaktiv rolle for å sikre viktige felles goder. Det kan også henge sammen med en sterkere politisk vilje til styring i Trondheim kommune, som har vært styrt av Arbeiderpartiet i en årrekke, mens Oslo har vært borgerlig styrt. Politikerne i Oslo har vegret seg mot å vedta nye normer for utearealer i boligområder. Aktørene understreker betydningen av godt og langsiktig samarbeid og betydningen av kompetanse og omforente mål for byutviklingen i form av en helhetlig byplan. Vi har fått bekreftet vår antakelse om at helhetlige planer og en god planprosess kan ha en positiv betydning for resultatet og bidra til god bokkvalitet. På tross av dette kan en også i Nedre Elvehavn se utslag av et markedsliberalistisk regime med resultater i det bygde miljø som aktørene i ettertid ser som problematiske. Det betyr at selv om man har en helhetlig byplan er hvert enkelt prosjekt et resultat av nye forhandlinger mellom aktørene, og at planprosessen kan få avgjørende betydning for resultatet.

Forskningsbehov

Ettersom planprosessen kan få stor betydning for resultatene av kompakt byutvikling er det behov for flere studier av forhandlingsprosessen og samspillet mellom de ulike aktørene. Dersom en skal se planer som ”performance”(Faludi 1989), dvs. at planer i større grad skal være fleksible med rom for forhandlinger og endring underveis, stiller det trolig andre krav til offentlige myndigheter og deres rolle i forhandlingsprosessen. Det er også behov for flere studier som analyserer de økonomiske sidene i utbyggingsprosjektene siden utbyggers argumenter om lønnsomhet ofte får gjennomslag.

Summary

Lene Schmidt

Compact City, Residential Qualities and Social Sustainability

NIBR Report 2014:12

Introduction and background

This report is part of a wider project: “Handling goal conflicts in compact city/centre development: How is local sustainable planning managed through new planning tools and practices?” The purpose of the main project is to study planning processes and outcomes in the form of built environments in new urban and residential neighbourhoods and the impact on the environment (“inter-generational justice”) and on social sustainability (“intra-generational justice”).

The purpose of this sub-project is to study some specially selected new housing projects resulting from densification and compact urban development and analyse the results in light of area plans and the planning process. The focus here is on dwelling/residential standards and how they impact ”intra-generational justice” or social sustainability.

Densification and compact urban development has dominated as a sustainable urban development strategy for several decades in Norway as well as internationally. There are other sustainable urban and housing development strategies in the form, for instance, of smaller, self-sufficient local communities, see e.g. Støa and Narvestad (2000). The theme in our report is densification and the compact city.

Densification means for the purpose of this study all construction activity within current urban boundaries that leads to higher or more effective land use (St.meld.nr 31, 1992-1993: 71).

There is a stronger focus on the compact city internationally. The concept of the compact city has several dimensions: high density, mixed use and “intensified city” (Burton 2002): Here, we focus on high density, mixed use or mixed functions in central urban areas.

By dwelling/residential standards we refer to standards on three levels: 1) area; 2) residential environment, built environment and outdoor areas; and 3) standards associated with the dwelling’s layout and functionality. Social sustainability concerns the residential environment as experienced by residents and as it can be studied against the background of the dwelling mix and relocation. It is about affordability and decent homes for all manner of home seekers, including those of limited income. Social sustainability is also about equal access to common goods such as open spaces, public transport, schools, day care centres and the like.

Research questions

The main research questions posed in this sub-project are:

1. What is taken into account concerning dwelling standards and social sustainability in new housing developments in the compact city concept?
2. How and in what ways are dwelling standards and social sustainability taken into account in area plans and in the planning process?

We wanted to study the outcomes affecting dwelling standards and social sustainability in light of development plans and planning process. A coherent plan and an integrated planning process would result, one would assume, in a qualitatively satisfactory project because in principle it allows for discussion and weighing of the various pros and cons. To what degree can we find evidence to back up this hypothesis?

Analytical approach and method

Urban development in Norwegian towns and cities, it is widely acknowledged, can be characterised as market based (Hansen and Guttu 2000, Barlindhaug and Nordahl (2005). Reference is made to the fact that 90 per cent of all zoning plans (so-called detailed regulations) are submitted by private developers (Hanssen and

Hofstad 2013). Myrvold et al. (2002) describe Norwegian housing policy as fragmented and reactive.

Our starting point lies in governance conceived as network management or exchange of resources. The public sector depends on private stakeholders to build the homes since local authorities have neither the resources nor, in many cases, reserves of land for housing. Private parties for their part are dependent on local authorities who have the powers to oversee and enforce compliance with the provisions of the Planning and Building Act for the necessary permits before construction can begin.

There are several contributions in the literature that discuss the role of public planning authorities in market-based housing developments, and the type of features encouraged by the market (Klostermann 1985, Lind 2002). Certain core duties remain in the hands of town planners in market-based urban development:

- Prevent malfunctions or negative externalities
- Ensure provision of common goods
- Coordinate activity

There is a form of market-based planning described by Lind (2002) which he calls the “New Nordic Type”. It is characterised by a high degree of public visions and regulatory measures (standards in governmental plans and regulations), but a paucity of economic incentives/instruments.

Stakeholders’ interdependence suggests it would be useful to focus more on the planning process and stakeholder interaction. The division of responsibilities between public bodies and private parties places great demands on plans, planning processes and planning-related conflict resolution.

As for his analysis of housing standards, we conducted inspections and analyzes on the basis of checklists based on previous research and the requirements and recommendations of government agencies such as Husbanken, The Norwegian State Housing Bank. Such inspections and evaluations of the built environment can be written into a plan academic tradition where one aims to conduct functional analyzes, such as “bovaneundersøkelser”, studying residential floorplans functionality or studies of how children use outdoor spaces for play. This research has in turn laid the

foundation for public requirements and recommendations, such as the Housing Bank's requirements for housing quality or National guidelines for children and planning.

Case studies

In the main project we selected four case municipalities that satisfied our desire for as varied a set of case study designs as possible. Selection criteria included geography, size and administrative organisation. We chose two major cities, Oslo and Trondheim, and two smaller municipalities in the cities' perimeters: municipality of Ski in the county of Akershus and municipality of Sola in the county of Rogaland.

As a method, the case study allows researchers to study the planning process and outcomes and access the opinions and assessments of residents and affected stakeholders concerning the process and outcomes. The case study approach allows for a discussion of case similarities and differences. If different cases share similar findings, so-called analytic generalisation may be possible (Yin 1994). We made use of both qualitative and quantitative data in our case studies.

We selected four housing projects in all: Solsiden in the Oslo district of Nydalen and Bassengtomba in the Nedre Elvehavn district of Trondheim, Ski Amfi in the municipality of Ski, district 13–14 in Ski and Fredtunveien in Sola.

Solsiden consists of 453 homes in all, and was completed in 2008. The 122 housing units in Bassengtomba were completed in 2003, as were the 63 homes in Ski Amfi.

The data derive from

- Survey of residents
- Qualitative interviews with residents, developers, designers and responsible officials in public administrations
- Document analyses, inspections and assessments based on checklists

Residential Qualities and Social Sustainability

The compact city strategy has been an important and dominating strategy in urban development in Norway and internationally.

Powerful driving forces in the development of the compact city include politically adopted targets and policies enabling urban compaction (lower land and transport needs), the developers' desire for maximum land utilisation, criticism of suburbia by planners and architects, and the idea of urbanity as a positive thing. The higher the density, the livelier and more urbane the city. Centrally located homes appeal moreover to home buyers. In other words, it looks as if "everyone" shares the same goal of densification.

All projects comply with sustainable urban development criteria such as densification and mixed use, and have supplied new homes in these areas which are considered to be attractive by the housing market in a situation of housing shortages. The highest scoring residential features in the survey are proximity to shops, services and public transport, and pleasant streets and open areas. These are typical urban features that both stakeholders in the planning process and residents believe are important. The projects have established common goods in the form of access to valuable recreation areas along the river bank on former industrial land (Oslo and Trondheim), proximity to public transport (new underground station in Oslo), provision of paths for pedestrians and cyclists (new pedestrian and cycle bridge in Trondheim, continuous footpath along Akerselva in Oslo).

The varying degree to which dwelling/residential standards and social sustainability are taken into account represents the biggest challenge. The composition of the housing stock (floor space and ratio small/large homes) is an important instrument for local governments to ensure residential standards and socially sustainable housing and urban development. In all three cases, these aspects were left to the developer and their assessment of what the market wanted. The biggest challenge is the distorted housing mix in all three cases. Too many small/inferior flats in Solsiden have given rise to an unstable neighbourhood; and there are too many large/expensive homes in Ski Amfi and Bassengtomt. Sixty-one per cent of homes in Solsiden are studio flats consisting of a single room or two rooms; a third of residents are tenants and 25 per cent have lived in their current unit for less than a year. Residents who are tenants and live in small flats move more frequently. They are also more likely to live in homes of inferior quality (single wing with less light and sun). The result is a

residential environment in which 71 per cent report knowing few or no neighbours. On the other hand, 95 per cent of units in Ski Amfi are large (with at least three rooms, including bedrooms). In Bassengtomta 65 per cent of the flats are with at least three rooms, including bedrooms. There are far fewer tenants here, 4 and 14 per cent respectively. The neighbourhood is stable. Only 4 per cent of residents in Ski Amfi have lived there for less than a year; 10 per cent in Bassengtomta. About two in three have lived in these developments for more than six years. In Ski Amfi, 11 per cent say they know few or none of their neighbours, while 89 per cent say they know some or many of their neighbours. In Bassengtomta, 37 per cent say they know few or none of their neighbours, and 63 per cent know some or many. On the other hand, Ski Amfi and Bassengtomta can be described as examples of “gated communities”: The homes are built on the roof of a shopping centre, they are inaccessible to the public, and the prices exclude large groups of home buyers. Conversely, residents consider the residential environment as extremely good and stable. These projects illustrate the tendency among developers to build more of the same, that is, large/expensive homes in attractive areas where there are already many large/expensive homes and many small/inferior dwellings in areas where there is a predominance of small/inferior dwellings already. It is likely to exacerbate segregation, as Barlindhaug et al. (2014) have pointed out and it can be seen as a malfunction of the market. None of the projects is designed with children and young families in mind, not with regard to the dwellings, outdoor areas or access to schools and day care facilities. Only 8 per cent of households in our sample have children under 18 living at home. Ski Amfi will forever remain an unsuitable place for young families because it lacks outdoor areas. The issue of “affordability” and homes for disadvantaged persons have been neither a theme in the planning of these housing projects nor an item in the planning process.

Considerations of maximum utilization and project economy may be at the expense of common goods and social sustainability. It has led to too many small units and excessive land utilization in Solsiden and a lack of shared outdoor areas. In Ski Amfi, there is no common outdoor area because the developer believed it would be too expensive. This confirms earlier studies which show how the pressure on fundamental residential standards and features

such as common outdoor areas, dwelling size and standards has been growing. Land utilisation is high in Bassengtomta as well, but the project has higher residential standards overall compared with Ski Amfi and Solsiden.

Studies have shown that when balancing the different dimensions of sustainable urban development it is often the economic dimensions that come out on top (Hanssen and Hofstad 2013:9). The neo-liberal planning regimen has an ideological bearing on compact city development approach to the Nedre Elvehavn housing project, Sager (in prep.) concludes, but is not hegemonic since arguments associated with sustainability and participant democracy have also had an impact.

Key objectives of the compact city and sustainable urban development philosophy have been reached, our case studies found, resulting in the provision of important and typically urbanite residential features. Densification has proceeded, however, at the expense of social sustainability and common goods such as access to outdoor areas and sunlight/daylight in homes and outdoor areas. These are important residential features with regard to public health. This type of policy conflict recalls the city regeneration programme of the late 1800s where the government invested large sums in the late 1980s to improve living standards. By clearing courtyards and combining small units, the government sought to create neighbourhoods in central areas that appealed to young families. One may ask where sustainable and compact city development is now if new housing projects are not constructed with the needs of young families in mind.

Plans and Planning Process

Lind (2002) discusses, as mentioned above, various instruments in the “New Nordic Type”. Objectives and visions in general municipal plans shall inform urban development but are often couched in vague terms such as “attractive city” and the like. As our case studies show, general objectives and practice can diverge, as can the interpretation of objectives during the planning process. Indeed, Oslo City’s general plan to add more housing units to the area has not even taken defined objectives and targets into account its plans and the planning process. There is a challenge connected to how visions are translated into plans and how plans are implemented in practice, as also Flyvbjerg (1991) has indicated.

Regulatory instruments have been in use to varying degrees and with varying impact in our cases. We have seen how the use of regulatory instruments is a necessary but insufficient condition for achieving targets and realizing objectives. It is thought provoking that the authorities can fail to apply the regulations they themselves have appended to the Planning and Building Act or key statutory provisions in the Planning and Building Act when considering planning permission applications, as we saw in the municipality of Ski. To prevent malfunctions in the market and to ensure the provision of common goods are, as mentioned, important government responsibilities in a market-led urban developments. We have seen how the case municipalities actually pay more attention to ensuring common goods such as outdoor areas and controlling the composition of the housing stock and dwelling mix in retrospect. The planning authorities in Oslo, for example, have tabled propositions and adopted norms on housing mix in central city districts. The City Agency for Planning and Building Services has tabled motions concerning outdoor areas which have been discussed at the political level, but not officially adopted. Norwegian municipalities want, according to Nordahl et al. (2008), better control of housing construction. Internationally, too, scholars have been calling for “more regulation” to ensure better living standards than can be achieved through negotiations, see Mace et al. (2010) og Mace m.fl (in prep.).

Economic instruments have been used by the authorities in all of our case municipalities, but in different ways and with different outcomes. Trondheim City used its landowner status to leverage a partnership with the development company, while the authorities in Ski sold the land to the developer. Public investments in the Oslo underground have not been used proactively to ensure housing standards in Solsiden. The underground, on the other hand, has been an important argument in favour of higher land utilisation, which can be seen as beneficial for the developer.

Summary and conclusion

We can summarise by saying that the authorities face the challenge of preventing market malfunctions and ensure consideration of important common goods such as equal access to social infrastructure, outdoor areas, sun, light and views. Our findings tally with those of earlier studies showing how these common

goods are under pressure in the compact city, and are an expression of conflict between key objectives in sustainable urban development.

Having said that, Bassengtomta and Nedre Elvehavn together have achieved in our opinion higher residential and living standards at the area level with regard to the residential and built environment and outdoor areas, and when it comes to the quality and standard of the units compared to Ski Amfi and Solsiden.

This correlates moreover with residents' assessments. For residents of Solsiden, the neighbourhood is the biggest challenge. This is due to the large number of small homes, where many residents are renters, a criticism we share. Residents of Ski Amfi are satisfied with housing and neighbourhood, but are more critical to the development of the town centre, which is struggling to compete with the shopping centre. However, we are more critical than residents to the lack of outdoor space in Si Amfi because it is unsustainable and it is contrary to law. Bassengtomta residents are generally more satisfied than residents in the other developments with the housing, neighbourhood and residential standards at the area level.

However, Bassengtomta has its problematic sides as well. The homes are too large and/or expensive, and there are challenges stemming from the "gated community" phenomenon.

That Nedre Elvehavn and Bassengtomta can be considered a success is partly thanks to their central location in Trondheim. It is also thanks to the active use of economic and regulatory instruments and a planning process in which the City of Trondheim went in as a partner in the development company at an early stage and adopted a more proactive role to ensure the provision of important common goods. It may also be related to a stronger political will to control the Trondheim Municipality, which has been controlled by the Labour Party for many years, while Oslo has been bourgeois controlled. Stakeholders emphasise the importance of satisfactory long-term relations, expertise and shared objectives for urban development in the form of a coherent, comprehensive plan for the city. Our hypothesis that coherent, comprehensive plans and a good planning process can have a positive impact on the outcome has been confirmed. In spite of this, Nedre Elvehavn can also be seen as an expression

of a liberal market regime the results of which concerning the built environment are considered by stakeholders in retrospect as problematic. This means that even if there is a coherent urban plan, each individual project is the result of a new round of stakeholder negotiations and the planning process can have a decisive impact on the outcome.

Research needs

Because the planning process can be so vital to the results of compact city developments, there is a need for more studies of the negotiation process and stakeholder interaction. If we conceive of plans as “performance” (Faludi 1989), which is to say that plans should be more flexible and provide an opportunity for negotiations and changes during the process, it will probably place other demands on the authorities and their role in the negotiation process. There is also a need for more studies that analyse the economic aspects of development projects since developers’ arguments in favour of profitability often succeed.

1 Innledning, bakgrunn og problemstillinger

1.1 Innledning og bakgrunn

Denne rapporten er del av et større prosjekt: "Handling goal conflicts in compact city/centre development: How is local sustainable planning managed through new planning tools and practices?" Formålet med det overordnede prosjektet er å studere planprosesser og resultater i form av bygde omgivelser i nye by- og boligområder og konsekvenser for miljøet ("inter-generational justice") og for sosial bærekraft ("intra-generational justice").

Formålet med dette delprosjektet er å studere utvalgte nye boligprosjekter som resultat av fortetting og kompakt byutvikling og analysere resultatene i lys av planer for området og planprosessen. Fokus her er bokvalitet og konsekvenser for "intra-generational justice" eller sosial bærekraft.

Fortetting og kompakt byutvikling har vært en dominerende strategi for bærekraftig byutvikling i flere tiår. Det finnes også andre strategier for bærekraftig by- og boligutvikling, for eksempel i form av mindre selvforsynende lokalsamfunn, se for eksempel Støa og Narvestad (2000). Temaet her er kompakt by.

Med *fortetting* menes all byggevirksomhet innenfor dagens tettstedsgrænse som fører til høyere eller mer effektiv arealutnyttelse (St.meld.nr 31, 1992-1993: 71). Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging legger vekt på følgende forhold (Miljøverndepartementet 1993):

- Begrensning av transportbehov gjennom korte avstander i forhold til daglige gjøremål

- Klare tettstedsgrenser og hindre inngrep i natur og kulturlandskap
- Høyere tetthet i det som bygges, kombinert med økt hensyn til grønnstruktur og estetiske kvaliteter
- Tilrettelegging for kollektivtransport, sykkel og gangtrafikk

I norsk sammenheng har en primært diskutert fortetting som strategi for redusert areal- og transportbruk. I internasjonal sammenheng bruker en i større grad begrepet *kompakt by* i debatten om bærekraftig byutvikling. Begrepet kompakt by rommer flere ulike dimensjoner. Burton (2002) drøfter følgende dimensjoner:

- The high- density city
- The mixed- use city
- The intensified city

High -density dreier seg dels om å måle befolkningstetthet, tetthet mht bebyggelse, for eksempel antall boliger pr daa, eller tetthet uttrykt gjennom ulike typer bebyggelse (enebolig, blokk osv.). Fortetting slik det er definert i St.meld.nr 31 og av Miljøvern-departementet slik omtalt ovenfor dreier seg nettopp om økt tetthet, uten å si noe om hvordan en evt. skal måle det. Vi vil her studere tetthet i bebyggelsen, ikke befolkningstetthet. Tetthet målt som tomteutnyttelse angis som en konkret tallstørrelse, men hva som vurderes som tett vil være avhengig av konteksten. Storbyer internasjonalt kan ha større tetthet sammenlignet med norske storbyer blant annet som resultat av ulikt klima, kultur og tradisjon.

”Mixed- use” dreier seg om blanding av boligformål og andre formål til næringsvirksomhet, offentlig service osv. Tanken er at samlokalisering av boliger og servicetilbud skal bidra til å redusere transportbehovet ved at en i større grad kan gå/sykle til daglige gjøremål. Å redusere transportbehovet er, som nevnt, også et element i RPR, men det sies ikke noe eksplisitt om funksjonsblanding med ulike arealformål. Dersom en fokuserer for snevert på fortetting som økt arealutnyttelse, kan en risikere å overse betydningen av funksjonsblanding med ulike arealformål, og de muligheter og utfordringer det kan generere. En studie av nye byboliger i form av fortetting innen eksisterende tettstedsareal

viste at funksjonsblanding har vært vanskelig å få til i praksis, også der en har hatt dette som mål (Guttu og Schmidt 2008).

The intensified city dreier seg om ulike mønstre for fortetting – for eksempel om en skal fortette overalt eller i noen bestemte områder. I Norge har fortettingen primært foregått i sentrale byområder som for eksempel i tidligere industri- og havneområder. Det har også vært et mål å fortette i knutepunkter for kollektivtrafikk. Vi vil i dette prosjektet fokusere på høy tetthet, ”mixed-use” i sentralt beliggende byområder.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014) har nylig sendt ut ny planretningslinje for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging. Som det fremgår av tittelen er bolig nå inkludert som tema i tillegg til areal og transport. I tillegg skal det nå satses på ”kompakte byer og tettsteder”.

Planretningslinjen har Med *bokvalitet* menes egenskaper ved boligen, bomiljøet og bokvaliteter på områdenivå. Vi har valgt begrepet bokvalitet fremfor boligkvalitet fordi bokvaliteter også inkluderer kvaliteter ved boligens omgivelser. Bokvalitet kan defineres som egenskaper ved boligen og bomiljøet som tillegges verdi (Guttu 2003). Kvalitet kan defineres som synonymt med det nøytrale ”egenskap” eller med ”god egenskap”. Guttu påpeker at hva som tillegges verdi kan være avhengig av tid og sted. Samtidig finnes det ulike krav til kvalitet i plan- og bygningsloven og i byggeforskriftene som anses å være generelle og som skal gjelde for byggevirksomheten generelt. Men også disse kvalitetskravene er gjenstand for endringer. Med *bomiljø* menes samspillet mellom fysisk miljø, sosialt miljø og sosial organisering (Ås 1977).

Med *sosial bærekraft* menes her å sikre bokvalitet og gode sosialt bærekraftige bomiljø som kan bidra til å hindre sosial ulikhet mht boligforhold. Det finnes ulike tilnærminger til sosial bærekraft og hvordan dette kan ”måles”. Ruud (2010) oppsummerer forskningen og diskuterer en rekke ulike dimensjoner og ulike indikator for måling av sosial bærekraft. Dette har tradisjonelt ofte dreid seg om levekårsforskning med vekt på kvantifiserbare data for å måle endringer over tid og mellom områder. Men alt kan ikke måles slik, derfor har en innsett behovet for å supplere med kvalitative data om individer og grupper subjektive opplevelse av sosialt liv og områders utvikling. Men det påpekes at det kan gi dårlig samsvar mellom subjektive opplevelser og objektive

betingelser. I analyser av sosial bærekraft har en lagt særlig vekt på kartlegging av sosial kapital som sosial deltakelse, demokratisk deltakelse, sosiale nettverk, gjensidighet og tillit og betraktninger om lokalmiljøet. Ruud påpeker at en ideelt bør bruke data på tre nivå: registerdata på områdenivå, survey til beboere, og kvalitative intervju.

Bramley og Power (2009) ser på sosial bærekraft med vekt på "social equity" målt som tilgang til "services and facilities" og bomiljø eller "sustainability of community". Burton (2003) drøfter aspekter av "social equity" og sosial bærekraft og vektlegger indikatorer som tilgang til butikker, service, kollektivtrafikk og grøntområder, men også forhold ved boligene som boligareal og bokostnader. Ancell og Thompson Fawcett (2008) inkluderer "affordability" som en viktig indikator på sosial bærekraft.

Vi har fokusert på bomiljø og sosial bærekraft. Gode bomiljø dreier seg blant annet om variert befolkningssammensetning og å sikre stabilt bomiljø, slik det har vært et mål for boligbyggingen, se Husbanken (2000a). Sosial bærekraft dreier seg dels om måling av stabilitet (flytting fra området) og beboernes vurderinger av bomiljøet. Sosial bærekraft dreier seg også om hvorvidt boligene og boligområdet inkluderer ulike kjøpergrupper, også de med begrenset kjøpekraft. Vi har ikke brukt registerdata på områdenivå siden slike ikke finnes tilgjengelig på prosjektnivå. For vurdering av sosial bærekraft har vi brukt survey til beboerne og kvalitative intervju for å få frem beboernes subjektive opplevelse av bomiljøet. Vi har også inkludert lik tilgang til bokvaliteter på områdenivå som for eksempel parker og friområder, butikker, service og offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager, slik skissert hos Burton (2003), se også kap.2.4 for nærmere beskrivelse av fremgangsmåte.

Overordnede føringer for boligplanleggingen

Hensynet til *bærekraftig utvikling* har kommet inn som et viktig element i den nye plan- og bygningsloven sammen med hensyn til tilgjengelighet, til barn og unges oppvekstvilkår og hensynet til folkehelse (Kommunal- og regionaldepartementet/ Miljøverndepartementet 2008).

Bestemmelsene om bærekraftig utvikling, universell utforming og hensynet til befolkningens helse og motvirke sosiale helse-

forskjeller er nye bestemmelser i loven av 2008. Hensynet til barns oppvekstvilkår og god forming av bygde omgivelser har også inngått i tidligere lovbestemmelser.

I § 1-1, lovens formål, heter det:

Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene.

I bestemmelsene til plandelen heter det i § 3: ” skal planer etter denne lov” bl.a.

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

f) fremme befolkningens helse og motvirke sosiale helseforskjeller, samt bidra til å forebygge kriminalitet

Bakgrunnen for at hensynet til folkehelsen er presisert i den nye loven er at forskjeller i helse er ulikt fordelt:

Vi må erkjenne at vi har et lagdelt samfunn – der de som er mest privilegert økonomisk også har best helse. Disse helseforskjellene er sosialt skapt, utrettferdige og mulig å gjøre noe med (St.meld.nr 20 (2006-2007) s. 5).

Bolig- og byutviklingen har bidratt til forskjeller mht til boforhold og helse. Hvem som er trangbodd eller utsatt for dårlig bomiljø, for eksempel med hensyn til støy og forurensning eller tilgang til parker og friområder er ulikt fordelt (St.meld.nr 20 (2006-2007). Andelen som har tilgang til friområder i de større byene har blitt redusert i perioden 1999 – 2005, en periode der det er bygget mange nye boliger som fortetting innen eksisterende bysone (Riksrevisjonen 2007:73). Det er derfor behov for å studere hvordan ulike hensyn avveies i planer og planprosesser i forbindelse med utviklingen av den kompakte byen.

Historisk sett har det som regel vært slik at de fattige må ta til takke med de dårligste boligene. Formålet med den sosiale boligpolitikken i etterkrigstiden var at den skulle sikre at også de med dårlig råd skulle kunne få en ”sosialt forsvarlig bolig” (Reiersen og Thue 1996:103) til en ”sosialt forsvarlig leie” (ibid: 94). I praksis ble det formulert som et mål om at en familie skulle kunne etterspørre en bolig på 80 kvm med tre rom og kjøkken og at boutgiftene ikke skulle overstige 20 prosent av gjennomsnittlig industriarbeiderlønn (ibid: 94). Målet er i tråd med intensjonene i den såkalte skandinaviske velferdsstatsmodellen, som er karakterisert ved at offentlige ytelser som for eksempel pensjon eller barnetrygd er universelle, dvs. de skal komme alle til gode, se Esping-Andersen (1990). Subsidierte Husbanklån ble tilgjengelige for alle forutsatt en overholdt visse kostnads- og arealgrenser. Furre har beskrevet den sosiale boligpolitikken som ”Ein juvel i den sosialdemokratiske orden” (Furre 1991:388). Vi har med andre ord en lang boligpolitisk tradisjon som skulle sikre rettferdig fordeling og sosialt bærekraftig bomiljø. Målene slik de ble formulert ovenfor er konkrete og målbare. Målene slik de er formulert i senere boligmeldinger har karakter av runde formuleringer som: ”Alle skal kunne bo trygt og godt” (St.meld.nr 23(2003-2004:5) og ”Bustader for alle i gode bomiljø, trygg etablering i eigd og leigd bustad, buforhold som fremjar velferd og deltaking” Meld.St.17 (2012-2013:7).

1.2 Hva vet vi om fortetting, bokvalitet og sosial bærekraft?

Det finnes en del forskning som tyder på at fortettingen kan ha uheldige konsekvenser for bokvalitet, se blant annet Christophersen 1994, Christophersen og Lorange 1992, Isdahl 2007, Schmidt og Guttu 2008, Schmidt 2007, Stokke m.fl. (2008), Schmidt (red.) 2009, Guttu og Schmidt 2012). utfordringene dreier seg især om press på utearealer og press på boligkvalitet, boligens størrelse og brukskvalitet. Det igjen kan få betydning for bomiljø og sosial bærekraft. Tilgang til parker og friområder har også betydning for folkehelsen (Grønningsæter og Nielsen (2011). Fortetting og muligheter og utfordringer for boligkvalitet drøftes også i et temanummer av tidsskriftet Arkitektur N (2011). Sjaastad og Medby (2007) påpeker at tetthet ikke nødvendigvis fører til

reduisert bokkvalitet og viser til at bydel Frogner i Oslo er en av det tetteste og samtidig en av de mest attraktive bydelene, målt ut fra boligpriser. Det kan imidlertid problematiseres hvorvidt høye boligpriser nødvendigvis er uttrykk for god bokkvalitet. Høye boligpriser henger sammen med stort press i boligmarkedet. På den andre siden kan prisnivået speile relative forskjeller i bokkvalitet, siden de med god økonomi kan etterspørre større og bedre boliger sammenlignet med de med dårlig økonomi.

Det finnes etter hvert omfattende litteratur om kompakt by og bærekraftig utvikling. Mye av dette dreier seg om miljøvennlig areal og transportbruk, se Næss (in prep). Vi vil ikke gå inn på denne litteraturen her. Det finnes imidlertid lite forskning om den kompakte byen og sosial bærekraft slik påpekt av Ancell og Thompson-Fawcett (2008). Det er også en utfordring av det kan være vanskelig å sammenligne forholdene fordi boligmarkeder, boligpolitikk, kultur og tradisjon er svært ulike mellom land.

Burton (2003) har sammenlignet mellomstore byer i Storbritannia og konkluderer med at kompakt byutvikling har negative effekter når det gjelder boligareal, bokostnader, tilgang til grøntområder og noe mer kriminalitet. Kompakt byutvikling har positive effekter når det gjelder tilgang til kollektivtransport, redusert sosial segregasjon, bedre tilgang til butikker, service og jobbmuligheter og større sjanse for at folk går og sykler. Burton drøfter også ulike mulige helsekonsekvenser, men indikatorene er svake. Burton påpeker imidlertid at det fortsatt er en sterk trend til at folk flytter ut fra byene, og at nye boliger derfor må være attraktive. Ancell og Thompson-Fawcett (2008) har også påpekt at det er en utfordring av nye boliger bygd som fortetting ikke er økonomisk overkommelige for folk med begrenset inntekt. De har i tillegg påpekt problemer med den bygningstekniske standarden i nye boliger.

1.3 Problemstillinger

Vi skal i dette prosjektet belyse hvordan hensynet til bokkvalitet og sosial bærekraft har gitt seg utslag i planprosesser og i det bygde resultatet i nye boligprosjekter i fortetningsområder. Ettersom bestemmelsene om hensynet til folkehelse og universell utforming først kom inn i loven etter 2008 vil noen av de undersøkte

boligprosjektene være byggesaksbehandlet i henhold til plan- og bygningsloven og byggeforskrifter som var gjeldende tidligere. På den andre siden har hensynet til barns oppvekstvilkår og utforming av bebyggelse vært gjeldende også i tidligere plan- og bygningslov, og kan dermed etterprøves i det som er bygget. Hensynet til barns oppvekstvilkår impliserer også å sikre gode boforhold som sikrer at barn ikke utsettes for helsefare, for eksempel fra støy og forurensning.

De overordnede problemstillingene for dette delprosjektet er:

1. Hvilke hensyn er ivaretatt når det gjelder bokvalitet og sosial bærekraft i nye boligområder i den kompakte byen?
2. Hvordan er hensyn til bokvalitet og sosial bærekraft ivaretatt i planer for området og i planprosessen?

1. Hvilke hensyn er ivaretatt når det gjelder bokvalitet og sosial bærekraft ved bygging av nye boligområder?

Spørsmålene dreier seg om hvilke kvaliteter som er ivaretatt både når det gjelder, boligen, boligområdet, bomiljøet og kvaliteter på områdenivå, og hvilke kvaliteter som evt. ikke er ivaretatt. Hvilke kvaliteter har ansvarlige utbyggere og planleggere vektlagt, og hvordan vurderes det av beboerne, og hva betyr det for sosial bærekraft?

2. Hvordan er hensyn til bokvalitet og sosial bærekraft ivaretatt i planer for området og i planprosessen?

Kommunenes viktigste virkemiddel er håndheving av bestemmelser i plan- og bygningsloven og kommunens bruk av ulike plantyper med målformuleringer og bestemmelser i tilknytning til plan- og byggesaker (kommuneplaner, reguleringsplaner med mer). Aktuelle spørsmål her dreier seg om hvilke hensyn som er lagt inn i planene for utbyggingen? Og hvordan ble dette vurdert i planprosessen? Hvordan har samspillet mellom aktørene i planprosessen fungert? Har noen hensyn fått større gjennomslag enn andre, og evt. hvorfor? Og hva betyr det for det konkrete resultatet? Hvilke typer argumenter fremmes i planprosessen?

Vi har ønsket å studere resultatet mht bokvalitet og sosial bærekraft i lys av planer for utbyggingen og planprosessen. En kan på prinsipielt grunnlag anta at helhetlig planlegging og en god planprosess vil resultere i god bokvalitet fordi en god planprosess i

prinsippet skal drøfte og avveie ulike hensyn og balansere disse opp mot hverandre. En god planprosess dreier seg blant annet om i hvilken grad de ulike aktørene kommer frem til omforente mål for utbyggingen, og hvilke ambisjoner en har om å sikre bokkvaliteten. Tidligere forskning har for eksempel vist at boligbyggere med langsiktige perspektiver legger større vekt på bokkvalitet sammenlignet med utbyggere med kortsiktig perspektiv (Orderud og Røe 2002), og at utbyggers ambisjoner og kompetanse har betydning for utfallet (Thorèn m.fl.2000). I hvilken grad kan vi finne belegg for en slik hypotese om sammenhenger mellom planprosess og resultat?

2 Analytisk tilnærming og metode

2.1 Analytisk tilnærming

Planlegging – marked, hierarki eller nettverk?

Det er etter hvert bred enighet om at byutviklingen i norske byer kan karakteriseres som markedsbasert, selv om plansystemet fremdeles hviler på hierarkiske systemer (Hansen og Guttu 2000, Barlindhaug og Nordahl (2005). Hanssen m.fl. (in prep) beskriver planleggingen som en dynamikk mellom hierarkiske – markedsorienterte og nettverksorienterte logikker. Dreiningen mot mer markedsbasert planlegging vises blant annet ved at 90 prosent av alle reguleringsplaner (såkalte detaljreguleringer) fremmes av private (Hanssen og Hofstad 2013). Liberaliseringen av bolig- og byutviklingen kan føres tilbake til 1980-tallet med dereguleringen av bolig- og kredittmarkedet. Denne omleggingen har også fått konsekvenser for norsk boligpolitikk, som av Myrvold m.fl. (2002) beskrives som fragmentert og reaktiv. Dreiningen er tydelig formulert i boligmeldingen, St.meld.nr 23 (2003-2004) som var gjeldende frem til ny boligmelding i 2013, Meld.St.17 (2012-2013).

Boligmeldingen, St.meld.nr. 23 (2003-2004), som har vært gjeldende for boligbyggingen på 2000-tallet og frem til ny boligmelding i 2013 (Meld.St.17 (2012-2013), har lagt til grunn en markedsbasert boligpolitikk, der markedet skal frembringe de ønskede kvalitetene. Det heter i Boligmeldingen, at:

Boligmarkedet vil fremskaffe boliger med de ønskede kvaliteter til en lavest mulig kostnad for samfunnet.
Det offentliges oppgave er å tilrettelegge for at

markedene skal fungere best mulig (St.meld.nr 23 (2003-2004):6).

Boligpolitikken og Husbankens rolle fikk med denne bolig-meldingen en sterkere dreining mot boliger for vanskeligstilte, mens boligtilbudet til folk flest skulle frembringes via markedet. Denne prioriteringen blir forsterket gjennom styring og målretting av boligpolitikken fra 2006, slik beskrevet i Meld.St.17(2012-2013:14). Det betyr at boligpolitikken har tatt en dreining bort fra det universalistiske prinsippet som kjennetegner den skandinaviske velferdsstatsmodellen, slik beskrevet i kap 1. Husbankens virkemidler er nå i større grad rettet mot vanskeligstilte på boligmarkedet.

Parallelt med denne dreiningen mot større grad av private initiativ og mindre offentlig styring har krav til boliger og boligkvalitet blitt redusert og omformulert til såkalte funksjonskrav. Denne dreiningen ble tydeliggjort i boligmeldingen, St.meld.23 (2002-2003), der blant annet Husbankens tidligere minstestandard med krav til boligkvalitet ble foreslått fjernet. Kraven til boligkvalitet skulle samles i byggeforskriften. Dette ble imidlertid ikke fulgt opp i ny byggeforskrift (TEK10). Det fremgår imidlertid av boligmeldingen at markedet ikke i tilstrekkelig grad frembringer universelt utformede boliger og miljøvennlige boliger. Det er trolig årsaken til at den nye plan- og bygningsloven og byggeforskriftene (TEK10) har fått nye og strengere krav på disse punktene.

Teorier om planprosesser og planleggingens rolle har drøftet dreiningen i senere år fra tradisjonell hierarkisk styrt planprosess til ulike former for ”governance”. Det kan være ”governance” som den minimale stat og gjennomføring av New Public Management eller ”governance” som nettverkstyring – gjennom forhandling og utveksling av ressurser (Saglie m.fl.2007).

Vi vil ta utgangspunkt i governance som nettverkstyring eller utveksling av ressurser. Det offentlige er avhengig av private aktører for å realisere boligbygging ettersom kommunene verken har ressurser til boligbygging i egen regi, og ofte heller ikke har tomtereserver for boligbygging. Private aktører er tilgjengelig avhengige av nødvendige tillatelser fra kommunen som ansvarlig myndighet for håndheving av plan- og bygningsloven for utbygging kan iverksettes.

Lind (2002) har beskrevet en form for markedsbasert planlegging som han kaller for "New Nordic Type" som er karakterisert ved høy grad av offentlige visjoner, høy grad av regularistiske virkemidler (krav i offentlige planer og bestemmelser), men lav grad av økonomiske virkemidler.

Det finnes flere litteraturbidrag som drøfter den offentlige planleggingens rolle i en markedsbasert utvikling, og hvilke typer kvaliteter markedet vil frembringe. At markedet ikke frembringer tilstrekkelig mange miljøvennlige boliger og boliger med universell utforming på det ordinære boligmarkedet slik påpekt i boligmeldingen (St.meld.nr 23 (2003-2004)) kan ses som "feilfunksjoner" i markedet. Både Klostermann (1985) og Lind (2002) drøfter behovet for planleggingens rolle i å korrigere "feilfunksjoner" i markedet. Det dreier seg også om å hindre eksternaliteter eller såkalte "spillover effekter", dvs. å hindre at aktører påfører andre ulemper eller kostnader. En annen utfordring dreier seg om å sikre felles goder som tilgang til åpne grønne områder, sikre kulturverdier og andre offentlige goder som kollektivtransport. Å sikre felles goder dreier seg også om å sikre tilgang til felles offentlige parker og plasser og felles uteområder i boligprosjektene. Endelig kan det dreie seg om behovet for å koordinere aktiviteter i en markedsbasert byutvikling, der private fremmer sine individuelle planforslag, også beskrevet som bitvis byutvikling (Børrud 2005). Det reiser spørsmålet hvordan en skal sikre "sømmene" mellom prosjektene og hvordan prosjektene inngår i den eksisterende bystrukturen. Denne koordineringsoppgaven forventes å bli ivaretatt i og med kommunens overordnede ansvar for byutviklingen. En kan si at det gjenstår noen kjerneoppgaver som skal være byplanleggingens oppgave i en markedsbasert byutvikling:

- Hindre feilfunksjoner eller eksternaliteter
- Sikre felles goder
- Koordinere aktiviteter

Oppgavefordelingen mellom offentlig og private aktører stiller store krav til planer og planprosess og hvordan en håndterer mulige målkonflikter i planleggingen.

Studier av bokkvalitet - planfaglig forskningstradisjon

Analysen av bokkvalitet kan skrives inn i en planfaglig forskningstradisjon. Denne tradisjonen kan spores tilbake til premisene for gjenreisningen etter krigen og arven fra 1930-tallet. Et eksempel er boligundersøkelsen gjennomført av Oslo Byes Vel under krigen som ble normdannende for boligbyggingen i etterkrigstiden, se Guttu (2003). Metodene en anvender innen denne forskningstradisjonen består av kvalitative og kvantitative intervjudata, observasjoner og befaringer for å studere mennesker og omgivelser, dokumentasjon ved hjelp av tegninger, kart, oppmålinger eller fotos.

Den planfaglige forskningstradisjonen ble avgjørende for hvilke normer og krav myndighetene stilte til boliger og bokkvalitet i etterkrigstiden. Byggforsk har for eksempel gjennomført bovineundersøkelser og undersøkelser av vanlige møbelmål for å komme frem til anbefalinger til boligens planløsning og funksjonalitet, se Svennar (1975) eller studier av tetthet i boligområder, se for eksempel Svennar (1970). Det har også blitt gjennomført omfattende studier av hvordan barn bruker utearealer for lek, se for eksempel Kolbenstvedt og Strand (1976, 1978) og studier av hvordan mennesker bruker offentlige rom, se for eksempel Gehl (1971) og Gehl og Svarre (2013). Denne forskning har i sin tur lagt grunnlaget for offentlige krav og anbefalinger, som for eksempel Husbankens anbefalinger og krav til boligkvalitet (Husbanken 1985, Husbanken 2000b) eller anbefalinger og krav til utearealer, se for eksempel Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (Miljøverndepartementet 2008).

Den planfaglige forskningstradisjonen har imidlertid blitt kritisert for å være (for) normdannende. Bakgrunnen er liberaliseringen av boligmarkedet med større vekt på individenes valgfrihet. Hvem sine normer er det en argumenterer for, og er de i tråd med boligkjøpernes preferanser og livsstil? Kritikken dreier seg om forholdet mellom objektive kriterier og subjektive valg (Hansen 2005, 2007). Dersom mennesker frivillig velger å kjøpe en liten bolig med dårlige uterom og dårlige sol- og lysforhold sentralt i byen er det et uttrykk for individuelle valg. Man prioriterer dette frem for en bedre bolig i byens periferi. På den andre siden kan en hevde at hensynet til bokkvalitet rekker ut over den enkelte

boligkjøpers individuelle preferanser fordi det er et spørsmål om hva slags boliger vi som samfunn skal si oss tjent med på sikt. Byfornyelsen på 1980-tallet er et eksempel på at offentlige myndigheter måtte investere store beløp i å heve bokvaliteten i sentrale byområder bygget på slutten av 1800-tallet.

2.2 Casestudier som metode

I det overordnede ”Handling goal conflicts in compact city/centre development” ble det valgt ut fire casekommuner, som kunne belyse hvordan kommunene arbeider med byplanlegging. Kommunene ble valgt for å representere ulike størrelser (to store og to små), ulike deler av landet, og ulik organisering. Vi har valgt to storbyer, Oslo og Trondheim og to mindre kommuner i storbyens periferi: Ski kommune i Akershus og Sola kommune i Rogaland. Oslo har parlamentarisk modell, mens de andre byene har en formannskapsmodell. I tillegg har de to store byene lenge hatt ulik politisk farge på ledelsen. Oslo har vært styrt av borgerlige partier lenge, mens Trondheim lenge har vært styrt av Arbeiderpartiet. Utgangspunktet for å plukke ut kommuner som varierte langs disse variablene var å se om vi fant at de hadde valgt ulike strategier og valg av planinstrumenter i planleggingen. Vi ønsket også at kommunene hadde tatt i bruk en del av de nye planredskapene i PBL 2008, og at vi kunne finne planprosesser som kunne belyse avveiningsproblematikken knyttet til biodiversitet og sosial ulikhet. Innenfor hver av kommunene har vi så valgt å studere ulike planprosesser, både overordnede planer (sentrumsplaner, grønnstrukturplaner, områdeplaner) og reguleringsplaner (områdereguleringer, detaljreguleringer). I dette delprosjektet har vi studert boligprosjekter som er planlagt og realisert før 2008 fordi vi ønsket å studere boligprosjektene i bruk. Derfor har vi ikke kunnet si noe om evt. endringer med ny plan- og bygningslov i 2008.

Vi har i dette delprosjektet valgt casestudier av fire boligområder i de fire utvalgte kommuner. Innen rammene av dette prosjektet har vi av kapasitetshensyn bare gjennomført en fullstendig analyse av

de tre boligprosjektene i Oslo, Trondheim og Ski, mens boligprosjektet i Sola bare inngår i spørreskjemaundersøkelsen³.

Casestudier som metode gir anledning til å studere både planprosess og resultat og få frem beboernes og aktuelle aktørers vurderinger av dette. Casestudier gir anledning til å drøfte likheter og forskjeller mellom case. Dersom funn er felles på tvers av case kan funn gi anledning til såkalt analytisk generalisering (Yin 1994). I casestudiene har vi anvendt både kvalitative og kvantitative data.

Survey

Vi har gjennomført en survey til beboere i de utvalgte case. Det er trukket en person over 18 år per husstand til å besvare spørreskjemaet slik at ikke flere fra en husstand besvarer skjemaet⁴. Det er sendt ut i alt 767 spørreskjemaer. Spørreskjemaet er sendt ut postalt med mulighet for å svare elektronisk. Det er sendt ut en purring postalt⁵. Svarprosenten er 32 prosent hvilket må sies å være tilfredsstillende.

Surveyen inneholder blant annet spørsmål om hvilke kvaliteter som er viktigst ved planlegging og utforming av nye boliger som også er stilt i en survey til representanter for offentlig forvaltning og ansvarlige for boligplanleggingen og deres utbyggere, se Hanssen og Hofstad (in prep.). Det gir muligheter for å sammenligne hva beboerne mener om bolig- og byutviklingen og hva involverte i planprosessen mener. Surveyen inneholder også spørsmål fra en tidligere survey (Guttu og Martens 1998), som gir anledning til å studere eventuelle endringer over tid. Vi må likevel ta forbehold om at det ikke dreier seg om verken de samme beboerne eller de samme byer og boliger. På den andre siden kan generelle spørsmål om beboernes syn på boligkvalitet i disse undersøkelsene si noe om holdningsendringer over tid. Antall boliger i de utvalgte case varierer fra vel 60 boliger til vel 450 boliger, og det gir metodemessige utfordringer siden få utsagn gir store prosentvise utslag i case med relativt sett få boliger.

³ Boligprosjektet i Sola består av 121 leiligheter i Fredtunveien, i Sola sentrum

⁴ Adresser er hentet fra DSF, Det sentrale folkeregisteret, med tillatelse fra Skattedirektoratet.

⁵ Antall retur med ukjent adresse var på 28 ved første utsending og 24 i andre utsending, i alt 52. Av disse var langt den største delen fra beboere i Osloprosjektet, i alt 44.

Kvalitative intervju

Vi har gjennomført intervju av beboere, utbyggere og deres prosjekterende og representanter for kommunen om deres synspunkter på planer, planprosess og resultat. Vi har intervjuet i alt 23 personer i de tre valgte case. Noen av intervjuene er gjennomført som ledd i det overordnede prosjektet som omtalt i kap. 1. I valg av informanter blant beboerne har vi prioritert beboere som representerer styret, og som dermed har en viss oversikt over og kjennskap til boligområdet. Alle informanter har fått tilsendt rapportutkast for sitatsjekk.

Befaringer og dokumentanalyser

Når det gjelder egne analyser av bokkvalitet har vi gjennomført befaringer av boligområdene og analyserer på bakgrunn av sjekklister, se vedlegg. Sjekklister er basert på tidligere forskning og krav og anbefalinger fra offentlige myndigheter som for eksempel Husbanken.

Befaringene i to av prosjektene er gjennomført i samarbeid med landskapsarkitekt, professor Kine Halvorsen Thorèn ved NMBU på Ås og arkitekt, dr.ing Jon Guttu, NIBR. Befaringen av det tredje prosjektet er gjennomført av prosjektleder siden en her ikke har noe felles uterom.

Vi har gjennomført dokumentanalyser av relevante overordnede planer som kommuneplaner, kommunedelplaner eller områdeplaner, aktuelle reguleringsplaner og rammetillatelser i tillegg til prospekter med tegninger og beskrivelser for de enkelte boligprosjektene.

2.3 Valg av case

Ved valg av case har vi prioritert boligprosjekter som er bygget i senere år som fortetting i sentrale byområder ("high density") i de fire byene. Vi har ønsket å velge case som består av boliger samlokalisert med eller nær butikk- og servicefunksjoner ("the mixed-use city").

Vi har valgt ut i alt fire boligprosjekter i de valgte studieområdene: Solsiden i Nydalen i Oslo og Bassengtomba i Nedre Elvehavn i

Trondheim, Ski Amfi i Ski og Fredtunveien i Sola. Fredtunveien inngår, som nevnt, bare i surveyen.

Beliggenheten til prosjektene varierer noe: Bassengtomba og prosjektene i Ski og Sola ligger i bysentrum, mens Nydalen og Solsiden ligger litt nord for Oslo sentrum, som et eksempel på knutepunkt fortetting ved etablering av ny T-bane.

Solsiden i Nydalen, Oslo

Valg av Solsiden er begrunnet med at det er et relativt stort boligprosjekt sentralt i Nydalen-området, og det er utviklet av Avantor, som er den sentrale aktøren i utviklingen av Nydalen. Valg av Solsiden er i tillegg begrunnet med at vi har data fra tidligere undersøkelser av dette boligområdet, se Schmidt og Guttu (2012a). Det er også skrevet en mastergradsoppgave om Solsiden Hesthag (2010) og en studie av byliv i Nydalen som transformasjonsområde, se Holth (2012).

Ski Amfi, Ski

Valg av Ski kommune og fortettingen i Ski sentrum er begrunnet med at en har hatt og fortsatt forventer omfattende utbygging i sentrum, blant annet som resultat av utbygging av Follobanen. Det er planlagt en befolkningsvekst på 25% i gjeldende planperiode 2011-2022.

Valg av Ski Amfi er begrunnet med at dette er et eksempel på fortetting der en bygger nye boliger på toppen av et forretningssenter sentralt i Ski.

Bassengtomba i Nedre Elvehavn, Trondheim

Nedre Elvehavn er et tidligere havneområde sentralt i Trondheim som har blitt bygget ut med et større antall boliger, næringsbygg mv. gjennom en årrekke. Valg av Bassengtomba er begrunnet med at vi tidligere har gjennomført en undersøkelse av uterom i dette prosjektet, se Guttu og Schmidt (2008). Formålet med denne undersøkelsen var å vise eksempler på gode uterom i fortettingen. Av i alt 27 boligprosjekter i Trondheim, Stavanger, Bergen og Kristiansand var Bassengtomba ett av tre prosjekter som ble vurdert som et forbildeprosjekt. Det er derfor interessant å velge dette som case blant annet for å få beboernes vurderinger av prosjektet, både uterommet, bebyggelsen og området som helhet.

2.4 Fremgangsmåte

Vi har tatt utgangspunkt i overordnede offentlig formulerte mål for by- og boligutviklingen i byer og tettsteder (St.meld.nr 21 (2004-2005) Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand).

Disse er (her gjengitt fra Saglie mfl. 2007.21):

- God stedsforming
- Miljøvennlig transport
- Gode, lett tilgjengelige utearealer
- Ved bolig, skole og barnehager: trygg ferdsel, trygg lek og annen aktivitet og variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omgivelsene

For å få frem de ulike aktørenes vurderinger av bokkvaliteter og sosial bærekraft har vi innhentet data fra 1) de ansvarlige i planprosessen og deres vurderinger av planprosess og resultat mht bokkvaliteter og 2) beboernes vurderinger av bokkvaliteter i prosjektet bokkvaliteter på områdenivå. Vi har i tillegg foretatt egne analyser av boligkvaliteter i prosjektet og bokkvalitet på områdenivå basert på sjekklister, se vedlegg.

Nærmere om vurdering av bokkvaliteter og sosial bærekraft

Vi har vurdert bokkvaliteter på tre nivå:

- Bokkvalitet på områdenivå
- Bokkvalitet og bomiljø, bebyggelse og uterom
- Boliger og boligkvalitet (planløsninger, størrelser, typer osv.)

Vi har anvendt sjekklisene ved befaringer i de valgte områdene for å vurdere bokkvaliteter på områdenivå ved bebyggelsen og uterommene. Forholdene ved befaring er dokumentert gjennom fotos. I tillegg har vi innhentet tegninger, beskrivelser og faktaopplysninger fra de prosjekterende. For vurdering av leilighetenes planløsninger har vi valgt typiske leilighetsplaner på ett-, to-, tre- og fireroms leiligheter fra prosjektet.

For vurdering av *bokkvaliteter på områdenivå* har vi anvendt en bearbeidet sjekklister basert på Guttu mfl. 2004, Guttu (2008) og

Guttu og Schmidt 2008. Vi har anvendt enkelte mål på helse og sikkerhet, sosiale forhold, tilgjengelighet, aktiviteter og sosial kontakt, sentralitet og kulturhistoriske forhold. Når det gjelder helse skal planleggingen bidra til å redusere ulikheter og sikre et minimum av gode helseforhold. Som mål på helse og sikkerhet har vi anvendt mål på ren luft (avstand til større veier) og skjerming mot støy og forurensning, i tillegg til tilgang til gang- og sykkelveier (reduere trafikkfaren).

Indikatorer vedrørende *sosiale forhold og sosialt bærekraftige bomiljø* er andel små boliger, flytting ut og inn av området, andel leietakere og vurderinger av bomiljøet. Et (for) stort antall små boliger og (for) mange som bor til leie kan resultere i ustabil og dermed dårlig bomiljø. Tilgjengelig statistikk for andel leieboliger eller flytting til og fra et område finnes bare på grunnkrets nivå. Dette er imidlertid viktig informasjon om sosiale forhold i bomiljøet, og spørsmål om flytting og eie/leieforhold er derfor tatt med i survey og i kvalitative intervju.

Sosialt bærekraftige boligområder dreier seg også om *sosial inkludering*, og hvorvidt grupper av boligkjøpere er ekskludert. Er boligområdene er tilrettelagt for en variasjon av beboergrupper som også inkluderer de med begrenset kjøpekraft og vanskeligstilte? Det kan også dreie seg om såkalte *"gated communities"*, om vi kan se eksempler på boligområder som isolert fra bymiljøet og evt. forbeholdt bestemte boligkjøpere.

Bokkvalitet og gode boforhold vil også være viktige indikatorer med hensyn til *folkehelse* og sosial likhet fordi et minstemål av bokkvaliteter som for eksempel gode utearealer for opphold og lek skal sikre barns behov og behovene til de med minst valgmuligheter på markedet. Endelig dreier det seg om rettferdig fordeling av felles goder og bokkvalitet, at også de med dårlig økonomi skal kunne etterspørre en kvalitativt god bolig.

Hindre eksternaliteter og sikre felles goder

God bokkvalitet på områdenivå dreier seg også om å hindre negative eksternaliteter og sikre eksisterende "herlighetsverdier" og felles goder. Med eksternaliteter menes at én aktørs handling har konsekvenser for minst én annen aktør. Negative eksternaliteter betyr at en aktør påfører en annen kostnader eller ulemper, for eksempel at en bedrift forurenser omgivelsene.

Med ”herlighetsverdier” menes kvaliteter som for eksempel utsiktspunkter, tilgang til elver eller strandsone, hensyn til kulturminner, parker osv. Slike kvaliteter kan også beskrives som felles goder som alle kan nyte. Det dreier seg i tillegg om å bidra til felles goder som området trenger som for eksempel nye parker, butikker eller barnehager, bedre tilgang til friområder osv. Prosjekter som drar nytte av eksisterende felles goder, for eksempel nærhet til butikker eller friområder, men uten å bidra med felles goder som området trenger kan beskrives som ”gratispassasjerer”.

Børrud (2005) har påpekt at bolig- og byutviklingen ofte skjer bitvis ved at enkelte utbyggere fremmer egne reguleringsplaner/byggesaker. Det vil derfor være viktig å studere sømmene mellom prosjektene og mellom de enkelte prosjektene og den overordnede bystrukturen.

For vurdering av *bokkvalitet på områdenivå, ebyggelse og uteromskvaliteter* har vi i benyttet en bearbeidet sjekklister, se vedlegg. Denne sjekklister er basert på sjekklister anvendt for vurdering av bokkvaliteter på områdenivå, se Guttu m.fl. (2004) og en undersøkelse av 27 nye byboligprosjekter, se Guttu og Schmidt (2008). Denne sjekklister omfatter både kvaliteter ved uterommene og noen kvaliteter på områdenivå for eksempel beliggenheten i byen, tilgang til kollektivtrafikk, butikk- og servicetilbud og lignende.

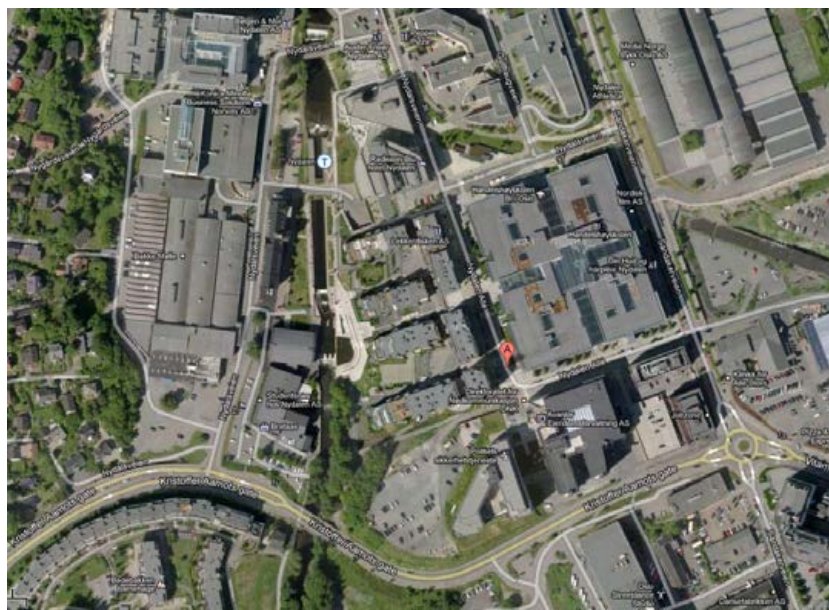
For vurdering av *boligenes planløsninger* har vi anvendt Husbankens tidligere minstestandard, se Husbanken (2000b). Det er begrunnet med at Husbankens minstestandard skal ”...sikre alminnelig god boligkvalitet” (Husbanken, 2000b, s. 1) og at Husbankens regelverk har vært normgivende for boligkvaliteten i etterkrigstiden. Husbankens minstestandard gjaldt fra 1992 til 2005, og den har hatt betydning for den generelle boligkvaliteten også utover boliger som ble bygget med husbanklån. Standarden har blitt revidert ved flere anledninger. Vi har valgt den utgaven som gjaldt i år 2000 (utskrift 15.05.2001).

3 Solsiden boligområde, Nydalén i Oslo

3.1 Beliggenhet

Solsiden ligger sentralt i Nydalen og avgrenses av Nydalen Allè og Nydalen Campus (BI) i øst, av Nydals høyden i sør, av Akerselva med grøntareal og gangvei i vest og av Torgbygget med hotell og sentrumsfunksjoner og Nydalen T-banestasjon i Nord.

Figur 3.1 *Beliggenhet i Nydalen. Solsiden mellom Campus BI til høyre og Akerselva til venstre i bildet. Nydalen T-bane markert med T.*



Solsiden består av syv bygg, og er organisert i syv ulike boligsameier. Bebyggelsen er bygget i ulike etapper og området som helhet ble ferdigstilt i mai 2008.

3.2 Faktaopplysninger

Data fra arkitekt⁶.

Utbygger: Avantor

Arkitekt: Kosbergs Arkitektkontor AS v/Ragnvald Halset

Landskapsarkitekt: Cowi AS v/Gunnar Stenvik

Ferdigstilt: mai 2008

Tomteareal: 15.000 kvm

T-BRA 31.484 kvm⁷

Bruksareal Næring: 483 kvm

Underetasje (Parkering, boder, tekniske rom) 20.973 kvm

%TU⁸: 210%

Antall boliger: 453

Boligfordeling: 106 stk ettroms (23,4%), 172 stk toroms (38%), 116 stk treroms (25,6%), 59 stk fireroms (13%)

Felles uteareal totalt: 6200 kvm⁹

Felles uteareal pr bolig: 13,7 kvm

⁶ Mail fra arkitekt Halset 23.oktober 2012

⁷ T-BRA (Tillatt bruksareal). T-BRA boliger og næring er oppgitt å være maks. 30.000kvm i felt A (Plan- og bygningsetaten, rammetillatelse, saksnummer 200303087-9, ikke datert) og i søknad om rammetillatelse (Kosbergs arkitektkontor AS datert 14.03.2003). T-BRA er tillatt bruksareal i kvm. Bruksarealet beregnes med utgangspunkt i Norsk Standard 3940, men med noen endringer (TEK 97 § 3-5). Ifølge TEK 97 §3-7 kan planbestemmelsene fastsette hvordan bruksareal helt eller delvis under terreng medregnes i grad av utnyttning. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene at arealer under bakken ikke medregnes i T-BRA.

⁸ %TU, tomteutnyttelse i prosent, angir forholdet mellom T-BRA, tillatt bruksareal, og tomtearealet (TEK 97§3-6). Vår beregning.

⁹ Tall fra Gunnar Stenvik, landskapsarkitekt i mail av 26.02.2013

Privat uteareal: De fleste leiligheter har privat balkong på vel 10 kvm. Leilighetene mot Nydalen Allè har imidlertid bare fransk balkong.

Felles takterrasse: Det er en liten felles takterrasse i blokken mot Nydalen Allè

3.3 Utbyggers intensjoner for utviklingen av området og vurderinger av resultatet

Området var opprinnelig planlagt som næringsområde. En representant for utbygger forklarer at de etter signaler fra bydelspolitikere og rådhusets politiske organer i forbindelse med behandling av konsekvensutredning og reguleringsplan for næringsutvikling i sentrale Nydalen, samt etter positiv dialog med PBE (Plan-og bygningsetaten) hadde sagt seg villig til å omregulere kommuneplanens delfelt 10 (Solsiden) til boligformål. At kommunen ønsket mer boligbygging skyldes økt oppmerksomhet om behovet for å bygge flere boliger, men hang også sammen med omlegginger av skattesystemet. En annen representant for utbygger viste til at bortfall av skatteinntekter fra næringsvirksomhet gjorde at kommunen ønsket flere boliger:

Da blir fokuset fra byens politikere endret. Hva er det som skaper inntekter for byen? Jo - personbeskatning og bolig. Rett etter at reguleringsplanen var vedtatt kom spørsmålet: Kan dere bygge flere boliger i Nydalen?

Det eneste boligområdet som opprinnelig lå inne i kommunedelplanen var Badebakken lengst i sør, et område som tidligere var solgt til en annen utbygger. Omreguleringen av delfelt 10 ble det første boligområdet sentralt i Nydalen Avantor som utbygger selv gjennomførte.

Utbyggeren understreker at utvikling av et så stort område som Nydalen er risikofylt:

Byutvikling er jo risikofylt. Det skal man være klar over. Våre eiere må være mer enn alminnelig flinke til å håndtere risiko for å ville være med på å bruke pengene sine på byutvikling. Byutvikling innebærer

både politisk risiko, markedsrisiko, entreprenørrisiko og finansrisiko i stort monn.

Vedkommende forklarer at de hele tiden har hatt en visjon om å lage ”en by i byen”.

Det er jo det som er den ultimate målsettingen med utviklingen. At Nydalen skal bli et levende sted hvor folk har lyst til å bo og bedrifter har lyst til å etablere sin virksomhet, og som det samtidig er lett å reise til og fra.

Utbygger definerer Gullhaug torg og T-banestasjonen som sentrum i Nydalen og sentrum i bydelen:

Selv om det ikke er så veldig tydelig nedfelt i kommunedelplanen, har det vært helt bevisst for oss at vi måtte bygge opp alle servicetilbudene rundt Gullhaug torg og T-banestasjonen. Sammen er de kjernen i Nydalen og en viktig del av sentrum i bydelen Nordre Aker.

Vedkommende beskriver utbyggingen som en ”offentlig og privat suksess”, og at det viktigste grepet var T-baneringen og knutepunktstankegangen.

Som forretningsidè for stedet satset vi på de fire k-ene, kompetanse, kultur, kommunikasjon og kunnskap.

Kompetansen er, ifølge vedkommende, it- og telekombedriftene i Nydalen og kulturen er representert med Riksteateret, Rikskonserterne og Tv-studioer.

Det er jo dette Richard Florida¹⁰ har preket om senere. Men disse idèene har vi hentet fra svenske byforskere og prøvd å omsette til virkelighet siden 1990.

For utbyggeren er det å ivareta allmennhetens interesser og det å ha et samfunnsansvar viktig:

Vi er opptatt av å skape et sted som alle som hører til bydelen, ser på som sitt. Det er jo det aller viktigste.

¹⁰ Se Florida, R. (2002): ”The Rise of the Creative Class”, Basic Books, New York, om byers attraktivitet.

Samfunnsansvar snakker vi mye om, for vi er opptatt av at det vi bygger skal bli til nytte og glede for alle som bor, arbeider, studerer eller ferdes i Nydalen.

En annen representant for utbygger fremhever også ønsket om å skape urbane kvaliteter og mener at høy utnyttelse er en urban kvalitet. Han beskriver området som en ”komplett bydel” og samtidig som ”naturbant” fordi det ligger inntil Akerselva:

De som har kjøpt på Solsiden tror jeg har sett de urbane kvalitetene i tillegg til at Nydalen er unikt i forhold til å være så nær Marka og rekreasjonsområder – og samtidig ligge midt i byen. Vi liker å si at Nydalen er naturbant område.

De politiske ønsker fra rundt år 2000 om flere boliger i Nydalen er fulgt opp også i senere planer. Som en følge av dette ser man at butikk, service- og serveringstilbudet kunne vært bedre. Utbygger har igangsatt et arbeid for å kartlegge behovene nærmere:

Hadde Nydalen ligget på tegneblokka i dag tror jeg nok det hadde vært større innslag med boliger, og derav sannsynligvis noe mer service- og handel. Planene fremover er likevel å omregulere og utnytte flere områder til bolig samt høyne kvaliteten på butikk- og servicetilbudet generelt.

T-banen var en viktig forutsetning for utbyggingen. Utbygger bidro med gratis grunn og rev alle bygningene i trasèen til denne, og var også ”en sterk pådriver for å få til ringbanen”. Det var et tett samarbeid med kommunen blant annet for å få til kulverter gjennom området og innganger til T-banen fra bygg eid av utbygger. Etableringen av T-banen åpnet også for en diskusjon om høyere tomteutnyttelse, ifølge utbygger.

De kvaliteter ved boligprosjektet utbyggeren har lagt vekt på er gode utearealer:

Vi mener det er et bra uteareal, som er påkostet når det gjelder materialkvalitet, og som er varig og skal gjøre at de som bor her ikke skal ha store vedlikeholdsutgifter. (...). Som utbygger er vi fornøyd med standard og kvalitet på uteområdene samtidig

som det henger godt sammen med friområdet langs Akerselva.

Av kvaliteter ved leiligheten fremhever han at man har prioritert store bad og store balkonger. I reguleringsbestemmelsene er leilighetsfordeling basert på areal:

I reguleringsbestemmelsene ble det lagt til grunn en fordelingsnøkkel basert på maksimalt og minimalt tillatt del av regulert T-BRA pr leilighetskategori fra 1-roms og oppover¹¹. Dette er en av årsakene til at det er et forholdsvis stort antall små leiligheter i prosjektet.

Begge representanter for utbygger viser til at man hadde godkjent utbyggingen av nye BI, og at det derfor var ønskelig med leiligheter tilpasset også for studenter. Det var stor etterspørsel etter de små leilighetene. Prosjektet inneholder også større leiligheter/familieboliger men det var få barnefamilier blant førstegangskjøperne, ifølge utbygger. Om årsakene til det peker en representant for utbygger på pris og at området for mange ble forbundet med å være et typisk kontorområde. Han forteller at det etter at prosjektet sto ferdig og etter at friområdene langs Akerselva ble opparbeidet har kommet flere barnefamilier:

Det kommer flere og flere barnefamilier, og de ønsker mer grønt og tilrettelegging for barn. Dette er vi enige i, og gjennom et påbegynt Masterplanarbeid for Nydalen vil det vektlegges et utvidet tilbud for barn, for eksempel på det område som i dag er parkeringsplass på den andre siden av elva i forhold til Solsiden.

De som kjøpte de store og dyre toppleilighetene var godt voksne kjøpere, mange fra nærområdet, som hadde solgt sin enebolig. Det er typisk for mange nye boligprosjekter, ifølge vedkommende.

¹¹ Reguleringsbestemmelsenes §3, reguleringsplan S.-3945 Nydalen, delfelt 10 – Solsiden”, vedtatt 18.12.2002: ”Inntil 45% av gulvflaten kan benyttes til 2-roms leiligheter eller mindre. Minimum 20% av gulvflaten skal benyttes til 4-roms leiligheter eller større”, se også kap.3.8.. Vanligvis angis leilighetsfordelinger på bakgrunn av prosentandel, dvs. hvor stor andel ett, to, tre, fireroms eller større leiligheter et prosjekt skal ha.

Intensjoner i prospektet for Solsiden boligområde

I prospektet ¹² omtales Solsiden slik.

Borte er industrien, de gamle fabrikkbygningene og grå menn med skjegg og arbeidsklær. Nå fylles Nydalen med nybakte mødre med barnevogn, yogamatter og kioskromaner, stramt antrukne menn og kvinner i stresskuffert og høy latteføring, BI studenter med leksefrykt og festglede, og nystartede bedrifter med visjoner om suksess. Unge som gamle setter de alle pris på Nydalen, på hver sin måte. Nydalen har en fantastisk plassering for de som ønsker å kombinere byliv med friluftsliv. Veien er ikke lang fra en tur i marka til en kaffe mocca (ibid:3).

Prospektet beskriver at nærområdet er fullt av utendørsmuligheter som for eksempel Voldsløkka og Maridalen og Frysja med tur- og rekreasjonsområder. Samtidig omtales mange typer servicetilbud i nye Nydalen:

En rekke butikker, restauranter, kaffebarer og matbutikker har åpnet den siste tiden, og enda flere er på vei. Nydalen er et område med stor satsing på bosiden og nærings siden, og i tillegg er det bare en kort spasertur til Storo-senteret, som er et av de mest populære handlesentre i Oslo by (ibid:4).

Mellom bygningene loves det ”fine og grønne oppholdsarealer”. Om leilighetene heter det at:

Med sin vestvendte beliggenhet i skråningen mot elva, vil mange leiligheter få god utsikt. De fleste får i tillegg gode sol- og lysforhold.

Prospektet understreker med andre ord utbyggers intensjoner om det naturbane, fra kaffe mocca til Marka.

¹² Solsiden Nydalen, bygg 1 prospekt, datert 15. oktober 2004, mottatt fra Ingeborg Glambek, beboer

3.4 De prosjekterendes intensjoner og vurderinger

Arkitektene legger i sin beskrivelse vekt på at bebyggelsen ligger med tre tun som åpner seg mot Akerselva. Oppholds- og lekearealene vil bli opparbeidet med ”gjennomgående høy kvalitet i materialbruken”. Om leilighetene heter det at: ”Alle leilighetene er lyse med god, åpen planløsning med utsikt til omgivelsene. Alle leiligheter har store, solrike balkonger. Det er mange små leiligheter i hht. etterspørsel i markedet, men også store leiligheter med store takterrasser”. Parkeringsarealene i underetasjen er knyttet sammen med parkeringsarealene i tilstøtende bebyggelse og utgjør et parkeringshus med plass til over 1500 p-plasser. Kilde: Notat: ”Solsiden boligprosjekt. Generell orientering”¹³.

En representant for de prosjekterende mener en har oppnådd en god kvalitet i utbyggingen av Solsiden:

Det ble bra, det er selvfølgelig noen problemer med leilighetsstørrelser og fordeling. De to store uterommene er positive, det kunne vært bedre, men man kan ikke forvente større avstander mellom lamellene i en by.

Han sier han var redd for høyden mot Nydalen Allè og BI fordi BI opprinnelig skulle bygges helt ut mot fortauskanten.

Da ønsket jeg at vi måtte ta av to etasjer på de høyeste blokkene i Solsiden, dette var selvsagt ikke forenlig med utbyggers forventede avkastning i forhold til investeringen i boligområdet. Heldigvis ble BI trukket tilbake, det reddet gaterommet i Nydalen Allè, det ville blitt for trangt ellers.

Han mener at de viktigste bokkvalitetene er grøntdraget langs Akerselva, kommunikasjonene og forretninger, arbeidsplasser, skoler og kultur, at ”det er en levende bydel”. Han mener også at området egner seg for barnefamilier fordi en har lekemuligheter langs elven.

¹³ Notat datert 14.09.2006 fra Kosbergs arkitektkontor Oslo AS

Representanten for de prosjekterende mener at leilighetsmiksen er ”rimelig bra”, men innrømmer at de ble styrt av meglerne i planprosessen slik at det ble flere mindre leiligheter enn planlagt:

Meglerne er veldig styrende i den prosessen fordi de står for salget. Og da lytter utbyggerne til dem. Kvaliteten på leilighetene kan absolutt diskuteres.

Utsagnet rimer ikke helt med beskrivelsen i eget notat, slik gjengitt ovenfor. Vedkommende mener det er for lite fokus på kvaliteten i dagens boligbygging og mener det har sammenheng med måten boligområder bygges ut på.

Oppsummert

Representanter for utbygger og de prosjekterende mener at Nydalen er vellykket som bykonsept. Representant for utbygger ser likevel at butikk- service og serveringstilbudet generelt kunne vært bedre. I forbindelse med et pågående masterplanarbeid for Nydalen jobbes det derfor med å kartlegge hvilke tilbud og behov folk i området har, og spesielt sett i sammenheng med den videre utvikling i Nydalen frem mot 2030.

Utbygger vektlegger intensjonene om å skape ”en by i byen” med boliger og næring preget av kompetanse, kultur, kommunikasjoner og kunnskap. Området beskrives som ”naturbant”, det er både naturnært samtidig som en har mange bytilbud. Det omtales som egnet for barnefamilier og både unge og eldre.

Leilighetene beskrives som lyse og gode med åpne planløsninger. Representant for de prosjekterende mener at det ble flere små leiligheter enn planlagt, og at meglerne er styrende i den prosessen. Utbygger viser til at det var ønsket med mange små leiligheter av hensyn til BI, og at reguleringsbestemmelsene fastsatte leilighetsfordelingen. Reguleringsbestemmelsene sier imidlertid at inntil 45% av gulvflaten *kan* benyttes til toroms leiligheter eller mindre og at minimum 20% av gulvflaten *skal* benyttes til fireroms leiligheter eller større. Reguleringsbestemmelsene åpner med andre ord for en annen fordeling med færre små boliger enn det som ble valgt. Uteområdene beskrives som egnet for både lek og opphold.

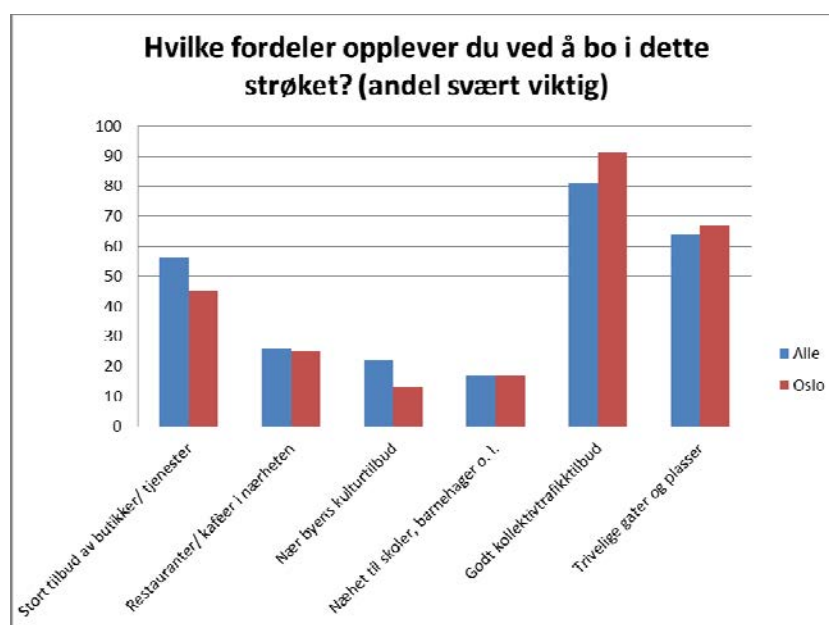
3.5 Beboernes vurderinger av bokvaliteter

3.5.1 Bokkvalitet på områdenivå

Spørreundersøkelsen viser at beboerne er svært fornøyd med kollektivtilbudet, og at en opplever at det er kort vei til sentrum. Det inntrykket styrkes også av intervjuene i denne og tidligere undersøkelser, se Schmidt og Guttu (2012) og Hesthag (2010). De er også fornøyd med nærheten til Akserselva og turveidraget der med kort vei til Marka.

Spørreskjemaundersøkelsen viser at det er kollektivtilbudet og trivelige gater og plasser som scorer høyest, og der beboerne i Solsiden er mer fornøyd sammenlignet med gjennomsnittet i vår undersøkelse. På de andre punktene scorer de litt lavere enn gjennomsnittet.

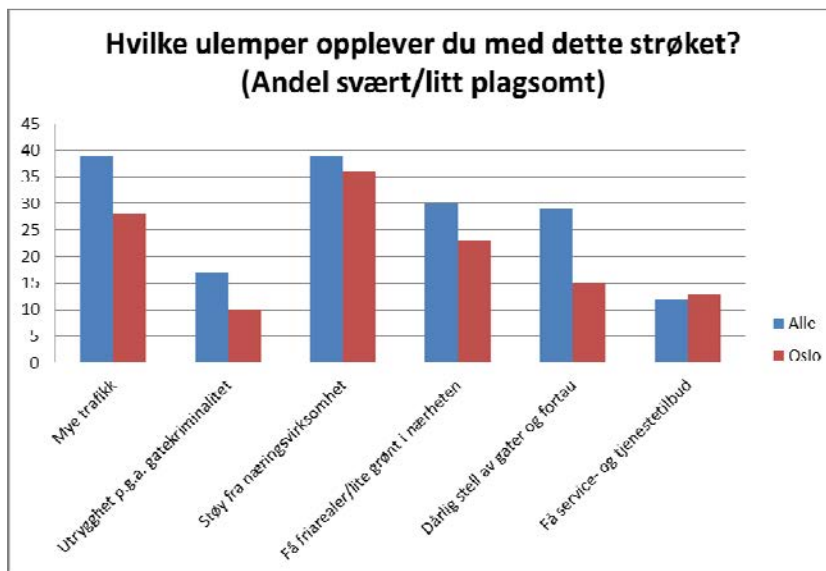
Tabell 3.1 *Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?*



Beboerne er også fornøyd med at det er lite trafikkstøy og lite trafikk i strøket, noe som en mener gjør at området burde være

velegnet for barnefamilier. Spørreskjemaundersøkelsen viser at beboerne opplever færre ulemper med strøket sammenlignet med gjennomsnittet i vår undersøkelse. De er med andre ord mer fornøyde med trafikksituasjonen og stell av gater og fortau. Det fremgår også av intervjuene.

Tabell 3.2 *Hvilke ulemper opplever du ved å bo i dette strøket?*



Beboerne er imidlertid mindre fornøyd med tilbudet av butikker og servicetilbud. De mener at butikkene, og spesielt spisestedene, sliter, blant annet på grunn av dårlig/for dyr gjesteparkering. Det betyr at man kjører til Storosenteret eller andre steder for å handle i stedet for å bruke de tilbudene som ligger i gåavstand.

Beboerne påpeker at området som by har et potensial, men at det ikke er godt nok utnyttet fordi det er relativt dødt på kveldstid og i helgene, og at det kan være en medvirkende årsak til at restaurantene sliter. Det er til gjengjeld mye byliv på dagtid på grunn av studentene og folk som jobber i området. Beboerne mener derfor at det burde vært flere boliger, og, ikke minst, flere boliger for barnefamilier. Beboerne mener at barnefamilier i større grad ville bruke lokale butikk- og servicetilbud sammenlignet med yngre/enslige.

Målene om funksjonsblanding med boliger og næring skaper utfordringer for beboerne. Mange påpeker problemet med samlokaliseringen med BI og studenter som bruker hele området som festplass.

Når det kommer 2000 studenter blir ølflasker knust, og det finnes ingen toaletter. De oppfører seg 10 ganger verre enn russen. Det har vært mye hærverk.

Likevel sies det at det tross alt har blitt bedre etter hvert. De som bor nærmest hotellet opplever mye støy, også nattetid, fra gjester som reiser til og fra. Nærheten til viktige samfunnsinstitusjoner som Statnett og PST har ifølge beboerne skapt noe usikkerhet knyttet til institusjonenes behov for skjerming/sikringstiltak.

Vi har ikke lyktes i å intervjuer barnefamilier for å få deres vurderinger av skole/barnehagetilbudet. Surveyen viser at beboerne i Solsiden er lite opptatt av dette, men det kan henge sammen med at det er få barnefamilier i utvalget. Blant barnefamiliene har 53% krysset av for at nærhet til skoler og barnehager er svært viktig. Det er imidlertid få i antall (9 svar) og prosent svar blir dermed vanskelig å tolke. Informanter påpeker imidlertid at det har blitt flere barnefamilier i Solsiden etter hvert, og at man på et tidspunkt kom frem til at det er i alt ca 40 barn under skolealder i bebyggelsen.

Målkonflikter

Avantor har ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av hele området. Beboerne er godt fornøyd med forvaltning, drift og vedlikehold av området som helhet, og Avantor AS får mye skryt for det. Grafitti fjernes fort, og de er flinke til å strø på vinteren, blant annet, sies det.

På den andre siden er beboerne kritiske til at de har liten innflytelse på driften, blant annet mener man at parkeringsavgiften er for høy (40 kroner pr time, også kveld og helg). De mener man betaler en for stor andel av kostnadene ved driften av området. Dette har en etter hvert fått reforhandlet med Avantor, slik at beboernes andel er redusert med 50%. En beboer som representerer det felles styret for de syv sameiene i Solsiden sier det slik:

Avantor styrer hele veinettet og styrer butikken og gjør hva de vil.

Vedkommende mener at det burde bygges flere boliger, men hevder at utbygger kan utnytte plassen bedre ved å bygge næringsbygg. Det betyr at de som beboere føler de er i klemme, og at Avantor tar for lite hensyn til deres behov.

En beboer som representerer styret i ett av sameiene sier det slik om det å være i klemme:

Det er det som gavner Avantor som er tatt hensyn til. (...) vi er bundet på hender og føtter. Styret i gårdeierforeningen, det er BI, Avantor og de store gårdeierne. Vi er alltid i mindretall der.

Vedkommende påpeker at det blir vanskelig når de er eneste boligområde midt i et næringsområde. Flere viser til at denne skjevfordelingen er eksempel på en målkonflikt, der hensynet til utbyggerne veier tyngst:

Utbyggeren sitter i førersetet, de blir lyttet til i kommunen.

En annen beboer som representerer styret i to andre sameier sier det slik:

Statnett og Avantor får dispensasjoner, det er gutteklubben grei.

En viser til at mangel på lekeplasser og at man ikke har ivaretatt hensynet til barns behov også er resultat av en målkonflikt.

Oppsummert

De viktigste bokkvalitetene på områdenivå er, ifølge beboerne, kollektivtrafikktilbudet og nærheten til Akerselva. Området fungerer bare som en levende by på dagtid, men ikke på kveldstid og i helgen. De mener at tilbudet av butikker osv er ikke gode nok. Ingen beboere har omtalt kulturtilbudene i bydelen. Beboerne er positive til Avantor som privat drifter området, men er kritiske til manglende innflytelse, og at forholdet mellom bolig og næring er i ubalanse. Vi har ikke tilstrekkelig informasjon om beboernes vurderinger av skole/barnehagetilbudet.

3.5.2 Bomiljø, bebyggelse og uterom

Beboerne er fornøyde med nærheten til Akerselva og friområdene der. Mange bruker området til å gå tur. Badeplassen er også populær blant både beboere og besøkende. Det bekreftes også i spørrekjemaundersøkelsen at en ser uteområdene som egnet for fysisk aktivitet, og at de brukes mye.

Beboerne er imidlertid kritiske til at det ikke er egnede lekeplasser for mindre barn, slik omtalt ovenfor. En mener at utbygger ikke har tatt hensyn til barnefamiliene:

Det er mange klager på det. Jeg er enig i det, men det er ingen som vil ha lekeplass foran stua. Jeg synes det er rart at det ble godkjent.

Behovet for lekeplass for mindre barn har vært en vanskelig sak for beboerne. En gruppe beboere kom, som nevnt, frem til at det var om lag 40 barn under skolealder i området og de ønsket å etablere lekeplass der det er volleyballbane. Forslaget må imidlertid vedtas med 2/3 flertall på generalforsamlingen i alle sameier, men ble nedstemt. En har så langt ikke funnet noen egnet løsning på dette.

Volleyballbanen ble i perioder mye brukt av folk som ikke bor i Solsiden, og en har derfor låst ned nettet slik at bare beboerne kan bruke det.

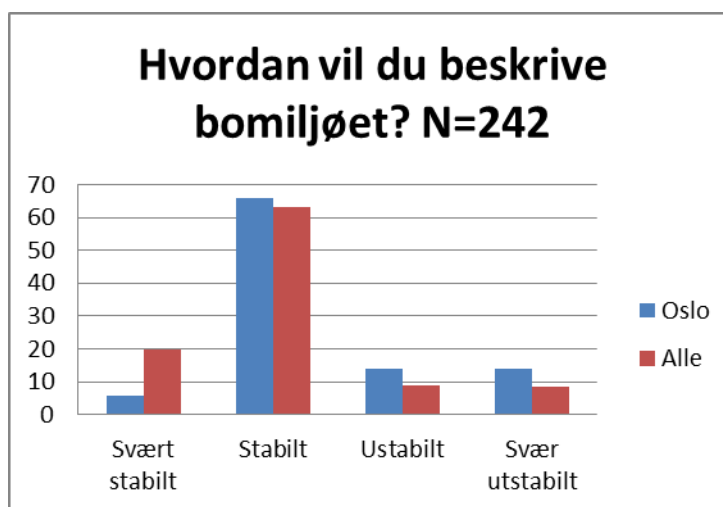
Noen beboere mener at lysthuset brukes en del, og at det er trivelig med gangveiene gjennom området, men at vegetasjonen kunne vært mer variert. Andre peker på at det er store asfaltflater og at de brukes lite.

Mange var kritiske til den valgte løsningen med søppelsuget som en mener er for sårbart. En hevdet at anlegget er av for dårlig kvalitet. En stilte også spørsmålstegn ved kostnadene for oppvarmingen som leveres fra en energisentral som driftes av Avantor. Spørrekjemaundersøkelsen bekrefter stor misnøye med parkeringsforholdene, og intervjuene viser at det primært dreier seg om gjesteparkeringen, slik omtalt ovenfor. Beboerne opplever en del problemer med innbrudd i garasjen og i kjellerbodene, og det er mulig det også er med på å forklare misnøyen med parkeringsordningen.

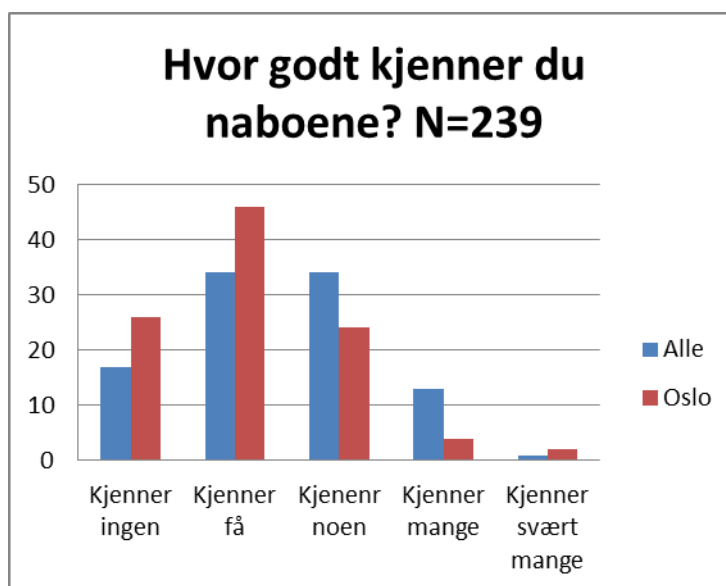
Bomiljøet

Beboerne påpeker en del utfordringer med bomiljøet som skyldes mange utleieleiligheter og stort gjennomtrekk. Surveyen viser at 28% sier de leier bolig, mens det gjelder langt færre i de andre case (Ski 4%, Sola 5%, Trondheim 14%). Det vises også ved at nesten halvparten av beboerne i Solsiden har en botid på mellom 0-3 år. Likevel har 72% svart at bomiljøet er stabilt (svært stabilt/stabilt), selv om bare 6% har krysset av for svært stabilt.

Tabell 3.3 *Hvordan vil du beskrive bomiljøet?*



Solsiden scorer noe høyere på andel ustabilt/svært ustabilt og tilsvarende lavere på andelen svært stabilt sammenlignet med utvalget som helhet.

Tabell 3.4 *Hvor godt kjenner du naboene?*

Surveyen viser at 72 prosent sier at de kjenner ingen eller noen få naboer, mot 51 prosent i hele utvalget. Det tyder på et relativt anonymt bomiljø. Det vises også i en tidligere undersøkelse (Schmidt og Guttu 2012). Likevel sier nesten halvparten at de ønsker å kunne hjelpe til eller få hjelp med småtjenester, og at de synes det er viktig. Det tyder på at det er en viss mismatch mellom ønsker og behov og hvordan bomiljøet fungerer.

De som leier bryr seg lite med bomiljøet og deltar ikke i styre og stell, ifølge informanter. Det fører ifølge informantene blant annet til problemer med driften, for eksempel at folk kaster teltstenger og stekepanner i sjakten, som dermed tettes igjen og må stakes opp. Det koster mye i ekstrautgifter.

En beboer beskriver Solsiden som en ”bobikube”. En annen sier det er som ”å bo på hotell”, og at ingen har navn på døra. Det kan skape problemer for eksempel da alarmen gikk i en leilighet, og ingen visste hvem som bodde der eller hvem som eide leiligheten. En beboer mener at det til og med er vanskelig for de som sitter i styret å få oversikt over dette.

Oppsummert

Beboerne er fornøyd med beliggenheten og nærheten til Akerselva, men misfornøyd med manglende lekemuligheter for mindre barn. Den største utfordringen i bomiljøet er et stort antall leieboere som ikke deltar i styre og stell.

3.5.3 Boligen

Intervjuene viser at beboerne er fornøyd med leiligheten, spesielt de som har en stor leilighet i toppetasjen med gode solforhold. En påpeker at det er bra med ulike typer leiligheter, men at dårlige boliger kan bli vanskeligere å selge. Vedkommende mener at leiligheter i de øvre etasjene ble solgt først, og at de dårligste leilighetene i de nedre etasjene var vanskeligere å selge og derfor ble kjøpt av folk som ønsker å leie ut.

Vi har i spørreskjemaundersøkelsen bare spurt om tilfredshet med solforholdene på balkong/uteplass. 72 prosent sier de har passe med sol, mens 20 prosent sier de har for lite sol og 4 prosent sier de har hhv for mye sol eller sol på feil tidspunkt. Ca 2 av 3 sier at de har fire timer med sol eller mer.

En tidligere undersøkelse av beboernes tilfredshet med leilighetene viste at beboerne var mest fornøyd med badet og minst fornøyd med for lite oppbevaringsplass. De som bodde i ettroms bolig ønsket eget soverom. Mange ønsker imidlertid å flytte når anledningen byr seg. Men ikke alle har muligheter for å flytte på grunn av vedvarende lav inntekt eller av andre grunner (Schmidt og Guttu 2012). Denne undersøkelsen gjaldt bare beboere i små boliger. Hesthag (2010) bekrefter at de som bor i de små boligene opplever dem for trange, og at de som bor i større leiligheter i de øverste etasjene stort sett er fornøyde.

3.6 Våre vurderinger

3.6.1 Bokkvaliteter på områdenivå

Kollektivtrafikk og service

Solsiden har et meget godt kollektivtilbud. Det ligger sentralt i Nydalen med kort vei til viktige servicefunksjoner. Det er utgang fra T-banen i umiddelbar nærhet. Buss 37 og 51 har også stoppested ved T-banen.

Det er flere butikk- og servicetilbud i Torgbygget og i nærområdet som dagligvare, apotek, kiosk, bokhandel, frisør, legesenter og flere spisesteder i umiddelbar nærhet. Holth (2012) har vist i alt 9 butikker og 9 serveringssteder i de nærmeste kvartalene¹⁴.

Det er kort vei til Storo senteret, ca 5-600 meter, men den mentale avstanden er større, slik påpekt av Holth pga trafikkforholdene i Kristoffer Aamots gate og gater preget av storskalabygg som ikke inviterer til å gå.

Nydalen er bydelscenter for bydel Nordre Aker. Bydelsadministrasjonen holder til på den andre siden av elva i Nydalsveien 21. Der finnes også helsestasjon. NAV har kontorer i Gullhaugveien 7. Det er flere private treningssentre i området ifølge Holth (2012). Nærmest postkontor er Bjølsen (Bergensgata 3) og Storo.

Skoler og barnehager

Nærmeste barne- og ungdomsskole er Bjølsen skole. Det er 1 – 1 ½ km å gå. Man kan gå langs Akerselva ned til for eksempel Brochmanns gate og følge denne og krysse Bergensgata for å komme til skolen. Nærmeste videregående er Nydalen videregående skole i Nydalsveien 30. Det er problematisk at tomt for skolebygg ikke ble avsatt slik reguleringsplanen hadde som krav. I forbindelse med reguleringsplanbehandlingen påpekte skolemyndighetene at det ikke var ledig kapasitet i området, og det er bakgrunnen for at det ble tatt inn et rekkefølgekrav i

¹⁴ Dette bildet stemmer ikke helt med intervjuutsagn. Det kan skyldes at flere spisesteder har blitt stengt i mellomtiden, slik det fremgår av intervjuene. Flere av spisestedene vi registrerte er dessuten små lunsjbarer, som trolig bare er åpne på dagtid for å betjene studenter og folk som jobber i området.

reguleringsbestemmelsene. I reguleringsbestemmelsene for Solsiden (Oslo kommune 2002 S-3945 side 4) ble det bestemt at:

Før det gis igangsettingstillatelse for felt A, skal tomt for ny byskole i området være sikret.

Ifølge informanter ble det først i forbindelse med en senere utbygging avsatt tomt til ny skole sør for Kristoffer Aamots gate på en tomt som skal bygges ut av en annen utbygger. Vi vet ikke når ny skole evt. kan stå ferdig.

Nærmeste barnehage er Badebakken barnehage i Badebakken 28. på den andre siden av Kristoffer Aamots gate (trafikkert vei). Det er ikke etablert andre barnehager som del av nærmiljøet i Nydalen, men det er flere barnehager i strøket rundt, bl.a. to barnehager i Maridalsveien 254 (Montessori barnehage) og Nydalen barnehage i Maridalsveien 292 og Eventyrstua barnehage i Gunnar Schjelderups vei 11. Kommunen har etablert en ny stor barnehage på Voldsløkka, og det har ifølge en representant for utbygger bidratt til at barnehagetilbudet i området er dekket.

Vi har ikke oversikter og evt. ventelister til barnehager og oppdatert oversikter over skoletilbudet i området. Det er derfor vanskelig å vurdere skole- og barnehagetilbudet nærmere. Men det kan ses som problematisk at en tillater utbygging uten at krav til skoletomt er avklart når en vet at skolekapasiteten i området er sprengt. Det burde også vært en barnehage i nærmiljøet, gitt ønsket om å kunne gå/sykle til hverdagens gjøremål og mål om en ”komplett” by.

Tilgang til friområder

Solsiden ligger nær turveier og friområder langs Akerselva. Akerselva kan beskrives som en grønn korridor der en kan gå lengre turer mot sentrum eller til Marka. Tilgang til friområder vurderes som bra. Friområdet nedenfor Solsiden er imidlertid trangt sammenlignet med friområder langs elva inntil den eldre boligbebyggelsen sør for Badebakken, og illustrerer betydelig høyere utnyttelse av tomtene sammenlignet med tidligere.

Forbindelser til omgivelsene

Den viktigste kvaliteten ved området er T-banen og gangveisystemet langs Akerselva med forbindelse til Oslo sentrum mot sør og Marka mot nord som knytter området til den eksisterende

bystruktur. Nydalen er imidlertid omgitt av til dels sterkt trafikkerte veier (Kristoffer Aamotsgate i sør, Sandakerveien mot øst, Ring 3 mot nord) som skaper barrierer mellom Nydalen og omkringliggende byområder. Mot vest grenser området inntil eksisterende småhusbebyggelse. I forbindelse med utbyggingen der vil det bli etablert en ny turvei på vestsiden av den nye bebyggelsen som et grønndrag mellom den nye bebyggelsen og eksisterende småhusbebyggelse.

Yter prosjektet kvaliteter til byen?

Akerselva gikk tidligere i kulvert gjennom området. Utbyggingen av Nydalen har medført åpning av elva og gitt allmennheten tilgang til turveier langs elva. Dette er nye og viktige kvaliteter som er tilført området og byen som helhet.

Figur 3.2 *Turveien og badeplass ved Akerselva har gitt byen et nytt friområde. Bebyggelsen sett fra Akerselva.*



De felles uteområdene i Solsiden er offentlig tilgjengelige, og det er offentlig tilgjengelige gangveier inn gjennom bebyggelsen. Området er likevel markert med flere skilt "Privat område". De felles uteområdene, blant annet volleyballbanen, ble brukt av andre enn beboerne, og det skapte vanskeligheter for beboerne. Surveyen

viser at beboere er mer skeptiske til at deres felles utearealer skal være tilgjengelige for allmennheten sammenlignet med planleggere og politikere, og det er satt opp skilt i området med ”privat område”.

Figur 3.3 *Plassen mot Nydalen Allè er sparsomt møblert. Skilt med ”Privat område” markerer et skille mellom den offentlig tilgjengelige plassen og boligområdet.*



Bebyggelsen tilfører noen få nye funksjoner til området i form av noen mindre butikker og serveringssteder på gateplan mot Nydalen Allè.

Bebyggelsen danner sammen med BI på motsatt side en slags hovedgate i området, Nydalen Allè, med fortau og beplantning. Forholdet mellom bebyggelsen og omgivelsene rommer både muligheter og utfordringer når det gjelder *sømmene mellom prosjektene og bystrukturen*. Bebyggelsen på begge sider definerer det mest tydelige gaterom i området. Bebyggelsen i Solsiden følger imidlertid ikke terrenget i gaten, med det resultat at butikkene delvis ligger lavere enn gateplan, og delvis høyere enn gateplan. Det skyldes antakelig hensynet til parkeringskjelleren, som har gitt for lite fleksibilitet til utformingen og tilpasningen til gateplan. Holth (2012) har beskrevet fasadenes verdi på begge sider av

Nydalen Allè som kategori C, bortsett fra den nordligste delen Nydalen Allè 1 med kafè som har verdi A. Verdi A har høy grad av detaljering og liten skala mens verdi E er dårligst.

Figur 3.4 *Solsiden med kafè mot Nydalen Allè. Inngangen ligger lavere enn gateplan. Denne delen er beskrevet som en A-fasade hos Holth (2012).*



Området mellom hotellet og Solsiden er dominert av innkjørsel og parkering, og bebyggelsen er dårlig tilpasset hverandre. Beboerne opplever problemer med støy fra trafikk til og fra hotellet, og har forsøkt å få til inngang til hotellet fra motsatt side. Eksempelet illustrerer konflikter ved mixed- use som stiller krav til helhetlig planlegging. Området sør for Solsiden er fortsatt byggeplass (november 2012). Utbyggingen har, ifølge beboerne, hatt negative konsekvenser for de nærmeste boligene som har mistet sol/dagslys.

Nydalen Allè fortsetter i Nydalsveien og Gullhaug torg. Det er i imidlertid ikke noe sammenhengende fortau langs gatene, slik at området kan oppleves som utrygt for fotgjengere. Det kan se ut som en ikke i tilstrekkelig grad har planlagt området ut fra hensynet til gater og offentlige rom, men heller planlagt ett og ett bygg for seg.

Mot Akerselva er bebyggelsen utformet slik at de felles uterommene åpner seg mot elva. Bebyggelsen er avtrappet fra ni etasjer mot Nydalen Allè til fem etasjer ned mot Akerselva. Nærmest Gullhaug torg er plasser innkjørsel til garasjekjeller på et område mot Akerselva som ville vært egnet for uteservering – et eksempel på uheldig løsninger i sømmene mellom prosjekter og eksisterende bystruktur.

Figur 3.5 *Illustrasjonsfoto fra Kosberg Arkitektkontor AS. Foto viser fire etasjer og underetasje mot Akerselva.*



Akerselva og turveisystemet er utvilsomt en viktig kvalitet ved området, men bebyggelsen kan oppleves som relativt massiv sett fra Akerselva på grunn av høyden og tettheten mellom blokkene. Området mellom Solsiden og elva er opparbeidet med gangveier, ramper og sitteplasser, og det er en liten badeplass i elva. Området

langs elva er preget av harde flater og høye forstøtningsmurer, noe som forsterker opplevelsen av et hardt møte med elva. Elva er dessuten omgitt av høye murer, og det er lite vegetasjon inntil elva. Dette forsterker opplevelsen av at elva er ”temmet”. Det er imidlertid valgt granitt og naturmaterialer med høy kvalitet.

Har prosjektet ”fratatt” området kvaliteter?

Nydalen var et tidligere industriområde. Transformasjonen fra industri til område med blandet bolig og næring har i utgangspunktet gitt befolkningen i tilstøtende områder tilgang til Akerselva som en viktig herlighetsverdi. Solsiden gir med sin beliggenhet ned mot elva tilgang til elva som et felles gode. På den andre siden kan en si at den massive bebyggelsen oppleves som noe dominerende sett fra elva.

Ser vi eksempler på negative eksternaliteter?

Negative eksternaliteter betyr at en aktør påfører en annen kostnader eller ulemper. En kan vanskelig si at utbyggingen av Solsiden har påført andre aktører ulemper ettersom området var lite tilgjengelig og utelukkende besto av industrianlegg. Utbyggingen av området har imidlertid bidratt til økt press på skole- og barnehagetilbudet i nærområdene. Ny bebyggelse inntil Solsiden har gitt noen boliger i Solsiden dårligere solforhold. Intervjuene viser at beboerne har protestert mot dette, men uten at de mener at de har blitt hørt.

Helse

I vurderingen av helse har vi brukt få og enkle indikatorer på støy og forurensning. Solsiden ligger mer enn 175 meter fra Ring 3 og er dermed ikke spesielt utsatt for forurensning. Vurderinger av støyforholdene på stedet tyder på at området ikke er spesielt støyutsatt utover generell bakgrunnsstøy fra byen. Støy fra elvebruset kan muligvis overdøve bakgrunnsstøyen i leiligheter nærmest elva og i perioder med stor vannføring. Noen beboere har klaget på at det har blitt mer støy fra elvebruset enn tidligere på grunn av omlegginger av elveløpet i forbindelse med en ny bru over elva.

Sosiale forhold

Andelen ettroms boliger er på vel 23 prosent, og ligger betydelig over vårt vurderingskriterie på maks 15 prosent. Andelen toroms

boliger er 38 prosent, og den totale andelen små boliger utgjør dermed 61 prosent. Vi vurderer det slik at en så stor andel småboliger er problematisk fordi det genererer stor ut- og innflytting og dermed et mer ustabilt bomiljø. Dette vises også i surveyen. En av fire beboere har en botid på under ett år. Et for stort antall små boliger og felles utearealer som ikke er tilrettelagt for barns lek skaper vansker for barnefamilier.

Tilgjengelighet

Alle boliger har heis og er dermed tilgjengelige for bevegelseshemmede. Vi har ikke vurdert boligene mht tilgjengelighet eller evt. livsløpsstandard. En stor andel av boligene oppfyller ikke Husbankens tidligere minstestandard, og de oppfyller dermed heller ikke Husbankens livsløpsstandard. Byggeforskriftene (TEK 97) hadde et krav om at bad enkelt skulle kunne gjøres tilgjengelig for bevegelseshemmede. Badene er relativt store, men vi har ikke vurdert planløsningene på badet. I et tidligere prosjekt har vi studert leilighetenes innredning og bruk, og det viser seg at badene i praksis vanskelig kan gjøres tilgjengelig pga for høy terskel (Schmidt og Guttu 2012).

Det felles uteområdet er tilgjengelig for bevegelseshemmede med ramper i to av uterommene. Rampene tar imidlertid en uforholdsmessig stor andel av det felles utearealet.

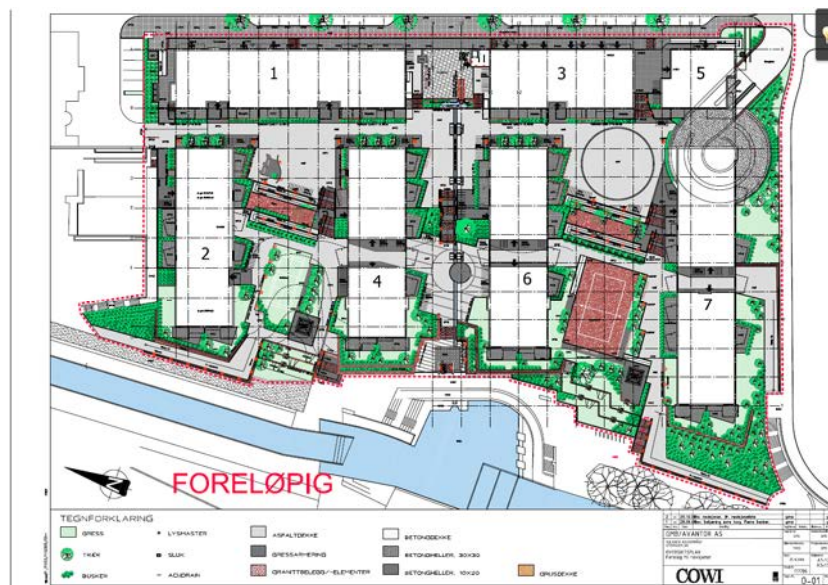
Oppsummering

De viktigste bokkvalitetene på områdenivå er tilgang til kollektivtrafikk og friområder langs Akerselva. Det er uheldig at rekkefølgekrav til skoletomt ikke ble håndhevet ettersom skolekapasiteten i området var sprengt på det tidspunkt. Vi vet ikke hvordan situasjonen er i dag. Det er uheldig at det ikke finnes barnehage i nærmiljøet, gitt utbyggers intensjoner om å få til en ”komplett by”.

3.6.2 Bebyggelsen og uterommet

Figur 3.6 *Det felles uterommet er orientert mot Akerselva. Ramper for atkomst med rullestol går på tvers av rommet og tar uforholdmessig stor del av arealet.*



Figur 3.7 *Utombusplan*

Uterommets størrelse og dimensjoner

Det felles uterommet er på i alt 6200 kvm, se kapittel 3.2.

Reguleringsbestemmelsene hadde et krav til minimum 25 kvm uteoppholdsareal på bakkeplan pr boenhet. Vi har beregnet det felles uteoppholdsarealet til å være knapt 14 kvm pr bolig på bakkeplan, og prosjektet oppfyller ikke kravet i reguleringsbestemmelsene og Husbankens tidligere anbefaling om 25 kvm uteoppholdsareal i konsentrert bebyggelse (Husbanken 1992:15).

Dimensjonene på de felles uterom er bestemt av forholdet mellom høyder og bredder på bebyggelsen. De to største uterommene er målt å være vel 30 meter, og oppleves som romsligere, mens det smaleste på vel 20 meter oppleves som ubehagelig trangt. Rommet mellom bebyggelsen langs Nydalen Allè og lamellene vinkelrett på denne oppleves som meget trangt, med tilsvarende dårlige sol- og dagslysforhold for leiligheter som ligger mot kortfasaden på lamellene. Utsikten mot vest og mot elva åpner opp uterommene og lavere etasjetall gir økt romfølelse.

Mål på tetthet og tomteutnyttelse

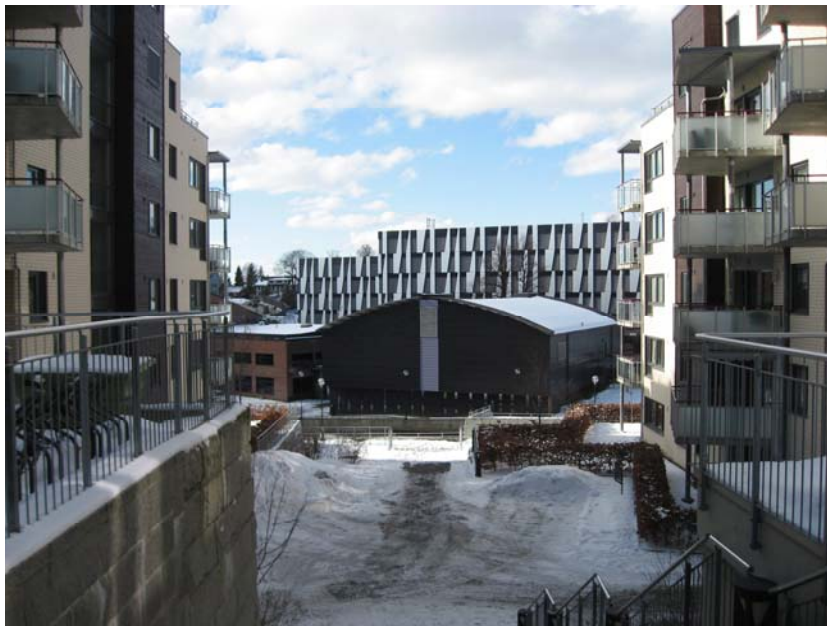
Sol- og lysforhold

Det har ikke blitt utarbeidet sol- og skyggediagram i forbindelse med utbyggingen. Vi har fotografert solforholdene ved vårjevndøgn kl. 15.00 som viser at det er sol på arealene nærmest elva, mens det er skygge på arealene ovenfor der etasjetallet er trappet opp.

Figur 3.8 *Solforhold ved vårjevndøgn kl. 15.00 viser sol på de nederste områdene langs Akerselva.*



Figur 3.9 *Solforholdene i det smale uterommet viser at større områder ligger i skygge, og at mange av leilighetene ligger i skygge.*



Figur 3.10 *De øvre arealene og leiligheter i de nedre etasjene ligger i skygge.*



Ifølge saksfremlegg til byutviklingskomitèen (25.11.2002) var solforholdene vurdert som å være i tråd med helsevernetatens anbefalinger. Soldiagram for 1. mai viste at det er sol på mer enn 1/3 av utearealene. Bebyggelsesplanen ble imidlertid endret senere.

Vi vurderer solforholdene på utearealene som brukbare på de nedre delene av tomten mot Akerselva, men at forholdene er dårligere på områdene innerst på tomta og i det smaleste uterommet. Solforholdene varierer mye på private balkonger/ uteplasser og i leilighetene avhengig av beliggenhet. En del leiligheter i nedre etasjer, spesielt de som ligger nær motstående bebyggelse, har lite sol ved jevndøgn.

Vi har beregnet tettheten, % TU til 210 %. Husbanken (2000:36) anbefaler at tomteutnyttelsen TU (tillatt bruksareal i prosent av netto tomteareal) ikke bør overstige 150-200%. Tomteutnyttelsen ligger noe over dette. Det kan se ut som disponeringen av arealet bidrar til at det er stor forskjell med hensyn til solforhold og opplevelse av tetthet i den nedre delen mot Akerselva sammenlignet med arealene i den øvre delen av bebyggelsen.

3.6.3 Uterommets innredning og møblering

Arealdisponering

Det felles uterommet består av tre uterom, to litt større og ett litt smalere rom, mellom de fire boliglamellene mot Akerselva og et langsgående areal på vestsiden av bebyggelsen langs Nydalen Allè.

Utearealhierarki

De fleste leiligheter har privat balkong eller uteplass, bortsett fra leilighetene med fransk balkong mot Nydalen Allè. En del uteplasser på bakkeplan har lite skjerming mot det halvoffentlige gangstrøket gjennom bebyggelsen. Det er lite halvprivate områder som kan danne en overgangssone fra det private til områder felles for boligprosjektet. Inngangspartiene kunne med fordel vært opparbeidet som halvprivate soner med benker og lignende. Gårdsrommene er anlagt som beboernes felles uteareal, men er samtidig offentlig tilgjengelig. Skiltingen mot Nydalen Allè og nivåforskjeller mellom gårdsrommene og hhv gaten og området langs Akerselva gjør at gårdsrommene oppfattes som privat område for beboerne. Intervjuene viser likevel at beboerne

opplever problemer med at området brukes av andre enn beboerne. Det er god utsikt til gårdsrommene fra leilighetene, slik at det kan gjøre det mindre attraktivt for uvedkommende å slå seg ned der. Gangstrøket parallelt med Nydalen Allè og de asfalterte plassene oppfattes i større grad enn gårdsrommene som et halvoffentlig areal. Dermed kan en si at det finnes en glidende overgang mellom beboernes felles uteareal og arealer som er halvoffentlige.

Bebyggelsesplanen er oversiktlig og gjør det enkelt å orientere seg i området. Det kan imidlertid være vanskelig å finne inngangspartiene til boliger i fløyene ned mot Akerselva.

Veggene i uterommet

Det er anvendt ulike fasadematerialer slik det fremgår av arkitektens beskrivelse. Det bidrar til at veggene i uterommet oppleves som varierte. Den høye tomteutnyttelsen med bebyggelse opp til ni etasjer og relativt sett trange uterom gjør imidlertid at veggene i uterommet oppleves som nokså dominerende. Det skyldes også at det er lite vegetasjon i form av større trær som kunne ha skjermet uterommet og dempet virkningen av massive vegger. Dette blir særlig tydelig i det minste og trangeste gårdsrommet, der golvet i tillegg for det meste består av asfalt og harde flater.

Golvet i uterommet

Golvet i de felles uterommene er dominert av asfalt på store områder i tillegg til harde flater i form av granittbelegg på plassen mot Nydalen Allè og betong på gangveier og trapper mot elva. Både gangarealet langs blokkene mot Nydalen Allè og plassene mellom lamellene og mot gata er asfaltert. De to største uterommene har, som nevnt hhv sandvolleybane og plen, men disse er omgitt av asfalterte gangveier. Det smaleste uterommet mellom lamellene er også dominert av asfalt. Mot elva er det noen mindre arealer opparbeidet med plen og lav vegetasjon.

Atkomstforhold og universell utforming

Det felles utearealet er tilgjengelig for bevegelseshemmede. En må gå inn i området fra den felles plassen mellom Nydalen Allè 1 og hotellet. Fra gangstrøket langs blokkene kan en via ramper i to av gårdsrommene komme ned til elva.

Arealer for lek og opphold

I de to største uterommene er det anlagt hhv en sandvolleybane og en plen med plass for badminton. Nederst mot elva er anlagt et lite "lysthus" med bord og benker. Disse er omgitt av noe vegetasjon, og taket skjermer mot direkte innsyn, og sitteplassen er dermed mer innbydende enn sitteplassene ut mot Nydalen Allè og på den asfalterte plassen i gårdsrommet foran Nydalen Allè nr. 3. Disse sitteplassene er delvis i stein og uten ryggstø, og mindre innbydende for opphold.

Det er ingen sandlekeplass eller områder for lek for mindre barn. Det er heller ingen balløkke for litt større barn i området. Utearealene bærer preg av at de ikke primært er planlagt for barn og barnefamilier. Prioriteringene mht til utearealene avspeiler prioriteringene mht leilighetsstørrelser, siden det er få større familieboliger.

Figur 3.11 *Barn tar i bruk sandvolleybanen som sandkasse. Det finnes ingen lekeplasser for mindre barn.*



Akerselva er åpenbart området's viktigste herlighetsverdi, som noe å se på, et sted å gå tur eller et sted å være. Badeplassen ved elva er

et godt eksempel på hvordan en kan utnytte områdets herlighetsverdi til et møtested og et sted for bad og bevegelse.

Der gangveien utvider seg til en plass mellom lamellene er det montert sitteplasser på den ene plassen mot nord. Arealene er asfaltert, og plassen mot sør har stein som markerer en sirkel. Det er uvisst hva som er intensjonen med dette, og arealene har begrensete bruksmuligheter. I den midterste åpningen, mellom Nydalen Allè 5 og 17, er det anlagt en vannrenne.

Vegetasjon og miljø

Det er noen litt større trær i de felles uterommene nederst mot elva. Beplantningen for øvrig består av busker. Beplantningen i noen områder er for ensartet. En hekk av agnbøk gir god skjerming også vinterstid og gir et innslag av frodighet og varme farger til området langs elva.

Møbler og utstyr

Det er, som nevnt, montert bord og benker i to lysthus og på to andre plasser. Belysningen består av lave lyspunkter i gårdsrommene. Vi har ikke sett området på kveldstid. Vannrennen har ingen praktisk funksjon og er å betrakte som en kunstnerisk utsmykning. Lyden av rennende vann i en bebyggelse kan være berikende og avkjølende på varme sommerdager.

Praktiske funksjoner

Det er noen sykkelparkeringsplasser langs gangstrøket på vestsiden av blokkene. Anlegg for kildesortering er delvis i kjeller, delvis ved inngangene til boligblokkene inne på området.

Oppsummert om bebyggelsen og uterommene

Det felles uteområdet vurderes å være for trangt på den innerste delen av tomten og bedre på områdene nærmere Akerselva. De felles uteområdene vurderes som brukbare når det gjelder solforholdene mot elva og som områder for opphold. Felles uteområder er dårlig tilrettelagt for barns lek og en for stor del av det felles uteareal er asfaltert og ligger i skygge og med lite brukskvalitet. Det er problematisk at en ikke har oppfylt kravene i reguleringsbestemmelsene, og at det ikke er opparbeidet lekeplass for barn. Nærheten til Akerselva og friområdene kan kompensere noe for manglende uteareal, men ikke for nærlekeplass for barn.

3.6.4 Leilighetene

Solsiden er bygget ut i flere ulike etapper, og planløsningene varierer noe. Leilighetssammensetningen ble ifølge informanter først endelig fastsatt i forbindelse med det siste byggetrinnet.

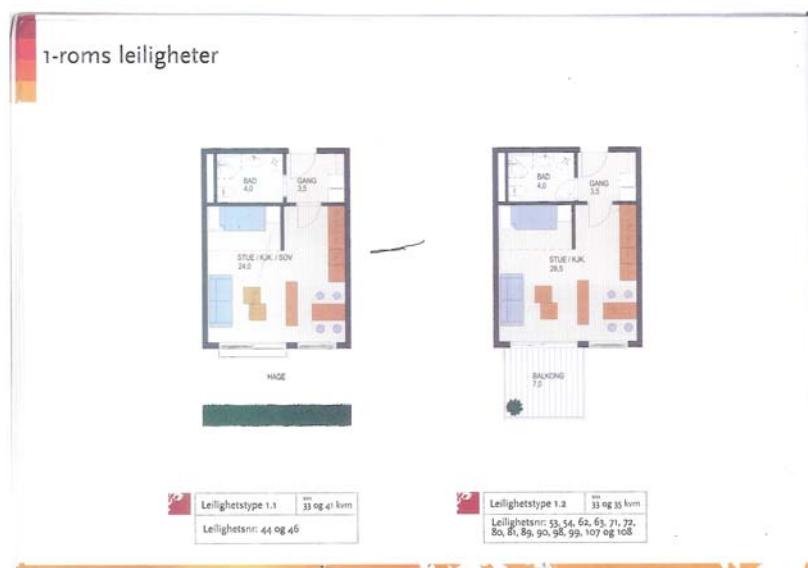
Vi har i vår vurdering lagt til grunn Husbankens tidligere minstestandard, dvs en toroms leilighet på ca 50-55 kvm som et eksempel på en bolig med en ”alminnelig god boligkvalitet”.

Minstestandarden har også et krav om en privat uteplass på minimum 3x3 meter på bakken eller balkong på minimum 1,5x2,0 meter, og at den ikke kan vende ensidig mot nord eller nordøst. Det innebærer at alle leiligheter med fransk balkong (gjelder leiligheter ensidig orientert mot Nydalen Allè) ikke tilfredsstiller minstestandarden. Leilighetene som ligger i fløyene ned mot Akerselva og som er ensidig orientert med balkong/uteplass mot nord/nordvest, tilfredsstiller kravet, men det vil være lite sol på balkongen i vinterhalvåret.

Ettromsleiligheter

Minstestandarden forutsetter to rom og et areal på ca 55 kvm. Ettromsleilighetene har et areal på mellom ca 30 og 40 kvm og oppfyller ikke kravene i denne standarden.

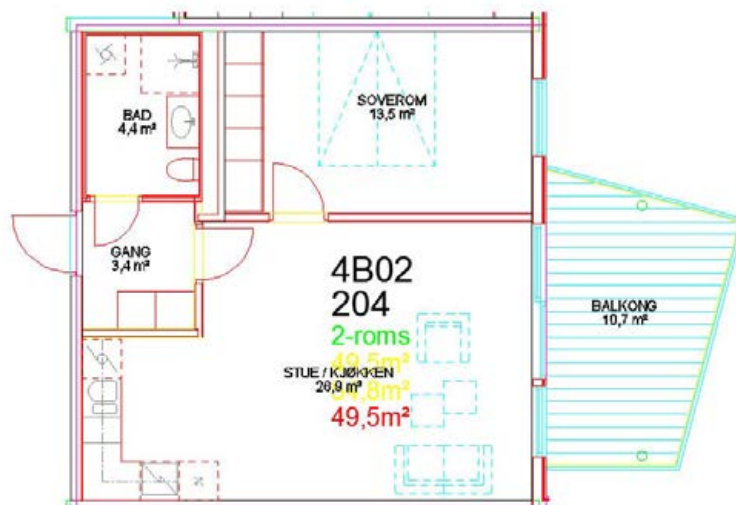
Figur 3.12 *Typisk ettromsleilighet, Solsiden, illustrasjon fra prospekt*



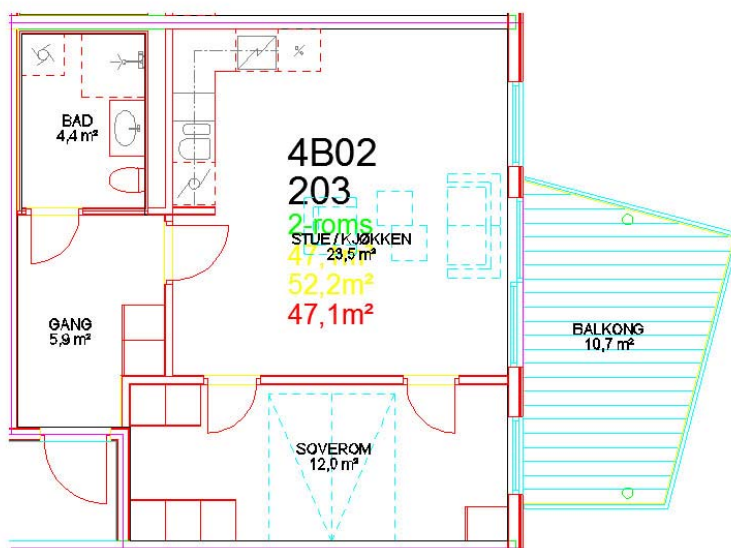
Toromsleiligheter

Toromsleilighetene er av ulike størrelse. Toromsleiligheten på 49,5 kvm med vanlig tosengs soverom tilfredsstillende kravene i minstestandarden med noen mindre unntak. De oppfyller kravet til samlet areal i stue/kjøkken, men det er vanskelig å få plass til spisebord med seks sitteplasser. Planløsningen viser ekstra skap som vil kunne tilfredsstillende kravet til innvendig bod. Kjøkkenbenken er i minste laget. Entréen mangler plass til sitteplass og entrémøbel. Badet har ikke plass til badekar.

Figur 3.13 Toromsleilighet, Solsiden



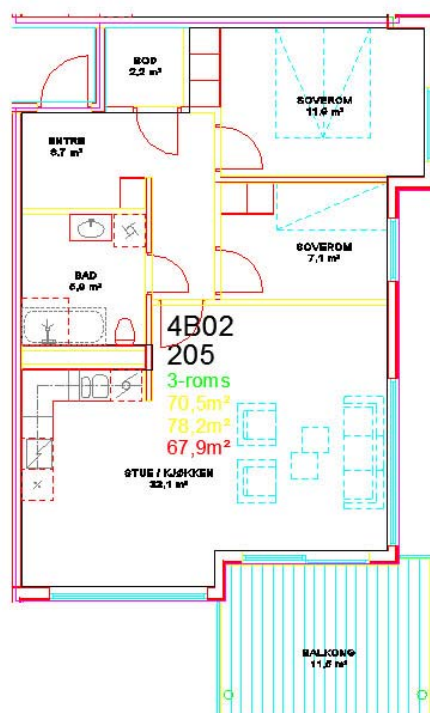
Toromsleiligheter med smale soverom tilfredsstillter ikke kravene til soverom i minstestandarden fordi den krever passasje på 0,6 m for enden av parseng. Til gjengjeld er arealet i kjøkken/stue noe større i denne leiligheten, slik at en får plass til spisebord.



Treromsleiligheter

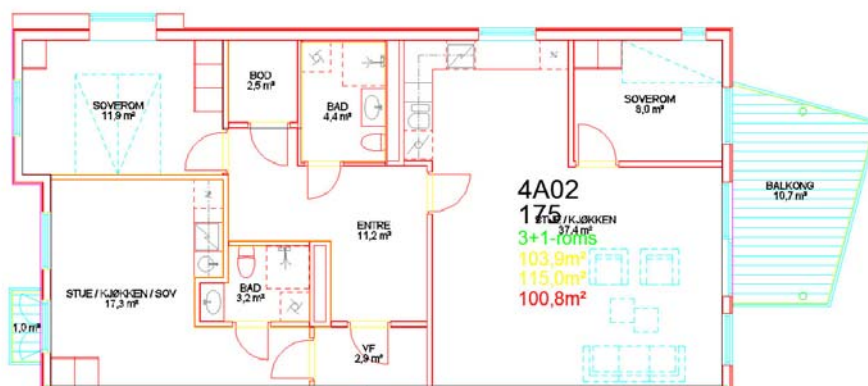
Treromsleiligheten oppfyller stort sett kravene i minstestandarden bortsett fra at det vil være vanskelig å skille ut kjøkkenet som eget rom med vindu. Lengden på kjøkkenbenken er i minste laget, men vil kunne forlenges. Det er også for lite skapplass på soverom og entréen mangler plass til sitteplass og entrémøbel.

Figur 3.14 *Treromsleilighet, Solsiden*



Fireromsleiligheter

Figur 3.15 *Fireromsleilighet, Solsiden*



Leiligheten er planlagt med mulighet for utleie av hybel med eget kjøkken og bad. Hovdeleiligheten oppfyller stort sett kravene til minstestandarden, men boden er i minste laget. Badet har ikke plass til badekar.

Oppsummering om leilighetene

Ettromsleilighetene tilfredsstillte ikke Husbankens tidligere minstestandard. Noen toromsleiligheter oppfyller så vidt kravene, andre ikke. Ett- og toromsleilighetene utgjør i alt 61 % av det totale boligantallet. Det er uheldig at en så stor andel av boligene ikke tilfredsstillte minstestandarden. Tre- og fireromsboligene tilfredsstillte standarden i all hovedsak.

3.7 Hvilke bokkvaliteter er ivaretatt?

Vi skal her drøfte hvilke bokkvaliteter som er ivaretatt i området i lys av våre vurderinger og hvordan beboerne og ansvarlige for planlegging og utbygging ser det.

Bokkvaliteter på områdenivå - Kompakt by og "mixed-use" city

Transformasjon av Nydalen fra industriområdet til nytt byområde med både boliger og næring i knutepunkt for kollektivtrafikk er i

tråd med målene om bærekraftig byutvikling som kompakt by med funksjonsblanding som skal bidra til økt bruk av kollektivtransport og gi større muligheter for gang/sykkel som transportalternativ.

Utbygger vektlegger intensjonene om å skape ”en by i byen” med boliger og næring preget av kompetanse, kultur, kommunikasjoner og kunnskap og mener en har lyktes med det. Området beskrives som ”naturbant”, det er både naturnært samtidig som en har mange bytilbud. Det omtales som egnet for barnefamilier og både unge og eldre. Leilighetene beskrives som lyse og gode med åpne planløsninger. Uteområdene beskrives som egnet for både lek og opphold.

De viktigste kvalitetene ved området er ifølge *beboerne* kollektivtrafikktilbudet og nærheten til Akerselva. Det bekreftes også av tidligere studier, se Schmidt og Guttu (2012) og Hesthag (2010). Beboerne mener imidlertid at området bare fungerer som en levende by på dagtid, men ikke på kveldstid og i helgen. De mener at tilbudet av butikker osv. ikke er gode nok. Det vises også av vår kartlegging og av studien til Holth (2012). Ingen beboere har omtalt kulturtilbudene i bydelen. De er kritiske til ubalansen mellom boliger og næring, og har hatt utfordringer med det store antallet studenter i området som resulterer i bråk og hærverk. Målene om funksjonsblanding og kompakt by reiser en rekke utfordringer som ikke er godt nok utredet og vurdert i forkant.

De viktigste kvalitetene på områdenivå er etter *vår vurdering* tilgang til kollektivtrafikk og friområder langs Akerselva. Det er uklart hvordan hensyn til skolebehov er i varetatt ettersom skolemyndighetene viser til kapasitetsproblemer og rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen om skoletomt ikke ble fulgt opp. Bytilbudene vurderes som brukbare, men åpenbart ikke tilstrekkelige til å få til mangfoldig byliv utover dagtimene.

Beboerne opplever ubalansen mellom andel boliger og andel næring som problematisk, og at hensynet til beboernes interesser ikke er godt nok ivaretatt.

Selv om det er lite trafikkstøy i området opplever beboerne andre utfordringer eller målkonflikter når det gjelder mixed-use eller funksjonsblanding av boliger og næring. En utfordring er balansen mellom antall beboere og studentenes behov for utfoldelse. Det finnes også andre utfordringer, for eksempel nærheten til hotellet

og gjester som kommer og går til alle døgnets tider som skaper utfordringer for de nærmeste beboerne. Et annet eksempel er eller nærheten til PST og Statnett og mulige sikkerhetstiltak der. Målene om kompakt by og mixed use stiller store krav til planleggingen både når det gjelder balansen mellom bolig og næring, til detaljutformingen i sømmene mellom prosjektene.

Det er viktig å presisere at det at det er lite byliv delvis henger sammen med for få byfunksjoner på gatenivå. Til å være et bydelssenter er det et begrenset antall butikker og servicefunksjoner, og flere av disse har ikke inngang fra gaten, men fra innvendige gangarealer i Torgbygget. En årsak til at det er vanskelig å få til flere byfunksjoner er trolig at det så langt er for få boliger, og også for få barnefamilier i området, ifølge informanter. Det henger også sammen med nærheten til Storo storsenter. Området er fortsatt preget av (for) mange store kontorbygg med lukkede fasader mot gaten og dårlig tilrettelagt for fotgjengere. Det kan se ut som en ikke i tilstrekkelig grad har planlagt med utgangspunkt i gater og plasser, men med utgangspunkt i enkeltbygninger.

Holth (2012) har registrert hvor mange mennesker som oppholder seg i området, og viser at det er få som oppholder seg der i lengre tid. Potensialet langs elva er mangelfullt utnyttet, blant annet fordi Torgbygget har innkjørsel til parkering og lukkede fasader mot elva, til tross for at solforholdene der er bedre enn på Gullhaug torg. Det kan ses som eksempel på at sømmene mellom Solsiden/Torgbygget og elva ikke er løst på noen god måte. Holth har studert bylivet ut fra den danske arkitekten Jan Gehls analyser av hvor folk beveger seg, hvor de velger å gå blant annet ut fra hva slags butikker osv som finnes på gatenivå, se også Gehl (1971); Gehl og Svarre (2013). Et konkret mål på dette er, ifølge Jan Gehl, hvor mange innganger til butikker, kafèer osv. som finnes på gatenivå. Holth har studert fasadene mot gata og viser at få oppholder seg der i lengre tid. En kan stille spørsmål ved hvorfor en bare har bylivet langs fasadene i gatene. Akerselva er, som det også påpekes, den viktigste attraksjonen i området, og det virker urimelig ikke å vurdere bylivet nedover langs elva. Det er bare området mellom Torgbygget og elva som er vurdert, mens badeplassen ligger lenger nedover i elva. Holth konkluderer med at utbyggers visjon om en "by i byen" (ibid: s. 55) ikke er oppfylt. Området mellom Torgbygget og elva burde vært et attraktivt areal

for utekafèer, men er dessverre dominert av innkjørsel til garasjekjelleren.

En annen utfordring spesielt for kafèer og restauranter er at folk ikke drar til Nydalen på kveldstid for å spise og at gateparkeringen er for dyr, ifølge beboerne. På den andre siden ønsker utbygger å redusere gateparkeringen. Det skyldes at det var et krav om at minst 80% av parkeringen skulle løses i parkeringshus eller garasjer, ifølge utbygger. Det kan ses som et viktig trafikksikkerhetstiltak. Utfordringene når det gjelder parkering og trafikkforholdene illustrerer målkonflikter mellom ulike hensyn.

Solsiden og utviklingen av Nydalen har bidratt til etablering av viktige *felles goder* i form av tilgang til Akerselva med turveidrag mot Marka og mot sentrum og etableringen av ny T-bane. Det er kvaliteter som løftes frem av alle informanter, en vurdering vi deler. Dette er kvaliteter som er i tråd med mål om bærekraftig byutvikling og er kvaliteter som kommer befolkningen i Oslo som helhet til gode. Nærhet til Akerselva og friområder med tursti kan ses som positivt også i et folkehelseperspektiv.

Funksjonsblanding med mål om at flere skal kunne gå/sykle til viktige daglige gjøremål bør også inkludere andre viktige felles goder som skole og barnehager. Skolekapasiteten i området var, som omtalt, sprengt da utbyggingen startet, og det ble stilt rekkefølgekrav om at tomt for skole skulle sikres. Dette ble ikke fulgt opp. Behovet for barnehager har etter hvert blitt ivaretatt, blant annet med ny barnehage på Voldsløkka, ifølge utbygger¹⁵. Det er likevel problematisk at det ikke finnes barnehager i nærmiljøet, gitt målene om å kunne gå/sykle til viktige daglige gjøremål.

Utviklingen av Solsiden og Nydalen kan ses som eksempel på privatisert byutvikling, der private står for både utbyggingen og forvaltningen av området, inkludert veier og friområder. Beboerne er positive til den måten utbygger forvalter og drifter området, men opplever en ubalanse mellom bolig og næring og at de har lite

¹⁵ En representant for utbygger viser til at det ble tatt inn rekkefølgekrav om barnehage i forbindelse med boligbyggingen på Spikertomta (Nydalsveien 16-26), men at kommunen frafalt dette etter at den store barnehagen på Voldsløkka, Margarinfabrikken barnehage med 480 plasser, ble bygget. TL s.6 Avstanden fra Solsiden til Voldsløkka er ca 800 meter i luftlinje. Man må krysse trafikkerte gater som Maridalsveien.

innflytelse viktige beslutninger som for eksempel fordeling av kostnader for drift eller opplegg for gjesteparkering. Det kan også se ut som det er utfordringer knyttet til hvordan skiltingen i området skal være. I et leserinnlegg etterlyses skilting av fotgjengerfelt ved BI. En representant for Avantor Eiendomsforvaltning AS forklarer at området er privat og håndheves av Nydalen Gårdeierforening, og at offentlig skilting ikke kan benyttes i private gater. Det er heller ingen krav til skilting. Det sies at man likevel vil vurdere flere fotgjengerfelt og eventuell skilting (Aftenposten 12.02.2014).

Sømmene mellom prosjektene og eksisterende bystruktur

Området var opprinnelig planlagt som rent næringsområde, og at ønsker om boligbygging, som nevnt, kom inn på et senere tidspunkt. Det kan bidra til at området er noe preget av bitvis utbygging. Innkjøringen til garasjen ved Torgbygget på en attraktiv tomt mot elva er, som nevnt, et eksempel på at sømmene mellom bygninger og omgivelser er problematiske. Det har også vært en intensjon å få til en handleakse mellom Gullhaug torg og Storosenteret som foreløpig ikke er realisert. Det illustrerer utfordringene med å få til en funksjonell sammenheng i byutviklingen. Et annet eksempel er manglende sammenheng mellom butikkinnganger og gatenivå og mangel på sammenhengende fortau og uklare ganglinjer ved Gullhaug torg. En representant for utbygger innrømmer at det for de som ser det utenfra kan se ut som at utbyggingen skjer ”klattvis”:

Jeg tror at klattvis er en helt riktig beskrivelse sett utenfra. Markedsstyrt betyr ikke at markedet ”styrer” oss, men at markedet gir oss mulighet til å gjennomføre våre prosjekter så lenge vi holder oss innenfor vedtatte reguleringsplaner. Vi synes markedsstyrt byutvikling er ålright. Det krever mye, både av oss, men også av byens planleggere. Vi som utviklere må ha en visjon om hvor vi skal og hva vi vil, og så må vi gripe muligheten når den er der.

Beboerne opplever utviklingen av området som uforutsigbar blant annet fordi de mener at noen får dårligere solforhold enn forventet på grunn av nye bygg. Det får negative konsekvenser for berørte beboere, se nedenfor.

Holth (2012) har studert byliv i transformasjonsområder, og hevder at Nydalen er en enklave med dårlig tilknytning til områdene rundt på grunn av trafikkerte veier rundt. På den andre siden kan en si at området har god tilknytning til den omgivende bystrukturen på grunn av T-banen og turveidraget.

Kvaliteter i bebyggelsen og uteområder

De felles uteområdene vurderes som brukbare når det gjelder solforholdene mot elva og som områder for opphold. Beboerne er kritiske til at felles uteområder er dårlig tilrettelagt for barns lek, en kritikk vi deler. En for stor del av det felles uteareal er asfaltert og ligger i skygge og med få bruksmuligheter.

Det er problematisk at en ikke har oppfylt kravene til felles utearealer på bakken i reguleringsbestemmelsene, og at det ikke er opparbeidet lekeplass for barn. Nærheten til Akerselva og friområdene kan kompensere noe for manglende uteareal, men ikke for nærlekeplass for barn. Utbygger omtaler området som egnet for barnefamilier i intervju, men manglende lekearealer, for mange små leiligheter, manglende barnehager i nærmiljøet og lang skolevei gjør at verken beboerne eller vi er enige i den vurderingen. Med bedre tilrettelegging på disse punktene ville området være ideelt for barnefamilier på grunn av den skjermede beliggenheten for trafikk og støy.

Hindre eksternaliteter

Nydalen var et tidligere industriområde, og utbyggingen har bidratt med viktige felles goder. Det var ingen beboere i området fra før, og utbyggingen har dermed ikke ført til uønskede negative konsekvenser for beboere i området. Et større innslag av større (familie) leiligheter kunne omvendt ha bidratt positivt til større variasjon i bydelen i tråd med ønskene til nabobydel Sagene og målsetningene i kommuneplanen, se kapittel 3.8.

I forbindelse med senere utbygging har utbygger imidlertid måttet forholde seg til eksisterende beboere i Solsiden. En representant for utbygger sier at reguleringsplanen for Nydals høyden var vedtatt før reguleringen av boliger på Solsiden, og at alle kjøperne ble godt informert om denne planen. Ett av byggene på Nydals høyden var ferdig utbygget før Solsiden ble igangsatt. Ett bygg var under bygging, og det siste bygget ble påbegynt ca to år etter at den siste leiligheten i Solsiden var ferdigstilt. Beboerne opplever likevel at

hensyn til deres behov ikke er godt nok ivaretatt, og dermed kan utbyggingen av spesielt kontorbebyggelsen på Nydals høyden sør for Solsiden sies å ha hatt negative konsekvenser for de nærmeste beboerne i Solsiden.

Sosial bærekraft

Den største utfordring for beboerne er det store antallet små boliger og stort gjennomtrekk. Vi har vurdert boligsammensetningen som for ensidig. Det er 61% ett- og toroms boliger i prosjektet, og de færreste oppfyller Husbankens tidligere minstestandard, og for få boliger egnet for barnefamilier. Det skaper stort gjennomtrekk, ustabil og lite sosialt bærekraftig bomiljø. Surveyen viste at en av fire har en botid på mindre enn ett år.

At hensynet til barn og barnefamiliers behov er dårlig ivaretatt både i opparbeidningen av utearealer, når det gjelder leilighetsfordelingen og i forhold til skolekapasiteten i området er også problematisk og kan ses som uttrykk for en lite sosialt bærekraftig byutvikling. Også Holth (2012) er kritisk til for ensidig sammensetning av beboermassen:

Uten familier og barn er Nydalen et veldig smalt sted (ibid: s. 71).

Beboerne forteller likevel at det har blitt flere barnefamilier i området. Det viser at området vurderes som attraktivt av barnefamilier på tross av disse manglene. Det er rimelig å anta at det blant annet skyldes den skjermede beliggenheten, slik vi har påpekt i vår vurdering.

Surveyen viser at beboerne i Solsiden har dårligere solforhold sammenlignet med utvalget som helhet. Det er også store forskjeller i solforhold mellom boligene.

Det er større sjanse for at de som leier boliger bor i mindre boliger i de nedre etasjer og med dårligere solforhold. Det er en overvekt av små boliger i blokkene mot Nydalen Allè, hvorav mange er ensidig orienterte. De store leilighetene ligger i toppetasjene og nærmere Akerselva. Det får betydning for hvem som bor hvor. En representant for utbygger sier det slik:

Det er mange fantastisk flotte leiligheter på toppen og i front. Disse var naturlig nok dyrere enn gjennomsnittet, og det var stort sett etablerte og godt voksne folk som kjøpte disse. Flere kom fra Grefsen og tilsvarende områder og mange hadde solgt en enebolig. (...) I et tidligere prosjekt på Sagene opplevde vi akkurat det samme. Godt voksne kjøpere. Det er klassisk for veldig mange nye boligprosjekter.

Det kan ses som uttrykk for relativ deprivasjon eller sosial lagdeling som speiles i det enkelte boligprosjekt, ikke bare i fordelinger på bydelsnivå. De som har råd kan kjøpe seg sol og utsikt fra store toppleiligheter, mens andre må nøye seg med en mindre og dårligere bolig. Dette bekreftes også av Hesthag (2010:46), som viser at det er eldre, gjerne ressurssterke beboere fra strøket, som har solgt sin enebolig, som bor i toppetasjene. Hun viser også at beboerne er bevisste disse kvalitetsforskjellene, og at de som bodde i de øvre etasjene ikke kunne tenke seg å bo i de nederste etasjene, da ville de ikke flyttet til Solsiden (ibid:58). Stort gjennomtrekk pga dårlige boforhold skaper, som nevnt, utfordringer for bomiljøet. De som har anledning velger gjerne å flytte til en annen bolig som de vurderer som bedre. Det kan ses som positivt for den enkelte. Det er imidlertid ikke alle som har muligheter for å flytte. En tidligere studie av beboere i små leiligheter viste at noen blir boende, på grunn av vedvarende lav inntekt eller av andre årsaker (Schmidt og Guttu 2012). Det kan forverre opplevelsen av relativ sosial deprivasjon.

Oppsummert

Vi kan oppsummere med at både utbyggere, prosjekterende og beboerne er samstemte i at viktige felles goder på bynivå som kollektivtrafikk og tilgang til Akerselva og turveidraget er ivaretatt, en vurdering vi deler. Dette er viktige prinsipper i bærekraftig byutvikling. Utbyggerne og beboerne har imidlertid litt ulike syn på hvorvidt målene om ”en komplett by” er oppnådd eller ikke. Vår vurdering er at det er en viss ubalanse mellom andel næring og andel boliger, og at hensyn til viktige felles goder som felles utearealer, sol og lys og sosial infrastruktur ikke er godt nok ivaretatt. Den skjevt sammensatte boligfordelingen og derav følgende ustabil bomiljø er en utfordring i forhold til sosial bærekraft. Ubalansen mellom bolig og næring vil imidlertid kunne

rettes opp ettersom det er planlagt flere nye boliger i Nydalsveien 16- 26 og tilgrensende områder som for eksempel boligområdet Lillohøyden.

3.8 Planer for området

Kommuneplan 2000

Kommuneplan 2000 (Oslo kommune 1999a og b) hadde som et viktig hovedmål for byutviklingen at "Oslo skal være en attraktiv by å bo i for hele befolkningen" (Oslo kommune 1999b:4). Planen har som mål at Oslo må kunne tilby befolkningen gode og varierte boliger og at "...eksisterende boligmasse (bør) suppleres med boligtyper som mangler". Det heter også at eventuelle kvaliteter som går tapt ved fortetting "... skal kompenseres for med andre verdier" (ibid:81). Det er også et mål å sørge for tilgjengelige, tilstrekkelige og gode utearealer i nærmiljøene. Planen la vekt på fortetting ved knutepunkter for kollektivtrafikk med minimum en stasjon ved jernbane eller T-bane pluss buss- og/eller trikkelinjer, og viser til at det allerede pågår knutepunktfortetting i Nydalen/Storo.

Kommunedelplan og reguleringsplan

Kommunedelplanen (KDP) for Nydalen ble vedtatt 12. september 1990. Arealkartet for kommunedelplanen viser at området var tenkt utbygd hovedsakelig med næringsformål. Bestemmelsene til KDP angir blant annet maksimal gesimshøyde på fem etasjer pluss en tilbaketrunket toppetasje. Maksimal hovedgesimshøyde for bebyggelse langs Akerselvas østside er tre etasjer (§3b) (Oslo kommune 1990:3).

Reguleringsplanen for Solsiden har bestemmelser for byggegrenser og høyder i plankartet og det maks tillatt bruksareal, T-BRA på 30.000 kvm. Det tillates lokaler for forretning i 1. etasje mot Nydalen allè. Det er også tillatt barnehage i 1. etasje.

I saksfremlegg til byutviklingskomiteen (25.11.2002) fremgår det at plan- og bygningssetaten fremmet to alternative reguleringsplaner, hvorav ett har rekkefølgekrav i forhold til skolesituasjonen. Denne bestemmelsen ble opprettholdt i det vedtatte planforslaget.

Leilighetsfordelingen forutsetter at inntil 45 prosent av golvflaten kan benyttes til toroms boliger eller mindre. Minimum 20 prosent av golvflaten skal benyttes til fireroms boliger eller større (§3).

Planene hadde krav om at minst 80 prosent av parkeringen skal legges under terreng, og at antall parkeringsplasser skulle følge gjeldende P-norm for Oslo (§5).

Det ble stilt krav om at hver boenhet skal ha fri adgang til minimum 25 kvm uteoppholdsareal på bakkeplan (§6).

I saksfremlegg til byutviklingskomiteen (datert 25.11.2002) er det samlede utearealet på bakkenivå, balkonger og felles takterrasser oppgitt å være på ca 12500kvm eller ca 30 kvm pr bolig (ca 400 boliger). I søknad om rammetillatelse av 2003 er utomhusarealet oppgitt å være ca 9500 kvm, og bebygd areal er oppgitt å være 10970 kvm. Situasjonsplanen som fulgte rammetillatelsen viser en annen organisering av bebyggelsen enn den som er bygget.

Høringsuttalelser

Det kom inn 14 bemerkninger ved offentlig ettersyn. Bydelene Grefsen-Kjelsås, Sogn og Sagene-Torshov er positive til boligbygging, men har merknader til skole/barnehagesituasjonen, leilighetsstørrelser, høyder og trafikkforholdene. Undervisningsbygg påpeker at det ikke er ledig skolekapasitet i området, og at det er behov for en ny grunnskole i området. Byantikvaren krever at etasjetallet må ”reduseres kraftig”.

3.9 Planprosessen og resultatet

Vi skal her drøfte resultatene når det gjelder bokkvaliteter i den kompakte byen i lys av planprosessen. Vi skal her se på hvilke virkemidler kommunen har tatt i bruk for å ivareta hensyn til bokkvalitet og sosial bærekraft, hvordan dette har blitt fulgt opp i planprosessen og hva det kan ha å si for resultatet. Lind (2002) skisserer som nevnt bruk av visjonære, regularistiske og økonomiske virkemidler.

Bruk av mål og visjoner

Kommuneplanens mål om knutepunktfortetting er realisert med utbyggingen av Nydalen T-banestasjon og utbyggingen av

Nydalen. Generelle mål om at eksisterende boligmasse bør suppleres med boligtyper som området mangler har imidlertid vist seg vanskelig å opprettholde. Det tyder på at slike generelle målformuleringer er vanskelige å omsette i praksis, noe Oslo kommune har erkjent i og med de senere bestemmelsene om leilighetsstørrelser i indre by som omtalt nedenfor.

Kommunedelplanen og reguleringsplanen sier lite om mål og visjoner. Prospektet vektlegger visjoner om urbane kvaliteter og kort vei til Marka, bokvaliteter beboerne vektlegger i sine vurderinger, og som er delvis oppfylt. Det betyr at det her er et visst samsvar mellom mål og oppnådd resultat.

Bruk av regularistiske virkemidler

Kommunedelplanen forutsatte primært næringsbebyggelse i Nydalen. Representanter for utbyggeren mener at målene deres om å utvikle en by i byen er vellykket. Utbygger bekrefter imidlertid at området var planlagt bygd ut som næringsområde, men at endringer i skattesystemet og behov for økt boligbygging gjorde at kommunen ønsket flere boliger i stedet for. Vedkommende sier at det kom litt sent, og at det trolig ville blitt flere boliger dersom dette hadde blitt avklart tidligere. Det ville i tilfelle kunne ha bidratt til bedre balanse mellom boliger og næring. Det reiser spørsmålet om en burde utarbeide en ny kommunedelplan basert på endrete mål for utbyggingen.

Reguleringsplanens krav om 25 kvm felles uteareal pr. bolig på bakken ble ikke håndhevet i planprosessen. En representant for utbygger hevder at de har ”forholdt seg til kommunens krav”. En representant for de prosjekterende sier de ikke har vurdert dette og viser til landskapsarkitektens beregninger. Ut fra tall vi har fått fra landskapsarkitekten har vi beregnet det faktiske utearealet pr bolig til å være knapt 14 kvm. Det er et betydelig avvik fra bestemmelsene i reguleringsplanen.

Ønsket om en bærekraftig byutvikling innebærer høyere tomteutnyttelse innen byggesonen. Samtidig har utbyggere en egeninteresse i maksimal tomteutnyttelse. En representant for utbygger sier at han er klar over at mange mener det er høy utnyttelse av tomten, men forsvarer det med at det er riktig ut fra beliggenhet og nærhet til rekreasjonsområder og med gode

kommunikasjoner til byen. De fleste utbyggere ønsker å optimalisere tomteutnyttelsen:

Som utvikler prøver man nok å legge seg så høyt som det er mulig å få til. Men det vil alltid være andre krav som også påvirker den endelige planen. Vår erfaring er at man stort sett gjennom en fornuftig prosess med planmyndighetene kommer frem til balanserte planer som ivaretar interessene både til utbyggerne, det offentlige og ikke minst de fremtidige beboerne.

Vedkommende begrunner høy tetthet med Nydalen er et knutepunkt med sentral beliggenhet og god kommunikasjon:

Høy tomteutnyttelse er nødvendig for å kunne realisere de kvaliteter og tilbud som hører til en tettere bystruktur. Mange av byens befolkning ønsker seg slike urbane kvaliteter, og i Nydalen ligger det til rette for en slik utvikling fremover.

En representant for de prosjekterende sier at ”alle” var enige i høy utnyttelse på grunn av nærheten til T-banen.

Da T-banen kom ble vi bedt om å bygge høyere på de arealer vi hadde igjen, og der vi fikk lov av planmyndighetene har vi bygget flere etasjer enn kommunedelplanen la til rette for.

Utsagnet tyder på at både kommunen og utbygger ønsket høyere utnyttelse enn opprinnelig planlagt. Tettheten og etasjetallet har økt betydelig sammenlignet med anbefalte etasjetall i KDP, der en hadde som mål ”maksimal gesimshøyde er 5 etg + en tilbaketrukket topp-/overetasje (§3 a). og ”Maksimal gesimshøyde for bebyggelse langs Akerselvas østside er 3 etg” (§3 b). I stedet er etasjetallet fra 5 etasjer mot elva trappet opp til 9 etasjer mot Nydalen Allè.

Utbygger ønsket samme utnyttelse som opprinnelig planlagt for tomten som næringsområde på T-BRA 30.000kvm, og la inn dette som premiss for å endre utbyggingen fra næring til bolig med begrunnelse om at det ikke ellers ville være økonomi i prosjektet. Utbygger mente ikke dette var spesiell høy utnyttelse, men det var høyere enn det Plan- og bygningsetaten i utgangspunktet ønsket, ifølge (Hesthag 2010:51). Det har ikke vært mulig å intervju

saksbehandler og ansvarlig leder i Oslo kommune, ettersom begge har sluttet.¹⁶ En representant for plan- og bygningsetaten omtaler imidlertid Solsiden i forbindelse med et annet intervju i ett av de andre delprosjektene i det felles overordnede prosjektet: "Handling goal conflicts in compact city/centre development".

Vedkommende har i en kommentar til rapportutkast beskrevet Solsiden slik¹⁷:

Bebyggelsen er avhengig av friområdet langs Akerselva når det gjelder lys, sol og rommelighet, men uten at dette løser barns behov for uteareal: Arealene langs Akerselva er ikke trygge for barn under 5-6 år uten følge med voksne.

Vedkommende gir uttrykk for at han er enig i beboernes kritikk av at utearealene ikke er tilrettelagt for barns lek. Vedkommende påpeker også at utbygger tradisjonelt har drevet med næringsbygg, og at det er problematisk når utbygger krever samme tomteutnyttelse i et boligprosjekt som i et næringsprosjekt fordi boligområder trenger større utearealer enn næringsområder. Det kan se ut som Oslo kommune på den ene siden har åpnet opp for høyere utnyttelse av arealene i Nydalen på grunn av T-banen. På den andre siden er representanter for plan- og bygningsetaten kritiske til for høy utnyttelse og trange utearealer i Solsiden.

Hesthag (2010:71) har intervjuet en tidligere saksbehandler for Solsiden i Oslo kommune som mener at man på det tidspunktet ikke hadde god nok kompetanse eller bevissthet om tomteutnyttelse og bokvalitet, og at mye av det som ble bygget tidlig på 2000- tallet ikke ville blitt bygget i dag. Saksbehandler var kritisk til manglende lekeplasser for barn i Solsiden (Hesthag 2010:50). Hun finner ingen begrunnelser i saksdokumentene for hvorfor det ikke ble etablert lekeplass (ibid:63). At representanter for Oslo kommune hevder at en ikke hadde god nok kunnskap om bokvaliteter og felles uteområder kan synes underlig gitt den litteraturen som har vært tilgjengelig, se for eksempel Husbanken (2000a), Martens og Helle (2000).

¹⁶ Vi har kontaktet representanter for plan- og bygningsetaten pr telefon og mail, men ikke lykkes i å få kontakt med noen som svare på våre spørsmål.

¹⁷ Mail av 21.08.2014

Plan- og bygningsetaten har senere utarbeidet forslag til utearealnормer for indre by (Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten 2011). Intervju av representanten for plan- og bygningsetaten hevder at Solsiden ble brukt som et eksempel på hvorfor en mente det var behov for normer for felles utearealer. Forslagene til normer for felles utearealer er imidlertid ikke vedtatt, men har ligget til behandling i byrådsavdeling for byutvikling siden 2011. Vi vet ikke hva som er årsakene til at normene ikke er vedtatt. Hesthag (2010:49) viser til erfaringene fra Solsiden at selv om saksbehandlere kan komme med forslag som de ser som nødvendige for å sikre et godt prosjekt så er det opp til politikerne å ta det endelige valget (ibid:2010:49). Det gjelder åpenbart også når det gjelder vedtak om utearealnормer, at det i siste instans er opp til politikerne å fatte et vedtak.

Hensyn til felles friområder versus tomteutnyttelse kan ses som en viktig målkonflikt ved fortetting. Tidligere studier har vist at spørsmålet om tomteutnyttelse versus hensyn til viktige felles goder som felles friarealer er sentralt tema i forhandlingene mellom utbygger og myndigheter, se Schmidt (2007). Dette bekreftes også i en annen studie av planprosess og resultat som viste at det lønner seg for utbyggerne å være kravstore, og at de i mange tilfeller fikk aksept for høyere utnyttelse enn slik det var planlagt i gjeldende planer. I 8 av 10 prosjekter fikk utbygger dispensasjon fra gjeldende regulering når det gjelder tomteutnyttelse (Saglie m.fl.2007).

Det tyder med andre ord på at krav i reguleringsplaner og bestemmelser kan ses som nødvendige, men ikke tilstrekkelige betingelser for å oppnå ønsket bokvalitet.

Hvordan ble hensyn til bokvalitet og sosial bærekraft ivaretatt i planprosessen?

Den skjeve boligsammensetningen og derav følgende ustabil bomiljø er en utfordring i forhold til sosial bærekraft. Kommuneplanen hadde som et viktig mål å supplere områder med boligtyper området manglet. Oslo kommune og bydel Sagene ønsket flere familieboliger i Solsiden. Utbygger argumenterte for at de mente området ikke var egnet for barnefamilier, se Hesthag (2010:47).

Leilighetsfordelingen ble endret i strid med hva plan- og bygningssetaten ønsket i sitt alternative planforslag (Hesthag 2010:48). Oslo kommune ønsket ikke å tillate ettroms leiligheter og ønsket maksimalt 20% toroms boliger. Kommunen ønsket at minst 60% av leilighetene skulle være på fire rom eller større. Man stilte også krav til boligenes minsteareal. Prosjektet ligger i bydel Nordre Aker, men nabobydel Sagene var kritisk til for mange små leiligheter. Bydel Sagene har fra før en skjev sammensetning av boligmassen med for mange små leiligheter. En bedre leilighetsmix med flere større familieboliger kunne bidratt til større mangfold i boligtilbudet som et viktig felles gode i bydel Sagene.

En representant for de prosjekterende mener at utsagn om at området ikke var egnet for barnefamilier var et ”markedsorientert utsagn for å få ned antallet store leiligheter som kanskje ikke ville bli solgt”. En var i utgangspunktet usikker på salget. Området var et tidligere industriområde, og en var redd at det ville fremstå som lite attraktivt for barnefamilier. Det rimer imidlertid ikke med presentasjonen i salgsprospektet av mødre med barnevogner som omtalt tidligere. En representant for utbygger sier at man alltid må gjøre en risikovurdering av leilighetssammensetningen i forhold til markedet.

Det var få barnefamilier som kjøpte i første omgang, ifølge utbygger, men det har kommet flere barnefamilier etter hvert, ifølge beboerne. I intervju beskriver en representant for utbygger at området er velegnet for barnefamilier. Det kan tyde på at man har endret oppfattelse av dette.

Utbygger ønsket ikke å bygge studentboliger i Solsiden, ifølge Hesthag (2010:52). En representant for utbygger sier at de ikke hadde tilgang til tilskuddsmidler til bygging av studentboliger, og at det heller ikke lå noen føringer i reguleringsplanen om studentboliger. Samtidig argumenterte utbygger for å bygge flere små boliger av hensyn til BI:

Det som var litt spesielt på Solsiden i forbindelse med reguleringsbestemmelsene var at man vedtok en utbygging med mange små leiligheter, til og med ettroms. Bakgrunnen for dette var nok først og fremst at man anså dette å være til tilbud til BI studenter.

Det viste seg at det åpenbart var et marked for slike små boliger. En representant for de prosjekterende sier dette om hvem som kjøpte de små boligene:

Og de som skal bo her, det var jo studenter som kjøpte fem, seks leiligheter, de betaler ved kontrakt og selger igjen som resalg. De spør ikke etter kvalitet. Det er en ren investering. Det er de raskeste pengene du kan tjene i dette landet. Meglerne kunne vise salgsgrafer som var utrolige, alt ble solgt. Det var en boom med stor prisstigning. Da kommer spekulantene.

En representant for utbygger sier at de ikke kjenner til at studenter kjøpte så mange leiligheter, men at en del investorer kjøpte flere leiligheter for utleie eller for videresalg, og at dette ikke er spesielt for Solsiden, men gjaldt mange prosjekter på den tiden. Dette får likevel stor betydning for bomiljøet på Solsiden fordi det først og fremst er de små boligene som leies ut, og de små boligene utgjør vel 60 prosent av boligene totalt. At mange av de små boligene i Solsiden ble kjøpt av private enten for resalg eller for utleie til studenter eller andre bekreftes også av beboerne i denne og en tidligere undersøkelse (Schmidt og Guttu 2012). Det store antallet små boliger som leies ut er kanskje den største utfordringen for bomiljøet i Solsiden. Spørsmålet er om det likevel hadde vært bedre med ordinære studentboliger som leies ut gjennom studentsamskipnaden enn små boliger som leies ut av private ettersom beboerne og representanter for styrene opplever problemer med leietakerne og har vanskeligheter med å få oversikt over hvem de er.

Om leilighetsfordelingen sier utbygger at kommunen ”fikk seg en overraskelse”. Vedkommende mener at en ved å angi leilighetsfordelingen som andel areal ble det åpnet opp for flere små leiligheter, og at kommunen kanskje ikke forsto konsekvensen av dette. En slik fordeling har så langt man vet ikke vært brukt tidligere, og kommunen er nok mer presis i reguleringsplanene nå enn den gang når det gjelder krav til leilighetsfordeling og størrelser, ifølge vedkommende.

Oslo kommune har senere vedtatt normer for leilighetsstørrelser og leilighetsfordeling i indre by, inkludert Nydalen, som trådte i kraft fra 01.01.2008. Normen innebar at det ikke skulle være tillatt

å bygge leiligheter mindre enn 40 kvm, og at andelen små leiligheter med bruksareal på 40-50 kvm ikke skulle overstige 20 % av antall leiligheter i prosjektet, min. 30 % skulle ha et bruksareal på 50-80 kvm og 50% skulle være på over 80kvm (her gjengitt fra Guttu (2009)). Dersom denne normen hadde vært gjeldende ville en fått maksimalt 20% små boliger i stedet for vel 60%. Leilighetsnormen ble senere evaluert av Plan- og bygningsetaten samtidig som en la frem forslag til en revidert norm, se Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2012)¹⁸.

Vi kan oppsummere med at utbygger har fått aksept for en betydelig større andel små boliger enn det Oslo kommune og bydel Sagene ønsket i utgangspunktet. Bydel Sagene har en stor overvekt av små boliger, og både Oslo kommune og bydel Sagene ønsket flere familieboliger i Solsiden. Overordnede føringer i kommuneplanen om å supplere områder med boliger og boligtyper som det er mangel på ble dermed ikke praktisert. Disse målene om by- og boligutviklingen i kommuneplanen ble ikke sikret godt nok i reguleringsplanen og i planprosessen.

Bruk av økonomiske virkemidler

Offentlige investeringer i ny T-bane stasjon i Nydalen og den nye linje "Ringene" er et eksempel på bruk av økonomiske virkemidler for å stimulere en ønsket byutvikling. Denne investeringen kan ses som vellykket siden det har lagt et viktig grunnlag for utbyggingen. Det har samtidig økt attraktiviteten i området og eiendommens verdi. Etableringen av T-banen har også vært et viktig argument for å akseptere en høy tomteutnyttelse i området. Bruk av økonomiske virkemidler fra kommunens side kan ses som et viktig forhandlingskort i en planprosess som har gitt utbyggerne en ekstra bonus ved å tillate høyere utnyttelse. At det offentlige la inn ressurser i utbygging av T-banen ble likevel ikke brukt aktivt i planprosessen fra kommunens side for eksempel for å stille krav til bokvalitet.

Samarbeidsrelasjoner i planprosessen

Det har som nevnt ikke vært mulig å intervju de ansvarlige for prosjektet i plan- og bygningsetaten fordi de har sluttet i jobben.

¹⁸ Normene gjelder for bydelene Gamle Oslo, Sagene, Grünerløkka, St.Hanshaugen og Nydalen avgrenset til Maridalen i vest, Ring 3 i nord og øst og bydel Sagene i syd (ibid:6).

En representant for utbygger sier dette om planprosesser og samarbeidet med kommunen:

Vi har i Avantor hatt en tradisjon for å følge overordnede planer og ha en fornuftig prosess med planmyndighetene, bydelspolitikere og besluttede organer i rådhuset. Målet er jo å komme frem til omforente planer, og stort sett har man jo klart dette.

En representant for de prosjekterende sier det slik om planprosessen og resultat:

Eiendomsmeglere, markeds konsulenter sammen med arkitektene og utbyggerne sitter i førersetet. Meglere og ”mony talks” er viktige premissgivere.

Vedkommende mener at det får betydning for resultatet:

Jeg har vært i bransjen lenge og har tenkt en del på at prosjekter på 1970- 80tallet under den sosiale boligbyggingen var mer opptatt av kvaliteten i boligbyggingen den gangen enn vi er nå. Jeg tenker på leilighetenes størrelse og form, fasadelengden for eksempel, det er noe som ikke diskuteres lenger, det har betydning for dagslyset i leiligheten. I den moderne boligplanleggingen må man gå på akkord med kvaliteten. (...) Organisering av utbyggingsprosjekter i dag kan være litt av årsaken til dette. Profesjonelle utbyggere og eiendomsmeglere utvikler områdene og selger dem, men har ikke ansvar for å drifte områdene i ettertid. (...) Det synes som at boligkjøperne heller ikke er så opptatt av god boligkvalitet. Kanskje er dette for komplisert for folk flest å vurdere. Kjøperne blir lett lurt av flotte ord og bilder på glanset papir.

Utsagnet illustrerer hvordan planprosessen og salgsprosessen kan få betydning for resultatet. Informanten viser til at salget av boligene, ikke minst de mange små leilighetene, gikk bra, og at man var heldige med timingen av salget i en periode med rask prisvekst og stor aktivitet i boligmarkedet i årene før finanskrisen i 2008.

Vedkommende sier dette om myndighetenes rolle:

Når det offentlige trekker seg tilbake og overlater byutviklingen hovedsakelig til private initiativ fra reguleringsplaner til enkeltprosjekter, så må de nøye seg med å tilrettelegge og flikke fremfor å styre.

Samtidig mener vedkommende at en har hatt et godt samarbeid med kommunen:

Den gode kvaliteten vi oppnådde var resultatet av et godt samarbeid mellom mange aktører.

Vi har sett at det i løpet av planprosessen ble store avvik i forhold til mål og intensjoner i kommuneplanen og bestemmelser i kommunedelplanen og i reguleringsplan. At representanter for Oslo kommune, ifølge Hesthag (2010), hevder at de ikke hadde god nok kompetanse og ikke hadde noe regelverk med krav til uterom gjør at kommunen står svakt i en forhandlingsituasjon der utbygger gjerne ønsker å bygge maksimalt. Det kan ses som uttrykk for at kommunene hadde en reaktiv rolle som tilrettelegger for boligbygging. Dette til tross for at det offentlige gikk inn med betydelige økonomiske ressurser ved etablering av T-banen.

Det fremgår av høringsuttalelsene til kommuneplanen 2000 at mange stilte spørsmålsteget ved hvordan Oslo kommune skulle realisere målene om boligbygging. Mange mente at kommunen burde innta en mer proaktiv rolle for å sikre nødvendig opptrapning av boligbyggingen (her gjengitt fra Schmidt 2007:56). De Vibe og Gregersen (2003) skisserer en rekke tiltak for at kommunen skal kunne innta en mer proaktiv rolle i gjennomføringen av boligbyggingen, blant annet strategiske tomtekjøp og bruk av utbyggingsavtaler. Kommunen har ikke foretatt noen tomtekjøp i det aktuelle området. I den etterfølgende kommuneplanen ser kommunen seg som tilrettelegger for boligbygging:

Oslo kommune er i første rekke en tilrettelegger for boligbygging gjennom plan- og byggesaksbehandlingen (Oslo kommune 2004:9).

Det kan tyde på at kommunen ikke har planer om noen mer proaktiv rolle i boligbyggingen. Denne beskrivelsen viser også at en primært er opptatt av boligforsyningen og omfanget av boligbyggingen og mindre opptatt av bokvalitet og sosial bærekraft.

Oppsummert om planprosess og resultat

Representanter for utbygger viser til godt samarbeid i planprosessen. Det kan likevel se ut som kommunen har spilt en relativ reaktiv rolle i utbyggingen av Solsiden bortsett fra investeringene i T-banen. Aktørene har sammen fått til ønsket om bærekraftig byutvikling ved knutepunktfortetting og etablert viktige nye felles goder som T-bane og tilgang til Akerselva og at man har fått til en byutvikling med både boliger og næring. Etableringen av T-banen er det største og viktigste bidraget fra det offentlige side, og som har bidratt til å løfte områdets attraktivitet og verdien på eiendommene. Utbygger har fått god uttelling med hensyn til tomteutnyttelse blant annet begrunnet med nærhet til T-banen. Andre viktige felles goder som hensyn til sosial infrastruktur, tilstrekkelig felles utearealer og variert boligsammensetning er ikke godt nok ivaretatt. Beboerne er kritiske til at hensynet til barn og barnefamiliers behov ikke er godt nok ivaretatt. Den største utfordringen i forhold til sosial bærekraft er den skjevt sammensatte boligmassen med derav følgende ustabil bomiljø.

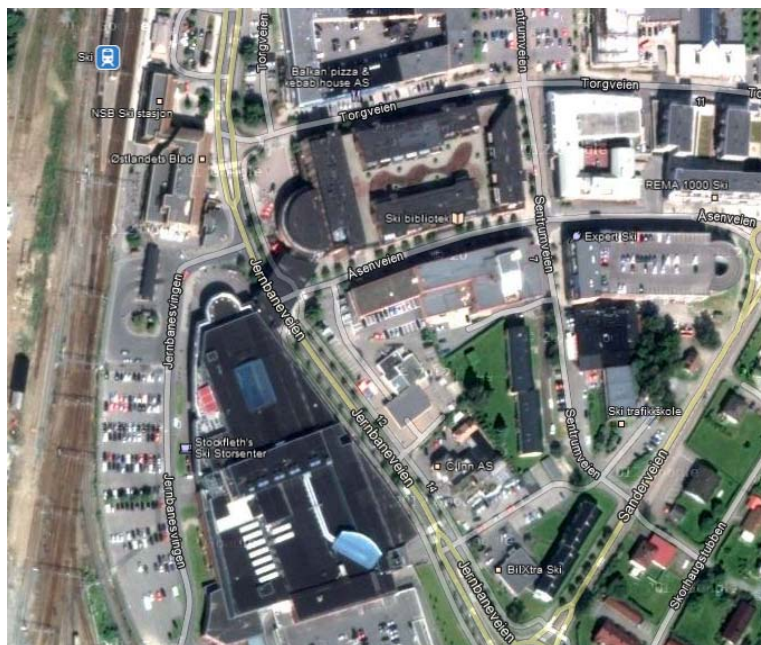
Aktørene står i et gjensidig avhengighetsforhold til hverandre for å få til en ønsket byutvikling som krever styring i nettverk, og der håndhevingen av regelverket i planprosessen får betydning for resultatet. Det kan se ut som utbyggere og deres konsulenter, inkludert meglerne, har hatt avgjørende innflytelse på resultatet, og at kommunen i større grad har måtte nøye seg med å være tilrettelegger. Det er kritikkverdig at en ikke fulgte opp egne bestemmelser i reguleringsplanen mht utearealer og rekkefølgebestemmelser mht skoletomt. At Oslo kommune senere har utarbeidet nye normer for leilighetsfordeling og felles utearealer kan tolkes som uttrykk for at planmyndighetene har innsett nødvendigheten av sterkere styring på dette feltet. Forslagene til normer for felles utearealer er imidlertid ikke vedtatt. Det kan se ut som at overordnede visjoner i kommuneplanen og krav og bestemmelser i reguleringsplanen er nødvendige, men ikke tilstrekkelige forutsetninger for å sikre resultatet, og at håndteringen av dette i planprosessen får avgjørende betydning.

4 Ski Amfi - boliger i Ski Storsenter

4.1 Beliggenhet

Ski Storsenter ligger sentralt i Ski sentrum rett ved Ski stasjon. Reguleringsplanen for Ski Storsenter ble vedtatt 26. januar 1994. Boligene ligger på toppen av en videre utbygging av Ski Storsenter i kvartal 13 og 14.

Figur 4.1 *Bildet viser første etappe av Ski Storsenter nederst til venstre i bildet med gangbro over Jernbaneveien til Ski Amfi og andre etappe av Ski Storsenter øverst midt i bildet.*



Ski Storsenter hadde ved åpningen i 1995 vel 20 000 kvm forretningsareal. I 2001 ble senteret utvidet med bygging i kvartal 13 – 14 på den andre siden av Jernbaneveien, med en innendørs forbindelse over Jernbaneveien gjennom en overbygning. Forretningene i denne delen av senteret utgjør ca. 10 000 kvm og rommer også hotell og kino. Ski Amfi består av tre etasjer med boliger på toppen av denne delen av kjøpesenteret.

Figur 4.2 *Boligene ligger på toppen av Ski Storsenter.*



Kvartal 13 og 14 er en utvidelse av Ski Storsenter. Denne delen av senteret inneholder 40 forretninger, et hotell med konferanseavdeling og 110 dobbeltrom, 8 kinosaler og bibliotek. Det hele er bundet sammen med et brobygg over gaten til det opprinnelige senteret (Kilde: brosjyre Ski Storsenter, udat.)

I 2006 ble det tillatt påbygg med en etasje over den eldste delen av senteret. Det samlede forretningsarealet er dermed ca. 35 000 kvm (Kilde: Ski kommune/botsfor 2010 s. 5).

4.2 Faktaopplysninger, Ski Storsenter og Ski Amfi

Tall fra arkitekt

Utbygger: Olav Thon gruppen/Thon Ski AS

Arkitekt: Hille og Melbye AS, Oslo

Landskapsarkitekt: 13.3 landskapsarkitekter

Ferdigstilt: 2003

Bebygget areal: 8.100 kvm¹⁹

Bruttoareal: 37.000 kvm²⁰

Tomteareal: Ikke oppgitt

Bruksareal (BRA) boliger: 6019 kvm (ekskl. korridorer, trapperom, uteboder, kjellerboder)

Maks tillatt TU ifølge reguleringsbestemmelsene: 310%. Vi har ikke tall for faktisk %TU

Antall boliger: 63, som ligger i 3., 4. og 5. etasje

Boligfordeling: 3 stk toroms (5%), 33 stk treroms (52%), 21 stk fireroms (33%) og 6 stk femroms (10%)

Felles uteareal totalt: 0 kvm

Privat uteareal: De fleste leiligheter har privat balkong på ca 14 kvm.

4.3 De prosjekterendes intensjoner og vurderinger

I en brosjyre for Ski Storsenter, utvidelse av Ski Storsenter, heter det:

¹⁹ Tall fra "Samlet saksfremstilling. Søknad om rammetillatelse for oppføring av senter på kvartal 13 og 14, Ski sentrum", datert 15.05.2001.Ski Kommune

²⁰ Tall fra Ski Storsenter, utvidelse av Ski Storsenter, år 2001-2003, brosjyre,

Det er i designprosessen lagt stor vekt på å gi dette store anlegget en human skala. Bygget er oppdelt i flere volumer og utført med tegl som hovedmateriale i fasaden, og følger dermed opp kommunens ønske om å videreføre Ski som en teglby (brosjyre: Ski Storsenter, udatert).

Beskrivelsen av prosjektet i prospekt for Ski Amfi

I prospektet for boligene omtales prosjektet som Ski Amfi. Under overskriften: ”Ski Amfi – Follo mest spennende leilighetsprosjekt” heter det at:

Ski Amfi er et nytt boligprosjekt med 63 selveierleiligheter beliggende midt i Ski sentrum. Foruten boligdelen består prosjektet av kulturhus, 8 kinosaler, bibliotek, utvidelse av storsenter, restauranter etc. som bidrar til en spennende byutvikling. Ski Amfi har tross nærheten til nevnte fasiliteter en rolig og fredelig beliggenhet med eget atrium på ”taket” av kjøpesenteret.

Boligene omtales som et ”utmerket alternativ for de som er på utkikk etter en mer lettvinthverdag”, og det reklameres med ”ekte livskvalitet”. Det heter også:

Stor variasjon gjør at vi tror det vil finnes varianter som passer de flestes behov og ønsker.

Prospektet inneholder tegninger av bebyggelsen som viser et gårdsrom med beplantning og mennesker som oppholder seg der.

Figur 4.3 *Illustrasjon fra prospektet som viser boligene og atriet på toppen av taket på kjøpesenteret.*



Figur 4.4 *Illustrasjon fra prospektet som viser bebyggelsen. I forgrunnen vises den del av bebyggelsen som er hotell og gangbru over til eksisterende senter.*



På spørsmålet om hvilke bokkvaliteter en var opptatt av under planleggingen sier en representant for de prosjekterende at prosjektet ble til på et tidspunkt da man så at det var et marked for lettstelte boliger sentralt plassert i Ski for eldre. Det skulle være boliger av en viss størrelse. Bebyggelsen ble formet som et atrium rundt et gårdsrom, men det var bare ment som noe å se på, men ikke røre. Vedkommende mener at landskapsarkitekten gjorde en bra jobb med å få det så grønt som mulig.

4.4 Utbyggers intensjoner og vurderinger

Satsingen på Ski Storsenter ble for utbygger et resultat av det de så som nødvendig fornyelse av varehandelen i Norge allerede på slutten av 1960-tallet. Det dreier seg om enkel logistikk for varelevering og å være den mest attraktive markedsplassen for kundene, ”å være størst” slik at det blir enkelt og effektivt for kundene å handle. Det igjen handler kort fortalt om å sikre et bredt varetilbud, alt på ett plan under tak og enkel parkering. Gratis parkering og enkelt atkomst med bil ses som viktig. Ettersom dette viste seg vanskelig å realisere i Oslo satset en i stedet på tre storsentre i Oslos nære omland (Sandvika, Strømmen og Ski). Utbyggingen av første etappe av Ski Storsenter kom i stand svært raskt på initiativ fra Ski kommune. Kommunen ønsket å være det sentrale handlesenteret i regionen og fryktet konkurransen fra storsenteret på Vinterbro, som var under planlegging på det tidspunkt. Ski Storsenter gikk bra økonomisk, hvilket førte til at en naturlig ønsket å utvide senteret, noe en ser som en ”kontinuerlig investeringsplan”. Intensjonen for utbygger var at Ski Storsenter skulle oppfattes som ett stort senter, og derfor ble gangforbindelsen over Jernbaneveien en viktig brikke.

Når det gjelder boligene var intensjonen at ”det skulle være attraktivt å bo der”. Utbygger var ikke opptatt av boliger, men kommunen ønsket boliger. Boligene var ikke noe stort tema i utviklingen av prosjektet, ifølge utbygger. Det eneste som ble diskutert var antall boliger, at kommunen ønsket ca 50- 60 boliger som skulle erstatte boliger som ble revet i forbindelse med første etappe av Ski Storsenter. Gårdsrom var heller ikke på agendaen ifølge han. Utbygger påpeker at kommunen ikke ønsket familieboliger, men at det skulle være en viss størrelse på boligene.

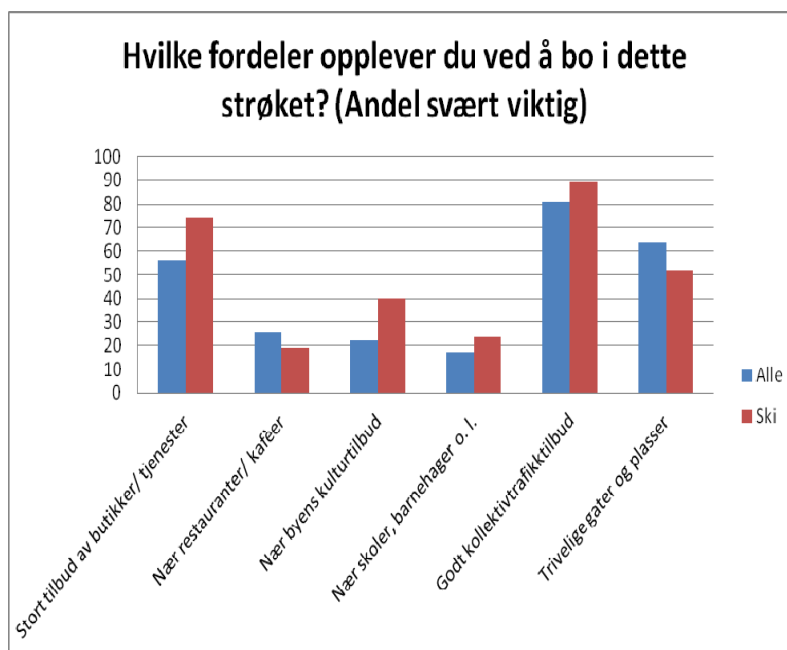
Utbygger viser til at det erfaringsmessig er problematisk å blande boliger med næring, kultur og parkering i samme byggeprosjekt, at det er ”både farlig og vanskelig å blande for mange funksjoner”. Han viser til at mange utbyggere som har forsøkt seg på det har gått konkurs, og at man må konsentrere seg om det som lønner seg. Han viser også til at slik funksjonsblanding er vanskelig rent skattemessig og i forhold til momsregler. I tillegg til at andre forhold som rømningsveier, krav til sikkerhet osv, gjør slik funksjonsblanding vanskelig.

4.5 Beboernes vurderinger av bokvalitet

4.5.1 Bokvalitet på områdenivå

Spørreundersøkelsen viser at beboerne er svært godt fornøyd med tilbudet av butikker og tjenester og nærheten til gode kollektivtilbud. Her scorer de høyere enn gjennomsnittet i vår undersøkelse.

Tabell 4.1 *Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?* (Andel svært viktig)



At de er fornøyde med å bo på toppen av et kjøpesenter kommer også tydelig frem i intervjuene:

Vi har alt. (...)Vi har egen nøkkel og kan gå rett inn i senteret. Det er oppe fra 10.00 til 21.00, og der er det apotek og butikker og alt.

En annen sier det slik:

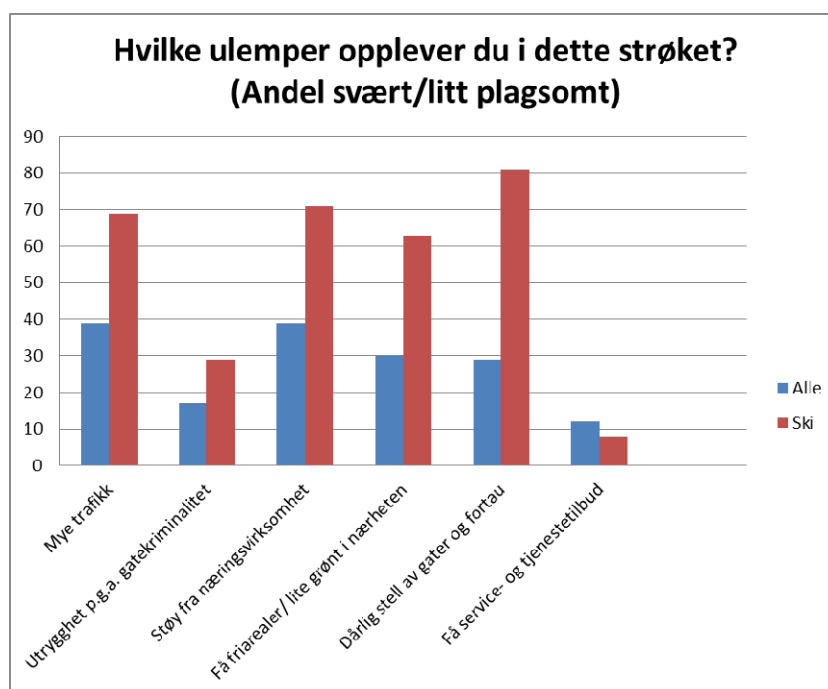
Det er lettvent, sentralt og vi har alle butikker, lege, tannlege, buss og tog, vi har alt vi trenger. Alt er lettvent, det er heis ned til åtte kinosaler, vi behøver ikke å gå ut. Vi kan ikke ha det bedre. Alle som bor her er fornøyde.

Beboerne er åpenbart svært fornøyde med lettvent og sentral bosituasjon. De er imidlertid kritiske til utviklingen i Ski sentrum for øvrig, og ser at utviklingen rommer noen *målkonflikter*.

Vi savner litt mer grønt her og at det var færre biler i Ski sentrum. Torget er fullt av biler, det kunne vært mer grønt og blomster der. Det er ikke nok slik det er nå. Kommunen sier de ikke har råd til vedlikehold. Gågata er nokså trist, det er for lite folk der og det er for dårlig vedlikeholdt. Kommunen skylder på Storsenteret.

Utsagnet illustrerer et ikke ukjent dilemma eller målkonflikt mellom hensynet til butikker i eksisterende bymiljø og etablering av et stort nytt kjøpesenter midt i byen. Informanter mener at gamle etablerte butikker i sentrum greier seg, men at flere butikker sliter, blant annet fordi butikkene i senteret kan tilby inntil tre timers gratis parkering.

Beboerne er kritiske til at det er for mange biler i sentrum, og noen føler seg plaget av både trafikken og utelivet. Dette vises også i spørreundersøkelsen der 69 prosent sier de opplever trafikken som plagsom (litt eller svært plagsom). Den viser også at mange i Ski opplever støy fra næringsvirksomhet som plagsomt og at mange er kritiske til dårlig stell av gater og fortau. 80 prosent vurderer dette som plagsomt, langt flere enn gjennomsnittet i vår undersøkelse.

Tabell 4.2 *Hvilke ulemper opplever du i dette strøket?*

Butikkeierne derimot ønsker gjerne å ha lett tilgjengelige parkeringsplasser til kundene for om mulig å ta opp konkurransen med butikkene i senteret, som altså kan tilby gratis parkering. Intervjuene viser at noen beboere også er plaget av støy fra utelivet i sentrum. Det er trolig at den kritikken inngår i svaret under rubrikken støy fra næringslivet i spørreundersøkelsen.

Beboerne vi har intervjuet er godt kjente i Ski og er stort sett positive til den utbyggingen som har vært i senere år:

Byen må jo utvikles, det er en fordel å ha mer bymessig bebyggelse med kvartaler og høyere hus, vi bor i en by med det som følger av trafikk.

De forteller at det var mange protester da kjøpesenteret ble planlagt, men ser det likevel som positivt at det kom i sentrum, ikke utenfor byen. Det var også stor kamp om Ski stasjon:

Mange gråt. Noen synes at Ski er ødelagt, men vil man ha utvikling må man rive noe.

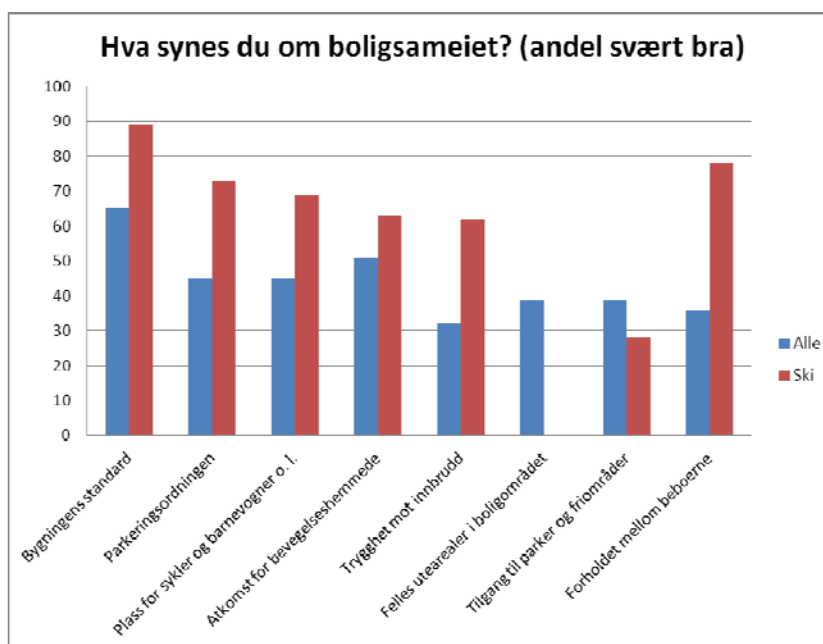
Beboerne ser med andre ord ut til å være nokså pragmatiske. Man ser målkonfliktene, men velger å se de positive sidene ved utviklingen og aksepterer ulempene.

Spørreundersøkelsen viser også at beboerne i Ski er kritiske til at det er få friområder og grøntarealer i nærheten, og at de er betydelig mer kritiske til dette enn gjennomsnittet i vår undersøkelse. Det er ingen andre større parker eller friområder i Ski sentrum. Beboere forteller likevel i intervju at de mener det er kort vei å kjøre for å komme seg ut til tur- og friområder, og at det er gang- og sykkelstier langs hovedveiene.

4.5.2 Bomiljø, bebyggelse og uterom

Beboerne er fornøyde med bebyggelsen, den tekniske standarden og vedlikeholdet: ”Thon passer på at alt fungerer”, som det ble sagt.

Tabell 4.3 *Hva synes du om boligsameiet/borettslaget du bor i?*



Spørreskjemaundersøkelsen viser at beboerne i Ski scorer høyt på de fleste kvaliteter og egenskaper sammenlignet med gjennomsnittet i vår undersøkelse, spesielt når det gjelder forholdet

mellom beboerne. De har ikke vurdert felles utearealer fordi man ikke har felles utearealer i Ski Amfi.

Surveyen viser at seks av ti er enige i at en ikke trenger eget felles uteareal dersom en har tilgang til parker og friområder i nærheten. Beboerne i Ski er i større grad enn gjennomsnittet i utvalget enige i dette, se kapittel 0. Det henger trolig sammen med at de har erfaring med ikke å ha noe felles uterom, og at de har akseptert det. Det fremkommer imidlertid i intervjuene at det har vært misnøye med utformingen av gårdsrommet på taket. Beboere viste til tegninger i prospektet som viser beplantning og mennesker i gårdsrommet. De trodde derfor at det var beregnet for opphold. Det er vanlig at boligområder har eget gårdsrom, slik at det er naturlig at en tar det for gitt. Beboerne refererte til utbygger som hadde sagt at tegningene bare var ment som ”kunstnerisk utforming av prospektet” og at det bare var en vaktmester som var vist på tegningen, og gårdsrommet er ikke ment for opphold. I virkeligheten var det bare lagt elvestein som krever lite vedlikehold.

Figur 4.5 *Gårdsrommet har blitt opparbeidet med sedum (mose) og noe beplantning som noe pent å se på. Beboerne har ikke lov å gå ut i gårdsrommet. Opprinnelig var det utelukkende belagt med hvit elvestein og lite grønt.*



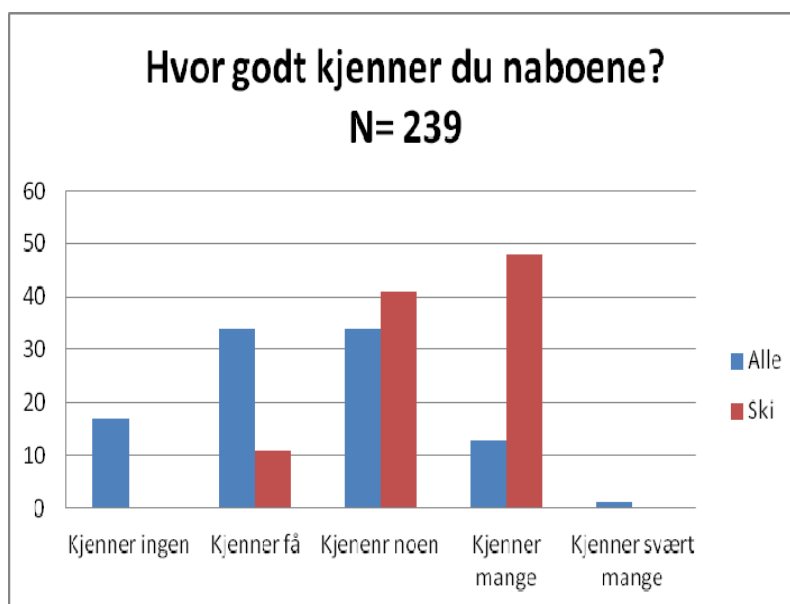
Senere har det blitt plantet noen busker med noe lys i som man kan sitte og se på, sånn at det er bedre enn det var, ifølge beboerne. Det fungerer som noe pent å se på, slik det fremkommer i surveyen. Beboerne ser likevel at det hadde vært hyggelig med noen bord og benker i gårdsrommet:

Jeg kunne godt tenkt meg å gå ut og plukke litt blomster. (...) Det er kanskje noen som ville savne en benk, å møte noen, drikke kaffe og sånt.

En av beboerne har laget seg en liten uteplass på taket foran sin leilighet, og inviterer alle naboene til en sommerfest hvert år. Alle synes det er veldig hyggelig. Beboerne ser likevel ut til å ha avfunnet seg med at de ikke har noe felles gårdsrom og bruker balkongen eller går på tur i stedet for. Det er derfor noe overraskende at beboerne i Ski også er mer kritiske til mangel på parker/grøntområder i sentrum sammenlignet med utvalget som helhet, se kap. 0. Det er tankvekkende at man verken har eget felles uteareal og samtidig er kritisk til manglende tilgang til parker i nærmiljøet. Det kan tolkes som at andre kvaliteter ved boligområdet oppveier disse manglene og at beboerne er pragmatiske.

Bomiljøet

Spørreskjemaundersøkelsen viser at beboerne i Ski er veldig godt fornøyd med naboskapet. Så å si alle kjenner mange eller noen, se Tabell 4.4.

Tabell 4.4 *Hvor godt kjenner du naboene?*

Det er tankevekkende at beboerne beskriver naboskapet som godt og at mange kjenner hverandre på tross av at man ikke har noe felles møteplasser verken innendørs eller utendørs i boligområdet. Det kan henge sammen med at det er et lite miljø og at mange kommer fra Ski eller omegn. Det kan også henge sammen med at det finnes mange møtesteder i tilknytning til Ski Storsenter der en treffer naboene.

Beboerne beskriver bomiljøet som godt. Naboene beskrives som ”hyggelige”, men ut over sommerfesten har man lite nabokontakt. Likevel sier 75 prosent at de ønsker å kunne hjelpe til og få hjelp med småtjenester, og at det er viktig.

Så å si alle beboerne er eldre. Det bor mange enslige damer der og gjennomsnittslåderen er, ifølge en av beboerne, rundt 70-75 år. Det bor et yngre par i trettiåra der, men ingen barnefamilier. Det har vært et par tilfeller der barnefamilier har leid en bolig tidligere. Beboerne er samstemte i at det ikke er noe sted for barnefamilier fordi det er for dyrt og fordi en ikke har noe gårdsrom:

Det er ikke annet her enn trappeoppgangen her og så rett ut i gata.

Surveyen viser at så å si alle har svart at bomiljøet er stabilt/svært stabilt, og det er med på å forklare at mange kjenner naboen. Informanter forteller at det er noen som har flyttet, men ellers er det bare utskifting ved dødsfall eller når noen må på sykehjem. Men noen leiligheter er, ifølge en representant for styret, kjøpt av investorer:

Det er fem leiligheter som er pengeplassering. En leilighet har stått tom i ti år, de andre har vært leid ut. (...) De som eier leilighetene er lokale personer, vi vet hvem de er og vi sender ut skriv og informasjon til dem. De blir invitert til sommerfest og generalforsamling, men de kommer ikke.

Surveyen viser at 89% er selveiere, mens 8% (2 personer) oppgir å eie gjennom borettslag og bare en person sier de leier boligen. At andelen utleieboliger er lite i forhold til det totale antallet boliger, er med på å forklare at bomiljøet er stabilt.

4.5.3 Boligen

Beboerne er fornøyde med leilighetene. Surveyen viser at 92 % har gjennomgående bolig så å si alle (96%) sier de har fire timer sol eller mer på balkongen ved jevndøgn. Faktaboksen viser også at 95% av boligene er på tre rom eller større, slik at man bor relativt romslig. Det kan forklare at beboerne er fornøyde med boligen. Noen sier likevel i intervju at de er bevisste at deres leilighet har mye sol og er fornøyde med det, men de ser at de som bor lenger nede mister sola tidligere. Noen har gjort enkelte endringer for eksempel for å skjerme kjøkkenet fra stua. Våre informanter har alle flyttet fra enebolig, der man har vært vant med atskilt kjøkken og stue.

4.5.4 Oppsummering

Beboerne er svært fornøyde med nærhet til butikker, servicetilbud og kollektivtrafikk. De er kritiske til utviklingen av Ski sentrum for øvrig, spesielt trafikkforholdene, at det er lite trivelige gater og plasser i sentrum og lite friområder eller grøntarealer i sentrum. De er pragmatiske når det gjelder ulemper fra trafikken og utelivet. De er fornøyde med bebyggelsen og leiligheten, og har akseptert at en ikke har eget gårdsrom.

4.6 Våre vurderinger av bokkvalitet

4.6.1 Bokkvalitet på områdenivå

Kollektivtrafikk og servicetilbud

Området ligger rett ved Ski stasjon og Ski sentrum med meget godt butikk- og servicetilbud i Ski Storsenter og i Ski sentrum for øvrig.

Skoler og barnehager, aktivitetstilbud

Det er kort vei og gåavstand via Torgveien/Skoleveien til Ski barne- og ungdomsskole, ca 400 m i luftlinje. Det ligger en barnehage rett nord for Kirkeveien (ca. 400 meter målt i luftlinje). Vi har ikke sjekket barnehagetilbudet nærmere.

Tilgang til friområder

Nærmeste park/friområde er Waldemarhøy leke/kulturpark med gravhauger ved barnehagen nord for Kirkeveien. Turkart for Follo viser sykkelvei langs Nordbyveien/Kirkeveien med forbindelse til turvei mot Stuene (serveringssted) nordvest for Ski sentrum (ca 3,5 kilometer) og turvei mot nordøst og Sterkerud (serveringssted) og videre mot Sørmarka og Østmarka. Det er mulig å nå grøntområde ved Rullestadjordet innen ca 500 meter. Her er det også skiløype vinterstid. Det er ingen større friområder i umiddelbar nærhet, dvs. innen 200 meter fra boligene.

Helse og miljø

Bebyggelsen ligger inntil Jernbaneveien, riksvei 152. Det er imidlertid hotelldelen som ligger nærmest veien. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om støytiltak ved prosjektering av leilighetene. Noen av balkongene har blitt innglasset for å skjerme mot støy, ifølge en tidligere saksbehandler i Ski kommune.

Sosiale forhold

Det er ingen ettroms boliger i prosjektet og få utleieboliger. Surveyen viser at 65% av beboerne har en botid på seks år eller mer, noe som er betydelig høyere enn gjennomsnittet i undersøkelsen på 40%. At det det er lite ut- og innflytting bekreftes også i intervjuene. Det er dermed et stabilt sosialt miljø. Leilighetssammensetningen har en overvekt av store boliger, og er

lite tilrettelagt for ungdom/unge voksne i etableringsfasen med behov for mindre og rimeligere leiligheter.

Det er en stor andel fire- og femromsleiligheter, noe som burde legges til rette for barnefamilier. Kostnadsnivået og mangel på felles uteareal gjør at det ikke er slik i praksis. Med bedre tilrettelegging ville prosjektet ha vært et godt sted å bo også for barnefamilier som ønsker å bo sentralt med kort vei til ”alt”. Det er uheldig og lite bærekraftig at store kjøpergrupper, både unge voksne og barnefamilier, i praksis er utestengte fra å kunne bo i Ski Amfi. Det er særlig uheldig at prosjektet for all fremtid utelukker barnefamilier fra å kunne bo der, siden det ikke er mulig eller i tilfelle vil være relativt vanskelig teknisk/økonomisk å opparbeide noe felles gårdsrom.

Forbindelser til omgivelsene

Det er gater med fortau, men ingen egen sykkelsti inntil bebyggelsen. Det er ingen snarveier gjennom kvartalet utenom senterets åpningstider.

Ytter prosjektet kvaliteter til byen?

Prosjektet har gitt et tilskudd av nye boliger til Ski sentrum. Det er positivt i et bærekraftperspektiv siden kommunen ønsket flere boliger i sentrum. Boligsammensetningen burde, som nevnt, vært mer variert for å nå ulike målgrupper.

Prosjektet har også gitt rom for viktige kulturtilbud som kino og bibliotek, hvilket er positivt. Det økte tilbudet av butikker og tilgangen til butikkene har vært diskusjonstema under planleggingen. Det er positivt at kjøpesenteret er lokalisert i sentrum i stedet for i byens periferi. Den største utfordringen er konkurranseforholdet mellom butikker i storsenteret og butikkene i sentrum, og at senteret er lite åpent mot omgivelsene. I første etappe av Ski Storsenter er det flere vinduer mot gaten, og det ser ut som en hadde intensjoner om å etablere flere butikkinnganger til butikkene i senteret fra gaten. Disse er imidlertid stengt og vinduene er delvis dekket med reklameplakater. I kvartal 13 og 14 er det to innganger fra gaten til senteret i tillegg til en kiosk og et par butikker mot gaten. Butikkinngangen fra gata er imidlertid stengt.

Figur 4.6 *Ski Storsenter sett fra Åsenveien med inngang til bibliotek og kino.*



Figur 4.7 *Ski Storsenter sett fra Sentrumsveien med butikkvinduer mot gaten, men med stengte innganger.*



Figur 4.8 *Skii Storsenter sett fra Torgveien med innkjøring for varelevering.*



Den danske arkitekten Jan Gehl har vist at det er en sammenheng mellom antall butikkinnganger og antall fotgjengere i gaten. Gater med lukkede fasader og få eller ingen innganger er lite attraktive for fotgjengere. Jo flere butikkinnganger, desto flere fotgjengere, se Gehl (1971) og Gehl og Svarre (2013).

Figur 4.9 *Første etappe av storsenteret har få innganger fra gaten, og gaten er dermed lite attraktiv for fotgjengere. Mulige innganger er lukket og butikkvinduer er brukt til reklameformål.*



Har prosjektet fratatt området kvaliteter?

Tomten var tidligere brukt som parkeringsplass, og prosjektet har dermed ikke fratatt Ski sentrum kvaliteter, siden det er etablert nye parkeringsplasser i senteret og i det tilstøtende kvartal 16.

Utfordringen med senteret er, slik omtalt, at butikkene i Ski sentrum sliter i konkurransen med senteret, og at senteret og de besøkende til senteret med sin innadvendte karakter ikke nødvendigvis bidrar til noe levende bymiljø.

Figur 4.10 *Det er få mennesker i gågata i Ski sentrum en vanlig formiddag.*



Figur 4.11 *Fortauskaféen i gågata tiltrekker seg noen besøkende.*



Figur 4.12 *Plassen foran kommunehuset er opparbeidet med betongheller, beplantning og benker. Men det er få aktivitetstilbud og lite mennesker på en vanlig hverdag.*



Figur 4.13 *Nærmest rådhuset er opparbeidet en plass med plen.*



Ser vi eksempler på negative eksternaliteter?

Negative utslag av utbyggingen dreier seg først og fremst om de utfordringene vi kan se for utviklingen av Ski sentrum. Det er en utfordring at storsenteret kan tilby tre timer gratis parkering, mens butikkene i gata ikke har den muligheten. Det resulterer i ulike konkurransevilkår. Å tilby gratis gateparkering vil på den andre siden føre til enda mer utfordringer med trafikken på gateplan, noe beboerne allerede er skeptiske til. Dersom en skulle oppnå like konkurransevilkår kunne en evt. kreve parkeringsavgift for parkering i senteret. Slik avgift vil neppe bli tatt opp som noe positivt av de som driver storsenteret.

4.6.2 Bebyggelsen og uterommet

Bebyggelsen følger kvartalsstrukturen og har bra materialkvalitet med bruk av tegl i fasadene. Det er kritikkverdig at det ikke finnes noe privat uteareal for beboerne, noe vi mener må være i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, §28-7 om den ubebygde del av tomte – fellesareal, der det heter at utearealer skal "...sikre forsvarlig oppholdssted for beboerne og i nødvendig utstrekning muliggjøre lek, rekreasjon... (Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet 1986).²¹ Lovbestemmelsen er videreført i byggeforskriftene (Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet 1997), se for eksempel §10-2. Det er også i strid med kommunens egen lekeplassevedtekt til §69 i Byggeforskriften av 1997.

4.6.3 Uterommets innredning og møblering

Det er ikke opparbeidet uterom for felles opphold og lek. Det ble i reguleringsbestemmelsen stilt krav til "parkmessig" opparbeiding av fortau og arealer rundt bygningen på gateplan. Denne opparbeidingen er gjennomført, men gir lite karakter av park.

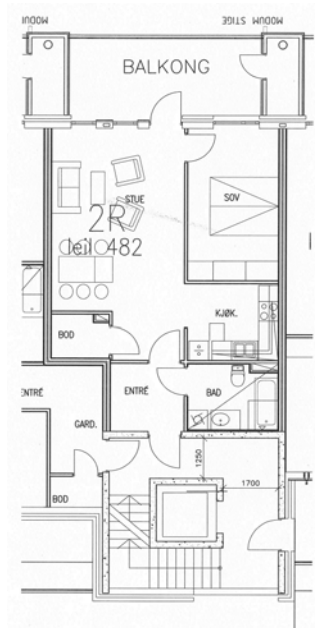
4.6.4 Leilighetene

Toromsleiligheter

Den typiske toromsleiligheten oppfyller kravene til Husbankens tidligere minstestandard både med hensyn til planløsning og orientering.

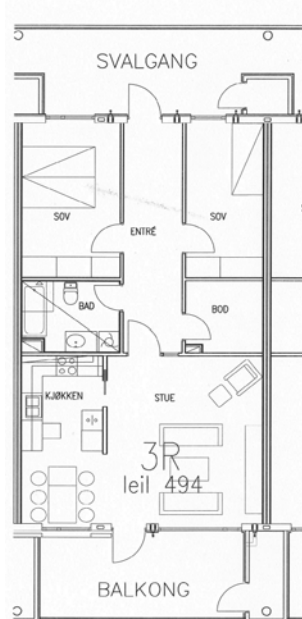
²¹ Bestemmelser i plan- og bygningsloven som var gjeldende frem til ny lov i 2008.

Figur 4.14 *Typisk toromsleilighet, Ski Amfi*



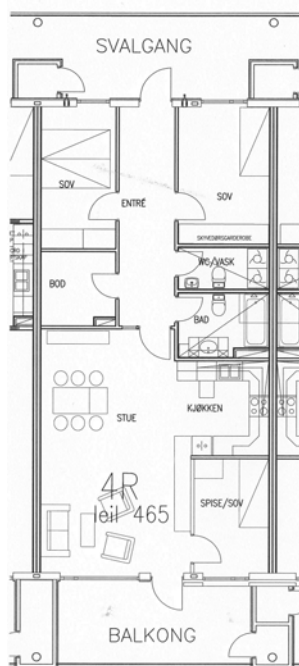
Typisk treromsleilighet

Leiligheten oppfyller kravene til Husbankens tidligere minstestandard.

Figur 4.15 *Typisk treromsleilighet, Ski Amfi*

Typisk fireromsleilighet

Leiligheten oppfyller kravene til Husbankens minstestandard, bortsett fra kravet om at kjøkkenet skal kunne skilles ut som eget rom med vindu. Det er uheldig at en såpass stor bolig har plassert kjøkkenet i en mørk krok bakerste i stua. En kan evt. fjerne det ene soverommet og snu på kjøkkeninnredningen. Da kan en få et noe langsmalt kjøkken med spise plass ved vinduet. Men en mister altså et soverom.

Figur 4.16 *Typisk fireromsleilighet, Ski Amfi*

4.7 Hvilke bokkvaliteter er ivaretatt?

Kompakt by og kvaliteter på bynivå – felles goder

Utbyggingen av Ski sentrum med nye boliger, kulturtilbud og butikk- og servicetilbud er i tråd med målene om bærekraftig byutvikling og intensjoner i kompakt by/mixed use – city.

Utbyggingen har tilført sentrum nye felles goder i form av ny kino, og nye lokaler for biblioteket. Beboerne er positive til boligens sentrale beliggenhet med kort vei til butikker og servicetilbud. De er imidlertid kritiske til utviklingen i Ski sentrum med butikker som sliter og dårlig stell av gater og plasser, en kritikk vi deler, se ovenfor.

Felles goder i bebyggelsen – lys og luft

Surveyen viser at hensynet til lys og luft i boliger og private uteplasser er godt ivaretatt. 96 % av beboerne i Ski sier de har fire timer sol eller mer. Hensyn til felles utearealer som felles gode er ikke ivaretatt. Her er det ikke samsvar mellom hva som ble

forespeilet i prospektet og de faktiske forhold. Spørsmålet er om det kan ses som falsk eller villedende markedsføring.

Hindre eksternaliteter

Den største utfordringen når det gjelder negative konsekvenser av utbyggingen er det skjeve konkurranseforholdet mellom butikkene i sentrum og i kjøpesenteret, og at storsenteret beskrives som ”en øy i sentrum”.

Sosial bærekraft

Survey og intervju viser at bomiljøet er stabilt og sosialt bærekraftig. Utfordringen er at boligsammensetningen er skjev med 95% boliger på tre rom eller større. Området er ikke egnet for barnefamilier på grunn av manglende uterom. Det var, ifølge utbygger, ikke noe mål å legge til rette for barnefamilier. At området for all fremtid vil være uegnet for barnefamilier er lite bærekraftig og i strid med senere mål for utviklingen av Ski sentrum slik det fremgår av kommuneplan 2011-2022 (Ski kommune 2011). Det er også i strid med generelle anbefalinger om gode bomiljø, se for eksempel Husbanken (2000a).

Alle leilighetene har god kvalitet, slik at prosjektet ikke i seg selv bidrar til store forskjeller mellom kvaliteten i leilighetene (relativ deprivasjon). Kostnadsnivået gjør at boligene imidlertid ikke er aktuelle for grupper med begrenset kjøpekraft, som for eksempel ungdom/unge voksne i etableringsfasen, slik at de er i utgangspunktet ekskludert. At både barnefamilier og grupper med begrenset kjøpekraft er utestengt og at boligene ligger på taket uten tilgang for allmennheten kan ses som et eksempel på en lukket enklave eller ”gated community²²” og manglende inkludering av flere kjøpergrupper.

²² Wikipedia om ”Gated community”: ”Et inngjerdet samfunn (engelsk gated community) er en bydel eller et bostedsområde som er adskilt fra omverdenen med en eller annen form for adgangskontroll for innpasserende. Denne kontrollen kan inkludere gjerder, bommer, murer eller overvåking”. Kilde: Wikipedia http://no.wikipedia.org/wiki/Gated_community
Utskrift 01.09.2014

Oppsummering

Vi vil oppsummere med at prosjektet har tilført området nye kvaliteter i form av nye boliger, nye kulturtilbud og flere butikker og hotell. Ski kommune ønsket å få til hotell og kino som del av denne utbyggingen. Utfordringene med Storsenteret er at det er lukket mot omgivelsene og at de besøkende i senteret ikke nødvendigvis bidrar til et levende byliv. Vi er enige i beboernes kritikk av manglende kvaliteter i Ski sentrum. Utemiljøet er preget av dårlig vedlikehold og butikker som sliter, noe som resulterer i lite byliv på en vanlig hverdag. Det kan henge sammen med ulike konkurransevilkår mht parkering, men også med de handlendes ulike valg og preferanser når de handler. Bebyggelsen i Ski Amfi for øvrig har bra materialkvalitet, men det er kritikkverdigg at det ikke finnes noe privat uteareal for beboerne, i strid med kommunens egne vedtekter og i strid med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og i byggeforskriftene. Leilighetene har gode planløsninger, men fireroms boligene burde hatt bedre kjøkkenløsning. Leilighetssammensetningen er skjev med mange relativt store/dyre boliger. Flere kjøpergrupper, både barnefamilier og unge i etableringsfasen, er i praksis utestengt fra å kjøpe bolig i Ski Amfi.

4.8 Planer for området

Kommuneplan 1999-2010

Kommuneplan 1999-2010 (Ski kommune 1999) var gjeldende da utbyggingen av kvartal 13, 14 og 16 ble vedtatt. Kommuneplanen består av arealdel, men er uten egen samfunnsdel. Om boligområder heter det i veiledende retningslinjer til planen at det særlig er forholdet til skolekapasitet – og miljø som skal vurderes ved regulering. Det fremgår av samlet saksframstilling²³ at kommuneplanen legger opp til en befolkningsvekst som ligger nær snittet for de senere år og at Ski kommune skal ta en større del av den forventede veksten i Oslo-området. Det vises til at kommuneplanen har store innebygde arealreserver for fremtidig boligbygging. For øvrig vises det til RPR for samordnet areal- og transportplanlegging (Miljøverndepartementet 1993), og at det har

²³ Ski kommune ((1999)Samlet saksframstilling, kommunestyret SAKNR 0039/99 dato 26.05.99

vært en målsetting om å legge nye utbyggingsområder i nær tilknytning til jernbanen. Planen sier ikke noe om evt. planer eller konsekvenser for fortetting i Ski sentrum.

Vedtekt til plan- og bygningsloven § 69, lekeplasser

Kommuneplanen inneholder bestemmelser til §69 nr. 3 i plan- og bygningsloven vedrørende lekeplasser som ble vedtatt i 1966. Bestemmelsene har krav til sentrale lekefelt, ballfelt, kvartalslek og sandlekeplass i boligområder.

Reguleringsbestemmelser for kvartal 13 og 14, Ski Storsenter og Ski Amfi

Reguleringsplan med bestemmelser ble vedtatt i Ski kommunestyre i 25.04.2001. Det fremgår av reguleringsbestemmelsene at 1. og 2. etasje skal nyttes til forretninger, kino med mer og at øvrige etasjer skal nyttes til boliger. Det er ikke satt noen krav til utformingen av boligdelen. Det er krav til bebyggelsesplan som blant annet skal vise utomhusarealer. I punkt f ”Utomhusplan” heter det:

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en detaljplan for utomhusanleggene. Utearealene skal opparbeides parkmessig. Behandling av utearealene skal baseres på Formingsveileder for utforming av utearealene i Ski sentrum (Ski kommune 2001a).

Dette gjelder imidlertid fortau/utearealer i gatene rundt bygningen, ikke gårdsrommet på taket.

I søknad om rammetillatelse er boligdelen ikke nærmere beskrevet, men det vises også her til at det må legges frem en revidert utomhusplan. For øvrig er forhold vedrørende leilighetene bare omtalt under punktet støy/støv og punktet brann.

Det vises til at det ligger en riksvei langs den ene fasaden på bygget, men ”Statens vegvesen har ikke funnet å prioritere avbøtende tiltak når det gjelder støy på strekningen”. Det heter derfor at:

Det kreves at det tas hensyn til vegtrafikkstøy i forbindelse med prosjektering av leilighetene, se TEK og NS (Ski kommune 2001b).

Punktet om brann dreier seg blant annet om slokking av brann i boliger over 4. etasje, om tilgjengelighet til fasade inn mot innvendig park og om rømningsvei nr 2 fra disse leilighetene (Ski kommune 2001b).

Reguleringsplan og bestemmelser sier med andre ord ikke noe om verken bokkvalitet, boligtyper, boligstørrelser eller felles uterom.

4.9 Planprosessen og resultatet

Den største delen av kvartal 13 og 14 var før utbyggingen brukt som markparkerings med Ski kommune som grunneier.

Det kan se ut som bakgrunnen for utbyggingen var en felles interesse fra kommunens side og fra utbyggers side om å realisere prosjektet. En representant for kommunen mener at utgangspunktet for planen var at utbygger ønsket å utvide forretningsarealet i Ski Storsenter ved å bygge ut kvartal 13 og 14 og bygge bro over Jernbaneveien.²⁴ En politiker mener at bakgrunnen var at Ski kommune ønsket et hotell, og at Thon tilbød seg å bygge hotell og kino i Ski sentrum som del av senteret mot at han fikk kjøpe tomten av kommunen. En representant for utbygger mener at Ski kommune ønsket både hotell, nye lokaler til biblioteket, ny kino og nye boliger som erstatning for boliger som ble revet i forbindelse med første etappe av utbyggingen av Ski Storsenter.

Utviklings- og utbyggingsavtale

Det ble inngått en utviklingsavtale datert 20. 04. 1999 og en utbyggingsavtale datert 29.12.1999 mellom Ski kommune og utbygger av kvartal 13 og 14. Her inngikk også avtaler om utbygging av kvartal 16 (parkeringshus).

Det fremgår av *utviklingsavtalen* at formålet er å utarbeide planer for utbygging av kvartalene 13 og 14, og at kvartalene forutsettes å inneholde for eksempel hotell, flersalkino, hovedbibliotek, forsamlings- utstillings- og kongresslokale, forretningsvirksomhet m.v. Det ble nedsatt en styringsgruppe med representanter for utbygger og Ski kommune (ordfører, leder for opposisjonen og rådmann). Det ble i tillegg opprettet en arbeidsgruppe som skulle

²⁴ Mail 13.12.2013 fra tidligere leder av planavdelingen, Ski kommune

engasjere arkitekt/konsulent som skulle utarbeide forslag til byggeprogram, fremdrift, eierforhold og evt. driftsavtaler.

Utbyggingsavtalen omhandler blant annet betingelser for overdragelsen av den kommunale tomten til utbygger og det økonomiske oppgjøret i forbindelse med det. Det vises til et forslag for utbygging av området datert 27.10.1999. Avtalen inneholder også bestemmelser om en tomt i kvartal 16 for bygging av parkeringshus. Det fremgår at det er avsatt arealer til nytt bibliotek i planforslaget og at intensjonen er at utbygger leier ut arealet til "en gunstig pris basert på en langsiktig kontrakt, for eksempel 15 år med rett til forlengelse i ytterligere fem år". Det fremgår også at nytt flerkinolegg forutsettes driftet privat av utbygger, Ski Storsenter, og at Ski kommune nedlegger egen kino når det nye kinoanlegget åpner.

Verken utviklingsavtalen eller utbyggingsavtalen sier noe om boligdelen.

Planprosessen, reguleringsplan for kvartal 13- 14 og 16

Det fremgår av Samlet saksfremstilling²⁵ at kommunestyret den 26.05.1999 vedtok en avtale med Olav Thon om utvikling av kv. 13-14 i Ski sentrum.

Det fremgår også av denne innstillingen at en har vedtatt en tomteutnyttelse på maks. 310%, noe som beskrives som "såvidt høy tomteutnytting". Når det gjelder høydebestemmelsene har utgangspunktet vært de samme som for Ski sentrum for øvrig, maks. 14,00 m gesimshøyde med mulighet for tilbaketrukne etasjer. En har likevel åpnet for gesimshøyde på 20,50 m ved hotellet og maks takhøyde på 24,50 m ved hotellet med den begrunnelse at: "En aksepterer derved at hotellet pga. sin funksjon og beliggenhet vil være et landemerke ved Jernbaneveien" (Ibid:2).

Det har ikke vært mulig å intervjuer sentrale aktører i Ski kommune siden ansvarlige i administrasjonen har sluttet. Tidligere leder av planavdelingen i Ski kommune bekrefter i en mail at det først ble

²⁵ Ski kommune (2000): Samlet saksfremstilling. Forslag til reguleringsplan for kvartal 13-14, Ski sentrum. Det faste utvalg for plansaker, sak. Nr 0055/00, dato: 15.11.00. Arkivsak 99/04428-036. I første linje står det at kommunestyret vedtok en avtale den 26.05.99. Lenger nede står det at avtalen ble vedtatt av kommunestyret 15.12.99. Avtalene er trolig utviklingsavtalen og utbyggingsavtalen.

inngått en intensjonsavtale og senere en utbyggingsavtale mellom utbygger og Ski kommune. Det som var sentralt for Ski kommune var økonomisk vederlag for tomten og at det også skulle bygges hotell, flerkino og bibliotek. Han viser til at det på dette tidspunkt ikke var krav til offentlighet om slike utbyggingsavtaler slik det ble vedtatt ved endring av plan- og bygningsloven i 2005 og ny plan og bygningslov av 2008. I tillegg til gruppen som forhandlet frem utbyggingsavtalen var det også en arbeidsgruppe tilknyttet reguleringsplanen med representanter fra reguleringsavdelingen, fra utbygger og utbyggers arkitekt. Teknisk sjef var bindeleddet mellom styringsgruppen og arbeidsgruppen.²⁶

Idèseminar om Ski sentrum i et bærekraftperspektiv 1999

Det ble gjennomført et idèseminar om Ski sentrum i et bærekraftperspektiv, arrangert av kommunen 20.09.99. Seminaret skulle primært gi innspill til to prosesser: 1) ”De da pågående forhandlingene mellom Ski kommune og Olav Thon Gruppen om utvikling av kvartal 13 og 14 og 2) utarbeiding av plan for bærekraftig utvikling i Ski” (Ski kommune 2000: 3)²⁷.

Innspillene dreier seg om tre temaer: 1) trafikk, 2) det levende sentrum og 3) grønnstruktur. Når det gjelder trafikkforholdene ble det blant annet anbefalt å planlegge ut fra en langsiktig strategi for redusert trafikk i Jernbaneveien og å knytte kollektivknutepunktet tettere til sentrum ved å satse på Jernbaneveien som fotgjengervennlig gate og helhetlige og gjennomgående løsninger for gående og syklende. For å få til et levende sentrum ble det blant annet anbefalt å satse på flere boliger i sentrum, å åpne det nye senteret mot det etablerte sentrum, å sløyfe broforbindelsen mellom det eksisterende storsenteret og nybygget i kvartal 13 og 14 og å ruste opp Nedre torg. Når det gjelder grønnstruktur ble det anbefalt at beplantning i kvartal 13 og 14 ses i sammenheng med forslaget om at kvartal 10B skal etableres som parkområde/ grønn lunge. En ønsket at senteret med kino og bibliotek åpner seg mot en slik ”grønn oase”, og at Nedre Torg ”kan fremstå som et

²⁶ Mail av 13.12.2013 fra tidligere leder av planavdelingen i Ski kommune.

²⁷Seminaret ble holdt i september 1999, dvs etter at det ble inngått en utviklingsavtale, men før utbyggingsavtalen ble vedtatt, som omtalt ovenfor.

trekkplaster i det "gamle" sentrum...²⁸ Nedre Torg er fortsatt parkeringsplass, se Figur 4.2.

Det fremgår av reguleringsjefens kommentar at reguleringsforslaget på enkelte punkter avviker fra tilrådingene i seminaret. Det gjelder særlig grad tiltak i Jernbaneveien og gangbroen over Jernbaneveien som sikrer innvendig forbindelse mellom det opprinnelige Ski Storsenter og utvidelsen med Ski Amfi (Ski kommune 2000, side 5). Broen ble bygget.

Det var også omfattende diskusjoner om RPR om etablering av kjøpesentre og behov for konsekvensutredning. Fylkesmannen konkluderte med at konsekvensutredning ikke var påkrevd, men anbefalte å avvente en fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur, (ibid, side 5). Det fremgår at det forelå et høringsutkast til en slik plan, og det sies at dette utkastet er i tråd med Ski kommunes planer for Ski sentrum, herunder planene for kvartal 13 og 14 (ibid, side 10). Det vises til at en handelsanalyse viser at Storsenterets utvidelse av forretningsareal vil være i tilnærmet balanse med forventet befolkningsutvikling frem mot år 2005 og derfor bør komme inn under unntaksbestemmelsene i RPR om etableringsstopp for kjøpesentre. Det vises også til at transportanalysen viser at utvidelsen vil medføre ca 5 prosent økt trafikk på vegnettet i Ski sentrum.

Høringsuttalelser til reguleringen

Forslag til reguleringsplan lå ute til offentlig ettersyn i perioden 25.11.00- 25.01.01²⁹.

Det var, som nevnt, lite fokus på boligdelen i forslaget til reguleringsplan og bestemmelser.

Det var kommet inn 11 høringsuttalelser til forslag til reguleringsplan for kvartal 13- 14, hvorav flere var en konstatering av at en ikke hadde noen merknader. De viktigste innspillene dreier seg om utvidelsen av senteret og forholdet til RPR slik omtalt ovenfor og trafikkforhold ved senteret.

²⁸ Ski kommune (2000), Samlet saksframstilling, (2000) Saknr. 0055/00 15.11.00, side 4

²⁹ Ski kommune (2001) Samlet saksframstilling, kommunestyret 25.04.01. Sak nr. 0039/01

Det er bare Naturvernforbundet som har kommentert boligdelen i sin høringsuttalelse. De mener at de foreslåtte boligene vil være for dyre for unge eller eldre som trenger bolig i Ski kommune, og mener derfor at kommunen ikke har lagt til rette for ”kommende generasjon”³⁰. De er også kritiske til utvidelsen av kjøpesenteret. De viser til idèseminaret der en var kritisk til den foreslåtte gangbroen fordi det er i strid med mål om et levende sentrum:

Et slikt tiltak gjør det mulig for folk å kjøre bilen sin inn i Thons storsenter og via innebygd gangbro med butikker på begge sider besøke Thons hotell og kino, gå tilbake til bilen sin og reise hjem uten å ha satt sin fot på Ski-grunn, langt mindre i det eksisterende sentrum.³¹

Naturvernforbundet er kritiske til at det skal etableres enda flere butikker i sentrum, og etterlyser i stedet flere aktivitetshus og møteplasser, altså opplevelser i stedet for mer handel. De viser til RPR om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre, og fylkesmannens henstilling om å avvente en fylkesplan for handel. Naturvernforbundet er kritiske til planprosessen:

På et seminar sist høst inviterte Ski kommune til folkelig deltakelse i planprosessen angående utviklingen av Ski sentrum. Det er et stort sprang fra dette til Thon Ski AS`s pakke-avtale med Ski kommune. Hvorfor forespeiler etaten innbyggerne økt demokrati i viktige avgjørelser uten å følge opp slike intensjoner i praksis?³²

Reguleringssjefen skriver i sin kommentar:

En antar at kritikken i stor grad baseres på at mange innspill fra idèseminaret 20.09.99 om utvikling av Ski sentrum ikke er fulgt opp i det prosjektet som ble presentert for kommunestyret 15.12.99 og derved heller ikke i reguleringsforslaget. Ved igangsetting av planarbeidet forelå et detaljert mandat fastsatt av

³⁰ Ski kommune (2000): Samlet saksfremstilling. Forslag til reguleringsplan for kvartal 13-14, Ski sentrum. Arkivsak 99/04428. Høringsuttalelse fra Naturvernforbundet i Ski, brev datert 08.03.00, vedlegg nr. 4.

³¹ Se fotnote 23

³² Se fotnote 23

kommunestyret. Det er ikke naturlig at administrasjonen kommenterer kritikken mot prosessen som fullt ut har vært politisk styrt.³³

Det er uklart hvilket mandat det siktes til, og hvorvidt det evt. dreier seg om intensjonsavtalen mellom kommunen og utbygger, og hva den evt. kan ha å si for hvordan innspill ble møtt.

Samarbeidsrelasjoner i planprosessen

Det kan se ut som både utbygger og Ski kommune hadde en felles interesse i å få realisert utbyggingen. Det er imidlertid litt ulike syn på hvem som la premissene for utbyggingen. Noen informanter hevder at det er utbyggerne som legger premissene for utbyggingen. En politiker sier det slik:

Det er grunneierne som er drivkraften, det skjer ikke så veldig mye uten dem.

En representant for de prosjekterende hevder at det er utbyggerne som sitter i førersetet i planprosessene, og at det har blitt mer slik enn det var tidligere. Selv om Ski kommune eide en del av tomta så var det utbygger av Ski Storsenter som var den aktive parten i prosessen, og at Ski kommune er positive til private initiativ, ifølge vedkommende. Han mener at det skjedde et skifte i planadministrasjonens syn på utvidelsen av Ski Storsenter ettersom en i utgangspunktet hadde ”idealistiske tanker” om park eller friområde. Vedkommende viser også til ”klassisk skolerte byplanleggere” som er mer opptatt av småbyen som det ideelle sted. Men på grunn av utbyggingsavtalen ble planprosessen relativt grei fordi en holdt fast ved den, og dermed ble utbyggingen også støttet fra administrasjonens side, ifølge vedkommende.

En representant for utbygger viser til at det offentlige har stor innflytelse på utbyggingen dersom kommunen ønsker det. Da Ski Storsenter i sin tid ble etablert var det på initiativ fra kommunen som var redd handelslekkasje til det planlagte storsenteret på Vinterbro. Da bestemte rådmann og ordfører seg for at Ski skulle sikre sin posisjon som handelscenter i regionen. En representant for utbygger sier det slik:

³³ Ski kommune (2000): Samlet saksfremstilling. Forslag til reguleringsplan for kvartal 13-14, Ski sentrum. Arkivsak 99/04428, side 13

Rådmannens betydning kan ikke undervurderes for å få til ting. Ordfører og rådmann har makt, da får man til ting.

Vedkommende forklarer at planprosessen for utbyggingen av første etappe av Ski Storsenter og de nødvendige vedtakene ble gjort på svært kort tid blant annet ved å gjennomføre ekstraordinære kommunestyremøter. Det var 7- 8 ulike grunneiere i det aktuelle området og det lå også en boligblokk der som ble revet. Representant for utbygger hadde hatt lang erfaring med avslag på søknader om kjøpesenteretablering andre steder og var overrasket over den raske prosessen i Ski kommune: ”Jeg trodde ikke det var mulig”. Den raske planprosessen bidro til at Ski Storsenter åpnet omtrent samtidig med storsenteret på Vinterbro. Utbygger viser til at en viktig grunn til at etableringen i Ski gikk såpass raskt var at det var i tråd med overordnede mål om etablering av kjøpesentre i byer og tettsteder, ikke utenfor, slik Vinterbro er et eksempel på, og at man hadde kontakt med sentrale myndigheter i Miljøverndepartementet om dette.

Om utbyggingen av kvartal 13, 14 og 16 sier representant for utbygger at kommunen og Ski Storsenter hadde en felles interesse av å realisere prosjektet. Ski Storsenter gikk bra økonomisk og ønsket å utvide. Kommunen ønsket hotell, kino og bibliotek. Utbygger overtok også kvartal 16 mot å bygge parkeringshus der. Vedkommende viser også til at kommunen ønsket at det skulle bygges et antall nye boliger som erstatning for de som ble revet tidligere. Vedkommende sier det slik om prosessen:

Vi la inn så pass mange ting som det offentlige ville ha: kino, hotell, bibliotek og boliger. Så når det kom til den brua sa vi den må vi ha.

Bruforbindelsen mellom den gamle og den nye delen av Ski Storsenter var avgjørende for senteret fordi en ønsker at kundene skal oppleve dette som ett stort kjøpesenter. Politikerne ønsket ikke denne gangbruen, men den var en betingelse fra utbyggers side. Utbygger sier om planprosessen for kvartal 13, 14 og 16 at det var et godt samarbeid med kommunen, selv om det ikke gikk så fort som med første byggetrinn av Ski Storsenter.

Vedkommende sier slik om prosessen:

Det var sånn at til slutt har du en stor pakke med pluss og minus. (...)vi ville ikke bygge noe hotell i Ski sånn frittstående, men som en del av et senter, bibliotek osv...(...) en vinn-vinn situasjon for begge parter.

En politiker viser til at det har blitt fremstilt som om utbygger nærmest ga Ski et hotell:

I sin tid ble det jo sagt i kommunestyret at han ga et hotell til Ski kommune da han fikk tomt veldig billig for å bygge hotell og kino i det nye bygget. Så det er klart at han føler nå at han har gitt et hotell til Ski kommune.

Utsagnene illustrerer den gjensidige avhengigheten mellom utbygger og kommune. Vedkommende sier om samarbeidet med utbygger at de først og fremst ivaretar egne interesser og at de gjør det bra med driften av senteret, men investerer lite i Ski sentrum.

Høringsinnspill fra Naturvernforbundet har ikke blitt tatt hensyn til i utbyggingen. De er også kritiske til planprosessen. Spørsmålet er hvilke premisser for utbyggingen var lagt i forbindelse med utviklingsavtalen som ble inngått før idèseminaret, og hvilke muligheter en reelt sett hadde for å få innflytelse. Naturvernforbundets innspill mht boligdelen ble heller ikke tatt hensyn til.

Bruk av regularistiske virkemidler – krav til bokvalitet i planprosessen

Verken utbyggingsavtalene eller reguleringsbestemmelsene hadde som nevnt noen krav til bokvalitet eller hva slags boliger en ønsket. En representant for utbygger sier at boligene ikke var noe tema i planprosessen utover antallet, at kommunen ønsket ca 50-60 boliger, og at de som utbygger ikke var opptatt av boligbygging:

Vi bygde jo ikke disse boligene fordi vi var opptatt av boliger. Vi bygde de boligene fordi kommunen sa at det måtte være boliger der.

Innspill fra Naturvernforbundet om boliger for unge ble ikke tatt til følge. Det er tankevekkende at Ski kommune i senere planer vektlegger dette tydelig:

Når Ski tettsted utvikles med sterkere bymessig karakter og boligområder med høy tetthet, er det

ønskelig med variert størrelse på leilighetene, slik at det også tilbys høykvalitets familieboliger med sentral beliggenhet. Kommunen vil også stimulere til at behovet for ungdomsboliger ivaretas gjennom private boligprosjekter, og at kommunen har tilstrekkelig boligtilbud til unge voksne (Ski kommune 2011, Kommuneplan 2011-2022, side29).

Den nye kommuneplanen har større fokus på sentrumsutvikling og er mer spesifisert når det gjelder boligbyggingen sammenlignet med den tidligere kommuneplanen. Det sies samtidig at initiativ til regulering og boligbygging i stor grad skal gjennomføres av private (ibid:30).

Det var ingen krav til felles utearealer i reguleringsplanen. Ski kommune hadde imidlertid en egen vedtekt om lekeplasser. Det ble ikke vist til den i reguleringsplanen, og det ble trolig heller ikke referert til den i løpet av planprosessen, siden ingen av våre informanter har omtalt den. Representant for utbygger sier at han ikke kan huske at felles utearealer var noe tema i planprosessen.

Representanten for de prosjekterende mener at det var en aksept for at en ikke trenger noe gårdsrom når det gjelder boliger for eldre, og mener ikke det var noe særlig diskusjon om det. Han forklarer at ikke alle kommuner er like insisterende på krav til felles utearealer selv om det er et krav i lovverket. Han mener at dette var ”godt klarlagt”.

Arkitekten sier at det aldri var planlagt noe felles uteareal for opphold på tross av at tegningen gir inntrykk av det. Årsaken er, ifølge vedkommende, at utbygger hevdet det ble for dyrt og vanskelig å løse rent bygningsteknisk, og at en var redd for lekkasjer. Dersom en skulle etablere et gårdsrom krever det et dypere jordsmonn, noe som stiller ekstra krav til byggeteknisk utførelse og dermed fordyrer prosjektet. Hensynet til utbyggers økonomi ble med andre ord utslagsgivende for den valgte løsningen.

Om spørsmålet om felles utearealer for beboerne sier en representant for kommunen:

Ved planforberedelsene mener jeg vi tok for gitt at utearealene i gårdsrommet måtte være tilgjengelig som

felles uteoppholdsareal for beboerne i kvartalet. Så vel plan som byggesaksavdelingen var derfor forundret og skuffet da det ble klart at disse arealene ikke ble tilgjengelig for ferdsel. Vi kunne imidlertid ikke se at kommunen hadde hjemmel for å pålegge en slik løsning. Vi antok at grunnene til denne noe mangelfulle løsninger utelukkende var av økonomiske hensyn.³⁴

Vedkommende mener at verken utbyggingsavtalene eller reguleringsplanen var tilstrekkelige for å sikre tilfredsstillende uteoppholdsareal. Som vi har sett sier reguleringsbestemmelsen lite om boligene og boligkvaliteter, ei heller om felles uteoppholdsareal, noe som ville vært naturlig. Det er tankevekkende at en ikke så lekeplassnormen som en egnet ”hjemmel”. Kanskje en først og fremst var opptatt av andre kvaliteter som kino og bibliotek, og at spørsmål om boliger og bokkvalitet ikke nådde opp på agendaen?

En saksbehandler sier det slik:

Når vi fikk saken til byggesaksbehandling følte vi at mye allerede var fremforhandlet og forutsatt akseptert, uten at vi som byggesaksbehandlere hadde vært så delaktige. Tross alt hadde vår sjef og fagansvarlig for både plan- og byggesakene, teknisk sjef, vært med i prosjektgruppa helt fra starten.³⁵

Vedkommende sier at man gikk ut fra at gårdsrommet skulle kunne brukes av beboerne. Da det ikke ble slik aksepteres dette likevel fordi en slo seg til ro med at det skulle bli en ”parkmessig” opparbeiding og med at en uansett ikke regnet med at det på grunn av prisnivået og beliggenheten ville bli bebodd av så mange barn. Det ble mindre fokus på gårdsrommet og mer på fortau og arealene rundt bygningen.

Det er tankevekkende at kommunen ikke mener at en har hjemmel til å stille krav om felles utearealer ettersom en hadde kommunale vedtekter til den tidligere §69 i plan og bygningsloven om lekeplasser som var stadfestet allerede i 1966. I tillegg har plan- og

³⁴ Mail fra tidligere avdelingsleder i Ski kommune, 13.12.2013.

³⁵ Mail fra tidligere saksbehandler i Ski kommune 3.1.2014

bygningsloven i den tidligere § 69, nåv. § 28-7 bestemmelser om den ubebygde delen av tomta og krav til ”oppholdssted i det fri for beboerne... for lek og rekreasjon”. Bestemmelsen er fulgt opp av bestemmelser i byggeforskriftene. Det viser at selv ikke bestemmelser i det sentrale lovverket eller egne vedtekter nødvendigvis sikrer bokkvaliteten. Det er tankevekkende at man ikke mener man har hjemmel til å stille krav til dette på tross av bestemmelser i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene.

Kommunen har senere tatt inn nye bestemmelser om minste uteoppholdsareal i kommuneplan for 2011-2022 (Ski kommune 2011). Det kan ses som uttrykk for at en åpenbart mener at slike bestemmelser er relevante. Vi vet ikke hvordan de praktiseres.

Utsagnene illustrerer dilemmaet en står overfor i byutviklingen og kommunens avhengighet av private grunneiere og utbyggere. Dette drøftes også i ”Langsiktige ramme” for utviklingen i Ski mot 2050 i forbindelse med muligheter og utfordringer for boligbygging i sentrum (Civitas/INBY2011). Der anbefales det å legge til rette for transformasjon ved å ”åpne for markedskreftene”. Det påpekes samtidig at en bør være klar over at ”dette vil kunne være konfliktfylt i forhold til nærliggende boligbebyggelse” (ibid:28). Det vises til erfaringer fra tilsvarende områder og en konkluderer med at:

Denne typen transformasjon krever en god balanse mellom å ivareta en god helhet og stimulere transformasjonsprosesser. Hvis man stiller for store krav til størrelsen på område som skal sees i sammenheng, setter for høye kvalitetskrav og er for restriktiv med utnyttelsen, vil det trolig ikke skje noen utvikling. Hvis man imidlertid stiller for lave krav til kvalitet og sammenheng med omgivelsene, kan det gi boligområder med vesentlige mangler (ibid:32).

Sitatet illustrerer dilemmaene og at krav til bokkvalitet kan bli et forhandlingskort i en slik sammenheng. I tilfellet Ski Amfi lå det ingen krav til bokkvalitet som premiss for utbyggingen verken i utbyggingsavtalen eller i reguleringsplan med bestemmelser, og det ser ut som det i liten grad var noe forhandlingstema i planprosessen. Det kan se ut som Ski kommune spilte en relativt reaktiv rolle når det gjelder spørsmål om boligkvalitet, og overlot dette til utbygger.

Bokkvalitet på områdenivå – Ski Storsenter og planprosessen

Det ble ikke lagt inn noen krav til bokkvalitet på områdenivå i planene for utbyggingen. Det kan det se ut som kommunen aksepterer Storsenteret som en egen øy som det ble sagt, som ikke har noe ansvar eller forpliktelser til å bidra til en helhetlig sentrumsutvikling.

Beboerne er svært fornøyde med nærheten til butikker osv. De er imidlertid kritiske til utviklingen av Ski sentrum og at butikkene i sentrum sliter i konkurransen med Ski Storsenter. En representant for de prosjekterende mener at det tidligere var motstand mot senteret fra lokale næringsdrivende, men at en nå mener at Ski Storsenter bidrar til å skape Ski til en destinasjon for handel og ”når det regner på presten så drypper det på degnen”, som det ble sagt. Altså at butikker og næringsdrivende for øvrig i Ski sentrum likevel tjener på Ski Storsenter.

En representant for utbygger mener på sin side at de næringsdrivende så på utbyggingen som positiv:

Jeg er imponert over næringslivet i Ski. De sa dette må vi få til.

Næringslivet spilte på lag med kommunen, ifølge utbygger. For næringslivet ble det vurdert som viktig at en utbygging av Ski Storsenter også ville øke verdien på deres eiendom og styrke Ski sentrum som handelssenter. Utsagnet støtter liknende vurdering fra en representant for de prosjekterende. En ser det som et felles mål for både kommunen og de næringsdrivende å etablere Ski som et handelssenter.

Representant for utbygger viser til at det er viktig for kundene at senteret oppleves som ett stort senter, og at gangbroen over Jernbaneveien derfor var en nødvendig forutsetning. Det er viktig å være størst og da satser man på å være ”de proffe” som gjør det behagelig og effektivt for kundene å få handlet alt under ett tak og der det er god plass og lett å parkere:

Folk parkerer der det er gratis og så handler de der.
Blåser det og regner det så vil det ytterligere gavne de som tilbyr sine varer innendørs.

De som driver kjøpesentere er de profesjonelle:

Det er klart at senterlederen skal være opptatt av en ting, og det er å fremme senteret. Her møter de det profesjonelle teamet. De etablerte omliggende næringsdrivende er gjerne ikke forberedt på denne konkurransen og kan gjerne fremstå som "tafatte".

På spørsmål om det er mulig å drive et kjøpesenter som er mer åpent mot omgivelsene, jvf. omtalen av Asker som et "kjøpesenter i friluft", sier en representant for utbygger at det er kundene som velger. De som ønsker å handle i smågater kan gjøre det, sies det.

Det er tungvint å tvinge folk til å handle matvarer med offentlig kommunikasjon. Men derimot gjerne tekstiler (...) det er jo stas med fine bæreposer og så sitte der og ta en kopp kaffe... og så sette seg på trikken eller bussen hjem.

Utsagnet illustrerer en deling med hensyn til hvilke varer man handler hvor fordi det er mest praktisk. Asker sentrum har alltid ønsket å være annerledes enn for eksempel Sandvika sentrum. Asker sentrum har også et stort kjøpesenter, men her har de lokale eierne av senteret, de næringsdrivende for øvrig og kommunen hatt et nært samarbeid om sentrumsutviklingen i Asker, sies det. Dessuten vises det til at det generelt er en overetablering av antall butikker og handelssentre i forhold til folketallet i Norge og dermed er en hard konkurranse i varehandelen.

Forskning tyder på at forholdet mellom et stort kjøpesenter og stedet for øvrig kan romme både muligheter og utfordringer. Erfaringer fra Sandvika viser at en også her har utfordringer med kjøpesenteret og sentrum for øvrig som sliter, og at bylivet har flyttet innenfor, se Røe m.fl. 2002 og Røe (2011). Sandvika Storsenter eies og drives av samme selskap som Ski Storsenter.

Idèdugnad Ski tettsted 2010

Det har også i senere år vært gjennomført et større seminar om utviklingen i Ski sentrum, og det foreligger utredninger som beskriver noen av mulighetene og utfordringene i sentrum. I et bakgrunnsnotat til idèdugnaden i 2010 heter det om Ski Storsenter:

Ski Storsenter har gitt store utfordringer for handelsvirksomhet utenfor senteret, hvor forretningslokaler i for stor grad nå nyttes til kontorer

og annen lite kundeintensiv virksomhet (Ski kommune/Botsfor/Norsam 2010: 6)

I rapporten fra idèdugnaden i 2010 heter det at:

Sentrum er lite definert, selvgrodd og glissent, men med muligheter for fortetting... Mange av fasadene oppleves som stengte og som om de vender ryggen til. Det finnes få gode uteplasser/møteplasser uten trafikk. Veien/bilen tar for mye plass og skaper hinder (Ski kommune/ Botsfor/Norsam AS (2010:23).

I en konsulentrapport som blant annet bygger på innspill fra idèdugnaden pekes det på behovet for mer aktivt samarbeid mellom aktørene for å få til en mer helhetlig utvikling av Ski sentrum (Frederiksen m.fl.2011: 7 og 21). Det vises blant annet til erfaringer fra utviklingen av Asker sentrum. I rapporten pekes det på at Ski Storsenter er en ressurs:

Ski Storsenter har en viktig rolle som handelssenter i regionen og den rollen bør utvikles. Storsenteret bør ikke betraktes som et problem, men som en ressurs som trekker mange tilreisende til stedet og gir grunnlag for utvikling av Ski som by (Ibid:11).

Det kan se ut som samarbeid og helhetlig utvikling av Ski sentrum kan være viktige stikkord for den fremtidige planleggingen dersom en skal nå målene om et levende byliv.

Oppsummert om planprosess og resultat

Det kan se ut som at både kommune og utbygger hadde en felles interesse av at utbyggingen kom i stand, og dermed også var gjensidig avhengige av hverandre for å realisere prosjektet. Kommunen ønsket hotell, bibliotek, kino og boliger, og utbygger ønsket å utvide senteret. Det ble tidlig inngått en intensjonsavtale og senere en utbyggingsavtale. Utbyggingen er i tråd med bærekraftig byutvikling (boliger og kjøpesenter lokalisert sentralt og nær kollektivtrafikkknutepunkt). Reguleringsbestemmelsene hadde ingen krav til boliger eller bokvalitet og har heller ikke håndhevet egne bestemmelser i kommuneplanen med vedtekter til plan- og bygningsloven om lekeplasser. Det er tankevekkende at en ikke praktiserer egne vedtekter og at heller ikke bestemmelser i plan- og bygningsloven og byggeforskriftene praktiseres. Ski

kommune har spilt en reaktiv rolle når det gjelder bokvalitet og overlatt dette til utbygger. De prioriterte den godt voksne delen av befolkningen. Beboerne er fornøyde med boligen og nærheten til senteret, men kritiske til utviklingen i Ski sentrum.

Boligsammensetningen er skjev med for mange store boliger, og ingen boliger egnet for ungdom/unge i etableringsfasen. Boligprosjektet kan ses som et eksempel på ”gated community” der flere kjøpegrupper er utestengt og området er utilgjengelig for allmennheten. Det er lite sosialt bærekraftig at et så vidt stort boligprosjekt for all fremtid ekskluderer barnefamilier, ikke minst sett i lys av mål og intensjoner i den nye kommuneplanen. Viktige felles goder som felles utearealer er ikke sikret til tross for krav til dette kommunens vedtekter og i lover og forskrifter.

Forholdet mellom Ski Storsenter og Ski sentrum for øvrig representerer både muligheter og utfordringer. Ski Storsenter har etablert Ski som handelssentrum i Follo, og beboerne er positive til nærheten til butikker og kommunikasjoner. Det er en utfordring mht konkurranseforhold mellom næringsdrivende og senterets lukkede karakter og hvordan en skal få til byliv slik det har blitt diskutert i en rekke seminarer og planer. Beboerne er kritiske til utviklingen av Ski sentrum. Det kan se ut som det er utbygger som har lagt viktige premisser for utbyggingen både når det gjelder bokvalitet og utformingen av senteret til tross for at Ski kommune eide grunnen (eller en del av grunnen), som kunne være et viktig forhandlingskort i planprosessen og utbyggingen fordi den representerer en verdi og dermed er et økonomisk virkemiddel. Kommunen har vært aktiv når det gjelder innspill om hotell, kino og bibliotek, men spilt en reaktiv rolle når det gjelder boligene. Prosjektet speiler den gjensidige avhengigheten mellom aktørene der utbyggerne til syvende og sist har det avgjørende ordet og nødvendige ressurser til en utbygging. Bruk av regularistiske virkemidler kan ses som en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for å sikre bokvaliteten.

5 Bassengtomba, Nedre Elvehavn i Trondheim

5.1 Beliggenhet

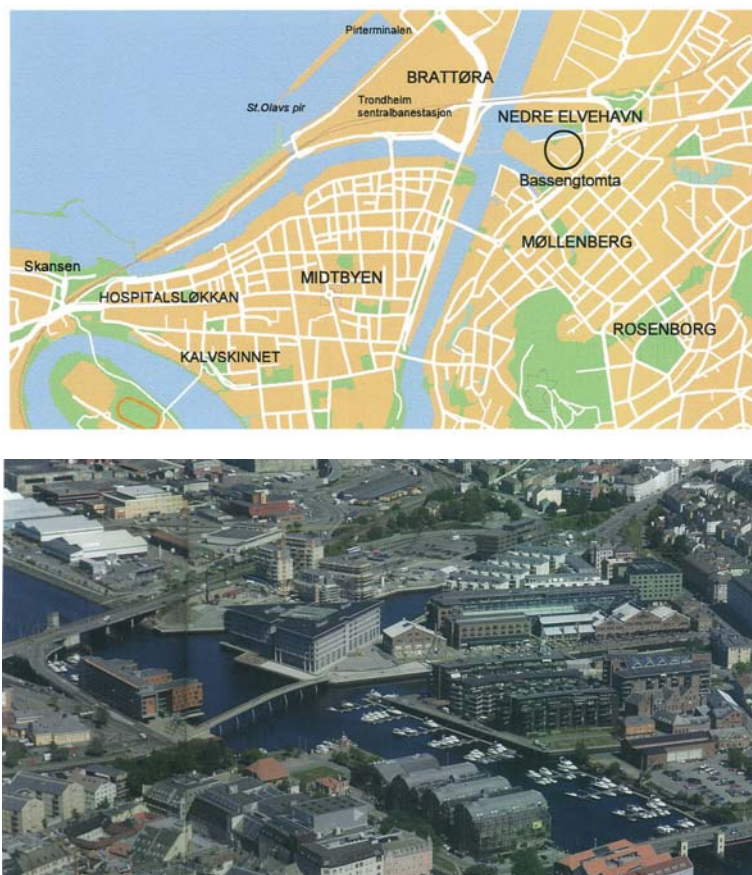
Bassengtomba ligger i Nedre Elvehavn inntil Solsiden kjøpesenter. Nedre Elvehavn er et tidligere skipsbyggings- og industriområde sentralt i Trondheim som har blitt bygget ut med en rekke større boligprosjekter, næringsbebyggelse, butikker, kafeer osv i senere år.

Nedre Elvehavn representerer en utvidelse av Midtbyen i Trondheim med blanding av bolig næring, kultur og opplevelse. En ny gang- og sykkelvei leder myke trafikanter inn gjennom området og har blitt en viktig forbindelse til Midtbyen fra bydelene lenger øst.

Bassengtomba er et kombinert bolig- og næringskvartal med butikker mot tilstøtende gater. Det er butikker over to plan i de nederste etasjene, kontorer i 3. etasje mot gatene og boliger fra 4. til 7. etasje. Kvartalets indre er nyttet som parkeringsareal for boliger og næringsseidommer. Parkeringen er stort sett skjult av butikker med fasader mot gaten, men delvis åpent mot Rosenborgbassenget. Prosjektet ble ferdigstilt i 2003, og inneholder i alt 122 boliger³⁶.

³⁶ Oversikt over antall seksjoner mottatt fra styret i mail av 03.01.2013 viser 139 seksjoner. Salgstegninger mottatt fra arkitekt i mail av 06.05.2014 viser i alt 122 leiligheter. Forskjellen skyldes trolig, ifølge arkitekten, at noen av seksjonene er næringsseksjoner.

Figur 5.1 *Nedre Elvehavn og Bassengtomba. Beliggenheten i Trondheim og forholdet til Midtbyen.*



Figur 5.2 *Situasjonsplan som viser Bassengtomba sør for Rosenborgbassenget og med Solsiden kjøpesenter mot sørvest. Dokkparken ses sør for Solsiden kjøpesenter og ligger inntil Dokkparken boligområde mot sørvest. Trekanttomten og det såkalte TMV bygget og TMV kaia/parken ved Rosenborgbassenget mot vest. Strandveiparken lengst mot nordøst. Verftsbrua (gang og sykkelbru) forbinder området med Midtbyen.*



Figur 5.3 *Bassengtomba sett fra Rosenborgbassenget.*



5.2 Faktaopplysninger

Faktaboks (tall fra utbygger og Trondheim kommune)

Utbygger: Nedre Elvehavn as³⁷

Arkitekt: ARC arkitekter

Landskapsarkitekt: Agraff landskapsarkitekter

Entreprenør: Reinertsen Anlegg AS

Ferdigstilt: 2003

Tomteareal: 6558 kvm

³⁷ Utbygger opplyser at det ble opprettet egne datterselskap for de fleste større prosjektene, 13 i alt.

Bruksareal (BRA) boliger: 10 620 kvm

Bruttoareal Næring og parkering (1., 2. og 3. etasje): ca. 17 700 kvm (tall fra utbygger) (BTA) for A1 i alt 38 369 kvm, Trondheim kommune (2001:4)

Tomteutnyttelse TU 462%³⁸

Antall boliger: 122

Boligfordeling: 44 stk toroms (36%), 66 stk treroms (54%) og 12 stk fireroms (10%) leiligheter³⁹

Felles uteareal totalt: ca 2 000 kvm

Felles uteareal pr bolig: ca 14,6 kvm pr bolig

Privat uteareal: balkong/terrasse: ca 10 kvm

5.3 Utbyggers intensjoner og vurderinger

Utbygger sier om målene for Nedre Elvehavn at en hadde ambisjoner om å bli ”byens mest dynamiske og moderne bydel hvor man kan bo og arbeide og nyte livet i maritime omgivelser med åpenhet og plass”⁴⁰. De kvalitetene ved boligene som løftes frem er nærheten til vannet og en stor bypark og andre grøntanlegg skal gjøre Nedre Elvehavn til ”en hyggelig sentrumsbydel å bo i” (ibid).

En representant for utbygger viser til at utgangspunktet for utviklingen av Nedre Elvehavn på 1980-tallet var at Trondheim sentrum var under press:

Trondheim kommune ønsket en forsterkning av bysentrum. Det var under sterk tilbakegang etter 1945. Folk flyttet til drabantbyene og næringslivet flyttet

³⁸ Den høye tomteutnyttelsen skyldes at kvartalets indre er nyttet til parkering og næringsformål. Det har bidratt til å sikre bilfrie gater/torg og at færre biler parkerer i gatene rundt.

³⁹ Ifølge salgstegninger mottatt fra arkitekt 06.05.2014, er det i alt 122 leiligheter i Bassengtomta. Ifølge en oversikt over antall seksjoner mottatt fra styreleder 03.01.2013 er det i alt 139 seksjoner. Differansen skyldes, ifølge mail fra arkitekten 25.06.2014, trolig at noen av seksjonene er næringsseksjoner.

⁴⁰ Nedre Elvehavn mot mål, brosjyre, utdatert, trolig ca 2004

etter. Da Trondhjem mekaniske verksted la ned virksomheten så man muligheten til å gjøre sentrum attraktivt og forsterke sentrum.

Da skipsbyggingsvirksomheten ble lagt ned åpnet det seg et stort areal på ca 160 mål for byutvikling. Et viktig mål for utbyggingen var derfor å få til ”en revitalisering av sentrum som midtpunkt i Trondheim”, noe han mener en har lyktes i. Han mener ikke det har vært noen større målkonflikter i utviklingen av området, men ser likevel boligprosjektene nord for Rosenborgbassenget som et eksempel på en målkonflikt der utbyggingen ble for tett:

Det ble en blokk for mye. Det kunne vært litt større rom mellom blokkene. Men folk trives.

Han viser også til at utbyggingen av det såkalte TMV bygget på trekanttomta ble ”for stort og dominerende”.

Utbygger mener at man har lyktes i å nå målene om en levende bydel, fordi man har fått til en god balanse mellom boliger og næring med ca 50% boligareal og ca 50% næringsareal. Det er ca 2000 boliger i Nedre Elvehavn. Han legger også stor vekt på kulturtilbudene som er etablert i Gråmølna som viktige kvaliteter og fremhever spesielt Bleken-Sitter museet i Gråmølna og musikktilbudet i Dokkhuset. Det er også ukentlige rockekonsserter i en av restaurantene i Solsiden.

Når det gjelder boligene i Bassengtomba hadde de som utbygger et mål om å kunne tilby relativt store boliger for de godt voksne. De så ikke for seg at området ville være aktuelt for barnefamilier. Gårdsrommet er derfor heller ikke er opparbeidet med lekeplass.

Det er alltid en diskusjon – hvem skal du bygge for. Så lenge det skal privatfinansieres må man møte behovet i markedet. (..)Vi har priset det slik at folk har sett det som fornuftig. Det har vært greit å være privat investor. (...) i en periode kjøpte mange på spek, men risikoen har økt nå. Det er ikke sånn lenger.

Det innebærer, ifølge utbygger, at det ikke lenger er så mange private som fremleier leiligheter i området. Prisnivået på leilighetne er høyt, men ”ikke avskrekkende høyere” enn andre steder i Trondheim, ifølge utbygger.

Utbygger viser til at de også har bygget ungdomsboliger i et eksisterende bygg mot Innherredsveien og lagt til rette for barnefamilier i to boligblokker nord for Rosenborgbassenget, der det også er barnehage. De har også bygget omsorgsboliger for Trondheim kommune litt nordøst for Nedre Elvehavn ved Strandvegparken.

5.4 De prosjekterendes intensjoner og vurderinger

Arkitektkonkurransen for hele Nedre Elvehavn viste mulighetene for utviklingen av et ”nytt, integrert bysammfunn”. Visjonene var å kunne ”bo, arbeide og nyte livet i maritime omgivelser”.⁴¹ Bassengtomba er også et resultat av en egen arkitektkonkurranse senere i prosessen.

Intensjonene om et levende bymiljø kommer også frem i arkitektens beskrivelser av Bassengtomba på sin hjemmeside som et kvartal med butikklokaler over to etasjer som skal ”aktivisere gaten og skjule parkeringen innenfor”. Samtidig har en et mål om å oppnå kvalitativt gode boliger med et felles uterom. Uterommet over taket av kjøpesenteret er opparbeidet til en ”hage som fungerer som et skjermet møte- og oppholdssted for beboerne”.⁴²

En representant for de prosjekterende ser prosjektet som vellykket fordi det er et typisk byhus med boliger på toppen og butikker mot gaten: et hus som forholder seg aktivt til gaten med butikkinnganger langs gaten. Han mener at hele utbyggingen av Nedre Elvehavn er vellykket og at området har blitt så attraktivt at det nesten utkonkurrerer Midtbyen i Trondheim.

Han mener også at en har lyktes med å få til høy tomteutnyttelse samtidig som en har fått et kvalitativt godt gårdsrom på taket, og at det dermed ikke trenger å være noen målkonflikt mellom høy tetthet og tilgang til grøntområder. Han vurderer dette uterommet som kvalitativt sett bedre enn utearealene i boligene på motsatt side av Rosenborgbassenget. Et uterom med 4 etasjers bebyggelse er triveligere og har bedre solforhold selv om det ligger på 4.

⁴¹ Se ”Nedre Elvehavn mot mål”

⁴² <http://www.arcarkitekter.no/index.php/prosjekter/bolig>, utskrift 21.01.2013

etasjeplan sammenlignet med et uterom på bakken med 6 etasjers bebyggelse, sies det.

Han sier at deres intensjoner for utbyggingen av Bassengtomta var å tilby leiligheter for ulike målgrupper med en vekt på leiligheter rundt 80 kvm. Han viser til at meglernes ønsket flere større boliger og at noen boliger i toppetasjene ble slått sammen til større enheter. Det ble en del godt voksne som flyttet inn, men det har ifølge vedkommende også vært noen barnefamilier og en liten privat barnehage i Bassengtomta.

Kommunen og de prosjekterende hadde som intensjon at gårdsrommet skulle være offentlig tilgjengelig og at en skulle kunne gå gjennom kvartalet ettersom det er trapp både på sørsiden og nordsiden av kvartalet. Han beklager at gårdsrommet har blitt stengt og ser det som uheldig for bylivet, samtidig som han har forståelse for beboernes syn.

Han legger stor vekt på den helhetlige byplanen som ligger i områdeplanen og mener en har lyktes med å holde fast i intensjonene om et allsidig byliv.

Vi har fått til alle de intensjonene som lå i (arkitekt)konkurransen, og det har blitt Trondheims mest attraktive bydel. Det er etter min og andres mening et godt eksempel på byutvikling.

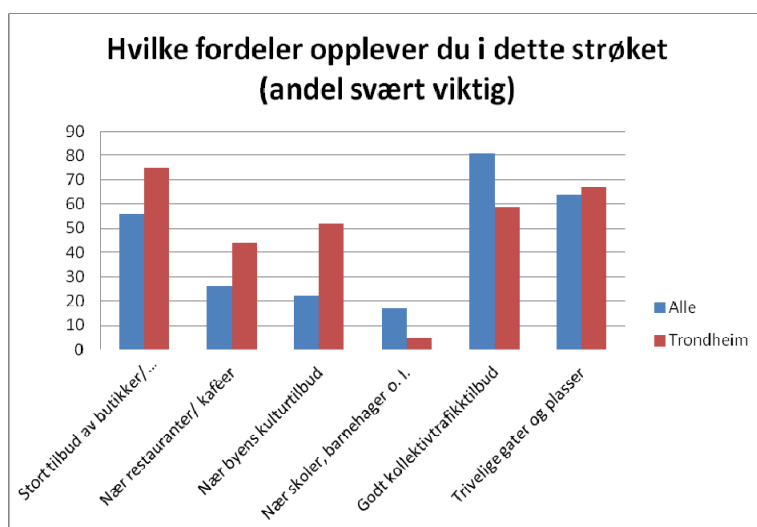
5.5 Beboernes vurderinger av bokvalitet

5.5.1 Bokvalitet på områdenivå

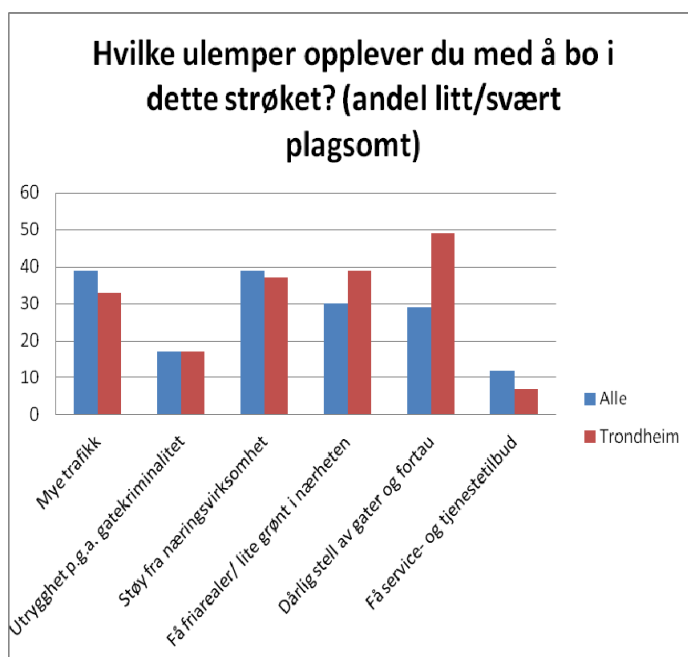
Surveyen viser at beboerne i Bassengtomta er særlig godt fornøyd med nærhet til kulturtilbud, restauranter/kafèr og butikker og tjenestetilbud, og mindre fornøyd med kollektivtilbudet sammenlignet med hele utvalget. Dette er bokvaliteter som forbindes med det å bo i by. Dette bekreftes også i intervjuene. En sier det slik:

Det er tilnærmet perfekt, vi har alt i gangavstand.

Han spøker med at det eneste de mangler er et begravellesbyrå.

Tabell 5.1 *Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?*

Surveyen viser at beboerne i Bassengtomba er mest misfornøyd med dårlig stell av gater og fortau sammenlignet med gjennomsnittet for hele utvalget.

Tabell 5.2 *Hvilke ulemper opplever du med å bo i dette strøket?*

Beboerne er også noe mer plaget av at det er lite grønt og friområder i nærheten. En beboer sier det slik:

Det skulle vært noen flere trær her. Det lille torget der er asfalt og stein. Der skulle det vært litt mer grønt.
(...)

Hun mener at det er et problem eller en konflikt mellom ønsker om utbygging og behov for mer grønt og viser spesielt til utbyggingen av det såkalte TMV-bygget på trekanttomta:

Alt blir tatt til bygging. Det tettes igjen.

Denne utbyggingen er representanten for utbygger, som omtalt, også kritisk til. Strandvegparken er, ifølge henne, den nærmeste parken, men forklarer at det er mange ungdommer som soler seg i den såkalt Dokkparken, en skråstilt plen ved restauranten ”Bare blåbær”.

5.5.2 Bomiljø, bebyggelse og uterom

Surveyen viser at beboerne i Bassengtomba opplever bomiljøet som svært stabilt. Nesten halvparten svarer svært stabilt, halvparten svarer stabilt. Ingen har beskrevet området som ustabilt. Dette bekreftes også i intervjuene. En representant for beboerne med erfaring fra styrearbeid i Bassengtomba beskriver hvordan de jobber med bomiljøet:

Det er store verdier vi forvalter. Alt er på stell, det skal være orden her. Vi er opptatt av at beboerne ikke skal oppleve uro her. Vi har brukt mye på vedlikehold og oppgradering. Det er et av de områdene i landet med mest verdiøkning.

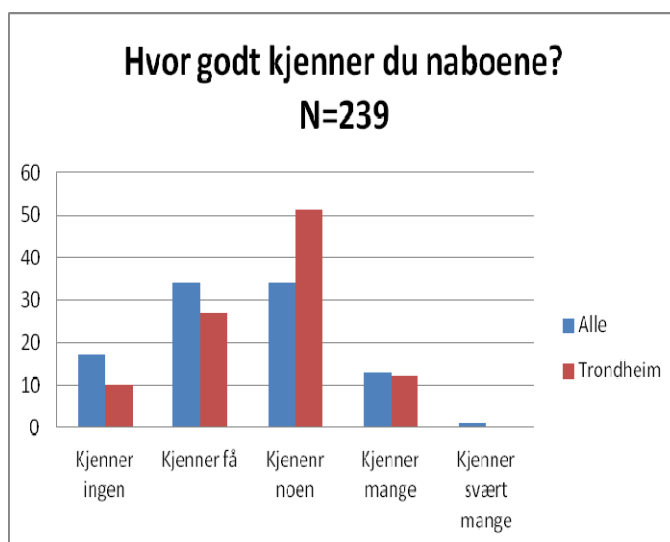
Dersom det har vært konflikter har de blitt løst ” greit”, ifølge vedkommende. Det har mest dreid seg om ungdom og festing blant leietakere:

Det aksepterer vi ikke. Vi gir beskjed og legger ikke fingrene imellom.

Han er opptatt av at Bassengtomba skal ha et godt renommè, og at man reagerer kjapt på bråk.

Surveyen viser at ca 50 prosent av beboerne i Bassengtomba kjenner noen naboer, mens det bare gjelder for vel 30 prosent av utvalget som helhet. At området vurderes som stabilt gjør det lettere å bli kjent med naboene. At området er stabilt fremkommer også i intervjuene og i egne omtaler på deres egne nettsider, se nedenfor.

Tabell 5.3 *Hvor godt kjenner du naboene?*



Surveyen viser at gårdsrommet fungerer bra som område for lek og opphold for voksne, men ikke som område for fysisk aktivitet. At det fungerer bra som område for lek er noe overraskende siden opparbeidingen ikke er tilrettelagt for lek. At det vurderes som bra kan henge sammen med at det er trygt og skjermet for trafikk og uvedkommende. At det ikke fungerer som område for fysisk aktivitet skyldes selvsagt det begrensede arealet.

Tabell 5.4 *Hva synes du om de felles utearealene i boligsameiet?*

Gårdsrommet brukes lite til opphold. Surveyen viser at seks av ti sier at de sjeldent eller aldri bruker gårdsrommet. Resten sier at de bruker uterommet flere ganger i uka/måneden. Ingen sier at de bruker uterommet daglig.

Likevel har 77 prosent vurdert uterommet som bra/svært bra. Det er tankevekkende at det er lite samsvar mellom vurderingene av gårdsrommet og faktisk bruk. Informantutsagn vis

er at uterommet vurderes som hyggelig, og at det også oppleves som hyggelig å bruke det. En beboer forteller at det brukes lite, selv om hun av og til har tatt kaffekoppen med ut og slått av en prat med naboer. Som forklaring på lite bruk viser hun til at mange er opptatte, enten med jobb eller at man reiser bort. Gårdsrommet har likevel en betydning som noe hyggelig å se på. Hun sammenlignet dette gårdsrommet med erfaringer fra takterrasser i andre boligprosjekter der hun har bodd og vurderte Bassengtomba som triveligere fordi en fikk en opplevelse av det som et uteareal på bakkeplan.

En beboer forklarer at gårdsrommet kan fungere bra for mindre barn, men ikke for større barn, og at Bassengtomta ikke er noe sted for større barn å vokse opp:

Barn skal være aktive, ikke henge i et kjøpesenter.

5.5.3 Boligen

Surveyen viser at 76% av beboerne har gjennomgående leilighet, og at 81 % sier de har ”passe” med sol.

Beboerne har egen nettside, der en skryter av området og leilighetene:

Bassengtomta er det fineset boområdet i sentrum av Trondheim. Området sammenlignes ofte med Aker Brygge i Oslo, men egentlig er det finere her!

De viser til gode omtaler og priser blant fagfolk. De sier videre:

Den høye standarden har medført svært gode og stabile priser på de få leiligheter som har vært omsatt.

Endelig vises det til at folk trives og at det ikke er mange som flytter. Surveyen viser at syv av ti har bodd der i seks år eller mer. Det tyder på stabilt bomiljø og kan tolkes som uttrykk for at man er fornøyd med boligen, bomiljøet og bokvalitetene.

5.6 Våre vurderinger⁴³

5.6.1 Bokkvalitet på områdenivå

Tilgang til større grøntområder

Beboerne har tilgang til flere offentlige uterom i umiddelbar nærhet. En ny park, Strandvegparken, var under opparbeiding sommeren 2007 nord-øst for Bassengtomta med atkomst under Dyre Halsesgate. Her etableres områder for opphold, sandlek, klatreaktiviteter og grusplass for basse og boule. Her er også en eksisterende ballbane. Denne parken var ved befaring sommeren

⁴³ Dette kapittel er basert på tidligere studie, se Guttu og Schmidt (2008).

2013 under bearbeiding og skal ifølge informanter bli utvidet og forbedret i forbindelse med veiomlegginger i området.

På den andre siden av Rosenborgbassenget er anlagt et uteareal som brukes av barnehagen på dagtid. På ettermiddagstid skal området kunne brukes av beboerne i området. Dette området er tilrettelagt for mindre barns lek.

Figur 5.4 *Uteareal ved barnehagen nord for Rosenborgbassenget.*



Ifølge reguleringsbestemmelsene skal den såkalte TMV- parken opparbeides som et område for lek og opphold. Dette uterommet er opparbeidet med fast belegg og har en urban karakter som kan være egnet for større barns lek som for eksempel å sykle eller skate.

Dokkparken på Nedre Elvehavn er ifølge Trondheim kommune (2004) på ca 2,5 daa. Parken er blant annet opparbeidet med en større opphøyet, lett skråstilt plen, se fig. Figur 5.5. Arealet brukes til solbading og opphold.

Figur 5.5 *Dokkparken med skråstilt plen. Til venstre i bildet Solsiden kjøpesenter med utekafèer.*



Boligområdet har ifølge Trondheim kommune (2004) ikke tilgang til større naturterreng innen en radius på 500 meter. Nærmeste større naturterreng er Festningsparken på under (ca) 170daa som ligger innenfor en radius på 500 meter.

I Solsiden er det et innendørs aktivitetssenter for barn som er Norges største ifølge brosjyren: ”Nedre Elvehavn mot mål” (udat.). Vi har ikke vært på befaring her.

Tilgang til skole, kollektivtrafikk og butikktilbud

Nærmeste barneskole er Bispehaugen skole. Skoleveien krysser Innherredsveien som er sikret ved lyskryss. Det er ikke etablert gangbru over Innherredsveien.

Det er barnehage integrert i boligprosjektet på den andre siden av Rosenborgbassenget.

Kollektivtrafikk, butikker og service

Forbindelsen til Midtbyen over Verftsbrua gjør at det er 5 minutters gangavstand til Trondheim sentralstasjon (ifølge brosjyren "Nedre Elvehavn mot mål"). Det er busstopp i Innherredsveien.

Prosjektet ligger inntil Solsiden med større dagligvare og ca 50 ulike butikker og servicetilbud.

Figur 5.6 *Bassengtomba (hvit mur) i 4. - 7. etasje med butikker mot gaten og bilfritt torg.*



Prosjektet og omgivelsene - yter prosjektet kvaliteter til byen?

Prosjektet gir et tilskudd av store leiligheter til byen. Butikker i 1. etasje gir et tilskudd av service og bidrar til et allsidig byliv. Parkeringen i kvartalets indre bidrar til å redusere omfanget av gateparkering i området. Det boliginterne felles uteområdet er ikke tilgjengelig for allmennheten. Låste og utilgjengelige uterom kan ses som problematisk. Utilgjengeligheten forsterkes av at uterommet ligger i 4. etasje, fordi man heller ikke får noen gløtt inn i det grønne fra gaten.

Den viktigste herlighetsverdien i området er lokaliseringen ved kaikanten og nærheten til Midtbyen. Noen eldre bygninger, kraner og andre anlegg fra skipsbyggingen er bevart og knytter an til områdets historie.

Har prosjektet fratatt området kvaliteter?

Tomta var et tidligere industri- og havneområde, slik at utbyggingen ikke har fratatt området kvaliteter, men tvert imot gitt beboerne i Trondheim tilgang til promenader osv.

5.6.2 Bebyggelsen og uterommet

Figur 5.7 *Pergolaen viser det som var ment som en snarvei gjennom kvartalet med trapp mot nord og mot sør.*



Bebyggelsens organisering

Boligbebyggelsen består av to blokker i vinkel ut mot Trenerys gate og Beddingen og fire lameller mot Thaulowkaia. De fire lamellene danner tre uterom og lamellene danner sammen med de to bygningene i vinkel et trekantet uterom. Boligdelen er på 4 etasjer. Bebyggelsen kan karakteriseres som en lamellbebyggelse med to bygninger som en slags kam i vinkel som danner et trekantet uterom.

Hele uterommet ligger i 4. etasjeplan og er ikke tilgjengelig for utenforstående. Selv om uterommet ligger i 4. etasje har vi ikke beskrevet det som en takterrasse. Uterommet fremstår som et rom

mellom bygningene det skal betjene, ikke på taket av de bygningene det skal betjene.

Uterommets størrelse og dimensjoner

De tre mindre uterommene mellom lamellene har ulik utforming, men har om lag samme dimensjoner. Det er vanskelig å angi tverrsnittet, forholdet mellom bygningens høyde og avstander, på grunn av den tilbaketrukne fasaden. Tverrsnittet beregnet ut fra tre etasjer blir ca 1:2 (høyde 9,0 x bredde 18,0). Rommets dimensjoner, regnet ut fra fire etasjer blir ca 1: 1,5 (høyde 12,0 x bredde 18,0). Det trekantede uterommet er på ca 1000 m² med en plass med tegl på ca 8 x 28 meter.

Det samlede utearealet er på ca 2000 m² eller 14,6 m² pr bolig, se faktaboks, kapittel 5.2. Beboerne har ca. 10m² privat uteareal pr bolig og 14,6 m² felles uteareal pr bolig, i alt knapt 25 m² pr bolig. Felles uteareal pr bolig er mindre enn anbefalte krav i DN og krav som Husbanken tidligere la til grunn for lånetillegg. Til gjengjeld har man nærhet til promenader og plasser som Dokkparken og Strandvegparken.

5.6.3 Uterommets innredning og møblering

Mål på tetthet og tomteutnyttelse

Tomteutnyttelsen er svært høy med TU på 462 prosent og 100% BYA, se faktaboks. Den høye tomteutnyttelsen henger sammen med at hele kvartalet er bebygget i de tre nederste etasjene. Eksempelet viser at tomteutnyttelse som mål på tetthet og uterommens kvalitet ikke er tilstrekkelig for å vurdere resultatet, og kan være direkte misvisende. Uterommet i seg selv ville hatt de samme kvalitetene uansett om det ligger på bakkeplan eller om det ligger i 4. eller 10. etasje. Tomteutnyttelsen ville imidlertid vært dramatisk annerledes. Det kan ses som problematisk å bebygge hele kvartalet, og som konsekvens av dette få et uteareal som ligger i 4. etasje. På den andre siden har løsningen bidratt til å løse parkeringskravet til boliger og næringsarealer, og dermed bidratt til triveligere gater i området fordi man har unngått gateparkering.

Sol- og lysforhold

Figur 5.8 *Solforhold ved vårjevndøgn kl. 09.00. Illustrasjon: Arkitekten*



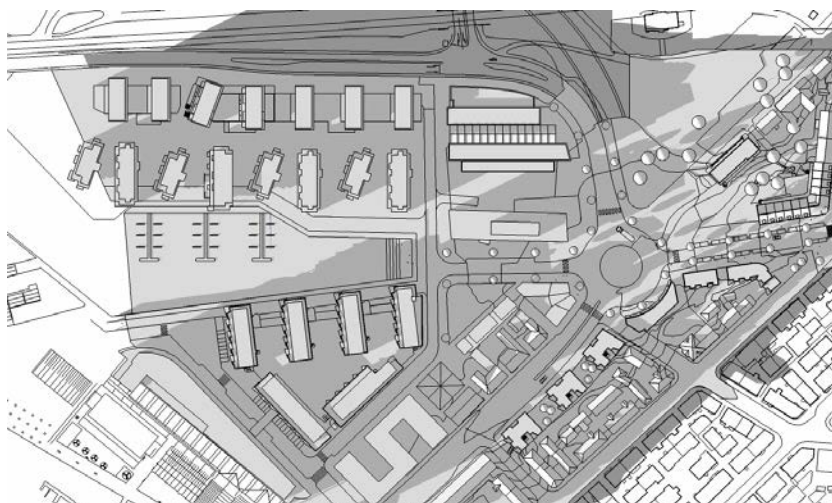
Figur 5.9 *Solforhold ved vårjevndøgn kl. 12.00. Illustrasjon: Arkitekten*



Figur 5.10 *Solforhold ved vårjevndøgn kl. 15.00. Illustrasjon: Arkitekten*



Figur 5.11 *Solforhold ved vårjevndøgn kl.16.30. Illustrasjon: Arkitekten*



Soldiagrammene viser solforholdene til ulike klokkeslett ved vårjevndøgn 21.mars. Soldiagrammene viser at utearealene stort sett ligger i skygge hele dagen bortsett fra rundt middagstid. Det er ikke mulig å oppfylle et krav om sol verken på 50 prosent eller 30 prosent av utearealet ved vårjevndøgn kl. 1500. Det innebærer også at de nederste leilighetene knapt har noe sol i vinterhalvåret. Vi vurderer solforholdene som å være for dårlige. Uterommene

mellom lamellene er for trange og bebyggelsen mot Trenerys gate og Beddingen tar for mye av sør- og vestsola, og burde vært lavere. Trondheim kommune (2004) har imidlertid vurdert solforholdene i uteområdene som gode.

Opplevelsen av rommet

Uterommet oppleves som vennlig, lyst og trivelig. Denne opplevelsen av rommet står til dels i motsetning til fakta som viser dårlige solforhold og for trange tverrsnitt. At rommet likevel oppleves som lyst og trivelig kan analyseres og forklares ut fra den høye kvaliteten i bygninger og uterom og av opplevelsesrike romforløp med variert og, ikke minst, fritt utsyn ut til omgivelsene flere steder.

Uterommet består av flere ulike rom som griper inn i hverandre, og som til sammen gir rike og varierte utsyn og romopplevelser når man beveger seg gjennom området. Gangveien med den rødmalte pergolaen kan leses som det mest karakteristiske element ved hele uteanlegget, og er nærmest som en merkevare å regne. Mot øst er det utsyn mot Lademoen kirke. Når man går gjennom rommet får man ulike utsyn mot nord inn gjennom uterommene mellom lamellene.

Lamellene er relativt korte slik at rommet ikke får noen avlang karakter. Mot nord blir det på grunn av Rosenborgbassenget god avstand til bebyggelsen på den andre siden, og det er fjordgløtt ut mellom denne bebyggelsen. Utsynet mot sør varierer i de tre uterommene avhengig av beliggenheten i forhold til bygningene mot Trenerys gate og Beddingen. I rommet lengst mot øst har man utsyn mot Lademoen.

Arealdisponering

Uterommet består av tre uterom mellom lamellene og et større trekantet uterom mellom blokkene i sør og vest på ca 1000m². Dette uterommet har en utforming og møblering som markerer dette som et felles uterom for bebyggelsen, mens uterommene mellom lamellene representerer en underdeling i rom knyttet til lamellblokkene.

Landskapsarkitektene har ønsket å gi uterommene ulike karakter i opparbeidingen, og har beskrevet de tre rommene mellom

lamellene som ”stranden”, ”elva” og ”øya” og det store rommet som ”havet”.

Hierarki mellom private, halvprivate, halvoffentlige og offentlige arealer

Det er et tydelig hierarki mellom beboernes private, halvprivate og felles uteområder. Alle boliger har private balkonger, og boliger i 1. etasje mot gårdsrommet har uteplasser med bakkekontakt. De private uteplassene i lamellene er ved hjelp av frodig beplantning godt skjermet fra de felles uteplassene for boligprosjektet. De private uteplassene til boligene som ligger mot Trenerys gate er ikke skjermet for innsyn fra de felles uteområdene. Bruk av glass i balkongrekkverk gir ingen skjerming og dermed direkte innsyn til den private balkongen. Ved befaring registrerte vi at balkonger stort sett var møblert med utemøbler. Det tolker vi som at balkongene er i bruk. Svalgangene, som et eksempel på halvprivate områder, var lite møblert bortsett fra i øverste svalgang i blokken mot Beddingen, der flere beboere hadde satt ut blomster. Svalgangen oppleves som en lite aktivisert halvprivat sone i uterommet, til tross for mulighet for å etablere en privat frokostplass i morgensola.

Vi registrerte at mange leiligheter hadde gjentrukne gardiner midt på dagen sommerstid. Det kan tolkes som uttrykk for problemer med innsyn. Det kan også henge sammen med et ønske om å skjerme seg mot sola.

Beboernes felles uteareal er atskilt og skjermet fra omkringliggende gater. Det er ingen halvoffentlige arealer, siden det ikke er noen naturlige overganger mellom beboernes felles utearealer og byens offentlige uterom. Prosjektet gir dermed lite tilbake til byen i form av tilgjengelige grøntområder for opphold og lek, og gir heller ingen gløtt fra omkringliggende gater inn i uterommet.

Nedre Elvehavn har et stort mangfold av offentlige uteområder i form av kaikanter, plasser og lite trafikkerte gater.

Veggene i uterommet

Både materialvalg og utforming av veggene i uterommet bidrar til opplevelseshet og romslighet. Valget av lys tegl og herdet glass i balkongrekkverk gir følelse av luftighet. 4. etasje er tilbaketrukket, og demper høydevirkningen samtidig som gesimsen sammen med

balkongene gir veggen en horisontal linje i kontrast til vindusformatenes vertikalkarakter. I utformingen av hagesiden av bygningene har man valgt et balkong- karnapp prinsipp som gir en levende og variert vegg i uterommet, se Figur 5.14 og Figur 5.15. Det sikrer bedre sol- og lysforhold i stuen og skjermer samtidig for innsyn fra nabobalkongen. Er man heldig har man kanskje et fjordgløtt mellom motstående bebyggelse også. Detaljeringen og bruk av glass i rekkverket sikrer godt utsyn og luftighet mot uterommet – men gir dermed også innsyn i boligen og på balkongen. Blokkenes inngangsfasader med svalganger kan oppleves som noe mer monotone. Det gjelder spesielt blokken mot Beddingen fordi den er så lang. Fargesettingen av veggen inne i svalgangen er variert for hver blokk i et forsøk på å skape variasjon.

Golvet i uterommet

Hele uterommet ligger i 4. etasje på betongdekke. Jordsmonnet er ca 20- 30 cm. Golvet i uterommet består av gress og ulike typer belegg som skifer, marktegl og tregolv som markerer gangveier og plasser. Ulike typer golvbelegg skaper opplevelsrikdom både visuelt og idet man går gjennom rommet. Å gå på tregolv gir en annen opplevelse – og lyd – enn å gå på skiferheller, som igjen er noe annet enn å gå på gress.

Det store uterommet, av landskapsarkitektene beskrevet som ”havet”, består av områder med gress og et større område med marktegl på ca 8 x 28 meter med flere benker og flaggstang. Plassen kan oppfattes som et sentralt møtested. Plenen er flere steder oppdelt med lave plantekasser. På plantegningen kan det se ut som de er tenkt å skulle skape skiller mellom boligene, men de gir ingen skjerming mot innsyn fra det felles uterom til den private uteplassen på bakkeplan.

Atkomst og universell utforming

Det felles uteområdet er tilgjengelig for bevegelseshemmede via heis. Det er trinnfri atkomst til boligene fra omkringliggende gater eller parkeringen via heis og svalgang, og det skal ifølge saksfremlegg også være trinnfri atkomst til de private balkongene. Dette er ikke sjekket ved befaring.

Det er høy kvalitet i detaljer og materialbruk. Mot Thaulowkaia er trapperommene markert med hver sin farge for de fire lamellene,

og fargesettingen er den samme som fasaden mot svalgangen. Trapperommet har små glassbyggestein som gir lys inn til trappa.

Arealer for lek og opphold

Arealer for utendørs opphold for voksne vurderes å være tilstrekkelig store. Det kan synes urimelig at et område med et så pass stort uteareal og 122 boliger ikke har avsatt noen særskilte områder for lek. Det burde vært et område for sandlek og områder for bevegelseslek (klatre, henge, slenge, huske). Plantekasser lager unødvendige oppdelinger av det store uterommet og hindrer for eksempel muligheter for badminton, boccia og lignende aktiviteter. Den store plassen med marktegl har heller ingen opplagte bruksfunksjoner.

Arealet er ikke egnet for større barns lek (fotball, skating og lignende). Trondheim kommune (2004) karakteriserer uteområdet som en takhage, og vurderer den som lite egnet for større barn. Vi mener likevel at arealene med bedre tilrettelegging kunne vært egnet til enkle former for lek og ballspill for både barn og voksne som for eksempel å spille badminton, boccia, kubbspill, croquet, hoppe paradiset og lignende.

Det er ingen tydelige skiller mellom områder for barn og voksne ettersom det ikke er markert egne områder for barns lek.

Hele utearealet ligger på 4. etasjeplan og er trygt for trafikk. Området er avlåst og ikke tilgjengelig for utenforstående. Vi har gått ut fra at lovverkets krav til sikkerhet med hensyn til barn og fallulykker og lignende er i varetatt, og har ikke vurdert dette.

Det er lite støy fra omkringliggende gater ettersom det er begrenset trafikk i Trenerys gate og Beddingen. Thaulowkaia er ikke bilfritt område. Største støykilder er veitrafikken over Nidelv bro og fra Innherredsveien og jernbanetrafikk over Nidelv bro. I saksfremlegget er bare støyforhold innendørs vurdert, ikke støy utendørs (Trondheim kommune 2001). Ved befaring ble støyforhold ikke vurdert som problematiske.

Vi har ikke registrert forurensningsnivået i området, og det er ikke vurdert i saksfremlegget. Det fremgår av saksfremlegget at all forurenset grunn er skiftet ut etter plan godkjent av SFT (Trondheim kommune 2001:11).

Vegetasjon og miljø

Vegetasjonen består av gressplener, klatreplanter og busker. Buskvegetasjonen er variert, og har stor artsrikdom med mange ulike typer beplantning, som bidrar til stor opplevelsesrikdom. Uterommene burde hatt innslag av enkelte større trær for å gi skygge sommerstid, skjerming for innsyn og gi større frodighet til uterommet. For skjerming av sitteplassene burde det vært valgt kraftigere klatreplanter og noe høyere buskvegetasjon.

Det er ikke foretatt særskilte tiltak for håndtering av overvann. Alt uteareal ligger på lokk, og ca 1/3 av arealet er lukkede flater. Resten er et tynt jordlag for gress og busker. Det skrinne jordlaget stiller store krav til vanning og vedlikehold.

Møbler og utstyr

Møbleringen består i hovedsak av et antall sitteplasser som fastmonterte bord og benker på den store plassen med marktegl og separate sitteplasser i hver av de tre mindre uterommene mellom lamellene. Her er det også et område utformet som kunstnerisk utsmykning, blant annet et område med sandbasseng og et område med en spiral. Det er uklart i hvilken grad dette er tenkt som områder for lek, men beboere forteller at barn bruker spiralen til å balansere på og at de løper i de utvendige trappene. Det er ikke montert noen former for lekeutstyr, og det er ingen områder med sandlek, husker og lignende.

De tre uterommene har i prinsippet samme utforming med et område med plen, et område med benk og pergola og et område med kunstnerisk utforming/lek. Detaljutformingen er likevel ulik. Pergolaene er av samme rødmalte type som i hovedrommet.

Det er montert belysning i underkant av pergolaen som dermed får en viktig romdannende effekt også på kveldstid. Det er plantet ulike typer klatreplanter ved pergolaen.

Det er ingen skjerming av sitteplassene, slik at man føler seg beglodd. Benkene er delvis plassert slik at man sitter med ryggen til en annen benk som står bak. Den sentrale plassen har flaggstang og er åpenbart tenkt som en felles samlingsplass.

Beboere vi traff ga inntrykk av at det felles uterom brukes lite, bortsett fra litt soling, men at man heller bruker egen balkong. Det

har blitt etablert en tradisjon med en felles sommerfest en gang i året. Det settes opp telt på området med marktegl.

Praktiske funksjoner

Beboerne har parkering i 2. etasje. Her er det også plass for sykkelparkering. Denne er avlåst og har åpninger ut mot gatene slik at parkeringsetasjen har noe dagslys. Utsyn mot gatene omkring gjør det også lettere å orientere seg i parkeringskjelleren. Alle sportsboder er plassert i parkeringsetasjen. Det er ikke avsatt eget rom for barnevogner. Trapperommet innenfor svalgangen blir brukt til parkering av barnevogner. Det er kildesortering, nærmeste anlegg er plassert på plassen ved Thaulowkaia mellom Solsiden og Bassengtomba.

5.6.4 Leilighetene

Prosjektet består av et stort antall ulike leiligheter i varierende størrelse fra vel 30 kvm til vel 150 kvm. Det er en overvekt av treromsleiligheter med areal fra vel 80 kvm til 155 kvm. De minste toromsboligene på 34 kvm oppfyller ikke Husbankens tidligere minstestandard, som krever et areal på ca 50-55 kvm. De øvrige leiligheter oppfyller minstestandarden. Vi har ikke vurdert alle de ulike variantene av leilighetsplanene. Den viste treromsleiligheten på 84 kvm har for trang entrè.

Planløsningene tyder på at leilighetene primært er beregnet for par/enlige uten barn. Det vises ved at selv relativt store leiligheter bare har to soverom. Det vises også ved at planløsningen av treroms boliger beskriver det minste soverom som gjesterom. Det er få fireroms boliger i prosjektet.

Figur 5.12 *Toromsleilighet, 34 kvm BRA, Bassengtomta*Figur 5.13 *Toromsleilighet, 58 kvm BRA, Bassengtomta*

Figur 5.14 *Treromsleilighet, 84 kvm BR-A, Bassengtomba*



Figur 5.15 *Treromsleilighet, 155kvm BR-A, Bassengtomba*



5.7 Hvilke bokkvaliteter er ivaretatt?

Bokkvaliteter på områdenivå

Utbyggingen av hele Nedre Elvehavn har knyttet Nedre Elvehavn til Midtbyen og gitt byens befolkning tilgang til attraktive plasser og promenader langs kaikantene som viktige felles goder. Allmennheten har fått tilgang til viktige ”herlighetsverdier”, og den nye bybrua har knyttet området til Midtbyen og forskjøvet sentrum i Trondheim østover. De nye kulturtilbudene i Nedre Elvehavn kan også ses som viktige felles goder på bynivå.

Nedre Elvehavn er et av få eksempler på vellykket mixed use, bybygging med en blanding av boliger, butikker, service og kulturtilbud, og med et allsidig byliv. Området har etablert en rekke viktige *felles goder* i tillegg til alle bytilbudene. Beboerne vurderer bokvalitetene på områdenivå som bra, en vurdering vi deler. Nedre Elvehavn fremstår som et godt eksempel på helhetlig byutvikling der en har lyktes med å skape en levende bydel. Det henger selvsagt sammen med at området er nært knyttet til Midtbyen i Trondheim. Men det henger også sammen med at en har fått til en balansert utbygging med både boliger, butikker og service- og kulturtilbud. Beboerne ønsker imidlertid større innslag av grønt, en vurdering vi deler. Tilgang til større områder for fysisk aktivitet for litt større barn er også begrenset. Det er positivt at en har bygget barnehage i Nedre Elvehavn, men uheldig at gangbro over Innherredsveien ikke er bygget siden den ville gitt tryggere skolevei.

Hele området Nedre Elvehavn har samme utbygger, Nedre Elvehavn AS⁴⁴. Utbygger har fått tildelt Cityprisen i 2001 for utviklingen av området. I følge juryen har byutviklingen bidratt til et løft for Trondheim (brosjyren Nedre Elvehavn, udatert). Nedre Elvehavn fikk også Byutviklingsprisen fra Trondhjem Bys Vel og Næringsforeningen i Trondheim i 2010⁴⁵.

Sømmene mellom prosjektene og eksisterende bystruktur

Rekkefølgebestemmelsene har sikret bruforbindelsen til Midtbyen og dermed en god tilknytning til eksisterende bystruktur. Det er uheldig at gangbruene over Innherredsveien ikke er bygget siden barna må krysse veien til skolen. Utbyggingen av den såkalte trekanttomta med et dominerende kontorbygg bryter med omgivelsene, noe både beboere og ansvarlige for planlegging og utbygging også er kritiske til.

Bassengtomba er del av en helhetlig plan, slik at *sømmene mellom prosjektene* er ivaretatt. En kan likevel se den senere utbygging nord for Bassengtomba som et eksempel på *negative eksternaliteter* som har fratatt beboerne utsikt mot sjøen. Utbyggingen lå inne i planene

⁴⁴ Representant for utbygger opplyser at det har blitt opprettet et nytt datterselskap for hvert byggeprosjekt, i alt 13 datterselskap.

⁴⁵ Se notatet: "Historikk" og brevet "Jobben er gjort" på www.bassengtomba.no, nettsiden til boligsameiet Bassengtomba, utskrift 1.4.2014

for Nedre Elvehavn, slik at beboerne sier de var kjent med dette. Det kan likevel være vanskelig for boligkjøpere å forestille seg omfanget av utbyggingen og forstå konsekvensene av det.

Bebyggelse og utemiljø

Uterommene i Bassengtomba oppleves som rimelig romslige med høy kvalitet i opparbeidingen og er godt vedlikeholdte. Varierte romforløp og utsyn ut mot omgivelsene bidrar til opplevelsen av romslighet. Uterommene har imidlertid dårlige solforhold. Både bygninger og uterom har høy arkitektonisk kvalitet med solid materialbruk og god detaljering. Uterommet kunne med fordel vært bedre tilrettelagt for lek for både små og store. Det kan problematiseres at hele utearealet ligger i 4. etasje, og ikke er tilgjengelig for allmennheten. Det gir området karakter av "*gated communities*". Selv om utbygger ikke ser det slik kan dette inntrykket bli forsterket av boligsammensetningen med relativt mange store/dyrt boliger som utelukker en del kjøpergrupper. Den høye tomteutnyttelsen kan forsvares med at kvartalet fungerer som parkeringshus for boliger og næringsarealer, og dermed bidrar til triveligere gater og plasser uten omfattende gateparkering. Beboerne har tilgang til en rekke bilfrie offentlige gater og plasser.

Kommunen har i behandlingen av reguleringsplanen vist til vedtekt til plan- og bygningslovens §69, den såkalte lekeplassnormen, som man mener er oppfylt. Det kan diskuteres i hvilken grad prosjektet oppfyller kravene i normen. Uterommet i bebyggelsen har høy kvalitet, men burde vært bedre tilrettelagt for mindre barns lek. Dokkparken, Strandvegparken og barnehagens utearealer gir lekemuligheter for litt større barn og mindre barn ifølge med voksne. TMV parken er delvis privatisert, og de planlagte arealer for lek og opphold mellom A1 og B2 og mellom A1 og G3 er fortsatt ikke opparbeidet. På den andre siden kan større sammenhengende plasser og bilfrie områder langs kaikanten være egnet for større barns lek. Tatt i betraktning det store antallet nye boliger i området og ambisjonen om å legge tilrette for barnefamilier på Nedre Elvehavn er de tilgjengelige områdene for mer arealkrevende aktiviteter av begrenset størrelse og ikke egnet for barn som skal spille fotball, ifølge beboere. Sammenlignet med boligene på Rosenborgkaia, se Figur 5.17, har boligene på Bassengtomba likevel et betydelig bedre uterom, ifølge informanter, en vurdering vi deler.

I saksfremlegget ble det vist til TMV-parken som et offentlig tilgjengelig område for lek. Uterommet er delvis privatisert og det kan diskuteres i hvilken grad det egner seg som område for park/lek. Området har en urban karakter med fast dekke og lite grønt og få steder for opphold. På den andre siden kan arealer med fast dekke være egnet for større barns aktiviteter så som skating, sykling, rulleskøyter. Vi vurderer denne typen arealer som egnet for større barns aktiviteter forutsatt de forblir bilfrie. Større barn foretrekker gjerne det offentlige byrom for denne typen aktiviteter. Tilgang til TMV-parken, Dokkparken og Strandvegparken vil kunne gi større barn muligheter for mer arealkrevende lek, slik at intensjoner i lekeplassvedtekten til en viss grad er oppfylt. På den andre siden bør størrelsen på disse arealene vurderes ut fra det totale antallet nye boliger på Nedre Elvehavn.

Sosial bærekraft

Surveyen og intervju viser til at området er stabilt, og slik sett kan ses som sosialt bærekraftig. En utfordring er barnefamiliers behov og høyt kostnadsnivå som gjør at flere brukergrupper er utestengt.

De prosjekterende hadde som intensjon at Bassengtomba skulle inneholder boliger for folk flest. Det er en overvekt av relativt store treroms boliger, og det har blitt en overvekt av gruppen godt voksne blant beboerne, ifølge informanter. De opplever likevel at det er en del yngre beboere i de mindre leilighetene, og at det slik sett en rimelig variert beboermasse. Det kan likevel diskuteres om området kan karakteriseres som eksempel på "*gated communities*" siden det er avstengt fra omgivelsene og en del brukergrupper er utestengt først og fremst på grunn av prisnivået. At det er bygget ungdomsboliger og boliger for barnefamilier i andre områder i Nedre Elvehavn bidrar til noe bredere sammensetning av beboermassen i området som helhet.

5.8 Planer for området

Trondheim kommune gikk sammen med Aker Eiendom (TMV) og Bachke og Co for å få til en videre utvikling av området og

gjennomførte i 1985 en arkitektkonkurranse⁴⁶. Det ble ikke kåret noen vinner, men to arkitektfirma, ARC arkitekter og DIV. A arkitekter, fikk i oppdrag å utarbeide en disposisjonsplan. Trondheim kommune var sammen med Aker Eiendom de største grunneierne i området ifølge disposisjonsplanen fra 1986.⁴⁷

Arkitektkonkurransen viste at målene og visjonene for utviklingen av et ”nytt, integrert bysamfunn” var å kunne ”bo, arbeide og nyte livet i maritime omgivelser” (Nedre Elvehavn Mot mål udat. 3).

Disse intensjonene ble fulgt opp i disposisjonsplanen som hadde som mål å få til et ”levende, mangeartet og særpreget område”.

Disposisjonsplanen ble etter bystyrets behandling i 1986 lagt til grunn for den videre utvikling. Høsten 1987 ble reguleringsplanen godkjent.

Disse planene la grunnlaget for utviklingen av området, selv om utbyggingen først tok til fra midten av 1990- tallet på grunn av lavkonjunkturen.

Reguleringsplanen for Nedre Elvehavn

Reguleringsplanen for Nedre Elvehavn⁴⁸ har fulgt helhetsgrepet i arkitektkonkurransen og forslagene i disposisjonsplanen. Planen sier lite om utformingen av bebyggelsen, men det skisseres byggehøyder på fra to til seks etasjer. Kommunaldirektøren bemerker at det bør innreguleres flere utendørs felles arealer for rekreasjon og fritidsaktiviteter i boligområdene i den nordre del av området (ibid:6).

Reguleringsplanen viser området A1 (Bassengtomba) som boligområde. Dette har senere blitt endret til boliger og næring som det fremgår av reguleringsplanen for Bassengtomba, se nedenfor.

Når det gjelder anlegg for opphold og lek vises det til ”gjeldende norm”.

⁴⁶Se ”Nedre Elvehavn Mot mål” (udatert, trolig rundt 2004). Se også www.bassengtomba.no, hjemmesiden til Bassengtomba sameie, notatet ”historikk”, utskrift 01.04.2014.

⁴⁷ Disposisjonsplan 03.06.86. Nedre Elvehavn. Utarbeidet av arkitektene MNAL ARC og DIV.A.

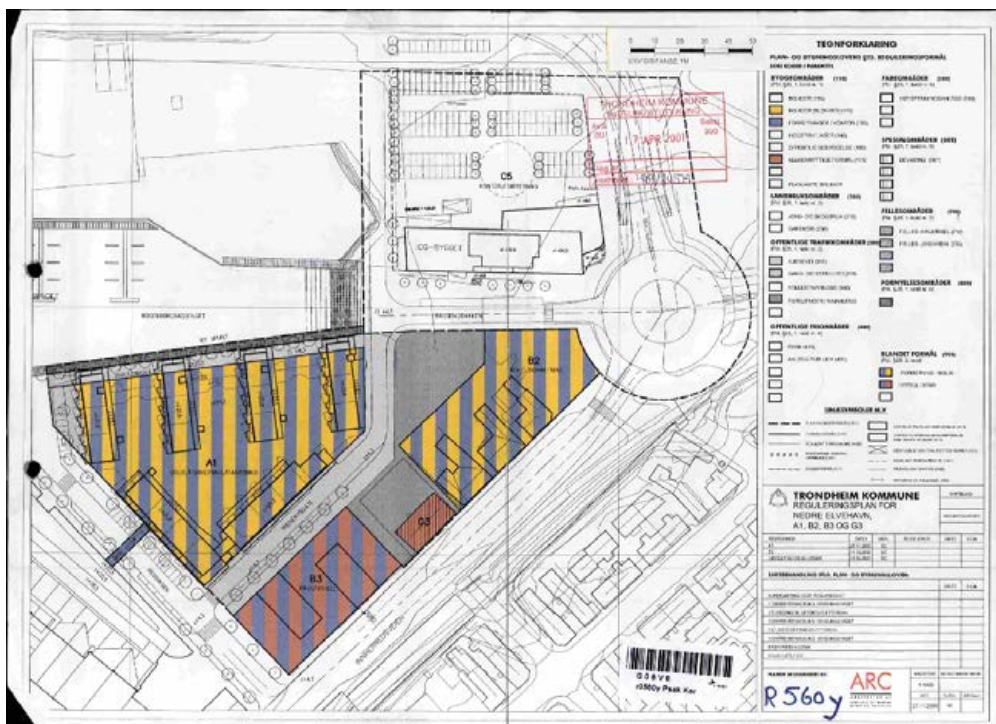
⁴⁸ Reguleringsplan for Nedre Elvehavn. Trondheim kommune, plankontoret, datert 24.12.1986.

I reguleringsbestemmelsene heter det at dette område skal ha mellom to og fem etasjer (§1). I § 13 er det blant annet stilt krav til utarbeiding av bebyggelsesplan før det gis byggetillatelse. Det er også stilt krav om en gangbro over Innherredsveien og over Nidelva skal bygges før eller i sammenheng med utbygging av felt C. Gangbroen over Nidelva er bygget, men ikke den over Innherredsveien.

Reguleringsplanen for Bassengtomba

Reguleringsarbeidet ble kunngjort i november 1999, og saken var ute til offentlig høring i januar/februar 2000. Det kom inn i alt 15 merknader til planen. Merknadene dreier seg blant annet om støy fra Innherredsveien, atkomst, tilgang til kollektivtrafikk og plassering av leskur for buss. Bolig- og byfornyelseskontoret påpeker behovet for kvartalslekeplass på min. 1.5 mål og med gode solforhold og kommenterer blokkenes plassering og avstandene mellom dem. Berørte naboer i Innherredsveien 26 ønsker ikke å avgi areal til den planlagte parken mellom Bassengtomba (felt A1) og eget område (felt B2). Planen ble vedtatt i formannskapet i mars 2001.

Figur 5.16 Reguleringsplan for Bassengtomba og tilstøtende eiendommer. Bassengtomba, felt A, er regulert for blandet bolig og næringsformål. På de offentlige arealene mellom A1 og B2 og mellom A1 og G3 skal det ifølge reguleringsbestemmelsene etableres attraktive park/lekearealer for området.



Juridiske virkemidler - lekeklassvedtekten

Trondheim kommune hadde vedtatt en egen vedtekt for lekeplasser til plan- og bygningslovens §69 nr. 3. Vedtektene har relativt detaljerte krav til lekearealer på ulike nivå: sandlek på 100m² for hver 4- 25 boliger, kvartalslek på 1500m² for hver 25-200 boliger, ballfelt på 6000m² og aktivitetsområde for variert lek på 6000m² for hver 600 boliger og innen en avstand på 800 meter.

Reguleringsplan og bestemmelser

Det fremgår av saksfremlegget til reguleringsplanen at det ble vist til denne lekeklassvedtekten og kravet om kvartalslekeplass på 1500m² med gode solforhold. Når det gjelder de andre kravene i vedtektene er det bare vist til at ”lekeareal for større barn vil være offentlige parker i nærområdet, TMV- parken og Strandvegparken,

og at atkomst til TMV parken vil være gjennom området og til Strandvegparken via undergang i Dyrø Halses gate.

Rekkefølgekrav

Det er i reguleringsplanen gitt rekkefølgebestemmelser om samtidighet ved utbygging av området og at etablering av gangbru over Nidelva og offentlige kaianlegg, kai- og lekeområder skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med bebyggelsen. I de opprinnelige reguleringsbestemmelsen var det også rekkefølgekrav til gangbru over Innherredsveien skulle bygges før eller i sammenheng med utbygging av felt C (Trondheim kommune 1987: §13: Generelle bestemmelser som gjelder for alle felt)

5.9 Planprosessen og resultatet

Vi skal her beskrive hvilke virkemidler en har tatt i bruk ved utbyggingen av området og hva disse virkemidlene og samarbeidsrelasjonene i planprosessen har betydd for resultatet.

Mål og visjoner for utbyggingen

Målene og intensjonene om mangfold i arkitektkonkurransen og senere planer for Nedre Elvehavn har blitt fulgt opp i planprosessen og i utbyggingen. Aktørene, både utbygger, prosjekterende og representanter fra Trondheim kommune er samstemte i dette og påpeker viktigheten av at en har klart å holde fast i disse intensjonene. Survey og intervju av beboerne underbygger at en har fått til intensjonene om et levende bymiljø, noe som også fremgår av vår vurdering.

Bruk av regularistiske virkemidler

Reguleringsplanen for Nedre Elvehavn fulgte intensjonene fra detaljplanen, men sier lite konkret om bebyggelsen. En representant for de prosjekterende påpeker at balansen mellom antall boliger og næring ble bedret sammenlignet med det som lå i reguleringsplanen fordi et område i Dokkveien planlagt med kontorbygg ble omregulert til boliger. En mener dermed en har fått en bedre balanse mellom de ulike funksjonene. Representant for utbygger mener at balansen med ca 50% boligareal og ca 50% næringsareal gir en riktig mix av funksjoner for å sikre en levende by.

Det ble imidlertid gjort noen endringer underveis i planprosessen der en ifølge representanter for de prosjekterende og utbygger valgte løsninger som er i strid med reguleringsplanen og som de vurderer som uheldige i sin vurdering av Nedre Elvehavn som byområde fordi det ble for massivt. Det dreier seg først og fremst om det såkalte TMV bygget på trekanttomten og boligene på nordsiden av Rosenborgbassenget. En del av det området der TMV bygget ligger var opprinnelig regulert til fritids/ kulturformål.

Det ble i reguleringsbestemmelsene for Bassengtomba § 3, 6 stilt krav om opparbeiding av de offentlige arealene mellom A1 og B2 og mellom A1 og G3 som et ”attraktivt park/lekeareal for området. Det ble også vist til lekeplassvedtektene i den forbindelse.

Det ble i saksfremlegget poengtert at:

I henhold til vedtektene skal det finnes en kvartalslekeplass med gode solforhold for hver boliggruppe med mer enn 25 boligenheter. Det er derfor presisert at gårdsrommet innfor A1 også skal ivareta opphold og lek for barn (Trondheim kommune 2001: 10).

Det påpekes i saksfremlegget at ”Erfaringer fra tidligere byggetrinn viser at barnetettheten her er liten”. Intensjonen for utbyggingen av Bassengtomba har vært å sikre hensyn til barnefamiliers behov og utearealene ble viet oppmerksomhet i planen og planprosessen. Det kan derfor synes rart at man i saksfremlegget kommenterer at det er liten barnetetthet. Selv om det er riktig kan en slik merknad lett oppfattes som at da er hensyn til barn ikke så viktig likevel? Resultatet ble at gårdsrommet i Bassengtomba ikke er opparbeidet spesielt som areal for lek.

Det påpekes i saksfremlegget at gatenettet rundt Bassengtomba er del av det felles utearealet for hele området, og at biltrafikken skal begrenses til Trenerys gate, mens Beddingen og Thaulowkaia er bilfri gangvei og del av et sammenhengende gangstrøk langs kaifrontene på hele Nedre Elvehavn. Dette er områder som kan fungere for større barns/ungdommers lek, etter vår vurdering.

Det ble vist til lekeplassvedtekten i saksfremlegget og at den skulle sikre kvartalslek på 1500m² med gode solforhold. Uterommet i Bassengtomba er på i alt ca 2000m², men har ikke karakter av

kvartalslek ettersom området ble stengt for allmennheten og det kan også stilles spørsmål ved solforholdene.

På tross av rekkefølgekrav til felles utearealer for opphold mellom felt A1 og hhv. felt B2 og G3 er disse områdene fortsatt ikke opparbeidet selv flere år etter at boligprosjektet var ferdigstilt.

Kommunen hadde ifølge saksbehandler som krav at uterommet skulle være tilgjengelig for allmennheten selv om det ligger i 4. etasje. En representant for de prosjekterende var enig i dette og ser det som viktig av hensyn til bymiljøet. Gårdsrommet var, som nevnt, planlagt slik at man skulle kunne passere igjennom det. Han beklager at gårdsrommet ble stengt, men forstår også beboerne. Utbygger på sin side ønsket å låse porten av hensyn til beboernes sikkerhet og trygghet. Beboerne ønsker ikke at gårdsrommet skal være tilgjengelig. Uterommet er låst og utilgjengelig for allmennheten. Det illustrerer at det kan være vanskelig å håndheve slike bestemmelser i praksis. Informanter påpekte at det i praksis er lite sannsynlig at uforstående ville bruke gårdsrommet eller ta snarveien gjennom kvartalet på grunn av trappene.

Trondheim kommune brukte lekeplasn timeren aktivt i planprosessen for Bassengtomta, og har jobbet aktivt med å sikre krav til utearealer i boligprosjektene ved å utvikle egnet verktøy til bruk i planleggingen. I 2004 gjennomførte plan- og bygningsenheten i Trondheim en erfaringsrapport som grunnlag for å finne frem til et mer egnet verktøy for å sikre utearealer i boligprosjekter (Trondheim kommune 2004). Beboerne i åtte boligprosjekter ble bedt om deres vurderinger av uterommene. I tillegg ble kvalitetene på uterommene vurdert opp mot gjeldende vedtekt til § 69 i den daværende plan- og bygningsloven, som viste at ikke alle kravene var oppfylt. Byplankontoret gjennomførte også en undersøkelse av praksis i syv norske byer (Trondheim kommune 2006). Arbeidet resulterte i en ny uteromsnorm som ble vedtatt i 2007. Disse nye normene ble evaluert i 2009 og konkluderer med at kravene er både tydelige, oversiktlige og omfattende, og at de rommer alle kvalitetskravene som er beskrevet i veiledere fra Miljøverndepartementet. Men det påpekes også at begge veiledere har et ”forbedringspotensiale”. Evalueringen viser at tiltakshavere gjennomgående mener at kravene er for omfattende, i motsetning til politikere, og ansvarlige i administrasjonen (Bøkestad m.fl.2009). Funnet illustrerer at diskusjoner og vurderinger av hensynet til

felles utearealer versus andre hensyn er et sentralt tema i drøftinger av normer og krav i regelverket så vel som i de konkrete prosjektene. Slike normer og krav legger et viktig grunnlag og kan være nødvendige, men er ikke nødvendigvis en tilstrekkelig betingelse for å sikre et godt resultat.

På Nedre Elvehavn ble det senere bygget boliger med høy tetthet og trange og for dårlige utearealer på tross av at en i reguleringsplanen for Nedre Elvehavn hadde krav til anlegg for opphold og lek etter ”gjeldende norm”. Representanter for utbygger og arkitekt er samstemte i at de felles uterommene i senere boligprosjekter nord for Rosenborgkaia ikke er optimale, og at en her har tillatt for høy utnyttelse av tomten. Disse områdene er også vurdert som for tette i tidligere studier, se Guttu og Schmidt (2008), se også Sager (in prep.).

Figur 5.17 *Boligbebyggelse nord for Rosenborgbassenget.*



Vi vet ikke hvordan planprosessene i dette prosjektet har forløpt, men eksemplet illustrerer at en kan få ulik resultat på tross av gode intensjoner og overordnet reguleringsplaner og bestemmelser.

Vi kan oppsummere med at en brukte juridiske virkemidler aktivt i planprosessen når det gjelder Bassengtomba, men at noen av de valgte løsningene når det gjelder utearealer vanskelig lar seg håndheve i ettertid.

Det finnes ingen bestemmelser eller krav til hva slags boliger en ønsket verken i planene for Nedre Elvehavn eller i planene for Bassengtomba. Det tyder på at spørsmål om sosial bærekraft har vært lite fremme i planarbeidet og i planprosessen, og at boligfordelingen i Bassengtomba ble overlatt til utbygger. Det kan se ut som utbygger og arkitekt har ulike syn på hvilke boliger en ønsket i Bassengtomba, der utbygger mener en siktet seg inn mot de godt voksne og relativt store boliger, mens arkitekten mener at de ønsket å tilby boliger til folk flest. Plantegningene viser at det er en overvekt av store boliger, og informanter beskriver boligene som dyre. Sager (in prep.) påpeker at boligene er blant de dyreste i Trondheim. På den andre siden gir de små toroms leilighetene også et innsmett for yngre kjøpere, ifølge beboerne. Utbygger viser for øvrig til at det ble bygget et antall boliger for ungdom i eksisterende bebyggelse mot Innherredsveien og til boligprosjektet "Barn i by" – et boligprosjekt nord for Rosenborgbassenget som var rettet mot barnefamilier, og der det også er barnehage, se Støa (2003). Prosjektene viser intensjoner om å tilby boliger til en bredere målgruppe i Nedre Elvehavn.

Kommunaldirektør Magnus Heide Westerberg hevder at en har fått en utbygging med ulike typer boliger/boligområder på Nedre Elvehavn:

Leiligheter av høy klasse, med dertil prisnivå er blandet med ungdomsboliger med nye og utradisjonelle planløsninger til 3000 kr.pr.mnd (Nedre Elvehavn mot mål, udat.)

Han viser også til de familieboligene som ble bygget nord for Rosenborgbassenget med barnehage og fritidstilbud utviklet i samarbeid med beboerne, se Støa (2003).

Bruk av økonomiske virkemidler

Trondheim kommune var, som nevnt, sammen med Aker Eiendom de to største tomteeiere i Nedre Elvehavn. Kommunen inngikk som aktiv part i utbyggingsselskapet, slik at kommunen var en aktiv part i utviklingen av området på linje med private eiere.

Kommunen eide ifølge utbygger 24% av utbyggingsselskapet og Aker Eiendom eide 76%. Det betyr at kommunen hadde eierinteresser og representerte en viktig økonomisk ressurs som la grunnlaget for arkitektkonkurransen og oppfølgingen av denne i disposisjonsplanen og reguleringsplanen. På grunn av dårlige tider på 1990-tallet ønsket en å få inn nye eiere. En representant for utbyggeren sier dette:

De dårlige tidene varte, og de ønsket nye eiere. Selskapet var for salg i 1997, og to kjøpere konkurrerte. Vi var to trøndere med to Oslo-investorer som deltok og fikk kjøpt i 1997. Vi kjente området.

Selv om kommunen solgte seg ut har eierskapet i startfasen lagt viktige premisser for utbyggingen og hatt betydning for samarbeidsprosessen og for resultatet, ifølge informanter, som også vektlegger at de nye eierne er lokale eiere. De to Oslo investorene trakk seg senere ut av prosjektet, og utbyggerne legger vekt på det at de er lokale eiere.

Samarbeidsrelasjoner i planprosessen

Aktørene som har vært involvert i planprosessen er samstemte i sin vurdering av at utbyggingen av Nedre Elvehavn vurderes å ha vært vellykket og forklarer dette for en stor del ved at det har vært en god planprosess der de sentrale aktørene har vært de samme personene både fra utbyggerside, fra kommunens side og når det gjelder de prosjekterende. Det har ført til at en mener at en stort sett har vært lojale mot den reguleringsplanen som ble vedtatt i 1987 fordi de mål og intensjoner som en hadde for utbyggingen var ”omforente mål”, som det ble sagt. En representant for de nye utbyggerne som kjøpte seg inn i 1997 bekrefter at en så de kvalitetene som var lagt inn i planene og derfor valgte å følge dem. Samtidig var det viktig at en dermed fikk til en raskere planprosess. Utbyggeren legger vekt på at det var et godt samarbeid med kommunen som han beskrev som ”dyktige folk”. Arkitekten på sin side påpeker betydningen av at utbygger hadde ”dyktige folk”. Det viser at kompetansen blant deltakerne kan ha stor betydning for resultatet. Tidligere studier har påpekt betydningen av både kompetanse og ambisjoner hos utbygger for å oppnå et godt resultat, se for eksempel Thoren m.fl. (2000).

En annen viktig forutsetning for at en mener en har lykket i utbyggingen av Nedre Elvehavn er at Trondheim kommune var inne på eiersiden i utbyggingsselskapet og dermed sikret at hensyn til felles goder som for eksempel den nye gang- og sykkelbrua ble ivaretatt selv om kommunen senere solgte seg ut. Bruen over Innherredsveien, som skulle sikre en trygg skolevei, er imidlertid ikke bygget.

En representant for de prosjekterende bekrefter betydningen av en vellykket planprosess for å oppnå et godt resultat. Han legger vekt på betydningen av å ha en utbygger å forholde seg til som har langsiktige perspektiver. Han vurderer resultatet som svært vellykket for hele Nedre Elvehavn fordi man har holdt fast i intensjonene fra den opprinnelige disposisjonsplanen om funksjonsblanding og ønsket om å få til bylivet gjennom hele planprosessen. Han bekrefter betydningen av Trondheim kommune som deleier i utbyggingsselskapet og at man holdt fast ved den byplanen man kom frem til i fellesskap. Han er opptatt av at man lykkes med å ivareta viktige prinsipper for byutviklingen gjennom en byplan som sikrer at de viktige funksjonene i en by er på plass med både boliger, næring, kultur osv. Man lykkes i å komme frem til omforente løsninger for utbyggingen av hele Nedre Elvehavn slik at planprosessen gikk smertefritt frem til vedtak av områdeplanen i 1987. Senere ble planen endret slik at det ble bygget boliger i Dokkgata, der det opprinnelig var planlagt kontorer, og han ser det som viktig at det ble flere boliger enn opprinnelig planlagt. Det illustrerer at det kan være positivt og nødvendig å endre planer.

Han understreker likevel betydningen av å holde fast i en overordnet byplan:

Det viktigste er den overordnede strategiplanen eller masterplanen som tar vare på siktlinjer, bebyggelsen, funksjonene. Derfor er arkitektkonkurranser viktige.

Disse overordnede grepene har en tendens til å ”drukne” i byutviklingen fordi det kommer inn for mange utbyggere med kortsiktige mål og for mange ”særinteresser” som det ble sagt som for eksempel hensyn til støykrav osv. Slike ting lar seg løse teknisk på et senere tidspunkt, mente han.

En saksbehandler og en representant for utbygger deltok på en befaring sommeren 2007, og begge påpekte viktigheten av stabile relasjoner og godt samarbeid mellom utbygger og kommune for å oppnå et godt resultat. Begge var opptatt av at saksbehandler i kommunen og prosjektleder for utbygger har vært de samme personene, se Guttu og Schmidt (2008).

Kommunaldirektør i Trondheim kommune Magnus Heide Westerberg underbygger beskrivelsene gitt av prosjekterende arkitekt. Han viser til at man stort sett fulgte den opprinnelige reguleringsplanen fra 1987 på tross av at konjunkturedgangen frem til midten av 1990-tallet. Deler av området ble da solgt til nye utbyggere, og kommunen solgte seg ut. Westerberg påpeker at det lett kunne ført til nye reguleringer mot mer ”markedsmessig utbygging”. Han påpeker at startskuddet gikk rask da markedet snudde med ny høykonjunktur på midten av 1990-tallet fordi en beholdt byplanen og helheten i utbyggingen slik at man unngikk ”nytt byråkrati og politiske omkamper”. Og legger til: ”Dette bør lære oss at profesjonell planlegging alltid er det beste” (Nedre Elvehavn Mot mål, brosjyre, ca 2004 s.3). Utsagnet illustrerer en sterk tro på profesjonell planlegging og en viss skepsis til en mer ”markedsmessig utbygging”. Utbygger sier det slik:

Det var lagt ned et godt arbeid i reguleringsplanen det var konsensus om. Det var en god helhetstenkning som lå til grunn. Vi har hatt arkitektkonkurranser i de større prosjektene og har fått noen endringer godkjent. Vi søkte jo å optimalisere mulighetene, men var innforstått med godkjent reguleringsplan. Dersom en skulle hatt ny regulering ville det tatt veldig lang tid.

Utsagnene illustrerer at det er både kvalitetene i den overordnede planen og praktiske begrunnelser som er årsakene til at en holdt fast ved den. Ny regulering koster både tid og penger.

Aktørene innrømmer likevel at man har fått utslag av denne typen ”markedsmessig” utbygging, blant annet som følge av nye utbyggere bak det såkalte TMV bygget. En representant for de prosjekterende mener at kommunen her ga etter for utbyggere som ønsket en for høy utnyttelse av tomten. En representant for utbyggeren forklarer at dette området ble solgt til en annen utbygger:

De hadde en arkitektkonkurranse og presenterte et prosjekt som avvek fra reguleringsplanen. Det ble dominerende og lagt for langt ut i elva. De fikk viljen sin. Det ble stort og dominerende. Kommunen er nok ikke glad for det. (...) De mektige får viljen sin.

Utbyggeren var, ifølge han, en stor virksomhet som representerte mange potensielle nye arbeidsplasser. En representant for de prosjekterende forklarer at virksomheten ønsket å ha sitt hovedkontor der, men at de likevel senere valgte å flytte det ut av Trondheim, og sier dette om hvem som styrer byutviklingen:

Det er utbyggerne som egentlig styrer. De sitter i førersetet.. Det er pengene som teller. Det er de som velger arkitekt og betaler regningen.

Sager (in prep) viser til TMV bygget og boligbebyggelsen nord for Rosenborgbassenget som eksempler på et ”markedsliberalistisk regime”, og en uheldig tilpasning til markedskreftene. Både utbygger og arkitekt er med andre ord kritiske til denne boligbebyggelsen, og alle, inkludert representanter for beboerne er kritiske til utbyggingen av TMV bygget.

Representanten for de prosjekterende forklarer at det er mange ”engangsprosjekter” som bygges fort og er lite gjennomtenkt:

Det er utbyggere som først og fremst ønsker å sikre inntjeningen ved å bygge mest mulig, for deretter å trekke seg ut av prosjektet.

Han mener derfor at de var ”heldige” i Nedre Elvehavn fordi kommunen var medeier i startfasen, og fordi også de nye utbyggerne hadde langsiktige perspektiver:

En eiendomsutvikler som skal sitte på eiendom vil ha et annet forhold til kvalitet og bebyggelse.

En representant for utbygger legger likevel ikke skjul på at en gjerne ønsker maksimal utnyttelse av tomtene, og forklarer at en for eksempel fremmet forslag om høyhus i Nedre Elvehavn. Her ble den politiske motstanden for stor, blant annet fordi et høyhus ville konkurrere med Nidarosdomen. Prosjektet ble skrinlagt.

Kommunaldirektør Westerberg i Trondheim kommune mener en har nådd målene med utbyggingen om å kunne ”bo, arbeide og

nyte livet i maritime omgivelser” (Nedre Elvehavn mot mål, side:3).

Ideene om et sammensatt bymiljø overlevde og framstår i dag som en god blanding av bolig, næring og rekreasjon.

Vi kan oppsummere med at aktørene er samstemte i at en mener å ha oppnådd et godt resultat, og at det skyldes en helhetlig plan, omforente mål og en god planprosess. Likevel ser en at en også har fått noen mer uheldige eksempler på utbygging i Nedre Elvehavn.

6 Fredtunveien, Sola

Fredtunveien boligområde i Sola inngår bare i spørreskjemaundersøkelsen, ikke i øvrige analyser og befaring.

6.1 Beliggenhet

Fredtunveien boligområde ligger sentralt i sentrum av Sola.

Figur 6.1 *Fredtunveien boligområdet, Sola. Blokk F nederst til høyre i bildet.*



6.2 Faktaopplysninger

Boligområdet er bygget ut i flere etapper. Data hentet fra søknad om rammetillatelse for blokk F, datert 08.11.2006.

Utbygger: Sandesletta Utbyggingsselskap

Arkitekt: AROS arkitekter AS Arkitekter MNAL

Tomteareal: 9400 kvm

Bebygd areal: 2540 kvm

BRA 8091 kvm

Tomteutnyttelse: 86%

Antall boliger: 121

7 Komparasjon på tvers av case

Vi skal i dette kapitlet presentere funn fra en spørreskjemaundersøkelse til beboerne i de fire boligprosjektene i Oslo, Sola, Ski og Trondheim. Vi har gjentatt en del spørsmål fra en tidligere undersøkelse gjennomført av Guttu og Martens (1998) for å kunne si noe om endringer over tid. Den tidligere undersøkelsen omfattet beboere i i alt 36 nye byboligprosjekter i de syv byene Frederikstad, Drammen, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim og Tromsø. Vi har i vårt utvalg to storbyer og to mindre byer. Vi må derfor ta forbehold om at vårt utvalg dermed er annerledes enn utvalget i den tidligere undersøkelsen. Det er verken de samme beboerne eller de samme boligprosjektene. Det som er felles er at det dreier seg om beboere i nye boligprosjekter bygget som fortetting i sentrale bystrøk. Vi mener likevel en kan sammenligne svarene på tvers av undersøkelsene når det gjelder generelle spørsmål om bokvalitet i de to undersøkelsene. Vi vil i tillegg nyansere svarene ut fra våre case og hvilke likheter/forskjeller en evt. kan se mellom de som bor i en storby og de som bor i en mindre by.

Vi har i denne undersøkelsen også stilt noen av de samme spørsmålene til beboerne som vi har stilt til utbyggere, politikere og representanter fra kommunenes planadministrasjon i et prosjekt som er del av det felles overordnede prosjektet: "Handling goal conflicts in compact city development", se Hanssen mfl. (in prep.). Formålet er å se i hvilken grad beboere, politikere og planlegger har ulike eller sammenfallende syn på planleggingen.

Våre case er ulike når det gjelder størrelse og antall beboere. Det kan gjøre sammenligningen mellom case vanskelig siden svar fra få beboere i et lite prosjekt kan gi store prosentvise utslag.

Når vi i det følgende referer til Oslo, Ski osv er det selvsagt hva beboerne i de valgte boligprosjektene sier, ikke beboere i Oslo og Ski generelt.

7.1 Hvem bor i de nye byboligene?

Mange små husholdninger og få barnefamilier

35% av husholdningene i utvalget består av en person, 56% av to personer. Det er litt flere enpersonshusholdninger i Sola og i Ski enn i Trondheim og Oslo.

Det bor svært få barnefamilier i våre prosjekter. Det er bare 8% av husstandene som har barn under 18 år i utvalget vårt. Andelen barnefamilier er størst i Oslo og Trondheim med 10% i begge, Sola har 3% og Ski ingen barnefamilier. Til sammenligning var det 8% barnefamilier med barn under 19 år i utvalget i undersøkelsen fra 1998.

Botid

Botiden⁴⁹ i prosjektene varierer. Beboerne i Trondheim og i Ski er de mest bofaste. I Trondheim har 71% av beboerne en botid på seks år eller mer, i Ski gjelder det for 65% av beboerne. Omvendt er det størst gjennomtrekk i Oslo. Der har 49% en botid på 0-3 år. En fjerdedel av Oslobeboerne hadde en botid på bare 0-1 år.

Eieforhold

De fleste beboerne i utvalget eier boligen gjennom skjøte i eiendommen, dvs. selveierboliger (73%). 6% har svart at de eier gjennom borettslag. Det er få i antall, og det er trolig at noen har misforstått eller svart feil, siden det er lite sannsynlig at en andel av boligene i de små prosjektene er organisert som borettslag⁵⁰.

Andelen som leier i vårt materiale er totalt på 21%, omtrent som i undersøkelsen i 1998. Det er imidlertid stor forskjell mellom

⁴⁹ Prosjektene i Trondheim og Ski ble ferdigstilt for ca 10 år siden. Siste byggetrinn i Oslo ble ferdigstilt i 2008. Her vil det altså være noen leiligheter der botiden maks. kan være ca. 5 år i 2013.

⁵⁰ Vi har i ettertid fått opplyst at alle boligene i de fire case er organisert som boligsameier. Likevel har noen få personer i alle case krysset av for eier gjennom borettslag (14 personer i alt). Vi antar at de har krysset av feil.

prosjektene, siden 29% av beboerne i Oslo er leietakere, mens det bare gjelder noen få personer i de andre prosjektene, hhv. 4% i Ski, og 14% i Trondheim. Av leietakerne i Oslo har halvparten en tidsbegrenset leiekontrakt, halvparten har en ikke tidsbegrenset leiekontrakt. At det er en stor andel som bor til leie i Osloprosjektet henger sammen med at det trolig er mange studenter som leier bolig her. Prosjektet er nærmeste nabo til BI, og det var en intensjon i utbyggingen å legge til rette med flere små leiligheter for studenter i prosjektet.

Hvem bor hvor?

Vi har ønsket å kunne si noe om hvem som bor hvor og hvilke kvaliteter boligen har avhengig av inntekt. Som mål på boligens kvalitet har vi brukt etasjetall⁵¹, om de har gjennomgående leilighet og størrelsen på boligen.

En gjennomgående leilighet med utsikt til to eller flere himmelretninger har høyere boligkvalitet sammenlignet med en leilighet som er ensidig orientert. Det er en sammenheng mellom inntekt og hvorvidt en har gjennomgående leilighet. Av de med inntekt under 300000 har 41% gjennomgående leilighet. Av de med inntekt mellom 700000 og 899000 har 65% gjennomgående leilighet. For øvrig er det mange leiligheter som ikke er gjennomgående, 42% sier de bor i en leilighet som bare har lys fra en side⁵². Her er det også stor forskjell mellom prosjektene, siden 55 % av beboerne i Solsiden i Oslo sier de har ensidig orientert leilighet, så gjelder det bare for 24% av beboerne i Bassengtomta i Trondheim. I Ski Amfi er nesten alle leiligheter gjennomgående, bare 8 % (to respondenter) sier de har ensidig orientert leilighet.

Det er, ikke overraskende, slik at leilighetens areal øker med inntekten. Det er relativt få med inntekter under 299000 i utvalget. Av disse bor nesten halvparten i en leilighet som er under 50 kvm. Ca 1/4 av leilighetene i utvalget er under 50kvm. Av de med inntekt mellom 300000 og 499000 er det fortsatt en liten overvekt som

⁵¹ Kvaliteten på boligen med hensyn til sol, lys og utsikt øker med etasjetallet. Angivelse av etasjetall kan være usikkert i de to prosjektene i Ski og i Trondheim fordi boligene ligger på toppen av et kjøpesenter/garasjeanlegg. Fra gateplan ligger boligene dermed i 3. etasje, men sett fra gårdsrommet ligger de i en 1. etasje.

⁵² At det er en relativt stor andel ensidig orienterte leiligheter kan ses som uttrykk for lav boligkvalitet.

bor i boliger på under 50 kvm. Omvendt bor 56% av de med inntekt over 900000 i leiligheter på 80kvm eller større.

Med økende inntekt er det, ikke overraskende, større sjanser for at man har en større bolig og en bolig som er gjennomgående, og dermed har bedre boligkvalitet.

Kvaliteter ved boliger som eies versus boliger som leies ut

Vi har ønsket å kunne si noe om det er kvalitetsforskjeller ved boliger som leies ut versus boliger som eies. Er det slik at det er de minste boligene som leies ut eller er det de største/dyreste boligene? Hvordan er kvaliteten på de boligene som leies ut. Som mål på kvaliteten har vi vurdert i hvilken etasje leiligheten ligger, boligens areal og solforhold.

21% av respondentene sier at de leier boligen. Det er en viss overvekt av leieboliger i de lavere etasjene. 48% av de som har leiekontrakt (ikke tidsbegrenset) ligger i 1- 3 etasje⁵³.

De fleste av leietakerne har boliger på under 50kvm, og nesten ingen har leieboliger på over 80kvm.

En større andel av de som bor til leie har boliger med dårligere solforhold. 44% av de som ikke har tidsbegrenset leiekontrakt og 48 % av de som har tidsbegrenset leiekontrakt sier de har tre timer sol eller mindre ved jevndøgn. Blant selveierne er det bare 23% som har tre timer sol eller mindre. Omvendt sier 56% av selveierne at de har 5 timer sol eller mer, mens det gjelder for hhv. 37% og 30% av leietakerne.

Det er likevel ikke så stor forskjeller mellom leietakerne og eierne i deres vurdering av solforholdene. 78% av de som bor i selveierboliger sier de har passe med sol, mens ca 60% av leietakerne sier det samme.

Vi kan oppsummere med at det er større sjanse for at de som leier bolig bor i mindre leiligheter som ligger i de lavere etasjer, og med dårligere solforhold.

⁵³ Angivelse av etasjetall kan være misvisende siden boliger i Ski ligger i 3., 4. og 5. etasje, og boligene i Bassengtomba i Trondheim ligger i 4. til 7. etasje. Det er imidlertid få leieboliger her. Det er størst andel leieboliger i Solsiden i Osloprosjektet.

7.2 Hva synes beboerne om strøket?

De viktigste fordeler ved strøket

De fordeler som har fått høyest score, og som beboerne har angitt som svært viktige fordeler (flere kryss er mulig) er:

Tilgang til kollektivtrafikk: 81%

Trivelige gater og plasser: 64%

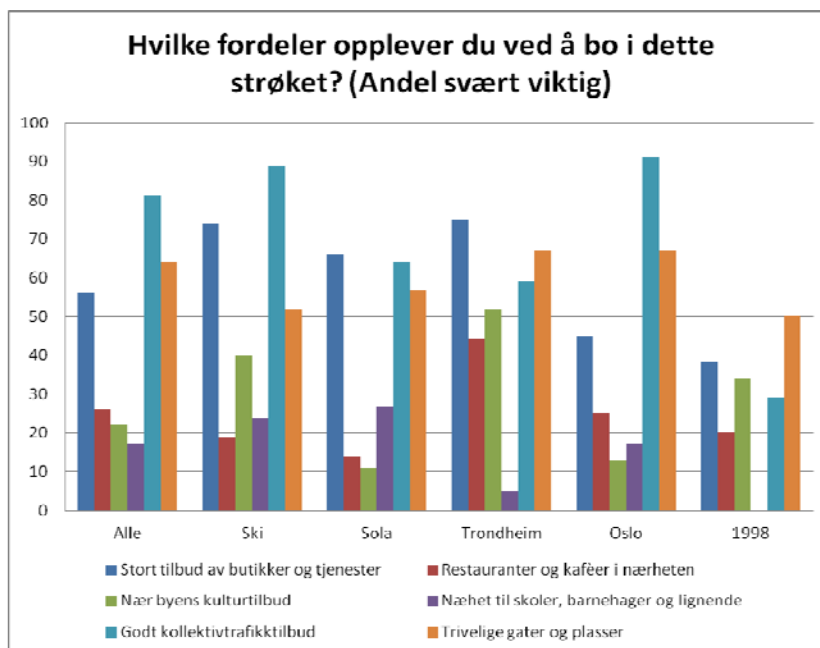
Tilgang til butikker og tjenester: 56%

Restauranter og kafèer: 26%

Nærhet til byens kulturtilbud: 22%

Nærhet til skoler og barnehager: 17%

Tabell 7.1 *Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?*



De fordelene beboerne prioriterer høyest er kollektivtrafikk, trivelige gater og plasser og butikker og tjenester. Dette kan tolkes som at det som betyr noe for beboerne er tilbud som bidrar til en enklere hverdag: å komme til og fra jobb og handle nødvendige

dagligvarer, eller å kunne ”gå på Rimi i tøfler” (Schmidt og Thorèn 2001:107). Det er interessant at tilgang til restauranter/ kafèer og kulturtilbud ikke ses som så viktige som man kan få inntrykk av i den offentlige debatten. Prioriteringene mellom beboerne i de fire ulike case er likt med hensyn til nærhet til butikker og tjenester og kollektivtilbud. Det verdsettes med andre ord høyt både av de som bor i storbyen og av de som bor på et mindre sted.

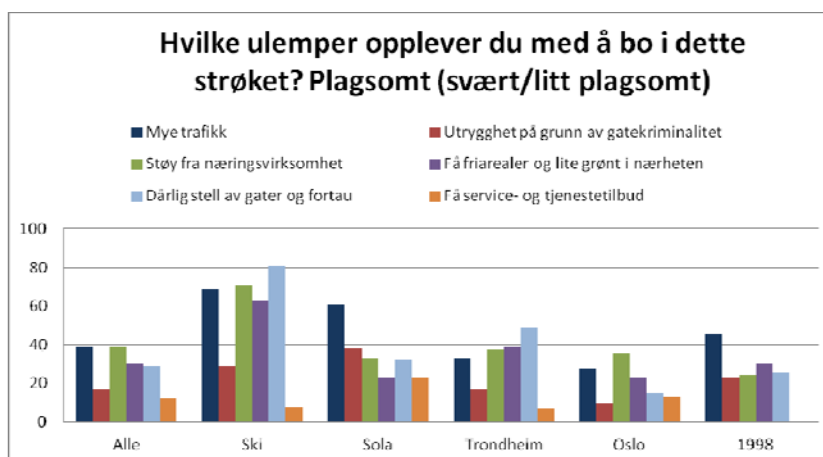
At nærhet til skoler og barnehager scorer lavere skyldes trolig at det store flertallet av beboerne i våre case ikke har barn i husholdningen, og derfor er lite opptatt av det.

Av de som har krysset av i kategorien ”annet” er det flest som nevner nærhet til natur og friområder som viktige fordeler ved strøket.

I undersøkelsen fra 1998 var det trivelige gater og plasser som scoret høyest, deretter kom butikker og servicetilbud. Svarene er med andre ord nokså like, selv om vi må ta forbehold om at undersøkelsen i 1998 hadde noen flere og andre svarkategorier, og at skoler ikke var med som en svarkategori.

Synspunkter på strøket – største ulemper

De største ulempene med strøket er mye trafikk. 39% har svart at trafikken er plagsom (svært eller litt plagsom) Når det gjelder støy fra næringsvirksomhet og/eller uteliv har 39% svart at den er plagsom. 30% har svart at for få friarealer er plagsomt og 29% har svart at dårlig stell av gater og fortau er plagsomt. 17% opplever utrygghet på grunn av gatekriminalitet som plagsomt.

Tabell 7.2 *Hvilke ulemper opplever du med å bo i dette strøket?*

Beboerne i Ski og på Sola har i større grad rangert ulemper fra mye trafikk som plagsomt (hvv. 69% og 61%), mens beboerne i storbyene Trondheim og Oslo har svart hhv. 33% og 29%. Langt de fleste har imidlertid krysset av for litt plagsom, bare noen ganske få har krysset av for svært plagsom. Forskjellene i svarene kan henge sammen med at boligene i Ski og Sola ligger i direkte tilknytning til sentrumsgater i byen. Boligene i Trondheim og Oslo ligger noe mer skjermet, slik at man her i større grad hører trafikken som en mer jevn bakgrunnsstøy. Forskjellene kan også skyldes ulike forventninger. I en storby er en i større grad innstilt på at det kan være støy fra trafikken enn på et mindre sted.

Beboerne i Ski og i Sola har også i større grad angitt utryggheten pga gatekriminalitet som plagsomt med hhv. 29% og 38 %, mens bare 10% av beboerne i Oslo angir dette som plagsom. Det er tankevekkende at beboere på mindre steder opplever seg som mer plaget av trafikken og er utrygge på grunn av gatekriminalitet. Vi vet ikke hva som kan være årsakene til det. Vi har ikke oversikt over aldersfordelingen blant våre respondenter, men i prosjektet i Ski bor det stort sett eldre mennesker, ifølge informanter. Det kan tenkes at de i større grad føler utrygghet med hensyn til gatekriminalitet sammenlignet med andre grupper.

I undersøkelsen fra 1998 var trafikk også den største ulempen (45% svarte svært viktig/litt viktig). Det var flere i 1998 som hadde krysset av for svært viktig ulempe ved strøket (knappt 20%) sammenlignet med vår undersøkelse (5%). Andelen som opplever

støy fra trafikken er altså noe lavere i vår undersøkelse⁵⁴. Det kan henge sammen med at flere boliger i vår undersøkelse har en noe mer skjermet beliggenhet med hensyn til støy.

Støy fra næringsvirksomhet rangeres i større grad som plagsom i 2013 enn i 1998 (hhv. 39% og 24%). Vurderingene av andre ulemper er nokså like i 1998 som i vår undersøkelse.

Hvilke hensyn er ivaretatt i planleggingen og utbyggingen av dette strøket?

Vi har spurt beboerne om hvilke hensyn som er ivaretatt i planleggingen og utbyggingen av strøket. Flere svar er mulig. Det hensyn som i størst grad er ivaretatt er hensyn til kollektivtrafikk. 79% har krysset av for det, 54 % har krysset av for attraktive steder, 47 % har krysset av for kvaliteter ved boliger, utearealer osv. De hensyn som beboerne mener er minst ivaretatt er hensyn til biologisk mangfold, jordvern og kulturminner. Det er også få som mener at hensynet til skoler og barnehager er ivaretatt, bare 17 % har krysset av for dette. Beboerne har i liten grad ment at hensyn til grunneiere og utbyggers økonomi er ivaretatt, hhv 9% og 22% har krysset av for dette. Det kan tenkes at det kan være vanskelig for beboere å vurdere dette?

Hva er viktigst – by eller natur?

62 % er uenig i påstanden om at ”For meg er nærhet til service og underholdningstilbud viktigst, parker og naturområder betyr ikke så mye”. Det er omtrent samme svar som man fikk i undersøkelsen i 1998. Forskerne påpekte at 40% i 1998 sa seg enige i påstanden synes overraskende tatt i betraktning nordmenns tilknytning til det landlige og naturen, og stilte spørsmålsteget hvorvidt det er en ny trend. Etersom svarene i 2013 er omtrent lik svarene fra 1998 er det i alle fall ikke snakk om noen trend som har økt.

Tabell 7.3 *Er du enig eller uenig i følgende utsagn?: "For meg er nærheten til service og underholdningstilbud viktigst, parker og naturområder betyr ikke så mye"*



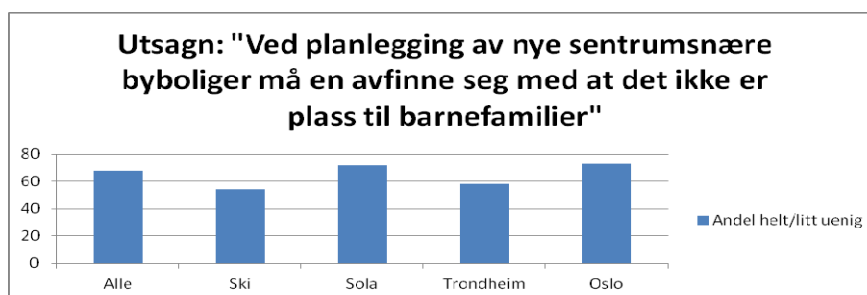
Det er noe overraskende at folk i Oslo er mest uenige i påstanden med 74%, mens beboerne i Ski er minst uenige med 41%. Altså at beboerne i storbyen Oslo er mer opptatt av tilgang til parker og natur sammenlignet med beboerne i Ski. Det kan kanskje henge sammen med at det er flere barnefamilier her. Det kan også henge sammen med at de som har bosatt seg i Solsiden bevisst har valgt dette på grunn av nærheten til Akerselva og friområdene der.

Tilgang til parker og naturområder er uansett av stor betydning for beboerne i nye byboliger. Som forskerne i den tidligere undersøkelsen i 1998 påpekte har de ikke latt seg "lure" av den tilsynelatende motsetningen i spørsmålsstillingen selv om mange har uttrykt at den sentrale beliggenheten og nærheten til butikker og service har betydd mest for boligvalget. Parker og natur er fortsatt viktig, ikke minst for beboerne i storbyen Oslo. Svarene kan ses som uttrykk for det typiske Ole Brum sitatet: "Ja takk, begge deler". Det bekreftes også av måten utbyggere omtaler Nydalen, som naturbant. En studie av nye boligprosjekter lagt ut for salg i Oslo bekrefter at en gjerne markedsfører nye boligprosjekter, uansett hvor i byen de ligger, med nærhet til både kafèer og nærhet til natur (Schmidt 2008).

Plass for barnefamilier i byen?

68% svarte at de er helt eller delvis uenig i utsagnet: "Ved planlegging av nye sentrumsnære byboliger må en avfinne seg med at det ikke er plass til barnefamilier". 44% er helt uenige, 24% litt uenige i påstanden. Beboerne i Oslo er mest uenige i påstanden med 73% helt eller delvis uenige.

Tabell 7.4 *Er du enig eller uenig i følgende utsagn: "Ved planlegging av nye sentrumsnære byboliger må en avfinne seg med at det ikke er plass til barnefamilier" Andel helt/litt uenig. N=228*

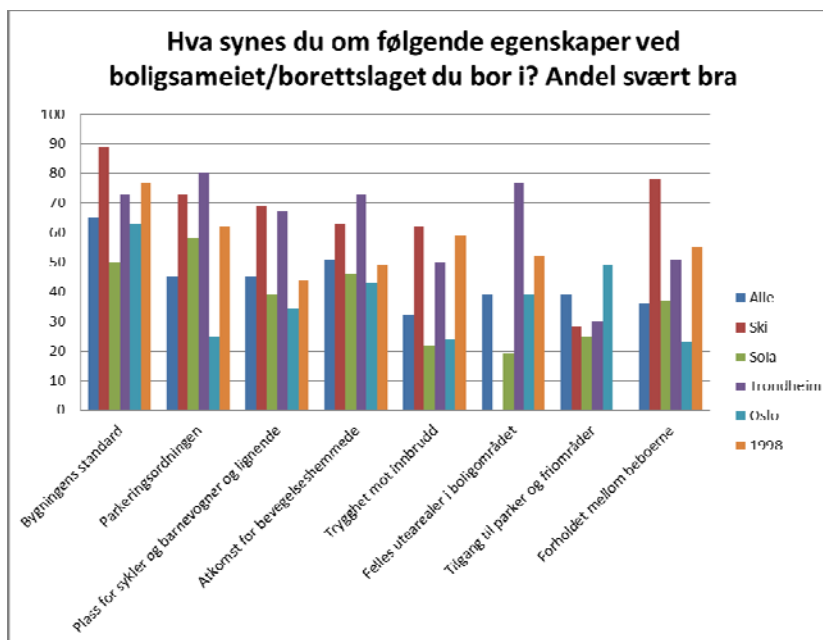


Selv om 68% er uenige, er det likevel en viss aksept for ikke å legge til rette for barnefamilier i byen, spesielt blant beboerne i Ski (54% uenige) og i Trondheim (58% uenige). Svarene kan henge sammen med at det bor svært få barnefamilier i disse prosjektene. Det bor ingen barnefamilier i prosjektet i Ski og bare få i Trondheims prosjektet. At beboerne i Oslo prosjektet i mindre grad er enige i denne påstanden kan trolig henge sammen med at det her tross alt bor noen barnefamilier. Samlet sett er det, overraskende nok, likevel ingen forskjell på hva barnefamiliene svarer (67% helt/litt uenige) sammenlignet med de som ikke er barnefamilier (68% helt/litt uenige). Hvordan forklare det? Av de som har svart utgjør barnefamiliene bare 8 % eller i alt 18 personer. Det byr på metodemessige utfordringer siden få i antall gir stor prosentvis utslag, og vi må derfor ta svarene med et visst forbehold. Kvalitative intervju viser at barnefamiliene har forsøkt å få opparbeidet lekeplasser i Solsiden, men uten å lykkes. Det bekreftes også av Hesthag (2010) som har intervjuet barnefamilier i Solsiden.

7.3 Hva synes beboerne om boligsameiet?

De egenskapene som får høyest score (andel som har krysset av for svært bra) er bygningens standard (65%), atkomstforhold for bevegelseshemmede (51%), praktiske formål (plass for sykler, barnevogner og lignende) (45%) og parkering (45%).

Tabell 7.5 *Hva synes du om følgende egenskaper ved boligsameiet/borettslaget du bor i?*



Det er relativt store forskjeller mellom prosjektene på enkelte forhold. Ski scorer best på bygningens standard, mens beboerne på Sola er minst fornøyd med det. Beboerne i Oslo er minst fornøyd med parkeringsforholdene. Det blir også bekreftet i de individuelle intervjuene, og gjelder spesielt mulighetene for gjesteparkering.

Det er stor forskjell på synet på felles utearealer, her har 77% i Trondheim krysset av for svært bra, mens Ski scorer dårlig her. Det henger selvsagt sammen med at beboerne i prosjektet i Ski ikke har felles utearealer i gården, annet enn som et område å se ut på.

Til gjengjeld scorer Ski høyt på forholdet mellom naboene. Her har 78% krysset av for svært bra, mens bare 23% har krysset av for svært bra i Oslo. Det speiler trolig at det er stort gjennomtrekk i Oslo sammenlignet med de andre prosjektene, der Ski og Trondheim er de mest stabile, se ovenfor. Godt forhold mellom naboene kan kanskje være med på å forklare at beboerne i Ski også har scoret høyest på trygghet mot innbrudd sammenlignet med de

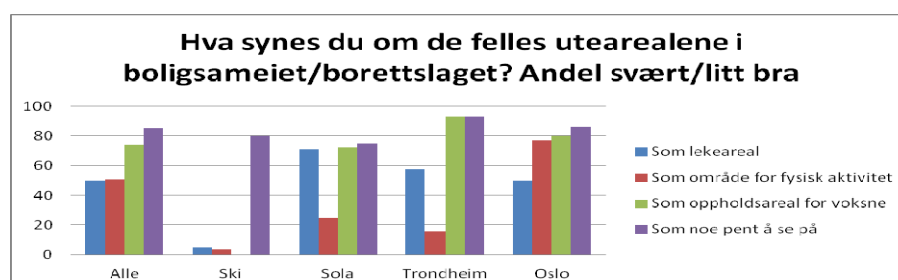
andre. Her scorer både Sola og Oslo lavt. Intervjuene bekrefter at det har vært problemer med innbrudd i parkeringskjellere og boder i Oslo prosjektet. På den andre siden opplevde beboerne i Ski i større grad gatekriminalitet som en ulempe ved strøket.

I undersøkelsen fra 1998 var beboerne mest fornøyd med bygningens standard, sikkerhet og naboforhold. Tilfredsheten med bygningens standard vurderes fortsatt som best ivaretatt av våre beboere. I 1998 scoret derimot trygghet og forholdet mellom beboerne høyere enn blant beboere i vår undersøkelse.

7.4 Hva synes beboerne om de felles utearealene?

De felles utearealene har størst betydning som noe pent å se på. 85% svarer ”bra”(svært bra eller litt bra) på det. De vurderes også som bra egnet for opphold for voksne. Felles utearealer fungerer mindre bra som områder for lek og fysisk aktivitet. Her svarer bare hhv 51 og 50% ”bra”. Det tilsvarer de vurderingene beboerne gjorde i en tidligere undersøkelse i 1998.

Tabell 7.6 *Hva synes du om de felles utearealene i boligsameiet/borettslaget? Andel svært/litt bra. N=225*



Overraskende nok er barnefamiliene mer positive i sin vurdering av de felles utearealer som områder for lek. Her svarer 67% bra, mens blant de som ikke er barnefamilier svarer 48% bra.

Barnefamiliene er også mer positive i sin vurdering av de felles utearealer som områder for fysisk aktivitet (ballspill og lignende). Her må vi ta forbehold om at antall barnefamilier er svært lite, og at ulike svar gir store prosentvise utslag. Inntrykket av at barnefamiliene skulle være så pass fornøyd med de felles utearealene på

Solsiden i Oslo stemmer ikke med informantutsagn i våre kvalitative intervju og stemmer heller ikke med tidligere studie (Hesthag 2010), som viser at barnefamiliene etterlyser egnede lekearealer for mindre barn.

Vurderingene av utearealene som noe pent å se på er nokså like i de fire prosjektene. Utearealene egner seg best for opphold for voksne, og i mindre grad for lek/fysisk aktivitet.

Beboerne i Ski har ikke felles uteoppholdsarealer for lek og opphold, og har derfor bare vurdert utearealer som noe pent å se på.

Beboerne på Solsiden i Oslo er mer positive til de felles utearealer som områder for fysisk aktivitet. Her svarer 77% at områdene er ”bra” (31 % svarer ”svært bra”, 46% svarer ”litt bra”). Det kan henge sammen med at det er opparbeidet to områder for ballek og at en ikke nødvendigvis skiller mellom beboernes felles uteområder og uteområder langs Akerselva med turveier, badeplass og plen som grenser inn til bebyggelsen. Disse områdene gir gode muligheter for fysisk aktivitet (gå tur, sykle) både for voksne og litt større barn.

Beboerne i Oslo prosjektet er mindre fornøyd med de felles utearealer som områder for lek. Her svarer 50% ”bra” (12% svarer ”svært bra”, 38% svarer ”litt bra”). Informantutsagn bekrefter, som nevnt, at beboerne i Oslo etterlyser lekeplasser for mindre barn. De felles utearealene i Trondheim vurderes som lite egnet for fysisk aktivitet. Det skyldes at gårdsrommet har et begrenset areal. Med bedre planlegging ville det etter vår vurdering vært mulig å legge til rette for enkle aktiviteter som boccia eller badminton.

Vi har spurt beboere som har krysset av for ”litt dårlig” eller ”svært dårlig” på noen av svarene om hva som er svakhetene ved utearealet. Det viser seg at for liten plass er den største svakheten ved utearealene. 37% har krysset av for dette. Andre svakheter er at møbler og utstyr mangler, at man føler seg beglodd og at det er for lite vegetasjon. Til gjengjeld er det bare noen få som har krysset av på at det er tungvint å komme til utearealene, for lite sol eller for mye støy fra trafikk. Svakhetene ved de felles utearealene er de samme som man så i undersøkelsen fra 1998. Guttu og Martens (1998:54) fant at de viktigste svakhetene var at en føler seg

beglodd, at der er for liten plass, for lite vegetasjon og at møbler og utstyr mangler.

Den største ulempen med utearealene er at det er for lite plass. Dette kan man ikke gjøre noe med i ettertid. At det mangler nødvendige møbler og utstyr og at det er for lite vegetasjon er mangler som kan rettes opp. Å plante mer vegetasjon vil også kunne bøte på problemet med at man føler seg beglodd.

Det er også interessant at solforholdene i utearealene ikke vurderes som noe stort problem av beboerne på tross av at områdene vurderes å være for små med for liten plass. Vi har vurdert solforholdene i uterommene i Solsiden og Bassengtomba som problematiske.

7.5 Bruk av utearealer

Vi har spurt beboerne hvor ofte de bruker de felles utearealene til opphold og rekreasjon i sommerhalvåret. 28 % sier de bruker de felles utearealene daglig eller flere ganger i uka. Blant disse er det få som sier at de bruker utearealene daglig. Blant barnefamiliene svarer 50% at de bruker felles utearealer daglig eller flere ganger i uka.

47% av beboerne sier de bruker de felles utearealer flere ganger i uka/måneden, og like mange bruker dem sjeldent eller aldri. Det er stor forskjell mellom prosjektene mht til bruk.

Beboerne på Solsiden i Oslo er de flittigste brukerne, her sier 39% at de bruker utearealene daglig eller flere ganger i uka. De felles utearealene i Trondheim er lite i daglig bruk. 60 % sier at de sjeldent eller aldri bruker utearealene, 40 % sier at de bruker dem flere ganger i uka/flere ganger i måneden. Dette på tross av at 77% har vurdert de felles utearealene som bra/svært bra, mens bare 39% av beboerne i Solsiden har vurdert deres utearealer som bra/svært bra.

Vi har vurdert kvaliteten på de felles utearealene i Trondheim som bra for opphold, men lite egnet for lek, mens de felles utearealene i Solsiden har flere svakheter, spesielt mht barns bruk. På den andre siden er det åpenbart at nærheten til Akerselva og turveiene oppveier for litt trange utearealer på tunene.

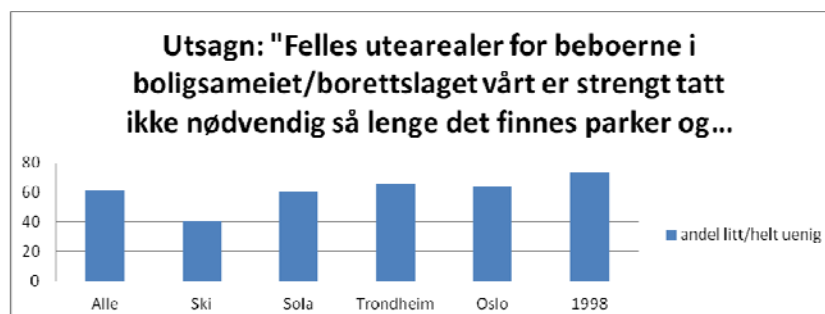
Guttu og Martens (1998:55) fant at det var et tydelig skille mellom bruk og ikke bruk. Ca 1/3 del var daglige brukere av felles utearealer og 2/3 brukte dem sjeldent eller aldri. Bruken av felles utearealer i vår undersøkelse er jevnere fordelt, med flere som svarer at de brukes flere ganger i uka/flere ganger i måneden. Beboersammensetningen i de to undersøkelsene er nokså like når det gjelder antall barnefamilier. Det er en overvekt av gruppen eldre blant beboerne i begge undersøkelsene, selv om vi ikke har noe eksakt tall på det.

Det er tankevekkende at beboerne i Trondheim rapporterer om lite bruk, på tross av at de har vurdert områdene som bra. Guttu og Martens (1998:61) fant at det er godt samsvar mellom deres vurderinger av kvaliteten og brukshyppigheten. Vi har også i vår vurdering av prosjektet i Trondheim vurdert at utearealene har høy kvalitet, men at planleggingen og disponeringen av arealene til dels hindrer bruksmulighetene, slik at de i større grad bare fungerer som noe pent å se på. Informanter forklarer i intervju at de bruker uterommet lite, og mener at det skyldes dels at mange er bortreist i perioder eller at de på annen måte er opptatt med jobb eller at man bruker uteområdene i nærmiljøet.

7.6 Byparker i stedet for utearealer i gården?

Vi har spurt beboerne om eget gårdsrom har noen betydning avhengig av om man har tilgang til parker og friområder i nærheten.

Tabell 7.7 *Er du enig eller uenig i følgende utsagn: "Felles utearealer for beboerne i boligsameiet/borettslaget vårt er strengt tatt ikke nødvendig så lenge det finnes parker og andre friområder i nærheten". N=245*



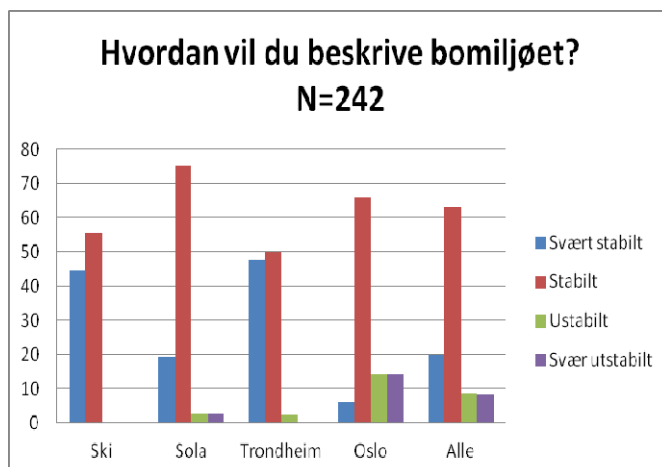
Flertallet av beboerne er uenige i utsagnet, 62% svarer "litt uenig" eller "helt uenig". Det betyr med andre ord at flertallet mener at felles utearealer er viktig uansett om en har tilgang til parker. Beboerne i Ski er i mindre grad uenige i utsagnet, her svarer 41% "litt uenig" eller "helt uenig". Det betyr at de er mindre opptatt av eget uterom enn de andre beboerne. Det kan henge sammen med at de ikke har felles utearealer og har akseptert det på tross av at de også er kritiske til at Ski sentrum mangler parker og grøntområder i nærheten.

Blant barnefamiliene er 67% uenige i utsagnet. Det er dermed lite forskjell i vurderingen av utsagnet mellom barnefamilier og de som ikke er barnefamilier. Det kan skyldes metodemessige utfordringer med lite antall barnefamilier. Svarene i surveyen rimer dårlig med informantutsagn og en tidligere studie (Hesthag 2010).

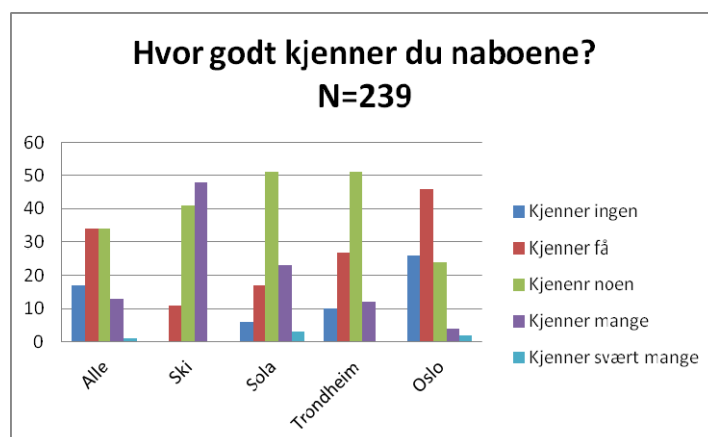
Det ser likevel ut til å være litt større aksept for at det ikke trengs felles utearealer i gården sammenlignet med undersøkelsen fra 1998. Her svarte 73% at de var "litt uenig" eller "helt uenig" i påstanden (Guttu og Martens 1998:62).

7.7 Bomiljøet

Beboerne opplever bomiljøet som stabilt, 83 % har svart at bomiljøet er stabilt/svært stabilt med lite inn- og utflytting.

Tabell 7.8 *Hvordan vil du beskrive bomiljøet?*

Det er likevel forskjeller mellom case, der beboerne i Oslo prosjektet opplever bomiljøet som mindre stabilt. 72% har svart stabilt/svært stabilt. I Ski og Trondheim har så å si alle svart at området er stabilt/svært stabilt. Det kan tolkes som uttrykk for et godt bomiljø der folk ønsker å bli boende. Det er også slik at beboerne i Oslo i liten grad har krysset av for svært stabilt (6%), mens fordelingen mellom de som har svart svært stabilt og stabilt er mer jevn i Ski og i Trondheim. Som vist ovenfor er det flere i Oslo som har kort botid, slik at bomiljøet er mer ustabil. Det kan henge sammen med at det bor flere studenter her, og at flere er leietakere. Leietakere og beboere i mindre boliger har hyppigere flyttefrekvens sammenlignet med boligeiere og beboere i større boliger/eneboliger (Barlindhaug 2012, her gjengitt fra Schmidt og Guttu (2012: 130).

Tabell 7.9 *Hvor godt kjenner du naboene?*

Det er relativt stor forskjell på hvor godt en kjenner naboene i de fire prosjektene. 72% av beboerne i Oslo sier de kjenner ingen eller noen få naboer. 26% sier de ikke kjenner noen. På den andre siden sier 48% av beboerne i Ski at de kjenner mange naboer, og 41 % sier de kjenner noen naboer. Ca halvparten av beboerne i Sola og Ski sier de kjenner noen naboer. At det er store forskjeller kan henge sammen med at Oslo prosjektet er et mye større boligprosjekt og at det er mer ut- og innflytting der enn i de andre. Ski Amfi er derimot et mindre prosjekt, der mange beboere er rekruttert fra Ski og omegn.

Vi har spurt om bomiljøets betydning og i hvilken grad beboerne ønsker nabokontakt eller ikke, om de ønsker hjelp til småtjenester og om de ønsker å ha venner blant naboene. Halvparten av beboerne svarer at det er viktig (svært viktig/litt viktig) å få kunne få hjelp til småtjenester og å ha venner blant naboene. Knappt en tredjedel av beboerne svarer at det er viktig å ikke ha nabokontakt. Blant beboerne i Ski sier 75 % at det er viktig (svært/litt viktig) å kunne gi og få hjelp med småtjenester. I Oslo sier 50% at dette er viktig. Det er ikke så overraskende at beboere på mindre steder ønsker en eller annen form for nabokontakt og hjelp til småtjenester, men at dette også er tydelig i Oslo prosjektet er mer overraskende. Det hevdes ofte at beboerne i storbyen ikke ønsker så mye nabokontakt, men tallene viser at dette ikke nødvendigvis er tilfellet. Ønskene tyder på at det er en viss mismatch mellom hva beboerne i Solsiden ønsker og hva som er realitetene ettersom det store flertallet i Solsiden (71%) sier at de kjenner få eller ingen

naboer. Det fremgår også av tidligere studier at bomiljøet i Solsiden beskrives som nokså anonymt med lite nabokontakt (Schmidt og Guttu 2012, Hesthag 2010).

7.8 Hva synes beboerne om leiligheten?

Vi har i dette prosjektet avgrenset oss til å undersøke hvordan beboerne vurderer leiligheten med hensyn til solforhold. Det skyldes at sol og dagslys er kvaliteter som kan være utsatt i den kompakte byen, der en gjerne ønsker økt tetthet. Tilfredsheten med solforholdene kan variere med hensyn til hvilken etasje en bor i og om leiligheten er gjennomgående med muligheter for sol og dagslys fra to eller flere sider.

De fleste svarer at de har passe med sol. 76% sier de har passe med sol, 17% sier de har for lite sol og resten sier de enten har sol på feil tidspunkt eller har for mye sol. Sammenlagt sier én av fem at de har for lite sol eller sol på feil tidspunkt. Beboerne i Ski er mest fornøyde, her sier 89% at de har passe med sol, mens blant beboerne på Solsiden i Oslo er det bare 72 % som sier det samme. Omvendt sier 12% av beboerne i Ski at de har for lite sol, mens 20% av beboerne i Oslo sier de har for lite sol. Solforholdene avhenger av tverrsnittet i bebyggelsen, dvs. forholdet mellom høyder og avstander mellom bygningene, og hvorvidt boligene er gjennomgående. I Ski er alle leiligheter gjennomgående, mens det er flere små boliger i Solsiden som er ensidig orientert. Blokkene nærmest Nydalen Allè i Solsiden ligger tett inntil hverandre og med trangere tverrsnitt i sammenlignet med Ski Amfi.

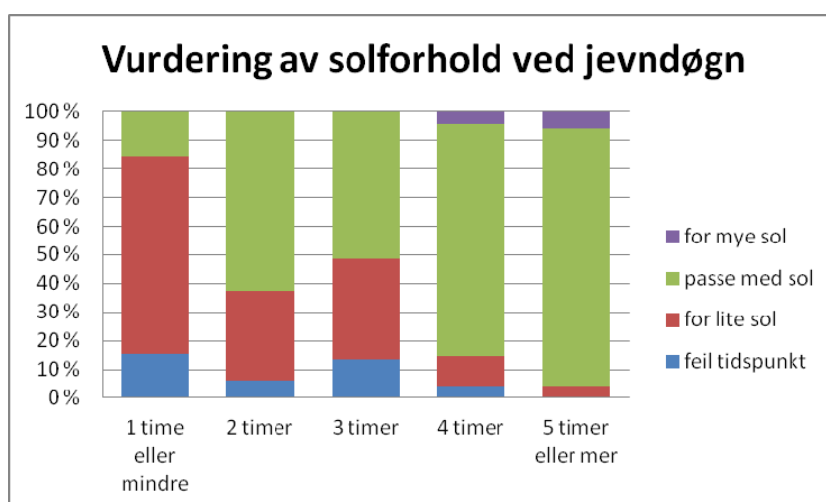
Vi har spurt beboerne om hvor mange timer med sol de har på balkongen ved jevndøgn⁵⁵. 71% oppgir at de har fire eller fem timer med sol. De øvrige har tre timer eller færre. Ikke overraskende er det beboerne i Ski som har mest sol, 96% sier de har fire timer eller mer. I Oslo har 68% fire timer eller mer med sol. Bebyggelsen på Solsiden i Oslo er både høyere og tettere enn prosjektet i Ski .

⁵⁵ Spørreskjemaet ble sendt ut ved vårjevndøgn slik at beboerne kan observere solforholdene på dette tidspunktet. Det er den målemetode som ble brukt i studien til Westerberg (1993). Målemetoden er likevel litt usikker siden en kan ha ulik oppfatning av når solen kommer inn på balkongen.

Ca halvparten av beboerne sier de har fem timer sol eller mer, og 71% har fire timer eller mer. Det kan se ut som solforholdene er bedre enn forventet ut fra vår vurdering av solforholdene i uterommene.

Vi har ønsket å vite hvordan beboerne vurderer solforholdene på balkong/terrasse. Tilfredsheten med solforholdene øker med antall timer med sol. 90% av de som har 5 timer eller mer sier de har passe med sol, og 81% av de som har fire timer med sol sier det er passe. Omvendt sier 69% av de som har mindre enn en time med sol at det er for lite.

Tabell 7.10 *Hvor mange timer sol har du på din private balkong/terrasse ved vårjevndøgn og hvordan vurderer du solforholdene? N=230*



Resultatene viser at de som har fire timer eller mer med sol synes det er passe. Det samsvarer godt med en svenks studie (Westerberg 1993). Det er likevel overraskende mange som sier passe med sol med to og tre timer.

Blant de som har gjennomgående leilighet svarer 82% at de har passe med sol og 12% sier de har for lite, mens blant de som ikke har gjennomgående leilighet svarer 63% at de har passe med sol og 24% sier de har for lite sol. De med gjennomgående leilighet er, ikke overraskende, mer fornøyde med solforholdene enn de som har ensidig orientert leilighet. Å ha gjennomgående leilighet er en viktig boligkvalitet både på grunn av bedre sol/dagslys, muligheter

for utsyn, muligheter for skjerming mot evt. støy fra trafikkerte gater og lignende og muligheter for lufting.

Vi har ønsket å vite noe om hvorvidt beboerne mener en bør renonsere på kravene til sol og dagslys i sentralt beliggende boliger.

Tabell 7.11 *I hvilken grad er du enig eller uenig i følgende utsagn: "I en sentrumsnær bybolig må man avfinne seg med at det ikke er så mye sol/lys i leiligheten". N=238*



59% sier de er uenige (helt eller litt uenige) i utsagnet om at man må finne seg i at det ikke er så mye sol/lys i boligen. I undersøkelsen i 1998 sa 71 % seg uenige i utsagnet. I vår undersøkelse sier 26% at de er helt uenige i utsagnet, mens denne andelen var på 46% i 1998. Det kan med andre ord se ut som det er en noe større aksept for dette i dag sammenlignet med tidligere, selv om det fortsatt er et flertall av beboerne som er uenige. Det er beboerne i Ski som er mest uenige, mens beboerne i Trondheim er minst uenige (44%). Det kan se ut som det er en liten tendens til å si seg enig i utsagnet blant beboerne i storbyen sammenlignet med beboere på et mindre sted, selv om det fortsatt er et flertall som er uenige i utsagnet i Oslo (58%).

7.9 Flytting

Vi har spurt beboerne om de har konkrete flytteplaner og hva som i tilfelle er de viktigste årsakene til det (flere kryss er mulig). 59% har krysset av i rubrikken: "Har ikke flytteplaner". I undersøkelsen fra 1998 var det 71% som sa det samme. Våre beboere er med andre ord litt mindre bofaste enn de var i 1998. Det er, ikke overraskende, stor forskjell på beboernes flytteplaner i våre case,

der beboerne i Oslo er de mest mobile. I Oslo prosjektet sier halvparten at de ikke har flytteplaner, mens 86% av beboerne i Ski sier de ikke har flytteplaner.

Den viktigst årsaken til at folk ønsker å flytte er at de har for liten plass i leiligheten. Det er den klart viktigste årsaken til ønsker om flytting i hele materialet (24%), og enda tydeligere i Oslo prosjektet, der 32% har krysset av for dette. Oslo prosjektet har sammenlignet med de andre, en stor andel mindre leiligheter. For lite plass i leiligheten var også viktigste årsak til ønsker om å flytte i 1998. Dette samsvarer med generelle tendenser, både de som bor i små leiligheter og de som bor til leie flytter oftere, se tall fra Barlindhaug, gjengitt i Schmidt og Guttu (2012:130).

I materialet som helhet er det kategorien ”annet” som flest har angitt som årsak til flytteplaner, deretter er det for høye bokostnader og hensyn til barn som er viktigste årsaker. De viktigste årsakene til at beboerne i Osloprosjektet ønsker å flytte etter kategorien ”annet” er høye bokostnader, at man ikke liker å bo så tett og hensyn til barna.

Sammenlignet med undersøkelsen i 1998 er hovedårsakene til flytting uendret når det gjelder for liten plass og kategorien ”annet”. Det er færre som oppgir for mye trafikk som årsak i vår undersøkelse, sammenlignet med 1998. Det sammenfaller også med våre beboeres vurderinger av strøket og trafikkforholdene, og tyder på at situasjonen for våre beboere er noe bedre sammenlignet med tidligere.

7.10 Synspunkter på kvaliteter i fortettingen

Vi har spurt respondentene om hvilke kvaliteter som er viktigst ved planlegging og utforming av nye boliger/ bomiljø og ved planlegging og utforming av utearealer som er viktigst på mer generelt grunnlag. Det samme spørsmålet ble stilt til utbyggere, politikere og planleggere i en parallell studie, se Hanssen m.fl. (in prep.). Formålet er å studere hvilke likheter eller forskjeller en kan se i de ulike gruppenes vurderinger.

Hvilke kvaliteter er viktigst ved planlegging og utforming av nye boliger og bomiljø?

De kvalitetene *beboere* i våre case mener er viktigst å ivareta er 1) planløsning og funksjonalitet, 2) nærhet til kollektivtrafikk, 3) nærhet til butikker og service, 4) sol og dagslys i bolig/privat uteplass, 5) skjerming for innsyn, støy og forurensning og 6) nærhet til rekreasjonsområder. De kvalitetene en er minst opptatt av er materialbruk, trygg skolevei og miljø/energi. Så å si ingen har krysset av i rubrikken ”annet” eller ”vet ikke”. Det kan tyde på at svaralternativene dekker de viktigste kvalitetene.

De kvalitetene *planleggerne* vektlegger mest er 1) planløsning og funksjonalitet, 2) trygg skolevei og 3) nærhet til butikker og servicetilbud tett fulgt av 4) estetisk kvalitet og 5) sol og dagslys.

Politikerne har også gitt planløsning og funksjonalitet høyest score, dernest følger trygg skolevei og nærhet til butikker og servicetilbud.

Utbyggerne har klart prioritert planløsning og funksjonalitet som viktigste kvalitet. Hele 87% har krysset av for dette. Dernest følger estetisk kvalitet og sol og dagslys i boliger og privat uteplass.

Det er interessant at alle informantkategorier har vurdert *planløsning og funksjonalitet* som viktigste kvalitet. Det dreier seg om planløsninger og funksjonalitet i selve boligen og i bebyggelsen. Det kan likevel være litt uklart hva respondentene har vektlagt her. Boligenes planløsning og funksjonalitet er forhold ”alle” har erfaringer med, mens bebyggelsens planløsning og funksjonalitet kan være vanskeligere å vurdere. Planløsninger og funksjonalitet i selve boligen har vært under press i senere år, blant annet som et resultat av at Husbankens tidligere krav til minstestandard i boligens planløsning ble frafalt i 2005. Det har resultert i et økende antall boliger med til dels betydelig redusert boligareal og mangler med hensyn til grunnleggende brukskvaliteter, se Schmidt (red.)(2009). Det kan være noe mer uklart hva respondentene legger i planløsning og funksjonalitet i bebyggelsen og i hvilken grad de har vurdert dette. Det kan dreie seg om bebyggelsens organisering, bygningenes utforming (høyder, avstander osv.), atkomstforhold, tilgjengelighet, utearealenes utforming og brukbarhet med mer.

Sol og dagslys er også en kvalitet som rangeres høyt av både beboere, utbyggere og planleggere, mens politikere ikke vektlegger dette i samme grad. Kvaliteter knyttet til planløsning og funksjonalitet og sol/dagslys er kvaliteter ved selve boligen og boligområdet som helhet.

Kvaliteter som planløsning, funksjonalitet og sol/dagslys er kvaliteter en har lagt stor vekt på i etterkrigstidens boligbygging, men som kan være under press i fortettingsprosjekter og utbygging av kompakt by.

Det er relativt stort samsvar i vurderingene av *nærhet til butikker og servicetilbud*. *Nærhet til kollektivtrafikktilbudet* vurderes som viktigere av beboere og utbyggere enn av planleggere og politikere. Nærhet til kollektivtrafikk, butikker og servicetilbud og rekreasjonsområder er kvaliteter ved beliggenheten. Nærhet til butikker og service er kvaliteter en gjerne forbinder med det å bo i by.

Det er stort sprik i svarene når det gjelder *trygg skolevei*. Både planleggere og politikere prioriterer dette som viktigste kvalitet etter planløsning og funksjonalitet. Beboerne på sin side har vurdert det som mindre viktig. Det speiler trolig beboersammensetningen i våre case med få barnefamilier.

Estetisk kvalitet vurderes i større grad som viktig av spesielt utbyggere og planleggere, men rangeres lavt av beboerne. Dette er kanskje kvaliteter som mer profesjonelle aktører er opptatt av sammenlignet med folk flest? Estetisk kvalitet er knyttet til blant annet materialbruk. Denne kvaliteten scorer imidlertid lavt blant alle respondentgrupper, bortsett fra utbyggerne. På den andre siden kan materialbruken få betydning for forvaltning, drift og vedlikehold, noe som beboerne er litt mer opptatt av.

Det er tankevekkende at alle respondentgrupper er lite opptatt av *miljø og energispørsmål*. Politikere og utbyggere rangerer dette litt høyere, kanskje politikere til en viss grad føler seg programforpliktet til her prioritere dette? Dette er kvaliteter som er vektlagt i den nye plan- og bygningsloven, som omtalt i kap.1.

Det er noen forskjeller på hvordan beboerne i de ulike case har svart. Beboerne i Ski er mest opptatt av nærhet til butikker og service, mens beboerne i Oslo er minst opptatt av det. Omvendt er

beboerne i Oslo mer opptatt av nærhet til rekreasjonsområder enn beboerne i Ski .

Beboerne i Trondheim er mer opptatt av sol/dagslys, og har dette som 3. viktigste kvalitet. 52% har krysset av for dette, mens bare 29% har krysset av for dette blant beboerne i Ski .

Kvaliteter ved utforming og planlegging av utearealer

Vi har stilt et tilsvarende spørsmål om planlegging av utearealer: ”Hvilke kvaliteter er viktigst ved planlegging og utforming av felles utearealer i fortettingsprosjekter?”

Den kvaliteten som scorer klart høyest blant *beboerne* i våre case er sol- og utsiktsforholdsforhold. 68% har krysset av for det. Dernest følger muligheter for lek og opphold med 48%, skjerming for innsyn, støy og forurensning med 48%. Det de er minst opptatt av er klima/risiko og sårbarhet, materialbruk og tilgjengelighet for allmennheten.

De kvalitetene *planleggerne* er mest opptatt av er muligheter for lek og opphold med 85%, sol og utsiktsforhold med 55% og tilgjengelighet for allmennheten med 52%.

Politikerne er mest opptatt av muligheter for lek og opphold. 90% har krysset av for dette, den desidert tydeligste prioriteringen av denne kvaliteten. Dernest har de krysset av for tilgjengelighet for allmennheten, 60% og skjerming for støy og forurensning med 38% tett fulgt av sol og utsikt med 37%.

Blant *utbyggerne* er det flest som har krysset av for lek og opphold, med 75%, dernest sol og utsikt med 65% og skjerming mot støy og forurensning med 52%.

Sammenlagt er det kvaliteten lek og opphold som scorer høyest blant både planleggere, politikere og utbyggere. Denne kvaliteten scorer nesthøyest blant beboerne. At denne kvaliteten scorer lavere blant beboerne kan speile beboersammensetningen i prosjektene med få barnefamilier ettersom den scorer spesielt lavt i Ski prosjektet med bare 25%. Hensyn til sol og utsikt er den kvaliteten beboerne verdsetter mest. Her er de på linje med både planleggere og utbyggere, mens politikerne skiller seg ut med lavere score her.

Det er tankevekkende at det er bred enighet blant beboere, planleggere, politikere og utbyggere om kvaliteter som sol og

utsiktsforhold og muligheter for lek og opphold. Det er de kvaliteter som i stor grad ble vektlagt i etterkrigstidens boligplanlegging. Det er imidlertid de kvalitetene som er under press i fortettingen både i våre case og mer generelt, som omtalt i kap.1. Man kan spørre seg hvorfor disse kvalitetene blir presset når det tilsynelatende er stor enighet om verdien av nettopp disse kvalitetene.

Planleggerne og politikerne har vurdert tilgjengelighet for allmennheten høyt med hhv. 52% og 60%. Her er de på kollisjonskurs med beboernes syn, kanskje ikke så uventet. Planleggere og politikere har som mandat å ivareta fellesskapets interesser, mens beboerne selvsagt er mest opptatt av egne interesser og ønsker å ha de felles utearealene for seg selv. Det kan blant annet handle om at det oppleves som tryggere med låste gårdsrom i en tett bysituasjon.

Vurderingene av skjerming for støy og forurensning scorer nokså likt i alle gruppene og rangeres som tredje viktigst av både beboere, politikere og utbyggere, og som fjerde viktigst av planleggerne.

Estetisk kvalitet scorer noe høyere blant planleggere, politikere og utbyggere enn blant beboere.

Beboerne er noe mer opptatt av forvaltning, drift og vedlikehold enn planleggere og utbyggere. Det er kanskje ikke så rart, siden det er de som blir sittende med ansvaret og utgiftene for dette.

Vegetasjon og biologisk mangfold vektlegges i større grad av beboerne enn av planleggere, politikere og utbyggere.

De kvalitetene som har fått lavest score blant beboerne og utbyggerne er klima/risiko og sårbarhet, mens planleggerne har rangert dette litt høyere. Det er tankevekkende at klimaspørsmålet åpenbart ses som en mindre viktig kvalitet. Det kan henge sammen med at dette ikke ses som relevant blant beboerne i deres vurderinger av bokvalitet, men tankevekkende at ikke utbyggere er mer opptatte av dette.

8 Kompakt byutvikling – muligheter og utfordringer

Vi skal i dette kapittel drøfte muligheter og utfordringer for kompakt byutvikling i de tre case på bakgrunn av eksisterende forskning og analytisk tilnærming slik omtalt i kap1.

De valgte casekommuner er valgt ut fra et mest mulig ulike case design, og spørsmålet er hvilke likheter og forskjeller vi kan se på tvers av case. Vi hadde en hypotese om at helhetlig planlegging og en god planprosess prinsipielt sett skulle kunne bidra til bedre bokvalitet. Spørsmålet er hvorvidt dette gjelder for våre case.

8.1 Hvilke bokkvaliteter er ivaretatt?

Alle prosjektene har bidratt til fortetting og nye sentralt beliggende boliger i en situasjon med stor etterspørsel etter boliger. Boligene ses som attraktive og oppnår høye priser ved salg, ifølge beboerne.

8.1.1 Bokkvaliteter på områdenivå

Prosjektene har bidratt til mål om fortetting og ”mixed-use” gjennom utbygging av både boliger og nye butikk- og servicetilbud. Tidligere studier har vist at slik funksjonsblanding kan være vanskelig å oppnå (Guttu og Schmidt 2008). Nedre Elvehavn i Trondheim er det mest integrerte utbyggingen i så måte med et levende byliv. Utbygger mener at ca 50 prosent boligareal og 50 prosent næringsareal er en god balanse. Nærheten til sentrum bidrar til å sikre kundegrunnet og et bredt service-, butikk-, og kulturtilbud. Balansen mellom boliger og næring i Nydalen er så langt skjev (for få boliger, for mange kontorlokaler), slik at det er lite byliv på kveldstid/helger, ifølge beboerne, se også Holth

(2012). Det henger også sammen med mindre sentral beliggenhet og at butikker i Nydalen trolig opplever sterk konkurranse fra Storo Storsenter som ligger like i nærheten. Balansen mellom boliger og næring i Nydalen vil imidlertid endre seg etter hvert som det blir bygget flere boliger der. Beboerne i Ski Amfi er fornøyde med nærhet til ”alt”, men også kritiske til utviklingen i Ski sentrum for øvrig (dårlig vedlikehold av gater/plasser, butikker som sliter i konkurranse med kjøpesenteret og lite parker og grønt). Storsenteret har etablert Ski som handelssentrum, men det har vært et tema i flere seminarer hvordan en skal få til et levende bymiljø.

Sømmene mellom prosjektene og hvordan prosjektene innlemmes i den eksisterende bystrukturen er ivaretatt i ulik grad. Etablering av T-banestasjonen i Oslo og ny gangbro over Nidelva i Trondheim er eksempler på nye fellesgoder, og representerer viktig koordinering og sikring av helheten og sammenhengen i byutviklingen. Ski Storsenter med sin lukkede karakter mot omgivelsene i Ski sentrum bidrar ikke til liv i gatene og representerer et eksempel på manglende hensyntagen til byen for øvrig, noe som ble påpekt i høringen. Forskning har vist at åpne fasader med mange butikkinnganger er viktige for å aktivisere bylivet (Gehl 1971, Gehl og Svarre 2013). Det er også en utfordring i Sandvika, der samme utbygger driver Sandvika Storsenter, at bylivet har flyttet innendørs (Røe m.fl. 2002, Røe 2011). Utbyggingen i Nydalen viser også at det glipper mht sømmene mellom prosjektene til tross for at samme utbygger står bak (butikkinnganger som ikke ligger i gatenivå, attraktive arealer langs elva dominert av innkjørsel til parkeringskjeller og lignende).

Spørreskjemaundersøkelsen blant beboerne viser at de bokkvaliteter på områdenivå som scorer høyest er tilgang til:

- Kollektivtrafikk
- Trivelige gater og plasser
- Butikker og service

Dette er typisk urbane bokkvaliteter som også annen forskning viser er positive effekter av kompakt by, se for eksempel Burton (2003) og Bramley og Power (2009). De ser også dette som en positiv effekt når det gjelder ”social equity” fordi alle får tilgang til slike bokkvaliteter. Utbyggingen i Oslo og Trondheim har etablert

viktige nye felles goder ved at allmennheten har fått tilgang til ”herlighetsverdier” i form av verdifulle rekreasjonsarealer langs vannkanten i områder som tidligere var industri. Dette er positivt siden tilgang til friområder har vært under press i senere år slik påpekt av Riksrevisjonen (2007).

Det er tankevekkende at prosjektene i storbyene scorer bedre på trafikkforhold og støy som viktige indikatorer på helseforhold sammenlignet med prosjektet i Ski. Det skyldes prosjektenes skjermede beliggenhet. Likevel opplever en av fire trafikken som plagsom, og like mange opplever støy fra næringsvirksomhet/ uteliv som plagsomt. Næss (2014) har påpekt at fortettingen kan ha negative konsekvenser for helse og trivsel siden beboere i sentrale byområder kan være mer utsatt for støy og forurensning.

Den privatiserte byutviklingen har ført til at Nydalen driftes av private i etterkant, en utvikling som rommer både muligheter og utfordringer. Beboerne i Nydalen er positive til private aktørers effektive drift og vedlikehold av gater og plasser, mens beboerne i Ski og Bassengtomba er kritiske til manglende vedlikehold av gater og plasser fra kommunens side. Beboerne i Nydalen er imidlertid kritiske til kostnadsfordelingen og manglende innflytelse. Det kan også ses som problematisk at det offentlige ikke har anledning til å ivareta vanlige trafikkikkerhetshensyn i form av skilting av for eksempel fotgjengeroverganger som ble etterlyst av folk som ferdes i området⁵⁶.

8.1.2 Bomiljø og bokvaliteter i bebyggelse og uterom

Beboernes opplevelse av bomiljøet og stabilitet påvirker deres subjektive opplevelse av bokvalitet og sosial bærekraft.

Beboerne er generelt fornøyde med sin bosituasjon. Det gjelder spesielt Ski Amfi og Bassengtomba i Trondheim. Det vises også ved at bomiljøet i disse prosjektene er stabilt med lite ut- og innflytting.

I Solsiden i Oslo opplever beboerne utfordringer knyttet til studentmiljøet og lokalisering av næringsvirksomhet (støy og krav til sikkerhet). Beboerne i Solsiden er mer kritiske til bomiljøet og opplever problemer med et stort andel leietakere som de mener

⁵⁶ Aftenposten 12.02.2014

ikke tar ansvar. Tre av ti i Solsiden er leietakere og halvparten av disse har en tidsbegrenset leiekontrakt. Det kan ses som positivt med blanding av eie- og leieboliger. Utfordringen er et (for) stort antall små boliger som ses som et interessant investeringsobjekt for privat utleie. Det resulterer i at bomiljøet er ustabil med mye ut- og innflytting. Surveyen viser at en av fire har en botid på mindre enn ett år. Det bidrar til et mer anonymt bomiljø der de fleste sier at de kjenner ingen eller bare noen få naboer. Det er færre små boliger og langt færre leietakere i Ski og Bassengtomba, og bomiljøet i Ski Amfi og Bassengtomba er dermed mer stabilt med lite ut- og innflytting. Det bidrar til at flere i disse prosjektene kjenner naboene. Det er interessant at så mange kjenner naboene i Ski til tross for at de ikke har eget gårdsrom som møtested. Det henger trolig sammen med at mange beboere er fra lokalområdet.

Felles uteareal, utsikt og lys

Viktige felles goder som sol/dagslys og utsikt og felles utearealer er ivaretatt i ulik grad. Surveyen viser at om lag en av tre opplever mangel på friarealer som plagsomt. Den viser også at folk ikke vil gi avkall på gode solforhold selv i en tett bysituasjon. Seks av ti er uenige i utsagnet om at i sentrumsnær bybolig må en finne seg i at det ikke er så mye sol/lys i leiligheten. Andelen som er uenige i dette var noe høyere i en tidligere undersøkelse (Guttu og Martens 1998). Surveyen viser at de som har fire timer sol eller mer synes det er passe. Det samsvarer med tidligere studier, se Westerberg (1993). Syv av ti sier at de har fire timer sol eller mer. Det er imidlertid store forskjeller her, siden så å si alle beboerne i Ski sier de har fire timer sol eller mer, mens det bare gjelder for 68 prosent av beboerne i Solsiden. Dette er bokkvaliteter med betydning for helse og trivsel.

Beboerne i Ski Amfi har ikke noe eget felles uteareal. Intervju viser at beboerne ser det som uheldig og at det ekskluderer barnefamilier, men ser likevel ut til å ha akseptert dette og vektlegger i stedet andre kvaliteter som nærhet til butikker osv. Beboerne i Solsiden er kritiske til manglende tilrettelegging for barn. På den andre siden har beboerne i Solsiden tilgang til turområder langs elva som de bruker mye, sies det. Turområdene kan kompensere noe for trange utearealer, men ikke erstatte behov for nærlek. Beboerne i Bassengtomba etterlyser tilgang til friområder selv om de har bilfrie plasser og områder langs

kaikanten. Størrelsen på det felles uteareal pr bolig er nokså likt i Bassengtomba som i Solsiden. Det er betydelig under anbefalte minstekrav fra Direktorat for Naturforvaltning og Husbanken på 25kvm i en tett bysituasjon, se Guttu og Thorèn (1996). Ut fra arkitektvurderingen som ble gjort i studien gjennom befaring vurderes solforholdene som ikke å være gode nok i disse prosjektene.

I en samlet vurdering av bokkvaliteter har vi beskrevet Bassengtomba som et kvalitativt bedre boligprosjekt mht bebyggelse og uterom sammenlignet med Ski Amfi og Solsiden. Det viser at det er mulig å få til et brukbart uterom og høy tomteutnyttelse, selv om det er problematisk at uterommet ikke er tilgjengelig fra gatenivå, og at uterommet burde vært bedre planlagt for barns lek. Tilgangen til friområder er gjerne en mangelvare i fortettingen, som nye boligprosjekter burde vært med å bøte på, slik en har gjort i for eksempel Birkebeinerkvartalet i Bergen, se Schmidt og Thorèn (2001).

8.1.3 Bokkvaliteter og sosial bærekraft

Sosial bærekraft dreier seg blant annet om boligmassens sammensetning og hvorvidt det ivaretar målet om at ulike grupper boligkjøpere, også de med begrenset inntekt, skal kunne bo der. Spørsmålet om boligmassens sammensetning er et viktig styringsredskap for å sikre dette.

Vi har sett at spørsmål om sosial bærekraft er lite fremme i planer og planprosessen. Boligmassens sammensetning har i praksis blitt overlatt til utbygger i alle case. I Oslo fremmet plan- og bygnings-etaten et alternativ med mer balansert boligsammensetning, men uten å nå frem med det. For øvrig ser det ut til å være lite konflikter eller lite fokus på dette i planprosessen. Å legge til rette for boliger for vanskeligstilte har ikke vært tema i noen av våre boligprosjekter.

Det er en utfordring at boligsammensetningen i alle prosjektene er skjev. Dette kan med andre ord se ut til å være en utfordring i både storby og mindre byer, uavhengig av geografisk beliggenhet. I Ski Amfi og Bassengtomba har det blitt en for stor andel store/dyre boliger. I Ski Amfi er bare 5 prosent toroms boliger, resten er tre rom og større. Bassengtomba har en noe mer balansert

boligsammensetning med 63 prosent tre- og fireroms boliger, og resten toroms boliger. En god del av tre- og fireromsboligene er imidlertid store leiligheter på mellom 100 og 150kvm. På den andre siden har Solsiden for mange små og dårlige boliger, med hele 61 prosent ett- og toroms boliger, hvorav de færreste oppfyller Husbankens tidligere minstestandard siden den forutsetter toroms bolig på vel 50 kvm. Noen av toroms boligene oppfyller så vidt kravene, andre ikke. Det fører, som nevnt, til ustabil og lite sosial bærekraftig bomiljø. Både denne undersøkelsen og tidligere forskning viser, som nevnt, at de som bor i små boliger flytter oftere, også fordi de ofte er leietakere. Å overlate spørsmålet om boligmassens sammensetning til utbyggerne har altså resultert i en skjev sammensetning av boligmassen og dermed også av beboermassen i strid med generelle anbefalinger for gode bomiljø. Barlindhaug m.fl. (2014) har vist at utbyggere tenderer til å bygge mer av det samme, og dermed forsterke skjevheter i boligmassens sammensetning, noe som kan bidra til økt segregering. Skjev sammensetning av boligmassen kan ses som en feilfunksjon i markedet.

Bassengtomba i Trondheim og Ski Amfi kan beskrives som en lukket enklave eller ”gated community”, et lukket bomiljø på taket av et kjøpesenter og med relativt store/dyre leiligheter og dermed en noe ensidig sammensatt beboergruppe. Beboerne opplever til gjengjeld bomiljøet som stabilt. Et stabilt bomiljø kan ses som et sosialt bærekraftig bomiljø. Men det at barnefamilier er utestengt som kjøpergruppe i Ski Amfi er derimot lite sosialt bærekraftig.

Boliger for boligkjøpere med begrenset kjøpekraft var ikke noe tema i planene eller planprosessen i noen av våre case. Mange nye boligprosjekter har et kostnadsnivå som ekskluderer husholdninger med begrenset økonomi, og det er derfor ikke noe spesielt for våre case. Ancell og Thompson-Fawcett (2008) påpeker også mangelen på ”affordable” houses i fortettingen. Ingen av prosjektene er spesielt godt tilrettelagt for barnefamilier, og Ski Amfi ekskluderer barnefamilier for all fremtid på grunn av manglende uterom. Det er lite sosialt bærekraftig, ikke minst på bakgrunn av senere kommuneplan i Ski som ønsker å legge til rette for barnefamilier i sentrum. At utbyggingen av Solsiden ikke har lagt godt nok til rette for barnefamilier i tråd med ønskene til nabobydel Sagene og målene i kommuneplanen, er uheldig siden området ligger skjermet for trafikk og etter vår vurdering ville vært egnet for barnefamilier.

Det har da også flyttet inn flere barnefamilier etter hvert. Surveyen viser at et tydelig flertall av beboerne ønsker at det skal tilrettelegges for barn i byen. 68 prosent sa seg helt eller delvis uenige i utsagnet: ”Ved planlegging av nye sentrumsnære byboliger må en finne seg i at det ikke er plass til barnefamilier”.

Det er positivt at Solsiden har flere mindre boliger sammenlignet med de andre case, men problematisk med en for stor andel små boliger som ikke oppfyller Husbankens tidligere minstestandard. Den store forskjellen i størrelse og kvalitet på små leiligheter i de nederste etasjene og store leiligheter i toppetasjene har til en viss grad ført til opplevelse av relativ sosial deprivasjon. Beboerne gir i intervju uttrykk for at de er seg bevisst disse kvalitetsforskjellene, se også Hesthag (2010). Surveyen viser at det er større sjans for at de som leier bolig har boliger med dårlig kvalitet (mindre bolig som ikke er gjennomgående, som ligger i nedre etasje med dårligere sol/dagslysforhold). Surveyen viser også, ikke overraskende, at økende inntekt øker sjansen for at en har en bolig med god boligkvalitet (større og gjennomgående bolig med bedre sol/dagslysforhold).

Det kan ses som positivt at prosjektene har et større spenn i boligens areal fra vel 30 kvm til vel 150 kvm sammenlignet med for eksempel Husbankens normer som gjerne resulterte i leiligheter på mellom ca 50 kvm til vel 100 kvm⁵⁷. Det kan gi større valgfrihet for boligkjøperne, men kan også ses som større aksept for at de med begrenset inntekt må nøye seg med en mindre og dårligere bolig dersom de ønsker å bo sentralt. Det kan også ses som aksept for større sosiale forskjeller.

At mange nye byboliger er for dyre for ungdom i etableringsfasen eller boligkjøpere med begrenset inntekt er en generell boligpolitisk utfordring. Det har bidratt til økt press på boligens areal og kvalitet. Det bygges et økende antall etromsboliger og toromsboliger har fått et betydelig redusert areal, i forhold til

⁵⁷ Gjelder leiligheter i blokkbebyggelse. Husbankfinansierte eneboliger har vanligvis et større areal. Gjeldende maksimale arealgrenser er for tiden 90 kvm BRA for leiligheter og 150 kvm BRA i eneboliger, se [http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/9DA378CB00038264C1257834004047A5/\\$FILE/7b9.pdf](http://regelverk.husbanken.no/regelvrk/hb-nr.nsf/9DA378CB00038264C1257834004047A5/$FILE/7b9.pdf), utskrift 26.05.2014.

Husbankens minstenorm på 55 kvm (Schmidt red.2009). Mace m.fl. (2010) og Mace m.fl. (in prep.) konkluderer med at mangel på kvalitetsstandarder i noen tilfeller har ført til lavere standard når det gjelder boligens størrelse og brukbarhet. Dette ble også vurdert som negative konsekvenser i kompakt byutvikling av Burton (2003). Det er også kritikk av nye krav til tilgjengelig boenhet, som etter utbyggerens mening fordyrer nye boliger unødige, se Schmidt og Guttu (2012:30). Mens målet med den sosiale boligpolitikken i etterkrigstiden var å bidra til at folk med begrenset inntekt skulle kunne etterspørre en kvalitativt sett bedre bolig enn de ellers ville hatt muligheter for (Reiersen og Thue 1996), så brukes hensynet til vanskeligstilte nå som argumenter for å redusere boligens areal og standard.

8.2 Planprosess og resultat

Som redegjort for tidligere er byutvikling resultat av en dynamikk mellom hierarkiske- markedsorienterte og nettverksorienterte logikker (Hanssen m.fl. in prep.). Offentlige myndigheter ønsker fortetting for bærekraftig byutvikling. Utbyggerne ønsker å utnytte tomtene maksimalt. Boligkjøpere ser sentralt beliggende boliger som attraktive. Sammenlagt representerer aktørenes preferanser en sterk drivkraft i retning av fortetting og kompakt by slik påpekt av Hanssen og Hofstad (2013). Det kan med andre ord se ut som "alle" har et felles mål om å få til bærekraftig byutvikling, noe en skulle forvente ville resultere i en god planprosess og kvalitativt sett et godt resultat.

Studien av de tre boligprosjektene illustrerer en rekke muligheter og utfordringer, og kapittelet vil videre diskutere hvordan dynamikken mellom hierarki-, markeds- og forhandlingslogikken påvirker ivaretagelse av bokvaliteten i fortettingsprosesser. Det vil derfor være viktig å studere både hvilke tradisjonelle hierarkiske virkemidler kommunene tar i bruk for å sikre dette hensynet, se Lind (2002), og forhandlingene i planprosessen.

8.2.1 Mål og visjoner

Et av de viktigste hierarkiske virkemidlene for å sikre bokvalitet i byutviklingen er gjennom mål og visjoner i overordnet planlegging.

Studien av planer tyder på at det ikke mangler på målformuleringer og gode visjoner for boligprosjektene og byutviklingen i våre case: "Oslo skal være en attraktiv by å bo i for hele befolkningen" og at "...eksisterende boligmasse bør suppleres med boligtyper som mangler" (Oslo kommune 1999a og b). Prospektet for Solsiden lover både "byliv og friluftsliv" (Prospekt for Solsiden) og kommunedelplanen har mål om "å utvikle området med en urban, attraktiv og offentlig tilgjengelig del av Akerselva" (Oslo kommune, 1990 KDP:6). Disposisjonsplanen for Nedre Elvehavn i Trondheim hadde mål om å utvikle et "... levende, mangeartet og særpreget område" (Arkitektene ARC og DIV.A, 1986:8). Overordnede mål om "attraktiv by" og lignende er generelle mål som "alle" lett kan si seg enige i, men vanskelige å etterprøve.

Det kan se ut som effekten av slike målformuleringer slår ut ulikt i planprosessen. I Trondheim er aktørene samstemte i at de mener at man har holdt fast i de overordnede målene om en levende by gjennom hele planprosessen fra arkitektkonkurransen til disposisjonsplan og reguleringsplan fordi en kom frem til "omforente" mål for utbyggingen. Det kan også forklares med Trondheim kommunes proaktive rolle i planprosessen, noe som kan henge sammen med sterkere politisk vilje til styring sammenlignet med den andre storbyen, Oslo. Trondheim kommune har, som nevnt i kapittel 2.3, i en lang periode vært styrt av Arbeiderpartiet, mens Oslo har vært borgerlig styrt. Oslo kommunes mål med hensyn til boligmassens sammensetning i kommuneplanen ble derimot ikke fulgt opp. Oslo kommune (plan- og bygningsetaten) og nabobydel Sagene ønsket flere større boliger i Solsiden. På den andre siden kan man si Solsiden bidrar til å supplere bydel Nordre Aker (som området tilhører) med flere små boliger siden denne bydelen har mange store boliger fra før. Likevel er Nydalen tatt inn i bestemmelser om boligstørrelser og andel små boliger som Oslo kommune har vedtatt i ettertid, se kapittel 3.9.

8.2.2 Økonomiske virkemidler

Kommunene har tatt i bruk økonomiske virkemidler i ulik grad og på ulike måter i form av tomterressurser eller investeringer i området. Ski kommune har indirekte lagt inn økonomiske virkemidler i form av en tomt som ble solgt "rimelig", ifølge en

lokalpolitikere, til gjengjeld for at utbygger realiserte kommunens ønsker og behov for hotell, kino, lokaler til bibliotek og boliger. Trondheim kommune var en av de største tomteeierne i Nedre Elvehavn. Begge kommunene brukte de økonomiske virkemidlene til å sikre ønskede byggeprosjekter og felles goder, men Trondheim kommune inntok som medeier i utbyggingsselskapet en mer proaktiv rolle i planprosessen. I Oslo har det offentlige lagt inn betydelige investeringer i utbyggingen av Nydalen T-banestasjon. Denne investeringen har bidratt til å gi hele området økt attraktivitet, men har ikke blitt brukt aktivt som virkemiddel for å sikre bokvaliteter. T-banen kan ses som en bonus til utbygger, siden økt attraktivitet øker verdien på eiendommene og har vært brukt som argument for høyere tomteutnyttelse.

Bruk av økonomiske virkemidler, for eksempel ved at kommunene sikrer seg tomter for bolig- og byutvikling, har tidligere vært et viktig virkemiddel gjennom kommunale tomteselskap. Få kommuner har i dag egne tomteselskap, og kommunene etterlyser flere og bedre økonomiske virkemidler, blant annet statlige bidrag til tomtekjøp og flere låne- og støtteordninger for private utleieboliger, se Barlindhaug m.fl (2014).

Hensyn til utbyggers/prosjektets økonomi har imidlertid vært et argument i planprosessen som førte til at det ikke ble etablert felles uteareal i Ski Amfi. I Oslo fikk utbygger aksept for flere små boliger enn nabobydel Sagene og kommunen ønsket. Utbyggers begrunnelse var at området ikke var egnet for barnefamilier og at en mente det er behov for flere små boliger. Barlindhaug (2009) har imidlertid vist at lønnsomhetskalkyler til utbyggerne fører til økt bygging av små boliger. Altså kan utbyggere også ha en egen økonomisk interesse av å bygge flere små boliger.

8.2.3 Bruk av regularistiske virkemidler

Bruk av regularistiske virkemidler er kommunens viktigste redskap for å styre byutviklingen i en situasjon der kommunen har få egne tomtereserver for boligbygging. Som forvalter av plan- og bygningsloven har kommunen anledning til å stille krav og vedta eller forkaste forslag til reguleringsplaner og søknader om rammetillatelse.

Trondheim kommune brukte disposisjonsplanen og reguleringsplanen aktivt for å sikre målene om en levende by med blanding av boliger og næring. I Oslo la kommunedelplanen til grunn ren næringsvirksomhet, og ønsket om å legge inn boliger kom på et senere tidspunkt. Det kan være med på å forklare ubalansen mellom boliger og næring i tillegg til at utbygger på det tidspunkt primært hadde drevet med næringsvirksomhet. Det reiser spørsmålet om en burde utarbeidet en ny kommunedelplan for området.

Både Ski kommune og Trondheim kommune hadde egne vedtekter til § 69 i tidligere plan- og bygningslov med krav til felles utearealer. Disse ble brukt aktivt i Trondheim, men ikke i Ski. Trondheim kommune la inn krav til dette også i reguleringsplaner for Nedre Elvehavn og for Bassengtomba, mens Ski kommune ikke la inn slike krav til Ski Amfi. Kommunen mente en ikke hadde hjemmel til å stille slike krav på tross av egne vedtekter. Det er tankevekkende at selv bestemmelser i plan- og bygningsloven og i byggeforskriftene til felles utearealer for opphold og lek ikke nødvendigvis blir fulgt opp lokalt.

Oslo kommune la inn krav til felles utearealer og rekkefølgekrav til skoletomt i reguleringsbestemmelsene. Kravet til skoletomt ble ikke håndhevet, og felles utearealer ble betydelig mindre enn det som lå i reguleringsplanen (hhv. 13,7 og 25 kvm/bolig). I Trondheim er heller ikke alle krav til felles utearealer opparbeidet flere år etter innflytting. Krav om at gårdsrommet i Bassengtomba skulle være tilgjengelig for allmennheten ble ikke respektert. Det understreker behovet for å analysere implementeringen av vedtatte planer, og at det ofte er her det svikter, slik påpekt av Flyvbjerg (1991). I Oslo ga saksbehandlerne uttrykk for mangel på kunnskap om bokvalitet og usikkerhet om hvilke krav en skulle håndheve, ifølge Hesthag (2010). Det forelå imidlertid mye veiledningsmaterieell om god boligplanlegging, se Husbanken (2000), Martens og Helle (2000) og Guttu og Thorèn (1996). I Oslo har plan- og bygningsetaten senere sendt forslag til normer for utearealer til politisk behandling (Oslo kommune 2011). Forslagene er fortsatt ikke politisk vedtatt og vi vet ikke hvorvidt eller hvordan de evt. praktiseres. Det viser at fagetaten ønsker å styrke bokvaliteten, men at det kan se ut som det er manglende politisk vilje til å stille krav til bokvalitet, se også Saglie m.fl. (2007).

Det er tankevekkende at en i senere år har fremmet nye forslag til normer for utearealer både i Oslo, Trondheim og Ski. Oslo kommune har også senere vedtatt normer for leilighetsfordeling og minimumskrav til leilighetsstørrelser i indre by, se Guttu (2009). Det kan tyde på at en har innsett behovet for sterkere styring på disse områdene lokalt. Også sentrale myndigheter har sendt ut et nytt rundskriv til RPR om barn og planlegging, som opprinnelig kom allerede i 1989. Rundskrivet innskjerper kommunenes plikt til å at hensyn til barns behov for lek, og at det bør gis høyere prioritet (Miljøverndepartementet 2008).

I Oslo ser det ut som det er vanskelig å få gjennomslag politisk for å stille krav til felles utearealer. Trondheim kommune derimot har i en årrekke hatt krav til felles utearealer. Det kan henge sammen med en sterkere vilje til politisk styring, som nevnt ovenfor. En hadde en egen lekeplassnorm som vedtekt til § 69 i den tidligere plan- og bygningsloven (her gjengitt fra Trondheim kommune2006). Kommunen har senere vedtatt nye normer for utearealer i 2013 (Trondheim kommune 2007, 2013). Ski kommune har også lagt inn krav til minste MUA (minste felles uteoppholdsareal) i ny kommuneplan, men utbyggerne har uttalt seg kritiske til nye krav i kommuneplanen. Det kan med andre ord se ut som det er ulik praksis og ulik holdning, kultur eller tradisjon til dette i casekommunene. Selv om Trondheim har en lang tradisjon for å stille krav til utearealer kan en også her finne eksempler med dårlige løsninger, også i Nedre Elvehavn, se Schmidt og Guttu (2008), Sager(in prep.). Det kan tyde på at krav og normer alene ikke nødvendigvis sikrer bokkvaliteten.

Evalueringen av uteromnormene i Trondheim viste at utbyggerne også her er mer kritiske enn kommunens saksbehandlere og politikere (Bøkestad m.fl. 2009). Utbyggere har en legitim interesse av å sikre økonomien i prosjektene og ønsker gjerne maksimal utnyttelse av tomtene. Dette er et eksempel på en sentral målkonflikt i fortettingen: hensynet til det som fra utbyggerperspektiv ses som økonomisk bærekraft og hensyn til bomiljø og sosial bærekraft.

Også statlige myndigheter har lagt inn nye krav og anbefalinger i TEK 10 til felles utearealer (Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet 2010). Det kan tyde på at offentlige myndigheter både lokalt og nasjonalt ser behovet for økt

fokus på slike kvaliteter. På den andre siden har også tidligere forskrifter hatt anbefalinger mht felles utearealer som ikke nødvendigvis har blitt praktisert ettersom det, som nevnt, har vært et økende press på utearealer i en årrekke. Som vi har sett i Ski er selv ikke krav i lover og forskrifter noen garanti for at de etterleves lokalt. Kravet til uteareal i TEK 10 § 8-4 er formulert som et funksjonskrav om ”god kvalitet”, og veiledningen til TEK 10 har utelukkende status som anbefalinger. Vi vet ikke hvordan dette praktiseres.

Det kan se ut som det er økende forståelse for at det er behov for å sikre boligkvaliteten også internasjonalt. Mace m.fl. (in prep.) argumenterer for at mer regulering er nødvendig for å sikre boligkvaliteten:

More regulation is required in order to force a change of priorities and to produce a higher quality density environment than has been achieved through negotiation (ibid:20).

Det finnes også andre eksempler internasjonalt der en har etterlyst tiltak for å sikre boligkvaliteten, se for eksempel Roberts-Hughes (2011) som advarer mot redusert kvalitet og redusert areal i nye boliger.

Det viktigste styringsredskap for å sikre sosial bærekraft er bestemmelser om leilighetsstørrelser og leilighetsfordeling. Oslo kommune inntok i utgangspunktet en proaktiv rolle ved å legge frem en alternativ reguleringsplan med flere større boliger i tråd med målene i kommuneplanen. Kommunen nådde ikke frem og boligsammensetningen ble skjev med for stort antall små boliger. Verken Ski eller Trondheim hadde bestemmelser om dette, men overlot det til utbygger. Her prioriterte utbyggerne gruppen godt voksne og resultatet ble en skjev fordeling med for mange store/dyre leiligheter. Utbyggere må nødvendigvis vurdere hvilke typer boliger ulike delmarkeder vil etterspørre. Dersom dette fører til skjev sammensetning av boligmassen kan det ses som problematisk i et større perspektiv. Barlindhaug m.fl. (2014) har vist at utbyggere tenderer til å bygge mer av det som finnes fra før, og at det kan bidra til økt segregering. Det kan ses som en feilfunksjon i markedet.

8.2.4 Samarbeidsrelasjoner

Planlegging som nettverk betyr at samspillet og samarbeidet mellom aktørene kan ha stor betydning for utfallet. Det ser ut som både utbyggere og kommune hadde felles interesser i å få i stand prosjektene. Aktørene beskriver i intervju planprosessen som god, men legger likevel ikke skjul på at utbyggerne er den drivende kraften i prosjektene. Det er de som har ressurser til å gjennomføre utbyggingen. Kommunene kan innta en reaktiv eller proaktiv rolle.

Aktørene bak Nedre Elvehavn i Trondheim understreker betydningen av stabile samarbeidsrelasjoner og at man gjennom felles eierskap til planene for utbyggingen kom frem til ”omforente” mål for utbyggingen som viktige forklaringer på at man mener å ha lykket. Det kan også ses som utslag av Trondheim kommunes proaktive rolle og sterkere vilje til politisk styring av byutviklingen sammenlignet med Oslo, som omtalt tidligere. Likevel påpeker aktørene at det også her ble tillatt utbygginger med høyere tomteutnyttelse og forklarer det blant annet med at det kom inn nye utbyggere. I etterkant ser de fleste aktørene dette som uheldig. Det kan ses som utslag av det som Sager (in prep.) omtaler som utslag av et markedsliberalistisk regime.

Aktørenes viktigste forhandlingskort er hhv. utbyggeres ressurser til å gjennomføre boligbygging (kunnskap og kapital) og offentlige myndigheter som forvaltere av bestemmelser i plan- og bygningslov og forskrifter med mandat til å godkjenne/avslå søknader om planer og utbygging. I Trondheim ble vedtekter for lekeplasser brukt aktivt for å sikre felles utearealer i Bassengtomba, mens en i Ski så bort fra vedtektene. Forskjellen kan ses som utslag av Trondheim kommune som en aktiv part i utbyggingen, mens Ski kommune forholdt seg reaktivt når det gjelder spørsmål om bokvalitet og utearealer. Kanskje det henger sammen med at en i Ski var mer opptatt av andre kvaliteter som kino og bibliotek? Selv om Trondheim kommune brukte lekeplassvedtekten ble dette ikke fulgt opp i den detaljerte planleggingen ettersom gårdsrommet i Bassengtomba ikke er spesielt tilrettelagt for barns lek. Trondheim kommune hadde også som intensjon at gårdsrommet i Bassengtomba skulle være tilgjengelig for allmennheten, men heller ikke dette ble fulgt opp i praksis. Det viser at det er behov for å

forfølge implementeringen av vedtatte planer og hvordan vedtak følges opp i praksis, slik påpekt av Flyvbjerg (1991)

Spørsmålet om tomteutnyttelse var et viktig forhandlingstema i Solsiden, og utbyggingen ble både høyere og tettere enn en la opp til i kommunedelplanen. Saglie m.fl. (2007) påpeker at krav i kommunale planer ikke er tilstrekkelig virkemiddel for å sikre kvaliteten. I løpet av planprosessen ble det gitt dispensasjoner for høyere utnyttelse i åtte av ti reguleringsplaner: ”De (utbyggerne) opptrer nokså uavhengig av gjeldende planer, og det ser ut som de får lønn for strevet. Det lønner seg for utbyggere å være kravstor” (ibid:64). Schmidt (2007) viser at spørsmålet om tomteutnyttelse er et sentralt tema i planprosessen som kan skape konflikter, og at utbyggerne går inn i forhandlingene med krav om høyere utnyttelse enn en i utgangspunktet forventer å få tillatelse til. Selv om en i løpet av forhandlingene må redusere noe på kravene, oppnår en likevel høyere utnyttelse enn det kommunen opprinnelig hadde som mål. Dette kan ses som et naturlig strategisk valg når en går inn i en forhandlingsprosess. Dersom en skal se en reguleringsplan i et ”performance” perspektiv som noe en må revidere/forhandle om (Faludi 1989) krever det kanskje at også representanter for det offentlige i større grad bør formulere krav på et høyere nivå enn det som anses å være minstekrav for å ha noe å forhandle om. Det reiser imidlertid spørsmålet om hvordan en skal sikre forutsigbarhet og rettferdighet i saksbehandlingen? På den andre siden kan det finnes gode argumenter for å endre planer, for eksempel ble det bygget flere boliger i Nedre Elvehavn enn opprinnelig planlagt.

Surveyen viser at det ser ut til å være et sprik mellom hvilke bokkvaliteter man sier man ønsker å prioritere og hvilke man faktisk får realisert gjennom planprosessen. Vi har stilt beboerne spørsmål om hvilke kvaliteter som er viktigst ved planlegging og utforming av boliger og bomiljø i fortetningsprosjekter, noe som også er stilt til politikere, planleggere i offentlig forvaltning og utbyggere. Planløsning og funksjonalitet dreier seg både om boligens planløsning og bebyggelsens planløsning. Det kan være litt uklart hva respondentene har lagt vekt på, boligen eller bebyggelse og uterom. Alle har et forhold til egen bolig og dens funksjonalitet, slik at det er lettere å vurdere det enn å vurdere bebyggelse og uterom. Det viser seg at alle gruppene er samstemte i at god planløsning og funksjonalitet er viktigste bokkvalitet. Slike hensyn er

formulert som såkalte funksjonskrav i plan- og bygningsloven og i byggeforskriftene, TEK 10, både når det gjelder boligens planløsning og bebyggelse og uterom. Det sentrale lovverket har styrket hensynet til universell utforming blant annet gjennom konkrete tallfestede krav fordi myndighetene innså at markedet ikke sikret disse kvalitetene, noe vi har beskrevet som feilfunksjoner i markedet. Denne studien og tidligere forskning viser at markedet heller ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensyn til planløsning og funksjonalitet, se bl.a. Schmidt og Guttu (2012). Tidligere studier har vist at tallfestede krav til bokvalitet har større gjennomslagskraft enn funksjonskrav (Thorèn m.fl. (2000) og at såkalte funksjonskrav er vanskelig å praktisere (Nørve 2009). Det åpner for større grad av forhandling og tolkning i løpet av planprosessen. Hensyn til sol og dagslys er også kvaliteter som rangeres høyt av både beboere, planleggere og utbyggere, men noe lavere av politikerne. Når det gjelder felles uteområder er hensyn til lek og opphold det som scorer høyest i alle informantkategorier. Dette er også hensyn som er formulert som funksjonskrav i lovverket. Det finnes ingen krav til sol i boliger eller private uteplasser i lovverket.

Hensyn til *sosiale forhold og sosial bærekraft* er lite fremtredende i planprosessen. Et viktig styringsredskap fra kommunens side som boligfordeling (andel små og store boliger) er stort sett overlatt til utbyggerne og hva de antar markedet etterspør. Boliger for vanskeligstilte har ikke vært noe tema verken i planer for prosjektene eller i planprosessen. Planprosessen viser at barnefamilier som kjøpergrupper er lite vektlagt i praksis. I Solsiden argumenterte utbygger for at området ikke ville være egnet for barnefamilier samtidig som prospektet fremhevet området som barnevennlig. Spørsmålet her er hvorvidt man talte med to tunger. I Ski tok en for gitt at området ikke var egnet for barnefamilier og verken boligfordeling eller spørsmålet om felles uterom var noe tema i planprosessen. Representanter for Ski kommune sa at de ”tok for gitt” at det skulle være et felles gårdsrom, og da det viste seg at det ikke ble slik mente man at man ikke hadde hjemmel til å kreve det. I Trondheim var det ingen krav til boligfordeling i reguleringsbestemmelsene. Her har aktørene litt ulike oppfatninger om hvilke boliger og hvilke målgrupper en siktet seg inn mot. Resultatet har blitt en overvekt av store/dyre boliger. Selv om en hadde bestemmelser i lekeplassvedtekten

fremgår det imidlertid av plandokumentene at en antok at det ikke ville flytte så mange barnefamilier til Bassengtomba, og undergravde dermed noe av grunnlaget for å sikre opparbeiding av lekeplasser. Spørsmålet er om hensyn til bokvalitet og barns behov har blitt en ”svalderingspost” i planprosessen, der en forskutterer antakelser om at det vil bli få barn i boligprosjektet og bruker det som argument for manglende/dårlig tilrettelegging. Prosjektene illustrerer hvordan barn blir tapere i bolig- og byutviklingen, slik påpekt av Hanssen (2006) på tross av gode intensjoner. Det er få barnefamilier i de tre case og en kan derfor spørre seg hvor viktig det er å sikre deres behov. Det er imidlertid interessant at en i senere planer og utredninger i alle de tre kommunene har hatt økende oppmerksomhet på barn og barnefamiliers behov og ønsker om å legge til rette for barn i by blant annet ved å sikre gode utearealer gjennom bruk av normer og krav. Det kan henge sammen med endringer i boligpreferanser som bidrar til at det er flere barnefamilier med mindre barn i sentrale byområder, men at mange flytter ut når barna når skolealder. Det er derfor uheldig og lite bærekraftig at et prosjekt som Ski Amfi for alltid umuliggjør dette som et alternativ for barnefamilier. Barn er viktige kontaktskapere med stor betydning for bomiljøet.

Studier av planprosesser viser at fremforhandlede løsninger mellom utbyggere og kommuner tidlig i prosessen fører til at berørte parter i begrenset grad opplever de får gehør for sine synspunkter, se Klausen m.fl. (2013). Det igjen indikerer at planprosesser ikke nødvendigvis avveier hensynet til ulike interesser i tilstrekkelig grad, slik vi har sett i Ski. Her ble det inngått intensjonsavtaler med utbygger før befolkningen ble invitert til idèdugnad om utviklingen av Ski sentrum. Det er derfor uklart hvilke muligheter for innflytelse som faktisk var mulig å få gjennomslag for. Deltakere på idèdugnaden var kritiske til prosessen og at deres innspill om boliger til ungdom ikke var vektlagt og til at storsenteret ikke nødvendigvis vil bidra til mer byliv. Innspillene ble ikke tatt hensyn til. Vi har ikke kjennskap til hvorvidt det har vært gjennomført slike idèdugnader for utbyggingen av Nydalen og Nedre Elvehavn. I Oslo og Trondheim hadde utbyggingen ingen konsekvenser for berørte naboer, ettersom det dreide seg om tidligere industriområder. Utslag av deltakerdemokrati har dermed hatt begrenset effekt på disse case. Til gjengjeld mener beboerne i Solsiden at de som berørte naboer

ikke har blitt hørt i planprosessen ved senere utbygginger i området.

Spørsmålet er hvordan kan vi forklare myndighetenes manglende prioritering av bokvalitet og sosial bærekraft? Politisk vedtatte mål om bærekraftig byutvikling har vært den viktigste begrunnelsen for økt tetthet siden tidlig på 1990-tallet. Det har imidlertid vært mest fokus på areal- og transportbruk. Mål om å fortette og krav til økt boligbygging har ligget som et sterkt press på offentlige myndigheter, spesielt i Oslo pga voldsom befolkningsvekst, slik det fremgår av kommuneplanen. Det kan ha bidratt til at det har vært stort fokus på antall nye boliger i den offentlige debatten og mindre fokus på hva slags boliger og spørsmål om bokvalitet og sosial bærekraft. Det kan også se ut som arkitekter og planleggere argumenterer for høy tetthet. Å sikre service og butikktilbudet forutsetter bymessig utvikling og stor tetthet, og det er det folk vil ha, som det ble sagt. Sjaastad og Medby(2007) påpeker, som nevnt, at det ikke trenger å være noen motsetning mellom høy tetthet og attraktivitet. Arkitekter som faggruppe sitter på begge sider av bordet, siden de representerer både utbyggerne i konkrete byggeprosjekter og offentlige myndigheter som ansatte i teknisk etat. Deres holdninger til tetthet og det urbane kan dermed få stor betydning. Holman og Mace (2013) forklarer myndighetenes og planleggeres manglende prioritering av bokvalitet og aksept for økende tetthet med at en er underlagt politiske krav om økt boligbygging og at planleggerne ligger under for offentlig vedtatte mål om bærekraftig byutvikling og derfor må bygge høyere og tettere. De påpeker at dette skiftet har vært et resultat av markedskrefter og en ”permissive atmosfære” fra myndighetenes side.

Vi hadde en antakelse om at helhetlig planlegging og en god planprosess kan bidra til god bokvalitet. I hvilken grad kan vi se utslag av dette? Survey og intervju viser at beboerne og ansvarlige i planprosessen vurderer utbyggingen som vellykket. Vi vil hevde at Bassengtomba sammenlagt kan ses som bedre prosjekt sammenlignet med Ski Amfi og Solsiden når det gjelder bokvalitet og bærekraft(stabilt bomiljø, bedre kvalitet i bebyggelse og uterom), selv om Bassengtomba også har utfordringer pga lukket enklave med mange store/dyre boliger. Den vurdering samsvarer med beboernes vurderinger. Men vi er likevel mer kritiske til manglende uterom i Ski Amfi fordi det er i strid med lovverket. Vi

er også mer kritiske til de mange små boligene i Solsiden. Beboerne tenderer til å si seg fornøyde, inntil de evt. flytter. Tidligere forskning har også påpekt det at forskere og folk flest kan ha ulike syn (Guttu og Martens 1998). Det illustrerer forholdet mellom subjektive oppfattelser og vurderinger gitt ut fra mer objektive kriterier, som omtalt i kap. 2. Boligkjøperne sier seg fornøyde ut fra deres perspektiv. De som har kjøpt en bolig er fornøyde med å ha kommet inn på boligmarkedet, også selv om de ser manglene. De ser boligen som en investering og regner med å flytte så snart de har mulighet for det (Støa m.fl.2006). Forskningen må vurdere bokvaliteten i større perspektiv som dreier seg om hvilke boliger og bomiljø vi som samfunn kan se oss tjent med. Men Nedre Elvehavn har også i større grad har lyktes med "mixed use" og liv i gatene sammenlignet med Ski Amfi og Solsiden. Det henger blant annet sammen med at Nedre Elvehavn har en mer sentral beliggenhet enn Solsiden/Nydalen. I Ski har en, som nevnt, utfordringer med at bylivet har flyttet innendørs. Aktørene i utbyggingen av Bassengtomba hevder at suksessen også skyldes en helhetlig byplan og et godt samarbeid over lang tid. Ambisiøse utbyggere og dyktige arkitekter/landskapsarkitekter har også stor betydning for resultatet, slik påpekt i en tidligere studie av Bassengtomba, se Schmidt og Guttu (2008). Utbygger viser i intervju også til betydningen av kompetansen i kommunens forvaltning. Thorèn m.fl.(2000) påpeker at den kommunale planleggerrollen er sentral for å oppnå god kvalitet fordi den innebærer både formidling og kontroll av kvalitetskravene.

Det kan se ut som bruk av regularistiske virkemidler er en nødvendig, men ikke tilstrekkelig betingelse for å sikre bokvaliteten. Det ser ut som samarbeidsrelasjoner i planprosessen får avgjørende betydning for hvordan mål og visjoner er fulgt opp og hvordan en tar i bruk økonomiske og regularistiske virkemidler. Trondheim kommune inntok en proaktiv rolle i planprosessen som medeier og likestilt part med private eiere i utbyggingsselskapet i den avgjørende startfasen av utbyggingen. Det kan ses som utslag av en sterkere politisk vilje til styring sammenlignet med Oslo. Selv om kommunen senere solgte seg ut fikk man inn nye lokale eiere med langsiktige perspektiver. Utbyggere med langsiktige perspektiver har større fokus på kvalitet sammenlignet med utbyggere med mer kortsiktige perspektiver (Orderud og Røe 2002). Studier av steds- og næringsutvikling tyder

på at lokale eiere i større grad ser seg som samfunnsentreprenører med vilje til å satse på stedet sammenlignet med eksterne eiere (Onsager m.fl. 2013).

Utbyggerne bak Solsiden og Ski Amfi har også langsiktige interesser som utbyggere, men de har først og fremst hatt erfaringer som utbygger av næringsseiendommer. Solsiden var det første boligprosjekt for denne utbyggeren. Utbygger av Ski Amfi og Ski Storsenter driver ikke med boligbygging, men har som primær virksomhet å drive kjøpesentre, og de er heller ikke lokale eiere. Her ble det inngått intensjonsavtaler i forkant av den offentlige planprosessen som kan ha hatt betydning for utfallet. Både prosesser i forkant og implementeringen i praksis kan være viktige for å forstå resultatet, slik påpekt av Flyvbjerg (1991).

Forskningsbehov

For å forstå resultatene kan det være behov for flere studier av forhandlingsprosessen og ambisjoner, kunnskaper og holdninger til de ulike aktørene. Dersom en skal se planer som ”performance” stiller det trolig andre krav til offentlige myndigheter og deres rolle i forhandlingsprosessen. Det er også behov for flere studier som analyserer de økonomiske sidene i utbyggingsprosjektene siden utbyggers argumenter om lønnsomhet ofte får gjennomslag.

8.3 Oppsummering og konklusjon

De viktigste bokkvalitetene er nærhet til ”alt”, butikker, service-tilbud og offentlig kommunikasjon, typisk urbane kvaliteter. De største utfordringene for bokkvalitet og sosial bærekraft er press på felles goder som felles uterom, sol i boliger og uterom og for ensidig sammensetning av boligtyper/størrelser (hhv for mange små boliger/ustabilt bomiljø eller for mange store/dyre boliger som ekskluderer store kjøpergrupper). Et større spenn mht til boligstørrelser og boligkvalitet kan ses som uttrykk for større frihet og flere valgmuligheter. Det kan imidlertid ses som problematisk at det i dag er større aksept for at de som ønsker å bo sentralt, men har begrenset kjøpekraft, må nøye seg med en mindre/dårligere bolig. Det kan ses som en større aksept for sosiale forskjeller. Boliger for vanskeligstilte var ikke noe tema i planer/planprosess, og ingen av prosjektene er godt tilrettelagt for barn og

barnefamilier. Det er i strid med generelle anbefalinger om gode bomiljø og variert befolkningssammensetning. Spørsmål om boligstørrelser og boligsammensetning er et viktig styringsredskap for kommunen for å sikre gode bomiljø, variert befolkningssammensetning og sosial bærekraft. Dette ble i alle de tre case i praksis overlatt til utbyggerne og hva de mener markedet etterspør. Barlindhaug m.fl (2014) har påpekt at markedet tenker kortsiktig og bygger mer av det som finnes fra før, og at det kan resultere i økt segregering. Det kan ses som eksempel på feilfunksjon i markedet. Mens målene for boligpolitikken tidligere var sosial utjevning og konkret målbare, består målene i dag av runde formuleringer som kan være vanskeligere å evaluere. Offentlige myndigheter har tidligere korrigert markedet når det gjelder bokvaliteter som universell utforming og miljø. Spørsmålet er om offentlige myndigheter bør vurdere korreksjoner i markedet for å sikre hensyn til viktige felles goder og en sosialt bærekraftig bolig- og byutvikling.

Bassengtomba og Nedre Elvehavn har sammenlagt oppnådd en bedre bokvalitet på områdenivå, i bebyggelse og uterom og når det gjelder boligens kvalitet og standard sammenlignet med Ski Amfi og Solsiden. Bomiljøet er stabilt, men har også problematiske sider som en lukket enklave med en viss overvekt av store/dyre leiligheter som ekskluderer mange boligkjøpere. At utbyggingen kan ses som vellykket henger blant annet sammen med den sentrale beliggenheten i Trondheim, helhetlig planlegging, bruk av økonomiske og regularistiske virkemidler og en god planprosess. Det kan også forklares med Trondheim kommunes proaktive rolle i planprosessen. Det kan igjen henge sammen med sterkere vilje til politisk styring i Trondheim, som har vært styrt av Arbeiderpartiet sammenlignet med Oslo, som har vært borgerlig styrt i en årrekke. Vi har fått bekreftet vår hypotese om at helhetlige planer og en god planprosess kan ha en positiv betydning for resultatet. På tross av dette kan en også i Nedre Elvehavn se prosjekter som aktørene i etterkant er enige i ble for dårlige og med for høy tomteutnyttelse. Det betyr at hvert enkelt prosjekt er gjenstand for nye forhandlinger og at planprosessen kan få avgjørende betydning for resultatet.

Litteratur

- Ancell, S. og Thompson – Fawcett, M. (2008): ” The Social Sustainability of Medium Density Housing: A Conceptual Model and Christchurch Case Study”. *Housing Studies*, Vol 23, No 3, 423-441
- Arkitektene ARC og DIV.A. (1986): *Disposisjonsplan. Nedre Elvehavn*
- Arkitektur N (2011): *Boligkvalitet*. Oslo: Norske Arkitekters Landsforbund. Temanummer 02/11
- Barlindhaug og Nordahl (2005): *Markedsstyrt boligproduksjon i Oslo-regionen*. Oslo. Byggforsk skriftserie 9:2005
- Barlindhaug, R. (2009): ”Markedet for små boliger” i Schmidt (red.): *Små boliger – en kunnskapsoversikt*. NIBR rapport 20091
- Barlindhaug, R. (2012): ”Gjennomsnittlig botid i antall år etter innflytting”. Internt notat. Bearbejdet data basert på levekårsundersøkelsen 2007. Schmidt og Guttu: *Små boliger – universell utforming, bovaner og brukskvalitet*. Oslo: NIBR rapport 2012:1
- Barlindhaug, R., Holm, A., Nordahl, B. Renå, H. (2014): *Boligbygging i storbyene – virkemidler og handlingsrom*. NIBR rapport 2014:8
- Bramley, G. og Power, S. (2009): “Urban form and social sustainability: the role of density and housing type”. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2009 Volume 36, s. 30-48

- Burton, E. (2000): "The Compact city: Just og Just Compact?" i *Urban Studies*. Vol. 37. no. 11 page 1969-2001
- Burton, E. (2002): Measuring urban compactness in UK towns and cities. *Environment and Planning B: Planning and Design* 2002 volume 29 page 219-250
- Burton, E. (2003): "Housing for an Urban Renaissance: Implications for Social Equity". *Housing Studies*, Vol 18. No. 4 s. 537-562
- Bøkestad, H. , Medalen, T.Vasselien, S. og Frøyen, Y. (2009): *Evaluering av bruken av "Uteromsnormen" i Trondheim*. Asplan Viak
- Børrud, E. (2005): *Bitvis byutvikling: møte mellom privat eiendomsutvikling og offentlig byplanlegging*. Arkitektur- og Designhøgskolen, Oslo
- Christophersen, J. (1994): *Å bo i ny bygård. Boforhold og bruk av nye sentrumsboliger*. Oslo: Byggforsk
- Christophersen, J. og Lorange, R. (1992): *Nye boliger i byen. 28 boligprosjekter i indre Oslo*. Oslo: Byggforsk prosjektrapport 100
- De Vibe, E. og Gregersen, P. (2003): "Oslo 40.000 boliger innen 2015 – er det mulig?" *Plan* nr. 1/2003, s. 14-25
- Esping-Andersen, G.(1990): *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press
- Faludi, A. (1989): "Conformance vs. Performance: Implications for Evaluation" *Impact Assessment Bulletin* (7) s. 131-151
- Flyvbjerg, B. (1991): *Rationalitet og magt. Et case-baseret studie av planlægning, politik og modernitet*. Odense. Akademisk forlag
- Frederiksen, O.F., Haug, E. og Bettum O. (2011): *Ski 2050 – langsiktige rammer for et bærekraftig og konkurransedyktig tettsted. Strategisk grunnlag for kommuneplan 2011-2022*. Civitas/Inby

- Furre, B. (1991): *Vårt hundreår: Norsk historie 1905-1990*. Det norske Samlaget
- Gehl, J. (1971): *Livet mellom husene*. København. Arkitektens forlag
- Gehl, J. og Svarre, B. (2013): *How to study public life*. Washington DC. Island Press
- Guttu, J. (2009): ”Definisjoner og utvikling av en minstestandard” i Schmidt (red. 2009): *Små boliger – en kunnskapsoversikt*. NIBR rapport 2009:1
- Guttu, J. (2008): *10 sjekkepunkter for utendørs bokvalitet i by*. Oslo: NIBR notat 2008:113
- Guttu, J. (2003): *Den gode bolig. Fagfolks oppfatning av boligkvalitet gjennom 50 år*. Oslo: AHO Arkitektthøgskolen i Oslo. Avhandling 11
- Guttu, J. og Martens, J.D. (1998): *Sentrumsnære byboliger. Survey til beboere i sju norske byer*. NIBR prosjektrapport 1998:10
- Guttu, J. og Schmidt, L. (2012): ”Nye byboliger i et kvalitetsperspektiv”. Nordahl (red.): *Boligmarked og boligpolitikk*. Trondheim: Akademika forlag
- Guttu, J. og Schmidt, L. (2008): *Fortett med vett. Eksempler fra fire norske byer*. Husbanken, Miljøverndepartementet, NIBR
- Guttu, J. og Thorèn, A.K. (1996): *Fortetting med kvalitet. Bebyggelse og grønstruktur*. Miljøverndepartementet, veileder T.1136
- Guttu, J., Schmidt, L. Anker, M., Arnesen, O.E., Boro, M. (2004): *Bokvalitet på områdenivå*. NIBR/NIKU notat 2004:119
- Grønningsæter, A.B. og Nielsen, R.A. (2011): *Bolig, helse og sosial ulikhet*. Oslo. Helsedirektoratet
- Hansen, T. (2007): *Bolignormer, helse og velferd. Drøfting av bolignormer, deres verdigrunnlag og rolle i boligpolitikk og planlegging*. Oslo: SINTEF /Byggforsk. Prosjektrapport 7

- Hansen, T. (2005): *Mål og normer i boligpolitikken. Oversikt og utviklingstrekk*. Byggforsk prosjektnotat
- Hansen, T. og Guttu (2000): *Oslo kommunes boligpolitikk 1960-1989 Fra storskalabygging til frislepp*. Samarbeidsrapport NIBR /NBI
- Hanssen, G.S., Hofstad, H. Saglie, I.L. (in prep.)(red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget
- Hanssen, G.S. og Hofstad, H. (in prep.) ”Styring av kompakt byutvikling - hvordan brukes overordnede planer til å balansere motstridende hensyn”. Hanssen, G.S., Hofstad, H. Saglie, I.L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget
- Hanssen, G.S. og Hofstad, H. (2013): *Compact City Policies in England, Denmark, the Netherlands and Norway*. Oslo: NIBR rapport 2013:30
- Hanssen, M. (2006): *Evaluering av rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging*. Oslo NIBR notat 2006:127
- Hesthag, K. (2010): *Tetthet og bøkvalitet*, masteroppgave. Ås: UMB (Universitet for miljø og biodiversitet, nå NMBU)
- Holman, N. og Mace, A. (2013): ”Compact Cities in England” i): *Compact City Policies in England, Denmark, the Netherlands and Norway*. NIBR rapport 2013:30
- Holth, I.V. (2012): *Byliv i transformasjonsområder* masteroppgave. Ås: UMB 12.2012
- Husbanken (1992): *Lånetillegg for bod bolig og godt bomiljø – en veiledning til Husbankens nye lånesystem*. Oslo. HB 3036
- Husbanken (2000a): *Gode boligområder – en veileder fra Husbanken*. Oslo. HB 7. F.3
- Husbanken (2000b). *Husbankens minstestandard HB 7.B.1.3*. Utskrift 15.05.2001
- Husbanken (1985): *God bolig*. HB 3019

- Isdahl, B. (2007): *På taket, i gården i parken. Kvalitetskriterier for uterom i tett by*. Oslo: Husbanken og Norsk Form
- Klausen, J.E. , Arnesen, S., Christensen, D.A., Folkestad, B. Hanssen, G.S., Winsvold, M. og Aars, J. (2013): *Medvirkning med virkning? Innbyggermedvirkning i den kommunale beslutningsprosessen*. Samarbeidsrapport NIBR/Uni Rokkansenteret
- Kolbenstvedt, M. og Strand, A. (1978): *Utearealer i boligområder – hvordan kan de gjøres bedre?* Oslo: NIBR arbeidsrapport 27/78
- Kolbenstvedt, M. og Strand, A. (1976): *Bruk av gang- og lekearealer. Om metode ved og resultat av undersøkelser av bolignære utearealer i 8 boområder*. Oslo: Arbeidsrapport nr. 3 NIBR kommentarutgave
- Kommunal- og moderniseringsdepartementet (2014): *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging*. Fastsatt ved kgl.res.av 26.09.2014
- Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet (2008): *Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)*. Oslo: Cappelen Akademisk forlag/lovdata
- Kommunal- og regionaldepartementet/Miljøverndepartementet (2010): *Forskrift om tekniske krav til byggverk. Byggeteknisk forskrift. (TEK10)* Oslo: Cappelen Akademisk forlag/Lovdata
- Kommunal- og regionaldepartementet/ Miljøverndepartementet (1997): *Forskrift om krav til byggverk og produkter til byggverk (TEK)*.Oslo: Utskrift 05.11.2007
- Kommunal- og regionaldepartementet/ Miljøverndepartementet (1986): *Lov og planlegging og byggesaksbehandling. Plan- og bygningsloven*. Utskrift 10.05.2001
- Klostermann, R. (1985): “Arguments for and against planning”. *Town Planning Review*. Vol. 56 nr 1 s. 5- 20

- Lind, H. (2002): "Market-Oriented Land Use Planning A Conceptual Note". *Planning and Markets*. Volume 5, number 1
- Mace, A. Gallent, N og Madeddu, M. (in prep.) "Internal Housing Space: by Regulation or Negotiation"?
- Mace, A. Gallent, N og Madeddu, M. (2010): "Internal Housing Space in Italy and England" in *Progress in Planning*, vol.74, issue 1 s. 1- 52. Netherlands, Elsevier Publishing
- Martens, J.D. og Helle, S. (2000): *Gode byboliger. Erfaringer og anbefalinger fra Miljøbyprogrammet*. Kommunal- og regionalprogrammet
- Meld.St.17 (2012-2013): *Bygge – bu – leve Ein bustadpolitikk for den einskilde, samfunnet og framtidige generasjoner*. Oslo. Kommunal- og regionaldepartementet
- Miljøverndepartementet (2008): *Om barn og planlegging*. Rundskriv T-2/08. Opprinnelig 1989
- Miljøverndepartementet (1993): *Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging*
- Myrvold, T. og Strand, A. Holm, A. og Hansen, T. (2002): *Kommunal boligpolitikk – fragmentert og reaktiv*. Oslo. NIBR rapport 2002:5
- Nordahl, B. , Ruud, M.E., Barlindhaug, R. (2008): *Markedsbasert utbyggingspolitikk: Møte mellom kommune og utbygger i pressområder*. Oslo: Samarbeidsrapport NIBR/SINTEF/Byggforsk/NOVA
- Næss, P. (in prep): Bystruktur, tilgjengelighet og transport. Hanssen, G. Hofstad, H. Saglie, I.L. *Kompakt byutvikling*. Oslo. Universitetsforlaget
- Næss, P. (2014): "Urban form, Sustainability and Health: The Case of Greater Oslo". *European Planning Studies*. Vol.22,no.7, 1524-1543. Routledge

- Nørve, S. (2009): *Boligkvalitet i kommunal planlegging. Erfaringer fra bruk av det kommunale plansystemet for å fremme universell utforming*. NIBR rapport 2009:8
- Onsager, K., Schmidt, L. Stokke, K.B. og Vestby, G.M. (2013): *Utvikling og livskraft i kystsamfunn – en studie av tre små kystkommuner*. Oslo: NIBR rapport 2013:12
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2012): *Evaluering av norm for leilighetsfordeling. Forslag til revidert norm*.
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2011): *Utearealnormer. Normer for felles leke- og uteoppholdsarealer for boligbygging i indre Oslo*. Lastet ned fra: <http://www.bydel-alna.oslo.kommune.no/getfile.php/bydel%20alna%20%28BAL%29/Internett%20%28BAL%29/Dokumenter%20Bydel%20Alna/Utearealnormer%20-%20h%C3%B8ringsuttkast.pdf>, utskrift 12.12.2013
- Oslo kommune (2004): *Kommuneplan 2004. Oslo mot 2020*. vedtatt av Oslo bystyre
- Oslo kommune, plan- og bygningsetaten (1999a): *Kommuneplan 2000, Arealdel*
- Oslo kommune, plan- og bygningsetaten (1999b): *Kommuneplan 2000, økonomidel*
- Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten (2002): *S-3945 Nydalen, delfelt 10 "Solsiden". Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.57, bnr. 5, gnr. 77, bnr.68 m.fl.* vedtatt 18.12.2002
- Oslo kommune (1990): *Kommunedelplan for Nydalen KDP- 3*, 12.09.1990
- Orderud, G.I. og Røe, P.G. (2002): *Boligbygging i Nydalen. En studie av private utbyggeres rolle*. Oslo: NIBR rapport 2002:4
- Reiersen, E. og Thue, E. (1996): *De tusen hjem. Den Norske Stats Husbank 1946-1996*. Oslo. Ad Notam, Husbanken

- Riksrevisjonen (2007): *Riksrevisjonens undersøkelse av bærekraftig arealplanlegging og arealdisponering i Norge*. Dokument nr. 3:11 (2006-2007)
- Roberts- Hughes, R. (2011): "The Case for Space: the size of England`s new homes". London. RIBA, Royal Institute of British Architects.
<http://www.architecture.com/Files/RIBAHoldings/PolicyAndInternationalRelations/HomeWise/CaseforSpace.pdf>.
utskrift 20.14.2014
- Røe, P.G. (2011): "Urbane drømmer, byutvikling i Oslo og Akershus fra 1960 til i dag" i *Tidsskrift for fortiden* 2/3 – 2011 s.102-109
- Røe, P.G., Eidheim, F. og Schmidt, L. (2002): *Sandvika i støpeskjeen*. NIBR rapport 2002:14
- Ruud, M.E. (2010): *Indikatorer for sosial bærekraft til bruk i planlegging og utvikling av boligområder*. NIBR notat 2010:110
- Sager, T. (in prep): "Planlegging av kompakt byutvikling – hvordan kommer ulike ideologiske verdier til syne?" Hanssen, G.S., Hofstad, H. Saglie, I.L. (red.) *Kompakt byutvikling*. Oslo: Universitetsforlaget
- Saglie, I.L., Strand, A. og Schmidt, L. (2007): *By- og bøkvaliteter i markedsbasert fortetningspolitikk*. NIBR notat 2007:105
- Schmidt og Guttu (2012): *Små boliger – universell utforming, bovaner og bøkvalitet*. NIBR rapport 2012:1
- Schmidt, L. (2009 red.): *Små boliger – en kunnskapsoversikt*. NIBR rapport 2009:1
- Schmidt, L. (2007): *For tett? Fortetting, planprosess og bøkvalitet i nye byboligprosjekter*. NIBR rapport 2007:12
- Schmidt, L. og Thorèn, K.H. (2001): *Bebyggelsestyper og bøkvalitet i by*. Oslo: NIBR prosjektrapport 2001:9

- Sjaastad, M., Hansen, T. og Medby, Per (2007): *Bokvalitet i by og etterspurte bebyggelsestyper*. SINTEF Byggforsk
- Ski kommune (2011): Kommuneplan 2011-2022, vedtatt 22.06.2011
- Ski kommune/Botsfor/Norsam(2010): Ski tettsted.
Bakgrunnsinformasjon til BOTSFOR – seminar 27- 28 april 2010
- Ski kommune/ Botsfor/Norsam (2010): Idèdugnad Ski tettsted.
Rapport fra Botsfor seminar 27. 28. April 2010. Ski kommune, Akershus fylkeskommune, Statens vegvesen
- Ski kommune (2009): Kommuneplan 2011-2022 forslag til planprogram. Oktober 2009
- Ski kommune (2001a): *Bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for kvartal 13-14, Ski sentrum*, datert 15.02.01, sist endret 14.03.01, vedtatt i ski kommunestyre i møte 25.04.01
- Ski kommune (2001b): *Samlet saksframstilling. Søknad om rammetillatelse for oppføring av senter på kvartal 13 og 14, Ski sentrum*, datert 15.05.2001.
- Ski kommune (2000), Samlet saksframstilling, (2000) Saknr. 0055/00 15.11.00, Ski kommuneplan 2011-2022, vedtatt 22/6 2011
- Ski kommune (1999): Samlet saksframstilling Kommuneplan 1999-2010. Sluttbehandling og Arealkart
- St.meld.nr 20 (2006-2007): Nasjonal strategi for å utjevne sosiale helseforskjeller. Oslo: Helse- og omsorgsdepartementet
- St.meld.nr 23 (2003-2004): Om boligpolitikken. Oslo. Kommunal- og regionaldepartementet
- St.meld.nr 31, 1992-1993: Den regionale planleggingen og arealpolitikken

- Stokke m.fl. (2008): *Planlegging og forvaltning av urbane friluftområder i Kristiansand*. NIBR/NINA/NIKU samarbeidsrapport
- Støa, E. Høyland, K. og Wågø, S. (2006): *Bokvalitet i små boliger. Studier av fem boligprosjekter i Trondheim*. Trondheim: SINTEF
- Støa, E. (2003): *Familieboliger på Elvehavn Brygge – medvirkningsprosjekt*. SINTEF
- Støa, E. og Narvestad R. (2000): *Tette boligområder og bærekraftighet – problemstillinger for videre forskning*. SINTEF rapport STF 22 A00506
- Svennar, E. (1970): *Tetthet i boligområder*. Oslo: Byggforsk
- Svennar, E. (1975): *Boligens planløsning*. Oslo: Byggforsk
- Thorèn, K.H., Guttu, J. og Pløger, J. (2000): *Arealnormer. Virkemiddel for livskvalitet og fysisk planlegging*. NIBR rapport 2000:3
- Trondheim kommune (2013): *Krav til uterom – veileder*. Kommuneplanens arealdel 2012-2024
- Trondheim kommune, Byplankontoret (2006): *Normer for uteareal og parkering. En sammenlignende undersøkelse av regelverk og praksis i 7 norske byer*
- Trondheim kommune, Plan- og bygningsenheten (2004): *Uterom i Trondheim*. Erfaringsrapport
- Trondheim kommune (2001): *Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan Innherredsveien 18- Område A1, B2, B3 og G3 Nedre Elvehavn*. Trondheim. Bygningsrådets/planutvalgtets vedtak 27.03.01
- Trondheim kommune (1987): *Reguleringsbestemmelser knyttet til reguleringsplan for Nedre Elvehavn 24.12.1986*. Sist revidert 02.06.87
- Westerberg, U. (1993): *Klimaplanering – fysik eller symbolikk?* Forskningsrapport, SB:55. Gävle. Statens institut för byggnadsforskning

Yin, R. (1994): *Case Study Research. Design and Methods*. London. Sage Publications

Ås, D. (1977): *Ordet er miljø*. NBI småskrift nr. 3. Norges byggforskningsinstitutt

Vedlegg 1

Survey til beboere

HVA SYNES DU OM Å BO I NYE BYBOLIGER?

A. HVA SYNES DU OM STRØKET?

Hvilke fordeler opplever du ved å bo i dette strøket?

	Svært viktig	Litt viktig	Uviktig	Gjelder ikke for mitt strøk
Stort tilbud av butikker og tjenester	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Restauranter og kafeer i nærheten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nær byens kulturtilbud	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Nærhet til skoler, barnehager ol	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Godt kollektivtrafikktilbud	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Trivelige gater og plasser	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Annet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Hvis du har krysset av for 'Annet', skriv hva

Hvilke ulemper opplever du med å bo i dette strøket?

	Svært plagsomt	Litt plagsomt	Uviktig	Gjelder ikke for mitt strøk
Mye trafikk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Utrygghet pga gatekriminalitet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Støy fra næringsvirksomhet og/eller uteliv	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Få friarealer og lite grønt i nærheten	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Dårlig stell av gater og fortau	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Få service- og tjenestetilbud	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Annet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Hvis du krysset av for 'Annet' - skriv hva

Hvilke hensyn er ivare tatt i planleggingen og utbyggingen av dette strøket?

Fortettingen i byer og tettsteder handler blant annet om å balansere ulike interesser mot hverandre. Hensynet til effektiv arealutnyttelse kan for eksempel komme i konflikt med hensyn til grønne områder eller felles utearealer for beboerne. Eller hensynet til bevaring av kulturminner kan resultere i at utbygger mener at prosjektet ikke er økonomisk lønnsomt. Vi er interessert i din vurdering av hvilke faktorer du mener har fått størst gjennomslag i utbyggingen av dette strøket. Nevn de tre hensyn som er best ivare tatt.

Ønske om å skape attraktive steder	<input type="checkbox"/>
Ønske om variert boligtilbud (ikke-kommersiell utleie, små/store boliger)	<input type="checkbox"/>
Kvaliteter ved boligene (sol, utearealer, støy etc)	<input type="checkbox"/>
Etterspørselen etter boliger i kommunen	<input type="checkbox"/>
Grunneiere som er villige til å utvikle eiendommen	<input type="checkbox"/>
God økonomi i prosjektet for utbygger	<input type="checkbox"/>
Hensyn til lokalt arbeids- og næringsliv	<input type="checkbox"/>
Hensyn til jordvern	<input type="checkbox"/>
Hensyn til klima og energi	<input type="checkbox"/>
Hensyn til blå-grønn struktur (vann og vassdrag, grønne områder)	<input type="checkbox"/>
Hensyn til biologisk mangfold	<input type="checkbox"/>
Hensyn til kulturminner	<input type="checkbox"/>
Kort avstand til kollektivtransport	<input type="checkbox"/>
Tilstrekkelig kapasitet på veinettet	<input type="checkbox"/>
Tilstrekkelig tilgang til sosial infrastruktur (skoler, barnehager etc)	<input type="checkbox"/>
Tilstrekkelig tilgang til teknisk infrastruktur (vann, avløp etc)	<input type="checkbox"/>
Annet	<input type="checkbox"/>

Hvis du har krysset 'Annet' skriv hva

Er du enig eller uenig i følgende utsagn?

Kryss av i en rute.

For meg er nærheten til byens service og underholdningstilbud viktigst, parker og naturområder betyr ikke så mye

Helt enig Litt enig Litt uenig Helt uenig **Er du enig eller uenig i følgende utsagn?**

Kryss av i en rute.

Ved planlegging av nye sentrumsnære byboliger må en avfinne seg med at det ikke er plass til barnefamilier.

Helt enig Litt enig Litt uenig Helt uenig **B. HVA SYNES DU OM DET BOLIGSAMEIET/BORETTSLAGET DU BOR I?****Hva synes du om følgende egenskaper ved boligsameiet/borettslaget du bor i?**

Kryss av en rute for hver linje.

	Svært bra	Litt bra	Litt dårlig	Svært dårlig
Bygningens standard	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Parkeringsordningen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Plass for sykler, barnevogner ol	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Atkomst for bevegelsehemmede	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Trygghet mot innbrudd	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Felles utearealer i boligområdet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Tilgang til parker og friområder	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Forholdet mellom beboerne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Annet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Hvis du har krysset av for 'annet' - skriv hva.

Hva synes du om de felles utearealene i boligsameiet/borettslaget?

Kryss av en rute for hver linje.

	Svært bra	Litt bra	Litt dårlig	Svært dårlig
Som lekeareal	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Som område for fysisk aktivitet (ballspill ol)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Som oppholdsareal for voksne	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Som noe pent å se på	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Har ikke felles utearealer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Annet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

Hvis du har krysset av for 'annet' - skriv hva

Dersom du krysset av på 'Litt dårlig' eller 'Svært dårlig' i en eller flere ruter over - hva er svakhetene ved utearealet? Kryss av for de tre viktigste manglene

For liten plass	<input type="checkbox"/>
Tungvint å komme dit	<input type="checkbox"/>
Føler meg beglodd	<input type="checkbox"/>
Barn og voksne forstyrrer hverandre	<input type="checkbox"/>
Utstyr/møbler mangler	<input type="checkbox"/>
Sjuskete/dårlig vedlikeholdt	<input type="checkbox"/>
For lite vegetasjon	<input type="checkbox"/>
For lite sol	<input type="checkbox"/>
For mye støy fra trafikk	<input type="checkbox"/>
Annet	<input type="checkbox"/>

Hvis du har krysset av for 'Annet' - skriv hva.

I hvor stor grad vil du si deg enig i følgende utsagn?

Kryss av i en rute.

'Felles utearealer for beboerne i boligsameiet/borettslaget vårt er strengt tatt ikke nødvendig så lenge det finnes parker og andre friarealer i nærheten'

Helt enig Litt enig Litt uenig Helt uenig

Hvor ofte bruker du felles utearealer i boligsameiet/borettslaget til opphold og rekreasjon i sommerhalvåret?

Daglig Flere ganger i uka Flere ganger i måneden Sjelden eller aldri

Hvordan vil du beskrive bomiljøet?

Svært stabilt, lite inn/utflytting
 Stabilt
 Ustabilt
 Svært ustabilt, mye inn/utflytting

Hvor godt kjenner du naboene?

Kjenner ingen Kjenner få Kjenner noen Kjenner mange Kjenner svært mange

Hvilken betydning har bomiljøet?

	Svært viktig	Litt viktig	Uviktig	Svært uviktig
Jeg ønsker ikke å ha noe kontakt med naboene	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg ønsker å kunne hjelpe til og få hjelp med småtjenester	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Jeg ønsker å ha venner blant naboene	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

C. HVA SYNES DU OM LEILIGHETEN?**Hvor mange rom har leiligheten?**

Kryss av i en rute.

Ett rom og kjøkken
 To rom og kjøkken
 Tre rom og kjøkken
 Fire rom og kjøkken
 Fem rom og kjøkken eller mer

Hvor stor er leilighetens bruksareal?

Mindre enn 19 kvm
 20-29 kvm
 30-39 kvm
 40-49 kvm
 50-59 kvm
 60-69 kvm
 70-79 kvm
 80-89 kvm
 90-99 kvm
 100 kvm eller større

Hvilken etasje bor du i?

Angi etasjetall her

Er leiligheten gjennomgående med utsikt til to eller flere himmelretninger?
Kryss av i en rute.

- Ja, den vender mot gate/vei og gård/uteareal
- Ja, den vender mot flere gater
- Nei, den vender bare mot gaten
- Nei, den vender bare mot gård/uteareal

Hvordan vurderer du solforholdene på din private balkong/terrasse?

- Sol på feil tidspunkt
- For lite sol
- Passe med sol
- For mye sol

Hvor mange timer med sol har du på din private balkong/terrasse ved vårjevndøgn?

- 1 time eller mindre
- 2 timer
- 3 timer
- 4 timer
- 5 timer eller mer

I hvor stor grad vil du si deg enig i følgende utsagn?

Kryss av i en rute.

I en sentrumsnær bybolig må man finne seg i at det ikke er så mye sol og lys i leiligheten

- Helt enig Litt enig Litt uenig Helt uenig

D. FLYTTING

Har du konkrete flytteplaner - evt. hva er de viktigste årsakene?

Kryss av de tre viktigste

- For liten plass
- Lite tilfreds med boligtypen
- Kontraktsmessige forhold
- For høye bokostnader
- Liker ikke strøket
- For mye trafikk
- Liker ikke å bo i så tett bebyggelse
- For få grønne områder
- For dårlig luftkvalitet
- Trives ikke i det sosiale miljøet
- Av hensyn til barn i husholdningen
- Annet
- Har ikke flytteplaner

Hvis du har krysset av for 'Annet' - skriv hva

På generelt grunnlag: Hvilke kvaliteter er viktigst ved planlegging og utforming av boliger og bomiljø i fortetningsprosjekter?
Kryss av de tre viktigste.

- Planløsning og funksjonalitet
- Materiebruk
- Estetisk kvalitet
- Nærhet til butikk- og service tilbud
- Nærhet til kollektivtrafikk
- Trygg skolevei
- Nærhet til rekreasjonsområder
- Miljø og energisparetiltak
- Sol/dagslys i boliger/privat uteplass
- Skjerming for innsyn, støy og forurensning
- Forvaltning, drift og vedlikehold
- Annet
- Vet ikke

Hvis du har krysset av for 'Annet' - skriv hva

På generelt grunnlag: Hvilke kvaliteter er viktigst ved planlegging og utforming av felles utearealer i fortetningsprosjekter?
Kryss av de tre viktigste.

- Sol- og utsiktsforhold
- Muligheter for lek og opphold
- Vegetasjon og biologisk mangfold
- Kildesortering, sykkelparkering ol
- Skjerming mot støy og forurensning
- Tilgjengelighet for allmennheten
- Nærhet til rekreasjonsområder
- Parkeringsplasser
- Klima/risiko og sårbarhet
- Materiebruk
- Estetisk kvalitet
- Forvaltning, drift og vedlikehold
- Annet
- Vet ikke

Hvis annet - skriv hva

E. EGEN BAKGRUNN

Hvor lenge har du bodd her?
Avrund til nærmeste antall år.

- 0-1 år
- 2-3 år
- 4-5 år
- 6 år eller mer

Eier eller leier du/dere leiligheten?

- Selveler med skjøte i eiendommen
- Eier gjennom borettslag
- Leier med tidsbegrenset kontrakt
- Leier, ikke tidsbegrenset kontrakt

Hvor stor er husholdningen?

- 1 person
- 2 personer
- 3 personer
- 4 personer
- 5 personer eller fler

Er noen av disse under 18 år?

Ja Nei

Husholdningens samlede bruttoinntekt

- Mindre enn 299.000
- 300.000 - 499.000
- 500.000 - 699.000
- 700.000 - 899.000
- 900.000 eller mer

Vedlegg 2

Eksempel på intervjuguide

Intervjuguide utbygger

Hvordan håndtere målkonflikter ved fortetting og utvikling av kompakt by

Presentasjon av prosjektet og informantrettigheter

1. Ser du noen målkonflikter i utviklingen av dette prosjektet? Hvilke hensyn er ivaretatt/ikke ivaretatt?
2. Ser du noen målkonflikter i utviklingen av dette området? Hvilke hensyn er ivaretatt/ikke ivaretatt?
3. Hvordan forløp planprosessen?
4. Hvilke bokkvaliteter har dere prioritert i prosjektet?
5. Hvordan vurderer dere resultatet?
6. Hva betyr planprosessen for resultatet?
7. Hvordan er rolle/maktfordelingen i slike planprosesser – hvem sitter i førersetet?
8. På generelt grunnlag: Hvordan håndterer dere evt.målkonflikter i fortettingen? Hvilke hensyn ”vinner”, evt. hvilke taper?
9. På generelt grunnlag: Hvilke by- og bokkvaliteter prioriterer dere og hvordan sikrer dere disse?
10. Er fortetting og kompakt by bærekraftig?

Vedlegg 3

Sjekkliste ved befaring av uteområder og bokkvalitet på områdenivå.

Kvaliteter	Kriterier	Krav oppfylt, ja/nei/delvis, merknader
1. Forbindelser til omgivelsene og bokkvalitet på områdenivå		
Trygg skolevei Barnehager i nærmiljøet	Maks 1 km, fortau eller gang/sykkelvei, uten å krysse sterkt trafikkert vei, evt. 30 sone. Vurderes på stedet og sjekkes på kart, evt. ÅDT fra kommune	
Tilgang til kollektivtrafikk Gang- sykkelvei ut av området	Maks. 300m fortau eller gang/sykkelvei Ja/nei	
Tilgang til dagligvare	Maks. 500 m fortau eller gang/sykkelvei	
Tilgang til service og tjenestetilbud	Senter med min. 10 tilbud innen ca. 500 m	
Tilgang til større friområder	Maks 200m til friområde >5daa Maks 500 m til turområde (2 km) Maks. 500 m til grønn korridor 30-50 m Vurderes på stedet, sjekkes på kart	
Helse Ren luft Støy	>150 m fra firefeltsvei > 75 m fra to eller firefelts hovedvei Vurderes på stedet	

Kvaliteter	Kriterier	Krav oppfylt, ja/nei/delvis, merknader
Sosiale forhold Andel små boliger Flytting ut- og inn av området Andel leietakere Vurdering av bomiljø	<15% ettroms boliger Botid data fra survey og Intervju og Data fra survey Survey og intervju	
Tilgjengelighet Andel boliger med heis Tilgjengelighet i utemiljø	Vurderes ved befaring	
Aktiviteter og sosial kontakt Møteplasser utendørs	Vurderes på stedet	
Sentralitet Avstand til tilbud på bynivå	Vurderes på kart/befaring	
Herlighetsverdier Kulturminner, signalbygg, naturverdier	Vurderes ved befaring	
Arkitektur og estetikk Variasjon/helhet Tradisjon/fornyelse Tilpasning til natur Forvaltning, drift, vedlikehold	Vurderes ved befaring	
2. Yter prosjektet kvaliteter til byen?		
Harmoniske skjøter mellom prosjektene	Beskrives	
Gangvei forbindelser gjennom området	Ja, nei	
Uteområder tilgjengelig for allmennheten	Låst/ikke låst	
Tilfører området nye funksjoner?	Ja, nei, angi hvilke	
3. Eksisterende natur og bygninger utnyttet (merkevare, herlighetsverdier)?		
Et positivt hovedtrekk i bebyggelsens uteområde?	Eks. natur, kulturminne eller lignende	
Eksisterende terreng/vegetasjon bevart?	Ja/nei	

Kvaliteter	Kriterier	Krav oppfylt, ja/nei/delvis, merknader
Tilgang til eller utsikt til vann/sjø for alle?	Ja/nei	
4. Skille mellom lek/opphold og biler?		
Trygt areal for lek/opphold, skjermet for biler/parkering	Ja/nei Kan barn sykle en runde?	
Uteområder skjermet for støy/forurensning	Mulig å føre en samtale utendørs? (65 dbA) Maks 55 dbA	
Sikker og enkel underjordisk parkering	Kort vei til heis, god belysning, begrenset størrelse	
5. Er utearealene differensierte og lett å orientere seg?		
Tydelig hierarki mellom private og offentlige utearealer	4 nivåer - privat - halvprivat - felles for boligprosjektet - offentlig	
Enkelt å orientere seg?	Enkelt å finne innganger	
Tilgjengelighet for bevegelseshemmede	EVt. Spesielle tiltak for syns- og hørselshemmede, allergikere?	
6. Størrelse og kvalitet i uteområder		
Tilstrekkelig store for lek og opphold	Sandlek min. 50m2 maks 50m fra bolig Balløkke min.1daa, maks 150 m fra bolig Min 25 m2 felles uteareal på bakken pr bolig/rommelighet	
Skille mellom arealer for barn og voksne	Skjerming, avstand	
Skjerming mellom private og felles utearealer. Skjerming for innsyn	Nivåforskjell, beplantning.	
Kvalitet i felles utearealer	Størrelse og utforming Sol Le Skjerming for støy/forurensning Skjermet for innsyn God belysning	
Kvalitet i private utearealer	Stort nok Sol Le Skjermet for støy/forurensning	

Kvaliteter	Kriterier	Krav oppfylt, ja/nei/delvis, merknader
	Skjermet for innsyn	
7. Plass for praktiske formål		
Plass for sykler/barnevogner		
Plass for kildesortering		
Plass for snølagring		
8. Er utearealene solbelyste og lune?		
Sol på felles uteareal	¼ av felles uteareal solbelyst i min. 5 timer ved jevndøgn	
Sol på balkong	Min. 5 timer ved jevndøgn	
Plassering av område for lek/opphold	Mest mulig gunstig mht sol, le osv.	
9. Vegetasjon, materialer og utstyr		
Kvalitet på vegetasjon Bunnsjikt, busker, trær	Generelle vurderinger	
Uterommets innredning, og møblering. Materialbruk Utstyr, belysning osv.	Typer materialer og utstyr, generelle vurderinger	
10. Håndtering av overvann		
Overvann håndtert lokalt	Bruk av evt. naturlige vannløp Ca fordeling mellom 4 kategorier: - Lukkede flater på lokk - Grønne arealer på lokk - Lukkede flater på terreng - Grønne arealer	